

計画改定の概要

1. 本計画改定の背景・目的

① 背景と目的（資料2(素案)：P 1 参照）

近年、我が国では人口減少、高齢化等を背景に、住宅の需要が減少し、全国各地で空家等の件数が増加し続けています。特に管理水準の低下した空家等は、老朽化による倒壊の危険性、防犯性の低下、景観への悪影響など周囲の生活環境への様々な影響が懸念されます。

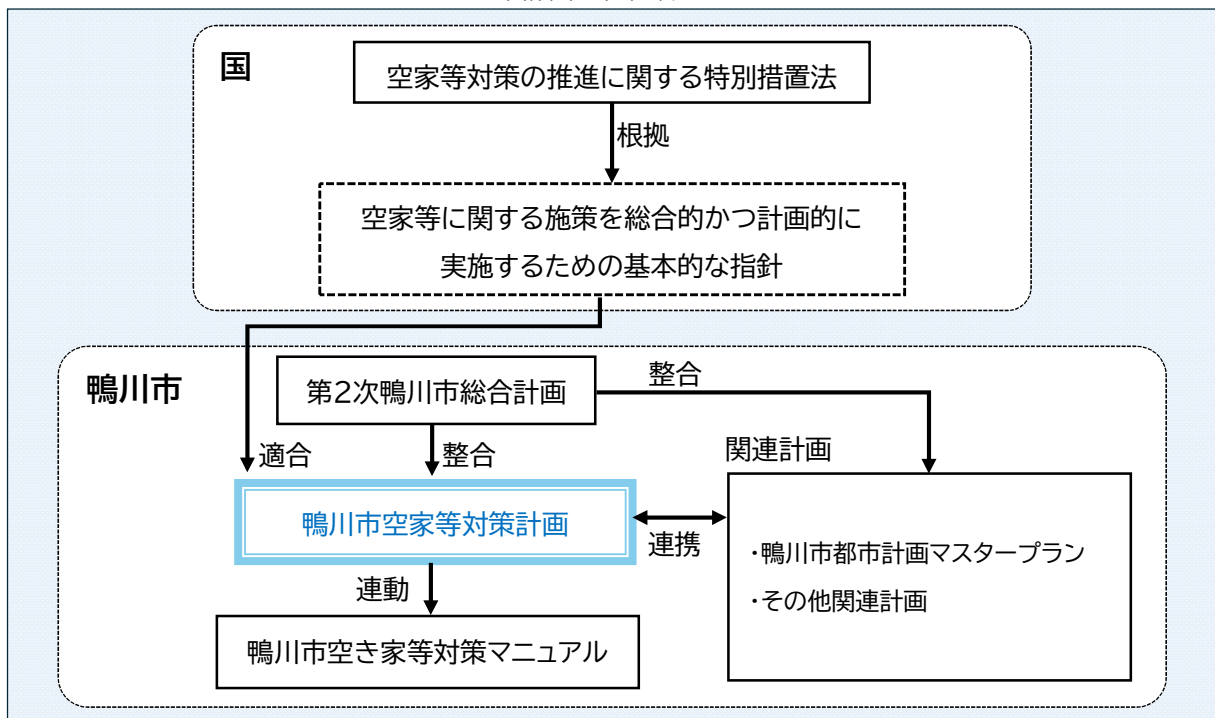
以上の背景から、2014(平成26)年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が制定され、それに伴い本市においても、空家等の発生を抑制するとともに、適切な管理や利活用を促進し、管理不全な状態の空家等への対策を講じるなど、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的に2021（令和3）年3月に「鴨川市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定しました。

この度、現行計画の計画期間が2025（令和7）年度で終了することに伴い、2023（令和5）年12月13日に施行された空家法の改正内容を反映するとともに、社会情勢や空家等の現状・課題を踏まえ、対策の実施をより一層推進することを目的として、本計画の見直しを行います。

② 計画の位置付け（資料2(素案)：P 6 参照）

本計画は、空家法第7条に基づく「空家等対策計画」であり、空家法並びに「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」及び「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）」に即し、本市の上位計画である「第2次鴨川市総合計画」、「鴨川市都市計画マスタープラン」等の関連計画との整合性を図った位置付けとします。

<本計画の位置付け>



2. 空家法・空家等対策計画の概要

① 空家法

(1) 空家法の概要 (資料2(素案): P 1 参照)

「空家法」は、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いることを踏まえ、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用促進のために、平成26年11月27日に公布、平成27年2月26日(※特定空家等に対する措置の規定は5月26日)に施行されました。

(2) 令和5年空家法改正の概要 (資料2(素案): P 2～5 参照)

使用目的のない空家等が増加し続けている状況から、空家等の「活用拡大」「管理の確保」「特定空家の除却等」の3本柱での対策を強化することを目的とした空家法改正が行われ、2023(令和5)年12月13日に施行されました。法改正では、従来存在する特定空家等に対する措置の充実に加えて、活用拡大を行うために「空家等活用促進区域」や「空家等管理活用支援法人制度」が創設されました。また、特定空家等になる前の段階からの対策を充実させるために「管理不全空家等」の定義が追加され、指導、勧告の措置が行えるようになりました。

<空家法的主要な構成>

章	条(番号は条番号)
1. 総則	(1)目的、(2)定義、(3)国の責務、(4)地方公共団体の責務、(5)空家等の所有者等の責務、(6)基本指針、(7)空家等対策計画、(8)協議会
2. 空家等の調査	(9)立入調査等、(10)空家等の所有者等に関する情報の利用等、(11)空家等に関するデータベースの整備等
3. 空家等の適切な管理に係る措置	(12)所有者等による空家等の適切な管理の促進、(13)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、(14)空家等の管理に関する民法の特例
4. 空家等の活用に係る措置	(15)空家等及び空家等の跡地の活用等、(16)空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等、(17)建築基準法の特例、(18)空家等の活用の促進の配慮、(19)地方住宅供給公社の業務の特例、(20)独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務、(21)独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助
5. 特定空家等に対する措置	(22)特定空家等に対する措置
6. 空家等管理活用支援法人	(23)空家等管理活用支援法人の指定、(24)支援法人の業務、(25)監督等、(26)情報の提供等、(27)支援法人による空家等対策計画の作成等の提案、(28)市町村長への要請

<令和5年空家法改正の概要>

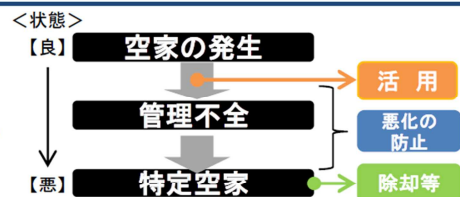
区分	内容
共通	所有者の責務強化 (※現行の「適切な管理の努力義務」に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務が追加)
活用拡大	空家等活用促進区域の創設 所有者不在の空家の処分(※市区町村が財産管理人の選任請求可能) 空家等管理活用支援法人制度の創設
管理の確保	特定空家化の未然防止(※管理不全空家の定義追加) 管理不全建物管理制度の活用(※市区町村が管理不全建物管理人の選任請求可能) 所有者把握の円滑化(※電力会社等に市区町村が提供要請可能)
特定空家の除却等	代執行の円滑化(※緊急代執行制度の創設、費用徴収円滑化) 相続放棄、所有不明・不在の空家等への対応(※市区町村が財産管理人の選任請求可能) 状態の把握(※市区町村長に特定空家の所有者に対する報告徴収権を付与)

●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



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

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

【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

■出典: 国土交通省

管理不全空家等とは

● **管理不全空家等（空家法第13条）**

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空家等のことを指します。勧告された空家等は敷地に係る固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）が解除となります。

<管理不全空家等のイメージ>



■出典：国土交通省

(3) 民法等の改正について

空家法の改正と関連して、民法等の改正も行われました。主な改正概要は、下表のとおりです。

< 民法等の改正の概要 >

目的	改正項目	概要
発生 予防	相続登記の義務化 (不動産登記法第76条の2)	<ul style="list-style-type: none"> ・相続により不動産の所有権を取得した相続人は、自己のために相続が開始されたことを知り、不動産の所有権を取得した日から3年以内に相続登記を申請することが義務化されました。 ・正当な理由がなく相続登記の申請を怠った場合、10万円以下の過料が科されることがあります。 ・令和6年4月1日施行
	住所等変更登記の義務化 (不動産登記法第76条の5)	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の登記簿上の所有者が、転居などにより住所が変わった際、住所を変更した日から2年以内に変更登記を申請することが義務化されました。 ・施行日より前に住所等を変更した場合であっても、変更登記をしていない場合には義務化の対象となり、令和10年3月31日までに変更登記する必要があります。 ・令和8年4月1日施行
	相続土地国庫帰属制度の創設 (相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律)	<ul style="list-style-type: none"> ・相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣に対して国庫帰属の申請を行うことができ、法務大臣の承認を受けたのち一定の負担金を納めることで、その土地の所有権を国に帰属させることができる制度が創設されました。 ・令和5年4月27日施行
利用の 円滑化	所有者不明土地・建物の管理制度 (民法第264条の2～第264条の8)	<ul style="list-style-type: none"> ・調査を尽くしても所有者やその所在が不明な土地・建物については、利害関係人が地方裁判所に申し立てを行い、その土地や建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができます。 ・令和5年4月1日施行
	管理不全状態にある土地・建物の管理制度 (民法第264条の9～第264条の14)	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができます。 ・令和5年4月1日施行
	越境した竹木の枝の切取り ルールの見直し (民法第233条第3項)	<ul style="list-style-type: none"> ・催促しても越境した枝が切除されない、竹木の所有者やその所在を調査しても分からないなど、越境された土地の所有者が自らその枝を切り取ることができる仕組みが整備されました。 ・令和5年4月1日施行

② 空家等対策計画

「空家等対策計画」は、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために、空家法第7条、国の基本指針に即して作成される計画を指します。計画を作成する場合、空家法第6条の規定に基づき、基本指針に即した上で、以下に掲げる事項を定める必要があります。

< 空家等対策計画_記載事項 >

記載番号	記載事項
1	空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
2	計画期間
3	空家等の調査に関する事項
4	所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
5	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
6	特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
7	住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
8	空家等に関する対策の実施体制に関する事項
9	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3. 計画改定の方角性について

① 空家法改正に伴う新制度の追加記載

(1) 空家等活用促進区域の指定 (資料2(素案): P 2 参照)

空家法の改正により、各市区町村は中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち、空家等の分布や活用状況等からみて、空家等の活用が必要と認める区域を「空家等活用促進区域」と指定することで、接道規制の合理化、用途規制の合理化、市街化調整区域内の用途変更等の措置を講じることが可能となりました。

鴨川市には、地域再生拠点等の区域の指定がないため、今回の計画への反映は行いませんが、状況に応じて、今後、同区域の指定要否を検討します。

(2) 空家等管理活用支援法人の創設 (資料2(素案): P 3 参照)

市は、空家等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として指定することができます。

空家等管理活用支援法人は、その業務の遂行のため空家等の所有者等に関する情報の提供を市長に求めることができるほか、空家等対策計画の作成や空家等の財産管理人の選任要求に関する提案を求めることも可能となります。

現在の関連団体との連携に加えて、新たに導入する必要がある場合、制度の活用可能性を検討します。

(3) 管理不全空家等に対する指導・勧告 (資料2(素案): P 4、P 7～8、P 69 参照)

空家法第13条の規定に基づき、適切な管理が行われずにそのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等を「管理不全空家等」として認定し、管理指針に即した指導、勧告の措置を行うことが可能となりました。管理不全空家等の所有者等への勧告(空家法第13条第2項)を受けた空家等は、当該管理不全空家等の敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

対象とする空家等に「管理不全空家等」を追加し、特定空家等になる前の段階からの適切な管理を促します。

(4) 財産管理制度の活用 (資料2(素案): P 5 参照)

空家法の改正により、空家等の適切な管理のために特に必要があると認められる場合に、新たに市区町村長も財産管理人の選任要求が可能となりました。以上の背景から、空家等の所有者等が不明であるなどの場合には、民法の相続財産清算制度や不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度、管理不全土地管理制度を活用し、適切な相続を推進する施策を検討します。

② 現行計画からの時点修正への対応

(1) 空き家に関連する統計情報の時点修正 (資料2(素案): P13~22 参照)

現行計画における人口推移、空き家数などの各種統計情報の最新年度への更新を行います。

(2) 令和6年度空家等実態調査・所有者意向調査結果の反映 (資料2(素案): P23~49 参照)

現行計画の中で整理されている空家等の実態調査及び所有者意向調査について最新時点(令和6年度)への更新を行います。

(3) 関係各課の組織体制の見直し (資料2(素案): P72 参照)

現行計画の中で記載されている組織体制、各課での役割分担内容を再検討し、計画の見直しに反映します。

③ 施策の見直し

県の上位計画、市の上位関連計画等を踏まえながら、空家等対策を促進するための施策の整合を図ります。

(1) 過年度の取組実績の評価 (資料2(素案): P50~53 参照)

現行計画の中で記載されている施策に対して、これまでに市が実施してきた対策の取組実績を照合し、推進施策ごとの取組状況の整理を行います。

(2) 空家等対策を促進するための施策の見直し (資料2(素案): P60~73 参照)

これまでの空家等対策の現状を踏まえ、対策をより一層促進するための施策及び連携体制について、国の交付金事例・他自治体等の先進的な取組事例等を踏まえながら、「発生抑制」・「適切な管理」・「利活用の推進」の3つの観点から必要に応じて施策の見直し・内容の拡充を行います。

(3) 国の補助事業の活用 (資料2(素案): P61 参照)

これまでの空家等の対策実績の状況を踏まえ、他自治体における事例を参考に、国の空家等対策補助事業を活用し、空家等の利活用や除却に関する補助制度の創設を検討します。

<施策体系の見直し案>

施策	(旧) 現行計画の施策	改定	(新) 施策の見直し案
空家等の発生抑制	(1) 空家等の調査	継続	(1) 空家等の調査
	(2) 市民意識の醸成・啓発	継続	(2) 市民意識の醸成・啓発 ● 市のホームページや広報誌等による周知
	(3) 長く住み続けるための支援	継続	(3) 長く住み続けるための支援 ● 建築無料相談会の開催 ● 鴨川市木造住宅耐震診断費補助事業 ● 鴨川市木造住宅耐震改修補助事業
	—	新規	(4) 相続登記の推進
空家等の適切な管理	(1) 市民意識の醸成・啓発	継続	(1) 市民意識の醸成・啓発 ● 市のホームページ、広報誌、リーフレット等による情報発信
	(2) 協働による空家等の見守り体制づくり	継続	(2) 協働による空家等の見守り体制づくり ● 民間事業者等との連携も視野に入れた見守り体制づくり ● 民生・児童委員等と連携した体制づくり
	—	新規	(3) 国の補助事業の活用 ● 除却補助について ● 改修補助について
空家等の利活用の推進	(1) 空家等の流通促進	修正	(1) 空家等の流通促進 ● 鴨川市空き家バンクの活用 ● マイホーム借上げ制度の周知 ● 空家等活用促進区域の検討
	(2) 空家等を活用した移住支援	修正	(2) 空家等を活用した移住支援 ● 移住定住支援事業 ● 家庭用小型合併処理浄化槽設置補助事業
	(3) まちづくりに資する利活用の検討	継続	(3) まちづくりに資する利活用の検討 ● 跡地の利活用について
管理不全な空家等への対応	(1) 管理不全な空家等への対応	継続	(1) 管理不全な空家等への対応 ● 現地調査 ● 所有者特定 ● 所有者等への情報提供・助言
	(2) 特定空家等の認定	修正	(2) 特定空家等・管理不全空家等の認定 ● 立入調査 ● 特定空家等の判断 ● 管理不全空家等の判断
	(3) 特定空家等に対する措置	修正	(3) 特定空家等・管理不全空家等に対する措置 ● 助言・指導 ● 勧告 ● 命令(特定空家等のみ) ● 行政代執行(特定空家等のみ) ● 略式代執行(特定空家等のみ) ● 緊急代執行(特定空家等のみ)
	(4) 所有者不明への対応	修正	(4) 所有者不明への対応 ● 財産管理制度の活用
	(5) 危険予防措置	継続	(5) 危険予防措置
	(6) 他の法令による規制	継続	(6) 他の法令による規制
推進体制の整備	(1) 市民からの相談への対応	継続	(1) 市民からの相談への対応
	(2) 庁内における体制の整備	継続	(2) 庁内における体制の整備
	—	新規	(3) 空家等管理活用支援法人の検討
	(3) 空家等対策に係る協議会の設置	継続	(4) 空家等対策に係る審議会の実施
	(4) 専門家団体、地域団体等との連携	継続	(5) 専門家団体、地域団体等との連携

※今後、変更の可能性あり

(青：新規追加 緑：修正)

4. 計画の見直し骨子案

計画構成については、現行計画の構成をベースに、以下のように見直す予定です。

<（新）見直し計画案の構成>

章	節	項	見直し内容
第1章 計画の概要	第1節 計画の背景と目的	(1) 計画の背景と目的 (2) <u>空家法改正の概要</u>	(2) <u>空家法改正の概要について新たに記載</u>
	第2節 計画の概要	(1) 計画の位置づけ (2) 計画期間 (3) 計画の対象となる地域 (4) <u>計画の対象となる空家等</u>	(4) <u>対象とする空家等に「管理不全空家等」を追加</u>
	第3節 本市の地域特性	(1) 概況 (2) 人口 (3) 世帯・住宅 (4) 空き家	
	第4節 実態調査にみる空家等の現状	(1) <u>現地調査</u> (2) 意向調査	(1) <u>地区別の空家等数に加えて道路幅員、ハザード情報、用途等の集計結果を追加</u>
	第5節 <u>これまでの取組の検証</u>	(1) <u>「空家等の発生抑制」の取組状況</u> (2) <u>「空家等の適切な管理」の取組状況</u> (3) <u>「空家等の利活用」の取組状況</u>	現行計画の施策評価を追加
	第6節 空家等の課題	(1) 問題点 (2) 課題	
第2章 対策の基本方針		(1) 空家等の発生抑制 (2) 空家等の適切な管理 (3) 空家等の利活用の促進 (4) 管理不全な空家等への対応 (5) 推進体制の整備	
第3章 空家等に対する具体的な施策	第1節 空家等の発生抑制	(1) 空家等の調査 (2) 市民意識の醸成・啓発 (3) 長く住み続けるための支援 (4) <u>相続登記の推進</u>	(4) <u>相続登記の推進について記載</u>
	第2節 空家等の適切な管理	(1) 市民意識の醸成・啓発 (2) 協働による空家等の見守り体制づくり (3) <u>国の補助事業の活用</u>	(3) <u>国の補助事業の活用を検討</u>
	第3節 空家等の利活用の促進	(1) <u>空家等の流通促進</u> (2) 空家等を活用した移住支援 (3) まちづくりに資する利活用の検討	(1) <u>空家等活用促進区域に関する記載の追加</u>
	第4節 管理不全な空家等への対応	(1) 管理不全な空家等への対応 (2) <u>特定空家等・管理不全空家等の認定</u> (3) <u>特定空家等・管理不全空家等に対する措置</u> (4) <u>所有者不明への対応</u> (5) 危険予防措置 (6) 他の法令による規制	(2)(3) <u>管理不全空家等に関する内容の追加</u> (4) <u>財産管理制度に関する内容の追加</u>
	第5節 推進体制の整備	(1) 市民からの相談への対応 (2) 庁内における体制の整備 (3) <u>空家等管理活用支援法人の検討</u> (4) 空家等対策に係る審議会の実施 (5) 専門家団体、地域団体等との連携	(3) <u>空家等管理活用支援人の検討</u>

※今後、変更の可能性あり

<（参考）現行計画の構成>

章	節	項
第1章 計画の概要	第1節 計画の背景と目的	
	第2節 計画の概要	(1) 計画の位置づけ (2) 計画期間 (3) 計画の対象となる地域 (4) 計画の対象となる空家等
	第3節 本市の地域特性	(1) 概況 (2) 人口 (3) 世帯・住宅 (4) 空き家
	第4節 実態調査にみる 空家等の現状	(1) 現地調査 (2) 意向調査
	第5節 空家等の課題	(1) 問題点 (2) 課題
第2章 対策の基本方針	(1) 空家等の発生抑制 (2) 空家等の適切な管理 (3) 空家等の利活用の促進 (4) 管理不全な空家等への対応 (5) 推進体制の整備	
第3章 空家等に対する 具体的な施策	第1節 空家等の 発生抑制	(1) 空家等の調査 (2) 市民意識の醸成・啓発 (3) 長く住み続けるための支援
	第2節 空家等の 適切な管理	(1) 市民意識の醸成・啓発 (2) 協働による空家等の見守り体制づくり
	第3節 空家等の 利活用の促進	(1) 空家等の流通促進 (2) 空家等を活用した移住支援 (3) まちづくりに資する利活用の検討
	第4節 管理不全な 空家等への対応	(1) 管理不全な空家等への対応 (2) 特定空家等の認定 (3) 特定空家等に対する措置 (4) 所有者不明への対応 (5) 危険予防措置 (6) 他の法令による規制
	第5節 推進体制の整備	(1) 市民からの相談への対応 (2) 庁内における体制の整備 (3) 空家等対策に係る協議会の設置 (4) 専門家団体、地域団体等との連携

5. 今後の改定スケジュール

改定スケジュールは、以下を想定しています。（※今後、変更の可能性あり）

＜策定スケジュール＞

日付		スケジュール	審議会議題
令和 7年	10月下旬 (本日)	第1回審議会	● 空家等対策計画の改定について
	11月	計画素案修正 庁内調整	
	12月中旬	第2回審議会	● 素案修正案の説明
令和 8年	12月中旬～ 1月初旬	計画改定案の作成	
	1月中旬～ 2月初旬	パブリックコメントの 実施(30日間)	
	3月下旬	計画改定・公表	