
京田辺市空家等対策計画

令和元年 12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 | 35 |
| 1． 空家等対策の視点と基本方針 | 35 |
| IV.空家等に関する対策 | 37 |
| 1． 予防・発生抑制 | 39 |
| 2． 活用・流通促進 | 42 |
| 3． 適切管理 | 47 |
| 4． 管理不全空家等の解消 | 50 |
| V .計画の推進方策 | 55 |
| 1． 空家等の管理体制の構築 | 55 |
| 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 | 56 |
| 3． 計画の進捗管理 | 59 |
| 【参考資料】 空家等対策一覧 | 61 |
| 【参考資料】 空家等対策の推進に関する特別措置法 | 63 |

※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6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6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 | |
| 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 | |

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や空地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（以下「本計画」という。）」を定めることができるようにになりました。

本市は、人口・住宅数ともに増加傾向にあり、現状では、全国的な動向と比べると、少子高齢化の進行や空家等問題について、深刻な状況とは言えません。しかし、本市においても高齢化は徐々に進行しつつあり、このまま推移すると、将来的には、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。

そこで、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、特措法に基づく「空家等対策計画」を策定することとしました。

本計画は、安全・安心、快適なまちづくりの実現に向け、本市の実態を踏まえた空家等対策の方向性を示すものです。

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、従来とおり「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6条第1項に規定された「空家等対策計画」として策定するものです。国の基本指針に即し、かつ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。

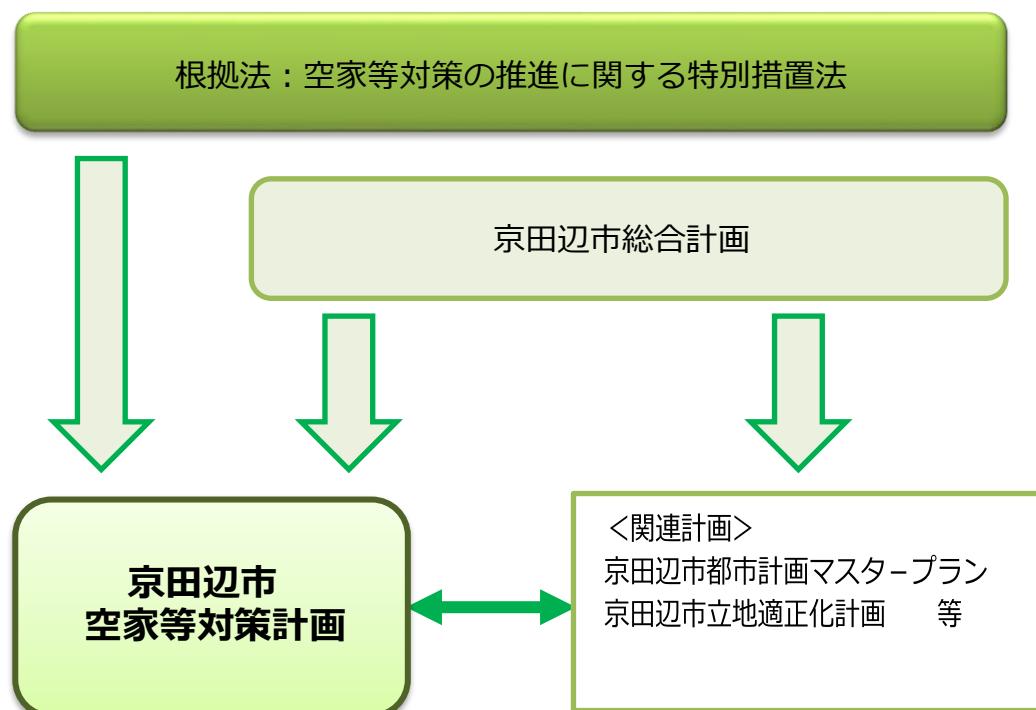


図 I -1 計画の位置づけ

3. 計画期間

※特措法第6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、令和元（2019）年度から令和7（2025）年度までの7年間とします。

次回の改定作業は、直近の統計データ等を参考にしながら行うことを予定します。

なお、空家等対策をめぐる社会情勢の変化や上位・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 |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 京田辺市空家等対策 計画（本計画） | | | | | | |
| | | | | | | |

R1～R7

改定作業

| 年度 R1 2019 | R2 2020 | R3 2021 | R4 2022 | R5 2023 | R6 2024 | R7 2025 |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 住宅・土地統計調査 (5年毎) | →● (公表) | | | ● 実施 | →● (公表) | |

4. 計画の対象

※特措法第6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」を対象とします。また、活用促進の観点からその跡地を対象とします。

さらに、本市の実情を踏まえ、「空家等」になる可能性の高い住宅として、65歳以上の高齢者のみが住む住宅や居住者の転勤・入院・施設入所等の可能性が高い住宅のうち、老朽化・腐朽・破損が顕著な住宅を対象とします（共同住宅等の空室や店舗その他との兼用住宅や併用住宅も含む）。

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」になる可能性の高い住宅

- 65歳以上の高齢者のみが住む「老朽化・腐朽・破損が顕著な住宅」。
- 居住者の転勤・入院・施設入所等の可能性が高い「老朽化・腐朽・破損が顕著な住宅」。

「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。

「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

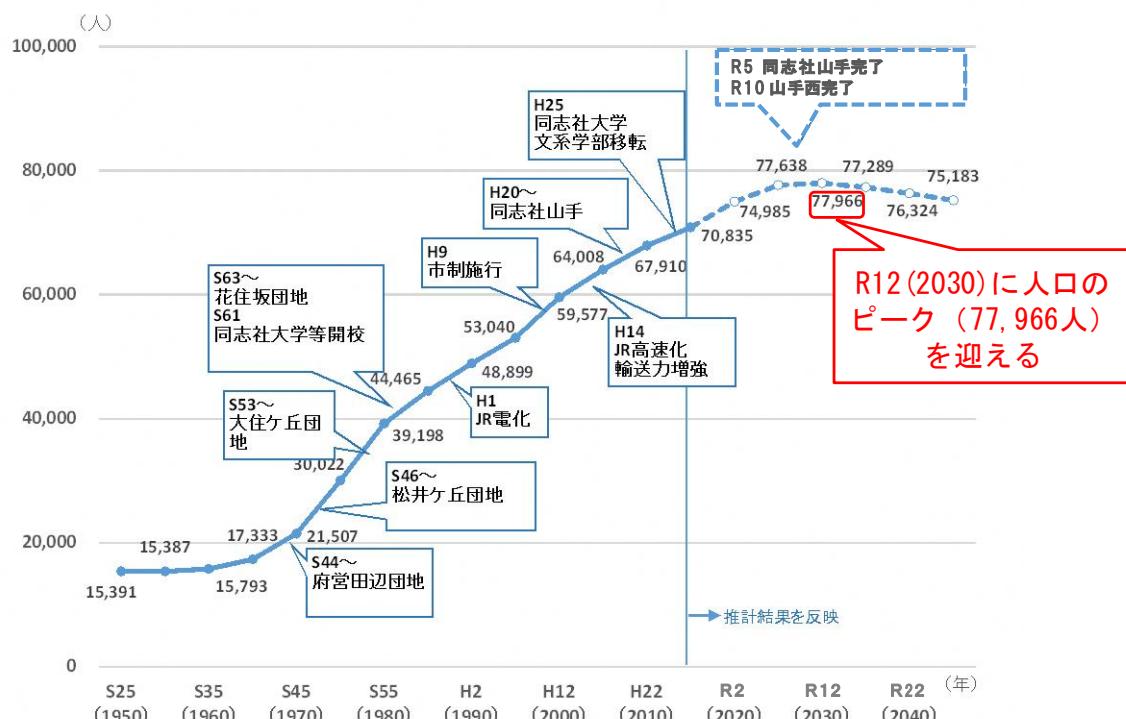
1-1. 地域特性及び人口・世帯等の動向

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）、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転入が続き、当面は人口増加が続いている。

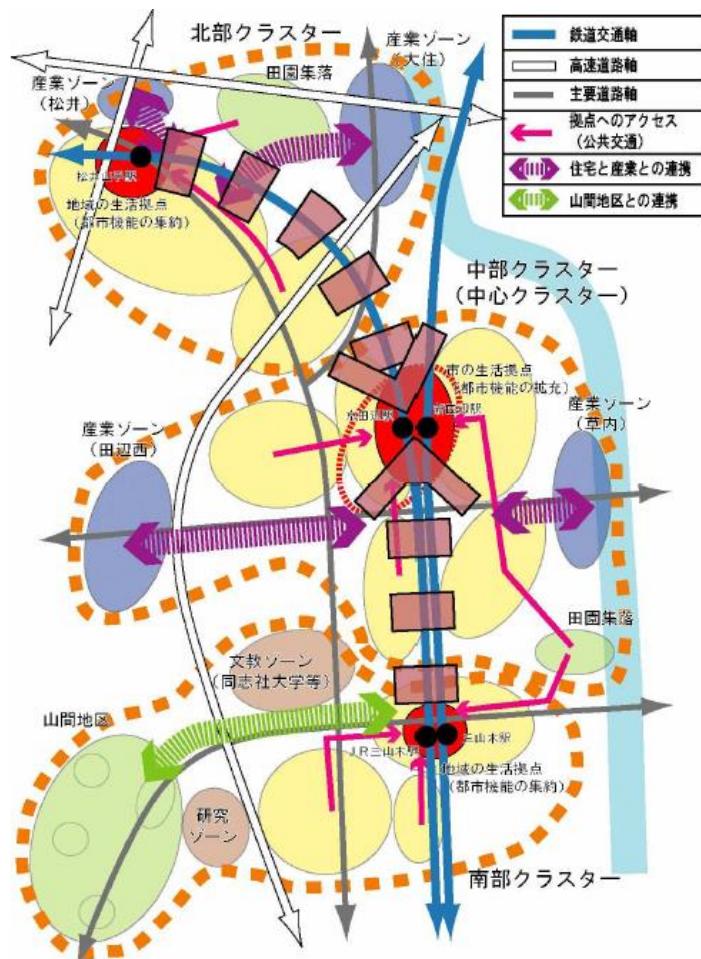


出典：第4次京田辺市総合計画 将来人口推計に関する説明資料 平成30年8月

図II-1 総人口の推移・推計及びまちの出来事

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】

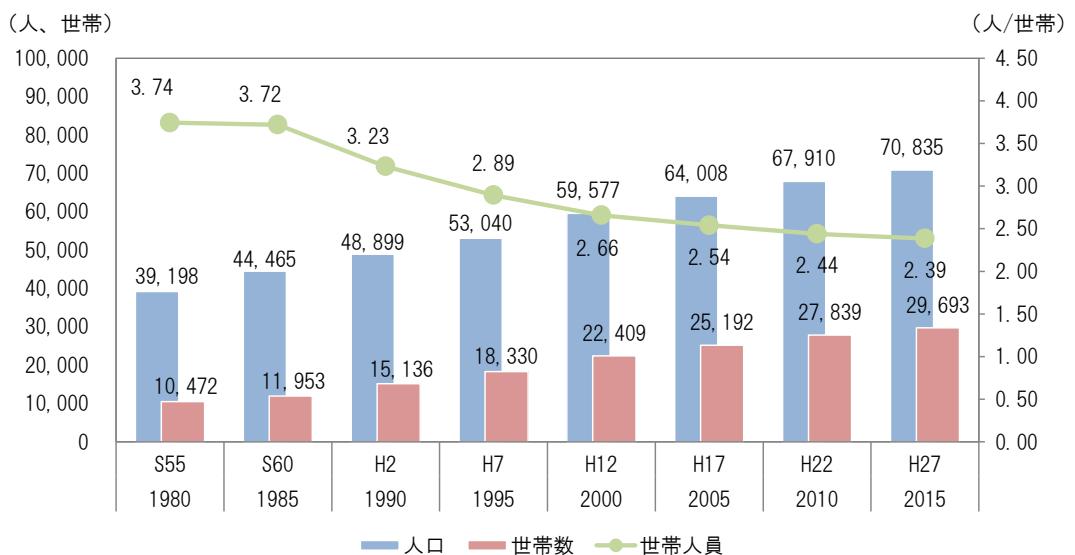
- 本市は北部、中部、南部の3つの地域に分かれ、それぞれの地域での拠点である、北部地域拠点（JR：松井山手駅周辺）、中部地域拠点（近鉄：新田辺駅・JR：京田辺駅周辺）、南部地域拠点（近鉄：三山木駅・JR：JR三山木駅周辺）の3カ所に商業が集積し、周辺に既成市街地や計画的に開発された市街地、田園集落等が広がっています。
- 鉄道や山手幹線等の道路が市の南北を連絡し、都市の骨格となっています。
- 京田辺市都市計画マスタープランでは、将来の都市構造イメージを以下のとおり示しています。



出典：京田辺市都市計画マスタープラン 平成 29 年 11 月部分改正
図 II-2 将来都市構造イメージ

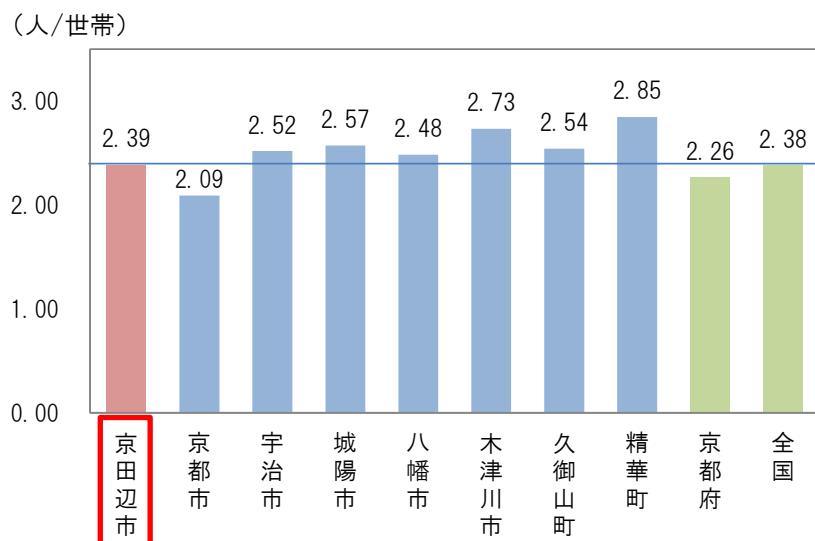
④ 人口・世帯の動向 【人口は増加、世帯規模は減少傾向】

- 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。平成 27 年時点では、2.39 人/世帯であり、全国平均は上回っているものの、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



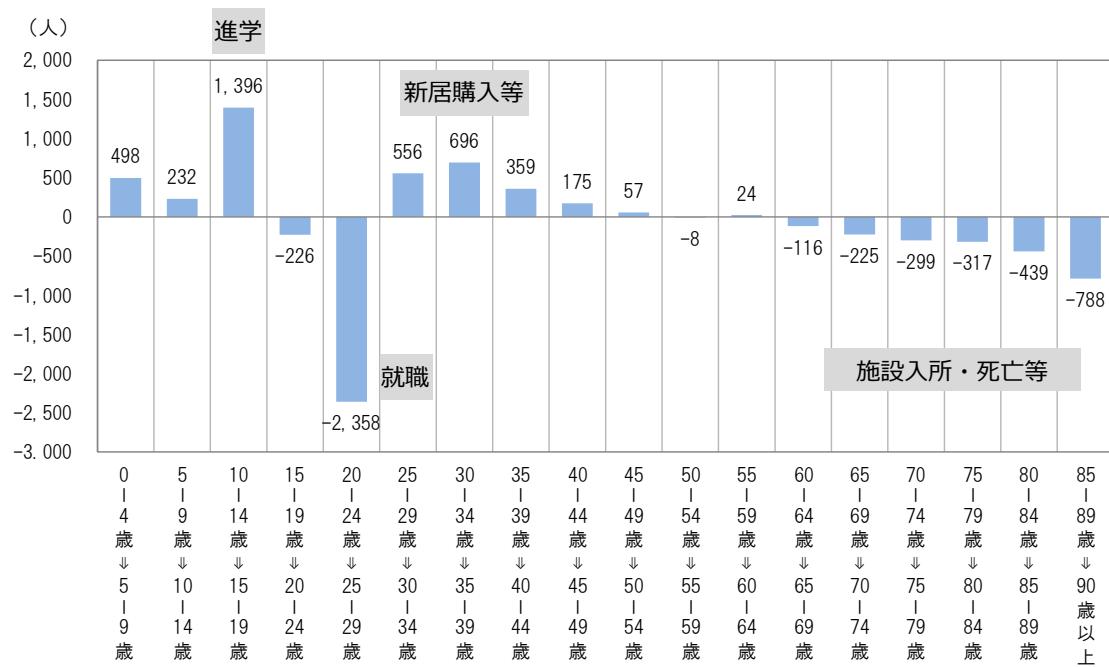
※宇治川以南の主要都市（住宅・土地統計調査対象）と府庁所在地の京都市を比較都市とした。

出典：平成 27 年国勢調査

図 II-4 世帯人員の比較（平成 27 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的人口の増減状況をみると、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。

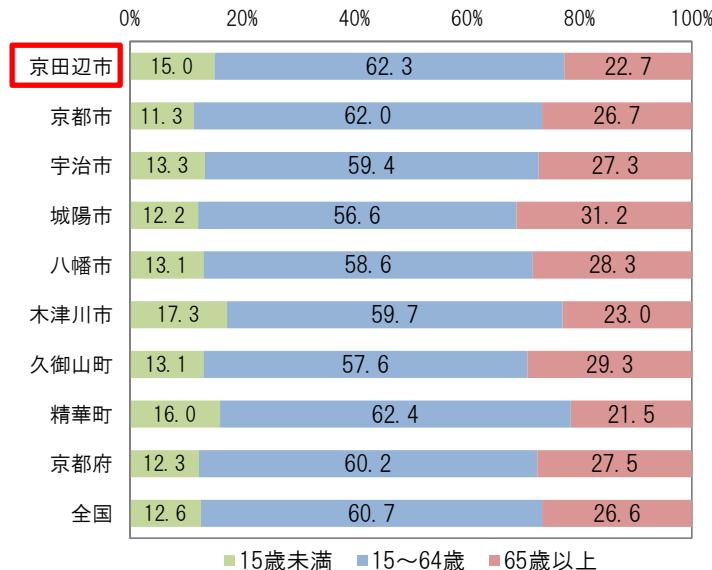


出典：国勢調査

図II-5 平成22年→平成27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】

- 平成 27 年時点の年齢 3 区別の構成をみると、全国・京都府平均や周辺都市と比べ、高齢化率は比較的低く、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おりますが、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。

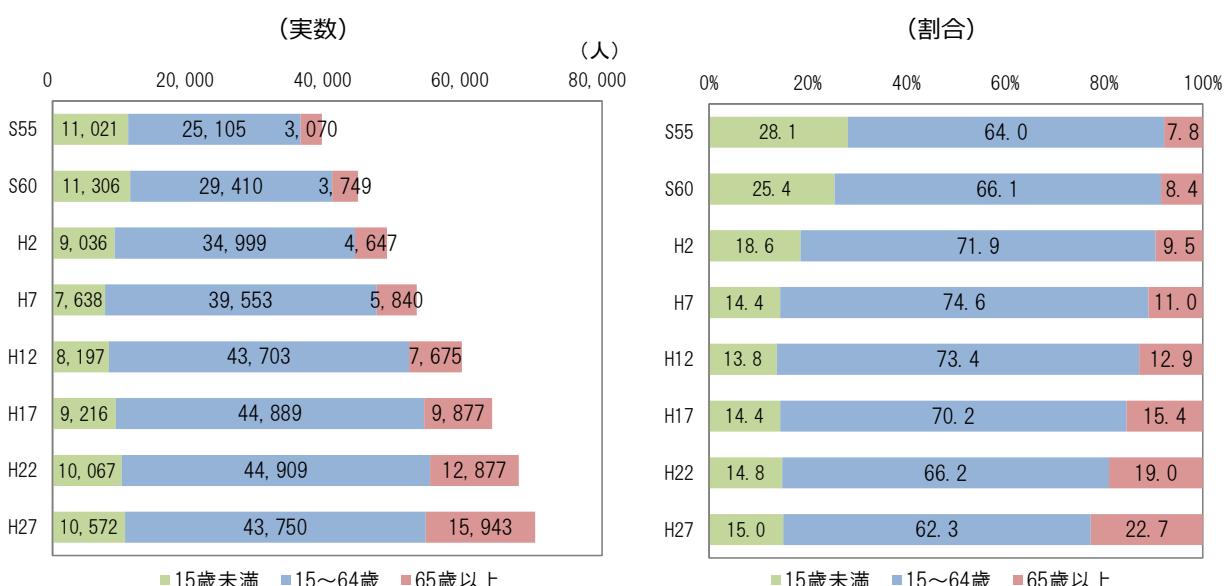


※宇治川以南の主要都市（住宅・土地統計調査対象）と府庁所在地の京都市を比較都市とした。

※割合は分母から不詳を除いて算出

出典：平成 27 年国勢調査

図 II-6 年齢別人口構成の比較（平成 27 年）



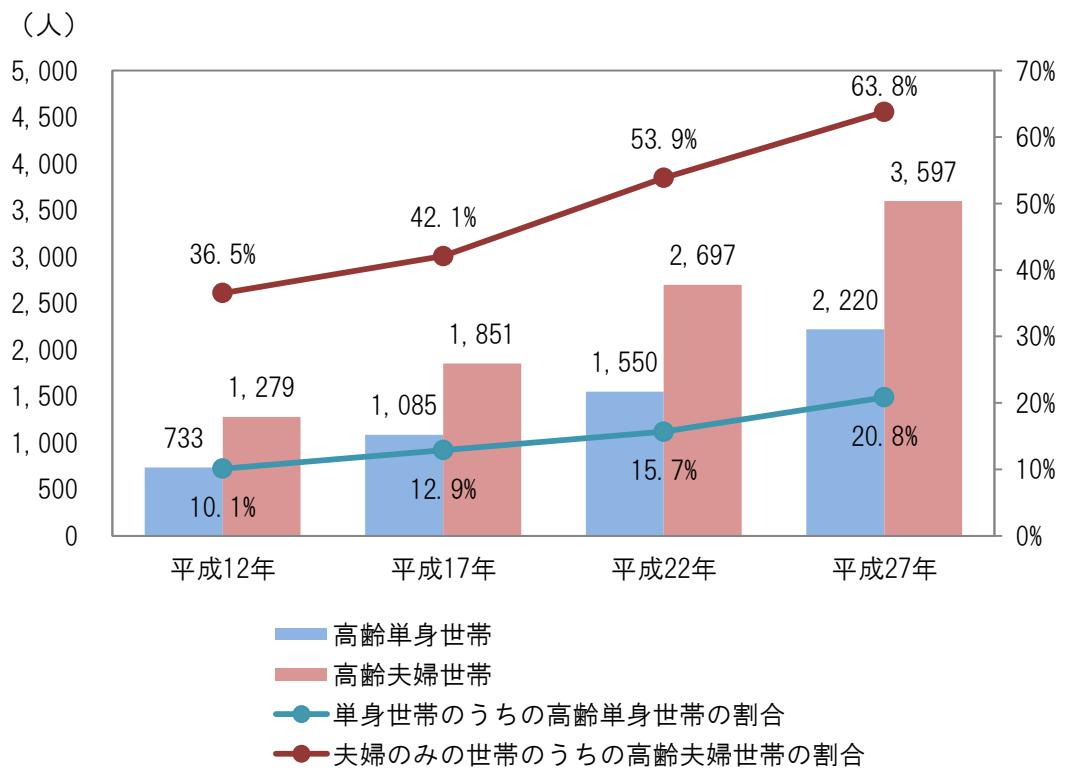
※実数は年齢不詳を除いて表示、割合は分母から不詳を除いて算出

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。



※高齢单身世帯：65歳以上の人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 高龄单身世帯・高龄夫婦世帯の推移

1-2. 住宅と空家の状況

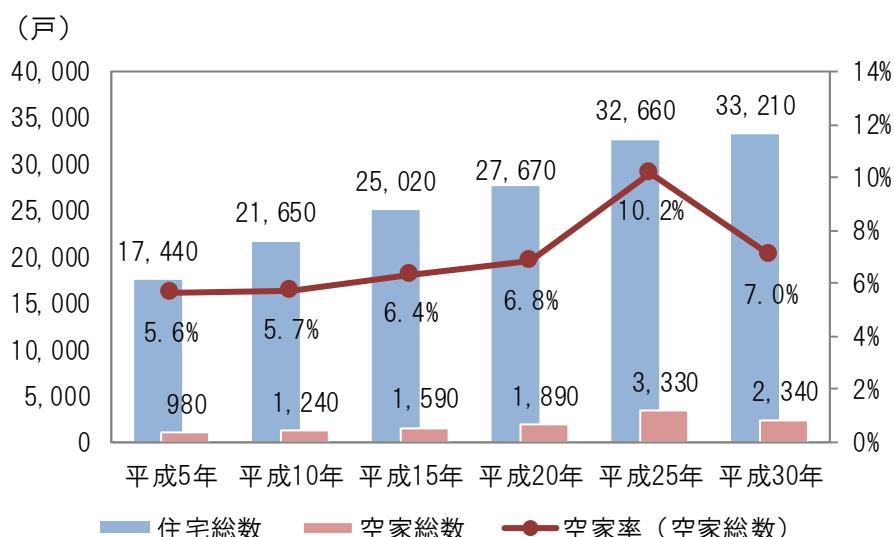
① 住宅数及び空家・空家率の推移 【住宅数・空家数・空家率とも増加傾向】

- 平成30年住宅・土地統計調査による本市の住宅数は33,210戸であり、平成5年からの25年で2倍近くに、平成20年からの10年間で約5,500戸の増加となっています。
- 空家数及び空家率ともに同志社大学文系学部移転による賃貸用の住宅の需要の激減による平成25年の激増からは低下したものの、平成20年と比べても空家数は増加傾向にあり、空家率は6.8%から7.0%と微増傾向にあります。
- 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」に注目した空家率（その他の住宅数／住宅総数）は、平成30年時点で2.7%であり、全国や京都府の平均を下回っていますが、空家数（その他の住宅）については、平成20年から30年の10年間で200戸近く増加しています。

表II-1 全国・京都府・京田辺市の住宅・空家の動向（平成20、25、30年）

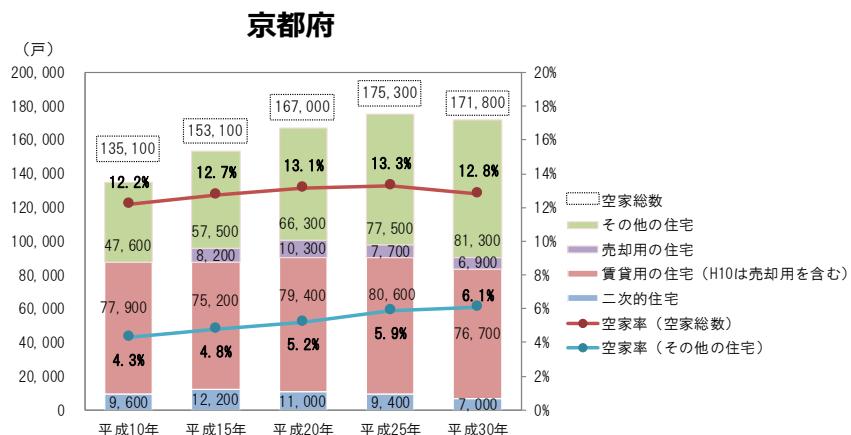
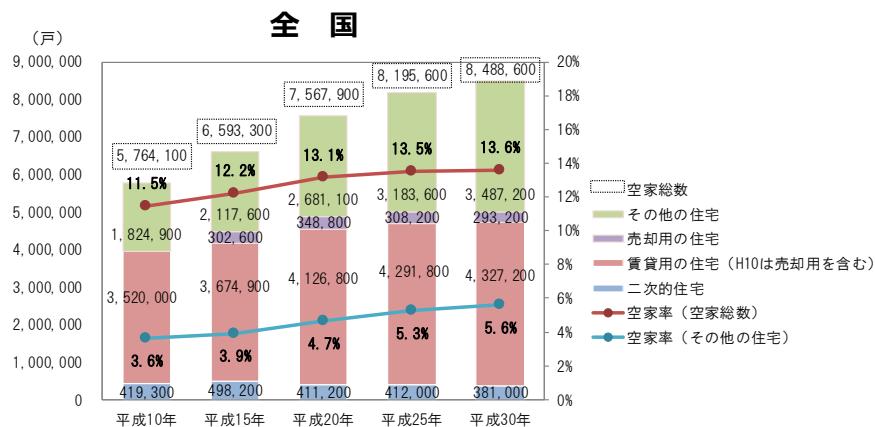
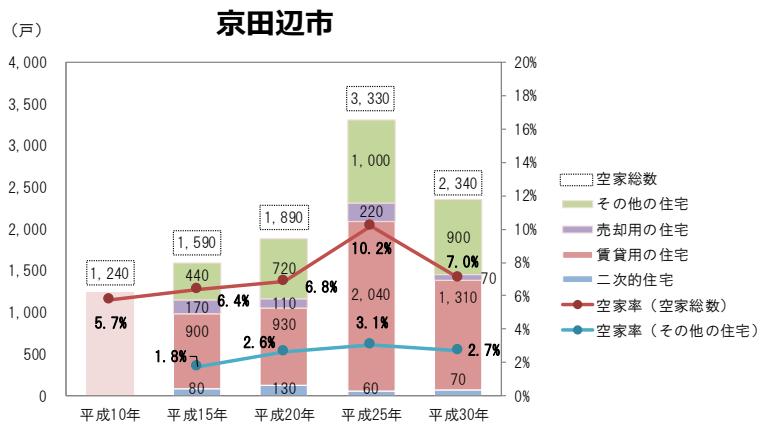
| 地域 | 年度 | 住宅総数 | 空家 | | | | 空家率 | |
|------|-------------|------------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|------------|
| | | | 総 数 | 内訳 | | | 空家 総数 | その他の 住宅 |
| | | | | 二次的住宅 | 賃貸用の住宅 | 売却用の住宅 | | |
| 全国 | 平成20年(2008) | 57,586,000 | 7,567,900 | 411,200 | 4,126,800 | 348,800 | 2,681,100 | 13.1% 4.7% |
| | 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% |
| 京都府 | 平成20年(2008) | 1,270,200 | 167,000 | 11,000 | 79,400 | 10,300 | 66,300 | 13.1% 5.2% |
| | 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% |
| 京田辺市 | 平成20年(2008) | 27,670 | 1,890 | 130 | 930 | 110 | 720 | 6.8% 2.6% |
| | 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% |

出典：各年住宅・土地統計調査



出典：各年住宅・土地統計調査（平成5年は住宅統計調査）

図II-9 住宅総数と空家総数、空家率の推移



※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宿泊するなど、たまに宿泊する人がいる住宅。

※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。

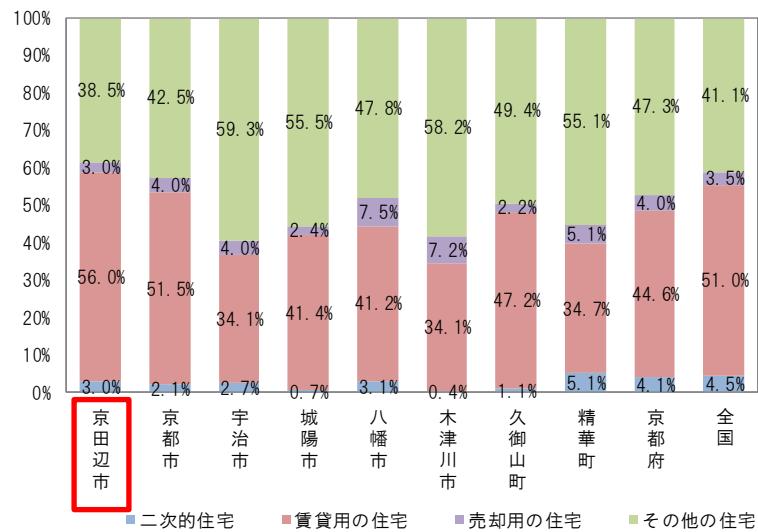
出典：各年住宅・土地統計調査（平成5年は住宅統計調査）

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 56.0%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 38.5%で全国・京都府の平均や周辺都市での割合を下回っています。

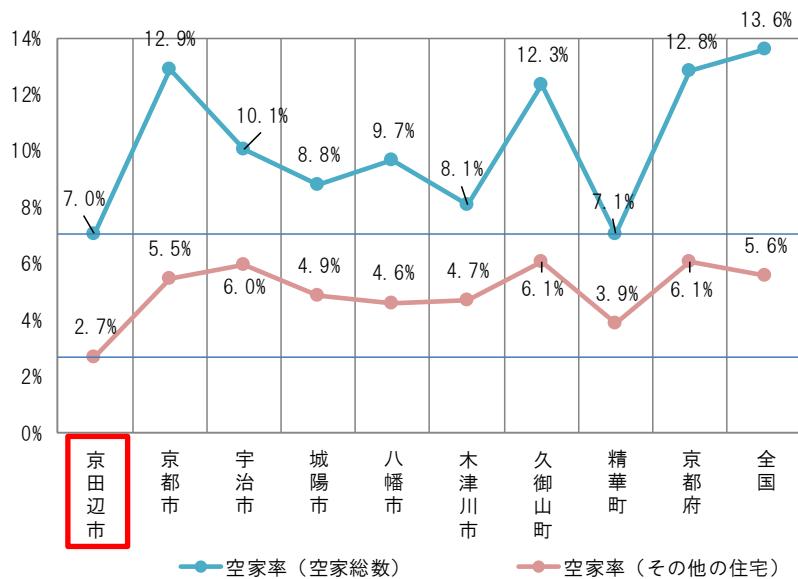


※宇治川以南の主要都市（住宅・土地統計調査対象）と府庁所在地の京都市を比較都市とした。

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

図 II-11 空家の種類別構成の比較（平成 30 年）

- 本市の空家率（空家総数／住宅総数）及び、特定空家となる可能性が高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・京都府平均を下回り、周辺都市の中で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：平成 30 年住宅・土地統計調査

図 II-12 空家率の比較（平成 30 年）

③ 住宅全体の状況 【居住世帯のある住宅のうち戸建かつ腐朽・破損の住宅 730 戸】

- 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。
- 居住世帯のある住宅であっても、昭和 55 年以前に旧耐震基準で建築された住宅や既に腐朽・破損のある住宅は「空家等」になる可能性の高い住宅と考えられ、また、腐朽・破損のある空家については、特定空家への移行が懸念されます。

表 II-2 京田辺市の住宅の状況（平成 30 年）

(単位：戸)

| | | | | | | |
|--------------|----------------------------|--|--|------------------|----------------------|--|
| 住宅 33,210 | 居住世帯のある住宅 30,690 | | | 一戸建 17,710 | (うち腐朽・破損 あり 730) | 昭和 55 年以前 5,300 |
| | | | | 共同住宅等 12,980 | (うち腐朽・破損 あり 1050) | |
| | 居住世 帯のな い住宅 2,520 | | | 一戸建 60 | (うち腐朽・破損 あり 20) | 昭和 56 年以降 23,670 (不詳を除く) (該当調査なし) |
| | | | | 共同住宅等 10 | (データなし) | |
| | | | | 一戸建 (データなし) | (データなし) | |
| | | | | 共同住宅等 1,310 | (うち腐朽・破損 あり 190) | |
| | | | | 一戸建 70 | (うち腐朽・破損 あり 10) | |
| | | | | 共同住宅等 (データなし) | (データなし) | |
| | | | | 一戸建 430 | (うち腐朽・破損 あり 80) | |
| | | | | 共同住宅等 470 | (うち腐朽・破損 あり 20) | |
| | その他（一時現住者のみ、建築中） | | | | | 180 |

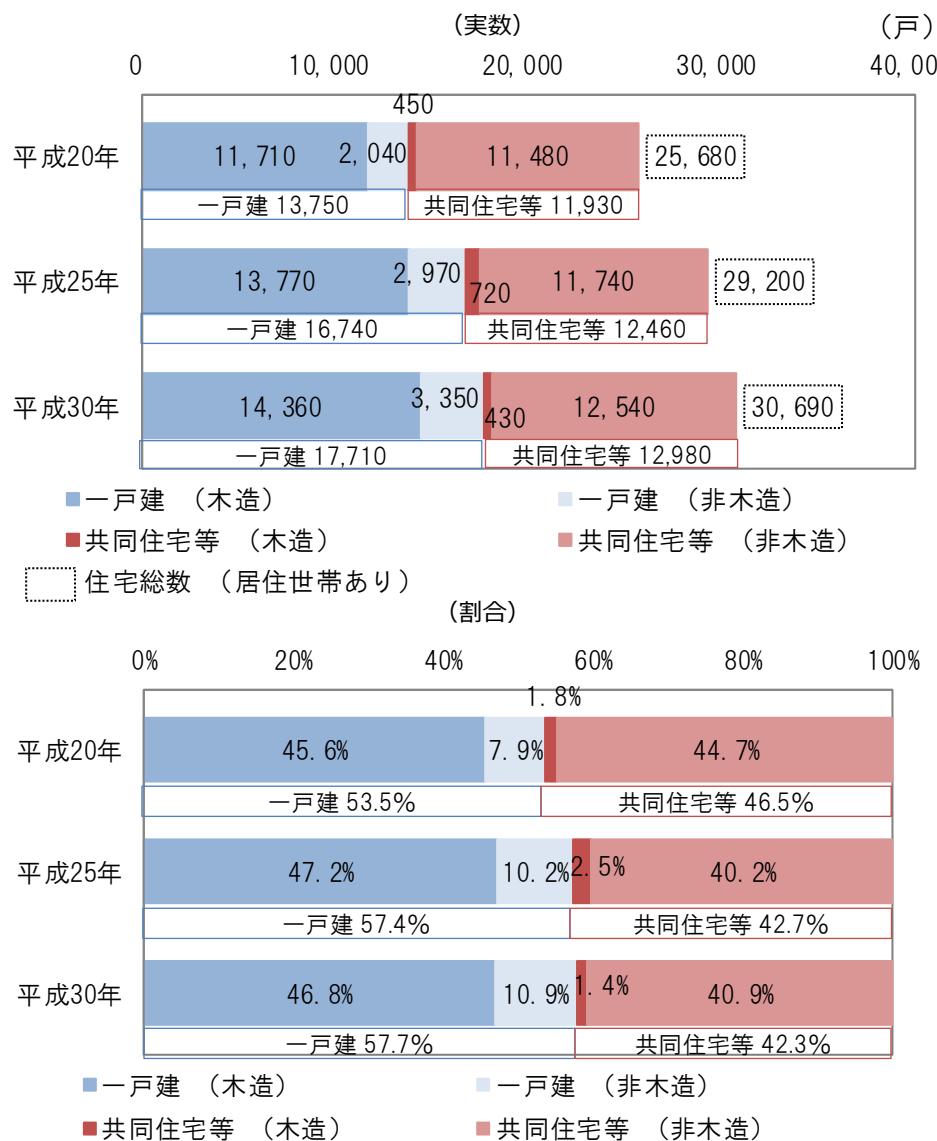
※共同住宅等は長屋・共同住宅・その他の計

※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：平成 30 年住宅・土地統計調査

④ 住宅(居住世帯あり) の建て方・構造 [木造の一戸建と非木造の共同住宅等が多い]

- 平成 30 年住宅・土地統計調査による住宅の建て方は、一戸建が 17,710 戸、57.7%、共同住宅等が 12,980 戸、42.3%で一戸建がやや多くなっています。
- 平成 20 年との比較では、一戸建の割合が若干増加しています。
- 一戸建の多くが木造、共同住宅等の大半が非木造となっています。



※四捨五入の関係で合計と内訳は必ずしも一致しない

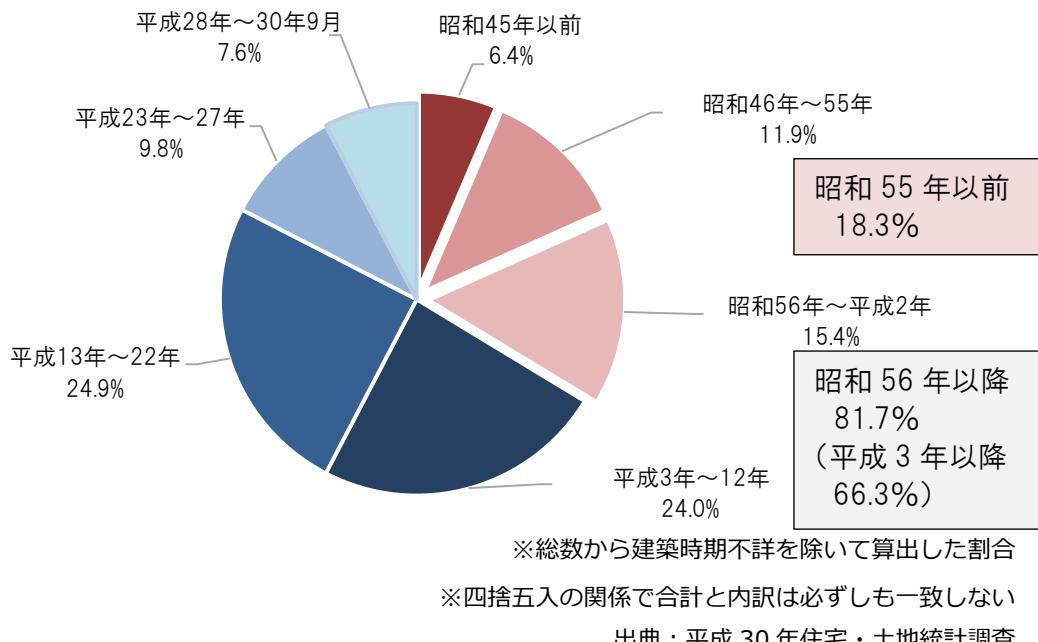
※共同住宅等：長屋・共同住宅・その他の計

出典：各年住宅・土地統計調査

図II-13 住宅(居住世帯あり)の建て方・構造

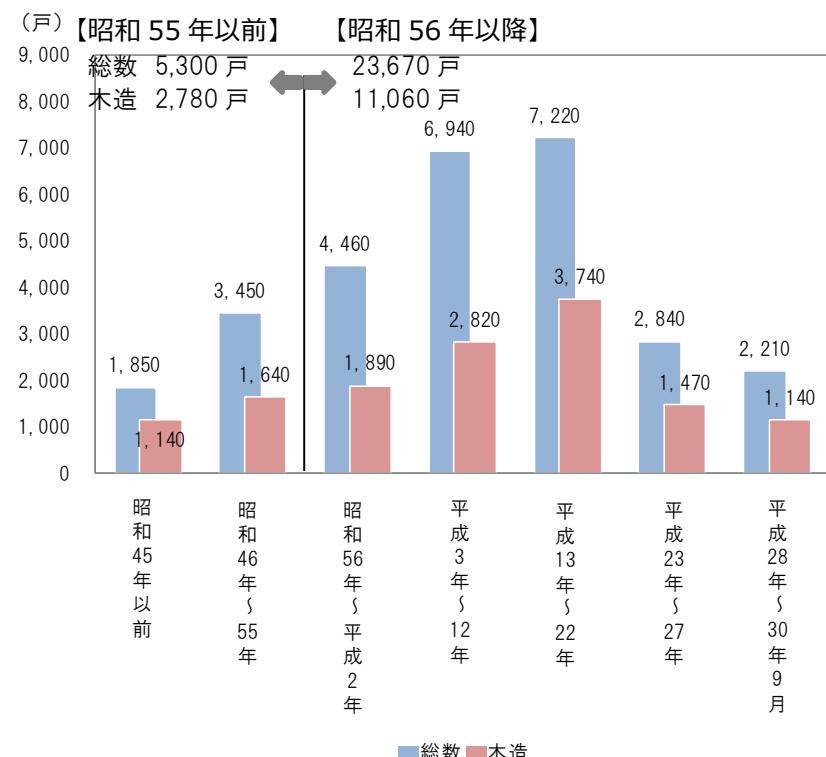
⑤ 住宅（居住世帯あり）の建築時期 【昭和 55 年以前の住宅は 5,300 戸】

- 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、18.3%、5,300 戸で、そのうち半数強の 2,780 戸が木造となっています。



出典：平成 30 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（平成 30 年）



※総数から建築時期不詳を除く

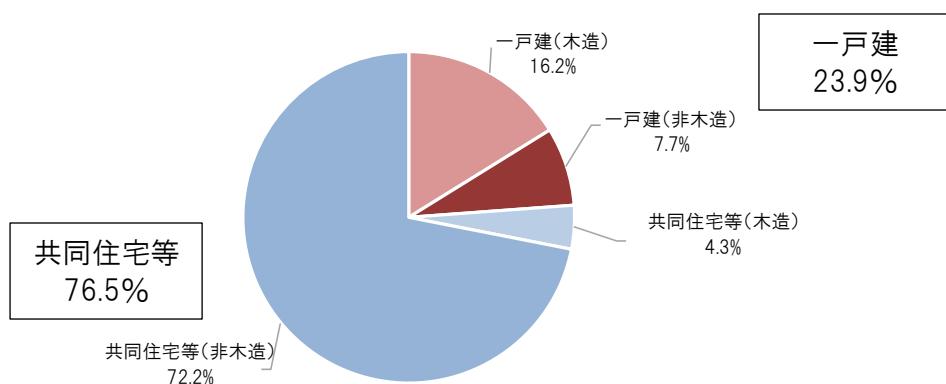
出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

図 II-15 住宅（居住世帯あり）の建築時期別住宅数（平成 30 年）

⑥ 建て方別の空家の状況

【一戸建空家の7割強が「その他の住宅」】

- 平成30年時点では、空家の約23.9%が一戸建（うち約7割が木造）、約76.5%が共同住宅等となっています。
- 一戸建の空家数は550戸で、78.2%に当たる430戸が「その他の住宅」となっています。共同住宅等の空家は1,790戸と多いですが、その73.2%を賃貸用の住宅が占めています。
- 平成20年からの10年間で、一戸建の空家については、総数で120戸の減少、他の住宅は30戸の減少となっています。共同住宅等の空家は、総数で1.5倍近く、賃貸用の住宅で約1.4倍の増加となっています。

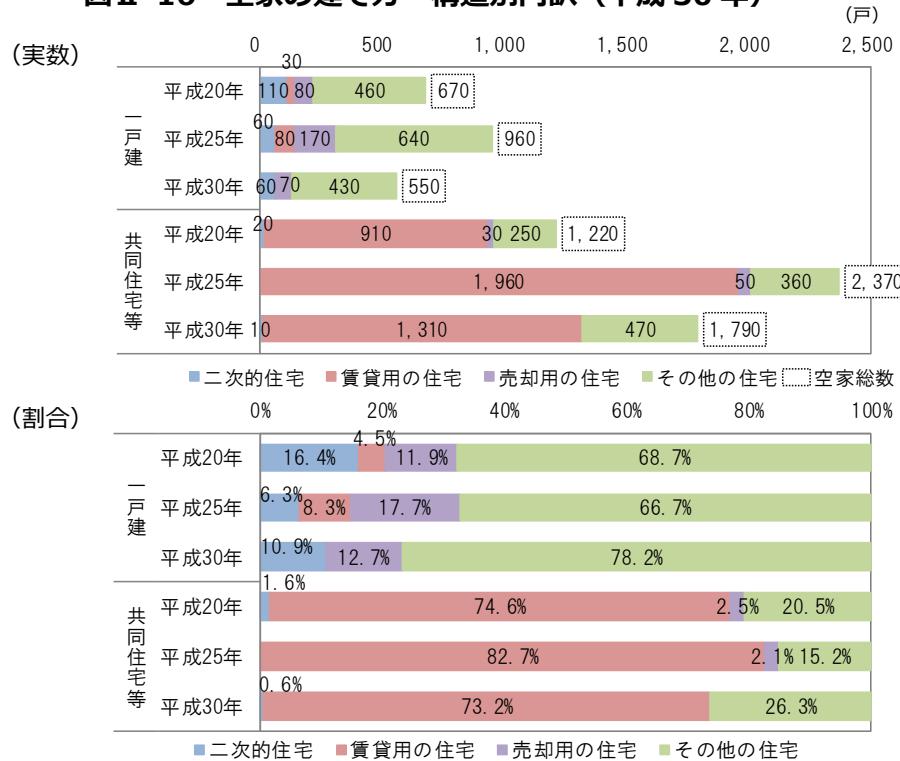


※四捨五入の関係で合計と内訳は必ずしも一致しない

※共同住宅等：長屋・共同住宅・その他の計

出典：平成30年住宅・土地統計調査

図II-16 空家の建て方・構造別内訳（平成30年）



※四捨五入の関係で合計と内訳は必ずしも一致しない

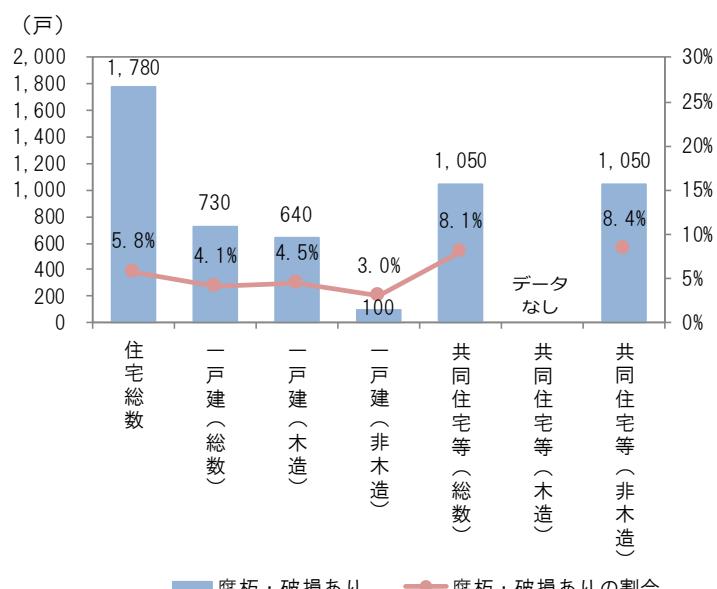
※共同住宅等：長屋・共同住宅・その他の計

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】

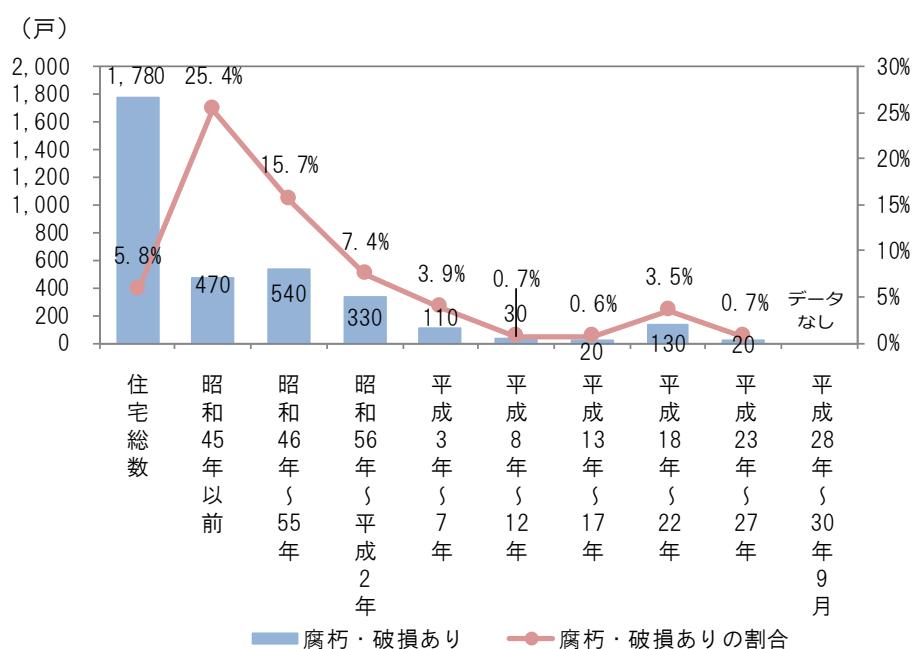
- 本市の住宅（居住世帯あり）のうち、腐朽・破損があるのは、5.8%の1,780戸、うち730戸が一戸建、1,050戸が共同住宅等となっています。
- 居住世帯のある住宅での腐朽・破損率は空家と比べると低くなっていますが、建築時期の古い住宅では、腐朽・破損ありの割合が高い傾向がみられます。
- 空家についてみると、空家総数の13.7%、空家（その他の住宅）の11.1%に腐朽・破損がみられます。



※共同住宅等：長屋・共同住宅・その他の計

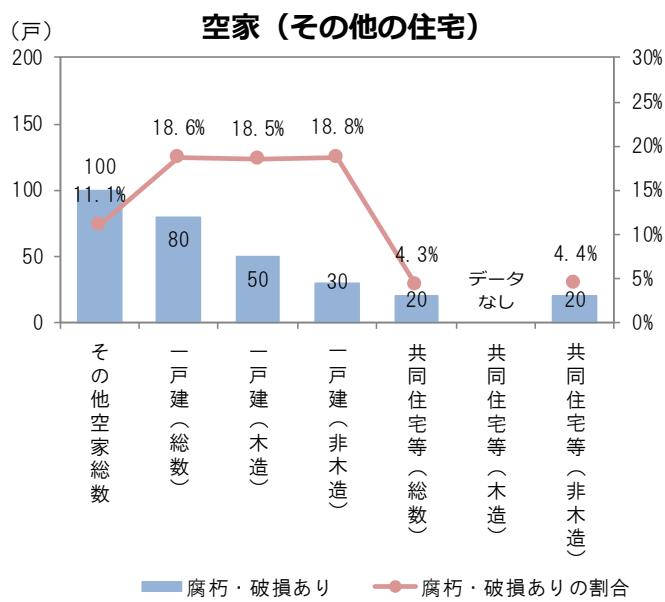
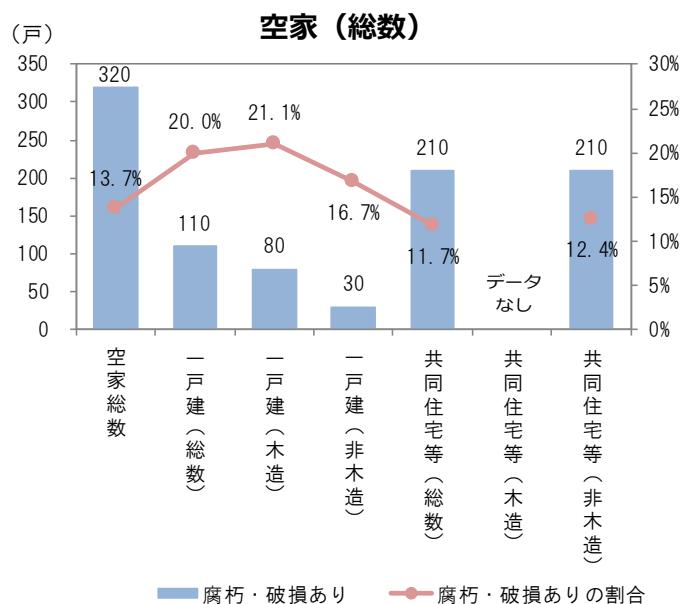
出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

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（平成 30 年）



出典：平成 30 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（平成 30 年）



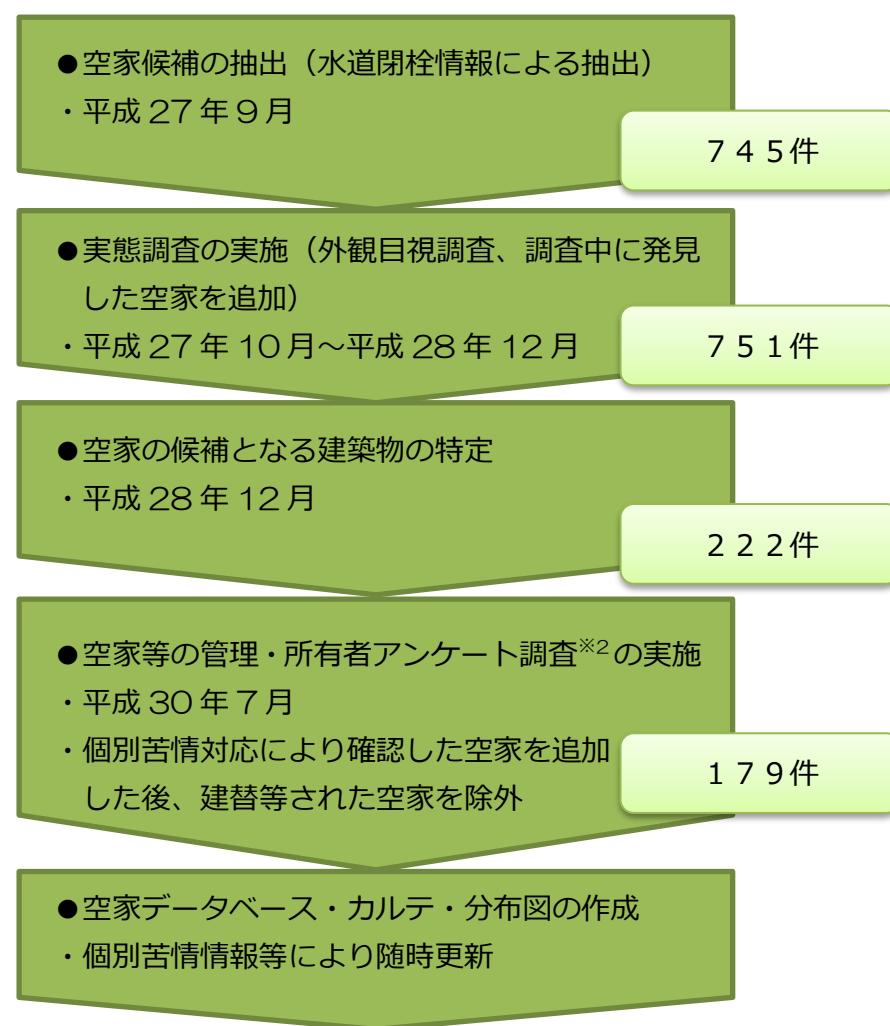
※共同住宅等：長屋・共同住宅・その他の計
出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

図II-20 空家（建て方・構造別）の腐朽・破損の状況（平成 30 年）

2. 空家実態調査等結果

2-1. 調査の概要

平成 27 年度から実施した本市の空家現地実態調査^{※1}（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。



※1 実態調査は、特措法に基づき、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しています。

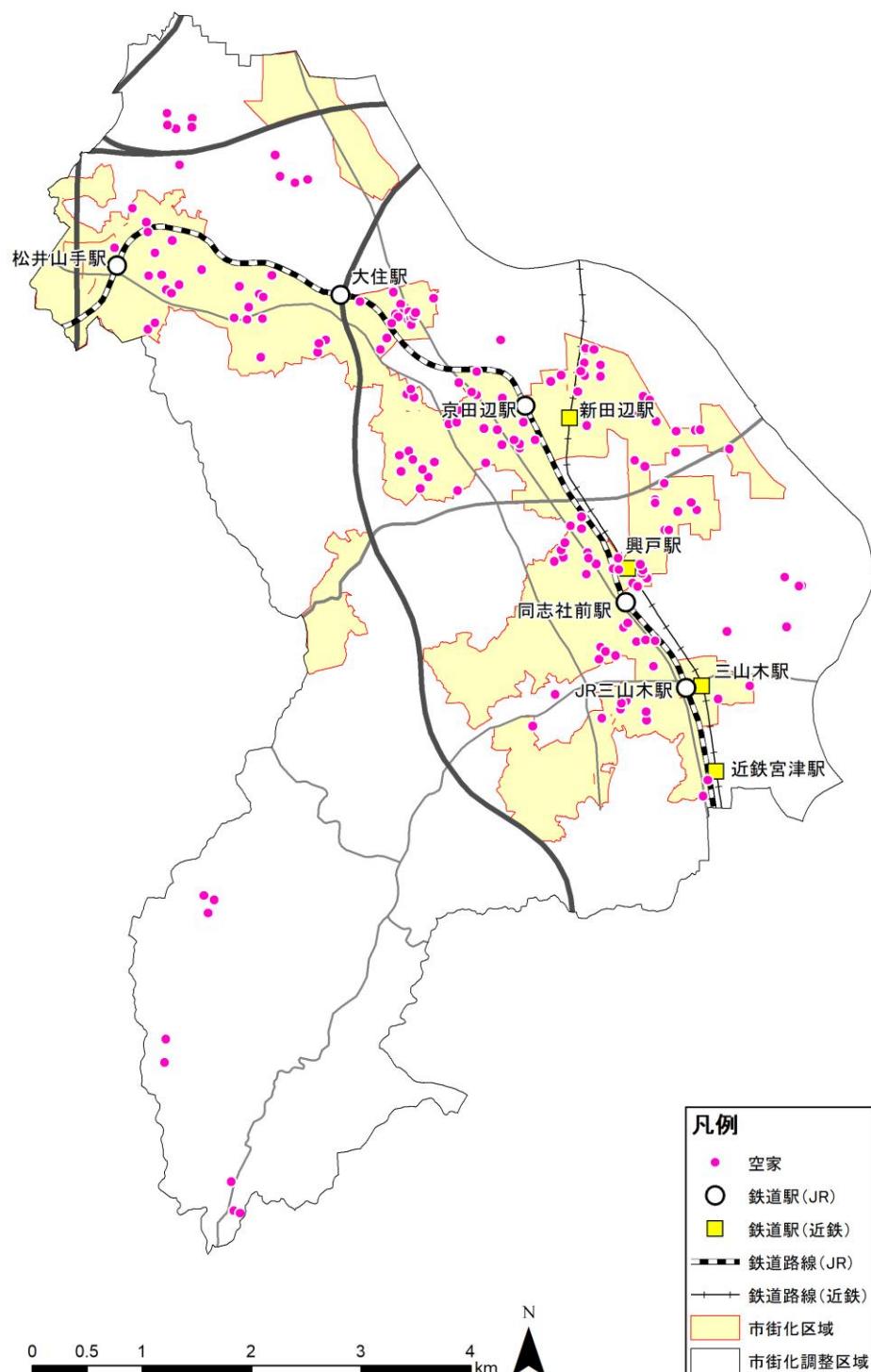
※2 以下、アンケート調査という。

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 179 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 84%が市街化区域内に立地しています。



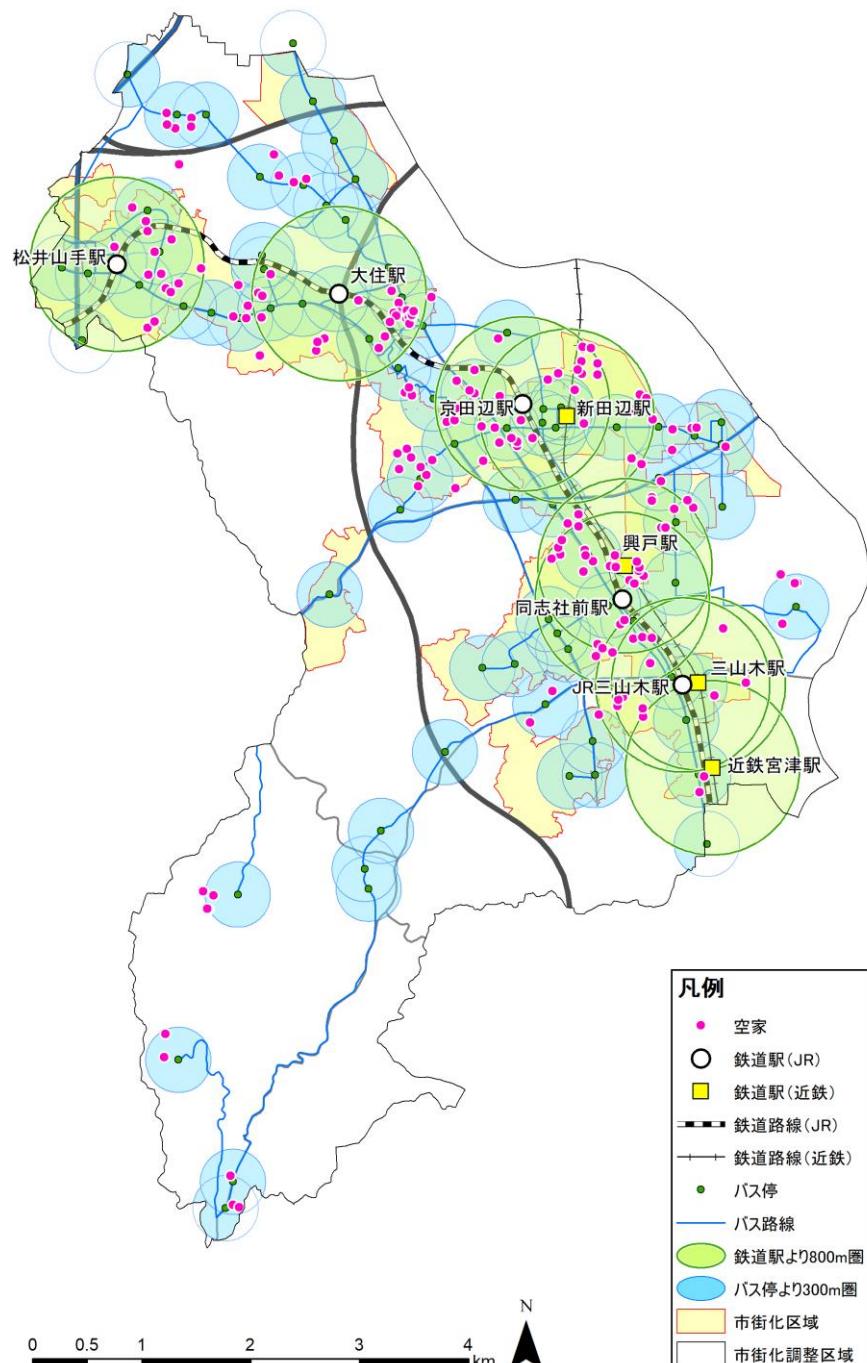
出典：京田辺市（市街化区域）、国土数値情報（鉄道駅）

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96%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）、国土数値情報（鉄道駅）

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、本計画策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 | 平成 28 年度に実施した空家等実態調査等をもとに精査した、市内の空家等と思われる建物の所有者等 179 人を対象としました。 |
| イ 調査方法 | 調査票の郵送配布、郵送回収（調査票の配布に合わせて、空き家・空き室無料相談会チラシを同封） |
| ウ 調査期間 | 平成 30 年 7 月 6 日（金）発送、締切日：7 月 20 日（金） 平成 30 年 7 月 13 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：179 票・回収数：82 票・有効回収数：80 票（無回答票等を除いた票数）・回収率：44.7%（有効回収数/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肢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 78%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 91%が戸建、住宅の構造については、約 76%が木造、建築時期については、昭和 55 年以前が約 76%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。

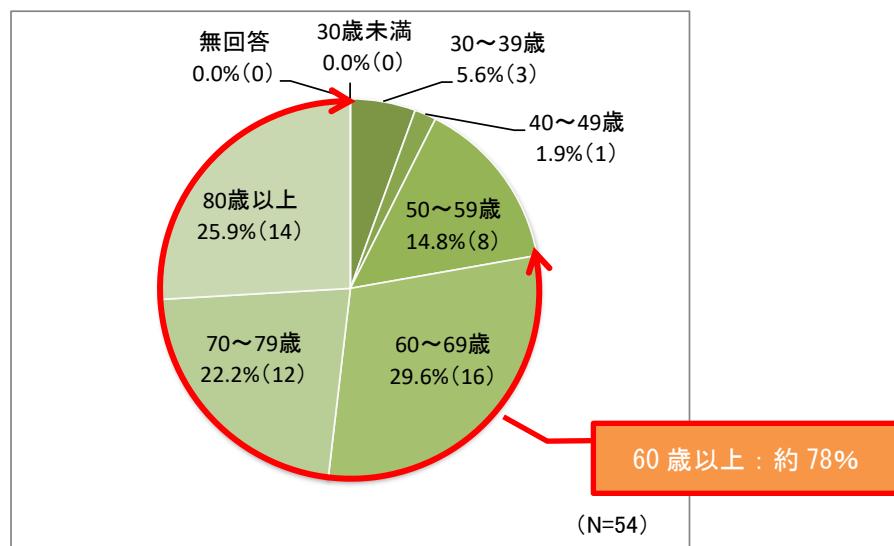


図 II-23 空家（住宅）の所有者の年齢

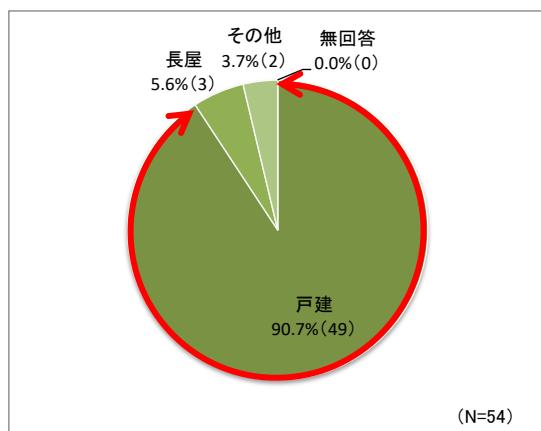


図 II-24 空家（住宅）の建て方

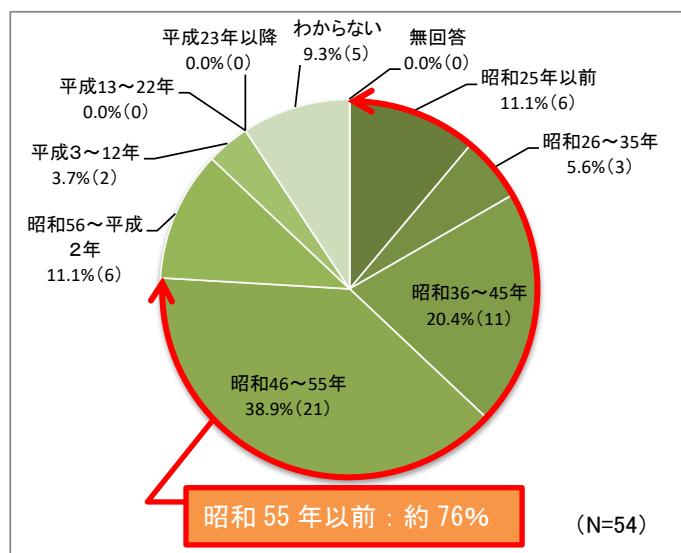


図 II-26 空家（住宅）の建築時期

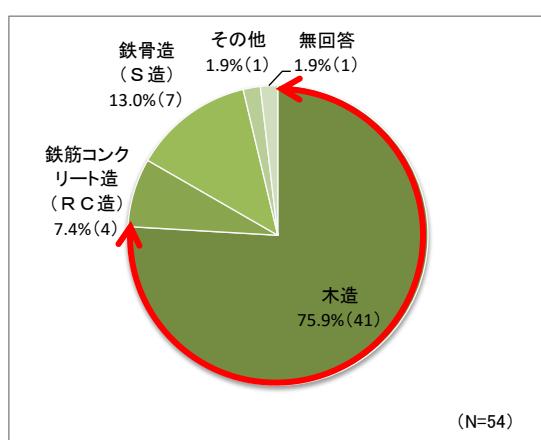


図 II-25 空家（住宅）の構造

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 35%が 10 年以上となっています。
- 居住者の死亡が空家化の契機となっていることが多いことがわかります。

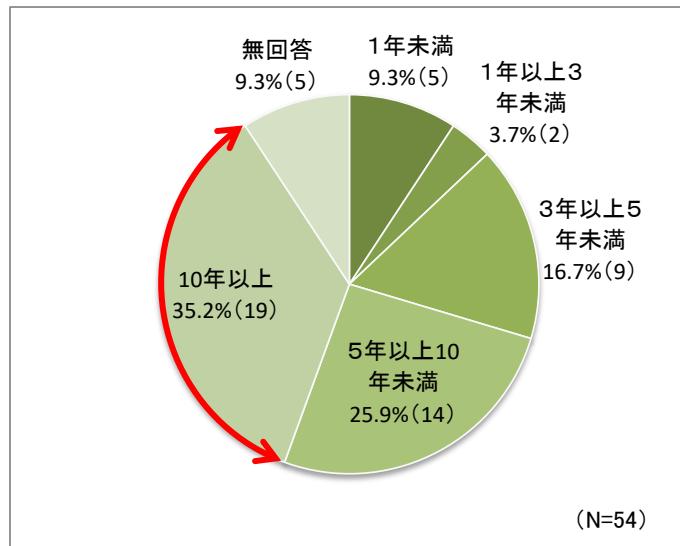


図 II-27 空家等の経過年数

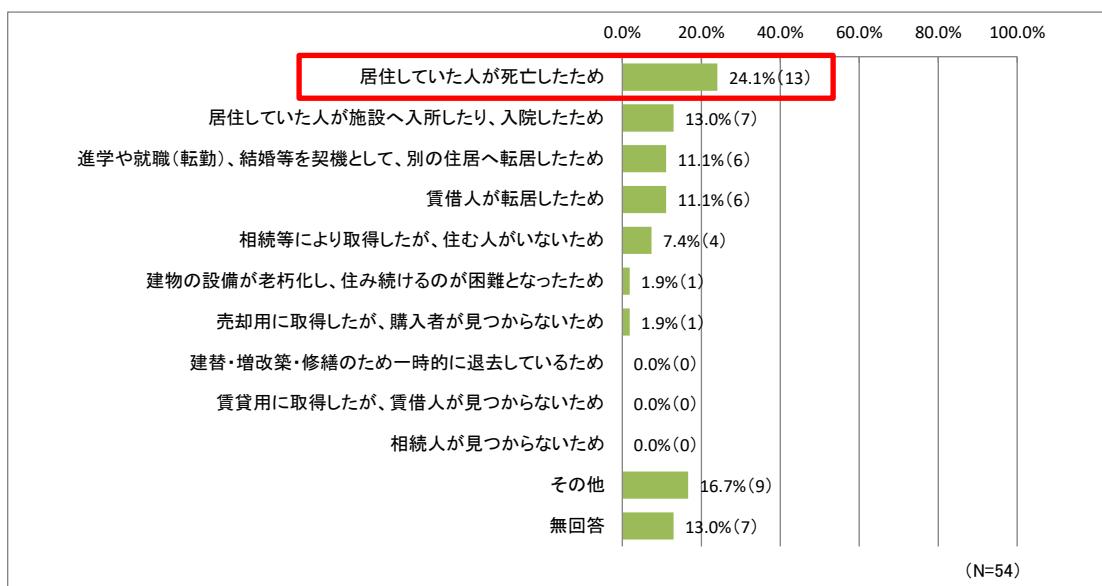


図 II-28 空家等となった（なっている）理由

- 空家等の管理者は、約 78%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 9 %みられます。
- 空家等の維持管理頻度は、約 33%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 39%、維持管理の困りごとは「雑草・繁茂」が約 52%となっています。

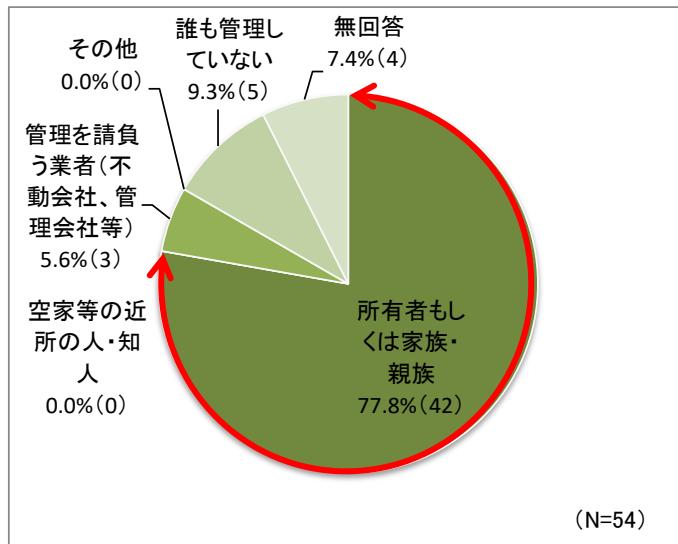


図 II-29 空家等の主な管理者

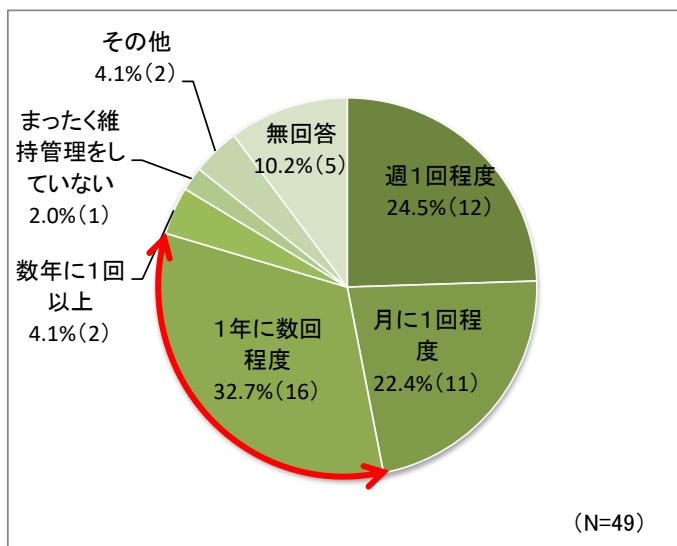
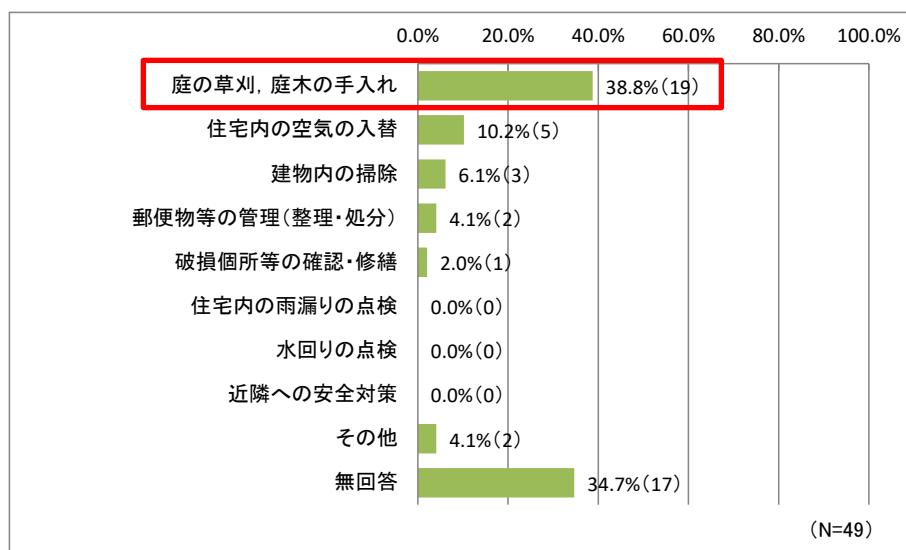
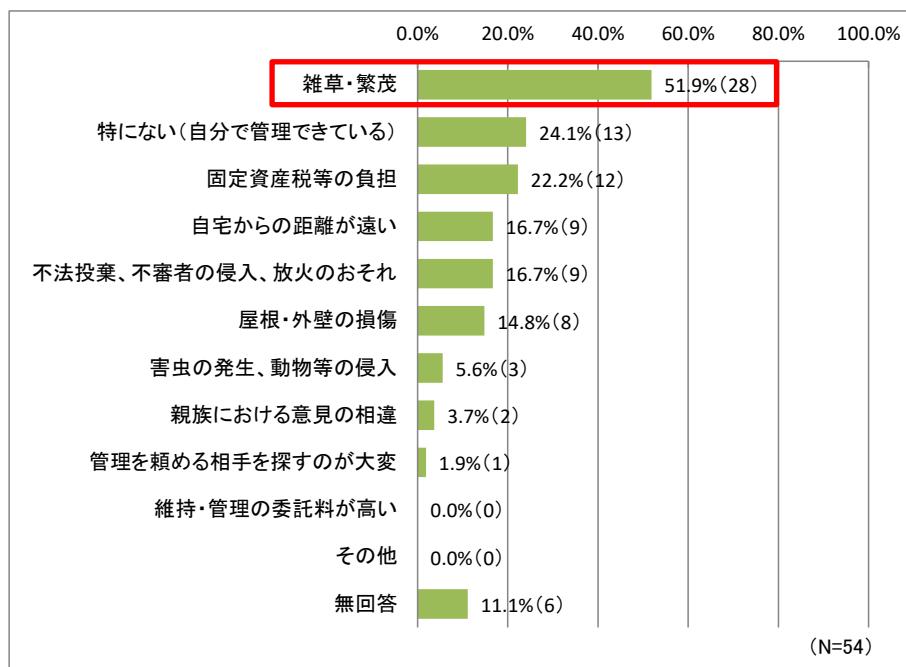


図 II-30 空家等の維持管理の頻度



図II-31 空家等の維持管理で行っていること



図II-32 空家等の維持管理で困っていること

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 63%と高く、今後の利活用方策については、「売却用」、「自分・家族で住む」、「子どもが独立後に住む」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、「借地であること」、「利活用方法が不明」が上位となっています。
- 空家対策で希望するものは、「空家の活用に関する情報提供」が約 32%と最も多くなっています。

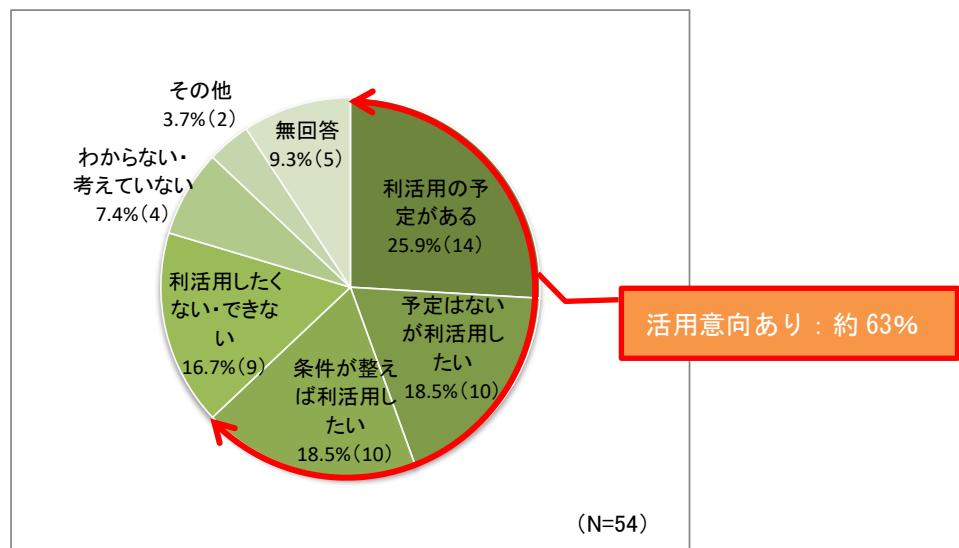


図 II-33 今後の利活用の意向

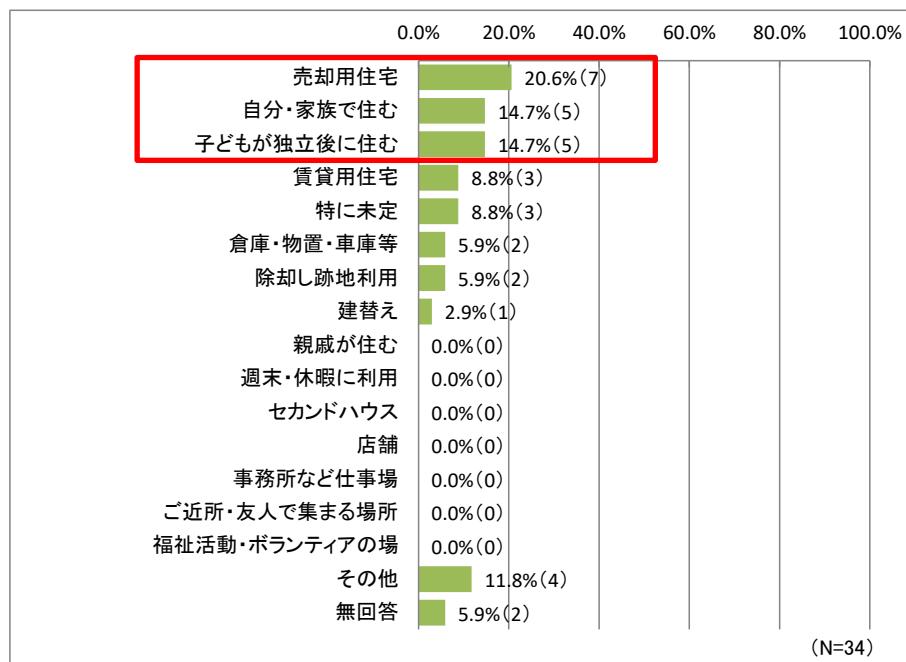
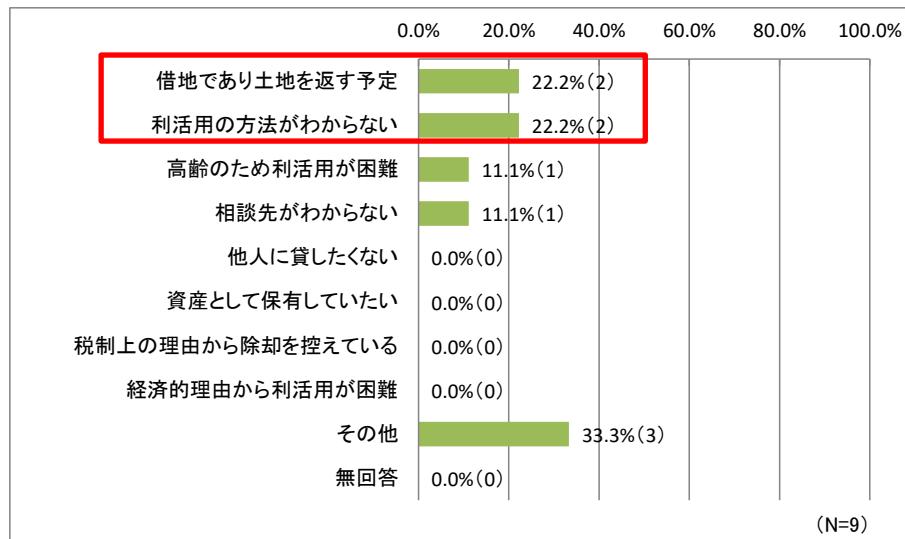
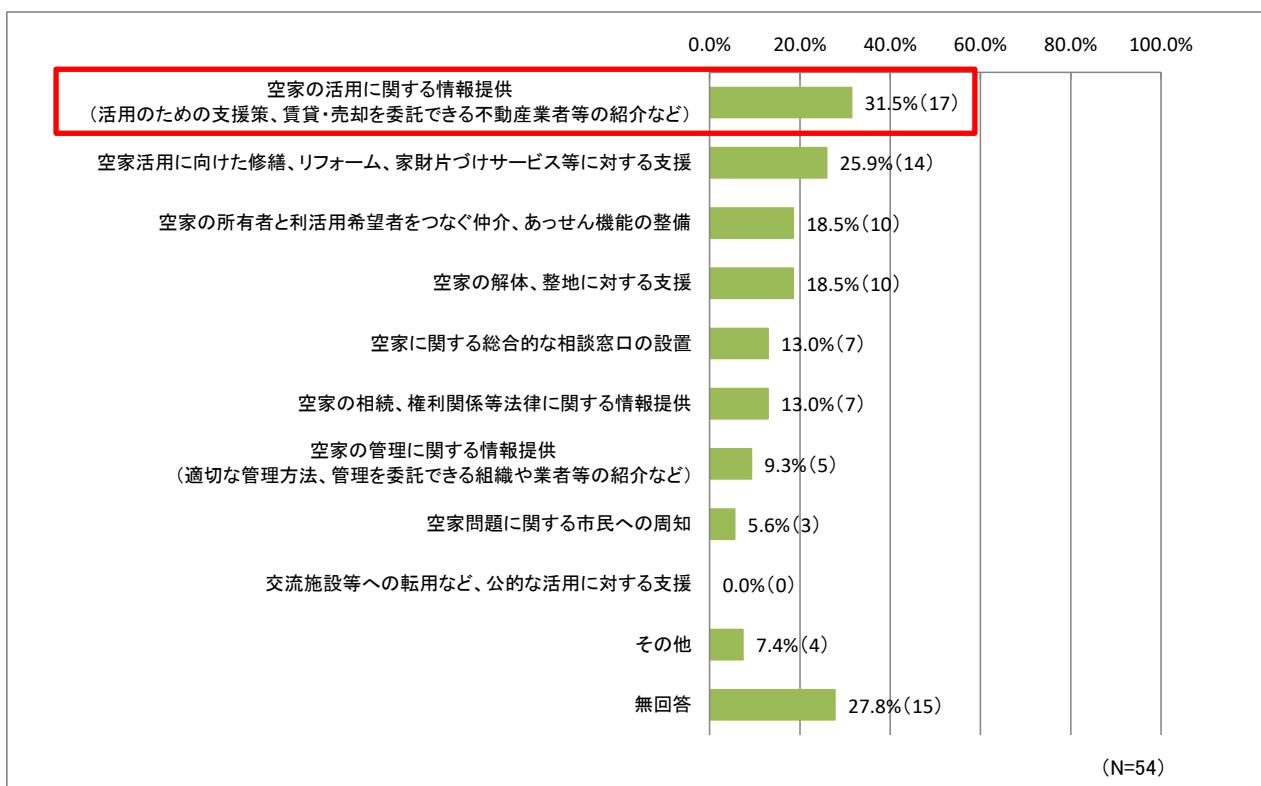


図 II-34 今後の利活用方策



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、空家等の発生について、地域コミュニティの空洞化の要因として認識し、住宅資源の有効活用、住み替えや若い世代の定住、転入促進の必要性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)

| ■第3次 京田辺市総合計画 |
|--|
| <p>第2章 快適で活力にみちたまちづくり／第2節 快適で住みよいまち／1.住宅・住環境／【現状と課題】</p> <ul style="list-style-type: none">地域によっては、高齢化や人口減少に伴って空き家が発生し、地域コミュニティの空洞化が進む可能性があります。このことから、住宅資源等の既存ストックを有効活用するとともに、整備が進められている住宅開発地も含め、住み替えや若い世代の定住、転入促進を図る必要があります。 ⇒●既存ストックの有効活用、住み替えや若い世代の定住、転入促進 |
| ■都市計画マスターplan |
| <p>○全体構想</p> <p>1.現況とまちづくりの課題／1-5 まちづくりの基本的課題／（2）高齢化社会に対応したまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none">今後、高齢化や人口減少に伴い、住民の転出や空き家が発生し、従来からの市街地の空洞化が進む可能性があります。これらを防止するためには、従来からの市街地の住宅資源や都市施設などのストックを有効活用するとともに、現在整備中の住宅開発地も含めて、若い世代の転出防止や転入促進対策を推進していく必要があります。 ⇒●住宅資源の有効活用、若い世代の転出防止や転入促進対策の推進 |
| ○地域別構想 |
| <p>1-1 地域の現況と課題／（3）地域の課題</p> <p>北部地域《良好な住環境を形成するまちづくり》</p> <ul style="list-style-type: none">比較的早く開発された松井ヶ丘・大住ヶ丘地区や田園集落では高齢化が進行しており今後空き家が増えることが予想されるため、それらを活用できる仕組みづくりが必要です。 ⇒●今後増える空家を活用できる仕組みづくり <p>中部地域《市街化区域内の既存ストックを有効活用したまちづくり》</p> <ul style="list-style-type: none">空き家や空き部屋を活用し、高齢化が進んでいる地区に若い世代を流入させたり、世代にあわせた住み替えの促進が図れる誘導対策が必要です。 ⇒●空家、空室の活用による世代にあわせた住み替えの促進の誘導対策 <p>南部地域《市街化区域内の既存ストックを有効活用したまちづくり》</p> <ul style="list-style-type: none">三山木地区や南田辺北地区など住宅開発が進んでいる地区や、市街地での新築住宅、空き家や空き部屋を活用し、世代にあわせた住み替えの促進が図れる誘導対策が必要です。 ⇒●空家、空室の活用による世代にあわせた住み替えの促進の誘導対策 |

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。 | ●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。 | ●高齢化に伴う空家化の抑制が必要 |
| 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、一戸建空家の約78%が「その他の住宅」となっている。・昭和55年以前の住宅は5,300戸余。古い住宅や空家（特に木造）の腐朽・破損率が高い。 | ●居住世帯のある住宅の空家化の抑制が必要（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84%は市街化区域に立地していること、また、約96%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約35%が10年以上、空家化の原因は居住者の死亡が契機となっていることが多い、誰も管理していない空家等が約10%みられる。 空家等の維持管理頻度は、約33%が年に数回程度実施、維持管理の内容は「庭の草刈、庭木の手入れ」が約39%、維持管理の困りごとは「雑草・繁茂」が約52%となっている。 | <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、相続の発生時に登記を依頼することにより、早い段階で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63%と高く、方策は「売却用」「自分・家族で住む」「子どもが独立後に住む」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」「利活用方法が不明」が上位。希望する空家対策は「空家の活用に関する情報提供」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 空家化や管理不全空家化の予防の必要性

本市の空家率は、現状では比較的低く、また、空家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。

そういう事態を回避するため、空家等対策では、空家や管理不全空家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

木造を中心とした一戸建空家の約 78%が賃貸や売却の市場に出でていない「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 84%が市街化区域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、基盤整備とも関わる旧市街地での空家等対策については、行政が積極的にかかわり、長期的な観点か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り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住宅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 管理不全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、管理不全の空家等が現に存在しており、今後も一定数の管理不全空家等が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、所有者等による適切管理や除却を促し、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も必要となります。

III.計画の基本方針

※特措法第6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、すぐに取組めることから、長期的なまちづくりのなかで取組むべきことまで、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、狭小な道路等が多く、空家等が発生した場合に市場流通しにくいと考えられる旧市街地での対策を重点として、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。

◆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】

住宅は、居住者のいる状態から、場合によっては空家化し、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」、「管理不全空家等の解消」を柱に、今後、取り組むべき対策を整理します。

◆基本方針 4

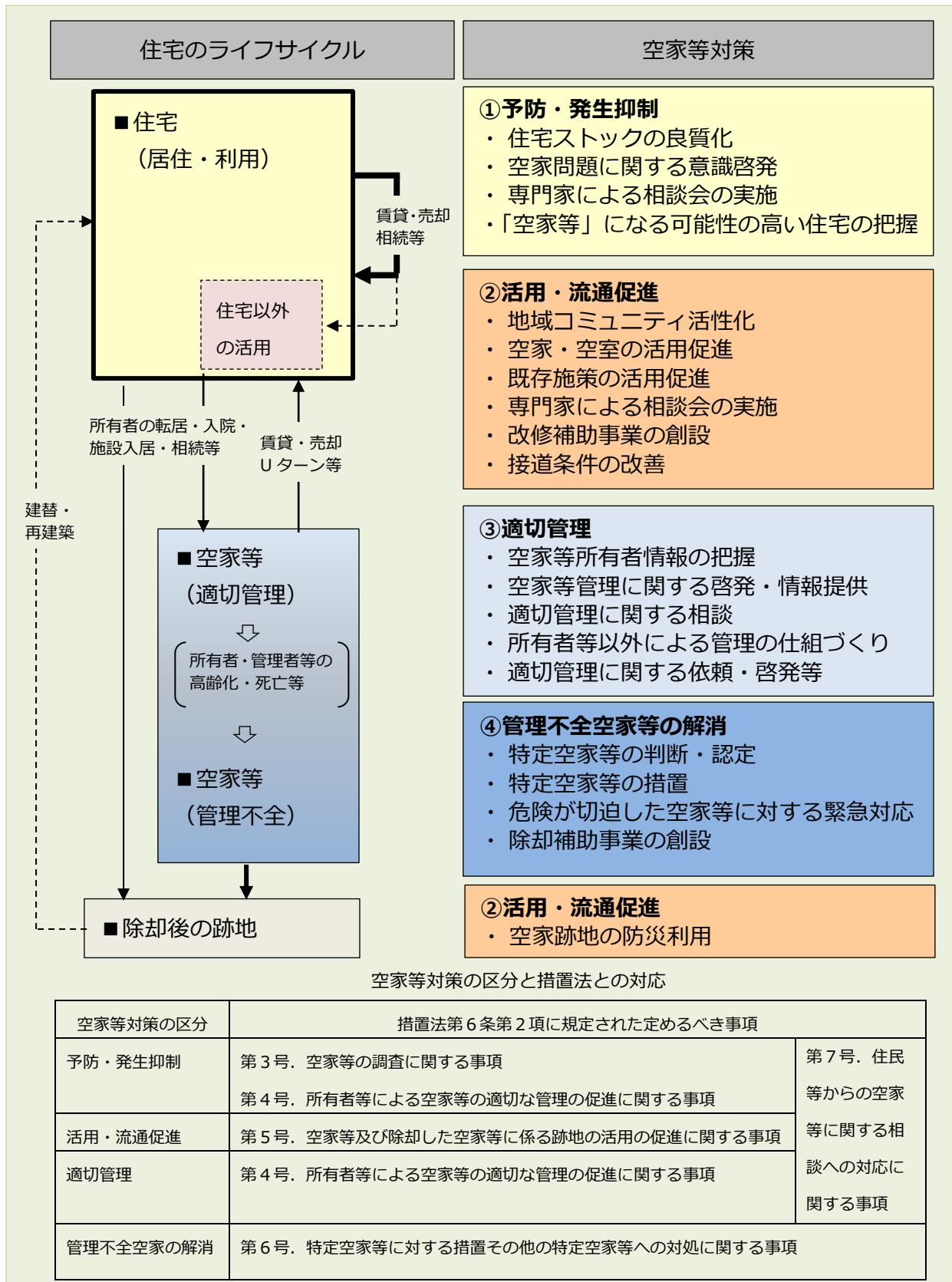
市民、府外関係機関、府内関係各課等との協働による取組

【取組主体の視点】

住宅の管理・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等、住宅・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。この点を考慮し、空家等対策は、市民、府外関係機関、府内関係各課等との協働により総合的に推進していきます。

IV. 空家等に関する対策

空家等対策については、住宅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3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4～6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7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4m以上の地域（土地区画整理事業や大規模な開発行為によって、原則として全ての道路が4m以上ある地域） |
| 旧市街地 | 旧市街 | 市街化区域のうち前面道路幅員が4m未満の地域（上記以外の一定のまとまりのある区域内の道路が全て4m未満の地域） |
| 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 |

1. 予防・発生抑制

※特措法第6条第2項第3号 空家等の調査に関する事項

特措法第6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6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・転居等を契機とした空家化の抑制に向け、空家化以前の段階において、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。

| 具体的な取組 役割分担 ◇府内 ◆府外 | 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 |
| 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 ◆建築土会 ◇産業振興課 ◇環境課 ◇高齢介護課 | | | | ○ | ○ | ○ |
| 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 ◇開発指導課 ◆商工会 ◆建築土会 | | | | ○ | ○ | ○ |

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 |
| 木造住宅耐震改修費補助（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） |
| 高齢者向け居住設備改善費補助金支給事業（高齢介護課） | 在宅高齢者が安心して生活できるように、住まいを改善する費用の一部を補助 |

| 制度名称（所管課） | 概要 |
|------------------------------|---|
| 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） |
| 介護予防安心住まい推進事業費助成金支給事業（高齢介護課） | 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 |
| 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 |

1-2. 空家問題に関する意識啓発

- 「広報ほっと京田辺」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、所有者等の死亡後の相続登記の必要性を啓発するため、所有者等の死亡届が提出された時に相続登記の依頼文を配布する等の取組を進めます。

| 具体的な取組 役割分担 ◇府内 ◆府外 | 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 | | | | ○ | ○ | ○ |
| 相続未登記問題に対する所有者への啓発（死亡届の提出時に相続登記依頼文配布等） ◇開発指導課 ◇市民年金課 | | | | ○ | ○ | ○ |

1-3.専門家による相談会の実施

- 京都府宅地建物取引業協会と連携し、賃貸や売買等に関する相談会を実施し、「空家等」になる可能性の高い住宅の所有者や相続予定者等の相談に応じ、将来の空家化の抑制に努めます。
- 空家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。

| 具体的な取組 役割分担 ◇府内 ◆府外 | 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 |
| 空家等の賃貸や売買等に関する相談会の実施 ◇開発指導課 ◆宅建業協会 | | | | ○ | ○ | ○ |
| 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 | | | | ○ | ○ | ○ |

1-4.「空家等」になる可能性の高い住宅の把握

- 「空家等」になる可能性の高い住宅について、市民や庁内外からの情報を集約管理し、必要に応じて所有者等への情報提供を行うほか、所有者等の状況に応じ、福祉施策等とも連携した適切な対応を図ります。

| 具体的な取組 役割分担 ◇府内 ◆府外 | 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」になる可能性の高い住宅の情報入手と対応 ◇開発指導課 ◇高齢介護課 | | | | ○ | ○ | ○ |

2. 活用・流通促進

※特措法第6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6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旧市街地において、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。

| 具体的な取組 役割分担 ◇府内 ◆府外 | 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 |
| 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 ◇高齢介護課 ◇社会教育・スポーツ推進課 ◇子育て支援課 | | | | ○ | ◎ | ○ |

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。
- 旧市街地の所有者等が空家等の資産活用を安心して行えるよう、必要に応じ、市が空家等所有者等と空家活用ビジネスを手掛ける民間事業者等との橋渡しについて検討します。
- 一人暮らしの高齢者が住む住宅の空室の活用について検討します。

| 具体的な取組 役割分担 ◇府内 ◆府外 | 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 | | | | ○ | ○ | ○ |
| 空家等所有者と利用希望者との橋渡し(民間の空家活用ビジネスへの橋渡し)の検討 ◇開発指導課 ◆民間事業者 | | | | ○ | ◎ | |
| 一人暮らしの高齢者が住む住宅の空室の活用の検討 ◇開発指導課 ◆民間事業者 | | | | ○ | ○ | ○ |

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。

| 具体的な取組 役割分担 ◇府内 ◆府外 | 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り上げ制度の周知 ◇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の実施

- 京都府宅地建物取引業協会と連携し、空家等の賃貸や売買等に関する相談会を実施し、必要に応じ、各専門機関や民間事業者を紹介する等、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。

| 具体的な取組 役割分担 ◇府内 ◆府外 | 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 |
| 空家等の賃貸や売買等に関する相談会の実施（再掲） ◇開発指導課 ◆宅建業協会 | | | | ○ | ○ | ○ |

2-5.改修補助事業の創設

- 旧市街地における空家等の流通を促進するため、国の制度を踏まえ、空家等の改修等に対する補助事業を創設します。

| 具体的な取組 役割分担 ◇府内 ◆府外 | 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 |
| 空家等の改修等に関する補助事業創設 ◇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}、街みなみ環境整備事業^{※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。

| 具体的な取組 役割分担 ◇府内 ◆府外 | 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 |
| 道路狭小地区における基盤整備 ◇開発指導課 ◇都市整備課 | | | ■ | | ○ | |
| 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 狹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 街みなみ環境整備事業

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。



図IV-2 接道条件の改善イメージ

2-7.跡地の防災利用

- ・ オープンスペースや防火用水の整備が不十分な旧市街地において、空家を除却した跡地を活用し、防災機能をもった地域の交流スペース等として整備、防火水槽の設置を実施します。

| 具体的な取組 役割分担 ◇府内 ◆府外 | 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 |
| 空家跡地を防災機能をもった地域の交流スペース等として整備 ◇開発指導課 ◇緑のまちづくり室 | | | | | ◎ | |
| 空家跡地における防火水槽設置 ◇開発指導課 ◇消防署 警防課 | | | | | ◎ | |

3. 適切管理

※特措法第6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6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、隨時更新することにより管理していきます。

| 具体的な取組 役割分担 ◇府内 ◆府外 | 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 |
| 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・情報提供を行います。また、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促します。

| 具体的な取組 役割分担 ◇府内 ◆府外 | 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 | | | | ○ | ○ | ○ |
| 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。窓口の設置とあわせ、関係機関からの派遣員等による専門相談員を配置する等、的確な相談対応ができるよう体制を整備します。

| 具体的な取組 役割分担 ◇府内 ◆府外 | 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 |
| 府内でのワンストップ窓口での相談対応 ◇開発指導課 | | | | ○ | ○ | ○ |
| 専門相談員による相談体制づくり ◇開発指導課 ◆各関係機関 | | | | ○ | ○ | ○ |

3-4.所有者等以外による管理の仕組みづくり

- 自己管理が困難な所有者等を支援するため、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。

| 具体的な取組 役割分担 ◇府内 ◆府外 | 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 ◆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管理不全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。

| 具体的な取組 役割分担 ◇府内 ◆府外 | 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 |
| 空家等から道路へ突出する樹木や塀の傾き等に関する対応 ◇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. 管理不全空家等の解消

※特措法第6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.特定空家等の判断・認定

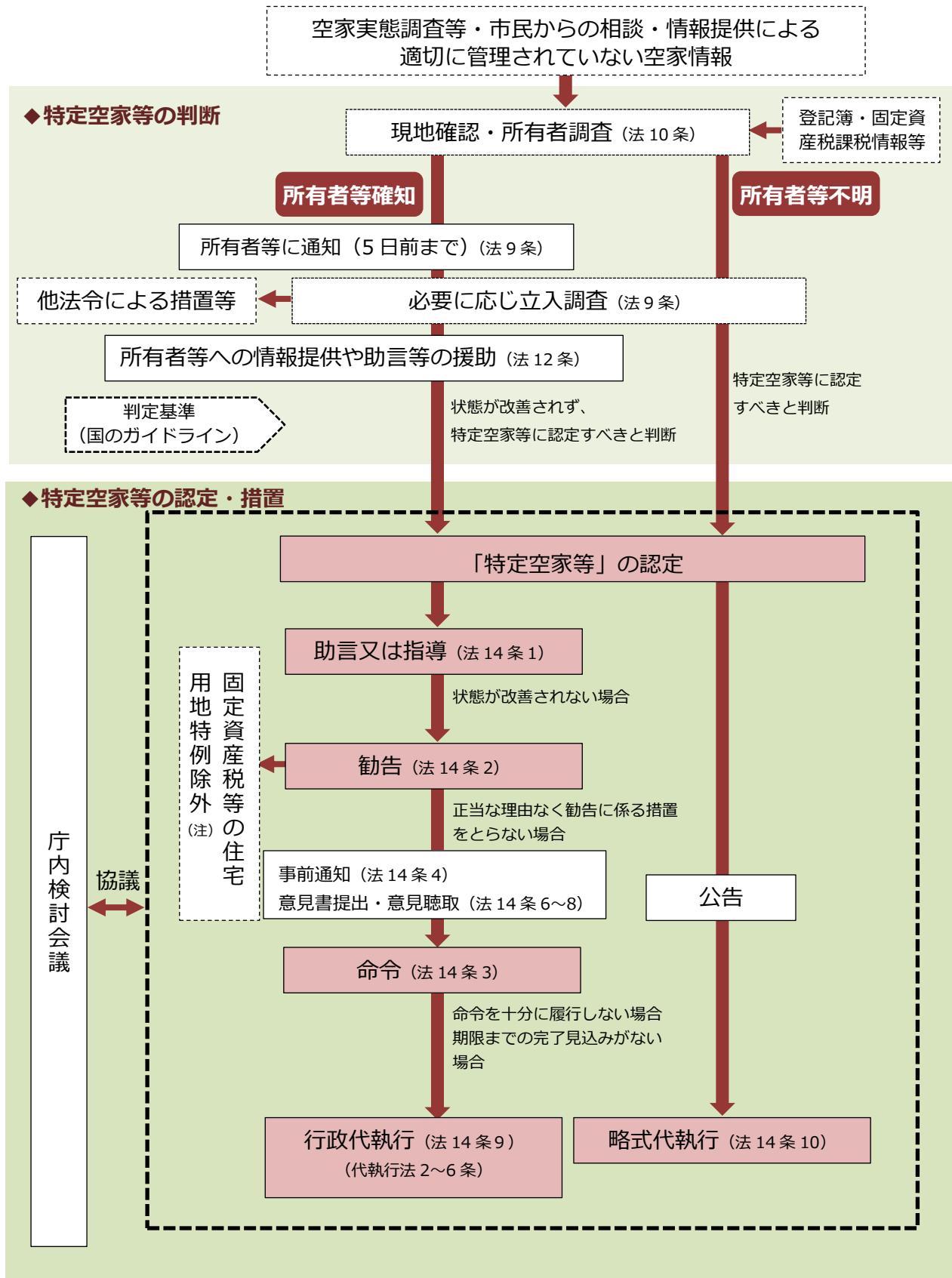
- 実態調査等結果、市民、関係各課等からの情報により、適切に管理されず、周辺への危険や悪影響を及ぼしている空家等についての情報を把握した場合は、必要に応じ立入調査、所有者等に関する調査を実施し、国土交通省「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」の判断基準に準じ、特定空家等の判定を行います。特定空家等の認定は、庁内検討会議での協議を経て行います。また、今後、本市においても、必要に応じて、特定空家等独自基準を検討していきます。

| 具体的な取組 役割分担 ◇府内 ◆府外 | 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に基づく特定空家等の判断 ◇開発指導課 | | | | ○ | ○ | ○ |
| 庁内検討会議の協議を踏まえた特定空家等の認定 ◇開発指導課 ◇関係各課 | | | | ○ | ○ | ○ |

4-2.特定空家等の措置

- 認定された特定空家等については、庁内検討会議での協議を踏まえ、特措法に基づき、助言又は指導、勧告、命令等の措置を順次実施します。勧告の対象となつた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。

| 具体的な取組 役割分担 ◇府内 ◆府外 | 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 ◇開発指導課 ◇関係各課 | | | | ○ | ○ | ○ |



※図中の法は特措法

注：地方税法改正（平成 27 年 5 月 26 日施行）により特定空家等の敷地の用に供されている土地について、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外されることとなりました。

図IV-3 特定空家等に対する措置の流れ

表IV-5 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 | | 調査項目の例 | |
|---------------------------|------------------------|----------------------------|--|
| 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 | (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。 | イ 建築物の著しい傾斜 | <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。 |
| | | □ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 | <ul style="list-style-type: none"> (1) 基礎及び土台 <ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。 (ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 <ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。 |
| | | (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 | (イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒 <ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。 |
| | | | (ロ) 外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。 |
| | | | (ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等 <ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。 |
| | | | (ニ) 屋外階段又はバルコニー <ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。 |
| | | | (ホ) 門又は塀 <ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。 |
| | 2. 摊壁が老朽化し危険となるおそれがある。 | | <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。 |

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 | | 状態例 |
|-----|-------------------------------|--|
| (1) | 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下(右)の状態にある。 | <ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、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。 ・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。 |
| (2) | ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下 | <ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄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。 |

| 区分 | 状態例 |
|-------------|---|
| (右) の状態にある。 | ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |

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

| 区分 | 状態例 |
|---|---|
| (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。 | <ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 |
| (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・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。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 |

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

| 区分 | 状態例 |
|--------------------------------------|---|
| (1) 立木が原因で、以下(右)の状態にある。 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 |
| (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下(右)の状態にある。 | <ul style="list-style-type: none"> ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 |
| (3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下(右)の状態にある。 | <ul style="list-style-type: none"> ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 ・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。 |

出典：「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）

別紙 1～4 平成 27 年 5 月 26 日に一部加筆修正

4-3. 危険が切迫した空家等に対する緊急対応

- ・ 管理不全空家等が周辺に及ぼす危険等が切迫した状態であり、措置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、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。
- ・ 長期的には、所有者等の同意なしに必要最小限の措置を行う緊急安全措置の根拠となる条例制定について検討していきます。

| 具体的な取組 役割分担 ◇府内 ◆府外 | 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 |
| 他法令に基づく措置の検討・実施 ◇開発指導課 ◇関係各課 | | | | ○ | ○ | ○ |
| 緊急安全措置の根拠となる条例制定の検討 ◇開発指導課 ◇関係各課 | | | ■ | ○ | ○ | ○ |

4-4. 除却補助事業等の創設

- ・ 旧市街地における管理不全空家等の除却を促進するため、国の制度を踏まえ、空家等の除却等に関する補助事業を創設します。また、除却後の所有者等に関する負担軽減について検討していきます。

| 具体的な取組 役割分担 ◇府内 ◆府外 | 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 |
| 空家等の除却等に関する補助事業創設 ◇開発指導課 | | ■ | | | ○ | |
| 空家等の除却後の所有者等に関する負担軽減策の検討 ◇開発指導課 ◇関係各課 | | ■ | | ○ | ○ | ○ |

V.計画の推進方策

※特措法第6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6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6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G I S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G I S（地図情報システム）管理システムを用いて空家等に関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、平成28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。

今後は、G I S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G I S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G I S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

G I S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.連携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、京都府等上位機関と連携し、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・空家等の改修・除却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 |
| 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 |
| 高齢介護課 | <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る不法占用・塀の傾き等に関すること |
| 消防本部予防課 | <ul style="list-style-type: none">・空家等に関する危険物に係ること |
| 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 |
| 消防署 警防課 | <ul style="list-style-type: none">・空家跡地における防火水槽設置等に関すること |

| 所属等 | 取組み・連携事項 |
|--------------------------------|--|
| 高齢介護課、社会教育・スポーツ推進課 子育て支援課 他 | ・空家等の地域の居場所づくり等に関するこ |
| 都市整備課 緑のまちづくり室 | ・道路狭小地区における基盤整備等に関するこ ・空家跡地を防災機能をもった地域の交流スペース等とし ての整備に関するこ |
| 計画交通課 | ・都市計画マスターplan等の関連計画の調整に関するこ |

2-2. 庁外相談体制の整備

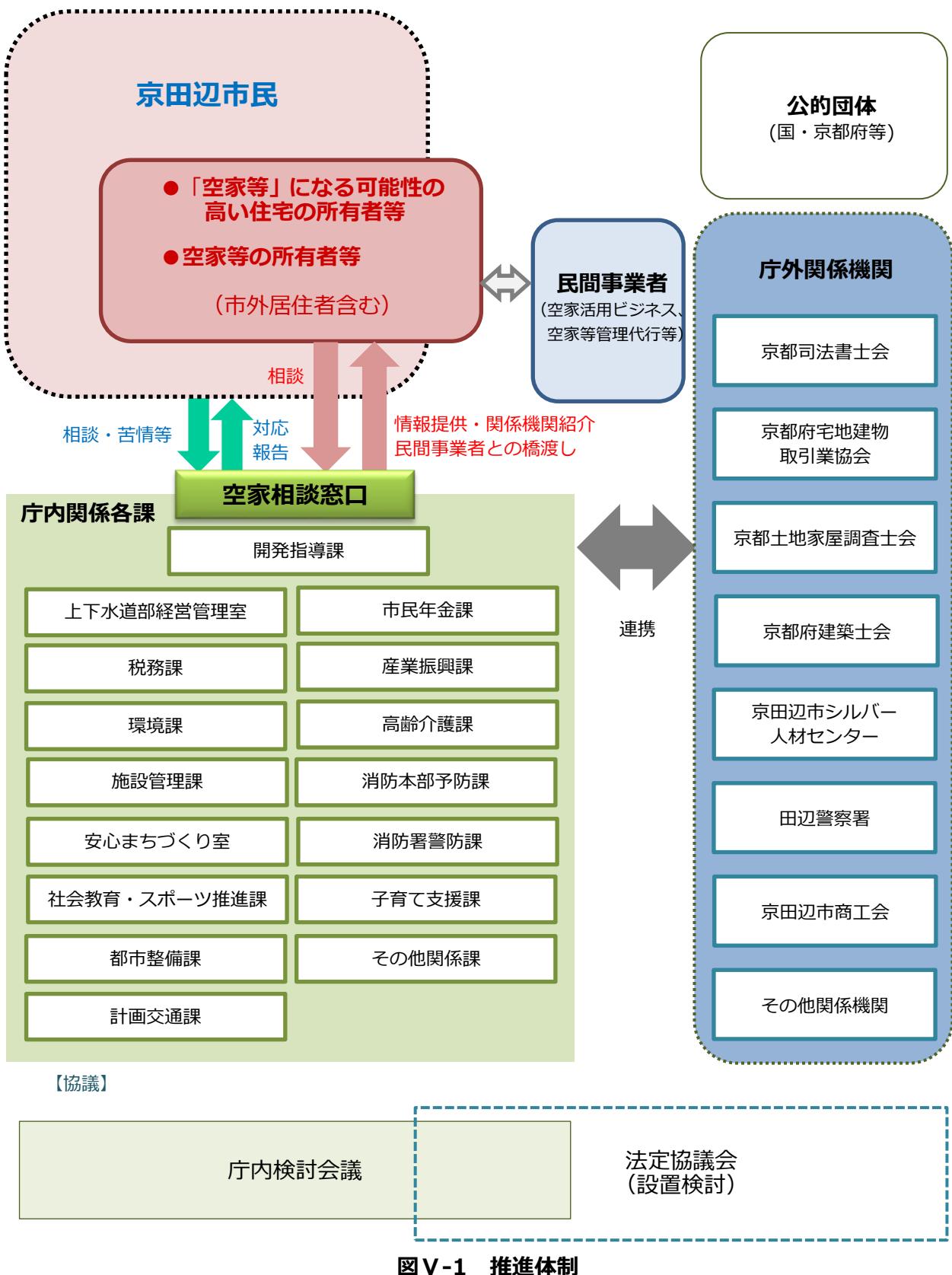
空家等対策は多岐にわたることから、関係機関と連携し、専門的に対応できる相談体制を構築し、国や京都府の動向も踏まえながら、総合的に推進します。

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こ |
| 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 |
| 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 |
| 京都府建築士会 | ・空家等の適切管理に関するこ ・空家等の改修や解体工事に関するこ |
| 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こ |
| 田辺警察署 | ・空家等の実態把握や情報提供に関するこ ・空家等の防犯等に関するこ |
| 京田辺市商工会 | ・空家等の耐震改修等に関するこ |

2-3. 法定協議会の設置検討

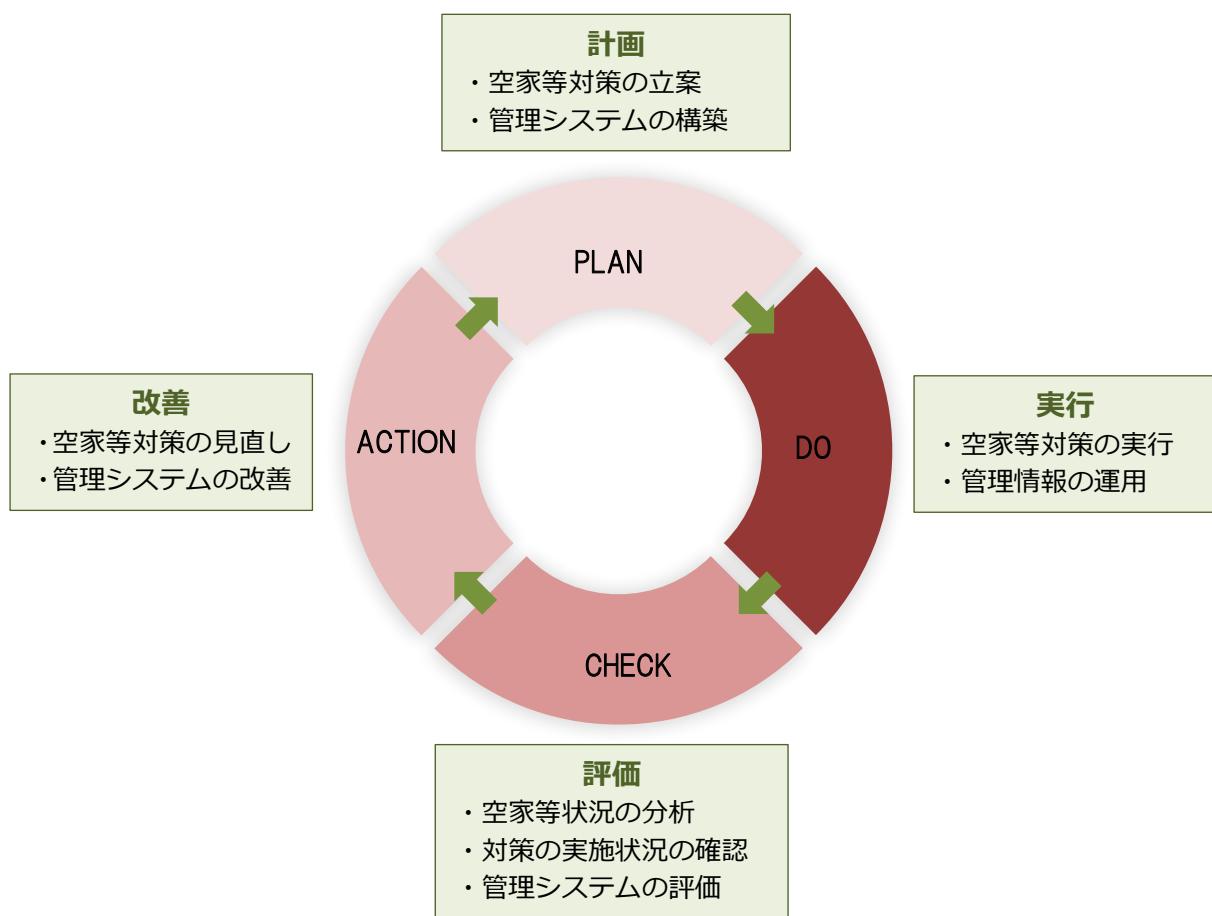
特措法第7条では、市町村長のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する協議会を設置することができると規定されています。本市においても法定協議会の設置に向け、検討していきます。



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、及び将来的に設置された場合には法定協議会に報告し、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7（2025）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

(※白紙 ページ調整)

【参考資料】空家等対策一覧

| 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 | 市街化区域 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 高齢介護課 | 建築士会 | | | | |
| | ・空家問題に関する意識啓発 | ・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 | | | |
| | ・専門家による相談会の実施 | ・広報やHPを活用した空家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」になる可能性の高い住宅の把握 | ・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 | | | | | | |
| | | ・相続未登記問題に対する所有者への啓発（死亡届の提出時に相続登記依頼文配布等） | 開発指導課 | 市民年金課 | | | | | |
| | | ・空家等の賃貸や売買等に関する相談会の実施 | 開発指導課 | | 宅建業協会 | | | | |
| | | ・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 | 高齢介護課 社会教育・スポーツ推進課 子育て支援課 | | | | | |
| | ・空家・空室の活用促進 | ・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 | | | | |
| | | ・空家等所有者と利用希望者との橋渡し（民間の空家活用ビジネスへの橋渡し）の検討 | 開発指導課 | | 民間事業者 | | | | |
| | ・既存施策の活用促進 | ・一人暮らしの高齢者が住む住宅の空室の活用の検討 | 開発指導課 | | 民間事業者 | | | | |
| | ・専門家による相談会の実施 | ・JTIによるマイホーム借り上げ制度の周知 | 開発指導課 | | | | | | |
| | ・改修補助事業の創設 | ・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 | | | |
| | ・接道条件の改善 | ・空家等の賃貸や売買等に関する相談会の実施（再掲） | 開発指導課 | | 宅建業協会 | | | | |
| | ・跡地の防災利用 | ・空家等の改修等に関する補助事業創設 | 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 | | | | | |
| | | ・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、水道閑栓情報、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 | | | | | |
| | ・空家等管理に関する啓発・情報提供 | ・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 | | | | | | |
| | | ・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 | | | | | |
| | ・適切管理に関する相談 | ・府内でのワンストップ窓口での相談対応 | 開発指導課 | | | | | | |
| | ・所有者等以外による管理の仕組みづくり | ・専門相談員による相談体制づくり | 開発指導課 | | 各関係機関 | | | | |
| | | ・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 | 民間事業者 | | | |
| | | ・空家等から道路へ突出する樹木や塀の傾き等に関する対応 | 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 | | | | | |
| ④管理不全空家等の解消 | ・適切管理に関する依頼・啓発等 | ・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 | | | | | |
| | ・特定空家等の判断・認定 | ・国土交通省ガイドラインに基づく特定空家等の判断 | 開発指導課 | | | | | | |
| | | ・府内検討会議の協議を踏まえた特定空家等の認定 | 開発指導課 | 関係各課 | | | | | |
| | ・特定空家等の措置 | ・府内検討会議での協議を踏まえ、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 | 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 | ・他法令に基づく措置の検討・実施 | 開発指導課 | 関係各課 | | | | | |
| | | ・緊急安全措置の根拠となる条例制定の検討 | 開発指導課 | 関係各課 | | | | | |
| | ・除却補助事業等の創設 | ・空家等の除却等に関する補助事業創設 | 開発指導課 | | | | | | |
| 【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 | 開発指導課 | 関係各課 | | | | | |
| | ・府内・府外関係機関との連携体制の構築 | ・行政機関における協力体制の構築と府内でのワンストップ窓口の設置 | 開発指導課 | 関係各課 | 京都府 | | | | |
| | および相談体制の強化 | ・関係機関と連携し、専門分野に対応できる相談体制の整備 | 開発指導課 | 関係各課 | 各専門機関 | | | | |
| | | ・法定協議会の設置検討 | 開発指導課 | 関係各課 | | | | | |

旧市街地とは、市街化区域のうち前面道路幅員が4m未満の地域

(※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百二十七号)

(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10条第2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。）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。

(空家等の所有者等の責務)

第3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ものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1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5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 6 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 14 条第 1 項の規定による助言若しくは指導、同条第 2 項の規定による勧告、同条第 3 項の規定による命令又は同条第 9 項若しくは第 10 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 7 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 2 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 8 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する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 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する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 14 条第 1 項から第 3 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2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2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。以下第13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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13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14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3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3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6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3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3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1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3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 國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 15 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 16 条 第 14 条第 3 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 9 条第 2 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 9 条第 2 項から第 5 項まで、第 14 条及び第 16 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 令和元年12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
