

空家等対策の取組状況について

令和6年2月6日

令和5年度第1回木津川市空家等対策協議会

建設部 都市計画課

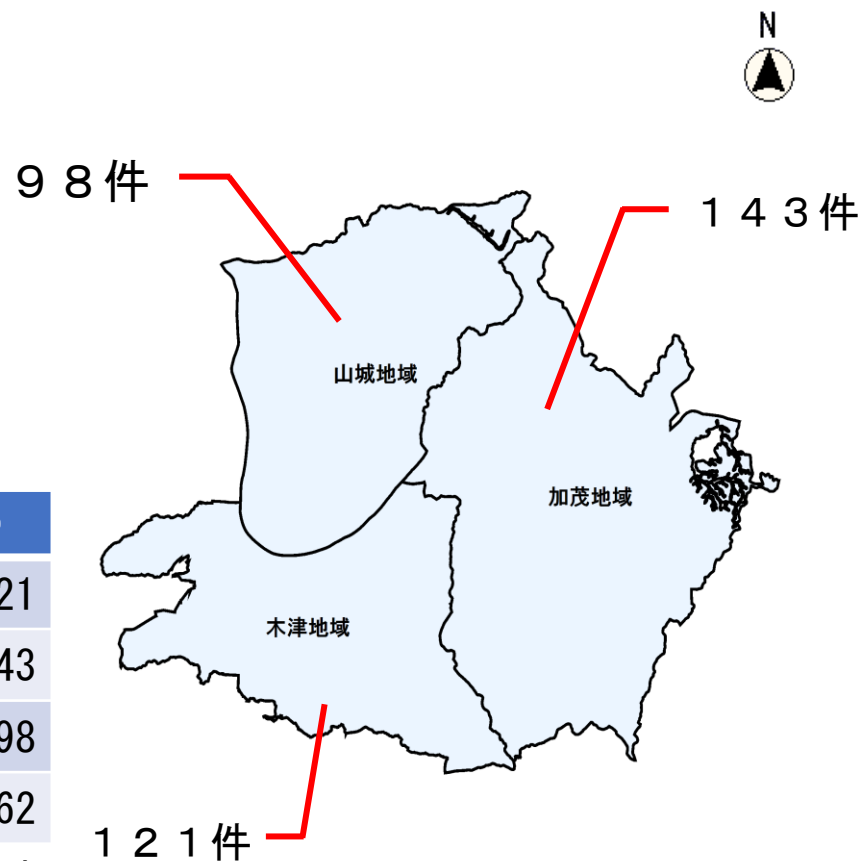
空家等の状況

令和4年度末時点

空家等数 362件

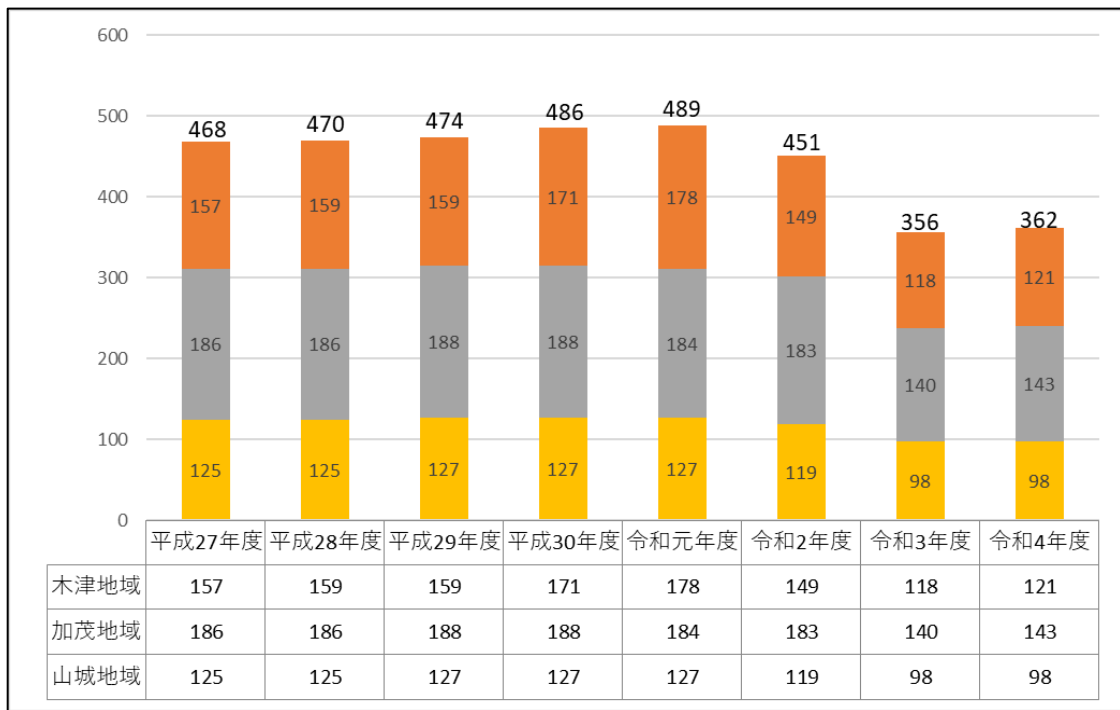
地域	人口	世帯	空家等(件)
木津	59,462	23,894	121
加茂	12,664	5,868	143
山城	7,900	3,361	98
全域	80,026	33,123	362

令和5年3月末時点



空家等の推移

- 平成27年度に実施した空き家実態調査における空家等の件数は、468件
- 本市では、空き家実態調査以後、管理不全な空家等の定期的な現地調査に加え、令和2年度には、新興住宅地の空家等の現地調査、令和3年度には、実態調査後に現地確認していない空家等について追跡調査を実施した。
- 令和4年度末時点での空家等の件数は、362件であり、平成27年度末と比較して106件の空家等が減少した。
- 市に通報や相談等がある新規の空家等は、年々増加傾向にある。



■増加の状況

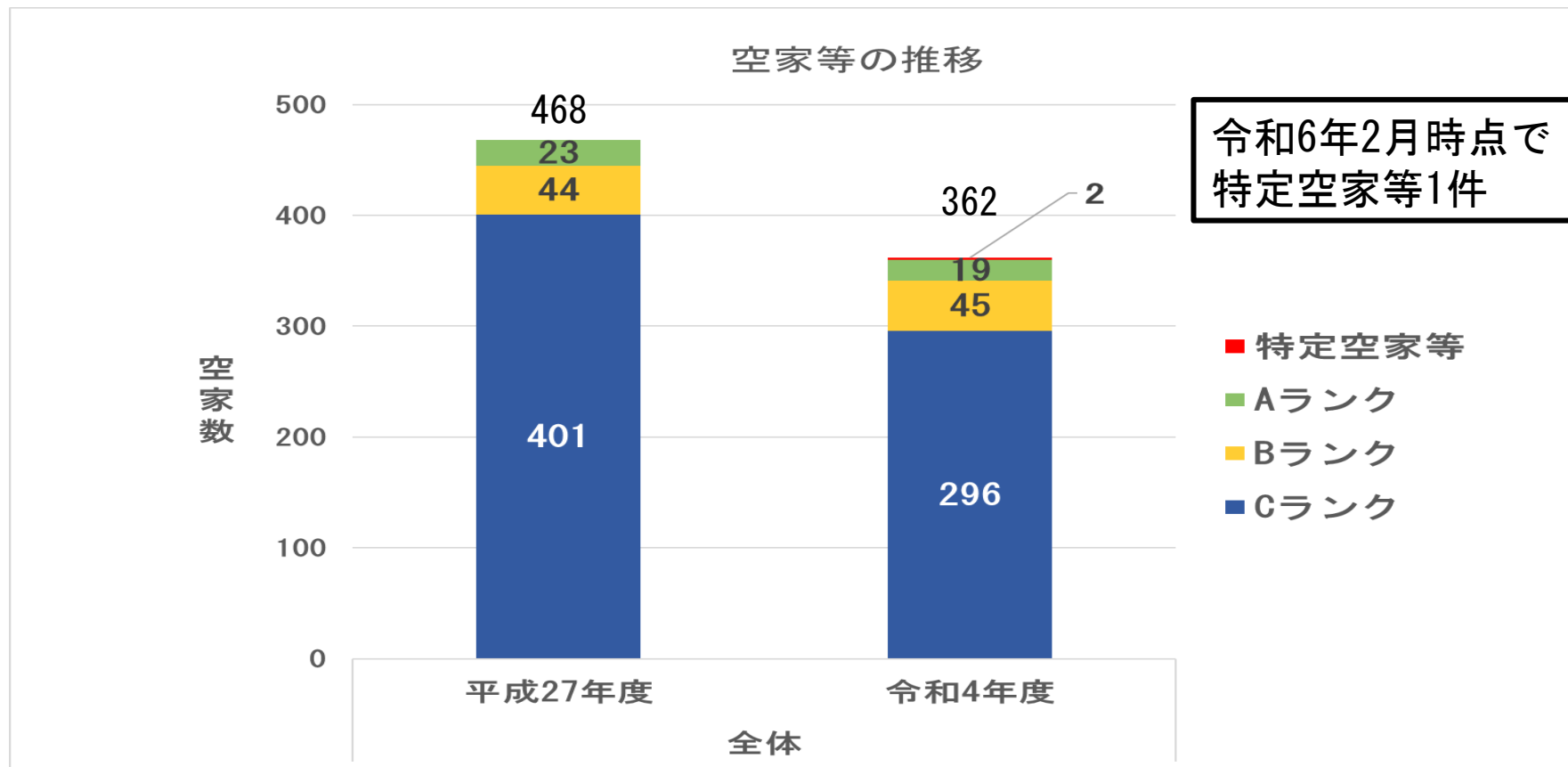
地域	H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4	合計
木津	2	3	12	9	6	22	6	60
加茂	1	2	1	2	5	17	7	35
山城	0	3	1	3	3	6	5	21
合計	3	8	14	14	14	45	18	116

■減少の状況

地域	H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4	合計
木津	0	3	0	2	35	53	3	96
加茂	1	0	1	6	6	60	4	78
山城	0	1	1	3	11	27	5	48
合計	1	4	2	11	52	140	12	222

各年度末時点

危険度別空家等数の推移

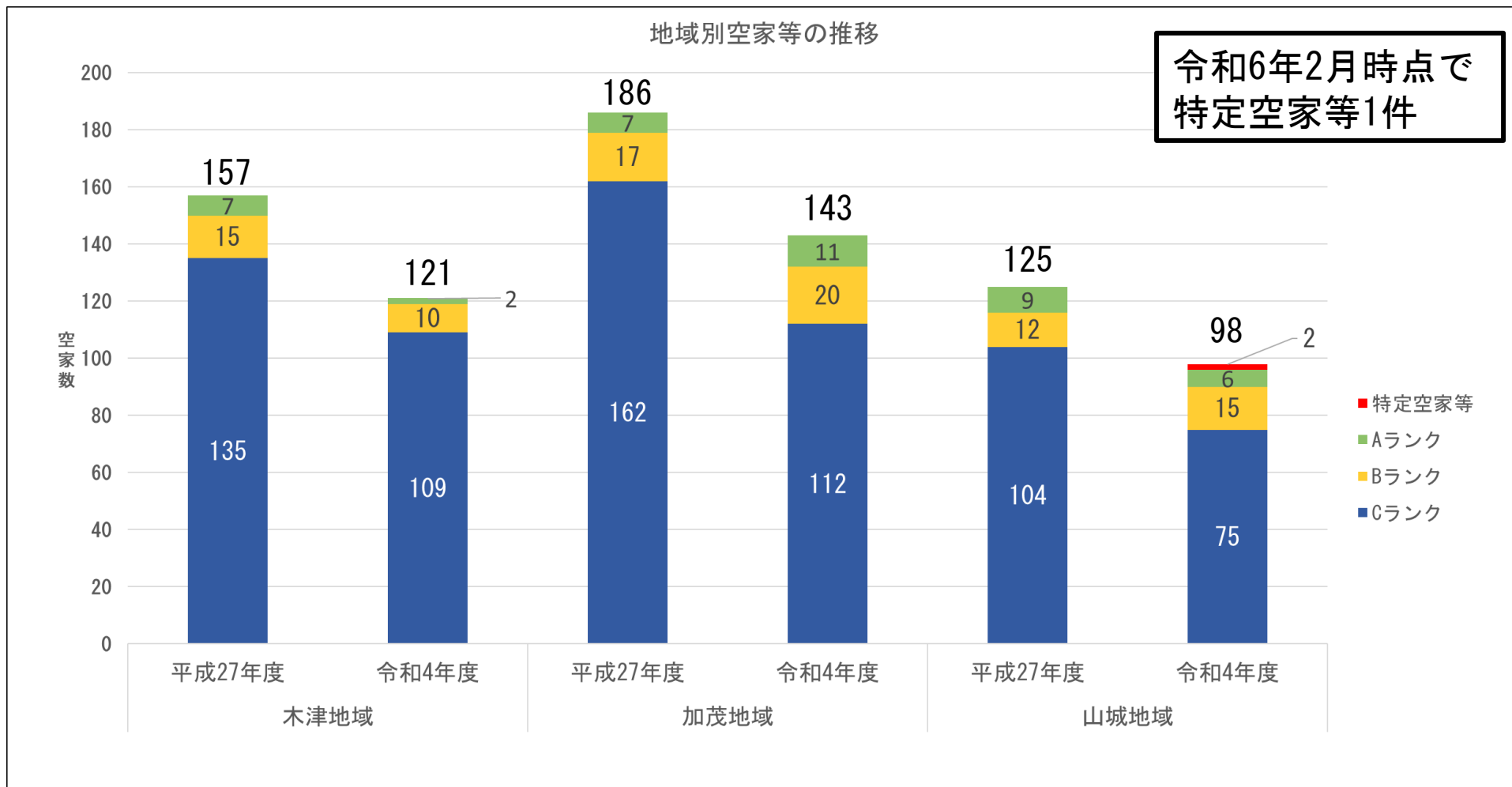


各年度末時点

空家等の危険度

- 特定空家等：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第2項に規定するもの
Aランク：建物の傾きや屋根や外壁等に著しい損傷等が生じている物件
Bランク：屋根や外壁等に一部損傷等が生じている物件
Cランク：屋根や外壁等に問題が見られないような物件

地域別空家等の推移



各年度末時点

これまでの主な経過

年 月	内 容
平成26年11月	空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）の公布（平成27年2月一部施行、同5月全面施行）
平成29年 1月	木津川市空家バンク制度の創設
4月	木津川市空家等対策協議会の設置
平成30年 3月	木津川市空家等対策計画の策定 （計画期間：平成30年度～令和4年度）
令和 3年 3月	木津川市空家等及び空住戸等の適切な管理に関する条例（令和3年条例第10号。以下「条例」という。）の公布（令和3年4月施行）
令和 5年 3月	第2次木津川市空家等対策計画の策定 （計画期間：令和5年度～令和9年度）
6月	空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）の公布（令和5年6月一部施行、同12月全面施行）

第2次木津川市空家等対策計画 概要

目的

本市の空家等対策の基本姿勢を示すとともに、市民などに対し空家等の問題に対する意識づけを促し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することを目的に、空家等対策計画を策定する。

位置づけ

法第7条に基づく計画 ※法改正前は第6条

計画期間

令和5（2023）年度～令和9（2027）年度 5年間

計画対象

- ① 対象地域 市内全域
- ② 対象とする空家等の種類
 - ・ 法第2条第1項に規定する「空家等」
 - ・ 条例第2条第2号に規定する「空住戸等」

第2次木津川市空家等対策計画 基本方針と施策

基本理念

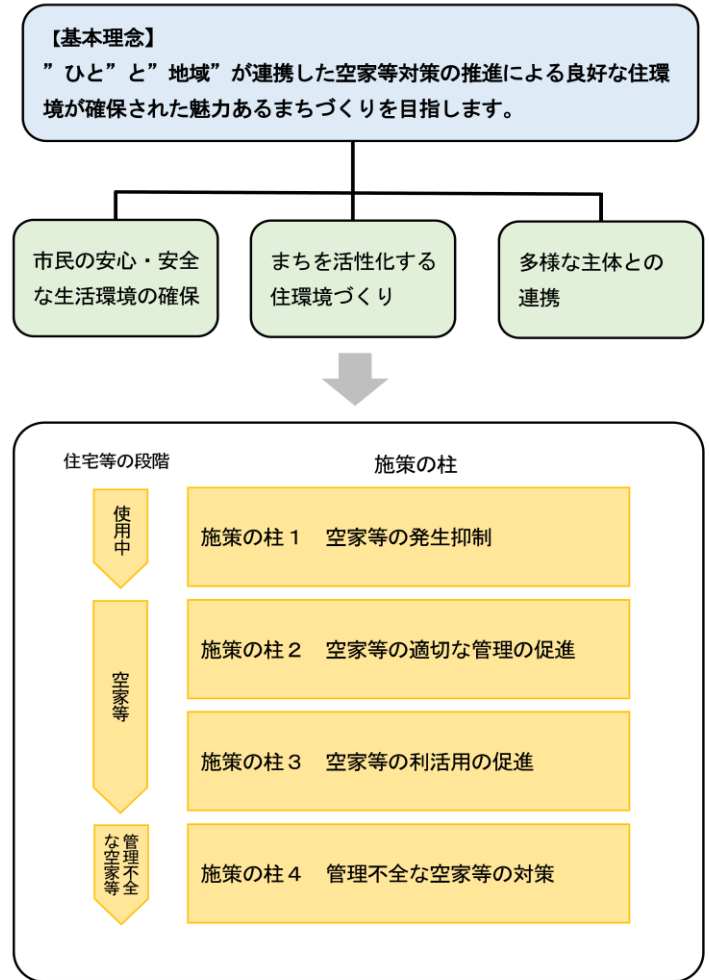
”ひと”と”地域”が連携した空家等対策の推進による良好な住環境が確保された魅力あるまちづくりを目指します。

基本方針

- 1 市民の安心・安全な生活環境の確保
- 2 まちを活性化する住環境づくり
- 3 多様な主体との連携

施策の柱

- 1 空家等の発生抑制
- 2 空家等の適切な管理の促進
- 3 空家等の利活用の促進
- 4 管理不全な空家等の対策



空家等対策の体系図

施策の柱 1 空家等の発生抑制 取組状況

住宅等が使用されている段階から空家等がもたらす問題や身近に起こりえる問題として認識していただくため、市民に対し、空家等の問題に対する意識啓発や情報の提供等を実施し、空家等の発生抑制を図ります。

市民への意識啓発

- 市ホームページ、広報誌、固定資産税納税通知などを活用した啓発
- 空家等対策啓発チラシを作成して啓発

住宅をお持ちのみなさまへ

空家で困らないために

住宅は、相続や転売などをきっかけに空家になることがあります。空家を適切に管理せずに放置すると、建物の劣化が進み、防災害や防犯害、衛生面での問題が発生し、地域の防災・生活環境に大きな影響を与えるおそれがあります。所有者・管理者は、空家が周辺地域に悪影響を及ぼさないために、適切に管理する責任があります。

現在、空家でない住宅も早めの対策が重要です。空になる前に、住まいの引き継ぎ方や、誰が管理をするかなどについて考えておくことが、空家対策の第一歩となります。

空家を放置しておくとなぜ影響が・・・

- 防犯上の問題が生じます
- 防災上の問題が生じます
- 衛生上の問題が生じます
- 近隣住民への迷惑が生じます
- 建物の劣化が進みます
- 地域の防災・生活環境に大きな影響を与えます

空家の所有者・管理者には管理責任があります！！

木津川市

(表)

1 予防

住人がいなくなった時に建物をスムーズに引き継いでいくため、居住されている段階から権利関係の確認や相続などの対策を早めに行いましょう。

遺言の作成を確約	生前に相続対策の話し合い	専門家に相談
相続財産が分かれずスムーズに相続できるように、遺言を作成することがあります。	相続、贈与が相続財産で悩んだり、争いごとにならないよう、相続について事前に話し合い、協議しておくことが大切です。	相続に際しては、権利関係や名称変更などの専門知識が必要です。相続に悩むお悩みは、弁護士や司法書士などの専門家に相談しましょう。

2 管理

空家になった場合は、定期的に建物などの状態を確認し、建物に異常などがある場合は、早急な対応を行いましょう。近隣の自治体などに連絡先を伝えるなど、問題が生じた際にすぐに対応できるようにしておくことも重要です。

セルフチェックリスト

□屋根	□窓・ドア	□家のまわり
屋根材の劣化、はがれ、破損	割れ、破損、開閉の不具合	雨のひび割れ、傾き
アンテナの傾き、垂れ下がり	□バルコニー、ベランダ	風害、ごみ等の不法投棄
□軒先	腐食、破損、傾斜、サビ	多量・高層の落石
軒先材の欠け、破損、浮き	□外壁	(空芝生、樹・草などの倒壊)
□基礎	腐食、ひび割れ、傾斜、浮き	倒壊、根元の腐食
水漏れ、変色、臭い	□窓の周辺	
□土台・基礎	腐食、ひび割れ、傾斜、浮き	
腐食、傾斜、ズレ	排水管の不具合、破損	

異常な状態を察知される場合があります。空家の管理不徹底が原因で、再発防止や住民などに被害を及ぼした場合は、空家の所有者は、被害者に対し、その被害を補償する責任を負う可能性があります。

3 活用

住居人口が定住しなくなると老朽化が進みます。また、税金や管理費などの費用も発生します。使う予定のない空家は、早めに活用をお願いします。

空家バンク制度を活用してください

市では、市内にある空家、空き地などの不動産の活用を通じて、定住促進等による地域の活性化を図るため、「空家バンク」を実施しています。

空家バンクの登録やお問い合わせは、専用ダイヤルまでお問い合わせください。

空家バンク：2024年10月1日～4月30日
受付時間：平日10時～18時
休日は休、行楽シーズンは別途ご案内いたします。

お問い合わせ：木津川市建設部企画課
〒611-0284 奈良県木津川市本町南端110番地9
TEL: 0774-75-1222 FAX: 0774-72-6382
E-mail: kchank@ky.kobayashi.jp

(裏)

相続登記の促進

- 令和6年4月からの相続登記の申請義務化について市ホームページで周知

住宅耐震化等の促進

- 木造住宅耐震改修等補助金制度の周知チラシとあわせて、空家等対策啓発チラシを各戸配布
- 配布地域：昭和56年以前（旧耐震基準）に建築された住宅が多い地域

配布地域	配布数(戸)
木津	412
加茂	214
山城	141
合計	767

施策の柱 2 空家等の適切な管理の促進 取組状況

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことがないように、空家等の管理責任があることを所有者等に周知し、空家等の適切な管理を促します。

空家等の調査及びデータベースの更新

- 市で把握している空家等の定期的な現地確認や市民からの通報、相談などによる現地調査を踏まえ、空家等のデータベースの更新

空家等の所有者等への啓発

- 市ホームページ、広報誌、固定資産税納税通知などを活用した啓発
- 市役所に設置している電光掲示板を活用した啓発
- 高齢介護課と連携し、同課や老人福祉センターなどの窓口で空家等対策啓発チラシの配架

事業者等との連携

- 空家等の相談に対応できる事業者（修繕、解体、除草・剪定）の紹介
- 木津川市シルバー人材センターによる空き家サポート業務の周知
- 令和5年4月からふるさと応援寄付金（ふるさと納税）の返礼品に同空き家サポート業務が追加

○：第1次計画からの継続の取組 ●：第2次計画で新規の取組等

施策の柱 3 空家等の利活用の促進 取組状況

利活用可能な空家等は地域資源であることを踏まえ、関係団体などと連携した空家等の利活用を促進するとともに、地域特性を活かした空家等の利活用を検討します。

空家バンク制度の活用促進

○市ホームページ、広報誌、固定資産税納税通知を活用した周知
(実績)

平成29年度から令和4年度末までの間、20件（空家18件・空地2件）を空家バンクに登録
売却等により成約した件数は、13件（全て空家）

●令和5年4月1日の農地法の改正により、農地取得時の下限面積要件が廃止されたことに伴い、農地付き空家等の取得要件が緩和
(改正前) 面積要件 50a以上 ※本市 40a以上
(改正後) 制限なし

移住・定住促進事業との連携

○京都府が指定する移住促進特別区域（瓶原地区）にある空家等の利活用に関し、空家等の改修や家財整理等の補助制度を案内

●移住・定住促進に係る民間サイトの本市掲載ページ内で空家バンク制度の内容を掲載

空家等の相談会の開催

●（公社）京都府宅地建物取引業協会と連携し、令和6年2月16日に空家等相談会を開催予定

施策の柱 4 管理不全な空家等の対策 取組状況

管理不全な空家等は、法及び条例に基づき適切な管理を促すとともに、建築物の状態や周辺的生活環境に及ぼす影響などを総合的に勘案し、特定空家等又は特定空住戸等の認定や法及び条例に基づく措置などにより、管理不全な空家等の解消を図ります。

管理不全な空家等の所有者等への情報の提供等

○通報や相談があった管理不全な空家等の所有者等に対し、文書による情報の提供等を実施
 (実績) 令和4年度末までに153件の空家等の所有者等に対し、延べ356回の情報の提供等を実施

単位：回

	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	合計
情報の提供等	8	18	26	68	52	64	63	57	356

■情報の提供後の管理不全状態の改善率

情報の提供等 空家等数	改善件数	指導中件数	改善率 (%)
153	98	55	64.1

○管理不全状態が改善されない空家等は、定期的に文書や電話及び訪問による情報の提供等を実施

特定空家等又は特定空住戸等の認定

○H30年度に3件、R2年度に1件の空家等を特定空家等に認定
 認定した4件の特定空家等の内、3件は除却され、令和6年2月時点で1件のみ

特定空家等又は特定空住戸等の措置

○法第22条に規定する特定空家等の措置の実績はない。
 現在、土地所有者等に対し、解決に向け働きかけている。

緊急安全措置

○特定空家等が隣地へ倒壊することを防止するため、令和4年度に鋼板を設置
 定期的に現地確認