

令和6年2月8日

まちづくり委員会資料

令和6年第1回定例会提出予定議案の説明

議案第15号

川崎市空家等対策協議会条例の一部を改正する条例の制定について

- 資料1 川崎市空家等対策協議会条例の一部改正について
- 資料2 川崎市空家等対策協議会条例の一部を改正する条例 新旧対照表
- 参考資料1 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新旧対照条文（抜粋）
- 参考資料2 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（概要）

まちづくり局

川崎市空家等対策協議会条例の一部改正について

1 川崎市空家等対策協議会条例制定の概要

適切に管理されていない空家等の増加に伴い、風景・景観の悪化、防災機能の低下、ゴミなどの不法投棄の誘発、火災の発生誘発など周辺に悪影響を与えている事例が増えていることから、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指針を定めること、空家等に関する立入検査、行政代執行等を定めた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。）が施行された。

市町村は、法の規定に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができることとされたことから、川崎市空家等対策協議会条例（平成28年条例第26号）を制定し、平成28年4月1日に施行したものである。

2 法改正の内容

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）の内容に係る条例改正への影響は以下のとおり。

(1) 国の責務の新設

国が、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する等の責務の規定が追加されたこと等

【条ずれ等の新旧（参考）】

| 新 | 旧 | 内容 |
|---------|---------|-------------|
| 第3条（新設） | — | 国の責務 |
| 第4条 | 第4条・第8条 | 地方公共団体の責務 |
| 第5条 | 第3条 | 空家等の所有者等の責務 |
| 第6条 | 第5条 | 基本方針 |
| 第7条 | 第6条 | 空家等対策計画 |
| 第8条 | 第7条 | 協議会※条例で引用あり |

参考 その他の法改正の内容

(1) 空家の「利用拡大」に関すること

- ①空家等活用促進区域の指定
- ②特定空家化を未然に防止する管理
- ③空家等管理活用支援法人の指定

(2) 空家の「管理の確保」に関すること

- ①特定空家化を未然に防止する管理
- ②所有者把握の円滑化
- ③管理不全建物管理人の選任

(3) 特定空家の除却等に関すること

- ①状態の把握
- ②代執行の円滑化
- ③財産管理人による空家の管理・処分

3 条例の改正内容

条例第1条（設置）及び第2条（所掌事務）では、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会に関する法の規定を引用している。

今回、引用する法の規定が条ずれしたため、改正するもの

- 第7条第1項 → 第8条第1項

4 施行期日

公布の日から施行

川崎市空家等対策協議会条例の一部を改正する条例 新旧対照表

| 改正後 | 改正前 |
|---|---|
| <p style="text-align: center;">川崎市空家等対策協議会条例 平成 28 年 3 月 24 日条例第 26 号</p> <p>(設置)</p> <p>第 1 条 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。) <u>第 8 条第 1 項</u>の規定に基づき、川崎市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。</p> <p>(所掌事務)</p> <p>第 2 条 協議会は、法 <u>第 8 条第 1 項</u>に規定する協議を行う。</p> | <p style="text-align: center;">川崎市空家等対策協議会条例 平成 28 年 3 月 24 日条例第 26 号</p> <p>(設置)</p> <p>第 1 条 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。) <u>第 7 条第 1 項</u>の規定に基づき、川崎市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。</p> <p>(所掌事務)</p> <p>第 2 条 協議会は、法 <u>第 7 条第 1 項</u>に規定する協議を行う。</p> |

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）（本則関係）

（傍線の部分は改正部分）

| 改 正 後 | 現 行 |
|--|--|
| <p>目次</p> <p>第一章 総則（第一条―第八条）</p> <p>第二章 空家等の調査（第九条―第十一条）</p> <p>第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条―第十四条）</p> <p>第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条―第二十一条）</p> <p>第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）</p> <p>第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条―第二十八条）</p> <p>第七章 雑則（第二十九条）</p> <p>第八章 罰則（第三十条）</p> <p>附則</p> <p>第一章 総則</p> <p>（目的）</p> <p>第一条 この法律は、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に鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。</p> | <p>（新設）</p> <p>（新設）</p> <p>（目的）</p> <p>第一条 この法律は、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に鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。</p> |

| | |
|---|---|
| <p>（定義）</p> <p>第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて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（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。</p> <p>2 この法律において「特定空家等」とは、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、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であると認められる空家等をいう。</p> <p>（国の責務）</p> <p>第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。</p> <p>2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要な情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。</p> <p>3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。</p> <p>（地方公共団体の責務）</p> <p>第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。</p> <p>2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的</p> | <p>（定義）</p> <p>第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。</p> <p>2 この法律において「特定空家等」とは、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、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であると認められる空家等をいう。</p> <p>（空家等の所有者等の責務）</p> <p>第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。</p> <p>（市町村の責務）</p> <p>第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。</p> |
|---|---|

な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体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。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、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(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

四 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることとする。

(新設)

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

(新設)

三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることとする。

とができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 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

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置(第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項

七 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

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号

第二条)に規定する中心市街地

二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八

号に規定する地域再生拠点

とができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 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

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項

七 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

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
- 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
- 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じて経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物）建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項

（新設）

（新設）

（新設）

（新設）

又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならぬ。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10] 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11] 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12] 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13] 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14] 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2] 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉

（新設）

（新設）

3] 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4] 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（新設）

（協議会）

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2] 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉

、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3] 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（削る）

（立入調査等）

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、第二十二條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報告させ、又はその職員若しくはその委任した者等に、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、関係者の請求があつた

、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3] 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（新設）

（立入調査等）

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、第十四條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、当該職員又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。

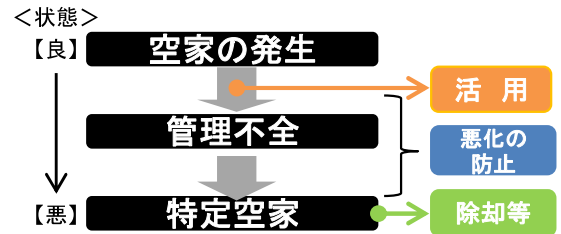
3] 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

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、関係者の請求があつた

●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

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**
- 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