

# 空家等対策の取組状況について

---

令和8年2月10日

令和7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

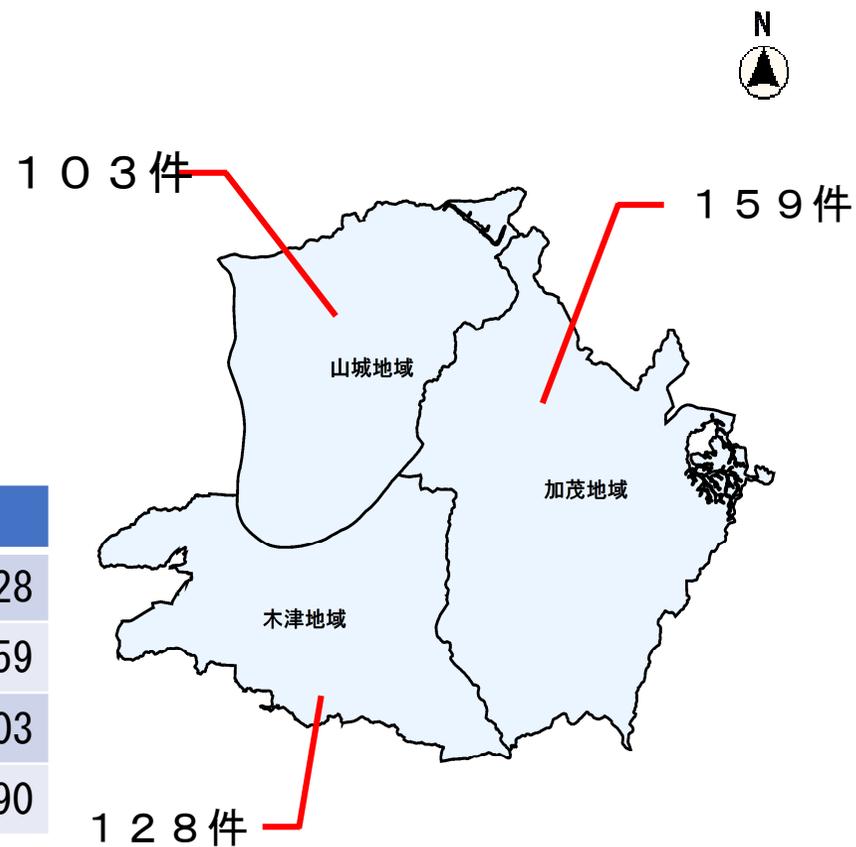
# 空家等の状況

令和6年度末時点

空家等数 390件

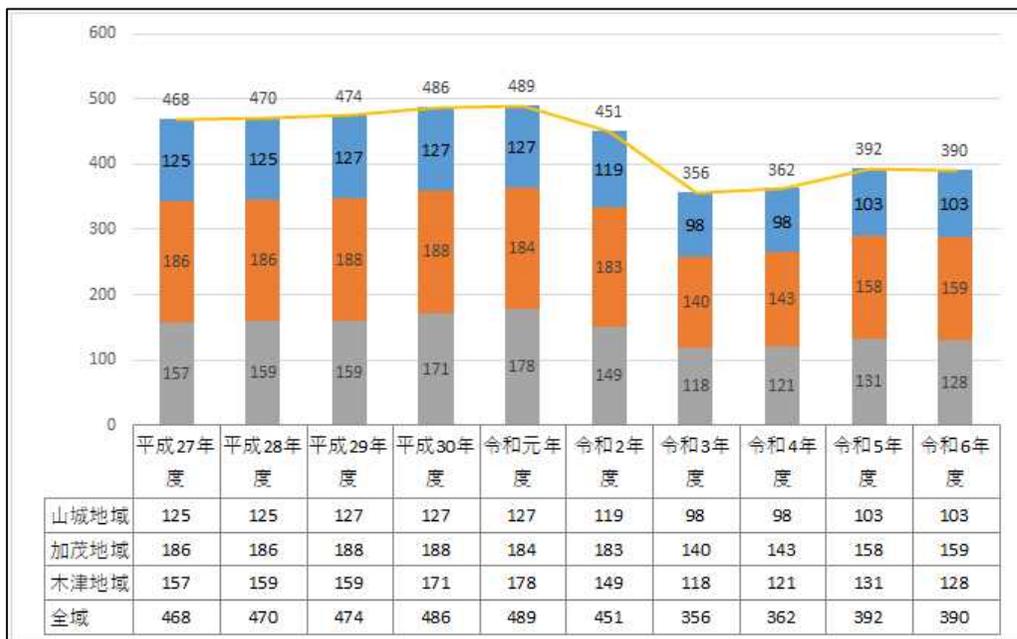
地域	人口	世帯	空家等(件)
木津	59,215	23,977	128
加茂	12,486	5,878	159
山城	7,827	3,420	103
全域	79,528	33,275	390

令和7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6年度末時点での空家等の件数は、390件であり、平成27年度末と比較して78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	R6	合計
木津	2	3	12	9	6	22	6	17	7	84
加茂	1	2	1	2	5	17	7	16	5	56
山城	0	3	1	3	3	6	5	11	2	34
合計	3	8	14	14	14	45	18	44	14	174

## ■減少の状況

地域	H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4	R5	R6	合計
木津	0	3	0	2	35	53	3	7	10	113
加茂	1	0	1	6	6	60	4	1	4	83
山城	0	1	1	3	11	27	5	6	2	56
合計	1	4	2	11	52	140	12	14	16	252

# 危険度別空家等数の推移

※各年度末時点

令和8年1月末時点

- ・ 特定空家等 1件
- ・ 管理不全空家等 9件



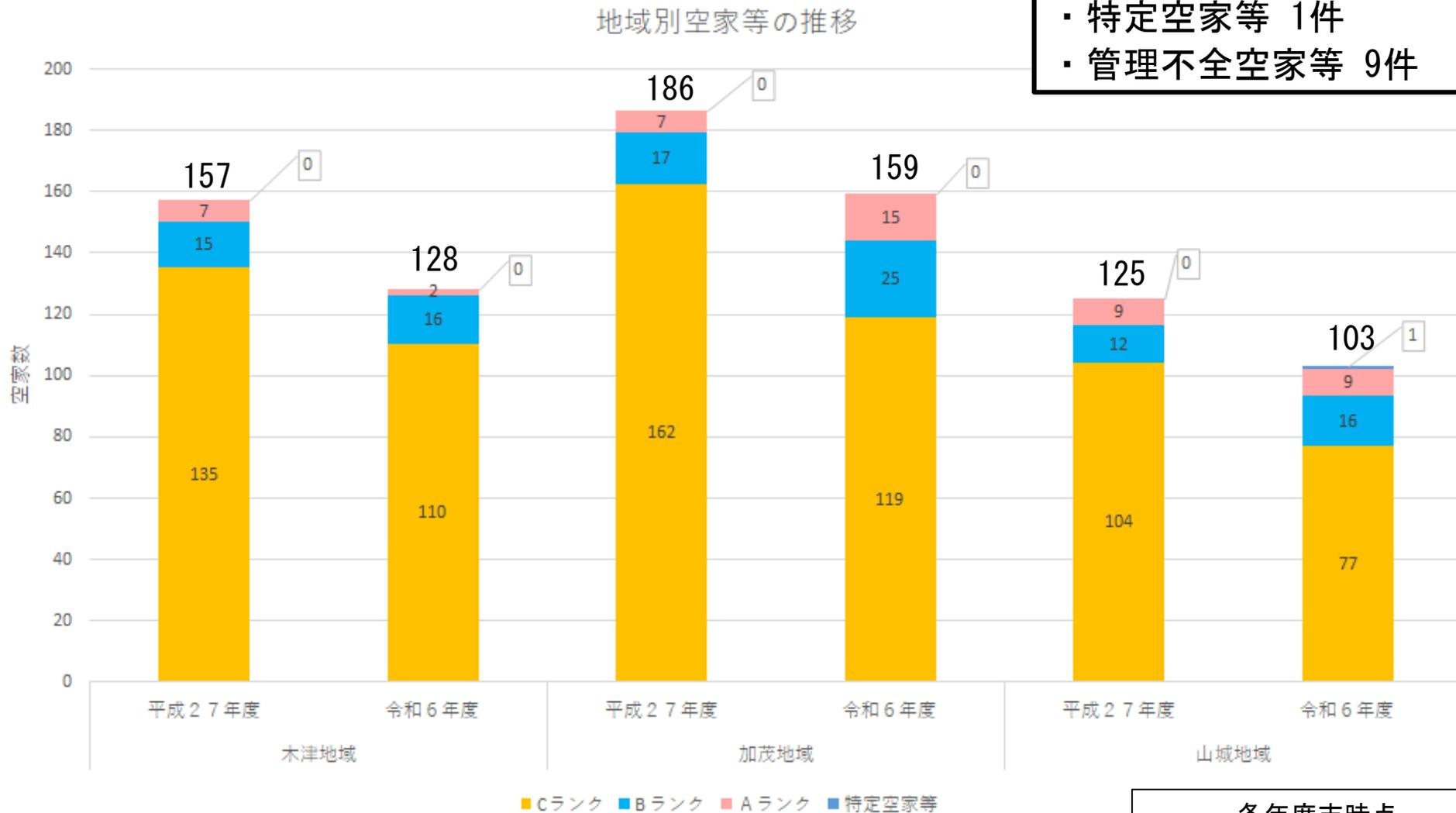
## ■空家等の危険度

- ・ 特定空家等 : 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に規定するもの
- ・ 管理不全空家等 : 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

《令和8年1月時点》

- ・ 特定空家等 1件
- ・ 管理不全空家等 9件



各年度末時点

# これまでの主な経過

年 月	内 容
平成27年 5月	空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の施行
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 4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（以下「条例」という。）を施行
令和 5年 3月	第2次木津川市空家等対策計画（以下「計画」という。）の策定 （計画期間：令和5年度～令和9年度）
12月	法の一部改正
令和 7年 4月	法の一部改正に伴う条例の一部改正
10月	法及び条例の一部改正に伴う計画の一部修正

# 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 管理不十分な空家等の対策

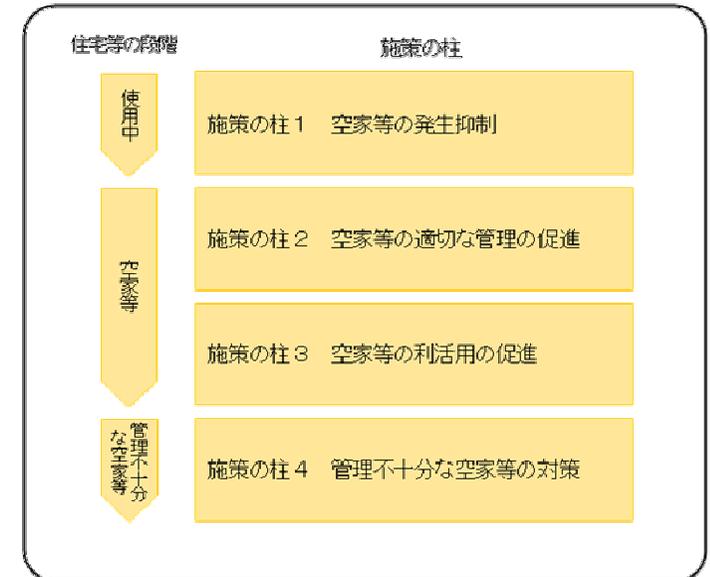
### 【基本理念】

”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



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、地域の防災の負担増につながる可能性があります。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。空家になる前に、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、空家対策の第一歩になります。

#### 空家を放置しておくとなぜ影響が・・・

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。

現状の登記を把握	生前に相続対策の話し合い	専門家に相談
相続者がいなくなった時に建物の所有者が不明な状態に陥り、権利関係が不明確になる可能性があります。相続の意思を事前に確認し、相続人となる旨の届出を、必要な手続きを完了させておきましょう。	相続、贈与が相続税額で悩んだり、争いごとになったりしないように、相続について事前に話し合いを行い、必要な手続きを完了させておきましょう。	相続関係や不動産などの専門家と相談し、必要な手続きを完了させておきましょう。

### 2 管理

空家になった建物は、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、修繕などを行ってください。近隣の方や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。

#### チェックリスト

<input type="checkbox"/> 屋根 屋根材の劣化、はがれ、破損 アンテナの傾き、倒れ下がり 口閉塞 軒先からの排水、破損、汚染 口閉塞 水漏れ、腐れ、汚れ 口閉塞、破損、汚染、ズレ	<input type="checkbox"/> 窓・ドア 腐れ、破き、開閉の不具合 ロハルコニー、ベランダ 腐れ、破損、傾斜、サビ 口閉塞 腐れ、ハゲ、破損、汚染 口家の腐り 腐れ、口・窓の大量発生 排水管の不具合、腐敗	<input type="checkbox"/> 家のまわり 壁のひび割れ、剥離 風害、ごみ等の不法投棄 多数の害虫発生 (ゴキブリ、蟻、鼠など) 雑草、樹木の繁茂
---	---	---

異常状態を指摘される場合があります。空家の管理不徹底が原因で、周辺環境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、その被害を賠償する責任を負う可能性があります。

### 3 活用

住居以外の用途として活用が望めます。また、貯蓄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、早めに活用を促しましょう。

空家バンク制度を活用してください

市では、市内の空家、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、関係団体までお問い合わせください。

空家バンク：木津川市建設部市民課  
〒619-0296 和歌山県木津川市木津東町1-110 電話9  
TEL: 0774-75-1222 FAX: 0774-72-8382  
E-mail: tkba@city.kizu.wakai.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	279
加茂	282
山城	352
合計	913

## 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

# 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6年度末までの間、26件(空家23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、18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

## 空家無料相談会の開催

●(公社)京都府宅地建物取引業協会と連携し、令和7年8月23日に第1回空家無料相談会を実施  
※第2回を令和8年2月14日に実施予定)

○：第1次計画からの継続の取組 ●：第2次計画で新規の取組

# 施策の柱 4 管理不十分な空家等の対策 取組状況①

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、管理不十分な空家等の解消を図ります。

## 管理不十分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十分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6年度末までに192件の空家等の所有者等に対し、延べ458回の情報の提供等を実施

単位：回

	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	合計
情報の提供等	8	18	26	68	52	64	63	57	51	51	458

### ■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 (%)
192	124	68	64.6

○管理不十分な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

○：第1次計画からの継続の取組 ●：第2次計画で新規の取組

# 施策の柱 4 管理不十分な空家等の対策 取組状況②

## 管理不全空家等又は管理不全空住戸等の認定

- 令和7年度に、10件の空家等を管理不全空家等又は管理不全空家等に認定

### ■地域別内訳数（全10件） ■認定前の物件の危険度

地域	内訳	物件の危険度	内訳
木津	2件	A	8件
加茂	5件	B	2件
山城	3件		

※11件の空家等を対象に調査・判定をし、10件の空家等を認定。調査対象は、保安上危険かつ周辺に影響を及ぼす可能性のある空家等を抽出した。

## 管理不全空家等又は管理不全空住戸等の措置

- 法第13条・条例第8条に規定する措置の実績はなし。
- ※今後の所有者等の動向を注視し、改善に向けた対応が見込めない場合は、措置を実施する予定。

## 特定空家等又は特定空住戸等の認定

- 平成30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8年1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