

平成30年10月23日

(一社) 管理権不明不動産対策公共センター社員各位

〒753-0073

山口市春日町2066番1 藩庁門ビル2階

TEL083-923-5240

FAX083-922-8768

(一社) 管理権不明不動産対策公共センター
理事長 中山修身

事務連絡

10月15日の県庁でのイベントを行っている最中、社員のうち、法律系の方々には、今後、次のような論点を検討していただく必要があると思いました。

1 空家による加害行為と市町の責任

A 損害賠償責任態様としては、①周りに市町等管理する道路があつて、そこへ倒壊等した場合の責任（国賠法2条）と、②空家法上の権限不行使（不作為の違法）に基づく責任の二つがある。

①は、実例・判例も多い（勿論、空家の倒壊そのもののケースという訳ではないが…）。しかし、②については、一般論は最判もあり、学説も一定の共通理解もできているが、空家法の制度間もなく、市町の権限行使がどのような状態の空家等にどうなされるかも、まだ固まっていない。そのため、実例はいうまでもなく、具体的な議論もなされていない。

当職としては、②について、次のように考えている。

①と違い、「不作為の違法」という責任根拠なので、当該空家の状況（危険性の高さ）、計画の中での当該地の位置付け、所有者らの存否・不明の程度、市の勧告等の関与のレベル、周辺住民の・自治会からの苦情の積み重なりや瓦が飛んだといった前兆の発生程度などを総合的に考慮することになる。

これは、抽象的で各市町の内規等も含め、整理することになる。ケースが生じて考えるというスタンスも当然ある。

B 行訴法による市町が対策を取るべき義務の確認の訴、仮の措置という問題もある。勿論、原告適格という壁はある。

2 空家以外の公法による対策（これは、建築士・行政OBの原田理事の担当でもあろう）

- a 建築基準法… 9 条 1 項、10 条 3 項の既存不適格建築物（これも敷地の所有者らに命令ができる）
- b 計画策定における都市計画法上の色分けや農業・漁業関係の区分けの活用
- c 景観法（空家法 1 条、2 条 2 項参照）
- d 道路法、消防法、旅館業法（?）
- e 廃掃法（ゴミとして処理できる範囲等をどう使うか）
- f 災害対策法、同救助法
- g 宅建業法はどうか？
- h 跡地、空き地について、最近できた法律

3 情報収集と管理

(1) 条文

5 条（国の基本方針にどう取り込まれているのか）、6 条（計画づくりにおける調査等において収集、保存、利用…宅建業者との協定等問題になるのでは?）、7 条（協議会での情報）、10 条（中心的条文）、11 条（データベース）、12 条、13 条（情報の提供等）

(2) 情報公開、個人情報保護の条例上の対応、情報漏洩と公務員法

(3) 個人情報保護条例における「目的外利用」が制限されているか、それを解除する手法はどうか（個人情報の“共有”のための処理の方法）。

4 利活用

(1) 担当部局の分断（グループワークでの話しに出ていた）の現状の把握

(2) 空家そのもののバンク化

(3) 跡地の利活用…土地所有者との関係

5 法等が認める「相談」等への当社団としての関与手法の確立または企画案の作成
以上