

井手町空家等対策計画

令和2年3月

井手町

はじめに

わが国では、全国的に適切な管理が行われていない空き家が増加しており、これらの空き家は少子高齢化の進行等により、今後さらに増加すると言われております。

適正管理がなされておらず放置された空き家は、防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響を与えることから、国は空き家問題の解決を図るため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定し、平成27年5月に全面施行しました。

本町においても、近年、空き家が生活環境にもたらす影響が大きくなりつつあり、今後の人口減少に伴い、それらの問題はより深刻化することが懸念されます。一方で、活用可能な空き家も多く、その利活用を促すことで、老朽化を未然に防ぐとともに、まちの活性化に繋げることが可能です。

こうした背景から、本町では、大学教授や各分野に携わる団体等の代表者、地域住民等により構成される「井手町空家等対策計画策定委員会」を設置してご議論をいただき、「井手町空家等対策計画」を策定することで、町内に存在する空き家の適正管理を推進することとしました。

本計画では、「空き家の発生予防」や「空き家の発生事実の早期把握」、「空き家の適正管理の促進」、「空き家及び除却した空き家に係る跡地の利活用の促進」、「特定空家等に関する措置」について具体的な方策をまとめるとともに、それらを進めるための総合的な空き家対策の推進体制等について盛り込んでおります。今後は、本計画に基づく取組を確実に展開することにより、既存の生活環境や街並みの景観の保全・向上を図るとともに、移住・定住の促進も含め、町の賑わいの醸成を図ってまいりたいと考えております。

結びに、本計画の策定にあたりまして、格別のご尽力を賜りました井手町空家等対策計画策定委員会の委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました関係各位の皆様にご心から厚くお礼を申し上げます。

令和2年3月

井手町長 汐見 明男



本 編 目 次

第 1 章 井手町空家等対策計画の趣旨等	1
1 計画策定の趣旨	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画の対象地区	2
4 計画の期間	2
5 用語の定義及び対策の対象とする空き家の種類	2
第 2 章 空き家等の現状と課題	3
1 本町の人口と空き家の状況	3
(1) 本町の人口の動向	
(2) 住宅の総数及び空き家の件数	
(3) 空き家所有者向けアンケート	
2 本町での空き家に関する主な課題	13
(1) 空き家の発生により生じる問題	
(2) 空き家の適正管理や利活用に向けた主な課題	
第 3 章 具体的な空き家対策の取組	15
1 空き家対策に関する基本的な指針	15
2 空き家対策に関する具体的方策	15
(1) 空き家の発生予防	
(2) 空き家の発生事実の早期把握	
(3) 空き家の適正管理の促進	
(4) 空き家及び除却した空き家に係る跡地の利活用の促進	
(5) 特定空家等に関する措置	
第 4 章 総合的な空き家対策の推進体制等	26
1 庁内の組織体制の整備	26
(1) 総合窓口の明確化	
(2) 庁内の連携体制の整備	
2 井手町空家等対策協議会の設置・運営	27
3 関係機関等との連携	27
(1) 民間事業者との連携	
(2) 自治会との連携	
(3) その他	

第1章 井手町空家等対策計画の趣旨等

1 計画策定の趣旨

本町は、万葉集をはじめとして古くから多くの貴族の和歌に詠まれた自然と歴史を守り、大都市近郊にありながらふるさとの情景を色濃く残す、自然と利便性が両立した田園都市としてのまちづくりを進めてきました。

しかし、本町では、若年世代を中心とした転出の増加や高齢化の進展により、人口の急激な減少が続いており、それに伴う空き家の増加が問題となりつつあります。そして、今後とも、当面は人口減少が継続的に進むと見込まれることから、空き家の増加に伴う防犯・防災面等での既存集落の生活環境や景観の悪化等の問題が深刻化することが懸念されます。

よって、町民から求められる「安心・安全なまちづくり」を図り、これまで守り続けてきた里山の景観を守るためには、空き家等の発生を予防し、適切な管理を促進する等の体制を構築することが重要です。また、空き家を貴重な地域資源として利活用することは、そもそも本町が抱える最大の課題である人口減少を食い止める、地域の魅力を向上させる上でも有効な手段であると考えられます。

こうしたことを踏まえ、本町では、

- ・ 既存の生活環境や街並みの景観の保全・向上を図るとともに、
- ・ 移住・定住の促進も含め、町の賑わいの醸成を図る

ことを目的とし、空き家の適正な管理や解体、利活用を効果的に推進するため、井手町空家等対策計画を策定します。

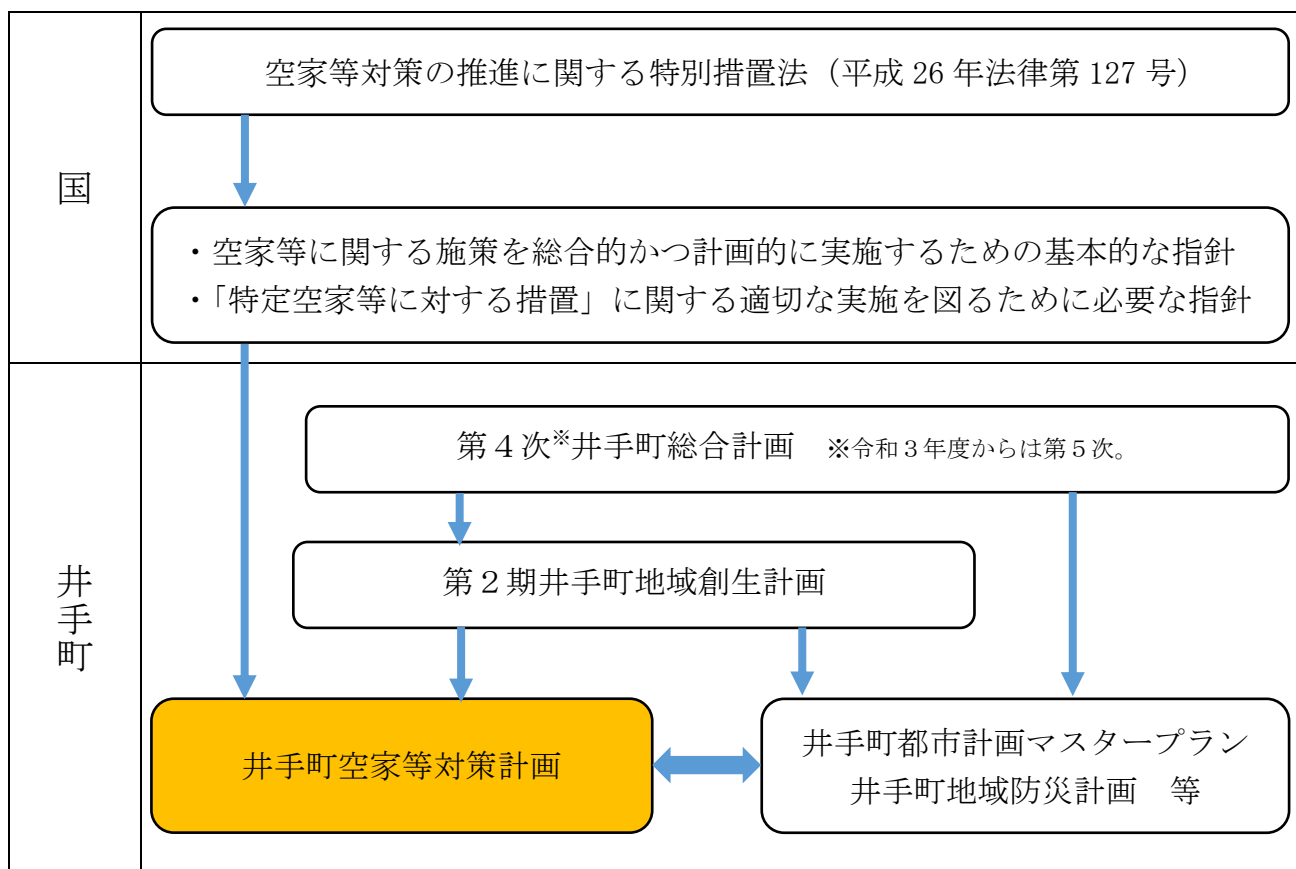
※ 本計画では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」や「空家等対策計画」等の法令等に基づく場合については当該法令等の規定通り「空家」の表記を用いますが、それ以外の一般的なケースについては、「空き家」の表記を用いることとします。

2 計画の位置づけ

本計画は、「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「空家法」といいます。）」第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国が定めた基本指針に即し、かつ本町の実情に合わせ、空き家対策を総合的かつ効果的に実施するために策定するものです。

なお、本計画の推進に当たっては、平成22年度に策定した「井手町第4次総合計画」*及び令和元年度に策定した「第2期井手町地域創生計画」を上位計画とし、「井手町都市計画マスタープラン」や「井手町地域防災計画」等の関連計画との連携・整合を図るものとします。

※ 令和3年度からは、「井手町第5次総合計画」に基づくこととなります。



3 計画の対象地区

本計画の対象地区は井手町内全域とします。

4 計画期間

本計画の計画期間は、令和2年度（2020年度）から令和6年度（2024年）までの5年間とします。

なお、社会情勢の変化や本町における空き家の状況等を踏まえ、必要に応じて計画内容の見直しを行います。

5 用語の定義及び対策の対象とする空き家の種類

本計画の対象とする空き家は、主として、空家法第2条第1項に定める「空家等」とし、「特定空家等」については、同法同条第2項に定める「特定空家等」とします。

第2章 空き家等の現状と課題

1 本町の人口と空き家の状況

本町の人口は、昭和35年頃から増加し、平成7年にはピークとなる9,438人に達しましたが、その後は減少に転じ、平成7年から平成27年にかけては1,528人の減少となり、平成27年の国勢調査では7,910人となっています。

また、年齢3区分別の人口推移によると、生産年齢人口（15～64歳）は、平成7年をピークに減少し、年少人口（0～14歳）は昭和50年をピークに減少しています。一方老年人口（65歳以上）は増加傾向が続いており、平成12年には年少人口（0～14歳）の数を上回りました。

空き家の発生要因として、相続を契機とするケースが全国的に多いことが指摘されており、本町においても、令和元年度に実施した空き家所有者向けアンケートによれば、「元の居住者又は利用者が死亡したため」建物を利用しなくなったケースが多いものと考えられます。よって、今般の高齢化の進展に伴い、空き家の数が増加していくことが見込まれます。

(2) 住宅の総数及び空き家の件数

① 全国的な住宅、空き家の状況

平成30年の住宅・土地統計調査の結果によれば、全国の空き家数は846万戸で、住宅総数に占める割合（空き家率）は13.6%となっています。5年前の平成25年調査と比較すると、空き家数は約26万戸増加しており、空き家率は0.1%の増となっています。

② 本町の住宅、空き家の状況

ア 住宅

平成31年1月1日時点の固定資産課税台帳では、本町の住宅総数は2,994戸となっています。

イ 空き家の件数（総計・地区別・状態別）

本町で行った空き家実態調査^{*}では、町内には合計162戸の空き家があるものと見込んでおり（空き家率：5.4%）、うち8戸が特に状態の悪い「特定空き家等」として認定しています。

地区別では、井手地区で97戸（住宅戸数1,998戸：空き家率4.9%）、多賀地区で63戸（住宅戸数984戸：空き家率6.4%）、有王地区で2戸（住宅戸数12戸：空き家率16.7%）となっており、多賀地区及び有王地区において空き家率が比較的高い状況となっています。

※本町で行った空き家実態調査

- 平成 27 年度に、株式会社ゼンリンへの委託により、調査員が町内を巡回し、空き家と想定される建物について、その状況や構造などを外観から目視調査し、写真撮影を実施の上でリスト化。
- 平成 28 年度に、京都府建築士会への委託により、平成 27 年度の調査の結果、状態が悪いとみられる町内の空き家 72 件について、戸別に目視調査を行い、空き家の管理状況や活用の可能性、建物の損傷の程度、景観資源としての評価等を整理し、特定空家等を抽出。
- 令和元年度に、平成 27 年度の調査により空き家と判断した物件の状況を職員の目視により更新するとともに、上下水道利用情報や住民基本台帳情報、固定資産税課税台帳情報を利用して新たな空き家候補を抽出。その後、当該空き家候補に対して外観調査を行い、明らかに空き家に該当しないと見込まれる物件を除いた上で空き家と見込まれる物件を整理。

※各地区別の空き家の数等

地区名	住宅数	空き家数	空き家率
井手地区	1,998	97	4.9%
多賀地区	984	63	6.4%
田村新田地区	12	2	16.7%
合計	2,994	162	5.4%

ウ 所有者の状況

固定資産課税台帳によれば、町内の空き家の所有者（所有者がいない場合は納税義務者）で、所在が分かっている方のうち、町内在住者は 84 人、町外在住者は 72 人となっています。このように、町内だけでなく町外にも空き家所有者が相当数存在する現状となっています。

(3) 空き家所有者向けアンケート

① 調査の概要

本町では、空き家所有者における空き家の利活用意向や空き家に関して抱える課題を把握し、今後の空き家対策のあり方を検討するに当たっての材料とするため、町内全域の空き家所有者を対象とした意向調査を実施しました。

② 調査の基本情報

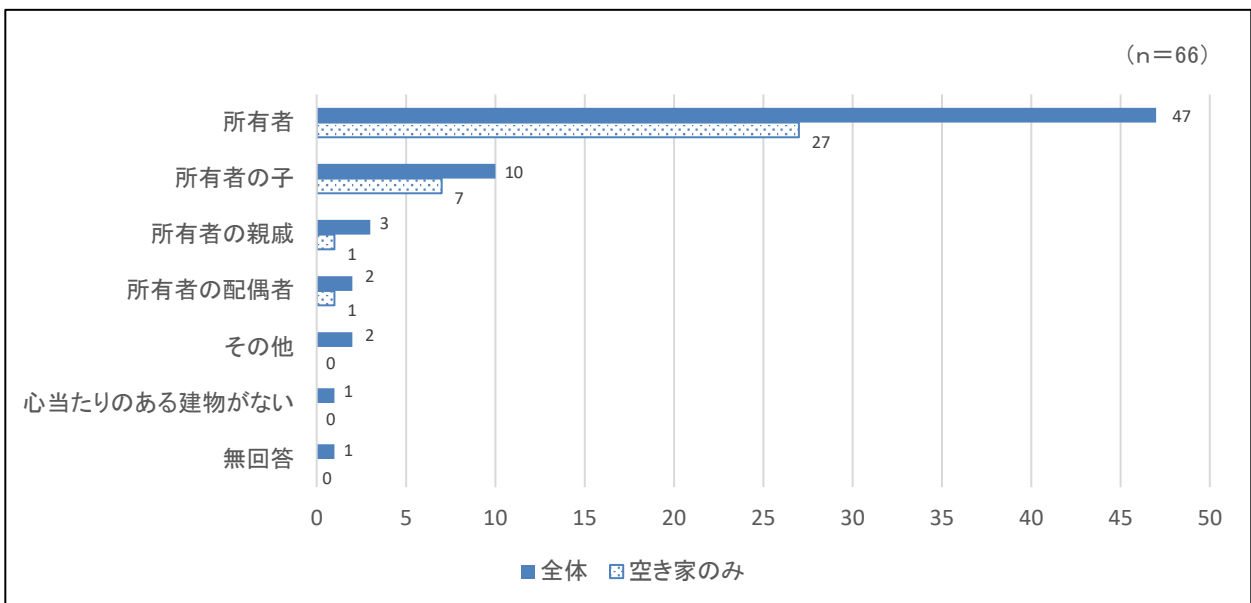
調査対象	令和元年度に実施した空き家実態調査により空き家所有者と見込まれた方
実施時期	令和元年9月～10月
調査方法等	①実態調査において空き家候補とされた物件について、固定資産課税台帳により建物所有者等の確認を行い、送付先を確定。 ②送付先に対して郵送配布・郵送回収。(町役場への持参による回収を含む)
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ● 現在の利用状況 ● 利用しなくなった経緯 ● 現在の維持管理の状況 ● 今後の利用意向 ● 維持管理や賃貸、売買、処分等についての困りごと 等
回収率	44% (送付：150件 (うち10件は返送) 回答数：66件)

③ 調査結果の概要

i) 回答者の情報

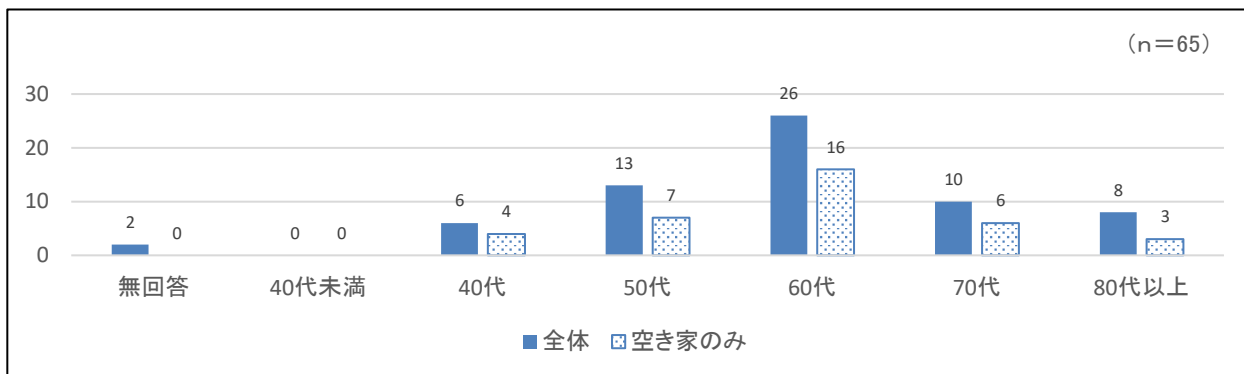
ア) アンケート回答者と空き家との関係

アンケートの回答者と空き家との関係について質問を行ったところ、「所有者」本人が47件(71.2%)と最も多く、次いで「所有者の子」が10件(15.2%)と回答の中で多数を占めています。



イ) 回答者の年齢

アンケートの回答者の年齢について質問を行ったところ、「60代」が最も多く 26 件 (40%)、次いで「50代」が 13 件 (20.0%)、「70代」が 10 件 (15.4%) と続き、いずれも 40 代以上に回答が固まる結果となりました。

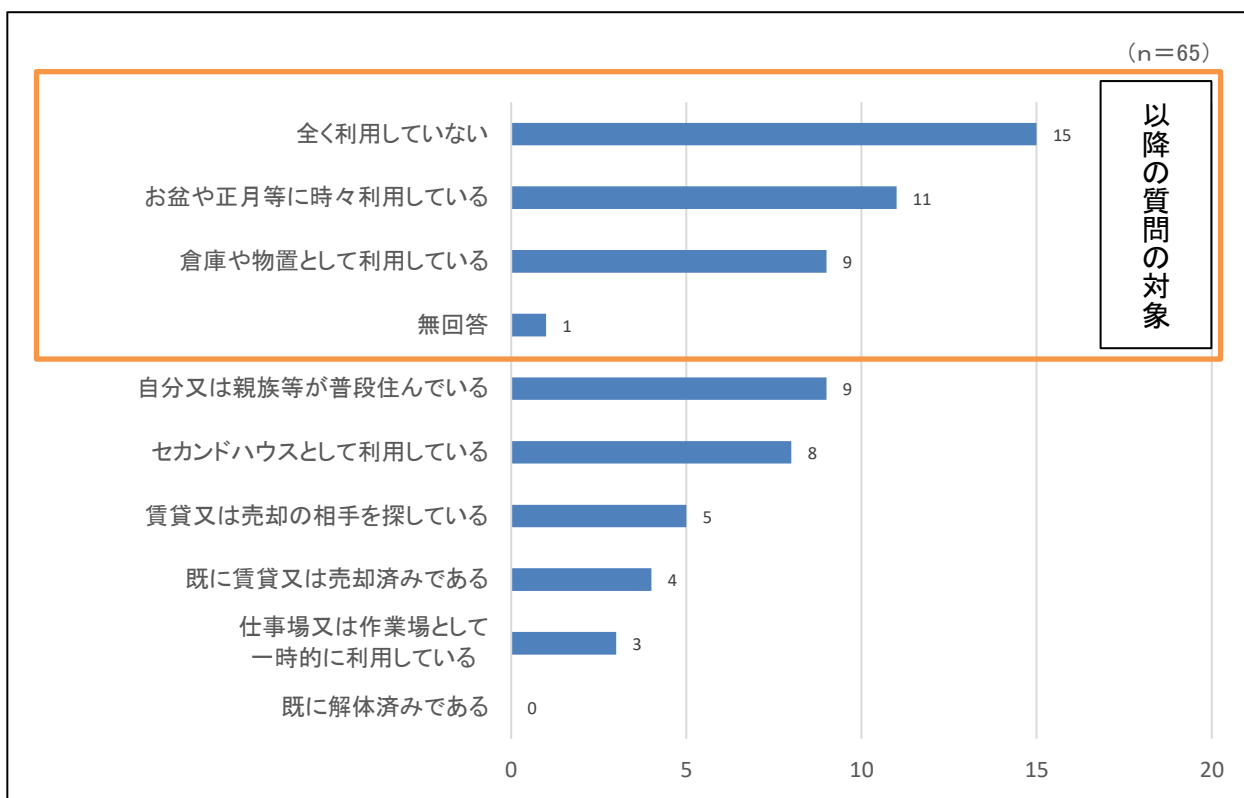


ii) 利用状況

ア) 現在の利用状況

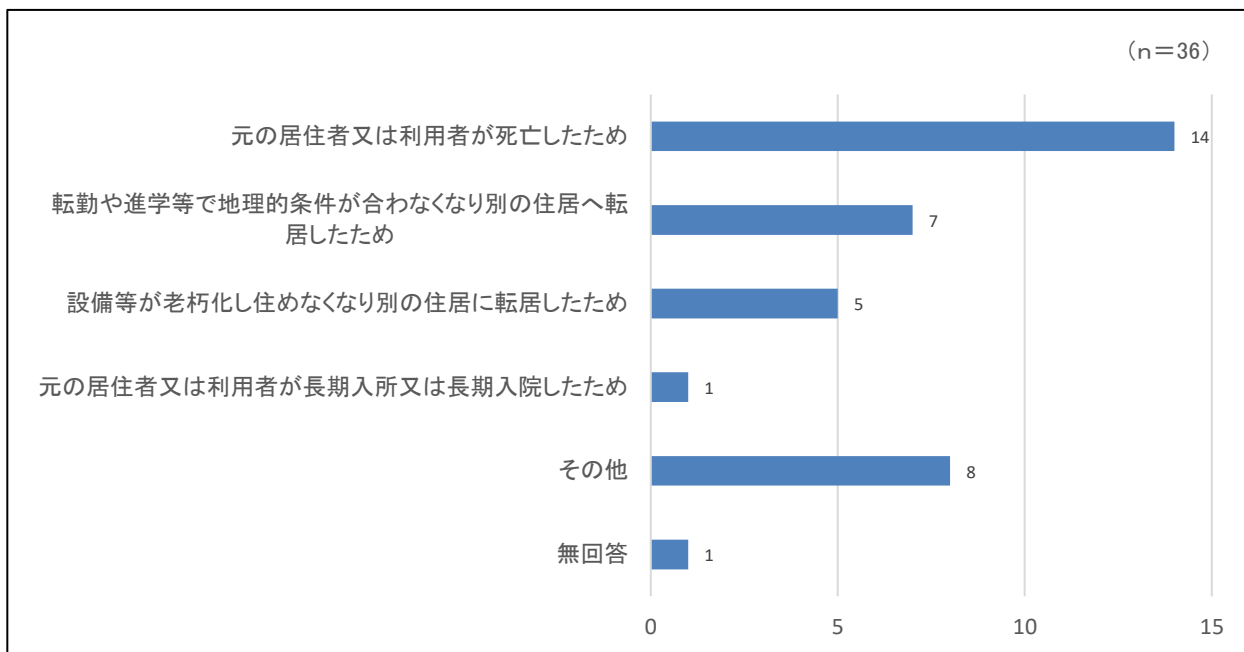
建物の現在の利用状況について質問を行ったところ、「全く利用していない」が最も多く 15 件 (41.7%)、次いで「お盆や正月等に時々利用」が 11 件 (30.6%)、「倉庫や物置として利用」が 9 件 (25.0%) となっています。

また、これ以降の質問については、比較的建物の利用の程度が低いと見込まれる「倉庫や物置として利用」「お盆や正月等に時々利用」「全く利用していない」「無回答」のいずれかの回答をいただいた方 (36 人) を対象として行っています。



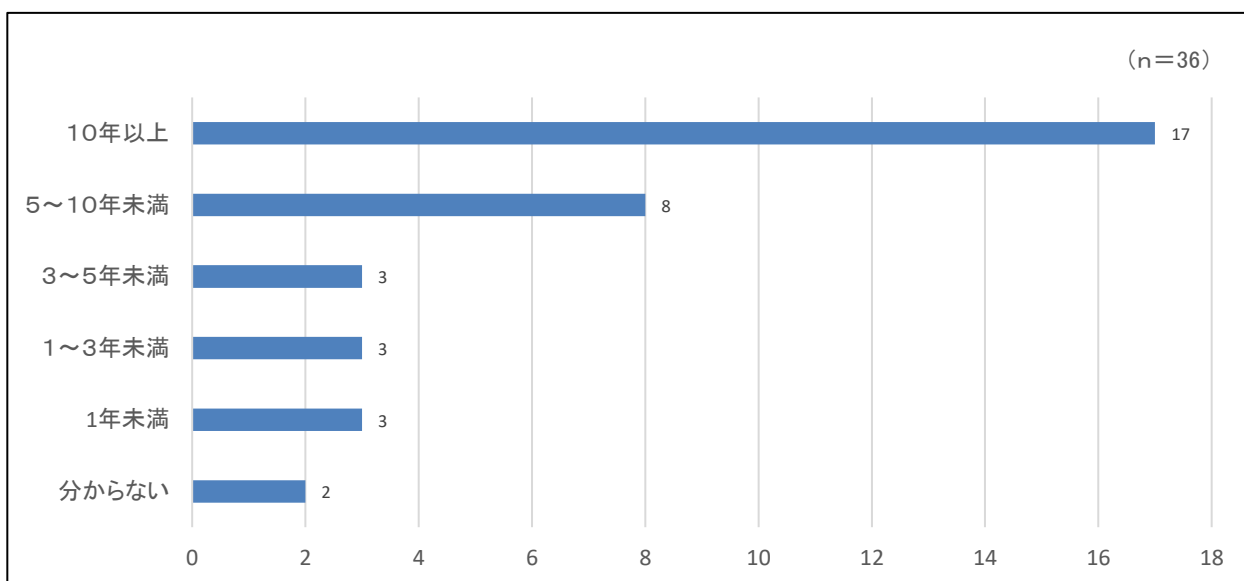
イ) 利用しなくなった理由

建物を利用しなくなった理由について質問を行ったところ、「元の居住者又は利用者が死亡したため」が最も多く14件(38.9%)、次いで「その他」が8件(22.2%)、「転勤や進学等で地理的条件が合わなくなり別の住居へ転居したため」が7件(19.4%)という結果となりました。



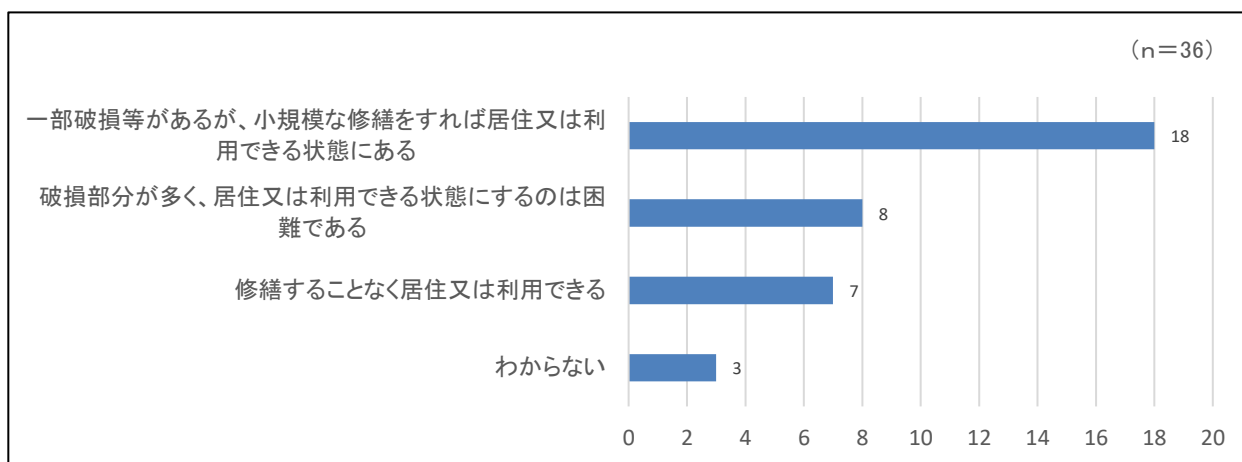
ウ) 利用しなくなってからの経過年数

建物を利用しなくなってからの経過年数について質問を行ったところ、「10年以上」が最も多く17件(47.2%)、次いで「5～10年未満」が8件(22.2%)という結果となりました。



エ) 建物内部の状況

建物内部の状況について質問を行ったところ、「一部破損等があるが、小規模な修繕をすれば居住又は利用できる状態にある」が最も多く 18 件 (50.0%)、次いで「破損部分が多く、居住又は利用できる状態にするのは困難である」が 8 件 (22.2%)、「修繕することなく居住又は利用できる」が 7 件 (19.4%) という結果となりました。また、特に、「居住又は利用できる状態にすることが困難」な物件の大半 (6 件) は、利用しなくなってから 10 年以上経過している物件にも該当する結果となりました。一方、利用しなくなってから 10 年未満の物件では、月に 1 回～年に 1 回程度の通風や清掃等の管理でも大半が小規模な修繕を通じて又は修繕せずに居住又は利用が可能という結果となりました。

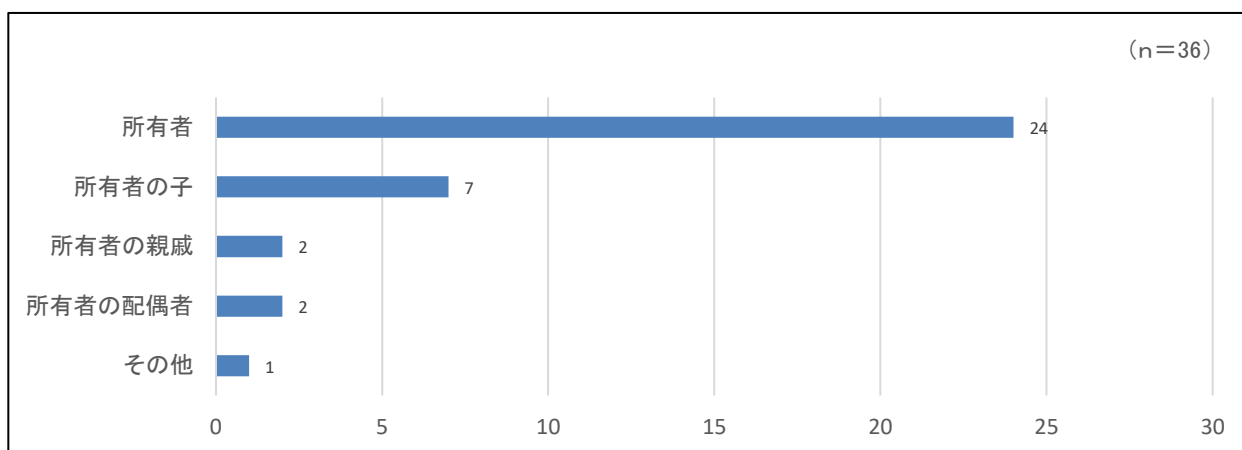


iii) 維持管理を行っている方の情報

ア) 維持管理者と対象物件との関係

建物の維持管理をしている方について質問したところ、「所有者」が最も多く 24 件 (66.7%)、次いで「所有者の子」が 7 件 (19.4%) という結果となりました。

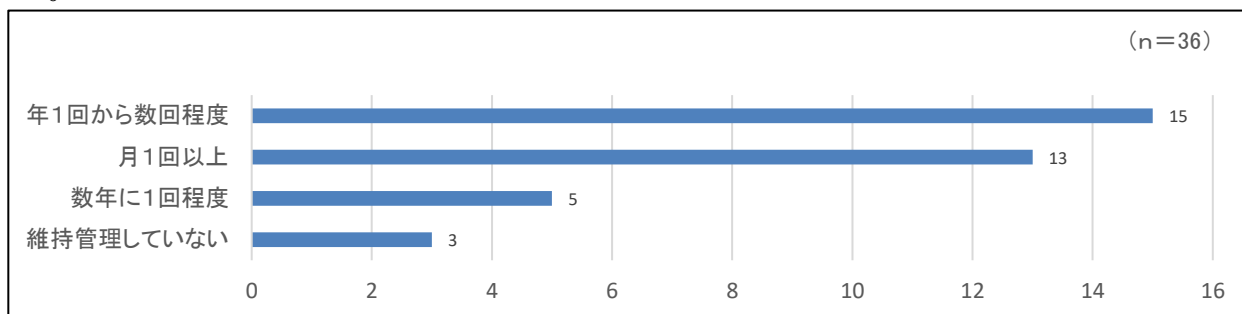
なお、維持管理を行っている所有者のうち、16 人 (66.6%) が 60 代以上、維持管理を行っている所有者の子のうち、4 人 (57.2%) が 60 代以上で、うち 3 人は 70 代以上という結果となりました。



iv) 維持管理の方法

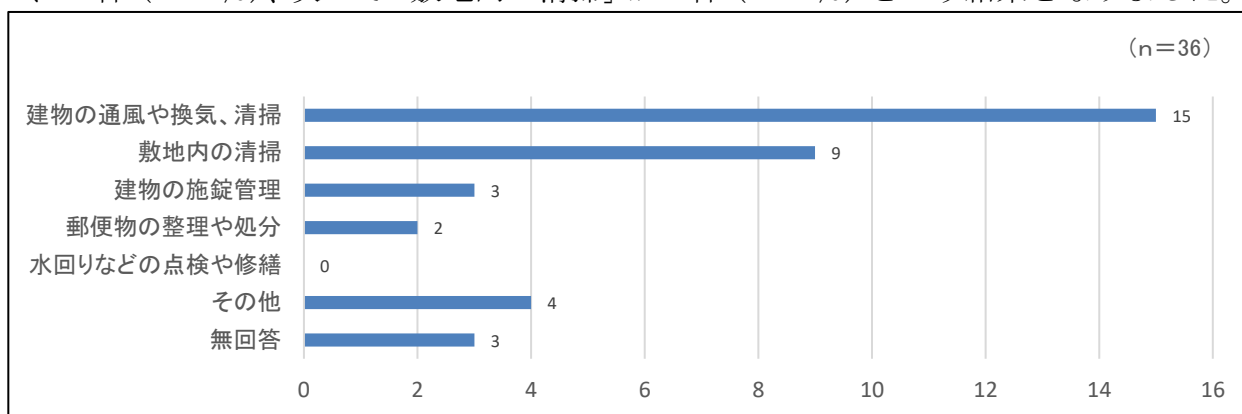
ア) 維持管理の頻度

建物の維持管理の頻度について調査を行ったところ、「年1回から数回程度」が最も多く15件(41.7%)、次いで「月1回以上」が13件(36.1%)という結果となりました。



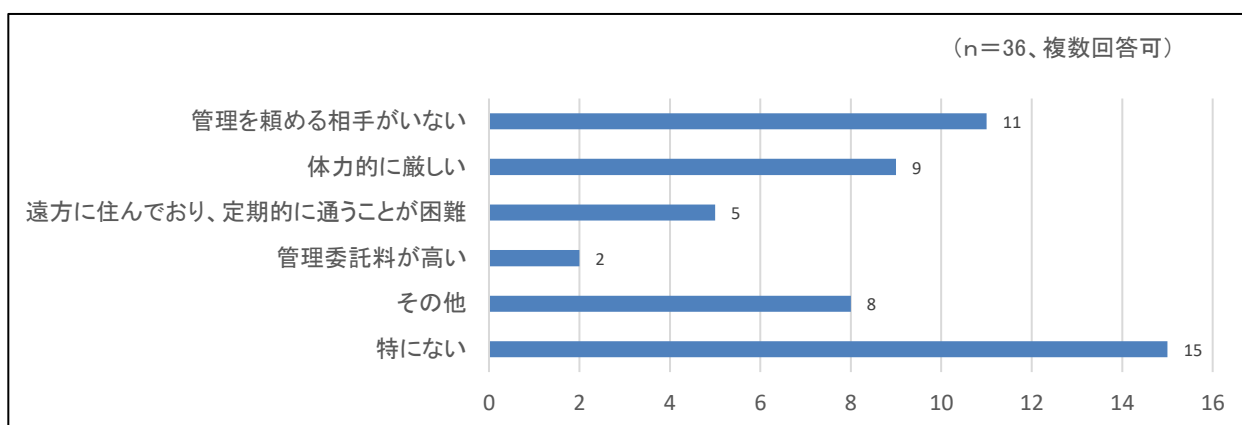
イ) 維持管理の内容

維持管理の内容について質問を行ったところ、「建物の通風や換気、清掃」が最も多く15件(41.7%)、次いで「敷地内の清掃」が9件(25.0%)という結果となりました。



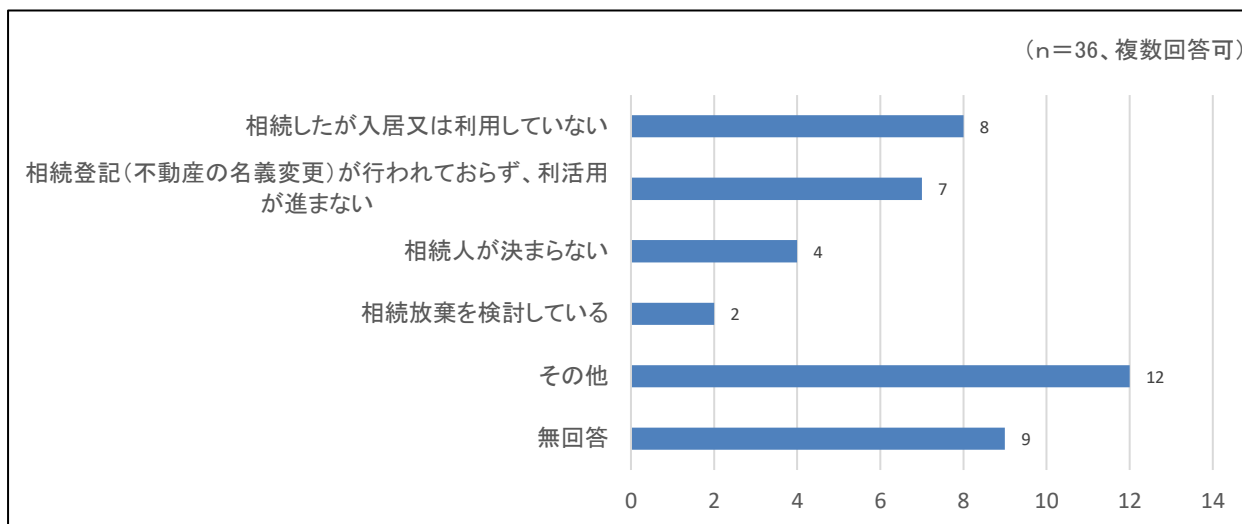
ウ) 維持管理の課題

維持管理についての困りごとについて質問を行ったところ、「特にない」が最も多く15件(30.0%)であった一方、「管理を頼める相手がない」が11件(22.0%)、「体力的に厳しい」が9件(18.0%)、「遠方に住んでおり、定期的な管理のために通うことが困難」が5件(10.0%)という結果となりました。



v) 相続の問題

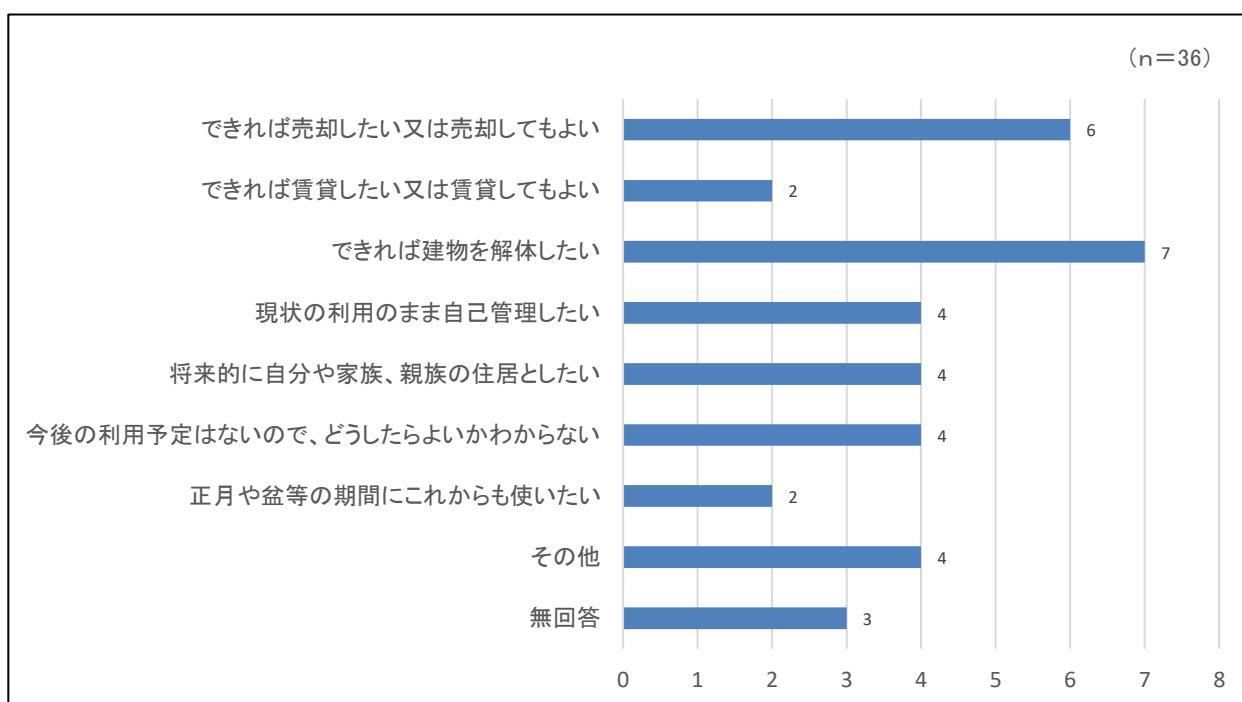
相続に際しての課題について質問を行ったところ、最も多かった「その他」12件(28.6%)を除き、「相続したが入居又は利用していない」が7件(16.7%)、「相続登記(不動産の名義変更)が行われておらず、利活用が進まない」が6件(14.3%)という結果となりました。



vi) 今後の利用について

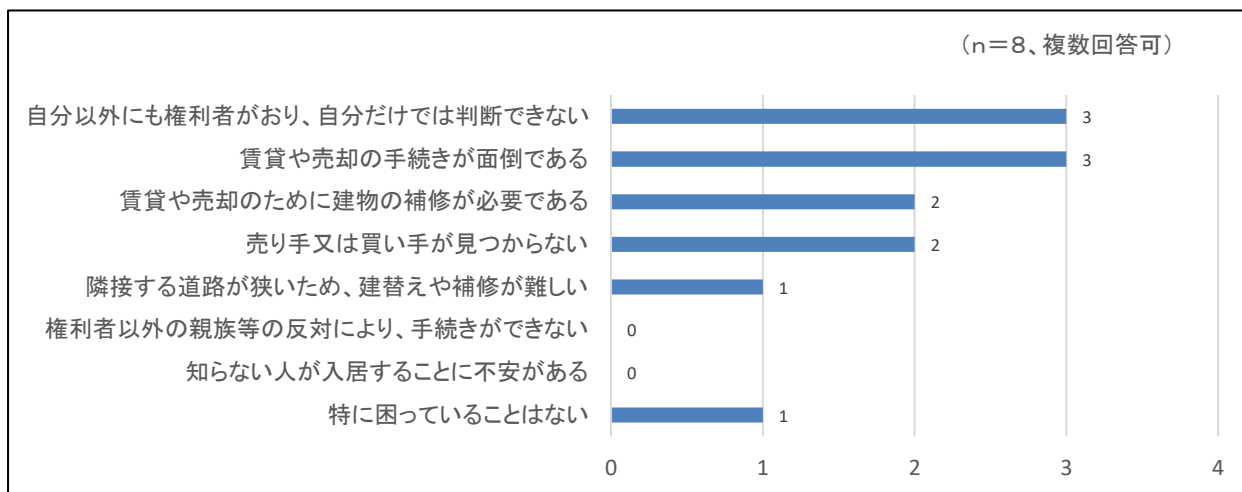
ア) 回答者の意向

回答者の意向について質問を行ったところ、「できれば建物を解体したい」が7件(19.4%)、「できれば賃貸したい又は賃貸してもよい」「できれば売却したい又は売却してもよい」が計8件(22.2%)、「将来的に自分や家族、親族の住居としたい」「正月や盆の期間にこれからも使いたい」「現状の利用のまま自己管理したい」が計10件(27.8%)という結果となりました。



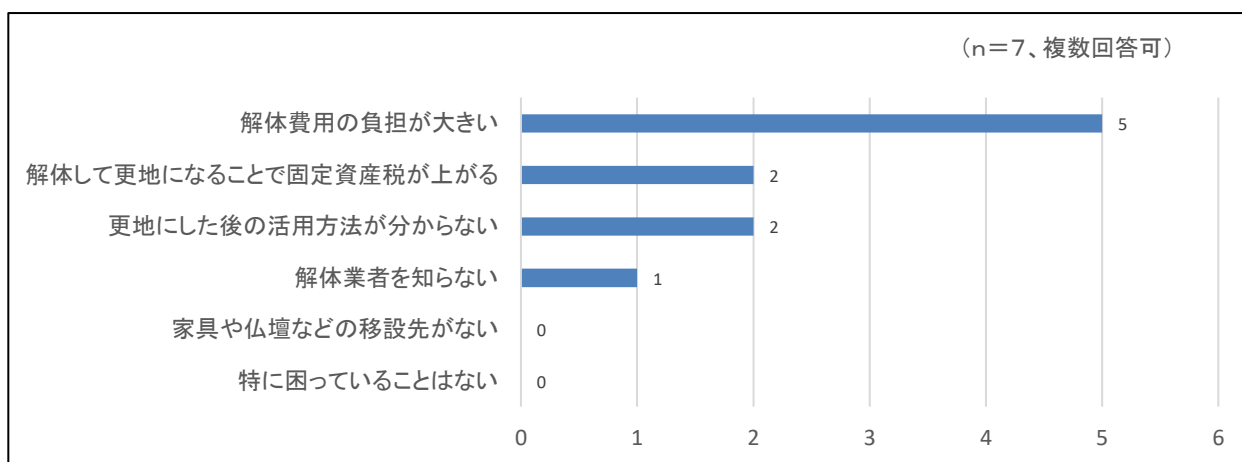
イ) 対象建物の賃貸又は売買に当たっての困りごと

ア) の質問で、「できれば賃貸したい又は賃貸してもよい」「できれば売却したい又は売却してもよい」と回答した方に建物の賃貸又は売買に当たっての困りごとについて質問を行ったところ、「賃貸や売却の手続きが面倒である」「自分以外にも権利者がおり、自分だけでは判断できない」が各々3件(25.0%)となり、次いで「売り手又は買い手が見つからない」「賃貸や売却のために建物の補修が必要である」が各々2件(16.7%)という結果となりました。



ウ) 対象建物の解体に当たっての困りごと

ア) の質問で、「できれば建物を解体したい」と回答した方に建物の解体に当たっての困りごとについて質問を行ったところ、「解体費用の負担が大きい」が最も多く5件(50.0%)、「解体して更地になることで固定資産税が上がる」「更地にした後の活用方法が分からない」が各々2件(20.0%)という結果となりました。

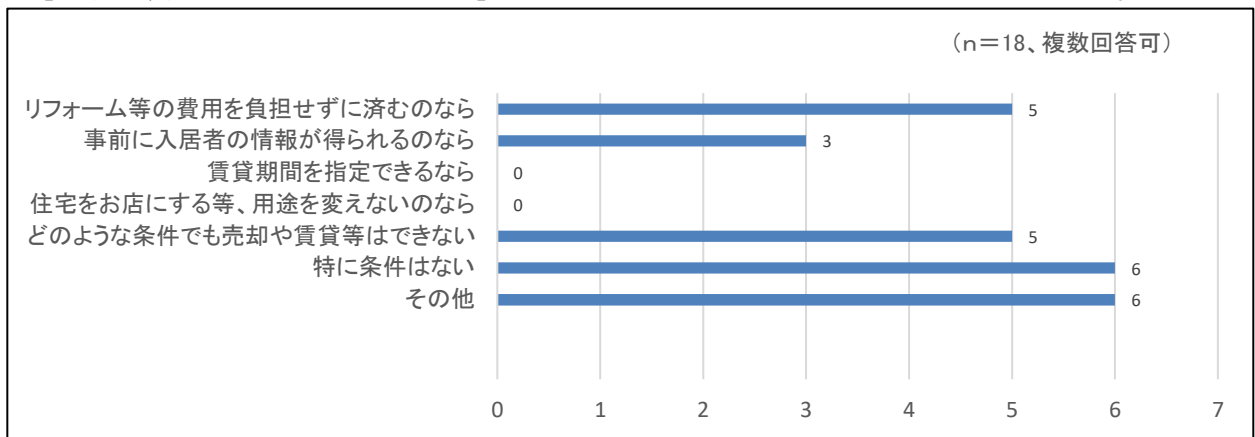


vii) 今後の利活用に当たっての障害

ア) 賃貸や売却などの利活用の条件

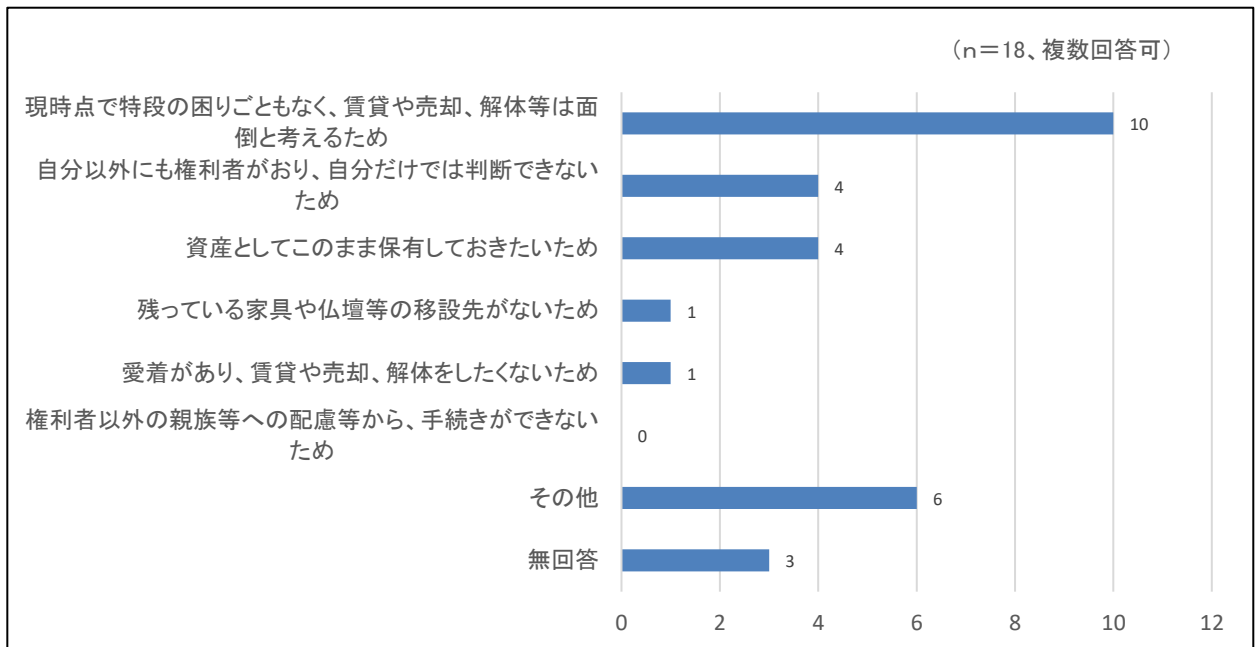
建物の賃貸や売却などの利活用を図っていただく際の条件について質問を行ったところ、「特に条件はない」が最も多く6件(24.0%)、次いで「リフォーム等の費用を負

担せずに済むのなら」「どのような条件でも売却や賃貸等はやできない」がそれぞれ5件（20.0%）という結果となりました。一方、「住宅をお店にする等、用途を変えないのなら」「賃貸期間を指定できるなら」といった回答をされた方はいませんでした。



イ) 現状の利用のまま自己管理したい又は今後特段の利用予定がない理由

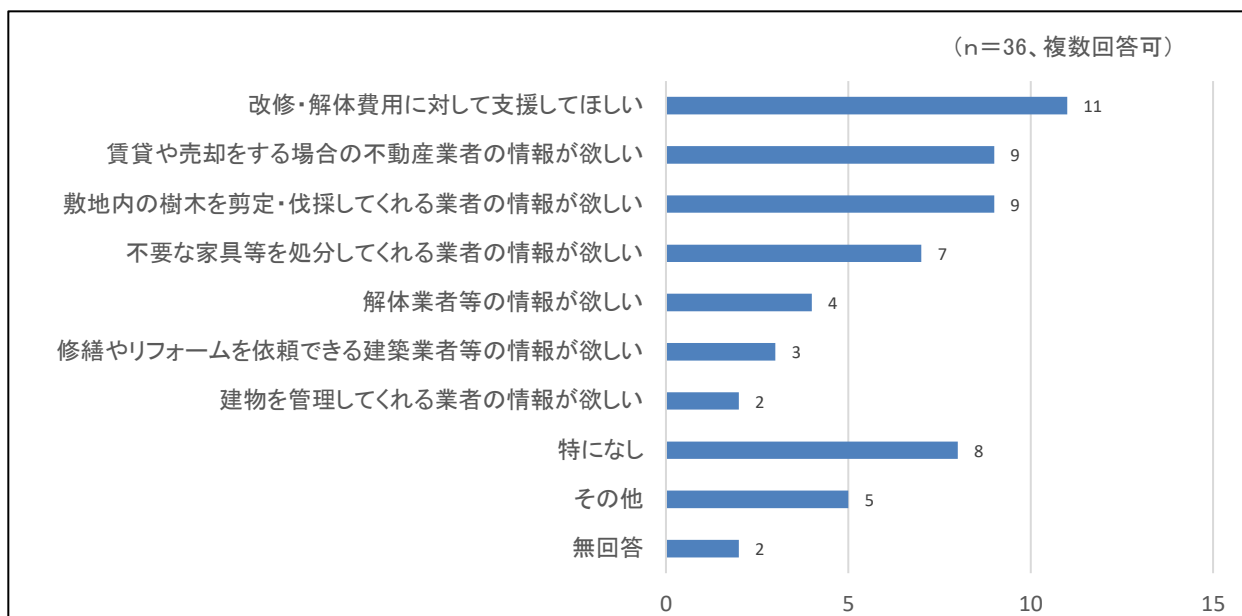
現状の利用のまま自己管理したい又は今後特段の利用予定がない理由について質問を行ったところ、「現時点で特段の困りごともなく、賃貸や売却、解体等は面倒と考えるため」が最も多く10件、次いで「その他」が6件（20.7%）、「資産としてこのまま保有しておきたいため」「自分以外にも権利者がおり、自分だけでは判断できないため」が各々4件（13.8%）という結果となりました。



ウ) 所有者に必要な支援や要望

空き家の所有者に対して必要と考えられる支援や要望の内容について質問を行ったところ、「改修・解体費用に対して支援してほしい」が最も多く11%（18.3%）、次いで「賃貸や売却をする場合の不動産業者の情報が欲しい」「敷地内の樹木を剪定・伐採し

てくれる業者の情報が欲しい」が各々 9 件 (15.0%)、「不要な家具等を処分してくれる業者の情報が欲しい」が 7 件 (11.7%) という結果となり、空き家に関する問題に対応してくれる事業者の情報に対するニーズが大きいことがうかがえる結果となりました。



2 本町での空き家に関する主な課題

(1) 空き家の発生により生じる問題

空き家を放置すれば、例えば以下のような問題が生じます。また、今後、当面は本町人口が減少していく見込みであることを踏まえると、このままでは空き家の数が増加していくことが見込まれます。

安全上の問題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の老朽化等による倒壊 ・ 風雨等による屋根ふき材、壁等の剥落、飛散 ・ ブロック塀、擁壁等の傾き、崩壊
生活・衛生上の問題	<ul style="list-style-type: none"> ・ ゴミの不法投棄、放置による害虫や異臭の発生
防犯上の問題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家への不特定者の侵入や放火などの犯罪
景観上の問題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立木や雑草の繁茂
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住者の減少に伴う地域コミュニティの活力低下

こうした問題の発生を防ぐため、空き家の適正管理や利活用を進めていくことが必要ですが、今般の空き家所有者向けアンケートからは、その実現に当たり、いくつかの課題が浮き彫りとなっています。

(2) 空き家の適正管理や利活用に向けた主な課題

本町では、空き家の所有者自身による対応が進まない原因として、解体や売買、賃貸に対応できる事業者やそれぞれの費用の相場、行政の支援制度、相談窓口等の情報が不足しているのではないかとといったことが指摘されています。

また、空き家所有者向けアンケートでも、「賃貸や売却をする場合の不動産業者の情報が欲しい」「敷地内の樹木を剪定・伐採してくれる業者の情報が欲しい」「修繕やリフォームを依頼できる業者の情報が欲しい」等の声が多く寄せられました。さらに、空き家の所有者には、高齢の方々や町外にお住まいの方々も多く、維持管理に当たって「体力的に厳しい」「遠方に住んでおり、定期的な管理のために通うことが困難」との声もあることから、そうした事情に留意した対応を図ることも求められます。

空き家問題は近年になって本格化が進んでおり、所有者及び地域においてその解決に向けたノウハウが必ずしも蓄積されていない課題です。更には、空き家となってからの期間が長くなるほど建物の状態は悪化し、相続等に伴う権利関係が複雑化する等、課題の解決が加速度的に困難となります。よって、こうした実態を踏まえ、町役場と関係団体等との連携による対応体制を確実に構築するとともに、空き家所有者が必要とする情報を効果的に周知する等の取組を進めることで、所有者による適正な管理を促していくことが特に必要です。

第3章 具体的な空き家対策の取組

1 空き家対策に関する基本的な方針

本町では、第2章に示した空き家に関する現状や課題を踏まえ、第1章に示した「既存の生活環境や街並みの景観の保全・向上を図る」「移住・定住の促進も含め、町の賑わいの醸成を図る」との趣旨を実現するため、次項「2 空き家対策に関する具体的方策」に掲げる5つの取組を進めます。

2 空き家対策に関する具体的方策

(1) 空き家の発生予防

空き家は元の居住者が死亡した際に生じるケースが多いことから、民生・児童委員や庁内関係課との連携により、独居高齢者世帯や高齢者夫婦のみ世帯などが居住する建物、現所有者が施設に入所している建物など、将来的に空き家となる可能性が高い建物にお住まいの方々に対し、空き家の発生予防に資する情報の周知・啓発を行います。

また、玉川大学等の町内の高齢者が集まる場を通じて、高齢者等に対して空き家問題に関する情報を周知・啓発します。

(2) 空き家の発生事実の早期把握

一般的に、空き家は、空き家となってからの期間が長ければ長いほど建物としての状態が急激に悪化し、相続による権利関係の複雑化が進むことで、課題の解決が困難になる特徴を有しています。

よって、空き家対策を効果的に行うことができるよう、町が空き家の発生事実を早期に把握できるようにするため、以下の対応を講じます。

① 日常的な調査

近隣住民等からの連絡や職員のパトロール等を通じ、空き家に該当することが疑われる建物が覚知された場合には、その情報を地域創生推進室に集約します。また、死亡届や転出届、転居届等、空き家の発生と密接に関わる窓口上の手続が行われる際、今後の建物の利活用意向等に関するアンケート調査等を行い、いわゆる空き家に該当すると考えられる場合には、所有者の同意を得た上で氏名や連絡先等の情報を収集します。

そして、必要に応じて現地の状況確認や所有者等に関する情報収集を行い、地域創生推進室において空き家台帳を更新するとともに、所管課と連携してその後の対策や対応について検討します。

② 定期的な調査

①の日常的な調査により、随時、空き家に関する情報の更新に努めるとともに、町内全域の空き家の状態を把握するため、毎年、以下のような調査を行います。

ア 机上調査

毎年、固定資産税課税台帳情報、住民基本台帳情報、上下水道利用情報を活用し、空き家に該当すると疑われる町内物件を抽出します。

イ 現地調査

「ア 机上調査」により抽出した町内物件について、町職員が巡回して目視による外観調査を行い、個々の物件の状態に照らして空き家であるか否かを推定します。

ウ アンケート調査

「ア 机上調査」「イ 現地調査」の結果、新たに空き家となっていると推定された物件の所有者等に対し、物件の活用及び維持管理の状況や今後の利活用意向等に関するアンケート調査を行い、空き家であるか否かを判断します。

③ 庁内及び関係団体との連携体制の構築

空き家に関する情報は、税務情報や住民情報等に関する手続のほか、民生・児童委員や自治会等の関係団体を通じて寄せられる場合も想定されます。

そのように寄せられた情報を確実に集約し、空き家対策に活かすことができるよう、空き家に関する情報の伝達体制の明確化及び周知を行うことで、関係各課及び関係団体との連携体制を構築します。

④ 調査内容の整理（空き家台帳の更新・共有）

本町では、平成 27 年度及び令和元年度に町内全域の住宅を対象とした空き家実態調査を実施しており、その結果を空き家台帳としてGISデータベース化しています。今後も引き続き、上記①～③の取組等により得られた空き家に関する情報を最新の状態に保ち、関係課の間で共有を行うこととします。

③ 空き家等の適正管理の促進

① 相談体制の構築

ア 総合窓口の明確化

本町では、空き家に関する悩みを抱えていながらも、どこに相談したらよいか分からない方がいるとの声が寄せられています。そこで、そのような方々へ対応するため、以下のとおり相談窓口を明確化した上で、その旨を広く周知することに努めます。

【庁内の相談窓口】

- ・特定空家に関することや空き家の解体に関すること
- ・その他の空き家の利活用など、空き家の総合的な悩みに関すること

地域創生推進室

イ 庁内各課との連携

空き家に関する情報は、税務情報や住民情報等のやり取り、関係団体からの情報等を通じて、町内の各課に寄せられる場合も想定されます。

よって、庁内において、空き家に関連する情報が、空き家問題に関する総合窓口である地域創生推進室に集約され、必要に応じて地域創生推進室から各課へ共有が図られるような体制を構築します。

ウ 関連業界団体との連携

空き家に関する問題は、行政だけでは対応できない専門的な知識を必要とするケースが多いことから、必要に応じて関係事業者等への取次ぎがスムーズに行えるよう、空き家問題に関連する各業界団体との連携体制を構築した上で対応を行います。

(連携先の例) 宅地建物取引業者、建築士、司法書士、弁護士、土地家屋調査士

② 町民意識の醸成・啓発・周知等

ア 周知内容

空き家の適正な管理を促進するためには、空き家所有者に、空き家を放置することによる周囲への影響や問題点、適正な管理の必要性を理解していただくことが重要です。

また、利活用や除却等に関する相場観、各種支援策や関係事業者に関する情報の欠如等により、適正な管理等を行うことに困難を感じている空き家所有者も存在することから、併せてそうした情報の提供も必要となります。

そこで、本町では、以下のような内容を空き家所有者等に対して周知することで、空き家所有者等自らによる適正な管理を促進します。

- ・個々の所有者による空き家の適正管理の必要性
- ・空き家の管理不全に起因する損害事例
- ・空き家の利活用に当たっての支援策（空き家バンクの制度概要）や利活用事例
- ・空き家の利活用や除却等に関する相場観
- ・町及び関係団体における空き家問題に関する相談窓口
- ・賃貸・売却・除却、相続問題、維持管理等に関して依頼・相談を行うことができる事業者の情報

イ 周知方法

空き家所有者向けのアンケートによれば、本町に所在する空き家所有者には高齢の方が多く、また、町内・町外を問わず存在していることから、こうした実態に留意しつつ、以下のような周知方法を講じます。

■町広報紙やHPへの掲載

■町内公共施設等*でのポスターの掲示やチラシの配布

(例) 町役場窓口、各地区公民館、老人福祉施設（玉泉苑、賀泉苑）、山城勤労者福祉会館、介護保険施設（いでの里）、JA、銀行窓口、斎場 等

■固定資産税課税通知への関係資料の同封

※空き家と考えられる建物の所有者に対し、固定資産税課税通知に空き家問題に関する資料を同封することで、空き家に関する制度の周知や空き家バンクへの登録の呼びかけを行います。

■役場窓口での各種手続（死亡届・転出届・転居届）時における関係資料の交付

■空き家に関する悩みを解消するための相談会やセミナーの開催

※本町では、月に1回、弁護士が町内施設へ訪問して様々な法律相談を伺う「無料法律相談」事業を行っています。よって、例えばそうした機会を活用いただくよう働きかけを行うほか、玉川大学等、高齢者が集まる場でのセミナーの開催について検討します。

■その他（民生・児童委員や介護支援専門員等からの紹介（チラシの配布等）等）

(4) 空き家及び除却した空き家に係る跡地の利活用の促進

① 井手町空き家バンクの活用促進

本町では、町内にある空き家の有効活用を通し、交流の拡大と定住促進を図ることを目的に、平成27年に空き家バンクを開設しています。

現在、本町の空き家バンクは登録件数28件、成約済件数21件（令和2年2月末時点）と好調な活用状況にあることから、更なる新規登録物件の掘り起こしを進めることが重要です。

この掘り起こしについては、これまでに引き続き、地域の事情に精通した仲介登録事業者との連携を密に図るとともに、前述の(3)①「町民意識の醸成・啓発・周知等」のとおり、空き家所有者等に対し、活用に向けた働きかけを継続的に行うことで、その強化を図ることとします。

【参考 井手町空き家バンクの仕組み】



※空き家の所有者の希望に応じ、所有者と利用希望者で直接交渉することも可能。

② 様々な用途への空き家の利活用

ア 空き家を活用した交流等の場の創出促進の仕組みの検討

本町では、既存の事業者が店主の高齢化等に伴い減少しており、まちなかの賑わいが少なくなりつつあります。

そこで、本町では、空き家を活用した取組として、まちおこしに関する包括連携協定を結ぶ京都産業大学との連携により、築 100 年以上の古民家を改修して整備した拠点「むすび家 ide」を活用した学習支援（寺子屋）や古民家カフェの開設等の取組を行っています。現在、むすび家 ide は地域住民の交流の場となっているとともに、様々なメディアで取り上げられるなど、町の魅力の発信に寄与しているところです。

本町には飲食店等、町民等が交流できる施設も少ないことから、空き家の利活用によるこうした町の賑わい創出へのニーズは大きいものと考えられます。また、こうした取組による町の魅力の向上等は、更なる空き家の利活用を促進する上でも非常に重要なことから、こうしたモデルを横展開し、空き家を活用した交流や事業等を促すことのできる仕組みを検討します。

イ 空き家を活用した移住・定住の促進

本町では、若い世代を中心とした近隣市町への転出が急激に進んでおり、その原因の一つは町内に若者が住むことのできるような住宅が不足していることにあると考えられます。よって、それらの世代をはじめとした転入者の増加を図り、人口減少を食い止めるための貴重な地域資源の一つとして空き家の利活用を図っていくこととします。

その際、本町では満 18 歳までの子育て医療費や中学校までの給食費の無料化をはじめとした手厚い子育て支援を講じている旨を発信していくことも有効であると考えら

れます。そこで、今後、インターネットや城陽井手木津川バイパスの沿線に整備する予定の「道の駅」的休憩施設等において、これらの情報発信を総合的に図っていくなど、空き家を効果的に転入に結びつけていくための取組に努めます。

ウ 観光資源としての活用策の検討

町の賑わいの醸成を図る上では、空き家を観光資源として利活用することも有効であると考えられます。特に、本町は、外国人観光客が多く利用するJR奈良線沿線に位置していることから、昨今の旺盛なインバウンド需要を取り込むことができる可能性を有しています。こうしたことを踏まえ、お茶の京都DMO等、町内外の団体や事業者と連携しながら、観光資源としての空き家の利活用策について検討を行います。

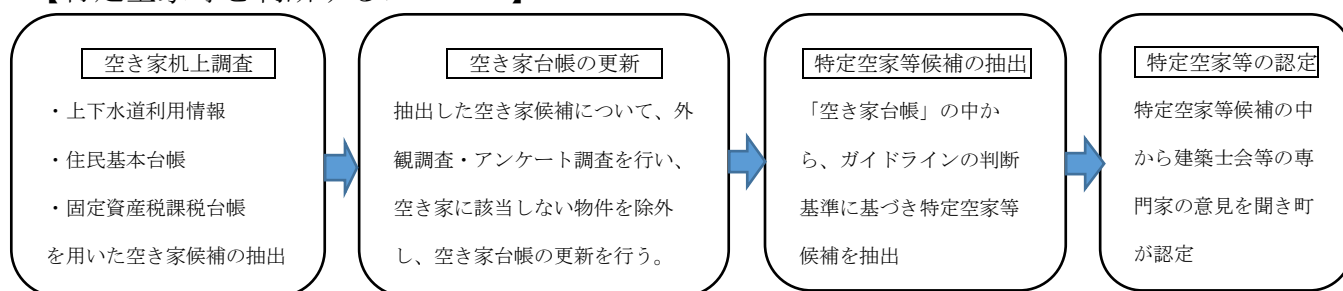
(5) 特定空家等に関する措置

管理不全化した空き家の中でも、特定空家等は、適切な管理が行われず、地域住民の生活に悪影響を及ぼしていることから、本町では、地域住民の生命、身体、財産の保護を図り、また、健康で健全な生活環境の保全を図ることを目的として、本計画において必要な措置を定めることとします。

① 特定空家等を判断するプロセス

空き家の物的状態が、空家法における特定空家等の定義で示す状態であるか否かの判断は、町内全域を調査範囲とした調査によって毎年更新される「空き家台帳」に登載された空き家の中から、「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）」に基づいた判断基準に基づき、周辺への悪影響や対応の切迫性を判断した上で特定空家等候補を抽出し、当該候補の中から建築士会等の専門家の意見を聞いた上で町が認定する形とします。

【特定空家等を判断するプロセス】



② 特定空家等候補の判断基準

本町では、国土交通大臣及び総務大臣が定める「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「特定空家等の判断の参考となる基準」を踏まえ、次のとおり「特定空家等候補」を抽出するための判断基準を定めます。

【外観目視による主な確認事項（1）】

判断基準（1）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

確認項目	判断基準
建築物の著しい傾斜	基礎に不同沈下がある。
	柱が傾斜している。
基礎及び土台	基礎が破損又は変形している。
	土台が腐朽又は破損している。
	基礎と土台にずれが発生している。
柱・はり・筋かい	柱・はり・筋かいが腐朽、破損又は変形している。
	柱とはりにずれが発生している。
屋根ふき材 ひさし又は軒	屋根が変形している。
	屋根ふき材が剥落している。
	軒の裏板・たる木等が腐朽している。
	軒が垂れ下がっている。
	雨樋が垂れ下がっている。
外壁	外壁を貫通する穴が生じている。
	外壁の仕上材量が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。
	外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
看板・給油設備・ 屋上水槽等	看板の仕上材量が剥落している。
	看板・給油設備・屋上水槽等が転落している。
	看板・給油設備・屋上水槽等が破損又は脱落している。
	看板・給油設備・屋上水槽等の支持部分が腐食している。
屋上階段 バルコニー	屋上階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
	屋上階段、バルコニーが傾斜している。
門又は塀	門・塀にひび割れ、破損が生じている。
	門・塀が傾斜している。
擁壁等	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
	水抜き穴の詰まりが生じている。
	ひび割れが発生している。
本基準に示す内容は、ガイドラインに基づいた空き家等の状態についての例示であり、個別の事案に応じて基準に示す状態によらない場合についても、「特定空き家等候補」の状態にあるか判断を行う場合があります。	

【外観目視による主な確認事項（2）】

判断基準（2） 放置すれば、衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障のおそれがある状態

区分	判断基準	
	調査項目	不良損箇所等の状況
衛生上有害	建築物・設備等の破損	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
		浄化槽等の放置・破損等による汚物の流出・臭気の発生がある。
		排水等の流出による臭気の発生がある。
	ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。
ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。		
景観上支障	周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根や外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく痛んだり汚れたまま放置されている。
		多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
		看板が原形を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
		立木等が建築物の前面を覆う程度まで繁茂している。
		敷地内にごみ等が散乱し、山積したまま放置されている。
生活環境の保全上支障	立木が原因で、放置することが不適切な状態	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
		立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者の通行を妨げている。
	動物が原因で放置することが不適切な状態	動物等の鳴き声等の騒音が頻繁に発生している。
		動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気が発生している。
		敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している。
		多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している。
		住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入している。
	白アリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来している。	
	建築物等の管理等が原因で、放置することが不適切な状態	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。
		周辺の道路や家屋等の敷地等に土砂等が大量に流出している。
	本基準に示す内容は、ガイドラインに基づく空き家等の状態についての例示であり、個別の事案に応じて基準に示す状態によらない場合についても、「特定空き家等候補」の状態にあるか判断を行う場合があります。	

③ 特定空家等に対する措置の手順の明確化

特定空家等であると認定した場合には、特定空家等の状況や所有者等の対応状況に応じて、空家法第14条に規定されている「助言又は指導」（同条第1項）、「勧告」（同条第2項）、「命令」（同条第3項）、「代執行」（同条第9項）、「略式代執行」（同条第10項）を行います。

以上の措置は、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の順で行うこととなりますが、これらの措置は個人の財産に対する公権力の行使につながるものであることから、その実施にあたっては、慎重に検討した上で判断します。

助言又は指導【第14条第1項関係】

当該特定空家等の状況の改善を図るため、井手町長は「破損箇所等の状況」または立入調査により把握した状況等について改善を講ずるよう助言又は指導を行います。

助言又は指導を行う際は、次の事項等について所有者等に説明を行います。

- ・ どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となるか。
- ・ 当該特定空家等が現状どのような状態になっているか。
- ・ 周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか。



勧告【第14条第2項関係】

井手町長は、助言又は指導を行った後、相当な猶予期限が経過し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又は指導の内容を講ずるよう勧告を行います。勧告を行う場合は、固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなることから、税務担当課と十分な調整を行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。

※措置の内容は、所有者等が具体的に何をすればよいか理解できるよう明確に示し、周辺の生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内で行うこととします。

勧告を行う際は次の事項等を書面（ガイドライン参考様式2）により明示します。

- ・ 当該勧告に係る措置の内容及び事由
- ・ 当該勧告の責任者（法を所管する課の課長等）
- ・ 措置の期限（措置の履行に係る猶予期間は、物件の整理や工事の施行に要する期間を考慮したものとします。）

※空家法第 14 条第 2 項の規定に基づき、町長が特定空家等の所有者等に対して必要な措置をとることを勧告した場合、その特定空家等に係る敷地について、固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の対象から除外します。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例による課税標準額	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅 1 戸につき 200 m ² までの部分	課税標準×1/6	課税標準×1/3
一般住宅用地	住宅 1 戸につき 200 m ² を超える部分	課税標準×1/3	課税標準×2/3



命令【第 14 条第 3 項関係】

井手町長は、勧告を行った後、相当な猶予期限が経過しても改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて措置を講ずるよう命じます。

命令を行う際は次の事項等を書面（ガイドライン参考様式 4）により明示します。

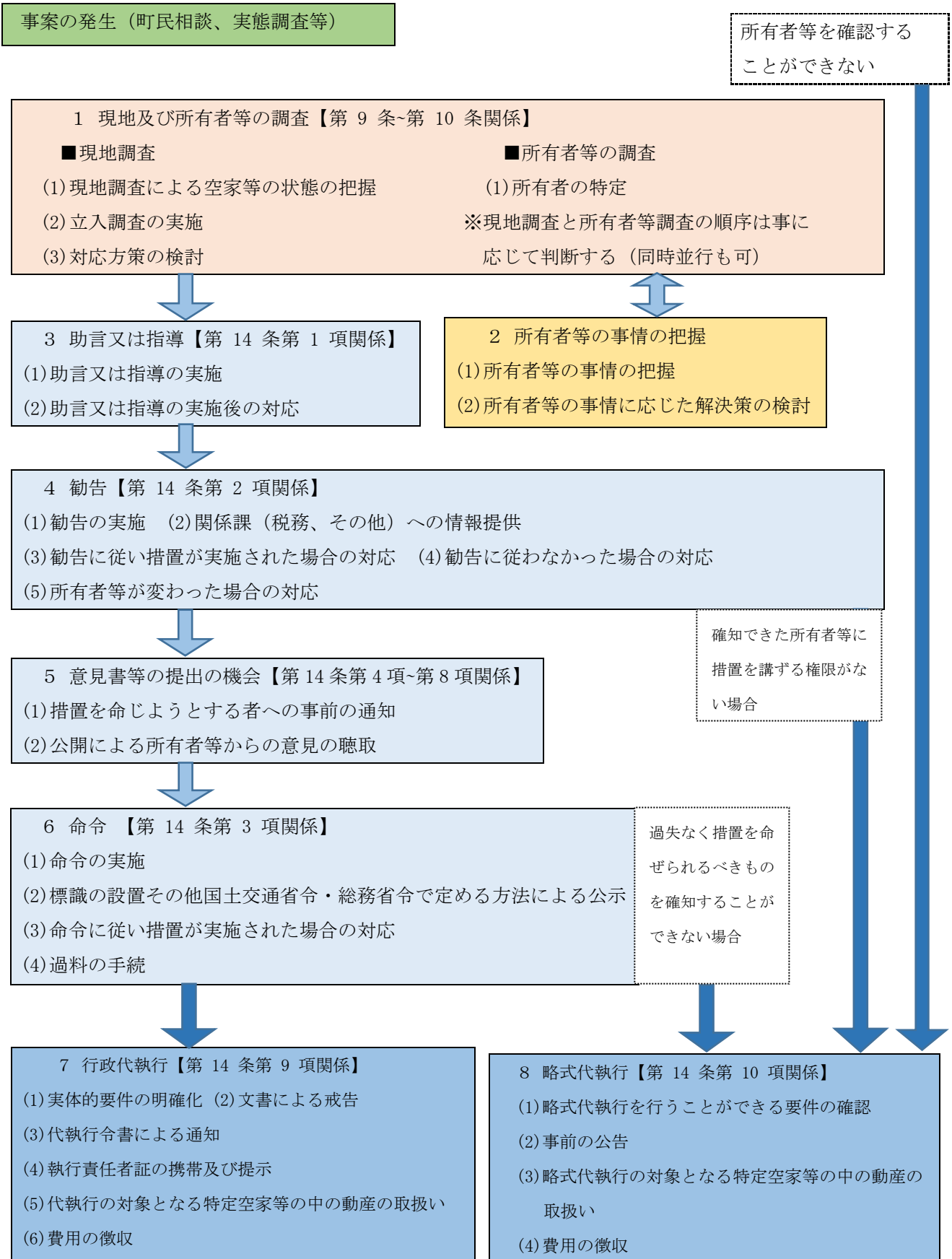
- ・当該命令に係る措置の内容及び事由
 ※命じようとする措置は、空家法第 14 条第 2 項に基づき行った「勧告に係る措置」であり、措置の内容は明確に示すこととします。
- ・当該命令の責任者（法を所管する課の課長等）
- ・措置の期限（措置の履行に係る猶予期間は、物件の整理や工事の施行に要する期間を考慮したものとします。）



行政代執行【行政代執行法第 3 条第 2 項関係】

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（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、所有者等がなすべき行為を所有者等に代わり行います。所有者等が確知できない場合は、空家法第 14 条第 10 項の規定に基づき実施します。

「特定空家等に対する措置」の手順フロー



第4章 総合的な空家等対策の推進体制等

1 庁内の組織体制の整備

(1) 相談体制の構築（第3章-2-(3)-①-アを再掲）

本町では、空き家に関する悩みを抱えていながらも、どこに相談したらよいか分からない方がいるとの声が寄せられています。そこで、そのような方々へ対応するため、以下のとおり相談窓口を明確化した上で、その旨を広く周知することに努めます。

【庁内の相談窓口】

- | | |
|--|---------|
| <ul style="list-style-type: none">・特定空家に関することや空き家の解体に関すること・その他の空き家の利活用など、空き家の総合的な悩みに関すること | 地域創生推進室 |
|--|---------|

(2) 庁内の連携体制の整備

空き家に関する情報は、税務情報や住民情報等のやり取り、関係団体からの情報等を通じて、庁内の各課に寄せられる場合があります。

よって、庁内において、空き家に関連する情報が、空き家問題に関する総合窓口である地域創生推進室に集約され、地域創生推進室から各課へ共有が図られるような体制を構築します。

また、空き家対策は様々な分野にまたがって行うことが必要となる場合が多いことから、庁内の関係課からなる「井手町空家等対策庁内連絡会議」を設置し、空き家問題に関する情報交換や空き家への対策に係る協議を行います。

【井手町空家等対策庁内連絡会議の構成及び役割分担】

課室名	役割分担
地域創生推進室	<ul style="list-style-type: none">・井手町空家等対策協議会及び井手町空家等対策庁内連絡会議の運営に関すること・空家等対策計画に関すること・町内の空き家の実態把握に関すること・空き家バンク制度等を通じた空き家の利活用に関すること・特定空家等対策における助言・指導・勧告、命令、代執行、緊急安全措置に関すること
総務課	<ul style="list-style-type: none">・自治会と連携した空き家の実態把握及び空き家等対策制度の普及啓発等に関すること・空き家対策における個人情報保護条例との関係性の整理に関すること
企画財政課	<ul style="list-style-type: none">・町有不動産（普通財産）の活用に関すること

税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の実態把握に係る固定資産税課税台帳の活用に関する事 ・ 勧告を受けた特定空家等の固定資産税住宅用地特例除外に関する事
住民福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民生委員等と連携した空き家対策制度の普及啓発等に関する事 ・ 住民手続窓口における空き家対策制度の普及啓発等に関する事 ・ 空き家の実態把握に係る住民基本台帳の活用に関する事
高齢福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者等への空き家対策制度の普及啓発等に関する事
上下水道課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の実態把握に係る上下水道利用情報の活用に関する事

2 井手町空家等対策協議会の設置・運営

空家法第7条では、「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会」の組織化を、市町村が任意に行うことができると定められています。

本町では、令和元年度に「井手町空家等対策計画策定委員会」を設置し、本計画の策定に関する事項に関して協議を行いました。

この「井手町空家等対策計画策定委員会」を基礎として、令和2年度以降に、空家法第7条に基づく「井手町空家等対策協議会」の設置・運営を行い、本計画にある空き家対策について、外部の有識者等と協議を行いながら推進することとします。

【井手町空家等対策協議会において今後協議する事項（予定）】

- 井手町空家等対策計画の更新及び対策の実施に関する事
- 空き家の予防、所有者等による適正管理に関する事
- 空き家の利活用に関する事
- 特定空家等に対する措置の方針に関する事
- その他空き家対策に関して必要な事項

3 関係機関等との連携

(1) 民間事業者との連携

空き家に関する問題は、行政だけでは対応できない専門的な知識を必要とするケースも多いことから、課題への円滑な対応を可能とするため、空き家問題に関連する各業界団体との連携を図ります。

（連携先の例） 宅地建物取引業者、建築士、司法書士、弁護士、土地家屋調査士 等

(2) 地域住民との連携

周辺に悪影響を与えている空き家は、地域にとって安全や景観における様々な問題を発生させる原因となります。

そこで、本計画で掲げる所有者等による適切な管理の促進等に当たっては、自治会や民生・児童委員等の地域と連携した適正管理の意識啓発や空き家の情報収集等に努めることとします。

(3) その他

① 他法令との整合

本町の空き家対策については、空家法及び空家法に基づく基本指針、その他法令等の国が示す方向性との整合を図りつつ、必要な対策を講じることとします。

② 本計画の評価・検証・変更

本計画期間中は、町内における空き家の管理状況の推移や空き家数の増減状況、社会情勢の変化等を総合的に評価・検証し、適正な進行管理を行います。その上で、法令及び国の補助制度等の改正や、実施した施策の効果や社会状況の変化等を踏まえ、必要に応じて内容の変更を検討します。

その際には、井手町空家等対策協議会や井手町空家等対策庁内連絡会議で協議を行います。

資 料 編 目 次

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	1
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）	7
3. 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】	8
4. 「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）【概要】	9
5. アンケート調査票	11
6. 井手町空家等対策計画策定委員会設置要領	17
7. 井手町空家等対策計画策定委員会 委員名簿	18

1. 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 国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 国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 国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しこの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

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的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的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、第三項の規定によっ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。

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法【概要】

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）の概要

背景

公布日：平成26年11月27日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）
参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26年10月）

定義

- 「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条1項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ 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空家等をいう。（2条2項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15条1項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

3. 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】

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】

「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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

(1) 空家等の現状

(2) 空家等対策の基本的な考え方

① 基本的な考え方

- ・所有者等に第一義的な管理責任
- ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等

② 市町村の役割

- ・空家等対策の体制整備
- ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等

③ 都道府県の役割

- ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等

④ 国の役割

- ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
- ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

(2) 協議会の組織

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

- ・固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

(2) 税制上の措置

- ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
- ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

(1) 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

- ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等

(2) 計画期間

- ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等

(3) 空家等の調査に関する事項

- ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等

(4) 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

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

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

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2 空家等に対する他法令による諸規制等

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

4. 「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）【概要】

「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)【概要】		
市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。		
第1章 空家等に対する対応	第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項	
<p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」 2. 具体の事案に対する措置の検討 (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 (2) 行政関与の要否の判断 (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係 3. 所有者等の特定</p>	<p>・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準 ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性</p>	
第3章 特定空家等に対する措置		
<p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 (1) 立入調査 ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。 (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関する権利者との調整 ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導 (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討</p>	<p>4. 特定空家等の所有者等への勧告 (1) 勧告の実施 ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供 5. 特定空家等の所有者等への命令 (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 ・命令は書面で行う。 (5) 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る公示 6. 特定空家等に係る代執行 (1) 実体的要件の明確化 (2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合</p>	<p>(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (6) 費用の徴収 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合 (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合 ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (4) 費用の徴収 ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 8. 必要な措置が講じられた場合の対応 ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。</p>

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙1〕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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙2〕そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙3〕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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙4〕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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

5. アンケート調査票

空き家所有者アンケート

《ご協力のお願い》

空き家問題については、管理不全に伴う近隣への迷惑などが課題となり、2014年に「空き家等対策特別措置法」が制定され、国を挙げて解決すべき問題とされています。（全国の空き家総数：846万戸、13.6%）

そして、井手町では、継続する人口減少（2010年国勢調査：8,447人⇒2015年国勢調査：7,910人）に伴い、今後、空き家の数が急増していくことを懸念し、町としての具体的な取組についての方針を示すため、今年度、井手町空き家等対策計画の策定に取り組んでいます。

このアンケートは、井手町内の空き家の所有者の皆様から、現状等をお伺いすることで、井手町における空き家の発生要因や空き家を利活用する際の障害などの実態を把握し、実効性のある空き家対策を検討していく上での資料とさせていただくために実施するものです。

このたびは、平成27年度に実施した井手町の空き家実態調査等により、令和元年9月1日時点で空き家であると推測される井手町内の建物の所有者等の皆様にご協力をお願いしております。

お答えいただいた内容は、空き家対策以外の目的で使用することはありません。

つきましては、ご多用のところ誠に恐れ入りますが、アンケートの趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

令和元年9月

井手町長 汐見 明男

【ご記入にあたってのお願い】

1. 調査票は原則として宛名のご本人がご回答ください（何らかの事情により難しい場合は、ご家族の方などがご本人の立場で、意思を反映してご記入ください。）。
2. 回答に当たっては、別添の回答用紙に、該当する番号をご記入ください。
3. ご記入が済みましたら、お手数ですが、回答用紙のみを同封の返信用封筒に入れて、切手を貼らずに10月4日（金）までにご投函ください。

■アンケートに関する問い合わせ先

井手町 地域創生推進室

〒610-0302 京都府綴喜郡井手町大字井手小字南玉水67

電話：0774-82-6170 FAX：0774-82-5055

Eメール：sousei@town.ide.lg.jp

問1 本アンケートの対象となる建物（以下、「対象建物」といいます。）の住所について教えてください。

※ 回答用紙に記載の住所に誤りがある場合、お手数ですが、修正願います。

問2 あなたと対象建物との関係について教えてください。（1つ選択）

- | | | |
|-----------|------------|-----------------|
| 1. 所有者 | 2. 所有者の配偶者 | 3. 所有者の子 |
| 4. 所有者の親戚 | 5. その他 | 6. 心当たりのある建物がない |

※ 「6」とお答えになられた方は、アンケートは終了です。同封しております返信用封筒に回答用紙を入れ、切手を貼らずに郵便ポストに投函ください。

問3 あなたのご年齢について教えてください。（1つ選択）

- | | | |
|----------|--------|--------|
| 1. 30歳未満 | 2. 30代 | 3. 40代 |
| 4. 50代 | 5. 60代 | 6. 70代 |
| 7. 80代以上 | | |

問4 現在、対象建物はどのように利用（具体的な予定がある場合を含む）されていますか。（1つ選択）

- | | | |
|---------------------------|---|-------------|
| 1. 自分又は親族等が普段住んでいる。 | } | アンケートは終了です。 |
| 2. 賃貸又は売却の相手を探している。 | | |
| 3. 仕事場又は作業場として一時的に利用している。 | | |
| 4. 既に賃貸又は売却済みである。 | | |
| 5. 既に解体済みである。 | | |
| 6. セカンドハウスとして利用している。 | | |
| 7. 倉庫や物置として利用している。 | } | 問5へ |
| 8. お盆や正月等に時々利用している。 | | |
| 9. 全く利用していない。 | | |

※ 「1～6」とお答えになられた方は、アンケートは終了です。同封しております返信用封筒に回答用紙を入れ、切手を貼らずに郵便ポストに投函ください。

「7～9」とお答えになられた方は、問5にお進みください。

問5 対象建物に住まなくなった又は利用しなくなった理由を教えてください。(1つ選択)

- | | | |
|-------------------------------------|---|-----|
| 1. 元の居住者又は利用者が死亡したため。 | } | 問6へ |
| 2. 元の居住者又は利用者が長期入所又は長期入院したため。 | | |
| 3. 設備等が老朽化し住めなくなったため、別の住居に転居したため。 | } | 問7へ |
| 4. 転勤や進学等で地理的条件が合わなくなり、別の住居へ転居したため。 | | |
| 5. その他 | | |

※ 「1」とお答えになられた方は、問6にお進みください。
「2～5」とお答えになられた方は、問7にお進みください。

問6 相続に関して、以下に挙げるような状況や事情等がありましたら、あてはまるものすべてをお選びください。(複数選択可)

- | | |
|-------------------------------------|-----------------|
| 1. 相続人が決まらない。 | 2. 相続放棄を検討している。 |
| 3. 相続登記（不動産の名義変更）が行われておらず、利活用が進まない。 | |
| 4. 相続したが入居又は利用していない。 | 5. その他 |

問7 住まなくなって又は利用しなくなってからどの程度の期間が経過しましたか。(1つ選択)

- | | | |
|------------|-----------|-----------|
| 1. 1年未満 | 2. 1～3年未満 | 3. 3～5年未満 |
| 4. 5～10年未満 | 5. 10年以上 | 6. 分からない |

問8 建物の内部はどのような状況になっていますか。(1つ選択)

- | | |
|--|--------|
| 1. 修繕することなく居住又は利用できる。 | |
| 2. 一部破損等があるが、小規模な修繕をすれば居住又は利用できる状態にある。 | |
| 3. 破損部分が多く、居住又は利用できる状態にするのは困難である。 | |
| 4. わからない。 | 5. その他 |

問9 対象建物を管理しているのはどなたですか。(1つ選択)

- | | | |
|-----------|------------|----------|
| 1. 所有者 | 2. 所有者の配偶者 | 3. 所有者の子 |
| 4. 所有者の親戚 | 5. その他 | 6. 分からない |

問 10 対象建物の維持管理について、どの程度の頻度でどのようなことを行っていますか。

【頻度】（1つ選択）

- | | |
|------------|--------------|
| 1. 月1回以上 | 2. 年1回から数回程度 |
| 3. 数年に1回程度 | 4. 維持管理していない |

【内容】（1つ選択）

- | | |
|----------------|----------------|
| 1. 郵便物の整理や処分 | 2. 建物の通風や換気、清掃 |
| 3. 水回りなどの点検や修繕 | 4. 敷地内の清掃 |
| 5. 建物の施錠管理 | 6. その他 |

問 11 対象建物の維持管理についてお困りの事柄を教えてください。（複数選択可）

- | | |
|--------------------------------|------------------|
| 1. 体力的に厳しい。 | 2. 管理を頼める相手がいない。 |
| 3. 遠方に住んでおり、定期的な管理のために通うことが困難。 | |
| 4. 管理委託料が高い。 | 5. 特にない。 6. その他 |

問 12 対象建物の今後の利用に関する予定又は意向について教えてください。（1つ選択）

- | | |
|--------------------------------|----------|
| 1. できれば賃貸したい又は賃貸してもよい。 | } 問12-1へ |
| 2. できれば売却したい又は売却してもよい。 | |
| 3. できれば建物を解体したい。 | } 問12-2へ |
| 4. 将来的に自分や家族、親族の住居としたい。 | } 問12-3へ |
| 5. 正月や盆等の期間にこれからも使いたい。 | |
| 6. 現状の利用のまま自己管理したい。 | |
| 7. 今後の利用予定はないので、どうしたらよいか分からない。 | |
| 8. その他 | |

※ 「1」又は「2」とお答えになられた方は、問12-1にお進みください。

「3」とお答えになられた方は、問12-2にお進みください。

「4～8」とお答えになられた方は、問12-3にお進みください。

問 12-1 対象建物の賃貸又は売却に当たって困っていることを教えてください。(複数選択可)

1. 借り手又は買い手が見つからない。
2. 賃貸や売却等の手続きが面倒である。
3. 知らない人が入居することに不安がある。
4. 賃貸や売却のために建物の補修が必要である。
5. 隣接する道路が狭いため、建替えや補修が難しい。
6. 自分以外にも権利者がおり、自分だけでは判断できない。
7. 権利者以外の親族等の反対により、手続きができない。
8. 特に困っていることはない。
9. その他

「1」又は「2」を選択された方は、是非、「井手町空き家バンク」の利用をご検討ください。
※詳細は、同封のチラシをご覧ください。

※ 問 13 へお進みください。

問 12-2 対象建物の解体に当たって困っていることはありますか。(複数選択可)

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. 家具や仏壇などの移設先がない。
4. 解体業者を知らない。
5. 更地にした後の活用方法が分からない。
6. 特に困っていることはない。
7. その他

※ 問 13 へお進みください。

問 12-3 どのような条件であれば賃貸や売却が可能ですか。(複数回答可)

1. リフォーム等の費用を負担せずに済むのなら。
2. 住宅をお店にする等、用途を変えないのなら。
3. 賃貸期間を指定できるなら。
4. 事前に入居者の情報が得られるのなら。
5. 特に条件はない。
6. どのような条件でも売却や賃貸等はできない。
7. その他

※ 問 12-4 へお進みください。

問 12-4 現状の利用のまま自己管理したい又は今後特段の利用予定がない理由は何ですか。

(複数選択可)

1. 現時点で特段の困りごともなく、賃貸や売却、解体等は面倒と考えるため。
2. 愛着があり、賃貸や売却、解体をしたくないため。
3. 残っている家具や仏壇等の移設先がないため。
4. 資産としてこのまま保有しておきたいため。
5. 自分以外にも権利者がおり、自分だけでは判断できないため。
6. 権利者以外の親族等への配慮等から、手続きができないため。
7. その他

※ 問 13 へお進みください。

問 13 対象建物に対して必要だと思う支援や要望をお知らせください。(複数選択可)

1. 賃貸や売却をする場合の不動産業者の情報が欲しい。
2. 建物を管理してくれる業者の情報が欲しい。
3. 不要な家具等を処分してくれる業者の情報が欲しい。
4. 敷地内の樹木を剪定・伐採してくれる業者の情報が欲しい。
5. 修繕やリフォームを依頼できる建築業者等の情報が欲しい。
6. 解体業者等の情報が欲しい。
7. 改修・解体費用に対して支援してほしい。
8. その他
9. 特になし

【お願い】

空き家バンクへの登録をご検討いただける方は、対象建物の情報提供をしていただける方の連絡先をご記入ください。後日、連絡させていただきます。

ご協力ありがとうございました。回答用紙を同封の返送用封筒に入れて、
10月4日(金)までに、切手を貼らずにポストへ入れてください。

空き家に関する相談窓口

◎ 特定空き家に関することや、空き家の解体等に関するお問い合わせはこちら。

➤ 【担当】井手町建設課 / 【TEL】0774-82-6167

◎ その他、空き家に関する総合的なお問い合わせはこちら。

➤ 【担当】井手町地域創生推進室 / 【TEL】0774-82-6170

6. 井手町空家等対策計画策定委員会設置要領

(設置)

第1条 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6条第1項に基づき、井手町における空家等対策計画(以下「計画」という。)を策定するにあたって、有識者の意見を聴取するため、「井手町空家等対策計画策定委員会(以下「委員会」という)を設置する。

(定義)

第2条 この要領において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて、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。

(所掌事務)

第3条 委員会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 計画の策定に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、空家等に関し必要と認める事項に関すること。

(委員)

第4条 委員会の委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 井手町の住民
- (3) その他空家等対策に関し見識を有する者

2 委員の任期は1年以内とし、再任を妨げない。

3 委員会に座長を置く。

4 座長は、委員会の議事を運営する。

5 町長は、必要があると認めるときは、委員以外のものに委員会への出席を求め、その意見を聴くことができる。

(招集)

第5条 委員会は、町長が招集する。

(事務局)

第6条 委員会の事務局は町に置き、地域創生推進室及び建設課が担当する。

(その他)

第7条 この要領に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要領は、令和元年7月19日から施行する。

7. 井手町空家等対策計画策定委員会 委員名簿

(敬称略)

所属・役職等	氏名
京都府立大学 副学長	宗田 好史
井手町区長会 会長	西島 寛道
司法書士	嶋田 昌和
(一社) 京都府建築士会 理事	橋本 光生
井手町民生児童委員会 会長	杉山 明昌
住まいのKAN 宅地建物取引士	藤岡 伸幸
京都府山城北土木事務所 参事 建築住宅室長	赤井 英稔

(令和2年3月現在)