

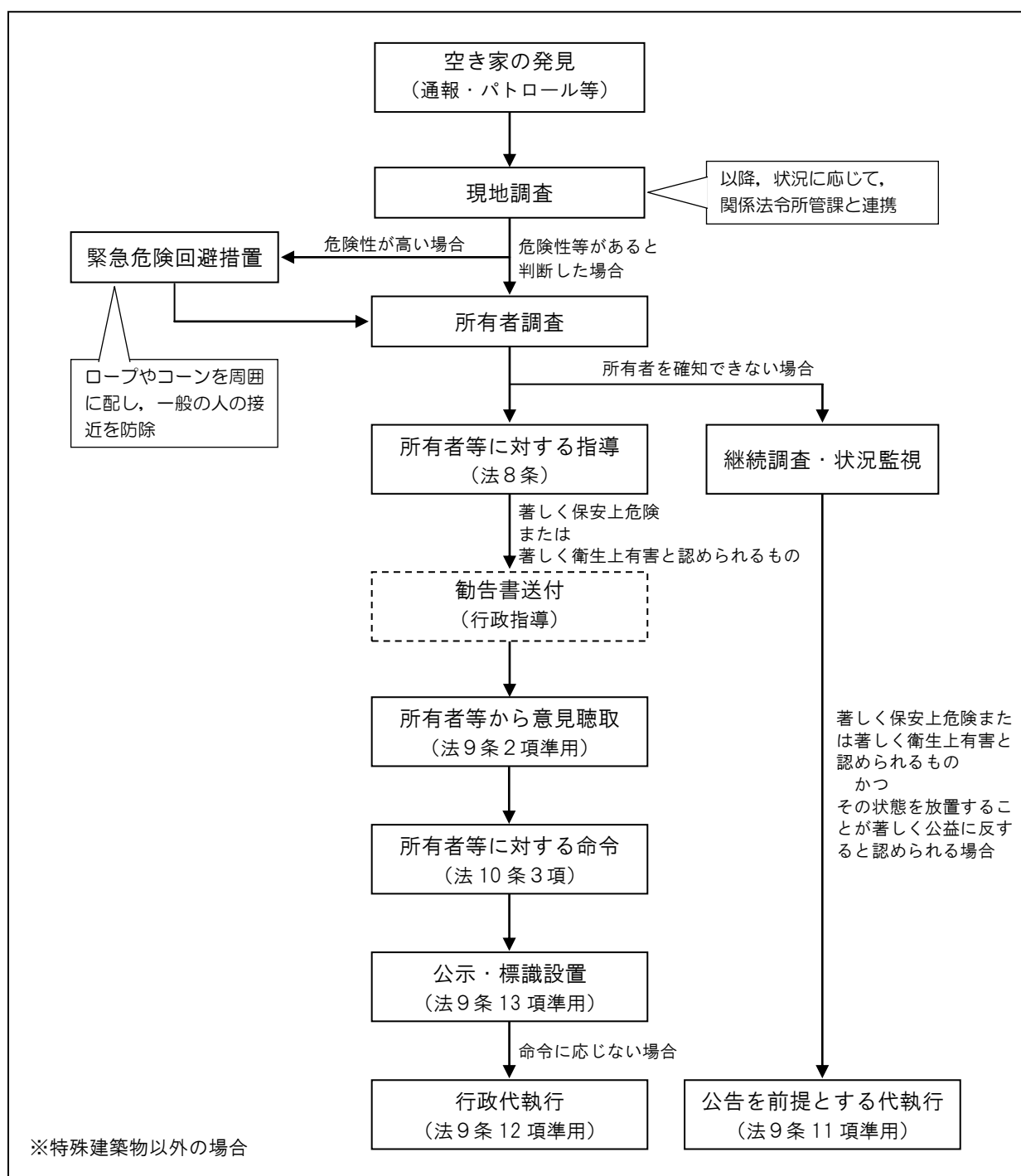
3. 管理不全空き家対策について

1 現状と課題

(1) 現状

管理不全空き家については、建築基準法による危険家屋対策を中心に取り組むとともに、空き家によって生じている状況に応じ、各法令等によって対応している。

【建築基準法に基づく危険家屋対策の流れ】



【その他の法令等】

	対象・状況	行政上の措置
消防法	屋外における火災予防上危険なもの（火災の危険が迫っている場合のみに限定）	屋外の延焼のおそれのあるものの除去等を命令
京都市火災予防条例	空き家，空き地で火災予防上危険なもの	空き家への侵入防止，屋外の燃焼のおそれのあるものの除去等を指導
道路法	認定区域内に生じている道路の交通に支障を及ぼすおそれのある行為	工作物等の除却その他必要な措置を命令
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	自己所有地でごみ（一般廃棄物と明らかなもの）を不法に処分している場合	除却等の必要な措置を命令
	廃棄物の不法投棄によって，生活環境の保全上支障がある場合	所有者に予防措置を指導するとともに，不法投棄を行った者に対し除去等を命令

（２）課題

【制度上の課題】

○予防的な対応が困難

実際に管理不全な状態にならないと，強制力をもった対応ができない。

○対応できる範囲が限定的

空き家の管理を直接かつ包括的に対象とする法令はなく，建築基準法をはじめ，それぞれの所管する範囲でしか対応できない。

○調査できる範囲が限定的

実際に命令等を行おうとする場合にのみ立入り等の調査権限が与えられており，予防的段階では実態把握が困難

○緊急的な対応が困難

危険性を回避するために緊急的な対応を要する場合であっても，物件そのものに対する措置は，行為の軽重にかかわらず，財産権等の理由により，行政や他者が行うことは困難

○所有者が特定できない場合の対応が困難

所有者が特定できない物件については，「その状態を放置することが著しく公益に反すると認められる場合」など，事態が相当悪化した場合にしか対応ができない。また，どこまでの調査をもって，所有者が確知できないといえるかが明確ではない。

【運用上の課題】

○空き家の把握が困難

早期の段階で空き家の情報を把握・収集することが困難

○情報が体系化されていない。

区役所や関係法令所管課が把握した情報の共有・体系化が不十分

○体制が体系化されていない。

特定の通報・情報提供窓口がない。また、管理不全状態への対応についても、状況に応じて、その都度、関係法令所管課が連携しつつ行っており、体制・対応が体系化されていない。

【所有者側の課題】

○管理者意識の問題

管理者としての意識が低い。また、管理者としての意識があっても、日常的に維持管理する必要性の認識が不足している。

○所有者側の事情による問題

建物所有者が複数の場合、意思決定に時間がかかる。

建物所有者が遠方居住者の場合や健康上の問題がある場合、対応が進まない。

借家の場合に、借り手が退去せず、所有者による対応が進められない。

○費用の問題

改善、除却するための費用がない。

【その他】

○保有コストの問題

空き家が住宅である場合には、除却すると、固定資産税の住宅用地特例が適用されない。

2 対策のあり方

(1) 基本方針

①管理不全状態の予防

空き家が長期間放置され、管理不全状態が進行すればするほど、課題解決が困難となる。このため、早い段階から、空き家の状況把握に努めるとともに、一定の強制力をもって所有者に働きかけることができる仕組みを検討する。

また、建築物の所有者に対し、適正管理についての意識を醸成し、所有者の責務について認識してもらう方策を実施する。

②管理不全空き家の解消に向けた対応

管理不全状態が進行し老朽危険化した物件については、速やかな改善に向けた指導等を行うとともに、必要に応じて除却助成等による誘導を進める。また、まちづくりに資するものについては、公費による除却、跡地利用などを検討する。

③緊急対応

周辺への建築材の飛散等、緊急的に危険を回避する必要がある場合、迅速な対応が図られるよう、条例に基づく強制力のある対応を検討する。

④連携した取組

空き家の対策は、一つの部署で対応し解決まで導くことは困難な場合が多く、また、情報の把握等においては地域や事業者の協力が不可欠である。このため、庁内関係部署による体制整備、関係団体、地域組織などの団体間の連携を図ることを前提に、取組を検討する。

(2) 制度（条例）の整備

【基本方針】

管理不全状態が進行した空き家については、建築基準法をはじめ関係法令での対応を基本としたうえで、法での対応が不十分な点、特に予防措置について、条例で規定する。

以上を基本方針としたうえで、以下の点について条例での規定を検討する。

①管理不全状態の内容

空き家から発生する様々な問題に対応するため、指導等の対象となる管理不全状態については、「危険性」に加えて「生活環境」「防犯」の観点から、以下のとおりとする。

【管理不全状態の内容】

●危険性

建築物の倒壊，建築材料の脱落・飛散によって，敷地外の生命・身体・財産に係る被害を生じるおそれがある状態

●生活環境

敷地内にある樹木又は雑草の繁茂，倒木等により，周辺的生活環境の保全上支障が生じるおそれがある状態

●防犯

不特定の者の侵入を容易に許すなど，犯罪行為を誘発するおそれがある状態

②所有者の責務

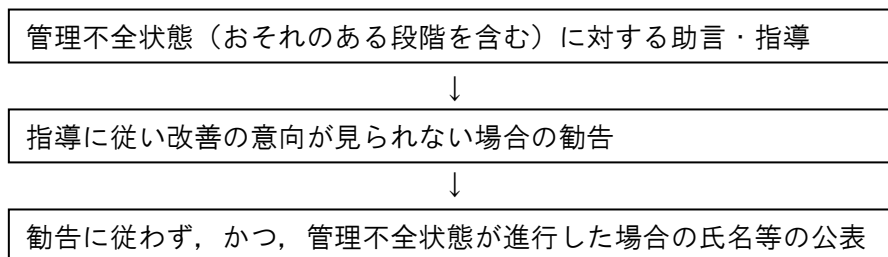
管理不全状態とならないよう空き家を適正に管理することをはじめ，相続を適切に行うなど，所有者の責務を明示する。（最終的には理念や目的等とあわせて内容を確定）

③行政による調査権限の明確化

予防の段階で敷地内への立入りや施錠確認を可能とするなど，調査実施の根拠を明確化する。

④管理不全状態に対する強制対応

管理不全状態に対する予防的措置として，行政による以下の対応を規定する。



⑤緊急安全措置

緊急に危険等を回避する必要がある場合，軽易な行為であれば，所有者の同意なく，建築物等に対し，行政等が直接措置できるようにする。

（措置の例）ブルーシートでの養生，落下しそうな瓦等の除去，開口部の閉鎖等

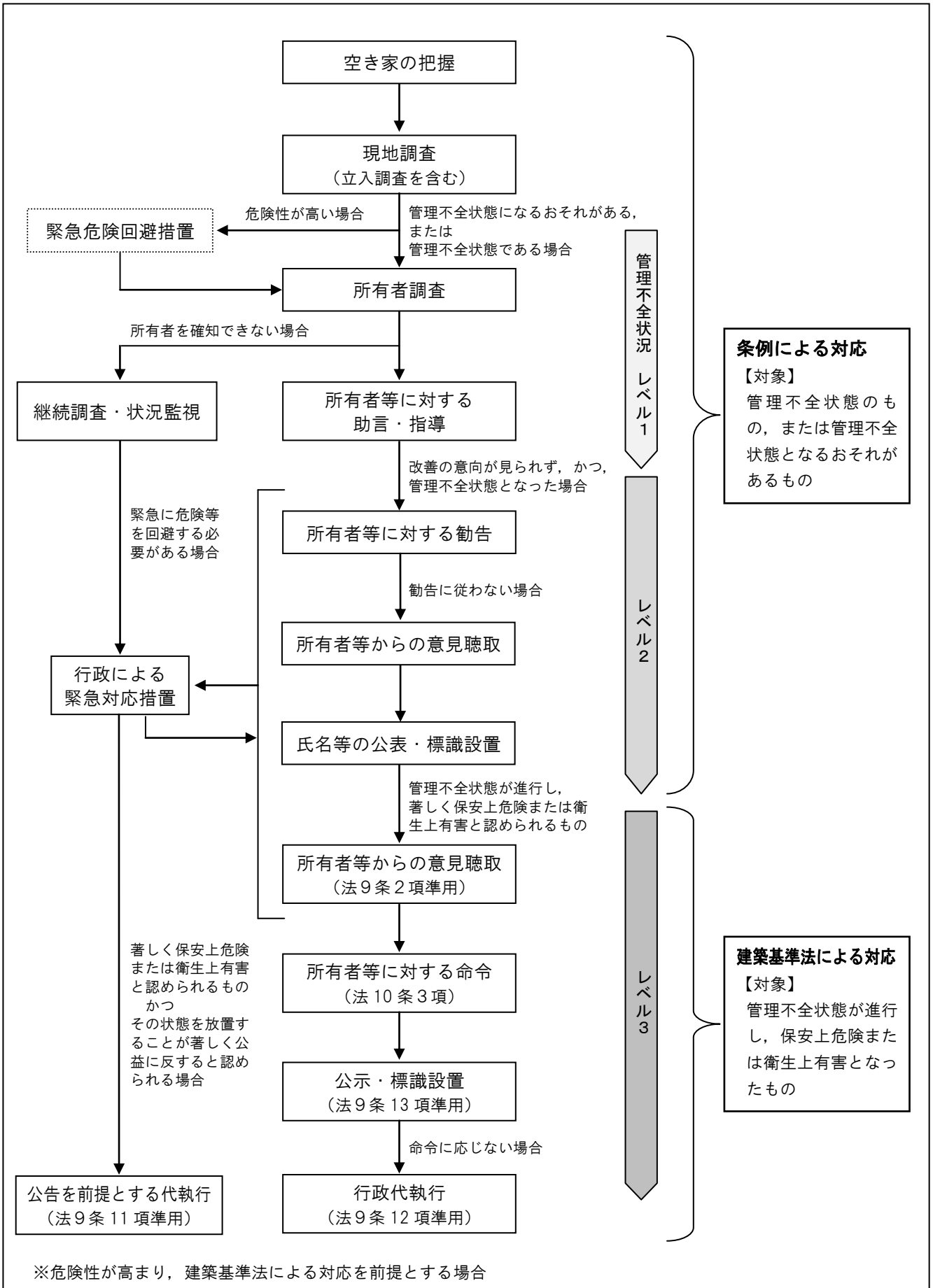
⑥建物所有者が確知できない場合の対応

行政からの土地所有者等の関係者への働きかけ，現地への表示，行政又は行政から委任を受けた関係者による上記⑤の緊急安全措置をできるようにする。（あわせて，運用面において，どのような状況をもって所有者が確知できないとするかを明確にする。）

⑦その他

行政による技術的支援等，予防や除却促進等に必要な措置を規定する。

【条例整備後の対応の流れ（案）】



(3) 情報・体制の整備

庁内関係部署、消防・警察等の関係団体、地域との連携を前提に、以下の各段階に応じて、情報・体制のあり方を検討する。

①情報の把握

地域との連携による空き家の把握、通報・相談窓口の一元化、所有者等の調査方法の整備（個人情報等の活用）

②情報の整備・共有

空き家情報の整備、庁内関係部署や地域との情報共有

③状況の継続的把握

地域との連携による見守り体制の構築、定期的な空き家調査

④所有者への働きかけ・指導等

地域との連携による働きかけ、管理不全状況に応じた指導体制の整備・構築

⑤行政の対応体制の整備

緊急安全措置等を行う場合の消防・警察・道路管理者等を含めた対応体制及びフローの構築

(4) 支援・誘導策

管理不全状態が進行したものについては、速やかな除却を促すため、以下の支援・誘導策を検討する。

①除却費の助成

勧告に応じるものについては、モラルハザードを招かないよう考慮したうえで、政策意図に添って対象を限定するなど、除却費の助成制度を検討する。

（対象の限定例）

- ・密集市街地の改善（まちの耐震性向上）を目的として、区域を限定
- ・跡地を有効に活用する場合に限定（良質な住宅への建替えや地域による公共的利用等）
- ・二戸一化を促進するため、隣接地を購入する場合に限定（この場合は、上記に加えて割増助成をすることも検討）

②まちづくりとの連携

跡地を地域で管理・活用することを前提として、行政に寄付または定期借地で提供する場合、行政で除却を行うことができる制度を検討する。（跡地の活用方策については第3回委員会で検討）

(5) その他

①管理者意識の醸成・強化方策の検討

条例による責務の明確化のほか、市民新聞やリーフレット、セミナー等による啓発を実施

②経済的インセンティブによる誘導

管理不全状態を放置させないような経済的インセンティブのあり方を検討する。