

空家等の適正な管理に関する条例及び空家等対策計画の一部改正について

1 改正の目的

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）が令和5年6月14日に改正され同年12月13日に施行されました。また、同日、改正法に関する基本指針及びガイドラインが国から示されました。これに伴い改正法に新たに規定された「管理不全空家等」について、市独自の手続き及び市の基本方針等を定めるため、明石市空家等の適正な管理に関する条例（以下「条例」という）及び空家等対策計画（以下「計画」という）の一部改正を以下のとおり行います。

2 「管理不全空家等」にかかる法改正の概要

「管理不全空家等」とは、法改正により新たに設けられたもので、空家等が適切な管理を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空家等です。改正法においては、市は管理不全空家等の所有者等に対し、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、特定空家等と同様に必要な措置をとるよう指導、勧告することができるようになり、勧告された管理不全空家等は翌年から住宅用地特例を解除され、当該土地の固定資産税等が増額することとなります。

3 条例改正の概要

(1) 管理不全空家等にかかる規定について

現行条例において、特定空家等に対しては次の独自規定を設けています。

- ①勧告前に審議会による審議の手続きを経ること及び所有者等に意見を述べる機会を与える
- ②勧告に係る措置を実施せず適正管理義務に違反した場合の制裁として公表及び現場にその事実を示した標識を設置することができる

①の規定については、勧告自体は不利益処分ではないものの、税の増額に繋がること、②の公表等も不利益処分相当となることから措置しているものです。

この度新設された管理不全空家等に対する措置としては、勧告を行ったことにより当該土地の固定資産税等が増額することから、特定空家等と同様に①の規定を設けることとします。しかしながら、特定空家等に比べ、その状態が比較的軽易で周囲に与える影響が著しいものではないことから、②の公表及び標識の設置については不要と考えています。

(2) 空家等対策計画にかかる規定について

法、条例及び計画が空き家対策における一連の根拠となることがより明確になるよう、計画を策定し必要に応じて変更する旨を条例に明記します。

3 計画改正の概要

(1) 管理不全空家等の基本方針等について項目を新設

- ・法による指導、勧告制度について
- ・勧告された管理不全空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除について
- ・条例による勧告前の所有者等への意見聴取及び審議会に諮ることについて
- ・措置の流れについてフローを作成

(2) その他、他法令改正等による記載内容の更新

- ・民法改正（令和5年4月施行）による更新
- ・計画記載の人口・世帯数にかかるデータについて、最新（令和2年度）の国勢調査の結果を反映