

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正等 に伴う市の対応方針等について（案）

令和6年2月6日

令和5年度第1回木津川市空家等対策協議会

建設部 都市計画課

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律



施行日
令和5年12月13日

令和5年6月14日公布
公布の日から6か月以内に施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に指定
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村*から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家*化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**

③財産管理人*による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

法改正等に伴う市の対応経過

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）が改正されたことに伴い、対応した経過は、以下のとおり。

（１）木津川市空家等対策協議会設置条例の一部改正

- ・改正内容 法改正に伴う条ずれの他、空家等対策協議会委員の任期について、任期満了後、後任者が委嘱されるまでの取扱いに関する規定を追加
- ・公布日 令和5年9月29日
- ・施行日 条ずれ箇所：令和5年12月13日
委員任期箇所：令和5年9月29日

（２）木津川市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則の一部改正

- ・改正内容 条ずれの他、報告徴収権や管理不全空家等の指導・勧告などの様式規定
- ・公布日 令和5年12月8日
- ・施行日 令和5年12月13日

（３）木津川市空家等管理活用支援法人の指定手続について

- ・内 容 法第23条第1項に基づく空家等管理活用支援法人の指定に関しては、支援法人の活用に関する市の方針が定められるまでの間、市長はこれを行わないこととする。
- ・告示日 令和5年12月8日（同日付け市ホームページで公表）

木津川市空家等対策協議会設置条例の一部改正

新旧対照表

改正後	改正前
<p>(設置)</p> <p>第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）<u>第8条第1項の規定に基づき、木津川市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。</u></p> <p>(所掌事項)</p> <p>第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。</p> <p>(1) <u>法第7条第1項に規定する空家等対策計画（以下「計画」という。）の作成及び変更に関すること。</u></p> <p>(2)～(4) (略)</p> <p>(任期)</p> <p>第4条 委員の任期は、2年とする。</p> <p>2・3 (略)</p> <p><u>4 委員は、任期満了後も後任者が委嘱されるまでは、その職務を行う。</u></p> <p><u>5</u> (略)</p>	<p>(設置)</p> <p>第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）<u>第7条第1項の規定に基づき、木津川市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。</u></p> <p>(所掌事項)</p> <p>第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。</p> <p>(1) <u>法第6条第1項に規定する空家等対策計画（以下「計画」という。）の作成及び変更に関すること。</u></p> <p>(2)～(4) (略)</p> <p>(任期)</p> <p>第4条 委員の任期は、<u>委嘱した日から</u>2年とする。</p> <p>2・3 (略)</p> <p><u>4</u> (略)</p>

附 則

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第1条及び第2条の改正は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）の施行の日から施行する。

法改正に伴う現時点での市の対応方針（案）

1 空家等の活用拡大

項目	内容	関係条項	実施有無	理由
空家等活用促進区域	市が空家等対策計画において空家等活用促進区域及び空家等活用指針を定めることで、同区域内で建築基準法の接道規制や用途規制の合理化等を行うことができる。	第7条 第16条～第18条	×	空家等は、市内全域に分布しており、現時点で区域を指定した空家等対策は考えていない。
空家等管理活用支援法人の指定	市が特定非営利活動法人や一般社団法人等で法第24条の業務を適正かつ確実に行うことができるものを空家等管理活用支援法人として指定できる。同支援法人が行うことができる業務は、所有者等への普及啓発、相談対応など。	第23条～第28条	×	空家等管理活用支援法人ができる法定業務について、現時点で支援法人を利用しなければならないほど、市民対応等に切迫していない。

※関係条項：法の関係条項

※実施有無 ○：実施する ×：実施しない

法改正に伴う現時点での市の対応方針（案）

2 空家等の管理の確保

項目	内容	関係条項	実施有無	理由
管理不全空家等に対する措置	管理不全空家等の所有者等に対して、指導・勧告ができる。 勧告を受けた管理不全空家等の敷地は、固定資産税等の住宅用地特例が適用されない。	第13条	○	放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等も存在しており、法に基づく対応を検討する。
空家等の所有者等の把握の円滑化	空家等に工作物を設置している者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の請求ができる。 例) 電気メーターやガスメーターの設置者である電力会社やガス会社	第10条第3項	○	登記簿、固定資産税の課税情報や戸籍・住民票情報等を調査してもなお、所有者等が不明な場合等、必要に応じて対応する。

※関係条項：法の関係条項

※実施有無 ○：実施する ×：実施しない

法改正に伴う現時点での市の対応方針（案）

3 特定空家等の除却等

項目	内容	関係条項	実施有無	理由
特定空家等の状態の把握（特定空家等所有者に対する報告徴収権）	市が特定空家等に対する助言・指導、勧告、命令をするにあたり、必要な限度において、所有者等の意向等を把握できるように特定空家等の所有者等に対し、報告徴収できる。	第9条第2項 第30条第2項	○	対応すべき空家等があれば、国の基本指針、ガイドライン等に基づき、運用する。
行政代執行の円滑化（緊急代執行）	災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にある等で勧告された特定空家等については、命令等の一部の手続を経ずに市長が代執行ができる。	第22条第11項	○	対応すべき空家等があれば、国の基本指針、ガイドライン等に基づき、運用する。
財産管理制度	市が裁判所に対して財産管理人の選任請求できる	第14条	○	対応すべき空家等があれば、国の基本指針、ガイドライン等に基づき、運用する。

※関係条項：法の関係条項

※実施有無 ○：実施する ×：実施しない

今後の協議会での協議事項について（案）

■管理不全空家等の運用について

管理不全空家等の判定基準や認定、措置などの運用について協議

■木津川市空家等及び空住戸等の適切な管理に関する条例の一部改正について

法改正を踏まえ、所有者の責務強化や空住戸等への適用等、条例改正について協議

■第2次木津川市空家等対策計画の改訂について

法及び条例等の改正内容を踏まえ、第2次木津川市空家等対策計画の改訂について協議

等