

【資料】令和6年度第1回空家等対策協議会 計画作成部会 説明資料

令和6年8月5日

【案件】

- (1) 第2次枚方市空家等対策計画の改定について
 - ① 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について
 - ② 法改正に伴う本市の対応について
 - ③ 管理不全空家等について
- (2) 今後のスケジュールについて

【案件1】①空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要（改正前）【平成27年5月26日施行】

背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要。

定義

「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地。
「特定空家等」とは、①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、②著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等。

施策の概要

○基本指針・計画の策定等（5～8条）

- ・市区町村は、国の基本指針に即し空家等対策計画を策定、協議会を設置

○空家等についての情報収集（9～11条）

- ・市区町村は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能
- ・市区町村は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能

○所有者等による空家等の適切な管理の促進（12条）

○空家等及びその跡地の活用（13条）

○財政上の措置及び税制上の措置等（15条）

○特定空家に対する措置（14条1～15項）

- ・特定空家に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言、勧告、命令が可能
- ・要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能

【案件1】①空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について

2. 改正の概要

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。以下「改正法」という。）が令和5年12月13日に施行

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

- ・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
- ・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

③支援法人制度

- ・市区町村が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
※事前に所有者の同意が必要
- ・市区町村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

- ・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

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

- ・市区町村に報告徴収権

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経る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

- ・市区町村に選任請求を認め、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）民法上は利害関係者のみ請求可

【案件1】①空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について

3. 空家等活用促進区域

改正概要

市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、またその区域内における「空家等活用促進指針」を策定し、市の空家等対策計画に定めることで、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能に。

〈区域の対象〉

- ・ 中心市街地
- ・ 地域再生拠点
- ・ 地域住宅団地再生区域
- ・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- ・ 商店街活性化促進区域
- ・ 農村地域等移住促進区域
- ・ 観光振興のための滞在促進区域
- ・ 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域

【区域の設定】

①まちづくり課題の抽出

- 基本的な考え方・部局間連携
- 既存の区域設定や法定計画をベースに課題の検討

②区域案・指針案の検討

- 区域・指針の内容
- 都市計画等との調和
市街化調整区域で区域設定する場合は、あらかじめ都道府県知事と協議が必要
- 特例適用要件の設定（選択）

③区域の設定

- 住民意見の反映

④運用の開始

規制の合理化等

接道規制の合理化〈建築基準法関係〉

市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件※1」を策定。これに適合する空き家は、前面道路が4m未満でも建替え、改築等が容易に。

※1市区町村が、安全性を確保する観点から、省令で定める基準を参酌して、活用指針に規定。

用途規制の合理化〈建築基準法関係〉

市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」に適合する用途への変更が容易に。

市街化調整区域内の用途変更〈都市計画法関係〉

空家活用のための用途変更の許可に際して都道府県知事が配慮※2。

※2空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

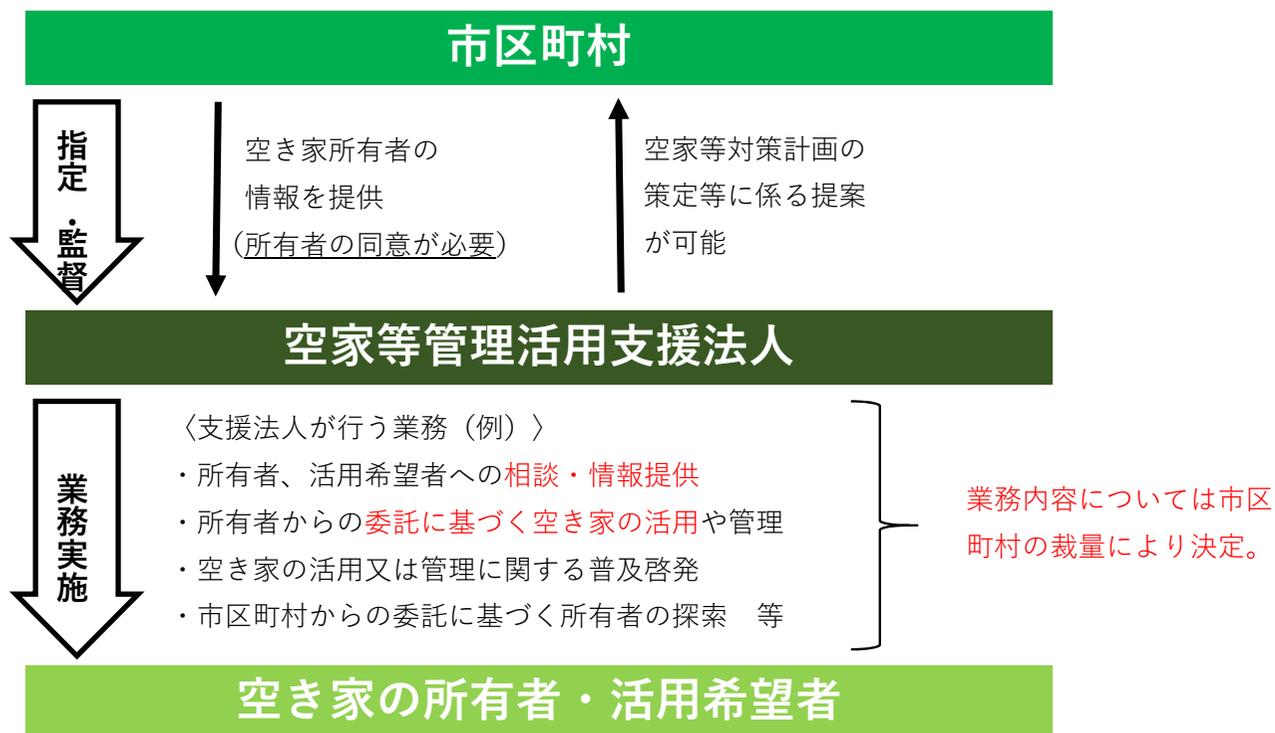
【案件1】①空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について

4. 空家等管理活用支援法人

改正概要

市区町村が、空き家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者との活用希望者のマッチングなどを行う。

【制度イメージ】



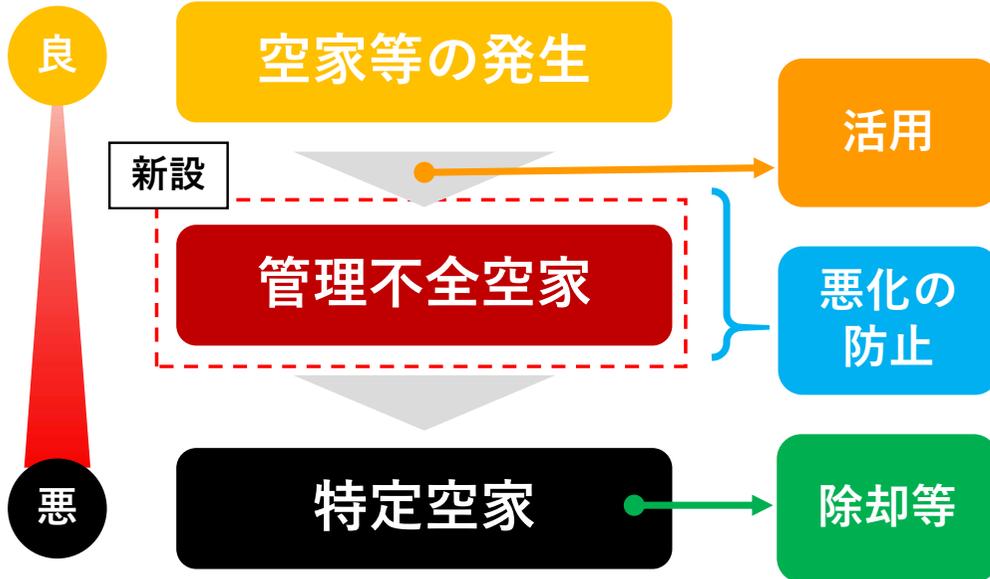
【案件1】①空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について

5. 管理不全空家

改正概要

国が空家の管理指針※を告示。市区町村は、**放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」**に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**することが可能に。また、**指導してもなお状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。勧告を受けたときは、**当該空家の敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例を解除**。※管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）

状態



「空家等」と「特定空家等」の間に
「**管理不全空家等**」というカテゴリーが
新たに追加

【案件1】②法改正に伴う本市の対応について

1. 改正法への対応

改正法のうち、**制度基準等の策定の必要性があるものは以下の3点**であり、今回の計画改定においては、それぞれ下記に記載した理由から、**この内「管理不全空家」について本計画に記載することとします。**

空家等活用促進区域

本市では指定の対象となる法令で具体的に定められた区域（地域再生拠点・地域住宅団地再生区域等）はなく、区域指定の必要性は低いと考えます。今後、関係部署へ確認・協議を行い、区域指定について必要性が確認できた場合は検討していくこととします。

空家等管理活用支援法人制度

本市では既に協定等に基づき不動産団体等と連携して空き家対策に取り組んでおり、早急に支援法人を指定する必要性は低いと考えるため、今回の計画改定には盛り込まず、今後検討していくこととします。なお、支援法人の申請に対する審査基準については作成する必要があるため、考え方を整理し計画改定とは別途作成を行います。

管理不全空家

管理不全空家等については、その判断基準や空き家の所有者等への措置に係る運用等について、国のガイドライン等や他市の動向等を踏まえながら検討・整理を行い、計画へ記載します。また、条例で対象としている空き地等（空き地及び空き長屋）についても、管理不全空き地等を新設し、その判断基準等について管理不全空家等と併せて計画へ記載します。

法改正に伴い特定空家等についての管理指針も改正されたため、特定空家等及び特定空き地等の判断基準について再整理を行います。また、関係条例である「枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例」についても、計画の改定に並行しその一部改正を行います。

【案件1】 ②法改正に伴う本市の対応について

2. 計画の構成について

【計画の構成】

第1章 計画の基本的な事項

1. 計画作成の背景
2. 計画の目的
3. 計画期間
4. 計画の対象
5. 計画の地区
6. 計画の位置付け

第2章 現状と課題

1. 人口と世帯
2. 枚方市の住宅の状況
3. 空き家・空き地に関する相談等の状況
4. 空家等の実態調査の追跡調査
5. 空き家・空き地の課題

第3章 基本方針と施策の体系

1. 基本方針
2. 施策の体系
3. 主体別の役割

・改正法への対応を追加予定

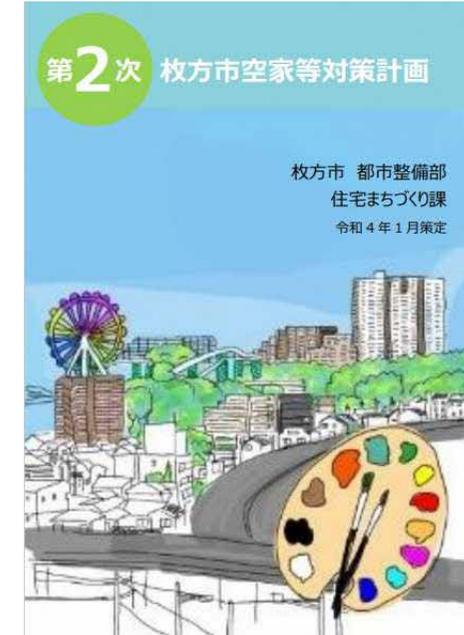
第4章 空き家・空き地に関する施策

1. 空家等・空き地等の発生の未然防止と所有者等による管理の促進
2. 空家等・空き地等の活用
3. 地域特性に合わせた管理不良な空家等・空き地等の解消の促進
4. 市民等からの相談体制の整備

・管理不全空家等及び管理不全空き地等についての措置、手続きの流れ、判断基準を追加
・特定空家等及び特定空き地等についての判断基準を変更

第5章 計画の推進

1. 計画の推進体制
2. 計画の推進管理



【案件1】③管理不全空家等について

1. 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準について

今回の法改正に伴い、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）も全部改正され、名称も「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に変更されました。

本市の計画に記載している特定空家等の判断基準は、上記ガイドラインに記載されている参考基準を基に策定していますが、その参考基準も改正されました（【参考資料4】を参照）。



**管理不全空家等の判断基準については、ガイドラインを基に作成
特定空家等の判断基準についても、ガイドラインを基に再整理**

※判断基準についてはその内容を協議会へ諮ったうえで策定します。

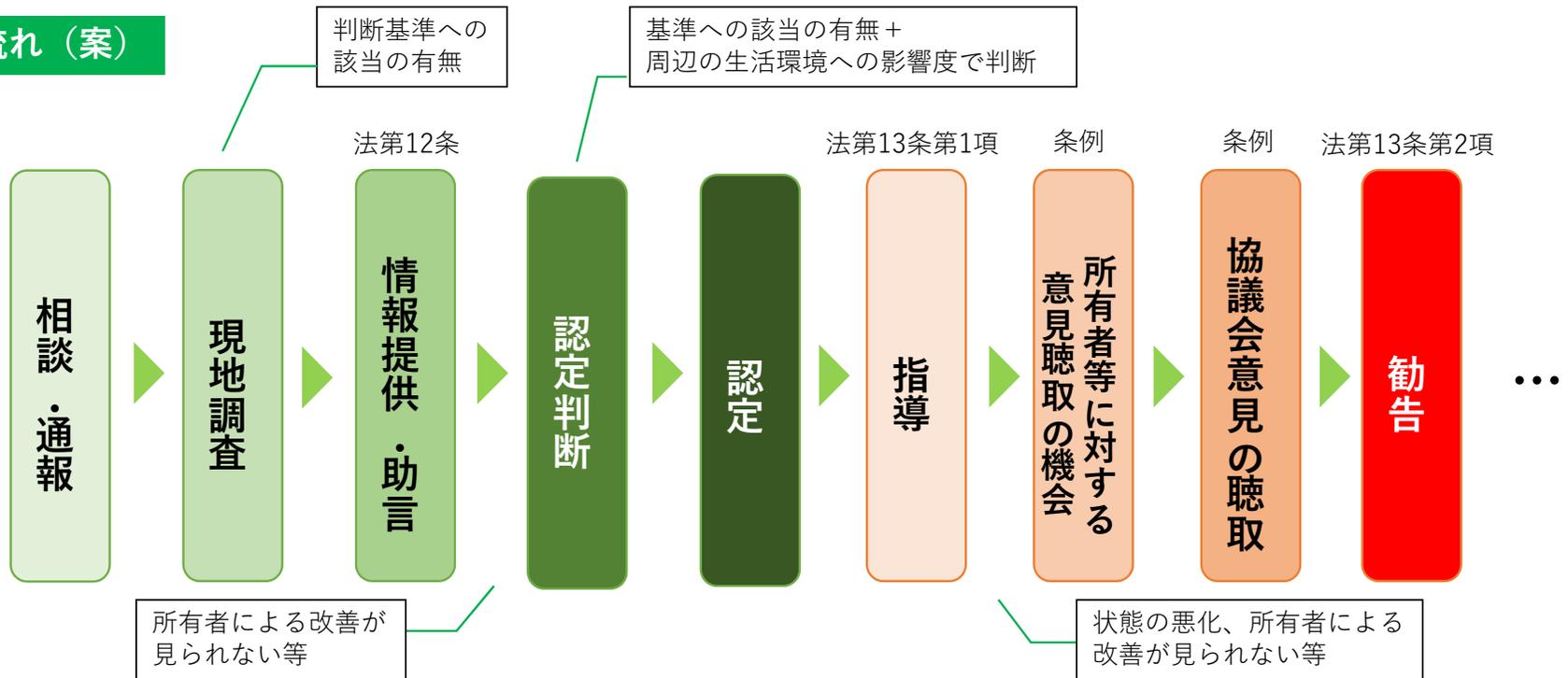
【案件1】 ③管理不全空家等について

2. 管理不全空家等への措置について

考え方

空き家が判断基準に該当するか調査を行い、該当する場合は「**管理不全空家相当**」とし、まずは所有者等に情報提供・助言（法第12条）を行うことで、自主的な改善を促します。再三の指導等にもかかわらず、改善が見られない等の場合に認定対象とし、「**基準への該当の有無 + 周辺的生活環境への影響度**」を総合的に判断し認定を行います。なお、条例で定める空き地等についても同様に取り扱うこととします。

手続きの流れ（案）



【案件2】今後のスケジュールについて

令和6年度の予定

○第2次枚方市空家等対策計画の改定

- ・管理不全空家等及び管理不全空き地等についての措置、手続きの流れ、判断基準を追加
- ・特定空家等及び特定空き地等についての判断基準を変更

○第2次枚方市空家等対策実行計画（アクションプラン）第2期の策定

- ・令和7年度に実行計画の計画期間が第1期（試行段階）から第2期（実施段階）へ移行することに伴い、これまでの取り組みについて検証を行い、第2期実行計画を策定

○枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例の改正

- ・法による管理不全空家等の新設に伴う、条例で規定する空き地等（空き地・空き長屋）への対応（条ずれ対応を含む）

【案件2】今後のスケジュールについて

時期	庁内手続き	協議会	市議会・市民	条例		
令和6年度	7月	<ul style="list-style-type: none"> 空き家対策検討委員会幹事会(7/4) 空き家対策検討委員会(7/18) 				
	8月	第2次枚方市空家等対策計画案の修正 <ul style="list-style-type: none"> 空き家対策検討委員会幹事会(8月中旬) 空き家対策検討委員会(9月初旬) 	<ul style="list-style-type: none"> 諮問(8/5) 部会の設置(同日) 			
	9月	<ul style="list-style-type: none"> 空き家対策検討委員会幹事会(10月初旬) 空き家対策検討委員会(10月中旬) 第2次枚方市空家等対策計画案の確定	<ul style="list-style-type: none"> 部会(9月中旬) 			条例の改正
	10月		<ul style="list-style-type: none"> 部会(10月下旬) 	<ul style="list-style-type: none"> 建設環境部門別会議(10月下旬) 		
	11月	実行計画案の調整・作成	<ul style="list-style-type: none"> 答申(11月中旬) 	<ul style="list-style-type: none"> 建設環境委員協議会(11月下旬) 		
	12月			<ul style="list-style-type: none"> パブリックコメント(12月初旬～中旬) 		
	1月	<ul style="list-style-type: none"> 空き家対策検討委員会幹事会(1月中旬) 空き家対策検討委員会(1月中旬) 		<ul style="list-style-type: none"> 建設環境部門別会議(1月下旬) 		
	2月	実行計画案の確定 第2次枚方市空家等対策計画の改定決裁(2月下旬)	<ul style="list-style-type: none"> 部会(策定報告) 	<ul style="list-style-type: none"> 建設環境委員協議会(2月中旬) 		
	3月	<ul style="list-style-type: none"> 空き家対策検討委員会幹事会(3月初旬) 空き家対策検討委員会(3月中旬) 実行計画の改定決裁(3月下旬) 第2次枚方市空家等対策計画及び実行計画の公表(3月末)				公布予定(3月下旬) 施行予定(R7.4/1)