

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

- 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）や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。）に基づき、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。）を策定した。
- 法や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。）及び第1次計画に基づき、空家等対策を進めてきたが、令和4年度末に計画期間が終了することから、第2次木津川市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定する。
- 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ため、策定する。

2. 計画の位置づけ

- 法第6条に基づき、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、国の基本指針に即して策定した計画
- 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付け、「第2次木津川市都市計画課マスタープラン」などの他の関連計画と連携、整合を図る。
- 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」及び「17. パートナースHIP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する。



3. 計画期間

令和5（2023）年度～令和9（2027）年度 5年間

4. 計画の対象

- (1) 対象とする地域
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章 現状と課題

1. 人口推計

- 将来人口の推移では、今後10年は増加を続けるが、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予測される。
- 高齢化率は、年々上昇を続け、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る。
- 木津地域は令和20（2038）年頃まで人口が増加すると予想されるのに対し、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る。

2. 住宅・土地統計調査

- 平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）では、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るが、全国では増加している。
- 本市の空き家総数は、約2,400戸（空き家率8.1%）となっている。平成25年の同調査と比べ、570戸増加している。

3. 市の現状

- (1) 空家等の件数
空家等 356件
（令和3年度末時点）
（内訳）
木津地域 118件
加茂地域 140件
山城地域 98件



- (2) 空家等の危険度の状況
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

【空家等の危険度】

- 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

4. これまでの本市の取組

- (1) 空家等の発生を防止する対策
○空家等の対策に係る情報の発信
- (2) 空家等に関するデータベースの整備
○平成27年度実態調査に基づくデータベースの整備
○令和3年度再調査の実施、データベースの更新
- (3) 適切な管理の促進
○所有者等に対する意識啓発
○相談等のある空家等の所有者等に対する文書通知及び直接訪問等による情報の提供等
○シルバー人材センターとの連携
- (4) 空家等の利活用の促進
○空家バンク制度の活用
○移住・定住の促進
- (5) 特定空家等又は特定空住戸等に関する対策
○特定空家等の所有者に対する文書通知及び直接訪問等による指導

5. 本市が抱える課題

- (1) 空家等の発生抑制
○空家等の問題について、市民の意識を醸成し、周辺的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ある。
- (2) 空家等の適切な管理の啓発
○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ある。
- (3) 空家等の利活用対策の促進
○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ある。
○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ある。
- (4) 管理不十分な空家等の対策
○管理不十分な空家等の所有者等に対する意識啓発、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ある。

第3章 基本方針と施策

1. 基本的な考え方

【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

- (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

3. 施策の柱

(1) 空家等の発生抑制（施策の柱1）

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る。

(2) 空家等の適切な管理の促進（施策の柱2）

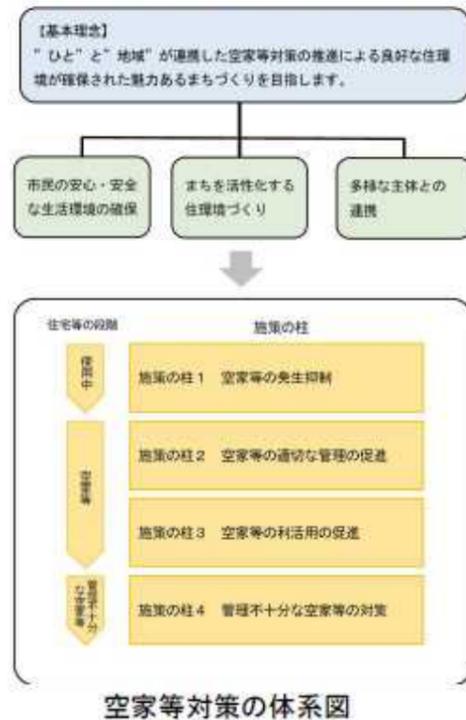
空家等の管理責任があることを所有者等に周知し、適切な管理を促す。

(3) 空家等の利活用の促進（施策の柱3）

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利活用を検討する。

(4) 管理不十分な空家等の対策（施策の柱4）

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、管理不全空家等、管理不全空住戸等、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る。



第4章 具体的な施策

	施策の柱	取組内容
使用中	空家等の発生抑制 (施策の柱1)	<ul style="list-style-type: none"> ○市民への意識啓発 ○相続登記の促進 ○住宅耐震化等の促進
空家等	空家等の適切な管理の促進 (施策の柱2)	<ul style="list-style-type: none"> ○空家等の調査及びデータベースの更新 ○空家等の所有者等への啓発 ○事業者等との連携
	空家等の利活用の促進 (施策の柱3)	<ul style="list-style-type: none"> ○空家バンク制度の活用促進 ○移住・定住促進事業との連携 ○空家等の相談会の開催 ○地域特性を活かした空家等の利活用の検討
管理不十分な空家等	管理不十分な空家等の対策 (施策の柱4)	<ul style="list-style-type: none"> ○管理不十分な空家等の所有者等への情報の提供等 ○管理不全空家等及び管理不全空住戸等の認定 ○管理不全空家等及び管理不全空住戸等に対する措置 ○特定空家等又は特定空住戸等の認定 ○特定空家等又は特定空住戸等に対する措置 ○緊急安全措置 ○財産管理制度の活用 ○地域のまちづくりに供する施設としての利用 ○固定資産税等の住宅用地特例措置についての検討

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

2. 庁内推進体制

(1) 相談体制

都市計画課が総合相談窓口となり、内容に応じて庁内関係課と連携し、対応

(2) 庁内連絡会議・庁内検討会議

○庁内連絡会議
空家等対策計画に関する内容を協議

○庁内検討会議
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

3. 地域住民・関係団体等との連携

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

第6章 計画の検証と見直し

PDCA 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る。



発行日: 令和5年3月
 編集: 木津川市建設部都市計画課
 TEL: 0774-72-0501(代) / 0774-75-1222(直)
 FAX: 0774-72-8382
 E-mail: tokei@city.kizugawa.lg.jp