

自治体による空き家寄附受け入れ制度の現状と課題に関する研究

建築計画研究室 大野 颯馬

(令和6年2月7日提出)

1. 研究背景と目的

空き家問題は、適切な管理が行われていない空き家が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を与えているものである。全国の空き家は年々増加傾向にあり、2018年における空き家の戸数は849万戸あり、全住宅のうち13.6%を占めている。

所有者が管理しきれない空き家対策の1つとして、自治体へ寄附することができる空き家寄附受け入れ制度がある。これは、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく特定空家等に指定された空家などのうち、所有者が解体費用を負担する資金的能力がないと認められるなど、一定の条件を満たす場合に、土地建物の寄附を市が受けて建物を除却する制度である。

そこで本研究では、空き家寄附受け入れ制度の現状と課題についてまとめ、まだ制度を行っていない自治体が、制度を行う際の参考資料とすることを目的とする。

2. 関連制度の整理

市場価値のない空き家は売却することが困難であるため手放すことができないことが多い。そのような不動産を手放すことができる法的な制度には、相続放棄や相続土地国庫帰属制度がある。

しかし、これらの制度にはデメリットもある。相続放棄は、プラスの財産も相続できなくなることや一度放棄すると撤回できないなどがある。相続土地国庫帰属制度は、対象は相続で取得した土地のみであることや数人で共有している場合、全員の合意が必要であること、要件が厳しいこと、費用が高額であること、調査に協力する必要があることなどがある。

これらの制度は、不動産を手放す際、条件によってはうまく利用できるものではあるが、デメリットもあるため、まだ万人が利用できるものではないと考える。

3. 空き家寄附受け入れ制度の現状と課題

空き家寄附受け入れ制度には、空き家の引き受けを目的とする制度と空き家解体補助制度に付随する制度の2種類がある。前者を行っている自治体が21自治体、後者を行っている自治体が3自治体ある。

空き家寄附受け入れ制度を行っている24自治体のうち、条例に基づいて事業を行っている自治体が6自治体、単年度事業で行っている自治体が18自治体ある。

空き家の引き受けを目的とする制度と空き家解体補助制度に付随する制度を行っている自治体の概要を、それぞれ1つずつ示す。

○山形県三川町；三川町空き家等の適正管理に関する条例

三川町は、「三川町空き家等の適正管理に関する条例施行規則」をもとにこの事業を実施している。これは、空き家等に関し、町、町民等及び所有者等の責務を明らかにするとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法に定めるもののほか必要な事項を定めることにより、その適正な管理と活用の促進並びに生活環境の保全、防災及び防犯等に寄与することを目的とする三川町空き家等の適正管理に関する条例に基づいて施行されるものである。

○栃木県小山市；小山市空家等解体費補助金

小山市は、「小山市空家等解体費補助金交付要綱」をもとに空き家解体補助制度に付随する空き家寄附受け入れ制度を実施している。この事業は、2018年3月に策定した小山市空家等対策計画に基づき、市内で管理不全となっている空家等の解消および跡地活用を目的に対象となる空家の解体に対して補助金を交付するも

のである。特定空家等の場合は補助額上限 50 万円、準特定空家等の場合は補助額上限 30 万円であり、市または自治会その他公共的団体が、補助対象空家等を解体した敷地の寄附を受け入れる場合は、補助金の額に 20 万円を加算する。

空き家寄附受け入れ制度には、空き家の寄附を受け入れる上での条件がある。主な条件として、「事業対象者の条件」、「建物の条件」、「土地の条件」の 3 つがある。これらの条件がある理由としては、老朽が著しい・所有者不明・接道不良など市場価値が低く、流動性が見込みにくい空き家の寄附を受け入れてしまえば、「空き家は放置すれば市が引き取ってくれる」といったモラルハザードの引き金となってしまうことが懸念されるからである。そうならないためにも、各自治体が独自の条件を細かく設定している。

事業対象者の条件は、主に「建物、土地を寄附できること」と「税の滞納がないこと」の 2 つである。

建物の条件は、主に「特定空家であるもの」という条件と「木造または軽量鉄骨造であること」という条件、「権利関係の条件」の 3 つである。

土地の条件は、主に「権利関係の条件」と「建物の解体撤去後に災害防止の措置が必要でないこと」という条件、「寄附後の維持管理に支障をきたすおそれがないこと」という条件の 3 つである。

空き家の引き受けを目的とする空き家寄附受け入れ制度の特徴的なものとして、事業をする上で地域を限定し空き家の引き取りを行っている愛媛県松前町の事例がある。これは、新立・本村の一部地区で土地(土地・建物)を町に寄附することを条件に、建物を除却する工事費を町が全額負担するものである。地域を限定している理由は、松前町の沿岸部である新立・本村地区(旧市街地)が、古くから漁家を中心に市街地が形成された地区で、戦前に建設された木造住宅が密集しており、地区内の道路は幅員 2 m 未満の里道が大半であり、建築に必要な道路がなく、建替えができずに放置された空き家が多く存在しているからである。

空き家解体補助制度に付随する空き家寄附受け入れ制度の特徴的なものとして、特定空家等と準特定空家等という 2 つの項目を作り、それぞれ条件設定をしている栃木県小山市の事例がある。補助額は、特定空家等が上限 50 万円、準特定空家等が上限 30 万円となっているが、市または自治会その他公共的団体が、補助対象空家等を解体した敷地の寄附を受け入れる場合は、補助金の額に 20 万円を加算するとされている。

4. まとめ

空き家寄附受け入れ制度の問題点として、寄附を受け入れる際の条件が厳しいというものがある。これは、自治体にとって、空き家や土地の寄附を受け入れてしまうと、固定資産税や都市計画税といった貴重な財源がなくなってしまう、税収が減ることになるからである。また、空き家や土地を管理する負担が増加するため、さらに財政を圧迫することとなる。さらに、老朽が著しい・所有者不明・接道不良など市場価値が低く、流動性が低い空き家の寄附を受け入れてしまえば、「空き家は放置すれば市が引き取ってくれる」といったモラルハザードの引き金となってしまうことが懸念されるからである。

この制度は、解体除去した跡地を、どのようにしてうまく利活用し維持管理していくかがもっとも難しいことであるため、「事業対象者の条件」、「建物の条件」、「土地の条件」それぞれで細かく条件を設定し、制度とうまくマッチする建物や土地を判断している。このように条件が厳しいこともあり、制度を行っている自治体で実際に寄附を受け入れた事例は非常に少ないものとなっている。

しかしこの制度は、「遠くに住んでいて利用する予定がない」、「周りの土地に迷惑がかかるから管理が必要だけど、負担が大きい」など利用価値のない空き家やそのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態などをいう特定空家に対して有効であると考えられる。なぜなら、利用価値のない空き家を解体除去し跡地を公園や広場にしたという事例があることや寄附を受け入れる際の建物の条件に「特定空家であるもの」というものがあるからである。このことにより、この制度は、空き家解体補助金制度や空き家バンクでも手に負えない空き家を片付けるきっかけとなる制度であると考えられる。