

米国の地域住宅管理制度の運用実態と課題：  
ニューサンスの観点から見る日本の空き家管理制度への示唆

西浦定継（明星大学建築学部）

討論者

- ・菅澤紀生（すがさわ弁護士事務所、報告者【日本の空き家、管理不全不動産に関する法制度の課題】）
- ・平 修久（聖学院大学、報告者【財産管理人制度】）
- ・吉川富夫（事業創造大学院大学国際公共政策研究所、報告者【ランドバンク制度】）
- ・西浦定継（明星大学、報告者【特別優先先取特権制度】）

コメンテーター

- ・齊藤広子（横浜市立大学）
- ・北村喜宣（上智大学）
- ・中井検裕（東京工業大学）

近年、日本においては益々、空き家問題、所有者不明土地の管理問題が顕在し、大きな社会問題となっている。そんな中で、空家特措法、所有者不明土地特措法などの法整備も行われている。しかし、私有財産権などの抜本的な問題など、残された課題は多い。本ワークショップでは、ニューサンス概念に基づき、米国の3つの住宅管理制度について運用実態と課題を概観し、ディスカッションを通して、日本の住宅土地制度、特に空き家、管理不全不動産に関する法制度への示唆を探求してゆく。

ワークショップの流れとしては以下の通りである。

- 1 WSのねらい（西浦定継@明星大学）
- 2 日本の空き家、管理不全不動産に関する法制度の課題とニューサンス概念から見る日本への示唆（菅澤紀生@すがさわ弁護士事務所）
- 3 財産管理人制度（平修久@聖学院大学）
- 4 ランドバンク制度（吉川富夫@事業創造大学院大学国際公共政策研究所）
- 5 特別優先先取特権制度（西浦定継@明星大学）
- 4 討論（齊藤広子@横浜市立大学、北村喜宣@上智大学、中井検裕@東京工業大学）
- 5 フロアーとのディスカッション

本 WS では、米国の 3 つの制度を取り上げる。ただ、空き家財産管理財人制度およびランドバンク制度は、既に空き家等となった物件を対象とする一方で、特定先取特権制度は管理不能財産になる前の措置として位置づけられる。

空き家財産管理制度は、1960 年代に賃貸住宅の設備基準を順守しない家主に対して、適切な維持管理や必要な修繕を行うために制度運用が始まった。市や賃借人が、条例違反の対応と家賃徴収を行う財産管理人の選任を裁判所に申立てることができる。1990 年代以降、財産管理人制度は空き家問題への対応にも有効という認識が広まり、周辺住民の居住環境の保全を主目的として、現在、19 州と 1 市で空き家財産管理人制度が法制度化し運用されている。

ランドバンク制度は、空き地、放棄地、差押不動産を地方政府が設立した NGO（ランドバンク）が取得し、第三者の利用のため、または戦略的公的目的のために保有し処分する過程または政策である。対象とする物件は、税滞納不動産、将来計画のある不動産、ROE 不動産、寄付される物件である。州の土地バンク法は、12 の州で制度化されている。

特別優先先取特権制度(Superpriority Lien)とは、戸建て又は共同住宅の管理組合が、管理費未納が続いた所有者に対して、管理組合が住宅ローン債権者に優先して当該物件を処分し、管理費未納分を回収できる制度である。現在、22 の州で法制度化されている。ただし、管理費未納分という少額で、住宅ローン残金という多額を消滅させることになり、多くが訴訟に持ち込まれている。

以上の 3 つの制度を、ニューサンスという観点で評価を試みる。ニューサンスとは、健康・安全を脅かし、かつ他人の財産権行使を妨害する行為、もしくは複数の状態の組合せのことをいう。一般的には、私的ニューサンス（私的な財産権の侵害）と公的ニューサンス（コミュニティや社会全般の利益に対する侵害行為）があり、同じ財産権の侵害であっても、侵害の内容によって、民法上の不法行為か、刑法上の犯罪（軽罪）に別れる。しかし、近年、環境問題や価値観の多様化などにより、その峻別、対処方法も難しくなっている。本 WS で取り上げる 3 つの制度が、地域環境の維持向上を目指しての制度とすれば、ニューサンスという概念でもってどのように捉えられるのか興味深いところである。

我が国でも、空家特措法、所有者不明土地特措法の制定、さらには相続登記の義務化等々、急速な法整備を行っているが、土地や建物という私有財産が公共空間に及ぼす問題には手を触れず、ごく限られた特に程度のひどい土地や建物だけを対象とした、いわば弥縫策的な立法という批判もある。ニューサンスという概念に基づき土地建物の所有権に伴う義務を規定した米国の事例を通して、我が国の地域の住宅地管理のあり方を考えてゆきたい。