

# 第 2 次 木 津 川 市 空 家 等 対 策 計 画

令和5年3月策定

(令和7年10月一部修正)

木津川市

## 目 次

<b>第1章 計画の趣旨</b> .....	1
1. 計画策定の背景と目的.....	1
2. 計画の位置づけ.....	2
(1) 法的な位置づけ.....	2
(2) 上位計画等との連携・整合.....	2
(3) 計画とSDGsの関係.....	3
3. 計画期間.....	4
4. 計画の対象.....	4
(1) 対象とする地域.....	4
(2) 対象とする空家等の種類.....	4
<b>第2章 現状と課題</b> .....	7
1. 人口推計.....	7
2. 住宅・土地統計調査.....	9
(1) 全国及び京都府の状況.....	9
(2) 本市の状況.....	9
3. 市の現状.....	12
(1) 空家等の件数.....	12
(2) 空家等の危険度の状況.....	13
4. これまでの本市の取組.....	14
(1) 空家等の発生を防止する対策.....	14
(2) 空家等に関するデータベースの整備.....	14
(3) 適切な管理の促進.....	14
(4) 空家等の利活用の促進.....	16
(5) 特定空家等又は特定空住戸等に関する対策.....	18
5. 本市が抱える課題.....	18
(1) 空家等の発生抑制.....	18

(2) 空家等の適切な管理の啓発.....	18
(3) 空家等の利活用対策の促進.....	18
(4) 管理不十分な空家等の対策.....	19
<b>第3章 基本方針と施策.....</b>	<b>20</b>
1. 基本的な考え方 .....	20
2. 基本方針.....	20
(1) 市民の安心・安全な生活環境の確保 .....	20
(2) まちを活性化する住環境づくり .....	20
(3) 多様な主体との連携 .....	21
3. 施策の柱 .....	21
<b>第4章 具体的な施策.....</b>	<b>23</b>
1. 空家等の発生抑制 (施策の柱1) .....	23
(1) 市民への意識啓発 .....	23
(2) 相続登記の促進.....	23
(3) 住宅耐震化等の促進 .....	23
2. 空家等の適切な管理の促進 (施策の柱2) .....	25
(1) 空家等の調査及びデータベースの更新 .....	25
(2) 空家等の所有者等への啓発.....	25
(3) 事業者等との連携.....	25
3. 空家等の利活用の促進 (施策の柱3) .....	26
(1) 空家バンク制度の活用促進 .....	26
(2) 移住・定住促進事業との連携.....	26
(3) 空家等の相談会の開催.....	26
(4) 地域特性を活かした空家等の利活用の検討.....	26
4. 管理不十分な空家等の対策 (施策の柱4) .....	27
(1) 管理不十分な空家等の所有者等への情報の提供等.....	27
(2) 管理不全空家等又は管理不全空住戸等の認定 .....	27
(3) 管理不全空家等又は管理不全空住戸等に対する措置 .....	28

(4) 特定空家等又は特定空住戸等の認定 .....	29
(5) 特定空家等又は特定空住戸等に対する措置 .....	30
(6) 緊急安全措置 .....	31
(7) 財産管理制度の活用 .....	33
(8) 地域のまちづくりに供する施設としての利用 .....	33
(9) 固定資産税等の住宅用地特例措置についての検討.....	34
5. 関係他法令による対応 .....	34
<b>第5章 実施体制 .....</b>	<b>36</b>
1. 協議会.....	36
2. 庁内推進体制.....	36
(1) 相談体制.....	36
(2) 庁内連絡会議・庁内検討会議.....	36
3. 地域住民や関係団体等との連携.....	37
<b>第6章 計画の検証と見直し.....</b>	<b>38</b>

「空家等」・「空き家」の表記について

本計画では、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、「空家等」と表記します。

ただし、住宅・土地統計調査や空き家実態調査などにおいて「空き家」と表記しているものについては、「空き家」と表記します。

## 第1章 計画の趣旨

### 1. 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化などに伴って空家等が年々増加しており、中には適切に維持管理されずに様々な問題を引き起こしている空家等もあります。こうした空家等は地域住民へ与える影響も大きいことから、空家等対策は重要な課題となっています。

総務省統計局が実施している「住宅・土地統計調査」における全国の空き家は、平成5年に447万6千戸であったものが、平成30年には848万9千戸に増加しており、今後も空き家は増加すると考えられます。空き家が増加すれば、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような状況の中、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「法」という。）が全面施行され、国において「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。）が定められるとともに、市町村の役割として、空家等対策の体制整備や取組の推進にあわせ、空家等対策計画を定めることなどが示されました。

本市においては、平成29年5月に木津川市空家等対策協議会を設置し、地域の方や学識経験者などと意見交換を重ね、平成30年3月に「木津川市空家等対策計画」（以下「第1次計画」という。）を策定しました。また、令和3年4月1日に法に定めるもののほか、空家等及び空住戸等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、人の安全・安心の確保及び生活環境の保全を図ることを目的する「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」（以下「条例」という。）を施行しました。

これまで、法、条例及び第1次計画に基づき、空家等対策を計画的に進めてきましたが、計画期間である5年が経過することから、計画内容の見直しを図り、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、より計画的に進めることを目的として、「第2次木津川市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定しました。

## 2. 計画の位置づけ

### (1) 法的な位置づけ

本計画は、法第7条に規定する「空家等対策計画」であり、本市における空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、国・市・府の基本指針に即して策定した計画です。

本計画では、取り組むべき対策の基本的な方針を整理するとともに、具体的な施策を明らかにするものです。

### (2) 上位計画等との連携・整合

本計画は、「第2次木津川市総合計画」を上位計画とした個別計画として位置づけします。

また、都市計画に関する基本的な方針を示す「第2次木津川市都市計画マスター プラン」などの他の関連計画と連携、整合を図ります。

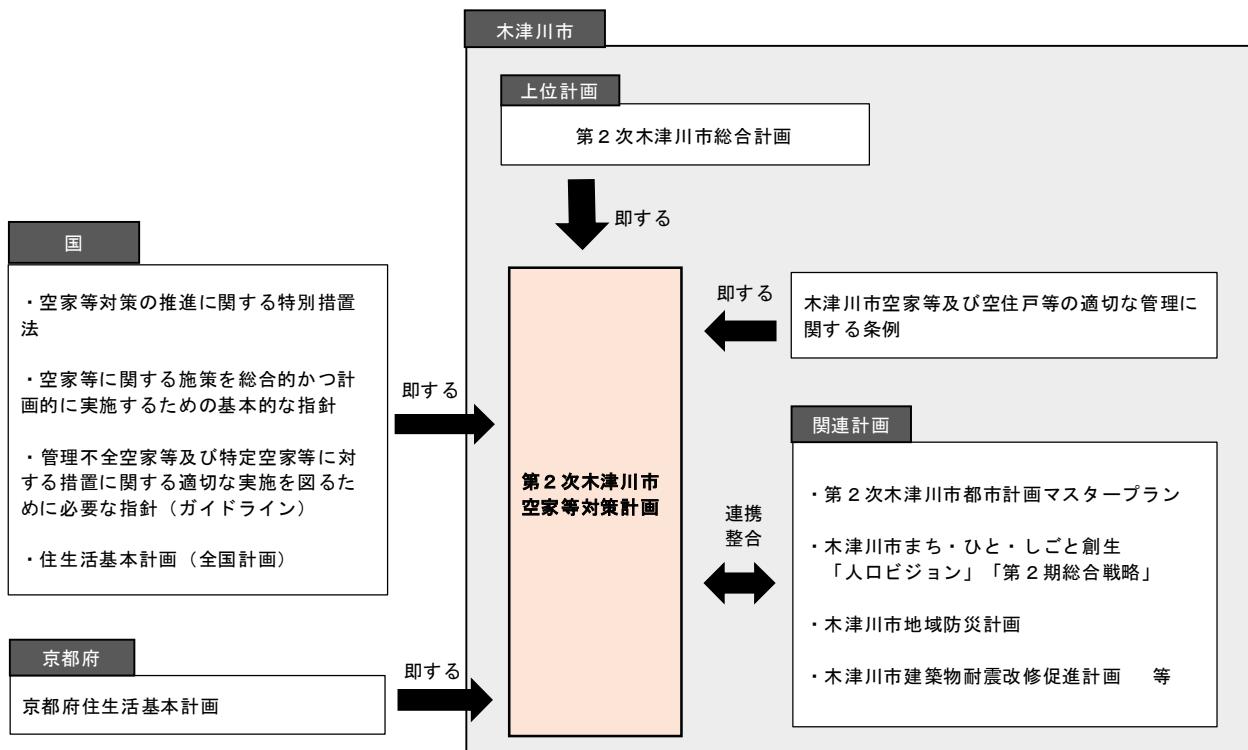


図1 計画の位置づけ

### (3) 計画とSDGsの関係

本計画は、SDGsを構成する17の目標のうち、「11. 住み続けられるまちづくりを」、「17. パートナーシップで目標を達成しよう」の実現に向け、空家等対策を推進することとします。



#### 【参考】

#### SDGs

SDGs (Sustainable Development Goals : 持続可能な開発目標) とは、平成27(2015)年9月の国連サミットにおいて、我が国を含む全193か国の合意により採択された国際社会全体の共通目標です。2016年から2030年までの間に達成すべき17のゴール(目標)と、それに連なり具体的に示された169のターゲットから構成されています。

本市においても、SDGsの考え方を踏まえつつ、人口減少・少子高齢化がもたらす社会的課題の解決と持続可能なまちづくりをより一層推進するため、「第2次木津川市総合計画」とSDGsとの関連性について明示した「第2次木津川市総合計画(SDGs対応版)」を作成しました。

市民、事業者をはじめ多様な主体の協働・連携のもと、計画の実現とSDGsの推進を図っています。



### 3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和5（2023）年度から令和9（2027）年度までの5年間とします。ただし、社会情勢や本市における地域事情の変化、国や京都府の動向、法や制度の改正などを踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

### 4. 計画の対象

#### （1）対象とする地域

本市においては、市内全域から空家等に関する通報・相談が寄せられており、現に空家等の発生は市内全域で見受けられていること、今後も空家等の発生・増加が予想されることから、本計画の対象とする地域は、市内全域とします。ただし、今後、空家等の通報・相談の動向や建築物の老朽化の状況などを踏まえ、適切な管理が行われていない空家等が集中的に発生する場合などは、良好な生活環境の保全を図るためにも、重点的に空家等の発生予防策を進める地区を設けることを検討します。

#### （2）対象とする空家等の種類

本計画の対象とする「空家等」は、法第2条第1項に規定する「空家等」に加え、条例第2条第2号に規定する「空住戸等」も対象とします。

#### 【参考】

##### ○空家等（法第2条第1項・条例第2条第1号）

###### 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。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。

###### 条例第2条第1号

市の区域に所在する法第2条第1項に規定する空家等をいう。

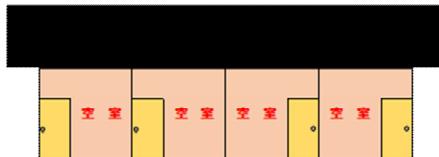
## ○空住戸等（条例第2条第2号）

市の区域に所在する長屋若しくは共同住宅の住戸又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

### 1 法の対象となる空家等

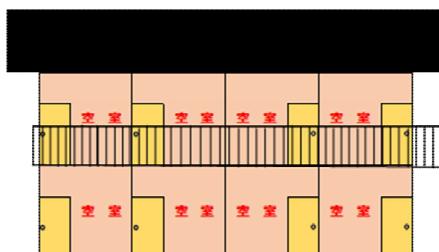
#### （1）長屋の場合

すべての住戸が空いている状態であることから、建築物全体で法の対象となる空家等となります。



#### （2）共同住宅の場合

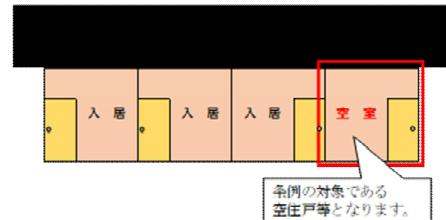
すべての住戸が空いている状態であることから、建築物全体で法の対象となる空家等となります。



### 2 法の対象とならない空家等（条例の対象となる空住戸等）

#### （1）長屋の場合

すべての住戸が空いている状態でないことから、建築物全体で法の対象とならない空家等となります。但し、条例の対象である空住戸等となります。



#### （2）共同住宅の場合

すべての住戸が空いている状態でないことから、建築物全体で法の対象とならない空家等となります。但し、条例の対象である空住戸等となります。

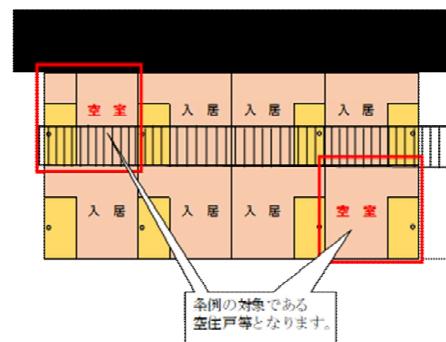


図2 空住戸等のイメージ図

## ○管理不全空家等（法第13条第1項・条例第2条第3号）

### 法第13条第1項

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。）

## **条例第2条第3号**

市の区域に所在する法第13条第1項に規定する管理不全空家等をいう。

### ○管理不全空住戸等（条例第2条第4号）

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住戸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られる空住戸等をいう。

### ○特定空家等（法第2条第2項・条例第2条第5号）

#### **法第2条第2項**

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。

#### **条例第2条第5号**

市の区域に所在する法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。

### ○特定空住戸等（条例第2条第6号）

空住戸等であって、次に掲げる状態のうちいずれかに該当すると市長が認めるものをいう。

- ア 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
- イ 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
- ウ 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
- エ 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

## **空家等及び空住戸等に関する補足説明**

### **居住その他の使用がなされていないことが常態であるとは**

建築物等が長期間にわたって使用がなされていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

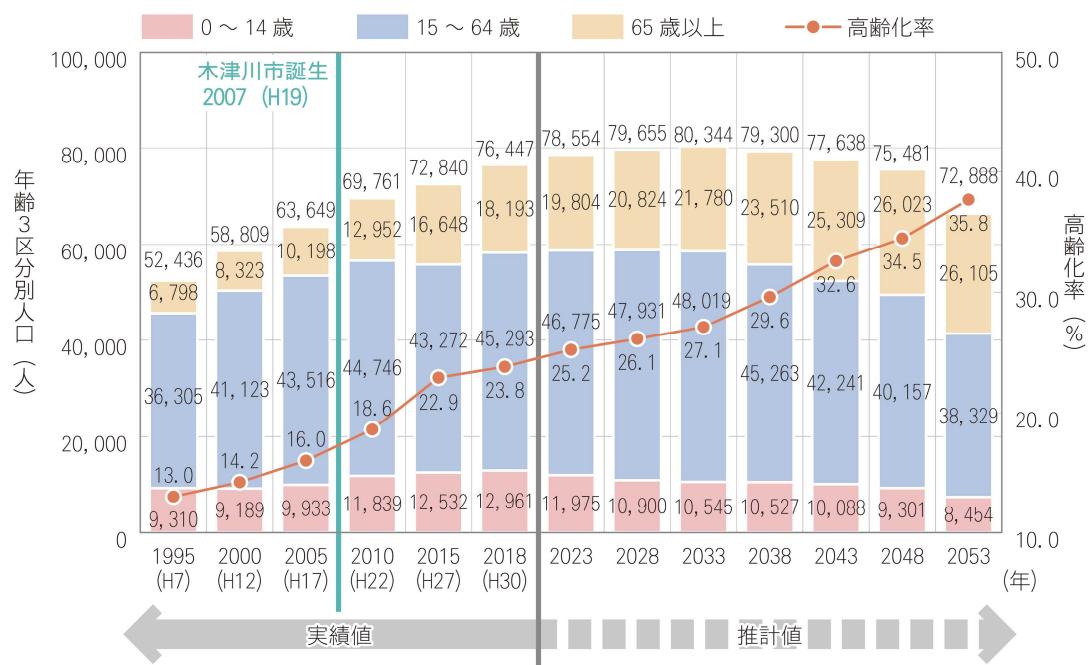
## 第2章 現状と課題

### 1. 人口推計

木津川市が誕生した平成19（2007）年3月12日における住民基本台帳上の人口は、66,490人でしたが、その後、学研地区の宅地開発などを背景とする人口流入により順調に増加を続け、令和4（2022）年3月末時点は、79,633人となっています。

将来人口の推移では、今後10年は増加を続けますが、令和15（2033）年の約8万人をピークに、その後は減少に転ずると見込まれます。

一方、高齢化率は、年々上昇を続け、平成27（2015）年時点で22.9%であった高齢化率は、令和10（2028）年に26.1%、令和30（2048）年には34.5%と大幅に上昇することが予測されます。



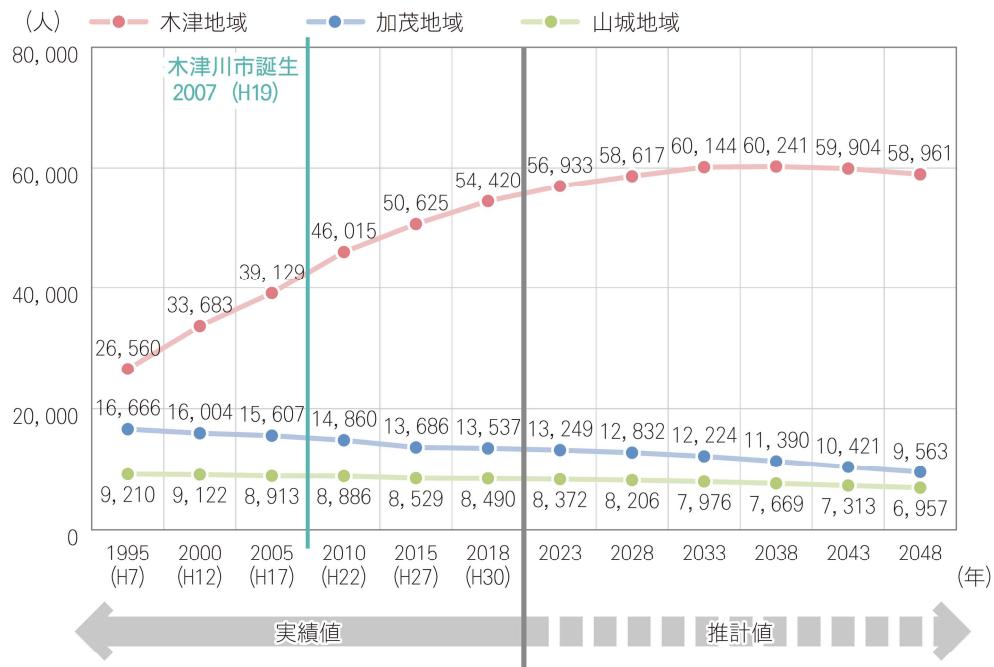
資料：国勢調査（平成7年～27年）、住民基本台帳（平成30年3月末現在）、木津川市推計（2023年～；平成30年8月推計）

出典：第2次木津川市総合計画

図3 年齢3区分別人口と高齢化率の推移（実績値と将来推計値）

地域別の将来人口の推移をみると、「木津地域」では令和20（2038）年頃まで人口が増加すると見込まれるのに対し、「加茂地域」と「山城地域」では減少が続くなど、人口の地域偏在が予想されます。

「加茂地域」は、人口減少率などを踏まえ、令和4（2022）年4月に「過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法」に基づく、過疎地域としての指定を受けました。



資料：国勢調査（平成7年～27年）、住民基本台帳（平成30年3月末現在）、木津川市推計（2023年～；平成30年8月推計）

出典：第2次木津川市総合計画

図4 地域別人口の推移（実績値と将来推計値）

## 2. 住宅・土地統計調査

### (1) 全国及び京都府の状況

平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、空き家総数は、全国が約848万9千戸（空き家率13.6%）、京都府が約17万2千戸（空き家率12.8%）となっています。平成25年の同調査と比べ、空き家総数は京都府では減少していますが、全国では増加しています。

### (2) 本市の状況

本市の空き家総数は、約2,400戸（空き家率8.1%）となっています。平成25年の同調査と比べ、570戸増加しています。

本市の空き家率は、全国や京都府と比べ低い水準にあります。空き家率は、京都府内では京田辺市、精華町に次いで3番目に低くなっています。

	年	住宅総数（戸）	空き家総数（戸）	空き家率
全国	平成20年（2008）	57,586,000	7,567,900	13.1%
	平成25年（2013）	60,628,600	8,195,600	13.5%
	平成30年（2018）	62,407,400	8,488,600	13.6%
京都府	平成20年（2008）	1,270,200	167,000	13.1%
	平成25年（2013）	1,320,300	175,300	13.3%
	平成30年（2018）	1,338,300	171,800	12.8%
木津川市	平成20年（2008）	25,990	2,650	10.2%
	平成25年（2013）	27,400	1,920	7.0%
	平成30年（2018）	30,780	2,490	8.1%

表1 全国、京都府、本市の空き家総数・空き家率の推移

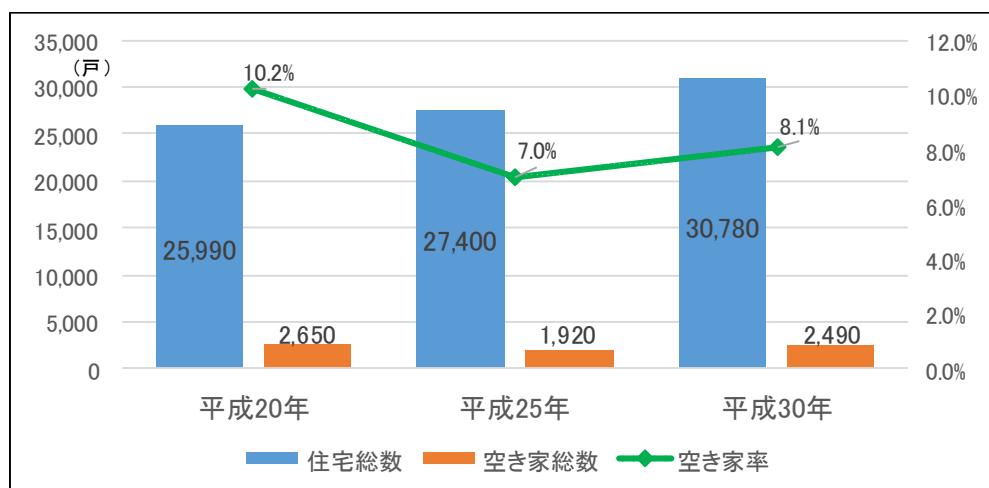


図5 木津川市の空き家総数・空き家率の推移

順位	自治体	住宅総数 (戸)	空き家総数 (戸)	空き家率
1	京田辺市	33,210	2,340	7.0%
2	精華町	13,830	980	7.1%
3	木津川市	30,780	2,490	8.1%
4	城陽市	32,940	2,900	8.8%
5	向日市	25,380	2,280	9.0%
6	長岡京市	35,640	3,380	9.5%
7	八幡市	32,860	3,180	9.7%
8	宇治市	82,250	8,280	10.1%
9	大山崎町	7,440	900	12.1%
10	久御山町	7,210	890	12.3%
11	京都市	821,000	106,000	12.9%
12	亀岡市	39,490	5,280	13.4%
13	与謝野町	9,330	1,260	13.5%
14	京丹後市	22,950	3,150	13.7%
15	舞鶴市	41,580	7,300	17.6%
16	福知山市	38,920	7,300	18.8%
17	南丹市	16,560	3,210	19.4%
18	綾部市	17,010	3,580	21.0%
19	宮津市	9,850	2,700	27.4%

※人口15,000人未満の町村は結果が公表されていないため、除いています。

表2 府内の自治体の空き家率

## 【参考】

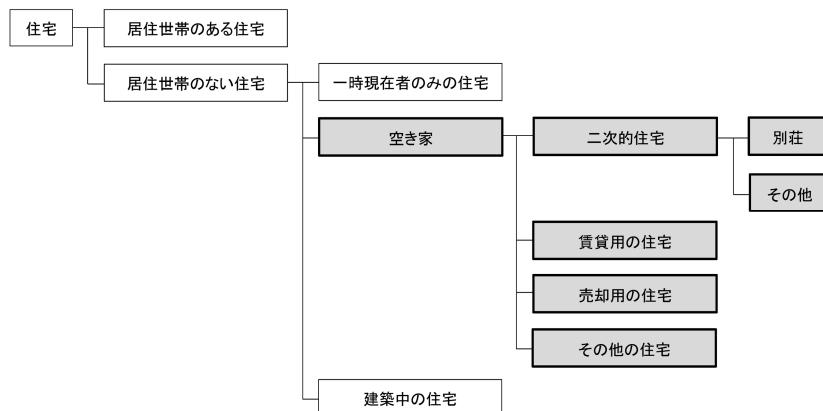
### 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地などの実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、総務省統計局が5年ごとに実施する調査であり、調査結果は推計値となります。

なお、住宅・土地統計調査の空き家は、建て方別に、「一戸建て」とマンション等の共同住宅などの「空き室」が一戸と計上されています。

#### ■住宅・土地統計調査における空き家の分類

住宅・土地統計調査では、空き家を以下のように分類しています。



二次的 住 宅	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まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用 の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用 の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き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・入院等のため居住世帯が長期にわたりて不在の住宅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等

### 3. 市の現状

#### (1) 空家等の件数

平成27年度の空き家実態調査を実施した時点で把握している空家等の件数は468件でした。令和3年度末時点での空家等の件数は356件であり、平成27年度と比較すると112件減少しています。

なお、地域別の空家等の件数は、木津地域が118件、加茂地域が140件、山城地域が98件となっています。

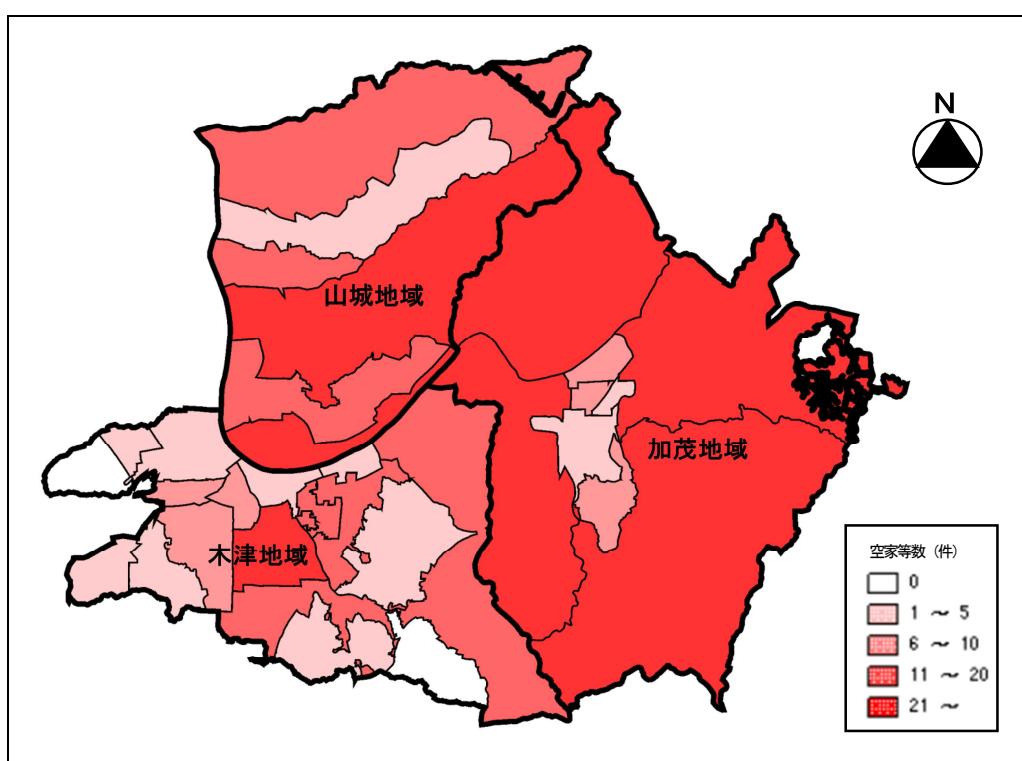


図6 空家等の分布状況

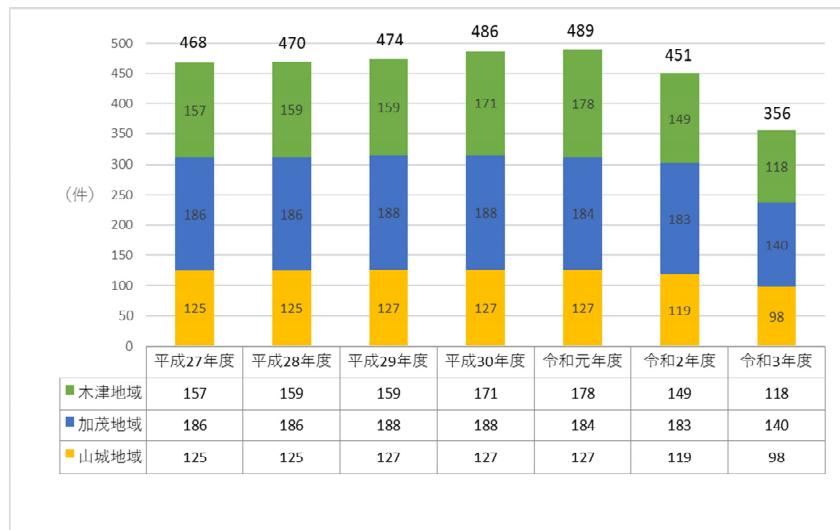


図7 空家等の件数推移

## (2) 空家等の危険度の状況

令和3年度の356件の空家等の危険度別の状況は、特定空家等2件、Aランク24件、Bランク44件、Cランク286件となっています。危険な状態にある特定空家等、Aランク、Bランクが全体の19.7%となっています。

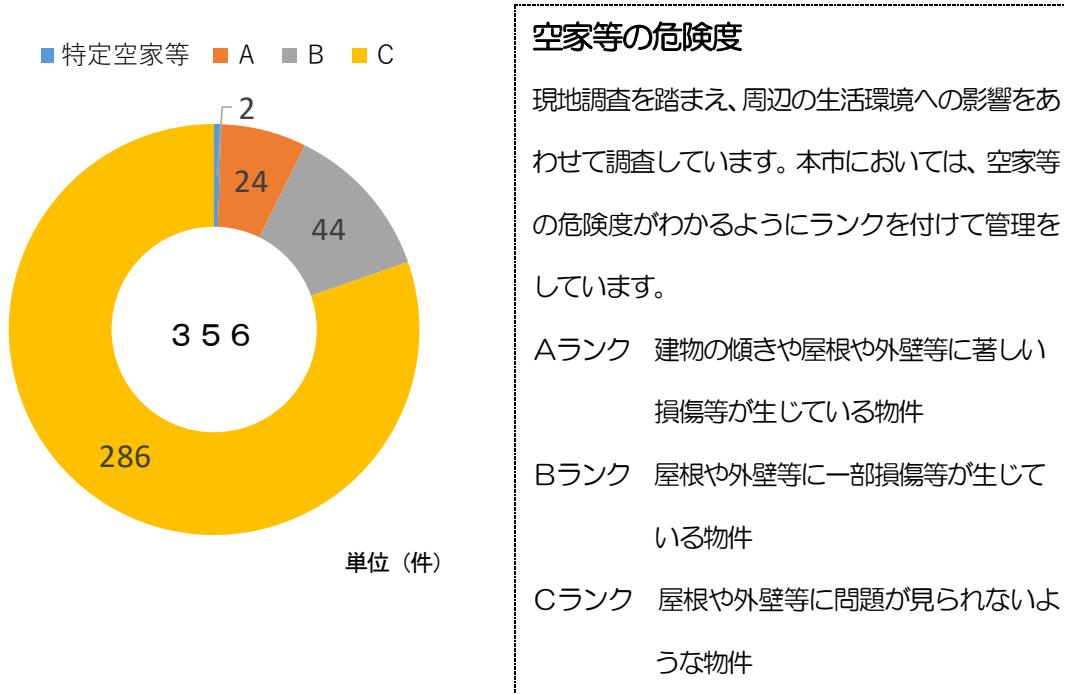


図8 空家等の危険度別状況

## 4. これまでの本市の取組

第1次計画では、以下の取組を行ってきました。

### (1) 空家等の発生を防止する対策

空家等対策に係る情報を市ホームページや広報誌などを活用し、周知を行いました。

<空家等対策に係る主な情報>

- ・法及び条例の内容
- ・空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除
- ・低未利用土地等の譲渡にかかる所得税等の特例措置
- ・グリーン住宅ポイント制度

### (2) 空家等に関するデータベースの整備

平成27年度に実施した空き家実態調査に基づき、空家等対策を推進していくにあたり、法第11条に基づく空家等に関するデータベースを整備しました。

また、空家等の状態を把握するため、令和3年度に再調査を実施し、空家等のデータベースを更新しました。

### (3) 適切な管理の促進

#### ①所有者等に対する意識啓発

空家等の適切な管理に向けた情報を市ホームページなどを活用し、周知を行いました。

<空家等の適切な管理に向けた主な情報>

- ・啓発冊子「あなたの空き家大丈夫ですか」
- ・空家等の解体と修繕に関する相談事業者の紹介

#### ②相談のあった空家等の所有者等に対する情報の提供等

本市では、平成27年度から令和3年度までの7年間で132件の空家等の所

有者等に対し、延べ299回の空家等の適切な管理に関する情報の提供等を文書で通知しました。

	(単位：回)							
	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	計
情報の提供等の回数	8	18	26	68	52	64	63	299

表3 年度別情報の提供等の回数

情報の提供等の内容としては、倒壊や部材飛散などの建築物に関わるものが172回（57.5%）、草木の繁茂や蜂の巣の生活環境に関わるものが127回（42.5%）となっています。

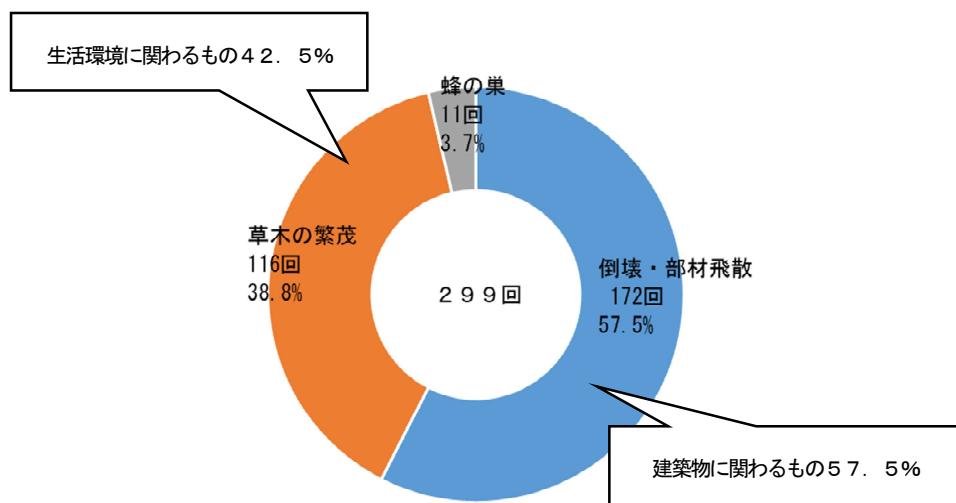


図9 情報の提供等の内容

### ③他の団体との連携

令和3年4月から木津川市シルバーハウスセンターが空き家サポート業務として空家等の目視確認・写真撮影による報告業務を開始しました。



図10 木津川市シルバーハウスセンターチラシ

#### (4) 空家等の利活用の促進

##### ①空家バンク制度

本市では、移住定住の促進や既存住宅の循環利用を図るため、空家・空地の情報を探求する空家バンクを開設し、平成29年1月から運用しました。

また、平成29年2月に公益社団法人京都府宅地建物取引業協会と「木津川市空家バンクの運営に関する協定」を締結し、空家等の所有者等や活用希望者などが、安心・安全に物件取引などを行えるよう、協力いただける同協会会員の情報を提供しました。

空家バンク制度は、市ホームページや広報誌、固定資産税納税通知などを活用し、周知しました。

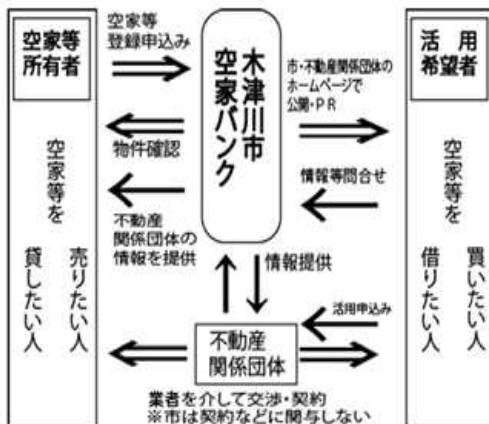


図11 空家バンク登録の流れ

平成29年度から令和3年度までの空家バンクの登録件数は22件（空家20件、空地2件）で、売買などが決定した件数は空家15件です。

年 度		平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度		合計	
区 分		空家	空地	空家	空地	空家	空地	空家	空地	空家	空地	空家	空地
登録件数		3	0	6	2	3	0	5	0	3	0	20	2
決定件数		2	0	1	0	4	0	6	0	2	0	15	0

表4 空家バンク登録・決定件数

## ②移住・定住促進事業

令和2年12月15日に（旧）京都府移住促進のための空家及び耕作放棄地等活用条例（現：京都府移住の促進及び移住者等の活躍の推進に関する条例）に基づく移住促進特別区域として、加茂地域の瓶原地区が指定されました。

令和3年1月に木津川市移住促進事業補助金交付要綱を制定し、移住促進特別区域内の3件の居住に用に供する空家等の改修や家財整理などに対し、補助金を交付しました。

## **(5) 特定空家等又は特定空住戸等に関する対策**

これまで4件の空家等を特定空家等に認定し、特定空家等の所有者等に対し、改善する旨の文書通知及び直接訪問などの取組を進めた結果、2件について除却されました。

指導中の2件については、引き続き、所有者等に対し情報の提供等を継続的に行うとともに、定期的に現地を巡回し状態を確認します。

## **5. 本市が抱える課題**

### **(1) 空家等の発生抑制**

本市では、新たな空家等の発生数が年々増加傾向にあります。少子高齢化や核家族化などの進行に伴い、今後も空家等はさらに増加する可能性が非常に高いと考えられることから、空家等の問題について、市民の意識を醸成し、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等の発生を抑制することが必要です。

### **(2) 空家等の適切な管理の啓発**

空家等の適切な管理が行われていない理由として、「高齢により管理が困難」、「遠方に住んでいる」などが挙げられます。少子高齢化等の進行に伴い、今後ますます管理不十分な状態にある空家等（以下「管理不十分な空家等」という。）が増加する可能性が危惧されます。空家等の状態が長期化すると、中古住宅の流通が困難になることが考えられるだけでなく、周辺の生活環境への影響が懸念されることから、早期の段階から空家等の状況把握に努め、所有者等に対し、空家等の適切な管理を促すことが必要です。

### **(3) 空家等の利活用対策の促進**

管理不十分な空家等は、賃貸や売却などの利活用が困難となります。早期に空家等の利活用が図られるように、関係団体などと連携した取組が必要です。

また、まちの活性化や持続可能なまちづくりに向け、地域の特性を活かした空家

等の利活用を促す取組の検討が必要です。

#### (4) 管理不十分な空家等の対策

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Aランクの空家等は、令和4年3月末時点で24件あります。Aランクの空家等は、「管理不全空家等」又は「特定空家等」の候補になると考えられることから、喫緊の課題として捉え、空家等の所有者等に対して、適切な管理に関する意識啓発や情報の提供等により、管理不十分な空家等の解消に向けた施策が必要です。

また、特定空家等に認定した空家等については、除却されたものがある一方で指導中のものも存在しています。改善されない課題としては、相続の問題や改善に係る費用の負担、建物と土地の所有者等が異なるなど様々であり、所有者等に改善することを促しても解消されないまま、進展しない場合があります。

## 第3章 基本方針と施策

### 1. 基本的な考え方

空家等は個人の財産であるため、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任において適切に管理しなければなりません。しかし、適切に管理が行われていない管理不十分な空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念されます。

そのため、空家等の所有者等による第一義的な責任を前提としながら、市としても、引き続き、空家等対策を推進し、市民の安全確保と生活環境の保全を図るとともに、空家等の利活用を促進し、地域の活性化を目指します。

#### 【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。

### 2. 基本方針

本計画では、空家等対策の基本的な考え方に基づき、以下の3点を基本方針として、本市における空家等対策に取り組みます。

#### (1) 市民の安心・安全な生活環境の確保

空家等対策に関する情報を広く周知し、空家等の発生抑制を図るとともに、所有者等に対して、適切な管理を促進します。

また、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている管理不十分な空家等の所有者等に対しては、法及び条例の趣旨に基づき、改善に向けた情報の提供及び助言その他必要な援助を行うことで、市民の安心・安全な生活環境の確保に向けた取組を推進します。

#### (2) まちを活性化する住環境づくり

利用可能な空家等を地域の資源と捉え、市場流通や利活用を促進することにより、

地域に住み続けられる住環境づくりを行い、まちの活性化や地域の魅力向上につなげます。

### (3) 多様な主体との連携

市は、空家等をめぐる一般的な相談はまず市において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者などの関係事業者団体や建築士などの関係資格者団体、地域の空家等対策に取組む民間団体などと連携し、総合的な空家等対策に取り組みます。

## 3. 施策の柱

本計画では、住宅等が空家等になる前の段階から各段階に応じて、「空家等の発生抑制」、「空家等の適切な管理の促進」、「空家等の利活用の促進」、「管理不十分な空家等の対策」の4つの柱として、具体的な施策を推進します。

施策の柱		内 容
使用中	1 空家等の発生抑制	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。
空家等	2 空家等の適切な管理の促進	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。
	3 空家等の利活用の促進	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。
管理不十分な 空家等	4 管理不十分な空家等の対策	管理不十分な空家等は、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の生活環境に及ぼす影響などを総合的に勘案し、管理不全空家等・管理不全空戸等又は特定空家等・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、管理不十分な空家等の解消を図ります。

図 12 施策の柱

**【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。

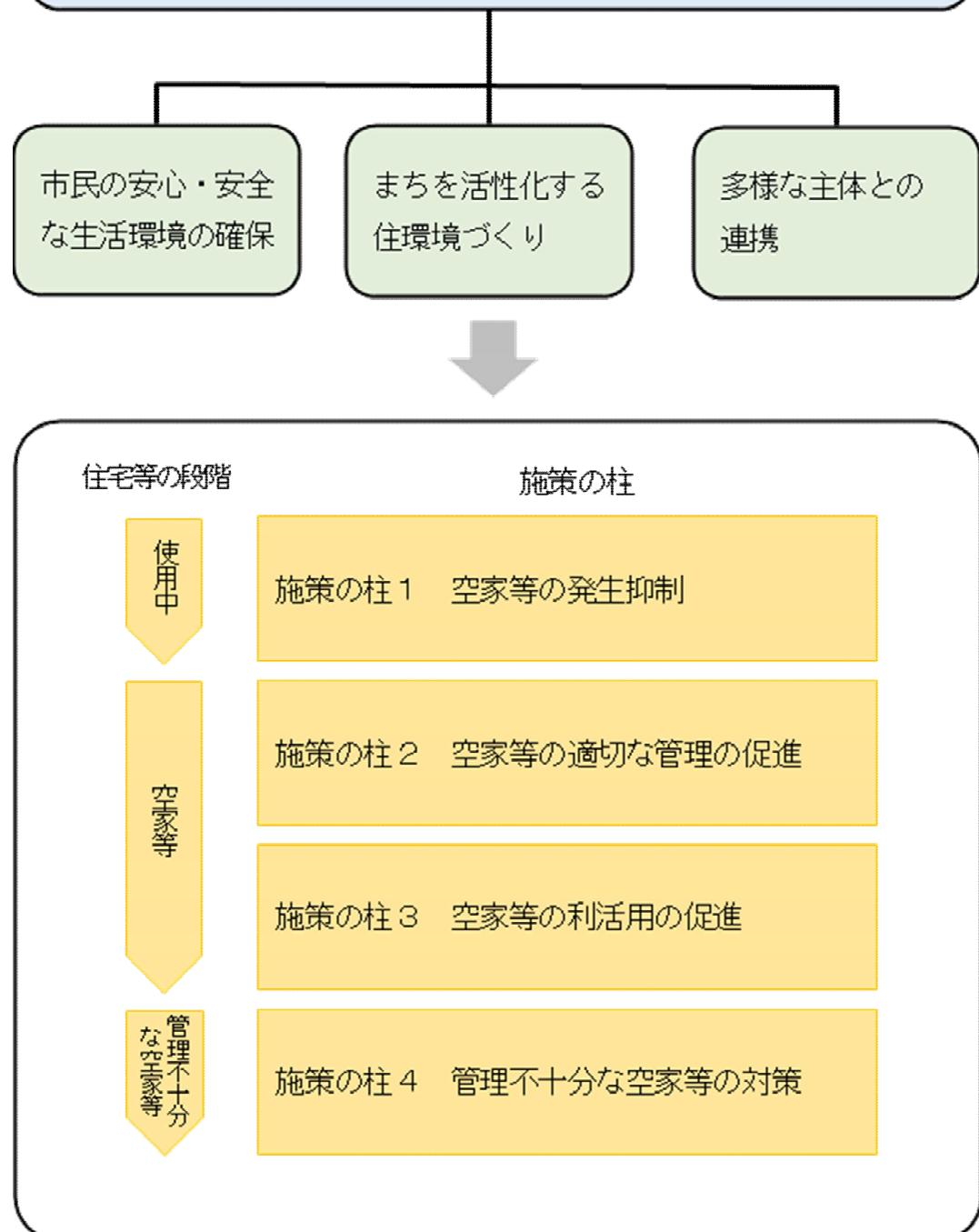


図 13 空家等対策の体系図

## 第4章 具体的な施策

### 1. 空家等の発生抑制（施策の柱1）

#### （1）市民への意識啓発

空家等の発生を抑制するためには、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ことが重要です。

空家等の問題に関する啓発チラシの作成のほか、市ホームページや広報誌、固定資産税納税通知書などを活用した情報発信やセミナーなどを通し、市民の意識の啓発を行い、空家等の発生抑制を図ります。

#### （2）相続登記の促進

相続登記がされていない建築物は、時間の経過により、所有者等の管理意識の希薄化を招くことや所有者等を特定することが難しくなり、空家等の利活用などの妨げとなります。

不動産登記法の改正により、令和6年4月から相続登記の申請が義務化されることから、法務局などの関係機関と連携し、市ホームページなどを活用し、新しい相続登記制度について周知を行い、相続登記の促進を図ります。

#### （3）住宅耐震化等の促進

住まいとしての規模や性能が不十分であると、住み続ける、又は住み継ぐことが難しくなり、空家等を発生する要因の一つとなります。

平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、本市では、新耐震基準（昭和56年5月31日）以前に建築された住宅が約15%存在していることから、木造住宅耐震診断士派遣事業や木造住宅耐震改修等補助事業による住宅の耐震化を促進し、既存の住宅に長く住み続けられるようにすることで、空家等の発生を抑制します。

## 【参考】

### ○木造住宅耐震診断士派遣事業

- ・京都府に登録している「木造住宅耐震診断士」を派遣し、耐震診断等を行う。
- ・申込者の費用負担として3千円が必要

### ○木造住宅耐震改修等補助事業

#### ①本格耐震改修

- ・事前に耐震診断調査が必要
- ・耐震診断調査における評点が1.0未満で、耐震改修後の評点が1.0以上となる工事等が対象
- ・耐震改修工事等に要した費用の5分の4（上限100万円）を補助

#### ②簡易耐震改修

- ・事前に耐震診断調査が必要
- ・耐震診断調査における評点が1.0未満で、京都府知事が定める簡易な改修工事により耐震性を向上させるものが対象
- ・耐震改修工事等に要した費用の5分の4（上限40万円）を補助

#### ③耐震シェルター設置

- ・必要な構造耐力を有するものとして京都府知事が認める耐震シェルター装置が対象
- ・耐震シェルター設置工事等に要した費用の4分の3（上限30万円）を補助

## **2. 空家等の適切な管理の促進（施策の柱2）**

### **（1）空家等の調査及びデータベースの更新**

空家等の状態の変化を把握するため、市による定期巡回のほか、市民からの通報及び空家等の所有者等からの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を行います。

また、次期計画策定前の令和8年度を目途に市内全域の空家等の現地調査を実施します。

### **（2）空家等の所有者等への啓発**

空家等の管理は、所有者等が自らの責任により対処することが前提となるため、管理意識の向上を促す取組が必要となります。

空家等の所有者等に対し、市ホームページや広報誌、固定資産税納税通知書などを活用し、所有者等としての責務や管理方法に関する情報の提供等を行います。

### **（3）事業者等との連携**

空家等の所有者等が、建築物の修繕や解体、敷地内の雑草や樹木の除草・剪定をされるにあたって、業務の内容や費用に係る相談に対応できる事業者を紹介します。

また、市外の居住者や高齢者など、空家等を自己管理することが困難な所有者等を支援するため、木津川市シルバー人材センターなどと連携し、空家等の管理サービスに係る情報の提供等を行います。

さらに、市のふるさと応援寄付金（ふるさと納税）の返礼品として、空家管理サービスの提供について検討します。

### **3. 空家等の利活用の促進（施策の柱3）**

#### **（1）空家バンク制度の活用促進**

空家等の流通や利活用を希望する方に対して、空家バンク制度を案内し、空家等の利活用を促進します。

また、農地付き空家等が取引しやすいよう、農地取得条件の緩和を検討します。

#### **（2）移住・定住促進事業との連携**

移住・定住の促進には、住まいの確保が重要な要素となります。空家等を有効活用した移住・定住施策を推進します。

京都府移住の促進及び移住者等の活躍の推進に関する条例に基づく、移住促進特別区域にある空家等の利活用を希望される場合は、移住希望者や空家等の所有者等に対し、空家等の改修や家財整理などについて、京都府と連携した補助制度を案内します。

#### **（3）空家等の相談会の開催**

空家等の流通、利活用の促進を図るため、京都府宅地建物取引業協会などの関係団体などと連携し、市民向けの相談会の開催に向けた取り組みを進めます。

#### **（4）地域特性を活かした空家等の利活用の検討**

本市は、木津川、森林等の自然環境や農地、古くからの市街地、農山村集落、計画的に整備されている関西文化学術研究都市など、まちの成り立ちの違いを背景に地域ごとに異なる性格を持つ土地利用がなされており、地域によって空家等の状況は大きく異なります。

第2次木津川市都市計画マスタープランが示すまちづくりの基本的な方針に沿って、それぞれの地域が有する特性を活かした空家等の利活用を検討し、地域の活性化やまちの魅力向上を図ります。

#### 4. 管理不十分な空家等の対策（施策の柱4）

##### （1）管理不十分な空家等の所有者等への情報の提供等

適切な管理が行われておらず、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている管理不十分な空家等の所有者等に対し、適切な管理を促進するための情報の提供等を行います。

情報の提供等を行った後、定期的に空家等の現地調査を行います。管理不十分な状態が改善されていない場合は、再度、空家等の所有者等に対し、情報の提供等を行います。

##### （2）管理不全空家等又は管理不全空住戸等の認定

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又は特定空住戸等に該当することとなるおそれのある空家等又は空住戸等の所有者等に対し、複数回にわたって、適切な管理を促進するための情報の提供等を行ったにもかかわらず、改善が見受けられない場合、建築物の状態や周辺の生活環境に及ぼす影響などを総合的に勘案し、管理不全空家等又は管理不全空住戸等に認定します。

管理不全空家等又は管理不全空住戸等の認定までの流れは、以下のとおりです。

###### ①都市計画課による検討

「管理不全空家（空住戸）等・特定空家（空住戸）等判定マニュアルチェックリスト」に基づく現地調査の結果や、空家等の対応状況等を鑑み、総合的な判断により、(仮) 管理不全空家等又は(仮) 管理不全空住戸等の認定要否を判断します。

###### ②管理不全空家等又は管理不全空住戸等の認定

市長は、都市計画課の意見を踏まえ、管理不全空家等又は管理不全空住戸等に認定します。

## 【参考】

### 管理不全空家等又は管理不全空住戸等の認定（条例第7条）

市長は、空家等又は空住戸等について調査を行った結果、当該空家等又は当該空住戸等が管理不全空家等又は管理不全空住戸等に該当すると認められる場合は、管理不全空家等又は管理不全空住戸等に認定する。

### （3）管理不全空家等又は管理不全空住戸等に対する措置

管理不全空家等又は管理不全空住戸等に認定した空家等は、速やかな改善が求められることから、法及び条例に基づく措置である指導等の手続きを行います。措置の流れは以下のとおりです。

#### ①指導（法第13条第1項、条例第8条第1項）

管理不全空家等又は管理不全空住戸等の所有者等に対する指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めます。

内容は、所有者等に対し、基本指針（法第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該空家等が特定空家等又は特定空住戸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行います。

#### ②勧告（法第13条第2項、条例第8条第2項）

法第13条第1項又は条例第8条第1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又は管理不全空住戸等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等又は特定空住戸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又は管理不全空住戸等が特定空家等又は特定空住戸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を行います。

なお、法第13条第2項の規定に基づく勧告を受けた管理不全空家等については、固定資産税等の住宅用地特例から除外されます。

#### (4) 特定空家等又は特定空住戸等の認定

管理不十分な空家等又は空住戸等の所有者等に対し、複数回にわたって、適切な管理を促進するための情報の提供等を行ったにもかかわらず、改善が見受けられない場合は、建築物の状態や周辺の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に認定します。

特定空家等又は特定空住戸等の認定までの流れは、以下のとおりです。

##### ①府内検討会議による検討

「管理不全空家（空住戸）等・特定空家（空住戸）等判定マニュアルチェックリスト」に基づく現地調査の結果や、空家等の対応状況等を鑑み、総合的な判断により、(仮) 特定空家等又は(仮) 特定空住戸等の認定要否を判断します。

(仮) 特定空家等又は(仮) 特定空住戸等と判断した場合、府内関係課で構成する府内検討会議にて、木津川市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）に諮るか否かの協議を経て、協議会に特定空家等又は特定空住戸等の認定の可否を諮問します。

##### ②協議会への諮問

特定空家等又は特定空住戸等の認定を行うにあたり協議会に諮問します。

##### ③特定空家等又は特定空住戸等の認定

市長は、協議会の意見を踏まえ、特定空家等又は特定空住戸等に認定します。

#### 【参考】

##### 特定空家等又は特定空住戸等の認定（条例第9条）

市長は、空家等又は空住戸等について調査を行った結果、当該空家等又は当該空住戸等が条例第2条第6号アから工に掲げる状態のうちいすれかに該当すると認められる場合は、特定空家等又は特定空住戸等に認定する。

## (5) 特定空家等又は特定空住戸等に対する措置

特定空家等又は特定空住戸等に認定した空家等は、速やかな改善が求められるところから、法及び条例に基づく措置である助言、指導等の手続きを行います。措置の流れは以下のとおりです。

### ①助言又は指導（法第22条第1項、条例第10条第1項）

特定空家等又は特定空住戸等の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めます。

内容は、所有者等に対し、当該特定空家等又は当該特定空住戸等についての除却、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又は特定空住戸等については、建築物の除却を除く。）をとるよう助言又は指導を行います。

### ②勧告（法第22条第2項、条例第10条第2項）

法第22条第1項又は条例第10条第1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又は当該特定空住戸等の状態が改善されないと認めるとときは、当該特定空家等又は当該特定空住戸等の所有者等に対し、相当の猶予期間を付けて、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（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又は特定空住戸等については、建築物の除却を除く。）をとることを講ずるよう勧告を行います。

なお、法第22条第2項の規定に基づく勧告を受けた特定空家等については、固定資産税等の住宅用地特例から除外されます。

### ③命令（法第22条第3項、条例第10条第3項）

法第22条第2項又は条例第10条第2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つた場合において、特に必要があると

認めるときは、その者に対し、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置を講ずるよう命令を行います。

#### **④行政代執行（法第22条第9項、条例第10条第9項）**

法第22条第3項又は条例第10条第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23年法律第43号）の定めるところに従い、行政代執行を行います。

#### **⑤略式代執行（法第22条第10項）**

特定空家等については、法第22条第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（過失がなくて助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）は、略式代執行を行います。

なお、法の対象とならない特定空住戸等については、略式代執行を行うことはできません。

### **（6）緊急安全措置**

空家等の倒壊等による人の生命、身体又は財産に対する重大な危害が及ぶことを回避するため、市長が緊急の必要性があると認める場合は、条例第11条に基づき緊急安全措置を実施することができます。

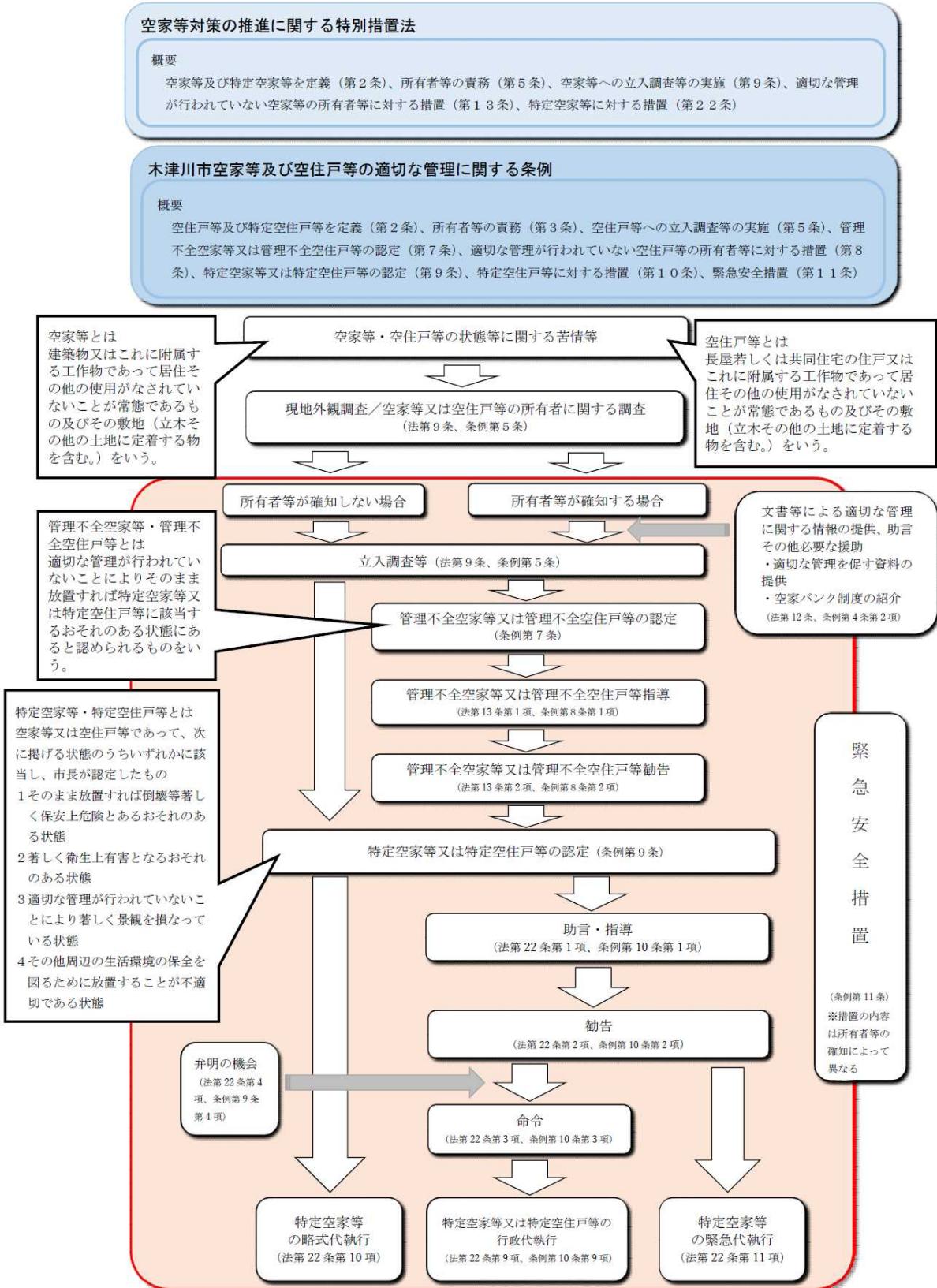


図14 空家等対策フロー図

## (7) 財産管理制度の活用

管理不十分な空家等の所有者等の所在が不明な場合や相続人が不存在な場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。）は、空家等の状況等を踏まえ、財産管理制度を活用するため不在者財産管理人又は相続財産管理人※の選任の申立てを行い、管理不十分な空家等の解消を図ります。

※民法の改正により、令和5年4月1日から「相続財産管理人」は「相続財産清算人」に名称変更。

### 【参考】

#### 不在者財産管理人

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、家庭裁判所は、申立てにより、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の処分を行うことができる。

このようにして選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことができる。

#### 相続財産管理人

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）には、家庭裁判所は、申立てにより、相続財産の管理人を選任する。

相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることになる。

なお、特別縁故者（被相続人と特別の縁故のあった者）に対する相続財産分与がなされる場合もある。

## (8) 地域のまちづくりに供する施設としての利用

管理不十分な空家等について、建築物を修繕又は除却することで、その建築物又は跡地が地域のまちづくりに供する拠点施設などとして利用できる場合は、所有者

等からの当該空家等の寄付を前提として、市の公共施設全体のマネジメントとの整合性を図りながら、利用の可能性を模索します。

#### （9）固定資産税等の住宅用地特例措置についての検討

空家等が除却されずに放置されている原因の一つとして、空家等の敷地についても住宅用地特例の対象となり、固定資産税等が軽減されることが指摘されています。

管理不十分な空家等の除却を促進させるため、先進事例等を踏まえ、固定資産税の住宅用地特例の取り扱いについて、検討します。

### 5. 関係他法令による対応

空家等については、法に限らず、他の法令の目的の範囲内において、必要な措置を講じることも可能となっています。

法令により、目的、措置の対象及び内容、実施主体が異なることから、対象となる空家等の状態や悪影響の程度、危険度の切迫性などを総合的に判断し、必要な措置を講じます。

根拠法令	措置	概要
建築基準法 第9条の4、第10条	建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備について、損傷、腐食その他の劣化が生じ、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、修繕、防腐措置その他当該建築物又はその敷地の維持保全に関し必要な指導及び助言をすることができる。</li> <li>・特定行政庁は、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがある既存不適格建築物等について、必要な指導及び助言をすることができる。</li> <li>・特定行政庁は、特殊建築物のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、正当な理由なく当該勧告に係る措置がとられなかった場合において、特に必要と認めるときは命令できる。</li> <li>・特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令できる。</li> <li>・特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。</li> </ul>
道路法 第43条、第44条、第47条の21、第48条、第71条第1項・第3項	道路法に基づく禁止行為等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>○沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務</li> <li>○道路保全立体区域内の制限</li> <li>○道路管理者等の監督処分</li> </ul>
消防法 第3条、第5条、第5条の3	消防法に基づく火災の予防のための措置	消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。また、消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。
災害対策基本法 第64条	災害対策基本法に基づく応急公用負担等	市町村長は、災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。
災害救助法 第4条第10号 災害救助法施行令 第2条第2号	災害救助法に基づく救助	災害に基づく救助として、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしてゐるもの除去ができる。

出典：国土交通省・総務省「空家等対策に係る関連施策等（施策等一覧）」

表5 関係他法令による対応

## 第5章 実施体制

### 1. 協議会

法第8条第1項の規定に基づき、法務、不動産、建築などに関する学識経験者で構成する協議会を平成29年度に設置しました。

協議会では、次に掲げる事項について協議を行います。

- ①空家等対策計画の作成、変更に関すること。
- ②空家等対策計画の実施に関すること。
- ③特定空家等又は特定空住戸等の認定並びに行政指導及び不利益処分に関すること。
- ④管理不全空家等又は管理不全空住戸等の行政指導に関すること。
- ⑤その他市長が空家等対策の推進に必要と認めること。

### 2. 庁内推進体制

#### (1) 相談体制

空家等に関する相談や問い合わせは、都市計画課が総合相談窓口となり対応します。相談や問い合わせは、内容に応じて庁内関係課と連携し、対応します。

	項目（相談・通報の内容）	担当課
総合相談窓口	空家等全般に関すること 空家バンクに関すること	都市計画課
適切な管理	生活環境に関する技術支援	環境課
利活用	移住・定住に関すること	学研企画課
	農地付き空家等に関すること	農政課
その他	固定資産税の措置に関すること	税務課
	代執行に関する技術支援	施設整備課

表6 相談体制

#### (2) 庁内連絡会議・庁内検討会議

空家等対策に関する課題は多岐に渡るため、庁内関係課と連携し、総合的かつ効果的に空家等対策を推進していくことが必要です。このため、庁内関係課で構成す

る府内連絡会議及び府内検討会議を設置します。

府内連絡会議では、空家等対策計画に関する内容を協議します。府内検討会議では、特定空家等又は特定空住戸等の認定に関して協議会に諮るか否かを協議します。

構 成	
府内連絡会議	学研企画課、農政課、税務課、環境課、施設整備課、 都市計画課
府内検討会議	税務課、環境課、施設整備課、都市計画課

表7 府内連絡会議・府内検討会議の構成

### 3. 地域住民や関係団体との連携

本計画の推進、空家等対策の実施のためには、地域住民や関係団体などとの連携が不可欠です。取組内容に応じて、地域住民や関係団体などと連携を図りながら、総合的かつ効果的な空家等対策の取組を推進します。

○一般社団法人京都府建築士会「空家相談窓口」

電話番号：075-211-2857（平日 9:30～16:30）

○木津川市空家バンクに登録の公益社団法人京都府宅地建物取引業協会の協力会員名簿  
を市ホームページに掲載

## 第6章 計画の検証と見直し

空家等を取り巻く環境や社会情勢などは常に変化することから、P D C Aサイクルの考えに基づき、計画の進捗状況及び各施策の成果を適切に検証し、状況に応じて適宜見直しを実施することで効果的な空家等対策を講じます。



図15 計画の進捗管理

## **第2次木津川市空家等対策計画**

発 行 日／令和5年3月

編 集／木津川市建設部都市計画課

〒619-0286 京都府木津川市木津南垣外110-9

TEL:0774-72-0501 (代)

TEL:0774-75-1222 (都市計画課) FAX:0774-72-8382

E-mail:tokei@city.kizugawa.lg.jp