

空家等対策の取組状況について

令和6年8月1日

令和6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

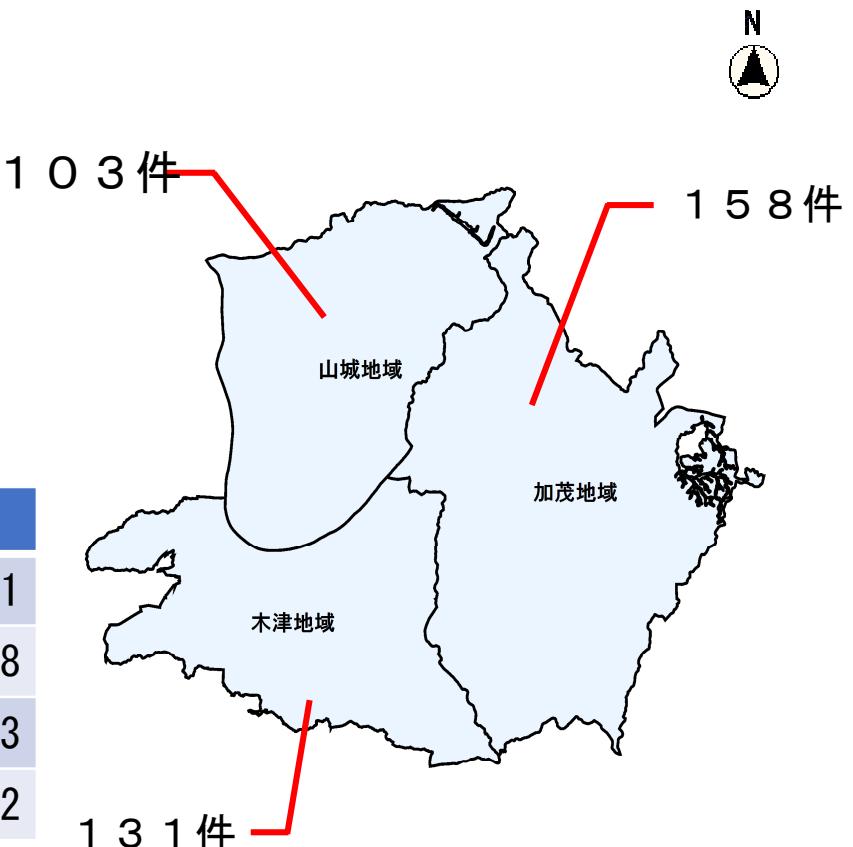
空家等の状況

令和5年度末時点

空家等数 392件

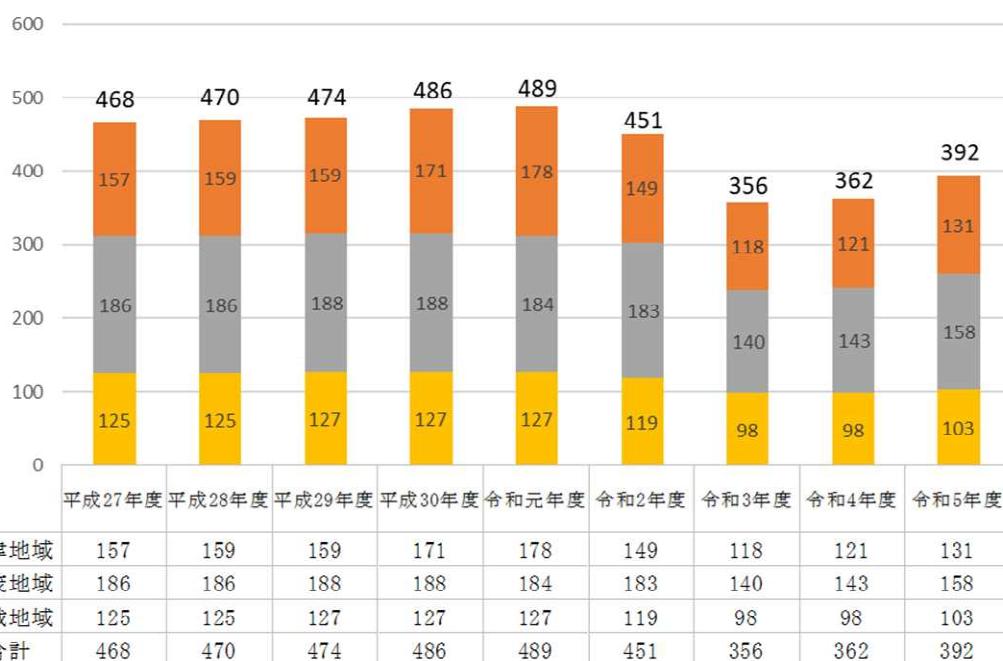
地域	人口	世帯	空家等(件)
木津	59,215	23,977	131
加茂	12,486	5,878	158
山城	7,827	3,420	103
全 域	79,528	33,123	392

令和6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、管理不十分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5年度末時点での空家等の件数は、392件であり、平成27年度末と比較して76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

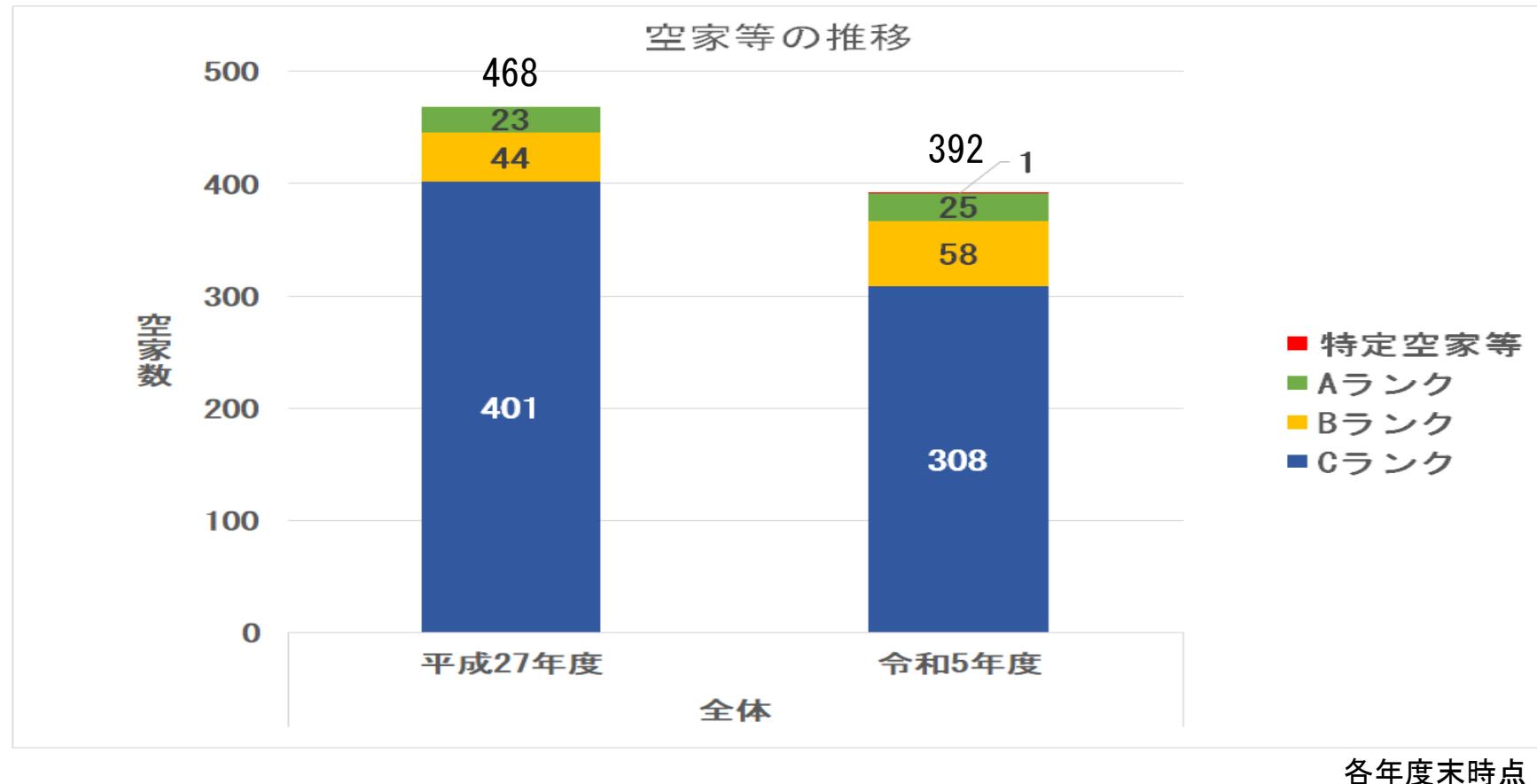
地域	H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4	R5	合計
木津	2	3	12	9	6	22	6	17	77
加茂	1	2	1	2	5	17	7	16	51
山城	0	3	1	3	3	6	5	11	32
合計	3	8	14	14	14	45	18	44	160

■減少の状況

地域	H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4	R5	合計
木津	0	3	0	2	35	53	3	7	103
加茂	1	0	1	6	6	60	4	1	79
山城	0	1	1	3	11	27	5	6	54
合計	1	4	2	11	52	140	12	14	236

各年度末時点

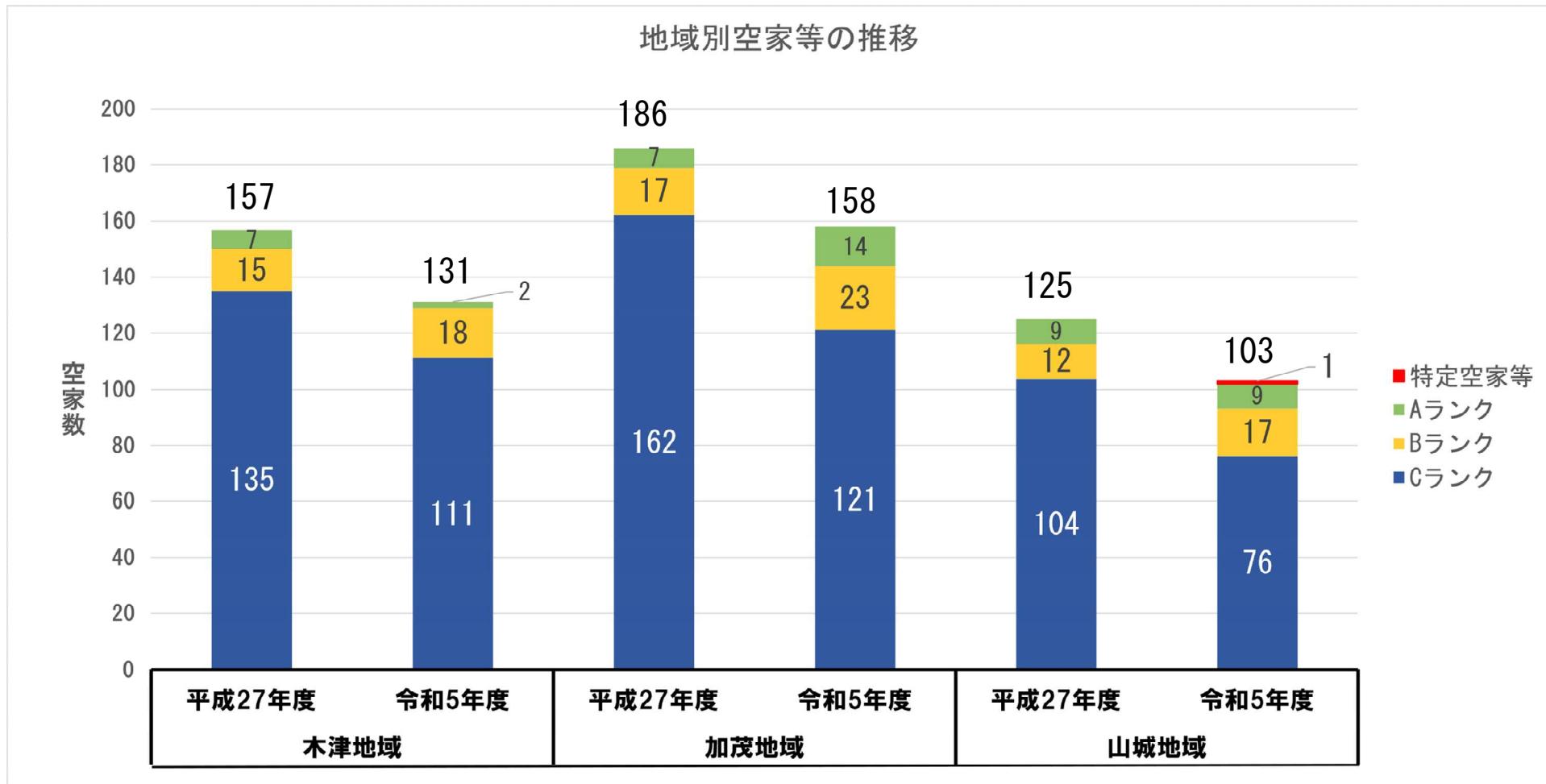
危険度別空家等数の推移



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

【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。

市民の安心・安全
な生活環境の確保

まちを活性化する
住環境づくり

多様な主体との
連携

住宅等の段階

- 使
用
中
 - 空
家
等
 - な
管
理
不
全
- 施策の柱 1 空家等の発生抑制
 - 施策の柱 2 空家等の適切な管理の促進
 - 施策の柱 3 空家等の利活用の促進
 - 施策の柱 4 管理不全な空家等の対策

空家等対策の体系図

第2次木津川市空家等対策計画 基本方針と施策

「管理不全な空家等」と「管理不全空家」の違いについて

施策の柱4でいう「管理不全な空家」は、市計画における表現であり、令和5年度法改正により新たに規定された「管理不全空家等」とは異なります。今後、計画の改訂時に表現を整理する予定です。

管理不全な空家等	
定義	法や条例に基づく表現ではなく、「管理が不十分な空家等」と同義
対応	所有者等への情報提供は可能



管理不全空家等	
定義	(法第13条第1項) 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。)
対応	所有者等への指導(法第13条第1項)、勧告(法第13条第2項)

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

住宅は、相続や転居などきっかけで空家になりますがあります。

空家を適切に管理することで、建物の劣化防止、防災並びに防犯、衛生面での問題が発生し、地元の方々の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与えないために、適切に管理する責任があります。

現在、空家でない住宅の中での対策が重要です。

空家になる前に、住まいの維持方や、誰が管理をするかなどについて考えておくことが、空家復興の手立てになります。

空家を放置しておくと様々な影響が・・・

■ 建物の劣化による
不快な臭いが
発生するおそれ

■ 不法侵入する
おそれ

■ 既にによる火災
の危険性

■ つぶれて倒れる
おそれ

■ 雑草が伸びて
歩道を埋めてしまうおそれ

■ 駐輪場が埋めてしまうおそれ

■ 駐車場が埋めてしまうおそれ

■ 犬小屋が倒れるおそれ

■ 犬糞が散らばるおそれ

空家の所有者・管理者には管理責任があります！！

(表)

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	216
加茂	286
山城	357
合計	859

○：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などを活用した周知
(実績)

平成29年度から令和5年度末までの間、24件（空家21件・空地3件）を空家バンクに登録
売却等により成約した件数は、17件（空家16件、土地1件）

- 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

- 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（5名が参加）

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5年度末までに178件の空家等の所有者等に対し、延べ407回の情報の提供等を実施

単位：回

年度	H27	H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4	R5	合計
通知件数	8	18	26	68	52	64	63	57	51	407

■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 (%)
178	112	66	62.9

- 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7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

○：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