

2 4 総合的な空き家対策や、密集市街地における地籍調査の効果的な実施による、安心安全で活力ある地域づくりの推進

空き家の増加が、防災、景観、地域コミュニティの活力等に悪影響を生じさせており、空き家対策は喫緊の課題です。また、災害時の復旧の迅速化や、土地の有効利用の促進に向け、密集市街地における地籍調査の効率的な実施が必要です。空き家の活用・適正な管理と地籍調査事業を更に促進させるため、次のとおり求めます。

提案・要望事項

- (1) 総合的な空き家対策等をより実効性のあるものとするための制度改正
 - ・ 空き家所有者の迅速な特定のための不動産名義変更手続の義務化
 - ・ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の対象拡大
 - ・ 所有者不明空き家の活用促進のための地方公共団体への財産管理人選任申立権の付与
- (2) 密集市街地における円滑な地籍調査に向けた積算基準の見直し

空き家所有者の迅速な特定のための 不動産名義変更手続の義務化

現状・課題

- 不動産の名義人の変更に伴う**登記申請は任意**
- 本市が通報を受けた空き家の多くが登記上の所有者と**実際の所有者が異なっている**
- 所有者が不明確になり、**空き家の放置**につながっている
- 本市では、法務局と連携した相続登記の促進（区役所等への啓発チラシの配架）や、専門家（司法書士等）による所有者調査を実施しているが、所有者が確知できないケースがあるなど、空家特措法・条例に基づく**指導等の対象者の特定が困難**

要望

不動産所有者の変更があった場合の**登記申請の義務化**
及び**罰則の制定**が必要！

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の 対象拡大

現状・課題

- 長屋のうちの戸が著しい管理不全状態であっても、他の住戸に居住者がいる場合は、**空家特措法の対象外**であり、本市が通報を受けた空き家のうち、**約30%が法の対象外**
- 本市では、空家特措法の対象外の空き家については、**条例に基づき指導等を実施**
- 条例による勧告では固定資産税等の住宅用地特例が解除されないうえ、条例に基づく過料は法の規定より少額であるため、**法による指導等の方が強力**



要望

長屋及び共同住宅の一部の空き住戸を**空家特措法の対象とするよう**
法改正が必要！

所有者不明空き家の活用促進のための地方公共団体への財産管理人選任申立権の付与

現状・課題

- 所有者不明の空き家は**放置され**、空家特措法で規定される「特定空家等」になる蓋然性が高い
- 略式代執行により所有者不明空き家の解体撤去を実施しているが、多額の費用を要する



- 所有者不明空き家の活用・除却の促進には、**財産管理人制度の活用が有効**（相続財産管理人、不在者財産管理人）
- しかし、地方公共団体は、対象の空き家に関して債権を有するなど利害関係人として認められなければ、**財産管理人の選任の申立てができない**

要望

○所有者不明の特定空家等について、**地方公共団体を財産管理人選任の申立てが可能な利害関係人として明確に位置づける**ことが必要！

現状・課題

- 所有者不明の特定空家等は、再建築できない敷地に存するといった理由から不動産の評価額が低い場合もあり、財産管理人の申立てに必要な予納金について、**空き家・敷地の売却代金から回収することを見込めない**

要望

○財産管理人の申立人の**費用負担を軽減する**
財政支援制度の創設が必要！