

城陽市空家等対策計画

概要版

平成30年6月

城陽市

第1章 計画策定の目的と位置づけ

■計画策定の背景と目的

近年、急速な少子高齢化や経済情勢等の変化等により、適切に維持管理されずに老朽化が進行している建築物や住環境に悪影響を及ぼしている建築物等が増加しています。

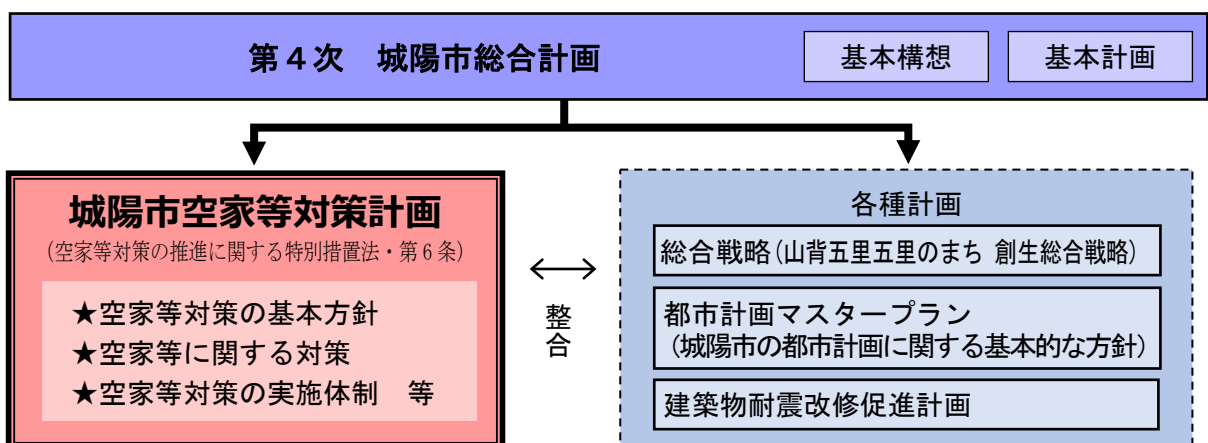
総務省の調査によると、平成 25 年時点の全国の空家は約 820 万戸あり、全住宅の約 13.5%を占めています。これらの空家については、管理が行き届かず長期間放置されると、景観悪化や倒壊等により周辺に影響を及ぼしたり、火災の恐れや防犯上の問題の原因となる場合があります。空家の発生の要因としては、相続後に利用されなくなったケースや希望価格で売却できないこと等が挙げられ、良好な市街地環境の形成やまちづくりの支障となっています。

これらを踏まえ、国において、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）が公布され、平成 27 年 5 月に全面施行されました。これにより、市町村の責務において空家等に関する対策について計画を定めることができることとなりました。

城陽市においても、平成 28 年度に空家等実態調査を実施し、対応を進めていくべき課題があることも分かってきました。これらの状況を踏まえ、今後の空家対策の方向性や施策等を盛り込んだ「城陽市空家等対策計画」を策定するものです。

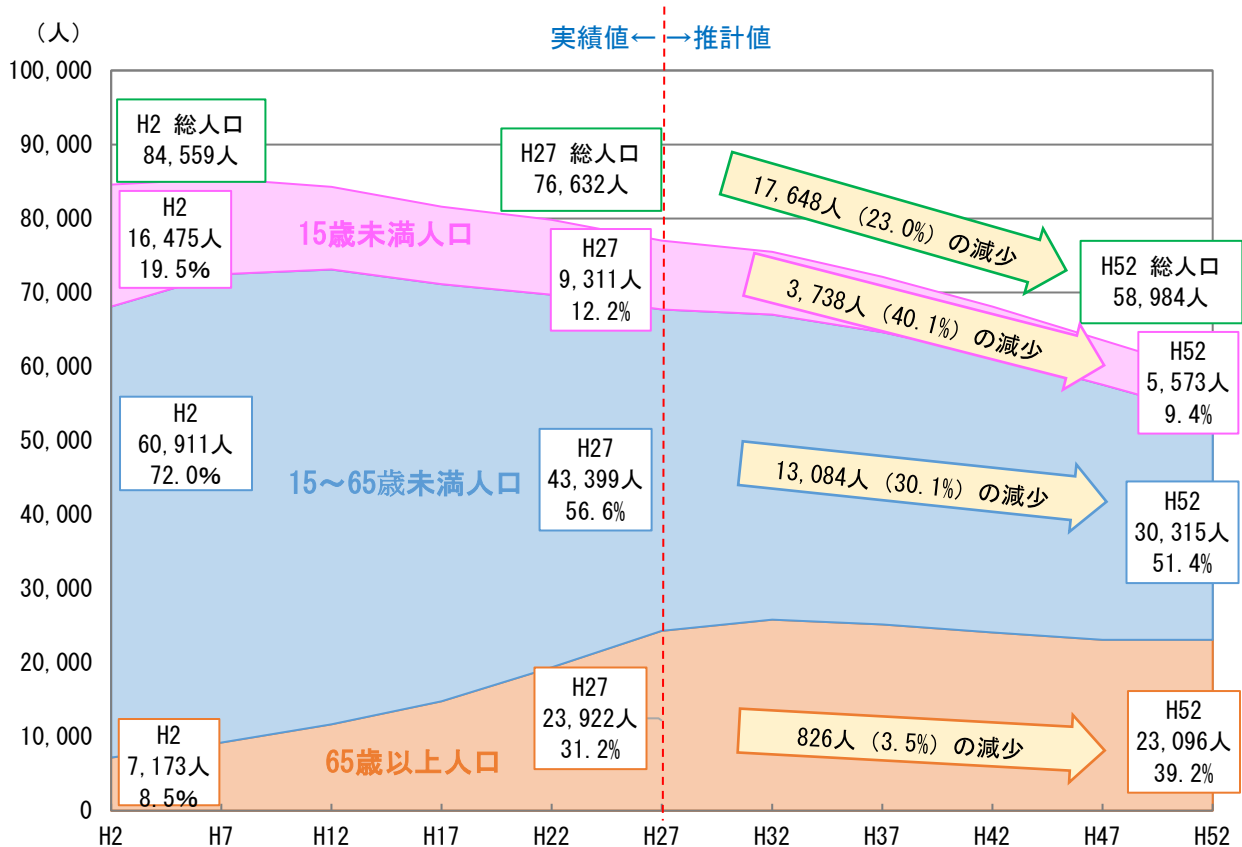
■計画の位置づけ

「城陽市空家等対策計画」は、法第 6 条に位置づけられる計画（空家等対策計画）とし、本市の上位計画である第 4 次城陽市総合計画や各種計画との整合を図りつつ、現状や課題を踏まえ、今後の空家等に関する対策の方向性や施策等を総合的に推進する計画として定めるものです。



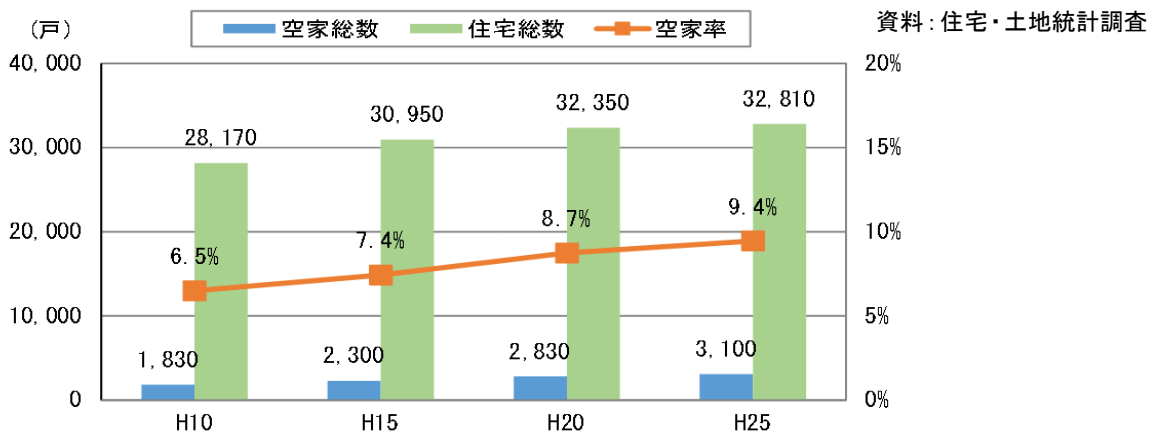
第2章 現状と課題

本市の総人口は、平成27年（2015年）から比べて平成52年（2040年）には17,648人減少し、約77%程度まで減少すると予測されます。人口の減少に伴い、世帯数が減少していくものと推計されます。65歳以上の人口は、平成27年（2015年）から比べて平成52年（2040年）には826人減少しますが、総人口に占める割合は31.2%から39.2%まで上昇する予測とされます。



■本市の空家の推移

空家数、空家率ともに経年的に増加傾向となっており、平成25年（2013年）時点の空家率は9.4%となっています。また、適切に管理されている「二次的住宅」や「売却用空家」の数は減少していますが、転勤・入院などで長期にわたって不在となる「その他空家」は増加しています。



■空家等実態調査結果による現状

平成 28 年度に実施した実態調査結果による空家の抽出結果

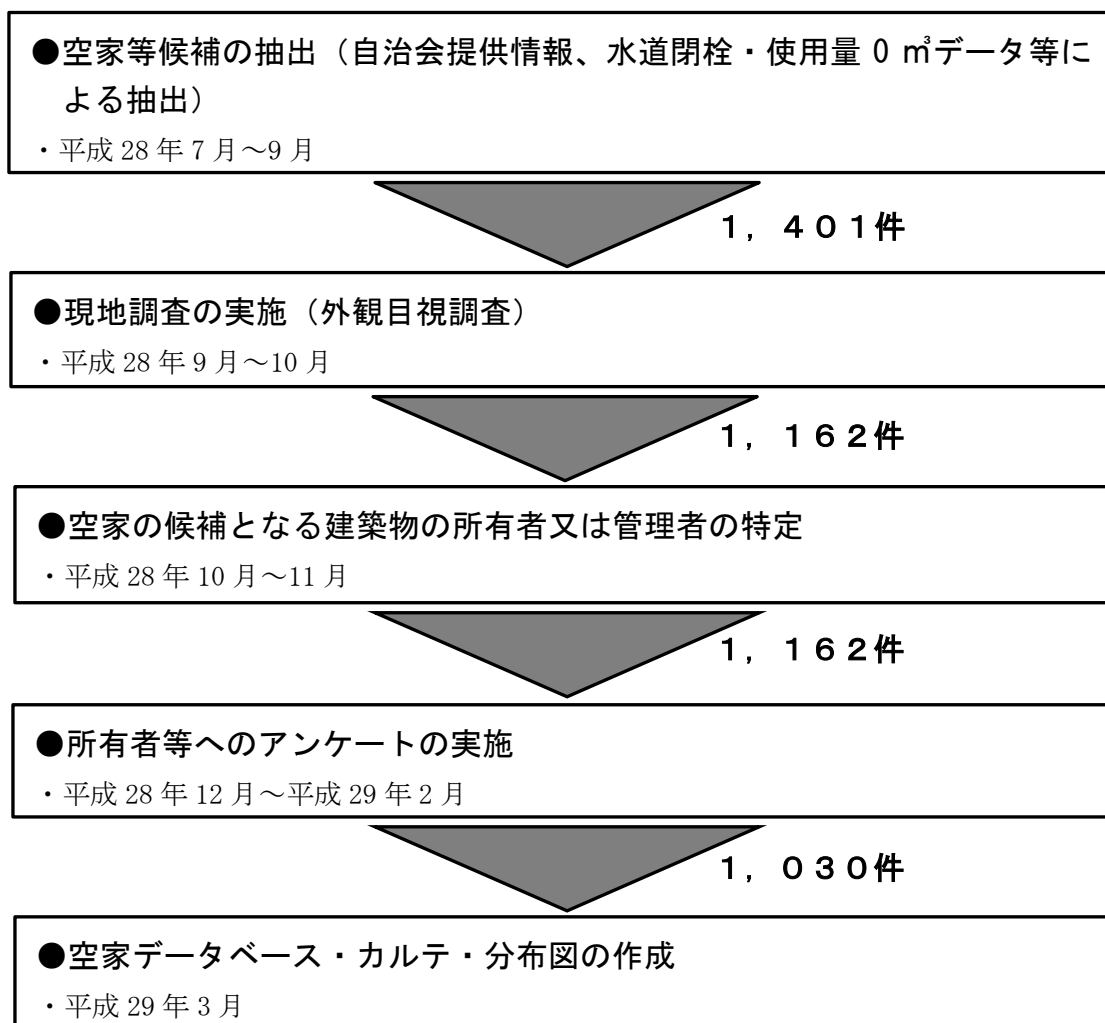
平成 25 年住宅・土地統計調査による一戸建て住宅の空家数が 1,600 件であったのに対し、実態調査による空家数は 1,030 件となりました。全国・京都府との空家の割合を比較した場合、低い結果となりました。

		住宅総数		空家数		空家率	
		(件)	一戸建て	(件)	一戸建て	(%)	一戸建て
平成 25 年 住宅・統計 調査	国	60,628,600	28,598,700	8,195,600	2,999,200	13.5%	10.5%
	京都府	1,320,300	641,100	175,300	69,400	13.3%	10.8%
	城陽市	32,810	24,180	3,100	1,600	9.4%	6.6%

城陽市空家等実態調査		(24,180)		1,030		(4.3%)
------------	--	----------	--	-------	--	--------

※実態調査は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、一戸建ての建物を対象としており、共同住宅等の一部の空室は含めないものとする。

【実態調査の工程と空家（候補）数】



■空家の現状・特徴、課題の分析（まとめ）

（１）本市の現状・特徴

- ・人口は減少、少子高齢化が加速し、平成 52 年（2040 年）には 4 割近くが高齢者に。
- ・世帯規模は縮小傾向、世帯数は平成 22 年（2010 年）をピークに減少に移行。
- ・空家のうち「二次的住宅」、「売却用空家」は減少、「賃貸用空家」、「その他空家」が増加傾向。
(平成 25 年住宅・土地統計調査)
- ・実態調査による空家の数は 1,030 件、全国や京都府と比べて空家の割合は低い水準にある。
- ・実態調査で「非常に問題がある」と評価された空家は 1.6%
- ・実態調査で「周辺に影響を及ぼす可能性のある」空家は 4.5%
- ・損傷等のある空家は約 2 割で築 25 年を経過した辺りから目につく傾向にある。
- ・空家の約 9 割が大規模な改修をしなくても利活用可能な状態。
- ・空家の約 1 割は雑草等や樹木の一部が敷地外に突出している。
- ・状態が良い空家の所有者等は賃貸等したい傾向がみられ、状態の悪い空家の所有者等は売却等したい傾向にある。

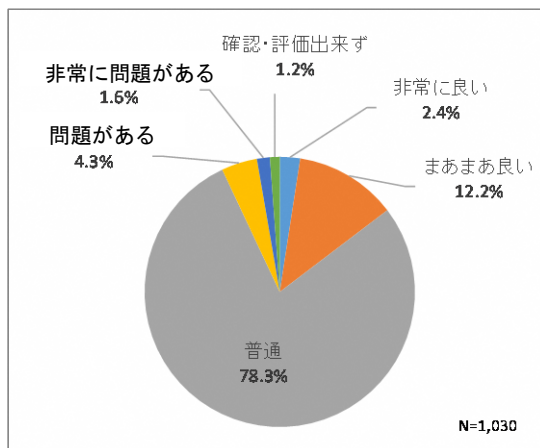
（２）課題の分析について

- ・空家の約 9 割が大規模な改修をしなくても利活用可能な状態であり、また、転勤・入院等のため長期不在となる「その他空家」が多いため、利活用可能な空家の掘り起こしや、その利活用に対する施策の検討が必要である。
- ・空家数は比較的少なく、割合も低いが高齢者のみの世帯が継続的に増加していることから今後の空家化の予防の対策が課題である。
- ・「非常に問題がある」空家や「周辺に影響を及ぼす可能性がある」空家の割合は少ないが、一定数存在することから、所有者等に対して適正な管理を促すような取組や、また、法に基づいた具体的な手続き等について、検討しておく必要がある。
- ・所有者等の空家に対する意向が異なり、所有者等のそれぞれの悩みを解決するため、様々な問題に対応できるような体制づくりが必要である。

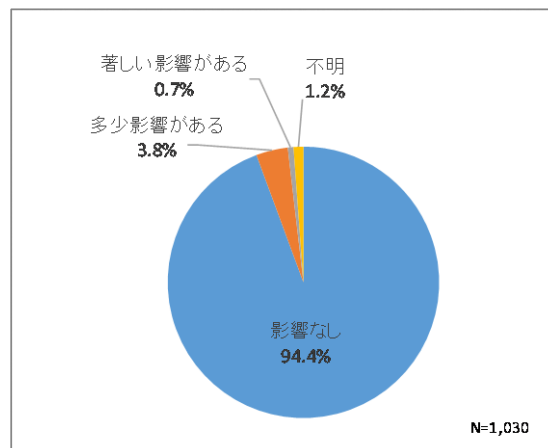
<実態調査の結果概要> (抜粋)

■空家の状態と周辺への影響

- 既存の空家の約9割は、大規模な改修をしなくても利活用可能な状態。
- 「周辺に影響を及ぼす可能性」がある空家は4.5%。



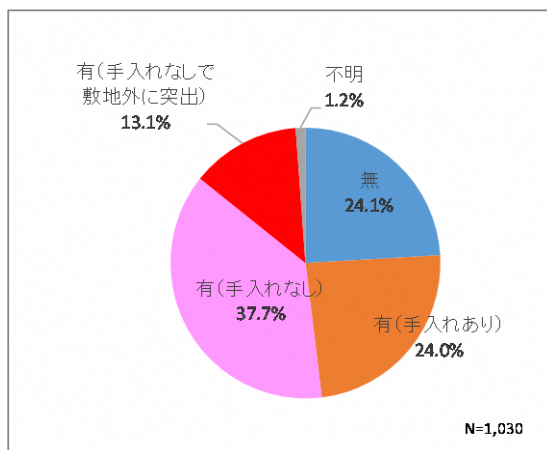
調査数=1,030
物件の状態



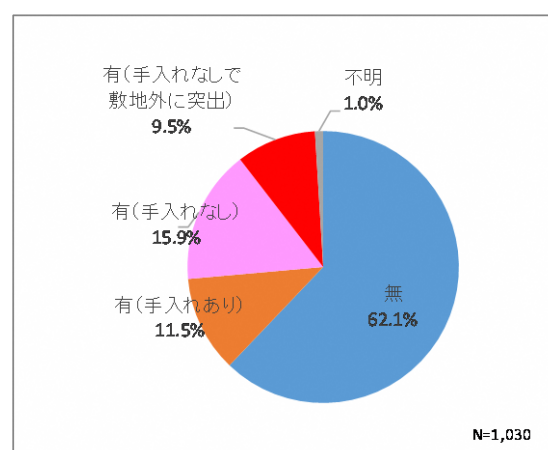
調査数=1,030
周辺への影響

■雑草・庭木・樹木の管理状態

- 既存の空家の1割強は、雑草・庭木が敷地外に突出。
- 既存の空家の1割弱は、樹木の一部が敷地外に突出。



調査数=1,030
雑草・庭木の管理状態

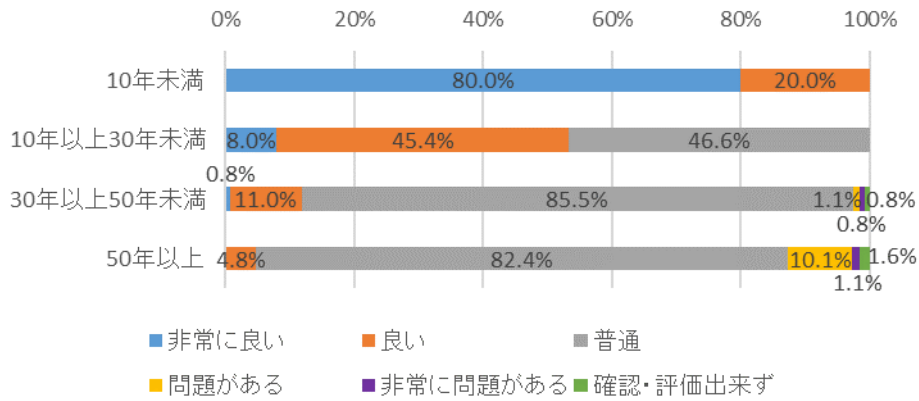


調査数=1,030
樹木の管理状態

※ここでは、概ね1.5m以下のものを「庭木」、これより大きいものを「樹木」としています。

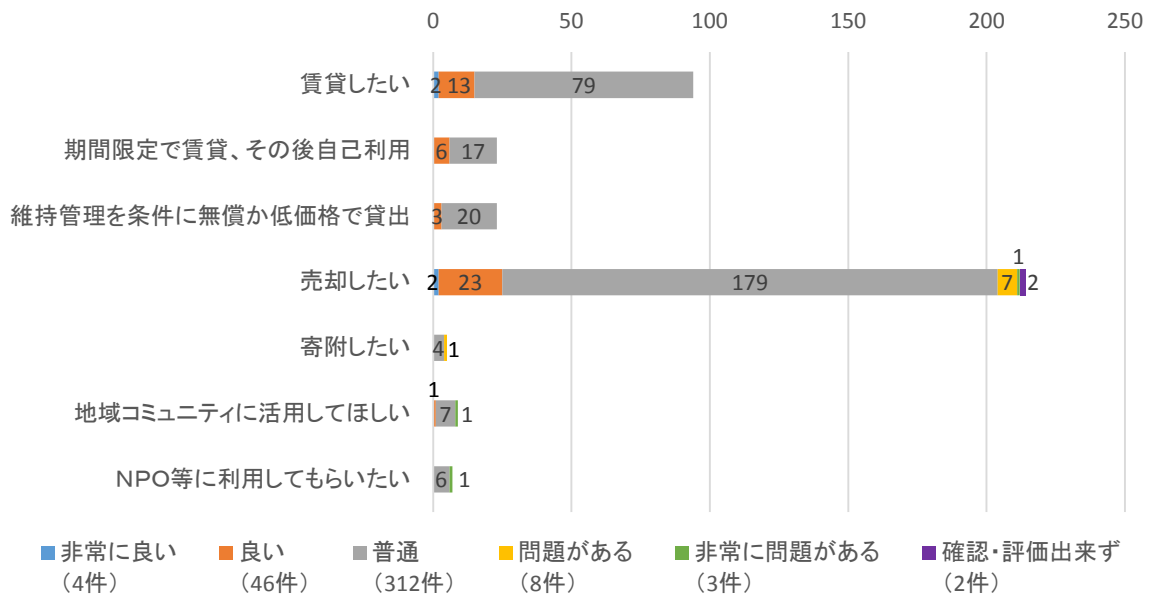
■ 築年数と空家の状態との関係

● 築年数が 30 年を経過しても、空家の状態が「問題がある」、「非常に問題がある」ものは少ない。



■ 空家の状態と利活用意向との関係

● 空家の状態が良いほど賃貸等したい傾向がみられる。また、状態が悪いほど売却等したい傾向が見られる。



第3章 基本方針

【計画に定める事項】

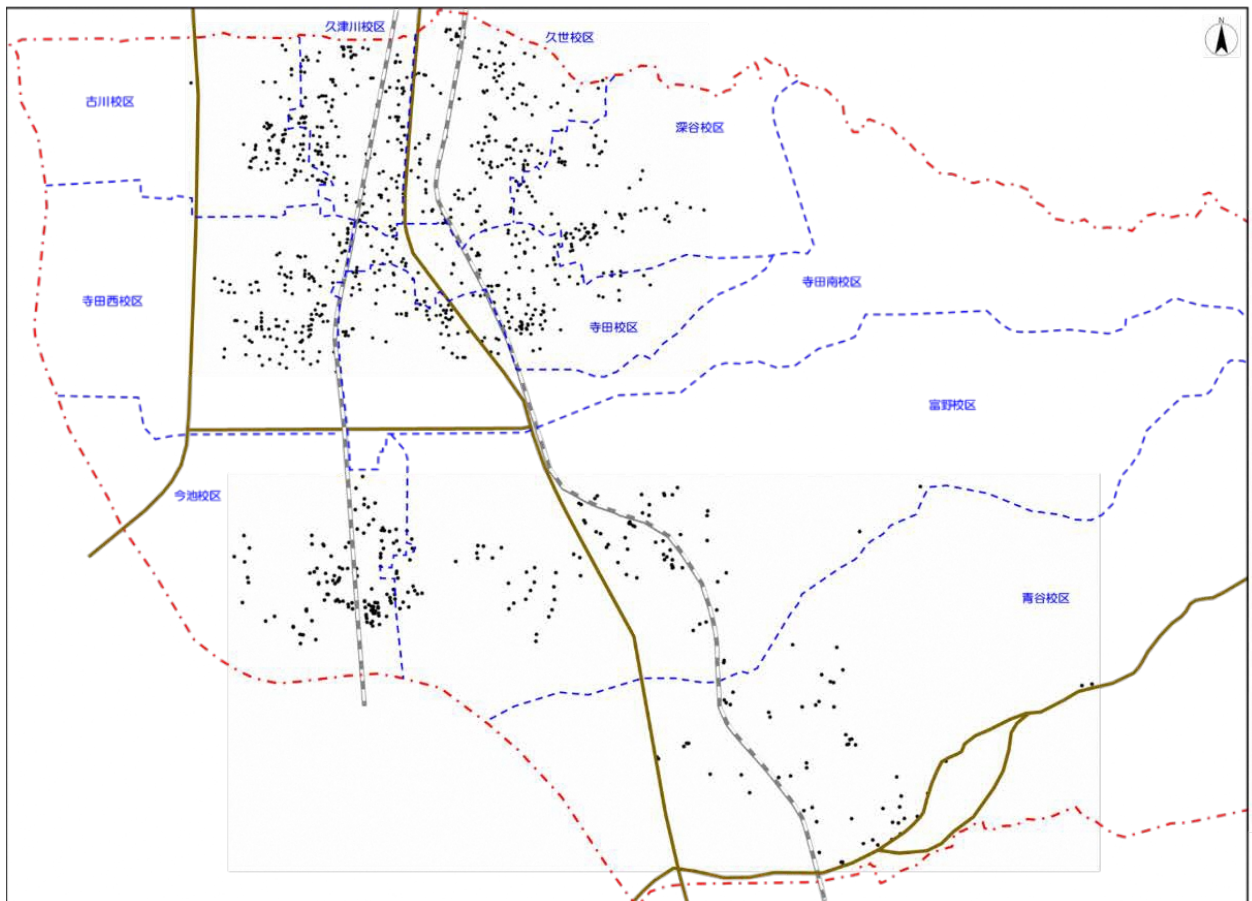
本計画では、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第2項の規定に基づき、本市の空家等に関する対策の基本的な方針を「利活用」、「予防」、「管理不全」、「実施体制」の4つとします。

- 1号. 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
- 2号. 計画期間
- 3号. 空家等の調査に関する事項
- 4号. 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
- 5号. 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
- 6号. 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
- 7号. 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
- 8号. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 9号. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

【計画の対象地区】

実態調査において、空家等が全市域に分布していたことから、本計画の対象地区は「**城陽市全域**」とします。

■本市における空家等の分布図



資料：城陽市空家等実態調査

【計画の対象とする空家等】

対
象

空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とします。

また、対象家屋は、実態調査の際に対象とした家屋とします。

- ・概ね1年間水道使用量が0㎡の家屋
- ・地域からの情報提供による1年以上人が住んでいない家屋
- ・集合住宅等の場合、全室が空室になっている家屋

■語句の定義

○空家等：

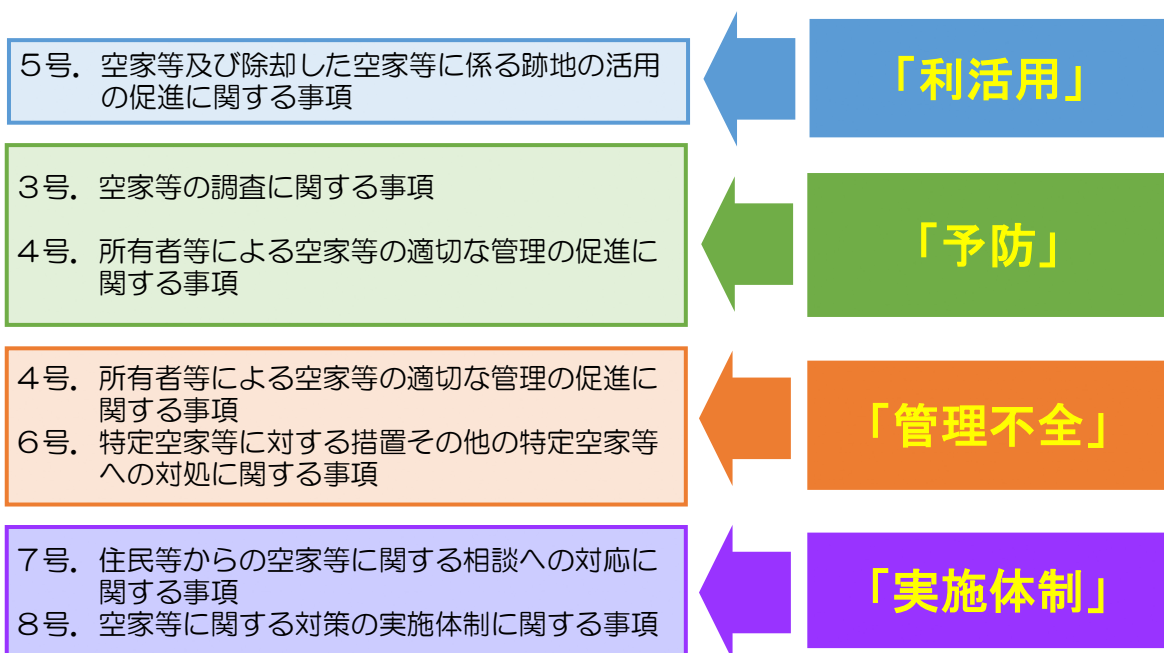
建築物（住宅以外の用途を含む。）又はこれに附属する工作物で居住その他の使用がなされていないことが常態（基準となる期間は概ね1年間）であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）。

【計画期間】

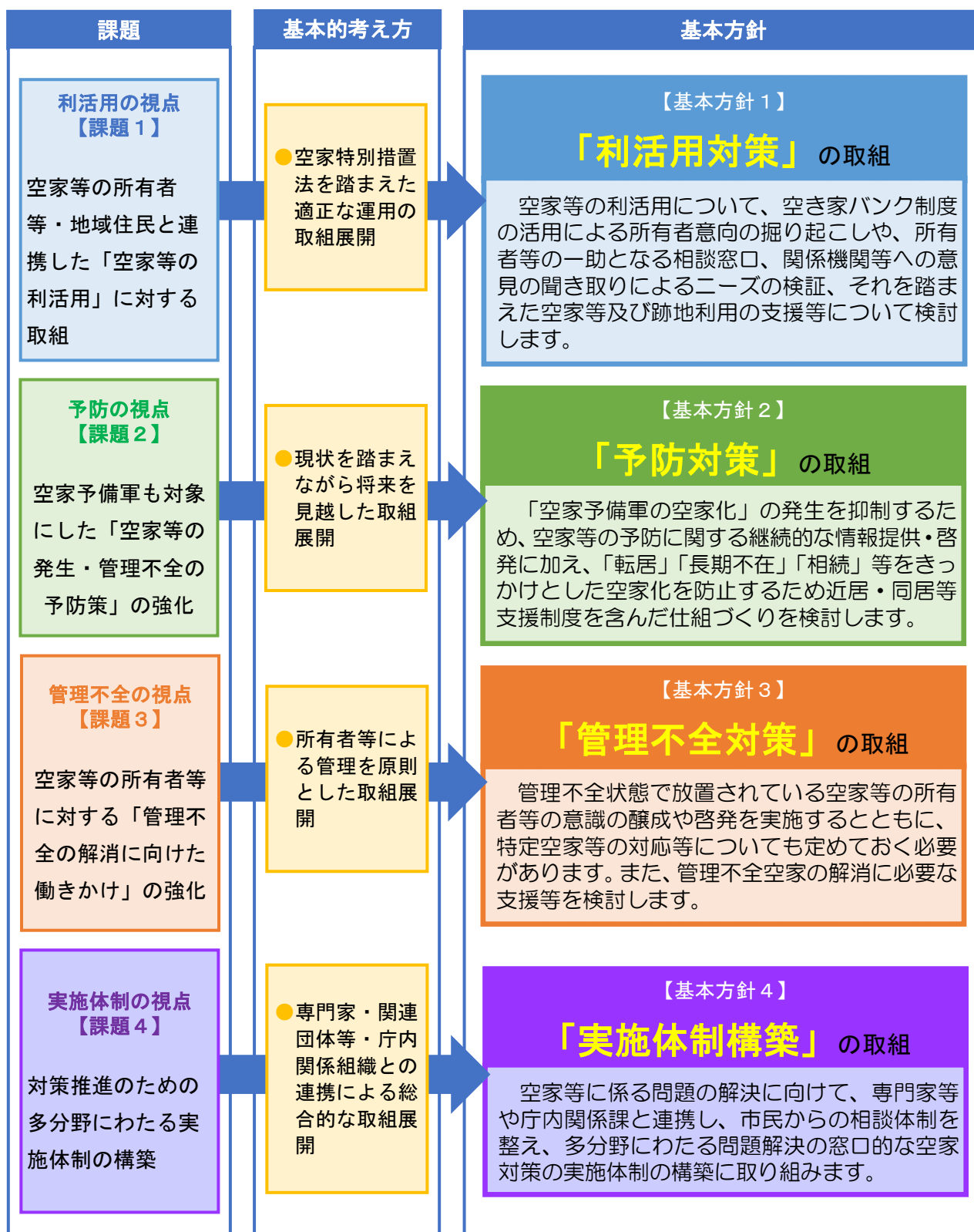
本計画の計画期間は「平成30年度～平成39年度の10年間」とします。
今後、社会情勢の変化や空家等の状況の変化を見定め、必要に応じて計画の見直しを行います。

【空家等に関する対策】

本市の空家等に関する対策の「利活用」、「予防」、「管理不全」、「実施体制」基本的な4つの視点



■課題・基本的考え方・基本方針



第4章 推進する対策の概要

第3章の基本方針を踏まえた、推進する空家対策について、既存の空き家バンク制度、城陽市耐震診断士派遣・改修事業等の継続と、空家を活用した近居・同居に対する新たな支援制度の創設等と併せ、空家等所有者と利用希望者との橋渡しを実施してまいります。また、専門機関と庁内関係課と総合的な空家相談窓口の設置及び、専門機関による相談会の開催等連携した取組を行います。

■専門機関と庁内関係課との協力体制の構築（イメージ）



第4章 推進する対策の概要

推進する空家対策		具体的な取組 まとめ		対策の推進に向けた庁内関係課・関係機関等の役割分担	
				庁内関係課	関係機関・団体等
(1) 利活用対策	①利活用意向の掘り起こしに向けた情報提供の実施	▶	●協力機関と連携した「城陽市空き家バンク制度」の情報発信の強化、周知	▶	●地域整備課 ●宅建協会
	②所有者等が空家等の利活用に取り組めるための仕組みづくり	▶	●専門機関と提携し、空家等の利活用のための相談窓口の整備	▶	●地域整備課 ●市民活動支援課 ●専門機関
	③空家等の利活用の促進	▶	●城陽市耐震診断士派遣・改修事業の継続実施と空家所有者等に対する支援制度の周知	▶	●地域整備課 ●都市政策課
		▶	●空家を活用した近居・同居に対する新たな支援制度の創設及び、市内外への制度内容の啓発・周知	▶	●地域整備課
		▶	●国の制度を踏まえた老朽化した空家等の改修又は除却、跡地の活用に係る助成制度等の調査・研究	▶	●地域整備課
		▶	●空家等所有者と利用希望者との橋渡し	▶	●地域整備課
		▶	●新市街地への企業進出や新たな基盤整備等、市のまちづくりを踏まえた、各地域の特徴を生かした空家等の利活用の検討	▶	●地域整備課
(2) 予防対策	①空家等の発生抑制のための情報提供・啓発	▶	●広報じょうようや本市ホームページを活用した空家化を未然に防止するための「空き家の発生を抑制するための特例措置」制度等の情報提供の実施	▶	●地域整備課 ●秘書広報課
		▶	●空家の発生予防情報の発信・啓発パンフレットの作成・配布	▶	●地域整備課
	②住み続けられるための仕組みづくり	▶	●地域からの空家等の情報収集	▶	●地域整備課 ●市民活動支援課
(3) 管理不全対策	①所有者等の意識の醸成・啓発、適正管理の促進	▶	●近居・同居に対する支援制度の創設	▶	●地域整備課
		▶	●空家等の適正管理を促進するためのパンフレットの作成・配布	▶	●地域整備課
(4) 実施体制構築	②管理不全空家等の解消に向けた取組の検討	▶	●空家等敷地内で放置された樹木等のグリーンバンク制度の紹介	▶	●地域整備課
		▶	●「空家等対策の推進に関する特別措置法」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）」に基づく特定空家等の判断、認定、運用	▶	●地域整備課
(4) 実施体制構築	①専門機関と連携した空家相談体制の構築	▶	●総合的な空家相談窓口の設置	▶	●地域整備課
		▶	●行政と専門機関との協力体制の構築・連携	▶	●地域整備課 ●専門機関
		▶	●専門機関による相談会の開催	▶	●地域整備課 ●専門機関
(4) 実施体制構築	②庁内関係課と連携した空家問題に係る体制の構築	▶	●行政間（市の空家担当窓口・関係課）の協力体制の構築・連携	▶	●地域整備課 ●関係各課

第5章 空家等対策の運用と検証

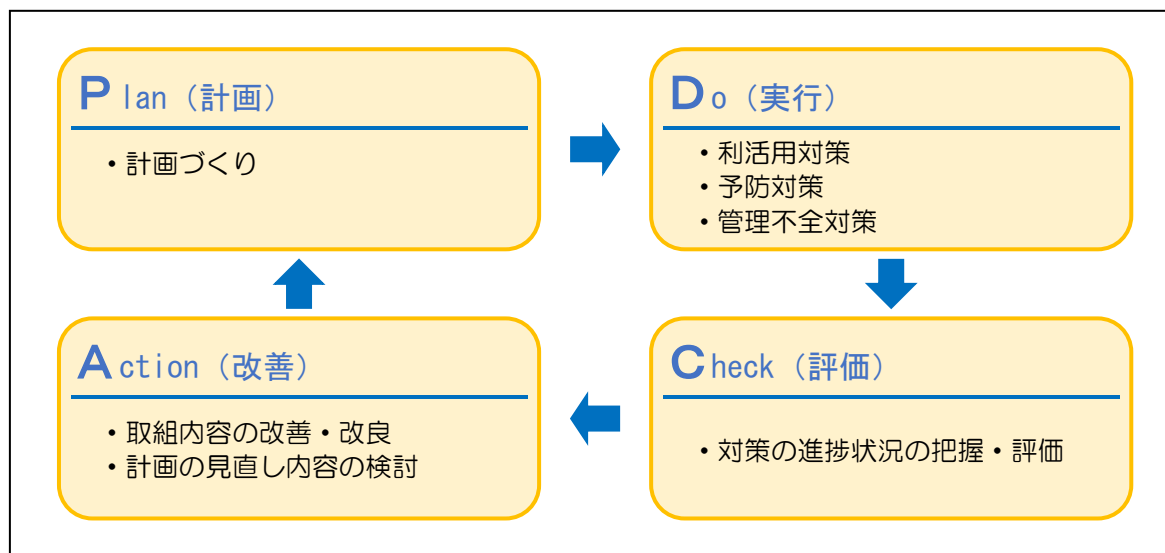
(1) データベースの効果的な運用

- ・空家等の情報を、庁内関係各課で共有しながら一元的に管理するため、平成28年度の実態調査を踏まえて作成したデータベースを効果的に運用していきます。

(2) 計画の検証と見直し

- ・10年間の計画期間の中で、計画(Plan)を実行(Do)に移し、結果・成果を評価(Check)したうえで、改善・改良(Action)を加え、計画内容の改定へとつなげていくことを目指します。
- ・計画内容の改定にあたっては、庁内検討会議(城陽市空き家対策プロジェクトチーム)を開催しながら、各種の評価や検証、具体的な見直し案の立案を行うことを基本とします。

■PDCAサイクルのイメージ



城陽市空家等対策計画 概要版

発行 城陽市 地域整備課 住宅政策係
〒610-0195 京都府城陽市寺田東ノ口16、17
電話番号：0774-56-4057（直通）／FAX 番号：0774-56-3999／E-mail：chiikiseibi@city.joyo.lg.jp
