令和５年度第２回

福知山市空家等対策協議会

令和６年２月13日（火）

協議事項

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の施行について

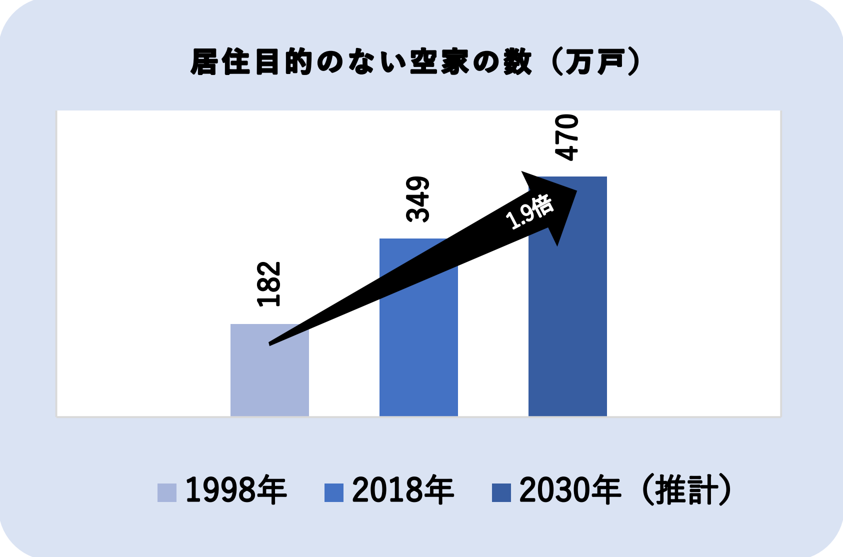
空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行について

「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」が令和５年12月13日に施行。

―― 背　景 ――

居住目的のない空き家は、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。



―― 改 正 の 概 要 ――

所有者の責務強化

国、自治体の施策に協力する努力義務の明記
（空家法第５条）

空家等の活用拡大

空家等活用促進区域
（空家法第７条）

空家等管理活用支援法人
（空家法第23条～28条）

空家等の管理の確保

管理不全空家等
（空家法第13条）

所有者把握の円滑化
（空家法第10条）

特定空家等の除却等

緊急代執行
（空家法第22条）

財産管理人の選任請求権
（空家法第14条）

空家等管理活用支援法人について

空家法第２３条

市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

ねらい　人員や専門的知識が不足しがちな市町村においても、空き家対策を着実に推進できるよう、空き家対策に経験や実績のある民間法人を市町村が指定

空家法第２４条

支援法人が行う業務

- 所有者等への情報提供
- 所有者等への相談対応
- 適切な管理・活用に向けた援助
- 空家等の管理・活用
- 調査研究
- 普及啓発
- 所有者等の探索
- その他事務

福知山市における支援法人の指定方針について

これまでの支援法人に対する対応

空家法第２３条

市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

「申請に対する処分」として、行政手続法第２章の適用を受けるため、同法第５条に基づき、 できる限り具体的な「審査基準」を定め、公にしておく必要がある。

↓

福知山市空家等管理活用支援法人の指定等に関する審査基準（R5.12.5～）

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）による改正後の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23条第1項に基づく空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）の指定に関しては、支援法人の活用に関する本市の方針が定められるまでの間、市長はこれを行わないこととする。

↓

福知山市の具体的な支援法人の活用方針を定め、申請しようとする者に明らかにする必要がある。

協議内容　本市における支援法人の活用方針

本市における支援法人の活用方針について

支援法人の活用方針

地域の実情に応じた業務かつ、本市の空家等対策の推進及び課題解決のために支援が必要であると判断した業務を行うことが可能な法人を支援法人として活用するため、指定を行うこととする。

本 市 の 課 題

○ 所有者等に対し、希望実現に向けた具体的な情報や方法の提供ができない。

○ 相続人多数時の相続人調査の専門性が高く、事務負担が大きい。

○ 現役世代に向けた空き家問題の普及啓発が不十分である。

国土交通省が示す空家等管理活用支援法人の指定等の手引きに基づき、
「福知山市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱（案）」（別添資料１）を策定し公表していく。

● 上記の方針を踏まえた本市独自の審査基準

要綱（案）第３条第１項

（５）申請者が支援法人として行おうとする業務が、本市による実施が困難であり、本市の空家等対策の推進や課題解決のために支援法人による支援が必要と認められるものであること。

← 本市の空家等対策の推進及び課題解決が可能な業務であるかの審査基準

（９）福知山市内に本店又は支店若しくは営業拠点を有すること。

← 地域の実情に応じた業務遂行が可能であるかの審査基準

管理不全空家等について

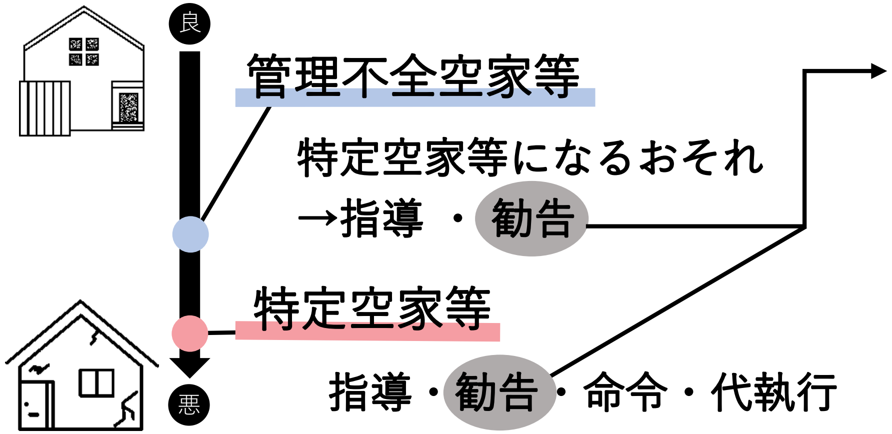
空家法第１３条

市町村長は、空家等が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こととなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、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をすることができる。

2　市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の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具体的な措置について勧告することができる。

ねらい　空家等の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家等」になることを待つことなく、特定空家等になる前段階からの管理の確保を図る

【固定資産税等の住宅用地特例に関する措置】



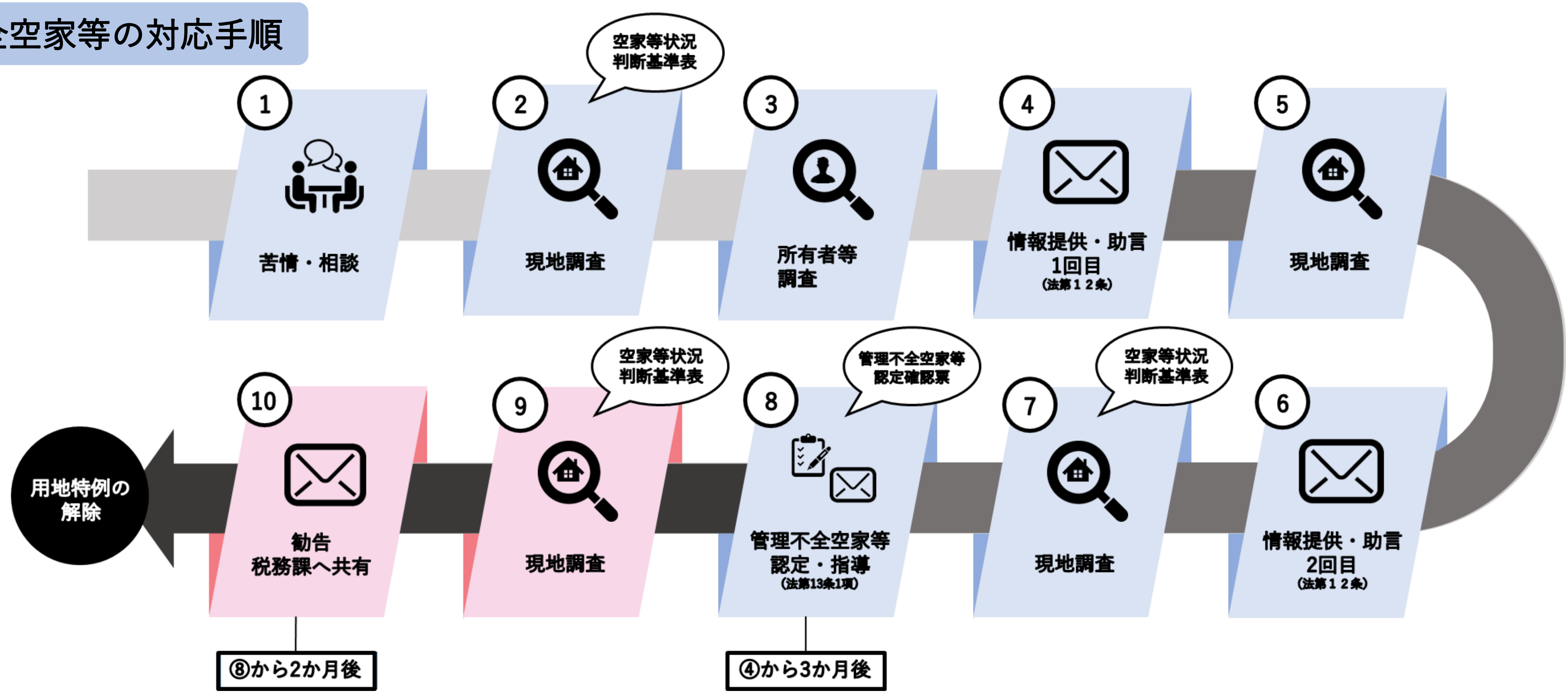
勧告後の管理不全空家等に該当する家屋に係る敷地が、地方税法規定に基づき、住宅用地特例の適用を受けるものとして、その固定資産税等が減額されている場合には、当該管理不全空家等に係る敷地については、住宅用地特例の対象から除外。(※ 地方税法第349条の3の2)

当該空家等の敷地に係る固定資産税等が**最大６倍**に。

福知山市における管理不全空家等への対応方針について

『福知山市管理不全空家等の判断基準及び対応手順（案）』（別添資料２）を策定し、 認定、指導、勧告等の措置を実施予定。

管理不全空家等の対応手順



協議内容

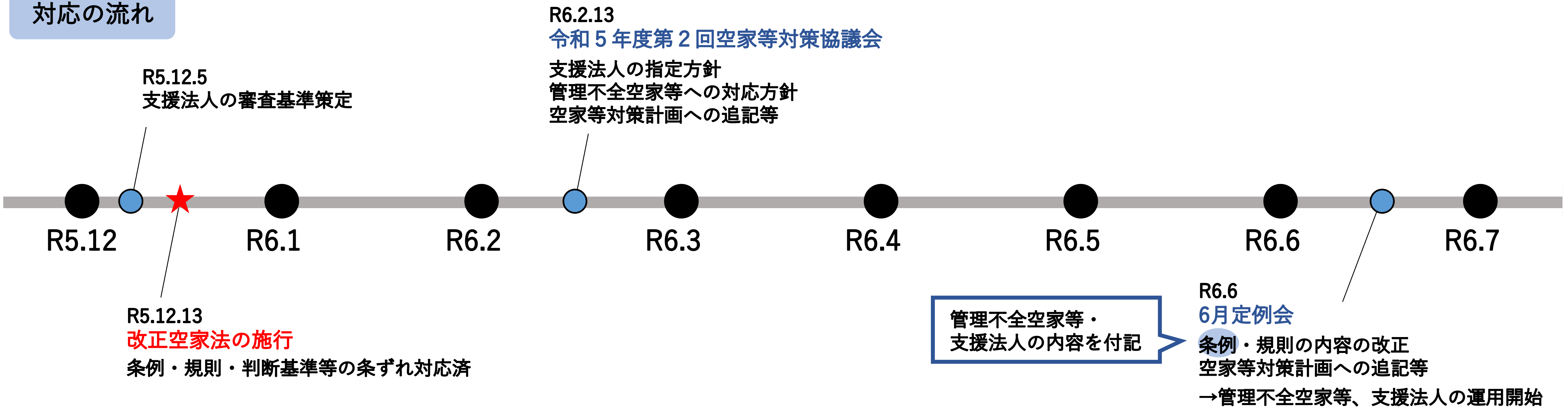
『福知山市管理不全空家等の判断基準及び対応手順（案）』の内容を含む、
本市の管理不全空家等への対応方針について

福知山市空家等対策計画への追記等について（令和6年6月予定）

追記等の内容

1. 管理不全空家等に係る措置(空家法第13条）及び緊急代執行（空家法第22条第11項）の内容追記（別添資料3）
2. その他

対応の流れ



報告事項１

特定空家等の現状について（別添資料４）

（１）夜久野町西垣地内（資料4-1）

（２）大江町二俣二地内（資料4-2）

（３）池部地内（資料4-3）

（４）野花地内（資料4-4）

報告事項２

第２回空家等実態調査の経過について

調査の流れ

進行度
100%

第１次調査
（自治会長への調査）

進行度
100%

第２次調査
（市職員による現地調査）

進行度
55.8%

所有者情報調査

所有者意向調査

- 意向調査アンケート（別添資料５）
- 空き家対策啓発チラシ

回答率
60.3%

自治会報告空き家件数
1611 件

既存把握件数含む
現地調査対象件数
2365 件

アンケート送付件数
1284 件

アンケート回答件数
774 件