



## 空き家対策の一層の推進

- ▶ 世帯減少による空き家の増加が顕在化する中、住環境を改善し地域の魅力を高めるため、住宅の適切な管理や利活用につながる空き家対策への支援を図りたい。

【提案・要望先】 法務省、国土交通省

### 1. 提案・要望内容

#### (1) 所有者による特定空家マンションの自主解体の促進

- 特定空家マンションの自主解体を行う際に所有者全員の同意を要しない規定を空家特措法などで整備

#### (2) 成年後見制度を活用した空き家対策の推進

- 空き家の所在地と所有者の居住地が異なる場合において、空き家所在地の市町から成年後見の申立てを可能とする法整備

### 2. 提案・要望の理由

#### (1) 所有者による特定空家マンションの自主解体の促進

- 老朽化して危険な状態にある特定空家マンションを自主解体しようとする際に、区分所有者の一部が不明であるなど、要件とされている所有者全員の同意を得ることが困難な場合がある。
- 特定空家となったマンションを速やかに解体するためには、所有者全員の同意がなくても解体が行えるよう規定整備が必要。

(参考)

「マンション建替え円滑化法」について

区分所有者の4/5の同意で、マンションの売却または建替えが可能とする規定があるが、マンションを単に解体する場合には適用できない。

#### (2) 成年後見制度を活用した空き家対策の推進

- 判断能力のない者が、その所有する空き家を賃貸、売却または除却等の処分をする際には、成年後見制度の活用が有効であるが、空き家の所有者が別の市町に居住している場合には、空き家所在地の市町は成年後見の申立てが行えないため、空き家の処分につながらない。

## (本県の取組状況と課題)

### (1) 滋賀県内におけるマンション管理の状況

#### ○全員の同意が得られず、所有者による解体が行えなかった事例

- ・ 築 47 年の空き家マンション
- ・ 区分所有者 9 名中 1 名は不確知（実体のない法人）のため、解体に係る全員の同意を得ることが不可能
- ・ 所有者による措置が行われず、老朽化し危険な状態であったため、市が行政代執行による除却を実施



#### ○危険なマンションが放置されるおそれ

- ・ 昭和 58 年の区分所有法改正により、マンション管理組合の設置が規定されたが、それ以前に建設されたマンションで、管理組合が機能していないものは、適正な管理がなされず、危険な空き家マンションとして放置される危険性が高い。
- ・ 所有者同意を得られず、自主解体処分が行えない危険なマンションが今後も発生するおそれがある。

滋賀県における分譲マンションの状況(出典:市町向けアンケート R2.3現在)

棟ベース

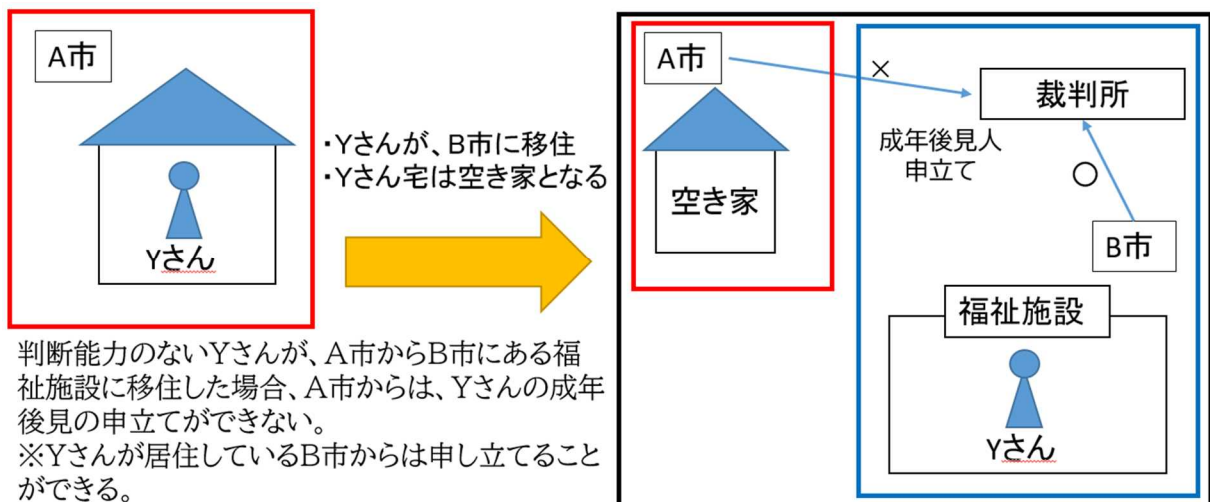
管理組合の有無	建築時期		計
	昭和58年 区分所有法改正 以前(※)	以降	
有り	27	422	449
無し	3	6	9
不明	3	29	32
計	33	457	490

※マンション管理組合の設置が規定される。

### (2) 成年後見制度の活用に係る課題

#### ○空き家処分に成年後見制度が活用できなかった事例

- ・ 空き家所在地の市が、所有者の居住市に対して成年後見の申立てを行うよう依頼するも、福祉施設に入所されているため、居住市は成年後見人選定の必要がないと判断され、空き家の処分につながらなかった。



#### ※成年後見の申立てができる者

本人、配偶者、4親等内の親族、市区町村長 など

担当：土木交通部住宅課企画係  
TEL：077-528-4235