

平成 27 年 3 月 17 日

空き家・ごみ屋敷等の問題家屋の解消に向けて

1 区の取り組み

近年、居住・使用がなされていない住宅・その他の建築物が年々増加しており、中には地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

これまで区は、適切な管理が行われていない空き家等に対して建築基準法や安全・安心条例に基づき適切な管理を促すとともに、個別の実情に応じた対応を行ってきました。平成 26 年度は、安全・安心協議会の答申を受け、課題の解決に向け全庁的な検討を行いました。

27 年度以降の取り組みについては、(仮称)「区政運営の新しいビジョン アクションプラン」(素案)の中に位置付けています。

2 27 年度の取り組み

= アクションプランに位置づけている取り組み

(1)総合窓口の設置(環境課)

空き家等に係る問題には様々な要因が複合的に存在していることが多く、これまで、その要因によって担当窓口が異なっていたが、総合窓口を設置し一元的な取り組みを行う。

(2)空き家の活用について(環境課、住宅課)

空き家を活用したい希望者と活用が可能な物件をマッチングする仕組みを構築する。

(3)管理不全の空き家の対策について(建築課)

対策が必要な空き家の数・場所を把握するための実態調査等を行う。

特定空き家にならないための予防策を検討する。

(4)ごみ屋敷等対策について(環境課)

庁内連携体制の強化を図る。

計画、条例の内容を検討する。

3 (仮称)区政運営の新しいビジョン アクションプラン(素案)

アクションプラン(抜粋)は、別紙(資料3-2)のとおり

4 空家等対策の推進に関する特別措置法の公布

平成 26 年 11 月 27 日、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「特措法」という。)が公布されました。空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に進めるための基本指針が平成 27 年 2 月に発表され、特定空き家等に対する措置を適切に実施するためのガイドラインが、今後提示される予定です。

特措法の概要は、別紙(資料3-3)のとおり

(仮称)区政運営の新しいビジョン アクションプラン(素案)

1 (仮称)区政運営の新しいビジョンおよびアクションプラン(素案)とは

今後の区政運営の方向性を明らかにし、将来を見据えた戦略を提示するため、年度内に(仮称)区政運営の新しいビジョンを策定します。また、ビジョン実現に向けた工程を示すため、今後3年間の具体的取組と事業費を示すアクションプランを6月を目途に確定します。

2 アクションプランで取り組む事業

抜粋

3 空き家等対策の推進

- ① 区内の空き家の状況や、活用につなげるための情報を把握するため、実態調査を行います。
- ② 空き家等の活用希望者と、活用可能物件をマッチングする仕組みを構築します。仕組みづくりにあたっては、計画13「地域特性を活かした企業支援と商店街の魅力づくり」の空き店舗入居促進事業との連携を図ります。
- ③ 空き家、ごみ屋敷等の対策に関する事項や、適正管理を促す措置等について定める「空き家等対策計画」を策定するとともに、法的な位置づけを明確にするために条例を制定します。

29年度目標	26年度末見込	3か年計画			合計
		27年度	28年度	29年度	
①実態調査 調査 結果分析	—	全戸調査(外観調査)、空き家等所有者への意向調査	調査結果の分析	—	調査 結果分析
②マッチングの仕組み 活用実現	—	仕組みの検討	仕組み運用開始 具体的活用のモデル 事業実現	活用実現	仕組み運用開始 活用実現
③計画、条例 計画策定 条例制定	—	計画、条例の内容 検討	計画策定 条例制定	制度運用	計画策定 条例制定
事業費(百万円)		33	7	7	47

事業実施課：環境部 環境課
都市整備部 建築課、住宅課

空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

本法律は、公布の日から3か月までの間に施行する。
印の規定については6か月までの間に施行する。

目的(第1条)

適切な管理が行われていない空家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている。

地域住民の生命、身体・財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、区市町村による空家等対策計画の作成、その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定める。

これにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

定義(第2条)

空家等：建築物またはこれらに附属する工作物で、居住していないことが常態のものおよびその敷地（立木その他土地に定着する物を含む）

特定空家等： そのまま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
著しく衛生上有害となるおそれのある状態
適切な管理が行われなため著しく景観を損なっている状態
周辺の生活環境の保全を図るため放置することが不適切である状態 の空家等

責務(第3条~第4条)

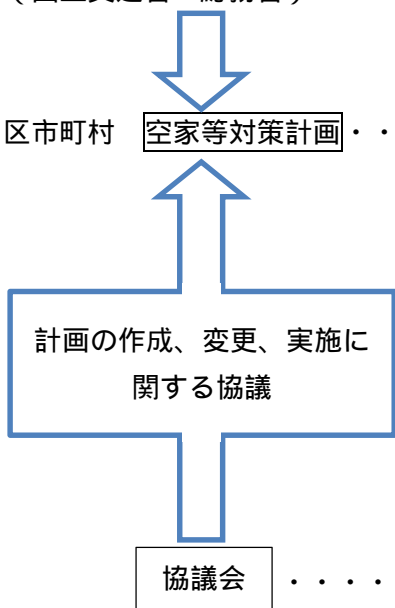
所有者等：周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める。

区市町村：空家等対策計画の作成およびこれに基づく空家等に関する対策の実施や空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努める。

指針・計画・協議会(第5条~第8条)

国 基本指針 空家等施策の実施に関する基本的事項
区市町村の空家等対策計画に関すること
空家等に関する施策を総合的・計画的に実施するために必要な事項

区市町村 空家等対策計画 空家等の対象地区、空家等の種類、対策等の基本的方針
計画期間
空家等の調査に関する事項
所有者等による空家等の適切な管理の促進
空家等やその跡地の活用の促進
特定空家等への措置(助言、指導、勧告、命令、代執行)等
住民等からの空家等に関する相談への対応
空家等対策の実施体制
空家等に関する対策の実施に関し必要な事項



構成員：区市町村長、地域住民、区市町村議会議員、
法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者

都道府県は、空家等対策計画の作成、変更、実施にあたり、当該区市町村に対する情報の提供、技術的な助言、区市町村相互間の連絡調整など、必要な援助を行うよう努めなければならない。

立入調査（第9条）

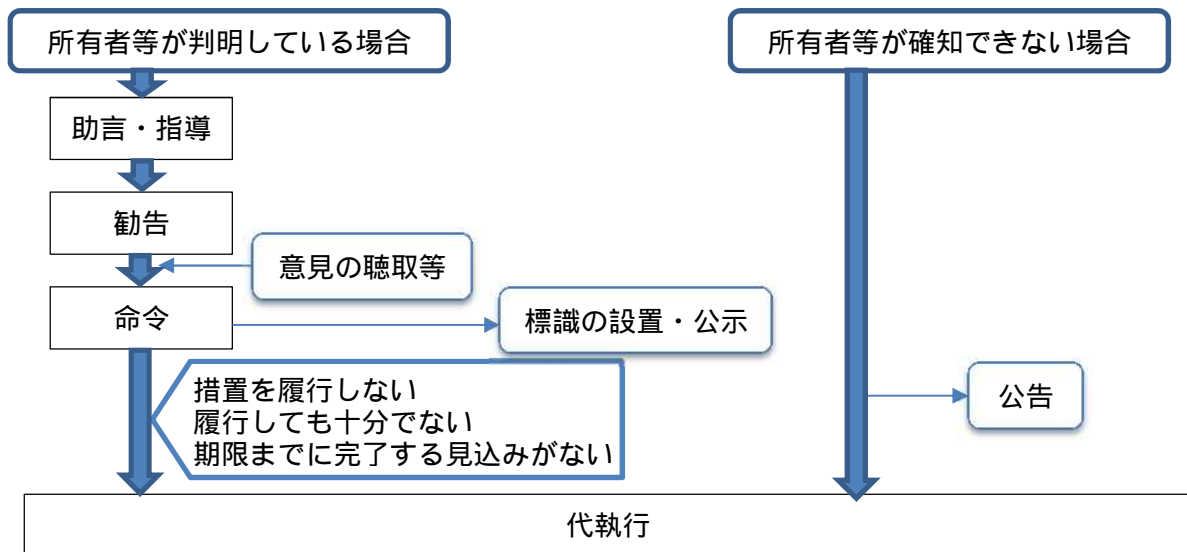
- 1 空家等の所在、その所有者等を把握などの調査（第9条第1項）
- 2 空家等と認められる場所への立ち入り調査（第9条第2項～第5項）

所有者等に関する情報の利用（第10条）

- 1 固定資産税の課税等のために取得した情報で、空家等の所有者等に関するものは、内部で目的外利用できる。
- 2 都は、特別区の固定資産税の課税等のために保有する情報で、空家等の所有者等に関するものについて、区から提供を求められたときは、速やかにその情報の提供を行う。
- 3 空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を、関係する地方公共団体等に求めることができる。

特定空家等に対する措置（第14条）

措置の内容：除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置



国(国土交通省・総務省)は、特定空家等に対する措置に関し、適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる

過料（第16条）

- 1 特定空家等への命令に違反した者----- 50万円以下の過料
- 2 空家等への立ち入り調査を拒否、妨害、忌避した者----- 20万円以下の過料

区市町村のその他の措置等（第11条～第13条）

- 1 データベースの整備等 空家等に関するデータベースの整備や空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努める。
- 2 所有者等による適切な管理の促進 所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、所有者等に対し、情報の提供、助言など、必要な援助を行うよう努める。
- 3 空家等および跡地の活用 空家等および空家等の跡地に関する情報の提供、これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努める。

財政上・税制上の措置（第15条）

- 1 国・都道府県は、区市町村が行う空家等対策計画の対策が適切かつ円滑に実施されるよう、空家等対策の実施費用に対する補助、地方交付税制度の拡充など必要な財政上の措置を講ずる。
- 2 国および地方公共団体は、必要な税制上の措置などを講ずるものとする。