

令和4年9月5日
防災街づくり担当部
建築安全課

管理不全な空家等の対策について

1 主旨

平成27年、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空家法という）制定以来、区では、平成28年4月に「世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」を施行、平成30年10月には「世田谷区空家等対策計画」を策定した。管理不全な空家等の解消のため、著しく管理不全な空家等については特定空家等と判断し、空家法に基づく対応を行ってきた。これまでに8棟の保安上危険な状態が解消されており、今年度、新たに1棟の解消に至ったので報告する。また、併せて特定空家等以外の空家への対応、及び、世田谷区空家等対策計画の改定について報告する。

2 特定空家等の解消

(1) 概要

区が、空家法に基づき特定空家等と判断した、著しく管理不全な空家1棟が、不在者財産管理人による不動産売買の後、令和4年6月に、購入した所有者により解体され、保安上危険な状態が解消された。

(2) 対象物件情報

所在 世田谷区北烏山
敷地 面積147.94㎡、23.21㎡（2筆、登記簿による）
建物 木造瓦葺平家建、42.97㎡（登記簿による）

(3) 経過

令和3年 6月 特定空家等と判断し、所有者2名のうち1名に指導書を送付
他の1名については所在を確知できず（不在者）
9月 指導書を通知した所有者1名が相続放棄
10月 区が不在者財産管理人選任審判申立書を家庭裁判所に送付
12月 家庭裁判所が不在者財産管理人を選任
令和4年 4月 不在者財産管理人が解体を条件として建物、土地を売却
6月 購入した所有者により本件建物を解体

(4) その他

現在、2棟の特定空家等について、空家法による対応を続けている。

3 特定空家等以外の空家への対応

(1) 「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の活用

空家法により特定空家等と判断した、所有者が不明又は相続人が不存在である空家は、民法により、区が利害関係人として申立てることが可能である。一方、特定空家等の

判断に至らない場合は、平成30年制定の「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」により、地方公共団体の長による選任申立てを行うことができるようになった。令和3年度、1棟の申立てを行い、現在、選任された相続財産管理人による状況の改善が進められている。申立ての際に予納金が必要であること等を念頭に、今後も個別の事案に即した判断を行いながら、管理不全な空家等解消の手法のひとつとして活用していく。

(2) 「世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」に基づく対応

平成28年制定の「世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」第9条による緊急措置は、所有者による対応を基本としつつも、危害が公共の場所において生ずるおそれがある場合において時間的余裕がないと認めるときに必要な措置を講じるものである。これまで累計で、門・塀、樹木、建築部材への措置等、23件について行っている。

(3) 「せたがや空き家活用ナビ」の運用状況

協定を締結した事業者により、令和3年11月に「せたがや空き家活用ナビ」を開設し、空家の適切な管理、流通や利活用を促している。累計で、所有者からの相談23件、事業者への紹介12件、そのうち契約成立3件である（令和4年8月26日現在）。

4 世田谷区空家等対策計画の改定について

(1) 概要

区では、平成30年に「世田谷区空家等対策計画」を策定し、空家等対策に取り組んできた。昨年度、空家等の現状を把握するため、令和3年度世田谷区土地利用現況調査の中で空家調査を実施した。この度、調査の結果を踏まえ、より効果的な空家等対策につなげるため、世田谷区空家等対策計画の改定に着手する。

(2) これまでの経緯

平成27年5月	「空家等対策の推進に関する特別措置法」施行
平成28年4月	「世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」施行
平成28・29年度	世田谷区空家等実態調査を実施
平成30年度	世田谷区空家等対策計画を策定
令和3年度	土地利用現況調査の中で空家調査を実施 (別紙空家調査(抜粋)参照)

(3) 検討の考え方

令和3年度実施の空家調査と平成28、29年度実施の調査結果を比較すると、空家数が966棟から883棟となっている。今後、調査結果を精査するとともに所有者等へのアンケート調査を実施し、空家等を取り巻く状況を把握する。これまでの取組み及び調査の結果をふまえ、空家法の規定を参照しながら検討を進める。

なお、空家法に規定する、計画に定めるべき事項は以下のとおり。

- ① 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類
その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- ② 計画期間
- ③ 空家等の調査に関する事項

- ④ 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - ⑤ 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
 - ⑥ 特定空家等に対する措置。その他の特定空家等への対処に関する事項
 - ⑦ 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - ⑧ 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ⑨ その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- (4) 今後のスケジュール（予定）
- | | |
|--------|---------------------------------|
| 令和4年9月 | 空家等の所有者等へアンケート実施 |
| 令和5年 | 素案作成・公表
区民意見募集、区政モニターアンケート実施 |
| 令和6年 | 案作成・公表
世田谷区空家等対策計画を改定 |

(1) 空家等の分布

① 全体

現地調査の結果、区内の空家等は 883 棟であり、区内のほぼ全域に分布していることがわかりました。

地域別にみると、玉川地域が 240 棟で最も多く、次いで世田谷地域の 237 棟、北沢地域の 178 棟となっています。

さらに、地域単位でみると、「深沢・奥沢・等々力」「世田谷・太子堂・若林」「成城・喜多見」付近で多い傾向がみられます。

