

(案)

令和6年(2024年)12月16日

都市企業常任委員協議会資料⑤

空家等対策の推進に関する特別措置法第7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～ (改定版)

令和3年(2021年)3月  
令和7年(2025年) 月改定  
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るに至り、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ん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<br>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. | <u>管理不全空家等及び</u> 特定空家等に対する措置その他の <u>管理不全空家等及び</u> 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

## (1) 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。

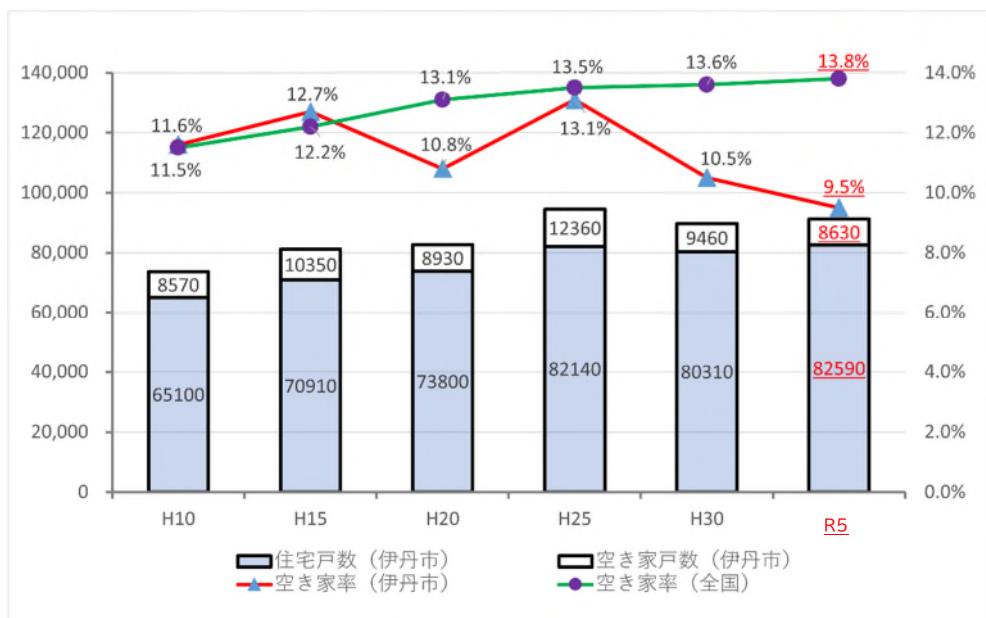
前計画の計画期間である5年が経過し、計画の見直し時期を迎えた。

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。

## (2) 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30年が10.5%、令和5年が9.5%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)

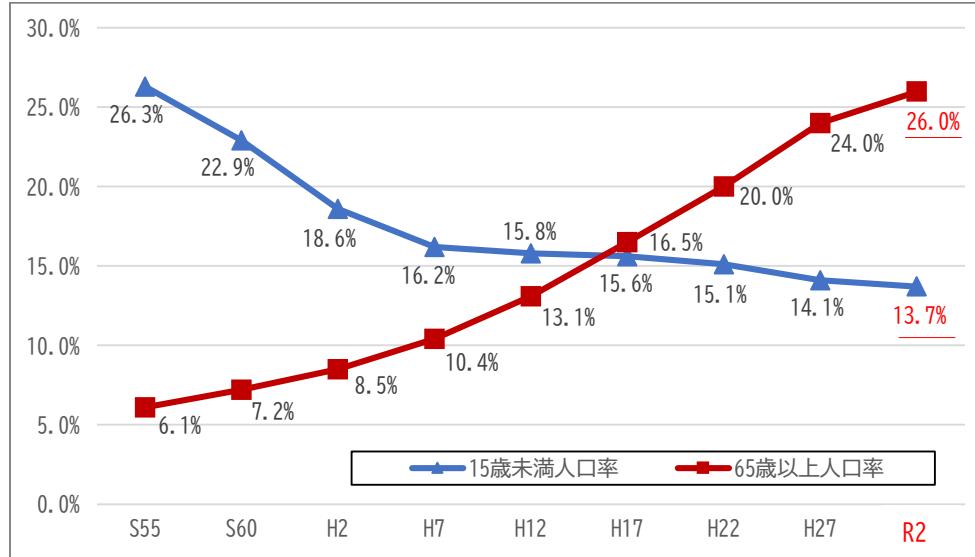
図1 空き家数と空き家率の推移



資料：令和5年(2023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年から令和2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、令和2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)

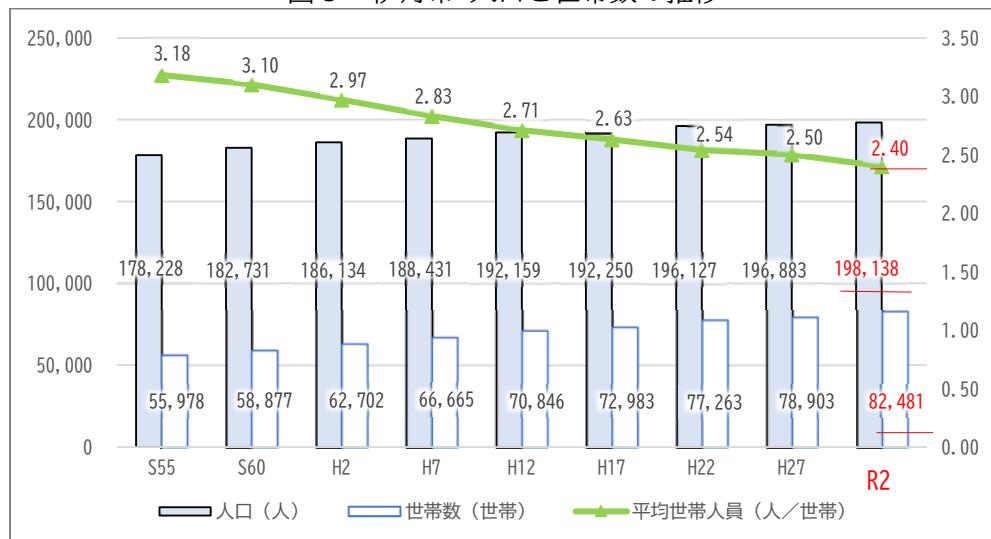
図2 伊丹市 65歳以上、15歳未満人口率の推移



資料：令和2年(2020年)国勢調査

次に、本市の平均世帯人員は、昭和55年から令和2年にかけて、3.18人から2.40人と0.78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：令和2年(2020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。

(3) 実施施策の状況及び課題

伊丹市空家等対策計画の策定以降、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6（2024）年3月31日までの実績

| 施策等実施状況                     |  |         |         |        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----------------------------|--|---------|---------|--------|------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 啓発                          | 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  |         |         |        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | セミナー   | 計       | 12回     | 延べ     | 130人 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 個別相談会  | 計       | 11回     | 延べ     | 35組  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 固定資産税納税通知の際における周知(平成29年度より)  |         |         |        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 伊丹市チラシ「空家等の適切な管理」<br>(府内窓口に設置：平成27年8月25日～ <u>令和4年3月31日</u> )<br>(民生委員に配布：平成29年1月18日) |         |         |        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | <u>建物管理シート「お家のLife Plan」による啓発(令和3年度～)</u>  |         |         |        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 特定空家等                       | NPO法人等との連携   |         |         |        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 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   |         |         |        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 通報案件                        | 特定空家等認定件数  | 合計      | 20件     | 内、解決件数 | 16件  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 通報件数   | 建物      | 合計 150件 | 内、解決件数 | 126件 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| その他                         | 草木   | 合計 277件 | 内、解決件数  | 266件   |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 伊丹市空家等除却支援事業に関する事項   |         |         |        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 補助*の実施件数   |         |         |        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | (*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)        |         |         |        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | <u>伊丹市空き家活用支援事業に関する事項(令和3年度～)</u>  |         |         |        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 補助*の実施件数   |         |         |        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | (*「市外から転入」または「自己所有でない住宅から転居」して、市内の対象空き家を購入し10年以上居住する人に、改修工事費用の一部を補助。)                |         |         |        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 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   |  |         |         |        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ふるさと寄付の項目(平成28年度～)          |  |         |         |        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| NTTタウンページへのチラシの折り込み(平成31年度) |  |         |         |        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 空家等における雑草の草刈りに対する業務紹介       |  |         |         |        |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

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。

#### (4) 空家等に関する対策の対象とする地区

市域全域（ $25.0\text{ km}^2$ ）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。



#### (5) 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。

## (6) 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、その客觀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

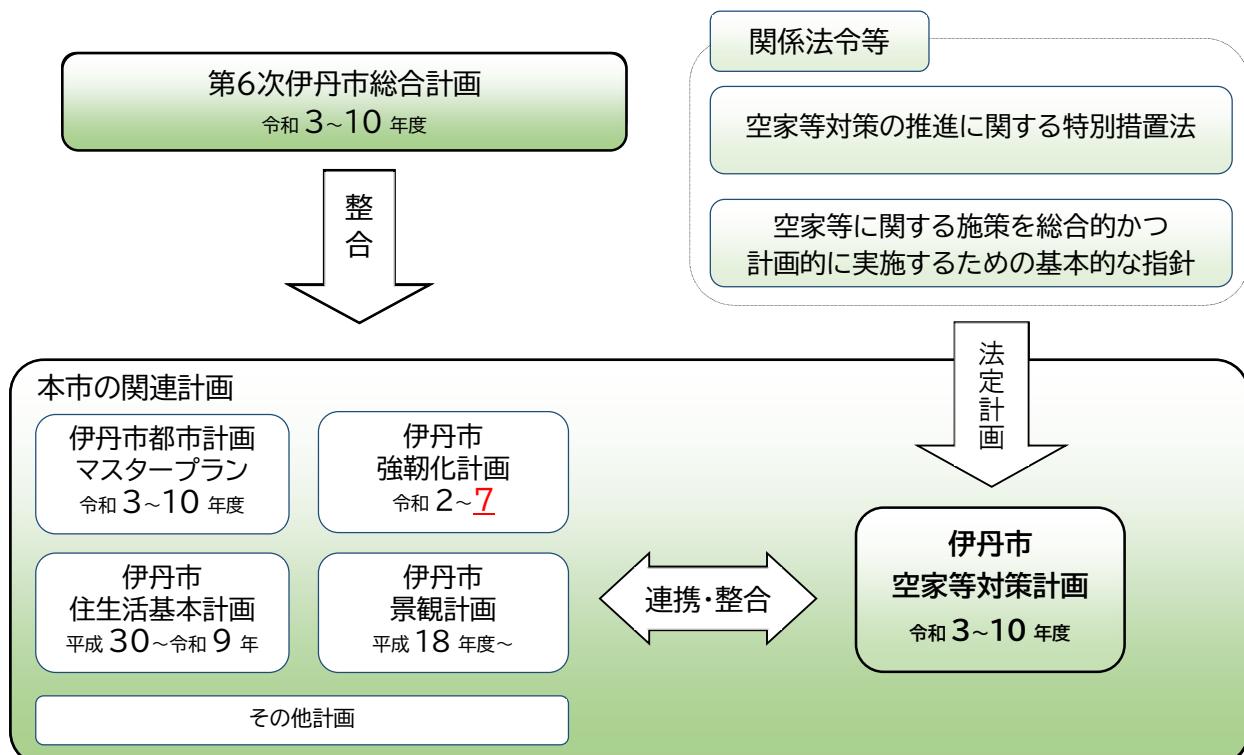
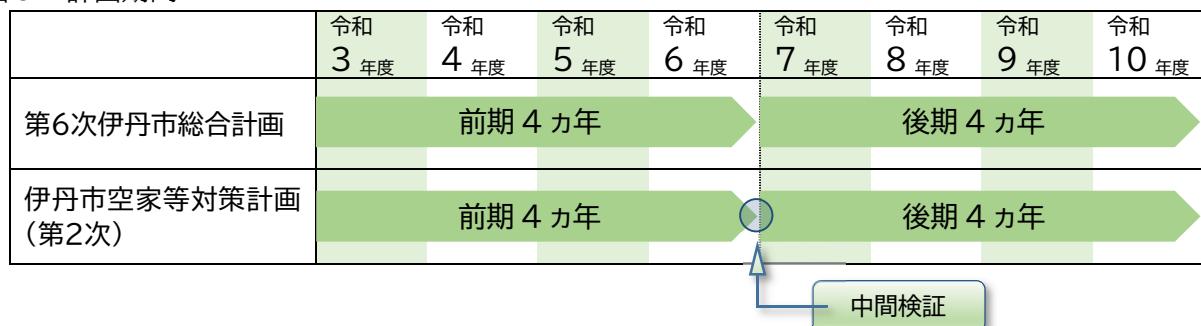


図5 計画期間



### 3. 空家等の調査に関する事項

#### (1) 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。

#### (2) 空家等の外観等調査

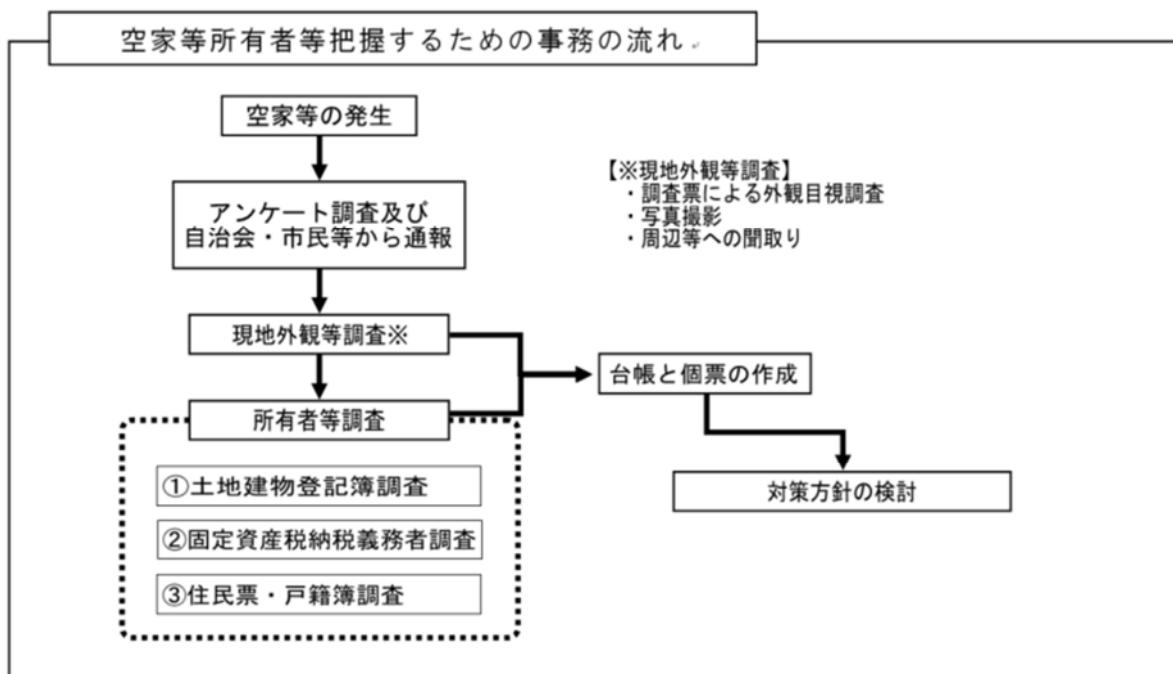
空家等の状況を把握するため、現地外観調査を行うとともに、空家等に該当するか否かについて確認するため、電気・ガス・水道などの供給事業者に、契約者情報や使用状況などについて情報提供を求めることがある。

#### (3) 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稅義務者調査、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。

#### (4) 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、G I S（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。

#### ⑥ 財産管理制度の活用の検討

個々の事象に応じ、財産管理制度の活用について検討していくこととする。

- ・相続放棄、所有者不明・不在等の空家等への対応
- ・所有者による適切な管理が行われていない空家等への対応

## 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

---

### (1) 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する情報提供に努める。

### (2) 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。

### (3) 空家等の活用に関する調査研究

空家等の活用について、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. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置その他の管理不全空家等及び特定空家等への対処に関する事項

---

### (1) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の考え方

管理不全空家等及び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。

### (2) 管理不全空家等及び特定空家等の判断

管理不全空家等及び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「『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。

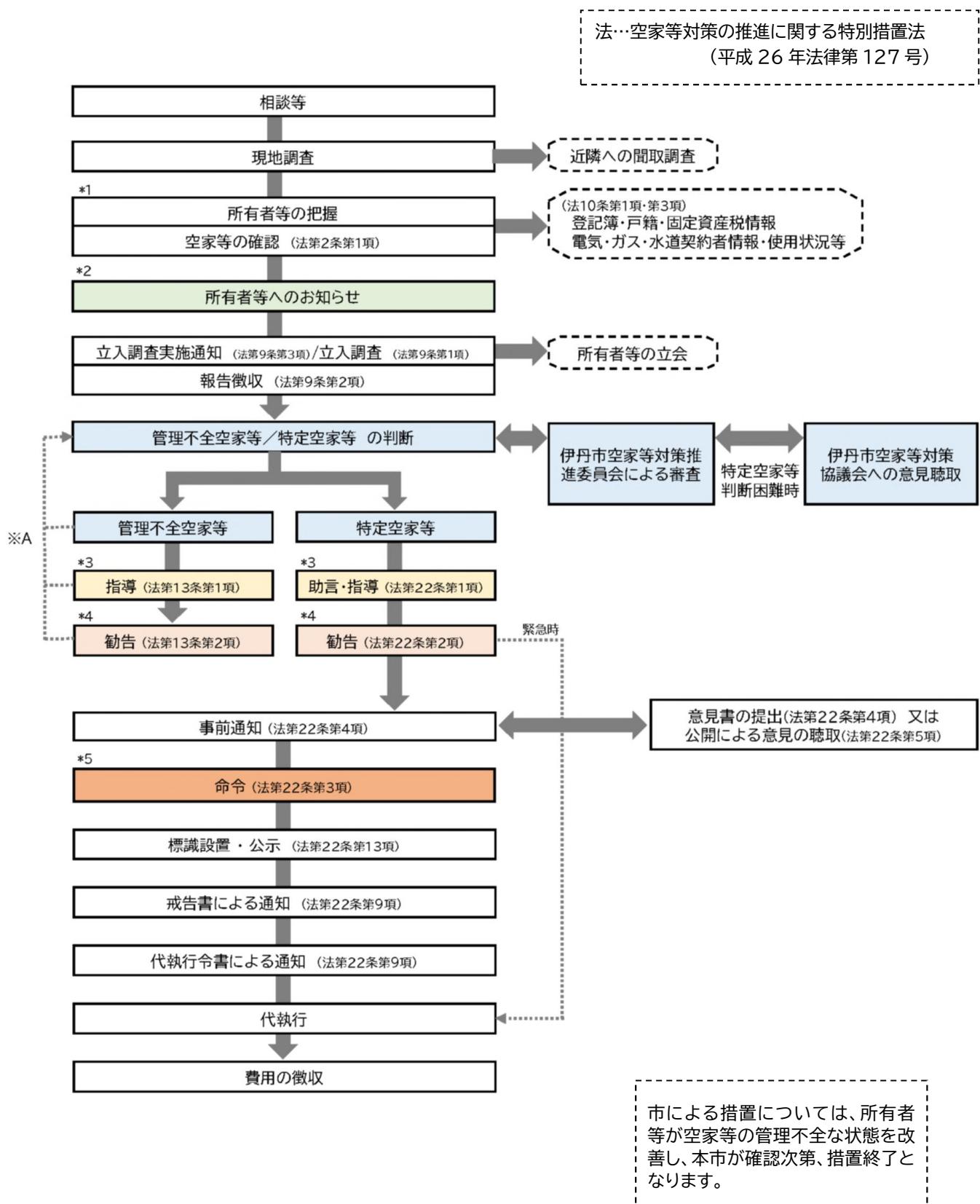
特定空家等に該当するか否かの判断が困難である場合は、さらに伊丹市空家等対策協議会の意見を聴取した上で、再度、伊丹市空家等対策推進委員会に諮り、判断するものとする。

### (3) 管理不全空家等及び特定空家等の措置の流れ

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。

## ※表は全面改定

〔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「管理不全空家等及び特定空家等判定表」（令和6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、(1)の管理不全空家等及び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、客觀性、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。
- ※A) 状態に著しい変化があった場合は、再度、「管理不全空家等／特定空家等の判断」を実施する。

## 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

---

### (1) 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。

### (2) 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、府内連携については、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

---

### (1) 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8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） |

## (2) 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 管理不全空家等及び特定空家等の認定並びに管理不全空家等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

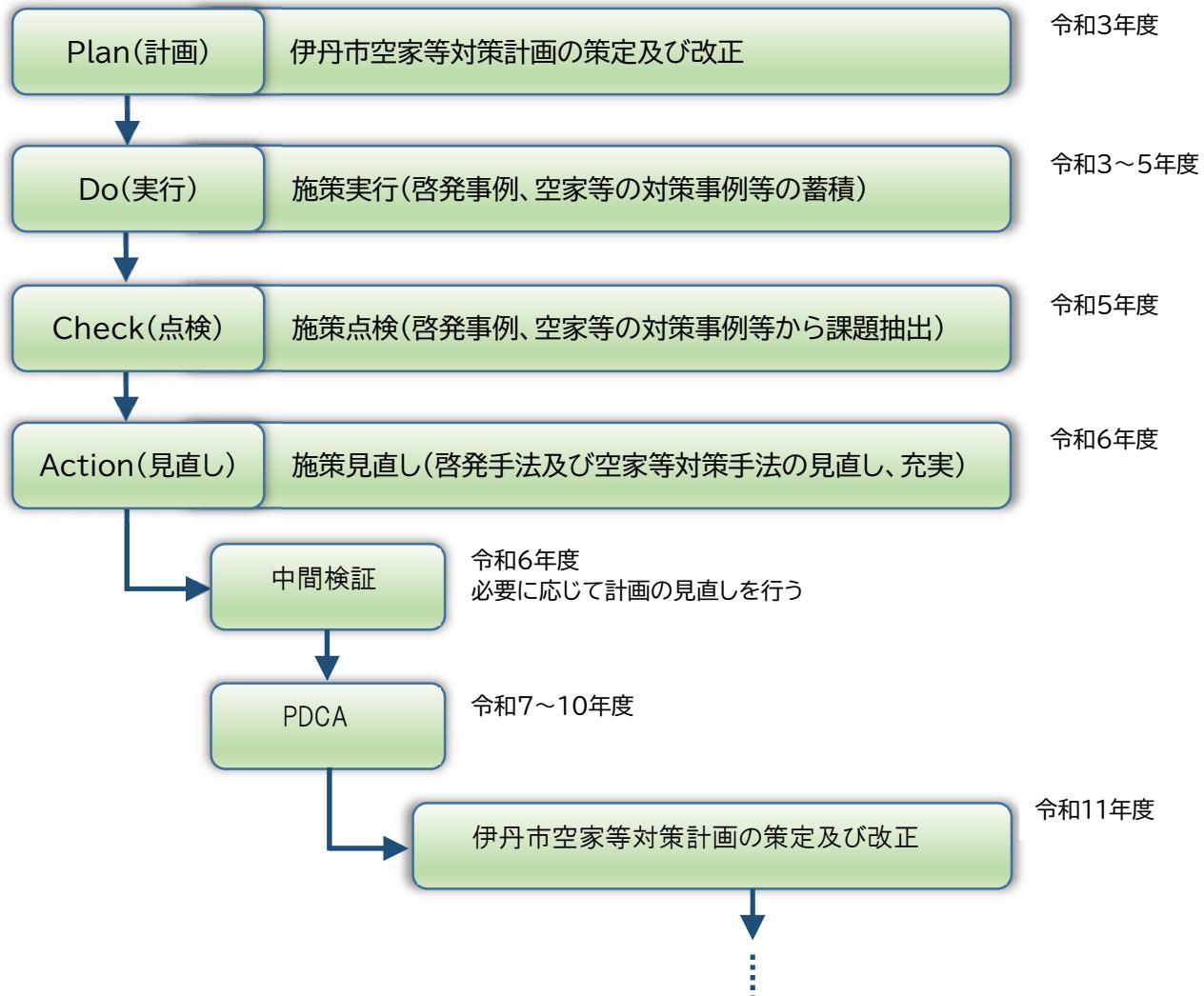
## 9. その他空家等に関する対策の実施に關し必要な事項

その他空家等に關して、「予防」、「活用」、「措置対応」を基本とし、「空家等に關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』に關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、空家等に關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 .....                                      | <u>1 8</u> |
| 伊丹市空家等対策協議会審議経過 .....                          | <u>2 9</u> |
| 伊丹市空家等対策協議会委員名簿 .....                          | <u>3 0</u> |
| 「伊丹市空家等対策計画」策定に至る経過 .....                      | <u>3 1</u> |
| 空家等対策の推進に関する特別措置法 .....                        | <u>3 4</u> |
| 伊丹市空家等対策協議会条例 .....                            | <u>4 6</u> |
| 伊丹市空家等対策推進委員会設置要綱 .....                        | <u>4 7</u> |
| 伊丹市政策条例検討委員会の設置に関する要綱<br>(空き地・空き家管理適正化条例検討委員会) | <u>4 9</u> |
| <u>管理不全空家等及び特定空家等判定表</u> .....                 | <u>5 3</u> |

〔様式例①—1：第9条第2項 報告徴収書〕

第 号

年 月 日

様

伊丹市長

印

空家等に係る事項に関する報告徴収書

あなたの所有する下記空家等に対し、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22条第1項から第3項までの規定の施行のため、下記のとおり法第9条第2項の規定に基づき当該空家等に関する事項について報告を求めます。

記

1. 対象となる空家等

所在地 伊丹市

用途

所有者の住所及び氏名

2. 報告を求める内容

3. 報告の提出先

伊丹市長 ○○○○

(担当: ○○部○○室○○課)

伊丹市千僧1丁目1番地

※様式例①—2の報告書をもって、書面で提出すること。

4. 報告徴収の責任者

連絡先:

5. 報告の期限

年 月 日

- ・上記5の期限までに上記3の者まで報告をせず、若しくは虚偽の報告をした者は、法第30条第2項の規定に基づき、20万円以下の過料に処されることがあります。
- ・当該空家等が特定空家等に該当すると認められた場合、又は既に当該空家等が特定空家等に該当すると認められている場合、法第22条第1項から第3項の規定に基づき、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、助言・指導、勧告、命令を行なうことがあります。
- ・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○○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、○○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、処分があつ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つ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①－2：第9条第2項 報告書〕

第 号

年 月 日

伊丹市長 殿

○○県○○市○○町○丁目○番地○号

○○ ○○ 印

空家等に係る事項に関する報告書

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9条第2項に基づき、 年 月 日付け 第 号により報告を求め  
られた空家等に係る事項について、下記のとおり報告します。

記

1. 対象となる空家等

所在地 伊丹市

用途

所有者の住所及び氏名

2. 報告事項

3. 添付書類

・上記2及び3について、虚偽の報告をした者は、法第30条第2項の規定に基づき、20万円以下の過料に処されることがあります。

〔様式例②：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)   |   |       |
| <p>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。</p> |   |       |
| 年 月 日 発行( 年 月 日まで有効)<br>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)<br>(抜粋)  |
| <p>第9条 (略)</p> <p>2 市町村長は、<u>第22条</u>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、<u>空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に關し報告させ、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。</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> |
| <p>注意<br/>この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。</p>  |

〔様式例③：第13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13条第1項に定める「管理不全空家等」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がありますが、現在に至っても改善がなされていません。

については、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13条第2項の規定に基づき勧告します。

記

1. 対象となる管理不全空家等

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1の管理不全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④：第22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すが、現在に至っても改善がなされていません。

については、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22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22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。
- ・災害その他非常の場合においては、法第22条第11項の規定に基づき、当該措置について緊急代執行の手続きに移行することがあります。

[様式例⑤：第22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22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22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。
- ・災害その他非常の場合においては、法第22条第11項の規定に基づき、当該措置について緊急代執行の手続に移行することがあります。

[様式例⑥：第22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22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。

については、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30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22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できます。
- ・災害その他非常の場合においては、法第22条第11項の規定に基づき、当該措置について緊急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、この処分があつ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することができます（ただし、処分があつ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、この処分があつ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、処分があつ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つ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22条第13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22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⑧：第22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22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

- (1) 所在地 伊丹市
- (2) 用 途
- (3) 構 造 造 階建
- (4) 規 模 建築面積 約 m<sup>2</sup>  
延べ床面積 約 m<sup>2</sup>
- (5) 所有者の住所及び氏名

#### 2. 措置の内容

- ・ 災害その他非常の場合においては、法第22条第11項の規定に基づき、当該措置について緊急代執行の手続き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⑨：第22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22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  m<sup>2</sup>

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、処分があつ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つ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⑩：第22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<br>証する。                    |        |
| 年 月 日   | 伊丹市長 印 |
| 記   |        |
| 1. 代執行をなすべき事項<br>代執行令書( 年 月 日付 第 号)記載の<br>伊丹市 の建築物の除却 |        |
| 2. 代執行をなすべき時期<br>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)<br>(抜粋)  |
| <b>第22条</b> (以上略)<br>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。<br>10～17(略) |
| <b>行政代執行法(昭和23年法律第43号)(抜粋)</b><br><b>第4条</b> 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

### <令和2年度>

#### 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

### <令和6年度>

#### 第1回

日 時：令和6年（2024年）7月3日（水）10時00分

議 題：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（諮問）

- ・過去4年間の空家等対策について

#### 第2回

日 時：令和6年（2024年）10月3日（木）10時00分

議 題：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（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6年（2024年）11月6日（水）14時00分

議 題：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（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 | 氏 名                    | 現 職     | 備 考  |
|----|------------------------|---------|--|
| 市長 | 藤原 保幸                  | 伊丹市長    |  |
| 委員 | 学識経験者                  | 西澤 久樹   | 兵庫県 宅地建物取引業協会<br>阪神北支部 幹事<br><span style="color:red;">不動産</span> |
|    |                        | ◎ 岡 絵理子 | 関西大学 環境都市工学部<br>建築学科 教授<br><span style="color:red;">建築</span>    |
|    |                        | ○ 岡本 英子 | 弁護士<br><span style="color:red;">法務</span>                        |
|    | を 地域<br>する 者 表団<br>す 体 | 宮内 正次   | 伊丹市自治会連合会 事務局長   |
|    | 市民                     | 青山 純子   | <span style="color:red;">公募</span>                               |
|    |                        | 小野寺 仁   | <span style="color:red;">公募</span>                               |
|    | 関係行政機関の職員              | 田村 健    | 兵庫県 阪神北県民局 宝塚土木事務所<br>まちづくり参事                                    |
|    |                        | 藤井 紹子   | 兵庫県 阪神北県民局 伊丹健康福祉事務所<br>食品薬務衛生課長                                 |
|    |                        | 吉田 多加志  | 兵庫県 伊丹警察署<br>刑事生活安全官   |
|    |                        | 前田 和宏   | 伊丹市 都市活力部長   |

◎：会長 ○：会長代理

令和7年(2025年)3月現在

## 「伊丹市空き家等対策計画」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<br>・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<br>・建築基準法の仕組みと対応の限界について<br>・「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<br>・「空き家対策セミナー」受講報告についての質疑応答<br>・老朽空家等の対応事例について<br>・「火災予防条例」における課題と現状について<br>・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<br>・「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<br>・「伊丹市住生活基本計画」と「住環境整備に係る最近の道向」について<br>・「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<br>・空地・空家の現地視察<br>・「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<br>・空地・空家の現地視察の感想及び意見交換<br>・「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<br>・昨年度までの経過及び今後のスケジュールについて<br>・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<br>・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<br>・空地対策について<br>・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<br>・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<br>・空家対策の課題と対応策とりまとめについて<br>・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<br>・空家対策の課題と対応策とりまとめについて<br>・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。<br>「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。<br>「『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。  |
| 平成27年09月03日 | 「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11月17日 | 第1回伊丹市空家等対策協議会開催<br>・伊丹市空家等対策協議会の運営について<br>・伊丹市の現状と課題の報告について<br>・伊丹市空家等対策計画（素案）について                  |
| 平成27年12月15日 | 第2回伊丹市空家等対策協議会開催<br>・パブリックコメントについて<br>・伊丹市空家等対策計画（素案）について（継続審議）<br>「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<br>伊丹市空家等対策計画の答申を受ける。   |
| 平成28年03月03日 | 伊丹市空家等対策計画を策定。   |
| 平成28年03月14日 | 第1回伊丹市空家等対策協議会開催<br>・伊丹市空家等対策計画（第2次）の策定について<br>・過去4年間の空家等対策について<br>・特定空家等の認定等について                    |
| 令和02年08月25日 | 第2回伊丹市空家等対策協議会開催<br>・伊丹市空家等対策計画（第2次）の策定について（継続審議）<br>・第1回での意見等集約及び事務局案の説明                            |
| 令和02年10月22日 | 第3回伊丹市空家等対策協議会開催<br>・伊丹市空家等対策計画（第2次）の策定について（継続審議）<br>・第2回での意見等集約及び事務局案の説明<br>伊丹市空家等対策計画（第2次）の答申を受ける。 |
| 令和02年11月19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。<br>「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02年12月04日 | 伊丹市空家等対策計画（第2次）を策定   |
| 令和02年12月25日 |  |
| 令和03年01月04日 |  |
| 令和03年03月15日 |  |

令和05年12月13日

- ・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年法律第50号）が施行される。
- ・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（平成27年総務省・国土交通省告示第1号）が一部改正される。
- ・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）が一部改正される。

令和06年07月03日

第1回伊丹市空家等対策協議会開催

- ・伊丹市空家等対策計画（第2次）の中間検証及び改定案について（諮問）

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）の中間検証及び改定案について（継続審議）

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）の中間検証及び改定案について（継続審議）

伊丹市空家等対策計画の答申を受ける。

「伊丹市空家等対策計画（第2次）改定案」のパブリックコメントを実施。

伊丹市空家等対策計画（第2次）を改定。

令和06年11月06日

令和07年●●月●●日

令和07年●●月●●日

# 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。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。

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。

## (国の責務)

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。  
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となる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。  
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。

## (地方公共団体の責務)

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。  
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する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。

## (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 國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 國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 國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って、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
  - 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た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照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ない。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ぬ。

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、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。

#### （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する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、第三十二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、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。

(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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

(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)

第十三条 市町村長は、空家等が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状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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が大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があ

ると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的・社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対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適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを

得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的・社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第二十二条 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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 11 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の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。
- 12 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。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 國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。
- 17 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。

#### （空家等管理活用支援法人の指定）

- 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。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

#### （支援法人の業務）

- 第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。
- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は

事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、

当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第二十九条 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。

第三十条 第二十二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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

[平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

(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。

#### 附 則〔令和五年六月一四日法律第五〇号〕

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

[令和五年一一月政令三三一号により、令和五・一二・一三から施行]

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前

にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

（地方税法の一部改正）

第五条 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）の一部を次のように改正する。

〔次のように略〕

（地方税法の一部改正に伴う経過措置）

第六条 前条の規定による改正後の地方税法第三百四十九条の三の二第一項の規定は、施行日の属する年の翌年の一月一日（施行日が一月一日である場合には、同日）を賦課期日とする年度以後の年度分の固定資産税について適用し、当該年度の前年度分までの固定資産税については、なお従前の例による。

（独立行政法人都市再生機構法の一部改正）

第七条 独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）の一部を次のように改正する。

〔次のように略〕

（独立行政法人住宅金融支援機構法の一部改正）

第八条 独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）の一部を次のように改正する。

〔次のように略〕

## 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8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。

- (1) 空家等対策計画（法第7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。
- (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（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。

- (1) 法務、不動産及び建築等に関する学識経験者
- (2) 地域団体を代表する者
- (3) 市民
- (4) 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、再任されることがある。

### （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。

#### 付 則（令和5年9月25日条例第24号）

この条例は、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年法律第50号）の施行の日から施行する。

## 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の作成、適切な管理が行われていない空家等に対する措置その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するに当たり必要な事項について協議するため、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 委員会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 伊丹市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に係る総合調整にすること。
- (2) 管理不全空家等及び特定空家等の認定にすること。
- (3) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の実施にすること。

### (組織)

第3条 委員会は、委員長及び委員をもって組織する。

- 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 委員は、別表1に掲げる者をもって充てる。
- 4 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 5 委員長に事故あるときは、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4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。

### (意見の聴取等)

第5条 委員会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて意見を聴き、又は説明若しくは資料の提出を求めることができる。

### (部会)

第6条 委員会に、第2条第2号又は第3号の事項を協議するため、部会を置く。

2 部会に属すべき委員は、別表2に掲げる者をもって充てる。

3 部会に部会長を置き、都市活力部都市整備室建築指導課長をもって充てる。

4 部会長は、当該部会の事務を掌理する。

5 部会の決議は、これをもって委員会の決議とする。

### (庶務)

第7条 委員会の庶務は、都市活力部都市整備室建築指導課において処理する。

(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。

付 則

この要綱は、令和4年4月19日から施行する。

付 則

この要綱は、令和5年4月14日から施行する。

付 則

この要綱は、令和6年3月28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 市民自治部まちづくり室生活環境課長 市民自治部環境クリーンセンター業務課長 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 消防局管理室予防課長 上下水道局経営企画室給排水課長

別表2

財政基盤部税務室資産税課長 市民自治部まちづくり室生活環境課長 市民自治部環境クリーンセンター業務課長 都市活力部都市整備室都市計画課長

## 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。
  - (1) 関係部局の職員のうちから市長が指名する者
  - (2) 政策室の担当主幹
  - (3) 法制課長及び法制課の担当者
  - (4) 関係部局の法務リーダー
  - (5) 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

- (1) 伊丹市内事例の情報収集に関すること
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 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      |  |

## ※表は全面改定

### 管理不全空家等及び特定空家等判定表

調査日

調査者

No. 空家等●●●

●●丁目

| 総合判定<br>(最大ランクで判定) | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> Aランク<br>経過観察 | <input type="checkbox"/> Bランク<br>管理不全空家等相当 | <input type="checkbox"/> Cランク<br>特定空家等相当 |
|--------------------|-------------------------------|---------------------------------------|--|--|
| 備考                 |                               |                                       |  |  |

- (1)「空家等の物的状態」→(2)「周辺への悪影響及び危険等の切迫性等」の順で該当する項目にチェック (2)の項目がない場合あり)
- については、空家等が「周辺の建築物や通行人等に対し社会通念上許容される範囲を超える被害をもたらす状況か否か」、また「もたらす危険等の切迫性」を考慮し判断
  - ・ 危険等あり[C] … 現状、周辺に被害をもたらす状況であり、危険等の切迫性が高い
  - ・ 危険等予見[B] … 将来、周辺に被害をもたらす状況となり、危険等の切迫性が高くなることが予想される
  - ・ 予見なし [A] … [C]・[B]以外
- 総合判定は各項目[ ]内に記載されているA~Cの最大ランクによる

### ①「保安上危険となるおそれのある状態」の判定 【建築物のみ】

| 空家等の状態  |                                      | 著しく保安上危険となるおそれ  |  | 将来保安上危険となるおそれ  |  |
|---|--------------------------------------|---|--|--|--|
|   |                                      | 空家等の物的状態<br>→周辺への悪影響及び危険等の切迫性等  |  | 空家等の物的状態<br>→周辺への悪影響及び危険等の切迫性等   |  |
| ア<br>建<br>築<br>物<br>等<br>の<br>倒<br>壊                | 建築物の傾斜                               | <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほど著しい 建築物の傾斜 (1/20超が目安となる)<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]                              |  |  |  |
|   | 屋根の変形                                | <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほど著しい 屋根全体の変形<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]   |  | <input type="checkbox"/> 屋根の変形<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]   |  |
|   | 外装材の剥落若しくは脱落                         | <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほど著しい 外装材の剥落 若しくは 脱落<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]                                    |  | <input type="checkbox"/> 外装材の剥落 若しくは 脱落<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]                                |  |
|   | 構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。） | <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほど著しい 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]                                 |  | <input type="checkbox"/> 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]                             |  |
|   | 雨水侵入                                 |   |  | <input type="checkbox"/> 雨水侵入の痕跡<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]                                       |  |
| イ<br>部<br>材<br>等<br>の<br>落<br>下<br>及<br>び<br>飛<br>散 | 屋根ふき材                                | <input type="checkbox"/> 屋根ふき材の剥落 又は 脱落<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]   |  |  |  |
|   |                                      | <input type="checkbox"/> 落下及び飛散のおそれがあるほど著しい 屋根ふき材の破損 又は 支持部材の破損、腐食等<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]                       |  | <input type="checkbox"/> 屋根ふき材の破損 又は 支持部材の破損、腐食等<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]                       |  |
|   | 外装材                                  | <input type="checkbox"/> 外装材の剥落 又は 脱落<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]   |  |  |  |
|   |                                      | <input type="checkbox"/> 落下及び飛散のおそれがあるほど著しい 外壁上部の外装材の破損 又は 支持部材の破損、腐食等<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]                    |  | <input type="checkbox"/> 外壁上部の外装材の破損 又は 支持部材の破損、腐食等<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]                    |  |
|   | 手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等                | <input type="checkbox"/> 手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]                                     |  |  |  |
| ウ<br>門、塀、屋外階段等                                      | 上部に存するもの                             | <input type="checkbox"/> 落下及び飛散のおそれがあるほど著しい 上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損 又は 支持部材の破損、腐食等<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A] |  | <input type="checkbox"/> 上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損 又は 支持部材の破損、腐食等<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A] |  |
|   |                                      | <input type="checkbox"/> 軒、バルコニーその他の突出物の脱落<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]  |  |  |  |
|   | 軒、バルコニーその他の突出物                       | <input type="checkbox"/> 落下のおそれがあるほど著しい 軒、バルコニーその他の突出物の傾き 又は 支持部分の破損、腐朽等<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]                  |  | <input type="checkbox"/> 軒、バルコニーその他の突出物の傾き 又は 支持部分の破損、腐朽等<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]              |  |
|   |                                      | <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほど著しい 門、塀、屋外階段等の傾斜<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]                                      |  |  |  |
|   | 構造部材同士のずれ                            | <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほど著しい 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]                                 |  | <input type="checkbox"/> 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]                             |  |
|   |                                      | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]   |  |  |  |
| エ<br>擁<br>壁<br>の<br>崩<br>壊                          | 擁壁の一部の崩壊                             | <input type="checkbox"/> 壁の一部の崩壊 又は 著しい土砂の流出<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]  |  |  |  |
|   |                                      | <input type="checkbox"/> 崩壊のおそれがあるほど著しい 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し 又は 変状<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]                       |  | <input type="checkbox"/> 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し 又は 変状<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]                   |  |
|   |                                      |   |  | <input type="checkbox"/> 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]              |  |

## ※表は全面改定

### ①-2 「保安上危険となるおそれのある状態」の判定 【立木のみ】

| 空家等の状態     |  | 著しく保安上危険となるおそれ  | 将来保安上危険となるおそれ   |
|------------|--|---|---|
| 空家等の物的状態   |  | 空家等の物的状態  | 空家等の物的状態  |
| ア 立木の傾斜    |  | → 周辺への悪影響及び危険等の切迫性等   | → 周辺への悪影響及び危険等の切迫性等   |
|            |  | <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい 立木の傾斜<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]                    |   |
| イ 立木の大枝落下等 |  | <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい 立木の幹の腐朽<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]                  | <input type="checkbox"/> 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]       |
|            |  | <input type="checkbox"/> 立木の大枝の脱落<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]                                 |   |
| イ 立木の大枝落下等 |  | <input type="checkbox"/> 落下及び飛散のおそれがあるほどの著しい 立木の上部の大枝の折れ<br>又は 腐朽<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A] | <input type="checkbox"/> 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A] |

### ② 「衛生上有害となるおそれのある状態」の判定

| 空家等の状態    |         | 著しく衛生上有害となるおそれ   | 将来衛生上有害となるおそれ   |
|-----------|---------|--|---|
| 空家等の物的状態  |         | 空家等の物的状態   | 空家等の物的状態  |
| ア 石綿の飛散   |         | <input type="checkbox"/> 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出 又は 石綿使用部材の破損等[C]   | <input type="checkbox"/> 吹付け石綿の周囲の外装材 又は 石綿使用部材の破損等[B]                  |
| イ 健康被害の誘発 | 汚水等     | <input type="checkbox"/> 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出[C]<br><input type="checkbox"/> 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい 排水設備の破損等[C]                        | <input type="checkbox"/> 排水設備の破損等[B]                                    |
|           | 害虫等     | <input type="checkbox"/> 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生[C]<br><input type="checkbox"/> 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの 敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等[C] | <input type="checkbox"/> 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態[B] |
|           | 動物の糞尿等  | <input type="checkbox"/> 敷地等の著しい量の動物の糞尿等[C]  |   |
|           | 動物の棲みつき | <input type="checkbox"/> 著しい量の糞尿等のおそれがあるほどの 常態的な 敷地等への動物の棲みつき[C]   | <input type="checkbox"/> 駆除等がなされておらず、常態的な 動物の棲みつきが敷地等に認められる状態[B]        |

### ③ 「景観を損なっている状態」の判定表

| 空家等の状態          |  | 著しく景観を損なうおそれ   | 将来景観を損なうおそれ   |
|-----------------|--|--|---|
| 空家等の物的状態        |  | 空家等の物的状態   | 空家等の物的状態  |
| ア 屋根ふき材、外装材、看板等 |  | <input type="checkbox"/> 周辺への悪影響及び危険等の切迫性等<br><input type="checkbox"/> 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A] | <input type="checkbox"/> 周辺への悪影響及び危険等の切迫性等<br><input type="checkbox"/> 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A] |
| イ 敷地等のごみ等       |  | <input type="checkbox"/> 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等あり[C] <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]  | <input type="checkbox"/> 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態<br>→ <input type="checkbox"/> 危険等予見[B] <input type="checkbox"/> 予見なし[A]  |

### 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」の判定

| 空家等の状態                           |               | 著しく周辺の生活環境の保全のために不適切である状態   | 将来周辺の生活環境の保全のために不適切となる状態   |
|----------------------------------|---------------|---|--|
| 空家等の物的状態                         |               | 空家等の物的状態  | 空家等の物的状態   |
| ア の<br>発汚<br>生水<br>等に<br>よる<br>悪 | 污水等           | <input type="checkbox"/> 排水設備の汚水等による悪臭の発生[C]<br><input type="checkbox"/> 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい 排水設備の破損等[C]   | <input type="checkbox"/> 排水設備の破損等[B]<br><input type="checkbox"/> 排水設備の封水切れ[B]                |
|                                  | 動物の糞尿、腐敗したごみ等 | <input type="checkbox"/> 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生[C]<br><input type="checkbox"/> 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい 敷地等の動物の糞尿等 又は 多量の腐敗したごみ等[C]                                      | <input type="checkbox"/> 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき 又は 多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態[B]             |
| イ 不法侵入の発生                        |               | <input type="checkbox"/> 不法侵入の形跡[C]<br><input type="checkbox"/> 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい 開口部等の破損等[C]  | <input type="checkbox"/> 開口部等の破損等[B]   |
|                                  |               | <input type="checkbox"/> 頻繁な落雪の形跡[C]<br><input type="checkbox"/> 落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい 屋根等の堆雪 又は 雪庇[C]<br><input type="checkbox"/> 落雪のおそれがあるほどの著しい 雪止めの破損等[C] | <input type="checkbox"/> 通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態[B]<br><input type="checkbox"/> 雪止めの破損等[B] |
| ウ 落雪による通行障害等の発生                  |               | <input type="checkbox"/> 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい 立木の枝等のはみ出し[C]  | <input type="checkbox"/> 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態[B]                              |
| オ 動物等による騒音の発生                    |               | <input type="checkbox"/> 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する 動物の敷地等への棲みつき等[C]  | <input type="checkbox"/> 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態[B]                            |
| カ 動物等の侵入等の発生                     |               | <input type="checkbox"/> 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき[C]  | <input type="checkbox"/> 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態[B]                             |

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 072-784-8048  
<http://www.city.itami.lg.jp/>

未定