

## 空家等の適切な管理推進に関する規定の基本的な方向性について

### 1 規定の必要性について

適切な管理が行われていない空家等（建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地。以下、「空家等」という。）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」という。）が平成27年5月に全面施行され、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する全国一律・画一的に規定された総則的な法規定であるため、区では空家法の規定を前提としながら、空家の状況や地域の実情に応じた区独自の空家対策を実施していく為の規範や基準等を定めていくものとします。

### 2 規定整備の方向性等について

空家法は、管理不全建築物等に対する行政代執行措置を認めるなど、空家対策における具体的な対策規定を置く法律であることが特色として挙げられます。

こうしたことから規定整備の方向性として、空家法の規定を生かしつつ補足事項や区独自の対策等を条例に盛り込むことを基本とします。

### 3 条例の主な内容について（案）

#### （1）目的

空家等の適正な管理に関し、空家法に定めるものの他に必要な事項を定めることにより、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り、もって安全な地域社会の実現を図ることを目的とします。

#### （2）空家等所有者等の責務

空家法第3条に対応し、所有者又は管理者を「所有者等」とし、所有者等は空家等が周辺的生活環境に悪影響をおよぼさないよう適正な管理を行う義務を負うことを規定します。

### (3) 区の責務

#### ① 空家の適正管理等

所有者等による空家等の適正な管理を推進するとともに、特定空家等の状態にある家屋については、空家法の趣旨に基づき適切な措置を講ずることとします。

#### ② 利活用の促進

空家等に関する利活用の促進に関し、事業者間の連携を支援するなど必要な措置を講じます。

#### ③ 空家化を抑制するための措置

住宅等の将来的な空家化を抑制するため、不動産の有効利用に関する意識啓発など必要な措置を講じます。

### (4) 適切な管理が行われていない空家等に対する調査

適切な管理が行われていない空家等について区が当該空家等に立入調査をすること、又は関係者に質問することができるものとします。

### (5) 区民等の役割

区民等は、その居住している地域または事業活動を行っている地域に存する空家等が管理不全状態になることのないよう、区や近隣の区民等と相互に協力するよう努めるものとします。

### (6) 氏名・住所等公表措置

特定空家等の対策にあたっては、空家法の規定に基づき「助言及び指導」、「勧告」というステップを経た後に、なお管理不全状態が改善されない場合に「命令」を行うこととなりますが、当該命令に従わない場合には、命令に従わなかった者の氏名及び住所、命令の対象である空家等の所在地等の事項を公表することができるものとします。これにより、上記「命令」の実効性を間接的に担保することが期待できます。

## (7) 緊急安全措置

特定空家状態にある空家等において管理不全状態を解消するには、「助言及び指導」等のステップを踏みながら所有者等に改善を求めていくのが原則です。

しかし、指導等に時間がかかる場合も多く、そもそも所有者や管理者を確知するのに時間を要するケースも想定されます。

このような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、条例において必要最小限度の応急措置を区自ら行うことができるものとします。例えば、外壁が大きく剥がれてすぐにも近隣家屋に被害が及びそうな場合や軒下の瓦が崩れて道路上に落下しそうな場合に簡易的な立入り禁止措置を行うことなどです。

こうした対応措置は、行政機関が具体的な義務を課すことなく、私有財産に直接実力を加える作用（行政法上の即時執行）に該当することから、実際の運用にあたっては、緊急性を考慮した上で必要かつ相当と認められる範囲内において具体的な措置を行うこととなります。

## 4 特定空家等に対する措置について

### (1) 特定空家等に対する措置に係る実施基準の策定

特定空家等の対策にあたっては、空家法の規定に基づき、「助言及び指導」、「勧告」、「命令」というステップを踏んだ後に、危険性が高く公益上必要な場合に「代執行」等強制措置を区市町村長が実施できるものとしています（次頁【参考】）。

しかし、空家法の法文上の規定のみでは、問題となる案件について、特定空家等として認定することができる詳細な実施基準が明らかになっていません。

このため、区が特定空家等対策を実施していくにあたっては、実務に必要な区独自の実施基準を策定していく必要があります。

### (2) 特定空家等対策に係る検討組織の設置

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、空家法の規定及び上記実施基準に基づき対応していくこととなりますが、実施に際して慎重を期すため、区職員により構成する組織を設置し、事案への対応等について協議することを想定しています。

【参考】空家法に基づく特定空家等対策

条 項	内 容
• 助言及び指導	空家法第14条第1項に基づき、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木の伐採等の助言及び指導ができる。
• 勧告	前項の助言・指導による改善が見られない場合に勧告を行う。勧告の実施により固定資産税の住宅用地特例が不適用となる不利益が所有者に課せられる。
• 命令	勧告に係る措置を所有者等が正当な理由なくとらなかった場合、必要に応じてその者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
• 代執行	猶予期限内に命令が履行されない場合、または履行しても十分でない場合に、行政代執行法の規定による代執行を行うことができる。