

# 京田辺市空家等対策計画 概要版

令和 8（2026）年度～令和 17（2035）年度

## I. 計画の概要（空家等対策計画とは）

### 背景と位置づけ

- 全国的な動向として、少子高齢化や家族のあり方の多様化等に伴い、空家等が増加し、適切な管理が行われていない空家等の増加に伴う諸問題が生じる状況のもと、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）」が全面施行されました。また、令和 5 年 12 月に特措法が改正され、周囲に悪影響を及ぼす前段階での空家等の有効活用やその適切な管理等の対応が強化されました。
- 本市においては、少子高齢化の進行や空家等問題については、全国的な動向と比べると深刻な状況ではありませんでしたが、将来的に空家等の増加に伴う諸問題が顕在化、深刻化することが懸念されます。
- この度、令和 5 年の法改正の内容や社会情勢の変化等を踏まえた必要な見直しを行うことで、安全・安心、快適なまちづくりの実現に向けた空家等対策をさらに推進させるため、本計画の改定を行います。

### 対象地区

- 市内全域

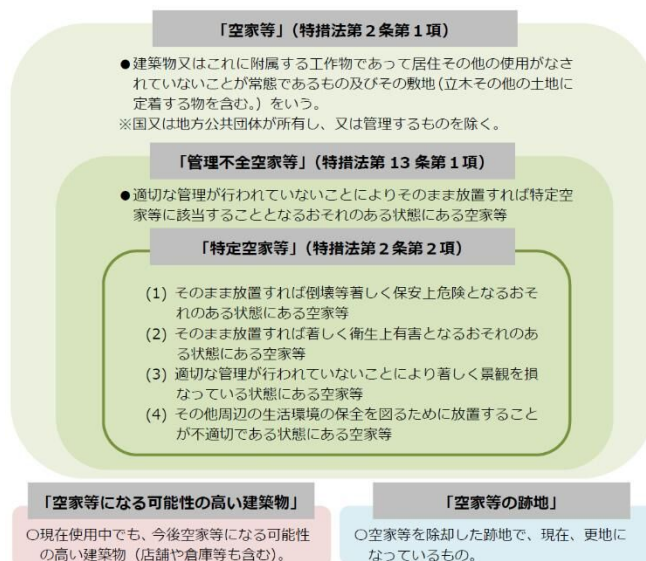
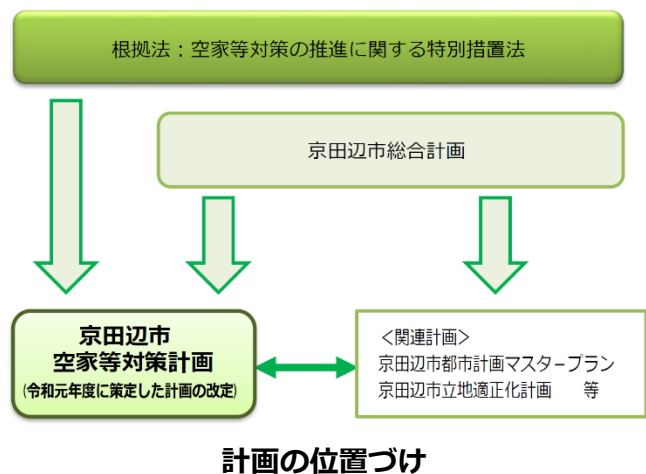
### 対象とする空家等

- 特措法第 2 条第 1 項に規定された「空家等」、第 2 項に規定された「特定空家等」、第 13 条第 1 項に規定された「管理不全空家等」及び空家等の跡地

- 「空家等」になる可能性の高い建築物

※「京田辺市空家等対策の推進に関する条例」に基づき、長屋及び共同住宅の住戸（店舗を含む）の空室やその敷地も対象とします。

※国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。



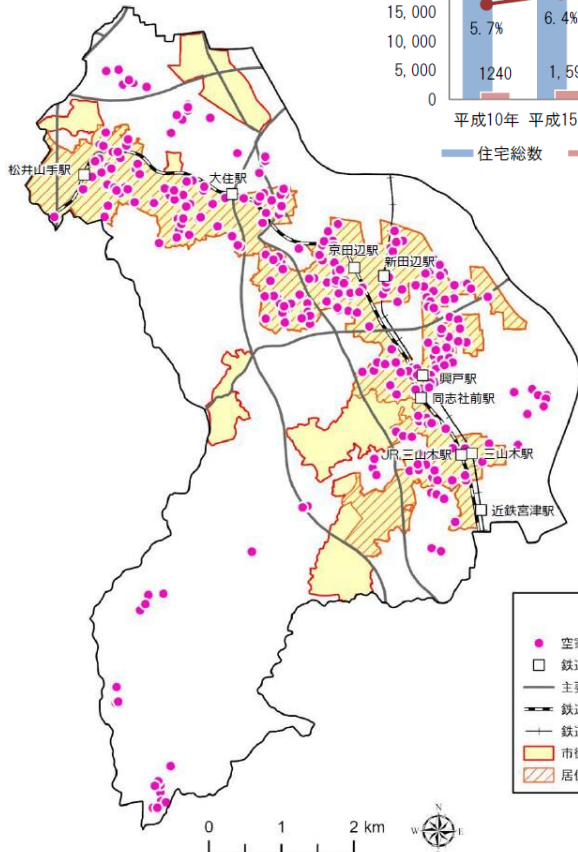
### 計画の対象

## II-1. 空家等を取り巻く現状と課題（空家等の現状）

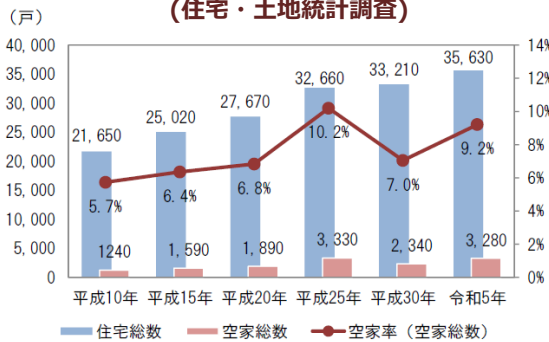
上位・関連計画では	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 今後増加が懸念される空家等について、住宅のライフサイクルに応じて、空家の発生抑制や多世代交流を見据えた活用などについて記載しています。</li> </ul>
人口と住宅・空家の特徴 国勢調査、住宅・土地統計調査等の分析による	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現状の高齢化率は高くないが、高齢化が進行中であり、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加しています。</li> <li>● 計画期間中に人口減少に転じると予想されます。</li> <li>● 住宅数は増加、空家数は増加傾向ですが、空家率は全国や京都府の平均を大きく下回っています。</li> <li>● 本市の空家は「賃貸用の住宅」が多いのが特徴的です。また、一戸建空家については市場に出ていない「その他の住宅」が多くなっています。</li> </ul>
空家実態調査等結果 令和6（2024）年度実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本市の空家 340 件のうち、約 83%は市街化区域における居住誘導区域に立地しています。</li> <li>● 約 90%の空家が公共交通へのアクセスが比較的良好な場所に立地しています。</li> </ul>
空家等管理・所有者アンケート調査結果 令和7（2025）年7月実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空家等の所有者は60歳以上の人が多く、築年数の経過した木造・戸建住宅が多くなっています。</li> <li>● 所有者の死亡等を契機に空家化したケースが多く、所有者や家族・親族に管理されている空家等が多くなっています。</li> <li>● 利活用意向は約67%と高く、希望する空家等対策としては「空家の解体、整地に対する支援」が上位となっています。</li> </ul>

### 本市の空家等分布 (空家実態調査等結果)

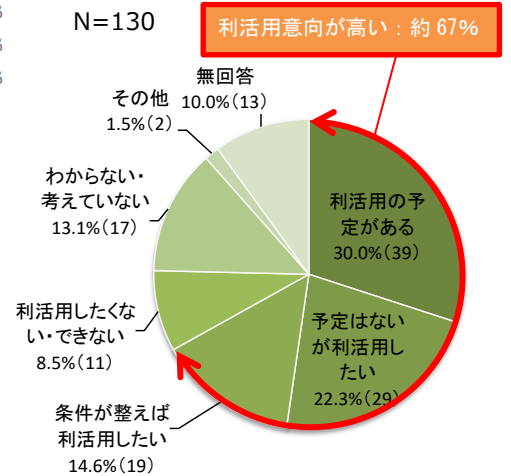
約83%の空家が市街化区域における居住誘導区域内に立地



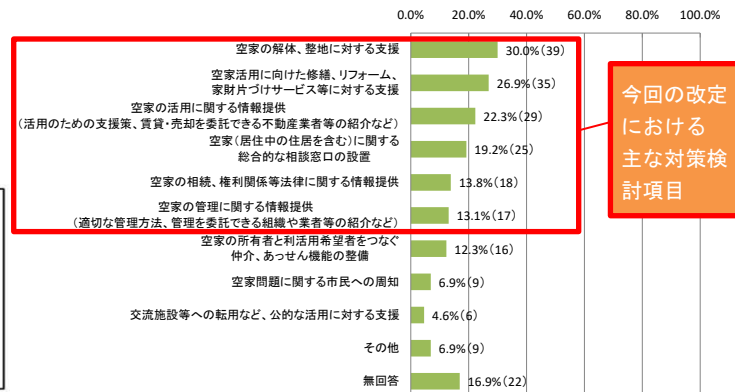
### 住宅数・空家数・空家率の推移 (住宅・土地統計調査)



### 利活用意向 (空家等管理・所有者アンケート調査)



### あればよいと考える対策や支援 (空家等管理・所有者アンケート調査)



N=130

## II-2. 空家等を取り巻く現状と課題（空家等対策の課題）

### ■ 空家等化の予防の必要性

⇒予防策に重点

### ■ 空家等の活用・流通促進の必要性

⇒民間市場への流通促進

### ■ 空家等の管理・所有者等への支援の必要性

⇒情報提供や各種支援の充実

### ■ 適切に管理されていない空家等への対応体制づくりの必要性

⇒特措法に基づく対応など

### ■ 庁内関係各課及び庁外関係機関等との連携の必要性

⇒多岐にわたる問題に対応できる体制づくり

## III. 計画の基本方針

### 🏠空家等対策の視点と基本方針

#### ◆基本方針 1 【時間軸の視点】

- 中・長期的な視点を踏まえた空家等対策の段階的な実施

#### ◆基本方針 2 【地域特性の視点】

- 旧市街地を中心に地域特性に応じた空家等対策の展開

#### ◆基本方針 3 【管理状況の視点】

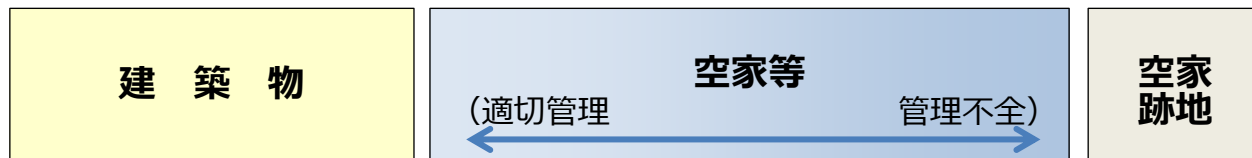
- 空家等の管理状況に応じた的確な対策の実践

#### ◆基本方針 4 【取組主体の視点】

- 市民、庁外関係機関、庁内関係各課等との協働による取組

## IV-1. 空家等に関する対策（枠組み） ※管理状況に応じた整理

<b>① 予防・発生抑制</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅ストックの良質化</li> <li>● 空家等問題に関する意識啓発</li> <li>● 専門家による相談会・相談窓口</li> </ul>	<b>② 活用・流通促進</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域コミュニティの活性化</li> <li>● 空家・空室の活用促進</li> <li>● 既存施策の活用促進</li> <li>● 専門家による相談会・相談窓口</li> <li>● 除却・改修補助事業の創設</li> <li>● 接道条件の改善</li> </ul>	<b>③ 適切管理</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 空家等所有者情報の把握</li> <li>● 空家等管理に関する啓発・情報提供</li> <li>● 適切管理に関する相談</li> <li>● 所有者等以外による管理の仕組みづくり</li> <li>● 適切管理に関する依頼・啓発等</li> </ul>	<b>④ 管理不全空家等及び特定空家等の解消</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理不全空家等の判断及び特定空家等の認定</li> <li>● 管理不全空家等及び特定空家等への措置</li> <li>● 危険が切迫した空家等に対する緊急対応</li> </ul>
--	---	---	---



## IV-2. 空家等に関する対策（具体的な取組）

具体的な取組の記号は、文頭が新規又は継続、文末が実施時期、対象地区を示しています。

① 予防・発生抑制	
● 住宅ストックの良質化	<input type="checkbox"/> 住宅等に対する既存の改修補助制度の活用促進(短)◆ <input type="checkbox"/> 木造住宅耐震診断士派遣事業、耐震改修費補助制度の活用促進(短)◆
● 空家等問題に関する意識啓発	<input type="checkbox"/> 広報やHPを活用した空家等化を未然に防ぐための情報提供の実施(短)◆ <input type="checkbox"/> 空家等の発生予防の啓発パンフレット・チラシ等の作成・配布(短)◆ <input type="checkbox"/> 空家等の所有者への啓発(死亡届の提出時等に啓発冊子配布)(短)◆
● 専門家による相談会・相談窓口	◎あらゆるニーズに対応可能な相談会等の実施・「不動産なんでも無料相談窓口」の常設(短)◆ <input type="checkbox"/> その他、空家等に関する相談先の紹介(短)◆

施策：◎：新規(重要) ○：新規 ■：継続(重要) □：継続  
 実施時期：(短)短期、(中)中期、(長)長期  
 対象地区：◆全市 ★旧市街地

② 活用・流通促進	
● 地域コミュニティの活性化	<input type="checkbox"/> 地域の集まりの場としての利用（高齢者交流・子育て支援・社会教育事業等）（中）◆
● 空家・空室の活用促進	<input type="checkbox"/> 協力機関と連携した空き家・空き室バンク制度に係る情報発信の強化・周知（短）◆ ◎あらゆるニーズに対応可能な相談会等の実施・「不動産なんでも無料相談窓口」の常設（再掲）（短）◆ <input type="checkbox"/> 一人暮らしの高齢者が住む住宅の空室の活用（ソリデール）（短）◆ <input type="checkbox"/> 空家を活用した定住促進策の検討（長）◆
● 既存施策の活用促進	<input type="checkbox"/> JTIによるマイホーム借上げ制度の周知（短）◆ <input type="checkbox"/> 木造住宅耐震診断士派遣事業、耐震改修費補助制度の活用促進（再掲）（短）◆
● 専門家による相談会・相談窓口	◎あらゆるニーズに対応可能な相談会等の実施・「不動産なんでも無料相談窓口」の常設（再掲）（短）◆
● 除却・改修補助事業の創設	■空家等の除却・改修等に関する補助事業の創設（短）◆
● 接道条件の改善	<input type="checkbox"/> 道路狭小地区における基盤整備（長）★ <input type="checkbox"/> 広大な敷地の空家や開発不適地等の利活用促進（民間事業者による開発）（長）★

③ 適切管理	
● 空家等所有者情報の把握	<input type="checkbox"/> 固定資産税情報、住民票、登記簿、水道閉栓情報、その他市保有データの活用による所有者等情報の把握（短）◆
● 空家等管理に関する啓発・情報提供	<input type="checkbox"/> 空家等の適切管理を促すためのパンフレット・チラシ等の作成・配布（短）◆ <input type="checkbox"/> 固定資産税納付書送付時に適切管理の依頼文同封（短）◆
● 適切管理に関する相談	<input type="checkbox"/> 庁内のワンストップ窓口での相談対応（短）◆ ◎あらゆるニーズに対応可能な相談会等の実施・「不動産なんでも無料相談窓口」の常設（再掲）（短）◆
● 所有者等以外による管理の仕組みづくり	<input type="checkbox"/> シルバー人材センターや民間事業者との連携による空家等管理サービスの体制づくり（短）◆
● 適切管理に関する依頼・啓発等	<input type="checkbox"/> 空家等から道路へ突出する樹木等により、道路の通行に支障が生じている場合に関する対応（短）◆ <input type="checkbox"/> 空家等に営巣するハチを駆除するための防護服の貸出や駆除用スプレーの配付（短）◆ <input type="checkbox"/> 空家等の敷地内に多量の可燃性の物品、危険物等がある場合における調査（短）◆ <input type="checkbox"/> 災害時における空家等の被害状況の収集（予防含む）（短）◆ <input type="checkbox"/> 空家等の除却後の所有者等への適切管理の啓発（短）◆

施策：◎：新規(重要) ○：新規 ■：継続(重要) □：継続  
 実施時期：(短)短期、(中)中期、(長)長期  
 対象地区：◆全市 ★旧市街地

④管理不全空家等及び特定空家等の解消	
● 管理不全空家等の判断及び特定空家等の認定	○国土交通省ガイドラインを踏まえた市独自判定基準に基づく管理不全空家等の判断・特定空家等の認定(短)◆
● 管理不全空家等及び特定空家等への措置	○庁内検討会議や空家等対策協議会での協議を踏まえ、必要に応じて助言又は指導・勧告・命令・代執行(又は略式代執行)を順次実施(管理不全空家等は、助言又は指導・勧告)(短)◆
● 危険が切迫した空家等に対する緊急対応	□条例に基づく緊急安全措置の実施(短)◆ □他法令に基づく措置の検討・実施(短)◆

施策：◎：新規(重要) ○：新規 ■：継続(重要) □：継続  
 実施時期：(短)短期、(中)中期、(長)長期  
 対象地区：◆全市 ★旧市街地

## V. 計画の推進方策

### 🏠空家等の管理体制の構築

- 空家等情報のGISを用いた管理

### 🏠庁内・庁外関係機関との連携体制の構築及び相談体制の強化

- 行政機関における協力体制の構築とワンストップ窓口の設置
- 関係機関と連携し、専門分野に対応できる相談体制の強化  
⇒不動産コンサルティングを導入し、「空家等になる前から」「市外に所有する不動産も含めた」相談に対応
- 空家等対策協議会による協議、特定空家等の諮問・答申

### 🏠計画の進捗管理

- 空家等の状況や各対策の実施状況等の確認・評価
- 法改正や社会情勢の変化を踏まえ必要に応じ本計画の見直し

## 京田辺市空家等対策計画 概要版 令和8年3月

発行：京田辺市建設部開発指導課  
 住所：〒610-0393 京都府京田辺市田辺 80  
 連絡先：0774-64-1341