

5 空家等の適正管理の促進（基本方針②）

5-1 所有者責任の原則

空家等管理の第一義的な責任は所有者又は管理者にあることから、所有者等は空家等を適切に管理することが求められます。

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法

（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は、周辺的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。

5-2 市の役割と取組み

空家等の維持管理に関して困りごとのある所有者が多いことから、所有者等による空家等の適切な管理を促進するために必要な支援を行います。

（1）所有者等への意識啓発

空家等は、所有者等の財産であることから、情報提供や相談受付などにより、所有者等による空家等の適正な維持管理への意識啓発を行います。

[主な取組み]

- ・官民協働による啓発冊子の作成（P29 参照）
- ・フォーラムやセミナー等の開催（P29 参照）

（2）空家等の管理に対する支援

所有者等が遠方に居住している場合や高齢の場合など、所有者自身で維持管理を行うことが困難な場合に備えて、空家管理事業者やシルバー人材センター、専門家等との連携により、空家等の見守り・管理代行に関する情報提供を行います。

[主な取組み]

- ・シルバー人材センター等との連携体制の構築
- ・家族信託や財産管理委任契約等に関する情報提供

【小金井市の取組み紹介】 小金井市あき地の管理の適正化に関する条例

小金井市あき地の管理の適正化に関する条例及び同条例施行規則に基づき、空き地の所有者または管理者からの申請で、市が雑草等の除去の委託を受け、空き地の管理の適正化を実施しています。

【参考】公益財団法人 小金井市シルバー人材センターの取組み 空き家管理サービス

【内容】家屋・敷地等の目視確認、除草作業、樹木剪定など

【料金の目安】見回り・目視点検 1回 1,900円

草刈り・除草 1時間 1,230円～ ※草の処分は別途費用が必要

樹木剪定・伐採 1時間 1,910円～ ※残材の処分は別途費用が必要

修繕・大工仕事 1時間/人 1,750円～ ※材料費は別途費用が必要

【参考】NPO 法人 空家・空地管理センターの取組み 100円管理サービス

【内容】目視で建物点検、クレーム一時対応、報告書のメール送付、管理看板の設置

【順回数】1回/月

※上記費用とは別に初期費用として3,800円(税込み)が別途必要

※ポストの掃除、建物の裏まで回って行う詳細点検、草刈等は別途費用が必要

【参考】司法書士・行政書士等の取組み 家族信託

保有する不動産や預貯金等の資産を、信頼できる家族や親族などに託し、その管理・処分を任せる仕組みです。

判断能力が十分なうちから資産の管理・処分を託すことで、本人の意向に沿った財産管理を実行することができ、資産運用や組替え（不動産の売却・建替等）も家族の責任と判断で可能となります。

【参考】司法書士・行政書士等の取組み 財産管理委任契約

遠方に居住している場合や、判断能力が徐々に低下して自ら管理ができない場合などに、自分の財産の管理の全部または一部について、代理権を与える人を選んで管理を委任するものです。

判断能力が十分な場合であっても、いつでも契約をスタートさせることができ、委任する内容も自由に定めることができます。

(3) 所有者不明空家等への対応

所有者の所在が不明な空家等に対しては、各種行政情報を活用して、空家等の管理を行う義務者等を特定し、的確な指導・助言等を行います。また、財産管理人制度の活用について検討を行います。

【主な取組み】

- ・各種行政情報を活用した所有者等の特定、指導・助言
- ・財産管理人制度の活用検討

【参考】国の制度 財産管理人制度

相続人が不存在の空家等や、所有者の所在が不明の空家等は、相続財産管理制度や不在者財産管理制度によって選任された財産管理人との契約により、管理・利用・処分することが可能です。

利害関係人として、市区町村が申立てを行うこともできます。

①相続財産管理制度	②不在者財産管理制度
<ul style="list-style-type: none">・相続人のあることが明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をした場合も含まれる）・被相続人の利害関係人又は検察官が、相続を開始した地（被相続人の住所地）等を管轄する家庭裁判所に申立て	<ul style="list-style-type: none">・従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合・不在者の利害関係人又は検察官が、不在者の従来の住所地等を管轄する家庭裁判所に申立て

【市区町村における空家等に係る財産管理制度の活用状況】

- ・平成 27 年度：13 市区町村、14 件
- ・平成 28 年度：37 市区町村、41 件
- ・平成 29 年度：42 市区町村、56 件

資料：国土交通省・総務省調査「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」