

## (仮称) 横浜市空家等の適切な管理に関する条例の制定に向けた方向性について

\* 本資料において、「空家」とは、建物に附属する工作物やその敷地を含み、「所有者」とは、管理者を含むものとします。

### 1 趣旨・背景

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「法」)が施行されたことを受け、本市では「横浜市空家等対策計画」(平成28年2月策定、平成31年2月改定)に基づき、「空家化の予防」「空家の流通・活用促進」「管理不全な空家の防止・解消」「空家の跡地活用」を取組の柱として、総合的な空家等対策を推進しています。

適切な管理が行われていない空家は、建物の老朽化をはじめ、樹木繁茂や衛生害虫、火災、防犯、ごみなどの多岐に渡る課題により、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼし、さらには、倒壊などによる生命や身体への危険を生じさせる恐れがあります。

これまで、管理不全な空家の所有者への指導強化や除却補助などによる支援策を進めてきましたが、管理不全な空家は、行政による指導にもかかわらず改善されないものや、所有者がいないために放置されているものがあるため、さらなる強化が必要です。

そこで、所有者の責務を明確にし、自主改善を促進するとともに、所有者がいない場合などは、外壁の剥離などにより重大な危険が迫っているときに、行政が応急的に危険を回避する措置を講じることができるよう、条例の制定に向けて取り組んでいきます。

### 2 条例案の骨子・方向性

#### (1) 目的

空家の適切な管理を促進し、管理不全な空家の防止・解消につなげます。

#### (2) 責務等

空家の適切な管理について、法では努力規定となっている所有者の責務を義務化するなど、自主改善をより一層促進します。

- ・空家の適切な管理を所有者に義務付け
- ・借地の場合、土地所有者に対し、空家の所有者へ改善を働きかける努力規定を明示
- ・市は、地域住民、自治会・町内会などに対し、所有者の情報提供などの協力を求められることを明示

#### (3) 公表

空家の状態を知らせる標識を、法の規定より早く、勧告の段階で設置できるようにし、所有者の改善意識を高め、地域住民への注意喚起による安全確保を図ります。

#### (4) 行政による危険回避措置

所有者が不明または不存在などで改善が見込まれない場合に、外壁など剥離しかかっている部材などにより、地域住民の生命や身体に重大な危険が迫っているときには、公益上の観点から、行政が、代執行の手続きを踏まずに、応急的に危険を回避する最小限の措置として、当該部材の撤去などができるようにし、地域住民の安全を確保します。

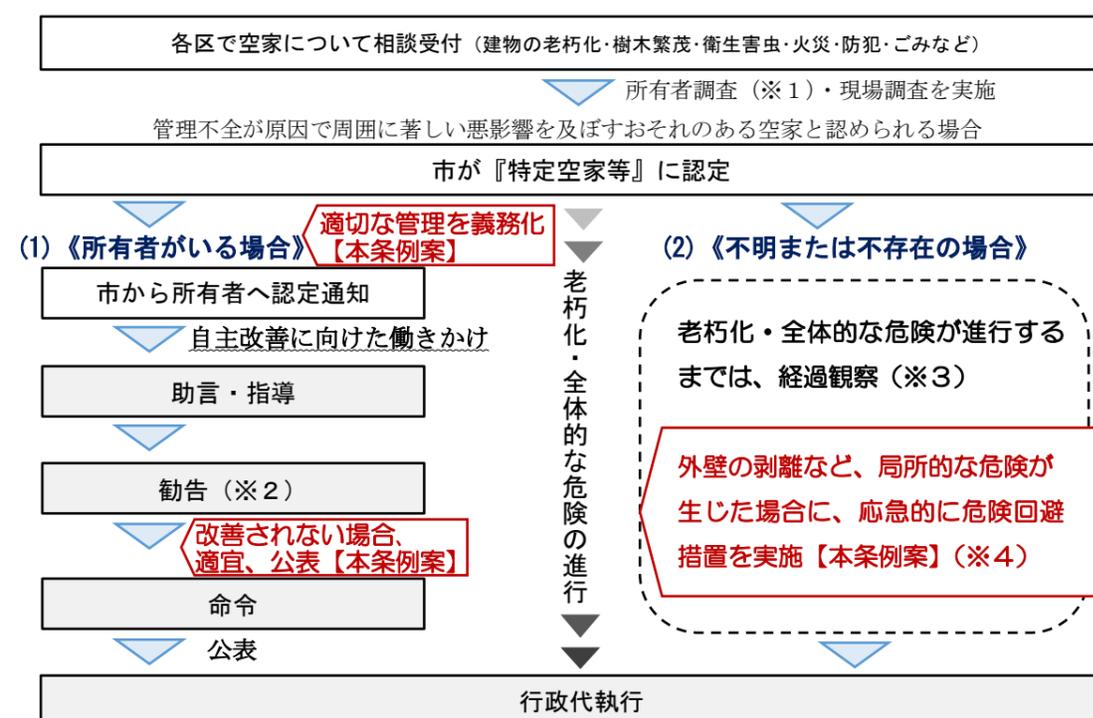
#### 【対象】 ① 特定空家等

- ② 所有者が不明または不存在を原則とし、所有者がいる場合は、特別の事情がある場合に例外的に実施(重い病気で入院しており身寄りがないなど自主的な改善が困難であると認められる場合)

#### 【措置の例】

- ・今にも道路に落下しそうで、通行人に怪我をさせるおそれのある剥がれかかったトタン外壁1枚の撤去 など
- ・通行人に危険を知らせる貼り紙やカラーコーンの設置 など

### 3 管理不全な空家への対応の流れ



- (※1) 相続人を特定する調査を含む場合は、数か月かかる場合があります。  
 (※2) 勧告を受けた場合は、空家のある敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除かれます。  
 (※3) 相続財産管理人制度の活用により、空家の除却が出来る場合を除きます。  
 (※4) 応急的危険回避措置の対象は、所有者不明または不存在を原則としますが、重い病気で入院しており身寄りがないなど特別の事情があるときは、所有者がいる場合も対象とします。

### 4 今後のスケジュール (案)

- 令和2年9月 市会常任委員会への報告 (条例の制定に向けた方向性について)  
 10月 市民意見募集 (パブリックコメント)  
 11月 横浜市空家等対策協議会  
 12月 市会常任委員会への報告 (市民意見募集の実施結果等)  
 令和3年2月 条例案の提出

#### 《用語の定義》

- ・空家等 (法第2条第1項)  
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。)
- ・特定空家等 (法第2条第2項)
  - 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てい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である状態にあると認められる空家等
- ・不明…所有者が不明または氏名は特定したが所在が不明  
 不存在…所有者 (相続人を含む) が不存在または相続人が相続放棄

## 4 意見募集の概要

【募集期間】令和2年10月1日（木）～令和2年10月30日（金）（必着。郵送の場合は消印有効）

【提出方法】①郵送、②FAX、③電子メール、④持参（様式は自由です）

【ホームページ】<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryo/boshu/public.html>

【問合せ先】 QRコードからもアクセス可能です→

横浜市建築局建築指導課建築安全担当  
所在地：横浜市中区本町6丁目50番地の10 25階  
電話：045-671-4539 FAX：045-681-2434



### 【留意事項】

- いただいた御意見は、御意見の概要とそれに対する横浜市の考えを取りまとめ、後日公表するとともに、「(仮称)横浜市空家等の適切な管理に関する条例」の検討の参考にさせていただきます。
- お名前及び御住所は、責任ある御意見を求める趣旨により記載をお願いしています。  
なお、御意見の提出に伴い取得したメールアドレス、FAX番号等の個人情報は、「横浜市個人情報の保護に関する条例」の規定に従い適正に管理し、御意見の内容に不明な点があった場合等の連絡・確認の目的に限って利用します。

## 5 今後のスケジュール

市民の皆様からの御意見を踏まえて更に検討を進め、令和3年2月の市会に条例案を提出し、市会の議決を得た後、できるだけ速やかに施行したいと考えています。

～市民の皆様からの御意見をお待ちしています～

(切り取り線)

郵便はがき

料金受取人払郵便 2 3 1 - 8 7 9 0 0 0 5

横浜港局 承認 6383

差出有効期間 令和2年 12月31日まで (郵便切手不要)

横浜市中区本町6丁目50-10  
横浜市建築局建築指導課  
建築安全担当 行

## 6 提出方法

- ① 郵送  
左のはがきを御利用ください。
- ② FAX  
045-681-2434
- ③ 電子メール  
[kc-anzen@city.yokohama.jp](mailto:kc-anzen@city.yokohama.jp)  
下のQRコードからもアクセス可能です。



- ④ 持参  
下記担当まで御持参ください。  
横浜市建築局建築指導課建築安全担当  
所在地：横浜市中区本町6丁目50番地の10 25階



回答されるあなた御自身のことについて御記入ください。

- ◆お名前 \_\_\_\_\_
- ◆御住所 \_\_\_\_\_

※御記入いただいたお名前、御住所は、御意見の内容に不明点があった場合等の連絡・確認以外には使用しません。



(仮称)横浜市空家等の適切な管理に関する条例案の  
骨子について市民の皆様のお意見を募集します！

市民意見募集（パブリックコメント）：令和2年10月1日（木）～令和2年10月30日（金）

～管理不全な空家等への対策をさらに一歩進めます！～

## 1 趣旨・背景

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」）が施行されたことを受け、本市では「横浜市空家等対策計画」（平成28年2月策定、平成31年2月改定）に基づき、「空家化の予防」「空家の流通・活用促進」「管理不全な空家の防止・解消」「空家の跡地活用」を取組むの柱として、総合的な空家等対策を推進しています。

適切な管理が行われていない空家等(※)は、建物の老朽化をはじめ、樹木繁茂や衛生害虫、火災、防犯、ごみなどの多岐に渡る課題により、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼし、さらには、倒壊等による生命や身体への危険を生じさせる恐れがあります。(※ 空家等：附属する工作物やその敷地を含みます。)

これまで、空家の総合案内窓口の設置や空家の活用支援、管理不全な空家等の所有者等への指導強化や除却補助等による支援などの取組を、専門家と連携しながら進めてきました。しかしながら、管理不全な空家等は、行政による指導にもかかわらず改善されないものや、所有者等がいないために放置されているものがあるため、さらなる強化が必要です。

そこで、所有者等の責務を明確にし、所有者等による自主改善を促進するとともに、所有者等がない場合などは、外壁の剥離等により重大な危険が迫っているときに、行政が応急的に危険を回避する措置を講じることができるよう、条例の制定に向けて取り組んでいきます。

—このたび、条例案の骨子を取りまとめましたので、広く市民の皆様のお意見を募集します。—

## 2 条例案の骨子・方向性のポイント

- 1 空家等の適切な管理について、法では努力規定となっている所有者等の責務を義務化します。
- 2 空家等の状態を知らせる標識を、法の規定より早く、勧告の段階で設置できるようにします。
- 3 所有者等が不明または不存在などで改善が見込まれず、外壁の剥離等により地域住民の生命や身体に重大な危険が迫っているときには、行政が代執行の手続きを踏まずに、応急的に危険を回避する最小限の措置ができるようにします。

これらの取組により、空家等の適切な管理を促進し、  
管理不全な空家等の防止・解消につなげます！



### 3 条例案の骨子

(1) 名称（仮称）

横浜市空家等の適切な管理に関する条例

(2) 目的

適切な管理が行われていない空家等が、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼし、さらには生命や身体への危害を及ぼすことを防止するため、法に加え、所有者等の責務や行政による危険回避措置などを定めることにより、空家等の適切な管理を促進し、管理不全な空家等の防止・解消につなげます。

(3) 責務等

ア 所有者等の責務

- 空家等の所有者(相続人を含む)または管理者は、地域住民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を行わなければならないこととします。
- 借地の場合など、空家等の所有者等と土地所有者等が異なる場合、土地所有者等は、空家等の所有者等に対し、適切な管理を行わせるよう努めることとします。

イ 市の責務等

- 所有者等による空家等の適切な管理の促進に必要な取組を進め、管理不全な空家等の防止・解消に努めます。
- 土地所有者等や地域住民、自治会・町内会などに対し、空家等の所有者等に関する情報提供やその他の協力を求めることができることとします。

(4) 公表

勧告しても改善されない場合、空家等の状態を知らせる標識を法の規定より早く設置できるようにし、所有者等の改善意識を高め、地域住民への注意喚起による安全確保を図ります。

(5) 行政による危険回避措置

- 市が認定する特定空家等(※)において、外壁など剥離しかかっている部材等により、地域住民の生命や身体への重大な危険が迫っているにもかかわらず、所有者等が不明または不存在である、あるいは重い病気で入院しており身寄りがないなど自主的な改善が困難であると認められる場合には、公益上の観点から、行政が、代執行の手続きを踏まずに、応急的に必要最小限の危険回避措置を講じることができることとします。

《措置の例》

- 今にも道路に落下しそうで、通行人に怪我をさせるおそれのある剥がれかかったトタン外壁1枚の撤去 など
- 通行人に危険を知らせる貼り紙やカラーコーンの設置 など
- 措置にかかった費用は、所有者等がいる場合は、原則として所有者等の負担とし、措置を行った後に徴収します。



(※) 特定空家等（法第2条第2項）

- 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てい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である状態にあると認められる空家等

### 【参考】管理不全な空家等への対策《全体像》

(1) 「第2期 横浜市空家等対策計画」における各施策とこれまでの主な取組

施策1 空家化の予防

空家の総合案内窓口の開設、空家相談会の開催

施策2 空家の流通・活用促進

空家活用スタートアップ支援事業の実施

施策3 管理不全な空家の防止・解消

施策4 空家の跡地活用

<自主改善の促進（指導強化・支援策）>

- 区局連携体制による改善指導の実施
- 特定空家等の認定推進
- 法に基づく指導等の実施
- 除却補助制度の導入

<行政による確実な解消>

- 財産管理人制度の活用による空家等の除却
- 危険回避措置の実施（本条例の制定）に向けた検討

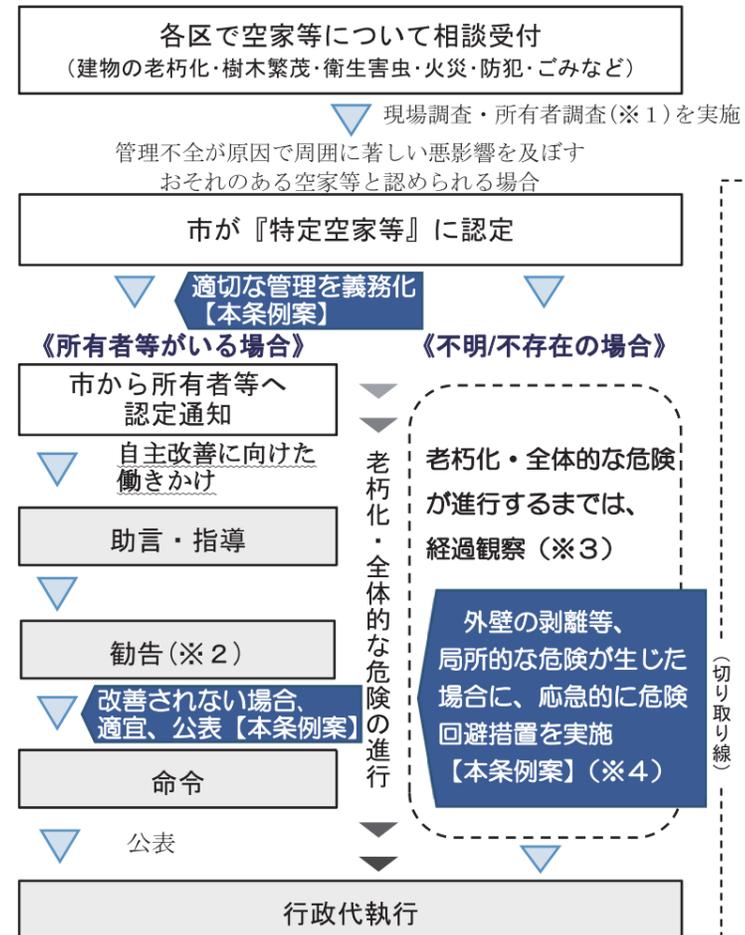
ホームページ：<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryo/keikaku/housdata.html#2akiya>

横浜市 第2期空家等対策計画



QRコードからもアクセス可能です→

(2) 管理不全な空家等への対応の流れ



(仮称) 横浜市空家等の適切な管理に関する条例案の骨子について、御意見をお書きください。

- (※1) 相続人を特定する調査を含む場合は、数か月かかる場合があります。
- (※2) 勧告を受けた場合は、空家のある敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除かれます。
- (※3) 相続財産管理人制度の活用により、空家等の除却ができる場合を除きます。
- (※4) 応急的危険回避措置の対象は、所有者不明/不存在を原則としますが、重い病気で入院しており身寄りがないなど特別な事情があるときは、所有者等がいる場合も対象とします。

御協力ありがとうございました。