令和８年10月20日可決

管理不全建築物等による周辺被害の未然防止に向けた制度整備を求める意見書

衆議院議長　参議院議長
内閣総理大臣　総務大臣
国土交通大臣　　各あて

建築物の老朽化や管理不全は、倒壊や部材の落下等により、所有者のみならず、近隣住民の生命、身体及び財産に重大な被害を及ぼすおそれがある。

現行の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）では、原則として建築物全体が使用されていないものを「空家等」と定義しており、長期間使用されず管理不全状態にある空き住宅については、空家法に基づく管理不全空家等・特定空家等としての措置を講じることになるが、一部住戸に居住世帯がある長屋の空き住戸（以下「一部居住長屋」という。）については、その対象とならない。

こうした建築物であっても、著しく危険な状態に至れば建築基準法等による対応は可能であるが、当該空き家のみではなく周辺への危険性をも鑑みると、倒壊等のリスクが顕在化し、周辺に被害が生じてから対応するのではなく、その前の段階から適正な管理を促し、被害を未然に防止することが重要である。

居住中の建築物についても、老朽化や管理不全により倒壊のおそれのある家屋、または無秩序な堆積物の蓄積等による崩落や失火・類焼のおそれがある家屋、衛生上の問題により周辺住民や隣接する住宅等に心理的・身体的な健康被害を及ぼしている住宅などが存在する。

建築物の適正な管理は、本来、所有者等の責任において行われるべきものである。しかし、長屋のような区分所有建物や相続等により多人数による共有となっている建物において、一部の所有者が所在不明となっている場合には、民法や区分所有法に規定される合意要件を満たせず、適正管理に必要な措置を実施できない場合など、所有者主体では是正が進まないケースも存在する。管理不全によって隣接する住宅等の財産のみならず、他人の身体、生命まで損なわれることを防ぐため、地方公共団体が迅速かつ実効性のある制度を整えることが喫緊の課題である。

よって国におかれては、次の措置を講ずるよう強く要望する。

記

１．一部居住長屋などの区分所有建物や、多人数で共有する建築物において、一部の所有者の所在が確知できないことにより、取壊し等の措置を実施するために必要な同意要件を満たさない場合に、空家法又は建築基準法に規定される略式代執行の措置を講じるために必要な運用基準等を明確にすること。

２．無秩序な堆積物の蓄積等による崩落や失火・類焼のおそれがある家屋、衛生上の問題により周辺住民や隣接する住宅等に心理的・身体的な健康被害を及ぼしている家屋について、居住者がいる場合には、その生活状況に応じた適切な関与を図りつつ、居住の有無にかかわらず、著しく衛生上有害又は生活環境上不適切な状態に至る前から適切な是正につなげられるようにするとともに、現に衛生上有害又は生活環境上不適切な状態にある場合には速やかで実効性のある是正措置が講じられるよう、地方自治体が地域の実情に応じて機動的に対処できるよう法律その他の環境を整備すること。

３．固定資産税の課税事務等における家屋の現況確認等を通じて把握した建築物の状態に関する情報について、空家等対策を所管する部局が必要な範囲で共有・活用できる仕組みを整備すること。

以上、地方自治法第99条の規定により意見書を提出する。