

令和6年度第1回 京田辺市空家等対策協議会 次第

令和6年5月16日（木）
午後1時30分から
市役所4階 403会議室

- 1 開会
- 2 市長あいさつ
- 3 委員紹介
- 4 会長及び副会長選出
- 5 議題（詳細は別紙資料）
- 6 閉会

令和6年度第1回 京田辺市空家等対策協議会

議 題

1. 空家等対策に関する経過について

平成27年5月 「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行
令和元年12月 「京田辺市空家等対策計画」策定
令和3年4月 「京田辺市空家等対策協議会設置条例」施行
令和4年7月 「京田辺市空家等対策の推進に関する条例」施行
令和5年12月 「空家等対策の推進に関する特別措置法」改正、施行

2. 空家等対策に関する会議体について 資料1

3. 「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正」等の概要について

資料2

- (1) 所有者責務の強化
- (2) 改正の3本柱
 - ①活用拡大
 - ②管理の確保
 - ③特定空家等の除却等

資料2について、
国土交通省のホームページ、「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）について」より引用。

4. 「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正」等に伴う本市の対応方針及び「京田辺市空家等対策の推進に関する条例」の改正等について

●目的

本市においては、空家法で対象外としている「長屋」（一部に居住その他の使用実態のある長屋や共同住宅）に対して、空家等対策が可能となるよう、条例で規定している。

今回の「空家法」改正部分（項目）について、本市の方針を協議し、その方針に基づき、必要な条例改正を行うもの

- (1) 対応方針検討 資料3
- (2) 管理不全空家等について、規則において様式を追加

5. スケジュール（案）について

令和6年9月議会に市条例改正案を上程予定
令和7年1月1日施行予定（周知期間3か月）

6. その他

以上

空家等対策に関する会議体について

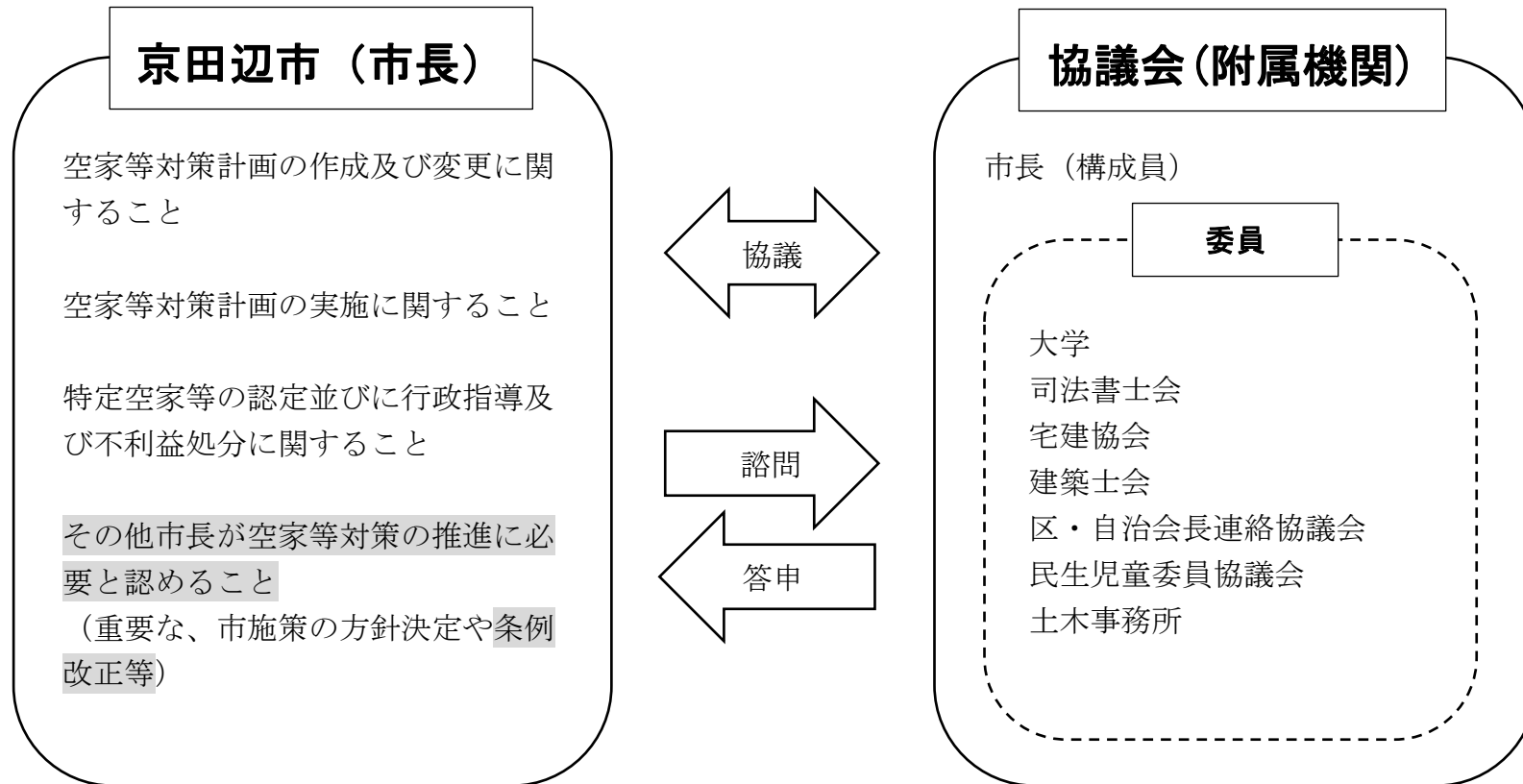
A. 「空家等対策に関する庁内検討会議」について

- ・空家等がもたらす問題を解消するためには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に（全庁的に）応える必要があることから、平成28年度に副部長級の職員をメンバーとする庁内検討会議を設置
- ・平成29年3月23日の開催以後、計19回開催
空家等対策計画の策定や空家等対策の協議

B. 「京田辺市空家等対策協議会」について 別紙①、別紙②

- ・令和3年4月に設置条例施行
- ・令和3年5月18日の開催以後、計4回開催。
「京田辺市空家等対策の推進に関する条例（案）」等や、特定空家空住戸等の認定について協議

京田辺市空家等対策協議会の役割について



※議決権は委員のみ
任期は2年

京田辺市空家等対策協議会委員等名簿

R6.5.1

<協議会>

	氏名	ふりがな	役職等
委員	谷 直之	たに なおゆき	同志社女子大学教授
	八木 昭治	やぎ しょうじ	公益社団法人京都府宅地建物取引業協会 第六支部副支部長
	山口 基樹	やまぐち もとき	京都司法書士会会員 (前京都司法書士会会長)
	橋本 光生	はしもと みつお	一般社団法人京都府建築士会常任理事
	前川 清和	まえがわ きよかず	京田辺市区・自治会長連絡協議会役員
	青木 二三代	あおき ふみよ	京田辺市民生児童委員協議会会長
	三原 靖之	みはら やすゆき	京都府山城北土木事務所参事兼建築住宅 課長
市長	上村 崇	かみむら たかし	京田辺市長

<事務局>

	氏 名	ふりがな	役職等
職員	小野 貴章	おの たかあき	京田辺市建設部長
	岡本 晃治	おかもと こうじ	京田辺市建設部副部長
	宮地 昭友	みやじ あきとも	京田辺市建設部開発指導課長
	北原 栄二	きたはら えいじ	京田辺市建設部開発指導課建築住宅係長
	浅田 光教	あさだ みつのり	京田辺市建設部開発指導課主査

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

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

国土交通省住宅局

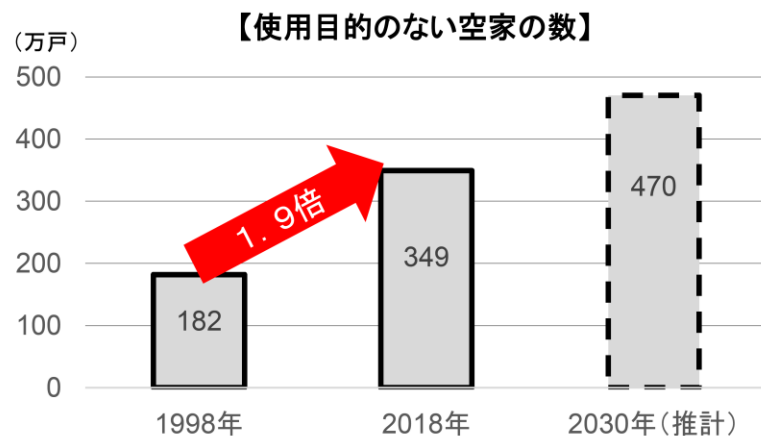
国土交通省のホームページ、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）について」より引用。

資料2

背景と方向性

背景

- **使用目的のない空家**は、この20年で約**1.9倍**に増加。今後、**更に増加**する見込み。
- 現行法(平成26年制定)は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家(**特定空家**)への**対応**を中心に制度的措置を定めている。
➡ **特定空家になってからの対応は限界。**



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

使用目的のない空家:人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

方向性

空家の「**活用拡大**」、「**管理の確保**」、「**特定空家の除却等**」の3本柱で対応を強化

<状態>

【良】

空家の発生

活用

管理不全

悪化の防止
(管理の確保)

【悪】

特定空家

除却等

所有者責務の強化

(現行の「適切な管理の努力」に加え、)国・自治体の**施策**に**協力**する努力義務を追加

1. 活用拡大

(1) 空家活用の重点的实施

○「**空家等活用促進区域**」を創設し、**用途変更**や**建替え**等を促進

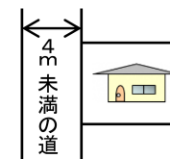
- 中心市街地、地域再生拠点など
- **市区町村**が活用**指針**を明示
- 指針に合った空家**活用**を市区町村から**所有者に要請**
- 許認可等を合理化・円滑化

接道規制の合理化（建築基準法）

- ・**前面**に接する**道が幅員4m未満**でも、安全確保策※¹を前提に、**建替え、改築**等を特例認定

※¹ 市区町村と特定行政庁※²が協議して指針に規定

※² 特定行政庁：人口25万人以上の市又は都道府県等



用途規制の合理化（建築基準法）

- ・各用途地域で**制限された用途**でも、指針に定めた用途※への**変更**を特例許可

※市区町村が特定行政庁の同意を得て指針に規定



コミュニティ・カフェとして活用

市街化調整区域内の空家の用途変更（都市計画法）

- ・**用途変更許可**の際、指針に沿った空家活用が進むよう**知事が配慮**

(2) 所有者不在の空家の処分

○所有者に代わって処分を行う**財産管理人**の**選任を市区町村**が裁判所に**請求**

(3) 自治体や所有者等へのサポート体制

○**空家等管理活用支援法人**の創設

- NPO法人、社団法人等を**市区町村が指定**

- ・所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供
- ・所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空家管理※
※市区町村が本人同意を得て法人に所有者情報を提供
- ・委託を受けて所有者探索
- ・市区町村に財産管理制度の利用を提案 等

2. 管理の確保

(1) 特定空家※化の未然防止

※周囲に著しい悪影響を与える空家

○国が「空家の**管理指針**」を告示

(定期的な換気、通水、庭木伐採等)

○放置すれば特定空家となるおそれのある空家
(**管理不全空家**)に対し、**市区町村が指導・勧告**

○**勧告**された空家は住居利用が難しく、敷地に係る
固定資産税の**住宅用地特例**(1/6等に減額)は**解除**

<状態>

良



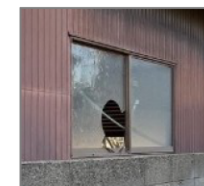
悪

空家発生

そのままでは
特定空家化

周囲に悪影響

<管理不全空家のイメージ>



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家・・・指導・勧告

特定空家・・・指導・勧告・
命令・代執行

(2) 管理不全建物管理制度の活用

○所有者に代わって建物管理を行う「**管理不全建物管理人**」の選任を**市区町村**が
裁判所に**請求**

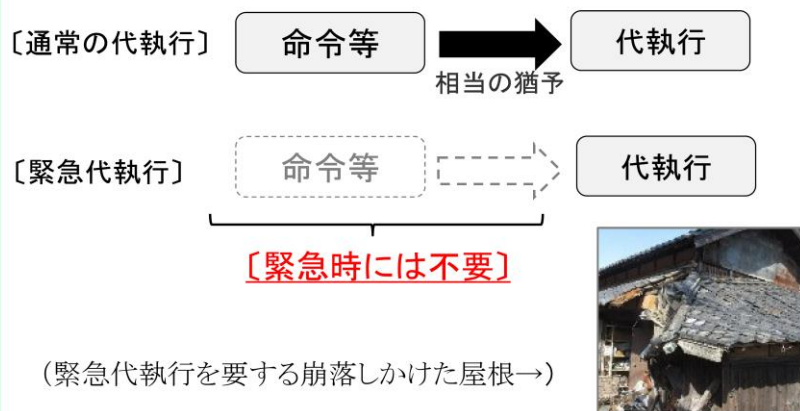
(3) 所有者把握の円滑化

○ **電力会社等**にある所有者情報を**市区町村**
が**提供要請**

3. 特定空家の除却等

(1) 代執行の円滑化

① 緊急代執行制度(創設)



② 代執行費用の徴収円滑化

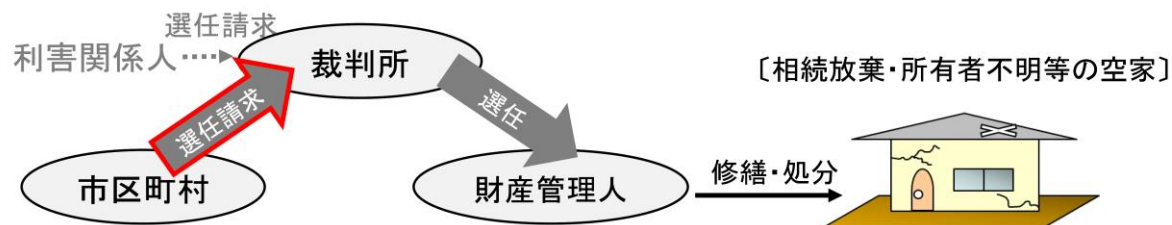
【通常の】代執行	【略式】代執行 (所有者不明のとき)	【緊急】代執行
現行 直ちに所有者から強制徴収 告知・督促(請求) ↓ 財産差押え ↓ 公売等で換価	現行 まず、所有者負担を裁判で争う必要 裁判所に訴訟の提起 ↓ 所有者に負担させる旨の確定判決 ↓ 財産差押え ↓ 公売等で換価	改正 通常の代執行と同じ
		創設 通常の代執行と同じ

(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応

(管理不全空家、特定空家等)

- 市区町村が裁判所に「財産管理人」(*)の選任を請求し、修繕や処分を実施

(注) 民法上は、利害関係人のみ請求可



※相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

(3) 状態の把握

- 所有者への報告徴収権を市区町村に付与し、勧告・命令等を円滑化

主な財政、金融、税制による支援措置【参考】

財政・金融支援

空き家対策総合支援事業

(R5当初予算:54億円)

〇市区町村やNPO・民間事業者等による空き家の活用や除却に係る取組に対して支援



(例)居住環境の整備改善のため、特定空き家を除却



(例)地域活性化のため、空き家を観光交流施設へ改修

<令和5年度拡充事項>

- ・市区町村が行う重点活用エリアの選定や活用方針の検討等への支援上限の引上げ(補助限度額 1,074千円/ha→1,528千円/ha)
- ・NPO・民間事業者等が行う改修や調査検討等に国が直接支援するモデル事業を創設(補助率 調査検討等:定額、除却:2/5、活用1/3)
- ・空き家の活用・除却に向けたフィージビリティスタディへの支援を創設(補助率 国と市区町村合わせて2/3 等)
- ・市区町村が代執行(緊急代執行を含む。)等をした除却に係る補助率の引上げ(補助率 2/5→1/2)
- ・市区町村が所有者不明建物管理制度等を活用する際の予納金等の補助対象への追加(補助率1/2)

※この他、社会資本整備総合交付金等の空き家再生等推進事業により支援

フラット35地域連携型

(R5当初予算:236億円の内数)

- ・空家の取得や改修を対象とした住宅ローンの金利引下げ期間の延長

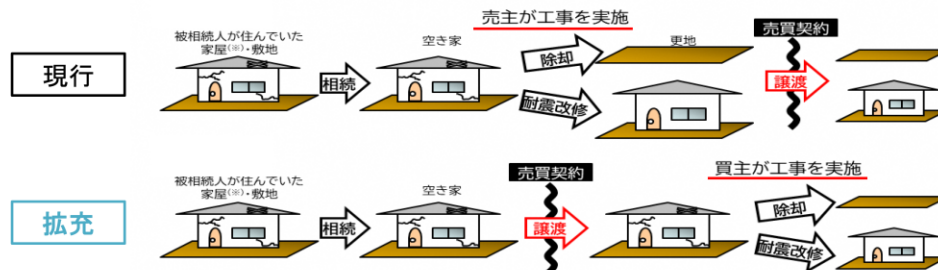
現行	拡充 (空き家対策)
当初5年間 ▲0.25%	当初10年間 ▲0.25%

※住宅金融支援機構と地方公共団体の連携による融資制度

税制措置

相続した空家の譲渡所得の3000万円特別控除

- ・相続人が、相続した空家を一定の要件を満たして譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除。【令和3年度実績:11,976件(市区町村による確認書交付件数)】
- ・特例の期限を令和9年末まで延長。買主が売買契約に基づき譲渡後に耐震改修又は除却した場合も、特別控除を適用できるよう拡充。(令和5年度税制改正)



※昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。

※相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

固定資産税の住宅用地特例の解除

<特定空家に対する措置(現行)>

市区町村長から勧告を受けた特定空家の敷地について固定資産税の住宅用地特例を解除。

<管理不全空家に対する措置(法改正により措置)>

市区町村長から勧告を受けた管理不全空家の敷地についても、住宅用地特例を解除。

住宅用地特例	200㎡以下の部分	200㎡を超える部分
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

法改正の有無 （条ズレ除く）	法	条文見出し等	概要	改正の三 本柱等	本市条例への規定（戸建）		本市条例への規定（長屋）	
					方針	理由	方針	理由
	1条	目的			○		○	
改正（一部）	2条	定義			○	法改正に合わせて条例改正すべきであるため。	○	（同左）
改正（追加）	3条	国の責務			×	国についての規定のため。	×	（同左）
改正（追加）	4条	地方公共団体の責務			○	地方公共団体の責務のため。	○	（同左）
改正（一部）	5条	空家等の所有者等の責務			○	法改正に合わせて条例改正すべきであるため。	○	（同左）
改正（一部）	6条	基本指針			×	国についての規定のため。	×	（同左）
改正（一部）	7条	空家等対策計画	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、同区域内の建築基準法の接道規制や用途規制の合理化（緩和）を行うことができる。	活用	×	本市の空家の状況等から、規制を緩和する段階までは至っていないため。	×	（同左）
	8条	協議会			×		×	
改正（一部）	9条	立入調査等	立入調査、報告徴収		○	法改正に合わせて条例改正すべきであるため。	○	（同左）
改正（一部）	10条	空家等の所有者等に関する情報の利用等	電力会社、ガス会社等への照会		○	法改正に合わせて条例改正すべきであるため。	○	法制度上、条例に規定することが可能であるため。
改正（一部）	11条	空家等に関するデータベースの整備等			○	法改正に合わせて条例改正すべきであるため。	○	（同左）
	12条	所有者等による空家等の適切な管理の促進			○		○	
改正（追加）	13条	適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置	管理不全空家等（放置すれば特定空家等になるおそれのある空家）に対する指導・勧告	管理	○	法改正に合わせて条例改正すべきであるため。	○	法制度上、条例に規定することが可能であるため。
改正（追加）	14条	空家等の管理に関する民法の特例	市長により、次の申立てができる。 ・相続財産清算人 ・所有者不明建物管理命令 ・管理不全土地管理命令 ・管理不全建物管理命令	管理	○	法改正に合わせて条例改正すべきであるため。	×	法制度上、条例だけでは効力が生じないため。
	15条	空家等及び空家等の跡地の活用等			×		×	
改正（追加）	16条	空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等		活用	×	本市の空家の状況等から、規制を緩和する段階までには至っていないため	×	（同左）
改正（追加）	17条	建築基準法の特例		活用	×		×	
改正（追加）	18条	空家等の活用の促進についての配慮		活用	×		×	
改正（追加）	19条	地方住宅供給公社の業務の特例		活用	×		×	
改正（追加）	20条	独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務		活用	×		×	
改正（追加）	21条	独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助		活用	×		×	
	22条1項	特定空家等に対する措置	特定空家等に対する助言・指導		○		○	
	22条2項	特定空家等に対する措置	特定空家等に対する勧告		○		○	
	22条3項	特定空家等に対する措置	特定空家等に対する命令		○		○	
	22条4項	特定空家等に対する措置	特定空家等に対する命令の通知書の交付		○		○	

法改正の有無 （条ズレ除く）	法	条文見出し等	概要	改正の三 本柱等	本市条例への規定（戸建）		本市条例への規定（長屋）	
					方針	理由	方針	理由
	22条5項	特定空家等に対する措置	特定空家等に対する 命令の通知書の交付を受けた 者から、市長村長への意見聴 取の請求		○		○	
	22条6項	特定空家等に対する措置	特定空家等に対する 命令の通知書の交付を受けた 者から、市長村長への意見聴 取の請求への対応		○		○	
	22条7項	特定空家等に対する措置	特定空家等に対する 命令の通知書の交付を受け、 市長村長に意見聴取の請求を した者への対応 （通知・公告）		○		○	
	22条8項	特定空家等に対する措置	特定空家等に対する 命令の通知書の交付を受け、 市長村長に意見聴取の請求を した者の権利 （証人の出席、自己に有利な 証拠の提出）		○		○	
	22条9項	特定空家等に対する措置	特定空家等に対する 行政代執行		○		○	
改正（一部）	22条10項	特定空家等に対する措置	特定空家等に対する 略式代執行	除却	○	法改正に合わせて条例改正すべきであ るため。	×	法制度上、条例だけでは効力が生じな いため。
改正（追加）	22条11項	特定空家等に対する措置	特定空家等に対する 緊急代執行 （行政代執行上の「命令」を とばす）	除却	○	法改正に合わせて条例改正すべきであ るため。	×	法制度上、条例だけでは効力が生じな いため。
改正（追加）	22条12項	特定空家等に対する措置	略式代執行、緊急代執行の費 用の徴収について	除却	○	法改正に合わせて条例改正すべきであ るため。	×	法制度上、条例だけでは効力が生じな いため。
	22条13項	特定空家等に対する措置	命令の標識の公示について		○		○	
	22条14項	特定空家等に対する措置	命令の標識の設置について		○		○	
	22条15項	特定空家等に対する措置	命令に対する、行政手続法第 三章の不適用 （処分基準の策定と理由の提 示を除く、不利益処分の手続 等の不適用）		○		○	
	22条16項	特定空家等に対する措置	国が、特定空家に関する指針 を定めることができる		×		×	
	22条17項	特定空家等に対する措置	国が、その他必要事項を定め ること		×		×	
改正（追加）	23条 ～ 28条	空家等管理活用支援法人		活用	×	本市空家の状況等から、当面の間は、 「空家等管理活用支援法人」の指定を 行う必要ないため。	×	（同左）
	29条	雑則	国及び都道府県による、市町 村への財政上の措置等		×		×	
改正（一部）	30条	罰則			×	空家法により行う（条例改正なし）。	×	「長屋」は空家法の対象外であり、罰 則については慎重を期すため。
条例のみに規定	—	緊急安全措置			○	本市独自施策	○	（同左）

特定空家空住戸等の認定・措置(案)

