

【韓国】空き家及び小規模住宅の整備に関する特例法

海外立法情報課 藤原 夏人

* 2017年2月8日、放置された空き家の整備促進等を目的とした「空き家及び小規模住宅の整備に関する特例法」が公布された。同法は、2018年2月9日に施行される。

1 背景と経緯

近年、我が国では少子高齢化を背景とした空き家の増加が社会問題化しているが、韓国においても同様の問題が懸念されている。韓国統計庁の「2015人口住宅総調査」によると、住宅総数約1636万7千戸のうち、空き家が約106万9千戸（6.5%）に達しており、政府は対策に乗り出した。また、現在の第20代国会（2016年5月～）においても、空き家や小規模老朽住宅地区の整備促進に係る3つの関連法案が議員立法により提出され、審議が進められた。これらの関連法案は最終的に、「空き家及び小規模住宅の整備に関する特例法」案に一本化され、2017年1月20日、本会議で可決された。

2 制定法の概要

この法律は、全6章（本則64か条及び附則）から成る。同法制定により、空き家の実態調査、空き家整備計画、空き家に関する情報システム等に係る条項が新設され、空き家整備のための法的基盤が整えられた。本稿では、同法の空き家整備に係る条項を紹介する。

(1) 定義（第2条）

「空き家」とは、基礎自治体（市町村に相当）の長（済州道知事及び世宗市長を含む）が居住又は使用の有無を確認した日から1年以上、何人も居住又は使用をしていない住宅をいう（分譲前住宅等を除く）。また、「空き家整備事業」とは、空き家を改良若しくは撤去し、又は効率的に管理若しくは活用するための事業をいう。

(2) 他の法律との関係（第3条）

空き家整備事業等について他の法律に優先して適用する。ただし、「農漁村整備法」の規定による農漁村・準農漁村には、「農漁村整備法」に重複する規定があるため適用しない。

(3) 空き家整備計画の策定（第4条）

基礎自治体の長は、①空き家整備の基本的な方向性、②空き家整備事業の推進計画及び実施方法、③空き家整備事業に必要な財源調達計画、④その他空き家整備事業のために必要な事項であって、大統領令で定める事項を含む空き家整備計画を策定し実施することができる。策定の際は、地域住民に14日以上供覧して意見を反映するとともに、基礎自治体に設置される地方都市計画委員会での審議を経なければならない。

(4) 空き家等実態調査（第5条）

基礎自治体の長は、空き家等（空き家又は空き家と推定される住宅）に対し、①空き家か否かの確認、②空き家の管理状況及び放置期間、③空き家の所有権等の権利関係の現況、④空き家及びその敷地に設置された施設又は人工構造物等の現況、⑤その他空き家発生の

事由等の大統領令で定める事項に関する調査(以下「実態調査」)を実施することができる。
なお、基礎自治体の長は大統領令で定める専門機関に実態調査を代行させることができる。

(5) 空き家等への立入り（第 6 条）

基礎自治体の長又は専門機関の長は、実態調査のために必要なときは、空き家等及び敷地に立ち入ることができる。その場合は、立入りの 7 日前までに、当該空き家等及び敷地の所有者、占有者又は管理人に、日時及び場所を通知しなければならない。

(6) 空き家等への立入りに伴う損失補償（第 7 条）

基礎自治体の長は、空き家等及び敷地への立入りによる損失を補償しなければならない。

(7) 空き家等に関する資料又は情報の利用及び要請（第 8 条）

基礎自治体の長又は専門機関の長は、実態調査のために必要と認めるときは、住民登録番号を含む住民登録電子データ、国税、地方税、水道・電気料金等の資料又は情報を収集し利用することができ、必要な資料又は情報の提供を関係行政機関等の長に要請することができる。要請を受けた機関の長は、特別な事由がない限りこれに応じなければならない。

(8) 空き家整備事業の実施者（第 10 条）

空き家整備事業は、基礎自治体の長又は空き家の所有者が、単独で、又は土地住宅公社、建設業者等と共同で実施することができる。基礎自治体の長が空き家整備事業を実施するときは、空き家所有者の同意を得なければならない（職権による撤去の場合を除く）。

(9) 空き家の撤去（第 11 条）

基礎自治体の長は、空き家が崩壊、火災、犯罪発生等のおそれがあるとき等に該当するときは、空き家整備計画で定めるところにより(未策定時は地方建築委員会の審議を経て)、当該空き家所有者に撤去等の必要な措置を命じることができる。撤去を命じても所有者が特別な事由なくこれに従わないときは、基礎自治体の長は、大統領令で定めるところにより、職権で当該空き家を撤去することができる。この場合、基礎自治体の長は大統領令で定める正当な補償金を支払わなければならないが、撤去費用は差し引くことができる。

(10) 事業実施計画の認可（第 12 条）及び事業実施計画書の作成（第 13 条）

基礎自治体の長以外の事業実施者が、空き家の増改築、空き家撤去後の建物新築等の方法により空き家整備事業を実施するときは、事業実施計画書を作成して基礎自治体の長に提出し、その認可を受けなければならない（認可された事項を変更する時も同様）。

(11) 空き家情報システムの構築（第 15 条）

広域自治体（都道府県又は政令指定都市に相当）の長は、実態調査の結果を基に、空き家を効率的に整備するための情報システムを構築することができ、空き家情報を、所有者の同意を経てインターネット等で公開することができる。また、広域自治体の長は、当該情報システムの構築に必要な資料又は情報の提供を、関係行政機関等の長に要請できる。

(12) 補助及び融資（第 44 条）

地方公共団体（広域自治体及び基礎自治体）は、基礎自治体の長でない事業実施者が実施する空き家整備事業に係る費用の一部の補助、融資等を行うことができる。

参考文献（インターネット情報は 2017 年 3 月 16 日現在である。）

・「[2005186] 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법안(대안)(국토교통위원장)」
<http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_W1K6M1Q2Z2X1I2Q001V4Q5S8Z5E8C1>