

迷惑空家等対応強化策の検討状況について

(付議の要旨)

迷惑空家等管理不全な建物の対応強化策について、「迷惑空き家等対策検討会」の下で、「対応の仕組み」と対応の根拠となる「条例の整備」などについて検討を行ってきたので、状況を報告する。

1 主 旨

迷惑空家等管理不全な建物の対応強化策について、区では昨年8月に「迷惑空き家等対策検討会」を設け、対応の仕組みと条例整備などの検討を進めて来た。このたび、「対応の仕組み」の大枠と「条例の骨子（案）」を取りまとめたので報告する。

2 検討事項等

(1) 検討対象

①「迷惑空き家」 ②「老朽危険家屋」 ③いわゆる「ごみ屋敷」

※①～③を「管理不全な状態にある建物等」とし、そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態、又は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ていないことにより景観を損なっている状態その他周辺的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ものを検討及び施策の対象とする。

(2) 検討事項

- ① 管理不全な状態にある建物等の対応の方策と仕組みづくり
- ② 条例の検討
- ③ 空家等の発生予防と有効活用について

3 「対応の仕組み」の検討状況

(1) 管理不全な状態にある建物等の対応手順<別紙1フロー図参照>

- ① 管理不全な状態にある建物等の「発見」と「情報の共有」
 - ・区民からの相談や通報、区の事業（清掃や保健福祉サービス等）、警察・消防等からの情報提供などにより発見・把握された管理不全な状態にある建物等の情報について、総合支所ほか関係所管で庁内共有する。
- ② 「現場調査と所有者等の特定」
 - ・相談や通報等により発見された管理不全な状態にある建物等について、総合支所ほか関係所管で現場調査等の必要な調査を行い、状況把握と所有者等の特定を行う。
 - ・現場調査等で所有者等が把握できない場合は、所有者等を特定するため戸籍等の調査を行う。
- ③ 「対応方針の確認」と「改善の要請」
 - ・総合支所ほか関係所管は、対応方針を確認し管理不全な状態にある建物等の所有者等に対し、適切に管理するよう口頭や文書等により改善要請を行う。

- ・継続的な要請にも関わらず改善が図られない場合は、関係課長による庁内対策会議を開催し、全庁連携による対策の検討と対応を図る。

④ 法的根拠による「措置」

- ・著しく管理不全な状態にあるにもかかわらず、建物等の所有者等が改善要請に応じない場合、区は「(仮称) 管理不全な空家等対策委員会」(関係部長)において対応方針を確認し、勧告、命令、公表等「措置」を行うために「(仮称) 世田谷区空家等の対策推進等審査会」*から意見を聞くことができる。

*審査会の構成員は学識経験者、弁護士、消防などを想定する。

⑤ 「行政代執行」

- ・所有者等が「命令」に応じない場合は、区は「行政代執行」を行うことができる。

(2) 応急安全代行措置

建材が飛散する恐れがあるなど、管理不全な状態にある建物等が放置されている状況にあり、所有者がやむを得ない理由により必要な措置ができない場合、区は所有者に代わり応急措置を講ずる。なお、緊急を要する場合で、所有者等を指導する時間的余裕がない時は、必要最低限の措置を講ずる。

(3) いわゆる「ごみ屋敷」の対応

いわゆる「ごみ屋敷」については、上記(1)の対応を基本に居住者に対し粘り強くごみを片付けるよう要請する。また、必要に応じ保健福祉関係所管や関係機関と連携し、居住者に保健福祉サービスの利用を促すなどの対応を行う。

(4) 適正な維持管理と有効活用

管理不全な状態にある空家等の発生予防と適正に維持管理されている空家等の有効活用を図るため、所有者等に情報提供などの必要な支援を行う。

4 条例整備の検討状況

「管理不全な建物」の解消に向け、対応の根拠を明確するにすため区独自に条例の整備を行う。

(1) 条例の骨子<別紙2 参照>

① 名 称 「(仮称) 世田谷区空家等の対策の推進等に関する条例」

② 内 容 ・目的、定義、対象

・所有者等の責務、区の責務

・関係機関との連携

・調査権の付与

・管理不全な状態にある建物等への措置(助言・指導、勧告、命令、公表、代執行)

・応急安全代行措置

・空家等の発生予防(有効活用)

・審査会の設置

(2) 条例制定の時期 平成27年区議会第1回定例会へ提案

※ 現在、国が「(仮称) 空家等対策の推進に関する特別措置法」の整備を検討しているため、その動向により条例内容等の調整を行う場合がある。

5 引き続き検討すべき課題

関係機関との連携のあり方や審査会の構成と役割、仕組みを実施する体制、条例の素案などの検討を進める。

6 今後のスケジュール

平成26年 9月
11月

議会報告（対応の仕組み・条例骨子案）
政策会議（条例素案）
議会報告（同上）

11月～12月

パブリックコメントの実施

平成27年 1月
2月

政策会議（対応の仕組みの詳細・条例案）
議会報告（同上）
区議会第1回定例会に条例提案