
京田辺市空家等対策計画

令和 8 年 3 月
京 田 辺 市

(※白紙 ページ調整)

京田辺市空家等対策計画

-目次-

I.計画の概要.....	1
1. 計画の背景と目的.....	1
2. 計画の位置づけ.....	2
3. 計画期間.....	3
4. 計画の対象.....	4
II.空家等を取り巻く現状と課題.....	5
1. 本市の地域特性と空家等の状況.....	5
2. 空家実態調査等結果.....	20
3. アンケート調査結果.....	23
4. 空家等対策に関する課題.....	30
III.計画の基本方針.....	36
1. 空家等対策の視点と基本方針.....	36
IV.空家等に関する対策.....	38
1. 予防・発生抑制.....	40
2. 活用・流通促進.....	43
3. 適切管理.....	48
4. 管理不全空家等及び特定空家等の解消.....	51
V.計画の推進方策.....	57
1. 空家等の管理体制の構築.....	57
2. 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.....	58
3. 計画の進捗管理.....	62
【参考資料】空家等対策一覧.....	63
【参考資料】空家等対策の推進に関する特別措置法.....	65

※ここでは、空家等対策計画に定めるべき事項（空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第2項）と本計画における記載箇所について以下に示します。

空家等対策計画に定めるべき事項 (空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第2項)	記載箇所
第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	I.計画の概要 III.計画の基本方針
第2号. 計画期間	I.計画の概要
第3号. 空家等の調査に関する事項	V.計画の推進方策 IV.空家等に関する 対策
第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 第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 第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	IV.空家等に関する 対策
第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	V.計画の推進方策
第8号. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 第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	V.計画の推進方策

I.計画の概要

1. 計画の背景と目的

近年、全国的な動向として、少子高齢化、家族のあり方の多様化、人口減少、既存住宅・建築物の老朽化等に伴い空家等が増加しています。

適切な管理が行われていない空家等については、地域の防災・防犯や衛生、景観等の面から、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしているものもあり、空家等が増加すれば、問題がより深刻化することが想定されます。

こうした状況のもと、平成 27 年 5 月 26 日に「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、国による基本指針が定められるとともに、市町村において「空家等対策計画」を定めることができるようになりました。また、令和 5 年 12 月 13 日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、人口・住宅数ともに増加傾向が続いており、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たことから、令和元年 12 月に特措法に基づき「京田辺市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進してきました。

本計画の策定から 7 年が経過し、平成 28 年度と令和 6 年度に実施した本市独自の空家実態調査の結果を比較・分析すると、平成 28 年度の調査における空家の約 65%が建替等により空家状態が解消されていることから、これまでの空家等対策の取組について、一定の効果があつたと認識しています。

この度、令和 5 年の特措法の改正内容や社会情勢の変化、最新の各種調査結果、これまでの取組結果等を踏まえた上で、安全・安心、快適なまちづくりの実現に向けた空家対策をさらに推進させるため、本計画の改定を行います。

本計画における表記について

※空家、空室、空き家、空き室の表記について

- ・特措法との整合を図り、原則として「空家」、「空室」と記載する。
- ・住宅・土地統計調査結果については、「空き家」として調査されているが、他との整合を重視し、便宜的に「空家」と表記する。
- ・本市の既存施策については、従来どおり「空き家」、「空き室」とする。

※年の表記について

- ・原則として、年号（西暦）年を基本とする。
- ・ただし国勢調査、住宅・土地統計調査については年号で記載する。

2. 計画の位置づけ

本計画は、特措法第7条第1項に規定された「空家等対策計画」として令和元年度に策定した計画の改定を行うものです。国の基本指針に即し、かつ本市の実情を踏まえた空家等対策の方針を示します。

上位計画である「京田辺市総合計画」のほか、都市づくりの方針を定めた「京田辺市都市計画マスタープラン」、「京田辺市立地適正化計画」等との整合を図ります。

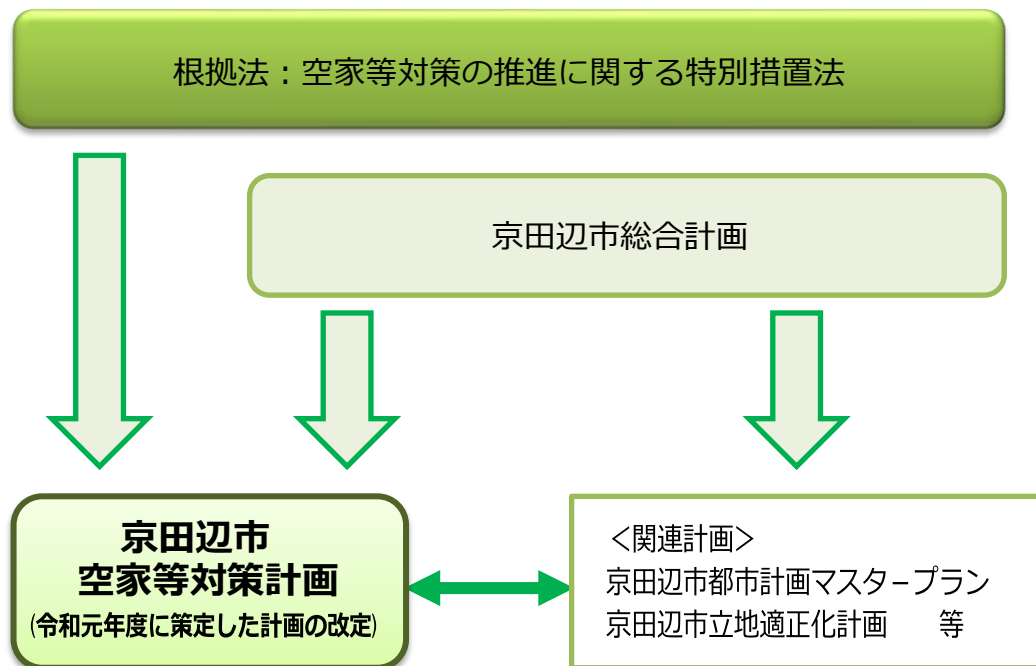


図 I -1 計画の位置づけ

3. 計画期間

※特措法第7条第2項第2号 計画期間

空家等対策については、中長期的に取組む必要があることから、本計画の計画期間は、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間とします。

なお、空家等対策をめぐる社会情勢の変化や特措法をはじめとする関係法令の改正、上位・関連計画の改定状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

表 I -1 計画期間

年度	R1 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027
京田辺市空家等対策計画(本計画)	R1～R7							R8～R17	
							←改定作業(今回の改定)→		
住宅・土地統計調査(5年毎)	● (公表)				● 実施	● (公表)			
年度	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035	
京田辺市空家等対策計画(本計画)	R8～R17								
		←(必要に応じて見直し)→						←改定作業→	
住宅・土地統計調査(5年毎)	● 実施	● (公表)				● 実施	● (公表)		

4. 計画の対象

※特措法第7条第2項第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

4-1.対象とする地区

今後、市街化区域内外での空家等の増加が想定されることから、市内全域を計画の対象とします。

4-2.対象とする空家等

本計画においては、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」を対象とします。また、「京田辺市空家等対策の推進に関する条例」（以下「条例」という。）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。

さらに、現在使用中でも、今後、空家等になる可能性の高い建築物（住宅の他、店舗や倉庫等も含む）や活用促進の観点から空家等の跡地も対象とします。

なお、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

「空家等」（特措法第2条第1項）

- 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。

※国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

「管理不全空家等」（特措法第13条第1項）

- 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空家等

「特定空家等」（特措法第2条第2項）

- (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にある空家等
- (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にある空家等
- (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にある空家等
- (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

「空家等になる可能性の高い建築物」

○現在使用中でも、今後空家等になる可能性の高い建築物（店舗や倉庫等も含む）。

「空家等の跡地」

○空家等を除却した跡地で、現在、更地になっているもの。

図 I -2 計画の対象

Ⅱ.空家等を取り巻く現状と課題

1. 本市の地域特性と空家等の状況

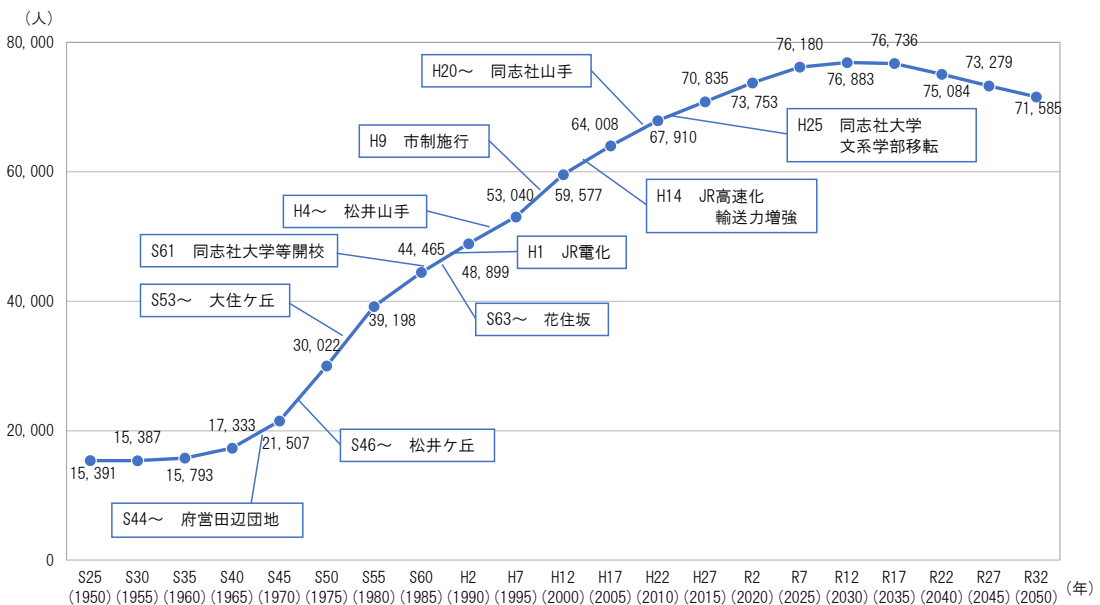
1-1.地域特性及び人口・世帯等の動向

① 立地・地勢 【広域交通条件の優れた都市】

- ・本市は、京都府、大阪府、奈良県にまたがる京阪奈丘陵の北東部に位置し、大阪とはJR片町線（学研都市線）で、また、京都及び奈良とは近鉄京都線で結ばれ、大都市への通勤等に便利な都市です。また、第二京阪道路、京奈和自動車道、新名神高速道路が通る等、広域交通条件の優れた都市です。
- ・市域は、市南西部から北西部にかけて緩やかな丘陵地帯が広がり、それとは対峙する形で市南東部から北東部にかけて貫流する木津川に沿って平坦地が広がっています。平坦地のほぼ中央部には市街地が広がり、市街地を覆う形で農地が広がっています。

② 発展の経緯 【子育て世代を中心に転入が続き、当面は人口増加傾向】

- ・昭和40年代から大規模な宅地開発や交通網の整備、けいはんな学研都市の建設等が進み、全国的に人口減少・超高齢化社会を迎えるなか、子育て世代を中心に現在も転入が続いており、令和12（2030）年頃までは人口増加が続く見込みです。

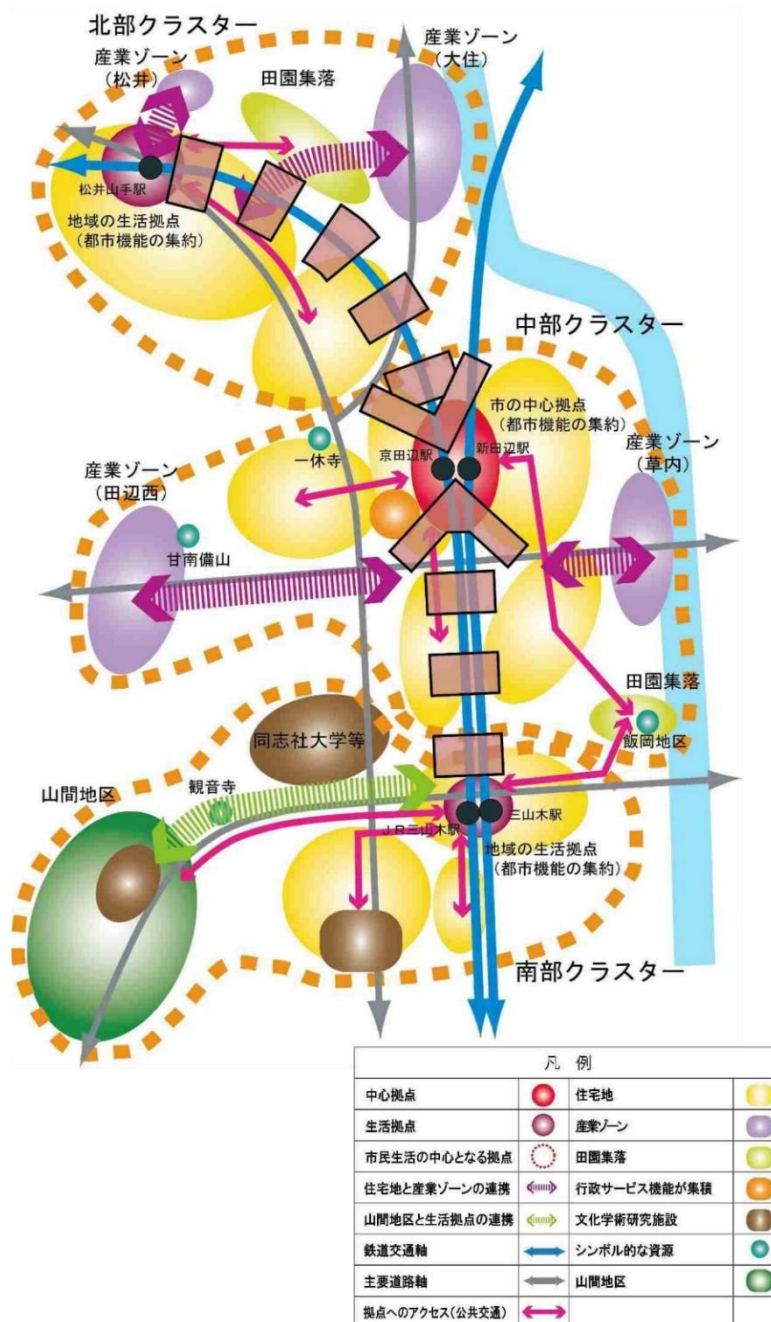


出典：第3期京田辺市まち・ひと・しごと創生総合戦略 令和7年3月

図Ⅱ-1 総人口の推移及びまちの出来事

③ 都市構造等 **【3つの地域拠点と南北の骨格道路による都市構造】**

- ・本市は北部、中部、南部の3つの地域に分かれ、それぞれの地域での拠点である、北部地域拠点（JR：松井山手駅周辺）、中部地域拠点（近鉄：新田辺駅・JR：京田辺駅周辺）、南部地域拠点（近鉄：三山木駅・JR：JR三山木駅周辺）の3カ所に商業が集積し、周辺に既成市街地や計画的に開発された市街地、田園集落等が広がっています。
- ・鉄道や山手幹線等の道路が市の南北を縦断し、都市の骨格となっています。
- ・京田辺市都市計画マスタープランでは、将来の都市構造イメージを以下のとおり示しています。

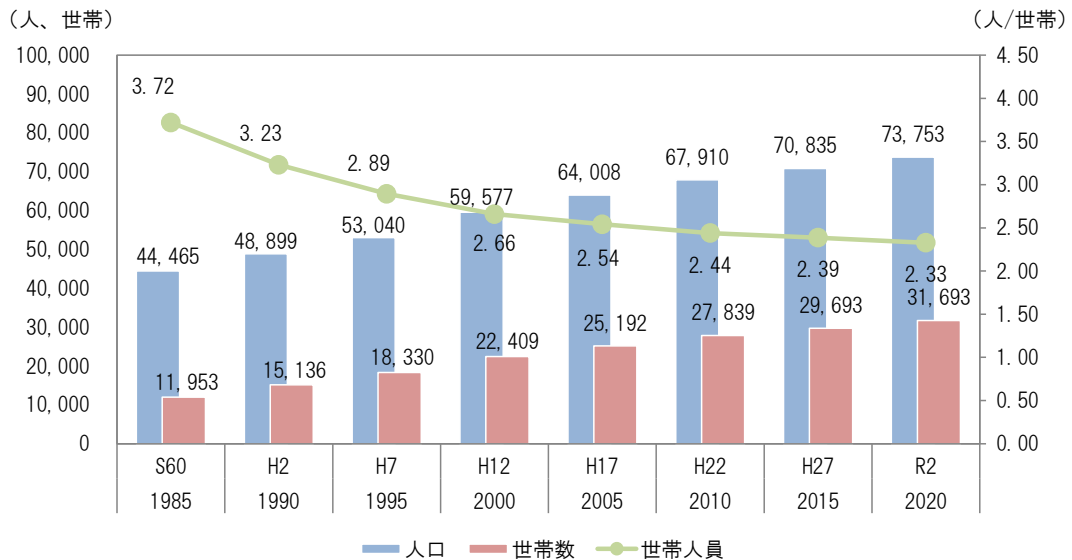


出典：京田辺市都市計画マスタープラン 2.0「京田辺市版田園都市論」 令和4年4月改訂

図Ⅱ-2 将来都市構造イメージ

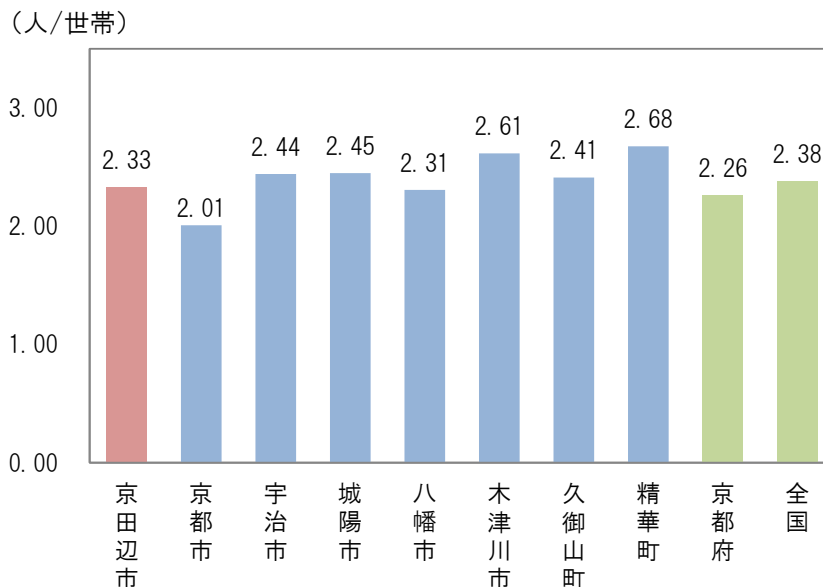
④ 人口・世帯の動向 **【人口は増加、世帯規模は減少傾向】**

- ・本市の人口・世帯数については、増加傾向が続いています。
- ・平均世帯人員は減少傾向にあります。令和2年時点では、2.33人/世帯であり、全国平均を下回るとともに、周辺都市の中では少ない人数となっています。学生の存在や高齢単身者の増加等（後述）がその要因と推察されます。



出典：各年国勢調査

図II-3 人口・世帯数・世帯人員の推移



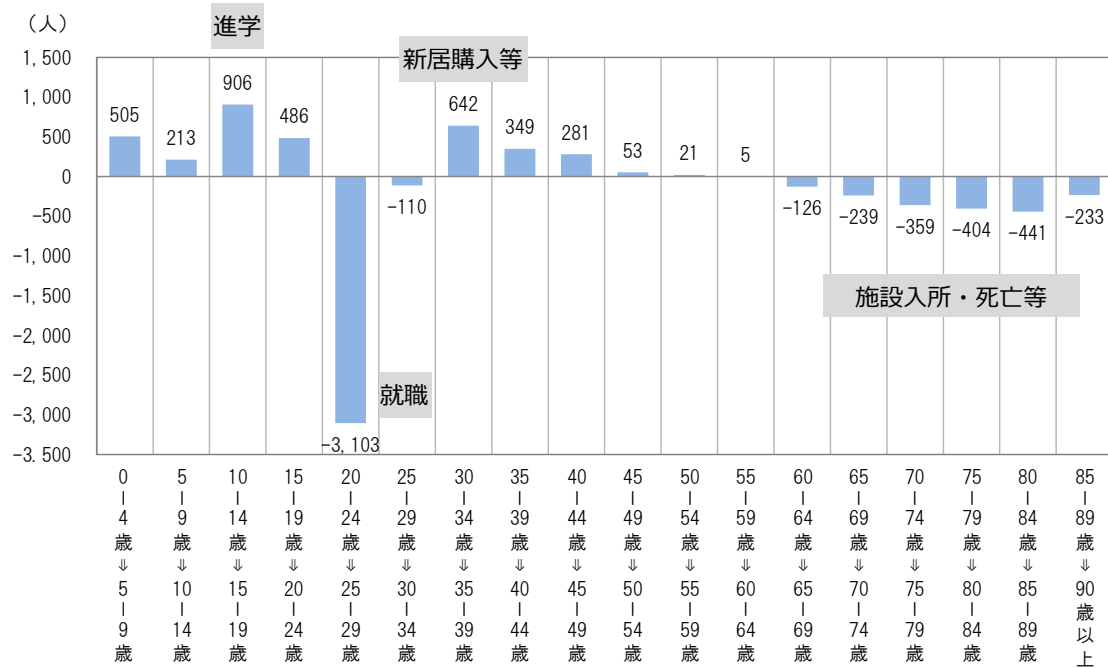
※宇治川以南の主要都市（住宅・土地統計調査対象）と府庁所在地の京都市を比較都市とした。

出典：令和2年国勢調査

図II-4 世帯人員の比較（令和2年）

⑤ 人口移動の特徴 **【若い世代の増減が顕著】**

- ・ 5年前からの年齢層別の人口の増減状況を見ると、学生の転入や市外への就職、子育て層の新居購入等に伴うと考えられる若い世代の増減が顕著にみられる他、高齢層での減少傾向がみられます。

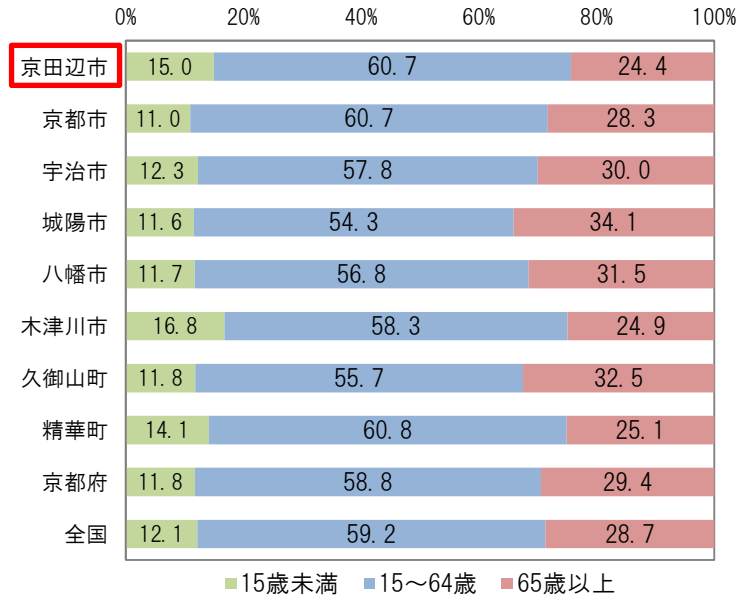


※増減数 = (当該年齢人口) - (5年前の5歳年少人口)
出典：国勢調査

図 II-5 平成 27 年→令和 2 年の年齢階級別人口移動

⑥ 高齢化の状況 **【現状の高齢化率は高くないが、高齢化が進行中】**

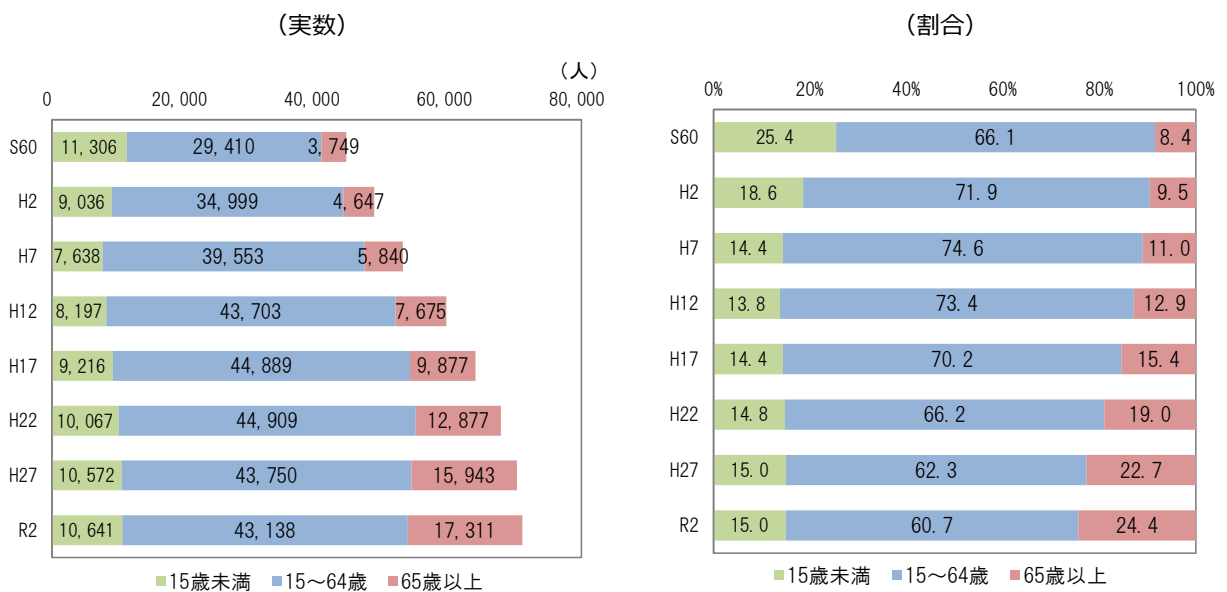
- ・ 令和2年時点の年齢3区分別の構成をみると、高齢化率は全国・京都府平均を下回り、周辺都市の中で最も低く、年少人口比率は比較的高くなっています。
- ・ 経年的にみると、年少人口、年少人口率は、近年、横ばいないしは微増となっていますが、高齢者人口、高齢化率はともに増加傾向にあり、高齢化は進みつつあります。



※宇治川以南の主要都市（住宅・土地統計調査対象）と府庁所在地の京都市を比較都市とした。
 ※割合は分母から不詳を除いて算出

出典：令和2年国勢調査

図Ⅱ-6 年齢別人口構成の比較（令和2年）



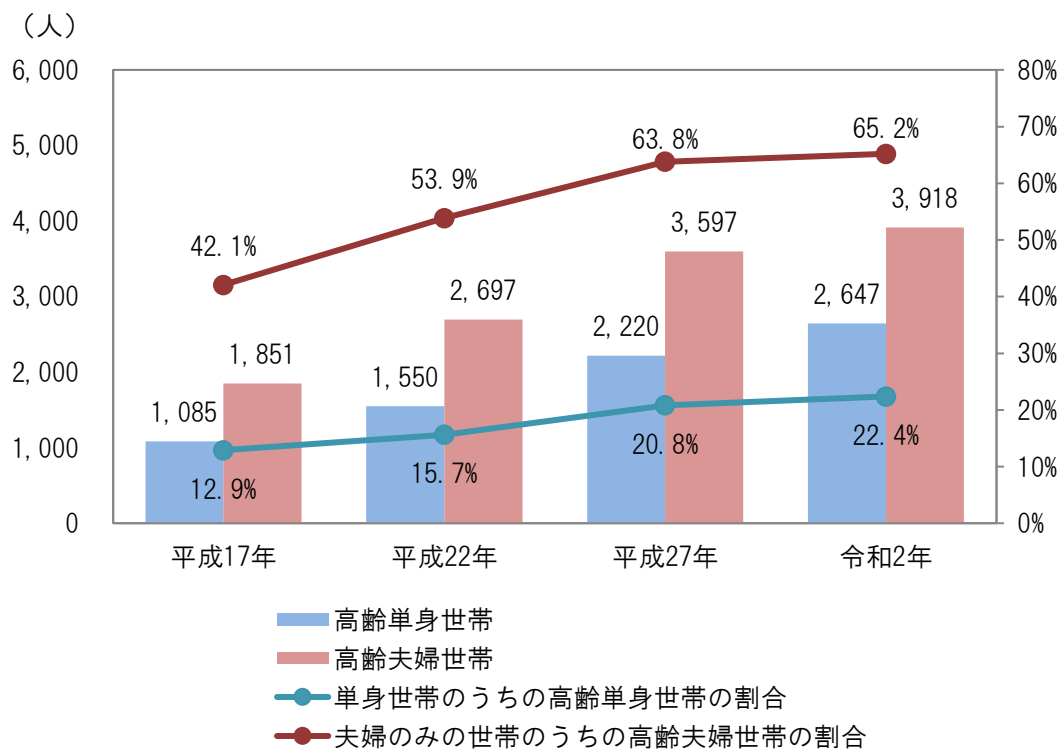
※実数は年齢不詳を除いて表示、割合は分母から不詳を除いて算出

出典：各年国勢調査

図Ⅱ-7 年齢別人口の推移

⑦ 高齢世帯の状況 【高齢単身世帯、高齢夫婦世帯の増加】

- ・ 高齢単身世帯、高齢夫婦世帯は年々増加しています。特に高齢夫婦世帯は、夫婦のみの世帯の6割を超えるに至っています。



※高齢単身世帯：65歳以上の一人のみの一般世帯

※高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯

出典：各年国勢調査

図Ⅱ-8 高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の推移

1-2.住宅と空家の状況

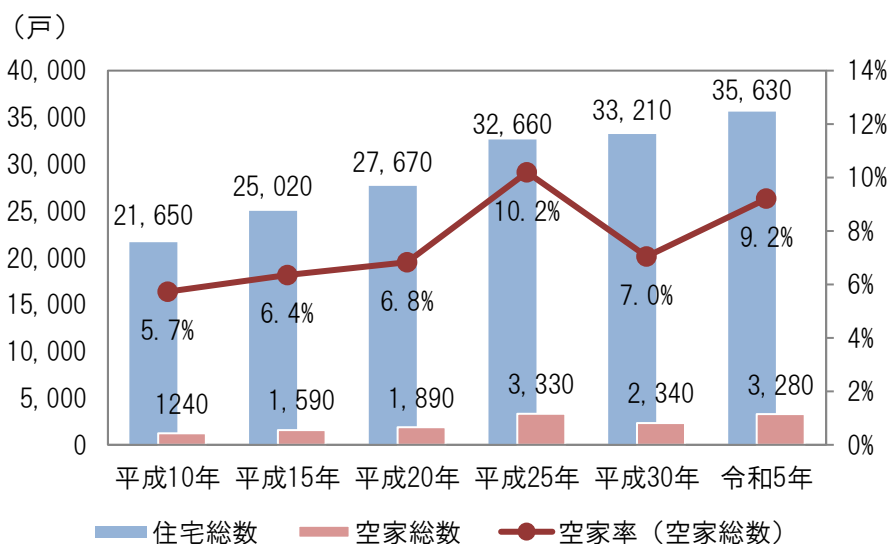
① 住宅数及び空家・空家率の推移 【住宅数・空家数・空家率とも増加傾向】

- ・ 令和5年住宅・土地統計調査による本市の住宅数は35,630戸であり、平成25年からの10年間で約3,000戸の増加となっています。
- ・ 令和5年の空家数及び空家率はともに平成30年より増加していますが、その多くは賃貸用の住宅が増加したことによる影響となっています。
- ・ 空家のうち、利用や市場流通を前提としていない「その他の住宅」に注目した空家数（その他の住宅）は、平成30年から令和5年の5年間で100戸以上増加していますが、空家率（その他の住宅数/住宅総数）については、令和5年時点で2.8%であり、全国や京都府の平均を大きく下回っています。

表Ⅱ-1 全国・京都府・京田辺市の住宅・空家の動向

地域	年度	住宅総数	空家				空家率		
			総数	内訳			空家総数	その他の住宅	
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅			その他の住宅
全国	平成25年(2013)	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%	5.3%
	平成30年(2018)	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6%	5.6%
	令和5年(2023)	65,046,700	9,001,600	383,500	4,435,800	326,200	3,856,000	13.8%	5.9%
京都府	平成25年(2013)	1,320,300	175,300	9,400	80,600	7,700	77,500	13.3%	5.9%
	平成30年(2018)	1,338,300	171,800	7,000	76,700	6,900	81,300	12.8%	6.1%
	令和5年(2023)	1,372,200	180,400	7,700	81,000	6,900	84,900	13.1%	6.2%
京田辺市	平成25年(2013)	32,660	3,330	60	2,040	220	1,000	10.2%	3.1%
	平成30年(2018)	33,210	2,340	70	1,310	70	900	7.0%	2.7%
	令和5年(2023)	35,630	3,280	20	2,140	120	1,010	9.2%	2.8%

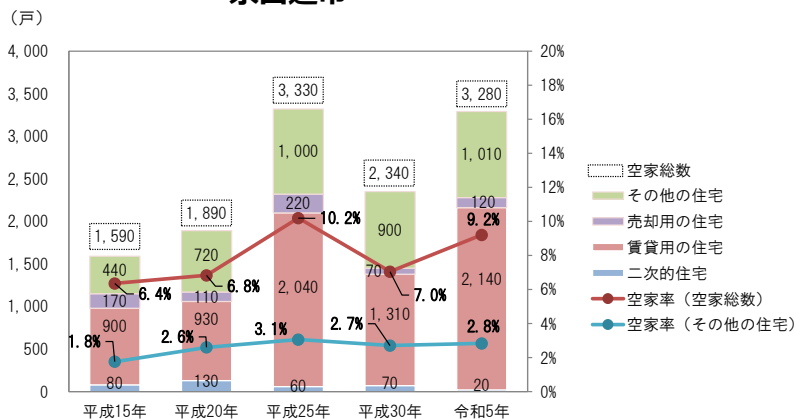
出典：各年住宅・土地統計調査



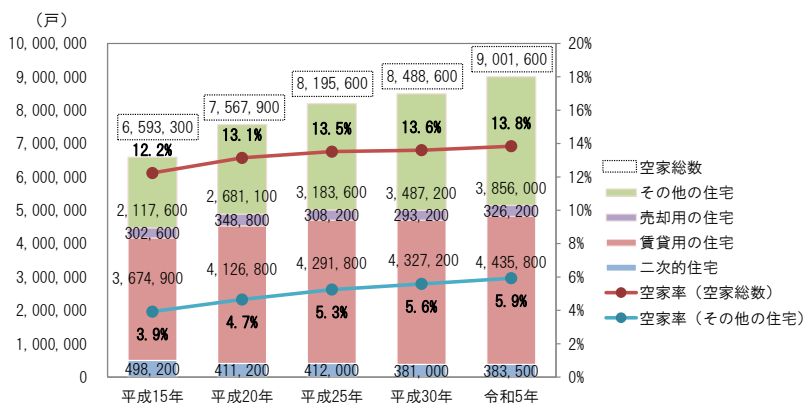
出典：各年住宅・土地統計調査

図Ⅱ-9 住宅総数と空家総数、空家率の推移

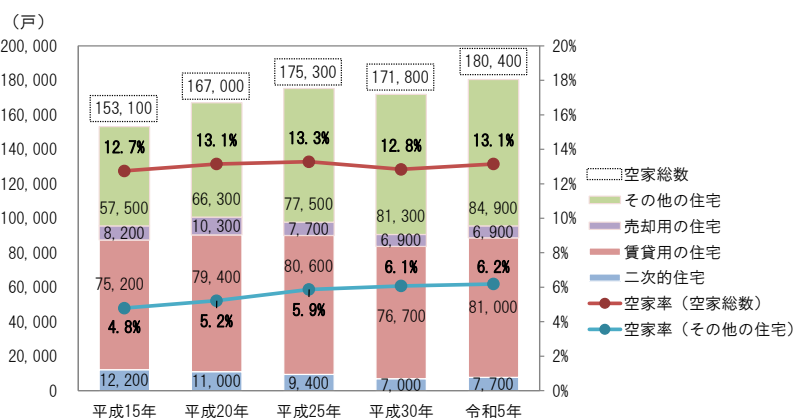
京田辺市



全国



京都府



※二次的住宅：別荘、その他

別荘：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。

その他：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りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅。

※賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅。

※売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅。

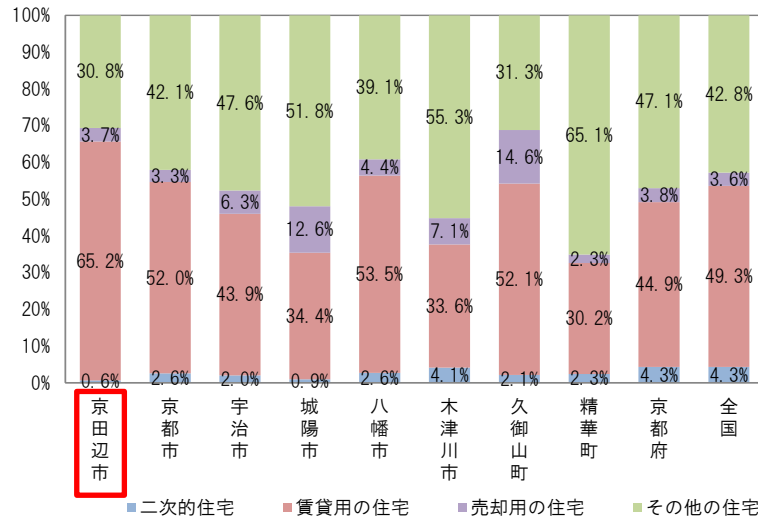
※その他の住宅：上記以外の、人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

出典：各年住宅・土地統計調査

図Ⅱ-10 空家の種類別の動向 (全国・京都府との比較)

② 空家の種類・空家率の比較 **【賃貸用の住宅が多い、その他の住宅の空家率は低い】**

- ・空家の内訳を種類別にみると、賃貸用の住宅が 65.2%を占め、全国・京都府の平均や周辺都市と比べ、高い割合となっています。その他の住宅は 30.8%で全国・京都府の平均を大きく下回り、周辺都市の中では最も低くなっています。

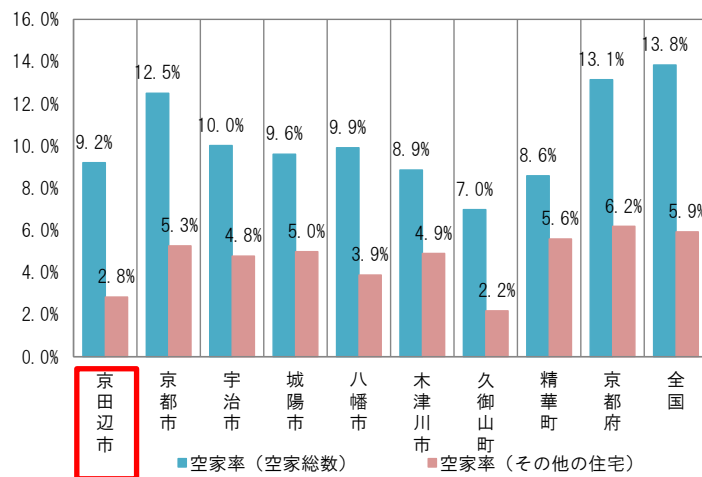


※宇治川以南の主要都市（住宅・土地統計調査対象）と府庁所在地の京都市を比較都市とした。

出典：令和 5 年住宅・土地統計調査

図Ⅱ-11 空家の種類別構成の比較（令和 5 年）

- ・本市の空家率（空家総数／住宅総数）及び、利用や市場流通を前提としていないその他の住宅に注目した空家率（その他の住宅数／住宅総数）は、どちらも全国・京都府平均を下回っています。
- ・周辺都市と比較すると、空家率（空家総数／住宅総数）は中央付近の位置となっていますが、空家率（その他の住宅数／住宅総数）は低くなっています。



※宇治川以南の主要都市（住宅・土地統計調査対象）と府庁所在地の京都市を比較都市とした。

出典：令和 5 年住宅・土地統計調査

図Ⅱ-12 空家率の比較（令和 5 年）

③ 住宅全体の状況

- ・ 前述のとおり、本市では、いまのところ空家率が比較的低いものの、増加傾向にあることから、空家対策としては、空家になる前の予防が重要と考えられます。そこで、居住世帯のある住宅を含めた住宅全体の状況について概観し、下表のとおり整理しました。詳細は次項以降に記載します。

表Ⅱ-2 京田辺市の住宅の状況（令和5年）

（単位：戸）

住宅 35,630	居住世帯のある住宅 32,140			一戸建 18,770	（うち腐朽・破損あり 180）	昭和55年以前 4,940
				共同住宅等 13,360	（うち腐朽・破損あり 480）	昭和56年以降 26,480 （不詳を除く）
居住世帯のない住宅 3,490	空家 3,280	二次的住宅(別荘・その他9) 20	一戸建 (データなし)	(データなし)		(該当調査なし)
			共同住宅等 20	(データなし)		
	賃貸用の住宅 2,140	一戸建 40	(データなし)			
		共同住宅等 2,100	(うち腐朽・破損あり 220)			
	売却用の住宅 120	一戸建 100	(データなし)			
		共同住宅等 20	(データなし)			
	その他の住宅 1010	一戸建 760	(うち腐朽・破損あり 130)			
		共同住宅等 250	(うち腐朽・破損あり 90)			
その他（一時現住者のみ、建築中）						210

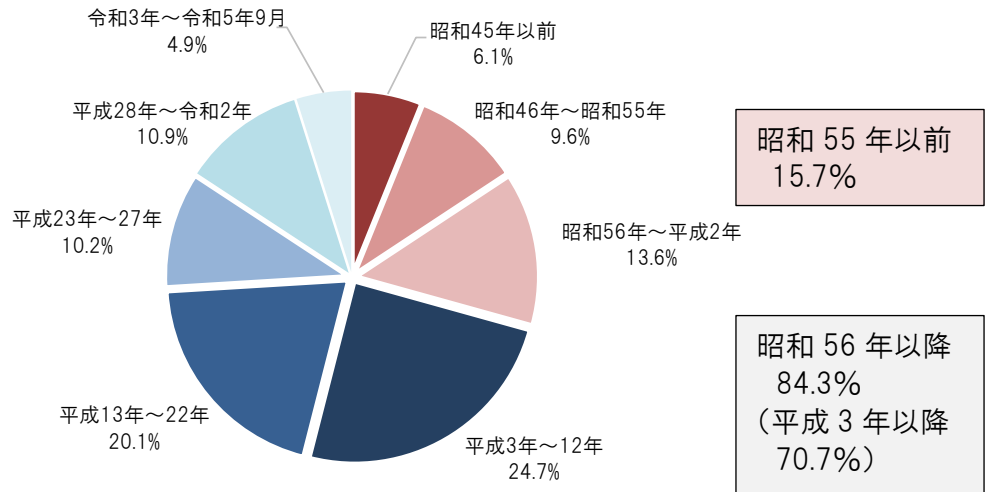
※共同住宅等は長屋・共同住宅・その他の計

※住宅・土地統計調査では、市町村の数値は1位を四捨五入して10位までを有効数字として表示しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

出典：令和5年住宅・土地統計調査

⑤ 住宅（居住世帯あり）の建築時期 **【昭和 55 年以前の住宅は 4,940 戸】**

- ・ 建築時期は各年代にわたりますが、平成 3 年以降に建築された住宅が半数以上を占めています。
- ・ 一方、昭和 55 年以前に旧耐震基準で建築された住宅は、15.7%、4,940 戸で、そのうち約 6 割の 2,960 戸が木造となっています。

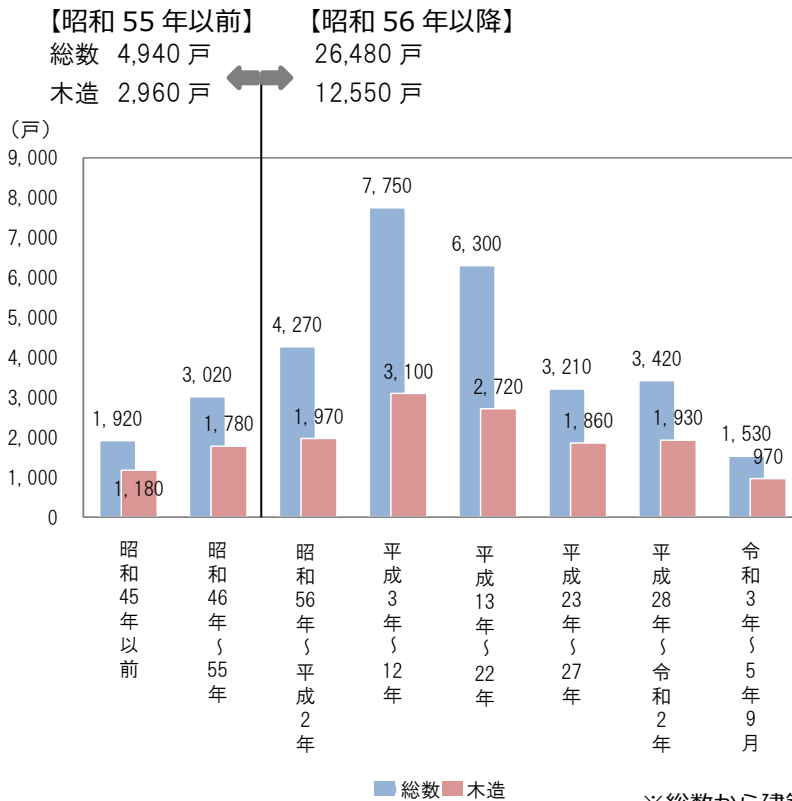


※総数から建築時期不詳を除いて算出した割合

※四捨五入の関係で合計と内訳は必ずしも一致しない

出典：令和 5 年住宅・土地統計調査

図 II -14 住宅（居住世帯あり）の建築時期別割合（令和 5 年）



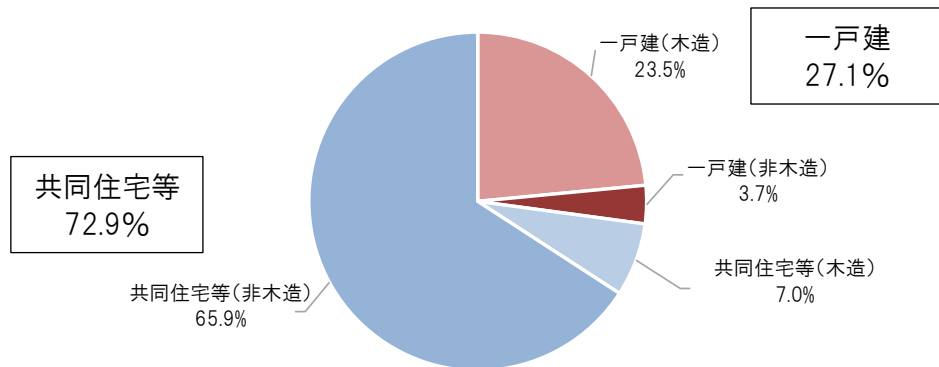
※総数から建築時期不詳を除く

出典：令和 5 年住宅・土地統計調査

図 II -15 住宅（居住世帯あり）の建築時期別住宅数（令和 5 年）

⑥ 建て方別の空家の状況 **【一戸建空家の8割以上が「その他の住宅」】**

- ・ 令和5年時点で、空家の27.1%が一戸建（うち8割以上が木造）、72.9%が共同住宅等となっています。
- ・ 一戸建の空家数は890戸で、85.4%に当たる760戸がその他の住宅となっています。共同住宅等の空家は2,390戸と多いですが、その87.9%を賃貸用の住宅が占めています。
- ・ 平成30年からの5年間で、一戸建の空家については、総数で340戸増加しており、その他の住宅は330戸の増加となっています。共同住宅等の空家は、総数で600戸、賃貸用の住宅で790戸の増加となっています。

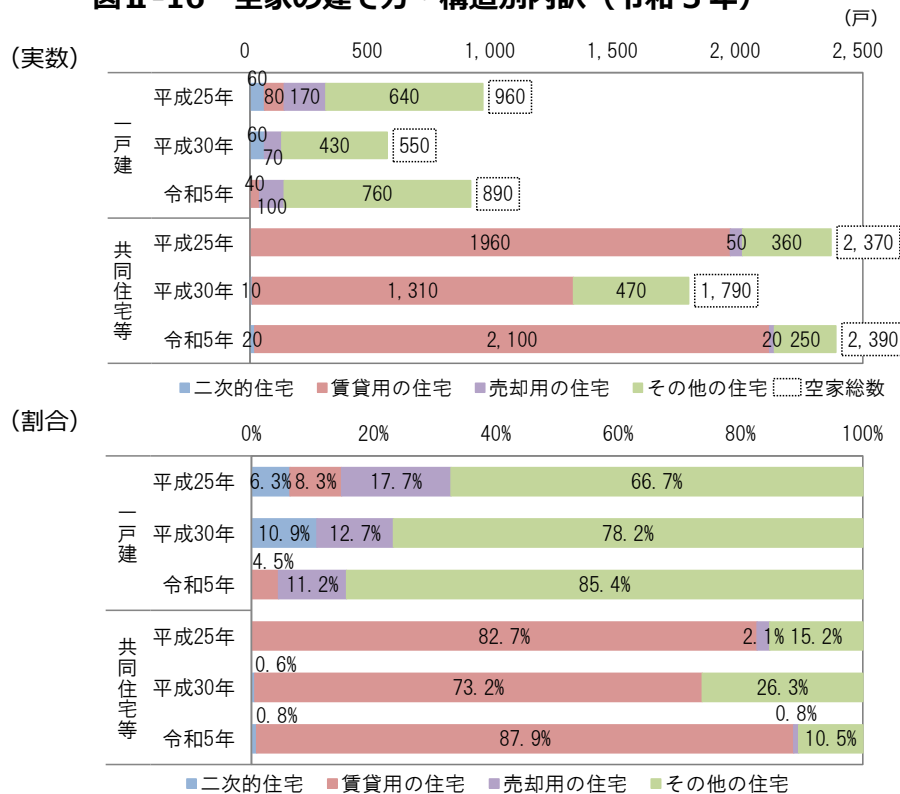


※四捨五入の関係で合計と内訳は必ずしも一致しない

※共同住宅等：長屋・共同住宅・その他の計

出典：令和5年住宅・土地統計調査

図 II-16 空家の建て方・構造別内訳 (令和5年)



※四捨五入の関係で合計と内訳は必ずしも一致しない

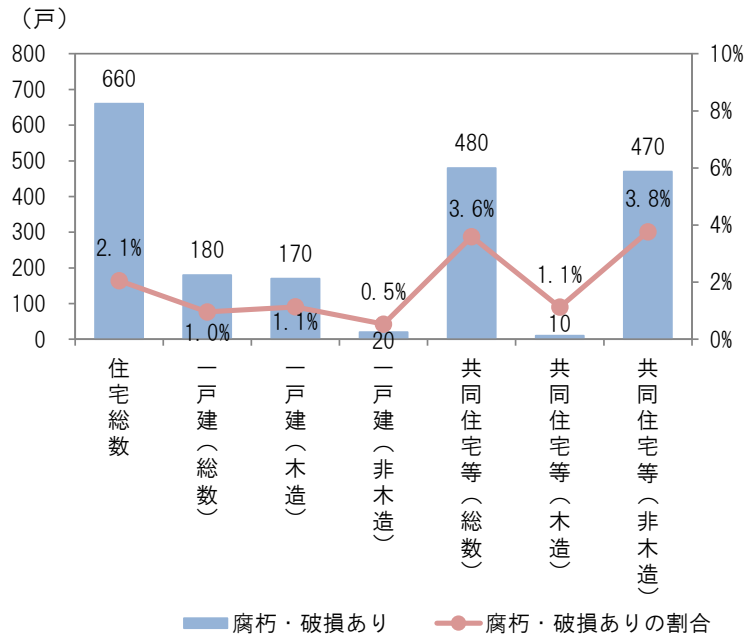
※共同住宅等：長屋・共同住宅・その他の計

出典：各年住宅・土地統計調査

図 II-17 空家の建て方別の空家の種類と推移

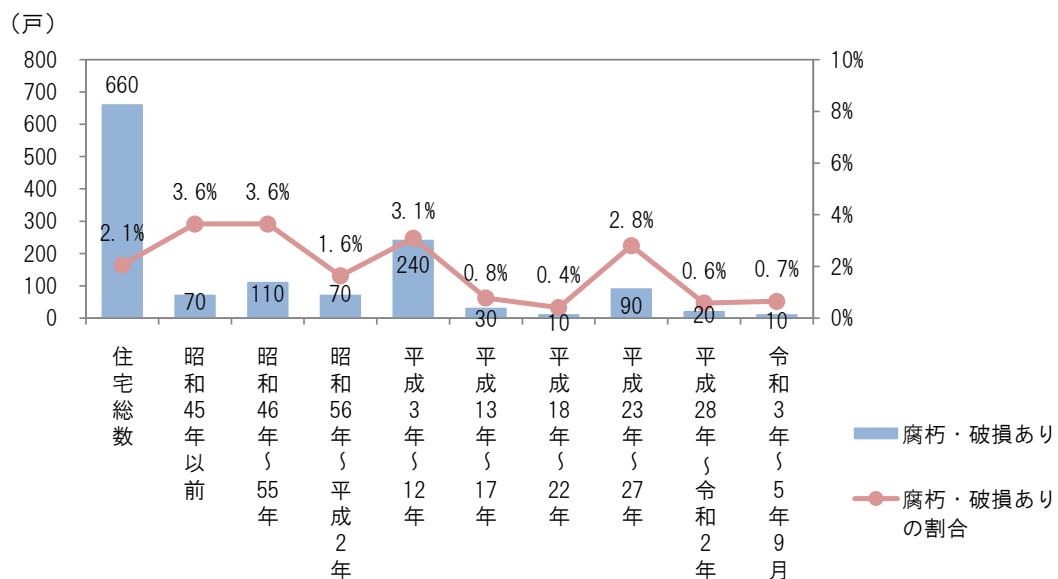
⑦ 腐朽・破損の状況 **【古い住宅や空家（特に木造）の腐朽・破損率が高い】**

- ・本市の住宅（居住世帯あり）のうち、腐朽・破損があるのは、2.1%の660戸、うち180戸が一戸建、480戸が共同住宅等となっています。
- ・居住世帯のある住宅での腐朽・破損率は空家と比べると低くなっていますが、平成3年～12年に建築された住宅では、腐朽・破損ありの件数及び割合が高い傾向がみられます。
- ・空家についてみると、空家総数の13.4%、空家（その他の住宅）の21.8%に腐朽・破損がみられます。



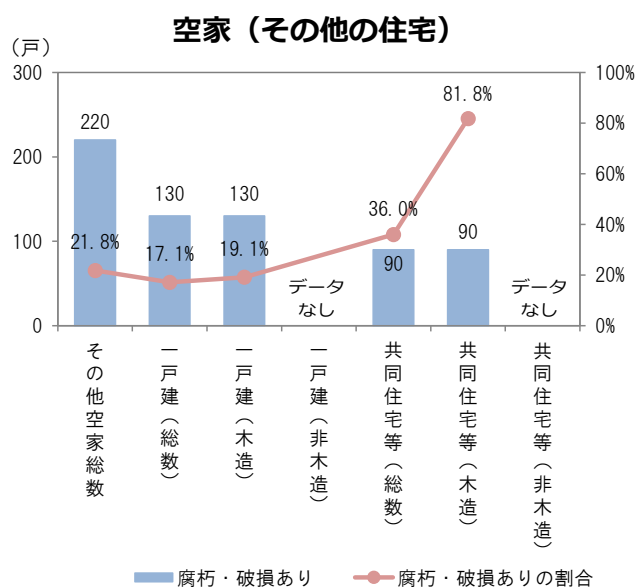
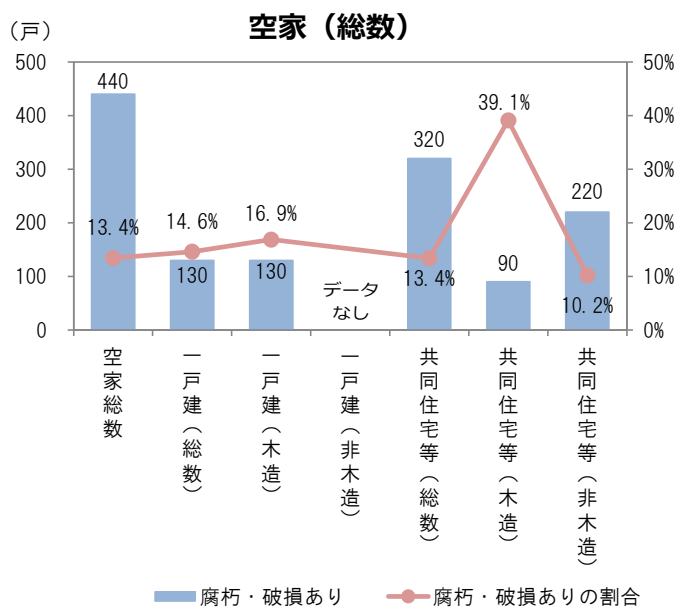
※共同住宅等：長屋・共同住宅・その他の計
出典：令和5年住宅・土地統計調査

図Ⅱ-18 建て方・構造別の住宅（居住世帯あり）の腐朽・破損の状況（令和5年）



出典：令和5年住宅・土地統計調査

図Ⅱ-19 建築時期別の住宅（居住世帯あり）の腐朽・破損の状況（令和5年）



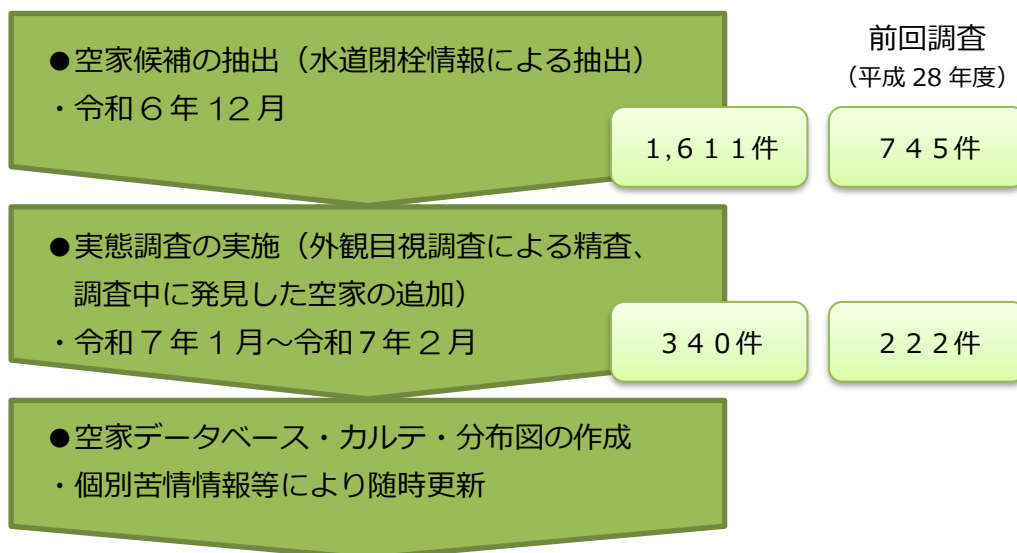
※共同住宅等：長屋・共同住宅・その他の計
出典：令和5年住宅・土地統計調査

図Ⅱ-20 空家（建て方・構造別）の腐朽・破損の状況（令和5年）

2. 空家実態調査等結果

2-1. 調査の概要

令和6年度に実施した本市の空家実態調査※（以下、「実態調査」という。）等による空家の抽出方法と結果については以下のとおりです。



※ 実態調査は、特措法に基づき、一戸建ての建物を調査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しています。
ただし、条例による指導等の対象となる長屋住宅の空住戸は調査対象としています。

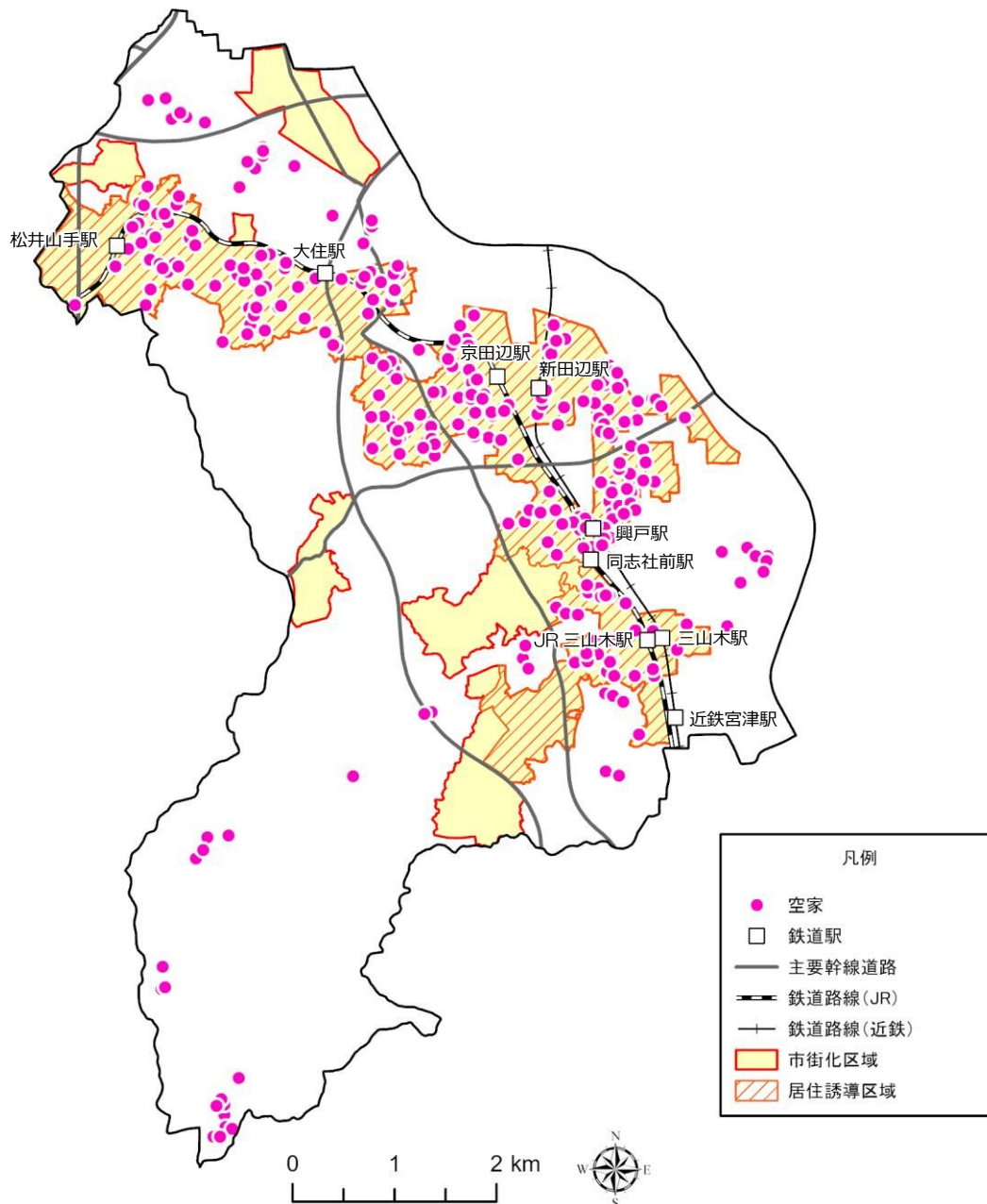
※ 平成28年度に実施した同調査で判定された空家（222件）のうち、令和6年度調査では65%が解消しています。

2-2.調査の結果

① 空家の立地状況 その1 市街化区域内外

実態調査等の結果に基づいた 340 件の空家の地理的な分布状況は以下のとおりです。

空家のうち、約 83%が市街化区域における居住誘導区域内に立地しています。



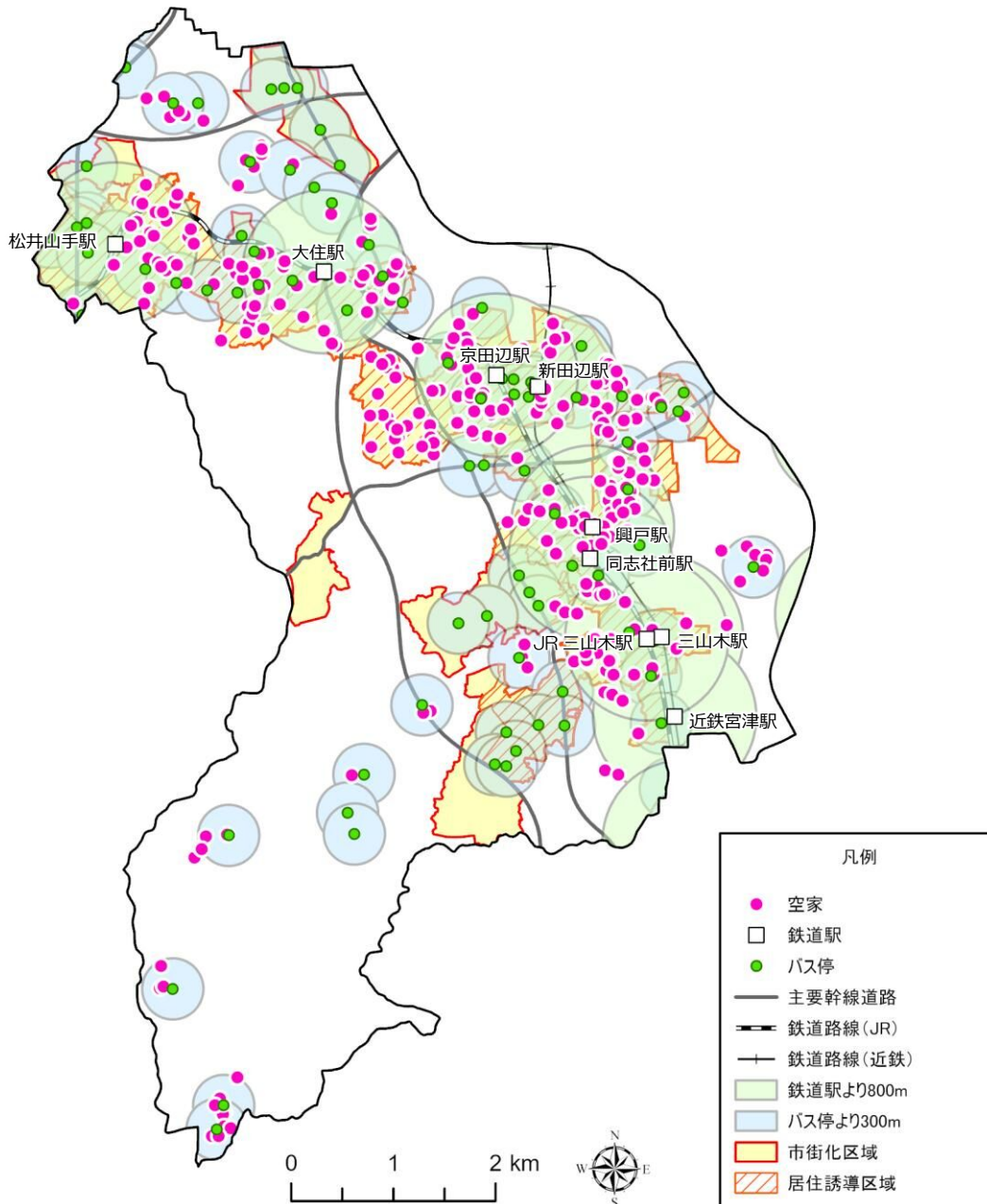
出典：京田辺市（市街化区域、居住誘導区域）、国土数値情報（鉄道、主要幹線道路）

図Ⅱ-21 空家実態調査等結果（市街化区域内外の分布状況）

② 空家の立地状況 その2 公共交通へのアクセス状況

空家について、公共交通へのアクセス状況として鉄道駅より800m圏域、バス停から300m圏域について重ねあわせたところ、約90%の空家がいずれかの圏域に含まれています。また、両方の圏域に含まれるものは、約51%となっています。

本市の空家については、公共交通へのアクセスが整っている立地状況となっています。



出典：京田辺市（市街化区域、居住誘導区域）、国土数値情報（鉄道、バス、主要幹線道路）

図Ⅱ-22 空家実態調査等結果（公共交通へのアクセス状況）

3. アンケート調査結果

3-1. 調査の概要

本市では、本計画改定に係る基礎資料として、空家等の現状及び管理状況、将来の利活用の可能性、課題等を把握するため、空家等所有者を対象としたアンケート調査を下記のとおり実施しました。

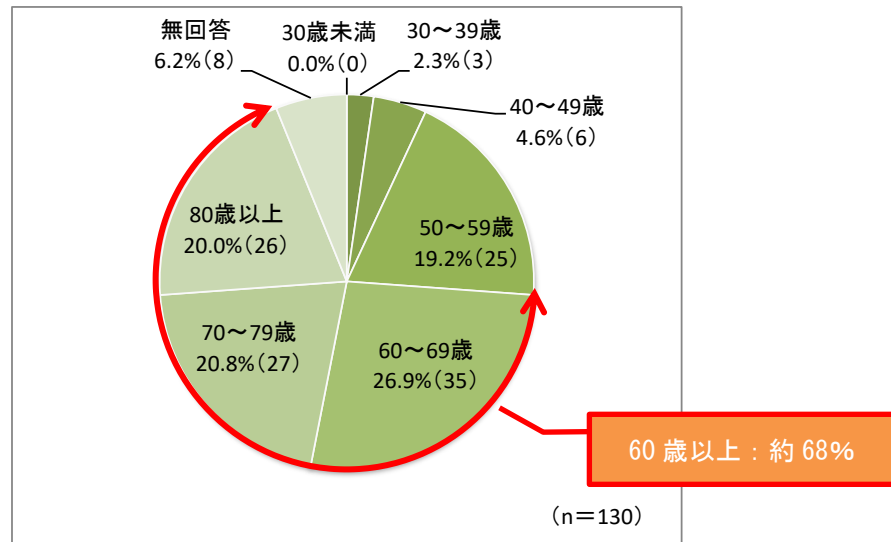
表Ⅱ-3 アンケート調査の概要

項目	内容
ア 調査対象	令和6年度に実施した空家実態調査における340件から、除却等により空家状態が解消しているものを除外した326件を対象としました。
イ 調査方法	調査票の郵送配布、郵送回収
ウ 調査期間	令和7年7月28日(月)発送、締切日:8月12日(火) 令和7年8月14日(金)再依頼のハガキ発送
エ 調査項目	<ul style="list-style-type: none">・空家等の現状(問1~問6)・空家等となった経緯、管理状況等(問7~問12)・空家等の今後の利活用(問13~問16)・その他自由意見
オ 調査票の回収状況	<ul style="list-style-type: none">・配布数:326票・有効配布数:318票(宛先不明(8票)を除いた票数)・回収数:175票・有効回収数:174票(無回答票(1票)を除いた票数)・回収率:54.7%(有効回収数/有効配布数)
カ 集計結果	<ul style="list-style-type: none">・回答者数に対する割合(%)を示していますが、小数点以下第2位を四捨五入して算出しているため、合計が100%にならない場合があります。・集計結果のグラフや表の見出し及び本文中での回答選択肢は、本来の意味を損なわない程度に省略して掲載している場合があります。・質問ごとに指定する選択数以上の回答があった場合等、無効となる回答については、無回答に含めて集計しています。

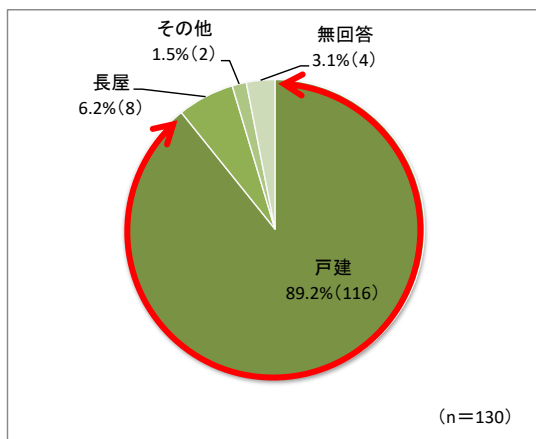
3-2.調査の結果

① 空家等の現状について **【高齢者所有、戸建、木造、古い住宅が多い】**

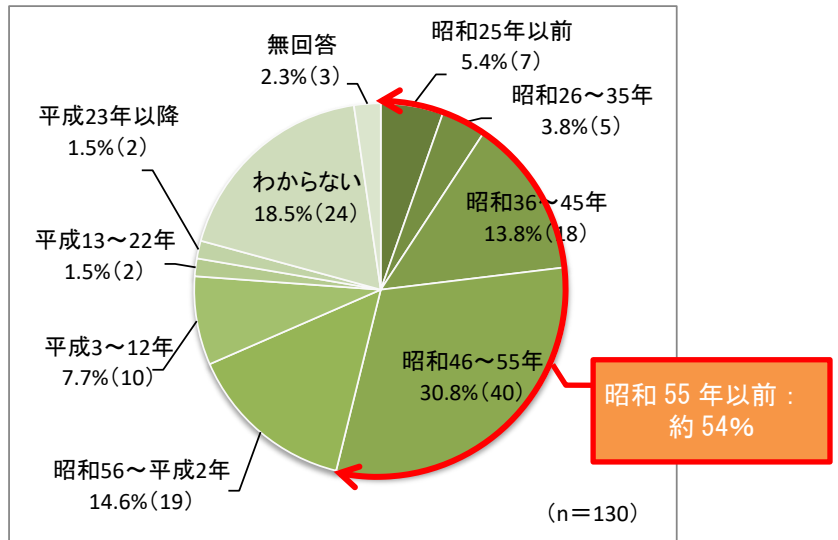
- ・ 空家等の所有者は、約 68%が 60 歳以上と高齢者が多くなっています。
- ・ 空家（住宅）の建て方については、約 89%が戸建、住宅の構造については、約 82%が木造、建築時期については、昭和 55 年以前が約 54%となっており、築年数の経過した木造・戸建住宅が多くなっています。



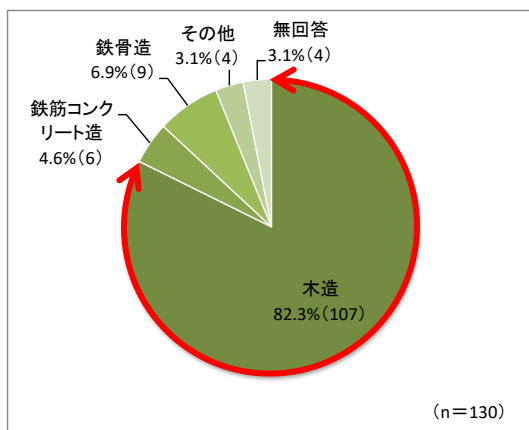
図Ⅱ-23 空家（住宅）の所有者の年齢



図Ⅱ-24 空家（住宅）の建て方



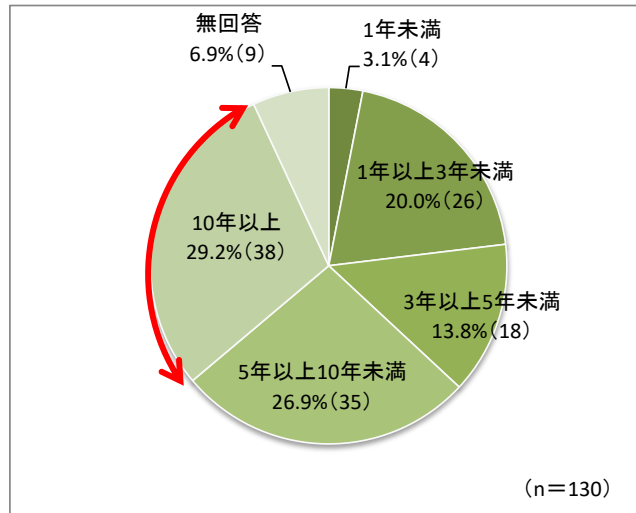
図Ⅱ-26 空家（住宅）の建築時期



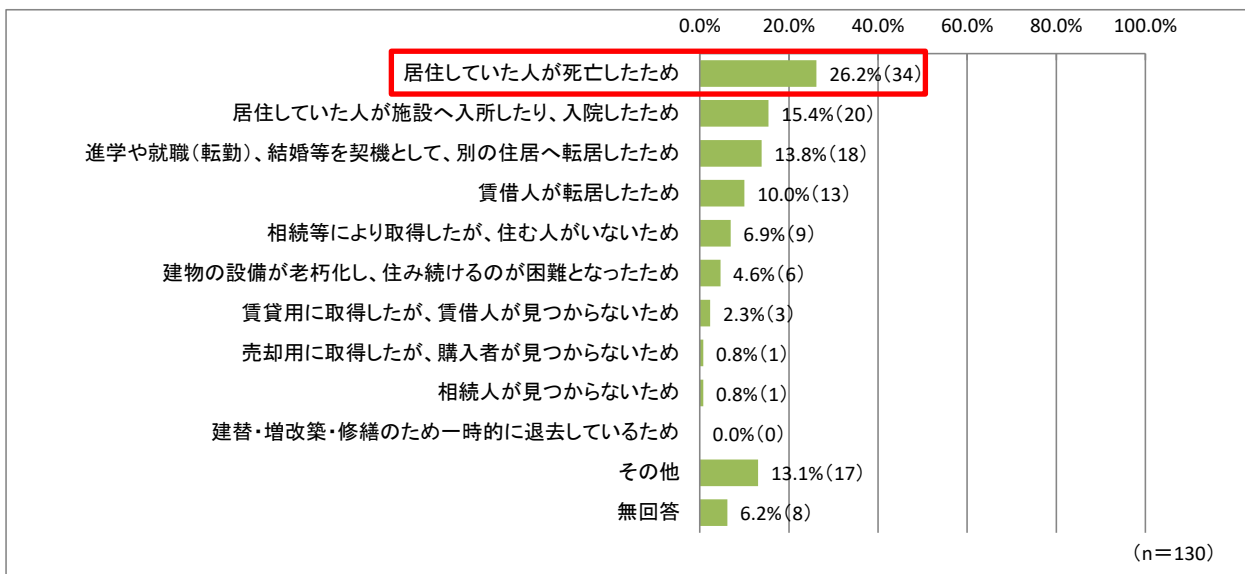
図Ⅱ-25 空家（住宅）の構造

② 空家等となった経緯、管理状況等について **【主な困りごとは雑草・繁茂】**

- ・ 空家等となってからの経過年数は約 29%が 10 年以上となっています。
- ・ 居住者の死亡が空家等化の契機となっていることが多いことがわかります。
(相続時に空家等となっています。)



図Ⅱ-27 空家等の経過年数



図Ⅱ-28 空家等となった(なっている)理由

- ・ 空家等の管理者は、約 84%が所有者もしくは家族・親族となっています。誰も管理していない空家等が約 2%みられます。
- ・ 空家等の維持管理頻度は、約 43%が 1 年に数回程度と最も多く、維持管理の内容は「庭の草刈、庭木の手入れ」が約 70%、維持管理の困りごとは「雑草・繁茂」が約 42%となっています。
- ・ 所有者等の居住地別にみると、京田辺市から遠方になるほど管理頻度が低下する傾向があり、維持管理の困りごととして「自宅からの距離が遠いこと」が挙げられています。

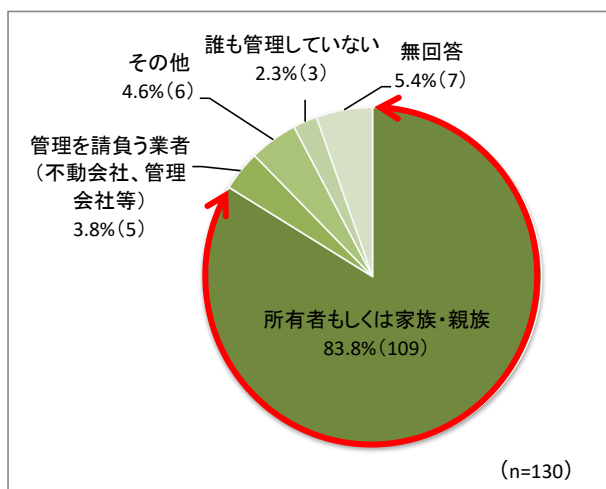


図 II -29 空家等の主な管理者

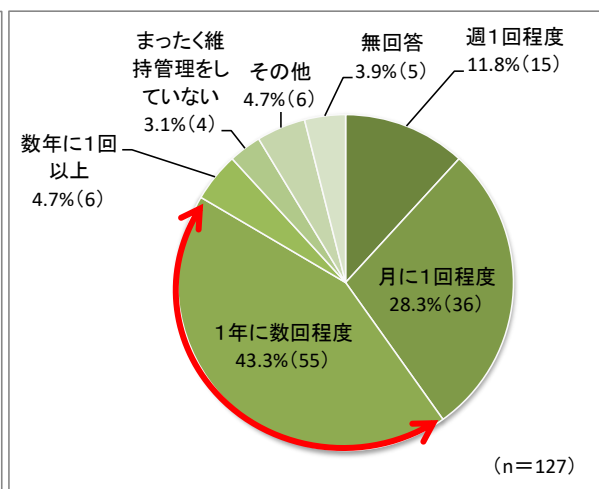


図 II -30-1 空家等の維持管理の頻度

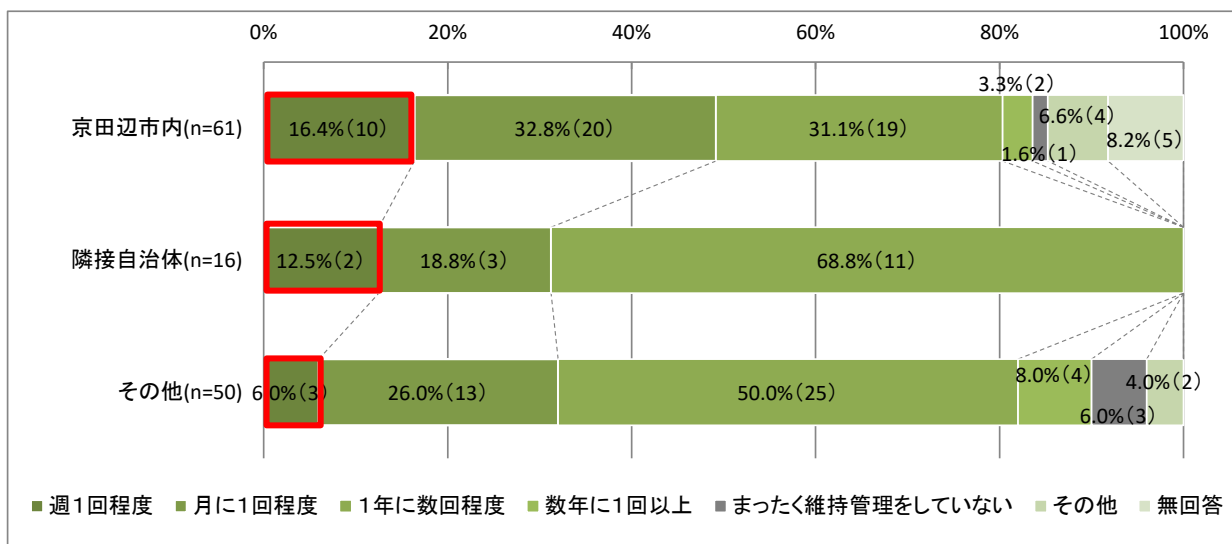
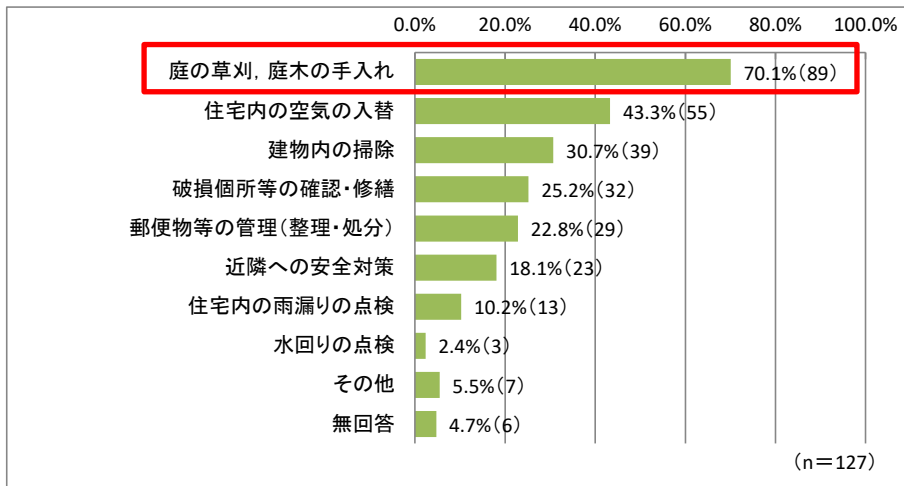
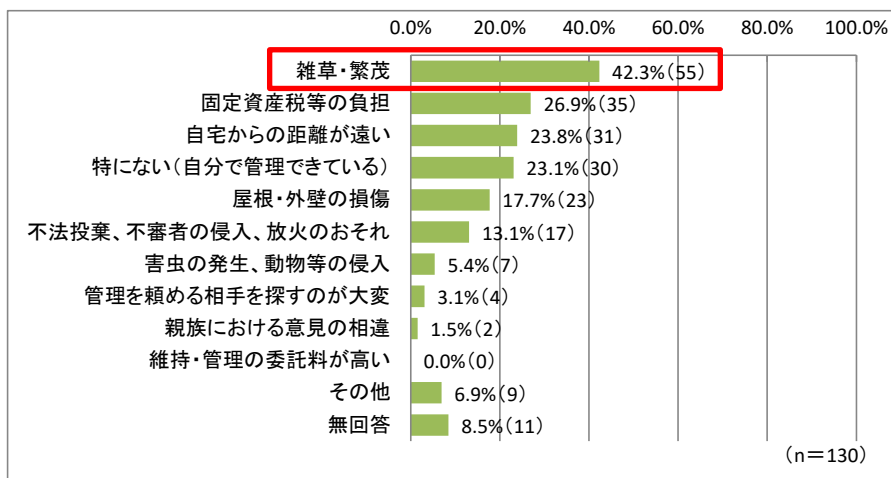


図 II -30-2 空家等の維持管理の頻度 (所有者等の居住地別)

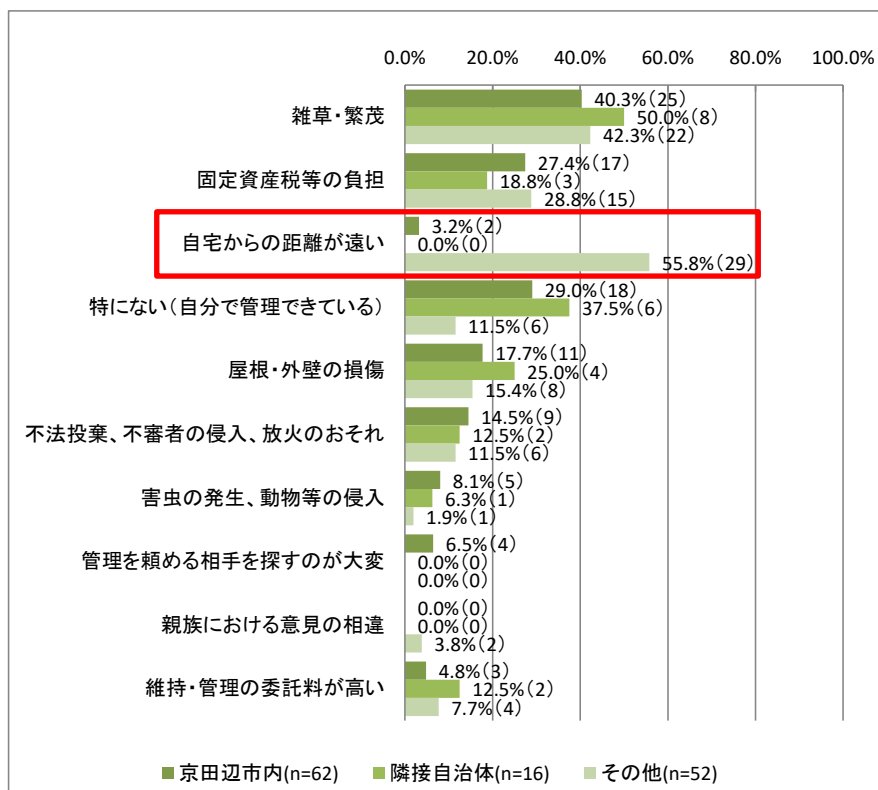
※ 隣接自治体は城陽市、八幡市、井手町、精華町、枚方市、生駒市



図Ⅱ-31 空家等の維持管理で行っていること



図Ⅱ-32-1 空家等の維持管理で困っていること



図Ⅱ-32-2 空家等の維持管理で困っていること(所有者等の居住地別)

③ 空家等の今後の利活用について **【利活用意向は高い、情報提供を希望】**

- ・ 空家等の利活用意向は約 67%と高く、今後の利活用方策については、「売却用」、
「賃貸用」、「自分・家族で住む」が上位となっています。
- ・ 利活用したくない・できない理由については、「高齢のため利活用が困難」が過
半数を占めています。
- ・ 空家等対策で希望するものは、「空家の解体、整地に関する支援」が約 30%と最
も多くなっています。
- ・ 空家等に関する各種の情報提供を合計すると 64 件の回答があり、希望が多くな
っています。

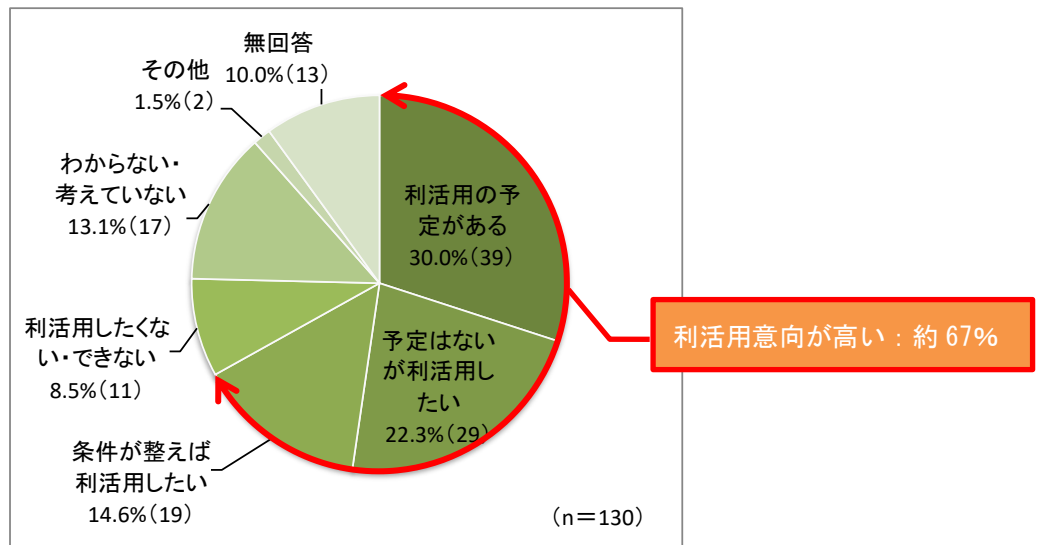


図 II-33 今後の利活用の意向

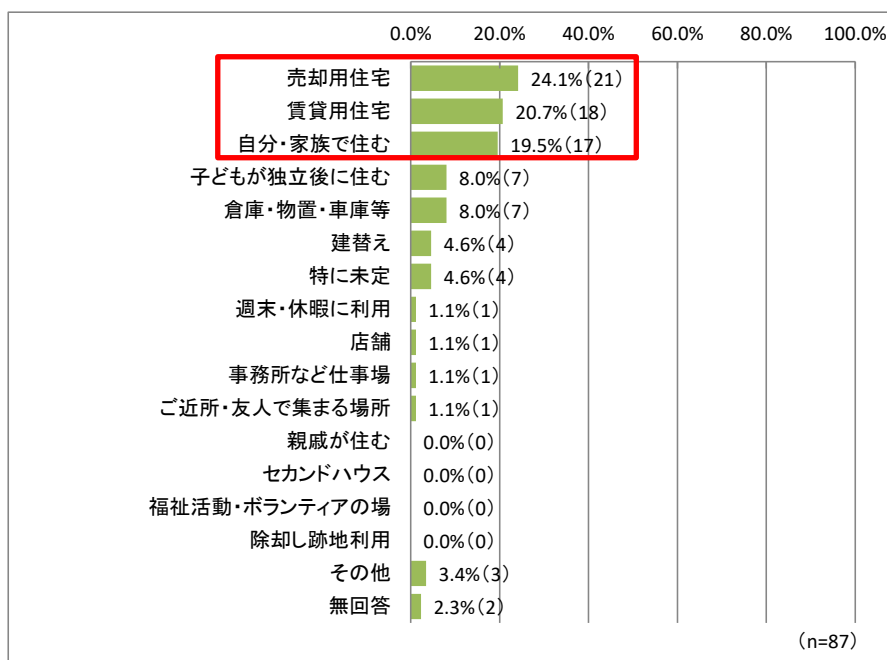
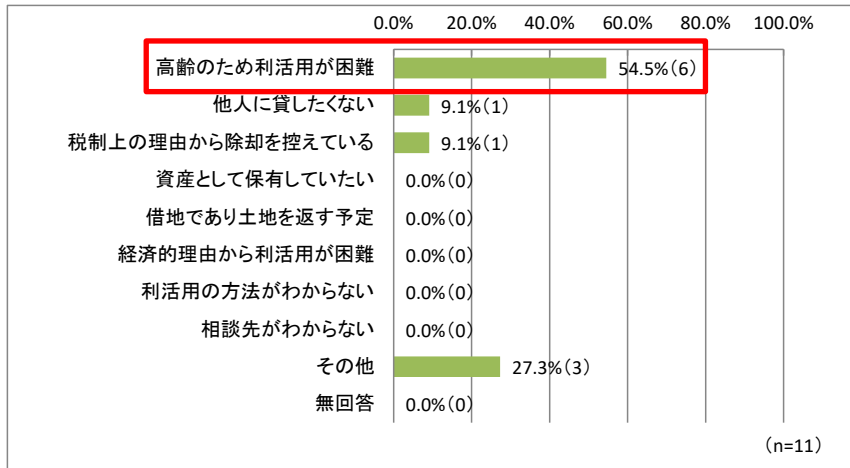
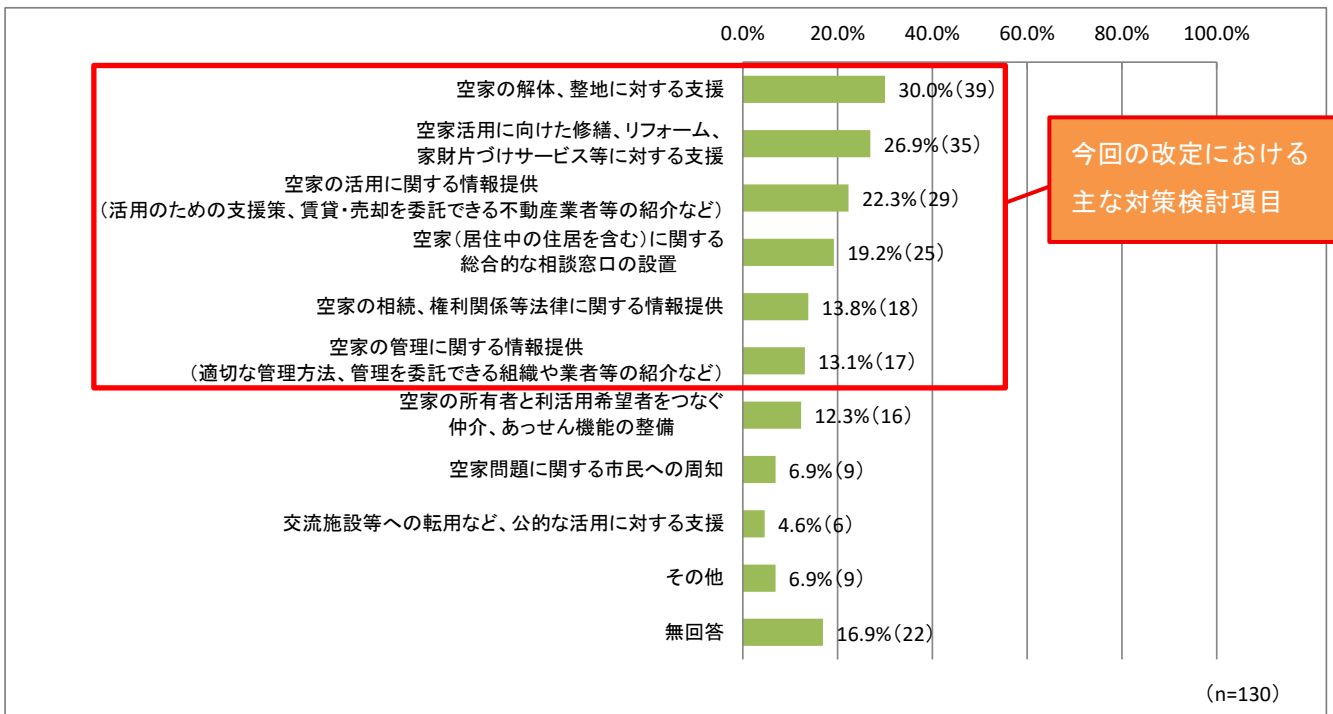


図 II-34 今後の利活用方策



図Ⅱ-35 利活用したくない、できない理由



図Ⅱ-36 あればよいと考える対策や支援

4. 空家等対策に関する課題

4-1. 上位・関連計画による課題認識

上位・関連計画では、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。

表Ⅱ-4 上位・関連計画による空家等に関する課題認識

(上位・関連計画から抜粋、緑字は引き出される課題)

<p>■ 第4次京田辺市総合計画</p> <p>まちづくりプラン/重点プロジェクトⅡ つながりと安心のまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none">・住宅のライフサイクルに応じた空家対策の実施 <p>分野別計画/〈5〉活力にみちた便利で快適なまち/3 都市環境</p> <ul style="list-style-type: none">・【現状と課題】将来的に空家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ており、空家対策などの住宅環境の整備が必要です。・【基本方針】住宅のライフサイクルに応じた空家対策など、住宅の環境整備を進めます。・【施策展開】住宅のライフサイクルに応じた対策（空家に関する相談会、除却・改修補助など）実施。若者（大学生など）と高齢者が同居し交流するソリデール事業の実施 <p>⇒●空家になる前の住宅も含めた段階的な空家対策、空家活用による多世代交流の促進</p>
<p>■ 京田辺市都市計画マスタープラン 2.0「京田辺市版田園都市論」</p> <p>○全体構想</p> <p>1. 現況とまちづくりの課題/1-2 社会の潮流/(1) 急激な人口減少・少子高齢化の進行</p> <ul style="list-style-type: none">・特に、人口減少は顕著で、生活を支えるサービスを身近な生活圏で維持し続けることが困難になり、雇用機会の減少、税収減による行政サービス水準の低下、地域公共交通の撤退や縮小、空家、空き店舗、工場跡地、耕作放棄地等の増加、地域コミュニティの機能低下などの問題につながっていくことが危惧されています。 <p>⇒●住宅資源の有効活用、転出防止や転入促進対策の推進</p> <p>○地域別構想</p> <p>1-1 地域の現状と特性/(2) 地域の現状と特性</p> <p>北部地域《高齢化・人口減少に対応した住環境づくり》</p> <ul style="list-style-type: none">・駅周辺の高層住宅や京阪東ローズタウンなどの新たな住宅地を中心に子育て世帯が増加していますが、比較的早くから開発された松井ヶ丘、大住ヶ丘、花住坂地区では人口減少が懸念され、田園集落も同様となっています。市内3地域で人口増加率が唯一のマイナスで、減少幅がとて大きくなっています。・松井ヶ丘、大住地区や田園集落での高齢化率が高く、今後も急激な高齢化の進行が推測されます。 <p>⇒●今後増える空家を活用できる仕組みづくり</p> <p>中部地域《既存ストックの有効活用と機能的な住環境づくり》</p> <ul style="list-style-type: none">・交通利便性の高い地域であることから、民間の住宅開発による転入や住替えが順調に行われていることなどにより、人口、世帯数の増加が続いています。また、鉄道

沿線や同志社大学などに近い地区では、単身者率が高いことから、下宿生が多いと考えられます。

- ・一方で、比較的初期に開発された府営団地や興戸駅東側地区では、人口は減少傾向にあり、高齢化が進んでいます。また、飯岡集落など田園集落でも人口減少と高齢化が進んでいます。

⇒●**既存ストックを活かした住宅供給システムの再構築、住み替えの促進**

南部地域《既成市街地の環境整備》

- ・近鉄三山木・J R 三山木駅周辺での土地区画整理事業及び同志社山手での住宅開発により、子育て世帯を中心に人口が増加しており、3地域の中で増加率が最も高くなっています。また、近鉄三山木・J R 三山木駅周辺や同志社大学などに近い地区では、単身者率が高いことから、下宿生が多いと考えられます。
- ・山間部の普賢寺地区では、人口、世帯数とも減少傾向にあり、高齢化が進んでいます。

⇒●**地域特性に応じた空家対策の展開**

4-2.本市の特性及び人口、住宅・空家等の動向からみた課題

「1.本市の地域特性と空家等の状況について（P5）」で整理した人口・世帯、住宅、空家等の動向からみた課題（対策の方向性）は以下のとおりです。本市の空家等対策としては、「空家等」になる可能性の高い住宅等を対象とした空家等化の抑制策や地域特性に応じた対策を重視することが適切と考えられます。

表Ⅱ-5 人口、住宅・空家等の動向からみた課題（対策の方向性）

	現況	課題（対策の方向性）
特性	<ul style="list-style-type: none"> ・北部、中部、南部の3つの地域に分かれ、既成市街地や計画的に開発された市街地、田園集落等で構成されている。 ・市街化区域、市街化調整区域に区分されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ●地域特性に応じた空家等対策が必要
人口・世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・人口は増加、世帯規模は縮小傾向にある。 ・現状の高齢化率は高くないが、高齢化が進行中である。 ・高齢単身世帯、高齢夫婦世帯は増加傾向にある。 ・計画期間中に人口減少に転じると予想される。 	<ul style="list-style-type: none"> ●高齢化や家族構成の変化に伴う空家等化の抑制が必要
住宅・空家	<ul style="list-style-type: none"> ・本市の住宅は、木造の一戸建と非木造の共同住宅等が多い。 ・本市の空家は「賃貸用の住宅」が多く、市場に出ていない「その他の住宅」の空家率は低いが、一戸建空家の8割以上が「その他の住宅」となっている。 ・昭和55年以前の住宅は4,940戸余。古い住宅や空家（特に木造）の腐朽・破損率が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ●居住世帯のある住宅の空家等化の抑制が必要（特に一戸建木造住宅や古い住宅）

4-3.空家実態調査等結果からみた課題

空家の現地実態調査等によると、本市の空家の約83%は市街化区域における居住誘導区域内に立地していること、また、約90%の空家が鉄道駅より800m圏域、バス停から300m圏域のいずれかに属し、公共交通へのアクセスも比較的良好な場所に立地していることから、空家活用意向のある方への適切な情報提供により、市場における流通の促進が期待されます。

一方、個々の敷地の状況においては、旧市街地では敷地規模は大きいものの、接道状況の改善が必要な敷地もみられるため、空家の有効活用や空家跡地等の活用を視野に入れた環境整備が求められます。

4-4.空家等の管理・所有者アンケート調査結果からみた課題

アンケート調査からは、以下のような問題点・課題、対策の方向性が整理されます。

表Ⅱ-6 アンケート調査結果から課題・対策の方向性

	現状の問題・課題	対策の方向性
空家等の現状について	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の所有者は高齢者が多く、築年数の経過した木造・戸建住宅が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ●昭和 55 年以前に建築された住宅は旧耐震基準のため、安全性が確保された住宅が供給されるよう既存施策を活用し、空家の耐震化を促進する必要がある。
空家等となった経緯、管理状況等について	<ul style="list-style-type: none"> 空家等となってからの経過年数は過半数が5年以上、空家等化の原因は居住者の死亡が契機となっていることが多く、多くの空家等は所有者や家族・親族に管理されている。 空家等の維持管理頻度は、約4割が年に数回程度実施であるが、所有者等が遠方であるほど管理頻度は減少する。維持管理の内容は「庭の草刈、庭木の手入れ」が約7割、維持管理の困りごとは「雑草・繁茂」のほか所有者等の居住地による距離も挙げられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●空家等となった理由が居住者の死亡が上位となっていることから、相続などにより空家となる前段階から、所有者等が相談できる体制を整え、管理意識を促すことが必要である。 ●維持管理上の課題を解決していくために必要となる定期的な空家等の見回りや維持管理対応について、所有者等以外においても対応しやすい仕組みの整備により、適切な管理につながると考えられる。
空家等の今後の利活用について	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の利活用意向は約67%と高く、方策は「売却用」、「賃貸用」、「自分・家族で住む」が上位となっている。 利活用したくない・できない理由については、「借地であること」、「高齢のため利活用が困難」が上位。希望する空家対策は「空家の解体、整地に対する支援」が上位となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ●空家等の利活用に関する意向や管理状況等に応じた、情報提供や相談体制、解体や改修補助制度等の充実化が求められる。

4-5.空家等対策に関する課題の整理

上位・関連計画、統計調査による人口、住宅・空家等の現状、空家実態調査等結果、アンケート調査結果を踏まえ、空家等対策に関する課題を整理します。

① 空家等化の予防の必要性

本市の空家率は、現状では全国平均や周辺都市と比較すると低く、また、空家等の多くは適切に管理されていますが、高齢化は確実に進行中であり、築年数の古い住宅も一定、存在していることから、このまま推移すると、今後、居住者の死亡等を契機に空家等化する住宅や管理しきれず放置される空家等が急速に増加することが予想されます。

そういった事態を回避するため、空家等対策では、空家等の増加を抑制するための予防策に重点を置く必要があります。

② 空家等の活用・流通促進の必要性

令和5年住宅・土地統計調査によると木造を中心とした一戸建空家の約85%が賃貸や売却の市場に出ていない「その他の住宅」となっています。一方、実態調査等によると、空家等の約83%が市街化区域における居住誘導区域内の比較的便利なところに立地しています。これらの空家等については、民間市場での流通が可能であるにもかかわらず所有者等が活用に向けた取組を行っていないケースが多いと推測されます。ただし、前面道路が狭い旧市街地や法規制の厳しい市街化調整区域においては、民間市場での空家流通が難しい状況にあります。

地域によって、空家等を取り巻く条件が異なることから、それぞれの特性に応じた活用・流通対策を検討し、促進していくことが重要です。特に、流通が困難な地域の空家等対策については、関係機関とも連携しながら取組んでいくべき課題と言えます。

また、本市の特徴として、共同住宅を中心とした賃貸用住宅が多いことがあげられます。これらの空室対策についても、民間事業者等と連携しながら取組んでいく必要があります。

③ 空家等の管理・所有者等への支援の必要性

アンケート調査結果からもうかがえるとおり、空家等の管理・所有者等の多くは、高齢であり、管理に関して悩みを抱えています。除却や活用の必要性を感じながらも、体力的な問題、知識不足や経済的な理由、相続等の法的な問題等、様々な理由から十分な対処ができないといった実態もあります。

空家等の管理・所有者等、及び「空家等」になる可能性の高い建築物が抱える事情や悩みを把握し、支援していく必要があります。

④ 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

本市においても、数は少ないながら、適切に管理されていない空家等が現に存在しており、今後も一定数、発生する可能性があります。そのような空家等の存在を速やかに把握し、所有者等による利活用や適切な管理、除却等を促し、さらに法律に基づく措置等を実践していくための体制づくりが求められます。

⑤ 庁内関係各課及び庁外関係機関等との連携の必要性

空家等対策に関しては、防犯・防災・生活安全・景観・環境衛生、コミュニティ、定住施策等、多様な側面に関わり、単独の分野だけでは、対応が難しいことから、庁内関係各課と連携した幅広い取組が必要とされます。

また、相続や不動産取引、資産運用等の専門的な分野を含み、民間の経済活動とも関わることから、庁外の関係機関や民間事業者等との連携が、これまで以上に重要となります。

Ⅲ.計画の基本方針

※特措法第7条第2項第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

1. 空家等対策の視点と基本方針

時間軸、地域特性、管理状況、取組主体の4つの視点から、空家等対策の基本方針を以下のように設定します。

◆基本方針1

中・長期的な視点を踏まえた空家等対策の段階的な実施

【時間軸の視点】

空家等に係る問題点・課題は多岐にわたり、空家等対策については、すぐに取り組めることから、長期的なまちづくりのなかで取り組むべきことまで、幅広い取組が求められます。短・中・長期の実施スケジュールを明らかにしたうえで、それぞれの取組を進めていきます。

◆基本方針2

旧市街地を中心に地域特性に応じた空家等対策の展開

【地域特性の視点】

空家等を取り巻く課題は、市街化区域（新市街地）、市街化区域（旧市街地）、市街化調整区域のそれぞれの地域により異なります。特に、旧市街地や市街化調整区域などの流通しにくい地域で発生する空家等については、関係機関と連携しながら相談体制の強化を図るなど、それぞれ地域特性に応じた空家等対策を進めていきます。

なお、本市では、空家数及び空家率が全国や京都府と比較して低く、また、空家が市内全域に点在していることから、当面の間、特措法第7条第3項に規定する「空家等活用促進区域」を定めないこととします。

◆基本方針 3

空家等の管理状況に応じた的確な対策の実践

【管理状況の視点】

建築物は、使用されている状態から、場合によっては空家等化し、除却されるまで、段階的に状態が変化していきます。この点に注目し、住宅の各段階における所有者等の状況や管理の実態等を踏まえ、予防を含む空家等対策を推進していきます。

なお、次章では、この視点から、「予防・発生抑制」、「活用・流通促進（跡地の活用を含む）」、「適切管理」、「管理不全空家等及び特定空家等の解消」を柱に、今後、取り組むべき対策を整理します。なお、空家実態調査、所有者アンケートの結果を踏まえ、「予防・発生抑制」「活用・流通促進」については、取組を強化していきます。

◆基本方針 4

市民、庁外関係機関、庁内関係各課等との協働による取組

【取組主体の視点】

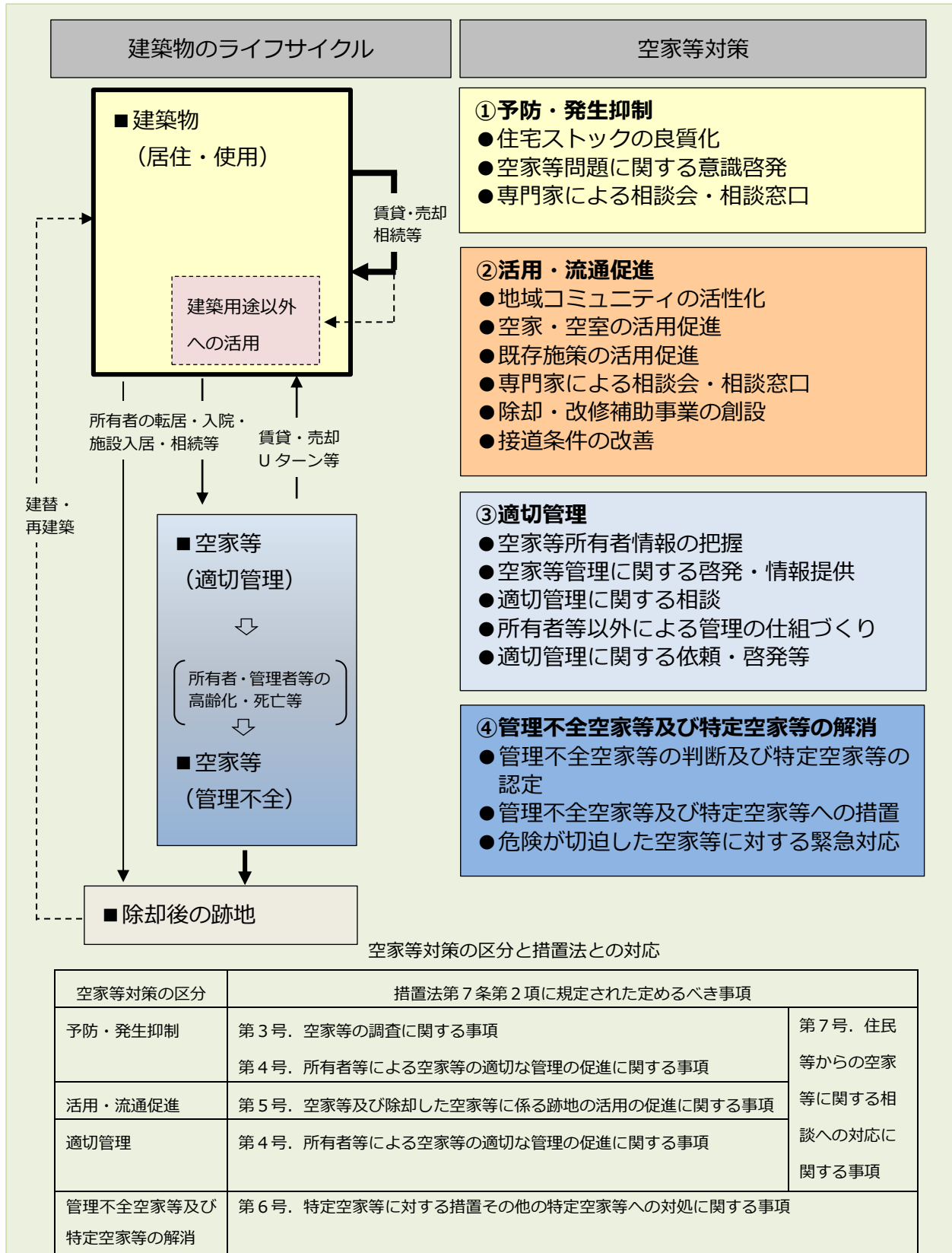
建築物の管理・処分等については、所有者等の責務で行われることが基本です。しかし、所有者等の高齢化や相続に係る問題をはじめとした建築物・空家等の適切な管理や処分を阻害する様々な要因が存在する一方で、適切に管理されない空家等が周辺環境に及ぼす悪影響を看過することはできません。そこで、本市では関係機関と連携し、「不動産コンサルティング」※という手法を積極的に活用するなど、市民、庁外関係機関、庁内関係各課等との協働による総合的な空家等対策を推進していきます。

なお、本市では、前述のとおり、様々な関係機関等との協働による空家等対策を推進するため、当面の間、特措法第 23 条第 1 項に規定する「空家等管理活用支援法人」を指定しないこととします。

※所有者等が抱える問題に対し、不動産の専門家が関連する様々な分野の専門家と連携し、具体的な対応策や解決方法を記載した提案書を作成し、説明すること。
(本市独自の定義)

IV.空家等に関する対策

空家等対策については、建築物のライフサイクルに応じて「予防・発生抑制」「活用・流通促進」「適切管理」「管理不全空家等及び特定空家等の解消」の区分ごとに対策を進めます。



図IV-1 空家等対策の区分

本市における空家等対策の具体的な取組について、次ページ以降に、空家等対策の区分に応じた、検討・実施時期、対象地域、庁内外の役割分担を以下の定義に基づき整理します。

表IV-1 検討・実施時期について

時期	定義
短期 (短期からの取組)	令和 8～令和 10 年度 (計画の初年度より着手する取組)
中期 (中期からの取組)	令和 11～令和 13 年度 (一定の準備期間を経て具体化する取組)
長期 (長期からの取組)	令和 14～令和 17 年度 (長期的な観点で具体化する取組)

表IV-2 対象地域について

地域	略称表記 (表内)	定義・特徴
新市街地	新市街	市街化区域のうち前面道路幅員が 4 m 以上の地域 (土地区画整理事業や大規模な開発行為等によって、原則として地域内の全ての道路が 4 m 以上ある地域)
旧市街地	旧市街	上記以外の市街化区域内の地域 (地域内の多くに前面道路幅員が 4m 未満の道路を含む地域)
市街化調整区域	調整区域	市街化調整区域内の地域

表IV-3 庁外関係機関の略称表記について

関係機関	略称表記 (表内)
京都司法書士会	司法書士会
京都府宅地建物取引業協会	宅建業協会
京都土地家屋調査士会	家屋調査士会
京都府建築士会	建築士会
京田辺市シルバー人材センター	シルバー人材 C
田辺警察署	警察署
京田辺市商工会	商工会
京都府不動産コンサルティング協会	KRCA

1. 予防・発生抑制

※特措法第7条第2項第3号 空家等の調査に関する事項

特措法第7条第2項第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

特措法第7条第2項第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

1-1.住宅ストックの良質化

- ・ 居住者の死亡・施設等への入所等を契機とした空家等化の抑制に向け、居住中の段階において、耐震化、省エネ化、バリアフリー化等に係る各種住宅改修を促進し、住宅市場に流通しやすい良質な住宅ストックを形成していくため、既存の補助制度の活用を促進します。

◎：新規(重要) ○：新規 ■：継続(重要) □：継続

具体的な取組 役割分担 ◇庁内 ◆庁外	検討・実施時期			対象地域 (◎重点)		
	短期	中期	長期	新市街	旧市街	調整区域
<input type="checkbox"/> 住宅等に対する既存の改修補助制度の活用促進 ◇開発指導課 ◆建築士会 ◇産業振興課 ◇環境課 ◇高齢者支援課				○	○	○
<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 ◇開発指導課 ◆商工会 ◆建築士会				○	○	○

表IV-4 住宅改修等に関する主な補助制度の概要

制度名称 (所管課)	概要
木造住宅耐震診断士派遣事業 (開発指導課)	昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅に耐震診断士を派遣。耐震診断結果に基づく改修アドバイス、概算工事費も提案
木造住宅耐震改修等補助事業 (開発指導課)	木造住宅の耐震改修工事及び耐震シェルター設置に要する費用の一部を補助
店舗バリアフリー改修助成制度 (産業振興課)	市内業者により店舗のバリアフリー改修工事を実施した場合に、工事費の一部を助成
住宅用蓄電池システム等設置補助金 (環境課)	地球温暖化防止に向けて、本市に住所を有し自らが居住する住宅に、住宅用蓄電池システムと太陽光発電システムを新たに同時設置した個人に補助金を交付 (設置後1年以内のものに限る)
家庭用燃料電池システム設置補助金 (環境課)	地球温暖化防止に向けて、市内に住所を有し自らが居住する住宅に、新たに家庭用燃料電池システムを設置した個人に補助金を交付 (設置後1年以内のものに限る)

制度名称（所管課）	概要
高齢者向け居住設備改善費補助金支給事業（高齢者支援課）	要介護状態等となるおそれの高い高齢者が生活機能の維持向上及び転倒事故防止のために行う住宅設備改善工事の費用の一部を補助
介護予防安心住まい推進事業費助成金支給事業（高齢者支援課）	※両制度を合わせて1つの住宅につき1回まで
商店街等空き店舗活用補助制度（産業振興課）	商店街等の空き店舗を購入し、または借り受け、新規開業者向け貸店舗、コミュニティ施設またはテナントミックスのための誘致店舗として改修及び運営する費用の一部を補助
エコまどリノベ補助金（環境課）	省エネルギー化を目的とした住宅窓の断熱改修工事を行った個人に補助金を交付

1-2.空家等問題に関する意識啓発

- ・「広報ほっと京たなべ」や市ホームページでの情報提供や、啓発パンフレット・チラシの作成配布等、多様な媒体を活用しながら、空家等化の予防等に関する意識啓発に努めます。また、所有者等の空家等問題に対する啓発や発生抑制の呼びかけ等をするため、所有者等の死亡届が提出された時に啓発冊子を配布する等の取組を進めます。

◎：新規(重要) ○：新規 ■：継続(重要) □：継続

具体的な取組 役割分担 ◇庁内 ◆庁外	検討・実施時期			対象地域（◎重点）		
	短期	中期	長期	新市街	旧市街	調整区域
□ 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 ◇開発指導課				○	○	○
□ 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 ◇開発指導課				○	○	○
□ 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） ◇開発指導課 ◇市民年金課				○	○	○

1-3. 専門家による相談会・相談窓口

- ・ 京都府宅地建物取引業協会や京都府不動産コンサルティング協会と連携し、賃貸や売買等をはじめとするあらゆるニーズに対応可能な相談会の実施や無料相談窓口の常設により、「空家等」になる可能性の高い建築物の所有者や相続予定者等の相談に応じ、将来の空家等化の抑制に努めます。
- ・ 市内の不動産に加え、市外の不動産も含め、総合的に利活用の相談ができる体制を構築します。
- ・ 空家等化に関連する多岐にわたる相談に対し、適宜、相談先となる関係機関の紹介が行えるよう、庁内外の体制を整えます。

◎：新規(重要) ○：新規 ■：継続(重要) □：継続

具体的な取組 役割分担 ◇庁内 ◆庁外	検討・実施時期			対象地域 (◎重点)		
	短期	中期	長期	新市街	旧市街	調整区域
◎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 ◇開発指導課 ◆宅建業協会 ◆KRCA				○	○	○
□その他、空家等に関する相談先 の紹介 ◇開発指導課 ◆各関係機関				○	○	○

2. 活用・流通促進

※特措法第7条第2項第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
 特措法第7条第2項第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

2-1.地域コミュニティの活性化

- 空家等の発生に伴いコミュニティの希薄化が懸念される地域において、高齢者の居場所、子育て層の交流スペース、社会教育事業のスペース等地域の集まりの場として、空家等を利用する仕組みをつくることで、活性化を図ります。

◎：新規(重要) ○：新規 ■：継続(重要) □：継続

具体的な取組 役割分担 ◇庁内 ◆庁外	検討・実施時期			対象地域 (◎重点)		
	短期	中期	長期	新市街	旧市街	調整区域
<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) ◇開発指導課 ◇高齢者支援課 ◇子育て支援課 ◇社会教育課				○	○	○

2-2.空家・空室の活用促進

- 京都府宅地建物取引業協会と連携した空き家・空き室バンク制度について、所有者等や利用者各層（学生、新婚・子育て層、高齢者等）のそれぞれのニーズに応じた効果的なPRを行い、制度の活用促進を図ります。
- 京都府宅地建物取引業協会や京都府不動産コンサルティング協会と連携し、あらゆるニーズに対応可能な相談会の実施や無料相談窓口を常設することで、空家・空室の活用を促進します。
- 一人暮らしの高齢者が住む住宅の空室については、大学生などの若者に提供し、同居することで交流を図るソリデール事業を実施します。
- 今後、人口が減少に転じることが予想されるため、空家・空室を活用した定住促進策についても検討します。

◎：新規(重要) ○：新規 ■：継続(重要) □：継続

具体的な取組 役割分担 ◇庁内 ◆庁外	検討・実施時期			対象地域 (◎重点)		
	短期	中期	長期	新市街	旧市街	調整区域
□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 ◇開発指導課 ◆宅建業協会				○	○	○
◎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) ◇開発指導課 ◆宅建業協会 ◆KRCA				○	○	○
□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) ◇開発指導課 ◆民間事業者				○	○	○
□空家を活用した定住促進策の検討 ◇開発指導課				○	○	○

2-3.既存施策の活用促進

- ・ 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)によるマイホーム借上げ制度や木造住宅耐震診断士派遣事業、耐震改修等補助事業制度等の既存施策の活用促進に向け、市ホームページや広報を活用して周知を図ります。

◎：新規(重要) ○：新規 ■：継続(重要) □：継続

具体的な取組 役割分担 ◇庁内 ◆庁外	検討・実施時期			対象地域 (◎重点)		
	短期	中期	長期	新市街	旧市街	調整区域
□JTIによるマイホーム借上げ制度の周知 ◇開発指導課				○	○	○
□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) ◇開発指導課 ◆商工会 ◆建築士会				○	○	○

2-4. 専門家による相談会・相談窓口

- ・ 京都府宅地建物取引業協会や京都府不動産コンサルティング協会と連携し、空家等の賃貸や売買等をはじめとするあらゆるニーズに対応可能な相談会等を実施するとともに、空家等を含む不動産の活用に係る課題整理や相続に係る相談をはじめ、空家等の所有者等に対する一括したサポートを行う「不動産なんでも無料相談窓口」を常設することで、空家等の流通・活用を図ろうとする所有者等を支援します。

◎：新規(重要) ○：新規 ■：継続(重要) □：継続

具体的な取組 役割分担 ◇庁内 ◆庁外	検討・実施時期			対象地域 (◎重点)		
	短期	中期	長期	新市街	旧市街	調整区域
◎ 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) ◇開発指導課 ◆宅建業協会 ◆KRCA				○	○	○

2-5. 除却・改修補助事業の創設

- ・ 空家等の流通を促進するため、国の制度を踏まえ、空家等の除却や地域コミュニティの維持・活性化につながる多様な活用方法に向けた空家等の改修等に対する補助事業を創設します。

◎：新規(重要) ○：新規 ■：継続(重要) □：継続

具体的な取組 役割分担 ◇庁内 ◆庁外	検討・実施時期			対象地域 (◎重点)		
	短期	中期	長期	新市街	旧市街	調整区域
■ 空家等の除却・改修等に関する補助事業の創設 ◇開発指導課				○	○	○

2-6.接道条件の改善

- ・ 道路が狭小な旧市街地において、市場では流通しにくい住宅、敷地については、空き家再生等推進事業^{※1}、狭あい道路整備等促進事業^{※2}、街なみ環境整備事業^{※3}などの国制度等の活用を検討し、地域の協力を得ながら長期的な取組により、幅員4m未満の道路を拡幅する対策等の基盤整備を計画的に進めていきます。
- ・ 旧市街地内の広大な敷地の空家や開発不適地等については、該当敷地の掘り起こしや所有者等への情報提供等に努め、民間事業者による開発を誘導する等、利活用の促進を図ります。

◎：新規(重要) ○：新規 ■：継続(重要) □：継続

具体的な取組 役割分担 ◇庁内 ◆庁外	検討・実施時期			対象地域 (◎重点)		
	短期	中期	長期	新市街	旧市街	調整区域
<input type="checkbox"/> 道路狭小地区における基盤整備 ◇開発指導課 ◇都市整備課			■		◎	
<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) ◇開発指導課			■		◎	

【用語解説】

※1 空き家再生等推進事業

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区域において、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資するために、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却又は空き建築物の活用を行うものです。(除却時、道路幅員6.5mを確保するために後退。)

※2 狭あい道路整備等促進事業

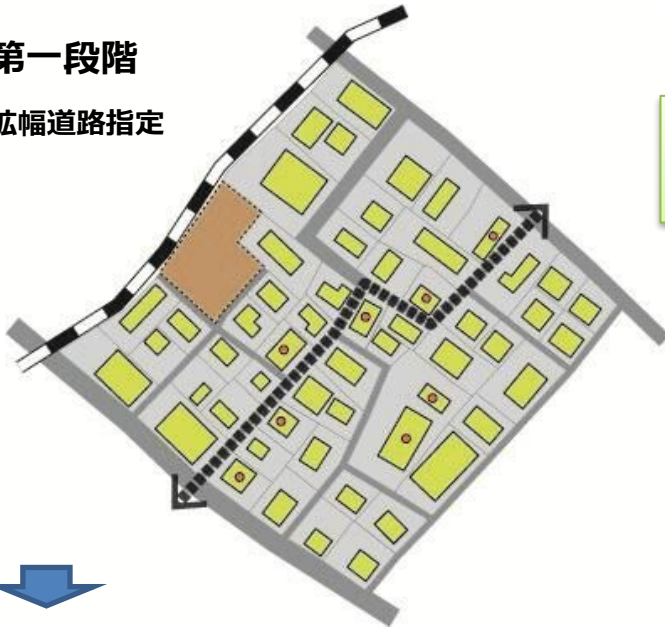
狭あい道路の解消による安全な住宅市街地の形成や、建築確認・不動産取引時のトラブル防止による建築活動の円滑化を図るため、地方公共団体に対して狭あい道路の調査・測量、データベースの構築・運営、狭あい道路の拡幅整備に係る用地費、舗装費等について交付金を交付するものです。

※3 街なみ環境整備事業

住宅が密集し、かつ、生活道路等の地区施設が未整備であること、住宅等が良好な美観を有していないこと等により住環境の整備改善を必要とする区域において、地方公共団体及び街づくり協定を結んだ住民が協力して、住宅、地区施設等の改善を行うことにより、ゆとりとうるおいのある住宅地区の形成を図るものです。

第一段階

拡幅道路指定

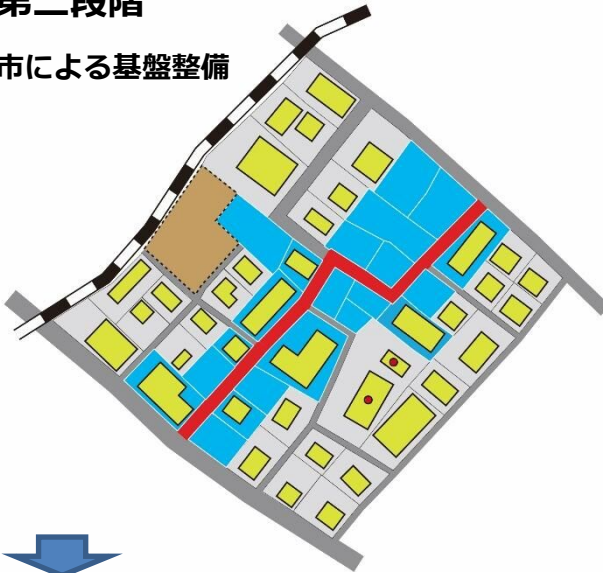


- 道路幅員が狭いことにより、空家等が市場流通しにくい旧市街地において、拡幅道路を指定



第二段階

市による基盤整備



- 空家除却・建替時にセットバック部分を市が取得することにより、幅員 6.5mの道路を整備



第三段階

民間による利活用促進



- 民間開発による道路拡幅及び土地利活用の促進

凡 例

- | | |
|---------|------------------------------|
| 空家等 | 4m未満道路 |
| 建物等 | 4m以上道路 |
| 空地 | 拡幅指定道路 |
| 除却・建替 | 市による拡幅 |
| 民間による開発 | 民間による拡幅
(拡幅中については個別協議による) |

図IV-2 接道条件の改善イメージ

3. 適切管理

※特措法第7条第2項第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
 特措法第7条第2項第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

3-1. 空家等所有者情報の把握

- 適切管理について依頼・啓発を行うための基礎データとして、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り、空家等所有者等情報を把握し、随時更新することにより管理していきます。

◎：新規(重要) ○：新規 ■：継続(重要) □：継続

具体的な取組 役割分担 ◇庁内 ◆庁外	検討・実施時期			対象地域 (◎重点)		
	短期	中期	長期	新市街	旧市街	調整区域
<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 ◇開発指導課 ◇税務課 ◇市民年金課 ◇上下水道部 経営管理室				○	○	○

3-2. 空家等管理に関する啓発・情報提供

- 空家等の適切管理を促すパンフレット・チラシ等の広報物を作成し、市民に配布することで、空家等の適切管理に関する意識啓発や、「不動産なんでも相談窓口」をはじめとする本市の空家等対策に関する情報提供を行います。
- 空家等所有者等に対しては、空家等に係る固定資産税納付書送付時に適切な管理に関する依頼文を同封し、空家等管理の必要性を啓発するとともに、本市の空家等対策に関する情報提供を行います。

◎：新規(重要) ○：新規 ■：継続(重要) □：継続

具体的な取組 役割分担 ◇庁内 ◆庁外	検討・実施時期			対象地域 (◎重点)		
	短期	中期	長期	新市街	旧市街	調整区域
<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 ◇開発指導課				○	○	○
<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 ◇開発指導課 ◇税務課				○	○	○

3-3.適切管理に関する相談

- 空家等に関する相談を一元的に受け付けるワンストップ窓口を開発指導課に設置し、適切管理に関する相談に応じます。また、京都府宅地建物取引業協会や京都府不動産コンサルティング協会、各関係機関と連携し、空家等の所有者等に対する一括したサポートを行う「不動産なんでも無料相談窓口」を常設し、的確な相談対応ができるようにします。

◎：新規(重要) ○：新規 ■：継続(重要) □：継続

具体的な取組 役割分担 ◇市内 ◆市外	検討・実施時期			対象地域 (◎重点)		
	短期	中期	長期	新市街	旧市街	調整区域
□ 市内のワンストップ窓口での相談対応 ◇ 開発指導課				○	○	○
◎ 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) ◇ 開発指導課 ◆ 宅建業協会 ◆ KRCA				○	○	○

3-4.所有者等以外による管理の仕組みづくり

- 空家等が遠方にある所有者等も含め、自己管理が困難な所有者等を支援するため、ふるさと納税制度等も活用し、シルバー人材センターや空家等管理サービスを代行する民間事業者との連携の仕組みを構築し、代行管理の普及を図ります。

◎：新規(重要) ○：新規 ■：継続(重要) □：継続

具体的な取組 役割分担 ◇市内 ◆市外	検討・実施時期			対象地域 (◎重点)		
	短期	中期	長期	新市街	旧市街	調整区域
□ 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 ◇ 開発指導課 ◆ シルバー人材C ◇ 財政課 ◆ 民間事業者				○	○	○

3-5.適切管理に関する依頼・啓発等

- ・ 道路への樹木の突出や塀の傾き等がみられる適切に管理されていない空家等の存在を早期に発見、把握し、所有者等に対し改善依頼を行う体制を整えます。
- ・ 空家等に営巣するハチの駆除を促すため、空家等所有者等への駆除依頼を行うとともに、所有者等や駆除を代行する者に対し、防護服の貸出や駆除用スプレーの配付を行います。
- ・ 空家等の敷地内に多量の可燃性の物品、危険物がある場合については、担当部署による調査を行い、危険度等を判断したうえで、所有者等に処理を依頼する等、適切な対応を図ります。
- ・ 災害時に危険な状態となることが想定される空家等の所在を事前に把握するとともに、災害発生後の空家等の被害状況を速やかに収集するための体制を整備します。
- ・ 空家等の除却後の跡地の適切管理についての啓発のため、依頼文を送付する等の取組を実施します。

◎：新規(重要) ○：新規 ■：継続(重要) □：継続

具体的な取組 役割分担 ◇庁内 ◆庁外	検討・実施時期			対象地域 (◎重点)		
	短期	中期	長期	新市街	旧市街	調整区域
<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 ◇開発指導課 ◇施設管理課				○	○	○
<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 ◇開発指導課 ◇環境課				○	○	○
<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 ◇開発指導課 ◇消防本部 予防課				○	○	○
<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） ◇開発指導課 ◇安心まちづくり室				○	○	○
<input type="checkbox"/> 空家等の除却後の所有者等への適切管理の啓発 ◇開発指導課 ◇環境課				○	○	○

4. 管理不全空家等及び特定空家等の解消

※特措法第7条第2項第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

4-1. 管理不全空家等の判断及び特定空家等の認定

- ・ 実態調査等の結果や市民、関係各課等からの情報により、適切に管理されず、周辺への危険や悪影響を及ぼしている空家等についての情報を把握した場合は、特措法に基づき、所有者等に関する調査を実施し、国土交通省「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)」の判断基準に準じて作成した市独自の判定基準に基づき、管理不全空家等の判断及び特定空家等の認定を行います。なお、特定空家等の認定は、庁内検討会議や空家等対策協議会での協議を経て行います。

◎：新規(重要) ○：新規 ■：継続(重要) □：継続

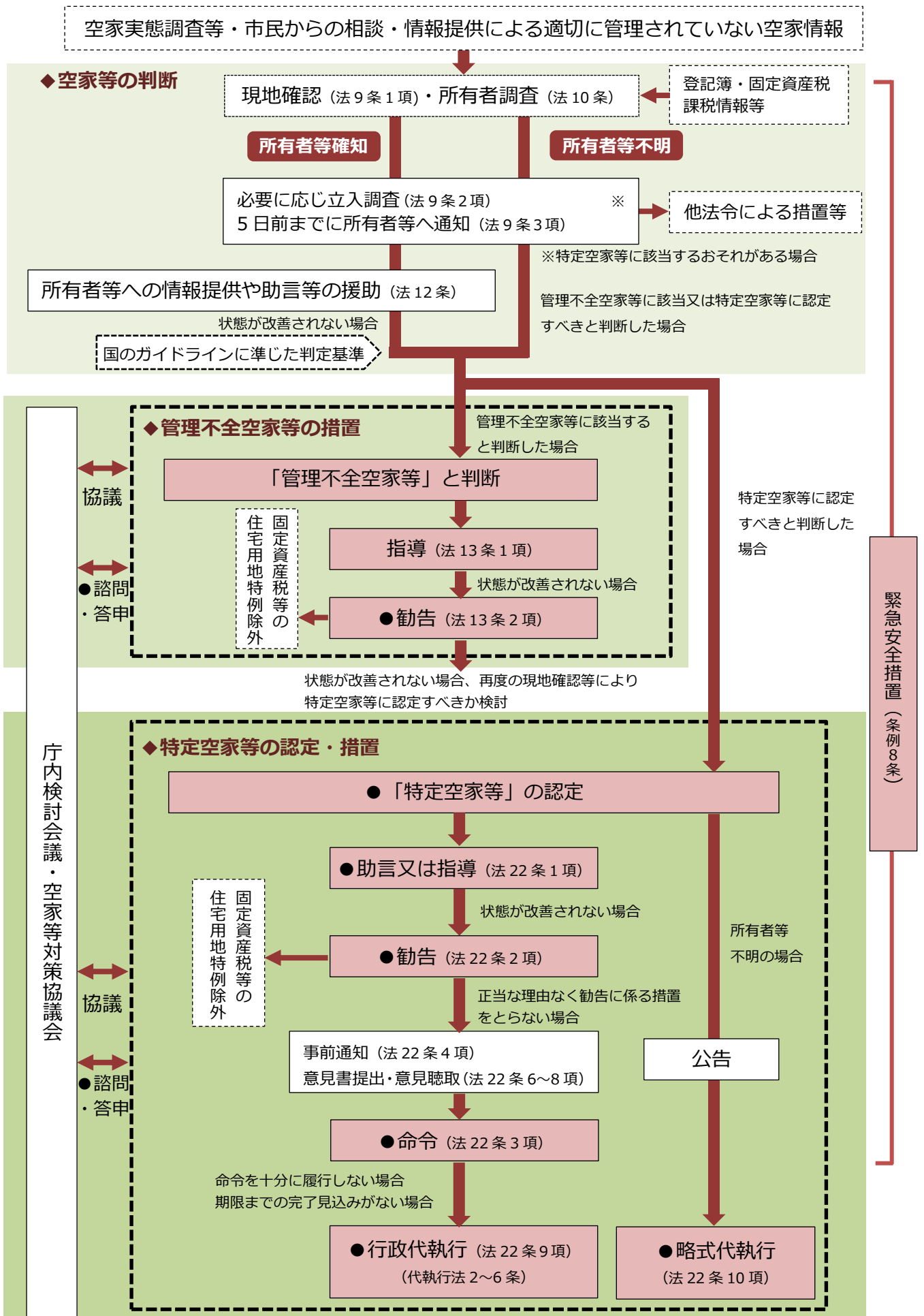
具体的な取組 役割分担 ◇庁内 ◆庁外	検討・実施時期			対象地域 (◎重点)		
	短期	中期	長期	新市街	旧市街	調整区域
○国土交通省ガイドラインを踏まえた市独自判定基準に基づく管理不全空家等の判断・特定空家等の認定 ◇開発指導課				○	○	○

4-2. 管理不全空家等及び特定空家等への措置

- ・ 管理不全空家等と判断した場合や特定空家等に認定した場合は、庁内検討会議や空家等対策協議会での協議を踏まえ、特措法に基づき、助言又は指導、勧告、命令等(管理不全空家等は助言又は指導、勧告)の措置を順次実施します。勧告の対象となった管理不全空家等及び特定空家等については、固定資産税等の住宅用地特例措置の対象から除外することを周知し、状態の改善が早い段階でなされるよう所有者等に促します。所有者等が命令に応じる見込みがない場合については、やむを得ず行政代執行、所有者が判明しない場合は、略式代執行の措置に取組みます。

◎：新規(重要) ○：新規 ■：継続(重要) □：継続

具体的な取組 役割分担 ◇庁内 ◆庁外	検討・実施時期			対象地域 (◎重点)		
	短期	中期	長期	新市街	旧市街	調整区域
○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) ◇開発指導課 ◇関係各課				○	○	○



図IV-3 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れ

表IV-5 管理不全空家等及び特定空家等に関する判断項目

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

区分		状態の例	
		特定空家等	管理不全空家等
1. 建築物等の倒壊	(1) 建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（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。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・雨水浸入の痕跡
	(2) 門 塀 屋外階段等	<ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ 	<ul style="list-style-type: none"> ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
	(3) 立木	<ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
2. 擁壁の崩壊		<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ・崩壊のおそれがあるほどの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 	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 ・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
3. 部材等の落下	(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	<ul style="list-style-type: none"> ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは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これらの支持部材の破損、腐食等 	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは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これらの支持部材の破損、腐食等
	(2) 軒、バルコニーその他の突出物	<ul style="list-style-type: none"> ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等 	<ul style="list-style-type: none"> ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
	(3) 立木の枝	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の枝の折れ又は腐朽 	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

区分		状態の例	
		特定空家等	管理不全空家等
4. 部材等の飛散	(1) 屋根ふき材、外装材、看板等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根ふき材、外装材、看板等の剥落又は脱落 ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
	(2) 立木の枝	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の枝の飛散 ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の枝の折れ又は腐朽 	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

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

区分		状態の例	
		特定空家等	管理不全空家等
1. 石綿の飛散		<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
2. 健康被害の誘発	(1) 汚水等	<ul style="list-style-type: none"> ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・排水設備の破損等
	(2) 害虫等	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	(3) 動物の糞尿等	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき 	<ul style="list-style-type: none"> ・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

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

状態の例	
特定空家等	管理不全空家等
<ul style="list-style-type: none"> ・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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

4. 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

区分	状態の例	
	特定空家等	管理不全空家等
1. 汚水等による悪臭の発生	<ul style="list-style-type: none"> 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生 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 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 排水設備の破損等又は封水切れ 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
2. 不法侵入の発生	<ul style="list-style-type: none"> 不法侵入の形跡 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 	<ul style="list-style-type: none"> 開口部等の破損等
3. 落雪による通行障害等の発生	<ul style="list-style-type: none"> 頻繁な落雪の形跡 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 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等 	<ul style="list-style-type: none"> 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 雪止めの破損等
4. 立木等による破損・通行障害等の発生	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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
5. 動物等による騒音の発生	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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
6. 動物等の侵入等の発生	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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

出典：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）

4-3.危険が切迫した空家等に対する緊急対応

- ・ 適切に管理されていない空家等が周辺に及ぼす危険等が切迫した状態であり、特措法に基づく段階的な措置を行う時間的な余裕がない場合については、条例に基づき、所有者等の同意なしに必要な最小限の措置を行う緊急安全措置を実施します。
- ・ その他、関係各課と連携し、建築基準法、消防法、廃棄物処理法、道路法、災害対策基本法等、他法令に基づき緊急対応を図ります。

◎：新規(重要) ○：新規 ■：継続(重要) □：継続

具体的な取組 役割分担 ◇庁内 ◆庁外	検討・実施時期			対象地域 (◎重点)		
	短期	中期	長期	新市街	旧市街	調整区域
<input type="checkbox"/> 条例に基づく緊急安全措置の実施 ◇開発指導課				○	○	○
<input type="checkbox"/> 他法令に基づく措置の検討・実施 ◇開発指導課 ◇関係各課				○	○	○

V.計画の推進方策

- ※特措法第7条第2項第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
- 特措法第7条第2項第8号 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 特措法第7条第2項第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

1. 空家等の管理体制の構築

1-1.空家等情報のGISを用いた管理

迅速で的確な空家等対策の実施に向け、構築したGIS（地図情報システム）管理システムを用いて空家等に関連する各種情報を集約、データベース化するとともに、全庁的に共有します。

蓄積する情報の内容については、令和6年度に実施した空家実態調査等結果をベースとして、各課が所有する関連情報や各課に寄せられた相談、苦情内容等を追加するものとし、随時、更新していくこととします。また、迅速なデータ更新に対応するため、個人情報の取扱いに十分配慮しながら、関係各課の端末から直接、情報の閲覧・加除のできるシステムとして活用します。

引き続き、GISの活用により以下のような取組み体制を構築していきます。

① 実態調査の更新・管理

空家等の情報をGISにより管理することによって、本市における全体的な状況や傾向を比較的容易に把握することが可能となるため、日常的な管理コストの低減につながり、相談対応や予防保全・活用等への対応をより重点的に進めていきます。

② 各課への相談・苦情等

各課における専門的な相談対応等については、対応状況・結果を庁内でGISに集約することにより情報共有の迅速化を図っていきます。

③ 空家等の立地状況の把握・活用

GISを用いて管理することで、その他部局で管理する情報やオープンデータとの重ねあわせにより、容易に把握できる空家等の立地特性の積極的な活用を図っていきます。

【活用例】

例1) 建物が密集した市街地にある空家等

⇒空家等を取り壊して、防災機能をもった地域の交流スペース等として利用

例2) 高齢化が進行した地域にある空家等

⇒空家を福祉施設（グループホーム等）としてリノベーション

2. 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

2-1. 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

庁内においては、引き続き庁内検討会議を実施し、関係各課の役割分担を明確化したうえで空家等対策の横断的な推進を図ります。

空家等に関する様々な相談を受け付け、必要に応じて庁内関係各課、庁外関係機関につなぐワンストップ窓口を開発指導課に設置します。

また、必要に応じて、京都府等の庁外関係機関とも連携し、対策を推進します。

表V-1 空家等対策における庁内連携体制

所属等	取組み・連携事項
開発指導課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策全般に係ること ・空家等の相談に関すること ・空家等の建築物としての状態に関すること ・空家等の耐震改修等に関すること ・空家等の除却・改修等支援に関すること ・民間開発の調整・指導に関すること
上下水道部経営管理室	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の水道閉栓状況に関すること
市民年金課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等所有者の所在等に関すること
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等所有者に対する固定資産税等の税情報の提供に関すること ・固定資産税の住宅用地特例の解除に関すること
産業振興課	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗バリアフリーに対する補助制度に関すること ・商店街等空き店舗活用補助制度に関すること
環境課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に営巣するハチの駆除用具の貸出等に関すること ・空家跡地の環境衛生に関すること ・家庭用燃料電池システム、住宅用蓄電池システム等に対する補助制度に関すること
高齢者支援課	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向け居住設備改善に対する補助制度に関すること ・介護予防安心住まい推進事業費助成金支給事業に関すること
施設管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・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こと
消防本部予防課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する火災予防上必要な措置に関すること
安心まちづくり室	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時における空家等の被害状況の収集(予防含む)に関すること

所属等	取組み・連携事項
高齢者支援課、社会教育課、子育て支援課 他	・地域の居場所づくり等に関する事
都市整備課	・道路狭小地区における基盤整備等に関する事
計画交通課	・都市計画マスタープラン等の関連計画の調整に関する事

2-2.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

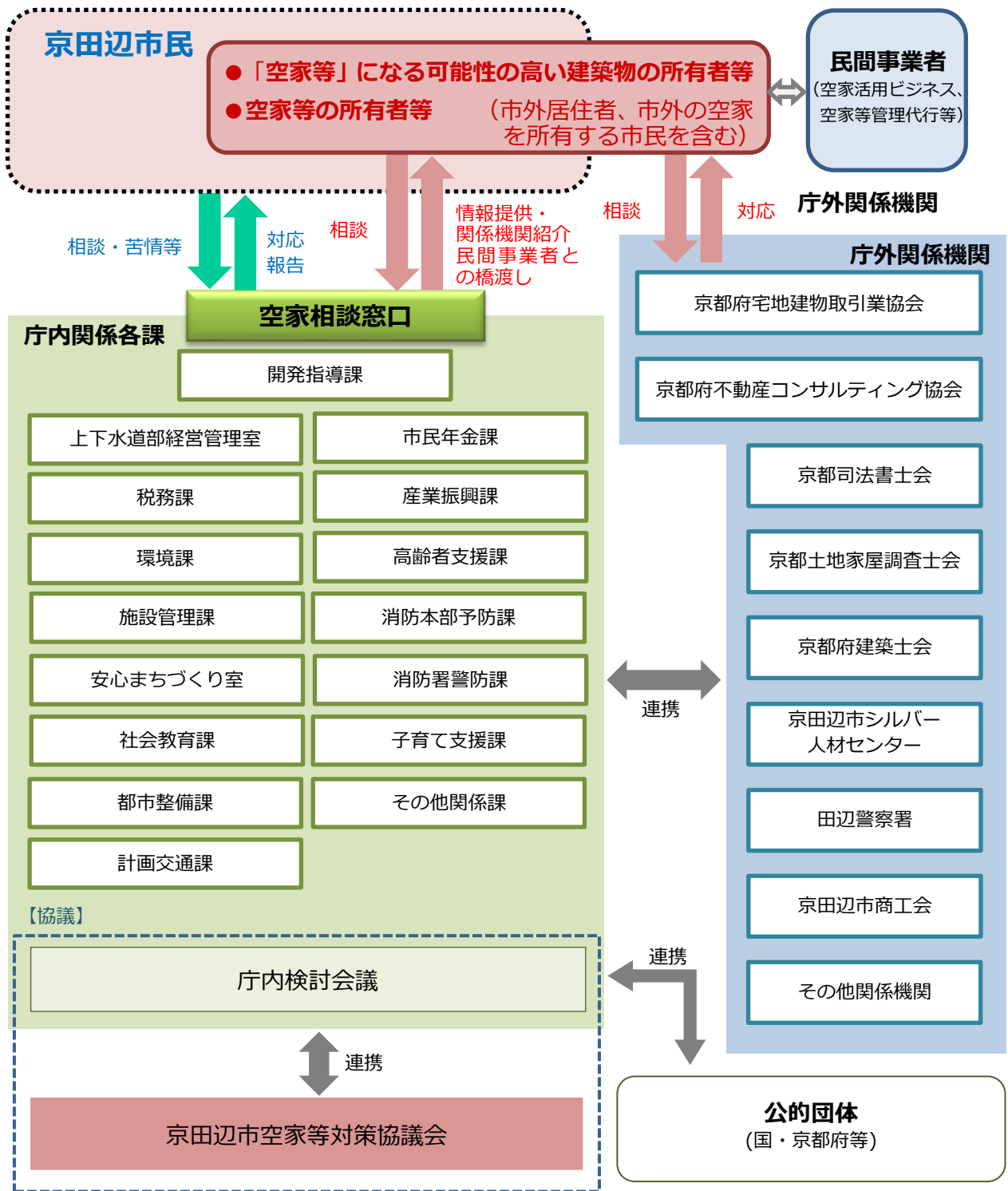
空家等対策は多岐にわたることから、関係機関との連携により不動産コンサルティングを導入し、「空家等になる前から」「市外に所有する不動産も含めた」相談に対応するなど、専門的に対応できる相談体制を構築し、国や京都府の動向も踏まえながら、総合的に推進します。

表V-2 空家等対策における庁外相談体制

関係機関	相談・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事
京都府宅地建物取引業協会	・空家等の売買や賃貸、利活用等に関する事 ・あらゆるニーズに対応可能な相談会の実施、「不動産なんでも無料相談窓口」に関する事 (京田辺市空き家・空き家バンク等の運営に関する協定)
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事
京都府建築士会	・空家等の適切管理に関する事 ・空家等の改修や解体工事に関する事
京田辺市シルバー人材センター	・空家等、空家跡地の管理に関する事 (空家等の適正な管理の推進に関する協定)
田辺警察署	・空家等の実態把握や情報提供に関する事 ・空家等の防犯等に関する事
京田辺市商工会	・空家等の耐震改修等に関する事 (京田辺市木造住宅の耐震対策に関する協定)
京都府不動産コンサルティング協会	・あらゆるニーズに対応可能な相談会の実施、「不動産なんでも無料相談窓口」に関する事 (建築物等の「負動産化」予防に関する協定)

2-3.空家等対策協議会による協議、特定空家等の諮問・答申

本市では、特措法第8条に規定されている法定協議会として、京田辺市空家等対策協議会を設置しています。本協議会では、空家等対策計画の変更や実施に関することや、特定空家等の認定並びに特定空家等や管理不全空家等に対する行政指導・不利益処分に関することについて、本市と連携しながら協議・検討します。



図V-1 推進体制

3. 計画の進捗管理

本計画に基づく対策等の実施結果については、定期的に庁内検討会議及び空家等対策協議会に報告し、空家等管理システムにおいて把握した空家等の状況や各対策の実施状況等を確認、評価します。

評価の結果は、基本的には、令和 17（2035）年度の改定作業に反映することとしますが、法改正の動向や社会情勢の変化、評価内容等を踏まえ、必要に応じて、中間段階においても、対策等の見直しを行うものとします。

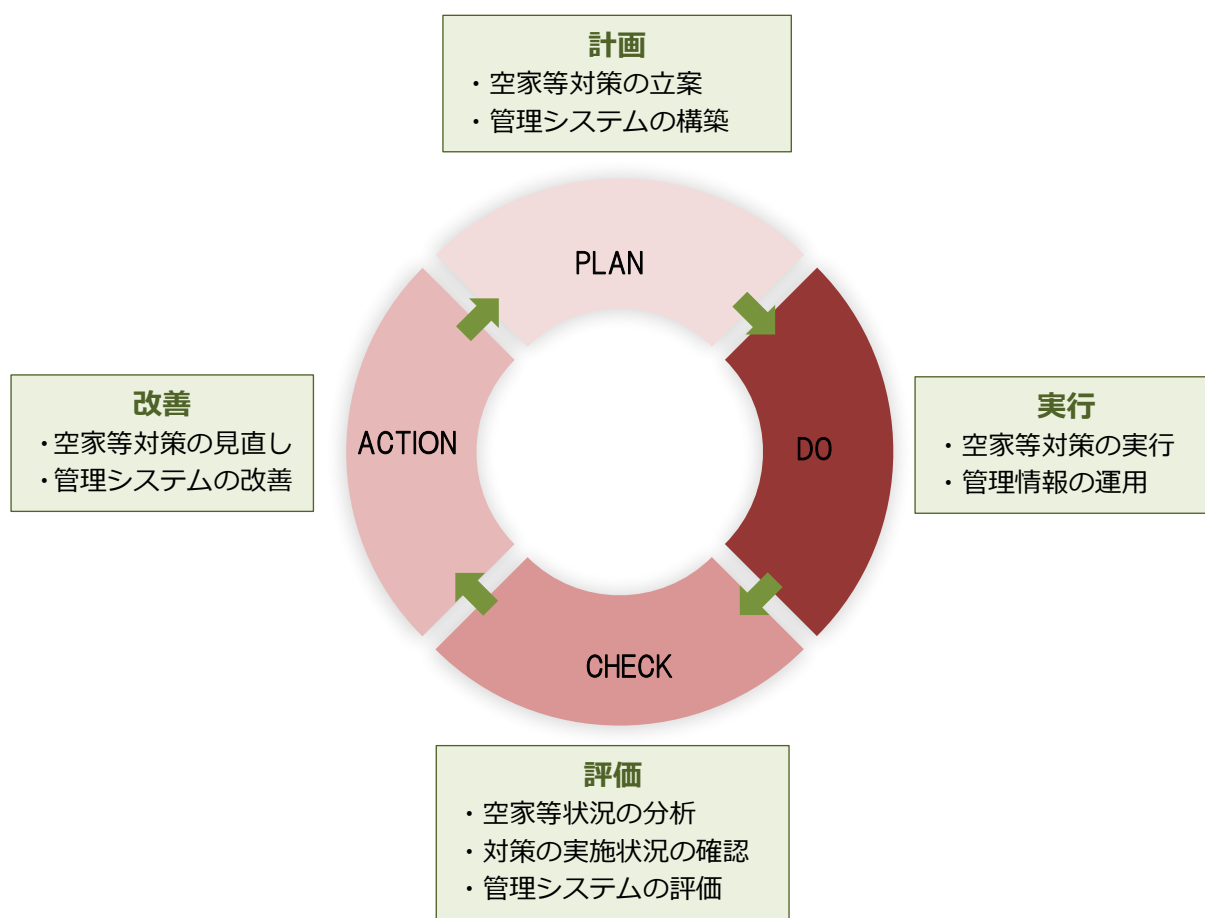


図 V-2 進捗管理の流れ

【参考資料】空家等対策一覧

【凡例】 ●：新規（重要） ○：新規 ■：継続（重要） □：継続

空家等対策		具体的な取組	役割分担		検討・実施時期			対象地域			
			庁内	庁外	短期	中期	長期	新市街地	旧市街地	調整区域	
①予防・発生抑制	●住宅ストックの良質化	□住宅等に対する既存の改修補助制度の活用促進	開発指導課	産業振興課 環境課 高齢者支援課	建築士会						
		□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	開発指導課		商工会	建築士会					
		□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	開発指導課								
	●空家等問題に関する意識啓発	□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	開発指導課								
		□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）	開発指導課	市民年金課							
		○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	開発指導課		宅建業協会	KRCA					
●専門家による相談会・相談窓口	□その他、空家等に関する相談先の紹介	開発指導課			各関係機関						
②活用・流通促進	●地域コミュニティの活性化	□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）	開発指導課	高齢者支援課 子育て支援課 社会教育課							
		□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	開発指導課		宅建業協会						
	●空家・空室の活用促進	○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）	開発指導課		宅建業協会	KRCA					
		□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）	開発指導課		民間事業者						
	●既存施策の活用促進	□空家を活用した定住促進策の検討	開発指導課								
		□JTIによるマイホーム借上げ制度の周知	開発指導課								
	●専門家による相談会・相談窓口	□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）	開発指導課		商工会	建築士会					
		○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）	開発指導課		宅建業協会	KRCA					
	●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	開発指導課								
		□道路狭小地区における基盤整備	開発指導課	都市整備課							
●接道条件の改善	□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）	開発指導課									
③適切管理	●空家等所有者情報の把握	□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	開発指導課	税務課 市民年金課 上下水道部 経営管理室							
		□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	開発指導課								
	●空家等管理に関する啓発・情報提供	□固定資産税納付書送付時に適切管理の依頼文同封	開発指導課	税務課							
		□庁内のワンストップ窓口での相談対応	開発指導課								
	●適切管理に関する相談	○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）	開発指導課		宅建業協会	KRCA					
		□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	開発指導課	財政課	シルバー人材C	民間事業者					
	●所有者等以外による管理の仕組みづくり	□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	開発指導課	施設管理課							
		□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	開発指導課	環境課							
		□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	開発指導課	消防本部 予防課							
		□災害時における空家等の被害状況の収集（予防含む）	開発指導課	安心まちづくり室							
□空家等の除却後の所有者等への適切管理の啓発		開発指導課	環境課								
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	開発指導課								
		○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）	開発指導課	関係各課							
	●管理不全空家等及び特定空家等への措置	□条例に基づく緊急安全措置の実施	開発指導課								
		□他法令に基づく措置の検討・実施	開発指導課	関係各課							
●危険が切迫した空家等に対する緊急対応											
【推進方策】	●空家等の管理体制の構築 ●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	●空家等情報のGISを用いた管理	開発指導課	関係各課							旧市街地とは、市街化区域内の地域のうち、地域内の多くに前面道路幅員が4m未満の道路を含む地域
		●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	開発指導課	関係各課	京都府						
		●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	開発指導課	関係各課	各専門機関						
		●空家等対策協議会による協議、特定空家等の諮問・答申	開発指導課	関係各課							

(※白紙 ページ調整)

【参考資料】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二百二十七号)

第1章 総則

(目的)

第1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2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。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3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4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して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。

(空家等の所有者等の責務)

第5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6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 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 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7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、次に掲げる区域内的の区域であって、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二百一十号）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酌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

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。

- 1 0 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。
- 1 1 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ない。
- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 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8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。

第2章 空家等の調査

(立入調査等)

- 第9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、第二十二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10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11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。

第3章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12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13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14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。

第4章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第15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16条 空家等対策計画作成した市町村（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つ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17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 18 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 19 条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）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二百二十七号）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 20 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 21 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5章 特定空家等に対する措置

第22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。

- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。
- 1 6 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。
- 1 7 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。

第6章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

- 第23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つて、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つたときは、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24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 25 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 26 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 27 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 28 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7章 雑則

第29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8章 罰則

第30条 第二十二條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。

(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。

(※白紙 ページ調整)

京田辺市空家等対策計画 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
