

第2次木津川市空家等対策計画の一部修正について

令和8年2月10日

令和7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

一部修正の目的と内容

《目的》

以下、計画が即する法及び条例が一部改正されたことに伴い、整合性を図るために一部修正を行うもの。

- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法（改正施行日 令和5年12月13日）
- ・ 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（改正施行日 令和7年4月1日）
- ・ 木津川市空家等対策協議会設置条例（改正施行日 令和7年4月1日）

《内容》

修正内容

管理不全空家等及び管理不全空住戸等の定義・認定・措置等の反映

文言の修正 「管理不全な空家等」 → 「管理不十分な空家等」

名称及び条ずれ等の修正

一部修正の主な内容①

頁	章	修正箇所	修正内容
2	第1章	2.計画の位置づけ (2)上位計画等との連携・整合 「図1 計画の位置づけ」	本計画が即する国のガイドラインの名称変更に伴う修正
4~6	第1章	4.計画の対象 (2)対象とする空家等の種類 【参考】	管理不全空家等及び管理不全空住戸等の定義を追記
20	第3章	2.基本方針 (1)市民の安心・安全な生活環境の確保	一部記載内容の誤りを修正
21 22	第3章	3.施策の柱 図12、図13	施策の柱4「管理不十分な空家等の対策」の内容に、管理不全空家等及び管理不全空住戸等の対策を追記

一部修正の主な内容②

頁	章	修正箇所	修正内容
27 ～ 29	第4章	4.管理不十分な空家等の対策（施策の柱4） (2)管理不全空家等及び管理不全空住戸等の認定 (3)管理不全空家等及び管理不全空住戸等に対する措置 (4)特定空家等及び特定空住戸等の認定 ①庁内検討会議による検討	(2)、(3)について 管理不全空家等及び管理不全空住戸等の対策を追記 (4)①について 判定方法・マニュアルの変更に伴う内容修正
32	第4章	4.管理不十分な空家等の対策（施策の柱4） 図14 空家等対策フロー図	管理不全空家等及び管理不全空住戸等の対策を追記
36	第5章	1.協議会	協議会における協議事項として、管理不全空家等及び管理不全空住戸等の行政指導に関することを追記

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

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

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

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

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）