

空家等対策の取組状況について

令和5年度第1回池田市空家等対策協議会
池田市まちづくり環境部都市政策課

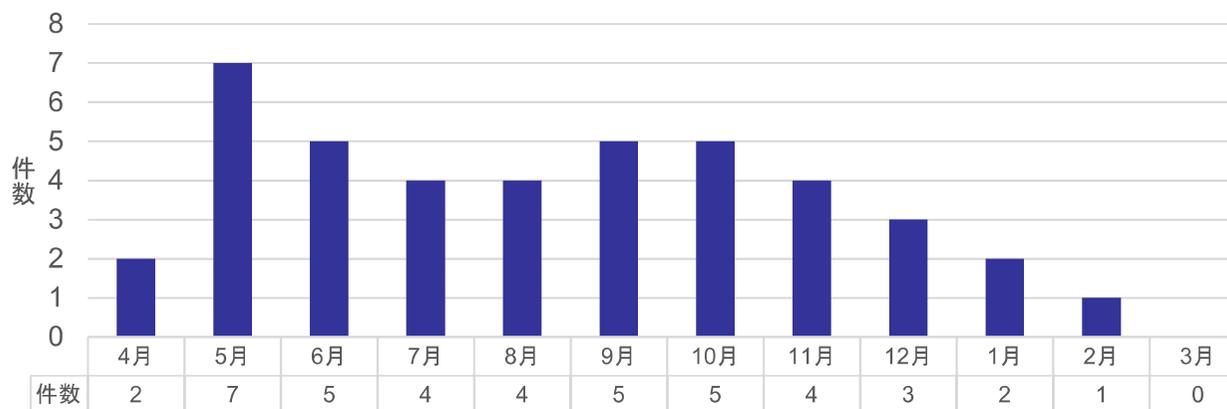
空家等対策の取組状況について

■ 空き家相談件数の状況

空き家に関する相談件数

	H30	R元	R2	R3	R4
相談件数(年度別)	98	31	62	55	42
相談内容内訳(1件の相談に複数の相談内容あり)					
雑草・樹木の繁茂	25	19	35	42	31
建物の老朽や劣化	60	11	23	15	9
動物・害虫(含蜂の巣)の関係	9	4	12	14	5
ごみの投棄の関係	5	0	3	2	2
防犯、防火上の危険性	8	1	1	1	1
その他	7	0	6	0	3

令和4年度 月別相談件数推移



■空家等に対する措置状況

	平成27 年度	平成28 年度	平成29 年度	平成30 年度	令和元 年度	令和2 年度	令和3 年度	令和4 年度	合 計
助言 (法12条)	26	48	39	48	61	95	67	31	415
助言※長屋一部 (条例7条)						15	9	3	27
助言・指導 (法14条1項)	0	2	1	3	16	15	13	8	58
勧告 (法14条2項)	0	1	0	2	0	1	5	1	10
命令 (法14条3項)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
行政代執行 (法14条9項)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
略式代執行 (法14条10項)	0	0	1	0	1	0	0	0	2

※「一部空家助言(条例7条)」は、池田市空家等及び空き長屋等の適切な管理に関する条例(令和2年4月施行)第2条に規定する「長屋若しくは共同住宅の一部が空き家となっているもの」に対して、同条例第7条に基づき助言を行ったものを示す。

空家等対策の取組状況について (特定空家等に対する措置)

■ 特定空家等に対する措置(1)

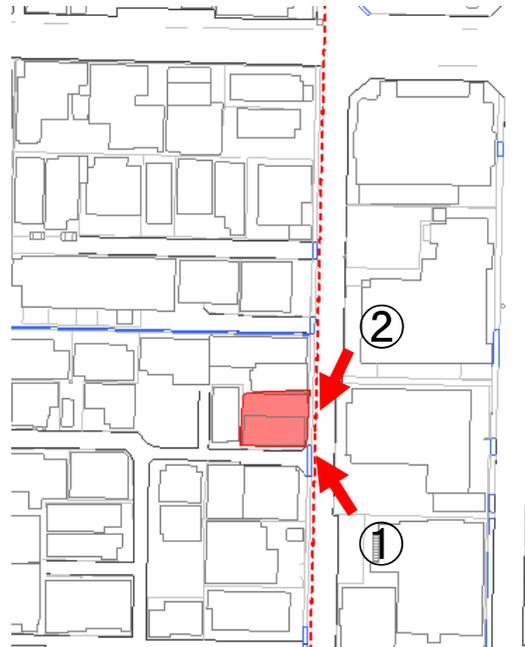
令和6年1月末時点

NO	所在番号	区分	住所	地番	老朽化ランク	指導状況
1	4	特定	伏尾町192-2	伏尾町192	A	
2	15	特定	東山町532-12	東山町532-12	B	
3	28	特定	古江町1-137	古江町1-137	B	
4	46	特定	古江町437	古江町437	A	勧告
5	172	特定	城南1-2-18	城南1-56	B	
6	193	特定	大和町6-9	大和町3057-2	B	
7	229	特定	西本町2-3	西本町2834	B	
8	299	特定	呉服町7-9	呉服町810-25	C	R5除却済
9	500	特定	空港1-2-5	空港1-8-2	A	勧告
10	592	特定	石橋1-7-18	石橋1-24	A	
11	608	特定	石橋1-19-10	石橋1-139-6	A	
12	704	特定	井口堂2-1-26	井口堂2-235-3	A	
13	778	特定	旭丘2-4-40	旭丘2-228-1	B	R5除却済
14	886	特定	渋谷1-3-12	渋谷1-271	A	
15	929	特定	五月丘1-9-24	五月丘1-65	A	
16	980	特定	畑3-3-16	畑3-781-1	A	勧告
17	1068	特定	伏尾町72-100	伏尾町72-100	B	勧告
18	1096	特定	新町10-8	新町2708-1	B	
19	1329	特定	呉服町5-12	呉服町800-1	A	R5除却済(代執行)
20	675	特定	石橋4-22-11	石橋4-141-1	B	R5新規指定

■ 特定空家等に対する措置

所在番号299

位置図
呉服町7-9

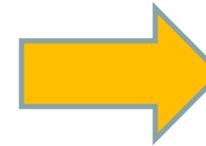
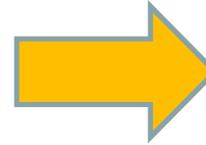


令和5年7月時点

①



②



令和5年12月(除却後)の状況

①



②

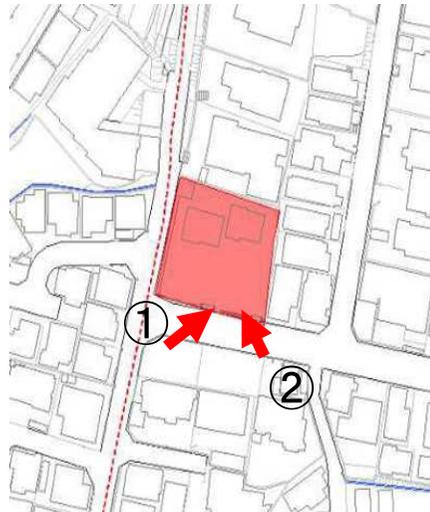


■ 特定空家等に対する措置

所在番号778

位置図

旭丘2-4-40



令和5年8月

①



②



令和6年2月現在の状況

①



②



■ 特定空家等に対する措置

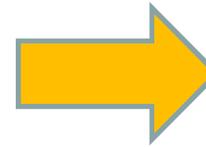
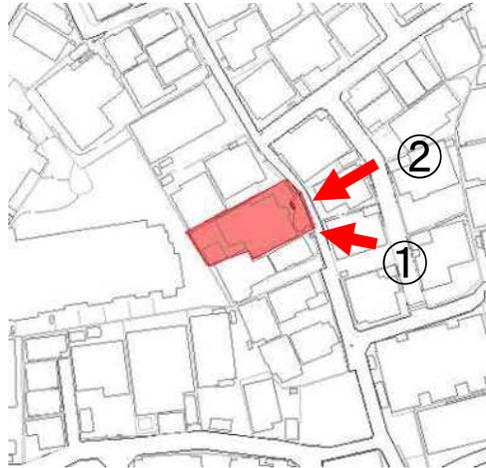
所在番号675

位置図

令和5年5月
①

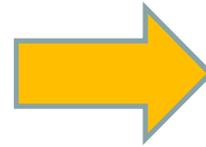
令和5年8月立入調査時の状況
① 一部改善

石橋4-22-11



②

② 一部改善



樹木が繁茂し、家屋の屋根が破損している状況

■空家等・危険家屋等の状況

◆空家等の状況について

平成27年時点

1,074件 ⇒

(A:42件 B:191件 C:126件 D:348件 E:367件)

令和6年1月末時点

654件

(A:13件 B:88件 C:151件 D:179件 E:220件)

◆「特定空家等及びそれに準ずる空家等」の状況について

平成27年時点

233件 ⇒

(A:42件 B:191件)

令和6年1月末時点

101件

(A:13件 B:88件)

(参考) 空家ランク判定の考え方

空家の状態	内容	判断のベース	ランク
危険な状態にある建物	・基礎、外壁、屋根、雨水に課題 ・バルコニー・工作物、門塙、擁壁が危険	・構造物に関して著しく危険な状態	A
		・構造物に関して危険な状態	B
周辺の生活環境上有害	・安全、衛生、景観、環境に課題 ・構造物以外のゴミや雑草、立木等	・生活環境上周辺に影響を及ぼす状態	C
		・生活環境上経過観察が必要な状態	D
適正な管理	・上記への該当なし	・適正な管理が行われている状態	E



※ 建物の危険性や管理状況から順にA～Eの5段階にランク分けしています。

その中でも危険な状態にある空家はA、Bランクに分類されます。

■空家バンク補助制度について

◆池田市空家バンク仲介手数料補助金

(売買契約:上限20万円、賃貸借契約:上限5万円 H30/5~R4/4)

令和元年度	1件	(賃貸:1件)
令和2年度	3件	(売買:3件)
令和3年度	2件	(賃貸:1件、売買:1件)
令和4年度	1件	(売買:1件)
令和5年度	1件	(売買:1件)

計 8件

○ 利用者登録数 1名 (賃貸希望)

◆池田市空家バンクインスペクション補助金

(上限5万円 H30/5~R4/4)

平成30年度	1件
令和元年度	1件

計 2件

※インスペクション(建物状況調査)とは、
専門的な知見を有する技術者が、建物の
基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、
雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況
を目視、計測等により調査するもの。

■空き家等老朽木造住宅除却補助(H27/4~)

◆補助実績(H27/4~)

平成27年度	3件	上限40万円補助
平成28年度	6件	同 上
平成29年度	6件	同 上
平成30年度	6件	同 上
令和 元年度	7件	同 上
令和 2年度	10件	上限20万円補助
令和 3年度	6件	同 上
令和 4年度	6件	同 上
令和 5年度	1件	同 上

(1月末時点)

■シルバー人材センター活用による空家調査の実施

◆調査件数

令和4年度：120件の外観調査実施(10件/月×12ヶ月)

- ・A、B、Cランク中心に、市からの助言・指導後の改善状況確認を実施

◆市からの助言・指導後の改善状況確認を実施

■ 相続・空き家対策セミナー及び個別相談会の実施

◆ 一般社団法人地方創生パートナーズ主催

実施日：令和6年1月12日(金)

内容：①相続土地国庫帰属制度

②相続登記の申請義務化

③自筆証書遺言書保管制度

④司法書士から見た相続登記の必要性

⑤空き家対策特措法の改正

参加人数：28名/個別相談会：6組



法務局講師による **参加無料**

「相続・空き家対策セミナー」
& 一般社団法人地方創生「個別相談会」
パートナーズによる ※個別相談会のみ参加可能(要申込)

日程 令和6年1月12日(金)

時間 相続・空き家対策セミナー：13時～15時30分
個別相談会：13時～17時
(受付12時30分～)

申込 相続・空き家対策セミナーは先着50名(申込不要)
※定員に達した場合、入場をお断りさせていただくことがあります。
個別相談会は要申込(事前予約受付中) (電話のみ)
池田市役所 都市政策課 TEL 072-752-1111(内384)

会場 池田市役所7階大会議室
(大阪府池田市中心南1-1-1)

内容 【相続・空き家対策セミナー】
①国に土地を寄付できるの？(相続土地国庫帰属制度)
②相続登記をしないといけないの？(相続登記の申請義務化)
③預けて安心！(自筆証書遺言書保管制度)
※司法書士から見た相続登記の必要性とは？
④空き家を管理しないといけないの？(改正空き家法)
【個別相談会】要申込(事前予約受付中) (電話のみ)
一般社団法人地方創生パートナーズ会員による個別相談
(司法書士、行政書士、土地家屋調査士、不動産業者)

主催：一般社団法人 地方創生パートナーズ TEL 090-5158-7259 (担当：三坂)
西宮市甲子園浦原町3-6 (株式会社ケンショウ内)
後援：法務省、大阪府、大阪法務局、池田市

資料2

行政代執行について(報告)

行政代執行について(報告)

■ 行政代執行の経過

- 令和5年8月21日 代執行開始宣言、準備工事
- 8月22日～ 樹木撤去
- 8月23日～ 動産搬出、建築物解体・搬出
- 9月19日 代執行終了宣言

写真(実施前)



写真(実施後)



空き家法改正について

空き家法改正について

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、住宅団地、歴史的町並みの区域等
 - ・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)
- ③支援法人制度
 - ・市区町村が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
 - ・市区町村に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

- ①特定空家悪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
- 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



窓が割れた管理不全空家

3. 特定空家の除却等

- ①状態の把握
 - ・市区町村に報告徴収権(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)
 - ・市区町村に選任請求を認め、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

空き家法改正について【活用拡大】 ① 空き家等活用促進区域

空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等

○ 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

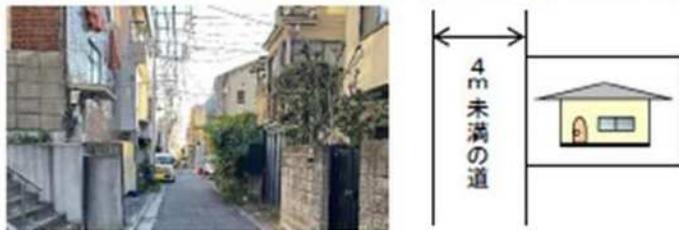
接道規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

建築物の敷地は、**幅員4m以上の道路**に2m以上接していないと**建替え、改築等が困難**※1。

※1 個別に特定行政庁(都道府県又は人口25万人以上の市等)の許可等を受ければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの**予見可能性が低い**こと等が課題。

【接道義務を満たさない(幅員4m未満の道に接している)敷地のイメージ】



<改正後>

市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件」※2を策定。これに適合する空家は、**前面の道が幅員4m未満でも、建替え、改築等が容易**に。

※2 市区町村が、安全性を確保する観点から、省令で定める基準を参照して、活用指針に規定。(事前に特定行政庁と協議)

「耐火建築物等又は準耐火建築物等であること」、「地階を除く階数が2以下であること」、「道を将来4m以上に拡幅することの合意が近隣でなされていること」等について規定。

用途規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

用途地域に応じて建築できる**建築物の種類に制限**※3。

※3 個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの**予見可能性が低い**ことが課題。

第一種低層住居専用地域



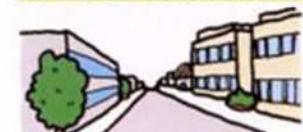
低層住宅のための地域。小規模な店や事務所もがた住宅、小中学校などが建てられる。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などは、150mまでの一定の店などが建てられる。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500mまでの一定の店などが建てられる。

<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」※4に**適合する用途への変更が容易**に。

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。



(例)第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

<現行>

市街化調整区域内では、用途変更の際して**都道府県知事の許可**が必要。

<改正後>

空家活用のための用途変更の許可の際して**都道府県知事が配慮**※5。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

■空家等活用促進区域における大阪府内市町村の 検討状況

- ・検討している 2市町村
- ・検討できていない 41市町村(池田市含む)

令和5年12月中旬時点

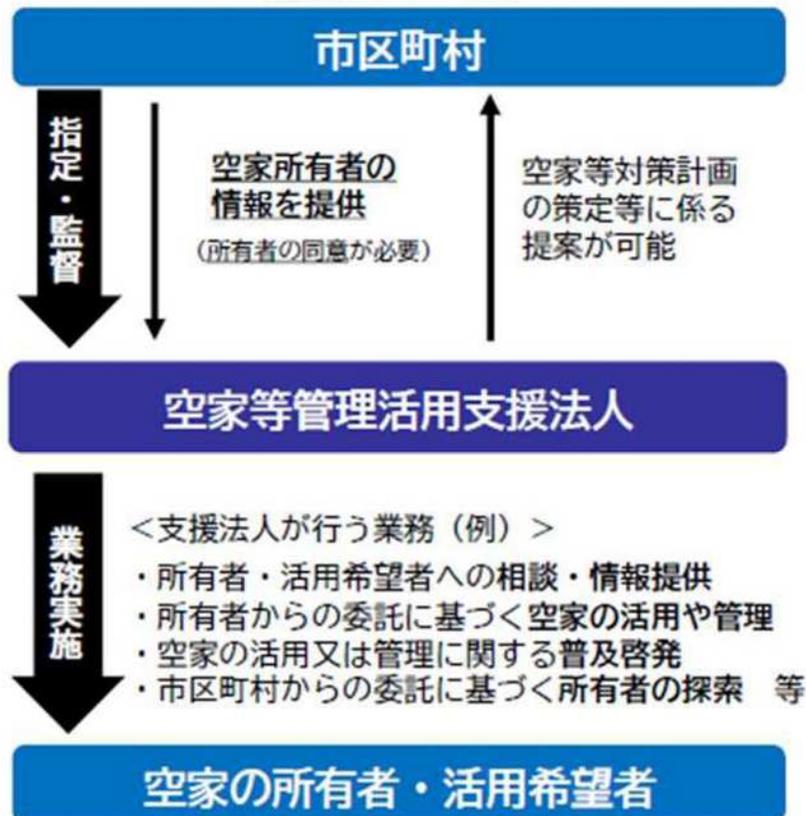
理由については、他部局との調整や、区域の指定範囲について、慎重に検討する必要があることから、現時点では未定(検討できていない)としている自治体が多い。

空き家法改正について【活用拡大】③支援法人制度

改正概要

- 所有者が空家の活用や管理について相談等できる環境が十分でない。
- 多くの市区町村では人員等が不足。所有者への働きかけ等が十分にできない。
- ➔ 市区町村が、空家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」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

【制度イメージ】



空家等管理活用支援法人の「指定手引き」 (R5.11公表)の概要

①指定の要件例

- (法人の基本的な要件)
- ・破産していないこと
 - ・役員に暴力団等がないこと 等

- (法人の業務体制)
- ・支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること

- ➔ 空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定
- ➔ 全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる(活動実績等は、地域支部単位での確認も可)

〇〇市事務取扱要綱 (例)
(趣旨)
第1条 ……………
(指定の要件)
第2条 ……………

(↑取扱要綱のひな型も掲載)

②支援法人への所有者情報の提供方法

- ・市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
- ・情報提供時には、所有者本人から同意を取得(同意取得書のひな型も掲載)。

■空家等管理活用支援法人制度における 大阪府内市町村の審査基準公表状況

- ・策定して公表している 3市町村
- ・当面の間は様子を見る 24市町村

令和5年12月中旬時点

理由については、一旦は様子を見ながら、制度構築に向けて検討をしていくという理由が多い。

■ 支援法人制度については、空き家法第23条第1項において規定されている

第二十三条 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。

上記の申請は、行政手続法に基づく「申請」となるため、必ず、審査基準を定める必要がある。

■ 制度構築に向けて検討している市町村の対応については・・・

『改正された空家法に基づく管理活用支援法人制度の指定に関しては、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、市長はこれを指定しないものとする。』

上記の公表が必要となり、本市においても実施する。

空き家法改正について【管理の確保】 ①特定空家化を未然に防止する管理

背景・必要性

- 空家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」となる前の段階の対応として、**管理の確保**を図ることが必要。

改正概要

特定空家化を未然に防止する管理

- ・国が空家の**管理指針を告示**。

＜管理指針で定める管理の方法(例)＞

- ・所有者が定期的に、空家の換気、庭木の剪定等を行う
- ・破損がないか等の点検を行い、必要に応じ修繕等を行う
- ・自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理する

- ・市区町村は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。

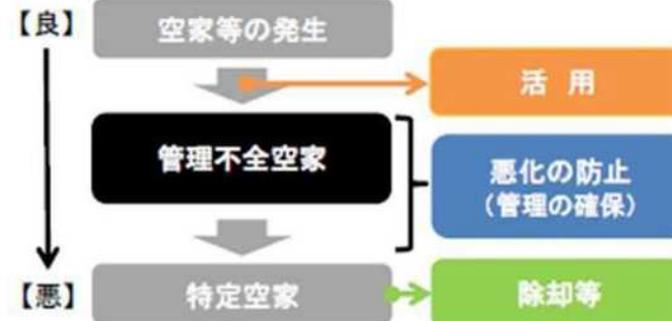
- ・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。
 - ➔ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る**固定資産税等の住宅用地特例を解除**。

＜管理不全空家のイメージ＞



窓が割れた管理不全空家

＜状態＞



空き家法改正について【管理の確保】 ①特定空家化を未然に防止する管理

固定資産税等の住宅用地特例とは

○ **固定資産税等の住宅用地特例**は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が**住宅用地(※)**に該当する場合には、**固定資産税等が減額**される。

※ 総務省の通知(平成27年総務省固定資産税課長通知)では、以下の場合、特例の対象となる「住宅」には該当しないとされている。

- ・構造上住宅と認められない状況にある場合
- ・使用の見込みはなく取壊しを予定している場合
- ・居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合

【固定資産税の住宅用地特例の概要】

	小規模住宅用地 (200m以下の部分)	一般住宅用地 (200m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

空家対策上の措置

○ 適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対応として、**固定資産税等の住宅用地特例を解除**。

<特定空家(※1)に対する措置>

市区町村から勧告を受けた特定空家の敷地について、住宅用地特例の適用対象から除外



▶ **住宅用地特例
適用対象除外**

特定空家に対する措置実績

特定空家に対する措置	勧告	命令	行政代執行
H27.5～R4.3の累計件数(市区町村数)	2,382件(376)	294件(153)	140件(103)

[(※1)特定空家]…以下のいずれかの状態にあると認められる空家等

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の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

<管理不全空家(※2)に対する措置(改正空家法施行後)>

市区町村から勧告を受けた管理不全空家の敷地についても、住宅用地特例の適用対象から除外



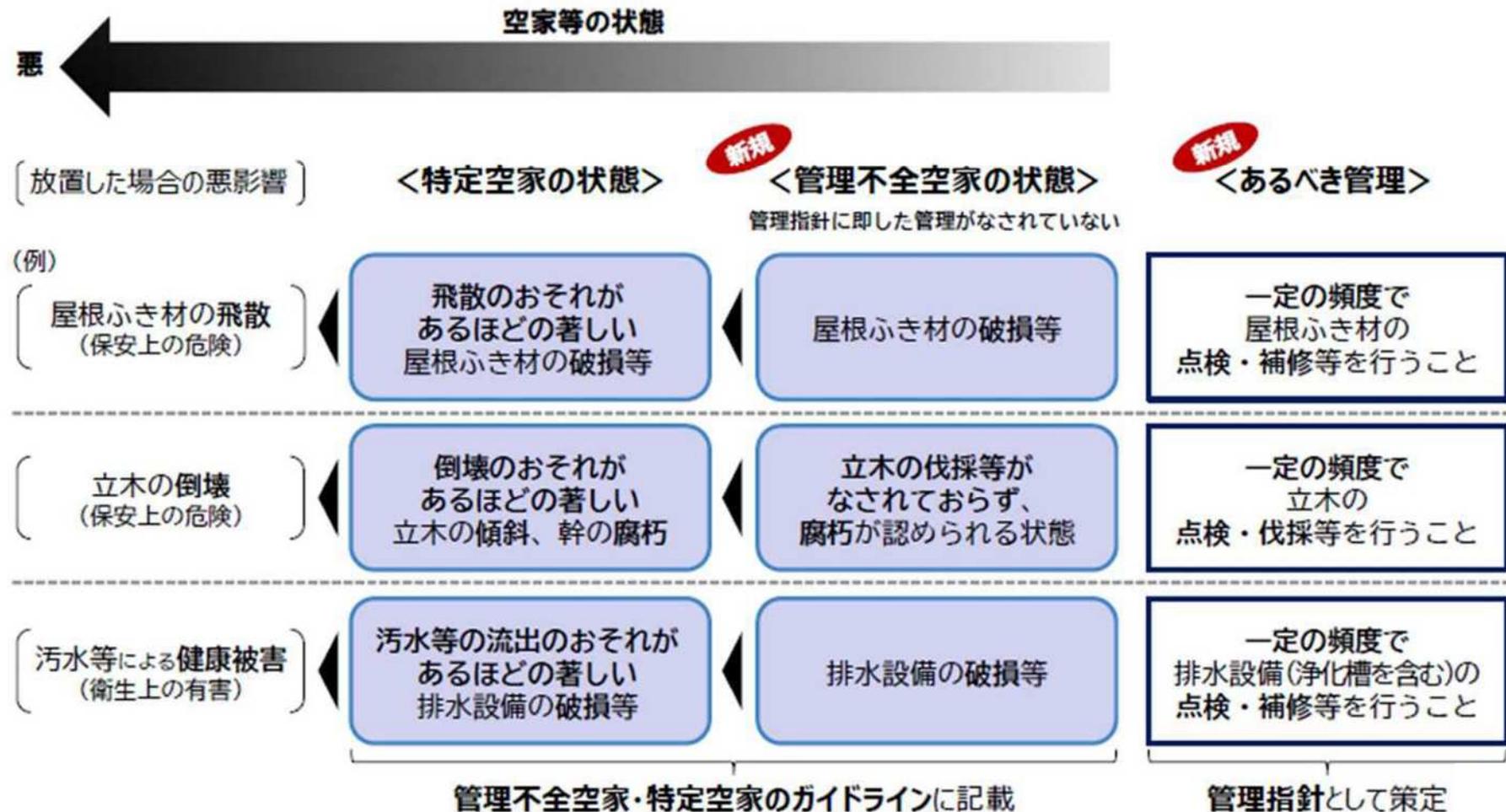
▶ **住宅用地特例
適用対象除外**

[(※2)管理不全空家]…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に該当することとなるおそれのある空家等

- 指導対象: 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に該当するおそれのある状態
 勧告対象: 指導しても改善されず、そのまま放置すれば特定空家に該当するおそれが大きい

空き家法改正について【管理の確保】 ①特定空家化を未然に防止する管理

○現行の特定空家のガイドラインを基本として、4つの観点（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺的生活環境への影響）の「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家の状態」「管理不全空家の状態」の例を提示。また、これらの状態にならないようにするための管理の行為の例を「管理指針」として提示。



- 管理不全空家については、法的な位置付けがされたものの、判断基準は自治体の裁量権となることから、空き家等対策計画に位置づけする予定。

現時点での検討案としては・・・

- ①チェックシートを作成し、絶対評価において決定。
- ②対策計画に位置づけしたうえで、本協議会において管理不全空家の該当可否を報告or審議にて決定。

■所有者把握の円滑化については、空き家法第10条に規定

第十条 市町村長は、固定資産の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、**空家等に工作物を設置している者**その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

■市区町村に対する報告徴収権については、空き家法 第9条に規定

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、**空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。**

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

空き家法改正について【特定空家の除却等】②代執行の円滑化

背景・必要性

- 空家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」も増加する可能性がある。
- こうした中、市区町村が、特定空家への措置をより円滑にできるようにすることが必要。

改正概要

代執行の円滑化

【緊急時の代執行制度の創設】

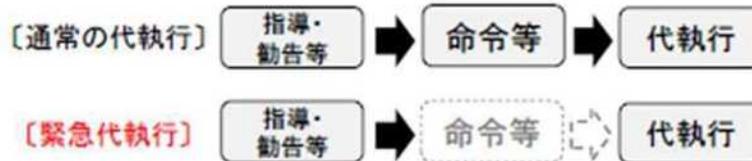
<現行>

- ・特定空家の除却等の代執行を行うため（落下しかけた屋根ふき材）には、緊急時でも命令等を経る必要があり、迅速な対応が困難。



<改正後>

- ・**緊急時**において除却等が必要な特定空家に対して**命令等※の手続きを経ず代執行を可能**とし、**迅速な安全の確保が可能となる。**



【※命令等】…命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等が必要になるが、命令前の指導・助言や勧告は必要。

【代執行費用の徴収の円滑化】

<現行>

- ・通常の代執行の場合には、行政代執行法の定めるところにより、所有者から、代執行費用の強制的な徴収が可能だが、略式代執行（所有者不明時の代執行）の場合は、代執行後に所有者が判明した場合、裁判所の確定判決を得ないと費用徴収できない。

<改正後>

- ・**略式代執行時**においても、行政代執行法に定める**国税滞納処分**の例により、**強制的な費用徴収を可能**に。

（国税滞納処分の例）



■ 緊急時の代執行については、空き家法第22条第11項
費用徴収については、同条第12項に規定。

第二十二條 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹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（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

⋮

新設

1 1 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

空き家法改正について【特定空家の除却等】 ③財産管理人による空家の管理等

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】

＜現行＞

・民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、**裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる**制度（財産管理制度）が定められているが、「利害関係人」でないと選任請求ができない。

＜改正後＞

・**空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村も選任請求可能。**

〔財産管理人選任の申立てイメージ〕



- | | |
|---|------------------------------------|
| ●所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合 | ⇒ 不在者財産管理制度（民法第25条） |
| ●相続人のあることが明らかでない場合 | ⇒ 相続財産清算制度（民法第952条） |
| ●所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合 | ⇒ 所有者不明建物管理制度（民法第264条の8） |
| ●所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合 | ⇒ 管理不全土地・建物管理制度（民法第264条の9、264条の14） |

※所有者不明土地管理制度は、所有者不明土地法に基づいて市区町村が活用する（所有者不明土地管理人の選任を裁判所に請求する）ことが可能（所有者不明土地法第42条第2項）

池田市空家対策に係る協力事業者登録制度要綱（案）

（目的）

第1条 この要綱は、空家化の予防、空家の適切な管理又は空家の利活用（以下「空家対策」という。）に関する総合相談ができる事業者の情報の登録を行い、その情報を公開し、空家所有者等に提供することにより、空家対策に取り組む環境を整え、空家対策の促進を図ることを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱において、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)空家 居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地をいう。
- (2)空家所有者等 所有権その他の権利の権原に基づき、空き家の管理等を行うものをいう。
- (3)協定締結団体 空家対策を円滑に実施することを目的として、市と協定を締結している団体をいう。

（協力事業者）

第3条 空家対策に関する総合相談ができる事業者（以下「協力事業者」という。）として登録することができる者は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- (1)定款又はそれに準ずるものを定めていること。
- (2)池田市暴力団の排除に関する条例(平成23年池田市条例第20号)第2条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者でないこと。
- (3)池田市税等を滞納していない者であること。
- (4)自らが行う協力事業について、パンフレット、ホームページ、電話相談、

セミナー等で広報を行うことができる者であること。

(5) 自らが行う協力事業に関して必要な許可を受け、免許等の資格を有して行っているものであること。

(協力事業者の登録)

第4条 協力事業者として登録しようとする者は、池田市空家対策に係る協力事業者登録申請書（第1号様式）に、次の各号の定める書類を添付して市長に申請しなければならない。ただし、協定締結団体については、当該申請をした者とみなす。

(1) 誓約書（第2号様式）

(2) その他市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、内容を審査し、適切であると認めたときは、その旨を池田市空家対策に係る協力事業者登録通知書（第3号様式）により申請者に通知するものとする。

(登録内容の変更)

第5条 前条第2項に規定する登録通知書による通知を受けた協力事業者は、当該登録事項に変更があったときは、池田市空家対策に係る協力事業者登録事項変更届出書（第4号様式）により市長に届け出なければならない。

(登録の取り消し)

第6条 協力事業者は、登録を取り消したいときは、池田市空家対策に係る協力事業者登録取消届出書（第5号様式）により市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があったときは、その登録を取り消すものとする。

3 第1項の場合のほか、市長は、次のいずれかに該当する者の登録を取り消すものとする。

(1) 第3条に規定する要件に該当しなくなった者

(2) 第4条第1項第1号に規定する誓約書に掲げる誓約事項に違反した者

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が適当でないと認めた者

4 市長は、前2項の規定により登録を取り消したときは、その旨を池田市空家対策に係る協力事業者登録取消通知書（第6号様式）により通知するものとする。

（事業の内容等に係る協議等）

第7条 総合相談の内容、料金その他必要な事項についての協議及び決定は、協力事業者と空家所有者等の当事者間で行うものとし、市はこれに関与しない。

（委任）

第8条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

第1号様式（第5条関係）

年 月 日

池田市長 あて

申請者 所在地
法人名又は団体名
代表者氏名

池田市空家対策に係る協力事業者登録申請書

池田市空家対策に係る協力事業者登録制度要綱第5条の規定に基づき、下記のとおり申請します。

記

事業者の名称	
所在地	
電話番号	
F A X	
メールアドレス	
ホームページアドレス	
備考	

添付図書

- 1 誓約書（第2号様式）
- 2 定款又はそれに準ずるもの

第2号様式（第5条関係）

年 月 日

池田市長 あて

所在地

法人名又は団体名

代表者氏名

誓約書

私は、池田市空家対策に係る協力事業者登録申請に当たり、池田市空家対策に係る協力事業者登録制度要綱（以下「要綱」という。）に定める制度の趣旨等を理解した上で、下記の事項について誓約します。

記

- 1 私は、要綱第3条の規定に基づく以下の要件を満たしています。
 - (1) 定款等を定めていること。
 - (2) 池田市暴力団の排除に関する条例(平成23年池田市条例第20号)第2条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者でないこと。
 - (3) 池田市税等を滞納していない者であること。
 - (4) 自らが行う協力事業について、パンフレット、ホームページ、電話相談、セミナー等で広報を行うことができる者であること。
- 2 本制度を介して発生した問題等について、当事者間で解決すること。
- 3 空家所有者等から相談等を受けた際は、誠意をもって対応すること。
- 4 その他登録に関する市長からの指示事項には、誠意をもって対応すること。

第3号様式（第5条関係）

第 号
年 月 日

様

池田市長

池田市空家対策に係る協力事業者登録通知書

年 月 日付けで申請のありました池田市空家対策に係る協力事業者登録については、下記のとおり登録が完了したので、池田市空家対策に係る協力事業者登録制度要綱第4条の規定に基づき通知します。

記

登録日： 年 月 日

※変更等が生じた場合は、速やかに手続を行ってください。

第4号様式（第6条関係）

年 月 日

池田市長 あて

申請者 所在地

法人名又は団体名

代表者氏名

池田市空家対策に係る協力事業者登録事項変更届出書

池田市空家対策に係る協力事業者登録制度要綱第5条の規定に基づき、下記のとおり登録事項の変更について届け出ます。

記

変更内容	
------	--

第5号様式（第7条関係）

年 月 日

池田市長 あて

申請者 所在地

法人名又は団体名

代表者氏名

池田市空家対策に係る協力事業者登録取消届出書

池田市空家対策に係る協力事業者登録制度要綱第6条の規定に基づき、下記のとおり池田市空家対策に係る協力事業者登録を取り消したいので届け出ます。

記

取消理由	
------	--

第6号様式（第7条関係）

第 号
年 月 日

様

池田市長

池田市空家対策に係る協力事業者登録取消通知書

池田市空家対策に係る協力事業者登録制度要綱第6条の規定に基づき、下記のとおり池田市空家対策に係る協力事業者登録を取り消したことを通知します。

記

1 取消の理由