

空家等の適切な管理推進に関する規定の考え方について

1. 規定の必要性

(1) 背景

適切な管理が行われていない空家等の存在が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に影響を及ぼしていることから、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」）が全面施行され、その改善・解消に向けた効果的な対策の実施が可能となりました。

しかし、空家法は空家等対策に関して全国一律・画一的に規定された総則的な法規定であるため、空家の状況や地域の実情に応じて効果的に空家等対策を実施するには区独自の判断基準や考え方を明らかにしておくことが必要です。

(2) 区の責務

空家法では、空家等の適切な管理は所有者等の責務であるとし、区も適切な空家等対策の推進により地域住民の生活環境を保護する責務を負うとしています。

しかし、特に倒壊等の危険や衛生面等の課題のある空家等（以下、「特定空家等」）は早急な対策が求められ、総則的な空家法の規定だけではそのような際に臨機応変に措置を講ずることができません。

このため、空家等の適切な管理に向けて、区が速やかに対策を実施することのできる根拠規定の整備が必要であると考えられます。

2. 規定の基本的な考え方

(1) 目的

規定整備の考え方としては、空家等の適切な管理推進に関して必要な事項を定める条例を制定することを基本とします。

空家等が管理不全な状態のまま放置されることを防止し、区民等の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図ることを目的とします。

(2) 対象

空家法で規定する「空家等」及び「特定空家等」を対象とします。

(3) 主な内容（案）

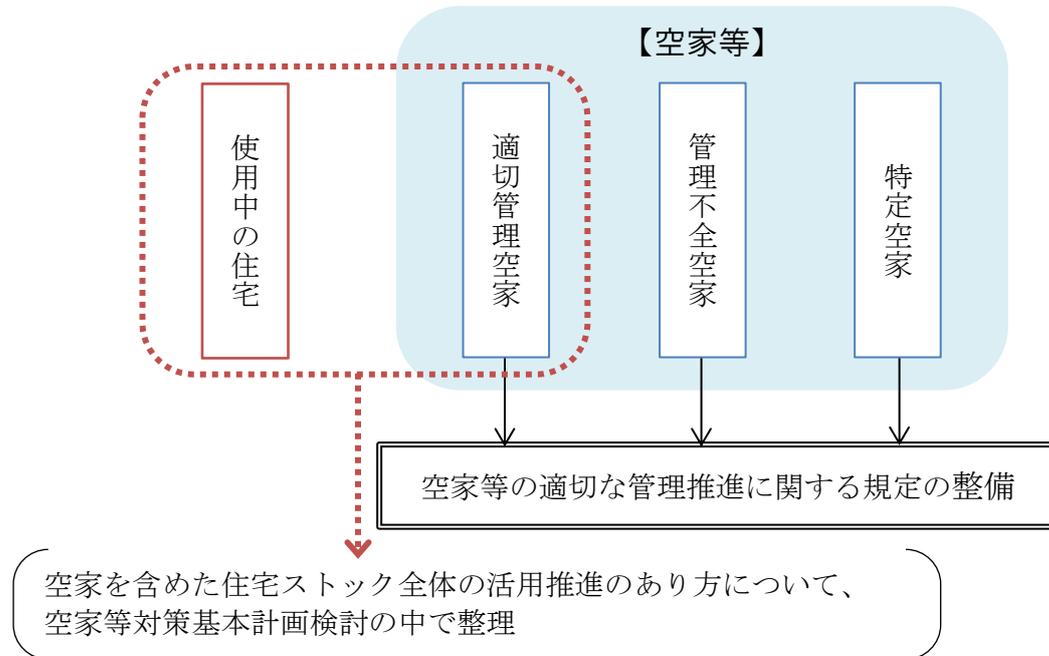
- ① 空家等所有者及び区の責務
- ② 管理不全な空家等に対する相談対応及び情報提供
- ③ 特定空家等に対する措置（指導、勧告、命令、代執行）
- ④ 特定空家等に対する緊急安全措置

3. 関連事項

(1) 空家等の利活用について

空家等の適切な管理推進に関する規定を整備する際には、管理推進を主な目的とし、空家の利活用推進に関する事項は含まないものとします。

なお、空家等利活用や住宅ストックのマッチング推進については今後の空家等対策基本計画検討の中で整理を行うことを基本とします。



(2) 特定空家等の取扱いについて

特定空家等に対する措置が必要な事案が発生した際には、慎重を期すため、予め区職員により構成する組織を設置し、特定空家の対応等について協議することを検討しています。

■主な条項案について

| 主な条項（案） | 内容 | 対象となる空家の状態 |
|--------------|--|------------|
| • 空家等所有者等の責務 | 空家等所有者の適切な管理の義務 | 適切に管理 |
| • 所有者情報等の調査 | 区による空家等調査及び所有者特定に係る税情報等の開示 | 管理不全 |
| • 相談対応及び情報提供 | 空家等の適切な管理に向けた、区による所有者等への相談対応及び情報提供（適切な管理のお願い） | |
| • 助言及び指導 | 空家所有者等に対し、区は必要な措置を取るよう助言・指導を行うことができる | 特定空家等 |
| • 勧告及び命令 | 助言・指導による改善が見られない場合に、区が勧告を行う。勧告の実施により固都税の住宅用地特例が不適用となる | |
| • 代執行 | 命令が履行されない場合において、区は行政代執行法に基づく代執行ができる | |
| • 緊急安全措置 | 空家等の管理不全状態に起因して区民に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要がある場合に、区は緊急安全措置を行うことができる | |

■空家等対策の進め方（概念図）

