

特定空家等及び管理不全空家等への取り組みについて

区は、空き家対策として相談対応や専門相談窓口への案内、所有者等への文書指導等により改善を行っているところであるが、相談件数は年々増加傾向にある。

この状況は、全国的な傾向であり、国はその対策として、令和5年12月に空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)の改正を行い、適切に管理されず放置されることにより特定空家等になるおそれのある空家等を管理不全空家等(法第13条第1項)とし、市町村長が所有者等に対し指導及び勧告を行うことができることとなった。

区は、法に基づく特定空家等及び管理不全空家等の認定手続きを開始することにより、更なる空き家対策の強化につなげていく。

1 法に規定する特定空家等及び管理不全空家等の定義

(1)特定空家等(法第2条第2項)

- ア そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
- イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる状態
- ウ 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
- エ 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

(2)管理不全空家等(法第13条第1項)

そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態

2 認定体制及び手続き

特定空家等又は管理不全空家等か否かを判断する空家等の調査については、民間の専門家に委託して実施する。調査結果に基づき、以下の観点により特定空家等又は管理不全空家等か否かについて判断する。

(1)空家等の状態

空家等の基礎・屋根・外壁等の状態や衛生、景観、生活環境への影響、等

(2)周辺に及ぼす悪影響の程度や危険等の切迫性

空家等が通行量の多い主要な道路や通学路沿いに位置しているか、等

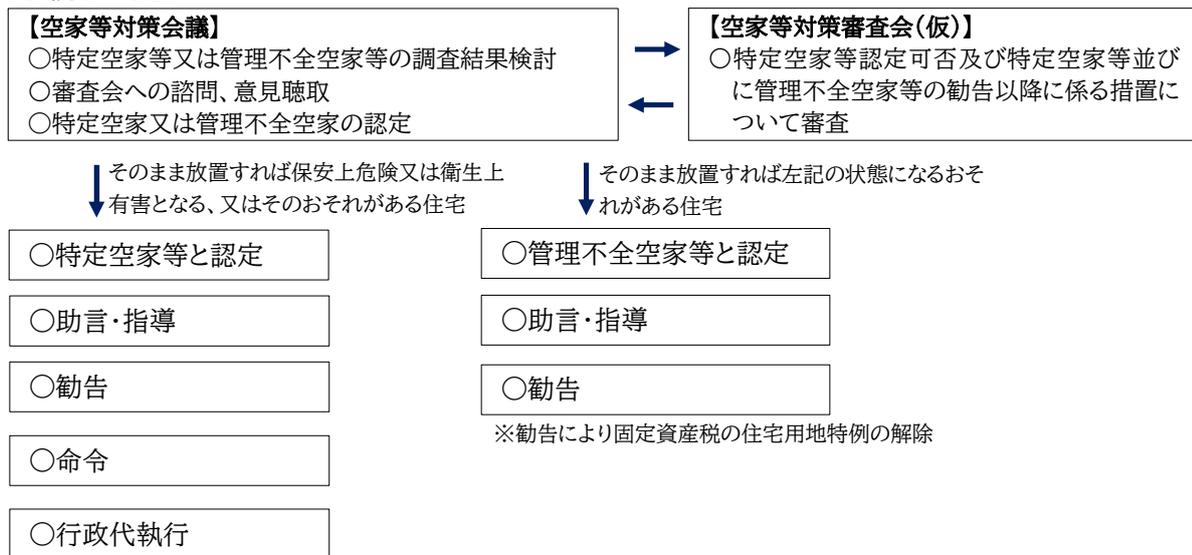
(3)所有者等のこれまでの対応状況や事情等

所有者等の改善に向けての意思やこれまでの対応履歴、等

認定後、特定空家等については法に基づく助言指導、勧告、命令及び行政代執行が、管理不全空家等は法に基づく勧告を行うことが可能となる。

なお、空家等は法律上財産権の保障される私有財産であることから、特定空家等の認定及び固定資産税の住宅用地特例の除外となる勧告以降の措置については、特に慎重な判断が必要となるため、外部の有識者からなる審査会を設置し、適切に進めていくこととする。

<手続きの流れ>



3 今後の進め方

- (1) 現在、改善を求めている空家等の所有者に対し、特定空家等又は管理不全空家等に認定されるとどのような措置がなされるのかを十分に説明し、所有者等の自らの意思による適切な管理を促す。
- (2) 空家等に関するセミナーや相談会、区のホームページ等で当該制度を広く周知・啓発するとともに、町会や民生児童委員等地域と協力し、空家等が特定空家等又は管理不全空家等にならないよう発生抑制を図っていく。

4 今後の予定

令和7年4月	特定空家等及び管理不全空家等に係る規定の整備・運用開始
令和7年6月	第2回定例会へ(仮称)空家等対策審査会設置条例の議案提出
令和7年8月	空家等対策審査会委員の選任・委嘱
令和7年9月	令和7年度第1回(仮称)空家等対策審査会開催