

令和5年度第2回龍ヶ崎市空家等対策推進協議会

日 時：令和6年2月9日（金）

午前10時から

場 所：龍ヶ崎市役所5階第1委員会室

次 第

1 開 会

2 委員紹介

3 会長、副会長の選任について

4 議 事

- (1) 「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正」に伴う条例等の改正について
- (2) 管理不全空家等の運用及び認定基準について
- (3) 令和5年度の空家等対策の推進状況について
- (4) 令和6年度以降の取組みの方向性について

5 その他

6 閉会

- ・資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正
- ・資料 2 空家等の適正な管理に関する条例一部改正
- ・資料 3 管理不全空家等参考基準
- ・資料 4 空家等管理台帳（案）
- ・資料 5 龍ヶ崎市の管理不全空家等の認定基準（案）
- ・資料 6 空家等の適正管理運用フロー
- ・資料 7 空家等の改善例（6件） ※当日配布して回収します
- ・資料 8 空家等の成約例（4件） ※当日配布して回収します
- ・資料 9 空家バンク実績一覧
- ・資料10 令和5年度納税通知書同封チラシ
- ・資料11 LINEを活用した情報発信
- ・資料12 移住・交流イベントへの参加
- ・資料13 生前整理講演会の開催状況
- ・資料14 住まいのお悩み相談会
- ・資料15 全国空き家対策推進協議会
- ・資料16 想定される管理不全空家等の運用スケジュール

・参考資料

龍ヶ崎市空家等対策推進協議会委員名簿

※ … 終了後に回収しますので、終了後は机の上に置いておいてください。

1 「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正」に伴う条例等の改正について

空家等の対策を総合的に強化することを目的に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部が改正、令和5年12月13日に施行されたことから、法を補完する当市の条例（龍ヶ崎市空家等の適正な管理に関する条例）についても12月市議会定例会に上程し可決されました。

改正法では、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保するため、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱で総合的に対策を強化することとしています。

《条例改正の概要》

●空家等の「管理の確保」

特定空家化を未然に防止する管理（第7条）

放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等を新たに管理不全空家等と定義し、特定空家化を未然に防止するための措置について規定

管理不全空家等に認定後は、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導、勧告を行うこととなります。

勧告を受けた場合には、空家の土地に係る固定資産税の住宅用地特例※が解除となります。

※住宅用地特例

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| 小規模住宅用地（住宅やアパート等の敷地で200平方メートル以下の部分） | |
| 固定資産税：評価額×1/6 | 都市計画税：評価額×1/3 |
| 一般住宅用地（住宅やアパート等の敷地で200平方メートルを超える部分） | |
| 固定資産税：評価額×1/3 | 都市計画税：評価額×2/3 |

●特定空家の除却等

特定空家等の所有者等に対する報告徴収権を付与（第5条第2項）

特定空家等の所有者等に対して指導を行ったものの状態が改善されず、次の勧告等の措置を講じる上で、所有者等の意向等を把握するために行うことが考えられます。

●その他

空家等の所有者等の責務（第3条）

所有者等による適切な管理に加えて、市が実施する施策に協力するよう努力義務を追加。

（資料1、2参照）

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

| [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] |
| [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] |
| [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] |
| [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] |
| [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] |
| [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] |
| [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] |
| [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] |

[REDACTED]

| | | | | | | | |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | | | | |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | | | [REDACTED] | |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
|------------|------------|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |

[Redacted]

| [Redacted] | | [Redacted] | | | [Redacted] | | |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| [Redacted] | | [Redacted] | [Redacted] | | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] |
| [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | |
| [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | |

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

| [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] |
|------------|------------|------------|------------|
| [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] |
| [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] |
| [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] | [Redacted] |

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

4 令和6年度以降の取組みの方向性について

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正に伴う事務運用

令和5年12月13日に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正に伴い、当市における管理不全空家等の認定基準等を定めるとともに、「空家等活用促進区域」や「空家等管理活用支援法人」などの情報収集を行っていきます。

(2) 空家バンク制度の活用の推進

移住・定住促進と連携し、効率的な運用に取組み、空家バンク制度のさらなる認知度向上、登録物件及び成約件数の増加を図ります。

(3) 空家に関する講演会の開催

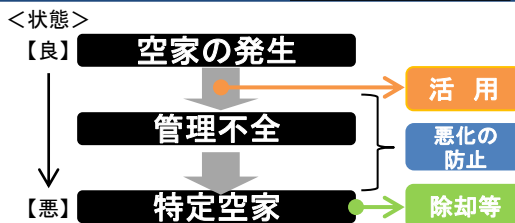
「空家にさせない」ための意識啓発の取組として生前整理講演会を引き続き開催していきます。令和6年度も福祉総務課との共同開催と地区コミュニティセンターでの開催を予定しています。

(4) 財産管理制度の活用に向けて

相続放棄は全国的に増加傾向となっており、それに伴って所有者・相続人が不存在な空家等も増加しています。こうした空家等の解消（改善・流通）には財産管理制度の活用が必要となります。一方で、相続財産管理制度は被相続人に多額の債務がある場合や空家等が流通できない場合には予納金の回収が行えないリスクもあるため、制度の情報を収集・精査するとともに、活用可能な物件を検討します。

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後掲)

③支援法人制度

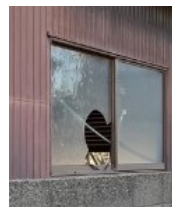
- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

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)

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(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



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

【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

○龍ヶ崎市空家等の適正な管理に関する条例

平成30年12月21日

条例第45号

(目的)

第1条 この条例は、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。）に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、適正な管理が行われていない空家等の発生及びそれに起因する犯罪、事故等を未然に防止し、もって市民の安全で安心な生活の確保及び良好な生活環境の保全を図ることを目的とする。（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 市民等 市内に居住し、通勤し、通学し、又は滞在する者をいう。
- (2) 空家等 法第7条第1項の規定に基づき策定する龍ヶ崎市空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）において対象とする空家等をいう。
- (3) 管理不全空家等 法第13条第1項の管理不全空家等をいう。
- (4) 特定空家等 法第2条第2項の特定空家等をいう。
- (5) 所有者等 空家等を所有する者又は管理する者をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、周辺の良い生活環境の保全を図るため、当該空家等の除去、修繕、敷地内の除草、立木の伐採その他必要な措置を講じ、当該空家等の適正な管理に努めるとともに、市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、空家等対策計画を策定し、空家等の発生の予防に努めるとともに、空家等が適正な管理が行われていない状態とならないよう、所有者等による適正な管理及び活用の促進その他の空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

(調査)

第5条 市長は、空家等が所有者等による適正な管理が行われていないと認めるときは、当該空家等について、法第9条第1項の規定により

必要な調査を行うことができる。

2 市長は、法第22条第1項から第3項までの規定の施行に関し、当該空家等の詳細な状況を把握するため、法第9条第2項の規定により空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項を報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に当該空家等の立入調査をさせることができる。

(所有者等による空家等の適正な管理の促進)

第6条 市長は、法第12条に規定する所有者等による空家等の適正な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うものとする。

(管理不全空家等の所有者等に対する措置)

第7条 市長は、管理不全空家等の所有者等に対し、法第13条の規定により当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう、指導又は勧告をすることができる。

(特定空家等の認定)

第8条 市長は、第5条の調査の結果、当該空家等が著しく管理不全な状況であると認めるときは、法第8条第1項の規定に基づき設置された龍ヶ崎市空家等対策推進協議会の意見を聴いた上で、当該空家等を特定空家等として認定することができる。

(特定空家等に対する措置)

第9条 市長は、特定空家等の所有者等に対し、法第22条の規定により当該空家等の除去、修繕、敷地内の除草、立木の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導、勧告、命令その他の措置を講ずることができる。

(緊急安全措置)

第10条 市長は、空家等が、これを放置することにより市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかな危険な状態にあり、かつ、所有者等が判明しないとき、所有者等に指導等を行う時間的余裕がないと認めるときその他やむを得ない事情があるときは、当該空家等に対し、当該危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を行うことができる。

2 市長は、前項の緊急安全措置を行ったときは、当該措置に要した費用を当該措置に係る空家等の所有者等に請求することができる。

(関係機関との連携)

第11条 市長は、この条例の目的を達成するために必要があると認めるときは、市内を管轄する警察、消防その他の関係機関に対し、必要な協力を要請することができる。

(委任)

第12条 この条例に定めるもののほか必要な事項は、規則で定める。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。

付 則(令和5年12月22日条例第47号)

この条例は、公布の日から施行する。

龍ヶ崎市空家等の適正な管理に関する条例の一部を改正する条例新旧対照表

| 改正後 | 改正前 |
|---|---|
| <p>(目的)</p> <p>第1条 この条例は、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。）に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、<u>適正な管理が行われていない空家等の発生及びそれに起因する犯罪、事故等を未然に防止し、もって市民の安全で安心な生活の確保及び良好な生活環境の保全を図ることを目的とする。</u></p> <p>(定義)</p> <p>第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 省 略</p> <p>(2) 空家等 <u>法第7条第1項の規定に基づき策定する龍ヶ崎市空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）において対象とする空家等をいう。</u></p> <p>(3) <u>管理不全空家等 法第13条第1項の管理不全空家等をいう。</u></p> | <p>(目的)</p> <p>第1条 この条例は、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。）に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、<u>管理不全な状態の空家等の発生及びそれに起因する犯罪、事故等を未然に防止し、もって市民の安全で安心な生活の確保及び良好な生活環境の保全を図ることを目的とする。</u></p> <p>(定義)</p> <p>第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 省 略</p> <p>(2) 空家等 <u>法第6条第1項の規定に基づき策定する龍ヶ崎市空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）において対象とする空家等をいう。</u></p> <p>(3) <u>管理不全な状態 空家等が、次のいずれかの状態にあることをいう。</u> <u>ア 老朽化若しくは台風等の自然災害により倒壊し、又は建築材等が飛散し、若しくは剝落することにより、市民等の生命、身体及</u></p> |

(4) 特定空家等 法第2条第2項の特定空家等をいう。

(5) 省 略
(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、周辺の良い生活環境の保全を図るため、当該空家等の除去、修繕、敷地内の除草、立木の伐採その他必要な措置を講じ、当該空家等の適正な管理に努めるとともに、市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、空家等対策計画を策定し、空家等の発生の予防に努めるとともに、空家等が適正な管理が行われていない状態とならないよう、所有者等による適正な管理及び活用の促進その他の空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

(調査)

第5条 市長は、空家等が所有者等による適正な管理が行われていないと認めるときは、当該空家等について、法第9条第1項の規定により必要な調査を行うことができる。

2 市長は、法第22条第1項から第3項までの規定の施行に関し、当該空家等の詳細な状況を把握するため、法第9条第2項の規定により空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項を報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に当該空家等の立入調査をさせることができる。

(所有者等による空家等の適正な管理の促進)

び財産に被害を与えるおそれのある状態

イ 不特定の者の侵入その他の不法行為により、犯罪又は火災が誘発されるおそれのある状態

ウ その他周辺的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

(4) 特定空家等 管理不全な状態にある空家等のうち、法第2条第2項の特定空家等に該当するものをいう。

(5) 省 略
(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、周辺の良い生活環境の保全を図るため、当該空家等の除去、修繕、敷地内の除草、立木の伐採その他必要な措置を講じ、当該空家等が管理不全な状態にならないよう予防するとともに、適正な管理を行わなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、空家等対策計画を策定し、空家等の発生の予防に努めるとともに、空家等が管理不全な状態とならないよう、所有者等による適正な管理及び活用の促進その他の空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

(調査)

第5条 市長は、空家等が第3条に規定する所有者等による適正な管理が行われておらず、管理不全な状態であるときは、当該空家等について、法第9条第1項の規定により必要な調査を行うことができる。

2 市長は、法第14条第1項から第3項までの規定の施行に関し、当該空家等の詳細な状況を把握するため、法第9条第2項の規定により当該職員又はその委任した者に当該空家等の立入調査をさせることができる。

(所有者等による空家等の適正な管理の促進)

第6条 省 略

(管理不全空家等の所有者等に対する措置)

第7条 市長は、管理不全空家等の所有者等に対し、法第13条の規定により当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう、指導又は勧告をすることができる。

(特定空家等の認定)

第8条 市長は、第5条の調査の結果、当該空家等が著しく管理不全な状況であると認めるときは、法第8条第1項の規定に基づき設置された龍ヶ崎市空家等対策推進協議会の意見を聴いた上で、当該空家等を特定空家等として認定することができる。

(特定空家等に対する措置)

第9条 市長は、特定空家等の所有者等に対し、法第22条の規定により当該空家等の除去、修繕、敷地内の除草、立木の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導、勧告、命令その他の措置を講ずることができる。

第10条 省 略

第11条 省 略

第12条 省 略

付 則

この条例は、公布の日から施行する。

第6条 省 略

2 市長は、特定空家等となるおそれがある空家等の所有者等に対し、当該空家等の除去、修繕、敷地内の除草、立木の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導をすることができる。

(特定空家等の認定)

第7条 市長は、第5条の調査の結果、当該空家等が著しく管理不全な状況であると認めるときは、法第7条第1項の規定に基づき設置された龍ヶ崎市空家等対策推進協議会の意見を聴いた上で、当該空家等を特定空家等として認定することができる。

第8条 省 略

第9条 省 略

第10条 省 略