

# 木津川市空家等及び空住戸等の適切な管理に関する 条例及び同条例施行規則の改正（案）について

---

令和6年8月1日

令和6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

# 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改正（案）の概要

## ○改正に至る背景・経緯

- ・ 平成26年に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」）が成立。
- ・ 令和3年3月30日付で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（以下「条例」）を制定（令和3年4月1日施行）。
- ・ 法の施行により、全国的にも空家等対策は着実に進展してきたが、使用目的のない空家は、この20年間で1.9倍となり、今後もその数は増加することが見込まれる。
- ・ 法では、これまで特定空家等に対する措置を中心に規定していたが、特定空家等になる前の段階からの対策を充実させることが重要な取り組みとなってきた。
- ・ これらに対応するため、総合的に対策を強化することを目的とした法の一部が改正され、令和5年12月13日に施行された。
- ・ 法の改正に基づき、条例及び条例施行規則等についても所要の改正を行う。

# 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ない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

# 法改正に伴う市の対応方針（R5年度空家等対策協議会協議結果）

## 1－1 空家等の活用拡大

項目	内容	法関係条項	実施有無	理由
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な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。同支援法人が行な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。

# 法改正に伴う市の対応方針（R5年度空家等対策協議会協議結果）

## 1－2 空家等の活用拡大

項目	内容	法関係条項	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ません。

# 法改正に伴う市の対応方針（R5年度空家等対策協議会協議結果）

## 2 空家等の管理の確保

項目	内容	法関係条項	実施有無	理由
管理不全空家等に対する措置	<p>管理不全空家等の所有者等に対して、指導・勧告ができる。</p> <p>勧告を受けた管理不全空家等の敷地は、固定資産税の住宅用地特例が適用除外となる。</p>	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	<p>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。</p> <p>例) 電気メーターやガスマーターの設置者である電力会社やガス会社</p>	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。

# 法改正に伴う市の対応方針（R5年度空家等対策協議会協議結果）

## 3－1 特定空家等の除却等

項目	内容	法関係条項	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。

# 法改正に伴う市の対応方針（R5年度空家等対策協議会協議結果）

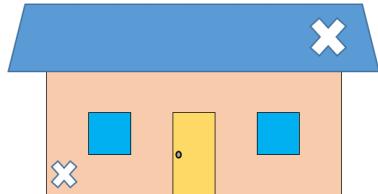
## 3－2 特定空家等の除却等

項目	内容	法関係条項	実施有無	理由
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。

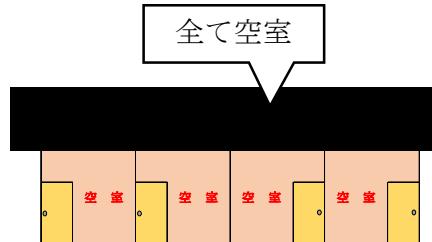
# 木津川市空家等及び空住戸等の適切な管理に関する条例改正（案）の概要

上位法改正に伴う条文整理に併せて、条例で規定している空住戸等（長屋及び共同住宅の空住戸）へも法に準じた対応を行うため、条例及び条例施行規則を改正するもの。

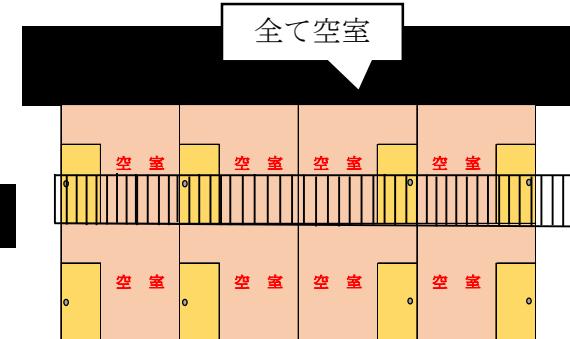
## 法の対象となる空家等



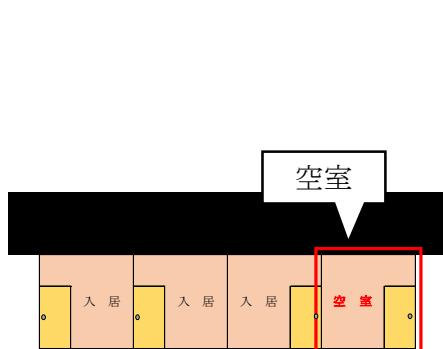
一般的な空家等



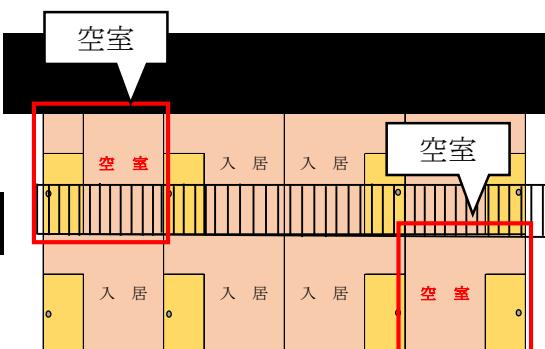
すべての住戸が空いている状態が対象である長屋又は共同住宅



## 法の対象とならない空住戸等



長屋及び共同住宅の住戸の一部に入居者等がいる場合



本市ではこれらを空住戸等として条例の対象としている

# 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改正（案）の概要

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の一部が改正されたことに伴い、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（以下「条例」という。）の一部を改正する。

## 1 管理不全空家等・管理不全空住戸等の定義（条例第2条）

- ・ 管理不全空家等を定義（法第13条第1項）
- ・ 管理不全空住戸等を定義（そのまま放置すれば特定空住戸等に該当するおそれがある空住戸等）

## 2 空家等又は空住戸等の所有者等の責務強化（条例第3条）

## 3 特定空住戸等に対する報告徴収（条例第5条、第14条）

- ・ 特定空家等の立入調査の準用
- ・ 特定空住戸等の所有者等に対する報告徴収、所有者等から市への報告を定義
- ・ 報告拒否又は虚偽報告若しくは、立入調査拒否等をした者へ5万円以下の過料を規定

## 4 工作物設置者への情報提供依頼（条例第6条）

- ・ 空住戸等に工作物を設置している者（電気・ガス事業者等）への情報提供依頼ができる旨の明確化

# 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改正（案）の概要

## 5 管理不全空家等・管理不全空住戸等の認定（条例第7条）

- 放置すれば特定空家等又は特定空住戸等になるおそれのある空家等又は空住戸等を、管理不全空家等又は管理不全空住戸等として認定

## 6 特定空住戸等化を未然に防止する管理（条例第7条）

- 管理不全空家等の管理指針に即した措置に準じて、市長から管理不全空住戸等に対し、指導・勧告

※法に基づく勧告を受けた管理不全空家等は、地方税法の規定により、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）が解除になる。

※管理不全空住戸等に対する勧告は、法に基づく勧告ではないため、住宅用地特例の解除にならない。

### 地方税法（抜粋）

（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

第349条の3の2 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第11項を除く。）の規定の適用を受けるもの並びに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）第13条第2項の規定により所有者等（同法第五条に規定する所有者等をいう。以下この項において同じ。）に対し勧告がされた同法第十三条第一項に規定する管理不全空家等及び同法第二十二条第二項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第2条第2項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第1項、第352条の2第1項及び第3項並びに第384条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第349条及び前条第11項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とする。2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第349条、前条第11項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の6分の1の額とする。

1 住宅用地でその面積が200平方メートル以下であるもの 当該住宅用地

2 住宅用地でその面積が200平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第384条第1項において「住居の数」という。）で除して得た面積が200平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が200平方メートルを超えるものにあつては200平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

# 木津川市空家等対策協議会設置条例改正（案）の概要

法及び条例の一部が改正されたことに伴い、木津川市空家等対策協議会設置条例（以下「設置条例」という。）の一部を改正する。

## 1 所掌事項の追加（設置条例第2条第4号）

- ・ 空家等対策協議会の所掌事務として、管理不全空家等又は管理不全空住戸等の行政指導に関することを追加

## 2 その他

- ・ 条例改正に伴う条ずれの改正

# 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施行規則改正（案）の概要

法及び条例の一部改正に伴い、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施行規則（以下「規則」という。）の一部を改正する。

規則では、法では対応していない長屋及び共同住宅の空住戸への対応に係る様式等を規定している。

## 1 特定空住戸等報告徴収に係る様式の新設（条例第5条第2項、規則第3条第1項・第2項）

- ・ 空住戸等に係る事項に関する報告徴収書（別記様式第1号）
- ・ 空住戸等に係る事項に関する報告書（別記様式第2号）

## 2 管理不全空家等又は管理不全空住戸等の認定に係る様式の新設（条例第7条第1項、規則第5条）

- ・ 管理不全空家等認定通知書（別記様式第5号）
- ・ 管理不全空住戸等認定通知書（別記様式第6号）

## 3 管理不全空住戸等に対する指導に係る様式の新設（条例第8条第1項、規則第6条）

- ・ 管理不全空住戸等に対する指導書（別記様式第7号）

## 4 管理不全空住戸等に対する勧告に係る様式の新設（条例第8条第2項、規則第7条）

- ・ 管理不全空住戸等に対する勧告書（別記様式第8号）

## 5 その他

- ・ 法及び条例改正に伴う条ずれ改正
- ・ 法及び条例改正に伴う様式番号ずれ改正

# 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改正スケジュール

R6. 8

- ・ 第1回空家等対策協議会

R6. 10

- ・ 政策会議①

R6. 10

- ・ パブリックコメント（10月中旬～11月中旬実施予定）

R6. 11

- ・ 政策会議②（※パブコメで意見があった場合のみ開催）

R6. 12

- ・ 第2回空家等対策協議会

R7. 3

- ・ 令和7年第1回木津川市議会へ条例改正案上程

R7. 4

- ・ 改正条例及び改正条例施行規則施行（予定）

# 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改正スケジュール

	R6年 7月	8月	9月	10月	11月	12月	R7年 1月	2月	3月	4月
空家等対策 庁内会議	★				★					
空家等対策 協議会		★				★				
政策会議①				★						
パブリック コメント					↔ 意見募集		意見 への 回答			
政策会議②					★					
市議会上程								★		
条例施行									★	