

向日市空家等対策計画（案）

令和3年3月

向 日 市

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 本計画の対象とする空家等	2
4 計画の位置付け	3
5 計画の期間	3
6 計画の対象地区	3

第2章 本市における空家等の状況

1 向日市的人口動向	4
2 向日市の市街化の過程	5
3 住宅・土地統計調査からみた現状	6
4 向日市空家等現地調査結果からみた現状	7
5 所有者等意向調査	10
6 本市における空家等の課題	11

第3章 空家等対策の基本的施策

1 空家等対策の基本的な考え方	12
2 空家等の発生の抑制	12
3 空家等の適正な管理の促進	12
4 特定空家等対策	13
5 所有者不明時の応急措置等	14
6 その他空家等に関する施策	16

第4章 行政の実施体制

1 行政の実施体制	17
2 外部組織との連携体制	17
3 中古住宅の改修等に係る助成等	18
4 広報・啓発	19

資料編

- 1 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）
- 2 所有者等意向調査 詳細結果

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。

※「空き家」と「空家等」の記述の違いについて

住宅・土地統計調査においては、「ふだん居住する人がいない住宅」を「空き家」と定義しています。一方、空家特措法においては、「居住その他の使用がなされていないことが常態である建物」を「空家等」と定義しています。そのため、本計画においては、住宅・土地統計調査の結果に基づくものは「空き家」と記述し、その他は「空家等」と記述することとします。

3 本計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は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。

※本計画における空家等の定義についての考え方

空家特措法上の「空家等」は、一部の住戸で居住その他の使用がなされている長屋や共同住宅等、及びその敷地は、空家特措法上の「空家等」には含まれません。

しかし、こうした長屋や共同住宅等における空家等対策も重要なことから、本計画で主に使用する「空家等」は、空家特措法に基づく場合を除き、一部住戸に居住その他の使用がなされている長屋※3や共同住宅等及びその敷地も含むこととします。

※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。

※2 空家等対策の推進に係る特別措置法 第2条第2項

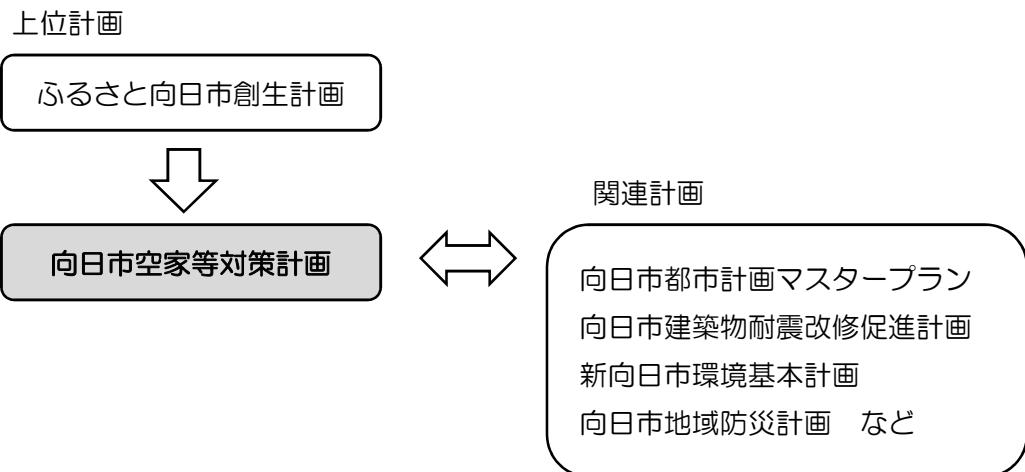
この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

※3 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る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）

4 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。



5 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。

なお、おおむね5年目に現地調査を実施し、見直しを行います。また、空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。

6 計画の対象地区

本計画における空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 年時点ですでに 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ます。

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 人となっています。

(住宅・土地統計調査より)



図 2-1 人口・世帯数・世帯人員の推移

(2) 年齢別人口

年齢別人口の推移をみると、65 歳以上の人口が増加している一方で、15~64 歳の人口は減少しています。

割合でみると、0~14 歳の人口は平成 12 年から横ばいで推移しているものの、15~64 歳の人口は、71.6% から 59.1%へ減少、65 歳以上の人口は平成 12 年の 13.9%から 26.9%と大きく増加しています。

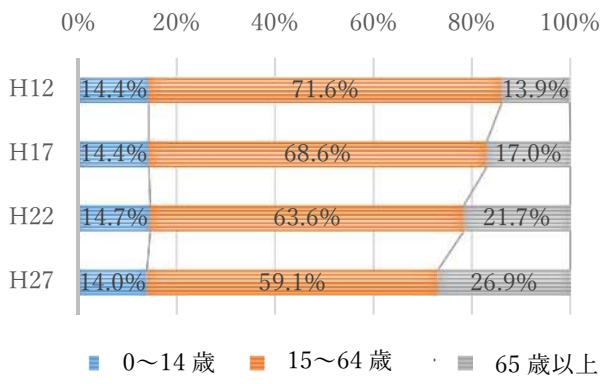


図 2-2 年齢別人口割合の推移

(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ます。

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ます。

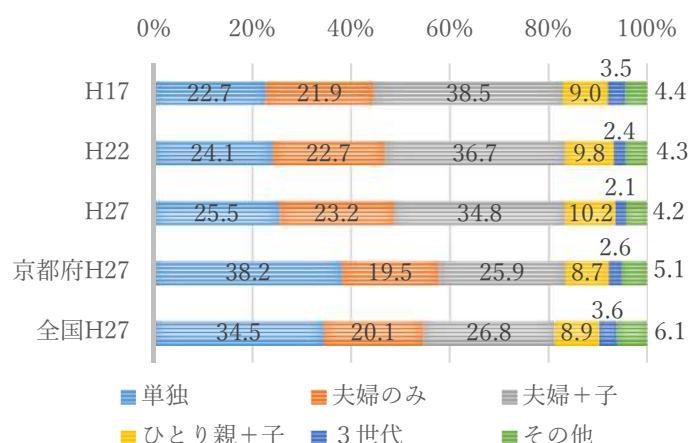


図 2-3 世帯の型別世帯割合の推移

2 向日市の市街化の過程

本市では、向日町が誕生して以降、西国街道の整備が進み、街道周辺に居住する多くの人々でぎわいました。明治時代に鉄道が開通してからは、旧6町村（向日町・鶴冠井村・上植野村・森本村・寺戸村・物集女村）に点在していた集落が拡がり、昭和の高度成長期に向けて、さまざまな施設や住宅が増加していきました。そして、昭和47年に向日市となつたのち、向日丘陵や南北・東側の田畠を除き、ほぼ全域で宅地化が進みました。

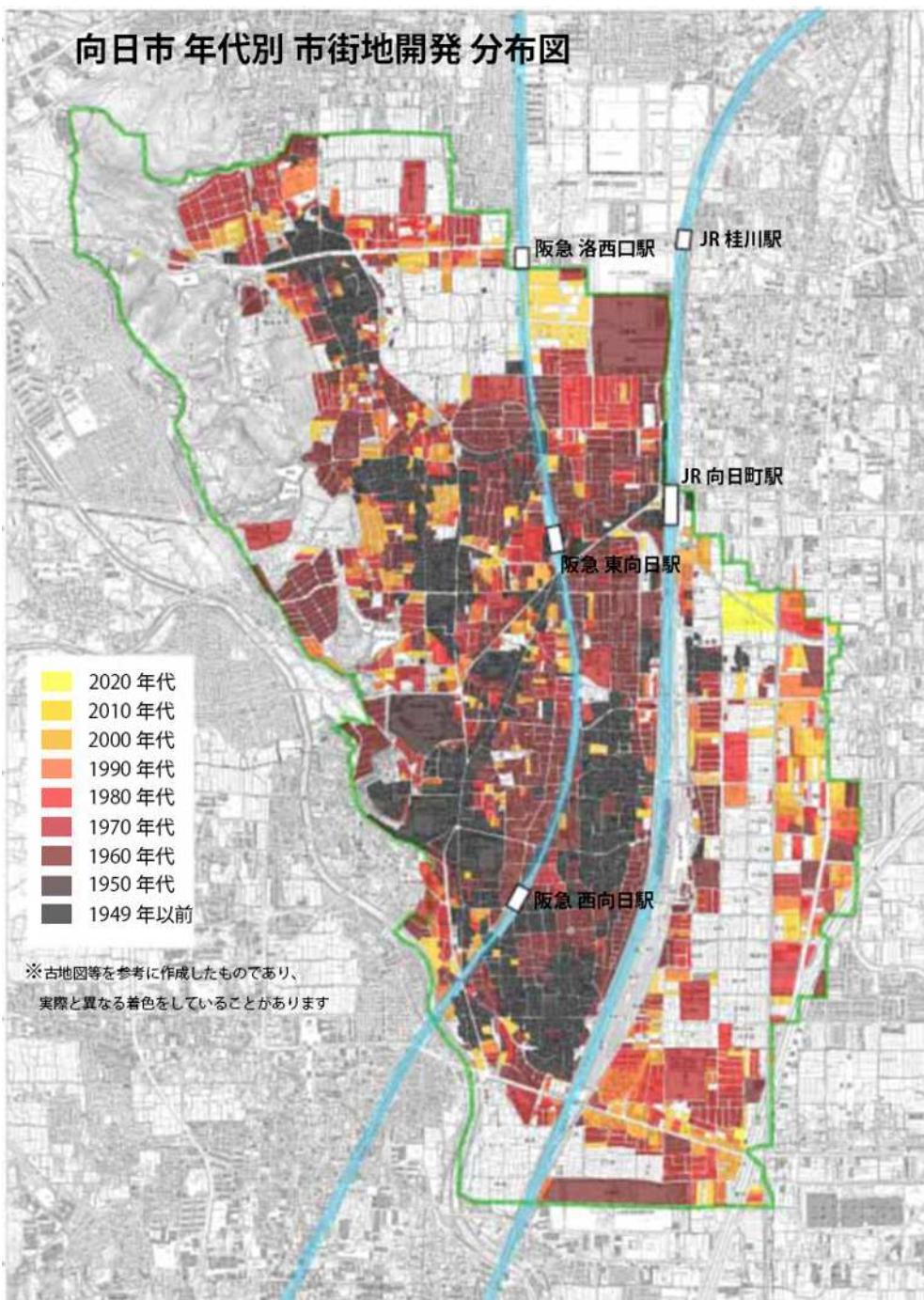


図 2-4 市街化の過程

3 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846万戸と、約26万戸(3.2%)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。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

4 向日市空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 年度調査の空家等を対象

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 年度調査の空家等、地域住民等から情報提供された空家等

調査結果：275 戸（市職員による）

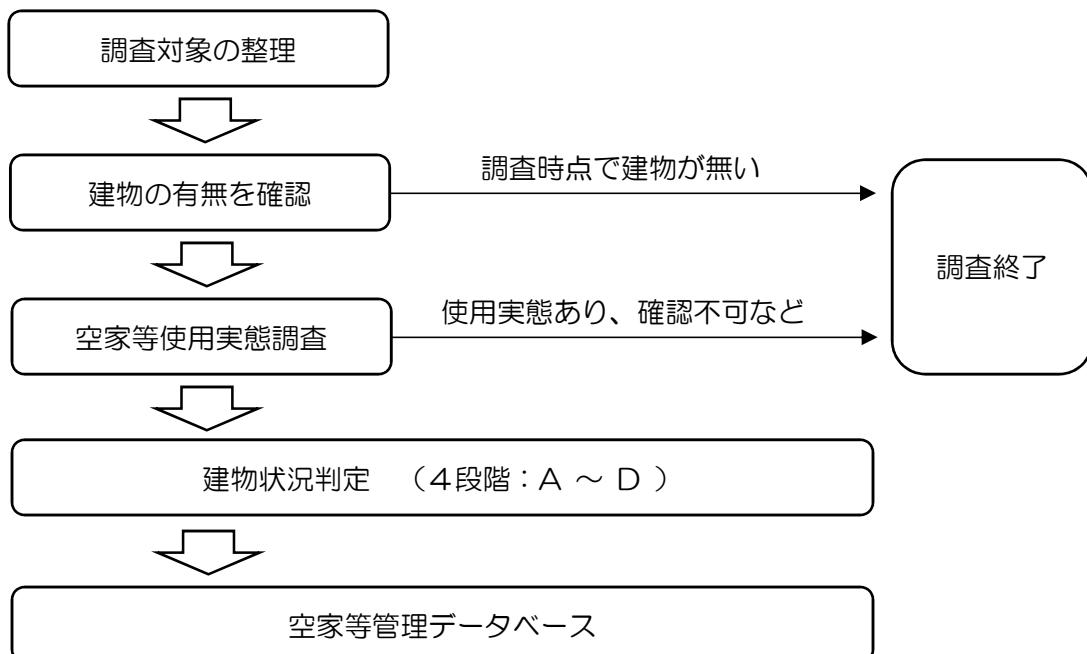
(2) 調査の手法

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しました。

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いました。

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」により空家等であることを確認し、「居住なし」又は空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」を行いました。

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、判定を行いました。

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ない。」、「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家等の可能性が高いと判断しました。

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家等戸数

平成28年度調査の空家等388戸及び地域住民等から情報提供された空家等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戸が使用実態のなく、空家等の可能性が高い建物がありました。

また、空家等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、 空家等の可能性が高い
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	
B	133 戸	259 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。

5 所有者等意向調査

(1) 調査の方法

本市では、本計画策定に係る基礎資料として、空家等の現状、課題を把握するため、空家等所有者等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。

表2-7 所有者等意向調査

項目		内容
1	調査対象	令和2年7月に実施した空家等実態調査をもとに、空家等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	<ul style="list-style-type: none">・空家等の現状・空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 55.3%

(2) 調査の結果

空家等の所有者は約76%が60歳以上となっており、所有者の高齢化が進んでいることが分かります。建物の建築時期については、昭和56年以前が約80%を占めており、建築年数の経過した建物が増えている状況です。また、利用状況としては、「まったく利用していない」が36.5%、「倉庫・物置として使用している」が約35%となっています。

住まなくなった時期については、10年以上が47.6%と約半数近くあり、空家等の期間の長期化が進んでいるとともに、空家等となった理由については、「別の住居へ転居したため」「住んでいた人が亡くなったため」と、転居や相続によるものが多くなっています。

今後の予定については、「現状の利用のまま、自己管理したい」が最も多く、次いで「将来、自分や家族・親族が住む」「できれば賃貸したい、または賃貸してもよい」となっていることから、空家等の適正な管理の促進が重要となります。

また、賃貸や売却を希望する場合であっても、「借り手・買い手が見つからない」といった意見が多く、必要だと思う支援として「改修・解体費用に対する支援」や「不動産業者・家具の処分業者等の情報提供」を求める回答が多数挙がっていることから、空家等の所有者等に対する費用負担の増大や仲介業者等の情報不足も課題となっていることが分かります。

※「所有者等意向調査 詳細結果」は資料編に掲載

6 本市における空家等の課題

ふるさと向日市創生計画をはじめとする関連計画、向日市の人団動向や空家等の現状、現地調査結果、所有者等意向調査等を踏まえ、本市における空家等に関する課題を整理します。

(1) 空家等の発生、管理不全な空家等の予防

所有者等意向調査からもうかがえるとおり、空家等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家等が増加していくことが予想されます。

そういう事態を回避するため、空家等対策においては、空家等や管理不全な空家等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) 空家等の管理・所有者等への支援、体制づくりの必要性

空家等所有者等の多くは、空家等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。

そういう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、管理不全な空家等については、所有者等へ適切な管理や除却を促し、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 空家等対策の基本的施策

1 空家等対策の基本的な考え方

本市の空家等対策は、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・安心の確保及び生活環境の保全を図るために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、隨時検証を行い、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 空家等の発生の抑制

所有者等の事情によって新たに空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、空家等にしないための啓発や情報提供等を行うとともに、府内関係部署や関係機関、地域との連携を図ります。

3 空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) 所有者等による適正な管理がされている空家等

所有者等により適正に管理されている空家等については、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家等

所有者等による適正な管理がされていない空家等について、市は、所有者等が特定できる場合には、所有者等に対して当該空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。

また、対象となる空家等や緊急時に安全を確保する措置など、空家特措法では対応できない問題についても法的措置を行うため、条例の制定を検討します。

4 特定空家等対策

(1) 特定空家等の判断基準

空家等が特定空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）」の内容を基本とし、管理不全な空家等に対して特定空家等に該当するかなどについて「向日市空家等対策協議会」の意見聴取を行うものとします。

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれのあるものについては、隣家や地域に影響を及ぼす可能性が高いため、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、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、市は、空家等の所有者に対し、空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依頼を行い、早期解決に努めます。

① 特定空家等の認定

著しく管理不全な状態にある空家等については、市職員が現地調査(外観目視)を実施し、所有者等の調査を経て、お願い文書の送付等を行い、向日市空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、空家等対策協議会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

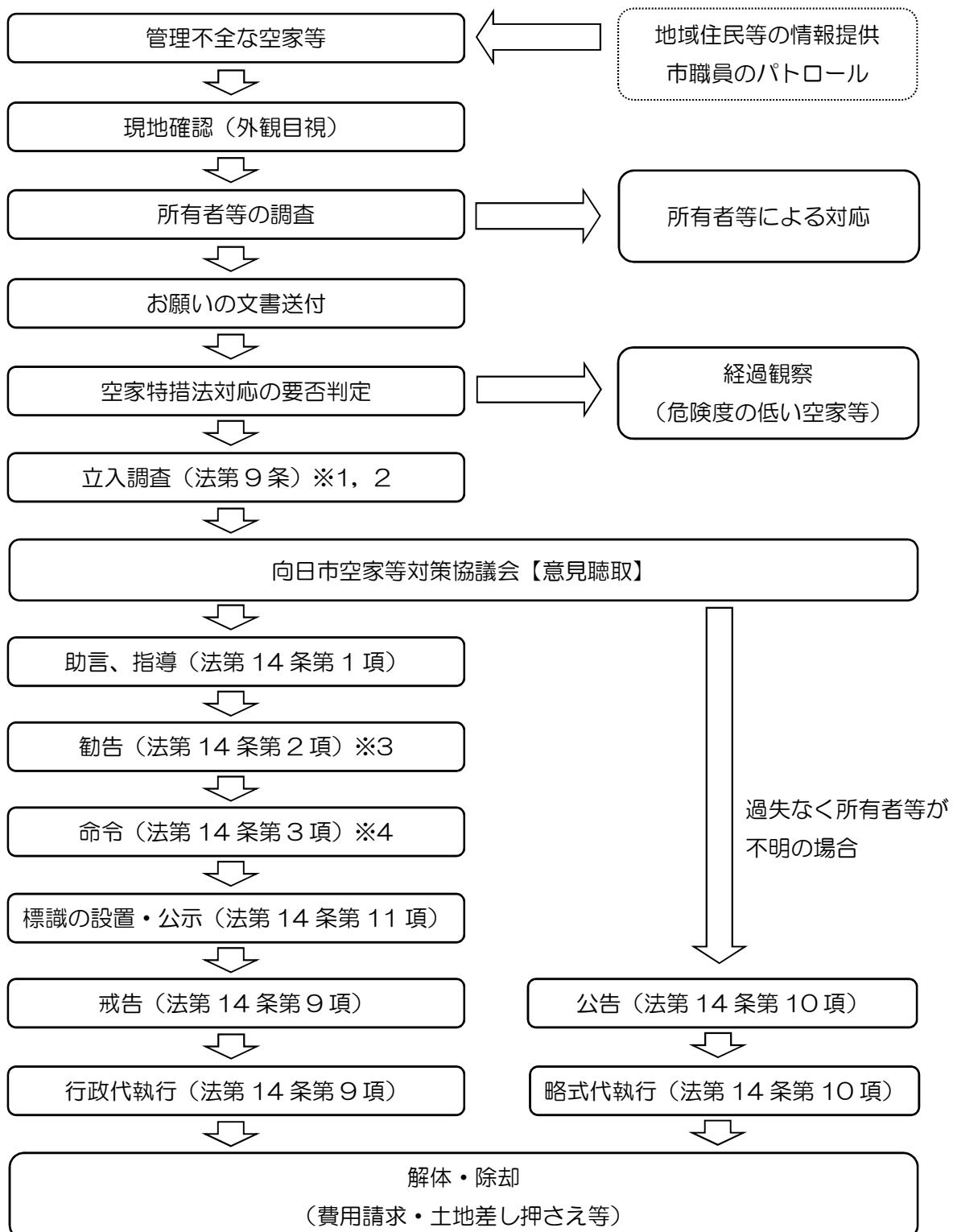
特定空家等に対する手続きとその手順は、表3-1「特定空家等に対する手続きとその手順」とおりとします。

5 所有者不明時の応急措置等

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

空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、空家特措法第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 所有者等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 m ² 以下の住宅用地 (200 m ² を超える場合は 1 戸当たり 200 m ² 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) 向日市空家等対策協議会

向日市空家等対策協議会は、向日市空家等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、特定空家等の認定に係る意見聴取、行政措置に関する協議を必要に応じて行います。

(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

本市における空家等相談窓口（総合窓口）は建設部公共建物整備課とし、空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

空家等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に取り組みます。

- 京都土地家屋調査士会
- 京都弁護士会
- 京都司法書士会
- 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。空家等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土派遣制度

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 3,000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100万円

【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40万円

○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12月31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を譲渡した場合、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除するもの。

4 広報・啓発

本計画の内容について、広報紙や市HP等で積極的に広報を行います。また、空家等の所有者・管理者等に対する支援策として、NPOや関係機関等と協力して、セミナーや相談会等を実施するとともに、空家等の発生の予防について、より効果的な啓発方法についても検討していきます。

資 料 編

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日法律第127号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、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。

2 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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 國土交通大臣及び総務大臣は、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。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 國土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

- 4 國土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関する法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対

し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前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の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、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をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前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った場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によつて命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三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同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせる

ことができる。

10 第三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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から

施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

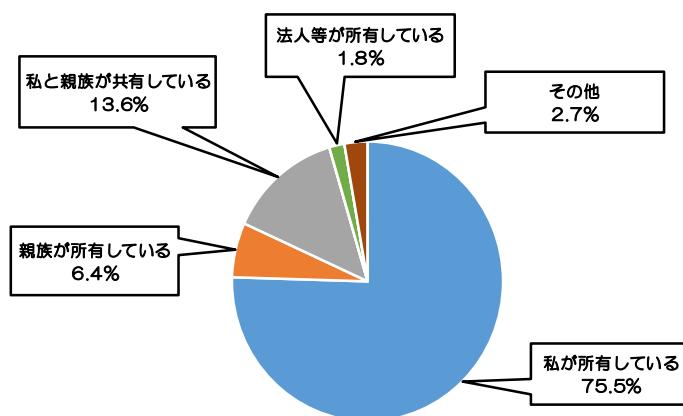
(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

＜所有者等意向調査 詳細結果＞

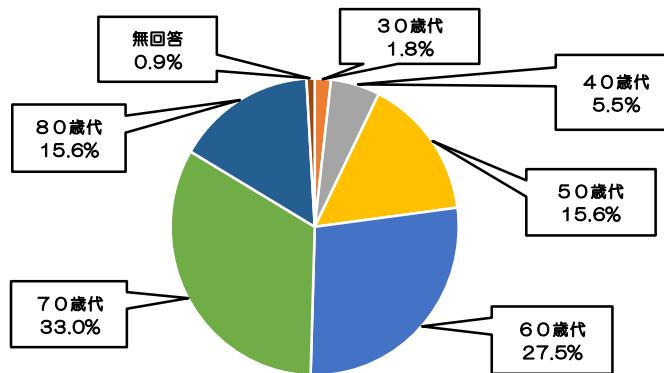
空家等の現状、課題を把握するため、空家等所有者等を対象としたアンケート（所有者等意向調査）を令和2年9月に実施しました（方法、結果概要は本編10ページに記載）。

問1：あなたは、建物の所有者ですか？		件数
1	私が所有している	83件
2	親族が所有している	7件
3	私と親族が共有している	14件
4	私も親族も建物を所有していないが、私が管理している	0件
5	私は所有者・管理者ではない	0件
6	法人等が所有している	2件
7	この建物に心当たりはない	0件
8	その他 「母が亡くなり名義変更できていない」「所有者不明」「所有者は死亡、遺産分割協議未成立」「祖父が所有していたが他界し、孫が保有」等の回答がありました。	3件

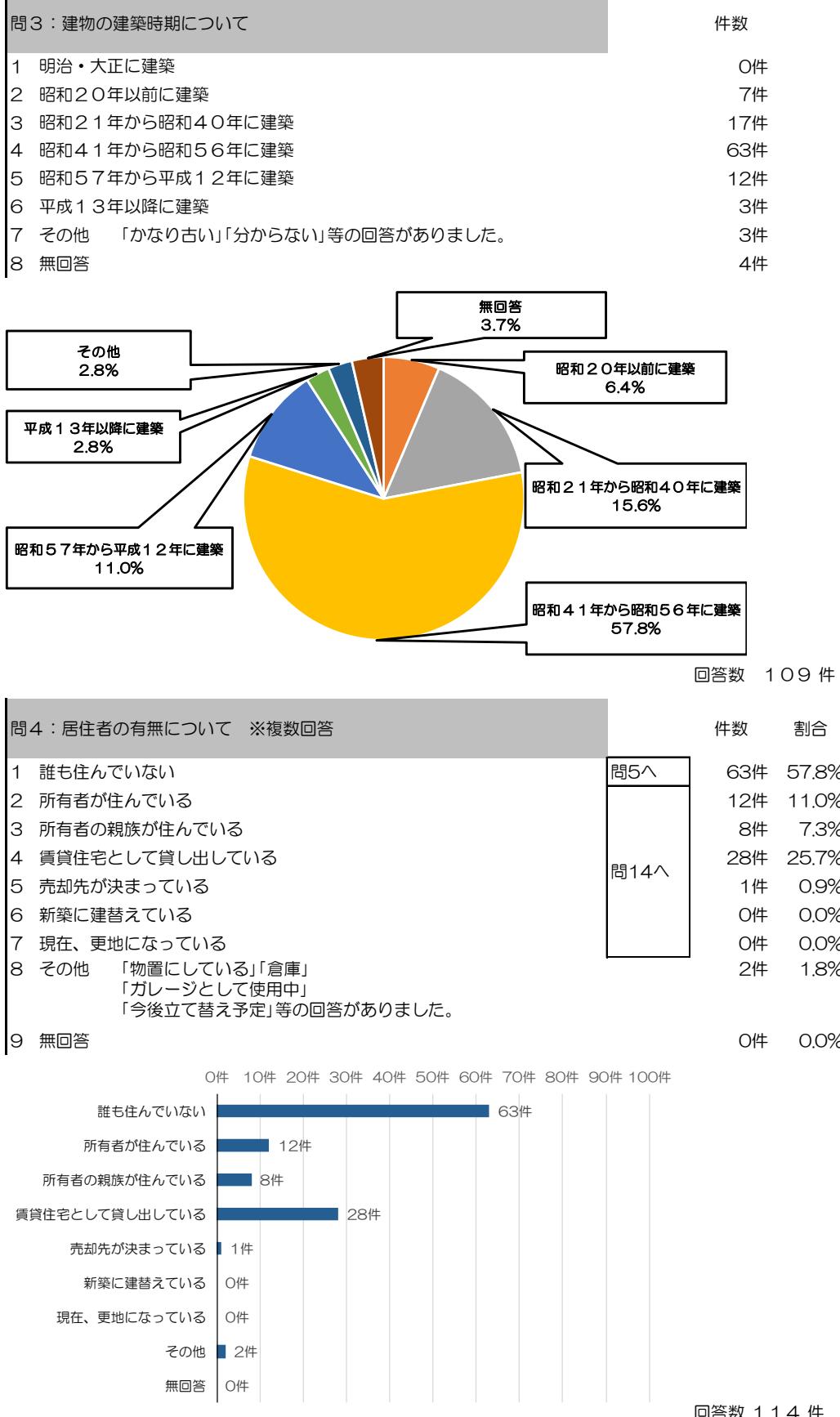


回答数 109 件

問2：あなたの年齢は、次のうちどれですか？（あてはまるもの1つに○をつけてください）		件数
1	30歳未満	0件
2	30歳代	2件
3	40歳代	6件
4	50歳代	17件
5	60歳代	30件
6	70歳代	36件
7	80歳代	17件
8	無回答	1件



回答数 109 件

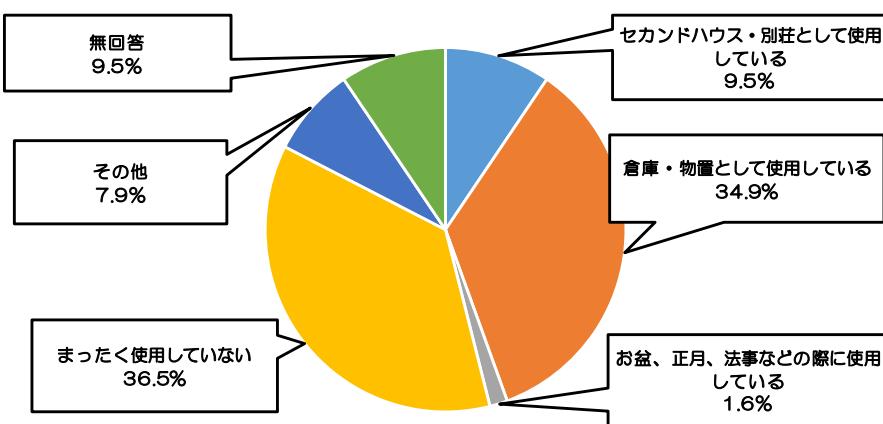


※問5～問9は、問4で「1」を回答された63件の方に伺います。

問5：利用の状況・頻度について

件数

1 セカンドハウス・別荘として使用している	6件
2 倉庫・物置として使用している	22件
3 お盆、正月、法事などの際に使用している	1件
4 まったく利用していない	23件
5 その他 「賃貸として募集中」「2年～3年位前に帰っている」「以前社宅として使用」等の回答がありました。	5件
6 無回答	6件

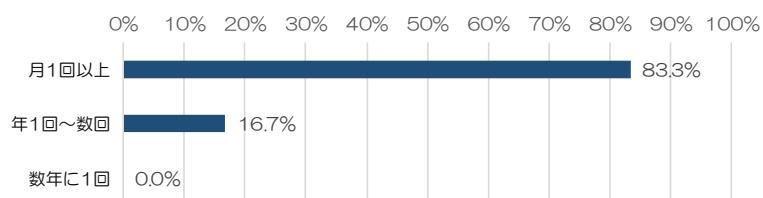


回答数 63件

問5 1. セカンドハウス・別荘として使用していると回答した6件のうち

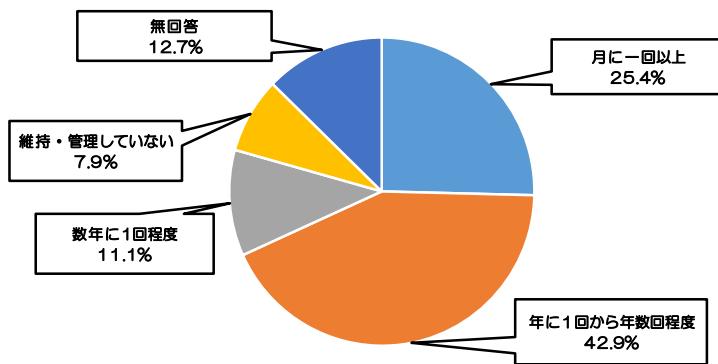
月1回以上	5件	83.3%
年1回から数回	1件	16.7%

セカンドハウス・別荘として使用している



問6：維持・管理（草刈り等）の頻度、内容について 【頻度】

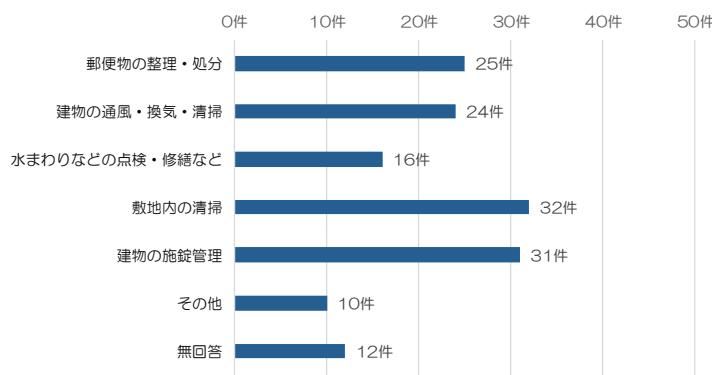
	件数	割合
1 月に1回以上	16件	25.4%
2 年に1回から年数回程度	27件	42.9%
3 数年に1回程度	7件	11.1%
4 維持・管理していない	5件	7.9%
5 無回答	8件	12.7%



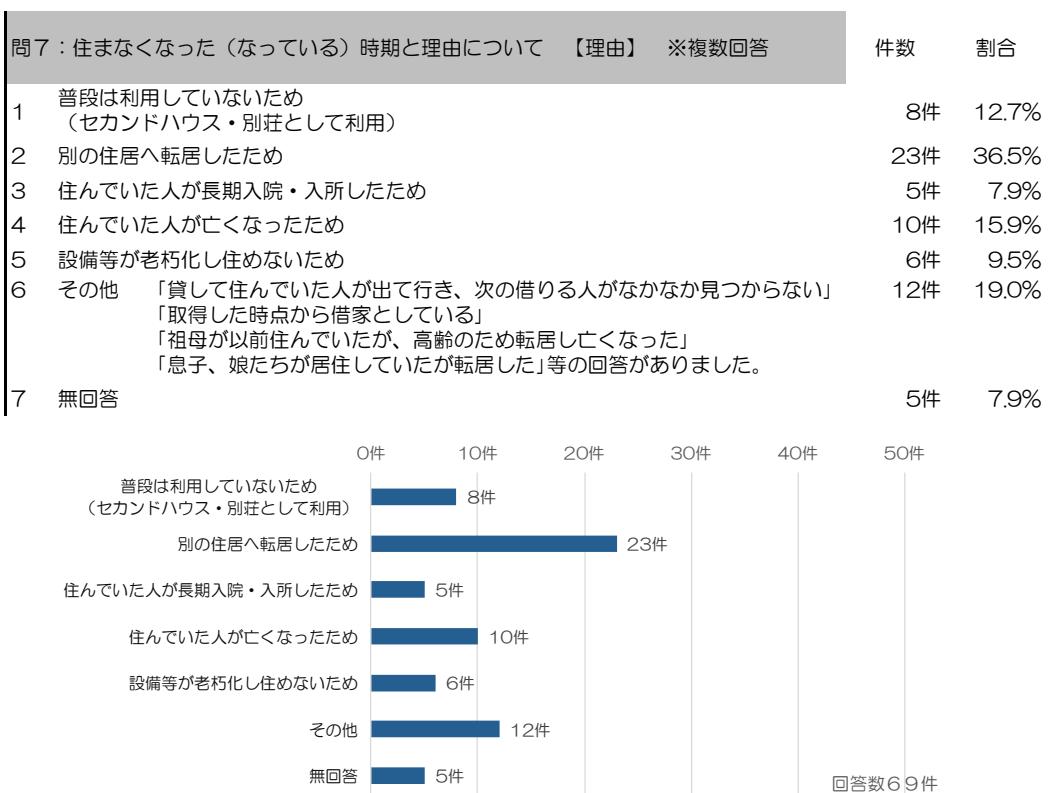
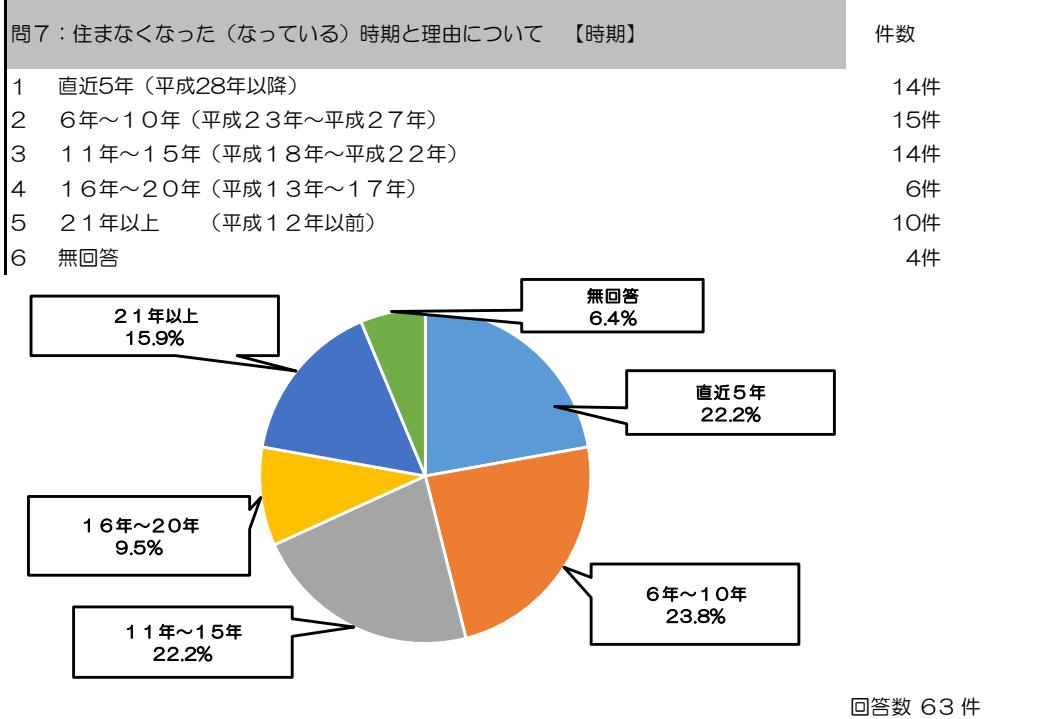
回答数 63 件

問6：維持・管理（草刈り等）の頻度、内容について 【内容】 ※複数回答

	件数	割合
1 郵便物の整理・処分	25件	39.7%
2 建物の通風・換気・清掃	24件	38.1%
3 水まわりなどの点検・修繕など	16件	25.4%
4 敷地内の清掃	32件	50.8%
5 建物の施錠管理	31件	49.2%
6 その他 「草むしり、庭の掃除、安全確認等」 「向日市、京都へ出かけた時に見に行く」 「管理を不動産会社に委託」 「ゴミの不法投棄がないよう、シルバー人材センターに巡回してもらっている」等の回答がありました。	10件	15.9%
7 無回答	12件	19.0%

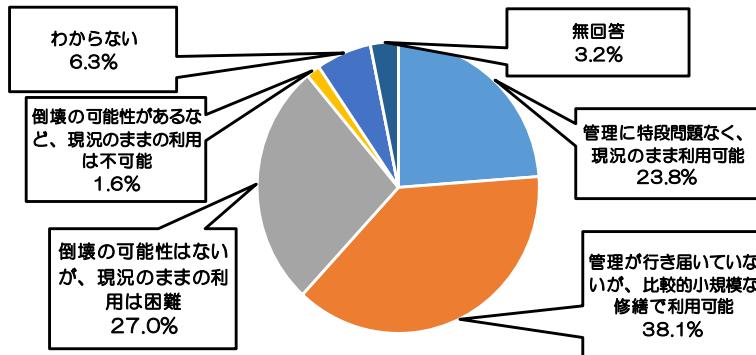


回答数 150 件 / 63



問8：建物の内部の状態について

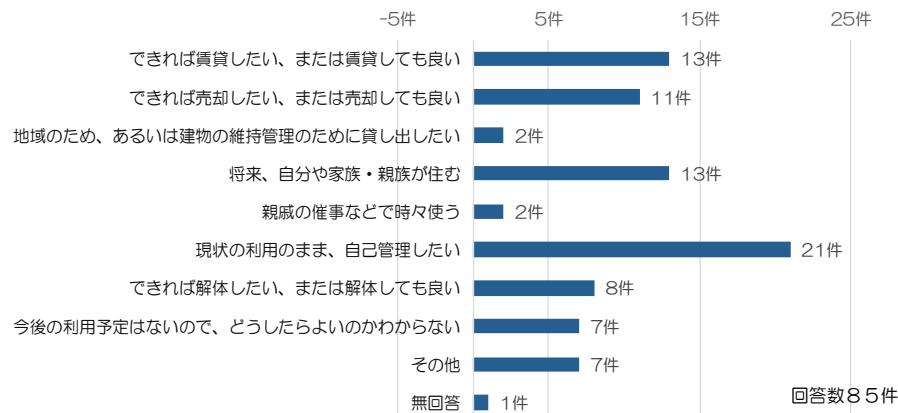
	件数	割合
1 管理に特段問題なく、現況のまま利用可能	15件	23.8%
2 管理が行き届いてないが、比較的小規模な修繕で利用可能	24件	38.1%
3 倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	17件	27.0%
4 倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能	1件	1.6%
5 わからない	4件	6.3%
6 その他	0件	0.0%
7 無回答	2件	3.2%



回答数 63 件

問9：対象建物を、今後どのようにしていく予定ですか ※複数回答

	件数	割合
1 できれば賃貸したい、または賃貸しても良い	13件	20.6%
2 できれば売却したい、または売却しても良い	11件	17.5%
3 地域のため、あるいは建物の維持管理のために貸し出したい	2件	3.2%
4 将来、自分や家族・親族が住む	13件	20.6%
5 親戚の催事などで時々使う	2件	3.2%
6 現状の利用のまま、自己管理したい	21件	33.3%
7 できれば解体したい、または解体しても良い	8件	12.7%
8 今後の利用予定はないので、どうしたらよいのかわからない	7件	11.1%
9 その他 「建て替え」「隣接地の活用動向をみて判断」「母親の状況により、売却等を検討する」「まだ決めてない」「そのうち売却」等の回答がありました。	7件	11.1%
10 無回答	1件	1.6%

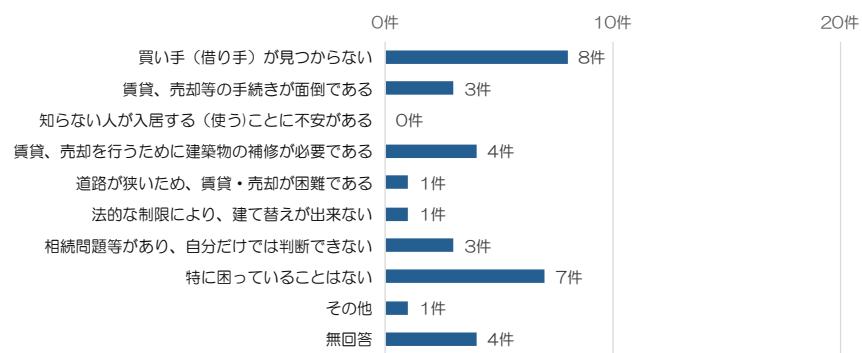


※問9で「1～3」を回答された方に伺います

問10：対象建物の今後の予定について困っていることはありますか ※複数回答

- 1 買い手（借り手）が見つからない
- 2 賃貸、売却等の手続きが面倒である
- 3 知らない人が入居する（使う）ことに不安がある
- 4 賃貸、売却を行うために建築物の補修が必要である
- 5 道路が狭いため、賃貸・売却が困難である
- 6 法的な制限により、建て替えが出来ない
- 7 相続問題等があり、自分だけでは判断できない
- 8 特に困っていることはない
- 9 その他 「できるだけ良い条件で売却したい」等の回答がありました。
- 10 無回答

	件数	割合
1 買い手（借り手）が見つからない	8件	30.8%
2 賃貸、売却等の手続きが面倒である	3件	11.5%
3 知らない人が入居する（使う）ことに不安がある	0件	0.0%
4 賃貸、売却を行うために建築物の補修が必要である	4件	15.4%
5 道路が狭いため、賃貸・売却が困難である	1件	3.8%
6 法的な制限により、建て替えが出来ない	1件	3.8%
7 相続問題等があり、自分だけでは判断できない	3件	11.5%
8 特に困っていることはない	7件	26.9%
9 その他 「できるだけ良い条件で売却したい」等の回答がありました。	1件	3.8%
10 無回答	4件	15.4%



問9「1～3」 回答 26名

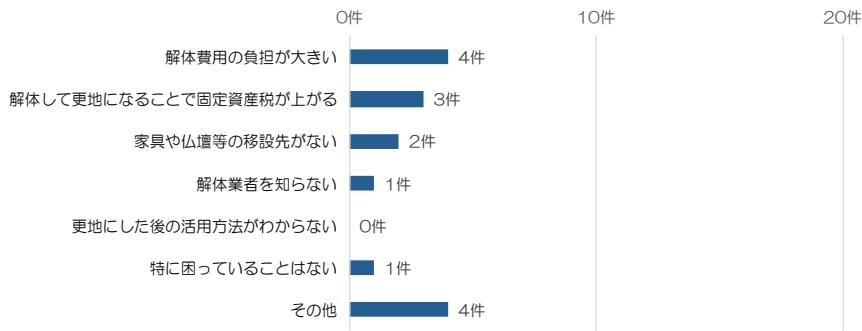
回答数 32 件

※問9で「7」を回答された方に伺います

問11：対象建物の今後の予定について困っていることはありますか ※複数回答

- 1 解体費用の負担が大きい
- 2 解体して更地になることで固定資産税が上がる
- 3 家具や仏壇等の移設先がない
- 4 解体業者を知らない
- 5 更地にした後の活用方法がわからない
- 6 特に困っていることはない
- 7 その他 「更地にすると大型ゴミを捨てられる」「持ち主等が分からぬ」「成年後見人制度にのっとっているので、自由にできない」等の回答がありました。
- 8 無回答

	件数	割合
1 解体費用の負担が大きい	4件	50.0%
2 解体して更地になることで固定資産税が上がる	3件	37.5%
3 家具や仏壇等の移設先がない	2件	25.0%
4 解体業者を知らない	1件	12.5%
5 更地にした後の活用方法がわからない	0件	0.0%
6 特に困っていることはない	1件	12.5%
7 その他 「更地にすると大型ゴミを捨てられる」「持ち主等が分からぬ」「成年後見人制度にのっとっているので、自由にできない」等の回答がありました。	4件	50.0%
8 無回答	0件	0.0%

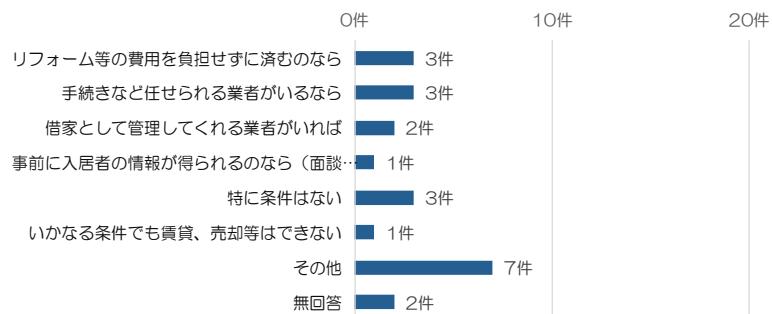


問9「7」 回答 8名

回答数 15 件

※問9で「8」、「9」を回答された方に伺います

問12：どのような条件であれば賃貸・売却が可能ですか　※複数回答		件数	割合
1	リフォーム等の費用を負担せずに済むのなら	3件	21.4%
2	手続きなど任せられる業者がいるなら	3件	21.4%
3	借家として管理してくれる業者がいれば	2件	14.3%
4	事前に入居者の情報が得られるのなら（面談等）	1件	7.1%
5	特に条件はない	3件	21.4%
6	いかなる条件でも賃貸、売却等はできない	1件	7.1%
7	その他　「分からない」「所定条件が整えば検討する」 「母親の状況により、売却等を検討する」 「前所有者が亡くなりコロナで遺品整理もできておらず、まだ何も決められてない状態です。」等の回答がありました。	7件	50.0%
8	無回答	2件	14.3%



問9「8、9」　回答 14名　回答数 22 件

※問9で「8」、「9」を回答された方に伺います

問13：対象建物の今後の予定について困っていることはありますか　※複数回答		件数	割合
1	相続問題等があり、自分だけでは判断できない	0件	0.0%
2	愛着があり、賃貸や売却、解体はできない	1件	7.1%
3	残っている家具や仏壇等の移設先がない	2件	14.3%
4	資産としてこのまま保有しておきたい	7件	50.0%
5	特に困っていることはない	3件	21.4%
6	どうすればよいかわからない	4件	28.6%
7	その他　「隣接地の廃止、埋め立てを希望」 「母親の状況により、売却等を検討する」 「建て替える」等の回答がありました。	4件	28.6%
8	無回答	0件	0.0%



問9「8、9」　回答 14名　回答数 21 件

問14：対象建物に対して必要だと思う支援やご要望があればお答えください ※複数回答

	件数	割合
1 賃貸、売却をする場合の不動産業者等の情報がほしい	12件	11.0%
2 建物を管理してくれる業者の情報がほしい	3件	2.8%
3 不要な家具等を処分してくれる業者の情報がほしい	17件	15.6%
4 敷地内の樹木を選定・伐採をしてくれる業者の情報がほしい	8件	7.3%
5 修繕やリフォームを依頼できる建築業者等の情報がほしい	4件	3.7%
6 解体業者等の情報がほしい	7件	6.4%
7 改修・解体費用に対して支援してほしい	23件	21.1%
8 特になし	46件	42.2%
9 その他 「ただでよいから困っている学生や社会人に貸したい。できるのであれば、市で募集して欲しい」「不動産屋にまかせている」「分からない」「処分する場合は、相談に行きたい」等の回答がありました。	7件	6.4%
10 無回答	21件	19.3%

