

練馬区空き家等対策計画

平成 29 年 2 月
練 馬 区

練馬区空き家等対策計画

目次

【用語の定義】	1
1 練馬区空き家等対策計画とは.....	4
1-1 策定の背景	4
(1) 空家やいわゆる「ごみ屋敷」に対する区民の不安.....	4
(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行.....	4
(3) 空家活用への期待.....	4
(4) 区のこれまでの取組と今後の考え方.....	5
1-2 計画の目的と位置付け.....	5
(1) 目的.....	5
(2) 位置付け	5
(3) 対象区域.....	5
(4) 計画期間.....	5
2 空家等および堆積物等による不良な状態にある居住建築物等の現状と課題.....	6
2-1 空き家等実態調査.....	6
(1) 調査範囲および調査時期	6
(2) 調査対象.....	6
(3) 調査方法.....	6
(4) 外観目視調査の結果	7
(5) アンケート調査の結果.....	8
2-2 適正管理の推進等における課題.....	10
(1) 空家等に関する課題	10
(2) 堆積物等による不良な状態にある居住建築物等に関する課題.....	10
3 空家等への取組	11
(方針1) 空家等の発生予防に努めます.....	11
(方針2) 空家の有効活用と適正管理を促進します	12
(方針3) 管理不全状態にある空家等に必要な措置を実施します	13

4	堆積物等による不良な状態にある居住建築物等への取組.....	15
	(方針) 堆積物等による不良な状態を解消するための支援や措置を実施します.....	15
5	取組の体制.....	17
5-1	庁内体制の整備.....	17
	(1) 相談窓口の一本化.....	17
	(2) 特定空家等・特定不良居住建築物等対策検討会議の設置.....	17
5-2	(仮称) 練馬区空家等および不良居住建築物等適正管理審議会の設置.....	18
5-3	計画の見直し.....	18
6	(仮称) 練馬区空家等および不良居住建築物等の適正管理に関する条例の制定 への取組.....	19
	(参考) 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	20

【用語の定義】

空家等対策の推進に関する特別措置法

地域住民の生命、身体、財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため制定された法律。(平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号・平成 27 年 2 月一部施行および 5 月全面施行)

本計画では、「特措法」と表記する。

空家等

特措法第 2 条第 1 項に規定する、建築物またはこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態である[※]ものおよびその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)。ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除く。

※「常態である」とは、概ね年間を通して使用実績がないこと。

管理不全状態

空家等において以下の状態にあること。

- ①そのまま放置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
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態

特定空家等

空家等のうち、区長が管理不全状態に該当すると認めたもの。あらかじめ練馬区空家等および不良居住建築物等適正管理審議会(18 ページ参照)の意見を聴いた上で、認定する。

居住建築物等

建築物(共同住宅にあつては、それぞれの居住者が居住の用に供する各部分および当該各部分の周辺の共用部分)またはこれに付属する工作物およびその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)であつて空家等に該当しないもの。ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除く。

堆積物等による不良な状態

居住建築物等において、いわゆる「ごみ屋敷」と呼ばれる以下の状態にあること。

- ①物品、繁茂した雑草または樹木等が堆積または散乱した状態であって、当該堆積または散乱した物品等が崩落し、流出し、もしくは飛散し、もしくはそれらのおそれのある状態
- ②当該堆積物等からの悪臭もしくは害虫、ねずみその他これらに類する動物の発生等により周辺的生活環境に著しい影響を及ぼし、もしくは及ぼすおそれのある状態

特定不良居住建築物等

居住建築物等のうち、区長が堆積物等による不良な状態に該当すると認められたもの。あらかじめ練馬区空家等および不良居住建築物等適正管理審議会（18ページ参照）の意見を聴いた上で、認定する。

「空き家（空家）」の表記について

平成27年5月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」においては、“き”を抜いた「空家」と表記されています。このため、この対策計画においては、原則として同法にならない「空家」と表記します。

ただし、本計画名および実態調査に関する事項においては、いわゆる「ごみ屋敷」も含め、「空き家等」と表記します。

1 練馬区空き家等対策計画とは

1-1 策定の背景

(1) 空家やいわゆる「ごみ屋敷」に対する区民の不安

適正な管理がなされていない空家の存在が、防災、防犯面での懸念や不法投棄の誘発、景観の阻害など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

また、空家だけではなく、居住者等がいながら堆積物等により不良な状態になっている、いわゆる「ごみ屋敷」と呼ばれる建築物が、地域の問題となっています。居住者等自身が抱える生活上の課題から適正な管理がなされないケースや、私有財産として撤去を拒むケース、一度改善されても再発してしまうケースなどがあり、問題が長期化しています。

練馬区においても、適正に管理するよう所有者や居住者に働きかけてほしいという要望が多く寄せられるようになってきています。

(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行

国は、地域住民の生命、身体、財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定し、平成 27 年 5 月に全面施行しました。

特措法では、所有者等の責務として、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めることを規定し、区市町村は、「空家等対策計画」を策定できることとして、空家等対策の実施に努めることが規定されました。

(3) 空家活用への期待

空家を子育て世代や高齢者など地域の集い・交流の場等として活用する事例が各地で出てきています。適正に管理されている空家は、地域コミュニティの活性化につながる地域資源として有効活用が期待されています。

(4) 区のこれまでの取組と今後の考え方

区は、これまでも、「練馬区民の安全と安心を推進する条例」や既存の法令に基づき、空家やいわゆる「ごみ屋敷」問題に対応するため、所有者や居住者に助言・指導してきました。しかし、その解決は、所有者等が助言・指導を受け入れ、適切に対応することを期待するものでした。

今後、さらに空家が増えていくと予想される中、平成 27 年度に策定した「みどりの風吹くまちビジョン アクションプラン」で、ごみ屋敷問題を含めた総合的な対策の推進を位置付けました。その中で、「空き家等実態調査」を実施し、その状況を踏まえ「空き家等対策計画」の策定に取り組むこととしました。

今後、本計画に基づき、(仮称)練馬区空家等および不良居住建築物等の適正管理に関する条例を制定する予定です。

1-2 計画の目的と位置付け

(1) 目的

管理不全状態にある空家等および堆積物等による不良な状態にある居住建築物等の発生予防や適正な管理を進めることにより、区民の良好な生活環境を確保することを目的とします。

(2) 位置付け

「みどりの風吹くまちビジョン ～新しい成熟都市・練馬をめざして～(平成 27 年 3 月策定)」を上位計画とし、その戦略計画 10 「災害に強い安全なまちづくり」に基づく取組をまとめたものです。本計画のうち、空家等対策に関する部分は、特措法第 6 条に規定する空家等対策計画として位置付けます。

(3) 対象区域

練馬区全域

(4) 計画期間

平成 29 年度から 31 年度までの 3 か年における方針と取組を示します。

なお、早期に着手できる項目は計画期間を待たずに取り組みます。

2 空家等および堆積物等による不良な状態にある居住建築物等の現状と課題

2-1 空き家等実態調査

(1) 調査範囲および調査時期

- ・ 練馬区全域
- ・ 平成 27 年 5 月から平成 28 年 3 月まで

(2) 調査対象

公共施設等（東京都土地利用現況調査における官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設および供給処理施設）を除く、民間建築物全棟（148,713 棟）

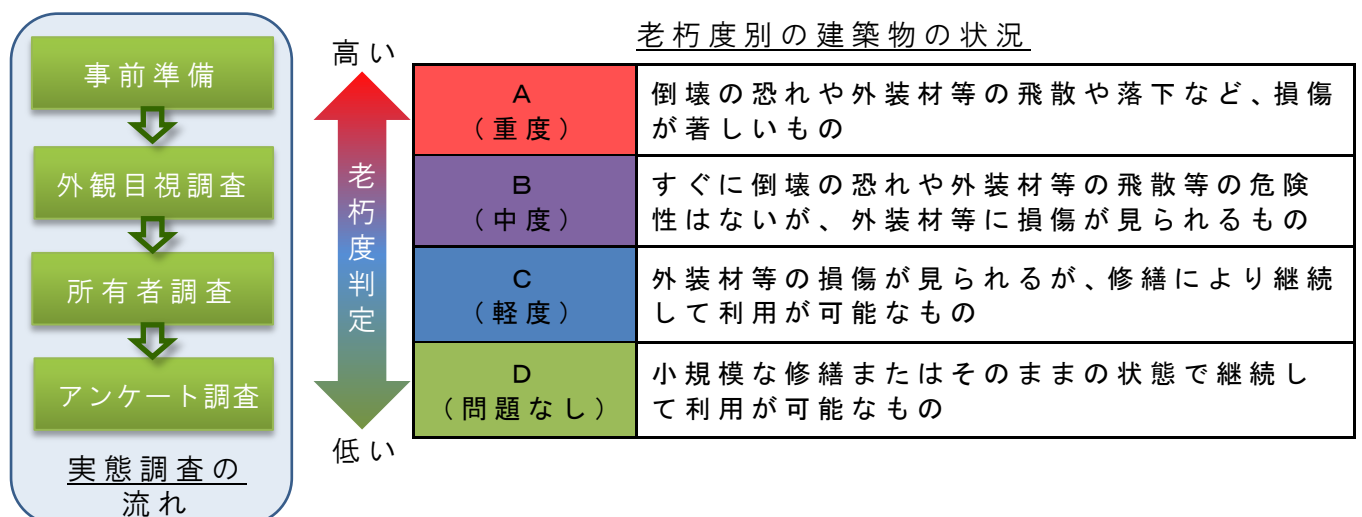
(3) 調査方法

① 外観目視調査

外観目視による老朽度等の判定を行いました。老朽度の高いものから順に、A（重度）、B（中度）、C（軽度）、D（問題なし）の 4 段階で判定しました。

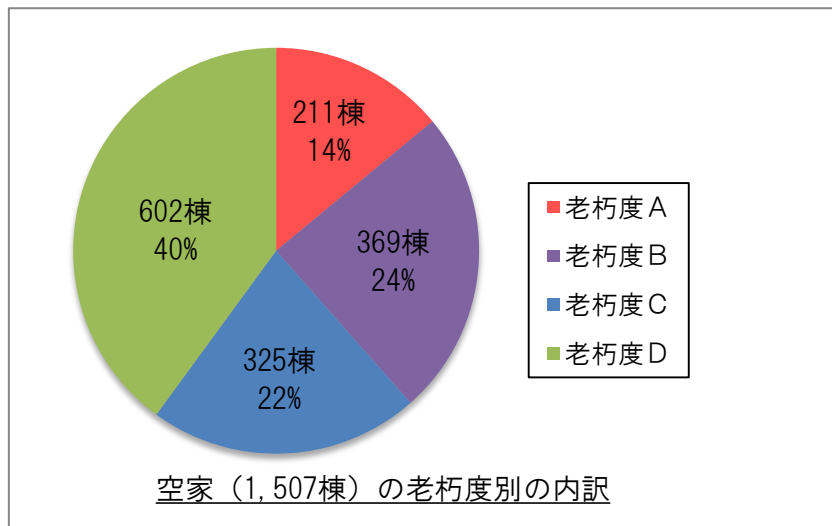
② アンケート調査

所有者を対象に、今後の意向等について、アンケート調査を実施しました。



(4) 外観目視調査の結果

調査の結果、空家は 1,507 棟ありました。老朽度別の内訳は、以下のとおりです。



空家のほか、堆積物等による不良な状態にある居住建築物等が 30 棟ありました。



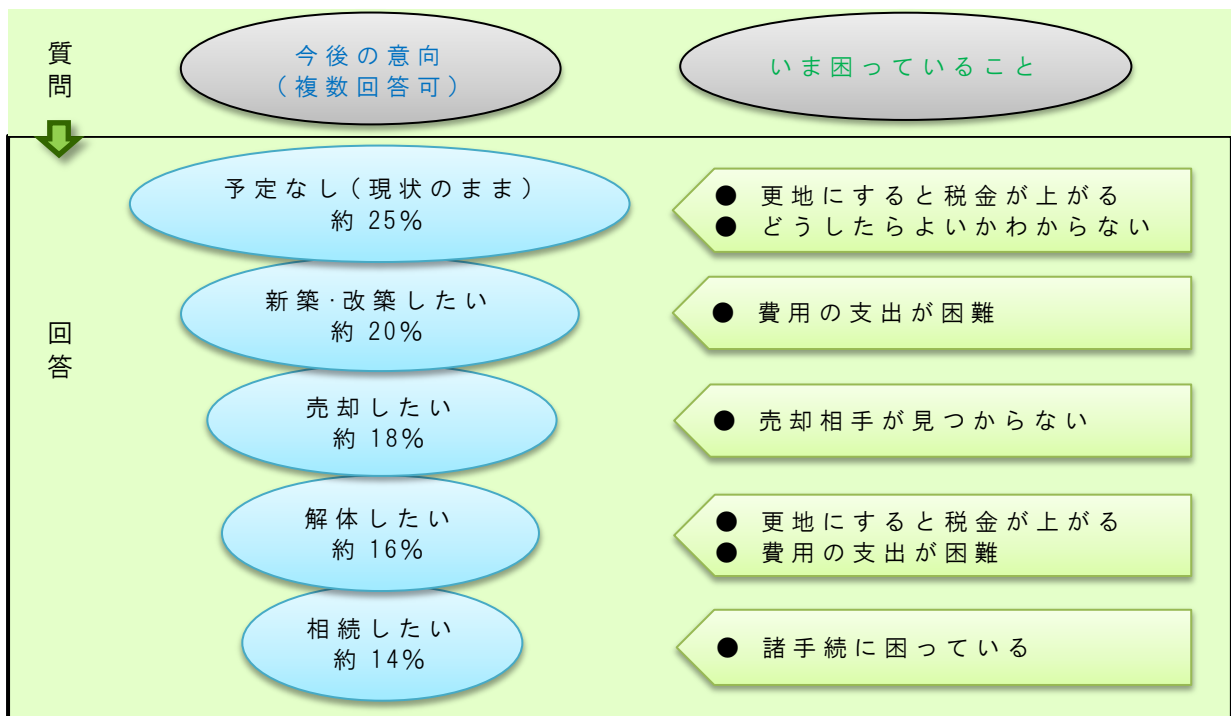
(5) アンケート調査の結果

空家に判定された建築物のうち、登記簿により所有者が特定できた建築物について、アンケート調査を実施しました。

アンケート結果から、空家の状況は把握していても、どのように対応したらよいか不安に思っている方が多いことがわかりました。

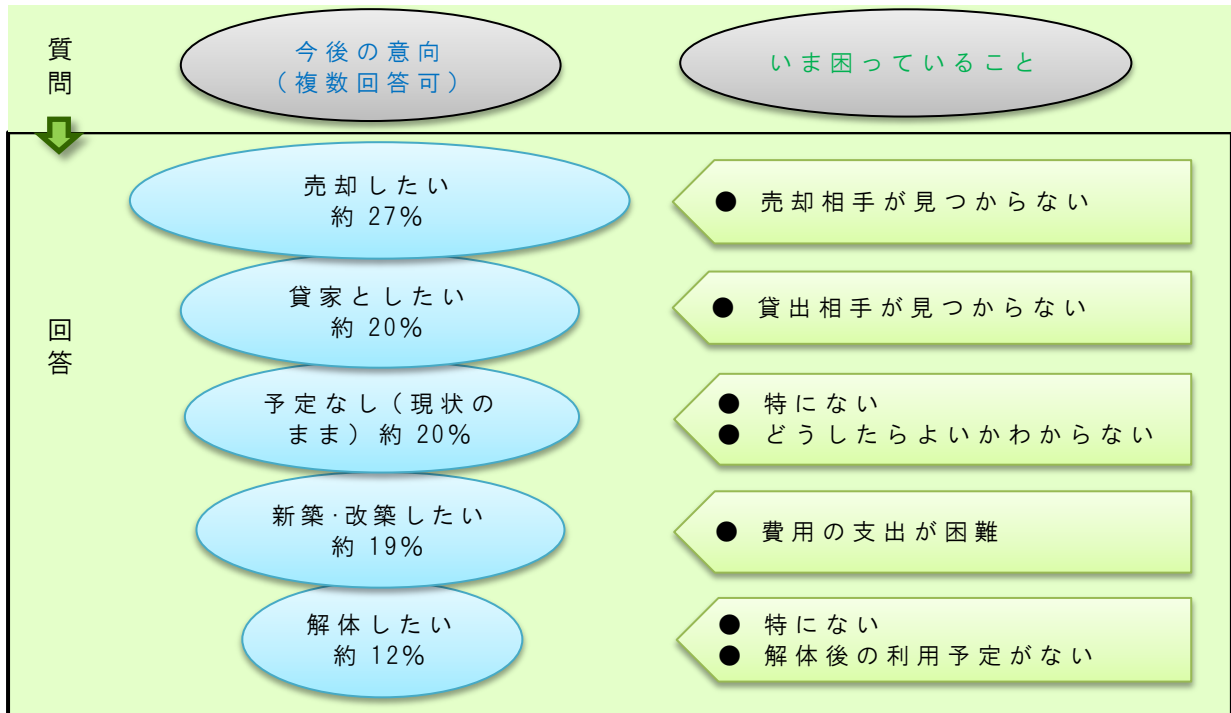
① 老朽度 A・老朽度 B の家屋の所有者

- ・ アンケート送付数／回答数 送付数 362／回答数 115
- ・ 回答率 約 32%
- ・ 所有者の年齢 70 歳以上 約 51%（無回答者を除く）
- ・ 建築物の築年数 40 年以上経過 約 75%
- ・ 定期的または不定期に維持管理している人 約 66%



② 老朽度 C・老朽度 D の家屋の所有者

- ・アンケート送付数／回答数 送付数 743／回答数 281
- ・回答率 約 38%
- ・所有者の年齢 70 歳以上 約 48%
- ・建築物の築年数 40 年以上経過 約 63%
- ・定期的または不定期に維持管理している人 約 83%



2-2 適正管理の推進等における課題

空家等の適正な管理および居住建築物等における堆積物等による不良な状態の解消には、つぎの課題があります。

(1) 空家等に関する課題

- ① 所有者等にとって、管理の仕方
や流通手法などがわからず不安で
あること。
- ② 経費や労力の負担から、所有者
等による適正な維持管理がなされ
ないこと。
- ③ 相続等により権利関係が複雑化
したことで、所有者等との意見
がまとまらないことから、適正な維持管理がなされないこと。
- ④ 所有者等が遠隔地に居住している場合に、空家等の現状を把握
しにくいこと。
- ⑤ 除却すると所有者にかかる固定資産税等の税負担が増加する
こと。



(2) 堆積物等による不良な状態にある居住建築物等に関する課題

- ① 経済面、健康面などの問題から、居住者等自身による生活改善
が困難なケースが多いこと。
- ② 問題が長期にわたる中で、居住者等と地域や行政とのつながり
が希薄になっていること。
- ③ 生活環境が改善されても、一時的となり再発
するケースがあること。
- ④ 私有財産を原因とする問題であることから、
既存の法令等で対応することに限界があること。



3 空家等への取組

(方針 1) 空家等の発生予防に努めます

新たな空家等の発生を防止・抑制するため、相談体制や情報提供を強化します。

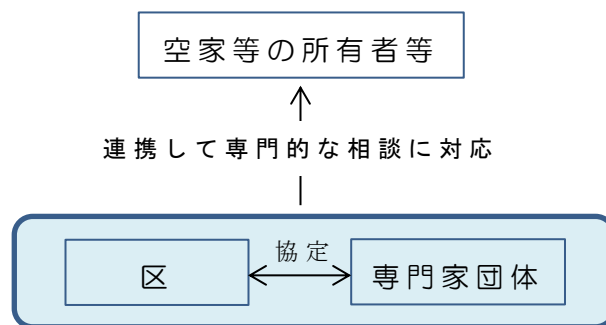
区と専門家団体とが協定を締結し、所有者等からの様々な相談に連携して対応します。また、所有者等を対象とした活用セミナーや個別相談会を実施します。

【取組① 専門家団体と連携して様々な相談に対応】

- ・ 専門家団体と連携して、空家の相続や権利関係の整理、売買や建替えなど、適正な維持管理に関する様々な相談に対応します。

(専門家団体の例)

不動産流通関係団体、司法書士会、行政書士会、建築士事務所協会など



【取組② 空家等に関する情報提供の強化】

- ・ 空家等をめぐる現状や問題点、空家等を所有することにより生じる課題やリスク等を、区報やホームページ等によりお知らせします。



- ・ 空家等の所有者等を対象とした活用セミナーや個別相談会などの啓発事業を実施します。



(方針 2) 空家の有効活用と適正管理を促進します

空家を地域資源と捉え、有効活用を促進するため、空家活用専門窓口を設置し、空家地域貢献事業を実施します。空家所有者等と活用希望者とのマッチングと公益的な事業での活用に取り組みます。

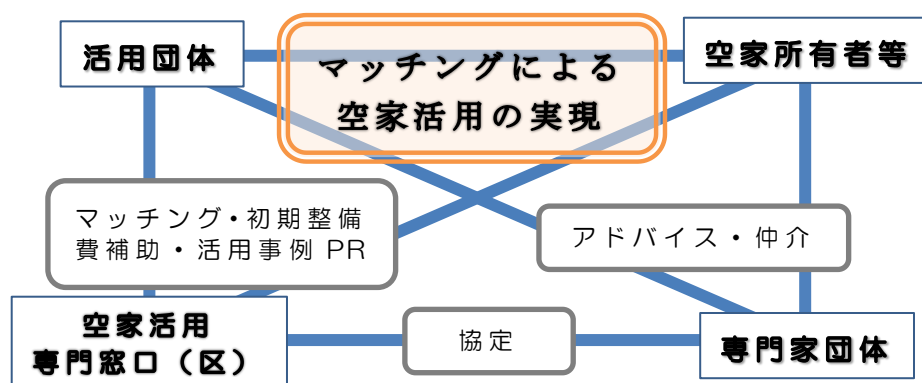
関係部課で情報を共有し、連携して所有者等に対し空家等の適正な管理を促します。

【取組① 空家地域貢献事業による活用の促進】

- ・空家活用専門窓口を設置し、空家所有者等と活用希望者とをマッチングする仕組みを構築します。集合住宅の空室等も対象とし、活用方法は住居用等も含めて対応します。賃貸借契約に当たっては不動産流通団体と協力して実施します。
- ・空家地域貢献事業を創設します。区のマッチングにより、町会・自治会、NPOなどの団体が公益的な事業*で空家を活用する場合、改修等必要なアドバイスが受けられるよう建築士を派遣します。また、改修費などの初期整備費を補助します。



【空家地域貢献事業イメージ】



※公益的な事業

空家地域貢献事業における公益的な事業とは、地域交流の活性化や地域コミュニティの再生、地域のまちづくり推進のほか、区の各計画に位置付けがあるなど区の施策の方針と合致した目的での活用のこと。

【取組② 空家等情報データベースによる適正管理の促進】

- ・空家等情報をデータベース化します。空家等の概要に加え対応経過や除却後の跡地の状況などを、関係部課で共有し、連携して所有者等に対し適正な管理を促します。

(方針 3) 管理不全状態にある空家等に必要な措置を実施します

「空き家等実態調査 (6 ページ参照)」で老朽度 A (重度) と判定された 211 棟について、さらに実地調査をした結果、30 棟程度が特定空家等となることが懸念されます。

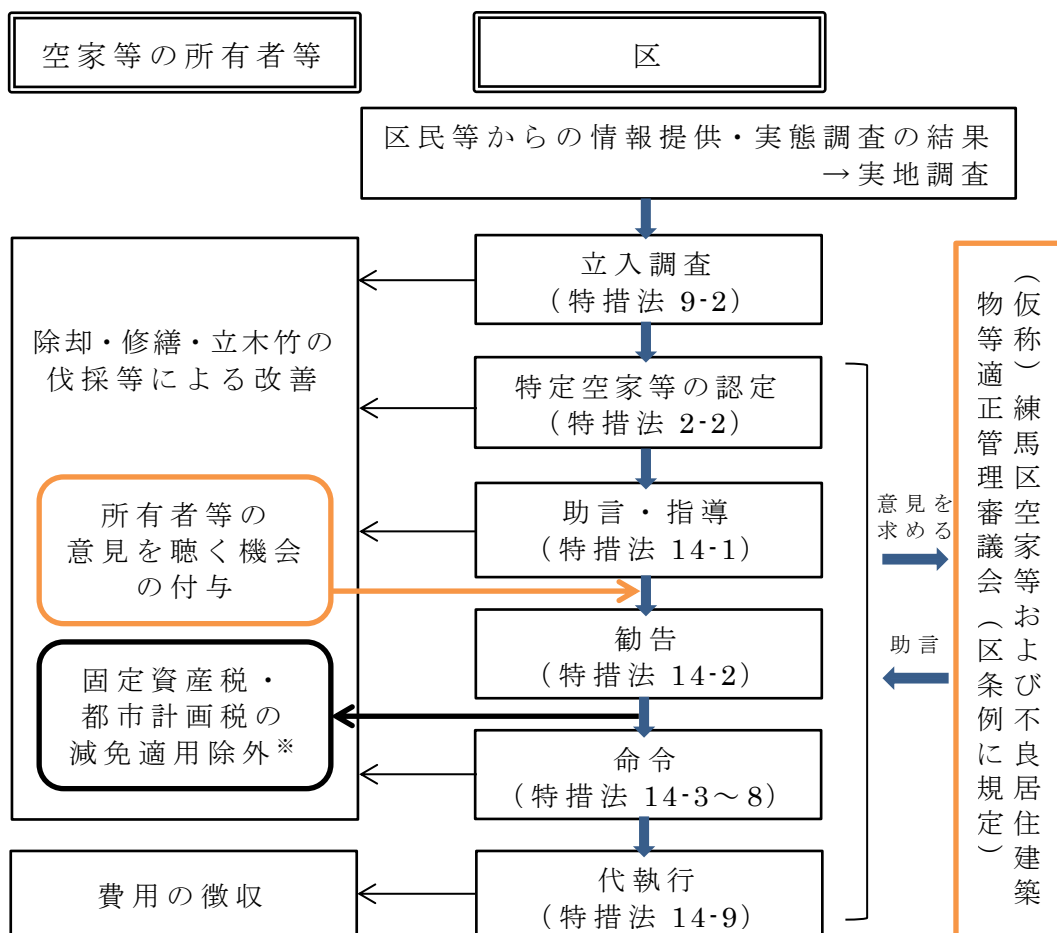
該当の所有者等への指導を強化し、状況が改善しない場合には、特措法に基づき適切な措置等を実施します。状態が悪化したほかの空家等についても同様に対応します。

また、緊急時の応急措置、代行措置を実施します。

【取組① 特措法に基づく措置】

- ・ 特定空家等への対応について、(仮称) 練馬区空家等および不良居住建築物等適正管理審議会 (18 ページ参照) に意見を求め、特措法に基づく助言・指導、勧告、命令、代執行を実施します。
- ・ 勧告に従わない場合、固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の減免適用対象から除外*され、税額が高くなる可能性があります。

【空家等特措法に基づく措置の主な流れ】



【取組② 緊急時の応急措置】

- ・人の生命、身体または財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があるときに限り、必要最小限の安全措置（応急措置）を実施します。原則として措置の実施に要した費用は所有者等に請求します。

（想定している応急措置の内容）

- ①飛散や落下のおそれのある屋根材、外壁材、工作物等の撤去
- ②倒木防止措置
- ③周辺に危害を加えるおそれのある建築物・工作物・樹木等について防護柵・カラーコーン等の設置 など

【取組③ 代行措置】

- ・やむを得ない事情により、所有者等が特措法に基づく助言・指導等に係る措置を講ずることができない場合、所有者等の依頼に基づき区長がその措置を代行します。費用は所有者等の負担とします。

【取組④ 再建築困難な跡地の借り上げ】

- ・再建築が困難な敷地に所在する空家について、所有者等が当該空家を撤去した跡地を区が無償で借り上げ、跡地管理を地域住民に委ねる仕組みを構築します。

※固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の減免適用除外とは

住宅用地については、その税負担を軽減する目的から、固定資産税や都市計画税を減免する特例措置が設けられています。特措法に基づく勧告に従わないと、この措置から除外され、税額が高くなる可能性があります。

（地方税法第 349 条の 3 の 2 および同法第 702 条の 3）

4 堆積物等による不良な状態にある居住建築物等への取組

(方針) 堆積物等による不良な状態を解消するための支援や措置を実施します

周辺の生活環境に影響を及ぼしているいわゆる「ごみ屋敷」については、居住者等が抱える生活上の課題などにも対応しながら、改善に向けた支援等に取り組みます。近隣への影響が著しい案件に対しては、代執行などの措置を可能にします。

まず、「空き家等実態調査」で把握した 30 棟すべてについて、居住者等への対応や指導を実施します。

【取組① 居住者等の適切な行政サービスへの誘導と生活改善後の見守り・フォロー】

- ・居住者等が抱える生活上の課題等が、堆積物等による不良な状態を招く背景となっているケースが多いことから、福祉・保健関係部課等と連携して対応し、必要な行政サービスにつなげます。
- ・生活が改善した場合は、再発しないよう福祉・保健関係部課等による連絡および訪問の中で継続的にフォローします。

【取組② 緊急時の応急措置】

- ・周辺の人々の生命、身体または財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があるときに限り、必要最小限の安全措置（応急措置）を実施します。原則として措置の実施に要した費用は居住者等に請求します。

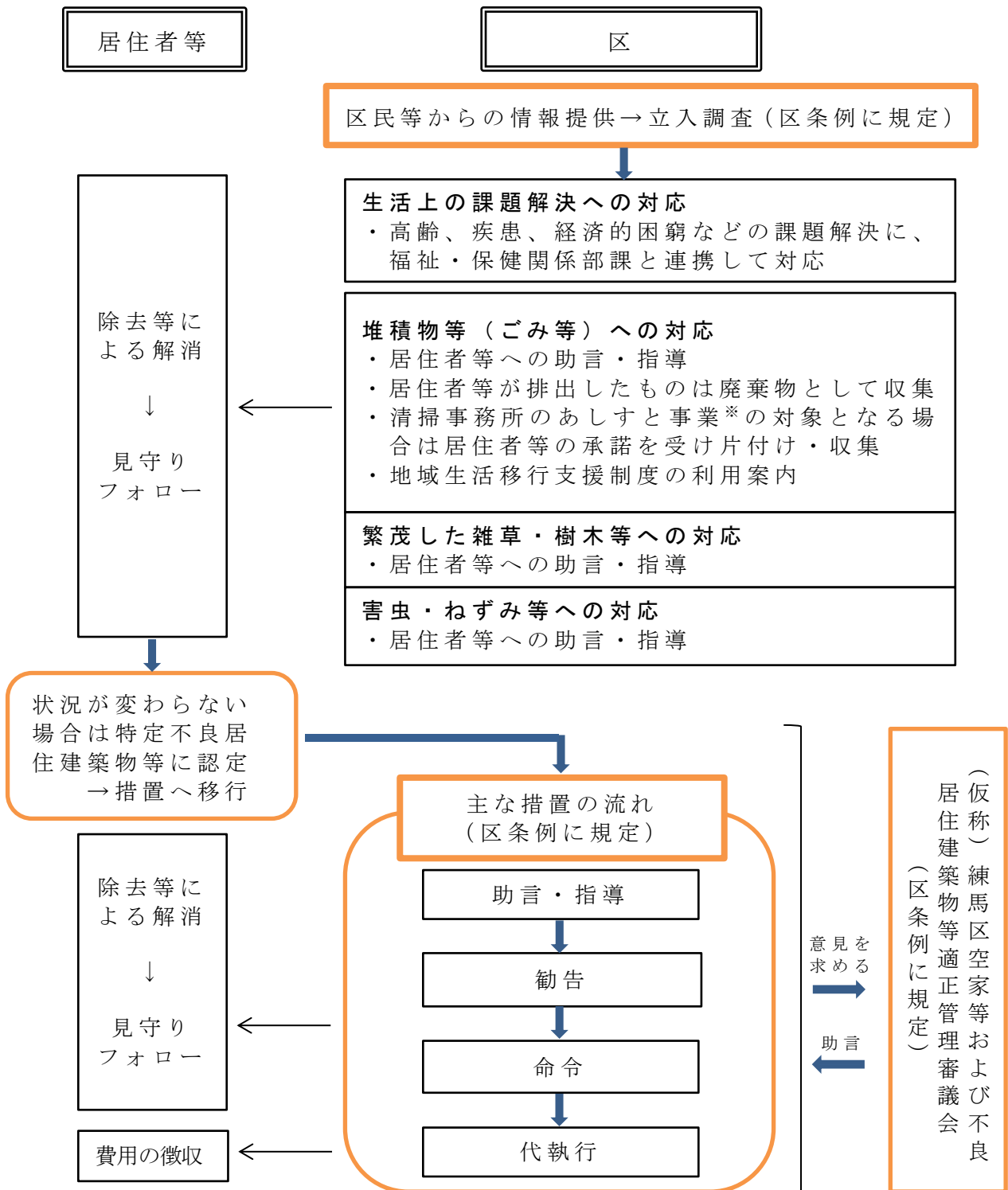
【取組③ 堆積物等による不良な状態の解消に向けた措置】

- ・堆積物等による不良な状態に該当するおそれがある居住建築物等について、敷地内への立ち入り等、必要な調査を行います。
- ・周辺の生活環境への悪影響が著しく、やむを得ない事情がないにも関わらず、居住者等による改善が見込まれない場合は、（仮称）練馬区空家等および不良居住建築物等の適正管理に関する条例に基づき特定不良居住建築物等と認定した上で、助言・指導、勧告、命令、代執行などを実施します。

【取組④ 居住者等の同意による堆積物等の除去などの支援】

- ・特定不良居住建築物等を対象に、やむを得ない事情により、居住者等自身が堆積物等の片付けができない場合には、居住者等の同意の上、清掃事務所等による除去など区が支援する仕組みをつくります。

【堆積物等による不良な状態にある居住建築物等への主な対応】



※あしすと事業

高齢者または精神障害者等のみの世帯を対象に、自力でごみ出しができず支援が必要と区が認めた場合に、当該世帯または親族の承諾を受け、清掃事務所がごみの運び出しと処分を行う事業。

5 取組の体制

5-1 庁内体制の整備

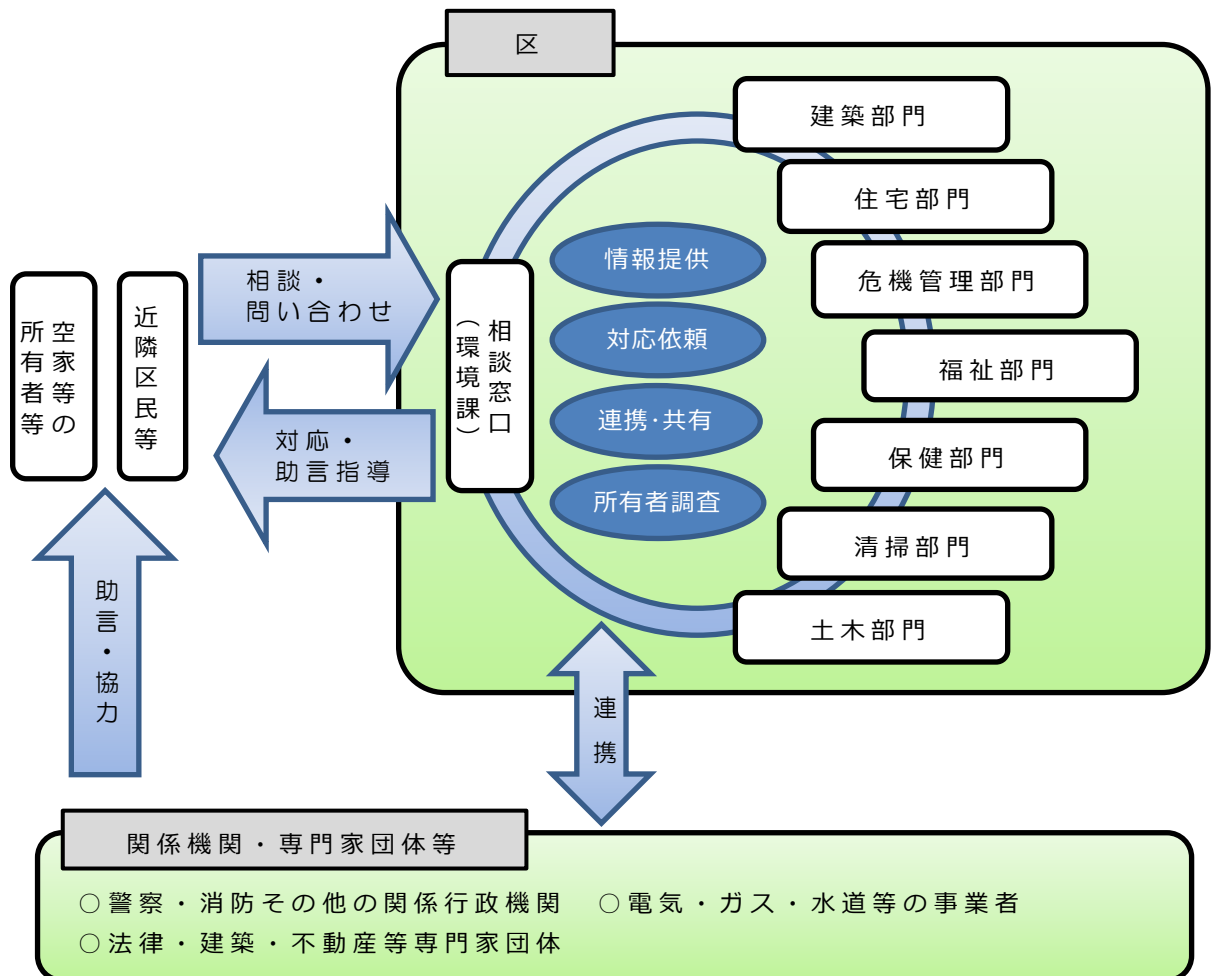
区の関係部課だけでなく、関係行政機関やライフライン事業者、専門家団体と連携して、空家等および堆積物等による不良な状態にある居住建築物等の問題に対応します。

(1) 相談窓口の一本化

空家等および堆積物等による不良な状態にある居住建築物等に関する相談窓口を環境部環境課に一本化し、区民が相談しやすい体制をつくります。

(2) 特定空家等・特定不良居住建築物等対策検討会議の設置

特定空家等・特定不良居住建築物等対策検討会議を設置し、区の関係部課および警察・消防など関係行政機関と連携して空家等および堆積物等による不良な状態にある居住建築物等の問題に対応します。

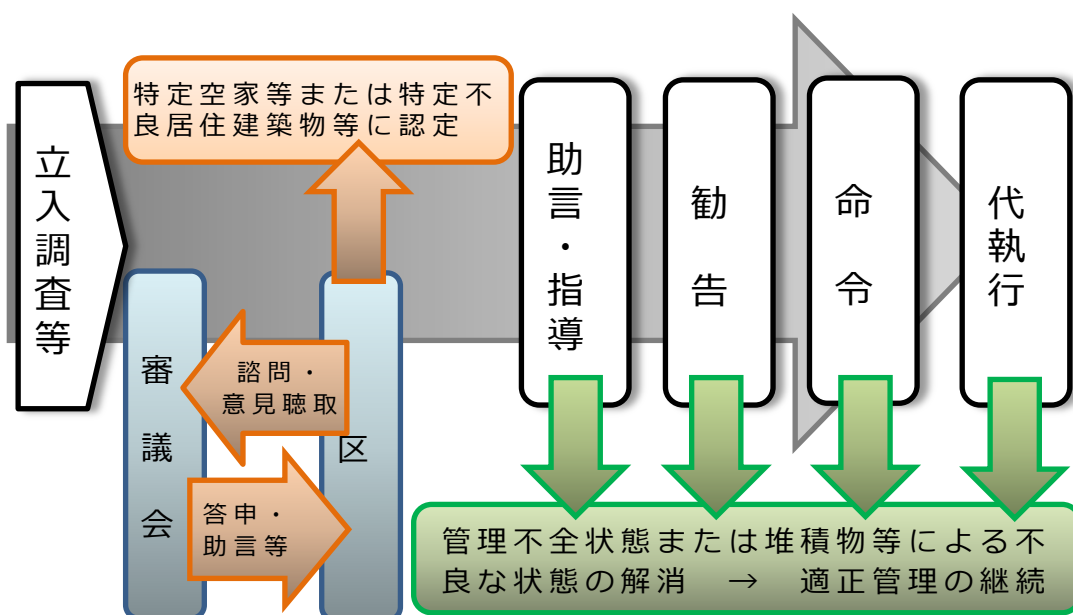


5-2 (仮称)練馬区空家等および不良居住建築物等適正管理審議会の設置

区長の諮問に応じて審議・答申し、かつ専門的な見地から意見を述べる区長の附属機関として、(仮称)練馬区空家等および不良居住建築物等適正管理審議会を設置します。

本計画の運用、特措法に基づく措置等や、特定不良居住建築物等に対する支援・措置等に当たり、意見を聴きながら進めます。

法律や建築、医療、福祉などの学識経験者や専門家等による 10 名以内の委員で構成します。



5-3 計画の見直し

本計画については、計画終期である平成 31 年度に見直します。また、対策の実績および効果についての検証を行い、国や都の空家対策の動向や社会情勢の変化も踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行います。

6 (仮称) 練馬区空家等および不良居住建築物等の適正管理に関する条例の制定への取組

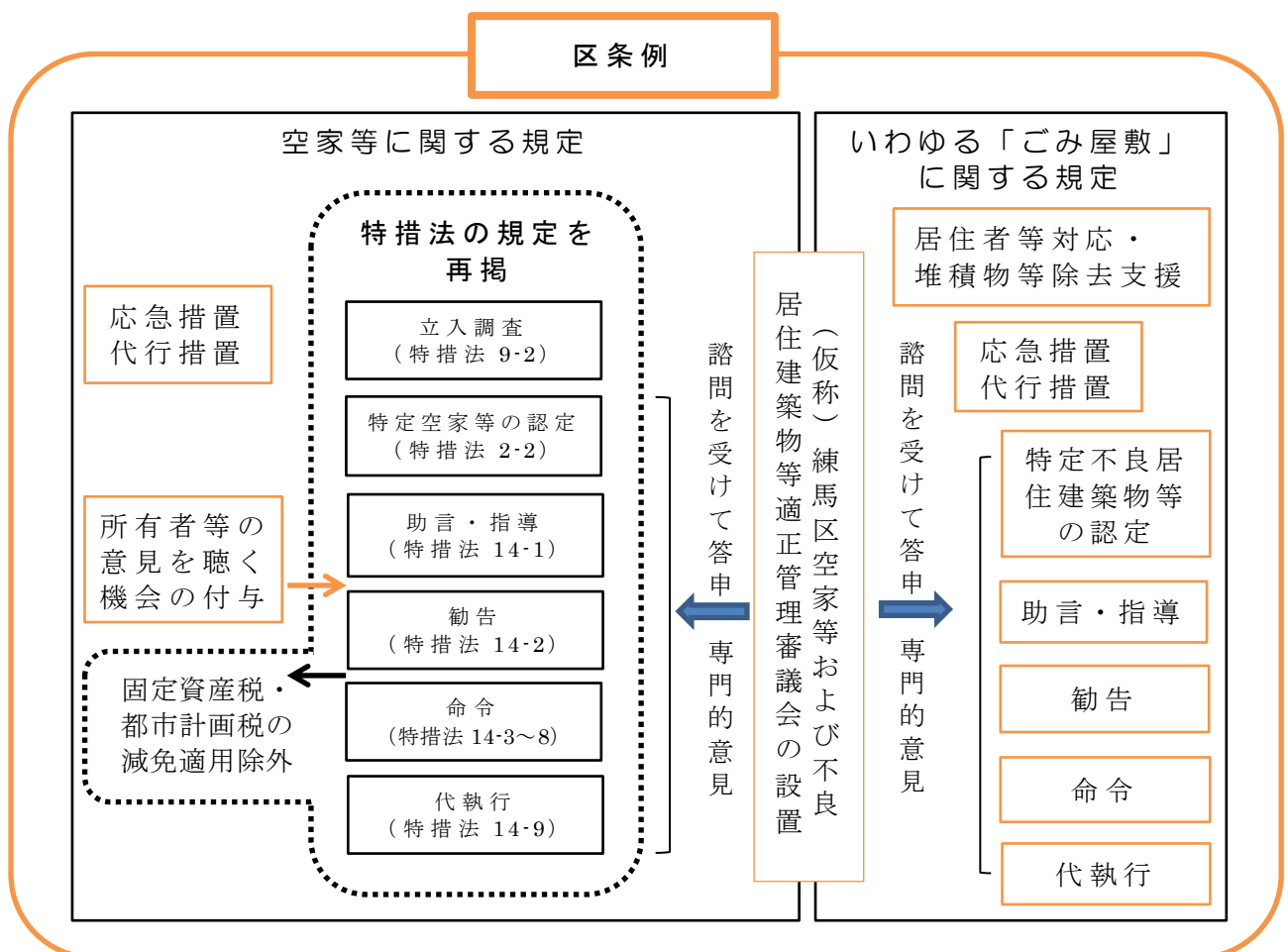
本計画に基づく取組を進めるに当たり、(仮称) 練馬区空家等および不良居住建築物等の適正管理に関する条例の制定に取り組んでいます。

この条例では、所有者等の責務や区の責務、特措法に定める措置等を進める手続のほか、堆積物等による不良な状態にある居住建築物等いわゆる「ごみ屋敷」への対応について規定します。

具体例として、特措法で定める勧告、命令、代執行などに当たっての、(仮称) 練馬区空家等および不良居住建築物等適正管理審議会の設置と関与の手続や、勧告に当たって所有者等の意見を聴く機会を付与します。

また、いわゆる「ごみ屋敷」への立入調査や、特定不良居住建築物等として認定した上での勧告、命令、代執行などの措置を可能にします。

【特措法と区条例の関係】



(参考) 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号)

(目的)

第一条 この法律は、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ことに鑑み、地域住民の生命、身体又は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、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）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とにより、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)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置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又は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ていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の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と認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 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

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 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

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他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ものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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（そのまま放置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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、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をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その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。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

練馬区空き家等対策計画

平成 29 年 2 月

発行 練馬区 環境部 環境課

所在地 〒176-8501 練馬区豊玉北 6-12-1 練馬区役所本庁舎 18 階

電話 03(3993)1111 (代表)

FAX 03(5984)1227

練馬区ホームページ <http://www.city.nerima.tokyo.jp/>