

# 空家等の適切な管理に関する取組の方向性について

## 1 趣旨・背景

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」）が施行されたことを受け、本市では「横浜市空家等対策計画」（平成28年2月策定、平成31年2月改定）に基づき、「空家化の予防」「空家の流通・活用促進」「管理不全な空家の防止・解消」「空家の跡地活用」を取組の柱として、総合的な空家等対策を推進しています。

適切な管理が行われていない空家は、建物の老朽化をはじめ、樹木繁茂や衛生害虫、火災、防犯、ごみなどの多岐に渡る課題により、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼし、さらには、倒壊等による生命や身体への危険を生じさせるおそれがあります。

これまで、空家の総合案内窓口の設置や空家の活用支援、管理不全な空家等の所有者等への指導強化や除却補助等による支援などの取組を、専門家と連携しながら進めていますが、管理不全な空家等は、行政による指導にもかかわらず改善されないものや、所有者等が不明または不存在のために放置されているものがあるため、さらなる取組が必要です。

そこで、所有者等の責務を明確にし、所有者等による自主改善を促進するとともに、所有者等が不明または不存在などで改善が見込まれない場合で、外壁の剥離等により重大な危険が迫っているときには、行政が応急的に危険を回避する措置を講ずることができるよう、条例の制定に向けて取り組んでいきます。

## 2 条例案の骨子・方向性のポイント

- (1) 目的 空家等の適切な管理を促進し、管理不全な空家等の防止・解消につなげます。
- (2) 責務等 法では努力義務となっている所有者等の責務を義務化するなど、所有者等による自主改善をより一層促進します。
  - ・空家等の適切な管理を所有者等に義務付け
  - ・借地の場合、土地所有者等に対し、空家等の所有者等へ改善を働きかける努力義務を規定
  - ・市は、地域住民等に対し、所有者等の情報提供などの協力を求めることが可能
- (3) 公表 空家等の状態を知らせる標識を、法の規定より早く、勧告の段階で設置出来るようにし、地域住民への注意喚起による安全確保を図ります。
- (4) 行政による危険回避措置

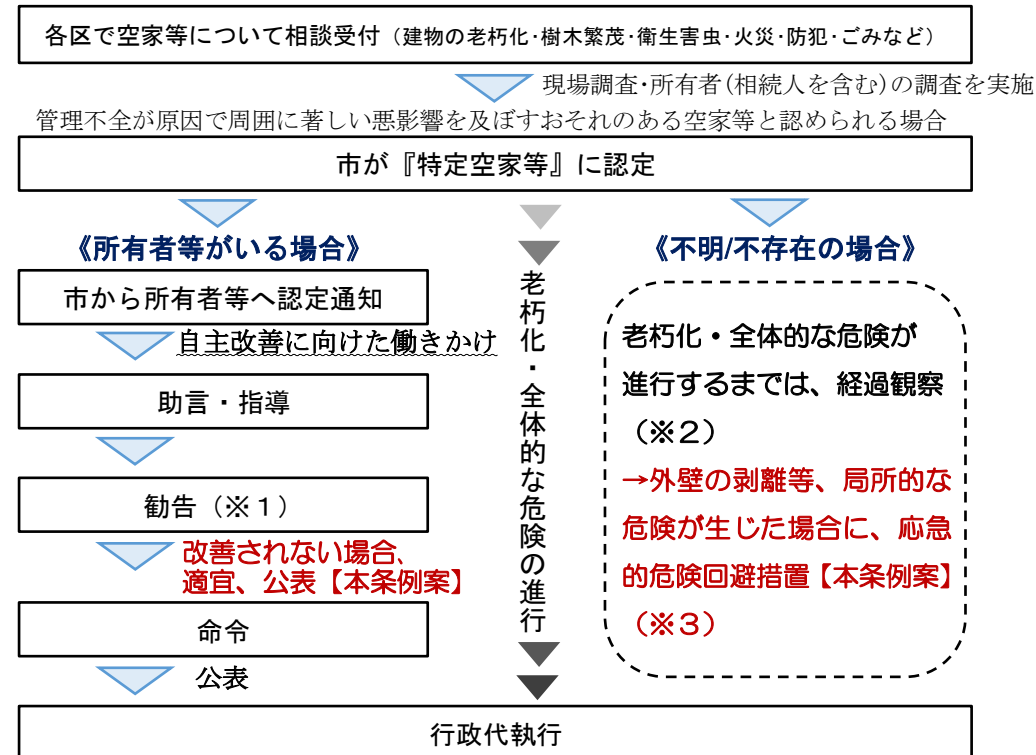
所有者等が不明または不存在などで改善が見込まれない場合に、外壁など剥離しかかっている部材等により、地域住民の生命や身体に重大な危険が迫っている時には、公益上の観点から、行政が、法に基づく代執行によらず、応急的に危険を回避する最小限の措置として、当該部材の撤去等が出来るようにし、地域住民の安全を確保します。

【対象】 ①特定空家等 ②所有者等が不明/不存在を原則とし、所有者等がいる場合は、特別の事情がある場合に例外的に実施（重い病気で入院しており身寄りがないなど改善が見込まれない場合）

【措置の例】剥離しかかっている部材等の撤去、危険を知らせる貼り紙やカラーコーンの設置など

## 【参考】 管理不全な空家等への対策《全体像》

### (1) 対応の流れ



### (2) これまでの取組実績

所有者等がいる場合	<p>&lt;自主改善の促進&gt;</p> <p>○所有者等への指導強化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区局連携体制による改善指導の実施</li> <li>・特定空家等の認定推進 (～H30：11件、R1：174件、R2 (R2.7末時点)：11件 → 計：196件)</li> <li>・認定後の法に基づく指導等の実施</li> <li>・所有者調査・現場調査の委託化による効率化・迅速化 (R1～)</li> <li>・管理システム構築と全区・関係局導入による庁内体制の強化 (R2 予定)</li> </ul>	<p>○自主改善に向けた支援策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・除却補助制度の導入 (R1 開始、R2 拡充)</li> <li>・専門家派遣による助言等 (R2 モデル実施予定)</li> </ul>
不明/不存在	<p>&lt;行政による確実な解消&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・財産管理人制度の活用 選任3件 (～R2.3)、除却1件 (R1)</li> <li>・略式代執行 公告1件 (H30)</li> </ul>	

#### 《言葉の定義》

- ・空家等（法第2条第1項）：建築物又はこれに附属する工作物であっ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（立木その他の土地に定着する物を含む。）
- ・特定空家等（法第2条第2項）：
  - ①そのまま放置すれば倒壊等著しく**保安上危険**となるおそれのある状態
  - ②そのまま放置すれば著しく**衛生上有害**となるおそれのある状態
  - ③適切な管理が行われていないことにより著しく**景観**を損なっている状態
  - ④その他周辺の**生活環境**の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等
- ・不明…所有者が不明または氏名は特定したが所在が不明    不存在…所有者（相続人を含む）が存在しないまたは相続人が相続放棄

(※1) 勧告を受けた場合は、空家のある敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除かれます。  
 (※2) 相続財産管理人制度の活用により、空家等の除却が出来る場合を除きます。  
 (※3) 応急的危険回避措置の対象は、所有者不明/不存在を原則としますが、重い病気で入院しており身寄りがないなど特別の事情があるときは、所有者等がいる場合も対象とします。