itami

空家等対策の推進に関する特別措置法第6条に基づく

伊丹市空家等対策計画（第2次）

～これからの８年間～

令和３年（２０２１年）３月

伊丹市

ごあいさつ

わが国全体が、かつてない人口減少時代を迎え、これまでに築かれてきた住宅ストックが世帯数を大きく上回る状況の中、相続等で発生した利活用されていない老朽空家等が年々増加し社会生活に悪影響を与えるようになってきました。

そのような状況の中、空家等に関する施策として平成２７年にいわゆる空家特措法が全面施行されました。

本市におきましても、管理不全による老朽空家等が散見されていたため、空家特措法の施行を受け、平成２８年３月に「伊丹市空家等対策計画」を策定いたしました。この計画に基づき、損傷した空家等の状況を所有者等へお知らせし、また、周辺環境に悪影響を及ぼす「特定空家等」につきましては指導・助言を行ってまいりました。その他、適切な管理を促すために空家等対策に関するセミナーを開催し啓発を行う等、空家等対策を推進してまいりました。

この度、「伊丹市空家等対策計画」の計画期間である５年が経過しましたので、引き続き空家等対策を実施すべく、これまでの実績を検証し、第２次となる「伊丹市空家等対策計画」を策定いたしました。第２次の計画では、現計画の方針である「予防」「活用」「措置対応」を基本としつつ、新たに「建物管理シートの活用」、「ＮＰＯ法人等との連携による相談体制の整備」、「近隣住民等との関係づくりの促進」を加え、より効果的な対策を行ってまいります。

今後も、安全・安心のまちづくりに向けて空家等対策を推進してまいりますので、市民の皆さま及び関係各位のより一層のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたりまして、ご尽力いただきました伊丹市空家等対策協議会の委員の皆さまをはじめ、計画策定にご協力をいただきました多くの皆さまに心より感謝を申し上げます。

令和３年３月

（２０２１年）

伊丹市長　藤原　保幸

～　目　次　～

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１

２．　計画期間・・・　６

３．　空家等の調査に関する事項・・・　７

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・・・・・・・・・・・・・・・・・　８

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・・・・・・・・・　９

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・・・・・・・１０

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・・・・・・・・・・・・・・・・　１３

８．　空家等に関する対策の実施体制に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１４

９．　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１６

資料編・・　１７

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

⑴　計画策定の背景と目的

本市における計画策定に至る動機付けは、近隣住民からの通報の後、空家等所有者自らが解体・撤去し解決に至るまでに、１３年の年月を要した事案が発端となっている。

このような現象は、阪神・淡路大震災に起因する損傷に加え、経年劣化により屋根に穴が開き、又、外壁に著しい損傷があり、改善されないまま放置されていた。

その他に、敷地内の雑草の繁茂、害虫の発生など管理不全による不衛生な事案も発生していた。

これらの問題に対応するため、本市は、空家等の「予防」・「活用」・「措置対応」を基本として平成 28 年「伊丹市空家等対策計画」を策定した。

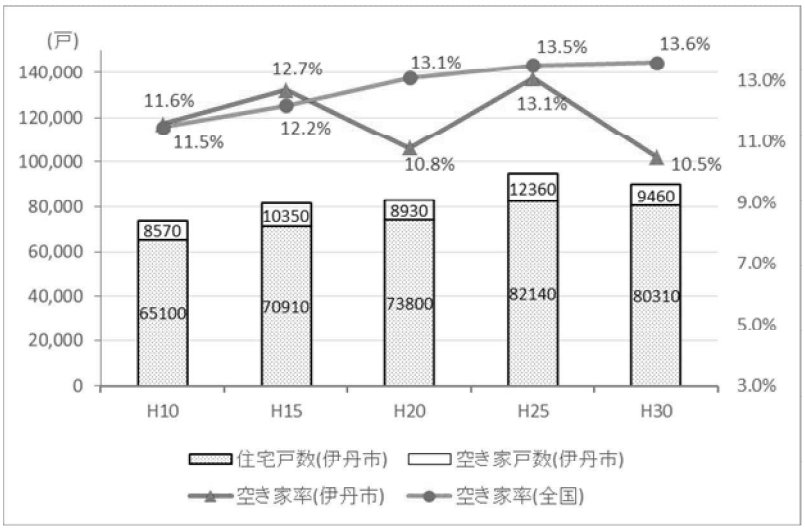
前計画の計画期間である５年が経過し、計画の見直し時期を迎えた。

今後、世帯構成の変化により空家等の増加が見込まれる中、これまでの５年間で把握できた課題をふまえ、前計画の見直しを行い、引き続き第２次となる計画を策定する。

⑵　空き家の推移及び世帯構成の変化

本市の空き家率は、平成２５年が１３．１％、平成３０年が１０．５％であり、減少している。平成１０年以降で見ると、全国的に空き家率は増加しているが、本市の空き家率については増減している。（図１参照）

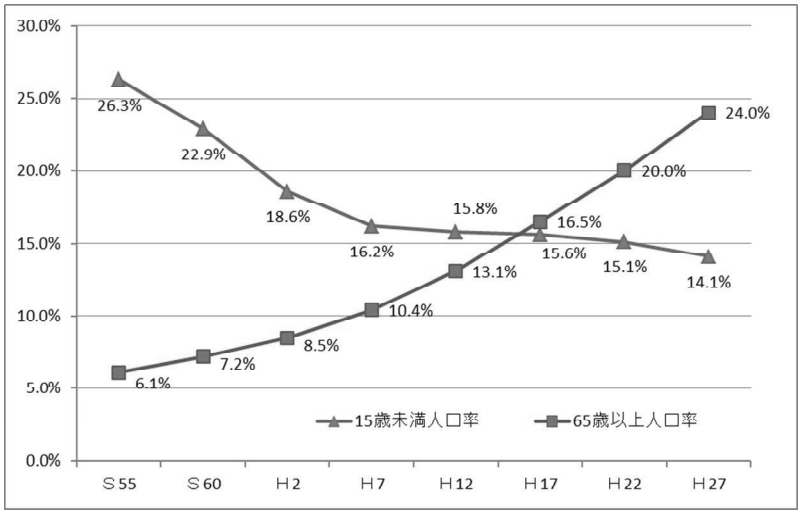
図１　空き家数と空き家率の推移



資料：平成３０年（２０１８年）総務省　住宅・土地統計調査

次に、本市の人口割合については、昭和５５年から平成２７年にかけて、１５歳未満人口率が減少し、一方、６５歳以上人口率が増加している。また、平成２７年に６５歳以上の人口は、全体の約１/４を占めており、少子高齢化が進行している事がわかる。（図２参照）

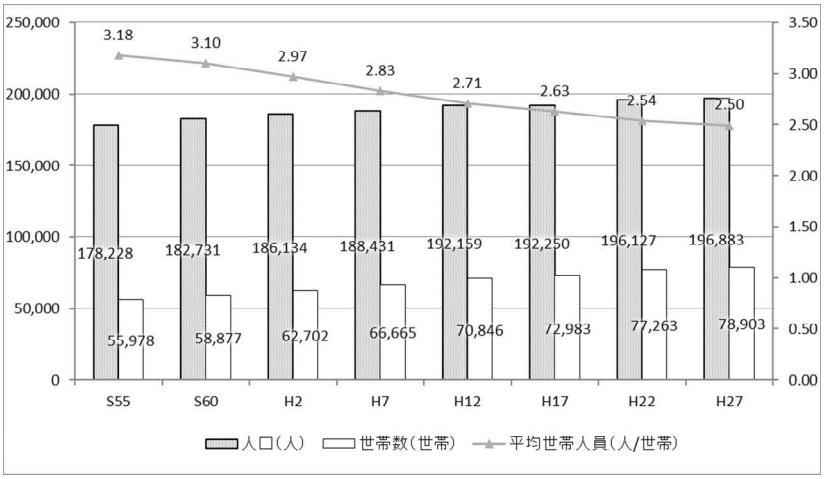
図２　伊丹市　６５　歳以上、１５　歳未満人口率の推移



資料：平成 27 年(2015 年)国勢調査

次に、本市の平均世帯人員は、昭和５５年から平成２７年にかけて、３．１８人から２．５０人と０．６８人減少しており、単独世帯化が進行している事がうかがえる。（図３参照）

図３　伊丹市 人口と世帯数の推移



資料：平成 27 年(2015 年)国勢調査

これら社会構造として人口減少を伴なう少子高齢化の加速により、高齢夫婦のみや高齢者の一人暮らし世帯が更に増加するなど、高齢世帯の単独世帯化が進行し、結果的に空家等が増加することが予見される。そのため、空家等対策は中長期的な視点を持ちながら進める必要がある。

⑶　実施施策の状況及び課題

旧計画に基づき、様々な施策を実施している。主な施策とその実施状況は、以下のとおりである。

令和２（２０２０）年３月３１日までの実績
（解決件数については令和２（２０２０）年６月３０日時点のもの）

<table>
<tr><th colspan="5">施策等実施状況</th></tr>
<tr><td rowspan="6">啓発</td><td colspan="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</td></tr>
<tr><td rowspan="2">セミナー</td><td>講演会</td><td>計　６ 回　延べ　　４４ 人</td></tr>
<tr><td>個別相談会</td><td>計　６ 回　延べ　　５ 組</td></tr>
<tr><td rowspan="2">フォーラム</td><td>講演会</td><td>計　４ 回　延べ　　６０ 人</td></tr>
<tr><td>個別相談会</td><td>計　４ 回　延べ　　１３ 組</td></tr>
<tr><td colspan="4">固定資産税納付通知の際における周知（平成２９年度より）</td></tr>
<tr><td colspan="4">伊丹市チラシ「空家等の適切な管理」
（庁内窓口に設置：平成２７年８月２５日より）
（民生委員に配布：平成２９年１月１８日）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">特定空家等</td><td colspan="4">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</td></tr>
<tr><td colspan="4">特定空家等認定件数　　合計　１９ 件　　内、解決件数　１１ 件</td></tr>
<tr><td rowspan="3">通報案件</td><td colspan="4">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</td></tr>
<tr><td rowspan="2">通報件数</td><td colspan="3">建物 合計１０１ 件　　内、解決件数　７５ 件</td></tr>
<tr><td colspan="3">草木 合計１５５ 件　　内、解決件数 １５０ 件</td></tr>
<tr><td rowspan="5">その他</td><td colspan="4">伊丹市空家等除却支援事業に関する事項</td></tr>
<tr><td colspan="4">補助*の実施件数　　合計　　６ 件
（*特定空家等の内、住宅地区改良法（昭和３５年法律第８４号）に基づく不良度判定において、評点が１００点以上となる住宅の除却（その他要件有り）に対する補助）</td></tr>
<tr><td colspan="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</td></tr>
<tr><td colspan="4">ふるさと寄付の項目</td></tr>
<tr><td colspan="4">ＮＴＴタウンページへのチラシの折り込み
空家等における雑草の草刈りに対する業務紹介</td></tr>
</table>

特定空家等を含む未解決通報案件の解決に向けての課題は、以下のとおりである。

解決に向けての課題

・所有者等の連絡先が不明であり、連絡できない。
・所有者等に、管理責任が十分に理解されていない状況が見受けられる。
・建物の将来的な管理、活用に関する方向性が十分に整理されていない実態が見受けられる。

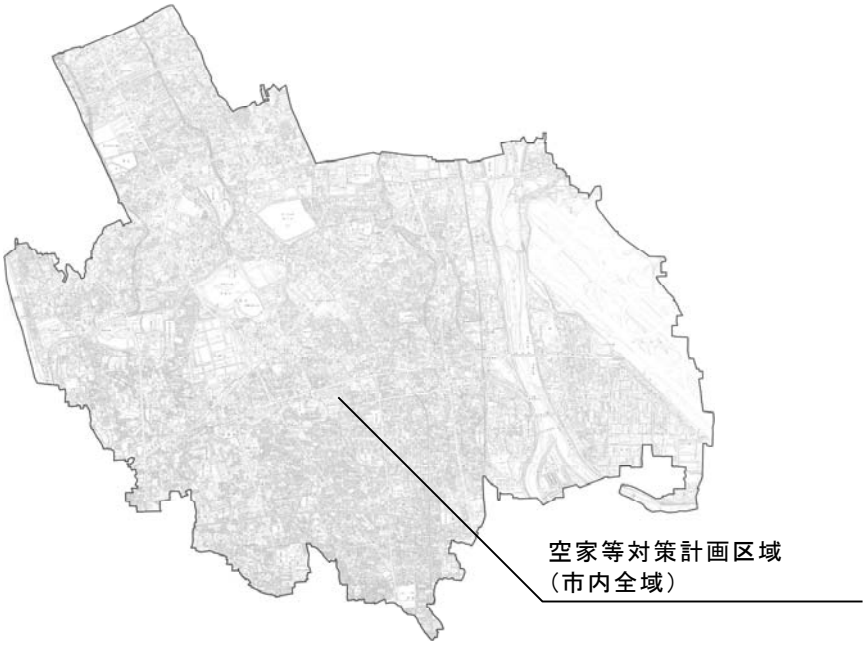
今後は、これらの課題に対し、効果的な対策を講じることを念頭に置き、計画策定を行う。

⑷　空家等に関する対策の対象とする地区

市域全域（２５．０９ｋ㎡）を空家等対策計画の区域とする。

今後の社会構造として人口減少を伴なう少子高齢化の加速により、高齢夫婦のみや高齢者の一人暮らし世帯が更に増加するなど、高齢世帯の単独世帯化が進行し、結果的に空家等が増加し社会的にも問題が顕在化してくることが本市においても見込まれている。

このような現象は、大規模災害によるものとは異なり、特定の区域に集中して発生するものではなく、対策を講じる場合は、統一したルールを明確にした上で公平に行う必要があること、平成２６年度に実施した「空家等実態調査」において、老朽空家等及び管理不全と想定される空家等が市域全域で散見されたこと、適正に管理がなされない空家等は、当該建物周辺の生活環境を悪化させるだけでなく、清潔な都市イメージを減退させるとともに不動産価値の低下、犯罪の誘発などマイナスイメージを増幅させる要因となることから、行政区域全域をこの計画の対象とし対策を講じるものとする。



⑸　対象とする空家等の種類

対象とする空家等の種類は、当面、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」とする。）第２条に規定する「空家等」のうち、賃貸用及び売却用として周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものを除き、戸建住宅及び長屋住宅を主な対象とする。

⑹　その他の基本的な方針

その他の基本的な方針は、次のとおりとする。

（基本原則）

①　空家等は、私有財産であることに鑑み、所有者自らの責任において適正に管理する義務を負うとの基本原則に立ち対策を講ずるものとする。

（個人情報）

②　所有者等の個人情報は、取扱いにおいて慎重に、かつ、最大限の配慮をするものとする。

（啓発活動）

③　管理不全の空家等の発生抑制のために、啓発活動を推進するものとする。

（相談体制）

④　市民からの通報・相談などの対応について、具体的、総合的に体制を組み、迅速な対応を図るものとする。

（早期対策）

⑤　「早期発見・状況把握」、「所有者への働きかけ」、「地域と連携した取り組み」の仕組みを検討し、効果的な対策が講じられるよう調査・研究に努めるものとする。

（活用支援）

⑥　建物管理や除却及び除却後の活用について、助言及び斡旋に努めるとともに、支援制度や補助制度について、調査・研究を行うものとする。

（措置対応Ⅰ）

⑦　地域や専門家に意見や協力をもとめ、活用方法も含めた適切な助言や指導を所有者等に対し行うよう努めるものとする。

（措置対応Ⅱ）

⑧　「勧告」・「命令」・「代執行」は、所有者等の事情も含め、その客観性及び公平性並びに妥当性の観点から慎重に判断し行うものとする。

２．計画期間

令和３年度（２０２１年度）から令和１０年度（２０２８年度）までの８年間を計画期間とする。

第６次伊丹市総合計画では、計画期間を令和３年度から令和１０年度までの８年間としており、その実施計画である「伊丹市空家等対策計画（第２次）」は第６次伊丹市総合計画と整合を図るため、計画期間を令和３年度から令和１０年度までの８年間とする。

なお、計画策定後は、計画の実施状況を伊丹市空家等対策協議会で調査審議していくこととする。

また、空家等への取組みは、中長期的な視点で実施していく必要があるため、今後の人口減少も含めた社会情勢の変化や計画に示された内容の進捗状況等を勘案・検証し、中間の４年目に当たる令和６年度（２０２４年度）に中間検証を実施し、必要に応じて見直す。（図４、５参照）

図４　他の計画との関係

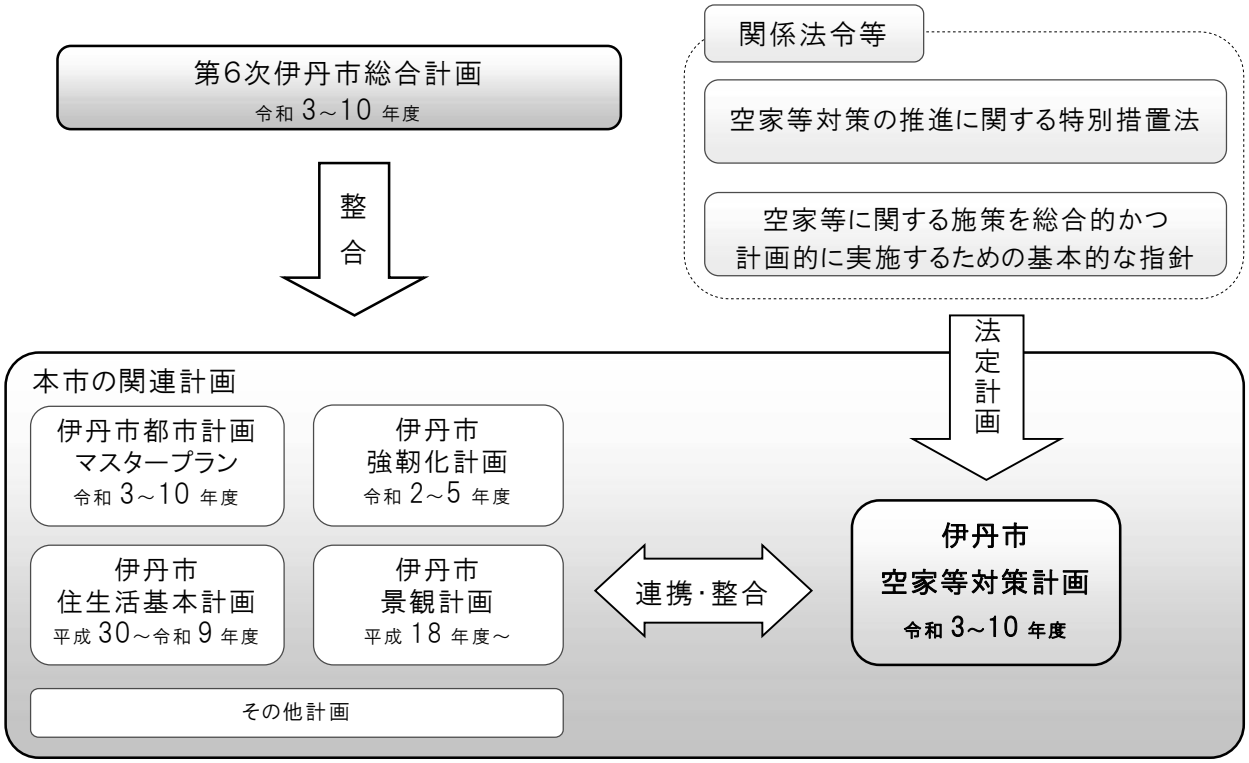
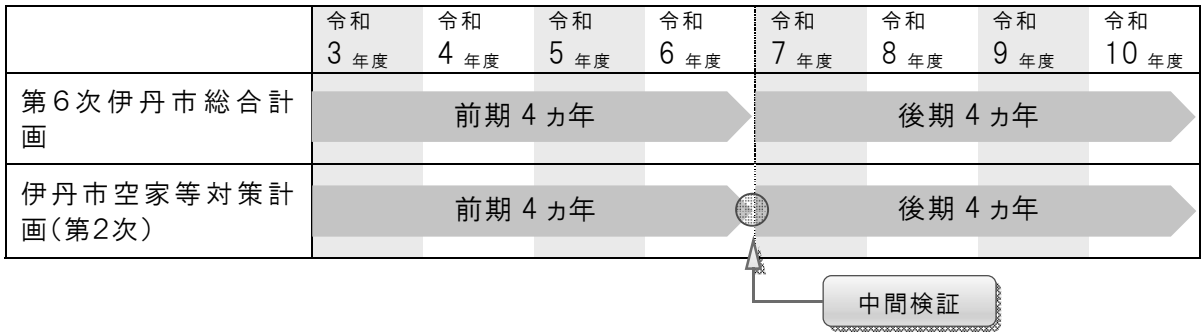


図５　計画期間



３．空家等の調査に関する事項

⑴ 空家等の実態調査

平成２６年度に市内全域を対象とする実態調査を行った。

また、通報等窓口を設置し、自治会や市民から地域にある空家等についての情報を収集した。

今後、市内全域を対象とする各種調査等については、必要に応じて実施するものとする。

⑵ 空家等の外観等調査

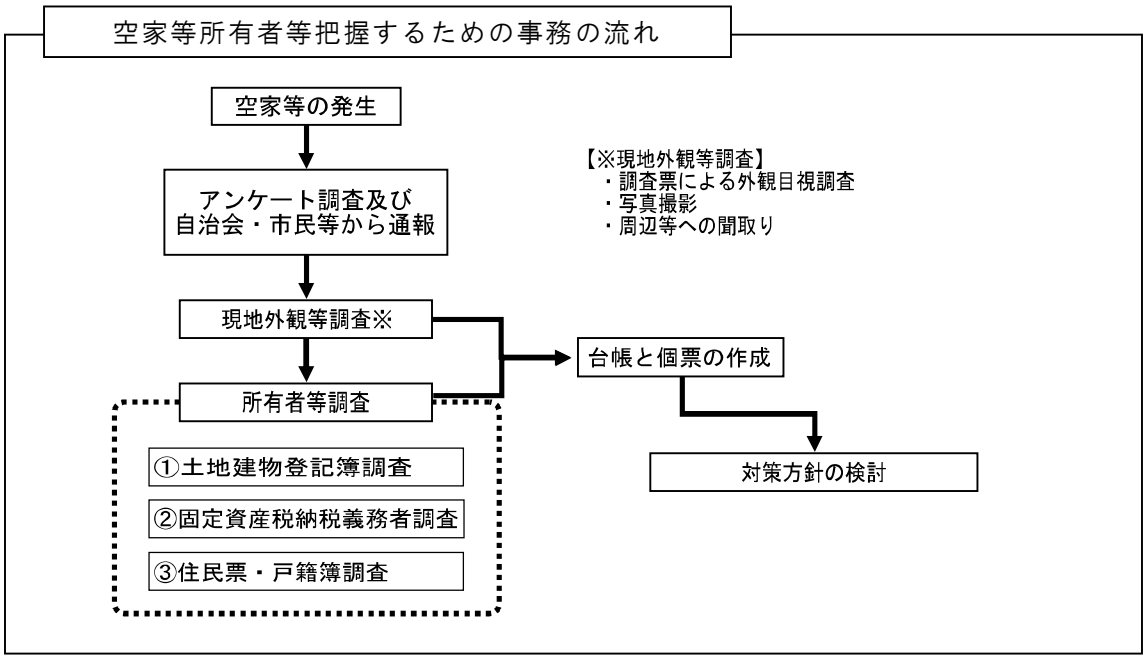
空家等の状況を把握するため、現地外観調査を行うとともに、空家等に該当するか否かについて確認するため、電気・ガス・水道などの供給事業者に、使用状況や使用可能な状況かどうかについて情報提供を求めることとする。

⑶ 空家等の所有者等調査

寄せられた空家等の情報を基に、土地建物登記簿調査や固定資産税納税義務者調査、住民票・戸籍簿調査等により、所有者等の把握を行うこととする。

⑷ 台帳等の作成

収集した情報については、空家等台帳（リスト）及び個票（カルテ）を作成し、ＧＩＳ（Geographic Information System＝地理情報システム）を活用しながら、管理を行うこととする。



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

基本方針にある「空家等は、私有財産であることに鑑み、所有者自らの責任において適正に管理する義務を負うとの基本原則に立ち対策を講ずるものとする。」を、前提として、周辺地域等にもたらす悪影響を抑えるため、空家等の発生抑制と管理不全の解消に向け、以下のことに取り組んでいくこととする。

【対策】

①　所有者等と地域、行政との連携

空家等の管理不全抑制のため、所有者等と地域、市が連携しながら、所有者に適切な管理を促す。

建物が空家等になり管理不全に陥った際に、連絡が取りやすい環境を整えるため、建物の所有者等とその近隣住民等との関係づくりを促進する。

②　所有者等の意識の涵養、理解の促進のための情報提供

所有者等へ、セミナーの開催や広報伊丹、ホームページ、自治会回覧等を活用して、以下の内容について周知を図る。

・空家等の適切な管理の重要性
・管理不全の空家等の発生抑制のための予防手法
・管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題
・空家等に関連した取組み等

啓発手法については、所有する建物の将来について具体的に検討できる「建物管理シート」を活用する。

③　窓口体制の確立

一元化した窓口で様々な空家等に関する情報提供及び相談を行い、市民サービスの向上に努める（詳細は、「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」を参照）。

④　各種団体によるサービスの情報収集

空家等の管理、活用、処分やそれらの手続き等に関する所有者等の相談に適切に対応するため、公益社団法人やＮＰＯ法人等、各種団体によるサービスの情報収集を行う。

⑤　ＮＰＯ法人等との連携

空家等対策に取り組んでいるＮＰＯ法人等と連携し、建物所有者等に対して空家等の発生予防及び権利関係の整理等につなげるための相談体制を整える。

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

⑴　空家等の活用促進に関する情報提供

　ホームページ、チラシ等を活用して、所有者等に空家等の活用に関した情報提供に努める。

⑵　活用に適さない空家等の活用・流通の促進

　地域の環境悪化や活力の低下等を防ぐため、活用に適さない空家等の除却により、跡地の活用や流通を促す。

⑶　空家等の活用に関する調査研究

　空家等の活用に関して、地域ニーズ等の情報収集を行い、有効な手法について調査・研究を行う。また、空家等の有効活用を支援することで、既存住宅の流通を促進する。

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

⑴　特定空家等に対する措置の考え方

特定空家等においても私有財産であることに鑑み、適正な管理と同様に、所有者自らの責任において改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、措置を講ずる必要がある場合は、空家等の管理状況、所有者等や周辺住民の事情、悪影響の範囲と程度、危険等の切迫性を考慮しつつ慎重に判断するものとする。

⑵　特定空家等の判断

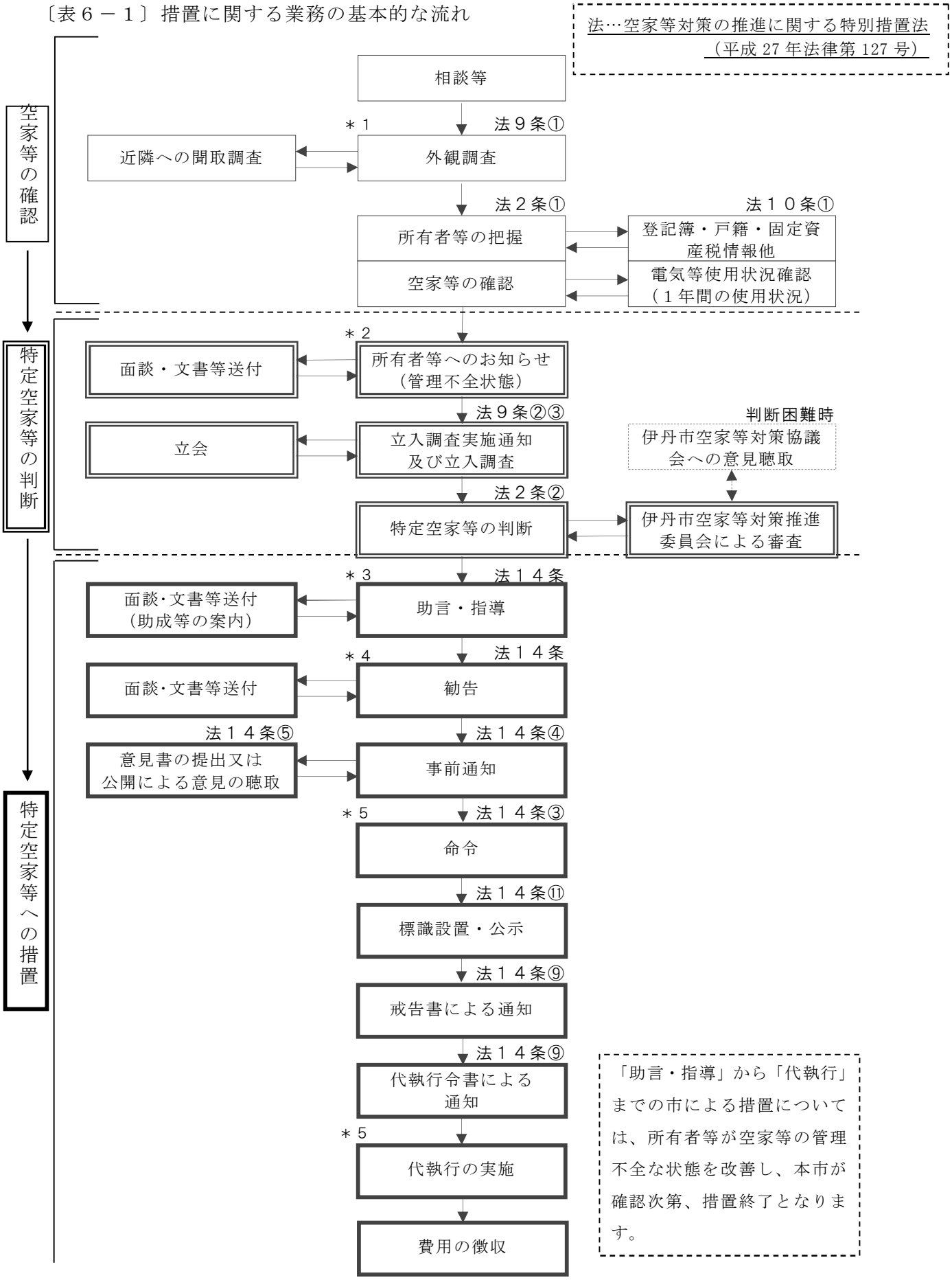
特定空家等に該当するか否かの判断については、国土交通省が発表した「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に準拠し、伊丹市空家等対策推進委員会（詳細は、「８.空家等に関する対策の実施体制に関する事項」を参照）に諮り、慎重に行うものとする。

特定空家等に該当するか否かの判断が困難である場合は、さらに伊丹市空家等対策協議会の意見を聴取した上で、再度、伊丹市空家等対策推進委員会に諮り、判断するものとする。

⑶　特定空家等の行政代執行までの流れ

手続きについては、措置に関する業務の基本的な流れ〔表６－１〕のとおり、進めるものとする。また、措置に対する猶予期間は３ヵ月を基本とし、改善内容により判断するものとする。

〔表６－１〕措置に関する業務の基本的な流れ



＊１）外観調査については、別添「特定空家等調査判定表」（平成 28 年 3 月作成）を活用して行うものとする。

＊２）所有者等へのお知らせについては、⑴の特定空家等に対する措置の考え方において示すように、自らの責任において改善等を行う必要がある。そのため、所有者とコンタクトを取り、所有者等の現状や空家等への考え方を把握し、必要に応じて相談窓口や活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図っていくこととする。

なお、適切な管理がなされている場合は対応終了とする。

＊３）指導・助言については、周辺住民の思いや把握した所有者等の事情等を勘案し行うものとする。

なお、措置に対する猶予期間は、３ヵ月を基本とする。

＊４）勧告を行うことにより、地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第３４９条の３の２第１項に規定されている住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象から除外されることになることから、勧告前に意向を聴く機会を設け、慎重に判断するものとする。

＊５）命令・行政代執行については、不利益処分であるため、客観性、公平性及び妥当性があるかどうかを判断し慎重に行うものとする。

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

⑴　総合窓口

周辺に悪影響を及ぼしている空家等に対する周辺住民の苦情や相談などに迅速に対応するため窓口を一元化する。

⑵　相談体制

今後、空家等対策を実施していく中で起こり得る多岐にわたる相談に適切に対応するため関係部局間での連携を図り対応することとする。

なお、庁内連携については、次に掲げる内容を所管する関係部局において実施する。

① 雑草の繁茂等に関すること
② 空家等対策計画及び措置に関すること
③ 景観形成に関すること
④ 固定資産税に関すること

また、空家等の利活用に関する専門業者への相談などについては、外部関係団体との連携により、空家等の所有者等に必要な情報を提供できるよう努めることとする。

８．空家等に関する対策の実施体制に関する事項

⑴　伊丹市空家等対策協議会

空家等対策の推進に関する特別措置法第７条第１項の規定に基づき伊丹市空家等対策協議会を設置する。伊丹市空家等対策協議会は、市長の諮問に応じ，次に掲げる事項について調査審議する。

①　空家等対策計画の作成及び変更に関すること。

②　空家等対策計画の実施状況に関すること。

③　特定空家等に該当するか否かの判断が困難である場合の当該判断に関すること。

伊丹市空家等対策協議会は、市長及び委員１５人以内で組織し、任期は２年とする。

区　　分	備　　考
伊丹市長	空家等対策の推進に関する特別措置法に定める構成員
学識経験者	建築関係／法律関係／不動産関係
地域団体代表	伊丹市自治会連合会
市民	公募
行政機関職員	警察関係（伊丹警察署）／まちづくり関係（兵庫県）／衛生関係（兵庫県）／伊丹市（部長職）

⑵　伊丹市空家等対策推進委員会

空家等の対策は多岐にわたることから、伊丹市空家等対策推進委員会を設置し、横断的な連携を図るものとする。

なお、伊丹市空家等対策推進委員会の組織体制については、次に掲げる対応を行う関係部局とする。

①　特定空家等の認定及び特定空家等に対する措置に関する対応
②　納税義務者及び土地・家屋所有者情報の把握・提供、固定資産税等に関する対応
③　地域における情報に関する対応
④　空家等に関する総合窓口
⑤　空地等の適正管理に関する対応
⑥　空家等の草木の繁茂に関する対応
⑦　景観形成に関する対応
⑧　空家等対策の推進に関する特別措置法等に基づく、空家等の建物に関する対応
⑨　住宅のリフォーム等に関する対応
⑩　防犯意識の啓発と高揚に関する対応
⑪　市民生活の安全の推進に関する対応
⑫　消防法、伊丹市火災予防条例に基づく、火災の予防上危険な空家等についての是正命令等の対応
⑬　空家等に関する水道の個別情報に関する対応

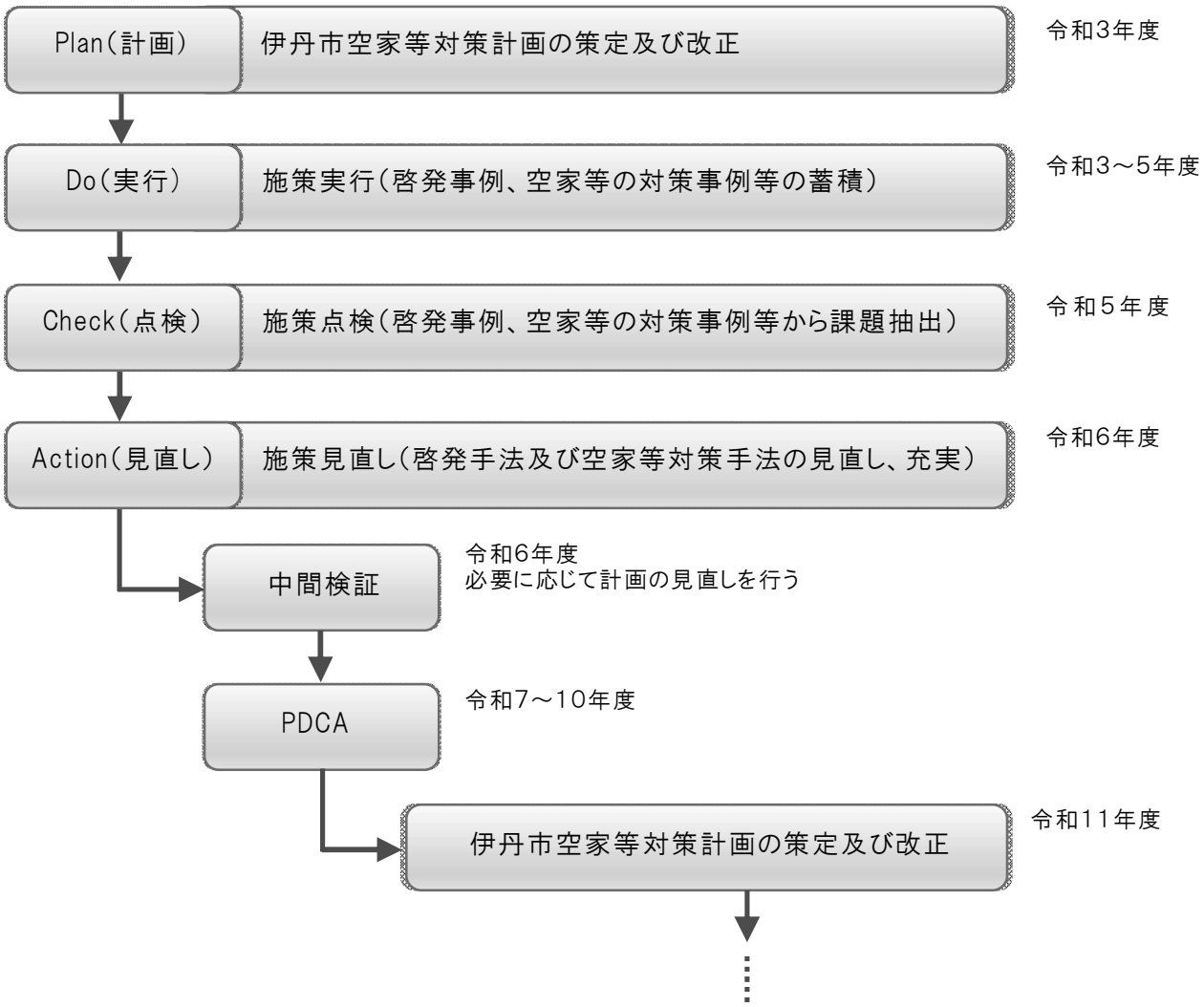
９．その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

その他空家等に関して、「予防」、「活用」、「措置対応」を基本とし、「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「『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）」に基づき、常により効果的な手法を模索し、対策を講じることとする。

また、当計画に定める対策を効率的かつ効果的に実施するための行政施策を検討し、実施していくものとする。

なお、空家等に関する対策の実施状況について、伊丹市空家等対策協議会において調査審議し、その結果を検証の上、必要に応じて本計画の見直しを行うものとする。（図６参照）

図６　ＰＤＣＡサイクル



資料編

様式例 …… １９

伊丹市空家等対策協議会審議経過 …… ２７

伊丹市空家等対策協議会委員名簿 …… ２８

「伊丹市空家等対策計画」策定に至る経過 …… ２９

空家等対策の推進に関する特別措置法 …… ３２

伊丹市空家等対策協議会条例 …… ３７

伊丹市空家等対策推進委員会設置要綱 …… ３９

伊丹市政策条例検討委員会の設置に関する要綱 …… ４１
（空き地・空き家管理適正化条例検討委員会）

特定空家等調査判定表 …… ４５

〔様式例①：第９条第４項 立入調査員証〕

（表面）

伊　　第　　号

立入調査員証

所　　属
職　　名
氏　　名
生年月日　　年　　月　　日

（写　真）

上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。

年　月　日　発行（　　年　月　日まで有効）
伊丹市長　　印

（裏面）

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）（抜粋）

第9条　（略）
２　市町村長は、第１４条第１項から第３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５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２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２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。

注意
この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

〔様式例②：第１４条第２項 勧告書〕

第　　号
年　　月　　日

様

伊丹市長　　印

勧 告 書

あなたの所有する下記空家等は、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。）第２条第２項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、あなたに対して対策を講じるように指導してきたところでありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第１４条第２項の規定に基づき勧告します。

記

１．対象となる特定空家等

所在地　　伊丹市

用 途

所有者の住所及び氏名

２．勧告に係る措置の内容

３．勧告に至った事由

４．勧告の責任者

連絡先：

５．措置の期限　　年　　月　　日

・上記５の期限までに上記２の措置を実施した場合は、遅滞なく上記４の者まで報告をすること。
・上記５の期限までに正当な理由がなくて上記２の措置をとらなかった場合は、法第１４条第３項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
・上記１の特定空家等に係る敷地が、地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第３４９条の３の２又は同法第７０２条の３の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

〔様式例③：第１４条第４項 命令に係る事前の通知書〕

第　　号
年　　月　　日

様

伊丹市長　　印

命令に係る事前の通知書

あなたの所有する下記空家等は、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。）第２条第２項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、　　年　　月　　日付け　　第　　号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第１４条第３項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命ずることとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第１４条第４項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第５項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から５日以内に、伊丹市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる旨、申し添えます。

記

１．対象となる特定空家等
　所在地　　伊丹市
　用 途
　所有者の住所及び氏名

２．命じようとする措置の内容

３．命ずるに至った事由

４．意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先
宛
　送付先：
　連絡先：

５．意見書の提出期限　　年　　月　　日

・上記２の措置を実施した場合は、遅滞なく上記４の者まで報告をすること。

〔様式例④：第１４条第３項 命令書〕

第　　号
年　　月　　日

様

伊丹市長　　印

命 令 書

あなたの所有する下記空家等は、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。）第２条第２項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、　　年　　月　　日付け　　第　　号により、法第１４条第３項の規定に基づき命ずる旨を事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

１．対象となる特定空家等

所在地　　伊丹市

用 途

所有者の住所及び氏名

２．措置の内容

３．命ずるに至った事由

４．命令の責任者

連絡先：

５．措置の期限　　年　　月　　日

・上記２の措置を実施した場合は、遅滞なく上記４の者まで報告をすること。
・本命令に違反した場合は、法第１６条第１項の規定に基づき、５０万円以下の過料に処せられます。
・上記５の期限までに上記２の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第１４条第９項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。
・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成２６年法律第６８号）第２条及び第１８条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内に伊丹市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
・また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和３７年法律第１３９号）第８条及び第１４条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に、伊丹市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に提起することができます。

〔様式例⑤：第１４条第１１項 標識〕

標 識

下記特定空家等の所有者は、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。）第１４条第３項の規定に基づき措置をとることを、　　年　　月　　日付け　　第　　号により、命ぜられています。

記

１．対象となる特定空家等

所在地　　伊丹市

用 途

２．措置の内容

３．命ずるに至った事由

４．命令の責任者

連絡先：

５．措置の期限　　年　　月　　日

〔様式例⑥：第１４条第９項の規定に基づく行政代執行 戒告書〕

第　　号
年　　月　　日

様

伊丹市長　　印

戒 告 書

あなたに対し　　年　　月　　日付け　　第　　号によりあなたの所有する下記特定空家等について下記措置を行うよう命じました。この命令を　　年　　月　　日までに履行しないときは、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１４条第９項の規定に基づき、下記特定空家等について下記措置を執行いたしますので、行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）第３条第１項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第５条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

１．特定空家等

⑴ 所在地　　伊丹市

⑵ 用　途

⑶ 構　造　　造　　階建

⑷ 規　模　　建築面積　約　　㎡

　　延べ床面積　約　　㎡

⑸ 所有者の住所及び氏名

２．措置の内容

・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成２６年法律第６８号）第２条及び第１８条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内に伊丹市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。

・また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和３７年法律第１３９号）第８条及び第１４条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に、伊丹市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に提起することができます。

〔様式例⑦：第１４条第９項の規定に基づく行政代執行 代執行令書〕

第　　号
年　　月　　日

様

伊丹市長　　印

代執行令書

年　　月　　日付け　　第　　号によりあなたの所有する下記特定空家等について下記措置を　　年　　月　　日までに行うよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、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１４条第９項の規定に基づき、下記のとおり代執行をおこないますので、行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）第３条第２項の規定により通知します。

また、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第５条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

１．　年　月　日付け　　第　　号により戒告した措置の内容

２．代執行の対象となる特定空家等
　　市　　丁目　　番地　　号
　　約　　㎡

３．代執行の時期
　　年　　月　　日から　　年　　月　　日まで

４．執行責任者

５．代執行に要する費用の概算見積額
　　約　　円

・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成２６年法律第６８号）第２条及び第１８条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内に伊丹市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
・また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和３７年法律第１３９号）第８条及び第１４条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に、伊丹市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に提起することができます。

〔様式例⑧：第１４条第９項の規定に基づく行政代執行 執行責任者証〕

（表面）

執行責任者証

第　　号

上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。

年　月　日

伊丹市長　　印

記

1. 代執行をなすべき事項

代執行令書（　　年　月　日付　　第　　号）記載の伊丹市の建築物の除却

2. 代執行をなすべき時期

年　月　日から　　年　月　日までの間

（裏面）

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）（抜粋）

第14条（以上略）

9　市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10～15（略）

行政代執行法（昭和23年法律第43号）（抜粋）

第4条　代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

伊丹市空家等対策協議会　審議経過

第１回

日　時：令和２年（２０２０年）８月２５日（火）１４時３０分

議　題：伊丹市空家等対策計画（第２次）の策定について

・過去４年間の空家等対策について

・特定空家等の認定等について

第２回

日　時：令和２年（２０２０年）１０月２２日（木）１４時３０分

議　題：伊丹市空家等対策計画（第２次）の策定について（継続審議）

・第１回での意見等集約及び事務局案の説明

第３回

日　時：令和２年（２０２０年）１１月１９日（木）１４時３０分

議　題：伊丹市空家等対策計画（第２次）の策定について（継続審議）

・第２回での意見等集約及び事務局案の説明

伊丹市空家等対策協議会委員名簿

区分	番号	氏　名	現　　職	分野等
市長	1	藤原　保幸	伊丹市長	
学識経験者	2	○岩本　昌樹	兵庫県宅地建物取引業協会 阪神北支部　広報部長	学識経験者（不動産関係）
	3	◎岡　絵理子	関西大学環境都市工学部 建築学科　教授	学識経験者（建築関係）
	4	岡本　英子	弁護士	学識経験者（法務関係）
地域団体を代表する者	5	榎木　光夫	伊丹市自治会連合会　会長	地域団体代表
市民	6	荻埜　敬大		市民（公募）
	7	三坂　友章		市民（公募）
関係行政機関の職員	8	横山　一也	阪神北県民局宝塚土木事務所 まちづくり参事	まちづくり関係
	9	池田　勝昌	兵庫県伊丹警察署 刑事生活安全官	警察関係
	１０	竹内　彰	阪神北県民局伊丹健康福祉事務所 食品薬務衛生課長	衛生関係
	１１	大西　俊己	伊丹市　都市活力部長	伊丹市

【名簿順位】　学識経験者・地域団体・市民・関係行政機関：５０音順

◎：会長　　○：会長代理

令和２年（２０２０年）１２月現在

「伊丹市空家等対策計画」策定に至る経過

平成２２年１０月０１日　所沢市空き家等の適正管理に関する条例が施行される。
平成２３年１１月現在　全国の　９自治体で「空き家等の適正管理に関する条例」が制定される。
平成２４年０１月現在　全国の　５４自治体で「空き家等の適正管理に関する条例」が制定される。
平成２４年１０月２４日　市に所在する老朽危険空き家の所有者（市外居住）に改善等を指導。
平成２４年１２月１２日　市に所在する老朽危険空き家の除却を確認。
平成２５年０１月現在　全国の　１３８自治体で「空き家等の適正管理に関する条例」が制定される。
平成２５年０８月０９日　伊丹市政策条例検討委員会の設置に関する要綱を施行。
平成２５年０９月０４日　第１回空き地・空き家管理適正化条例検討委員会開催
・建築基準法の仕組みと対応の限界について
平成２５年１０月現在　全国の　２７２自治体で「空き家等の適正管理に関する条例」が制定される。
平成２５年１０月１８日　第２回空き地・空き家管理適正化条例検討委員会開催
・建築基準法の仕組みと対応の限界について
・「空き家対策セミナー」受講報告
平成２５年１０月３０日　(自民党)国交部会、総務部会、住宅土地・都市政策調査会、空き家議連合同会議において、衆議院法制局資料として「空家等対策の推進に関する特別措置法案」が配布される。
平成２５年１１月２０日　第３回空き地・空き家管理適正化条例検討委員会開催
・「空き家対策セミナー」受講報告についての質疑応答
・老朽空家等の対応事例について
・「火災予防条例」における課題と現状について
・平成２５年度住環境整備に係る最近の動向について
平成２５年１２月２０日　第４回空き地・空き家管理適正化条例検討委員会開催
・「空家等対策の推進に関する特別措置法案」の分析及び検証について
平成２６年０１月２２日　第５回空き地・空き家管理適正化条例検討委員会開催
・「伊丹市住生活基本計画」と「住環境整備に係る最近の動向」について
・「空家等対策の推進に関する特別措置法案」の検証及び分析について
平成２６年０２月２６日　第６回空き地・空き家管理適正化条例検討委員会開催
・空地・空家の現地視察
・「伊丹市環境保全条例」の仕組みと対応の限界について
平成２６年０３月２６日　第７回空き地・空き家管理適正化条例検討委員会開催
・空地・空家の現地視察の感想及び意見交換
・「課題の整理と目標設定」について
平成２６年０４月現在　全国の　３５５自治体で「空き家等の適正管理に関する条例」が制定される。
平成２６年０４月０９日　「空家等対策の推進に関する特別措置法案」の修正案が公表される。
平成２６年０４月２４日　第８回空き地・空き家管理適正化条例検討委員会開催
・昨年度までの経過及び今後のスケジュールについて
・空家等対策の推進に関する特別措置法案（新旧比較）について
・課題整理と対応策等について
平成２６年０５月２２日　第９回空き地・空き家管理適正化条例検討委員会開催
・空地対策について
・空家対策の課題と対応策等について
平成２６年０６月２４日　第１０回空き地・空き家管理適正化条例検討委員会開催
・空家対策の課題と対応策等について

平成２６年０７月２９日　第１１回空き地・空き家管理適正化条例検討委員会開催
・空家対策の課題と対応策とりまとめについて
・報告書（案）について
平成２６年０８月２９日　第１２回空き地・空き家管理適正化条例検討委員会開催
・空家対策の課題と対応策とりまとめについて
・報告書（案）について
平成２６年１０月現在　全国の４０１自治体で「空き家等の適正管理に関する条例」が制定される。
平成２６年１１月２７日　「空家等対策の推進に関する特別措置法(法律第１２７号)」が公布される。
平成２７年０２月２６日　「空家等対策の推進に関する特別措置法(法律第１２７号)」が一部施行される。
「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（総務省・国土交通省告示第１号)」が公表される。
平成２７年０５月２６日　「空家等対策の推進に関する特別措置法(法律第１２７号)」が全面施行される。
「『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)」が公表される。
平成２７年０８月１７日　「伊丹市空家等対策推進委員会設置要綱」を施行。
平成２７年０９月０１日　「伊丹市空家等対策協議会条例(平成２７年伊丹市条例第３９号)」を施行。
「伊丹市空家等対策協議会条例施行規則(平成２７年伊丹市規則第４６号)」を施行。
平成２７年０９月０３日　第１回伊丹市空家等対策協議会開催
・伊丹市空家等対策協議会の運営について
・伊丹市の現状と課題の報告について
・伊丹市空家等対策計画（素案）について
平成２７年１１月１７日　第２回伊丹市空家等対策協議会開催
・パブリックコメントについて
・伊丹市空家等対策計画（素案）について（継続審議）
平成２７年１２月１５日　「伊丹市空家等対策計画（素案)」のパブリックコメントを実施
平成２８年０２月１５日　第３回伊丹市空家等対策協議会開催
・伊丹市空家等対策計画の答申について
平成２８年０３月０３日　伊丹市空家等対策計画の答申を受ける。
平成２８年０３月１４日　伊丹市空家等対策計画を策定。
令和０２年０８月２５日　第１回伊丹市空家等対策協議会開催
・伊丹市空家等対策計画（第２次）の策定について
・過去４年間の空家等対策について
・特定空家等の認定等について
令和０２年１０月２２日　第２回伊丹市空家等対策協議会開催
・伊丹市空家等対策計画（第２次）の策定について（継続審議）
・第１回での意見等集約及び事務局案の説明
令和０２年１１月１９日　第３回伊丹市空家等対策協議会開催
・伊丹市空家等対策計画（第２次）の策定について（継続審議）
・第２回での意見等集約及び事務局案の説明
令和０２年１２月０４日　伊丹市空家等対策計画（第２次）の答申を受ける。
令和０２年１２月２５日　「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）が一部改正される。

令和０３年０１月０４日　「伊丹市空家等対策計画（第２次)」(案）のパブリックコメントを実施
令和０３年０３月１５日　伊丹市空家等対策計画（第２次）を策定

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成２６年１１月２７日法律第１２７号

（目的）

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。

（定義）

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っ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。

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にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

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。

（市町村の責務）

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。

（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

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

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。

（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。

（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。

（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、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。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条　市町村長は、固定資産税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っ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、その保有に当たっ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のために利用する目的で都が保有する情報であって、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。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条　市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条　市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条　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の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。

２　市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

３　市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

４　市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

５　前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

６　市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

７　市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

８　第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

９　市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

１０　第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に

定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

１１　市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

１２　前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

１３　第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

１４　国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

１５　前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条　国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

２　国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条　第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

２　第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附　則

（施行期日）

１　この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

２　政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

伊丹市空家等対策協議会条例（平成２７年伊丹市条例第３９号）

（設置）

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。）第７条第１項の規定に基づき，市長の附属機関として，伊丹市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（所掌事務）

第２条　協議会は，市長の諮問に応じ，次に掲げる事項について調査審議する。

⑴　空家等対策計画（法第６条第１項に規定する空家等対策計画をいう。次号において同じ。）の作成及び変更に関すること。

⑵　空家等対策計画の実施状況に関すること。

⑶　特定空家等（法第２条第２項に規定する特定空家等をいう。）に該当するか否かの判断が困難である場合の当該判断に関すること。

（組織）

第３条　協議会は，市長及び委員１５人以内で組織する。

２　委員は，次に掲げる者のうちから，市長が委嘱し，又は任命する。

⑴　法務，不動産及び建築等に関する学識経験者

⑵　地域団体を代表する者

⑶　市民

⑷　関係行政機関の職員

（任期）

第４条　委員の任期は，２年とする。ただし，補欠の委員の任期は，前任者の残任期間とする。

２　委員は，再任されることができる。

（守秘義務）

第５条　委員は，職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

（委任）

第６条　この条例に定めるもののほか，協議会の組織に関し必要な事項は，規則で定める。

付　則

この条例は，平成２７年９月１日から施行する。

伊丹市空家等対策推進委員会設置要綱

（設置）

第１条　伊丹市空家等対策計画を円滑に策定するため，伊丹市空家等対策推進委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

（所掌事務）

第２条　委員会は伊丹市空家等対策計画策定並びに特定空家等の認定及び特定空家等に対する措置について総合調整を行う。

（組織）

第３条　委員会は，次に掲げる委員をもって組織する。

⑴　委員は，別表１に掲げる者をもって充てる。ただし、特定空家等の認定及び特定空家等に対する措置については別表２に掲げる者をもって充てる。

（委員長）

第４条　委員会に，委員長を置く。

２　委員長は都市活力部都市整備室建築指導課長をもって充てる。

３　委員長は，会務を総理する。

４　委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは，委員長があらかじめ指名する委員が，その職務を代理する。

（委員会の開催）

第５条　委員長は，委員会の所掌に係る基本的事項の審議を行うため，その他必要と認めるときは，委員会を招集する。

２　委員会は，委員長が主宰する。

（意見の聴取等）

第６条　委員長は，必要と認めるときは，委員会の構成員以外の者を委員会に出席させて意見を聴き，又は必要な説明若しくは資料の提出を求めることができる。

（庶務）

第７条　委員会に事務局を置き，都市活力部都市整備室建築指導課が行う。

（細則）

第８条　この要綱に定めるもののほか，委員会の運営に関し必要な事項は，委員長が委員会に諮って定める。

付　則

この要綱は，平成２７年８月１７日から施行する。

付　則

この要綱は，平成２８年５月１２日から施行する。

付　則

この要綱は，平成２８年１２月２０日から施行する。

付　則

この要綱は，令和２年６月８日から施行する。

別表１

財政基盤部税務室資産税課長　市民自治部まちづくり室まちづくり推進課長　市民自治部環境政策室生活環境課長　市民自治部環境クリーンセンター減量推進課長　都市活力部都市整備室都市計画課長　都市活力部都市整備室建築指導課長　都市活力部都市整備室住宅政策課長　都市交通部交通政策室都市安全企画課長　消防局予防課長　上下水道局営業課長

別表２

財政基盤部税務室資産税課長　市民自治部環境政策室生活環境課長　市民自治部環境クリーンセンター減量推進課長　都市活力部都市整備室都市計画課長　都市活力部都市整備室建築指導課長

伊丹市政策条例検討委員会の設置に関する要綱

（目的）

第１条　この要綱は，複数の部局に関連する政策的な条例の検討を行う場合における庁内委員会の設置及び組織運営に関し必要な事項を定めることにより，条例の政策的・法的検討を効果的に行うことを目的とする。

（設置の基準）

第２条　市長は,複数の部局に関連する政策的な条例の検討を行おうとする場合において,その効果的かつ円滑な検討のため必要があると認めるときは，政策条例検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置することができる。

（名称等）

第３条　検討委員会の設置に当たっては，当該検討委員会の名称，設置目的，構成員，所掌事務，設置期間，庶務担当課その他必要な事項を定めなければならない。

（組織）

第４条　検討委員会は，委員長及び委員をもって組織する。

２　委員長は，当該条例を主として担当する所属の職員のうちから市長が指名する。

３　委員は，次に掲げる者をもって充てる。

⑴　関係部局の職員のうちから市長が指名する者

⑵　政策室の担当主幹

⑶　法制課長及び法制課の担当者

⑷　関係部局の法務リーダー

⑸　必要に応じ，財政担当又は人事担当の職員のうちから市長が指名する者

（会議）

第５条　検討委員会の会議は，委員長が招集し，主宰する。

（意見の聴取等）

第６条　委員長は，必要があると認めるときは，検討委員会の構成員以外の者を会議に出席させて意見を聴き，又は必要な説明若しくは資料の提出を求めることができる。

（検討委員会の設置の手続）

第７条　検討委員会を設置しようとする所属の部局長は，政策室及び法制課と調整の上，総務部長及び人事担当の合議を経て，市長の決裁を受けなければならない。この場合において,当該部局長は,決裁上で第３条に規定する事項を明らかにしなければならない。

２　前項の決裁を受けた部局長は，決裁の終了の旨及び前項に規定する事項を関係部局長に速やかに通知しなければならない。

（設置期間の延長）

第８条　委員長は，検討委員会の設置期間内にその設置目的を達成することが困難であるため，設置期間を延長する必要があると認めるときは，決裁により市長の承認を得て，設置期間を延長することができる。

（解散）

第９条　委員長は，検討委員会の設置期間が満了したとき又は設置期間が満了する前にその設置目的が達成されたと認めるときは，その旨及び検討の結果を市長に報告しなければならない。

２　前項の規定による報告があったときは，当該検討委員会は解散するものとする。

付　則

この要綱は，平成２５年８月９日から施行する。

1　委員会の名称

空き地・空き家管理適正化条例検討委員会

2　設置目的

高齢化及び少子化に伴い、人口減少化時代に入り、市内で老朽空き家の事例が発生している。今後も、老朽空き家が増加する傾向にあると予見される中、事例解決まで長期的な対応が必要となっている。既成法令制度での限界もあり、これらの課題改善のため、空き地・空き家管理の適正な対策を図るとともに、独自条例制定についての検討を行うため、空き地・空き家管理適正化条例検討委員会を設置する。

3　構成員

別紙のとおり

4　組織

委員長は、都市計画課長とする

5　所掌

⑴ 伊丹市内事例の情報収集に関すること

⑵ 空き地・空き家管理適正化条例の情報の収集に関すること

⑶ 空き地・空き家条例創設の必要性と既成条例の改正の検討

⑷ その他必要な事項

6　設置期間

検討委員会設置(平成２５年　８月２１日)から１年間とする。ただし、検討が必要な場合、設置期間を延長することができる。

7　庶務担当課

都市活力部都市整備室都市計画課

別紙

所　　属		役　職	
都市活力部	都市整備室	課　長	都市計画課
		課　長	建築指導課
	都市企画室	課　長	都市デザイン課
市民自治部	まちづくり室	課　長	まちづくり推進課
	環境政策室	課　長	生活環境課
		所　長	クリーンセンター
財政基盤部	歳入企画室	課　長	資産税課
健康福祉部	住　宅　室	課　長	住宅政策課
都市基盤部	道　路　室	課　長	安全対策課
消　防　局		課　長	予防課
総合政策部	政　策　室	主　幹	企画調整担当
		課　長	法制課
			担当
法務リーダー			都市整備室
			市民自治部
			道路室

特定空家等調査判定表

特定空家等 調査判定表	調査場所：			No. 1	
	□ 外観調査	調査日	①	③	
			②	④	
	□ 立入調査 （立会者）			調査者	

Ⅰ 「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」の確認

建築物が著しく保安上危険となるおそれ（建築物等の倒壊等のおそれ）													■ 有 ・ □ 無
傾斜		Ⅰ-1	□ 目視			□ 目視							
			基礎の不同沈下			柱の傾斜							
			A	B	C	A	B	C					
構造損傷	基礎、土台	Ⅰ-2	□ 外視 □ 内視			□ 目視 □ 測定							
			土台の腐食･損傷･蟻害、緊結金物腐食			基礎の損傷							
			A	B	C	A	B	C					
	柱、はり、筋かい、接合部等	Ⅰ-3	□ 外視 □ 内視			□ 外視 □ 内視			※1）地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合			□ 外視	
			主架構の腐朽･破損･変形※1			柱とはりのずれ※1							
			A	B	C	A	B	C					
建築物が著しく保安上危険となるおそれ（屋根、外壁等の脱落、飛散等するおそれ）													□ 有 ・ □ 無
屋根		Ⅰ-4	□ 目視			□ 目視			□ 目視				
			変形･剥落			軒･雨樋のたれ下がり			貫通穴				
			A	B	C	A	B	C	A	B	C		
外壁		Ⅰ-5	□ 目視			□ 目視			□ 目視				
			壁体の貫通穴			仕上の剥落･腐朽･破損、下地の露出			浮き				
			A	B	C	A	B	C	A	B	C		
看板、給湯設備、屋上水槽等		Ⅰ-6	□ 目視			□ 目視			□ 目視			□ 目視	
			剥落（看板）			転倒			破損･脱落			支持部分の腐食	
			A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
屋外階段、バルコニー		Ⅰ-7	□ 目視			□ 目視							
			腐食･破損･脱落			傾斜							
			A	B	C	A	B	C					
門、塀		Ⅰ-8	□ 目視			□ 目視			□ 目視				
			ひび割れ			破損			傾斜				
			A	B	C	A	B	C	A	B	C		
擁壁の老朽化により危険となるおそれ													□ 有 ・ □ 無
擁壁 地盤条件･構造諸元･障害状況、老朽化による変状		Ⅰ-9	□ 目視			□ 目視			□ 目視				
			表面における水のしみ出し･流出			水抜き穴の詰まり			ひび割れ				
			A	B	C	A	B	C	A	B	C		

Ⅱ 「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」の確認

建築物、設備等の破損等	Ⅱ-1	吹付け石綿等の飛散･暴露の可能性			浄化槽等の放置･破損等による汚物の流出･臭気の発生※2			排水等の流出による臭気の発生※2				
		A	B	C	A	B	C	A	B	C		
ごみ等の放置、不法投棄	Ⅱ-2	臭気の発生※2			多数のねずみ･はえ･蚊等の発生※2						※2）周辺住民の日常生活に支障をおよぼしているもの	
		A	B	C	A	B	C					

Ⅲ 「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」の確認

既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	Ⅲ-1	景観法の景観計画に定める建築物･工作物の形態意匠等に著しく適合しない状態			景観地区の都市計画等に定める建築物･工作物の形態意匠等に著しく適合しない状態			地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態			
		A	B	C	A	B	C	A	B	C	
周囲の景観と著しく不調和な状態 -建物･看板-	Ⅲ-2	屋根･外壁等が外見上大きく傷んだり汚れたまま放置			多数の窓ガラスが割れたまま放置			看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置			
		A	B	C	A	B	C	A	B	C	
周囲の景観と著しく不調和な状態 -立木･ごみ-	Ⅲ-3	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂			敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置						
		A	B	C	A	B	C				

Ⅳ 「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」の確認

立木･雑草等	Ⅳ-1	近隣の道路や家屋の敷地等に枝等の大量の散らばり			近隣の道路等にはみ出しによる歩行者等の通行の妨げ			空家等敷地内の枝等の散らばり					
		A	B	C	A	B	C	A	B	C			
住みついた動物等	Ⅳ-2	動物の鳴き声その他の音の頻繁発生※3			動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生※3			敷地外に動物の毛･羽毛の大量飛散※3			多数のねずみ･はえ･蚊･のみ等の発生※3		
		A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
		住みついた動物の周辺の土地･家屋への侵入※4			シロアリの大量発生による近隣の家屋への飛来※4			※3）周辺住民の日常生活に支障をおよぼしているもの ※4）周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのあるもの					
		A	B	C	A	B	C						
建築物等の不適切な管理等	Ⅳ-3	不特定の者による容易に侵入できる状態での放置※5			周辺の道路、家屋の敷地等に対する土砂等の大量流出			※5）門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等					
		A	B	C	A	B	C						

凡例

A 問題なし

B 要経過観察

C 特定空家等

発行　伊丹市　都市活力部　都市整備室　建築指導課
〒664-8503　伊丹市千僧1丁目1番地
TEL072-784-8065　FAX　072-784-8145
http://www.city.itami.lg.jp/

2 都活 606-1-094 A4