

令和6年(2024年)12月16日
都市企業常任委員協議会資料②

伊丹市空家等対策計画(第2次)の改定について

都市活力部 都市整備室 建築指導課

01

本市の空家等対策

02

改定理由

03

空家等対策協議会
での審議経過

04

中間検証結果

05

法改正に伴う計画
の改定

01. 本市の空家等対策

全国的に、適切な管理がされていない空き家が問題になっている中、本市におきましても対策をとるべく、平成28年3月に「伊丹市空家等対策計画」を策定、それに引き続き、令和3年3月に「伊丹市空家等対策計画(第2次)」を策定しました。

計画に基づき、適切な管理がされていない空家等への対策として、損傷した空家等の状況を、所有者等へお知らせし、改善を促したり、周辺環境に悪影響を及ぼす空家等を「特定空家等」に認定し、指導・助言等を行うこと等により対策を講じてきました。

また、所有者等への啓発としましては、所有者が建物の将来について検討できる「建物管理シート(お家のLife Plan)」を活用したセミナーや個別相談会を、NPO法人等と連携して実施し、空家等の適切な管理の啓発を行ってきました。

01

本市の空家等対策

02

改定理由

03

空家等対策協議会
での審議経過

04

中間検証結果

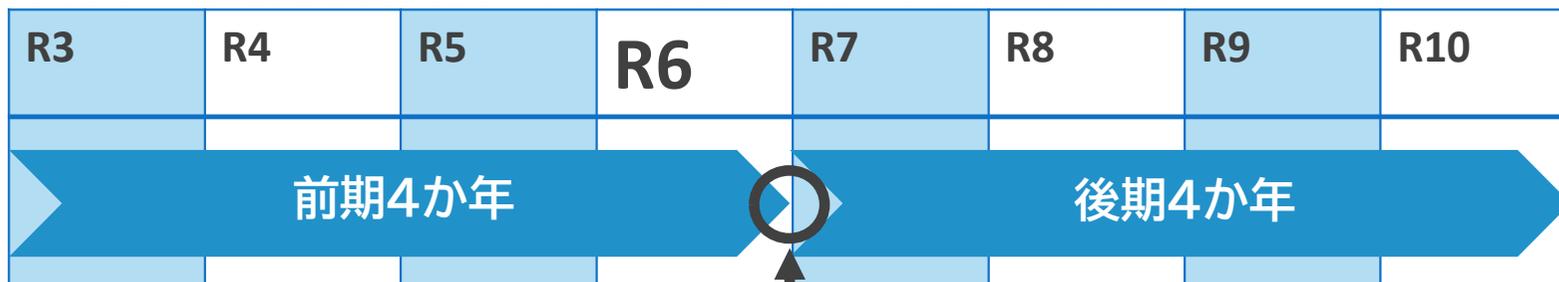
05

法改正に伴う計画
の改定

02. 改定理由

8年間の計画期間の中で、令和6年度に中間検証を行うこととしていたため、実施しました。また、令和5年12月に改正された「空家法」に対応するため、計画の見直しを実施しました。

伊丹市空家等対策計画(第2次): 令和3年度～令和10年度



中間検証

01

本市の空家等対策

02

改定理由

03

空家等対策協議会
での審議経過

04

中間検証結果

05

法改正に伴う計画
の改定

03. 審議経過と今後の手続き

令和6年 07月	第1回伊丹市空家等対策協議会にて 諮問 「伊丹市空家等対策計画(第2次)の中間検証及び改定案について」
令和6年 10月	第2回伊丹市空家等対策協議会にて継続審議
令和6年 11月	第3回伊丹市空家等対策協議会にて継続審議ののち、 答申 を受ける
令和7年 01月(予定)	パブリックコメントを実施(1月6日~2月4日)
令和7年 02月(予定)	パブリックコメントの実施結果を公表
令和7年 03月(予定)	計画を改定



01

本市の空家等対策

02

改定理由

03

空家等対策協議会での審議経過

04

中間検証結果

05

法改正に伴う計画の改定

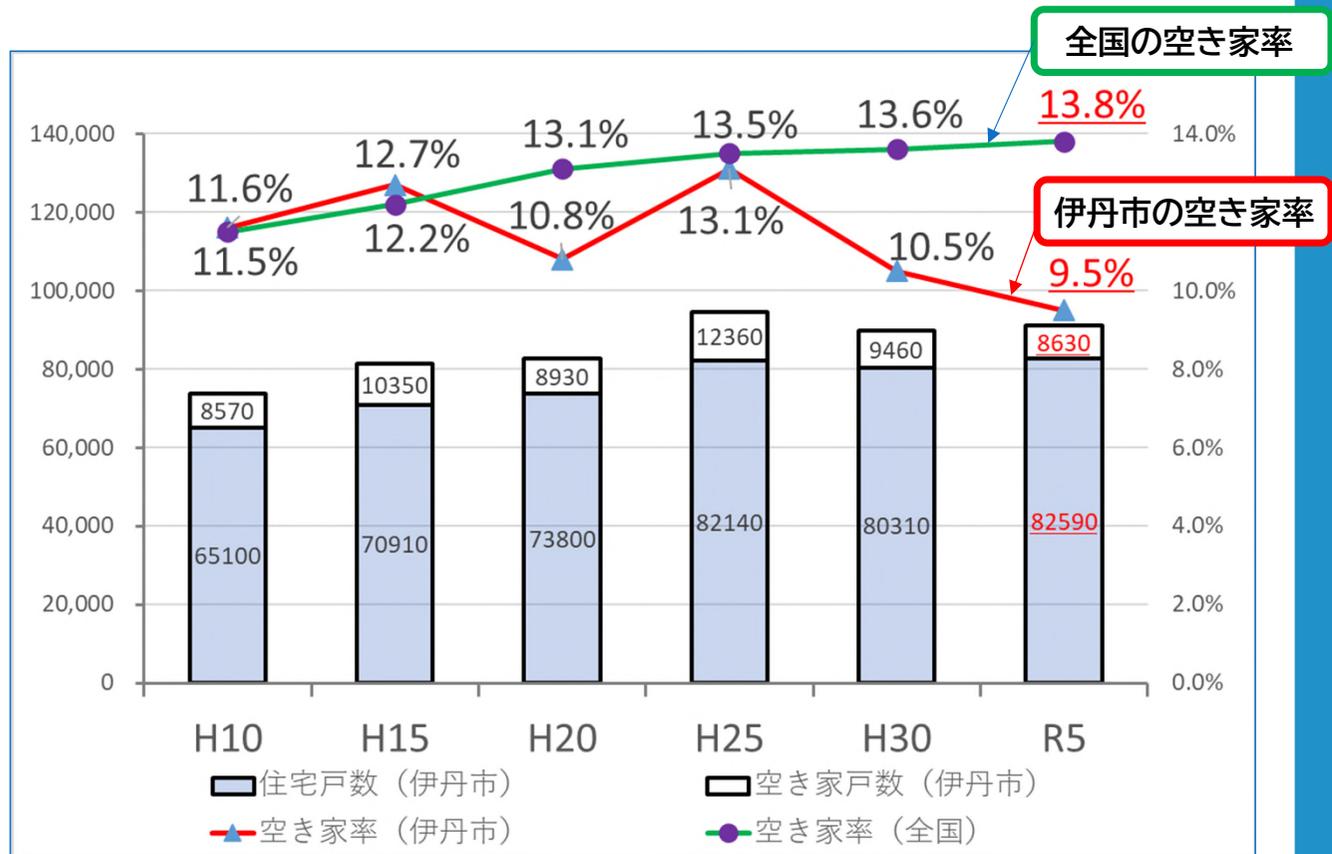
04-1. 中間検証結果

①本市の空き家率は上昇傾向ではない

本市の空き家率は、平成30年10.5% **令和5年9.5%**であり、減少しています。

平成10年以降で見ると、全国的に空き家率は増加していますが、本市の空き家率については**増減**しています。

令和5年 総務省 住宅・土地統計調査より



01

本市の空家等対策

02

改定理由

03

空家等対策協議会
での審議経過

04

中間検証結果

05

法改正に伴う計画
の改定

04-2. 中間検証結果

②空き家の通報件数は上昇傾向ではない

空き家の通報件数は、空家等対策計画(第2次)の策定以降、建物に関する通報件数、草木に関する通報件数ともに減少しています。

区分	空家等対策計画 H28～H31 [4年間]	空家等対策計画(第2次) R2～R5 [4年間]
通報件数【建築物】	101 件	49 件 ↓
通報件数【草木】	155 件	122 件 ↓

「計画の見直し」の必要性なし

➡現計画が適切に機能している状況

01
本市の空家等対策

02
改定理由

03
空家等対策協議会
での審議経過

04
中間検証結果

05
法改正に伴う計画
の改定

05-1. 法改正に伴う計画の改定

「空家法」の改正に伴い、次の改正項目について、計画に位置付けます。

	改正項目	概要	計画本編の 該当箇所
①	管理不全空家等 (法第13条)	そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのある空家等を市が管理不全空家等に認定し、所有者に指導・勧告することが可能になりました。 認定の判断や措置の考え方等 について、計画に追記します。	P10~12 P53~54
②	財産管理制度 (法第14条)	建物等の所有者が不明である場合等に、空家等の適切な管理を目的とし、市が裁判所に対し「財産管理人」等の選任請求することが可能になりました。 財産管理制度の活用について検討していくこと を計画に追記します。	P8
③	所有者把握の 円滑化 (法第10条第3項)	電気・ガス・水道の使用状況だけではなく、契約者情報についても市が供給事業者に提供を要請することが可能になりました。 契約者情報について提供を求めること を計画に追記します。	P7
④	特定空家等の 状態の把握 (法第9条第2項)	特定空家等の所有者に対する報告徴収権が市に付与されて、勧告・命令等の措置がより円滑化されました。 特定空家等に関する事項に関し報告を求めること について、「措置に関する業務の基本的な流れ」に追記します。	P11
⑤	緊急代執行制度 (法第22条第11項)	緊急時 において除却等が必要な特定空家等に対して 命令等の手続を経ず代執行が可能になったこと について、「措置に関する業務の基本的な流れ」に追記します。	P11

01

本市の空家等対策

02

改定理由

03

空家等対策協議会での審議経過

04

中間検証結果

05

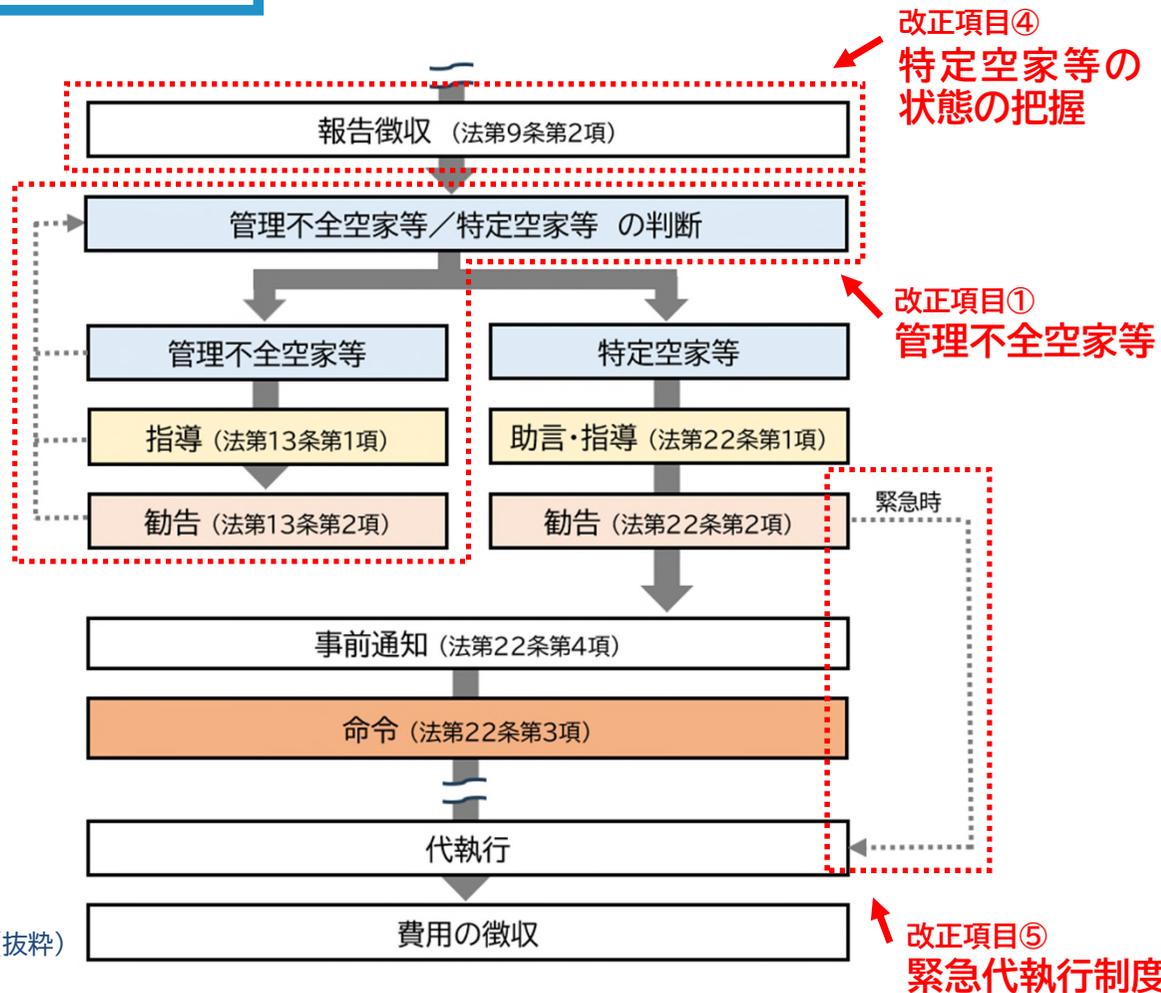
法改正に伴う計画の改定

05-2. 法改正に伴う計画の改定

■管理不全空家等について

指導しても状態が改善しない場合には、市区町村は勧告を行うことができ、**勧告を受けた管理不全空家等は、特定空家等と同様に、敷地にかかる固定資産税などの軽減措置の適用を受けることができなくなります。**

伊丹市空家等対策計画(第2次)改定案 P11
[表6-1]措置に関する業務の基本的な流れ (抜粋)



01

本市の空家等対策

02

改定理由

03

空家等対策協議会での審議経過

04

中間検証結果

05

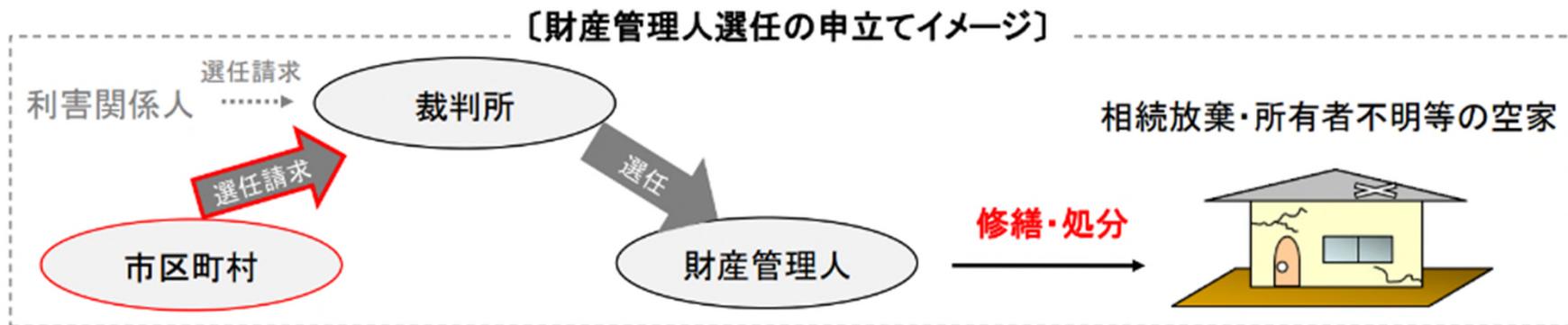
法改正に伴う計画の改定

05-3. 法改正に伴う計画の改定

■財産管理制度とは

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、利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる「財産管理制度」が定められています。

「財産管理人」の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されていますが、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、市区町村長も選任請求が可能となりました。



国土交通省ホームページ

「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改定する法律(令和5年法律第50号)について第1部 空き家対策を巡る現状・改定法の解説」
(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001621265.pzzdf>)を加工して作成