

空家等管理活用支援法人制度の船出 改正法施行後8か月目の定点観測

北 村 喜 宣

<要 旨>

2023年に改正された空家法が目玉のひとつは、実施における行政リソース不足に悩む市町村を補完する役割を持つ空家等管理活用支援法人を制度化したことである。改正法施行後8か月の時点で、28市町において指定実績がある。

支援法人に期待されているのは、空家等に関する所有者等からの相談対応業務である。指定に関しては、先方からアプローチがされた事案の方が多くあった。そのほとんどは、従来から市町村と連携協定を締結して協力関係にあった団体である。空家法には指定期間に関する規定はないため、市町村により1～9年とさまざまである。需要に応じて指定するという運用が可能な制度であるため、追加的指定をする予定はないとするところが大半である。また、国の補助措置については、裏負担を要するからか、利用予定はないとするところが大半である。

1. 空家活用拡大推進サポートのための「助っ人」

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）の2023年改正の3本柱は、「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家の除却等」であった。このうち、「活用の拡大」については、①空家等活用促進区域制度の導入、②財産管理人による所有者不在の空家の処分制度の活用、③支援法人制度の導入が、具体的措置として規定された。

「支援法人」とは、改正法23条にもとづく空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）を指す。指定権限は、市区町村（以下「市町村」という。）の長にある。その制度趣旨について、国土交通省は、「支援法人は、今後、全国で増大が見込ま

れる空き家管理や所有者探索の事務を所有者又は市町村から受託するなど、一定の収益事業を行いながら、地域企業や個人からの資金協力も得て、自立的に活動することを想定しています。当面は、改正法の施行後5年間で120法人が市町村から指定されることを目標に取り組んでまいります。」⁽¹⁾、「人員や専門的知識が不足しがちな市町村においても、こうした空き家対策を着実に推進できるよう、空き家対策に経験や実績などのある民間法人を市町村が指定し、相談対応などを行う仕組み」⁽²⁾と説明している。「この支援法人の活用というのが今回の法律の大きなみそ……。支援法人が行うモデル的な取組に対しては直接的な財政支援も行ってまいりたい」⁽³⁾というのであり、空家活用を進める空き家行政をサポートするための「助っ人」として、大いに期待さ

(1) 第211回国会衆議院会議録21号（2023年4月20日）3頁〔国土交通大臣・斉藤鉄夫〕。

(2) 第211回国会衆議院国土交通委員会議録12号（2023年5月10日）8頁〔国土交通大臣・斉藤鉄夫〕。

(3) 第211回国会参議院国土交通委員会会議録18号（2023年6月6日）9～10頁〔国土交通大臣・斉藤鉄夫〕。

れているとってよい⁽⁴⁾。

改正法は、2023年6月14日に公布され、同年12月13日に施行された。支援法人の申請と指定は、行政手続法第2章にいう「申請に対する処分」であり⁽⁵⁾、そうであるがゆえに、市町村長には、指定審査の基準をあらかじめ作成してこれを公にする義務がある⁽⁶⁾。申請は、施行日から可能になっている。国土交通省は、施行日2週間前の11月30日に、ガイドラインである「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」（以下「手引き」という。）を公表した。そこには、「参考」として、「〇〇市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱（例）」（以下「事務取扱要綱」という。）が添付されている。その効果もあって、徐々にではあるが、指定はされている。

この小稿では、2024年7月末現在で確認できた実例について、指定をした市町村への質問票を用いたアンケート調査（および、いくつかについては補充的ヒアリング調査をも）を踏まえ、それぞれにおける指定に至る経緯、空家法実施行政との関係などについて整理し、簡単な分析をする。回答をいただいたのは、28市町のうちの24である。なお、調査は、具体的市町名を公表しないことを前提に実施された。公表されている資料についてはそれを引用・参照するが、市町名の特定につながるような記述は極力回避している点をご理解いただきたい。そうであっても、施行後8か月を過ぎた時点での行政現場状況を少しでもお伝えできるのではないかと考える。

2. 23条申請と24条業務

(1) 指定処分の法的性質

「申請に対する処分」の典型例は、許可である。実定法上の法律用語として用いられているが、行政法学の整理によれば、たとえば、「本来国民の自由に属することを一般的に禁止しておき、社会公共への障害のないことを確認してその天然の自由を回復する行為」と説明される⁽⁷⁾。道路交通法89条にもとづく運転免許がその例であるが、支援法人の指定は、これとは若干様相を異にする。

免許を得ずに（無免許で）車両を運転すれば、道路交通法のもとで刑事責任を問われる（同法64条1項、117条の2の2第1項2号）。ところが、支援法人については、そうしたことはなっていない。以下にみる法定業務を指定なしに行うことは、何ら否定されていないのである。実際、これらは、市町村がNPO法人なり専門職団体なりと業務提携や委託をして従来から実施してきたものである。後述のように、そうした団体が指定された例は多い。「支援法人」という名称について、指定を受けていない団体に使用が禁止される名称独占でもない⁽⁸⁾。

市町村がこの制度を利用する理由は、空家法の実施にあたって本来なすべき業務について、「手が回らない」からのはずである。もちろん、可能な範囲でこうした業務を自主的にすることは妨げられない

(4) 国土交通省の認識として、神谷将広「空き家の現状と対策・改正空家法について」土地総合研究2023年夏号74頁以下・82頁、城戸郁咲「空家対策特別措置法の改正について」6頁以下・8～9頁、国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室「空家対策の推進について」日本不動産学会誌37巻3号（2023年）30頁以下・33頁、国土交通省住宅局住宅総合整備課「空家法改正の背景と概要」RETI0131号（2023年）5頁以下・9～10頁、国土交通省住宅局住宅総合整備課「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」法令解説資料総覧510号（2024年）25頁以下・27～28頁参照。不動産学研究者による期待として、齊藤広子「空き家相談事例から見る空き家問題の解消のために必要な体制：なんとなく空き家・どうせ空き家・利活用困難空き家の解消のために」日本不動産学会誌37巻3号（2023年）6頁以下・10～12頁参照。

(5) 空家法との関係でのその法的性質については、北村喜宣「指定の判断基準：空家等管理活用支援法人の法的位置づけ」同『空き家対策を支える政策法務：施策展開のための改正法解釈』（第一法規、2025年）第5章参照。

(6) 国土交通省も、「支援法人の指定は、行政手続法第2章の申請に対する処分に当たるものと考えています。〔改行〕このため、行政手続法に基づき、基本的には、市町村は、指定に係る審査基準を策定し、これを公にする必要がございます。」と述べる。第212回国会衆議院国土交通委員会議録2号（2023年11月10日）17頁〔国土交通省住宅局長・石坂聡〕。

(7) 阿部泰隆『行政法再入門 上〔第3版〕』（信山社、2024年）165頁。

(8) 学校教育法135条1～2項、医師法18条1項、弁護士法74条3項など、刑罰による担保のもとに名称独占を規定する法律は多くある。

が、同法との関係では、支援法人には、補完的役割が与えられるという制度になっている。したがって、市町村は、利用したくなければ利用しなければよい。そうすると、空家法23条にもとづく指定は、行政法学がいう許可とはいえない⁽⁹⁾。

事業者にとっての指定を受けるメリットであるが、指定されれば財政支援制度の対象となりうるという経済的理由がある⁽¹⁰⁾。指定処分には、そうした措置の対象となりうる地位にある（必ずそうなるわけ

ではない）ことを確定する意義があるといえる。そのように整理すると、伝統的行政法学がいう「準法律行為的行政行為」のうちの「確認」⁽¹¹⁾のようでもあるが、行政の意思が入らない羈束的な行為とはいえない。

（２） 支援の内容

空家法24条1～6号は、支援法人がなしうる業務を、以下のように規定する。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

「委託に基づき」という文言が、2号および3号のみにある点に注目しよう。支援法人は、「自主的活動」として、1号、4号、5号、6号の業務を自由に行うことができるけれども、2号および3号の業務に関しては、形式上は、委託者からのオファーを踏まえてしかできないようになっている。

この制度は、直接的には、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（以下「所有者不明土地法」という。）第6章のもとでの「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」（以下「推進法人」という。）を参考にしたものである。同法48条1～9号は業務を列挙するが、「委託に基づき」となっているのは、「土地所有者等の探索」（5号）のみである。「所有者不明土地の利用の円滑化又は管理

の適正化を図るために必要な土地の取得、管理又は譲渡」（4号）は空家法24条2号と同種の内容であるようにも思われるが、そうした制約は設けられていない。

支援法人の指定を受ければ、空家法24条業務のすべての担当が求められるというわけではない。その補完的位置づけに鑑みれば、どの業務を任せるかは、地域の実情や行政リソースを踏まえた市町村の裁量である。ひとつでもよいし、すべてでもよい。

（３） 財政支援の内容と手続

支援法人に対しては、前述のように「直接的な財政支援」が明言された。もともと、実際には、さまざまな制約が付けられている。

(9) 空家法23条の解説として、北村喜宣「空家法の逐条解説」同・前註(5)書（以下「逐条解説」として引用。）第1章、宇賀克也「空家等対策の推進に関する特別措置法の改正」行政法研究50号（2023年）3頁以下・33～37頁、自由民主党空き家対策議員連盟（編著）『〔改訂版〕空家対策特別措置法の解説』（大成出版社、2024年）160～165頁参照。

(10) 具体的には、国土交通省「「空家等管理活用支援法人による空家の活用等を図るために必要な事業」に対する支援」参照。

(11) 「確認」については、塩野宏『行政法Ⅰ〔第6版補訂版〕行政法総論』（有斐閣、2015年）131頁、小早川光郎『行政法 上』（弘文堂、1999年）277頁参照。

「空家等管理活用法による空き家の活用等を図るために必要な事業」は、空き家対策総合支援事業（事業期間は令和7年度まで）のなかの空き家対策基本事業のひとつとして新たに位置づけられた。制度の立上げ期を市町村とともに支援するものである⁽¹²⁾。

補助対象は、空家法24条1号、3号、5号の事業に限定される。支援法人が所有者等から費用を徴収する収益事業は、補助対象外とされている。同条2号、4号、6号の事業に要する費用については、当該支援法人の持出し、あるいは、市町村の単独補助となる。「指定される」ことと「補助がされる」ことは、必ずしもイコールではない。

重要なのは、補助率である。「市町村とともに支援」であるため、指定をする市町村が2分の1の支援をする場合にかぎって国が残りの2分の1を支援する。立上げ支援であるため、通算3か年度に限定される。また、年度あたりの国の支援は、1法人あたり500万円が上限となっている。したがって、規模は総額1,000万円までの事業となる。支援法人との関係でみると、市町村が定める補助限度額の範囲内で100%がまず交付され、市町村は国からの交付決定額（補助限度額の50%）の範囲内で国に請求する。市町村の負担分は、空き家対策総合支援事業のなかで処理される。このため、対象業務に関して1,000万円の範囲内であれば、市町村の「純粋持出し」分は発生しない。「足が出る」のは、上記額を超える場合（全額単費対応分）である。

（４） 23条指定にかかる審査基準

改正法成立後、国土交通省は、23条にもとづく指定と行政手続法との関係を明確に述べていなかった。優先されるべき基本的な指針やガイドラインの改訂作業との関係で、手が回らなかったのかもしれない。ようやく施行の1か月前（2023年11月10日）になり、国会答弁のなかで、「支援法人の指定は、行政手続法第2章の申請に対する処分当たるものと考えています。〔改行〕このため、行政手続法に基づき、基本的には、市町村は、指定に係る審査基準を策定し、これを公にする必要がございます。」と明言するに至る⁽¹³⁾。さらに、施行の半月前（同年11月30日）になり、同省は、「都道府県 各市区町村空き家対策担当部局 御中」として、前出の「手引き」を出す。そこでは、市町村で十分対応できるなら指定しないことも可能、指定する法人を1つに限定することも可能という認識も示された。

筆者の調査によれば、改正法の施行に間に合わせて審査基準を作成、公表できた市町村は多くない⁽¹⁴⁾。支援法人の指定が法定自治事務である以上、改正法が支援法人制度を規定したときにその法的性質を解釈して審査基準作成の必要性を認識し、対応をするべきであるが、国土交通省が2023年11月になるまで何のコメントもしなかったこともあって⁽¹⁵⁾、多くの市町村はこの点を正解できずに時間が経過し、全体的に対応が遅れたのである。

指定しないことも可能という認識が手引きで示されたためか、改正法施行前後に策定された審査基準をみると、「様子見」をするという方針を明確にしているものが大半である。筆者が試論的に提案した

(12) 「空き家対策総合支援事業」は、住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成16年4月1日・国住市第350号・国土交通省事務次官通知）において位置づけられている。①空家法7条1項にもとづく空家等対策計画に沿って実施される空き家対策であり、同要綱に定める空き家対策総合実施計画に従って行われる事業、②空き家対策モデル事業、がある。モデル事業ではないかぎり、この制度の利用には、空き家対策総合実施計画の作成が前提となっている。かなり詳細な枠付けがされている。

(13) 第212回国会衆議院国土交通委員会議録2号（2023年11月10日）17頁〔国土交通省住宅局長・石坂聡〕。同省は、上記のように述べる一方で、「審査基準は、法の施行後に、実際の申請が来るまでに、あらかじめ準備をしておくことが適切」とも述べていた。これは、いかにも行政目線の発想にもとづくものであり、行政手続法の意義を正解しない不適切な認識である。改正法の施行と同時に申請をしようとする者がいることに鑑みれば、「法の施行後」ではなく「法の施行前」でなければならない。

(14) 対応の状況については、北村喜宣「支援法人指定処分に関する審査基準の作成動向：改正空家法施行2か月後の定点観測」同・前註(5)書第7章参照。

(15) 前註(6)参照。

もの⁽¹⁶⁾がさまざまなルートを経て拡散し、これが採用されたと推測される。断片的な調査によれば、「様子見型」の審査基準を作成した市町村は、支援法人制度に対する不安感から、これに積極的に取り組むのを控えているようである。そうしたなかで、支援法人を指定した市町村の取組みは、この制度の将来を考えるにあたって注目される。

3. 指定実績

筆者の情報収集によれば、2024年7月31日現在、次頁の【図表2】のように、28市町で38の指定がされていた。「5年間・120団体」までの道のりはまだあるが⁽¹⁷⁾、この指定実績は、順調な滑出しといえる。なお、筆者に寄せられた情報では、2024年12月13日現在、39市町・57指定になっている⁽¹⁸⁾。国土交通省が掲げた目標は、前倒しで達成しそうな気配である。

指定にあたって市町村の方針が大きく影響するのは、先にみた通りである。指定をした市町村は、少

なくとも「様子見」ではなかった。そこで具体的には、審査基準としてどのような内容が記されているのかが注目される。

28市町の多くは、ウェブサイト支援法人の指定に関する情報を掲載している。空家法23条は、①組織要件（NPO法人、一般社団法人、一般財団法人、会社）⁽¹⁹⁾、②能力要件（24条業務の適正・確実な実施）を規定する。これに関して、審査基準として機能すると思われる積極要件・消極要件を総論的に整理すると、概ね次頁の【図表1】のようになる。

上記要件のうち、個別の市町村がそれぞれの審査基準として明記するもののすべてを充たしたとしてなされた支援法人の指定実績は、【図表2】の通りである。複数の市町から指定を受けている法人もある⁽²⁰⁾。事業のコストパフォーマンスを考えれば、当然の対応だろう。今後も広域的に展開するものと推測される。そうした法人に関しては、指定をする側の市町も、連絡を取り合っているようである。米子市、京都市、豊田市、雲仙市、多賀町のように、複数の団体を指定している市町もある。

-
- (16) 北村喜宣「支援法人指定申請の取扱い」自治体法務研究75号（2023年）11頁以下のほか、改正空家法に関する講演やセミナーの場において、いくつかのパターンを提案していた。具体的に採用されているのは、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）により改正された空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第23条第1項に基づく空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）の指定に関しては、支援法人の活用に関する本市の方針が定められるまでの間、市長はこれを行わないこととする。」というものである。同前15頁参照。改正空家法23条1項の指定に関する審査基準については、立川健豊「空家等管理活用支援法人の指定制度における審査基準のあり方」市民と法148号（2024年）22頁以下も参照。
- (17) 5年間で120法人という根拠であるが、筆者の調査によれば、以下の通りであった。すなわち、国土交通省がこれまでに空き家対策モデル事業により支援を行った団体等のうち、NPO法人、社団法人、財団法人、会社が116者であったこと、および、各都道府県別に複数の法人が指定されることが望ましいことである。
- (18) 改正空家法23条2項は、支援法人の指定をした市町村長にその旨の公示を義務づけている。その情報は、当然、国土交通省には通知されているはずであるが、同省の空家法関係ウェブサイトには、「空家等管理活用支援法人を指定済みの市区町村一覧（計29市町村（令和6年8月1日時点））」として、自治体名のみ（大樹町、大館市、石川町、桜川市、小美玉市、大洗町、栃木市、調布市、座間市、射水市、坂井市、美浜町、山梨市、塩尻市、大野町、森町、豊田市、東近江市、多賀町、京都市、橋本市、米子市、防府市、周南市、中土佐町、五島市、雲仙市、東杵築町、合志市）が紹介されているにすぎない（<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001764809.pdf>）（最終閲覧2024年10月30日）。ところが、市町村が主要メンバーである「全国空き家対策推進協議会」（1,741自治体のうち1,131団体（加入率64.9%））においては、支援法人名を含む最新情報の提供がされていると聞く。なぜ国民に対して最新情報を提供しないのだろうか。
- (19) 空家法23条1項は、公益財団法人および公益社団法人を明記しないが、それぞれ一般財団法人および一般社団法人に「当然に含まれる」ということなのだろう。手引きには、「一般社団法人（公益社団法人を含みます。）」「一般財団法人（公益財団法人を含みます。）」とサラリと記されている。しかし、そうであるならば、法律に明記すべきものである。
- (20) 第211回国会衆議院国土交通委員会議録12号（2023年5月10日）4頁〔国土交通省住宅局長・塩見英之〕において「全国規模の社団法人の中には、地域ごとの支部などを設けて地域に根差した活動をされている、そういう法人もございます」と紹介されていたのは、具体的には、たとえば、宅地建物取引業協会を念頭に置いた発言だろうか。

〔図表1〕 指定処分の審査基準の内容

	項目	内容
①	補完性	法24条業務を市町村が実施困難。
②	団体指定	特定団体および同等の業務遂行能力を有する。
③	計画適合性	申請内容が空家等対策計画に適合的。
④	リソース	十分な組織体制・人員体制・財務状況・個人情報保護体制。
⑤	主たる事務所	自治体内に所在。
⑥	暴力団関係性	暴力団との関係の欠如。
⑦	公共料金・税	滞納がない。
⑧	一般競争入札資格	不適正者ではない。
⑨	破産・倒産	申請手続をしていない。
⑩	取消後期間経過	指定取消後一定期間経過未了。
⑪	役員の欠格条項	未成年者、破産手続開始決定後未復権、暴力団等。
⑫	空き家行政との関係	空家法実施に関して、一定期間以上の活動実績がある。

〔出典〕 筆者作成。

〔図表2〕 支援法人の指定実績

	市町村	指定日	支援法人名
1	滋賀県東近江市	2023年12月14日	(一社) 東近江市住まい創生センター
2	福島県石川町	2023年12月20日	(一社) 全国空き家アドバイザー協議会 (福島県石川支部)
3	和歌山県橋本市	2024年2月15日	(一社) ミチル空間プロジェクト
4	茨城県小美玉市	2024年2月21日	(公社) 茨城県宅地建物取引業協会
5	東京都調布市	2024年2月26日	(NPO) 空家・空地管理センター
6	熊本県合志市	2023年3月29日	(株) こうし未来研究所
7	鳥取県米子市	2024年4月1日	(一社) 全国住宅産業地域活性化協議会
		2024年4月19日	(一社) 日本住宅政策機構
8	山口県防府市	2024年4月1日	(一社) 管理権不明不動産対策公共センター
9	福井県美浜町	2024年4月22日	(NPO) ふるさと福井サポートセンター
10	秋田県大館市	2024年4月25日	(NPO) あき活1 a b
11	京都府京都市	2024年4月30日	(公社) 京都府宅地建物取引業協会
			(一社) 京都府不動産コンサルティング協会
			(NPO) 京町家再生研究会
			(公社) 全日本不動産協会
			(公財) 日本賃貸住宅管理協会
12	滋賀県多賀町	2024年3月1日	(一社) 地域再生プロジェクトみなおし
		2024年3月29日	(株) 丸由
		2024年5月7日	(NPO) おおたき里づくりネットワーク
13	北海道大樹町	2024年4月17日	(一社) たいきまちづくりラボ
14	茨城県大洗町	2024年5月13日	(公社) 茨城県宅地建物取引業協会
15	長崎県五島市	2024年5月31日	(NPO) 五島空き家マッチング研究所
16	福井県坂井市	2024年6月1日	(一社) アーバンデザインセンター坂井
17	山口県周南市	2024年6月1日	(一社) 管理権不明不動産対策公共センター
18	山梨県山梨市	2024年6月3日	(公社) 山梨県宅地建物取引業協会
19	愛知県豊田市	2024年6月6日	(NPO) あいち空き家修活相談センター マイクロスペース (株)
20	岐阜県大野町	2024年6月10日	(一社) 全国空き家アドバイザー協議会 (岐阜県大野支部)
21	長野県塩尻市	2024年6月24日	(株) しおじり街元気カンパニー
22	茨城県桜川市	2024年6月27日	(公社) 茨城県宅地建物取引業協会
23	栃木県栃木市	2024年7月1日	(NPO) スマイル
24	神奈川県座間市	2024年7月1日	(NPO) 神奈川県空き家サポート協会
25	静岡県森町	2024年7月1日	(一社) モリマチリノベーション
26	長崎県雲仙市	2024年7月1日	(有) ティーエス不動産企画
		2024年7月2日	雲仙市まちづくり (株) (一社) 家族の信託ながさき連絡協議会
27	富山県射水市	2024年7月25日	(一社) 全国空き家アドバイザー協議会 (富山県射水支部)
28	高知県中土佐町	2024年7月29日	(合) なかとさLIFE

〔出典〕 筆者作成。

支援法人を指定したことを、ウェブサイト上で情報提供しているかどうかを確認したところ、合志市、美浜町、大館市、森町については、されていなかった（2024年12月24日時点）。

4. 申請前の状況

(1) 指定した法人の活動歴

米子市が2024年4月19日付けで指定した「（一社）日本住宅政策機構」のウェブサイトを確認すると、設立が同年3月15日となっている。宅地建物取引業者としての活動実績がそれ以前にあったが、これだけを見ると、まさに支援法人制度のためにつくられたような法人となっている。意気込みを感じさせる。

しかし、こうした例は稀である。行政と連携していたかは別にして、以前から設立され、地域において何らかの活動実績を有する法人が指定される例がほとんどであった⁽²¹⁾。そうした実績があることが審査基準において明記される場合が多い。「京都市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱」4条1項4号は、「第1号に規定するいずれかの法人〔註：同市では、あらゆる形態の会社に申請資格を与えていない⁽²²⁾。〕として、過去5年間に本市と連携して本市の空き家対策に取り組んだ実績又はこれに類するものとして市長が認める活動実績を有すること。」とする。このように、指定候補を念頭に置いて作成したのではないかとも思われる基準は少なからずある。橋本市のウェブサイトには、「8 橋本市又は和歌山県が橋本市内で開催する空家等対策の推進に関する講座又は相談会への講師又は相談員の派遣等を5年以上継続して行っていること」とある。

(2) 「押しかけ」か「お誘い」か

当然のことながら、改正法23条にもとづく申請は、指定を希望する法人が行う。もっとも、それに至る経緯は多様である。そこで、「指定は、先方からのアプローチによるか、それとも行政からの誘いか」という質問項目を設けた。24自治体からの回答では、①先方からのアプローチが16自治体、②行政からの誘いが4自治体、③両者の意向の一致が4自治体である。

東近江市が指定したのは、「本市と弁護士会、司法書士会、宅建協会、建築士会、土地家屋調査士会、商工会、商工会議所が締結した空家等対策に係る協定に基づき、各会から選出された役員が運営する一般社団法人で、本市の空家バンク制度運営等を委託していた」団体である。「空家等担当職員が、当該法人の従業員でもあり、法人としては改正の内容を公布時点で承知していたため、当初から指定申請をする予定」であったというように、きわめて特殊な事例である。

(3) 従来からの活動と補完性

指定をした法人は従来からの活動歴のあるところであり、行政とは連携協定を締結していたという事例もある。そのパフォーマンスに行政が満足しており、かつ、大して行政費用も発生していないのであれば、あえて支援法人の指定をする必要はないようにも思われる。

しかし、ある市は、「更なる活動の期待及び後押しをするため」という理由で指定に至った。指定のお墨付き効果により、一層の業務拡大を期待しているようである。この点は、まさに改正法案が企図した点である。

(21) 中土佐町が2024年7月29日付けで指定した「（合）なかとさL I F E」について調べると、設立は同年3月13日である。ただ、設立前の法人として、同町から移住支援業務の受託実績がある。

(22) 京都市が会社を排除するのは、基本的にボランティアベースで活動してきている法人のなかに、利益追求の営利企業が加わるとバランスが崩れることを懸念するからである。支援法人の指定実績はないが、札幌市は、「札幌市空家等管理活用支援法人の指定に係る審査基準」のなかで、「空家等の管理又は活用を図る活動を行うことを目的とする会社（空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であることが、一般に公表され、若しくは公開されている資料等又は定款等から客観的に判断できる者に限る。）」と規定している。会社の参入をきわめて抑制的に考えているようである。

5. 申請、審査、指定

(1) 「足りない」と感じられていたこと

市町村にとって、支援法人は補完的存在である。そこで、どのような業務についてサポートを必要とするかを質問した。多くあった回答は、住民からの相談への対応である。「相談者一人一人に寄り添ったきめ細やかな対応ができる時間的な余裕がない。」のが通例であろう⁽²³⁾。これも、絶対的に行政リソースが不足しているというところもあれば、「利用せずとも対応可能であるが、利用することにより、従来より踏み込んだ相談対応を行うことが出来る」というように、業務の質を向上させたいという想いがあるところもある。ある市は、「窓口業務常設を検討」していたが、それを実現するには「管理職、係長の2名体制」が必要となること、それは難しいと考えていた。そのときにちょうど、改正法による支援法人制度導入が知らされたのであった。

そのほかには、「所有者等が不明な場合の空き家対策業務」、「空き家の所有者の調査や空家対策に係る普及啓発」、「管理不全空家等、特定空家等、その他通報のあった空家等の現地確認、所有者調査、指導・勧告、管理人選任申立等の業務」、「空き家の管理・活用」、「〔空き家の〕掘り起こし」⁽²⁴⁾がある。少数ながら、「空き家対策計画の策定等」という回答をした町もある。

空家法を担当する市町村職員は、兼務となっているのが通例である。この傾向は、自治体規模が小さくなるほど顕著となる。法律は「市町村は」「市町村長は」と規定するだけで、1,741市町村（1,718市町村、23特別区）のすべてに対して無邪気に事務を義務づける。しかし、担当する法令を理解して的確な実施をするのは、相当に困難であろうと推測する。「様々な分野の専門的な知見・ノウハウを持った職

員がいない。」というのは、平均的な現場状況であろう⁽²⁵⁾。

これに対して、支援法人の指定を受けようとする団体は、建築、不動産または法律に関するそれなりの専門家を擁している。国からの通知や連絡に関する情報は直接入らないにしても、担当課がそれを配信して分析・整理を依頼し、なすべき作業のアドバイスをしてもらうというコンサルティングも業務として位置づけるだろう。例規整備や法制執務については、例規集を納品している出版社からのサポートを受けられるにしても、個別法に関する知識までは期待できない。

この点で、**【図表2】**にある市町のなかで異彩を放つのは、政令指定都市・京都市である年間2,000件以上の空き家相談に対応し、改正前の報告・命令件数はいずれも全国1位である。そのほかの市町が語る前記の理由は、同市にはあてはまらない。実際、京都市は、支援法人制度など利用しなくても、空家法を十分に実施できるのである。改正法24条が列挙する業務に関して、同市は、「不動産事業者や、行政書士、司法書士等の専門家の団体と連携して空き家の活用・流通支援に取り組んでいる」のであり、「今回の法改正については、京都市が進めてきたこうした先駆的な取組みを後押しする内容」と評価している⁽²⁶⁾。同市は、「今回改正された内容を踏まえて空き家対策を一層強力に進めていく」方針であり、支援法人の積極的指定は、それに沿ったものということになるのだろう。異次元対応である。

(2) 申請前調整

「指定に先立って、申請内容についてどのような事前調整をしたのか。」という質問項目に対しては、形式的チェック程度であり、「事前調整はしていない」と回答した市町が意外に多かった。これは、従来から関係のある法人が、申請に際してそれまでの

(23) この回答をした市の「空き家担当職員数」は、「専任3人、兼任1人、会計年度任用職員1人」である。この体制であっても不十分というのであるから、対応が求められる件数が相当に多いことが推察される。

(24) この回答をした市の「空き家担当職員数」は、「専任5人、兼任4人」である。掘り起こし業務のほか、相談対応業務についても行政リソース不足と感じられていることから、空き家対策における業務量が相当にあると推察される。

(25) 北村喜宣「そもそも無茶振り？：法定自治体事務の実施制度設計」自治実務セミナー2023年11月号39頁参照。

(26) 竹内重貴「京都市における空き家対策について」日本不動産学会誌37巻3号（2023年）43頁以下・44頁。

業務内容を横滑りさせているために、特段の調整は不要という趣旨であろう。もちろん、いきなり申請を送りつけてくることはないだろうから、提出書類の内容の調整程度はされているはずである。空家等管理活用支援法人指定方針と題する調布市、防府市、坂井市の文書は、「指定の申請に当たっては、必ず事前協議をお願いします。」と明記する。

指定に先立って、「空家等対策協議会に申請書類……の意見聴取を行った。」とする町があった。空き家条例においては、協議会の所掌事項を明記するものがあるが、改正法後に改正されたものをみるかぎりでは、支援法人指定を追加する例はみあたらなかった⁽²⁷⁾。もっとも、それは、条例に規定される「その他市長が必要と認める事項」という包括条項に読み込めるから、標準処理期間の制約はあるけれども、条例の実施にあたって定められる実施要綱においてこれを追加する対応をする市町村があるかもしれない。

(3) 業務の内容

「支援法人の指定を契機に、支援法人に新たに委託した業務はあるか。」という質問項目に対しては、大半の自治体が「なし」と回答した。空家法の実施に関して従来から関係のある法人が指定されているという実情が垣間見れる。

ある市は、「コーディネート業務、プラットフォーム構築業務、啓発業務、調査研究業務。」を新たに委託したと回答した。なお、現実に指定されているのは、従来から行政と関係のある法人である。別の町は、「外観目視による町内空き家の全戸調査業務と（移住×空き家）のイベント「空き家マッチングツアー」の補助業務を委託」と回答した。

空家法の実施にあたって、支援法人以外に業務を委託しているかという質問に対しては、24のうち3つ以外の自治体が「なし」と回答した。支援法人とだけ関係しているという趣旨であれば、空家法の実施については、従来からの延長線上に支援法人があるということになる。

それ以外であるが、「本市が行った相続関係調査の確認業務を司法書士会に委託している。」ところがあった。改正法23条は、指定資格を「一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社」と規定しているため、法人ではあるけれども、これに該当しない司法書士会（弁護士会も行政書士会も同様）は、それ自体としては支援法人にはなれない。行政書士会に現地調査、司法書士会に所有者調査を、それぞれ委託料を支払って委託している市は、「支援法人の業務になっていない」からと回答したが、同様の理由である。従来から6つの団体と連携協定を締結していた市は、これらとは別に、新たな団体をひとつだけ支援法人に指定した。しかし、従来からの業務は存置し、当該支援法人を「ハブとして、6事業者につなぐようにしたい。」と考えている。

「先輩事業者」との関係が気になるが、「6事業者にしてみれば、……後から割り込んできたと感じる。当初はそんな感じがあった。今は、みんなで相談業務をやっているというようにはなってきた。」そうである。もっとも、ヒアリングを通じては、行政としてかなり気を使っている様子が感じられた。

改正法24条が列挙する業務内容のどれを行うのかの選択権は、申請者にある。この点、京都市のように、申請書様式のなかに、1～5号を記載して、希望の業務をチェックさせるようにしているところがある。

(4) 指定期間

改正法23条には、指定期限についての定めがない。このため、「永久ライセンス」とすることも可能であるが、すべての事例において、期限は定められていた。事務取扱要綱には、「指定の有効期間は、当該指定の日から起算して〇年とする。」という記述がある。

附款の一種である「期限」という条件を付することができる旨の規定が法律本則にない場合に、行政庁がその裁量でそれができるのかについては、当該

(27) 改正法以降の空き家条例改正の動向については、北村喜宣「空家法改正を受けた条例対応の現在」（近刊）参照。

処分の制度趣旨により決せられる⁽²⁸⁾。本来、空家法の実施をする市町村の事務をアウトソーシングする機能を持つ支援法人制度のもとで指定するという処分にあたっては、市町村長の裁量が広くある⁽²⁹⁾。このため、期限の設定は、その範囲に含まれると解される。なお、そうであっても、期限を付せる旨の根拠は、法律本則で規定するのが適切である。法律実施条例としての空き家条例で規定してもよい。

実際に付されている期限は、①1年（2自治体）、②2年（7自治体）、③3年（6自治体）、④5年（4自治体）、⑤9年（1自治体）、⑥改正法7条にもとづく空家等対策計画の計画年度終了時（2自治体）となっている。特段の積極的理由がないとするところが多いなかで、次のような方針を持つところもある。「単年では毎年の手続きの負担が大きい。5年では長く市の空家等対策の方針等が変わっている可能性もある。」、「現計画〔註：空家等対策計画〕に規定のない支援法人を次期計画に記載することを想定している。」、「空き家等対策総合支援事業の支援法人に対する経費の補助期間が3年間である」、「3年。指定期間が短すぎると、法人の経営能力等が十分に発揮されない懸念があり、長期間の指定を行うことは、法人の管理に対する検証の観点から適当でない」。最初の指定は3年で更新の際には5年を予定するある町は、「空家等対策計画の見直し期間が5年であることや、宅建業の免許期間が5年であることなどから5年とした。また、自動車の運転免許で初回の期間が短いことを参考に、最初に指定した時の期間を短く設定した。」と説明している。

塩尻市の事務取扱要綱には、「当該指定の日から起算して法第7条第1項に規定する空家等対策計画の期間の末日まで」と記されている（栃木市も同様）。ところが、実際にはそうはされず、基本計画の終期との整合がとられた。基本計画とは少々「距

離」のある支援法人制度であるから、このリンケージは、相当に異例である。

指定期間については、募集要領や事務取扱要綱のなかで、具体的期間ないし最長期間が明記されているのが通例である。この部分も、審査基準と考えられる。上記①～⑥は、それに則した結果である。これらの場合において、その期間とする内容の指定をしたとき、これは、「満額回答」なのだろう。したがって、指定を受けた法人にとっては、不利益性はないため、指定通知書において、市町村長が行政不服審査法82条1項および行政事件訴訟法46条1項にもとづき教示をする義務はない。

（5）追加指定の予定

あくまで2024年夏の時点での調査であるが、追加指定の予定を質問した。これに対しては、「指定基準に適合すれば指定したい」、「要件を満たす法人から申請があれば指定を行う見込み」、「状況に応じて検討」という自治体がある。「可能性あり。」と回答した市は、「特に役割を分担することを踏まえ指定するものではなく、各法人が持つノウハウをそれぞれ活かした活動を行ってもらいたい。また、法人と法人の横連携も必要と考える。」というように、広く指定する方針を持っている。

その一方で、多くは、「そのつもりはない」「未定」と回答した。「今回限り」を明言するものもある。調布市空家等管理活用支援法人指定方針は、支援法人に行わせる業務を明記するとともに⁽³⁰⁾、指定する支援法人の数と期間について、それぞれ「1法人」「2年間」と規定している。

指定した支援法人の業務にはしなかった業務（空き家バンク）については、当初から追加指定を予定しているという自治体があったが、このような明確な計画がない場合には、とりあえず指定した支援法人について「様子見」をするということなのだろう。

(28) 宇賀克也『行政法概説Ⅰ行政法総論〔第8版〕』（有斐閣、2023年）111頁は、附款について、「許認可等の法効果について法律で規定された事項以外の内容を付加したものをいう。」と説明し、「法令に明文の規定がない場合であっても、附款を付すことを法律が許容していると解しうることがある。」とする。附款については、阿部・前註（7）書330～334頁も参照。

(29) 北村・前註（5）論文70～74頁参照。

(30) 規定されているのは、「空き家等相談窓口業務（既存の協定団体との連携）」「空き家問題に関する情報発信やセミナー等啓発事業」「空き家の適正管理業務」「他自治体との空き家施策広域連携事業」である。

改正法の運用が本格化すれば、住民からも多様な要望が行政に寄せられる。それに的確に対応することが難しいと感じられれば、業務を特定して「募集」をかけるようになるのかもしれない。

(6) 指定申請に関する様式

支援法人の申請に際しては、それぞれの事務取扱要領に添付されている様式が用いられている。その多くは、国土交通省の事務取扱要綱に添付されている様式を踏まえてカスタマイズしたもののようなものである。そのいくつかを参照すると、行政手続法との関係で気になる点がある。

それは、前述の教示である。これには、2つの場面がある。第1は、「様式第2号（第3条関係）空家等管理活用支援法人指定書」である。そこには、「6 指定にあたっての要件その他の事項」という

欄がある。内容次第であるが、新たに法的義務を課し、その不履行が改正法25条2項にもとづく改善命令要件になるとすれば、指定書のなかに教示文を付さなければならない。

第2は、「様式第6号（第8条関係）指定取消書」である。改正法25条3項にもとづく取消しは不利益処分であるから、行政不服審査法82条1項および行政事件訴訟法46条1項にもとづき教示をする義務がある。指定取消しをする際に教示がされないとなれば、裁判上、処分の取消しまではされないとしても、違法ではある⁽³¹⁾。ところが、それがされていない例がみられる。その理由のひとつは、様式第6号に教示文が付けられていないからと推測される⁽³²⁾。これを何の疑いもなく、コピペをしたのだろう⁽³³⁾。「違法の拡大再生産」である。この様式の本文は、以下のようなものである。

〇〇市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱第8条の規定により、空家等管理活用支援法人の指定を取消します。

第6号様式には、法制執務の観点からおかしな部分がある。第1は、取消しの根拠規定である。要綱8条が根拠になるはずがない。空家法25条3項である。事務取扱要綱8条の規定をみるとその旨が正しく規定されており、善解できないではないが、裁判所はどう評価するだろうか⁽³⁴⁾。第2は、取消対象となる指定について、なされた日付なり文書番号なりが記されておらず、特定性に欠けている。第3に、（些細なことであるが、）「取消します」というのは、通常用語法では「取り消します」であ

らう。様式第3号では、「届出ます」ではなく「届け出ます」という表記になっている。

6. 市町村長への提案権・要請権への対応

改正法27条1項は、支援法人に対して、7条にもとづく空家等対策計画の作成・変更に関する素案提案権を付与した。これは、改正空家法のオリジナルではなく、所有者不明土地法のもとの推進法人に

(31) 宇賀克也『行政法概説Ⅱ行政救済法〔第7版〕』（有斐閣、2021年）82頁参照。

(32) 前述のように、改正法23条1項にもとづく申請と指定を、国土交通省は、行政手続法にいう「申請に対する処分」と解している。そうであるとすれば、25条2項の措置命令や3項の指定取消しも、不利益処分と考えているはずである。ところが、教示に対する認識がないようにみえるのは、そのように考えていないのではないかという気がしないでもない。25条2項の措置命令違反が罰則の対象にはなっていない（30条1項）ことも気になる。しかし、通常用語法に従えば、やはり不利益処分と解すべきであろう。

(33) 国土交通省は、事務取扱要綱について、「適宜修正のうえ御活用ください。」とするが、あえて不備があるままに提示し、市町村の自主的解釈を踏まえた修正を期待したわけではないだろう。

(34) 指定実績はないけれども、「日野市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱規則」の「第2号様式（指定通知書）および「第7号様式」（指定取消書）は、教示文が記載されている点で適切であるが、根拠法令について、同様の問題がある。

関して、同法52条を参照した措置である。改正法28条は、所有者不明土地法51条にならい、民法の特例措置の利用を市町村長に対して求める要請権も付与している。

筆者は、支援法人制度の利用に消極的な市町村から、「指定をした支援法人がこうした権利を行使してくれば振り回される」という懸念の声を聞いていた。大半の市町村が、「様子見型」の審査基準を定め、実質的に申請を受け取らない方針でいる理由のひとつがここにある。そこで、「支援法人が有する計画提案権、申請請求権について、その行使をコントロールするつもりか。そうなら、どのようにしてそれを行うか。」という質問項目を設けた。

この点に関しては、「コントロールするつもりなし」という回答が大半を占めた。一方、「事前協議を重ね、安易な提案等が行われないようにする必要がある」と回答した市もあった。

指定されている法人については、従前から行政との付き合いがあり、市町においても、一定の信頼が置かれている場合がほとんどであると思われる。「コントロールするつもりなし」という回答は、裏を返せば、「事前相談はしてくる」「下手なことはしてこない」という安心感にもとづいているのであろう。「各士業団体から選出された専門家が理事を務める法人から出された提案等には、少なくとも本市が検討すべき合理性があると考えられるため、コントロールする予定はない。」と回答する市のように、支援法人に対して相当の信頼を寄せているところもある。支援法人の業務は、改正法24条各号に列挙されている。指定にあたっては、たとえば「1号業務（相談）」というような限定がされるわけではない。もっとも、空家等の所有者からの相談業務をしてもらうことを前提に指定をしているような場合には、空家等対策計画の提案や民法特例の利用に関する要請がされる可能性は低い。現行の空家等対策計画を、支援法人指定をする前の時期の法人に委託して作成したという市もある。こうした状況であれば、25条にもとづく監督措置が発動される可能性は、きわめて低いだろう。

7. 複数法人指定市町村における「業務の役割分担」

5つの市町が、複数の法人を指定している。それらの間の役割分担が気になるところであるが、以下のような状況であった。

2法人を指定している米子市であるが、いずれに関しても、市民からの相談への対応を予定している。改正法制定以前から行政に対してアプローチがあった法人であり、支援法人の制度趣旨に適合すると判断して指定された。相談ニーズはそれなりにあると見込んでの複数指定である。

京都市は、従来から行政と連携をしつつ活動をしてきた5法人を指定した。相互の役割分担は指定前からできているため、それを維持するだけで、新たな調整はされていない。支援法人という「看板」を得て、それぞれの活動をさらに推進したいのが5法人の思いのようである。

多賀町が指定した3つの法人のうち2つの法人は、それぞれ活動地域を別にしてしている。もうひとつはリフォームを専門にする株式会社であり、地理的ないし業務内容の面での相互の棲分けはできている。

豊田市は、2つの法人を指定している。ひとつについては、1号業務の実施を予定している。具体的には、相談業務、セミナー実施、対応業者の紹介などの活動である。もうひとつについては、4号業務の実施を予定している。具体的には、データ基盤構築、空き家予測、システム提供などである。業務内容の面での棲分けができている。

雲仙市は、3つの法人を指定している。このうちのひとつは、民事信託や相続問題に関する専門的相談への対応を期待しての指定であった。あとの2つは、県の北東部と南西部にそれぞれ事務所があり、その地域における空き家利活用の全般的相談への対応を期待している。

8. 協議会への参画

空家法6条にもとづき定められた「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的

な指針」（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号（最終改正令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号））（以下「基本指針」として引用。）は、8条にもとづく協議会の構成員に関して、「空家等管理活用支援法人をはじめとする地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人等の団体」を例示している（一2（2））。

この点に関しては、支援法人と市町村の従来との関係が影響を与えている。かねてより協議会なりそれに相当する附属機関のメンバーにそもそもなっている団体であれば、新たな手続を経ることなく、基本指針が想定する状況が実現されている。もっとも、複数を指定することになれば、そのすべてを構成員にするわけにもいかないだろう。だからといって、ひとつだけというわけにもいかない。また、そもそもメンバーにしていなかった場合には、この点に関する判断が求められる。基本指針はあくまで例示するだけであるが、実現する事例はそう多くないように思われる。

9. 支援法人制度の運用上の課題と 感じられていること

「支援法人制度についての運用上の課題・不安は。」という質問項目を設けた。あくまで指定後ほどない時点での認識であるが、以下のような回答が寄せられた。いずれも、相互に独立したものである。

（1） 効果の把握と評価

第1は、効果の把握および評価である。「指定したことによる効果の検証。」「他自治体の前例・実績等が少ないため法律上適切に運用できているかの確認が困難」と指摘する市のほか、「指定したことにより何がどう好転したのかが明確にできない。」と指摘する市があった。

改正法25条1項は、支援法人に対して市町村長は業務報告を求めることができると規定し、毎年度終了後にそれはされるのが通例であるが、問題は「評価」である。同条2項は、「業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対して、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべき

ことを命ずることができる。」と規定する。同法23条1項が規定する要件「〔24条各号業務を〕適正かつ確実に行うことができると認められる」がゆえに指定をしたのであるが、審査基準においては、それほど詳細な内容は定められていない。このため、現実的には、「走りながら考える」ことになるだろう。前述のように、期間を限定しての指定がされているが、再指定をする際には、実績評価をする必要があるし、その結果は、公表されるべきであろう。このあたりについては、条例化は不要であるが、支援法人制度の運用要綱を整備しておくことが適切である。

（2） 持続可能性

第2は、持続可能性への不安である。「予算・補助金・個人情報の取扱について。（どのようなメニューがあり、どのような方法で補助金を得るのか等が不明）」と回答した町があった。「全国空き家対策推進協議会」の場を通じて、国土交通省からメンバー団体全体に対する情報提供はされるだろうが、より手厚く、都道府県の空家法担当部署からの域内市町村に対するサポートが求められる。こうした都道府県の役割は、改正法4条2項に規定されている。

後述のように、支援法人に対する市町村の補助に関して、最初の指定においては空き家対策総合支援事業を活用できるとしても、未来永劫ではない。立上げ期支援に限定される。このため、「現時点において、財源措置の見通しが3年間であるため、今後、制度が拡充されない場合、外部委託事業の予算化が困難となってしまうかもしれないことが不安要素」、「要件は1法人につき最大3か年度となっている。4年目以降も空き家の利活用について同法人に従来と同規模の事業を委託した場合、市単独予算の増（予算措置されるかも不透明）となってしまうため、支援法人に指定するメリットが薄れる。」と指摘されるのである。現在指定している法人を継続指定する方針でいる市は、「4年目からの財源確保が必要」、「〔不安は〕支援法人に対する継続的な財政支援」と認識している。

（3） 既存団体との調整

第3は、既存団体との調整である。内容や規模の

違いはあれども、空き家に関する活動をしていた法人が複数あるなかで、少数の法人が指定されている。

追加指定の予定はないと回答したある市は、「他の宅建業者とのバランスを崩さないよう苦慮している。」と述べる。指定を受けていない団体も、それぞれの地域において、経済的利潤がどれほどあるかは別にして、「空き家対策」という公益性の高い目的のために活動を継続してきたはずであり、現在もそうであろう。そうしたなかであって、「一人勝ち状態」となってしまうのでは、ギクシャクした関係になるのは自明である。

(4) 将来における新規申請

第4は、「同時期に複数の団体から指定の申請がされる恐れがある。」という回答に典型的なように、市町村の側で申請をコントロールできない可能性への懸念である。本稿で対象にした指定実績が「第1期」であるとする、そこにおいては、市町との連携がそれなりにされていた。しかし、今後は、「一見さん」的な法人からの申請がされる可能性が認識されているのである。

この点については、追加的指定はしないとするのかなどを含めて、審査基準を見直す必要も出てこよう。なお、結果として「特定法人の独占的活動」となったとしても、改正法23条の制度趣旨に鑑みれば、違法性はない。

10. 支援法人制度の今後

船出をした支援法人制度が順風満帆な航海をできるかは、ひとえに市町村がこの制度のメリットを実感できるかにかかっている。実際、「この制度がなくても困らない」という認識は、指定実績のある市町のいくつかから見聞している。メリットがありうるとすれば、その中心は、経済的なものであろう。

冒頭にみたように、改正法案の国会審議においては、支援法人に対する直接的な財政支援が約束されていた。これは、具体的には、空き家対策総合支援事業のなかで、2024年度より新たに支援対象とされた「「空家等活用管理支援法人による空家の活用等を図るために必要な事業」に対する支援」として実

現した。補助対象となる業務としては、改正法24条1号（情報提供・相談）、3号（所有者等探索）、5号（普及啓発）が指定されている。2号（状況確認・改修）と4号（調査研究）は特殊なものであるから、現に指定を受けている支援法人が行う業務（収益業務以外）に対しては、補助対象となると考えられる。

ところが、前述のように、これは全額国庫補助ではなく、指定をした市町村が2分の1の負担をするかぎりにおいて実施される。当該負担に関して交付税措置がされるようにはなっていない。国の補助上限額は、1法人あたり毎年度500万円であり、最大3か年に限定されている。また、指定数にかかわらず、この補助にかかる全体事業費は、各市町村に関する空き家対策総合実施計画の交付対象事業の全体事業費の2分の1未満とされている。

支援法人を指定した市町村は、こうした制約を十分承知しているのだろう。そのうえで、「空き家対策総合支援事業では、委託料も補助対象経費となると承知しており、現状の委託費を補助対象経費として計上する。」という市があった。指定をした法人に以前から相談会やセミナーの開催・運営を委託していた市は、「令和6年度より……空き家対策総合支援事業の新たなメニューで行え、「支援法人に指定」が補助事業の要件であるため、指定した。市予算の持ち出しも1/2で済むことが大きなメリット」という認識を示している。この事業を用いて、支援法人に「空き家相談の総合窓口や、相談者と連携する専門事業者との仲介、空き家発生予防の啓発、所有者活用希望者の意識調査等を委託」している市もある。

ところが、「支援法人への空き家対策総合支援事業を活用した間接補助を行う予定はあるか。」という質問に対しては、「検討中」という市町は少なく、「未定」「予定なし」と回答する市町がほとんどであった。国土交通省の思惑とは異なっているのである。「支援法人」という肩書きを与えることにはメリットを見いだしているけれども、2分の1の自己負担をするつもりはないというのである。そうであれば、この制度には、お墨付き程度の看板効果しかないということになる。

支援法人制度の創設にあたって、国土交通省は、財務省と交渉をして、少なくとも改正法施行後3か年については、一定の予算を確保したはずである。今後、指定実績が伸びて「5年以内に120法人」の指定が実現されるとしても、「予算消化」との関係が気になるところである。あまりに利用が低調であれば、市町村負担に対する何らかの追加的措置がさ

れるのだろうか。

改正空家法の実施にあたって、支援法人がどのような機能を発揮するのを見定めるのは、もちろん時期尚早である。本稿は、改正法施行後8か月の時点における定点観測として、粗っぽい分析をしたにとどまる。

(きたむら よしのぶ 公益財団法人地方自治総合研究所所長、上智大学教授)

キーワード：空家法／空家等管理活用支援法人／指定法人制度