

向日市空家等対策計画（素案）

令和3年3月

向 日 市

目 次

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景	1
2 計画策定の目的	1
3 定義	1
4 計画の対象	2
5 計画の位置付け	2
6 計画の期間	2
7 計画の対象地区	2

第2章 本市における空き家等の状況

1 向日市の人口動向	3
2 住宅・土地統計調査からみた現状	4
3 向日市空家等現地調査結果からみた現状	5
4 所有者等意向調査	8
5 本市における空き家等の課題	9

第3章 空き家等対策の基本的施策

1 空き家等対策の基本的な考え方	10
2 空き家等の発生抑制	10
3 空き家等の適正な管理の促進	10
4 特定空家等対策	11
5 所有者不明時の応急措置等	12

第4章 行政の実施体制

1 行政の実施体制	15
2 外部組織との連携体制	15
3 中古住宅の改修等に係る助成等	16

資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法	
2 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【概要】	
3 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針【概要】	
4 向日市空家等対策協議会設置要綱	

第 1 章 計画の概要

1 計画策定の背景

近年の少子高齢化や核家族化の進展により、全国的に空き家等が増加し、大きな社会問題となっています。

これらの空き家等が適切に管理されなくなることで、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の利活用を促進することを目的として平成 27 年に「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「空家特措法」という。）が全面施行されました。

2 計画策定の目的

本計画は、空家特措法第 6 条第 1 項に規定する「空家等対策計画」であり、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して、学識経験者等により構成される「向日市空家等対策協議会」での意見を聴き、策定するものです。

平成 30 年住宅・土地統計調査によると本市の空き家率（8.9％）は、全国（13.6％）及び京都府（12.8％）より低いものの、今後、空き家等の増加が懸念されます。そのため、本市が目指す「歴史を活かし、活力と魅力あるまちづくり」、「人と暮らしに明るくやさしいまちづくり」、「信頼と協働で市民の声が届くまちづくり」の実現のため、また、本市の空き家等の対策を推進していくために「向日市空家等対策計画」を策定します。

3 定義

本計画において、空家等の用語の定義を下記のとおりとします。

- ・ 空 家 等 ：空家特措法第 2 条第 1 項※1 に規定するもの。
- ・ 特定空家等 ：空家特措法第 2 条第 2 項※2 に規定するもの。

※1 空家等対策の推進に係る特別措置法 第 2 条第 1 項

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに付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（流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。

*計画での空き家等の記載については、原則「空き家等」と記載しますが、法律名 等一部の用語については、法に基づき「空家等」と記載します。

※2 空家等対策の推進に係る特別措置法 第2条第2項

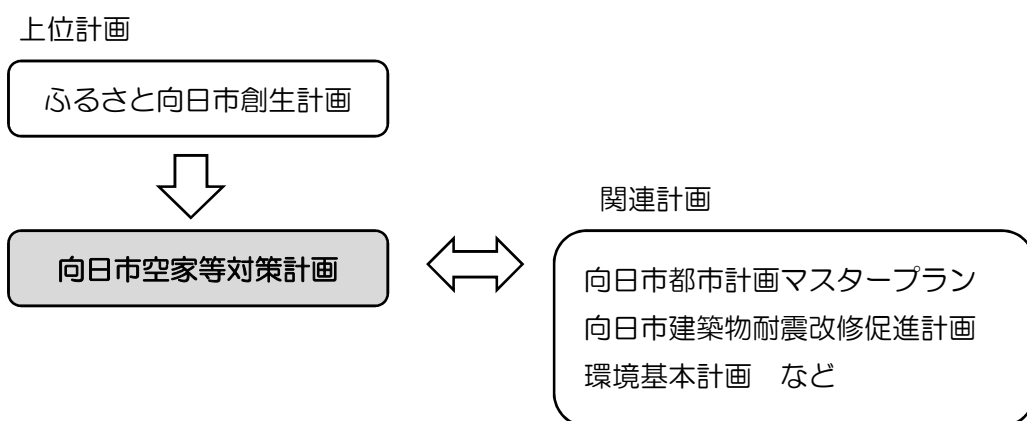
この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

4 計画の対象

本計画では、空き家等対策の対象について、空家特措法第2条第1項※1に規定する「空家等」とします。

5 計画の位置付け

本計画は、本市のまちづくりの最上位計画である「ふるさと向日市創生計画」をはじめ、関連する計画との整合を図ることとします。



6 計画の期間

本計画の期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

ただし、5年目に見直しを行います。また、空き家等に係る社会情勢の変化や、国及び府の動向、本市の関連する上位計画等を踏まえ、必要に応じて見直し等を行います。

7 計画の対象地区

本計画における空き家等対策を実施する対象地区は、向日市全域とします。

第2章 本市における空き家等の状況

1 向日市の人口動向

(1) 人口・世帯の動向

本市の人口は、平成30年時点で56,394人、世帯数は23,088世帯で、人口、世帯数とも増加傾向で推移している。

1世帯あたりの人員は横ばいで推移し、平成30年時点で2.44人となっている。

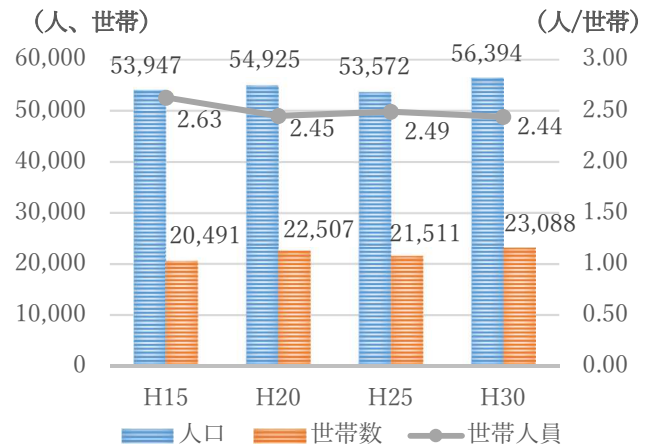


図2-1 人口・世帯数・世帯人員の推移

(2) 年齢別人口

年齢3区分別人口の推移をみると、老年人口(65歳以上)が増加している一方で、生産年齢人口(15~64歳)は減少している。

割合でみると、年少人口は平成12年から横ばいで推移しているものの、生産年齢人口は、71.6%から59.1%へ減少、老年人口は平成12年の13.9%から26.9%と大きく増加している。

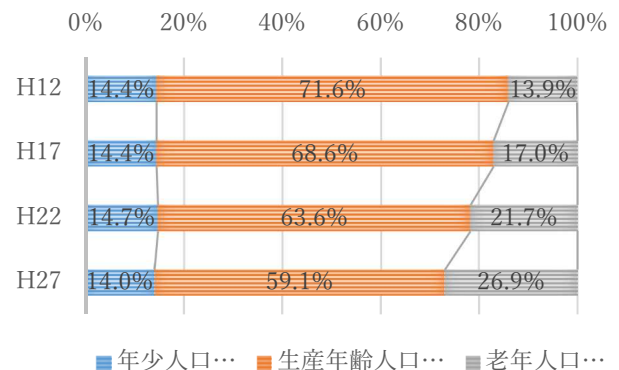


図2-2 年齢3区分別人口割合の推移

(3) 世帯の型別世帯数

世帯の型別世帯数をみると、単独世帯、夫婦のみ世帯及びひとり親と子供世帯の割合が増加している一方で、夫婦と子供世帯、3世代世帯の割合は減少している。

単独世帯の割合は、京都府平均及び全国平均に比べて低くなっている。

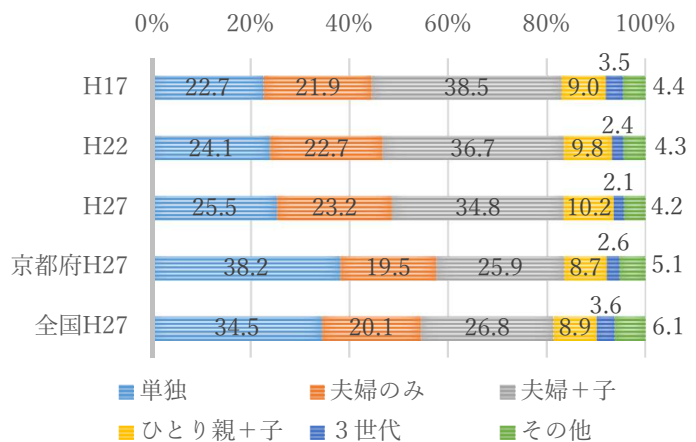


図2-3 世帯の型別世帯割合の推移

2 住宅・土地統計調査からみた現状

住宅・土地統計調査による本市の空き家等の現状は次のとおりです。

(1) 住宅数及び空き家数

平成30年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は約6,240万戸と5年前の平成25年と比べ約178万戸(2.9%)増加し、空き家数も約849万戸と、約29万戸(3.6%)増加しています。なお、空き家率は13.6%と過去最高となっています。

また、京都府では、住宅総数が約134万戸と5年前と比べると約1万600戸(1.3%)増加し、空き家数は約17万1800戸と約8千戸(2.0%)減少しています。空き家率は12.8%で5年前と比べて若干低くなっています。

本市においては、住宅総数が約2万5000戸、空き家数が約2千200戸にのぼり、空き家率は約8.9%となっています。

表2-1 平成30年住宅・土地統計調査の概要

	住宅総数		
	住宅数(A)	空き家数(B)	空き家率 (C=B/A)
全 国	62,420,000 (戸)	8,460,100 (戸)	13.6 (%)
京都府	1,337,100 (戸)	171,800 (戸)	12.8 (%)
向日市	25,380 (戸)	2,280 (戸)	8.9 (%)

(2) 空き家率の推移

全国は増加傾向にあり、京都府も増加傾向にありましたが、今回の調査において減少しました。

本市においては、増加と減少を繰り返しており、全国と京都府の数値を下回っています。

表2-2 住宅総数に対する空き家率の推移(%)

	H5	H10	H15	H20	H25	H30
全 国	9.8	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6
京都府	9.8	12.2	12.7	13.1	13.3	12.8
向日市	6.2	9.7	12.0	9.9	10.8	8.9

3 向日市空き家等現地調査結果からみた現状

(1) 調査時期、調査対象

①平成 28 年度現地調査

調査対象：市域全域

調査結果：388 戸 （業務委託（株）ゼンリン）

②平成 29 年度現地調査

調査対象：平成 28 年度調査の空き家を対象

調査結果：293 戸 （市職員による）

③令和 2 年度現地調査

調査対象：平成 28 年度調査の空き家、地域住民等から情報提供された空き家

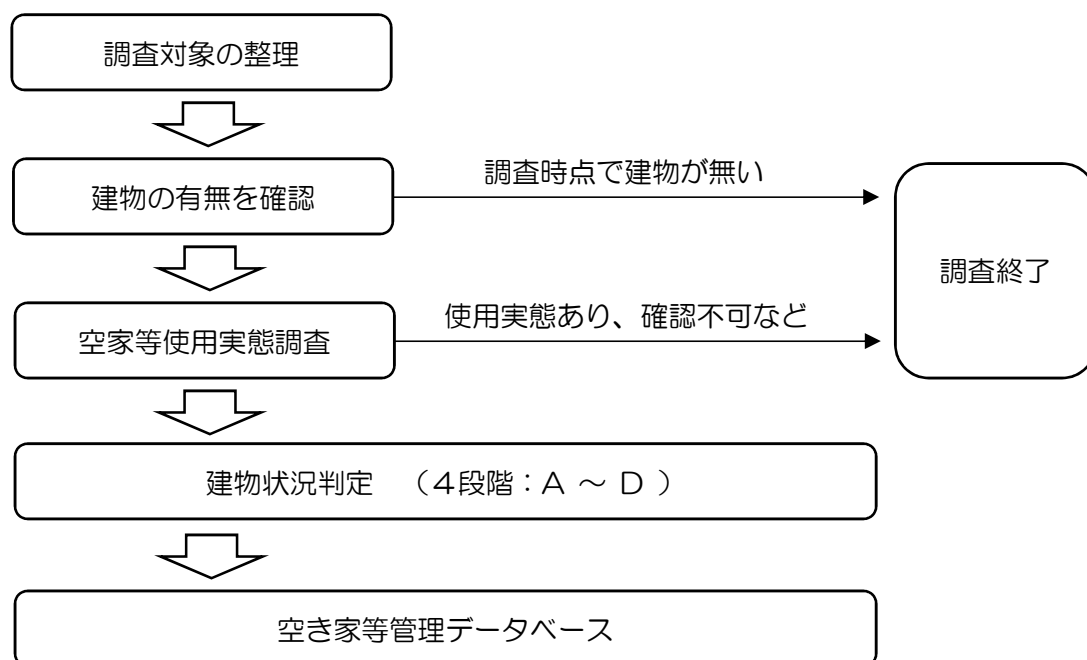
(2) 調査の手法

この調査は、表札の有無、カーテンの有無など、国土交通省住宅局「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1」に準拠し、道路などから外観目視にて推定する。

表 2-3「現地調査フロー」に示すとおり、前述の建物を対象に現地調査を行う。

まず、調査対象物件のうち、現地において物件の有無を確認、次に「空家等使用実態調査」により空き家等であることを確認し、「居住なし」又は空き家等の可能性が高いと判定した建物に対して、建物の危険度、周辺への影響度を把握するための「建物状況判定」を行う。

表 2-3 現地調査フロー



(3) 調査方法

①空家等使用実態調査

空き家等の判定は、表札や郵便受け、電気メーター等の作動状況や有無の確認、また、立木、雑草の繁茂状況等を総合的に考慮し、判定を行います。

また、「雨戸が開いていてカーテン等がなく、室内に家財道具等がなく生活感が無い。」「玄関先も含め、立木、雑草等が全く管理されていない。」など、出入りしている様子が無いものは空き家等の可能性が高いと判断します。

②建物状況判定

「空家等使用実態調査」を行った建物に対しては、表2-4「建物状況判定表」に基づき、建物の物理的状況・維持管理の状況から見た各部位の損傷度合を点数化し、現況での利用可否という観点から4段階で評価しました。

この各建物等についての建物状況判定結果は、法に規定する特定空き家等の候補抽出に資する基礎資料として、また、適正管理対策の検討基礎資料として整理しました。

表 2-4 建物状況判定表

ランク	判定内容	点数
A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	0 点
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	1～49 点
C	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	50～99 点
D	倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能	100 点以上

(4) 調査の結果

①令和2年度現地調査において確認された空き家等戸数

平成 28 年度調査の空き家 388 戸及び地域住民等から情報提供された空き家 65 戸、合計 453 戸を現地調査したところ、表 2-5「調査結果」に示すとおり 275 戸が使用実態がなく、空き家の可能性が高い建物でありました。

また、空き家 275 戸の建物状況判定を実施した結果、表 2-6「建物状況判定」の結果となりました。

表 2-5 調査結果

令和2年度 現地調査対象	住んでいる、建築中、更地など	使用実態がなく、 空き家の可能性が高い
453 戸	178 戸	275 戸

表 2-6 建物状況判定

ランク	平成 28 年度調査	令和 2 年度調査
A	76 戸	259 戸 ※
B	133 戸	
C	127 戸	
D	52 戸	16 戸
合計	388 戸	275 戸

※令和 2 年度調査では、A～C のランク分けは行っておりません。

空家分布マップ

4 所有者等意向調査

本市では、本計画策定に係る基礎資料として、空き家の現状、課題を把握するため、空き家等所有者を対象としたアンケート(所有者等意向調査)を表 2-7 のとおり実施しました。

項目		内容
1	調査対象	令和 2 年 7 月に実施した空き家等実態調査をもとに、空き家と思われる建物の個人所有者 231 人を対象とする。
2	調査方法	調査票の郵送配布、郵送回収
3	調査期間	令和 2 年 9 月 3 日～15 日
4	調査項目	・ 空き家等の現状 ・ 空き家等の今後の利活用 ・ その他自由意見
5	調査票の回収状況	配布数 197 回収数 109 回収率 55.33%

所有者等意向調査 挿入

5 本市における空き家等の課題

ふるさと向日市創生計画をはじめとする関連計画、向日市の人口動向や空き家の現状、現地調査結果、所有者意向調査等を踏まえ、本市における空き家等に関する課題を整理する。

(1) 空き家の発生、管理不全な空き家の予防

所有者意向調査からもうかがえるとおり、空き家所有者の多くが高齢であり、所有される家屋も築年数が古く、今後、こういった状況がこのまま推移すると、所有者の死亡などを契機に管理不全となった空き家が増加していくことが予想されます。

そういった事態を回避するため、空き家対策においては、空き家や管理不全な空き家の発生を抑制するための予防策を講じる必要があります。

(2) 空き家等の管理・所有者等への支援、体制づくりの必要性

空き家所有者等の多くは、空き家の利活用や解体除却の必要性を認識されていますが、経済的な理由、相続問題や知識不足など様々な理由から対応できていない実態があります。

そういった問題を抱える所有者等に対しては、情報提供や相談窓口の創設、**セミナーの紹介**など、支援する必要があります。

また、管理不全な空き家については、所有者等へ適切管理や除却を促し、状況により法的措置対応をとることができる体制を構築する必要があります。

(3) 庁内関係部署、外部団体との連携

空き家等の対策については、道路、衛生、防犯防災、景観など、市役所内の関係各課にわたり幅広く対応する必要があります。

また、相続、不動産、建築など専門的な分野との関わりもあることから、各分野の専門事業者との連携が必要となります。

第3章 空き家等対策の基本的施策

1 空き家等対策の基本的な考え方

本市の空き家等対策は、その所有者等が自己の責任において自主的に管理することを原則としつつ、地域の安全・安心の確保及び並びに生活環境の保全を図るための対策を講じていくものです。

また、向日市空家等対策計画に基づく対策の実施とその評価を継続し、随時検証を行い、社会情勢の変化や、計画策定の前提となる諸条件に変動があった場合等には、適宜計画の見直し・修正等を図っていきます。

2 空き家等の発生の抑制

所有者等の事情によって新たに空き家等が発生することが想定されることから、市広報紙、ホームページ等によって、空き家等にしないための啓発や情報提供等を行うとともに、庁内関係部署や関係機関、地域との連携を図ります。

3 空き家等の適正な管理の促進

空家特措法第3条で「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう空き家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されています。しかしながら、「相続後の管理ができない。」、「所有者が遠方に居住しており十分な管理ができない。」等、様々な事情により市内全域に空き家等が点在しているのが現状です。

そこで、所有者等による第一義的な責任を前提としつつ、所有者等が空き家等を適正に管理できるよう次のとおり必要な対策を行います。

(1) 所有者による適正な管理がされている空き家等

所有者等により適正に管理されている空き家等については、今までどおり所有者等の責任において適切な管理に努めていただきます。ただし、所有者等の事情により将来的に適正な管理ができなくなる可能性がある場合等には、所有者等の相談内容に応じて情報提供、助言等を行います。

(2) 所有者等による適正な管理がされていない空き家等

所有者等による適正な管理がされていない空き家等については、所有者等が特定できる場合には、市は、所有者等に対して当該空き家等を適正に管理するよう啓発や情報提供、助言等を行います。

近隣住民や地域から苦情や相談が寄せられた場合は、対象の建物・敷地について、所有者等を確認し、適正に管理を行うよう、郵送（お願い文書等）、電話等で所有者等に直接

指導します。

なお、所有者等の死亡、不明等で所有者等の特定ができない場合には、空家特措法に基づき、市において所有者等を調査し、できる限りその相続人等であって当該空き家等を適正に管理する義務のある人を特定して適正な管理を促し、情報提供、助言・指導等を行います。

一部が使用されていない※長屋についても、同様の対応を行います。

※ 長屋：2以上の住戸を有する一の建築物で、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物のうち、廊下・階段等を各住戸で共有しない形式のものをいう。（建築基準法施行条例（昭和35年京都府条例第13号）解説集より）

（3）特定空き家等に該当する可能性の高い空き家等

空き家等のうち特定空き家等に該当する可能性のあるものは、隣家や地域に影響を及ぼす可能性が高いため、早期に改善する必要があります。

このため、市は、空家特措法の特定空き家等と判断するか否かにかかわらず、空き家等の所有者等に対し、空き家等の状況に応じて、繁茂した雑草や立木の伐採、建物の修繕、建物の除却等周辺の生活環境の保全を図るために必要な具体的かつ効果的な措置をとるよう指導等を行い、早期解決を図るよう努めます。

4 特定空き家等対策

（1）特定空き家等の判断基準

空き家等が特定空き家等に該当するか否かを判断する基準は、国の定める「『特定空き家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（資料編参照）」の内容を基本とし、管理不全な空き家に対して特定空き家に該当するかなど「向日市空き家対策協議会」の意見聴取を行うものとします。

空き家等のうち、特定空き家等に該当するおそれのあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空き家等に該当するか否かの判断にかかわらず、市は、空き家等の所有者に対し、現状の通知及び必要な措置をとるよう依頼を行い、早期解決に努めます。

① 特定空き家等の認定

著しく管理不全な状態にある空き家等については、市職員が現地調査（外観目視）を実施し、所有者の調査を経て、お願い文書を送付等を行い、向日市空き家等対策協議会で意見聴取を行います。

② 措置の実施

- ・ 助言、指導

市長は特定空家等の所有者等に対して、改善を促すため、助言、指導を行います。

- ・ 勧告

市長は、助言、指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言、指導の内容を講ずるよう所有者等に勧告します。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなることから、空家等対策調整会議等で検討するとともに、所有者等にもその旨を通知します。

- ・ 命令

市長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講じるよう所有者等に対し命令します。

- ・ 行政代執行

市長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

(2) 特定空家等の行政手続き・手順

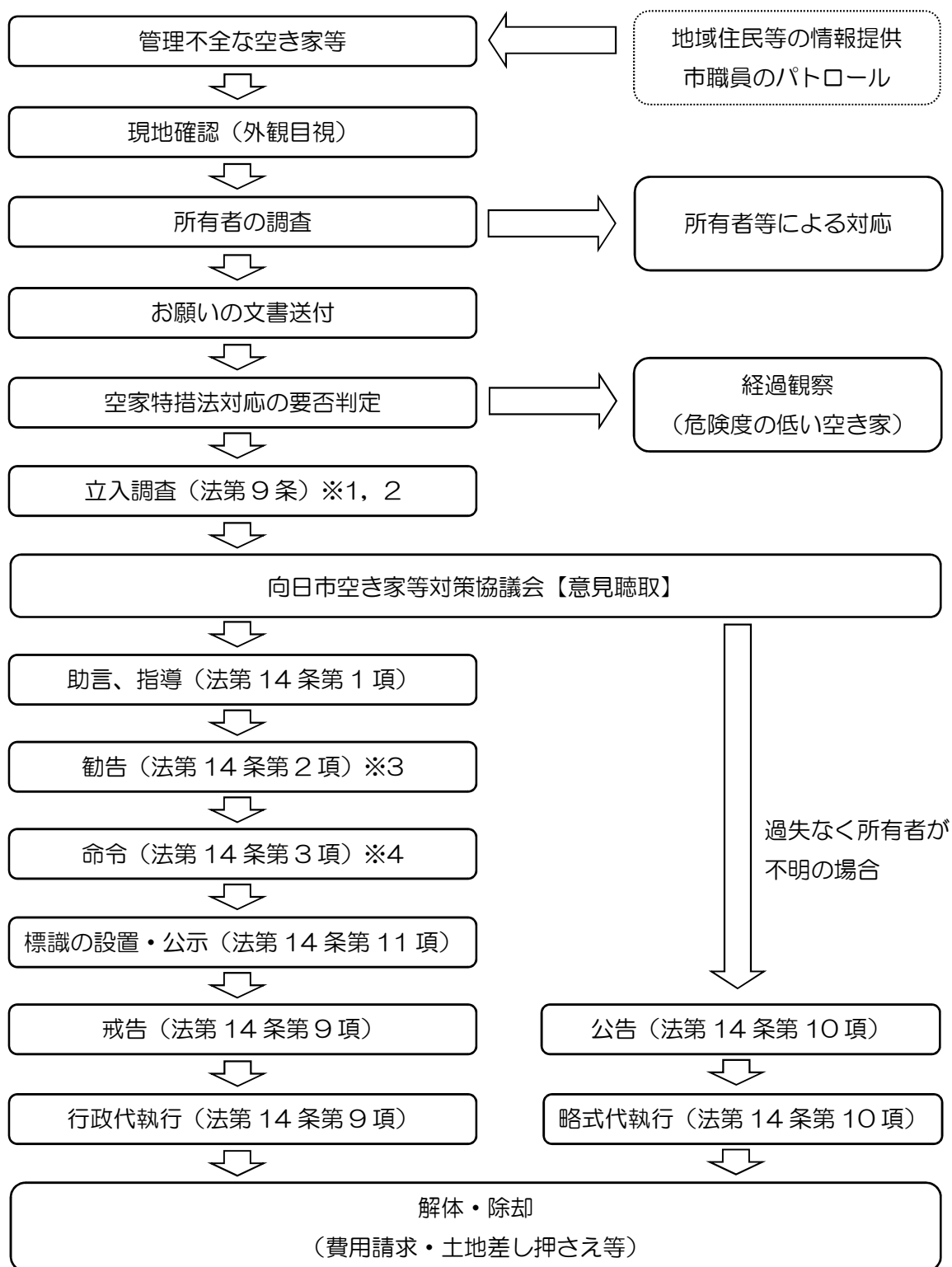
特定空家等に対する手続きとその手順は、表3-1「特定空家等に対する手続きとその手順」のとおりとします。

5 所有者不明時の応急措置等

空き家等の倒壊等により、周辺住民等に対し危険が切迫し、かつ当該空き家等の所有者が判明しないときは、必要最小限の措置を行います。

空き家等の管理は所有者等が対応することが原則ですが、所有者等が不明の特定空家等のうち、倒壊した場合など隣接する建築物や通行人に被害を及ぼすなどのものについては、空家法第14条第10項に基づき「略式代執行」を行います。

表 3-1 特定空家等に対する手続きとその手順



※1 所有者が確知できない場合は、法第9条第3項の規定に基づき、立入調査を行う

※2 立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する（法第16条第2項）

※3 勧告を受けた建物は、住宅用地の固定資産税・都市計画税の課税標準の特例を解除する（表3-2）

※4 命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する（法第16条第1項）

表 3-2 住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の課税標準の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	課税標準額
小規模住宅用地	面積が 200 ㎡以下の住宅用地 (200 ㎡を超える場合は 1 戸当たり 200 ㎡までの部分)	固定資産税 評価額×1/6 都市計画税 評価額×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	固定資産税 評価額×1/3 都市計画税 評価額×2/3

6 その他空家等に関する施策

(1) 安全代行措置

特定空家等の所有者等に対して助言又は指導を行っても、所有者等の諸事情により対応ができない場合もあることから、市長に対し、所有者等の費用負担において行う必要な措置の代行の依頼があって、正当な理由が認められたときに限り、市が代わりに必要な措置を行うことができるものとします。

「正当な理由」とは、施設への入所や重病等による入院などにより、空き家等を自ら管理することができず、かつ、業者と直接対応を行うことができない状態などが挙げられます。

(2) 緊急安全措置の実施

市長は、適正な管理が行われていない空き家等に、倒壊、崩壊その他著しい危険が切迫し、これにより人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害を及ぼし、又はその恐れがあると認めるときは、所有者等へ緊急の対応を依頼します。

所有者等が緊急の依頼に対応できない若しくは所有者等が確知できない場合は、市が所有者等に代わって必要最小限の措置を講じます。なお、措置に要した費用は所有者等から徴収します。

◆ 緊急性が高い例

○ 人の生命、身体及び財産に被害を及ぼす恐れがあることが明らかであって、およそ下記の事項に当てはまるとき

- ・ 外壁材や屋根材が劣化して道路等の公共の場に落下、飛散する恐れがある。
- ・ 看板や立木が腐朽し、周辺に倒壊の恐れがある。

◆ 緊急措置の例

- ・ 危険を知らせる看板やバリケードなどを設置する。
- ・ 倒れる恐れのある看板や立木などをロープで補強する。

第4章 行政の実施体制

1 行政の実施体制

空き家等がもたらす問題は、環境や防災、建築等、多岐にわたることから、庁内関係部署や関係機関が効果的に連携し、対策を実施する必要があるため、次のような体制を整備します。

(1) 向日市空き家対策協議会

向日市空き家対策協議会は、向日市空き家対策協議会設置要綱の規定に基づき設置をしている協議会で、向日市空家等対策計画の作成及び見直し、特定空家等の認定、行政措置に関する協議を必要に応じて行う予定です。

(2) 向日市空家等対策庁内検討委員会

向日市空家等対策庁内検討委員会は、空き家等に関する課題に対して横断的な連携を図った上で、施策を効率的かつ効果的に展開するため、必要に応じて設置します。

(3) 関係機関との連携

① 消防との連携

地域における空き家等の問題の1つとして、放火や不審火による火災発生のおそれがあります。このような問題を未然に防ぐため、消防と連携を図り安心・安全なまちづくりを目指します。

② 警察との連携

適切に管理されていない空き家等は、不審者の侵入等により犯罪が発生する危険性があります。このような問題に対して、警察との連携を図り、安心・安全なまちづくりを目指します。

(4) 相談窓口（ワンストップ）体制

本市における空き家等相談窓口（総合窓口）は建設部公共建物整備課とし、空き家等に関する各種の相談をお受けします。

2 外部組織との連携体制

空き家の維持管理や処分方法などの様々な困りごとについて、各分野で専門とする団体や民間事業者等と連携し、問題解決に向けた相談会など取り組みます。

- ・ 京都土地家屋調査士会
- ・ 京都弁護士会
- ・ 京都府行政書士会
- ・ 京都府建築士会
- ・ 京都府宅地建物取引業協会
- ・ 全日本不動産協会

3 中古住宅の改修等に係る助成等

近年、中古住宅の流通を促進するための各種施策や体制の整備が進められています。
空き家の改修等に係る助成等を下記のとおり行っています。

○向日市木造住宅耐震士派遣制度

内 容 市内に存する住宅の耐震診断に要する費用の一部補助
対象木造住宅 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工したもの
延べ面積の 2 分の 1 以上を住宅として使用しているもの
負 担 金 額 3, 0 0 0 円

○向日市木造住宅耐震改修等補助制度

【耐震改修】

内 容 耐震診断の結果が評点 1.0 未満のものを、改修の結果 1.0
以上となる耐震改修工事に要する費用を補助します。
(当分の間 0.7 以上 (1 階のみも可))
対象木造住宅 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工したもの
延べ面積の 2 分の 1 以上を住宅として使用しているもの
補 助 金 額 設計・工事に要する費用の 4 / 5 を補助します。
限度額 1 0 0 万円

【簡易な耐震改修】

内 容 耐震診断の結果が評点 1.0 未満のものを、屋根を軽量化する
など、耐震性を確実に向上させる簡易な耐震改修工事に要す
る費用を補助します。
対象木造住宅 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工したもの
延べ面積の 2 分の 1 以上を住宅として使用しているもの
補 助 金 額 設計・工事に要する費用の 4 / 5 を補助します。
限度額 4 0 万円

○被相続人居住用家屋等申請確認書の交付

【根拠法令：租税特別措置法、所管：国土交通省】

内 容 相続日から起算して 3 年を経過する日の属する 1 2 月 3 1 日ま
でに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人
が、当該家屋又は取り壊し後の土地に譲渡した場合、当該家屋
又は土地の譲渡所得から 3, 0 0 0 万円を特別控除するもの。

