

6 管理不全空家等、特定空家等に対する措置

(1) 空家法に基づく管理不全空家等への措置

管理不全空家等の判断・認定は、国が公表している「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）を参考としながら、区が行います。

管理不全空家等については指導を行い、改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、空家法に基づき勧告を行っていきます。

空家法に基づく管理不全空家等への勧告を行うにあたり、区は、法律、建築、不動産等の専門家で構成する「文京区空家等対策審議会（部会）」の意見を聴いていきます。

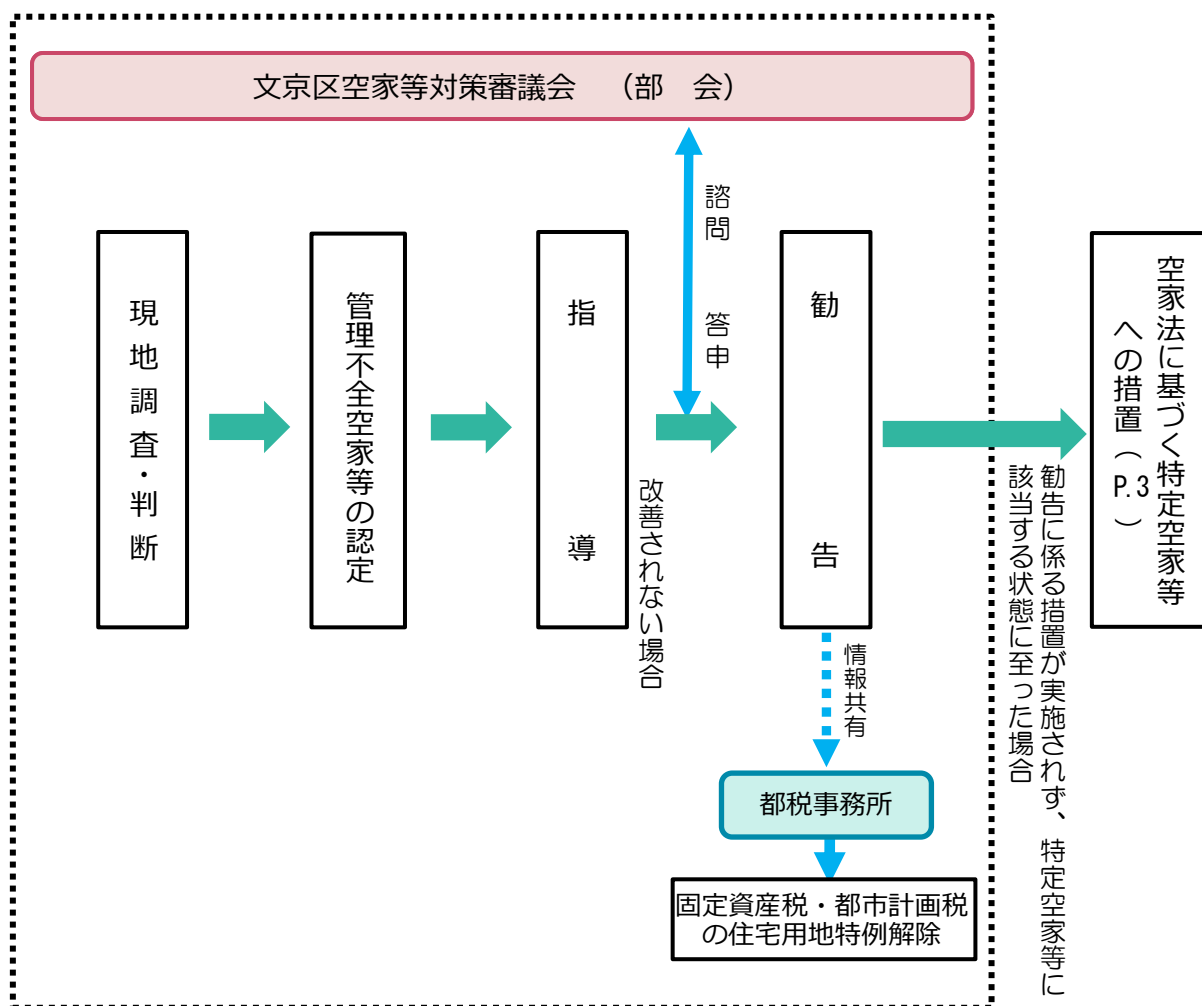


図1 管理不全空家等に対する、指導、勧告までの流れ

a.現地調査（空家法第9条第1項）

管理不全空家等の判断・認定をするにあたり、外観目視による調査を行い、建築物の物的状態や立木の状態から、管理の状況を把握します。

b.管理不全空家等の判断・認定

区は、ガイドラインを参考としながら、管理不全空家等の判断・認定を行います。

c.指導（空家法第13条第1項）

管理不全空家等の所有者等に対して、基本指針に即し必要な措置をとるよう指導します。

d.勧告（空家法第13条第2項）

指導したにもかかわらず、なお当該管理不全空家等の状態が改善されないと認められるときは、区は、特定空家等になることを防止するために必要な措置をとるよう勧告します。

なお、勧告に基づく必要な措置が講じられない場合、地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されるため、区は東京都文京区税務所に勧告等の情報提供をします。

(2) 空家法に基づく特定空家等への措置

特定空家等の判断・認定は、国が公表しているガイドラインを参考としながら、区が行います。

なお、区は令和元年10月に「文京区特定空家等に関する基準」（参考資料 P.66 を参照）を策定しました。

また、区は特定空家等については助言又は指導を行い、改善がされない場合については空家法に基づき勧告、命令、行政代執行を行っていきます。

空家法に基づく特定空家等への措置を行うにあたり、区は、法律、建築、不動産等の専門家で構成する「文京区空家等対策審議会（部会）」の意見を聴いていきます。

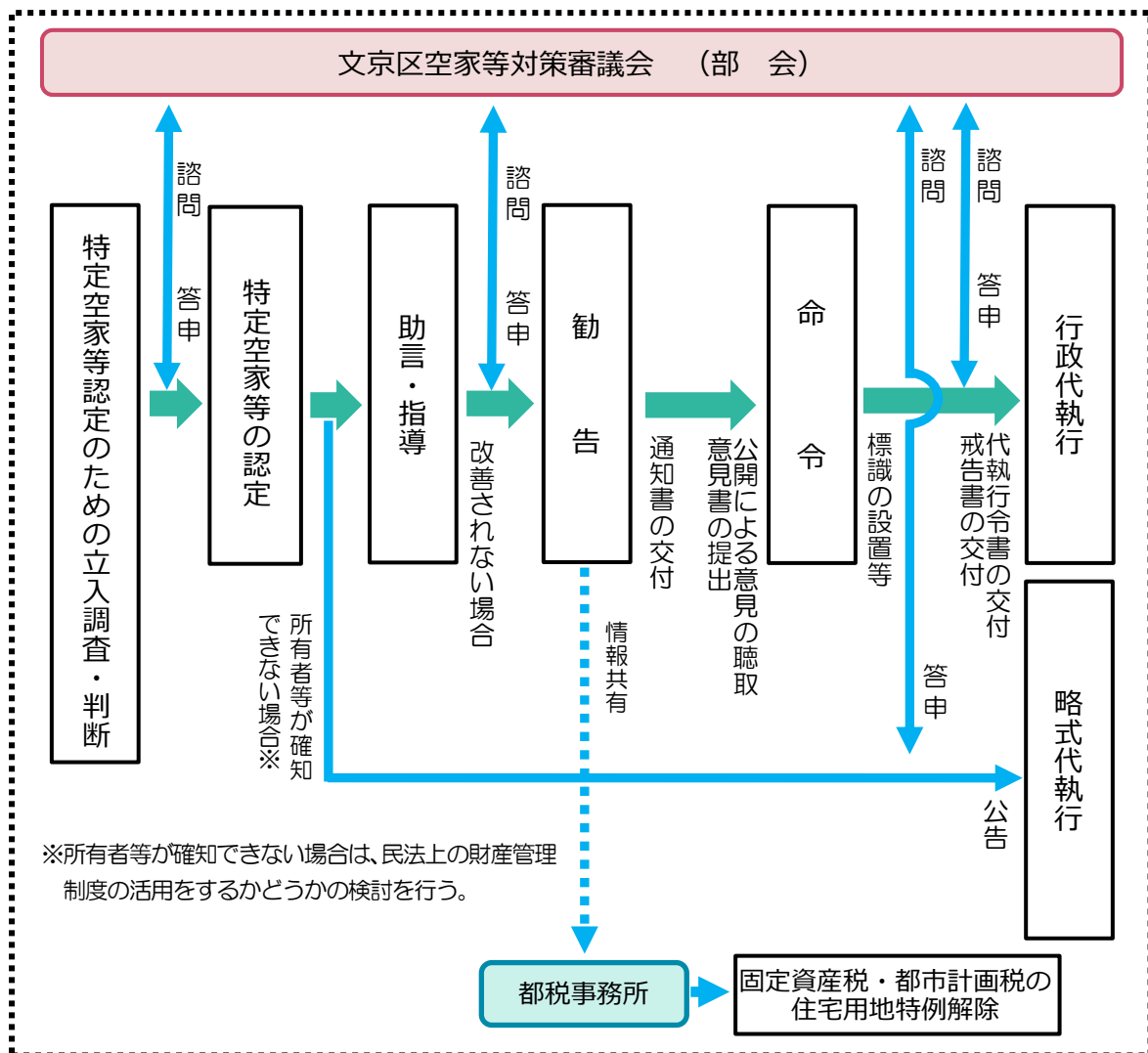


図2 特定空家等に対する、助言・指導、勧告、命令、行政（略式）代執行までの流れ

a.立入調査（空家法第9条第2項～第4項）

特定空家等の判断・認定をするにあたり、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に通知を行い、ガイドラインを参考としながら、立入調査を行います。

b.特定空家等の判断・認定

区は、ガイドラインを参考としながら、文京区特定空家等に関する基準に基づき「特定空家等」の判断・認定を行います。

c.助言又は指導（空家法第22条第1項）

特定空家等の所有者等に対して、区は除却、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よう、助言又は指導を実施します。

d.勧告（空家法第22条第2項）

助言又は指導したにもかかわらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときには、区は相当の猶予期限を付けて、周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう勧告します。

なお、勧告に基づく必要な措置が講じられない場合、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されるため、区は東京都文京区税務所に勧告等の情報提供をします。

e.命令（空家法第22条第3項～第8項）

上記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、区が特に必要があると認めるときは、その者に対して、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令します。

f.行政代執行（空家法第22条第9項）

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期限までに完了する見込みがないときは、区は行政代執行法に基づき、特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行します。

g.略式代執行（空家法第22条第10項）

過失がなくて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は、区はその措置を行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせる略式代執行をします。