

第2期井手町空家等対策計画

令和7年3月

井手町

はじめに

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に、令和2年（2020年）3月に「井手町空家等対策計画」を策定し、各種施策に取り組んでまいりました。

このような中、町内の空き家等の状況を把握し、効果的な対策を検討するため、令和5年度（2023年度）に実施した空家等実態調査では、前回平成27年度（2015年度）に実施した調査時よりも本町内の空き家数は減少していることが確認されました。

これは、町民の皆様の空き家問題に対する関心の高まりに加え、本町が運営する空き家バンクを通じた利活用の促進などの取組の効果が一定程度、現れてきたものと存じております。

しかしながら、全国的には使用目的のない空き家がこの20年で約1.9倍に増加しており、人口減少、少子高齢化の影響により今後さらに増加する見込みとされており、本町においても、引き続き活用可能な空き家の利活用を促し、老朽化を未然に防ぐとともに、管理が行き届かなくなった空き家への適切な措置を講じていくことが必要と考えております。

そこで、この度、前計画の計画期間が満了することに伴い、これまでの取組状況を整理するとともに、より一層、空き家等対策を総合的かつ計画的に推進していくため、「第2期井手町空家等対策計画」を策定いたしました。第2期計画では、前計画で掲げた空き家対策に関する基本的な方針を引き継ぎつつも、これまでの取組における課題や「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正内容等を踏まえた具体的な方策を盛り込んでおります。

今後、町民の皆様や関係団体の方々と一緒になって、本計画に基づく取組を確実に展開することにより、「安心・安全で豊かな自然と利便性が共存する新しいまち」の実現を目指してまいりますので、ご理解とご協力をお願い申し上げます。

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心から厚くお礼を申し上げます。



令和7年3月

井手町長 **西島 寛道**

本 編 目 次

第 1 章 井手町空家等対策計画の趣旨等	1
1 計画改定の趣旨	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 本町の人口等の状況	3
(1) まちづくりの状況	
(2) 人口構造の状況	
2 空き家の状況	7
(1) 全国的な空き家の状況	
(2) 本町の空き家の状況	
3 空家等対策の成果と課題	10
(1) 空家等対策の現状	
(2) 空家等対策の成果と今後の課題	
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方針	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) 空き家等の適正管理の促進	
(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) 管理不全空家等及び特定空家等に関する措置	
第 4 章 総合的な空家等対策の推進体制等	32
1 庁内の組織体制の整備	32
(1) 相談体制の構築	
(2) 庁内の連携体制の構築	
2 井手町空家等対策協議会の設置・運営	33
3 関係機関等との連携	34
(1) 民間事業者との連携	
(2) 自治会等との連携	
(3) その他	

第1章 井手町空家等対策計画の趣旨等

1 計画改定の趣旨

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。

少子高齢化の進展等による人口減少が続くことにより、空き家の増加が見込まれることから、本町では令和2年（2020年）3月に「空家等対策計画」を策定し、京都府や関係団体等と連携し、空き家の利活用の促進や措置が必要な空き家への対策に取り組んできました。

そのような中、全国的に空き家の増加は続いており、少子高齢化の影響により空き家管理の問題の複雑化などの事態も生じており、国において令和5年（2023年）12月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」といいます。）」が一部改正され、今後、空き家が周囲に影響を及ぼす前の適切な管理や有効活用を総合的に強化していくこととされています。

こうした社会情勢の変化や、町内の空き家の状況、課題等に対応し、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も、引き続き、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・定住等の促進も含め、町の賑わいの醸成を図る

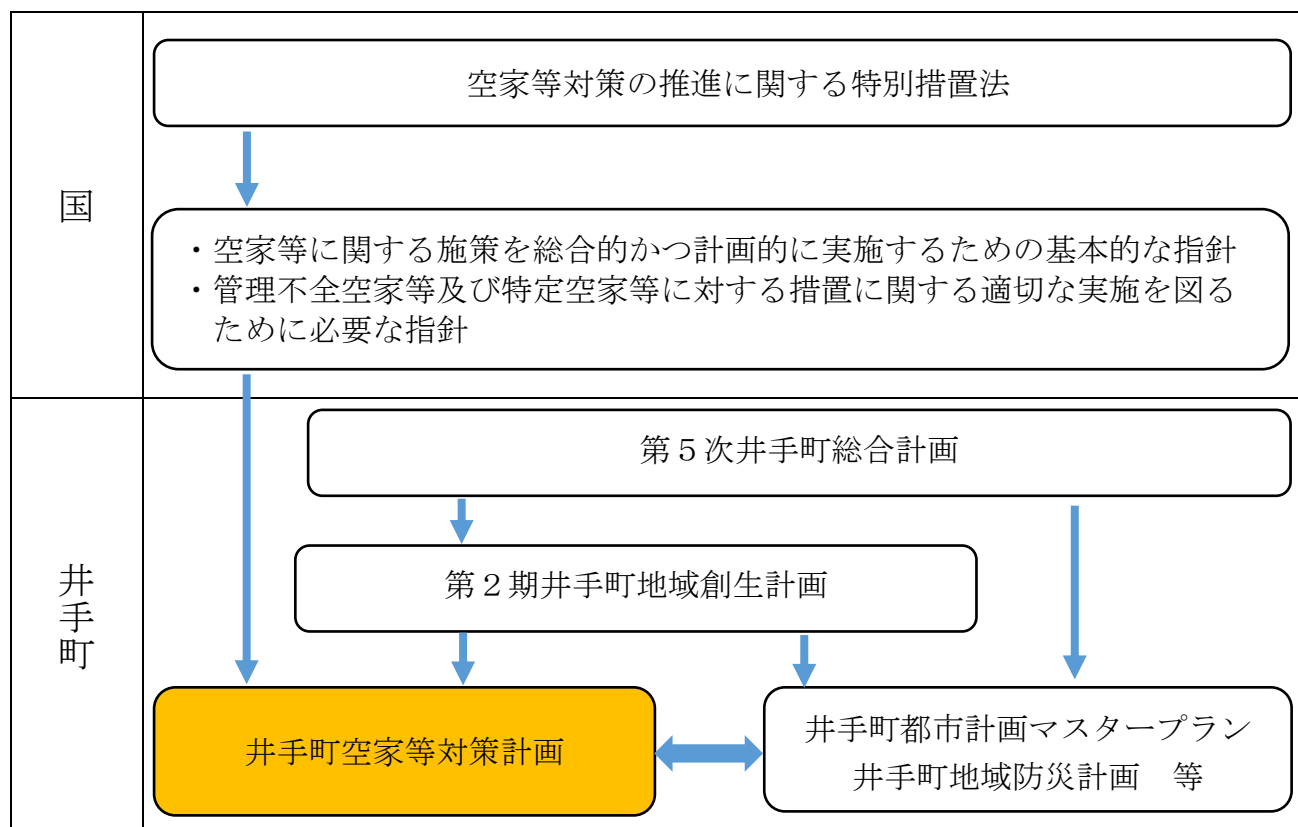
ことを目的とし、空き家の適正な管理や利活用を効果的に推進するため、井手町空家等対策計画を改定します。

※ 本計画では、空家法や「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、空家法第7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、「井手町第5次総合計画」及び「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。



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 計画の期間

本計画の計画期間は、令和7年度（2025年度）から令和11年度（2029年度）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等は、主として、空家法第2条第1項に定める「空家等」、同条第2項で定める「特定空家等」及び同法第13条第1項で定める「管理不全空家等」とします。

また、本計画では、空き家等の適切な管理対策、利活用対策のほか、発生抑制対策を含めていることから、現在居住又は使用している家屋等も対象としています。

【参考 本計画の「空家等」の定義】

空家等	管理不全空家等	特定空家等
第2条第1項	第13条第1項	第2条第2項
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。	空家等が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と認められる空家等をいう。	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的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。

※「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、本町では1年以上使用実績がないものをいう。

※建築物の用途に関しては、住宅のみではなく、店舗・事務所、倉庫、工場、集合住宅を含む。長屋等の集合住宅で1件（1部屋）でも居住されているものは除く。

【参考 空き家の発生により生じる問題】

安全上の問題	・ 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	・ 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	・ 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	・ 立木や雑草の繁茂
その他	・ 居住者の減少に伴う地域コミュニティの活力低下

第2章 空き家等の現状と課題

1 本町の人口等の状況

(1) まちづくりの状況

本町は、京都と奈良の二つの古都の中ほどに位置し、都市の近郊にありながら、「平成の名水百選」に選ばれた玉川やその堤に広がる桜や山吹などの豊かな自然と里山に囲まれたのどかな情景が色濃く残る美しいまちです。

また、本町を縦貫して新名神高速道路に接続する幹線道路「国道24号城陽井手木津川バイパス」の整備や、新たな商業施設の進出など、便利で快適なまちづくりを進めています。

第5次井手町総合計画では、まちの将来像として「～居心地よく、住んでみたい、住み続けたい～ 安心・安全で豊かな自然と利便性が共存する新しいまち」を掲げ、この実現に向けた取組を展開しています。

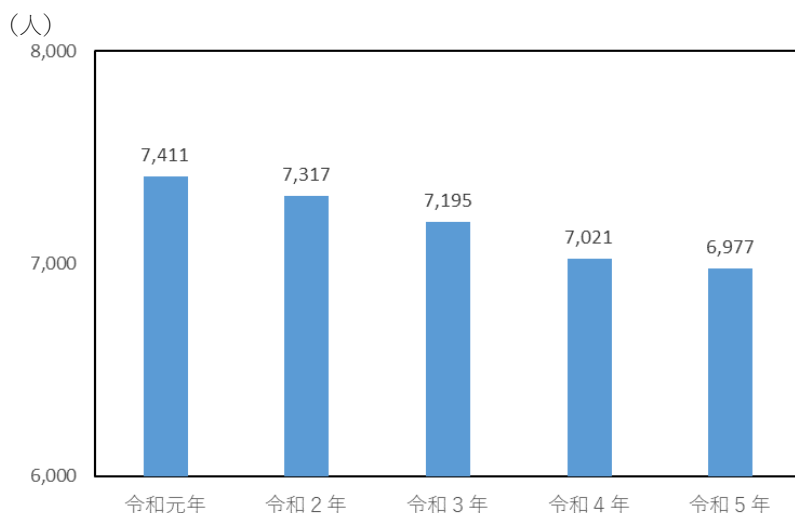


(2) 人口構造の状況

① 総人口と人口構成の推移

本町の人口は、平成7年（1995年）の9,438人をピークに減少に転じ、令和5年（2023年）には、6,977人となっています。

【総人口の推移】

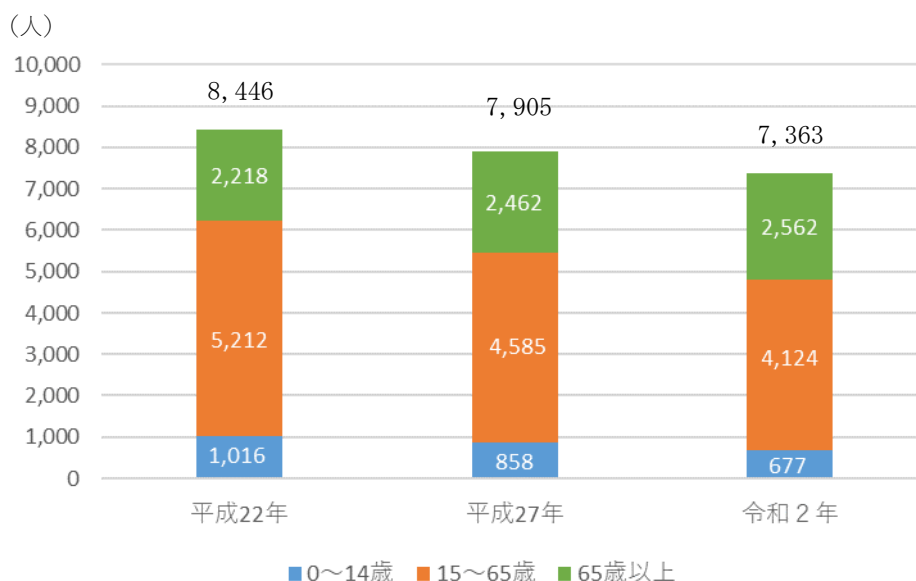


(資料) 井手町人口統計（各年10月1日現在）

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（1995年）をピークに減少し、年少人口（0～14歳）は昭和50年（1975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（2000年）には年少人口（0～14歳）の数を上回りました。

また、平成7年（1995年）に15.2%であった高齢化率（65歳以上人口比率）は、令和2年（2020年）には34.6%まで上昇しています。

【年齢3区分別人口の推移】



(資料) 国勢調査

② 世帯の状況

世帯数は、令和2年（2020年）には3,160世帯となっています。1世帯あたりの人員は減少しており、令和2年（2020年）には2.31人となっています。

【世帯数及び1世帯あたりの人員の推移】



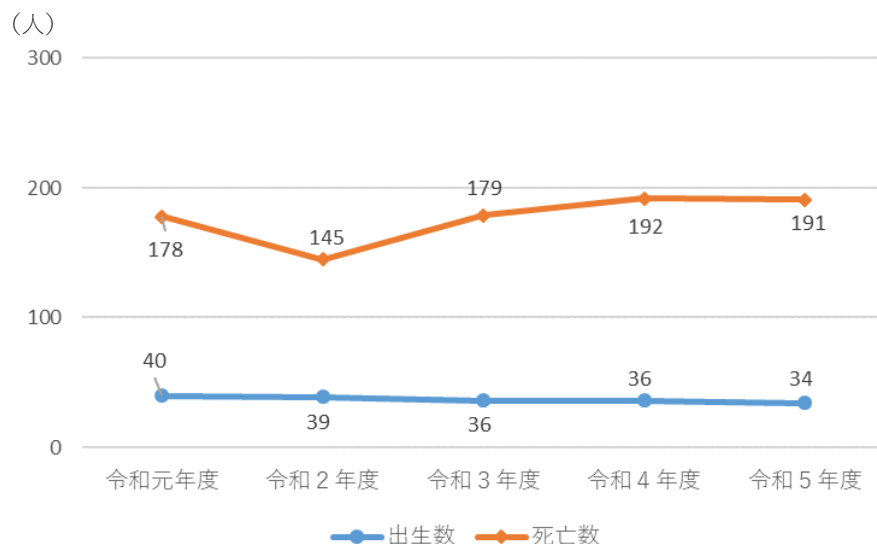
(資料) 国勢調査

③ 人口動態

ア 自然動態

自然動態は近年ほぼ横ばいで150人前後の自然減で推移しています。令和5年度（2023年度）には、出生数は34人、死亡数191人となっています。

【自然動態の推移】

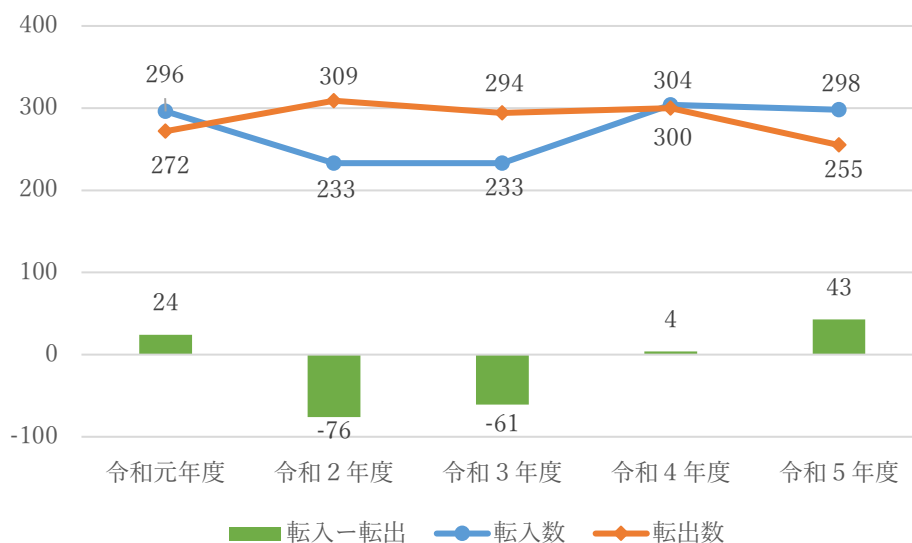


(資料) 住民基本台帳

イ 社会動態

社会動態は増減を繰り返しながら推移しています。令和4年度（2022年度）以降は転入数が上回り、社会増となっています。

【社会動態の推移】



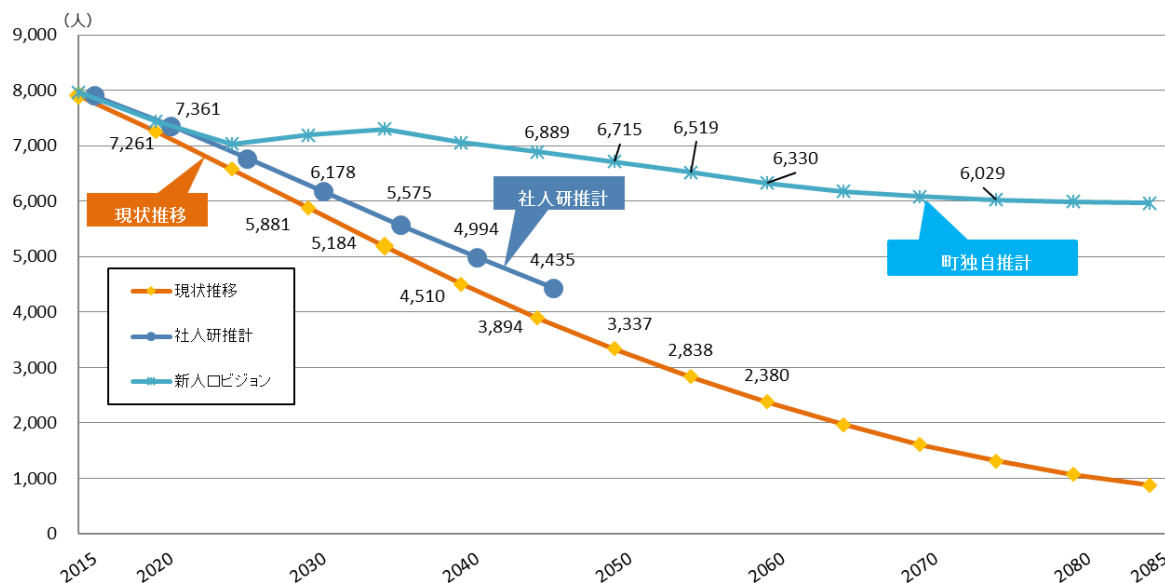
(資料) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」

ウ 人口の将来推計

「井手町人口ビジョン」では、町独自の将来推計として、「2040年代以降においても6,000人台の人口を維持すること」を目指しています。

また、同ビジョンでは、人口減少問題を克服するために、「出生者数を増加させる取組」と、「人口の社会増につながる積極的な戦略」を同時並行的かつ相乗的に進めていくことが重要との認識の元、空き家の利活用を含めた定住促進策を展開することとしています。

【井手町の人口の将来推計】



(資料) 井手町人口ビジョン

2 空き家の状況

(1) 全国的な空き家の状況

令和5年(2023年)の住宅・土地統計調査の結果によれば、全国の空き家数は約900万戸で、住宅総数に占める割合(空き家率)は13.8%と過去最高となっています。5年前の平成30年(2018年)調査と比較すると、空き家数は約51万戸増加しており、空き家率は0.2%の増となっています。

(2) 本町の空き家の状況

① 住宅

令和6年(2024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3,551戸となっています。

② 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 1 3 8 戸の空き家があるものと見込んでおり（空き家率：3. 9 %）、うち 8 戸が特に状態の悪い「特定空家等」とであると認定しています。

地区別では、井手地区で 9 0 戸（住宅戸数 2, 4 0 6 戸：空き家率 3. 7 %）、多賀地区で 4 7 戸（住宅戸数 1, 1 3 1 戸：空き家率 4. 2 %）、田村新田地区で 1 戸（住宅戸数 1 4 戸：空き家率 7. 1 %）となっています。

状態別では、管理に特段問題はなく現況で利用可能な空き家が 1 5 戸、管理は行き届いていないが簡易な対策で利用可能な空き家が 3 0 戸、倒壊の可能性はないが現況での利用には支障がある空き家が 6 6 戸、管理は行き届いておらず現況での利用は困難な空き家が 2 7 戸となっています。

③ 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 4 9 人、町外在住者は 3 1 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。

※本町で行った空き家実態調査

- 平成27年度（2015年度）に、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、その状況や構造等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（2016年度）に、平成27年度（2015年度）の調査結果を踏まえ、状態が悪いとみられる町内の空き家について、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5年度（2023年度）に、前回調査時の空き家データ等を基に空き家調査候補226件を抽出。現地調査票や現地調査マニュアルを事前に作成し、目視調査・写真撮影を実施。

【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	2,406	90	3.7%
多賀	1,131	47	4.2%
田村新田	14	1	7.1%
合計	3,551	138	3.9%

- 令和5年（2023年）12月の空家法改正により、新たに「管理不全空家」の制度が設けられ、今後空き家の状態に応じた対策が必要となることから、調査項目別に「建物不良度」、「環境不良度」での評価を行い、A～Dのランク分けを実施。

評 価	内 容
A	管理に特段問題はなく、現況で利用可能
B	管理は行き届いていないが、簡易な対策で利用可能
C	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり
D	管理は行き届いておらず、現況での利用は困難

- 空き家138件のうち、A・Bランクに該当する空き家が45件、C・Dランクに該当する空き家が93件（特定空家等認定済みの8件含む）となりました。

【井手町内の空き家の状態等】

ラ ン ク	町全体		井 手		多 賀		田村新田	
	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比
A	15	10.9%	4	4.4%	11	23.4%	0	0.0%
B	30	21.7%	23	25.6%	7	14.9%	0	0.0%
C	66	47.8%	45	50.0%	21	44.7%	0	0.0%
D	27	19.6%	18	20.0%	8	17.0%	1	100.0%
合計	138	100%	90	100%	47	100%	1	100%

3 空家等対策の成果と課題

本町では、これまでの空家等対策の内容と、対策による成果と今後の課題について次のとおり整理できます。

(1) 空家等対策の現状

① 空き家の発生予防及び発生事実の把握

- 庁内及び関係団体の連携体制の構築
 - ・企画財政課を総合窓口とする連絡体制を構築。
- 日常的な調査の実施
 - ・近隣住民等からの連絡等を通じ、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、職員による現地確認、固定資産税課税台帳情報や住民基本台帳情報等を活用した状態把握を実施。
- 空家台帳の更新
 - ・把握した情報を企画財政課が保有する空き家台帳に反映し、最新の状態を維持。

② 空き家の適正管理の促進

- 相談体制の構築
 - ・専門家による法律相談・行政相談の実施。
 - ・移住相談窓口の設置及び移住フェア等での空き家バンク等の案内。
- 町民・空き家所有者への意識啓発
 - ・町HPでの空き家バンク等の情報掲載。
 - ・固定資産税納税通知への資料同封。

③ 空き家の利活用の促進

- 空き家バンクの運営

町内にある空き家の有効活用を行うため、地域の事情に精通した仲介登録事業者と連携し、空き家バンクを運営。
- ア 登録・契約等件数推移（令和5年度（2023年度）末時点）
 - 登録物件数：53件（総登録物件数57件 登録取下げ4件）
 - 契約済物件数：47件（累計契約件数55件 契約後退去8件）
 - 未契約物件数：6件

年度	新規登録	契約成立	退去	登録取下
平成 28 年度	9	5		
29 年度	8	4	1	
30 年度	3	9	2	1
令和元年度	1 0	8	1	
2 年度	6	7	1	1
3 年度	4	6	1	
4 年度	6	6		
5 年度	7	1 0	2	2
合 計	5 3	5 5	8	4

イ 利用者・利用目的別累積件数

(ア) 住宅

	活用実績				活用中	
	件数	人数	うち退去済		件数	人数
			件数	人数		
町外→町内 (転入者)	3 2	7 2	6	1 6	2 6	5 6
町内→町内 (町内移動)	1 1	4 1	1	3	1 0	3 8
計	4 3	1 1 3	7	1 9	3 6	9 4

(イ) 事業所

	活用実績	うち退去済	活用中
事業所	1 3	4	9

(ウ) その他

学生活動拠点 1 件

○空き家残存家財等撤去支援の実施

空き家バンクに登録された物件で、利用希望者との契約が成立し、一定期間継続利用が見込まれる物件について、50 万円を上限に空き家内に残存する家財等の撤去を支援。

年度	支援件数 (件)	支援金額 (円)
平成 28 年度	4	1, 985, 880
29 年度	4	1, 987, 200
30 年度	7	3, 339, 360
令和 元年度	6	2, 922, 200
2 年度	9	4, 171, 030
3 年度	5	1, 774, 300
4 年度	4	1, 618, 100
5 年度	7	3, 313, 405
合 計	4 6	21, 111, 475

○空き家を活用した交流等の場の創出促進

- ・京都産業大学と連携し、築100年以上の古民家を「むすび家ide」として、町内児童を対象とした寺子屋や地域住民が交流できるカフェなどに活用。
- ・地域振興交流拠点施設「テオテラスいで」で開催するイベント等における出張移住相談を通じた移住・定住希望者への空き家情報の発信。



④ 特定空家等に関する措置

○空き家所有者への改善依頼

【主な改善依頼内容】

年度	件数	主な内容
令和2年度	3	空き家から敷地内への樹木の越境 壁や屋根の劣化
3年度	11	空き家から敷地内への雑草の越境 空き家から道路敷きへの樹木の越境 空き家の老朽化・建物の傾き トタン屋根の老朽化、小動物の出入り
4年度	8	空き家から道路敷きへの樹木の越境 空き家の老朽化・建物の傾き 空き家からの草木の繁茂、電線への接触 屋根の劣化・アンテナ落下の恐れ 不衛生な環境・野良猫等の出入り
5年度	6	空き家から敷地内への樹木の越境 空き家の老朽化・建物の傾き 屋根の劣化・アンテナ落下の恐れ

○特定空家等への措置状況

8件認定中（認定15件、指導13件、勧告4件、認定解除7件）

(2) 空家等対策の成果と今後の課題

① 空き家の発生予防

前計画の策定時よりも空き家数、空き家率は減少しており、空き家バンクによる空き家の利活用や連携体制の構築による対応の効果が見られます。

しかし、所有者の高齢化や相続等に伴う権利関係の複雑化等により、現在居住している物件についても今後空き家となる可能性があり、発生のペースも増加していくことが予想されます。

一度空き家が発生すると、空き家の所有者（相続人）には管理の負担がかかるとともに、空き家が放置され建物等の状態が悪化すると周囲の人にも影響が出る恐れがあることから、空き家が発生する前に、広く町民に対して空き家の問題の啓発を行い、対応を促すことが求められます。

② 空き家情報の継続的な収集

令和元年度（2019年度）に実施した空き家所有者向けアンケートでは、建物を利用しなくなった理由の約4割が「元の居住者又は利用者が死亡したため」という回答であるように、所有者等の突然の死亡などにより空き家が発生することは避けられない問題と考えられます。加えて、同アンケートでは、居住または利用できる状態にすることが困難な物件の大半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っており、空き家の状態の悪化を防ぐには、空き家の発生や管理状態の変化について早期に把握できることが重要です。

これまで近隣住民等からの連絡や、固定資産税課税台帳情報などの活用による調査を中心に情報収集を行い、空き家台帳の更新を行ってきましたが、庁内及び関係団体との連携体制を強化し、空き家の発生や管理状態の情報収集や関係機関間での共有を継続的に行える仕組みづくりを行うことが望まれます。

③ 空き家所有者への効果的な働きかけ

空き家バンクは、登録数に占める契約成立件数は8～9割と好調な状況が継続しており、町内の空き家の利活用に寄与しております。

しかし、空き家バンクの新規登録件数は近年5件前後で推移しており、町内の空き家数から見ると、利活用のペースとしては十分ではないことが言えます。

空き家の所有者に適切な管理を呼びかけるとともに、空き家の利活用を促すことができるように、空き家所有者が管理や相続等の問題について相談しやすい環境・制度づくりを図るなど、空き家所有者への啓発や周知の強化が求められます。

④ 措置が必要な空き家に対する対応

令和5年度（2023年度）に実施した空き家実態調査によると、町内の空き家の6割程度は何らかの措置が必要な状況にあると考えられます。このような状態の空き家は、所有者の死亡や町外居住等により管理が行われなくなることで、町からの改善依頼等を通知したとしても、すぐには対応ができないか、通知が所有者に到達しないなどの状況が発生し、措置に係る対応が長期化することが想定されます。措置に係る対応の長期化は、管理が行き届かない空き家の長期放置による地域の治安や環境の悪化につながるとともに、町の担当部署・職員の負担が増加し、空家等対策の全体的な遅れにもつながることが懸念されることから、所有者の探索や管理が行き届かない空き家への必要な措置を適切かつ迅速に行える体制・制度を整備することが重要です。

また、今後町が必要な措置を講じるに当たって、外部の有識者等の意見を踏まえた公平公正な対応が行えるような体制の整備が求められます。

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・定住等の促進も含め、町の賑わいの醸成を図る」との目的を実現するため、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

空き家は誰もが関わる可能性のある社会問題であるという課題意識を醸成しつつ、町民や空き家所有者に、それぞれが所有する建物等の取扱いや相続等について早期から家族内等で検討することを促すことが重要です。

本町では、庁内関係課や関係団体が連携して、あらゆる機会を捉えて、空き家に関する啓発や情報提供を行うとともに、相談体制の確保を行います。

① 町民や空き家所有者等への情報提供

自治会や民生・児童委員との連携により、高齢者向けの情報提供や相談会等を通じ、空き家の問題や対策、町等が行う支援策について普及啓発を行います。

また、定期的に「広報いで」において空家等対策の普及啓発を行うとともに、啓発物を作成し、高齢者がよく利用する施設やイベント等での配布を行います。

② 相談体制の確保

建物の管理についての悩みや、相続や税の問題など空き家に関する諸問題や将来的な方向性などを気軽に相談できるように、庁内及び関係団体と連携して相談体制を確保します。

【相談体制】

- ・ 空き家の除却、耐震改修に関すること：建設課
- ・ 特定空家等の管理不全の空き家に関することや、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：企画財政課



連携

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) 空き家の発生事実の早期把握

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、その情報を企画財政課に集約します。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、いわゆる空き家の発生が考えられる場合には、所管課からその情報を企画財政課に提供し集約します。

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、企画財政課において空き家台帳を更新するとともに、所管課や関係団体、井手町空家等対策協議会と連携してその後の対策や対応について検討します。

② 定期的な実態調査

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、5年毎に以下のような調査を行います。

ア 空き家の実態調査

業者委託による町内の空き家の全数調査を実施します。

イ 空き家の状態判定

「ア 空き家の実態調査」により抽出した町内物件について、目視による外観調査を業者委託し、物件ごとの状態判定を行います。

ウ 空き家台帳の更新

「ア 空き家の実態調査」、「イ 空き家の状態判定」により、空き家台帳の更新を図り、新たに発生した空き家物件や、町内の空き家の管理実態などを把握し、空き家の対策や適正な管理、利活用等に関する検討・改善を行ないます。

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、関係各課及び関係団体との連携体制を構築します。

(3) 空き家等の適正管理の促進

① 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必要です。

また、利活用や除却等を促進するために、空き家バンク等支援策の活用方法や物件の相場観、関係事業者に関する情報を積極的に周知し、空き家所有者を後押しすることが重要です。

そこで、本町では、ホームページやチラシ等により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
- ・ 空き家の利活用に当たっての支援策（空き家バンクの制度概要・耐震改修費助成・残存家財等撤去支援等）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。

■ 町広報紙やホームページへの掲載

■ 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、テオテラスいで、まちづくりセンター椿坂、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）、J A、銀行 等

■ 固定資産税納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、固定資産税納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、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）

② 空家等管理活用支援法人の活用

令和5年12月の空家法改正により、新たに空家等管理活用支援法人に係る制度が創設され、市区町村長は、空き家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等の民間法人を、その申請により空家等管理活用支援法人として指定できるようになりました。本制度は、空き家の件数が増加し、問題も複雑化する中、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たすことを目的としたものです。

本町においても、今後空き家等が増え続けることが予想される中、空き家の適切な管理や更なる利活用の促進を目的に、必要に応じて、この「支援法人制度」を活用することについて検討を行います。

(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53件、成約済件数47件（令和5年度末時点）と好調な活用状況にあります。

一方で、空き家バンクの新規登録数は毎年度5件前後で推移しており、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密に連携した空き家所有者への空き家バンクの登録等の支援を図るとともに、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、空き家の利活用に当たっての支援策や利活用事例の周知、活用に向けた働きかけを能動的に継続して行うことで、その強化を図ることとします。

【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。

【空き家バンクを通じた利活用の事例】

活用例①（売却の場合）

場 所：JR 山城多賀駅徒歩 5 分
築 年 数：築 5 7 年
構 造：木造 2 階建
間 取 り：9 S L D K
建物面積：約 2 0 0 m²
売却価格：5 4 0 万円

活用例②（賃貸の場合）

場 所：JR 玉水駅徒歩 8 分
築 年 数：築 3 2 年
構 造：木造 2 階建
間 取 り：8 K
建物面積：約 1 5 0 m²
賃貸価格：6 万円/月（敷金・礼金 各 14 万円）

② 空き家を活用した交流等の促進

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。

本町には飲食店や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。



空き家を活用して実施する学習支援や古民家カフェの様子

イ 空き家を活用した移住・定住の促進

本町では、人口減少問題に取り組むため、子育て世代や若者を中心とした生産年齢人口の転出抑制、流入・定住の促進が課題となっております。その上で、それらの世代にとって魅力がある住宅地の確保を進めることが重要であり、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、空き家バンクの登録等を促進するだけでなく、移住希望者に町内の空き家の情報を積極的に発信し、マッチングを促進することが有効と考えられます。令和5年度（2023年度）に井手町まちづくりセンター椿坂に開設した移住相談窓口（京都いで暮らしナビ）では、移住希望者の相談内容に応じて空き家バンクに登録されている物件等の情報提供を行っています。今後、令和5年度（2023年度）に開業した地域振興交流施設「テオテラスいで」等で実施するイベントや京都府等が主催する移住フェア等の機会を活用し出張移住相談を実施し、町の手厚い子育て支援制度をはじめとする町の魅力発信を行うことで、移住希望者の掘り起こしにも取り組むなど、空き家を効果的に転入に結び付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。

エ 空家等活用促進区域指定の検討

令和5年12月の空家法改正により、新たに空家等活用促進区域の指定に係る制度が創設され、市町村が重点的に空き家等の活用を図るエリアを促進区域として定め、当該区域内で、「経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途」としての活用を空き家等の所有者に働きかけること、市町村が都道府県と連携して建築基準法等の規制の合理化を図り空き家等の用途変更や建替え等を促進することができるようになりました。

空き家等の発生は、その状態が悪化することにより倒壊の危険等が生じるだけでなく、地域の活力を低下させ、まちづくり等にも影響を与える可能性があります。活用できる空き家等は、できるだけ活用していくことで、倒壊の危険等が生じる管理不全空家等の発生を抑制することができ、さらには地域の活性化等にもつながることが期待されます。

本町においては、中心市街地や移住・定住の促進を図る区域などで、接道や用途の規制を緩和できる空家等活用促進区域について、必要に応じて区域や活動指針等を検討します。

(5) 管理不全空家等及び特定空家等に関する措置

空家法では、「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」、「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」、「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」、「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」であるものを特定空家等に該当すると判断し、地域住民の生活に悪影響を及ぼしていることから、必要な措置を取るよう所有者等に助言または指導、勧告、命令、行政代執行等の法的措置を取ることができることとされています。

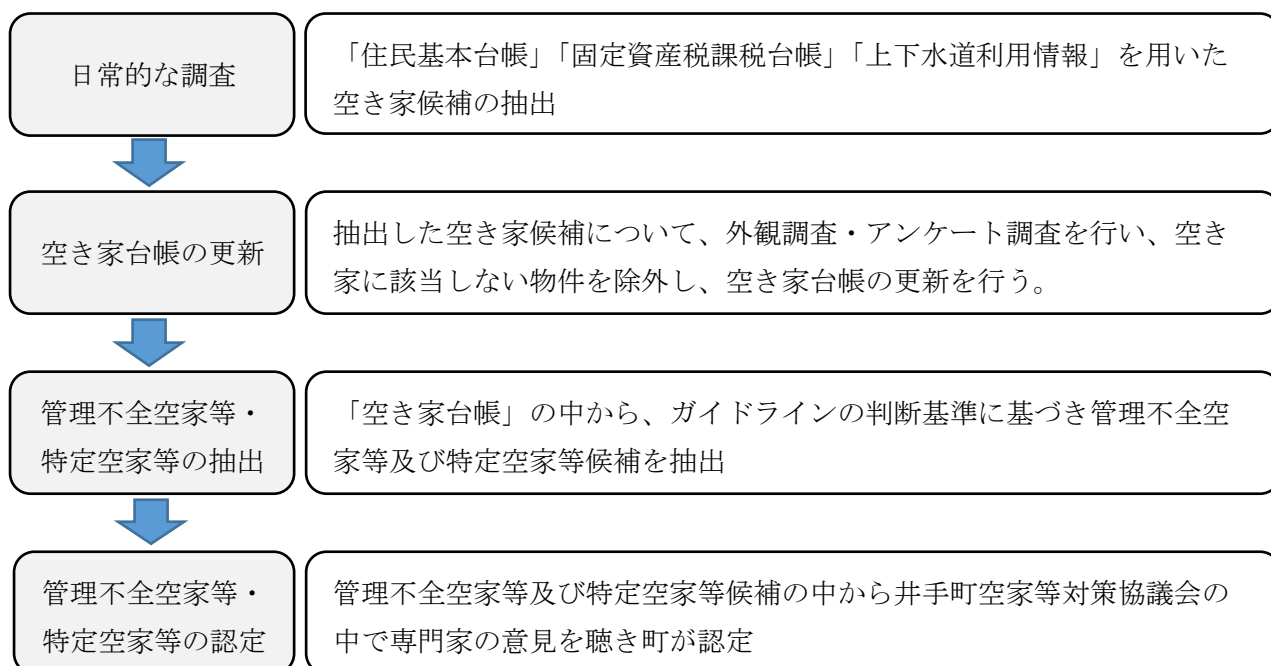
また、令和5年12月の空家法改正では、管理不全空家等に対し特定空家等化を未然に防止するために必要な措置をとるよう指導、勧告を行うことができることとされました。

本町においても、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 管理不全空家等及び特定空家等を判断するプロセス

空き家の物的状態が、空家法における管理不全空家、特定空家等の定義で示す状態であるか否かの判断は、「空き家台帳」に登載された空き家の中から、「管理不全空家等及び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「管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準」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管理不全空家等及び特定空家等候補を抽出し、当該候補の中から井手町空家等対策協議会において専門家の意見を聴いた上で町が認定する形とします。

【管理不全空家等及び特定空家等を判断するプロセス】



② 管理不全空家等及び特定空家等候補の判断基準

本町では、国のガイドラインの判断基準を踏まえ、次のとおり「管理不全空家等及び特定空家等候補」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 保安上危険となるおそれのある状態

「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」又は「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（特定空家等）」であるか否かの判断は、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する。

項目	確認事項	判断区分	判断基準
1. 建築物等の倒壊	(1) 建築物	管理不全空家等	・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
			・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
			・雨水浸入の痕跡
		特定空家等	・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜
			・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
			・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
		備考	・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20 超が目安となる。 ・傾斜を判断する際は、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。 ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。
	(2) 門、塀、屋外階段等	管理不全空家等	・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		特定空家等	・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜
			・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
	(3) 立木	管理不全空家等	・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
		特定空家等	・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
			・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
		備考	・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成 29 年 9 月

			国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下、3. (3)及び4. (2)において同様とする。
2. 擁壁の崩壊	—	管理不全空家等	・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
		特定空家等	・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
		備考	・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和4年4月 国土交通省）を参考とする。
3. 部材等の落下	(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	管理不全空家等	・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		特定空家等	・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		備考	・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。
	(2) 軒、バルコニーその他の突出物	管理不全空家等	・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
		特定空家等	・軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
		備考	・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。
	(3) 立木の枝	管理不全空家等	・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
		特定空家等	・立木の大枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
		備考	・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。
4. 部材等の飛散	(1) 屋根ふき材、外装材、看板等	管理不全空家等	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		特定空家等	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落

			・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		備考	・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。
	(2) 立木の枝	管理不全空家等	・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
		特定空家等	・立木の大枝の飛散
			・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽
		備考	・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

2 衛生上有害となるおそれのある状態

「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」又は「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（特定空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する。

項目	確認事項	判断区分	判断基準
1. 石綿の飛散	—	管理不全空家等	・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
		特定空家等	・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
2. 健康被害の誘発	(1) 汚水等	管理不全空家等	・排水設備の破損等
		特定空家等	・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出
			・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
	(2) 害虫等	管理不全空家等	・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		特定空家等	・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
			・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
	(3) 動物の糞尿等	管理不全空家等	・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
		特定空家等	・敷地等の著しい量の動物の糞尿等
			・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき

3 景観悪化となるおそれのある状態

「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」又は「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（特定空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する。

項目	確認項目	判断区分	判断基準
1. 建築物および敷地内の状況	—	管理不全空家等	・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態
		特定空家等	・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
		備考	・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。

4 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

「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」又は「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（特定空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する。

項目	確認事項	判断区分	判断基準
1. 汚水等による悪臭の発生	—	管理不全空家等	・排水設備の破損等又は封水切れ ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		特定空家等	・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等

			の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
2. 不法侵入の発生	—	管理不全空家等	・ 開口部等の破損等
		特定空家等	・ 不法侵入の形跡 ・ 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
3. 立木等による破損・通行障害等の発生	—	管理不全空家等	・ 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態
		特定空家等	・ 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
4. 動物等による騒音の発生	—	管理不全空家等	・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態
		特定空家等	・ 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
5. 動物等の侵入等の発生	—	管理不全空家等	・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態
		特定空家等	・ 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき

③ 管理不全空家等に対する措置の手順の明確化

管理不全空家等であると認定した場合には、国のガイドラインを参考として、空家等の状況や所有者等の対応状況に応じて、空家法第13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）を行います。

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13条第1項関係】

当該管理不全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」又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。

- ・ どの建築物等が管理不全空家等として助言又は指導の対象となるか。
- ・ 当該管理不全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す可能性があるか。



勧告【第13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ず、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が大いだと認めるときは、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、固定資産税及び都市計画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3）により明示します。

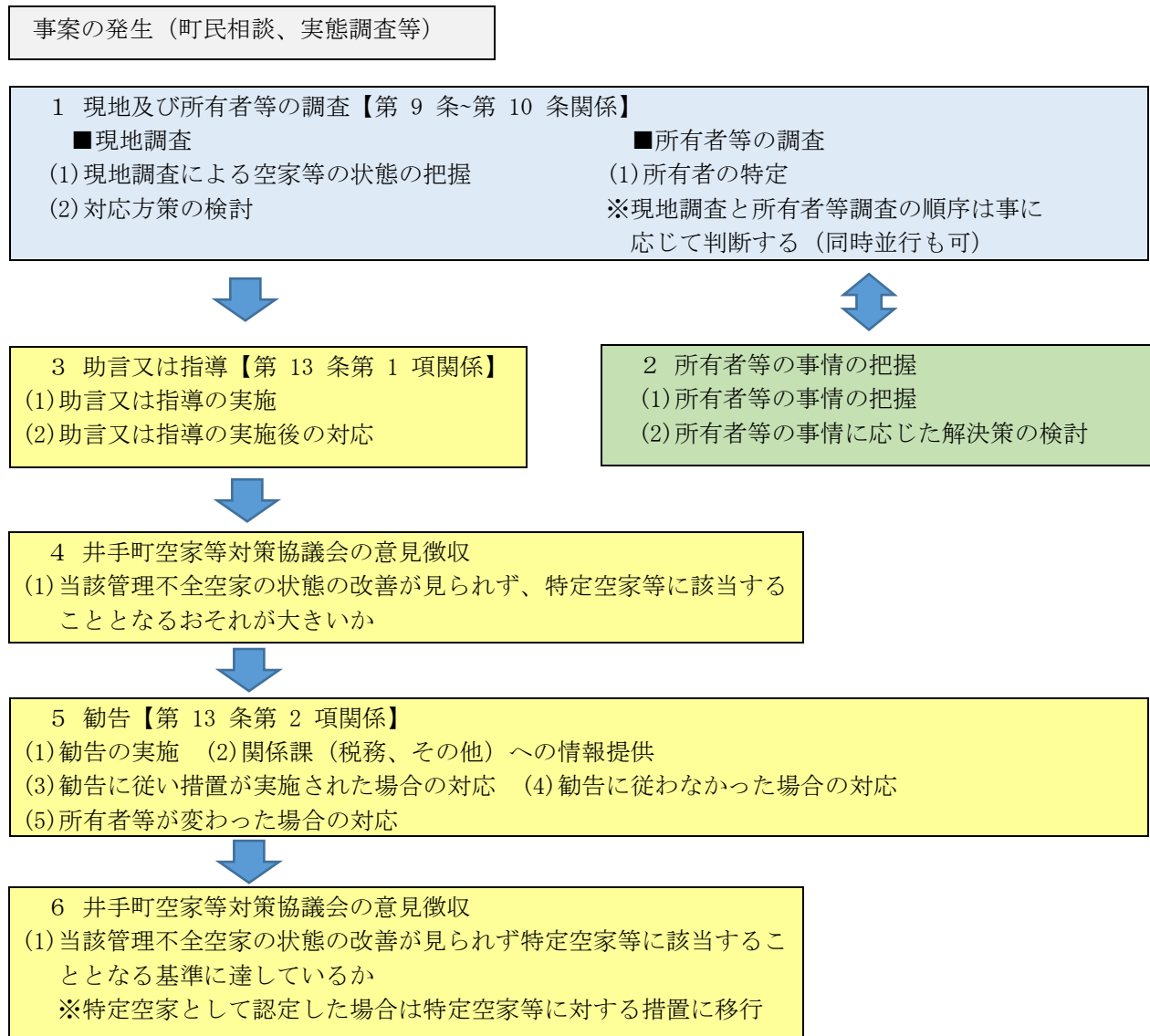
- ・当該勧告に係る措置の内容及び事由
- ・当該勧告の責任者（法を所管する課の課長等）
- ・勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告をすること

※固定資産税に係る住宅用地特例とは

空家法第13条第2項もしくは第22条第2項の規定に基づき、町長が管理不全空家等又は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、その管理不全空家等又は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㎡までの部分	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	住宅1戸につき200㎡を超える部分	評価額×1/3	評価額×2/3

「管理不全空家等に対する措置」の手順フロー



④ 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22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22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22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、固定資産税及び都市計画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4）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）
- ・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告をすること
- ・ 正当な理由なく勧告にかかる措置を取らない場合や非常の場合において、命令もしくは命令を経ることなく緊急代執行を行う可能性があること



命令【第22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6）により明示します。

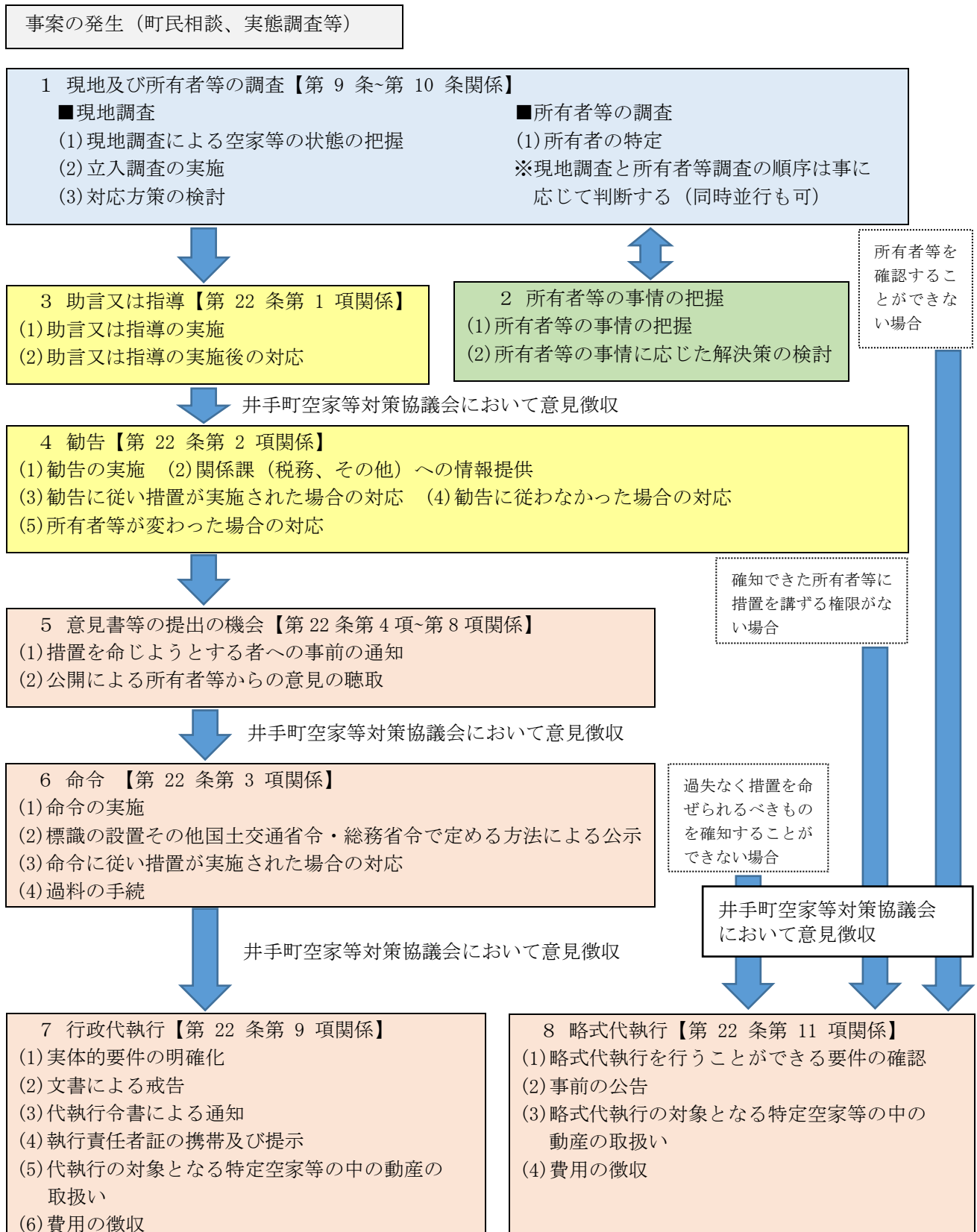
- ・当該命令に係る措置の内容及び事由
※命じようとする措置は、空き家法第22条第2項に基づき行った「勧告に係る措置」であり、措置の内容は明確に示すこととします。
- ・当該命令の責任者（法を所管する課の課長等）
- ・措置の期限（措置の履行に係る猶予期間は、物件の整理や工事の施行に要する期間を考慮したものとしします。）



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、空き家法第22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 総合的な空き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-(1)-②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】

- ・空き家の除却、耐震改修に関すること：建設課
- ・特定空き家等の管理不全の空き家に関することや、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：企画財政課

(2) 庁内の連携体制の構築

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企画財政課に集約され、企画財政課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「井手町空き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。

【井手町空き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
企画財政課	・井手町空き家等対策協議会及び井手町空き家等対策庁内連絡会議の運営に関すること（建設課と共同） ・空き家等対策計画に関すること（建設課と共同） ・町内の空き家の実態把握に関すること（特定空き家等の実態把握に係る部分を除く） ・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 ・町有不動産（普通財産）の活用に関すること
総務課	・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
安心・安全推進課	・災害対策や防災事業との連携に関すること

税務課	・ 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	・ 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	・ 高齢者等への空き家対策制度の普及啓発等に関する事
建設課	・ 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事（企画財政課と共同） ・ 井手町空家等対策計画に関する事（企画財政課と共同） ・ 特定空家等の実態把握に関する事 ・ 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事
上下水道課	・ 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
産業環境課	・ 空き家の動物被害やゴミ問題に関する事

2 井手町空家等対策協議会の設置・運営

空家法第8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（2019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ってきたところですが、今後空き家等が増え続けることが予想される中、町の空家等対策を確実に実施していくため、継続的に有識者等と協議を行いながら推進していくことが必要です。

そのため、「井手町空家等対策計画策定委員会」を基礎として、空家法第8条に基づく「井手町空家等対策協議会」の設置・運営を行います。

【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) 自治会等との連携

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の一部を改正する法律 (概要)	14
3. 空き家所有者アンケート調査票	15
4. 空き家所有者アンケート調査結果	21
5. 井手町空家等対策計画策定委員会設置要領	30
6. 井手町空家等対策計画策定委員会 委員名簿	32

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。第十四条第二項において同じ。）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的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。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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)

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的

社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

- 第八条 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。

(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、第二十二條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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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つ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、その保有に当たつ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つて、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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が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と認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当

該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を

踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第二十二条 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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者

に行わせることができる。

- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。
- 1 6 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。
- 1 7 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。

（空家等管理活用支援法人の指定）

- 第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
 - 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
 - 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理

のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第二十九条 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。

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規

定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。
- 3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、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の一部を改正する法律【概要】

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年8月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の施策に協力する努力義務

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- ・市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・所有者等への普及啓発、市区町村*から情報提供を受け所有者との相談対応
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家*化を未然に防止する管理 ※周囲に着しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に報告徴収権(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人*による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応

※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

3. 空き家所有者アンケート調査票

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)

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">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 | <p>「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。</p> <p>※詳細は、同封のチラシをご覧ください。</p> |
|--|---|

※ 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)

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">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)

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">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。

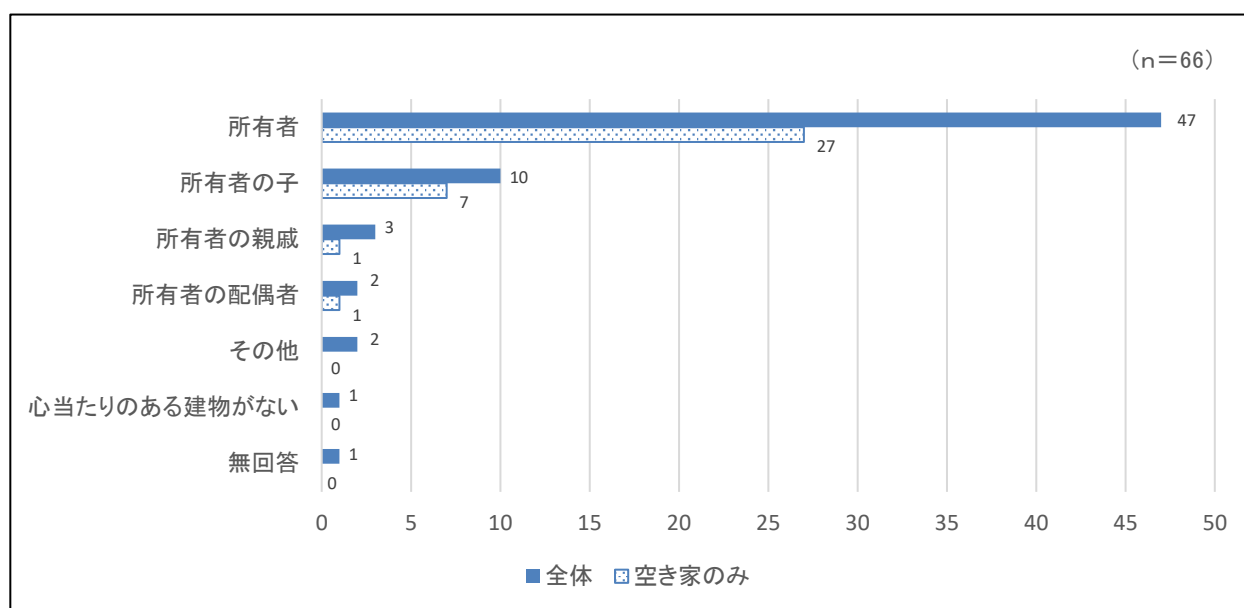
➤ 【担当】井手町地域創生推進室 / 【TEL】0774-82-6170

4. 空き家所有者アンケート調査結果

i) 回答者の情報

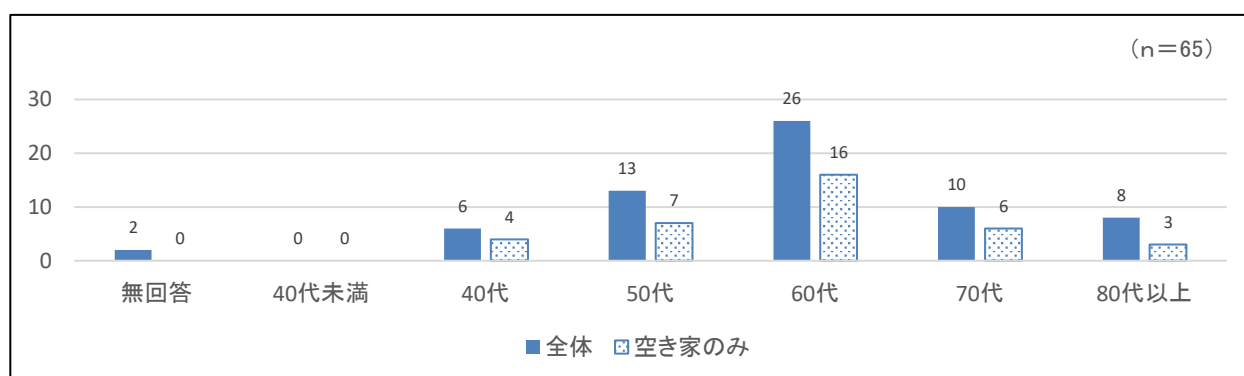
ア) アンケート回答者と空き家との関係

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。



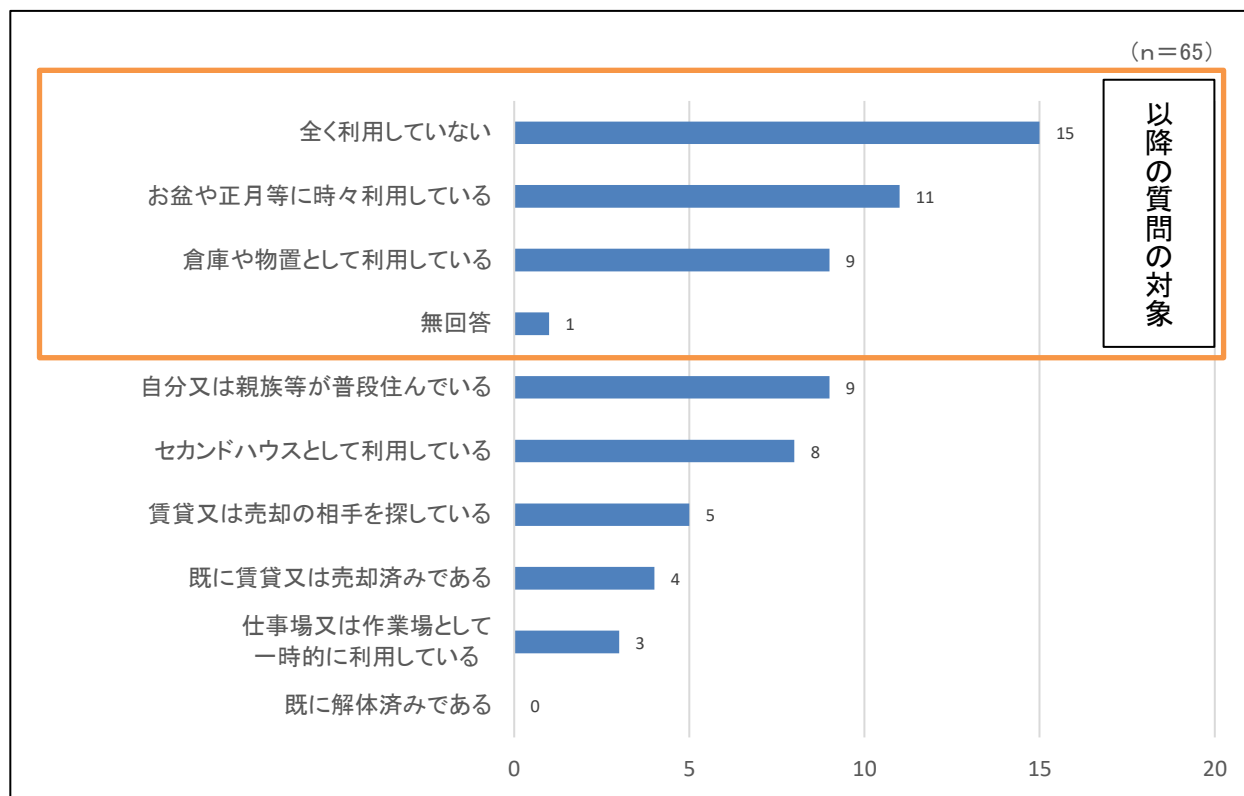
ii) 利用状況

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

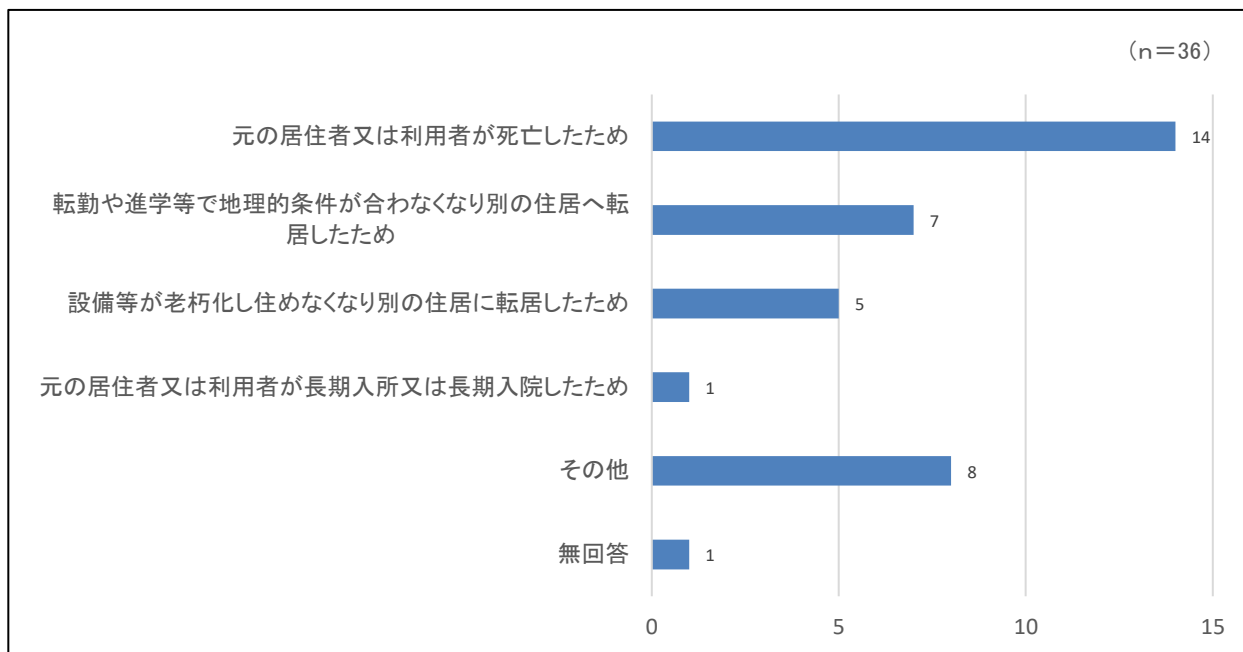
物置として利用」が9件（25.0%）となっています。

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。



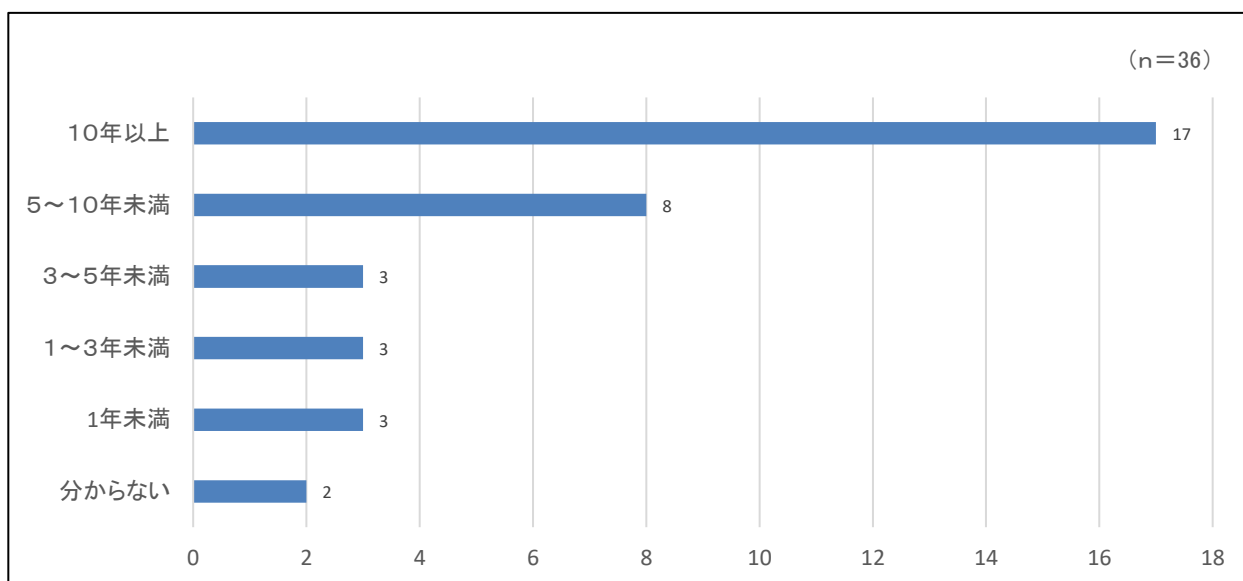
イ) 利用しなくなった理由

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。



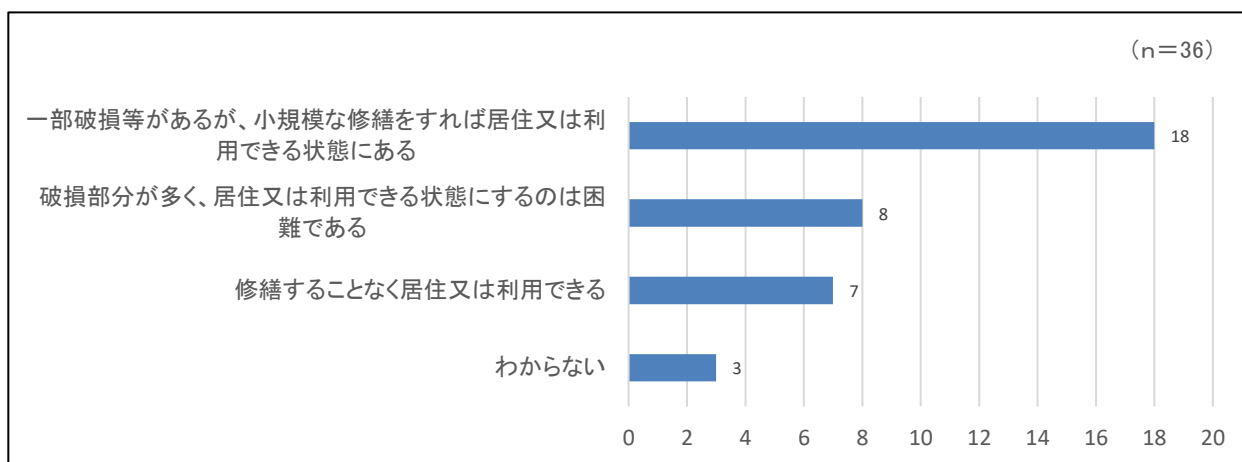
ウ) 利用しなくなってからの経過年数

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。

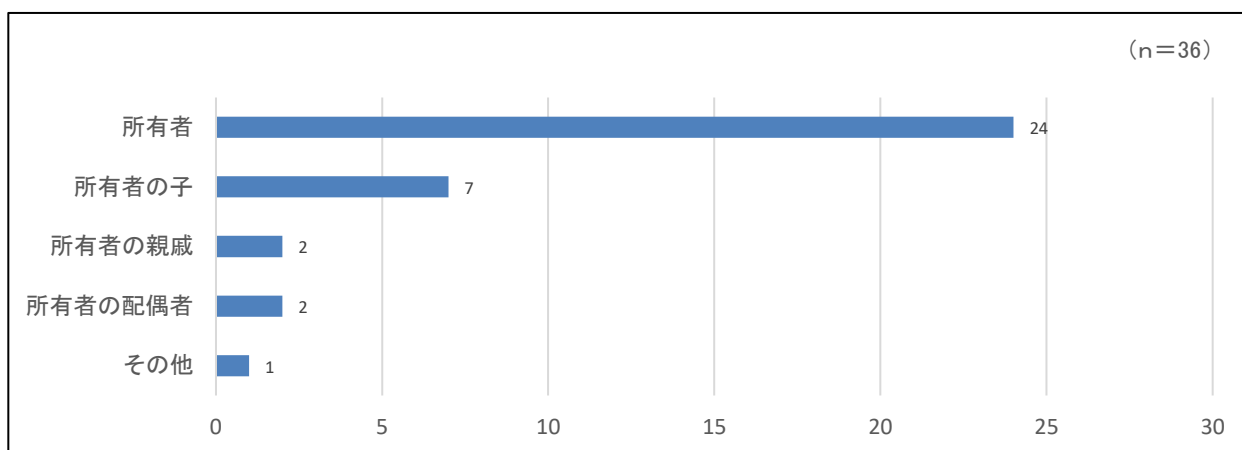


iii) 維持管理を行っている方の情報

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。

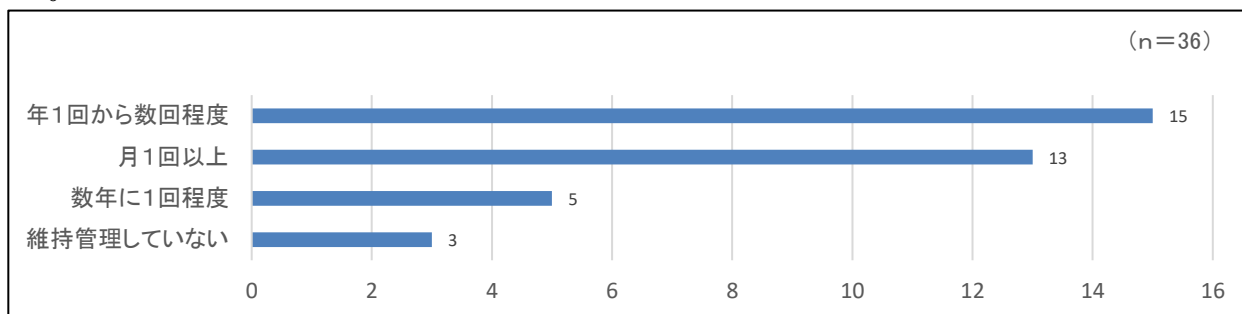
なお、維持管理を行っている所有者のうち、16 人 (66.6%) が 60 代以上、維持管理を行っている所有者の子のうち、4 人 (57.2%) が 60 代以上で、うち 3 人は 70 代以上という結果となりました。



iv) 維持管理の方法

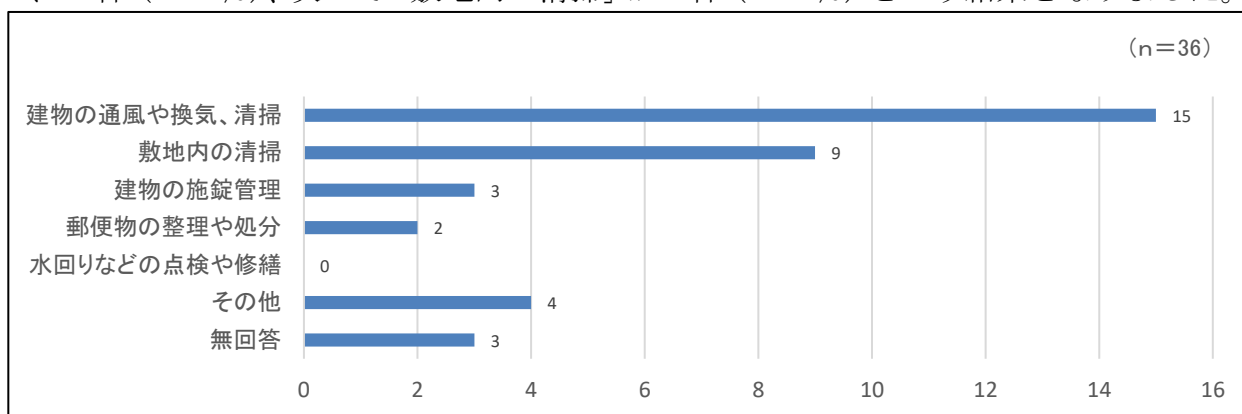
ア) 維持管理の頻度

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。



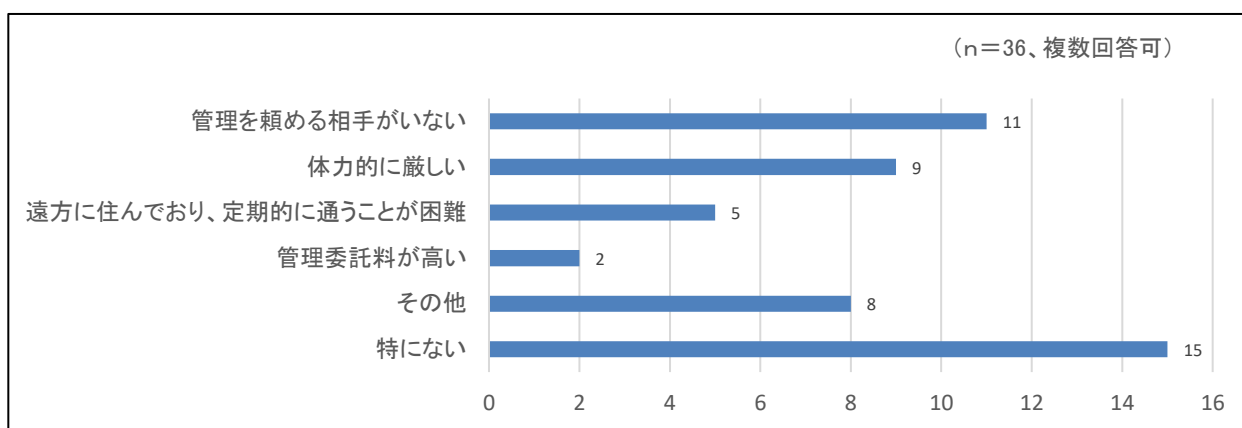
イ) 維持管理の内容

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。



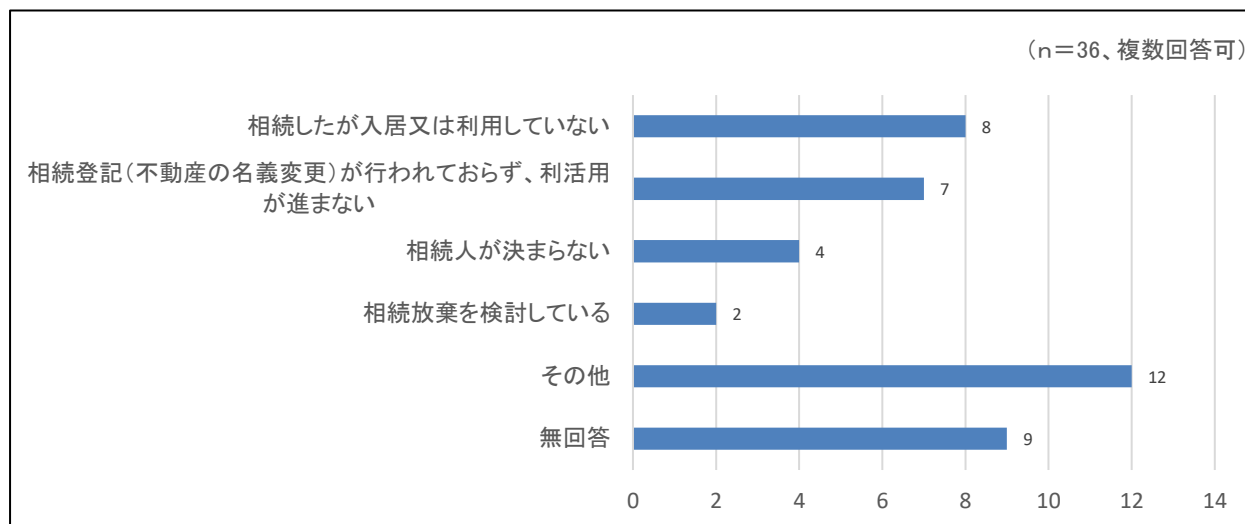
ウ) 維持管理の課題

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

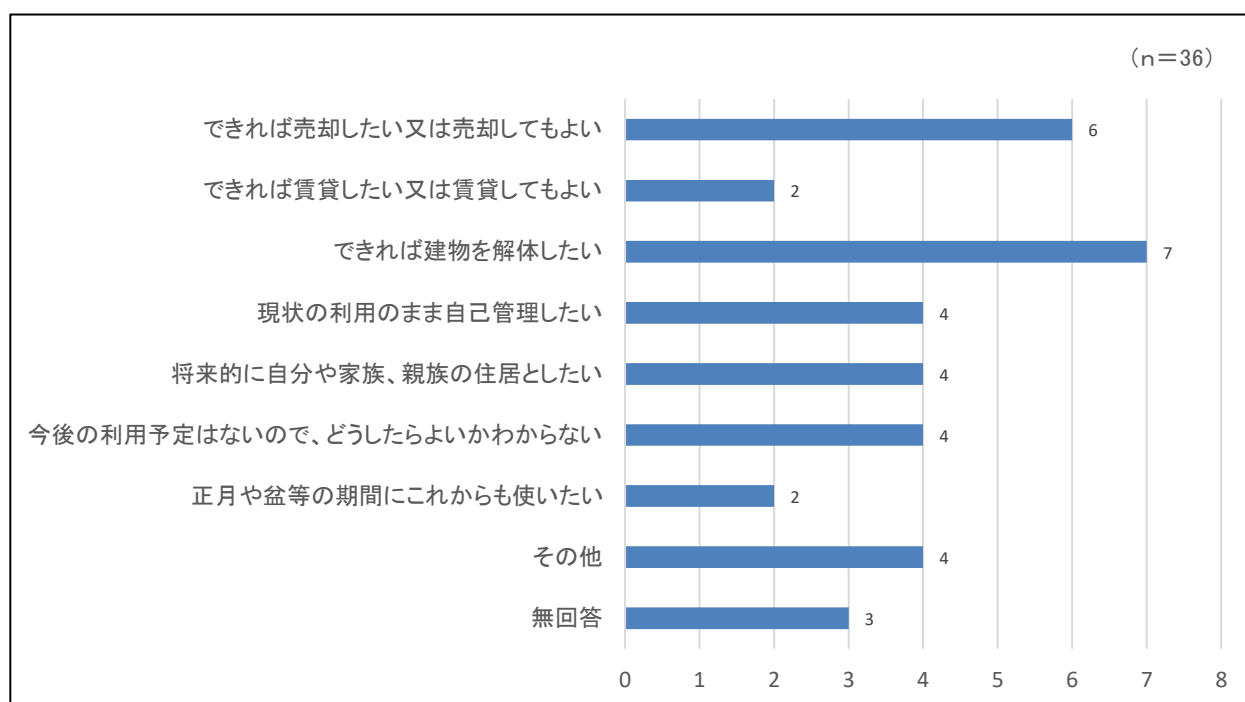
相続に際しての課題について質問を行ったところ、最も多かった「その他」12件（28.6%）を除き、「相続したが入居又は利用していない」が7件（16.7%）、「相続登記（不動産の名義変更）が行われておらず、利活用が進まない」が6件（14.3%）という結果となりました。



vi) 今後の利用について

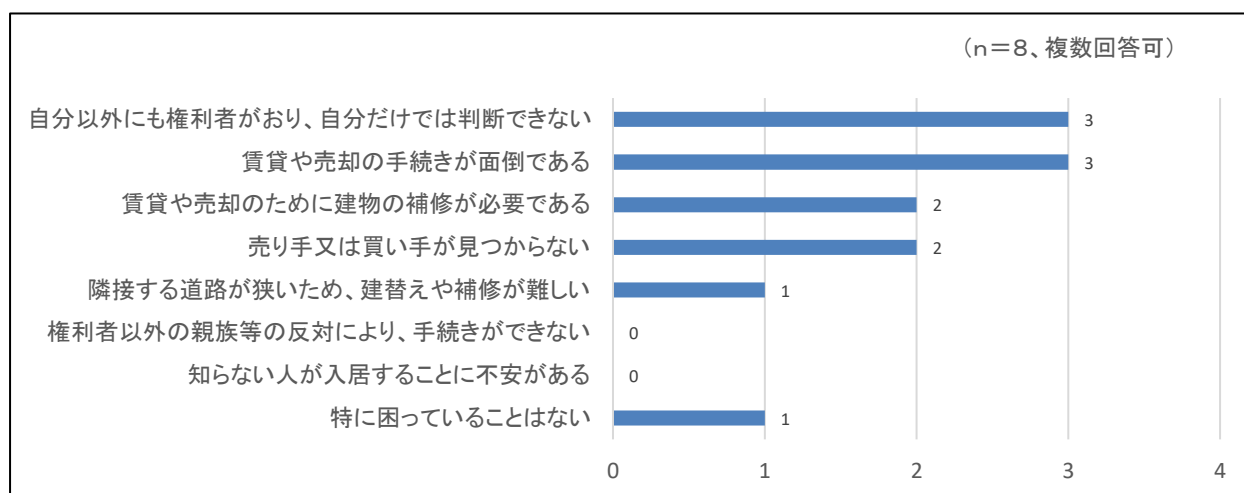
ア) 回答者の意向

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。



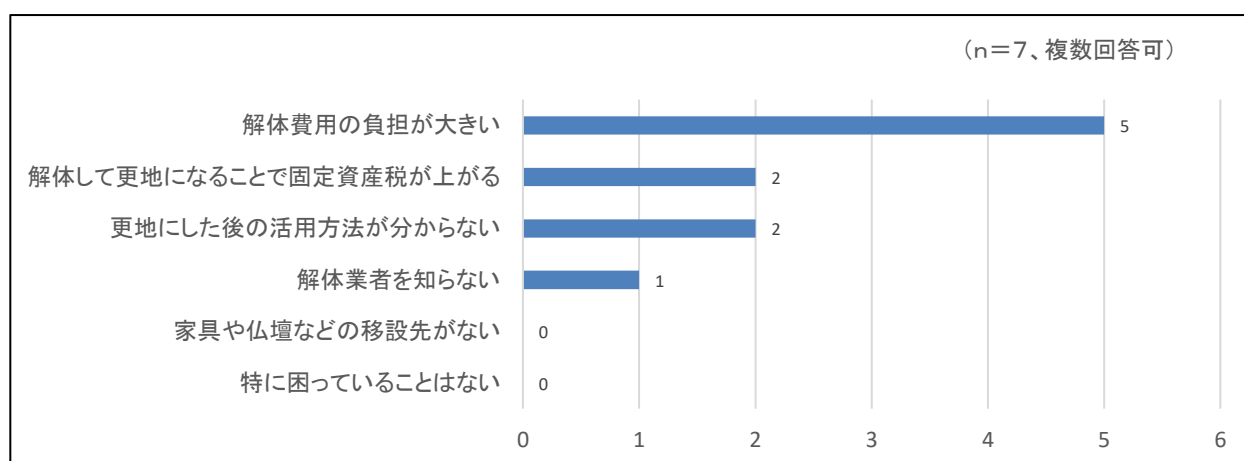
イ) 対象建物の賃貸又は売買に当たっての困りごと

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、「賃貸や売却の手續が面倒である」「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。

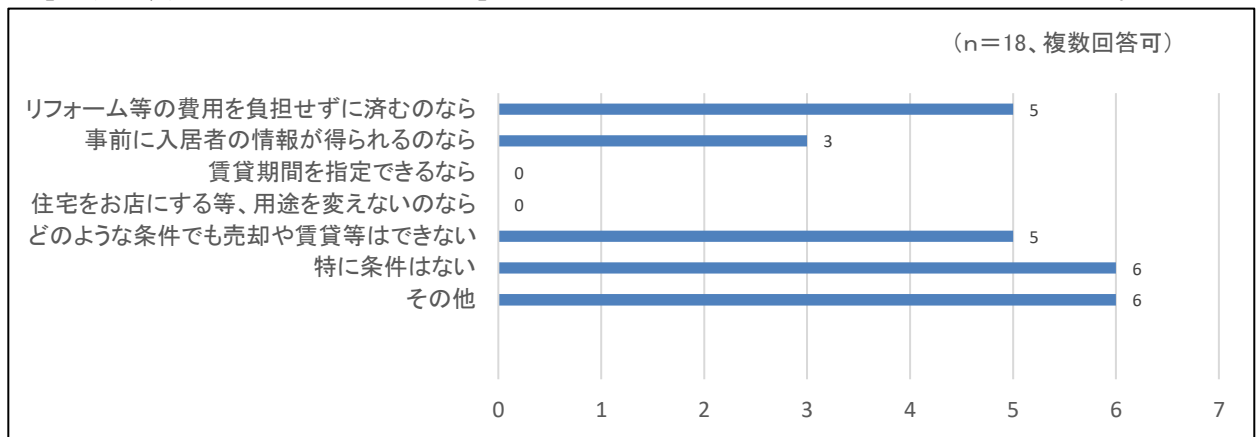


vii) 今後の利活用に当たっての障害

ア) 賃貸や売却などの利活用の条件

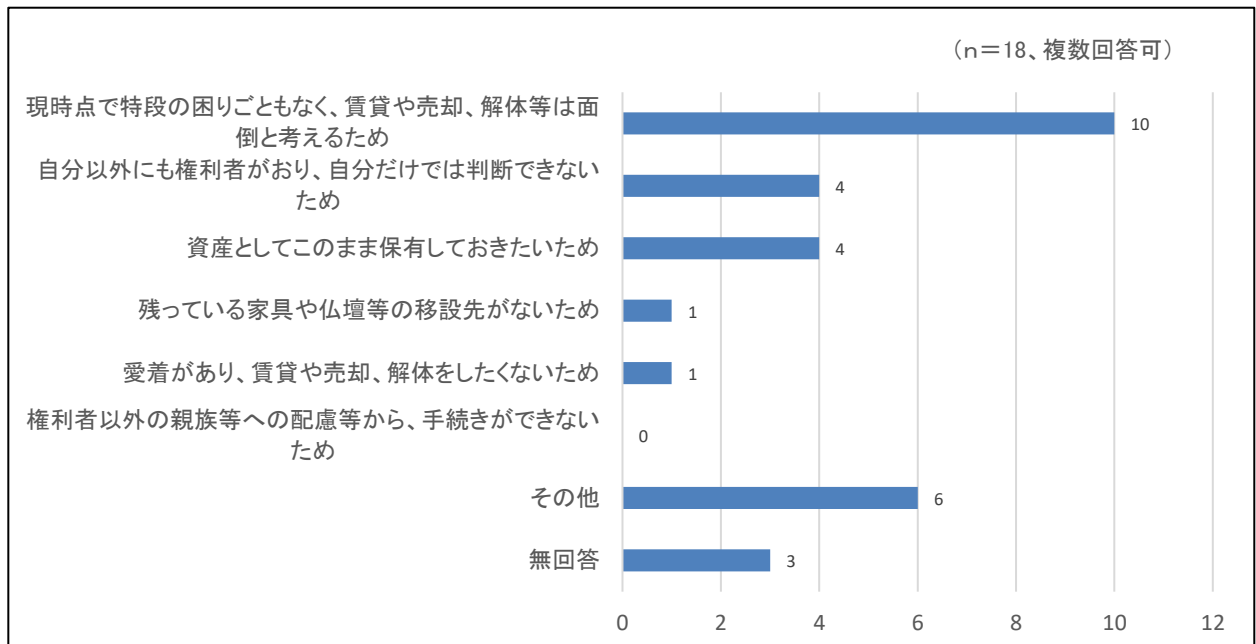
建物の賃貸や売却などの利活用を図っていただく際の条件について質問を行ったところ、「特に条件はない」が最も多く6件（24.0%）、次いで「リフォーム等の費用を負

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

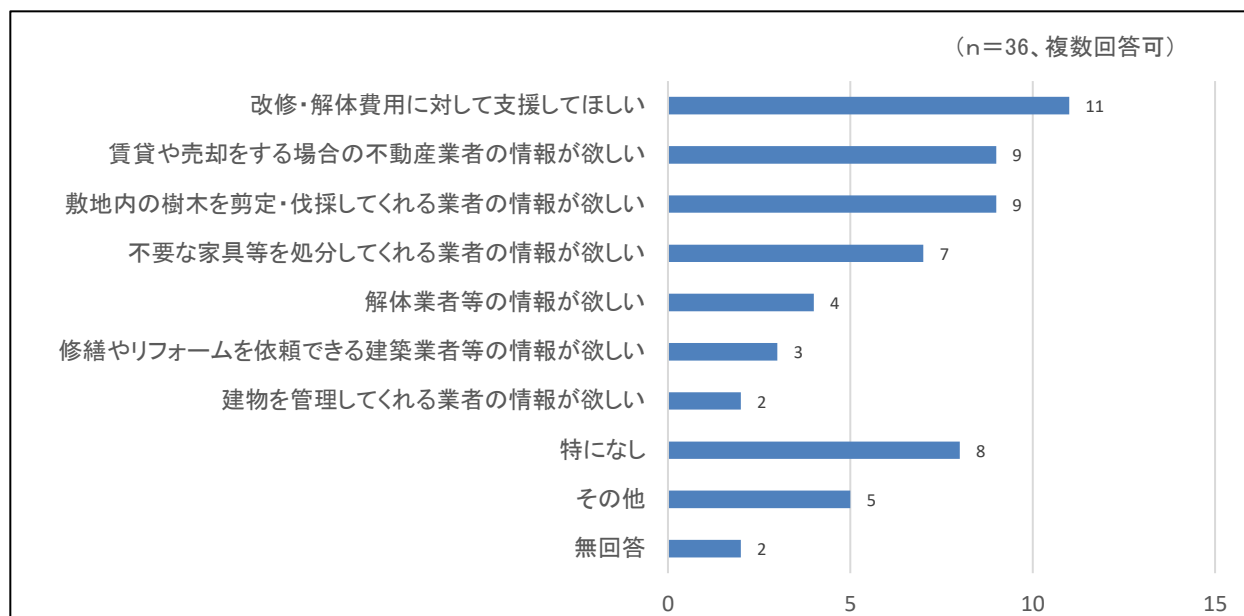
現状の利用のまま自己管理したい又は今後特段の利用予定がない理由について質問を行ったところ、「現時点で特段の困りごともなく、賃貸や売却、解体等は面倒と考えるため」が最も多く10件、次いで「その他」が6件（20.7%）、「資産としてこのまま保有しておきたいため」「自分以外にも権利者がおり、自分だけでは判断できないため」が各々4件（13.8%）という結果となりました。



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。



5. 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7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。

(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、企画財政課が担当する。

(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。

附 則

この要領は、令和6年8月16日から施行する。

6. 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
京都府立大学生命環境科学研究科 教授	檜谷 美恵子
井手町区長会 会長	高田 重晴
ふじ総合法律会計事務所	森内 彩子
京都司法書士会	石田 郁雄
京都土地家屋調査士会	福島 勝信
住まいのKAN 宅地建物取引士	藤岡 伸幸
(一社) 京都府建築士会 常務理事	橋本 光生
井手町民生・児童委員会 会長	八木 昇
京都府山城北土木事務所 参事 建築住宅課長事務取扱	三原 靖之

(令和7年3月現在)