

城 陽 市 空 家 等 対 策 計 画

平成 30 年 6 月

城 陽 市

◆ 目次 ◆

第 1 章 計画策定の目的と位置づけ

- 1-1 計画策定の背景と目的..... 1
- 1-2 計画の位置づけ..... 2

第 2 章 現状と課題

- 2-1 社会情勢..... 3
- 2-2 本市の状況..... 6
- 2-3 平成 28 年度実施の城陽市空家等実態調査結果について..... 10
- 2-4 空家の現状・特徴、課題の分析..... 17

第 3 章 基本方針

- 3-1 前提条件..... 18
【法第 6 条 2 項 1 号：対象地区等】【法第 6 条 2 項 2 号：計画期間】
- 3-2 基本方針..... 20
【法第 6 条 2 項 1 号：空家等に関する対策の基本的な方針】

第 4 章 推進する対策の概要

- 4-1 「利活用対策」の取組..... 26
【法第 6 条 2 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】
- 4-2 「予防対策」の取組..... 31
【法第 6 条 2 項 3 号：空家等の調査に関する事項】
【法第 6 条 2 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】
- 4-3 「管理不全対策」の取組..... 34
【法第 6 条 2 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】
【法第 6 条 2 項 6 号：特定空家等に対する措置】
- 4-4 「実施体制構築」の取組..... 38
【法第 6 条 2 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】
【法第 6 条 2 項 8 号：空家等に関する対策の実施体制に関する事項】

第5章 空家等対策の運用と検証

- 5-1 データベースの効果的な運用..... 42
【法第6条2項3号：空家等の調査に関する事項】
- 5-2 計画の検証と見直し..... 43
【法第6条2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】

参考資料

空家等対策の推進に関する特別措置法の概要及び条文

第1章

計画策定の目的と位置づけ

1-1 計画策定の背景と目的

1-2 計画の位置づけ

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1-1 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。

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。

（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。

（空家等対策計画）

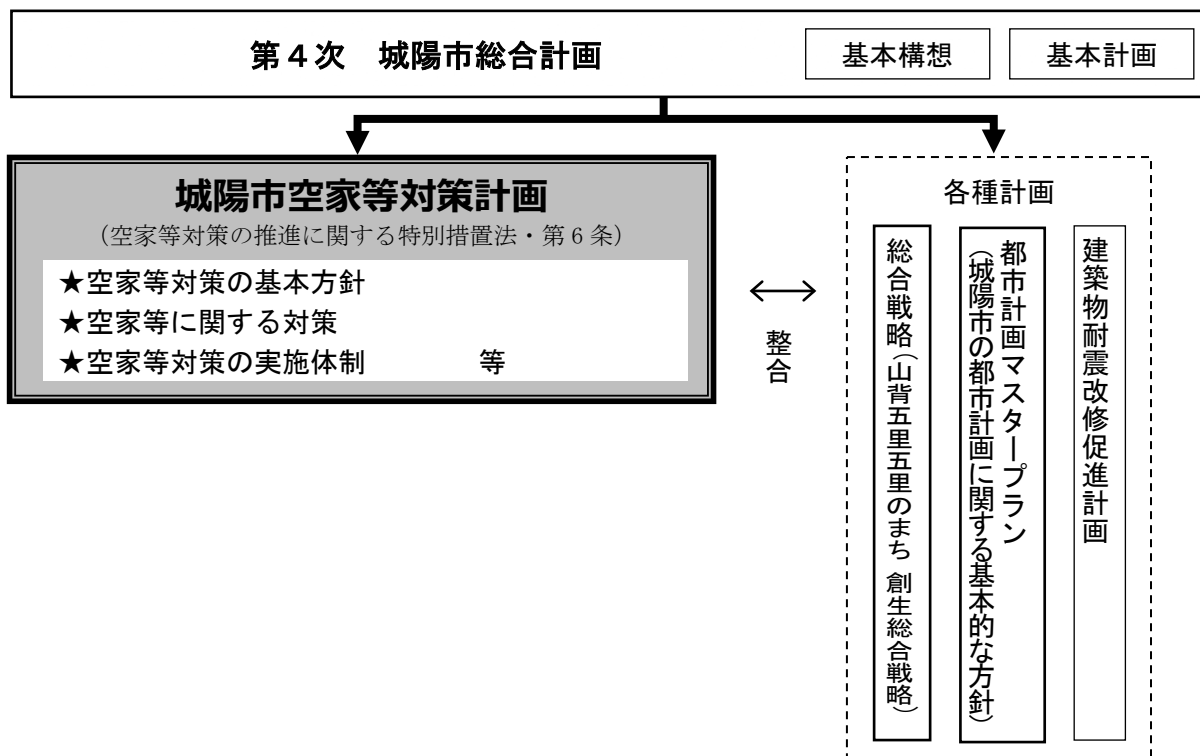
第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

※「あきや」の表記について

本計画においては、原則「空家」と表記します。
ただし、「空き家バンク」に関する表記については、「空き家」と表記し、空家等対策の推進に関する特別措置法に関する表記は「空家等」とします。

1-2 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

2-1 社会情勢

2-2 本市の状況

2-3 平成28年度実施の城陽市空家等実態調査結果について

2-4 空家の現状・特徴、課題の分析

第2章 現状と課題

2-1 社会情勢

2-1-1 全国の年齢階層別人口の推移と将来推計

●人口減少、少子高齢化が加速。平成52年（2040年）には、約35%が高齢者に。

[データ解説]

- ・総人口は、平成27年（2015年）から比べて平成52年（2040年）には14,722千人減少し約88%程度まで減少すると予測されます。
- ・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5,741千人増加し、17.2%上昇すると予測されます。
- ・15歳未満の人口は、平成27年（2015年）から比べて平成52年（2040年）には3,951千人減少し、24.9%低下すると予測されます。
- ・15～65歳未満人口は、平成27年（2015年）から比べて平成52年（2040年）には16,512千人減少し、21.6%低下すると予測されます。

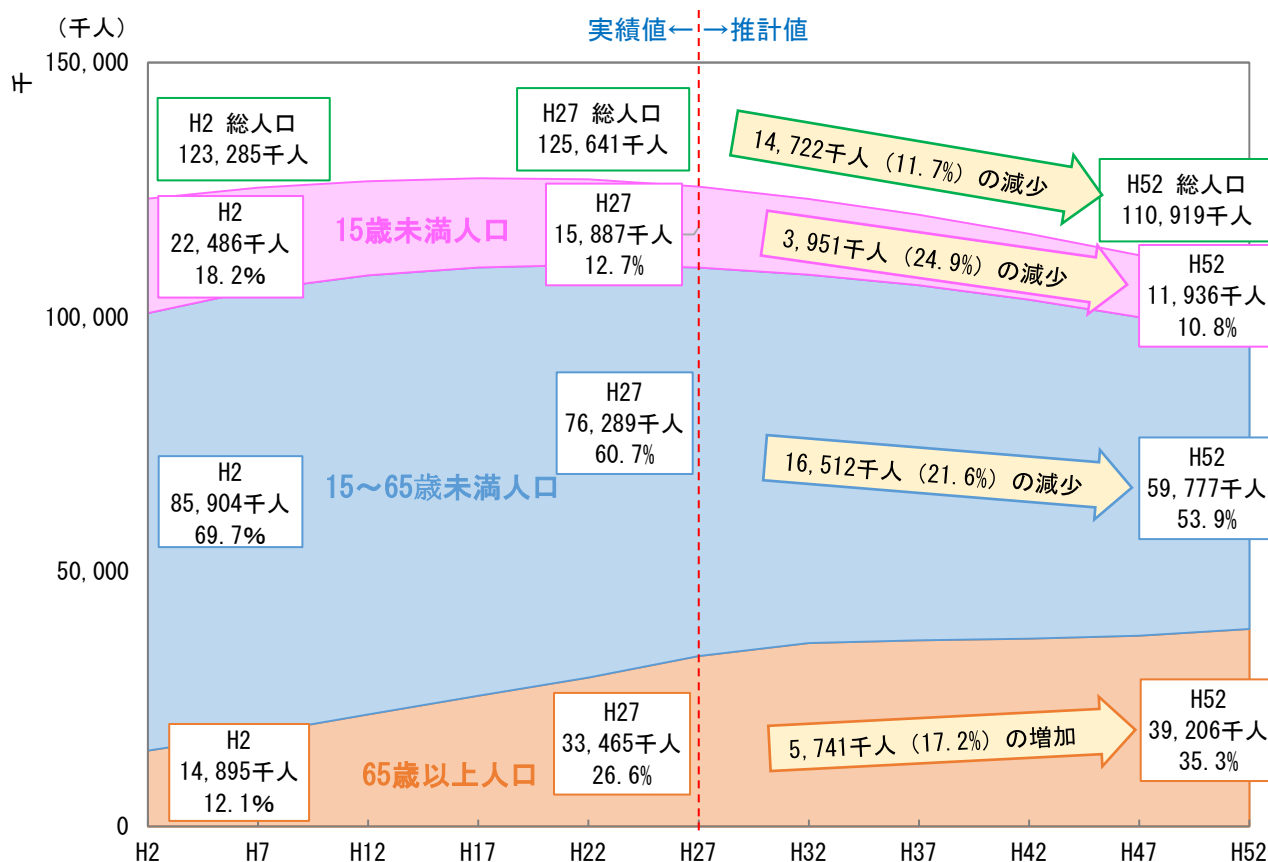


図 2-1 年齢階層別人口の推移と将来推計

資料：H2～H27 まで国勢調査、H32 以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成29年推計）
 ※総人口の値は、年齢不詳を除いたものです。

2-1-2 全国の世帯推移と将来推計

●世帯規模は縮小傾向が続く。世帯数は平成35年（2023年）をピークに減少傾向に移行。

[データ解説]

・平成22年（2010年）をピークに、人口が増加傾向から減少傾向に移行しましたが、世帯数は「単身」「夫婦のみ」といった小規模な世帯の増加を背景に引き続き増加しました。しかしながら、今後は世帯数についても増加傾向から減少傾向に転じるものと推計されます。

(千人・千世帯)

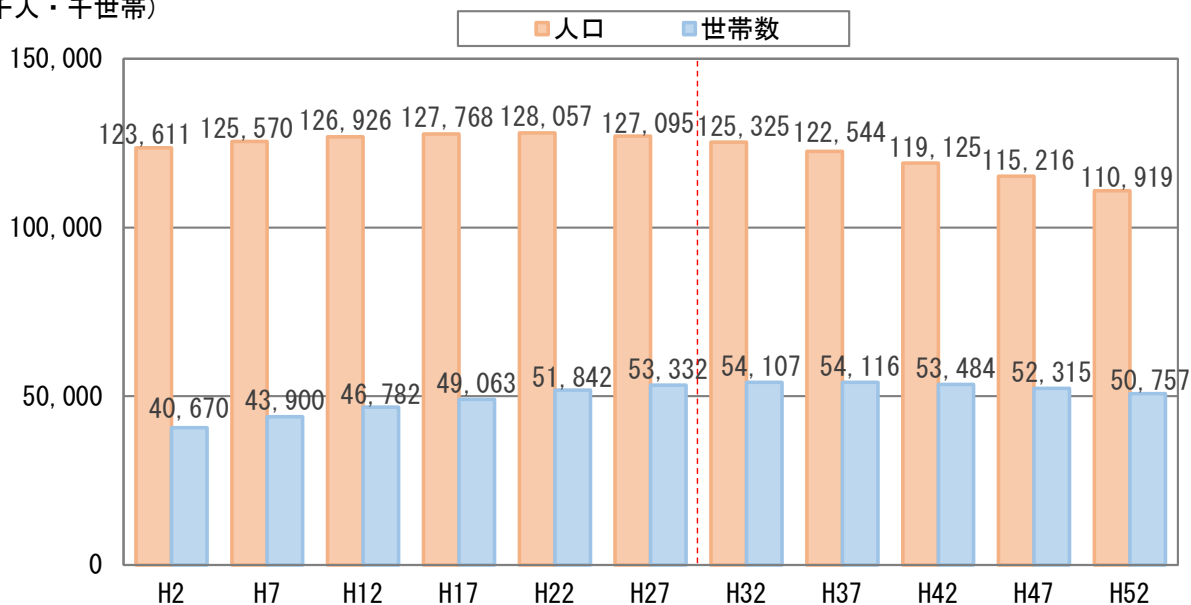


図2-2 世帯数・世帯人員

資料：H2～H27まで国勢調査、H32以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成30年推計）

2-1-3 全国の空家の推移

●全住宅の1割強が空家で、「その他空家」、「賃貸用空家」が増加傾向。

[データ解説]

- ・全体では、空家数、空家率ともに、経年的に増加傾向が続いており、平成25年（2013年）時点の空家率は13.5%となっています。
- ・平成25年（2013年）において空家を種類別に見ると、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在となっている「その他空家」や「賃貸用空家」の増加が目立ちます。また、「二次的住宅」、「売却用空家」数は概ね横ばいに近い傾向となっています。

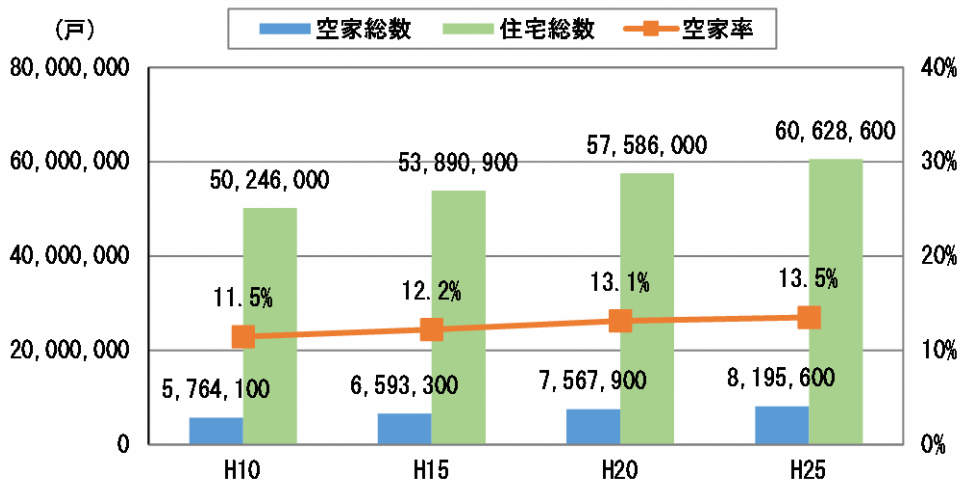


図 2-3 空家率の推移

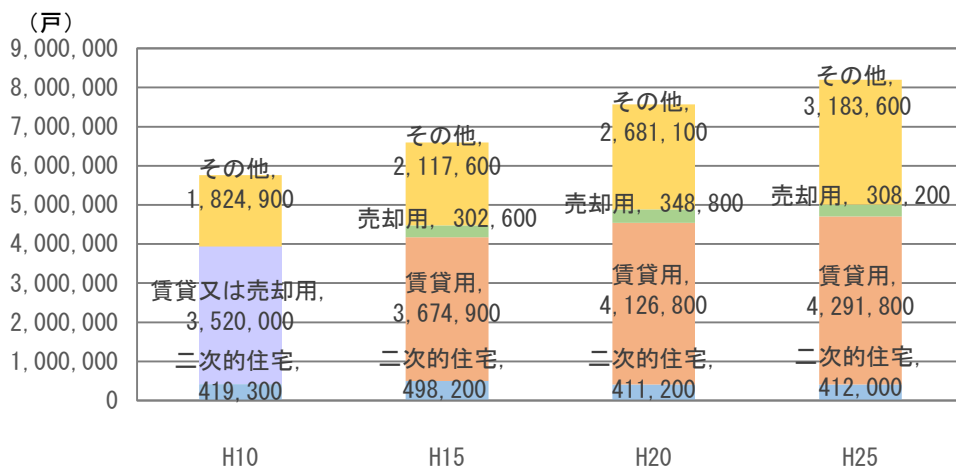


図 2-4 種類別空家数の推移

資料：住宅・土地統計調査

■空家の種類

- 【二次的住宅】週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。
- 【賃貸用】新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅。
- 【売却用】新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅。
- 【その他】上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅など。

※) 住宅・土地統計調査は抽出調査であり、また、統計表ごとに四捨五入処理（10戸単位）が行われているため、合計値が合わない場合があります。

2-2 本市の状況

2-2-1 本市の人口推移と将来推計

●人口減少、少子高齢化がさらに加速。平成52年（2040年）には、4割近くが高齢者に。

[データ解説]

- ・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。
- ・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%まで上昇すると予測されます。
- ・15歳未満の人口は、平成27年（2015年）から比べて平成52年（2040年）には3,738人減少し、40.1%低下すると予測されます。
- ・15～65歳未満人口は、平成27年（2015年）から比べて平成52年（2040年）には13,084人減少し、30.1%低下すると予測されます。

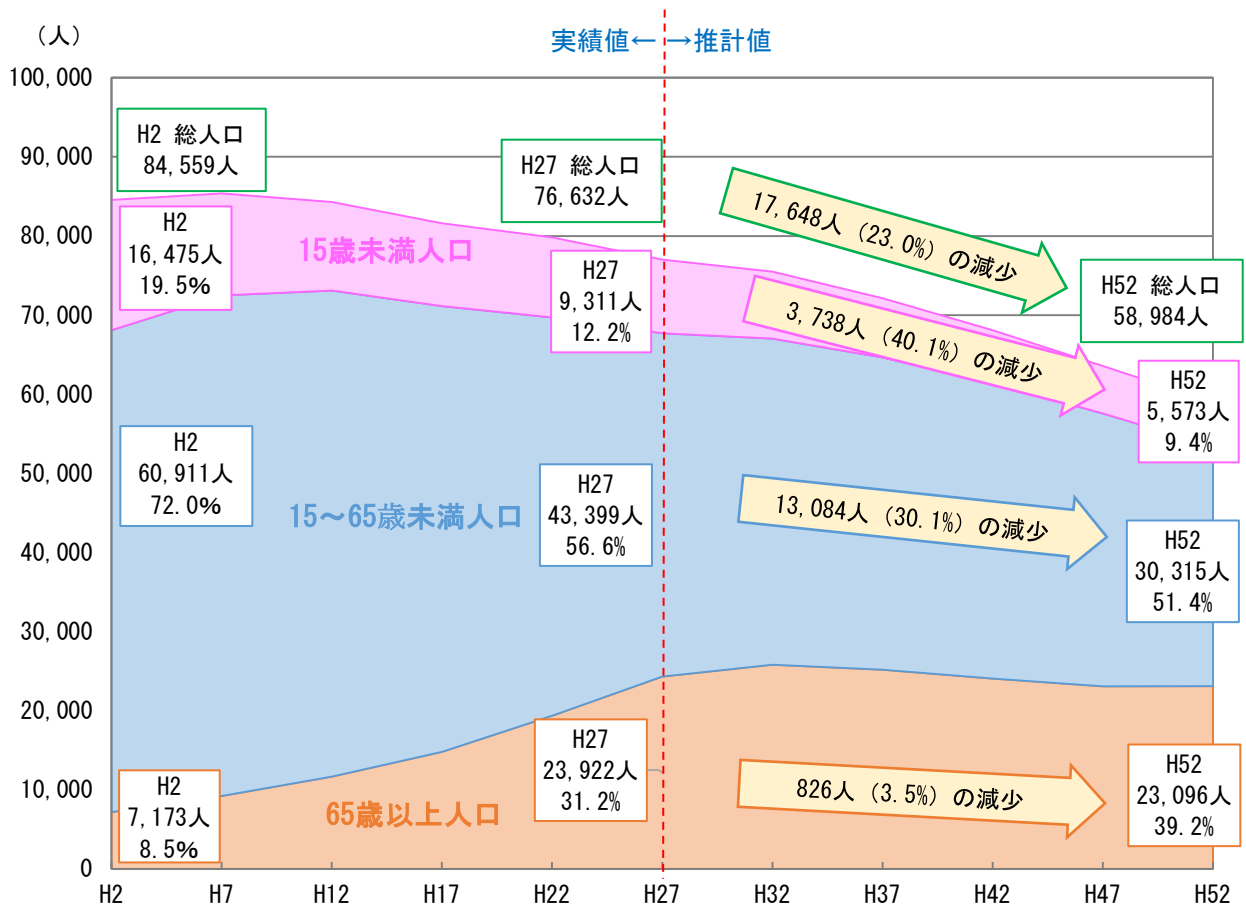


図 2-5 年齢階層別人口の推移と将来推計

資料：H2～H27まで国勢調査、H32以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成25年3月推計）
 ※総人口の値は、年齢不詳を除いたものです。

2-2-2 本市の世帯推移と将来推計

(1) 本市の世帯推移と将来推計

●世帯規模は縮小傾向。世帯数は平成22年(2010年)をピークに減少傾向に移行。

[データ解説]

- ・世帯人員の減少を背景に増加してきた世帯数は、平成22年(2010年)をピークに減少に転じています。
- ・今後は、人口の減少に伴って、世帯数が減少していくものと推計されますが、下げ幅をおさえる取組を行います。

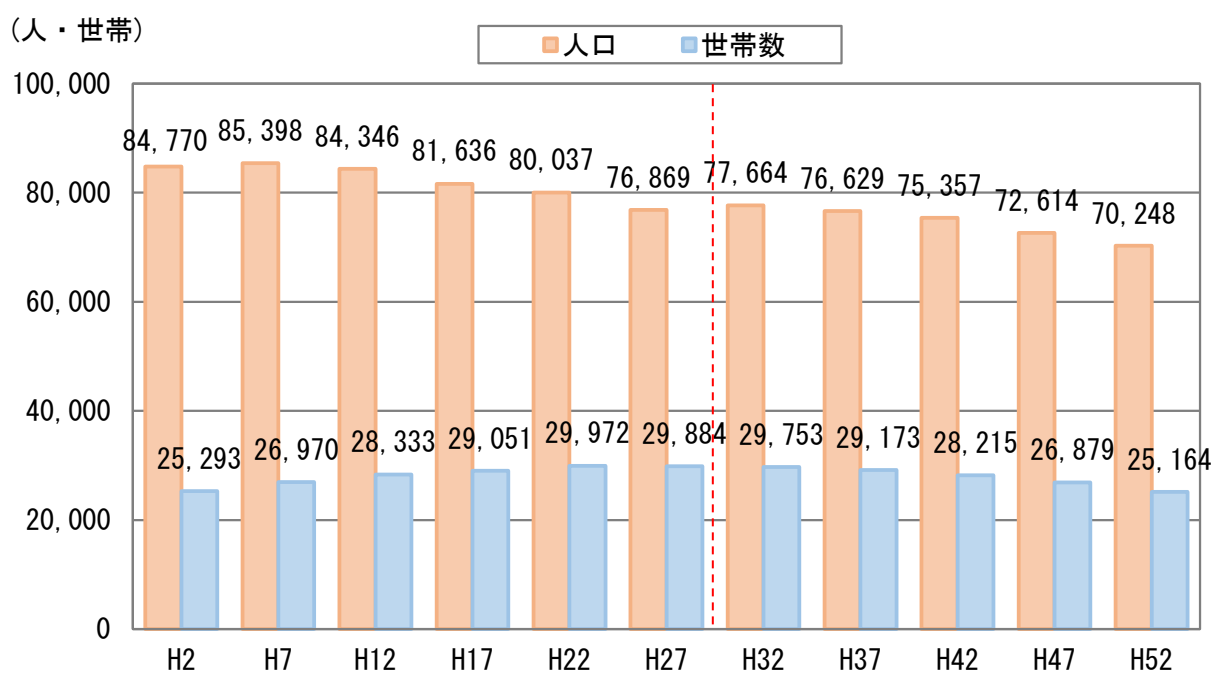


図2-6 世帯数・世帯人員

資料：H27までは国勢調査、H32以降の人口は「総合戦略」の人口ビジョン独自推計、世帯数はトレンド推計

(2) 本市の家族構成別世帯

●世帯の小規模化が継続的に進行し、半数程度は2人以下の世帯。

[データ解説]

- ・「夫婦と子ども」の世帯が減少する一方で、「単身」「夫婦のみ」「ひとり親世帯」といった小規模な世帯が増加しており、世帯の小規模化が進んでいます。

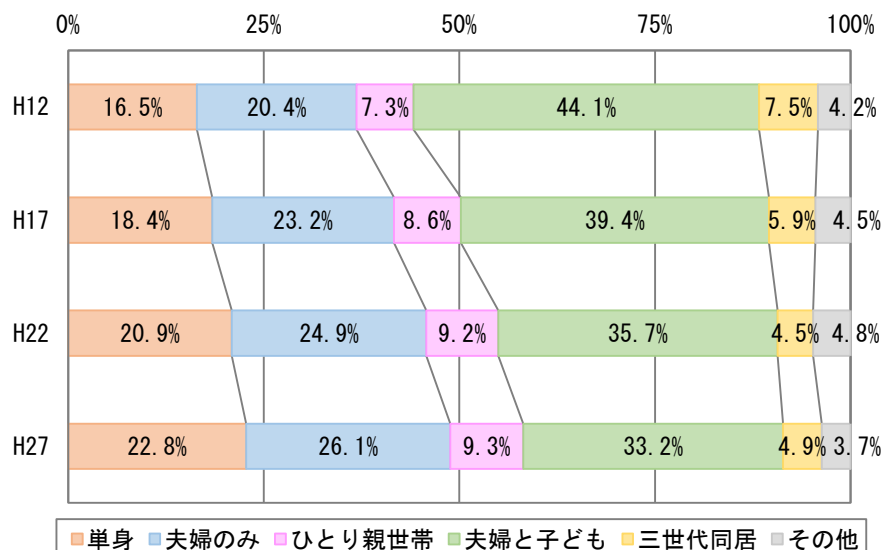


図 2-7 家族構成別世帯の割合

資料：国勢調査

(3) 本市の高齢者世帯

●将来的な空家化が懸念される「高齢者のみ世帯」が継続的に増加。

[データ解説]

- ・「単身高齢者」「高齢者夫婦」といった「高齢者のみ世帯」が増加しています。

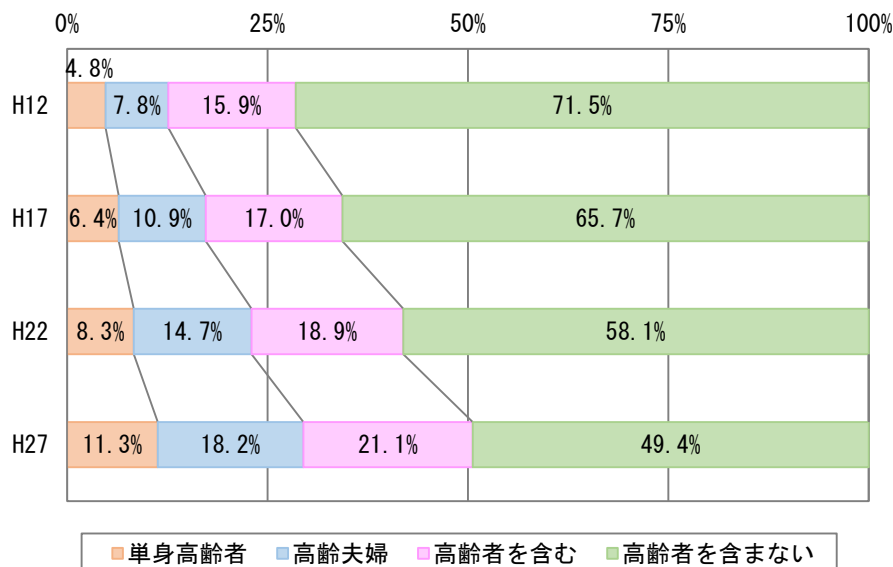


図 2-8 単身高齢者・高齢夫婦等の世帯の割合

資料：国勢調査

2-2-3 本市の空家の状況

(1) 本市における住宅・土地統計調査の空家の推移

●全住宅の1割弱が空家で「その他空家」、「賃貸用空家」が増加傾向。

[データ解説]

- ・全体では、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。
- ・平成25年（2013年）空家を種類別に見ると、「賃貸用空家」の増加が目立ちます。また、適切に管理されていると考えられる「二次的住宅」や「売却用空家」の数は減少していますが、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在となっている「その他空家」は増加しています。

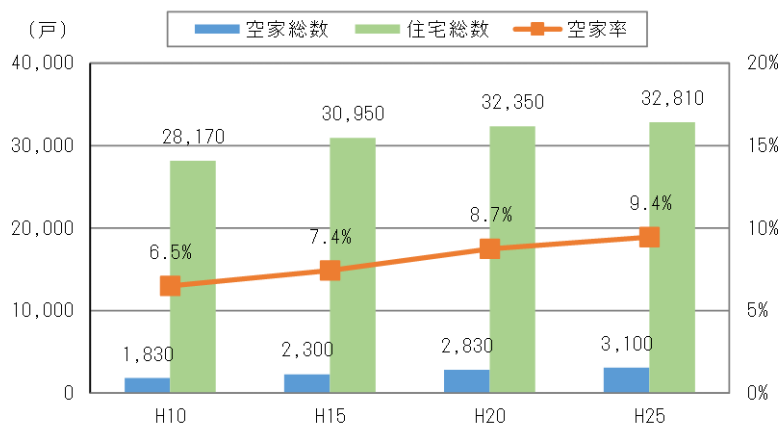


図 2-9 空家率等の推移

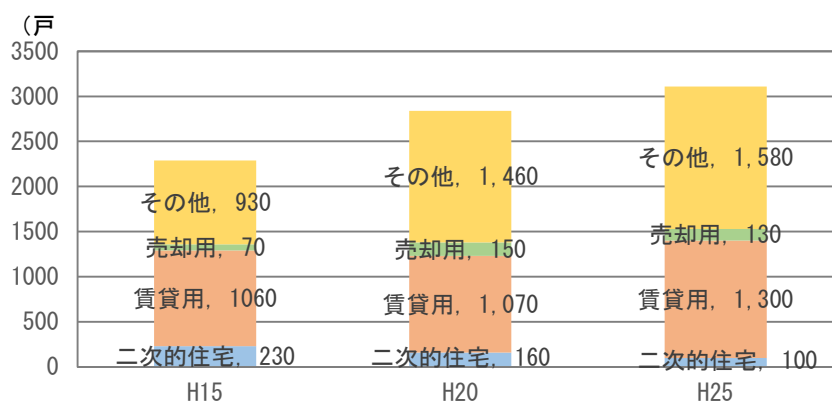


図 2-10 種類別空家数の推移

資料：住宅・土地統計調査

■空家の種類（※平成10年は市町村は調査対象外）

【二次的住宅】週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

【賃貸用】新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅。

【売却用】新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅。

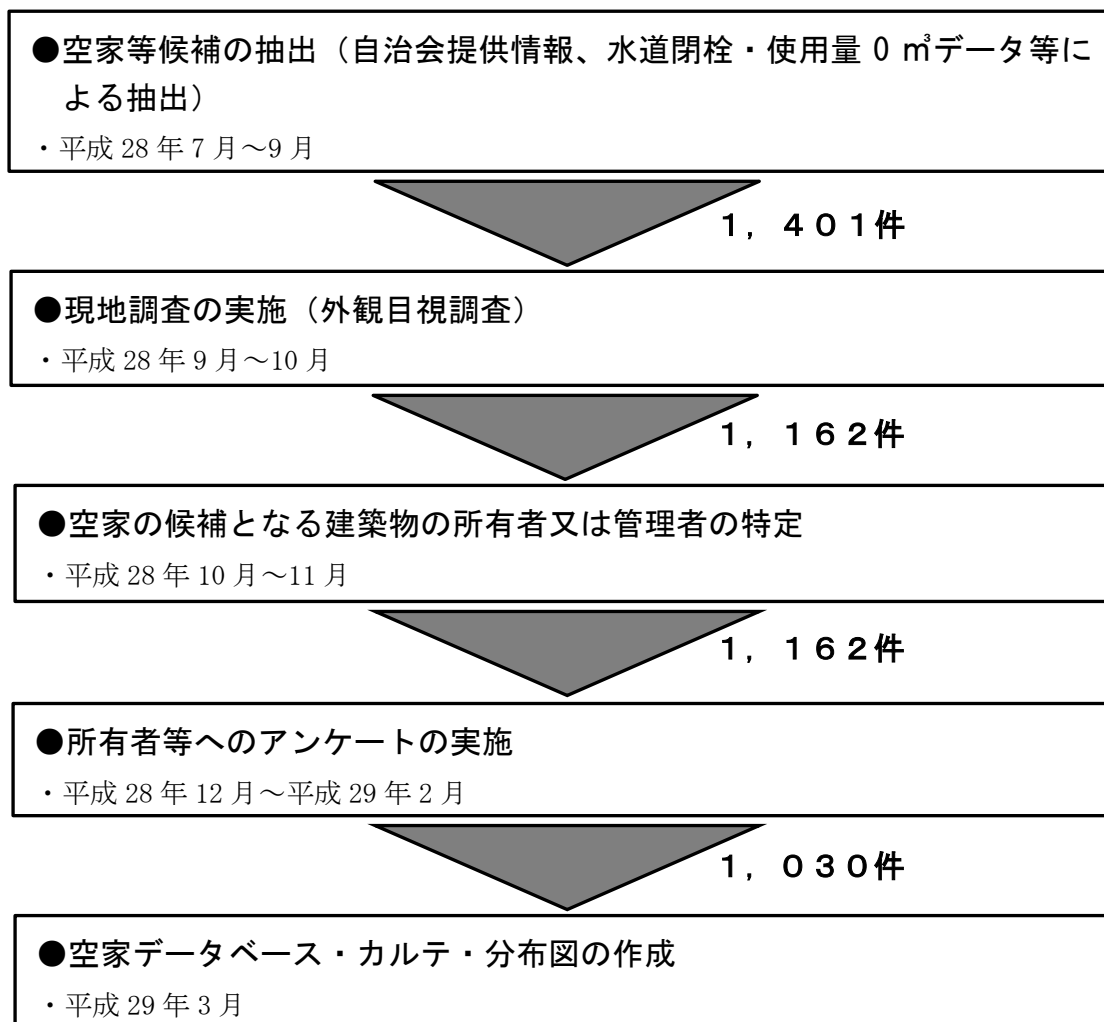
【その他】上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅など。

※) 住宅・土地統計調査は抽出調査であり、また、統計表ごとに四捨五入処理（10戸単位）が行われているため、合計値が合わない場合があります。

2-3 平成28年度実施の城陽市空家等実態調査結果について

平成28年度に実施した城陽市空家等実態調査（以下、「実態調査」という。）による空家の抽出結果について

【実態調査の工程と空家（候補）数】



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。

2-3-1 空家の損傷等の状況

●空家の2割強が損傷等のある空家。

[データ解説]

- ・実態調査で抽出した空家1,030戸のうち、23%（237戸）が外壁や屋根、開口部、塀・柵等のいずれかに損傷等があります。

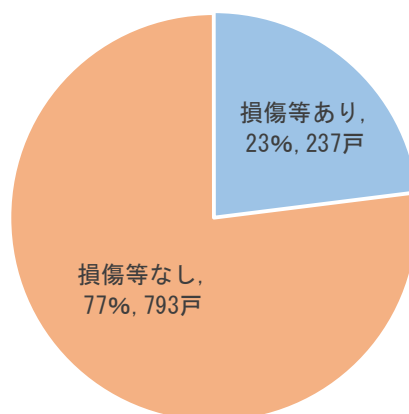


図 2-11 空家の損傷等の状況

資料：城陽市空家等実態調査

2-3-2 空家の建築時期の状況

●築25年を経過した辺りから、空家の損傷等が目につく傾向が見られる。

[データ解説]

- ・実態調査で抽出した空家については、築後25年以上経過（平成2年以前に建築）した空家で損傷等が目につく傾向が見られます。
- ・平成25年住宅・土地統計調査によると、市内の住宅のうち、全体の6割近くが築後25年以上経過していることから、今後損傷等がある空家の増加が懸念されます。

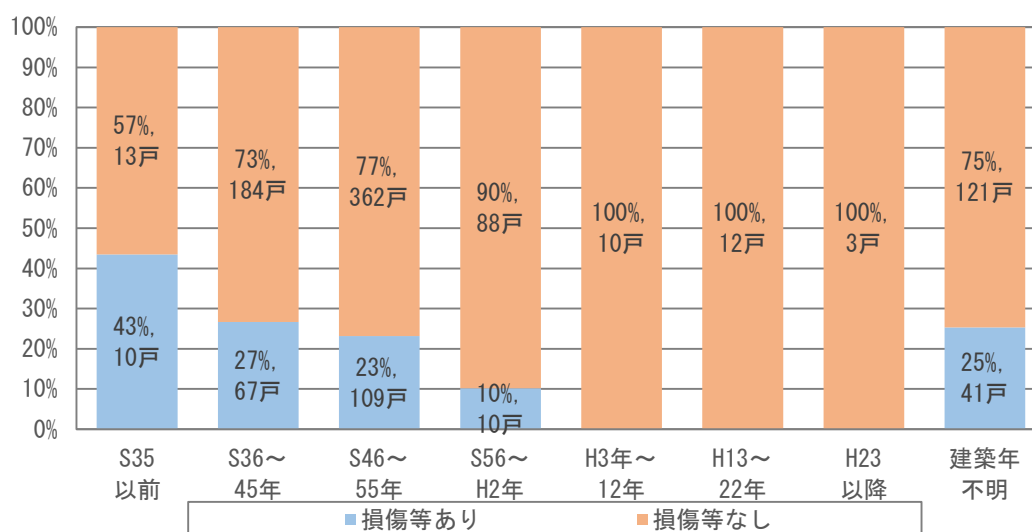


図 2-12 住宅の損傷等の状況

資料：城陽市空家等実態調査

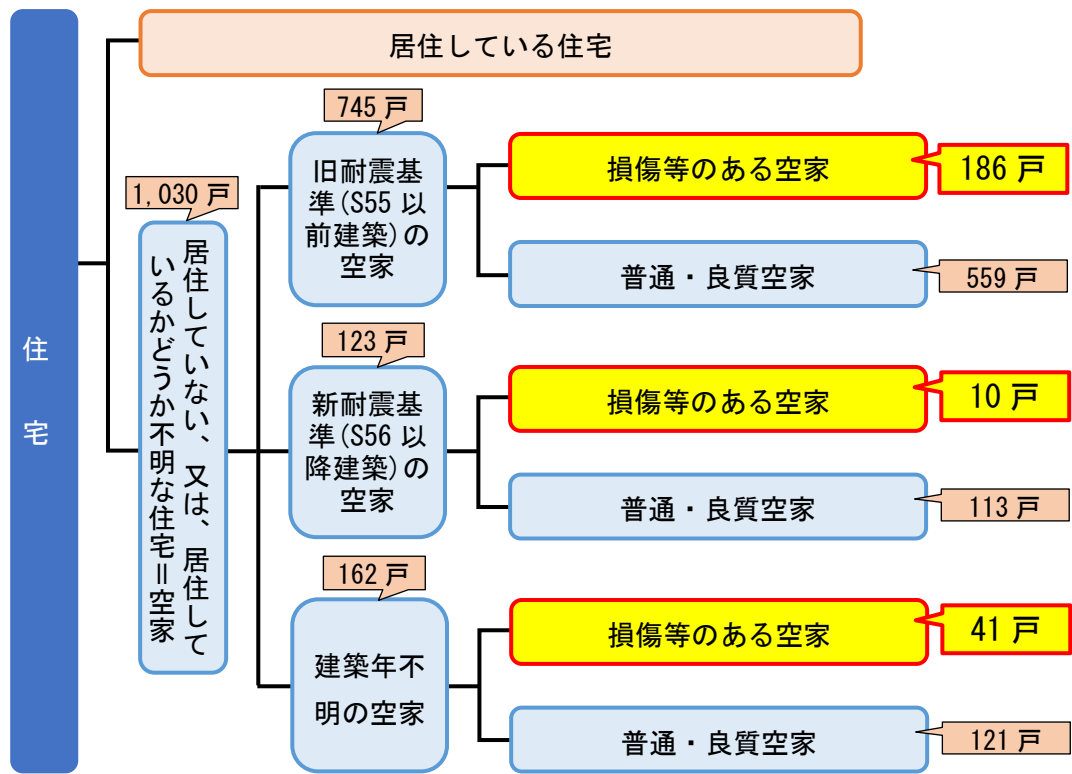


図 2-13 新旧耐震基準別の空家の状況

資料：城陽市空家等実態調査

2-3-3 空家の状態

●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。

[データ解説]

- ・現地での外観調査による評価において、損傷等が激しく建物の利活用が不可能な「非常に問題がある」ものは1.6%、大規模な改修を行わないと住むことができない「問題がある」ものは4.3%にとどまっており、現在、市内にある空家の約9割は、大規模な改修をしなくても利活用できる状態にあります。

※平成30年6月時点において「非常に問題がある」空家16件のうち8件は除却済。

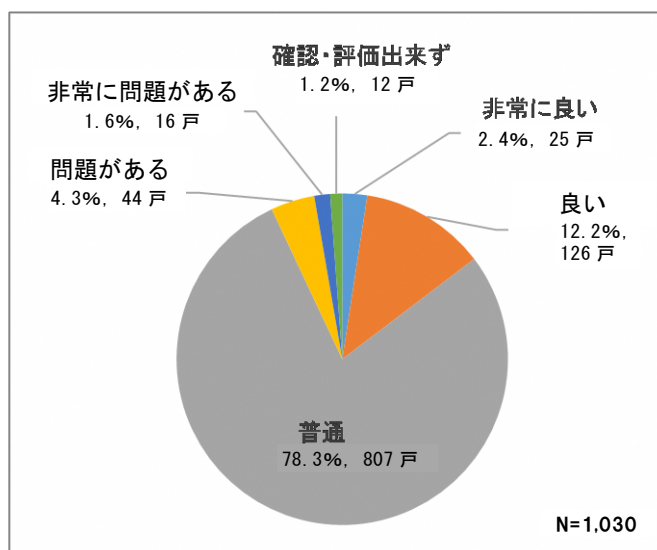


図 2-14 空家の状態

2-3-4 周辺への影響

●「周辺に影響を及ぼす可能性」がある空家は4.5%。

[データ解説]

- ・損傷等が生じている空家の敷地外や周辺に保安上の危険や衛生・生活環境等への影響を及ぼす可能性がある空家は4.5%存在しています。割合としてはそれほど高くはありませんが、「著しい影響がある」と評価されたものについては、適切な対応を図っていく必要があります。

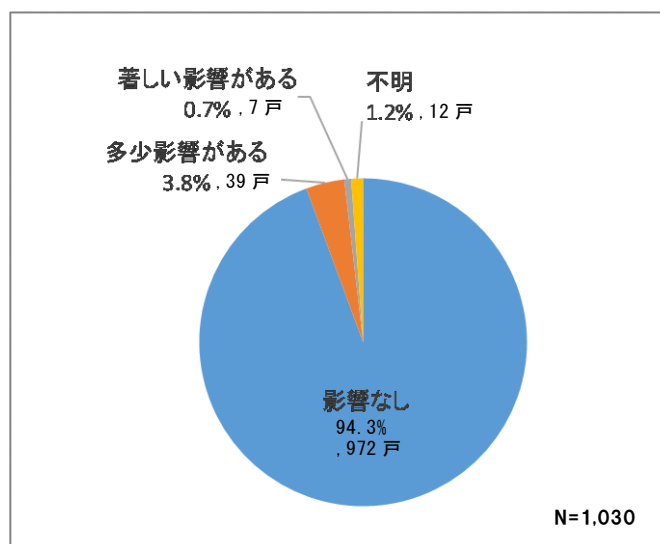


図 2-15 周辺への影響

2-3-5 雑草・庭木※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。

[データ解説]

・雑草・庭木が敷地外に突出している空家が13.1%存在しています。また、手入れがされていない空家も37.6%あり、適正管理に向けた意識向上が望まれます。

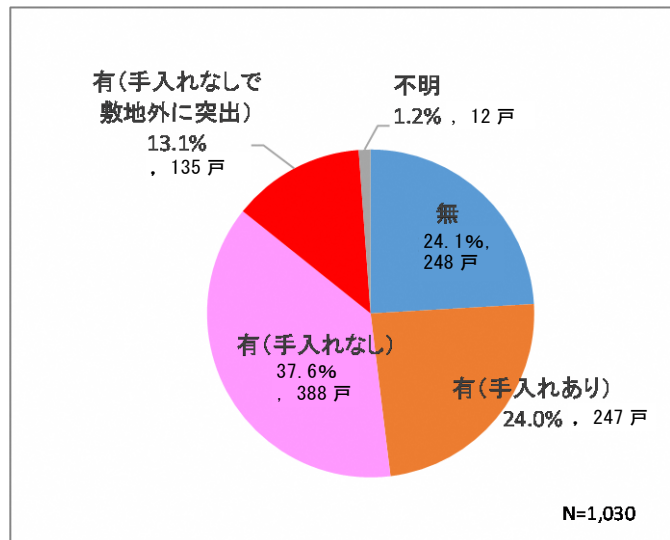


図 2-16 雑草・庭木の管理状態

2-3-6 樹木※の管理状態

●既存の空家の1割弱は、樹木の一部が敷地外に突出。

[データ解説]

・樹木の一部が敷地外に突出している空家が9.5%存在しています。また、手入れがされていない空家も15.9%あり、適正管理に向けた意識向上が望まれます。

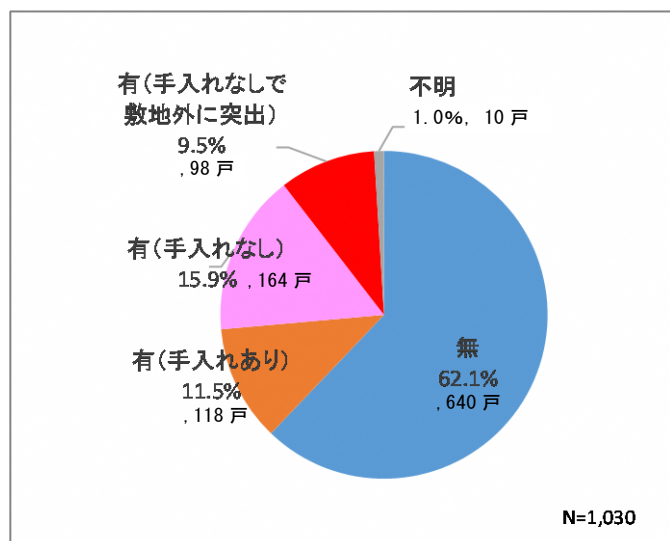


図 2-17 樹木の管理状態

※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。

2-3-7 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。

[データ解説]

- ・ 外観上、築年数が30年未満の空家については「非常に良い」及び「良い」が多数を占めているのに対して、築年数が30年以上になると「普通」が多数を占めています。

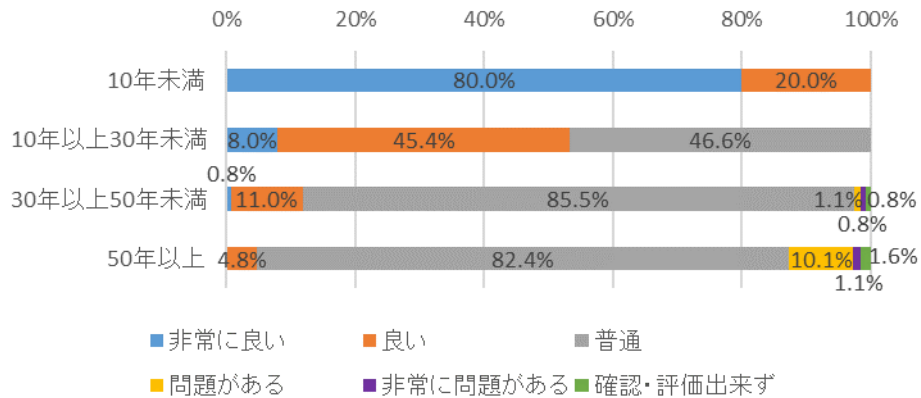


図 2-18 築年数と空家の状態との関係

2-3-8 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。

[データ解説]

- ・状態が「非常に良い」「良い」の空家 25 件の所有者等で、「賃貸したい」(15)、「期間限定で賃貸、その後自己利用」(6)、「維持管理してくれるなら無償・低価格で貸したい」(3)、「地域コミュニティに活用してほしい」(1)との意向があるものの、「寄附したい」「NPO等に利用してもらいたい」との意向を持つ所有者等はいませんでした。
- ・一方、状態が「問題がある」「非常に問題がある」の空家 3 件の所有者等で「寄附したい」(1)、「地域コミュニティに活用してほしい」(1)、「NPO等に利用してもらいたい」(1)との意向があるものの、「賃貸したい」「期間限定で賃貸、その後自己利用したい」「維持管理してくれるなら無償・低価格で貸したい」との意向を持つ所有者等はおられませんでした。
- ・また、どの状態においても「売却したい」との意向を持つ所有者等は存在していました。

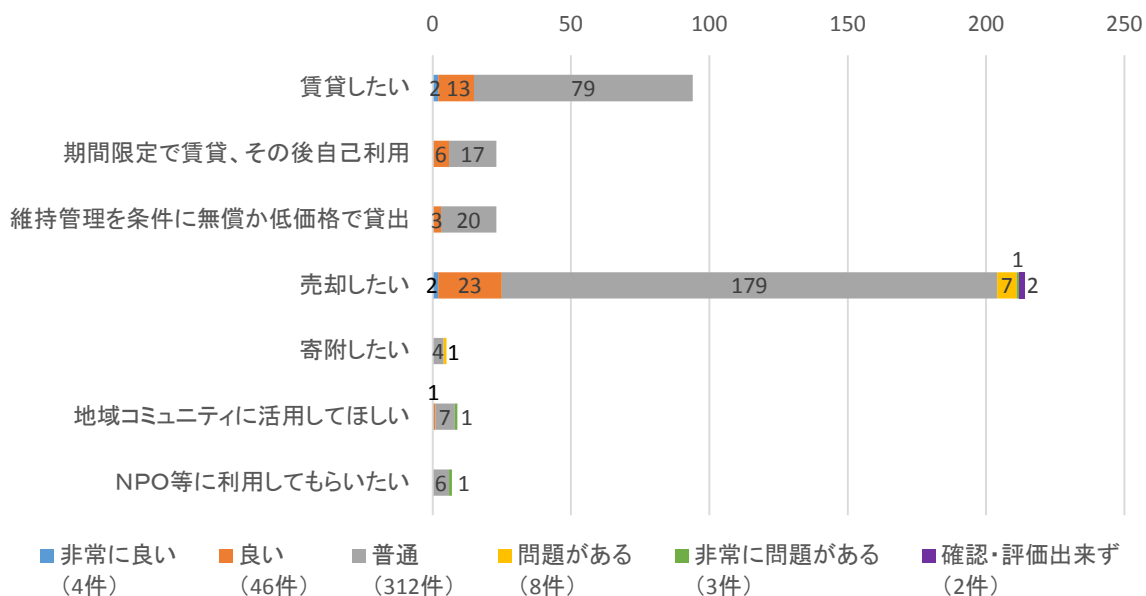


図 2-19 空家の状態と利活用意向との関係

2-4 空家の現状・特徴、課題の分析

本市における空家の現状・特徴、課題について、これらを分析した結果をまとめます。

(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。

第3章

基本方針

3-1 前提条件【法第6条2項1号：対象地区等】【法第6条2項2号：計画期間】

3-2 基本方針【法第6条2項1号：空家等に関する対策の基本的な方針】

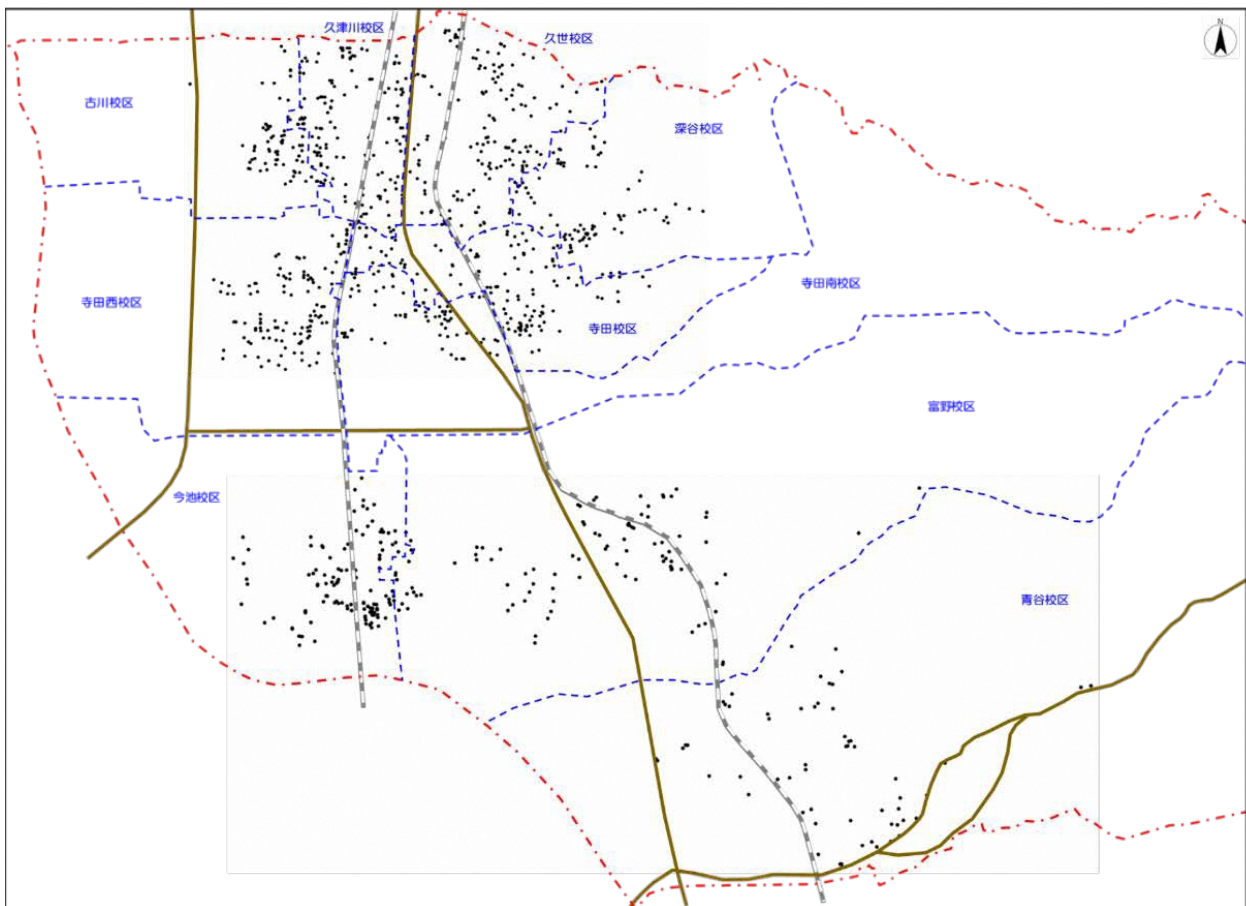
第3章 基本方針

第2章で示した課題等を踏まえ、取り組むべき対策における前提条件として、対象とする地区、対象とする空家の種類および計画期間を示すとともに、対策に関する基本方針を以下に定めます。

3-1 前提条件 【法第6条2項1号：対象地区等】【法第6条2項2号：計画期間】

3-1-1 計画の対象地区

実態調査によると本市における空家等は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。



資料：城陽市空家等実態調査

3-1-2 計画の対象とする空家

法で規定する「空家等」を対象とします。

■語句の定義

空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条

○**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）。

本計画における対象家屋は、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 m³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

3-1-3 計画期間

本市の計画期間は平成30年度から10年間とします。

平成28年度の実態調査の結果、空家等の数が少なく、また影響を及ぼす可能性がある空家等の割合も低い状況から、今回の計画は10年間とし、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。

3-2 基本方針 【法第6条2項1号：空家等に関する対策の基本的な方針】

本計画は、法第6条に基づいて策定するものであり、法第6条においては「空家等対策計画」の策定にあたり、以下の事項を定めるものとしています。

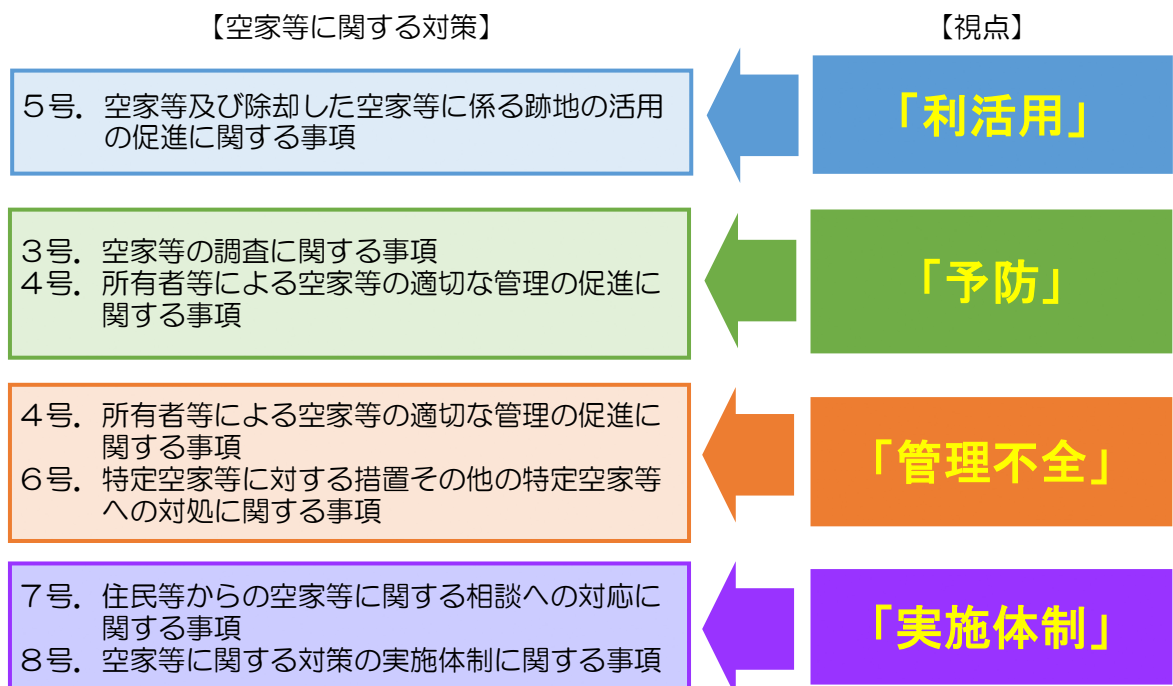
◆ 空家等対策計画に定めるべき事項（法第6条第2項） ◆

- 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

前述の課題整理で述べたとおり、空家等を巡る問題・課題は、多岐にわたっています。

また、空家等は「危険な状態」「適正管理がされていない状態」「空家等の発生前～適正管理されている状態」など、個々の空家等の置かれた状態によって、求められる対策も様々です。

以上のことを踏まえ、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」以上の4つの視点とします。



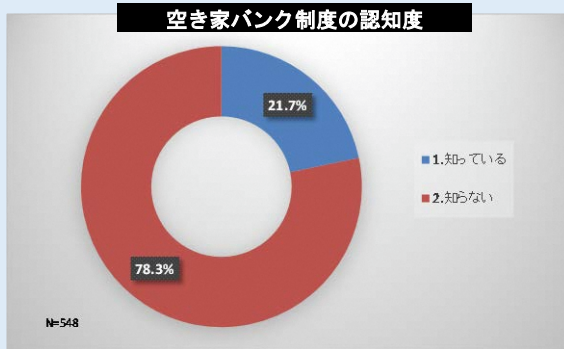
3-2-1 「利活用」の視点より

【現状・課題】

【必要とされる対策】

① 空家等の利活用に向けた情報発信不足

・アンケート調査より、空家等の所有者等が空家等の問題解決に関する情報提供を求めていることや、「空き家バンク制度」の認知度が低いことが分かりました。

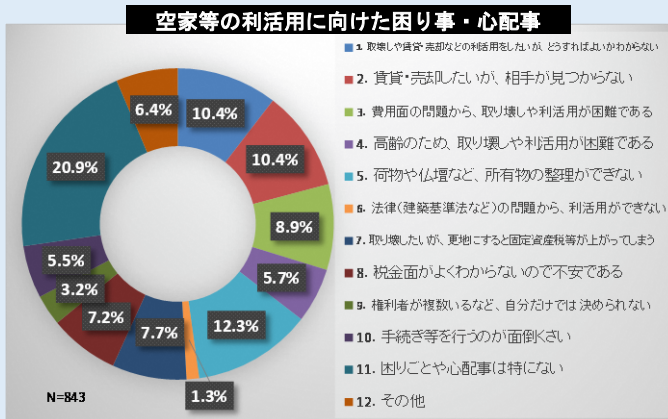


【対策1】
利活用意向の掘り起しに向けた情報提供の実施

「空き家バンク制度」を空家等に関する情報の受発信のツールとして一層の利活用を図るため、より認知度を高める情報提供方法を検討することが必要です。

② 利活用に向けた課題が多岐にわたるため、個人での対応が困難

・アンケート調査より、空家等の利活用に向けた所有者等の困り事・心配事が多岐にわたっていることが分かりました。



【対策2】
所有者等が空家等の利活用に取り組めるための仕組づくり

空家等の利活用を図っていくためには、多様な専門的知識が必要となります。そのため、相談窓口の設置等の仕組づくりが必要です。

③ 人口減少や空家等の増加を見据えた空家等の利活用

・今後人口減少や少子高齢化が進んでいくことに伴い空家等の増加が想定されることから、空家等の利活用に係る支援を検討していくことが求められています。

【対策3】
空家等の利活用の促進

状態が悪くない空家等の有効な活用、また除却した空家等に係る跡地の活用に関する取組についての検討が必要です。

3-2-2 「予防」の視点より

【現状・課題】

【必要とされる対策】

① 情報提供・啓発による予防・発生抑制

・本市のみならず、人口減少、少子高齢化の進行により空家等の増加が見込まれることから、今後の空家等の発生を抑制するための予防対策が重要となります。

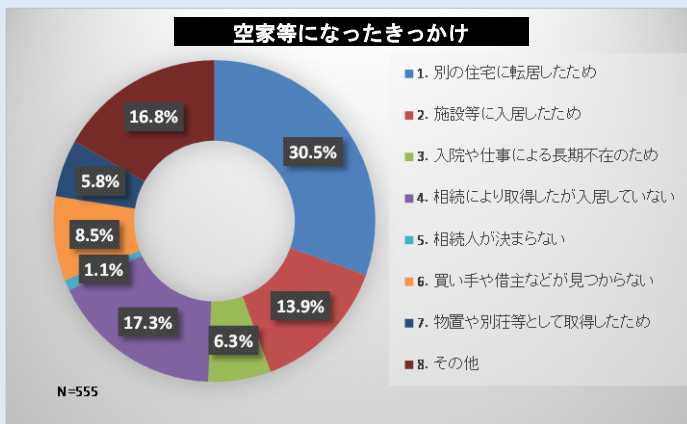


【対策1】
空家等の発生抑制のための情報提供・啓発

市広報紙や市ホームページによる空家等の発生抑制の取組が必要です。

② 転居等による空家等の発生

・アンケート調査より、空家等となったきっかけとして「転居」「相続で取得したが入居していない」「施設等への入居」が多くなっていることが分かりました。



【対策2】
住み続けられるための仕組づくり

近年の少子高齢化の状況等から転居等による空家等の増加が懸念されます。Uターン者等による近居・三世代の同居等希望者への支援策等を含んだ空家化の防止に努めます。

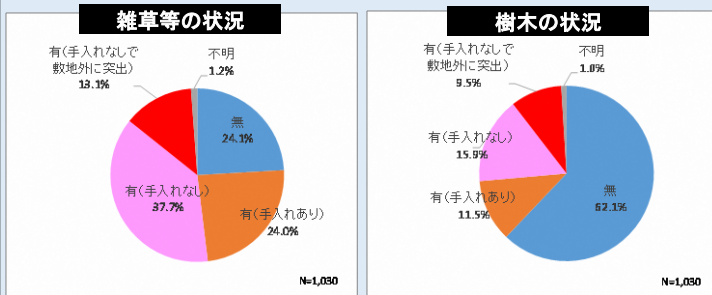
3-2-3 「管理不全」の視点より

【現状・課題】

【必要とされる対策】

① 樹木・雑草等が敷地外に突出している空家等や問題がある空家等への対応

・現地調査より、既存の空家等の1割程度は、雑草等や樹木が敷地外に突出していることが分かりました。毎年、空家等に関する一定の苦情が寄せられており、その多くは敷地内の雑草等や樹木の管理不全によるものです。



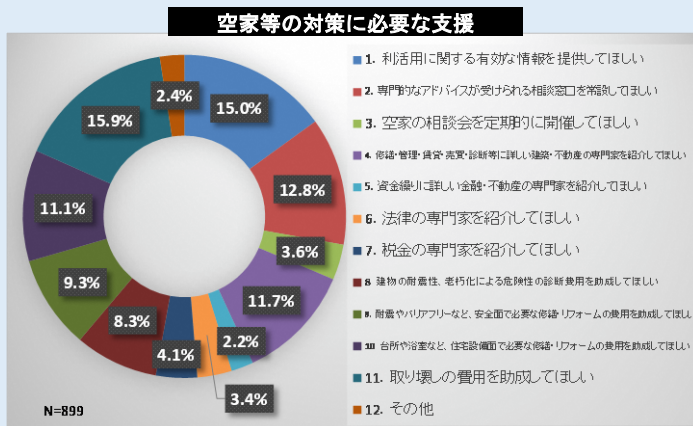
・また、実態調査において「非常に問題がある」状態の空家が16件抽出され、これらは今後、周囲に影響を及ぼす可能性があることが分かりました。

【対策1】所有者等の意識の醸成・啓発、適正管理促進

空家等の所有者等に対し、周辺環境に悪影響を及ぼさないよう管理する責務があることについての啓発や空家等の適正管理の促進を図る必要があります。また、特定空家等の認定の手続きや認定後の対応について、定めておく必要があります。

② 管理不全空家等の解消を促進する仕組づくり

・アンケート調査より、管理不全空家等の解消に対する支援の要望が多いことが分かりました。



【対策2】管理不全空家等の解消に向けた取組の検討

管理不全空家等の解消に必要な支援の要望が多いため、これら要望に対する取組について検討する必要があります。

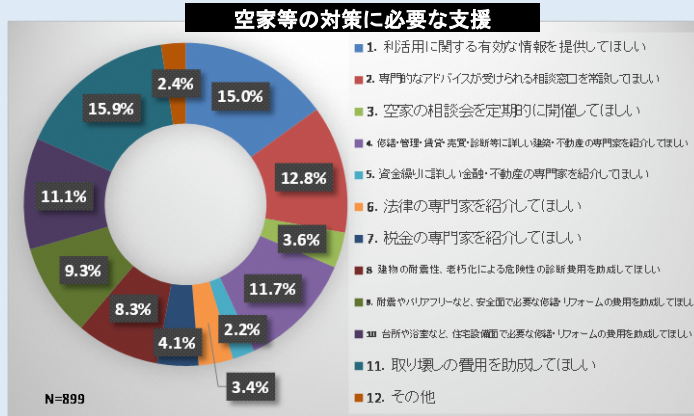
3-2-4 「実施体制」の視点より

【現状・課題】

【必要とされる対策】

① 空家等に係る対策の実施に向けた体制の構築

・アンケート調査より、一定数の空家等の所有者等が「利活用に関する情報の提供」「専門的なアドバイスが得られる相談窓口の常設」「専門家の紹介」を望んでいることが分かりました。



・当面の問題である、敷地内の雑草・庭木・樹木、動物やごみ等に係る問題に対応していくため、専門家や民間事業者が参画する相談体制を整えることが求められます。

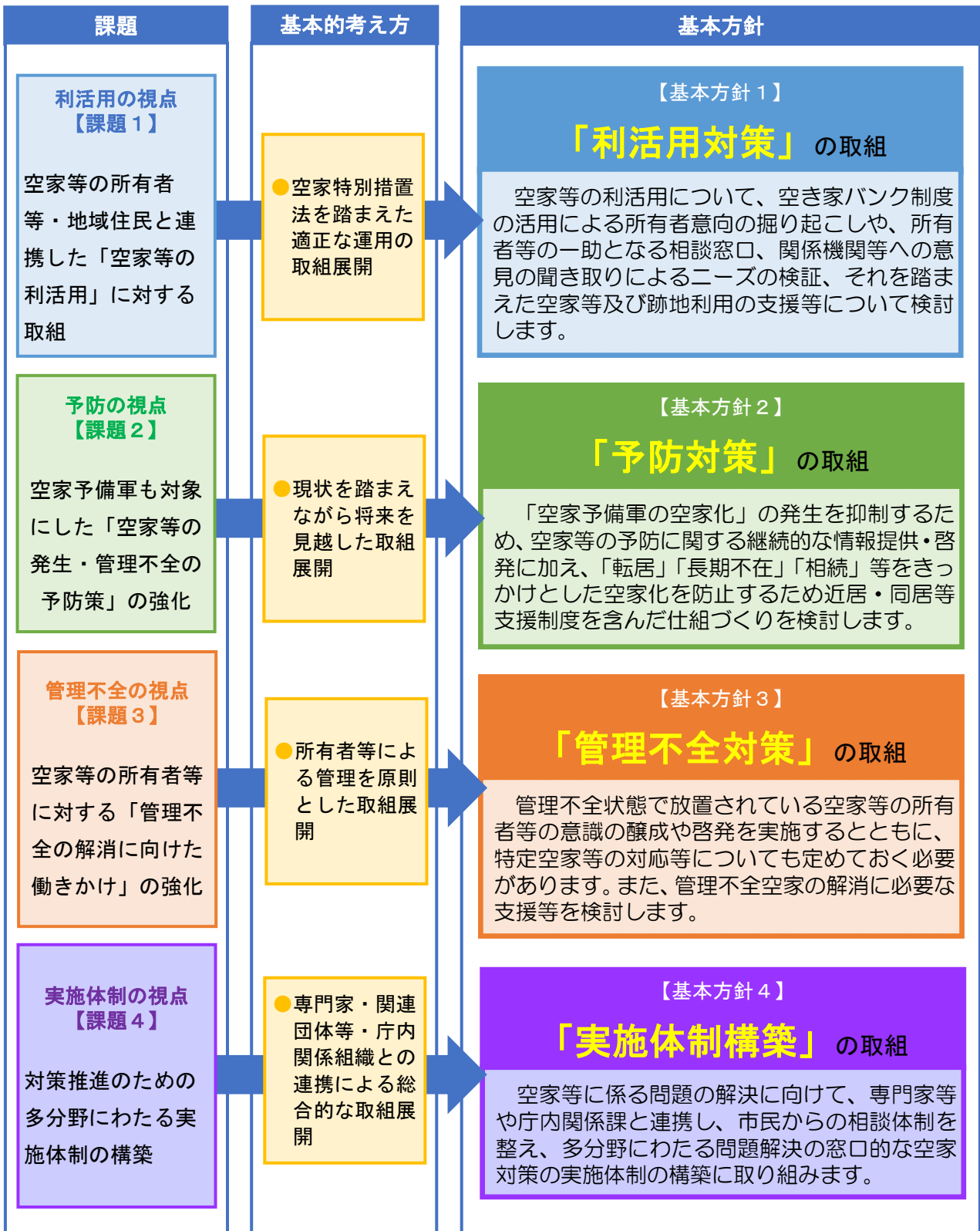
**【対策1】
専門家と連携した空家相談体制の構築**

空家等の所有者等が、スムーズに空家等の問題解決に踏み出せるため、専門家や民間事業者等に相談できるような仕組づくりが必要です。

**【対策2】
庁内関係課と連携した空家問題に係る体制の構築**

市民サービス向上のため庁内関係課や関係機関との円滑な連携ができる仕組づくりが必要です。

■課題・基本的考え方・基本方針のまとめ



第4章

推進する対策の概要

4-1 「利活用対策」の取組

【法第6条2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】

4-2 「予防対策」の取組

【法第6条2項3号：空家等の調査に関する事項】

【法第6条2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】

4-3 「管理不全対策」の取組

【法第6条2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】

【法第6条2項6号：特定空家等に対する措置】

4-4 「実施体制構築」の取組

【法第6条2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】

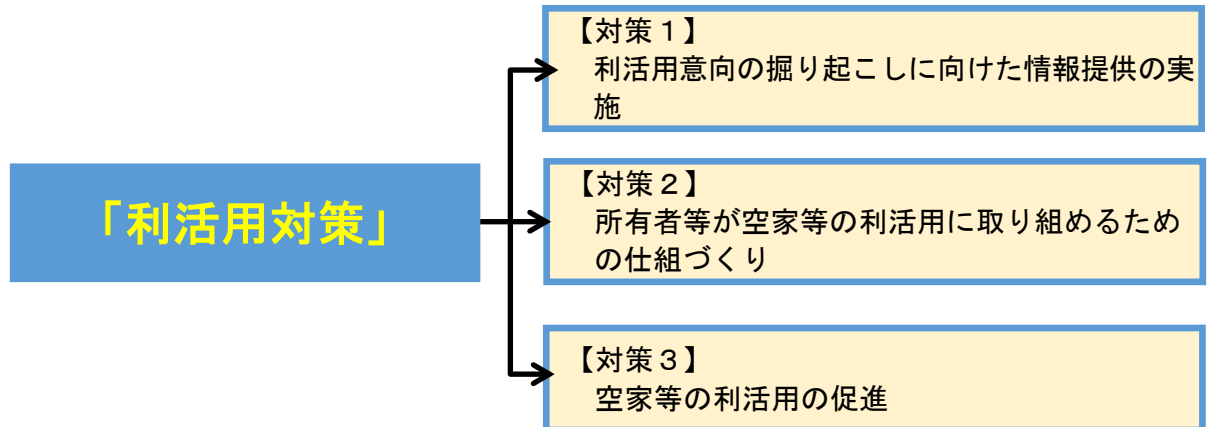
【法第6条2項8号：空家等に関する対策の実施体制に関する事項】

第4章 推進する対策の概要

「利活用対策」「予防対策」「管理不全対策」「実施体制構築」以上4つの基本方針を踏まえ、推進する空家等対策についてまとめます。

4-1 「利活用対策」の取組

【法第6条2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】



4-1-1 利活用意向の掘り起こしに向けた情報提供の実施

- ・「城陽市空き家バンク制度」に関する情報発信の強化を図る取り組みとして、京都府宅地建物取引業協会（宅建協会）と引き続き連携を図り、わかりやすいパンフレット等によりさらなる啓発・周知に努めます。

■具体的な取組

- 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

4-1-2 所有者等が空家等の利活用に取り組めるための仕組づくり

- ・空家等の利活用の促進を図るため、空家等の所有者が安心かつ気軽に、利活用に向けた具体的な用途や進め方、費用等の相談・紹介が受けられる相談窓口等の環境整備を行います。
- ・より充実した相談窓口の整備を図るため、宅建協会、建築士会等と連携を図り、各専門分野にも対応できる相談窓口の構築を図ります。

■具体的な取組

- 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

4-1-3 空家等の利活用の促進

- ・空家等の利活用の促進に向けては、当該空家等の魅力等を高めると共に、一定の安全性や品質を保持していることが必要になります。現在実施している城陽市住宅耐震診断士の派遣及び改修等に関する支援制度を引き続き継続するとともに、空家等の所有者等に周知を図ります。
- ・空家を活用した近居・同居に対する新たな支援制度について、市内外に制度内容の啓発・周知を行い、利活用促進を図ります。
- ・空家の利活用として、地域からの要望を踏まえ、所有者の橋渡しや国の制度を利用した管理不全空家等の改修又は除却、跡地の活用に係る助成制度等について検討していく必要があります。
- ・市のまちづくりや、空家等実態調査の分析結果等を踏まえ、各地域の特徴を生かした市独自の空家等の利活用について検討する必要があります。

■具体的な取組

- 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
- 空家等を活用した近居・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
- 国の制度を利用した管理不全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
- 空家等所有者と利用希望者との橋渡し
- 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

＜城陽市の木造住宅耐震診断士の派遣について＞

城陽市が木造住宅耐震診断士を派遣します！！

もしもに備えて！お家^{うち}の健康診断！！
いつ起こるか分からない地震に備えて住宅の耐震診断をしてみませんか？
城陽市が耐震診断士を派遣し、皆さんの耐震対策を支援します！

対象となる住宅



次の項目すべてに該当する住宅が対象です。

- ① **昭和56年(1981年)5月31日以前**に着工された住宅であること。
- ② **一戸建て住宅の場合**
延べ床面積のうち**半分以上**の床面積を住宅として使用されているもの。
(店舗併用住宅などは注意が必要です。)
- 長屋・共同住宅の場合**
すべての住戸で床面積の半分以上を住宅として使用されているもの。
(すべての住戸の所有者および居住者の同意が必要となります。)
- ③ 耐震診断問診表の診断結果が**10点未満**であること。
*「誰でもできるわが家の耐震診断」を用いてご自身でチェックしていただきます。この診断表は都市政策課窓口にてお渡しします。
- ④ **過去に**この制度を利用して耐震診断を**受けていないこと**。
*ただし、耐震診断実施後の年数経過により建物の状態に変化があると認められる場合は除きます。

申し込みができる方

対象となる住宅の**所有者**、もしくは**居住者**。

負担する費用

1戸もしくは1住戸当たり**3,000円**の自己負担が必要です。
(耐震診断実施時に直接、診断士に渡していただく費用となります。)

＜城陽市木造住宅耐震改修等事業費補助制度について＞

	耐震改修	簡易耐震改修	耐震シェルター設置
対象となる住宅	<p>次の項目すべてに該当する本市の区域にある木造住宅が対象</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 昭和56年（1981年）5月31日以前に着工され、現に完成していること 2. 30戸/ha以上の住宅が建築されている区域に建築されていること 3. 住宅以外の用途を兼ねる場合は、住宅の用途に供する部分の床面積が当該建築物の床面積の1/2以上であること 	<ol style="list-style-type: none"> 4. 城陽市木造住宅耐震診断士派遣事業による耐震診断または平成18年（2006年）3月31日以前に建築士による耐震診断を行っていること 5. 過去に耐震改修、簡易耐震改修又は耐震シェルター設置に係る補助を受けていないこと 	<ol style="list-style-type: none"> 4. 過去に耐震改修又は簡易耐震改修に係る補助を受けていないこと
対象となる工事	<p>耐震診断の結果、評点（大地震時の倒壊可能性を示す指標）が1.0未満と診断された木造住宅に対して行う耐震改修設計および耐震改修工事で、評点を1.0以上に向上させるもの</p> <p>※当分の間、評点を0.7以上に向上させるもの（一階のみの工事も対象）</p>	<ol style="list-style-type: none"> ① 耐震診断の結果、評点（大地震時の倒壊可能性を示す指標）が1.0未満と診断された木造住宅に対して行う耐震改修設計および耐震改修工事 ② 耐震性が確実に向上すると考えられる次のいずれかに該当する簡易耐震改修設計、簡易耐震改修工事 <ul style="list-style-type: none"> <屋根の全てを替えるもの> <ol style="list-style-type: none"> 1. 非常に重い屋根から軽い屋根または軽い屋根に葺き替えるもの 2. 重い屋根から軽い屋根に葺き替えるもの <壁の補強または補強壁の設置> 3. 各階各方向のいずれかで耐震性が向上するもの <床などの全てを改修（1階床は除く）するもの> 4. 床を火打ち仕様の床に補強するもの 5. 床を構造用合板仕様の床に補強するもの 6. 屋根構面または小屋組の水平構面の全てを火打ち仕様の構面に補強するもの 7. 屋根構面または小屋組の水平構面の全てを構造用合板仕様の構面に補強するもの <基礎の全てを改修するもの> 8. 玉石基礎または無筋コンクリート基礎から鉄筋コンクリート基礎へ改修するもの <耐震診断などにより耐震性向上を確認する改修（劣化度のみの改善を除く）> 9. 上記1～8を除くもののほか、耐震診断の結果評点を向上させるもの 10. 耐震診断の一部の評点方法により確実に評点を向上させることが建築士により確認されたもの 	<p>建築物内に装置（京都府知事が必要な構造耐力を有するものとして認められたものに限る）を設置するもの</p> <p>※京都府知事が必要な構造耐力を有するものとして認められたものについては、京都府ホームページの「補助対象となる耐震シェルター」を参照のこと</p>
補助額	耐震改修工事等に要した費用の4/5（上限100万円）	簡易耐震改修工事等に要した費用の4/5（上限40万円）	耐震シェルター設置工事等に要した費用の3/4（上限30万円）

<空家等の利活用及び除却に係る国の支援制度>

空家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）			
居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却または、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。			
支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援〔除却〕、ハード支援〔活用〕
制度の概要	<p>【補助対象市区町村】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している ○空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、計画的な活用・除却を推進すべき区域として地域住宅計画等に定められた区域 など <p>【補助対象事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○空家等対策計画に基づく事業 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の活用（例：空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用） ・空き家の除却（例：ポケットパークとして利用するための空き家の解体） ・空き家の実態把握（例：空き家数等の調査） など <p>【事業主体】 ○市区町村 等</p> <p>【補助率】 ○1/2 等</p>	<p>〈事業活用イメージ〉</p> <p>市区町村による活用・除却等の事業を支援</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>空き家の活用</p>  <p>Before After</p> <p>・空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>空き家の除却</p>  <p>Before After</p> <p>・居住環境の整備改善のため、空き家を除却し、ポケットパークとして利用</p> </div> </div>	
	備考	○ 制度根拠：小規模住宅地区等改進黨業制度要綱	
所管	国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室		

出典：国土交通省 HP

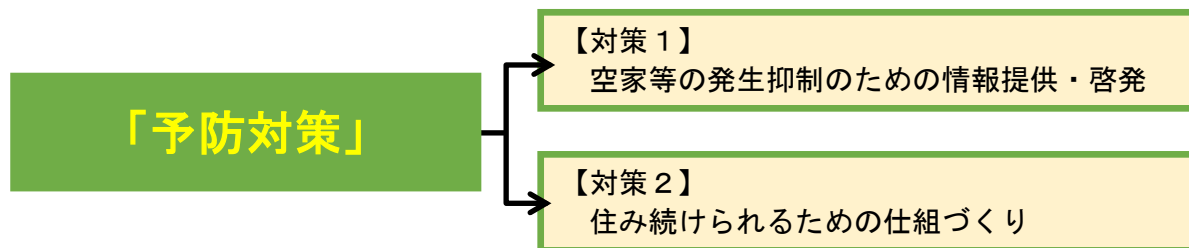
空家対策総合支援事業			
空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置。			
支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援〔除却〕、ハード支援〔活用〕
制度の概要	<p>【補助対象市区町村】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している ○空家対策特別措置法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある など <p>【補助対象事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○空家等対策計画に基づく事業 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の活用（例：空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用） ・空き家の除却（例：ポケットパークとして利用するための空き家の解体） ・関連する事業（例：周辺建物の外観整備） など <p>【事業主体】 ○市区町村 等</p> <p>【補助率】 ○1/2 等</p>	<p>〈事業活用イメージ〉</p> <p>市区町村による「空家等対策計画」に基づく事業を支援</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>空き家の活用</p>  <p>Before After</p> <p>空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>空き家の除却</p>  <p>Before After</p> <p>居住環境の整備改善のため空き家を除却し、防災空地として整備</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">法定の「協議会」など民間事業者等と連携</p>	
	備考	○ 制度根拠：住宅市街地総合整備事業制度要綱	
所管	国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室		

出典：国土交通省 HP

4-2 「予防対策」の取組

【法第6条2項3号：空家等の調査に関する事項】

【法第6条2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】



4-2-1 空家等の発生抑制のための情報提供・啓発

- ・本市において、空家等になるきっかけとして転居や相続、高齢者施設への入居等が多くなっています。
- ・空家等の発生抑制のため、空家等がもたらす影響や所有者の責任等についての理解を深めると共に、居住中の内に空家化を未然に防止するための制度等について、広報じょうようや本市ホームページ等を活用しながら制度の推進、紹介等の情報提供を行います。
- ・また、空家等の存在は、地域の衛生・景観・環境等の悪化や防災性・防犯性の低下など、様々な影響をもたらす可能性があります。そのため、建物の状態や居住の状況等、地域からの情報も重要です。

■具体的な取組

- 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
- 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
- 地域からの空家等の情報収集

【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】

<相続による空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除>

空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

1. 制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

○本措置のイメージ

ポイント 1! 被相続人が居住の用に供していた家屋及びその敷地 → 相続 → 空き家 ポイント 2!

空き家 → 耐震リフォーム (耐震性がある場合は不要) → 譲渡 ポイント 3!

空き家 → 取壊し → 更地 → 譲渡

空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の適用(※)

(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(※)) - 譲渡費用(除却費用等) - **特別控除3,000万円**

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<p><前提条件></p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和55年建築 ・被相続人が20年間所有 ・除却費200万円 ・取得価額不明 	<p>○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円 (500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円</p> <p>○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円 (500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円</p>
--	---

4-2-2 住み続けられるための仕組づくり

- ・今後の世帯数の減少や少子高齢化によって、ますます空家等が増加することが予想されます。このような状況が進行していくと、市街地のスポンジ化や居住環境の悪化等が危ぶまれます。
- ・平成 28 年度に実施した空家等所有者アンケート調査では、空家化のきっかけとして転居が最も多くなっています。
- ・これらの空家化を未然に防止するため、まずは、現在の居住地からの転居を抑制することを念頭に置いた、住み続けられるための仕組づくりに取り組むことが重要です。
- ・仕組づくりの検討として、子育て世帯の定住を促進することを目的とした空家等の活用による親世帯と子世帯の近居に対する支援策や、空家化の原因となる可能性がある世帯分離を抑制することを目的とした同居に対する支援策の創設を検討します。

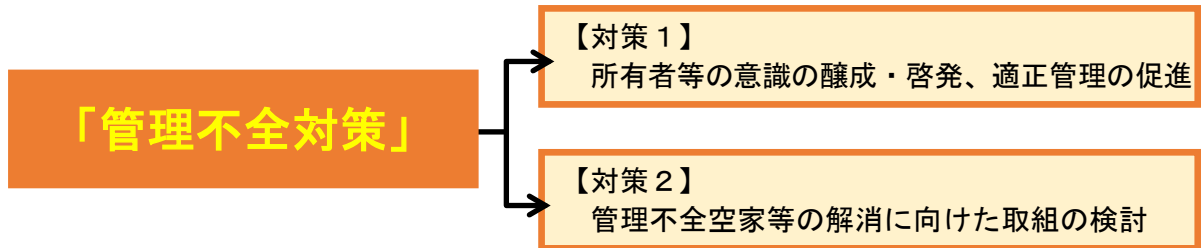
■具体的な取組

- 近居・同居に対する支援制度の創設

4-3 「管理不全対策」の取組

【法第6条2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】

【法第6条2項6号：特定空家等に対する措置】



4-3-1 所有者等の意識の醸成・啓発、適正管理の促進

- ・空家等は個人の財産であるため、危険な状態であったり周辺に迷惑がかかる状態であっても、民法上、所有者の了解を得ずに処置を進められないことが、ひとつの課題となっています。そのため、管理不全な空家等が地域住民の財産や生命にまで深刻な影響を及ぼす可能性があることについて、空家等の所有者自らが理解を深めると共に適正管理に向けた意識を高めていく必要があります。
- ・本市では、将来を見据えながら、空家問題等が危機的状況に陥る前に市民全体の意識を醸成するため、空家等の所有者等には、周辺の生活環境に影響を及ぼさないように適切な管理に努める責務があることを周知・啓発し、管理者意識の醸成・注意喚起に取り組みます。
- ・また、空家等の建物そのものの状態が悪い物件は多くないものの、空家等敷地内の樹木や雑草の管理不全を原因とする苦情が多く寄せられています。そのため、住宅敷地内の草木の適正な管理に対する意識向上が必要です。また、草木の適正管理の一助として不必要となった草木を無料で提供する「城陽市グリーンバンク制度」の紹介等、意識向上に努めます。

■具体的な取組

- 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
- 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

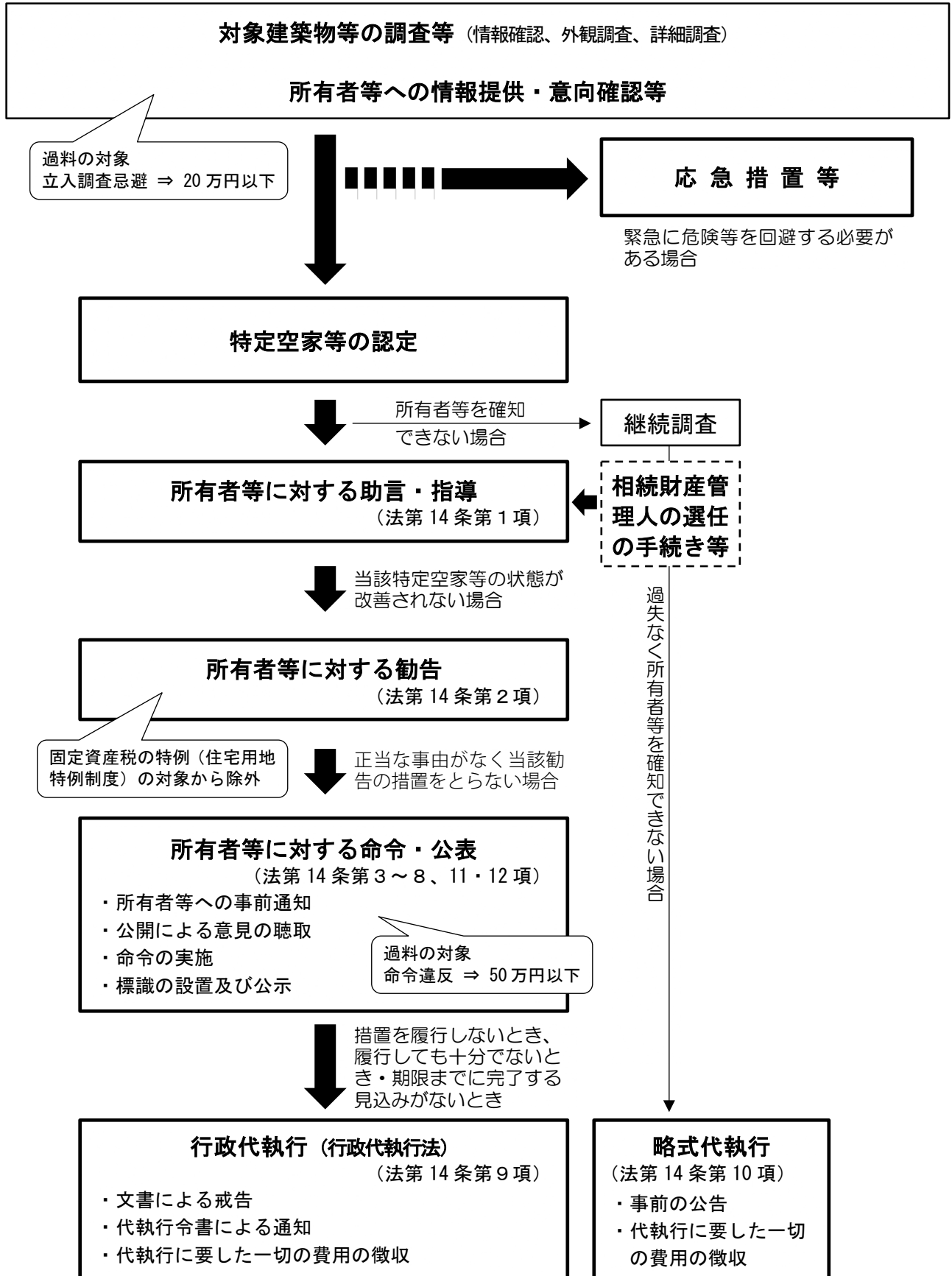
4-3-2 管理不全空家等の解消に向けた取組の検討

- ・周囲に迷惑や影響を及ぼす可能性のある空家等は、実態調査の結果から現状、比較的少ない状況ではありますが、長期間放置され、周囲に迷惑や危険を及ぼしていたり、所有者が不明である管理不全空家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく「特定空家等」の適正な判断、認定を行い、適正な対応を行うことが必要です。

■具体的な取組

- 「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

■特定空家等に対する措置の具体的な手続



注) 建築物等の全部を除却する措置として行政代執行及び略式代執行を行う場合には、管理不全状態が景観支障だけの特定空家等については対象にできない。

■特定空家等の判断基準

1. 「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」

◆建築物が倒壊等するおそれがある状態の判断基準

項 目	判断基準
建築物の著しい傾斜	・部材の破損、基礎の不同沈下、柱の傾斜などを基に総合的に判断
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等（基礎及び土台）	・基礎の破損や変形、土台の腐朽や破損、基礎と土台のずれなどを基に総合的に判断
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等（柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等）	・構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいの腐朽や破損、変形、柱とはりのずれなどを基に総合的に判断

◆屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある状態の判断基準

項 目	判断基準
屋根ふき材、ひさし又は軒	・全部又は一部において、屋根の変形、屋根ふき材の剥落、軒の裏板やたる木等の腐朽、軒や雨樋のたれ下がりなどの発生、緊結金具の著しい腐食などを基に総合的に判断
外壁	・全部又は一部において、壁体を貫通する穴が生じている、外壁の仕上材料の剥落や腐朽、破損等による下地の露出、外壁のモルタルやタイル等の浮きなどを基に総合的に判断
看板、給湯設備、屋上水槽等	・看板の仕上材料の剥落、看板や給湯設備、屋上水槽、太陽光発電設備等の転倒や破損、脱落、支持部分の腐食などを基に総合的に判断
屋上階段、バルコニー	・全部又は一部において、腐食や破損、脱落、傾斜などを基に総合的に判断
門、塀	・全部又は一部において、ひび割れや破損、傾斜などを基に総合的に判断

◆擁壁が老朽化し危険となるおそれがある状態の判断基準

項 目	判断基準
擁壁	・擁壁表面の水のしみ出しや流出、水抜き穴の詰まり、ひび割れの発生などの状況や程度、擁壁の地盤条件などを基に総合的に判断

2. 「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」

◆建築物・設備等の破損等に関する例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況
- ・浄化槽等の放置や破損等による汚物の流出や臭気の発生、排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状況

◆ごみ等の放置・不法投棄に関する例

- ・臭気の発生、多数のねずみ、はえ、蚊等の発生により、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状況

3. 「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」

◆周囲の景観と著しく不調和な状態に関する例

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている状況
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている状況
- ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている状況
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している状況
- ・敷地内にごみや資材等が散乱、山積したまま放置されている状況

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」

◆不特定の者が容易に侵入できるなど、地域の防犯上支障が生じている状態の例

- ・門扉が施錠されていない状態で放置されている状況
- ・外壁及び開口部において、人が侵入することの可能な大きさの戸、窓その他の開口部が常時開放されている状況、外壁に人が侵入することの可能な大きさの穴、亀裂等が生じている状況
- ・塀、柵その他の敷地を囲む工作物において、人が侵入することの可能な大きさの穴、亀裂等が生じている状況

◆建築物等の不適切な管理等に関する例

- ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している状況

◆立木に関する例

- ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている状況
- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている状況

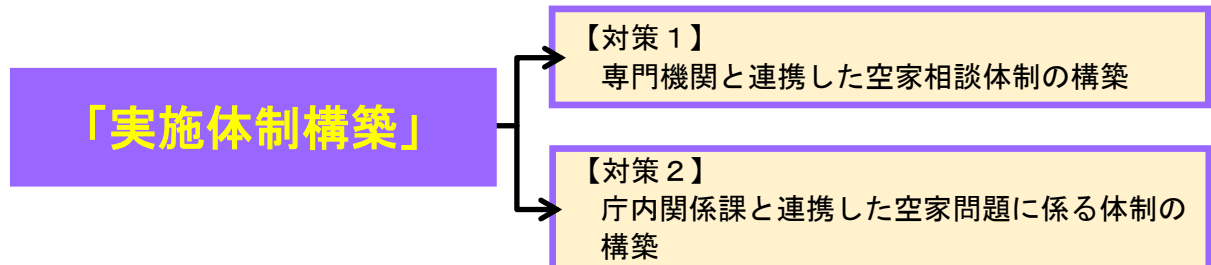
◆空家等に住みついた動物等に関する例

- ・動物の鳴き声その他の音の頻繁な発生、動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生、敷地外への動物の毛や羽毛の大量の飛散、多数のねずみやはえ、蚊、のみ等の発生、住みついた動物の周辺の土地や家屋への侵入、シロアリの大量発生や近隣の家屋への飛来など、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状況

4-4 「実施体制構築」の取組

【法第6条2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】

【法第6条2項8号：空家等に関する対策の実施体制に関する事項】



4-4-1 専門機関と連携した空家相談体制の構築

- ・空家問題は多様な分野にわたるものであるため、空家等所有者個人で解決するには多くの知識が必要となります。そのため、空家等の所有者や管理者の相談に対応できるよう、建築、不動産、法律等の幅広い分野の専門機関との連携・協力体制を構築すると共に、空家の有効活用や相続問題等に関する総合的な相談体制の整備を図ります。

■具体的な取組

- 総合的な空家相談窓口の設置
- 行政と専門機関との協力体制の構築・連携
- 専門機関による相談会の開催

4-4-2 庁内関係課と連携した空家問題に係る体制の構築

- ・空家等になる要因は、各所有者の事情等によって多様であり、所有者や管理者といった個人だけでは解決できない課題を多く抱えています。そのため、専門機関への相談に加え、庁内各課連携のもと、総合的な知見から対策に取り組みます。

■具体的な取組

- 行政間（市の空家担当窓口・関係課）の協力体制の構築・連携



■行政と民間との協力体制の構築イメージ

関係機関・団体等	連携事項
京都司法書士会	・空家等の相続登記や権利登記に関すること
京都府宅地建物取引業協会	・空家等の売買や賃貸等に関すること
京都土地家屋調査士会	・空家等に係る隣地との境界確定等の表示登記に関すること
京都府建築士会	・空家等の適正管理に関すること ・空家等の改修や解体工事に関すること
城陽市シルバー人材センター	・空家等、空家等跡地の管理に関すること
城陽警察署	・空家等の実態把握や情報提供に関すること ・空家等の防犯等に関すること
電気事業者	・空家等への電気供給や架空線の処置に関すること

■関係機関・団体との連携事項の案

城陽市空き家対策プロジェクトチーム

所属等	連携事項
地域整備課	・空家等対策全般に係ること
危機・防災対策課 城陽市消防本部 予防課	・空家等の実態把握に関すること ・災害時における空家等への対応に関すること
税務課	・空家等の所有者に関する固定資産税等の税情報の提供に関すること
市民活動支援課	・空家等に関する法律相談に関すること ・空家等に関する自治会からの情報の収集
環境課	・空家等に関する環境衛生に係ること
市民課	・空家等所有者の所在等に関すること
ごみ減量推進課	・空家等に営巣するスズメバチやねずみ族、こん虫の被害に関すること
都市政策課	・空家等の耐震改修等に関すること
管理課	・空家等から道路へ突出する樹木等による不法占用等に関すること
営繕課	・空家の建築物としての状態に関すること
上下水道部 経営管理課	・空家等の水道閉栓状況に関すること

■庁内関係課との連携事項

■対策の推進に向けた庁内関係課・関係機関の役割分担

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
		▶	●国の制度を利用した管理不全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地域からの空家等の情報収集	▶	●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
	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
	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

5-1 データベースの効果的な運用

【法第6条2項3号：空家等の調査に関する事項】

5-2 計画の検証と見直し

【法第6条2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】

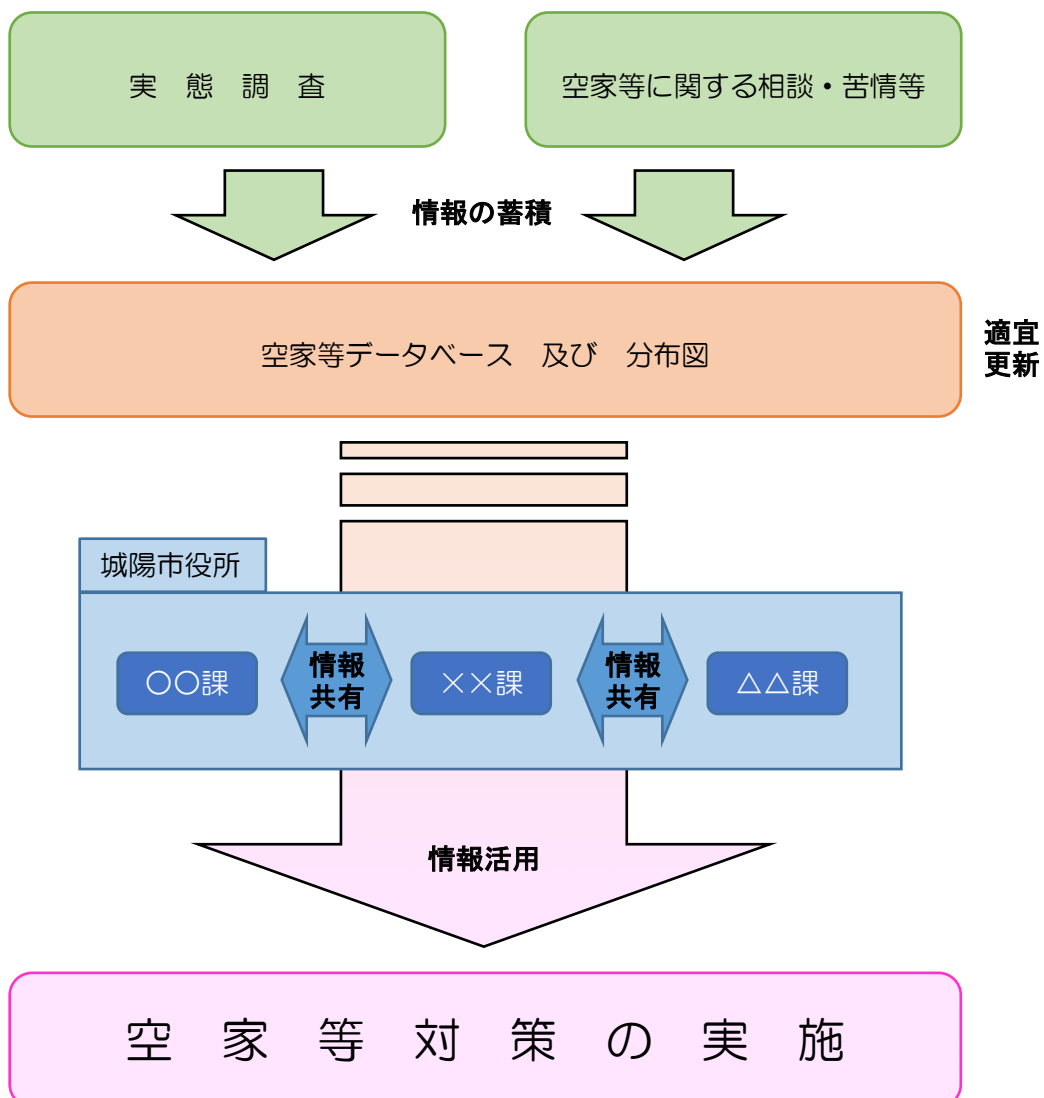
第5章 空家等対策の運用と検証

本計画に基づいた計画的かつ着実な空家等対策の実現に向けた、空家等のデータベースや検証・見直しの考え方等について定めます。

5-1 データベースの効果的な運用

【法第6条2項3号：空家等の調査に関する事項】

- ・法第11条「空家等に関するデータベースの整備等」では、市町村が空家等に関するデータベースの整備について努力義務が定められており、本市では、平成28年度に実態調査を行った上、建築物の基本情報や構造、状態等についてデータベースとして整理しています。今後は、新たに地域からの情報、相談や所有者等への助言、指導の履歴等についてデータベース化を図ります。なお、データベースに係る情報の取り扱いについては、所有者等の意向を尊重し、個人情報保護について十分配慮します。

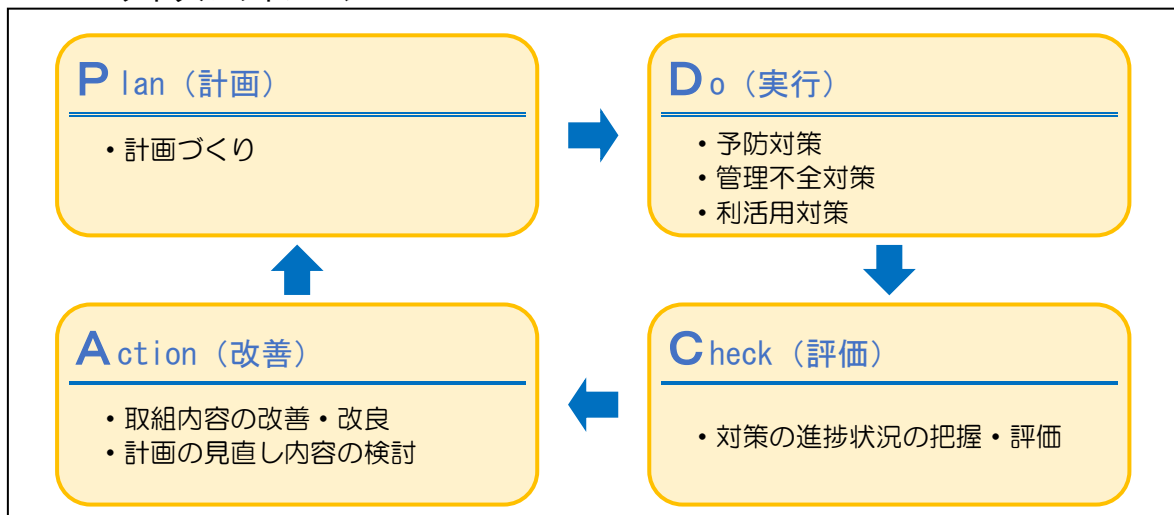


5-2 計画の検証と見直し

【法第6条2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】

- ・空家等対策計画の実施にあたっては、計画の進捗状況や成果を適時・適切に評価し、必要に応じて柔軟に対応していくことが求められています。
- ・このため、本計画の推進にあたっては、「PDCAサイクル」の考え方を採用します。
- ・具体的には、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



参考資料

空家等対策の推進に関する特別措置法の概要及び条文

空家等対策の推進に関する特別措置法の概要及び条文

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）
 参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「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 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - 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
 にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

空家等対策の推進に関する特別措置法
(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(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つ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的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、周辺的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つ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、その保有に当たつ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つて、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的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的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。

城陽市空家等対策計画

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
