

茅ヶ崎市空家等対策計画の改訂について

1 改訂に至った経緯

空家等対策の推進に関する特別措置法が改正されたことにより、現行計画に改正法の内容を反映するため、改訂するものです。

2 改正法により新たに規定されたもので計画に反映する内容（法改正の概要は別紙参照）

（１） 特定空家等化への未然防止

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのあるものについて、「管理不全空家等」として位置づけられ、これについて、指導、勧告を行うことができるようになりました。

（２） 緊急代執行制度の創設

これまで行政代執行を行う場合には、命令等を行うことにより相当の猶予を経て行うことができましたが、特定空家等の状態が緊急を要するような場合には、命令等の手続きを行うことなく行政代執行を行うことができるようになりました。

（３） 財産管理制度の活用

民法では、空家等の所有者等が不明等である場合に、利害関係人の請求により裁判所が選任した管理人により、建物の管理や処分を行われる制度がありますが、市が利害関係人として請求することができるようになりました。

3 改訂の概要

- （１） 管理不全空家等の判定については、「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）」における管理不全空家等の判断の参考となる基準を基に、市の判定基準を新たに規定します。また、同ガイドラインでは特定空家等の判断の参考となる基準についても改正されたため、この基準を基に、特定空家等に係る市の判定基準を見直します。

また、管理不全空家等の運用フローを新たに追加するとともに、特定空家等の判定の流れを見直します。

- （２） 緊急代執行について運用フローに位置付けるとともに、略式代執行についてもフローに追加します。

- （３） 新たに活用できることとなった財産管理制度について、空家等対策に関する基本的方針及び具体的な施策に位置付けるとともに、運用フローにも位置づけします。

4 改訂スケジュール

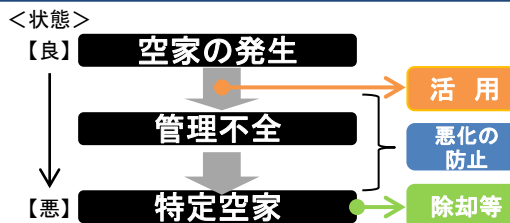
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
市民参加									パブリックコメント			
議会周知								全員協議会				
空家等対策推進協議会					★第1回協議会						★第2回協議会	
判定委員会検討会議				●第1回判定委員会	◆第1回判定委員会					第2回検討会議	◆第2回判定委員会	◆第3回判定委員会
担当者会議	○第1回担当者会議	○第2回担当者会議		○第3回担当者会議			第4回担当者会議	第5回担当者会議	第6回担当者会議			○第7回担当者会議
庁議							政策調整会議 政策会議					
計画改訂作業	改訂案の作成									改訂案の作成		改訂・公表

●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6月14日公布
令和5年12月13日施行

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