

八幡市空家等対策計画



八 幡 市

令和3年3月

はじめに



近年の少子高齢化による人口減少、生活様式の多様化、社会ニーズや産業構造の変化等に伴い、長期間にわたり住宅等として使用されず、適切な管理が行われていない空き家が全国的に増加しています。

空き家は、倒壊等の危険、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を引き起こす原因となり、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。

このような状況の中、平成27年5月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、本市におきましては、平成30年度の空き家調査により、市内の空き家の状況を把握し、空き家対策に取り組んできました。

今回、本市における空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進することを目的として「八幡市空き家等対策計画」を策定いたしました。本計画では、空き家等所有者の管理責任を念頭に置きつつ、空き家等が管理不全な状況になってからでは問題解決が困難になることから、より早期の段階で、管理不全空き家等の発生抑制対策や、空き家の利活用・流通促進の取組を進め、問題発生を未然に防ぐことを目指します。

今後は、本計画に基づき、第5次八幡市総合計画に掲げる持続可能な「安心・安全のまち やわた」の実現をめざし、市民の皆様・事業者の皆様と協力・連携し、まちづくりに取り組んでまいります。今後ともご支援とご協力をお願いいたします。

最後に、計画の策定にあたり、パブリックコメントやアンケート調査等を通じて貴重なご意見、ご提言をいただきました市民、関係者の皆様にご心から感謝申し上げます。

令和3年3月

八幡市長

堀口文昭

目次

第1章	計画の概要	1
1-1	計画の背景と目的	1
1-2	計画の位置付け	1
1-3	計画期間	2
1-4	計画の対象	2
第2章	空家等を取り巻く現状と課題	3
2-1	空家等の管理・活用に関する国の取組	3
2-2	上位・関連計画等における位置付け	8
2-3	本市の地域特性と空家等の状況	10
2-4	空家等現地調査の結果	19
2-5	空家等所有者の意識	24
2-6	空家等対策に関する課題	31
第3章	空家等対策に関する基本的な方針	37
3-1	計画の基本的な考え方	37
3-2	計画の基本方針	38
第4章	空家等に関する対策	39
4-1	空家等対策の基本方針	39
4-2	空家等に関する対策の構成と流れ	40
4-3	空家発生の予防・抑制	41
4-4	適切な管理	43
4-5	活用・流通の促進	45
4-6	特定空家等への対応	47
4-7	跡地の活用	53
第5章	計画の推進方策	54
5-1	空家対策の実施体制	54
5-2	計画の進行管理	56

第1章 計画の概要

1-1 計画の背景と目的

空家等の管理は、その所有者が責任を持って適切に行う必要があります。しかし、近年、全国的な動向として、少子高齢化や既存の住宅・建築物の老朽化、住宅ニーズの変化等に伴い、適切な管理が行われていない空家等が増加しています。そうした空家等は、地域コミュニティの衰退や、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すことが懸念されます。

このような状況の中、地域住民の生命、身体、財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の利活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家特措法」という。）が平成26年11月27日に公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

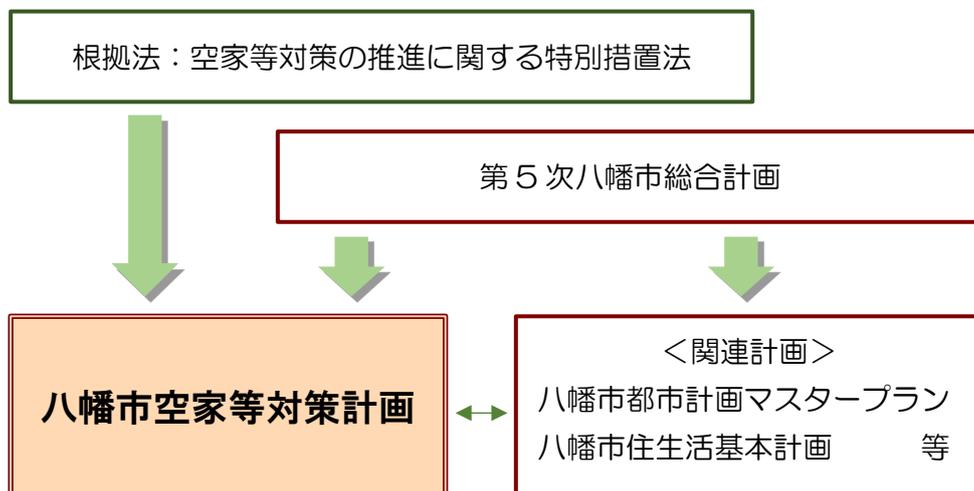
本市においては、現状では空家の増加傾向は緩やかですが、人口の減少傾向や高齢化の進行が今後も継続すると予測され、将来的には空家が増加すると見込まれます。そのため、平成30年度に「八幡市空き家調査」を実施し、市内の空家等の状況を把握するとともに、空家等所有者に対してアンケート調査を行い、建物の利用、管理の状況、今後の意向等に関する把握を行いました。

これらの経緯を踏まえ、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、空家特措法に基づく「空家等対策計画」を策定します。

1-2 計画の位置付け

本計画は、空家特措法第6条の規定に基づき、空家等に関する対策を総合的、有効的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画を定めるものです。

本計画は、「八幡市総合計画」等の上位計画を踏まえ、「八幡市都市計画マスタープラン」、「八幡市住生活基本計画」等関連計画との整合を図りながら策定します。



1-3 計画期間

空家等対策については、中長期的に取り組む必要があることから、本計画の計画期間は令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間とします。

ただし、社会経済情勢や地域事情等の変化、国の動向、上位・関連計画の改定状況等を踏まえ、おおむね5年後に進捗状況等を確認し、必要に応じて見直しを行うこととします。

計画期間：令和3年度～令和12年度（10年間）

1-4 計画の対象

1. 計画の対象となる区域

本計画の対象となる区域は、市内全域とします。

2. 計画の対象となる空家等

本計画の対象となる空家等は、空家特措法第2条第1項で規定する「空家等」（空家特措法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

また、空家等の活用や適切な維持管理等の対策については、空家となることの予防や対策も必要なことから、法で規定する「空家等」に該当しない住宅や将来空家となる見込みのあるもの（老朽化が進んだ住宅、高齢者のみが居住する住宅、空き室の多い共同住宅等）も必要に応じ対象に加えることとします。

<空家特措法>

第2条 第1項

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに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。

第2条 第2項

この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

第2章 空家等を取り巻く現状と課題

2-1 空家等の管理・活用に関する国の取組

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日公布、平成27年5月26日全面施行)

国においては、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から、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用等を図るため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定しています。

以下に、その概要を示します。

(1) 空家等の定義

「空家等」:

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」:

- ・倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・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空家等をいう。(2条2項)

(2) 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：空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- ・市町村：国の基本指針に即した、空家等対策計画の策定(6条)・協議会の設置(7条)
- ・都道府県：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：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：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(13条)

◆特定空家等に対する措置(14条)

◆財政上の措置及び税制上の措置等(15条)

2. 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針

(平成 27 年 2 月 26 日告示、平成 31 年 4 月 1 日改正)

空家特措法第 5 条に基づき、空家等に関する施策を進める上での基本的な考え方を示しています。

(1) 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	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 ・電気、ガス、水道等供給事業者からの使用状況等の情報提供等
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	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

(2) 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
--

(3) 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
--

3. 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）

（平成 27 年 5 月 26 日決定、令和 2 年 12 月 25 日改正）

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しています。

（1）空家等に対する対応

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

◆「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

◆行政関与の要否の判断

◆他の法令等に基づく諸制度との関係

③所有者等の特定

（2）「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

①「特定空家等」の判断の参考となる基準

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

※「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。

（3）特定空家等に対する措置

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

◆立入調査

◆データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

◆特定空家等に関係する権利者との調整

③特定空家等の所有者等への助言又は指導

④特定空家等の所有者等への勧告

⑤特定空家等の所有者等への命令

⑥特定空家等に係る代執行

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

⑧必要な措置が講じられた場合の対応

4. 空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン

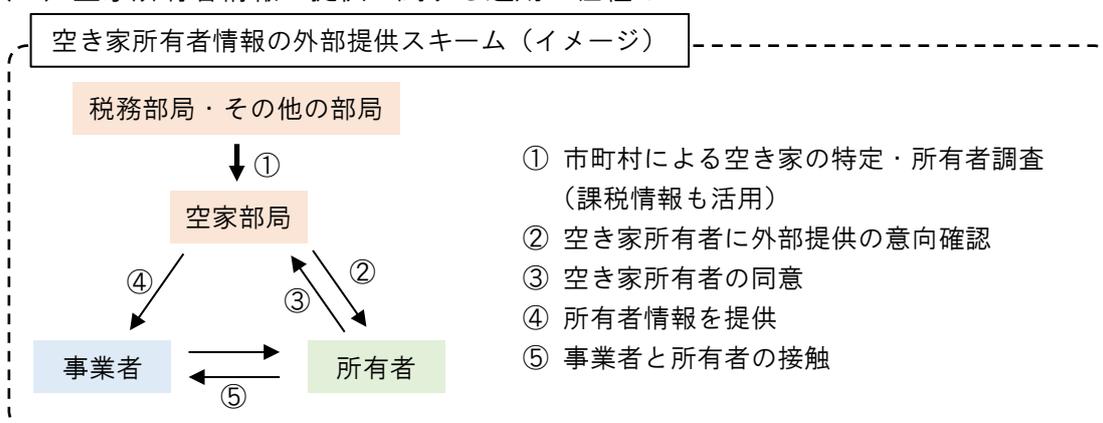
(平成30年6月8日公表)

市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を示しています。

(1) 法的整理

- 空き家特措法により、課税情報等を空き家対策のために市町村内部で利用できるようになった。当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- 所有者本人の同意が得られれば、課税情報を含む空き家所有者情報を民間事業者等に提供することが可能であり、個人情報保護条例、地方税法及び地方公務員法に抵触しない。

(2) 空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み



○空き家の特定等 (上記①) に活用されている情報

固定資産税課税情報／不動産登記情報／住民票記載情報／水道閉栓情報／自治会等からの情報／死亡届等

○同意取得 (上記③) に当たっての留意事項

- (1) 同意取得の相手方：所有者
- (2) 同意取得の内容：
 - ・情報の提供先 (例：〇〇協会△△支部及び所属事業者)
 - ・提供先における利用目的
 - ・提供される情報の内容 (例：氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等)
- (3) 同意取得の方法：書面が望ましい

○所有者情報の提供 (上記④) に当たっての留意事項

- ・市町村による民間事業者の登録制度市町村と事業者団体との協定等が考えられる (市町村が積極的に関与)
- ・苦情対応やトラブル防止に配慮した仕組みづくりが重要

(3) 市町村における先進的な取組

- 市町村の先進的な取組事例を、スキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介。

5. 国による財政支援措置

(1) 空き家対策総合支援事業

空家特措法に基づく空家等対策計画に沿った、空き家の活用や除却など市町村による総合的な空き家対策への支援を行います。

(2) 空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅または空き建築物の除却、または、空き家住宅または空き建築物の活用等に対し支援を行います。

(3) 住宅市場を活用した空き家対策モデル事業

空き家相談のための人材育成、法務・不動産・建築等の多様な専門家と連携した相談体制の構築、住宅市場を活用した空き家対策に関する新たなビジネスの構築等のモデル的な取組に対する支援を行います。

6. 税制措置

(1) 空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置

市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空家等については、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外します。

(2) 空き家の発生を抑制するための特例措置

相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除します(令和5年12月31日まで)。

7. 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等

令和2年3月31日時点（調査対象：1,741市区町村）

	空家等対策計画 策定状況		法定協議会 設置状況		特定空家等に対する措置実績				
	策定済み 市区町村数	割合	設置済み 市区町村数	割合	助言・ 指導	勧告	命令	行政 代執行	略式 代執行
全国	1,208	69.4%	812	46.6%	19,029	1,351	150	69	191
京都府	15	57.7%	7	26.9%	137	58	2	—	4

出典：空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について（国土交通省ホームページ）

2-2 上位・関連計画等における位置付け

1. 第5次八幡市総合計画（平成30年3月策定）

（空家等に関する部分を抜粋）

基本目標 6 安心・安全 持続可能な「安心・安全のまち やわた」	
第3節 持続可能な暮らしの基盤づくり／①生活都市としての魅力の向上	
現状と課題	適切に管理されていない空き家については、所有者への適切な指導等や未活用ストックとしての利活用方策の検討を引き続き進めていく必要があります。
主な取組と方向性	○空き家の適正な管理と活用 ▶ 管理不全空き家の適正な管理について、適切な指導を図ります。 ▶ 官民協働による空き家の利活用を検討します。

2. 八幡市都市計画マスタープラン（平成31年3月改定）

（空家等に関する部分を抜粋）

第1章 本市の現況と課題／7. まちづくりの基本的課題 （1）「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の実現に向けた各種取組の検討／② 定住促進や住替促進に向けた対策 本市の現在の土地利用状況について、居住地は比較的まとまって分布しているものの、より効率的な行政サービスなどを提供する観点から、さらなる居住地の集約を行うため、増加傾向にある空き家の利活用を促進するなど、郊外から中心部への住替促進に向けた取組などについても検討が必要とされています。	
第3章 全体構想／3. 住宅・住環境の整備方針 （1）基本方針 人口減少社会が進行する中で空き家の増加が顕著となっていることから、まずは本市における空き家の実態を把握するとともに、本市の特性を活かしたコンパクトなまちづくりの実現に向け、定住促進対策や住替促進対策などに向けた空き家の利活用の可能性についても検討を進めます。 （2）整備方針／③ 安心・安全な住宅地の整備 近年、増加している空き家について、管理不全空き家に対しては適正な管理に向けた適切な指導を実施します。一方で、良好な空き家に関しては、住替需要などに対応する本市の重要な資産として、空き家の利活用に向けた検討を進めます。	
第3章 全体構想／7. 都市防災の方針 （2）整備方針／④ 総合的な防災対策 倒壊の危険性や衛生上問題のある管理不全空き家については、所有者による適正な管理を促進します。	

3. 八幡市住生活基本計画（平成 26 年 3 月策定）

（空家等に関する部分を抜粋）

第2章 本市の特徴と課題の整理／（4）住宅事情

○特徴

- ・住宅戸数は年々増加しているものの、空家率も増加しています。

○課題

◎地域の安全性の確保や活性化、低炭素社会への貢献からも、空き家を減らす対策が必要です。

第4章 目標の実現に向けた取組／2. 具体的施策

目標3 ライフステージに応じた暮らしができる住まい・まちづくり

33) 空き家対策の検討

- ・空き家や空き店舗を活用した、NPOや民間事業者による子育て支援施設や高齢者福祉施設の設置や、観光資源との連携による飲食店や特産品販売店等の整備の促進に向けた支援策の検討を図ります。
- ・市民、UR都市機構、大学（関西大学）等、京都府、市との連携により、男山地域において、空き家や空き店舗の活用方策を検討します。

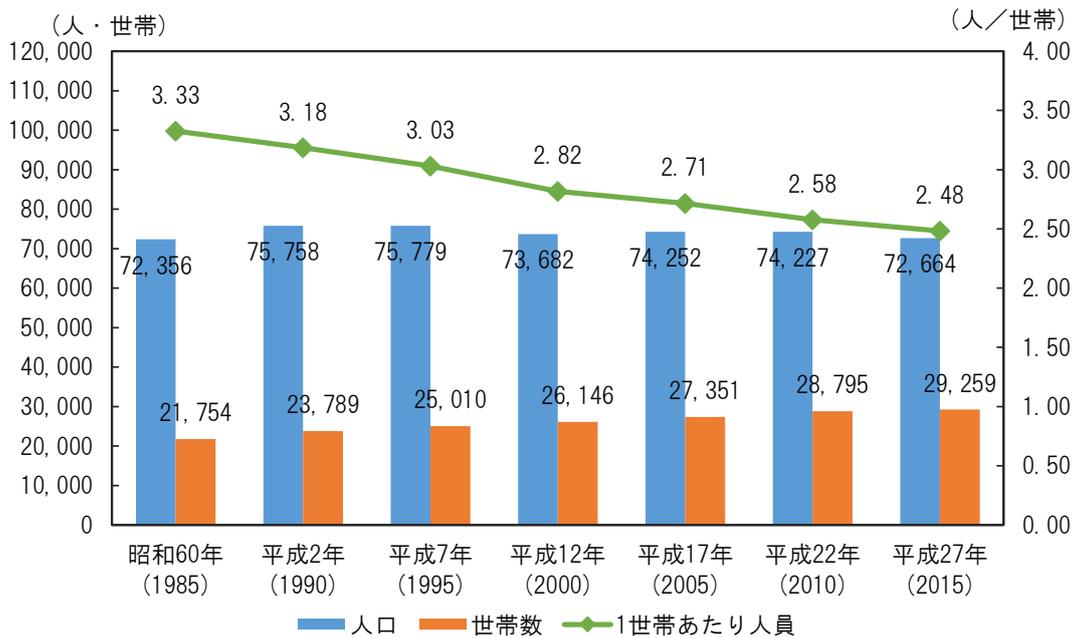
2-3 本市の地域特性と空家等の状況

1. 地域の概要

(1) 人口・世帯の動向

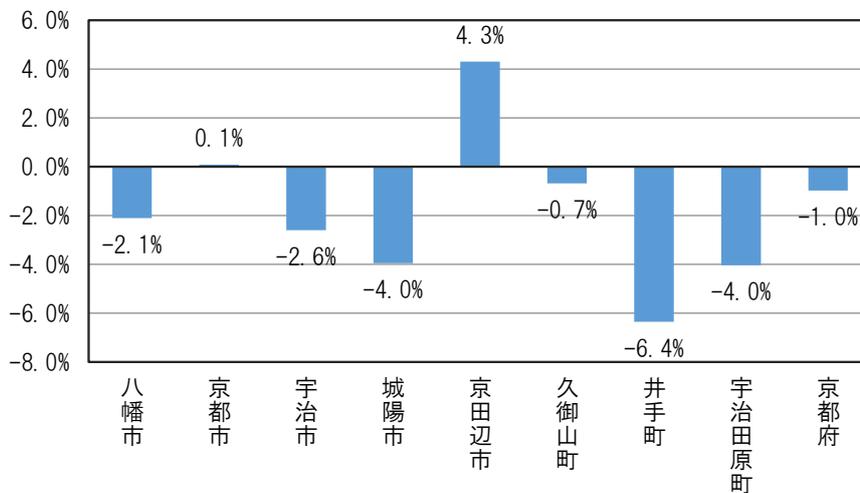
① 人口・世帯数の推移

- ・人口は平成7年をピークに横ばい傾向で推移していましたが、平成27年には減少に転じています。一方、世帯数は増加傾向が続いています。
- ・1世帯あたり人員は年々減少し、平成27年には2.5人を下回っています。
- ・平成22～27年の人口減少は、周辺市町に比べ少ないですが、人口減少率は京都府全体よりも高くなっています。



出典：各年国勢調査

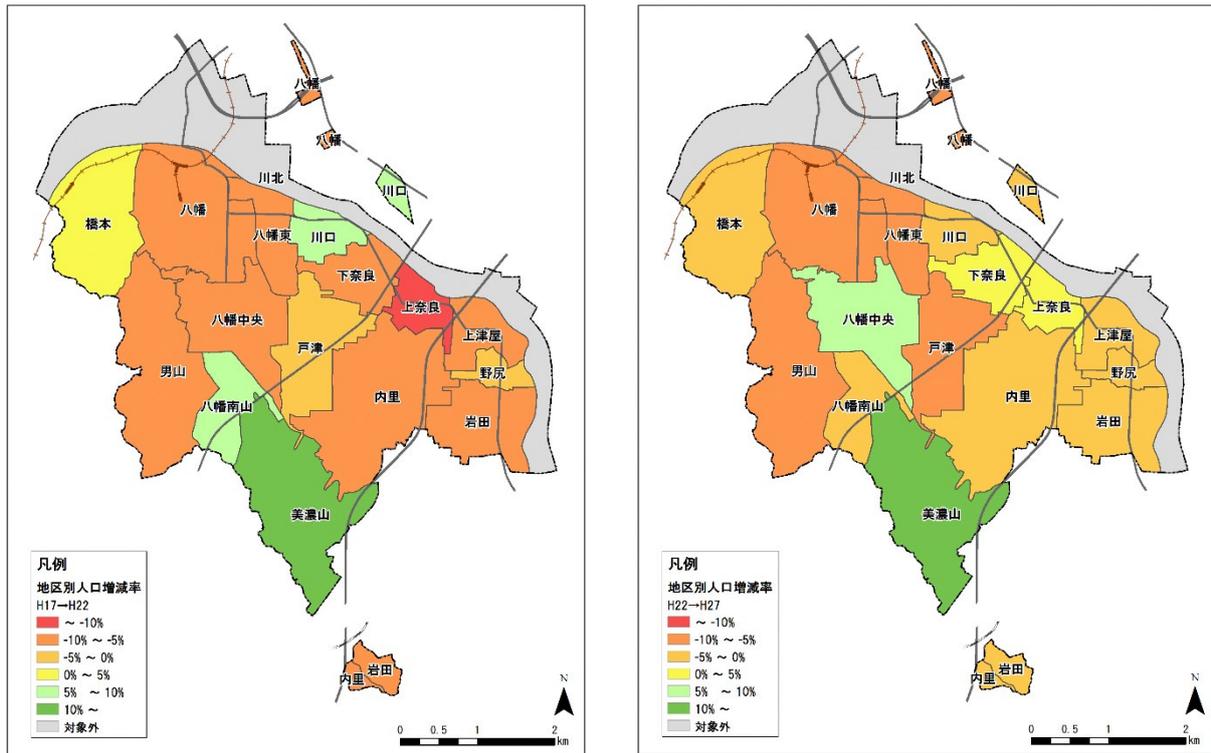
図 2-3-1 人口・世帯数・1世帯あたり人員の推移



出典：国勢調査

図 2-3-2 人口増加率（平成22年～平成27年）の比較

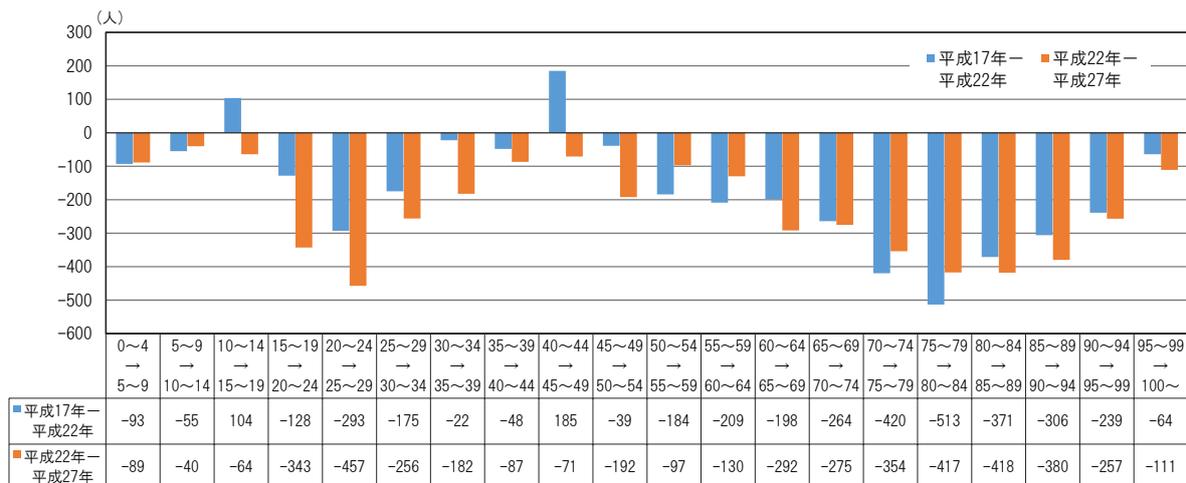
- 地区ごとの人口をみると、減少が続いている地区が多いですが、美濃山地区では増加が続いています。



出典：国勢調査

図 2-3-3 地区別人口増加率（左図：平成 17 年—平成 22 年、右図：平成 22 年—平成 27 年）

- 年代別の人口増減をみると、10 代後半から 20 代と、70 代以上で減少数が多くなっています。このうち、10 代後半から 20 代は、進学、就職により市外へ転出したものと考えられます。



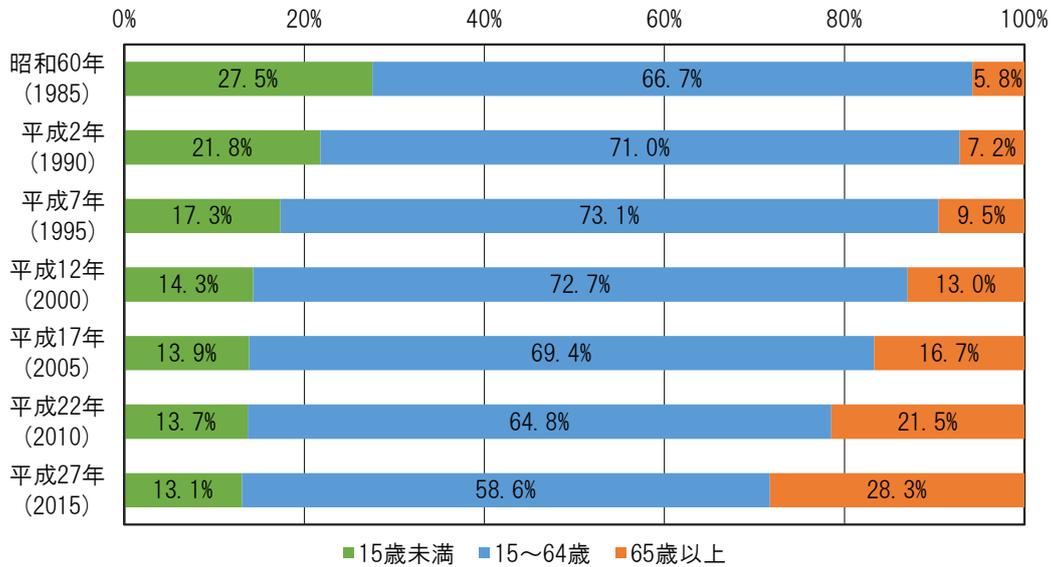
※増減数 = (当該年齢人口) - (5年前の5歳年少人口)

出典：国勢調査

図 2-3-4 年齢階級別人口増減

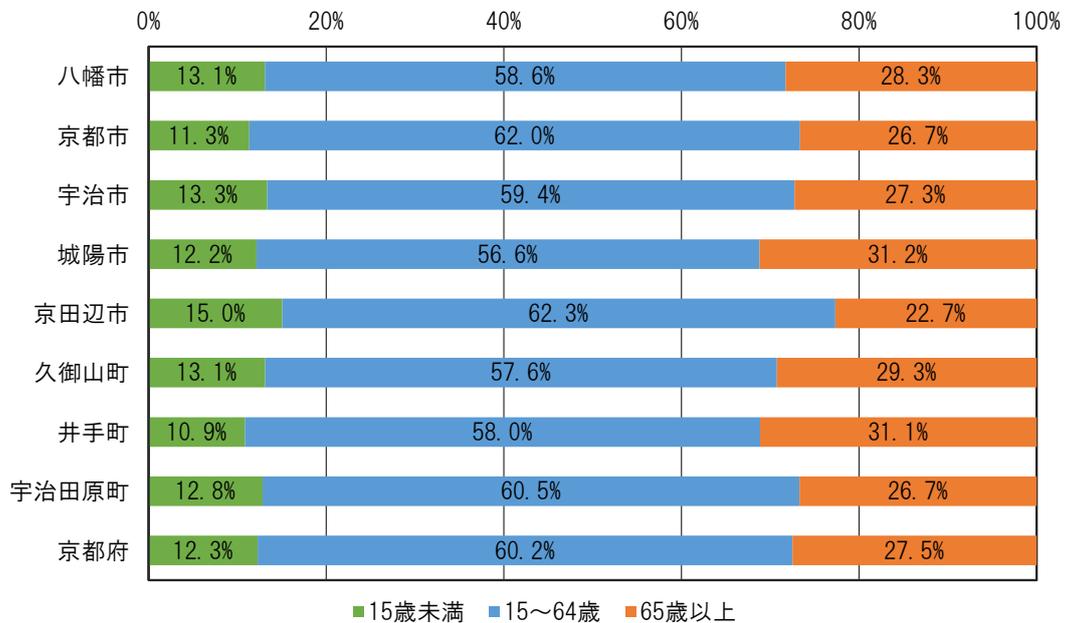
② 高齢化の状況

- 年齢 3 区別の人口割合の推移をみると、年少人口（15 歳未満）が減少し、老年人口（65 歳以上）が増加しており、少子高齢化が進んでいることがうかがえます。
- 平成 27 年の高齢化率をみると、周辺市町や京都府全体と比較するとやや高くなっています。



出典：各年国勢調査

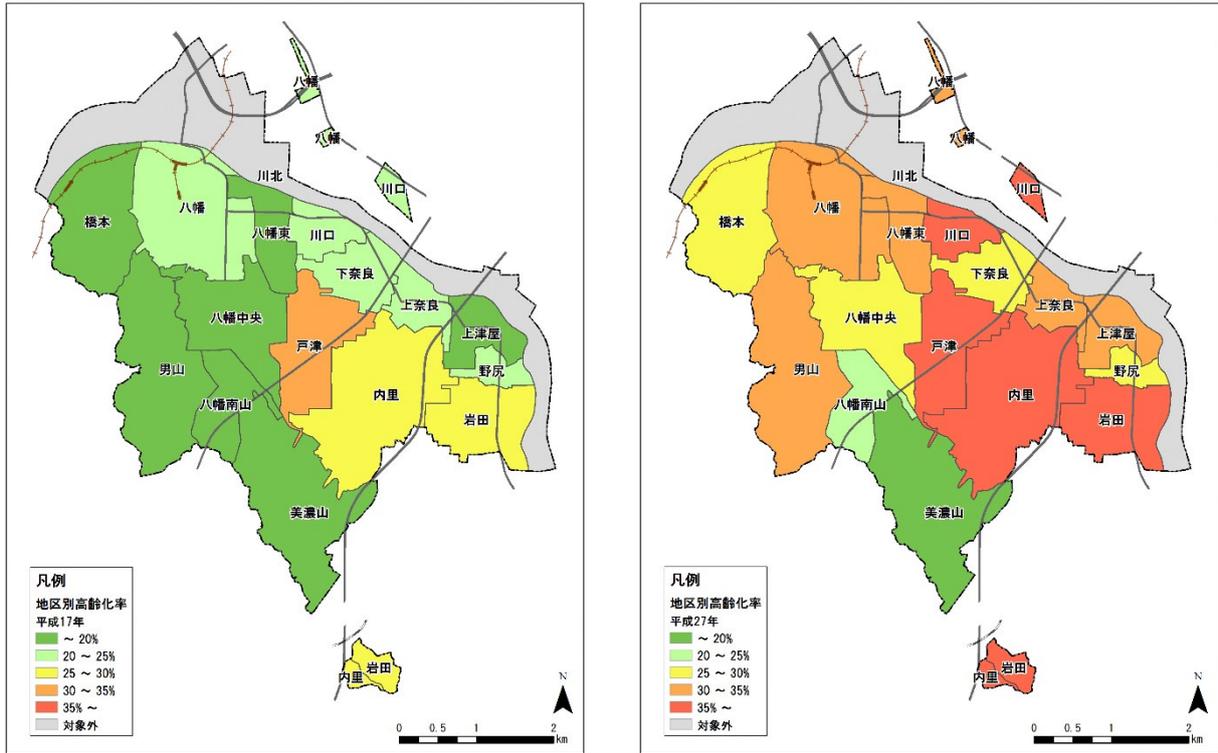
図 2-3-5 年齢 3 区別人口割合の推移



出典：平成 27 年国勢調査

図 2-3-6 年齢 3 区別人口割合の比較

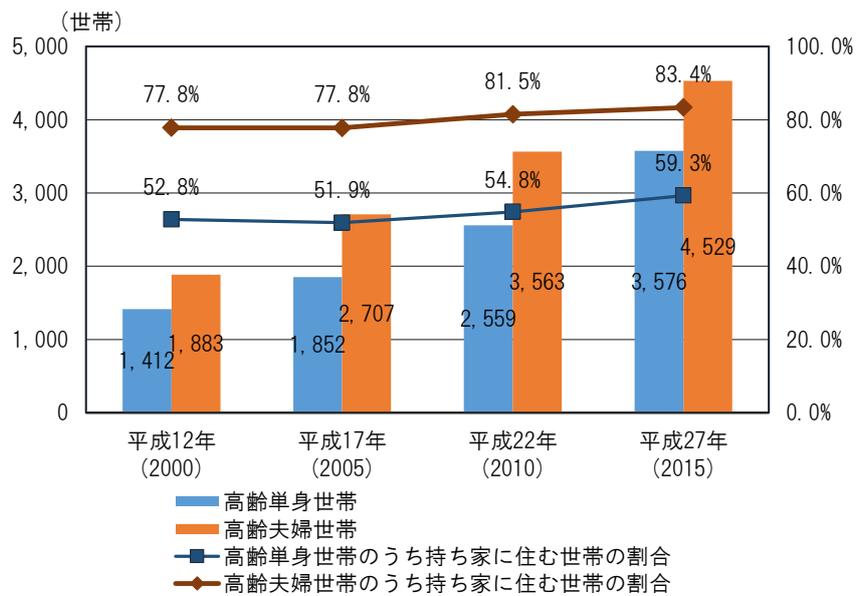
- 地区ごとの高齢化率をみると、市域東部で高い傾向にあり、平成 27 年には 35%以上の地区もみられます。



出典：国勢調査

図 2-3-7 地区別高齢化率（左図：平成 17 年、右図：平成 27 年）

- 高齢者のみの世帯（高齢単身世帯※1、高齢夫婦世帯※2）は、年々増加しており、持ち家※3に住む割合が高く推移しています。



※1 高齢単身世帯：65 歳以上の一人のみの一般世帯

※2 高齢夫婦世帯：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦 1 組のみの一般世帯

※3 持ち家：住宅に居住する一般世帯のうち、居住する住宅がその世帯の所有である場合

出典：各年国勢調査

図 2-3-8 高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の推移

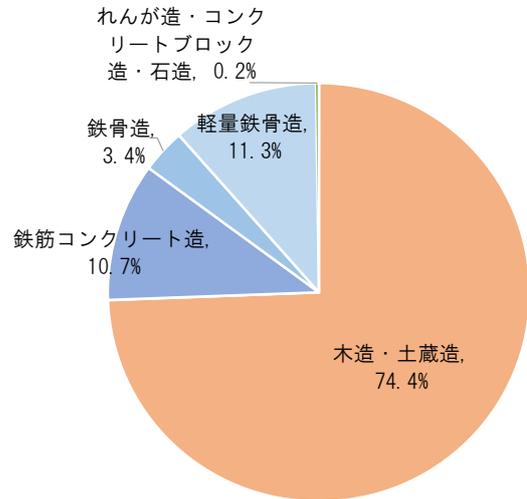
(2) 建物の状況

市内の建物のうち住宅等[※]について、建物構造、建築年代別に整理しました。

※住宅等：都市計画基礎調査（平成31年度）の建物調査結果より、建物用途が住宅、共同住宅、店舗併用住宅、店舗併用共同住宅、作業所併用住宅の建物を抽出。

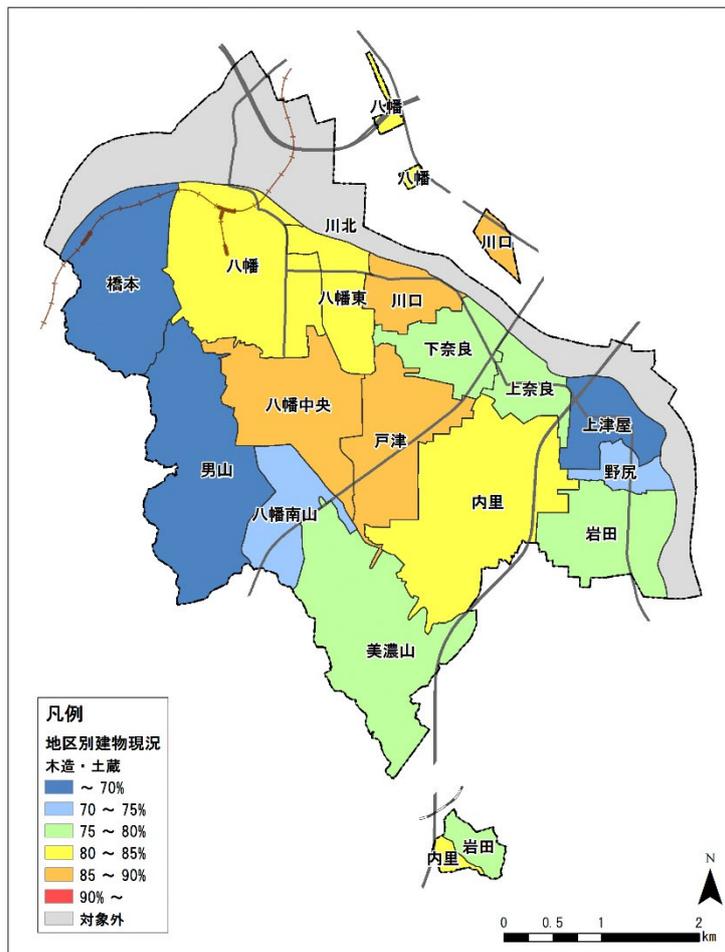
① 建物構造

- 住宅等の構造は、木造・土蔵造が多く、70%以上を占めています。鉄筋コンクリート造や軽量鉄骨造の建物は、それぞれ約10%となっています。
- 地区別にみると、市域中央部において木造・土蔵造の割合が比較的高くなっています。



出典：都市計画基礎調査

図 2-3-9 住宅等の構造別割合

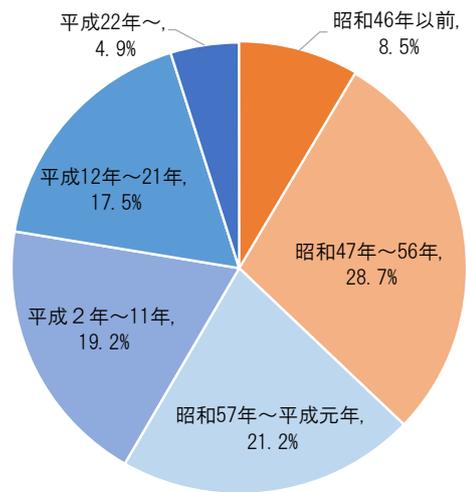


出典：都市計画基礎調査

図 2-3-10 住宅等の地区別木造等建物割合

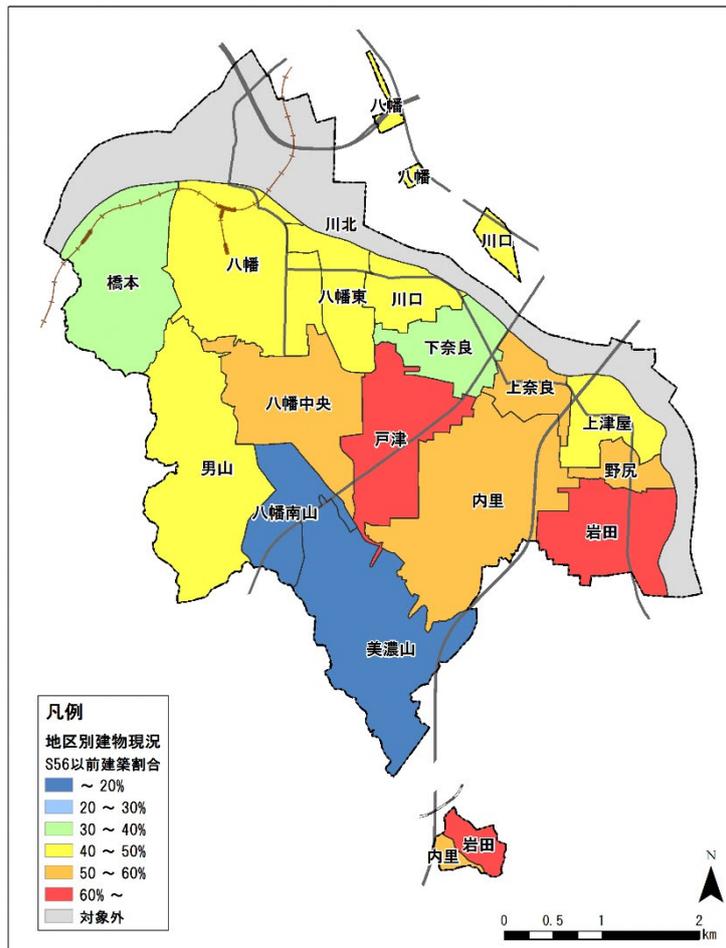
② 建築年代

- 住宅等の建築年代は、昭和 47 年～昭和 56 年が最も多く、次いで昭和 57 年～平成元年が多くなっています。昭和 56 年以前の旧耐震基準で建築された住宅等は、全体の 1/3 を超えています。
- 地区別にみると、市域中央部から東部にかけて、昭和 56 年以前に建築された住宅等の割合が高くなっています。



出典：都市計画基礎調査

図 2-3-11 住宅等の建築年代別割合



出典：都市計画基礎調査

図 2-3-12 住宅等の昭和 56 年以前建築の建物割合

2. 空家等の動向

(1) 住宅数・空家の推移

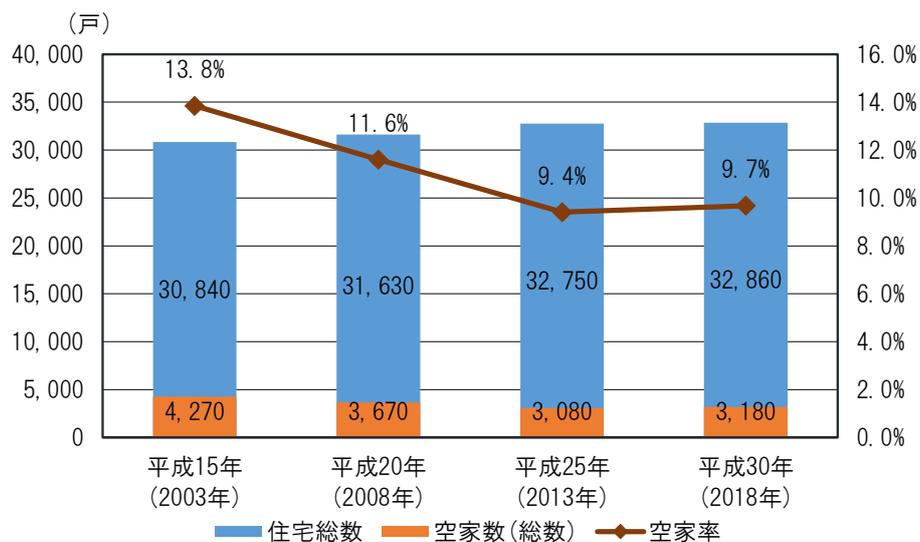
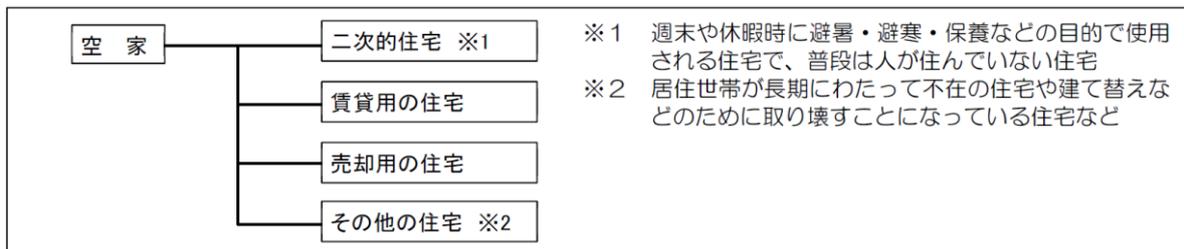
- 平成 30 年住宅・土地統計調査※による本市の住宅総数は、32,860 戸であり、平成 15 年からの 15 年間で約 2,000 戸増加しています。
- 空家数、空家率とも、平成 15 年から平成 25 年にかけては減少を続けていましたが、平成 30 年には微増に転じています。

※住宅・土地統計調査：国が5年ごとに実施する、住宅や土地の保有状況、建物及び居住する世帯等に関する実態調査。標本調査による推計値のため、結果数値には標本誤差が含まれる。

表 2-3-1 八幡市の住宅総数、空家数、空家率の推移

	住宅総数	空家					空家率		
		総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	空家総数	その他の住宅	
八幡市	平成 15 年 (2003 年)	30,840	4,270	10	2,950	410	910	13.8%	3.0%
	平成 20 年 (2008 年)	31,630	3,670	40	1,720	520	1,390	11.6%	4.4%
	平成 25 年 (2013 年)	32,750	3,080	130	1,520	120	1,310	9.4%	4.0%
	平成 30 年 (2018 年)	32,860	3,180	100	1,310	240	1,520	9.7%	4.6%

出典：各年住宅・土地統計調査

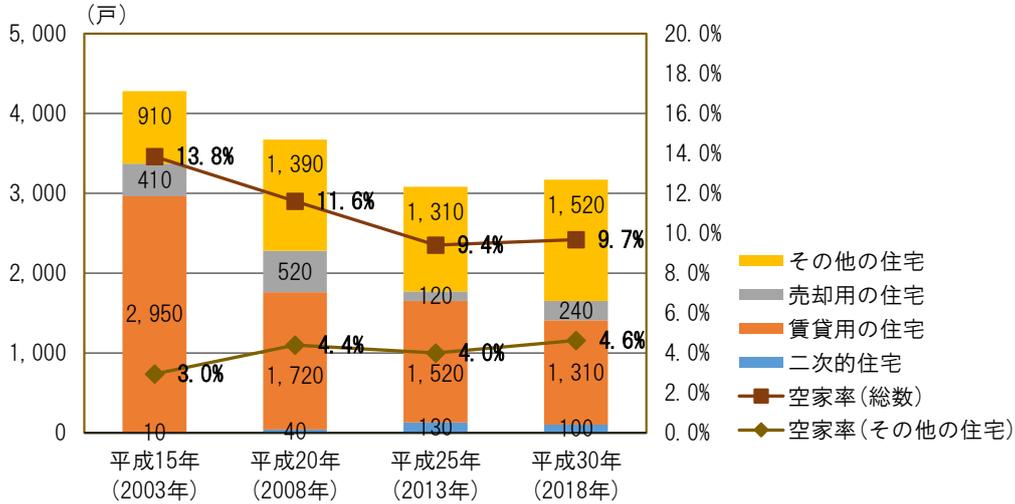


出典：各年住宅・土地統計調査

図 2-3-13 住宅総数、空家数、空家率の推移

(2) 空家の内訳

- 空家の内訳をみると、平成 15 年には「賃貸用の住宅」が多くを占めていましたが、平成 30 年には「その他の住宅」が最も多くなっています。
- 利用や市場流通を前提としていない「その他の住宅」は、平成 15 年からの 15 年間で約 600 戸増加しており、住宅総数に占める割合も高くなってきています。



出典：各年住宅・土地統計調査

図 2-3-14 種類別空家数の推移

- 「その他の住宅」の内訳をみると、建て方では一戸建が約 700 戸、共同住宅等[※]が約 800 戸あります。また、「その他の住宅」のうち 20%近くが腐朽・破損ありの状態となっています。

表 2-3-2 空家の内訳 (平成 30 年)

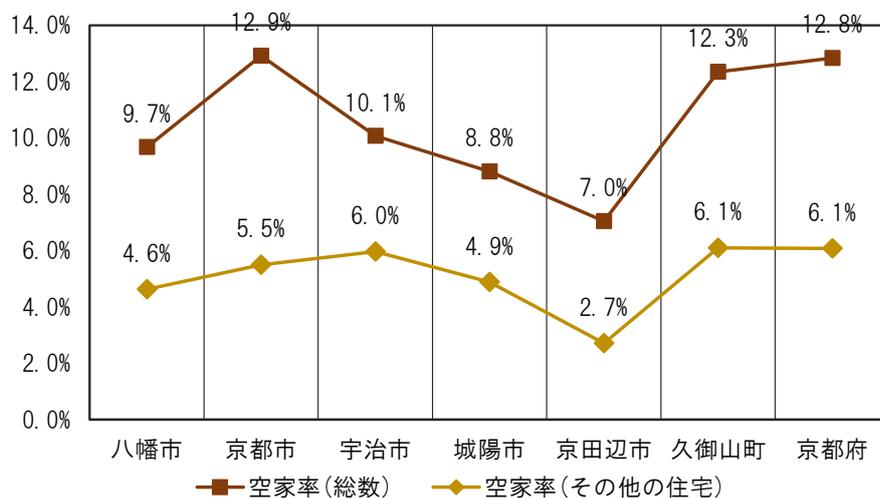
		居住世帯のある住宅		29,630		単位：戸				
住宅 32,860	居住世帯のない住宅 3,240	空家 3,180	二次的住宅 100	一戸建	60	うち腐朽・破損あり	20			
				共同住宅等	50	うち腐朽・破損あり	20			
			賃貸用の住宅 1,310	一戸建	40	うち腐朽・破損あり	10			
				共同住宅等	1,270	うち腐朽・破損あり	310			
			売却用の住宅 240	一戸建	120	うち腐朽・破損あり	20			
				共同住宅等	110	うち腐朽・破損あり	—			
			その他の住宅 1,520	一戸建	720	うち腐朽・破損あり	150			
				共同住宅等	800	うち腐朽・破損あり	130			
					その他（一時滞在者のみ、建築中）60					

※共同住宅等：住宅の建て方のうち、共同住宅、長屋住宅、その他を合わせたもので、空き部屋の数をもとに算出。

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

(3) 空家率の比較

- 本市の空家率（空家総数／住宅総数）及び、その他の住宅の空家率（その他の住宅数／住宅総数）は、ともに京都府平均に比べると低く、周辺市町と比べても高くはありません。



出典：平成30年住宅・土地統計調査

図 2-3-15 空家率の比較（平成30年）

2-4 空家等現地調査の結果

1. 調査の概要

本市では、市内における空家等の所在、その状況等を把握するため、平成30年度に「八幡市空き家調査」を行っています。

調査では、水道使用情報や市が把握している情報等を基に空き家候補の建物を抽出し、各建物について現地での確認調査により空き家判定を行い、空き家等に判定された建物については管理状況等の調査を実施しています。

以下に、調査フローを示します。

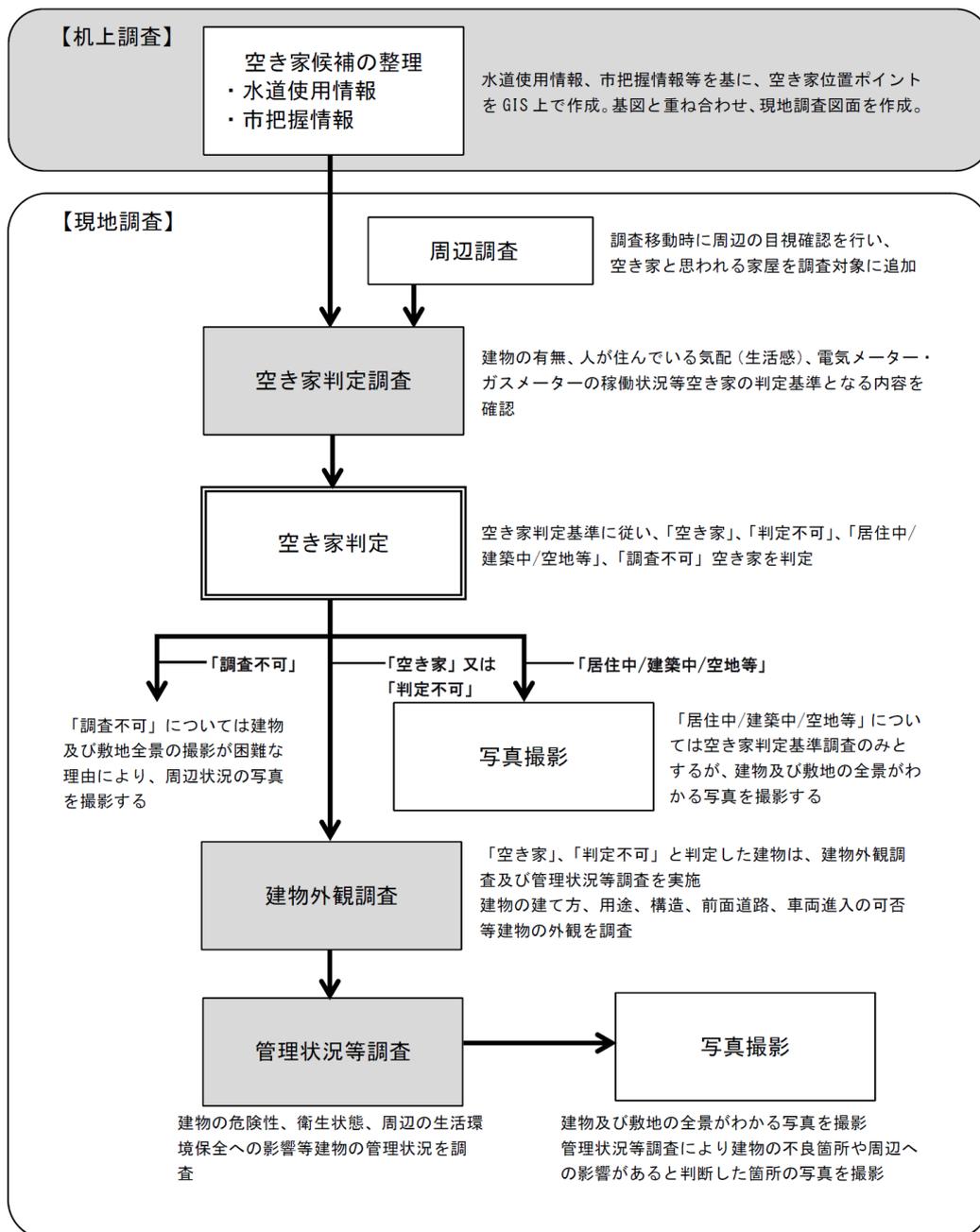


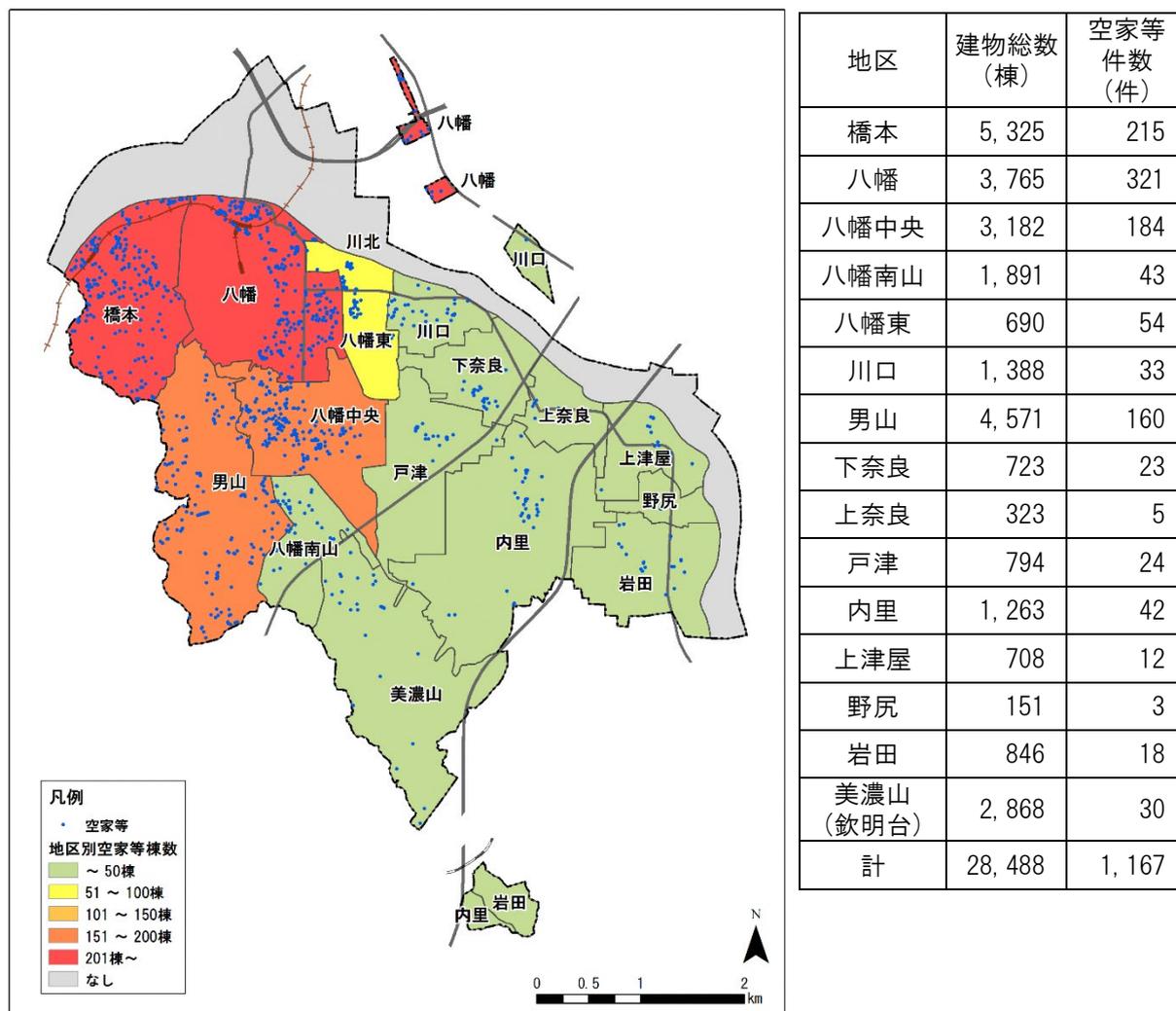
図 2-4-1 空家等現地調査 調査フロー

2. 調査結果

(1) 空家等の分布

- ・「八幡市空き家調査」の現地調査において、空家等と判定された建物は市全体で 1,167 件あり、市内の建物数※（28,488 棟）の 4.1%となっています。
- ・空家等の分布をみると、市北西部の住宅が密集した地域に多く分布しています。また、市東部の集落地においても点在して分布しています。

※建物数：平成 30 年 12 月時点の家屋課税情報による課税建物数。

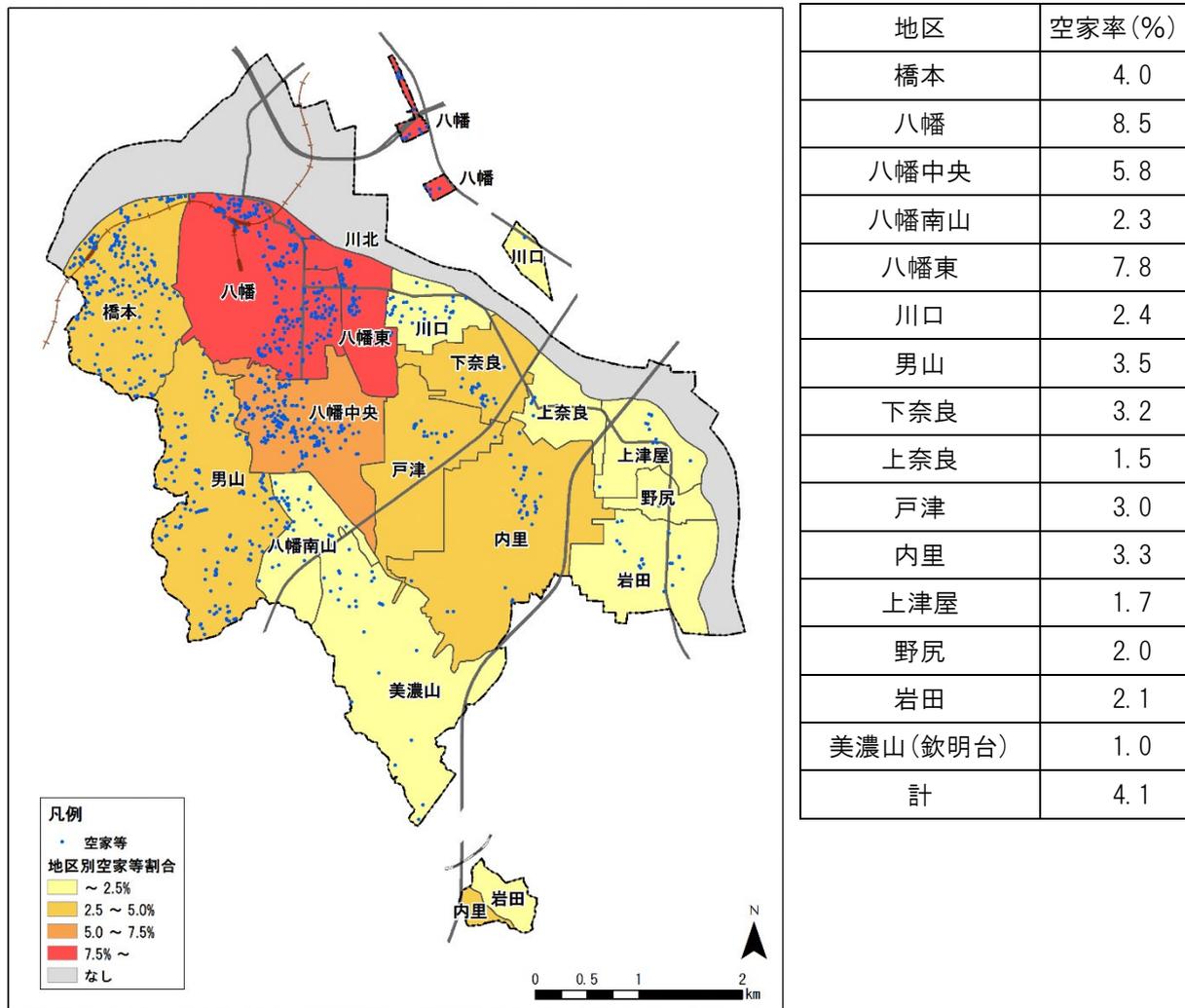


出典：「八幡市空き家調査」（平成 30 年度）

図 2-4-2 空家等の分布、地区別件数

- 地区別の空家率^{*}をみると、市域北部の市街地で割合が高く、八幡地区では 8.5%となっています。また、市域中央から東部の集落地が点在する地区においても、空家率がやや高くなっています。

※空家率：空家等件数／建物総数



出典：「八幡市空き家調査」（平成 30 年度）

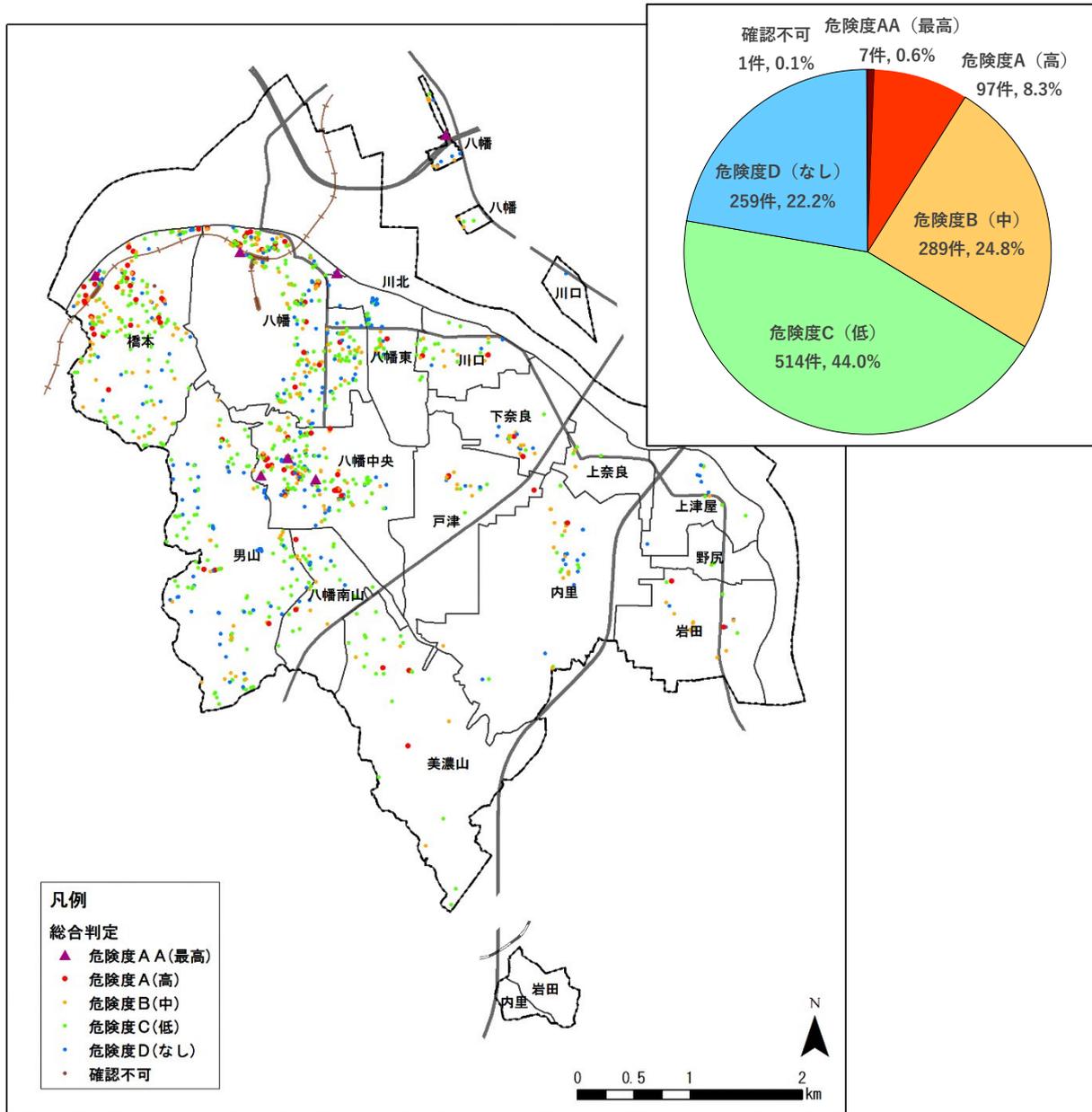
図 2-4-3 空家等の分布、地区別空家率

※住宅・土地統計調査（平成 30 年）の空家率は、「空家総数」の空家率が 9.7%、「その他の住宅」の空家率が 4.6%となっています。「八幡市空き家調査」では、空家のうち「賃貸用の住宅」はほとんどが対象に含まれていないため、「その他の住宅」が大部分を占めています。

このことから、住宅・土地統計調査の「その他の住宅」の空家率と「八幡市空き家調査」の空家率を比較すると大きな差がなく、両調査結果の整合性は高いといえます。

(2) 管理状況等の評価

・「八幡市空き家調査」では、空き家等の管理状況を把握するため、建物の危険性、衛生状態、周辺の生活環境保全への影響について現地にて確認調査を行い、その結果から管理不全度の総合評価を行っています。その結果、管理不全度が最も高い「危険度 AA」が7件、次いで「危険度 A」が97件あり、空き家等の10%近くが管理が不十分で、危険度が高い状態にあることが確認されました。



空き家等 管理不全度総合評価の判定方法

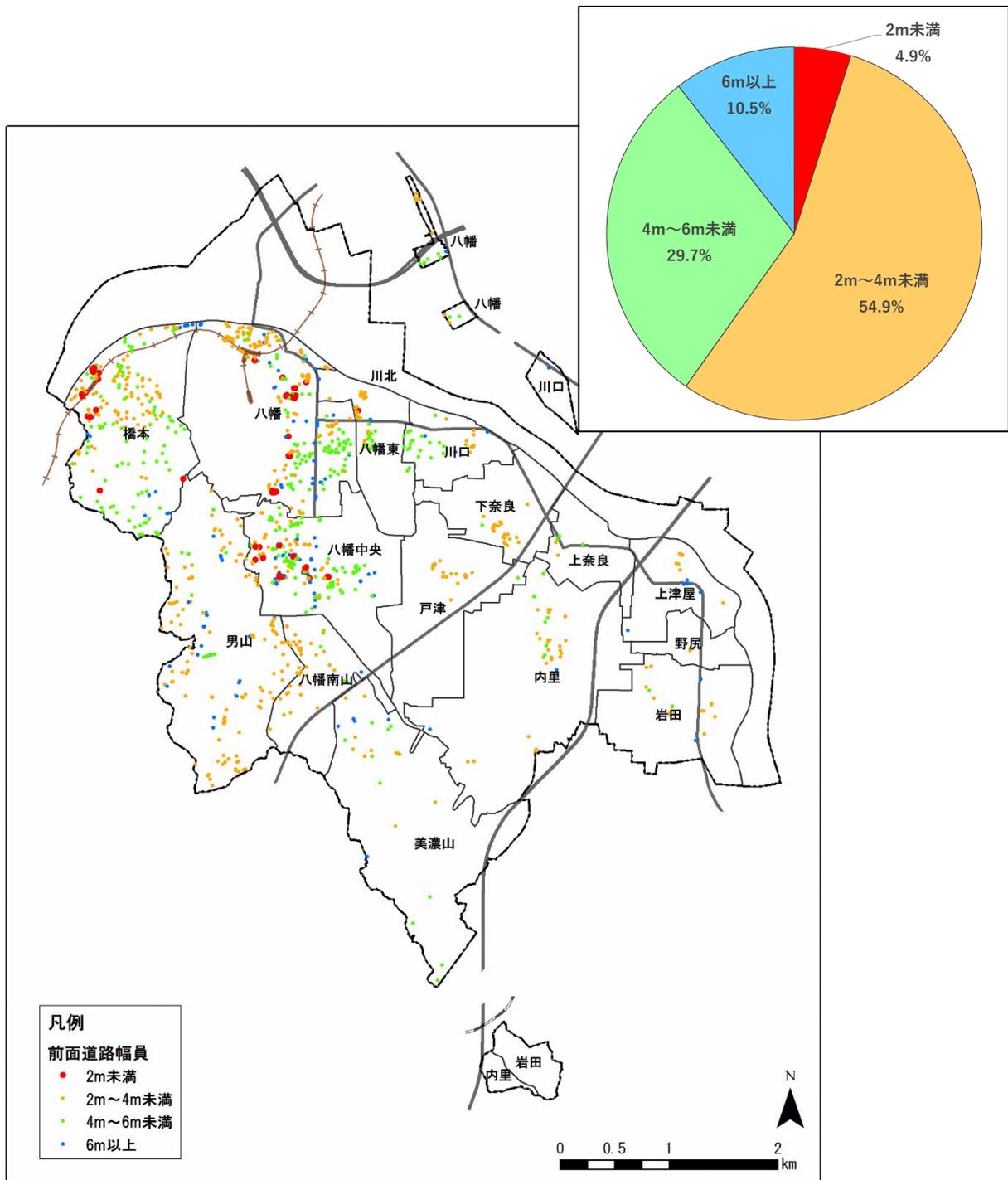
		建物危険度				
		A	B	C	D	確認不可
衛生状態危険度及び環境保全危険度の最大値	A	AA	A	A	B	A
	B	A	B	B	C	B
	C	A	B	C	C	C
	D	B	C	C	D	D
	確認不可	A	B	C	D	確認不可

出典：「八幡市空き家調査」(平成30年度)

図 2-4-4 空き家等の管理不全度総合評価

(3) 空家等の周辺環境

- 空家等の周辺環境のうち前面道路の幅員をみると、4m未満の狭あい道路が全体の60%近くを占めています。



出典：「八幡市空き家調査」(平成 30 年度)

図 2-4-5 空家等の前面道路幅員

2-5 空家等所有者の意識

1. アンケート調査の概要

「八幡市空き家調査」では、現地調査の結果から空家の可能性がある建物について、建物の利用状況や維持管理状況、今後の意向（利用、売却、建替え、解体等）を把握するため、空家等所有者を対象としたアンケート調査を下記のとおり実施しました。

①調査対象：空家外観調査結果による空家の可能性がある建物の所有者（家屋図データ、家屋課税情報から特定）

②調査方法：郵送によるアンケートの配布・回収

③調査期間：平成31年2月7日～平成31年2月22日

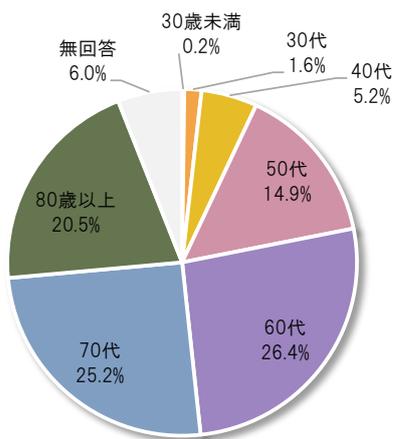
④回収状況：配布数 1,062、有効回答票 528、回収率 49.7%

（1,062件配布した結果、「回答あり」が528件（49.7%）、「回答なし」が521件（49.1%）、「宛先不明により返送されたもの」が13件（1.2%））

2. 調査結果

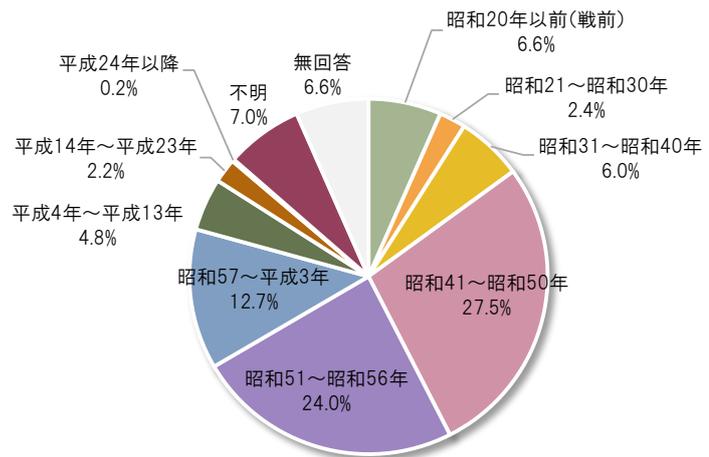
(1) 建物の状況

- 建物所有者の年齢は、「60代」が最も多く、次いで「70代」、「80歳以上」の順で、これらを合わせた60歳以上が全体の70%以上を占めています。
- 建物の建築時期は、「昭和41～昭和50年」が最も多く、次いで「昭和51～昭和56年」、「昭和57～平成3年」の順となっています。旧耐震基準の昭和56年以前の建物は、全体の約2/3を占めています。



有効回答数：503

図 2-5-1 所有者の年齢

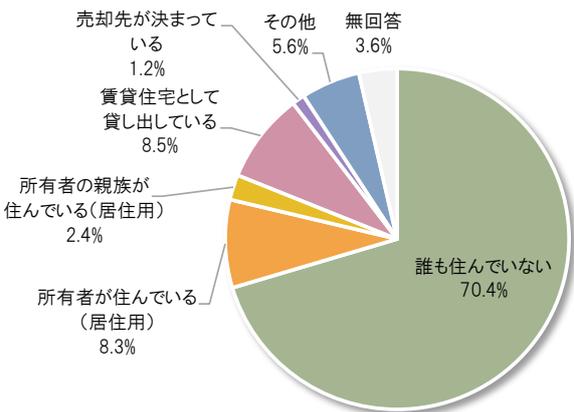


有効回答数：503

図 2-5-2 建物の建築時期

(2) 居住状況

- 居住者の有無については、「誰も住んでいない」が約70%を占めています。
- 所有者または親族が住んでいる（居住用）、賃貸住宅として貸し出しといった誰かが住んでいるとの回答が合わせて約20%あります。



有効回答数：503

図 2-5-3 居住者の有無

- アンケート調査の回答があったものを基に、「誰も住んでいない」建物の分布をみると、八幡地区、橋本地区等の市街地にまとまって分布しているほか、内里地区等の集落地にもまとまって分布しています。

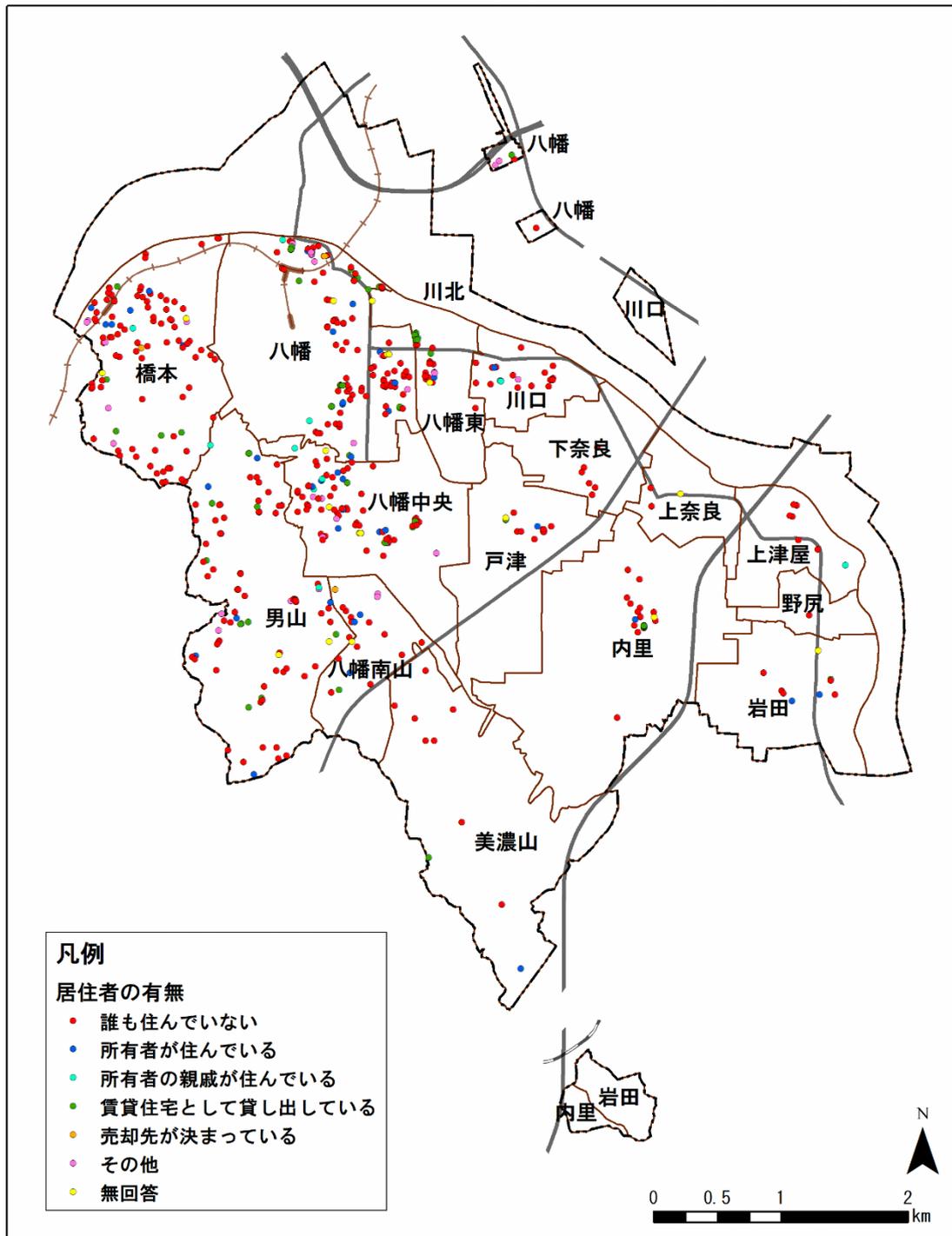
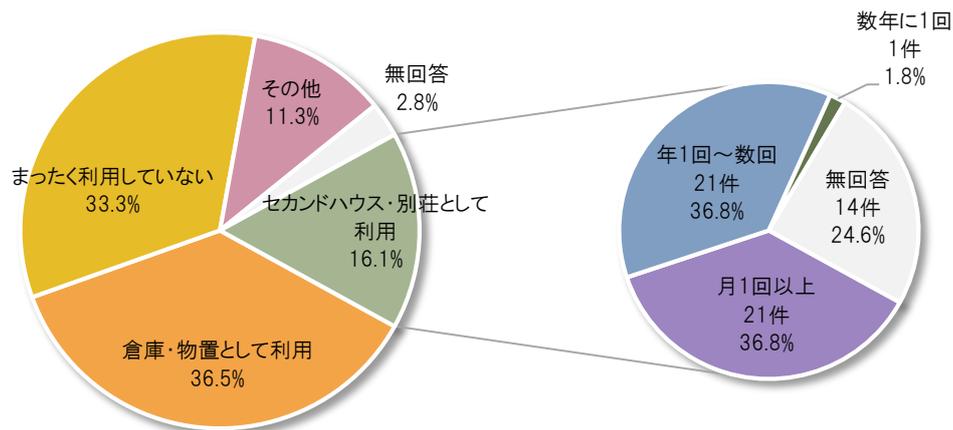


図 2-5-4 空家等の居住状況

(3) 管理の状況

<利用状況>

- ・前項で「誰も住んでいない」と回答があった建物の現状については、「倉庫・物置として利用」、「全く利用していない」がそれぞれ30%を超えていますが、「セカンドハウス・別荘として利用」の回答も一定数みられます。
- ・「セカンドハウス・別荘として利用」の利用頻度としては、「月1回以上」、「年1回～数回」がそれぞれ1/3を超えています。

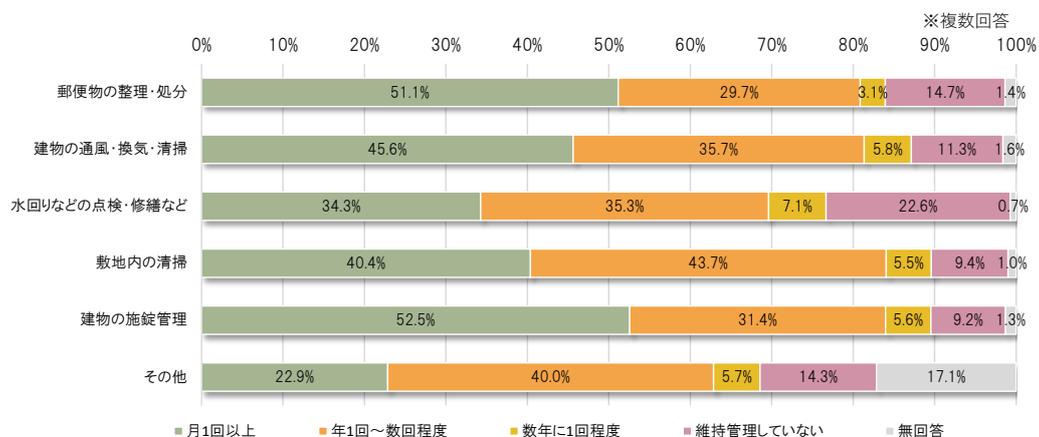


誰も住んでいないと回答した354人が対象

図 2-5-5 利用の状況・頻度

<維持・管理状況>

- ・「誰も住んでいない」と回答があった建物の維持・管理状況については、「建物の施錠管理」や「郵便物の整理・処分」は「月1回以上」が半数を超えていますが、「水回りなどの点検・修繕など」は「維持管理していない」割合が高く、今後設備面での老朽化が進むことが懸念されます。

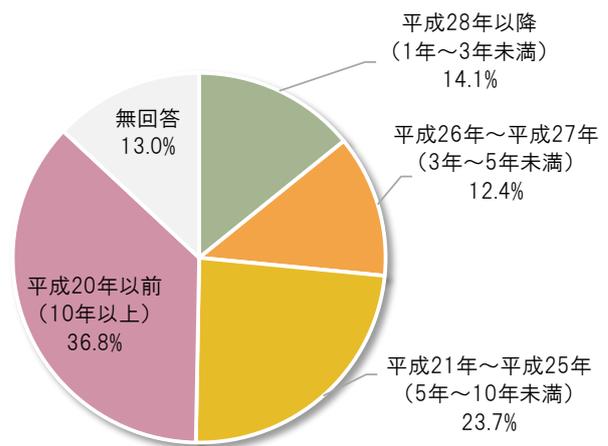


誰も住んでいないと回答した354人が対象

図 2-5-6 維持・管理の頻度

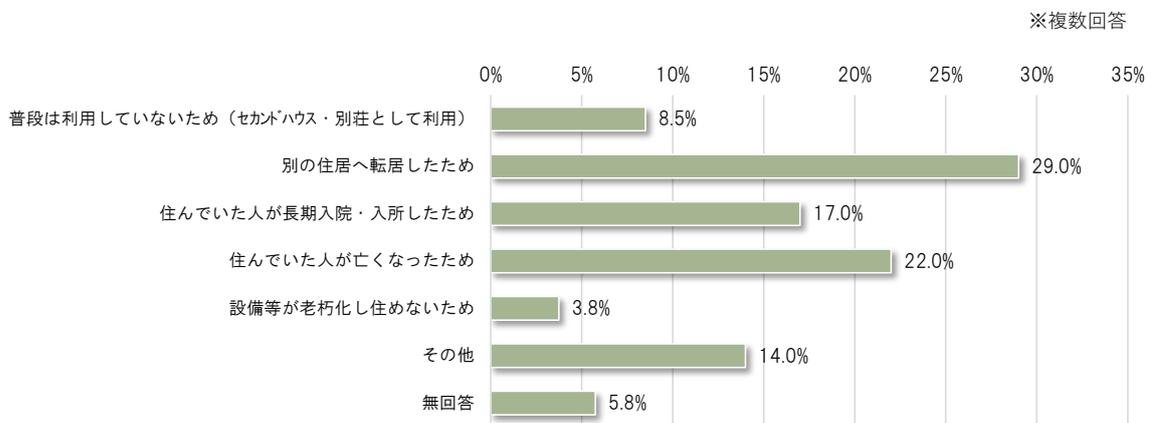
<住まなくなった時期>

- 住まなくなった時期としては、「平成20年以前」が1/3以上を占めますが、直近10年未満とする回答が合わせると半数を超えています。
- 住まなくなった理由としては、転居や居住者の死亡、入院等が多くなっています。



誰も住んでいないと回答した354人が対象

図 2-5-7 住まなくなった時期

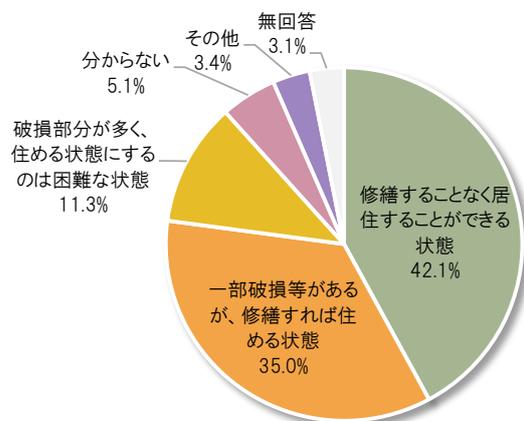


誰も住んでいないと回答した354人が対象

図 2-5-8 住まなくなった理由 (複数回答)

<建物の状態>

- 建物の状態については、「修繕することなく居住することができる状態」が最も多いですが、「破損部分が多く、住める状態にするのは困難な状態」とする回答も10%以上あります。



誰も住んでいないと回答した354人が対象

図 2-5-9 建物の状態

(4) 今後の利用・管理について

<今後の予定>

- 対象建物の今後の予定については、「できれば売却したい、または売却しても良い」との回答が最も多く 20%を超えています。また、「現状の利用のまま、自己管理したい」との回答も 20%近くあるほか、「今後の利用予定はないので、どうしたらよいかわからない」との回答も 10%を超えています。

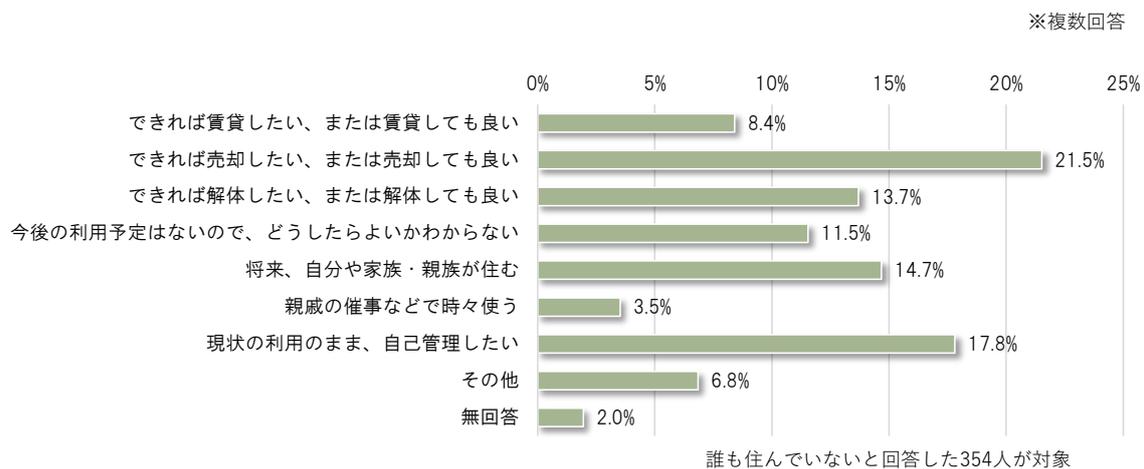


図 2-5-10 対象建物の今後の予定

<困っていること（賃貸・売却予定）>

- 賃貸・売却したいと回答した方が困っていることとして、「買い手（借り手）が見つからない」、「賃貸、売却等の手続きが面倒である」との回答が多くなっています。

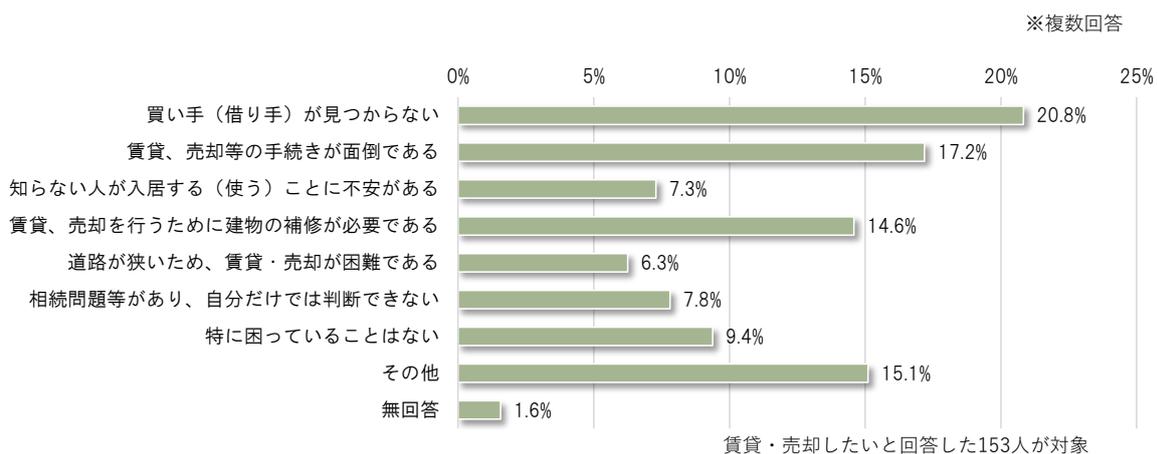


図 2-5-11 今後の予定で困っていること（賃貸・売却）

<困っていること（解体予定）>

- ・解体したいと回答した方が困っていることとして、「解体費用の負担が大きい」、「解体して更地になることで固定資産税が上がる」との回答が多くなっています。

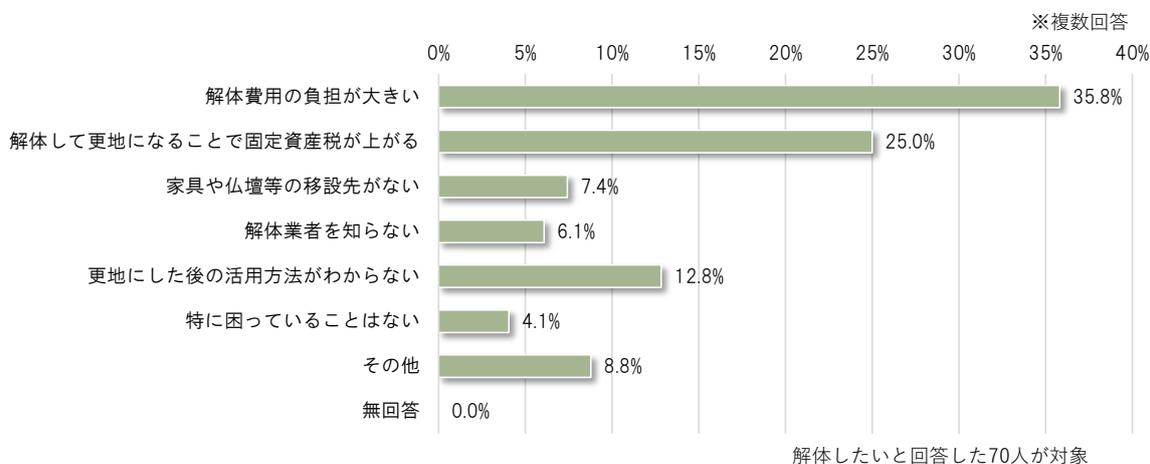


図 2-5-12 今後の予定で困っていること（解体）

(5) 対象物件に関する要望等

- ・対象物件に対して必要だと思う支援や要望として、「特になし」を除くと「賃貸、売却をする場合の不動産業者等の情報がほしい」が最も多くなっています。

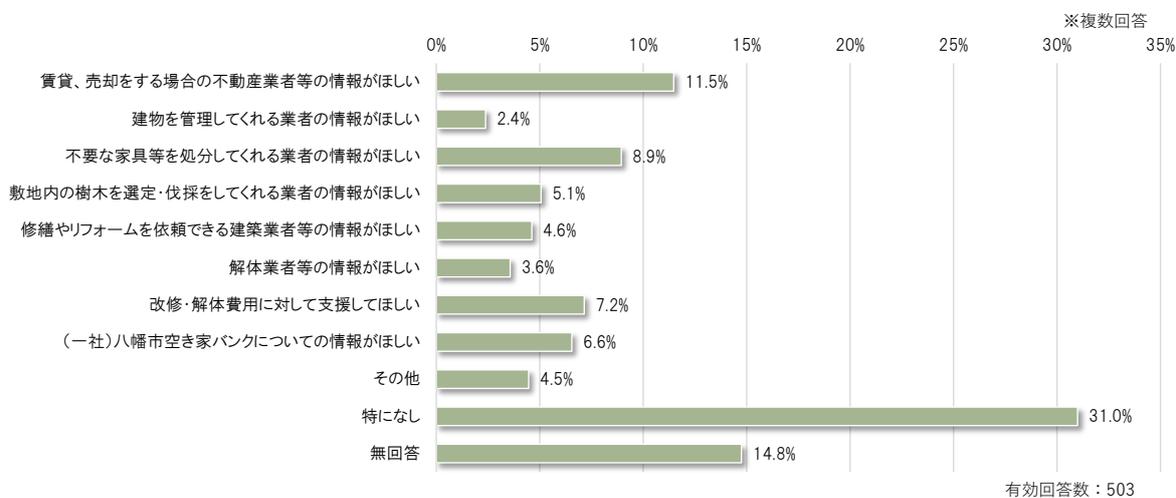


図 2-5-13 対象物件に対して必要だと思う支援や要望

2-6 空家等対策に関する課題

1. 本市の地域特性と空家等の状況からみた課題

	現状	問題点	課題
人口・世帯の動向	<ul style="list-style-type: none"> 人口は減少傾向にあり、世帯規模は縮小している。 10代後半から20代の進学・就職による転出が多い。 高齢化が急速に進行している。 市域東部で高齢化率が高い。 高齢者のみの世帯が増加し、持ち家に住む割合も高く推移している。 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者のみが居住する住宅が増加し、居住者の死亡等を契機に空家化や管理不全となる可能性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ●高齢化に伴う空家発生の予防・抑制が必要である。
建物の状況	<ul style="list-style-type: none"> 住宅等の構造は木造・土蔵造が70%以上を占めている。 旧耐震基準である昭和56年以前の住宅等が全体の1/3以上を占めている。 	<ul style="list-style-type: none"> 建築時期が古い木造住宅が多い。 旧耐震基準の建物は耐震性が確保されていない可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ●建築時期が古い住宅の空家化の予防が必要である。
空家等	<ul style="list-style-type: none"> 空家数、空家率はやや増加傾向にある。 空家のうち「その他の住宅」の割合が高くなっており、そのうち20%近くが腐朽・破損ありの状態である。 	<ul style="list-style-type: none"> 居住者のいない住宅が増えており、十分な管理がなされていない可能性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ●空家等の維持管理への支援、情報把握が必要である。

2. 「八幡市空き家調査」結果からみた課題

	現状	問題点	課題
空家等の分布	<ul style="list-style-type: none"> 空家等は市域北西部の住宅が密集した地域に多く分布している。 市域北部の市街地や、中央部の集落地で空家率が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域によって空家等の状況が異なり、市内均一の対策では十分な効果が得られない可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ●地域特性に応じた空家等対策が必要である。
管理状況	<ul style="list-style-type: none"> 管理が不十分で危険度の高い空家等が、空家等全体の10%近くを占めている。 一方で、約90%の空家等は、軽微な修繕で居住が可能な状態にある。 	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理が不十分で周辺生活環境へ影響を及ぼす危険性が高い場合、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなる。 管理状況がよい空家等についても、適切に管理を行わない場合、危険度が高くなる可能性がある。 状態がよい空家等を市場に流通させる仕組みが不十分である。 	<ul style="list-style-type: none"> ●管理が不十分な空家等に対応するための体制づくりが必要である。 ●所有者等に適切な管理を求めることが必要である。 ●空家等を民間市場に流通させるための仕組みが必要である。
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> 前面道路が幅員4m未満の空家等が、空家等全体の60%近くを占めている。 	<ul style="list-style-type: none"> 災害発生時の避難・救助活動等に支障をもたらす可能性がある。 建築基準法の接道要件を満たさないため、建替えが困難である。 	<ul style="list-style-type: none"> ●基盤整備も含めた周辺環境改善対策が必要である。

3. アンケート調査結果からみた課題

	現状	問題点	課題
空家等となった経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・住まなくなってから10年未満とする回答が半数を超えている。 ・住まなくなった理由として、転居や居住者の死亡、入院等が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢化が進んでいることから、今後も居住者の死亡等を原因とする空家の増加が予想される。 	<ul style="list-style-type: none"> ●空家等になる可能性が高い住宅を把握し、事前に相談・支援する体制整備が必要である。
管理状況	<ul style="list-style-type: none"> ・利用状況は「全く利用していない」、「倉庫・物置として利用」が約70%を占めるが、「セカンドハウス・別荘として利用」も一定数みられる。 ・維持・管理の状況として、「建物の施錠管理」や「郵便物の整理・処分」は行われているが、「水回りなどの点検・修繕など」は行われていない割合が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・設備等の管理が不十分で、今後老朽化などにより利用困難な建物が増加する可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ●空家等所有者への意識啓発や情報提供が必要である。
今後の利用・管理について	<ul style="list-style-type: none"> ・対象建物の今後の予定として、売却の回答が最も多いが、現状利用のままやどうしたらよいか分からないとの回答も多い。 ・今後必要と思う支援や要望として、賃貸、売却をする場合の不動産業者等の情報提供を望む割合が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の今後の利用については、賃貸・売却、解体、現状のまま自己管理等様々な考えがある。 ・空家等を賃貸、売却する際の手続き等が十分理解されていない。 	<ul style="list-style-type: none"> ●空家等の利活用に関する意向や管理状況等に応じた対策が必要である。

4. 地区別現状からみた課題

地区別に人口や建物現況、空家率を比較整理し、各地区の特色、課題を整理しました。

- ・市街地を多く含む八幡地区では、人口の減少幅が大きく、高齢化も進んでいることに加え、昭和 56 年以前の旧耐震基準の木造建築物が多いことから、今後も空家等の増加が予想されます。既に空家率が高いことから、市街地等での空家等対策が必要です。
- ・橋本地区、八幡中央地区は、八幡地区に比べ空家率は低いですが、八幡地区と同様に密集した市街地が分布することから、空家等対策に取り組む必要があります。
- ・戸津地区や内里地区等の市街化調整区域の集落では、人口減少や高齢化が進み、旧耐震基準の木造建築物が多くなっていますが、空家率はまだ低い状況にあります。しかし、今後は空家等の増加が予想されることから、空家等の発生を抑制する対策や、空家等となった後の管理体制等について、取り組む必要があります。

表 地区別現状の整理

単位：％

地区	人口増加率 H22-H27	高齢化率 H27	木造等建物 割合	S56 以前建物 割合	空家率
橋本	-3.5	29.3	67.3	31.6	4.0
八幡	-6.6	32.6	82.5	46.4	8.5
八幡中央	7.8	29.5	86.3	52.0	5.8
八幡南山	-4.0	24.0	74.0	14.3	2.3
八幡東	-5.5	33.2	83.5	46.4	7.8
川口	-2.4	35.8	89.3	47.3	2.4
男山	-7.3	30.4	61.3	42.3	3.5
下奈良	4.0	26.8	75.2	38.3	3.2
上奈良	3.3	32.6	75.8	52.3	1.5
戸津	-9.6	39.3	86.6	65.4	3.0
内里	-0.7	38.3	81.5	56.0	3.3
上津屋	-1.2	31.3	69.1	45.6	1.7
野尻	-4.4	27.5	72.7	51.6	2.0
岩田	-3.8	37.7	75.1	64.9	2.1
美濃山	14.3	14.3	77.3	10.0	1.0
市平均	-2.1	28.3	74.4	37.1	4.1

5. 課題の整理

(1) 空家等の発生に関する課題

本市の空家率は、周辺市町と比べると現状では比較的低く、また、空家の多くは適切に管理されていますが、高齢化は確実に進行中であり、築年数の古い住宅も一定数存在していることから、このまま推移すると、今後、居住者の死亡等を契機に空家化する住宅や管理しきれず放置される空家等が急速に増加することが予想されます。

そういった事態を回避するため、空家等対策では、空家等や管理不全空家等の増加を抑制するための予防策に重点を置く必要があります。

<空家等の発生に関する課題>

- 高齢化に伴う空家発生の予防・抑制が必要である。
- 地域特性に応じた空家等対策が必要である。
- 空家等になる可能性が高い住宅を把握し、事前に相談・支援する体制整備が必要である。

<課題解決に向けて必要な対策>

空家等や管理不全空家等の増加を抑制するための予防策

(2) 空家等の管理に関する課題

アンケート調査結果から、空家等の管理・所有者等の多くは、高齢であり、管理に関して悩みを抱えています。除却や活用の必要性を感じながらも、体力的な問題、知識不足や経済的な理由、相続等の法的な問題等、様々な理由から十分な対処ができないといった実態もあります。

空家等の管理者・所有者等、及び空家等になる可能性の高い住宅が抱える事情や悩みを把握し、支援していく必要があります。

<空家等の管理に関する課題>

- 建築時期が古い住宅の空家化の予防が必要である。
- 空家等の維持管理への支援、情報把握が必要である。
- 空家等所有者への意識啓発や情報提供が必要である。

<課題解決に向けて必要な対策>

空家等の管理者・所有者等への支援策

(3) 空家等の利活用に関する課題

木造を中心とした一戸建空家の約 78%が賃貸や売却の市場に出ていない「その他の住宅」となっています。一方、「八幡市空き家調査」によると、空家等の約 84%が市街化区域の比較的便利なところに立地しています。これらの空家等については、民間市場での流通が可能であるにもかかわらず所有者等が活用に向けた取組を行っていないケースが多いと推測されます。ただし、前面道路が狭い市街地や建築等に関する法規制の厳しい市街化調整区域においては、民間市場での空家流通が難しい状況にあります。

地域によって、空家等を取り巻く条件が異なることから、それぞれの特性に応じた活用・流通対策を検討し、促進していくことが重要です。特に、基盤整備とも関わる市街地での空家等対策については、行政が積極的にかかわり、長期的な観点から取組んでいくべき課題と言えます。

＜空家等の利活用に関する課題＞

＜課題解決に向けて必要な対策＞

- 空家等の利活用に関する意向や管理状況等に応じた対策が必要である。
- 空家等を民間市場に流通させるための仕組みが必要である。
- 基盤整備も含めた周辺環境改善対策が必要である。



空家等の活用・流通促進に向けた取組み

(4) 管理不全の空家等に関する課題

本市においても、管理不全の空家等が現に存在しており、今後も一定数の管理不全空家等が発生する可能性があります。また、所有者等が不明で有効な対策を行えない空家等も存在します。そのような空家等の存在を速やかに把握し、所有者等による適切管理や除却を促し、さらに法律に基づく措置等を実践していくための体制づくりが求められます。

空家等対策に関しては、防犯・防災・生活安全・景観・環境衛生、コミュニティ、定住施策等、多様な側面に関わり、単独の分野だけでは、対応が難しいことから、庁内関係各課と連携した幅広い取組が必要とされます。

また、相続や不動産取引、資産運用等の専門的な分野を含み、民間の経済活動とも関わることから、庁外の関係機関や民間事業者等との連携も必要となります。

＜管理不全の空家等に関する課題＞

＜課題解決に向けて必要な対策＞

- 管理が不十分な空家等に対応するための体制づくりが必要である。
- 所有者不明等空家に対応するための体系づくりが必要である。



管理不全空家等に対応するための体制づくり

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

3-1 計画の基本的な考え方

人口減少や高齢化の進行にともない、空家等となる可能性の高い住宅が、空家等や特定空家等とならないための抑制策が必要です。

空家等を増やさないために、空家等になる前の居住中の段階から周知・啓発し、今後の利活用を相談できる環境を整えるとともに、空家等となった場合においても、そのときの状況に適した手段（相続による継続使用、売却・賃貸等）を選択できるような環境を整えることを基本として、空家等対策に取り組みます。

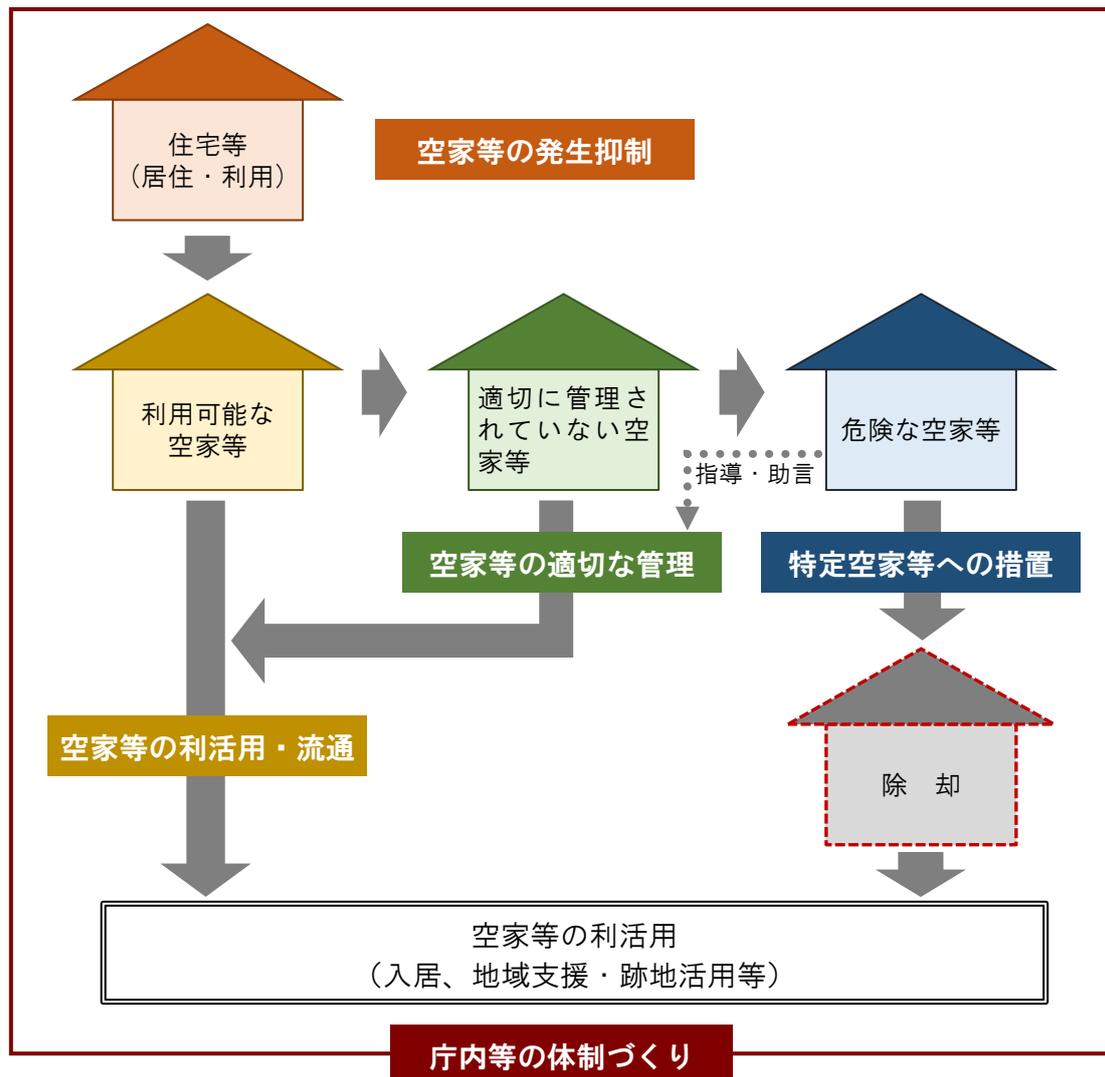


図 3-1 空家等の状況に応じた取組みイメージ

3-2 計画の基本方針

本市の空家等に関する現状や課題を踏まえ、行政と専門家、民間事業者等が一体となり、空家等の「発生抑制」、「適切な管理」、「利活用・流通」に関する取組を進めるとともに、管理不全の空家等に対し「特定空家等」として対処できるよう、以下の基本方針を設定します。

基本方針-1 空家等の発生抑制

少子高齢化の進行や高齢者のみ世帯の増加等に伴い、空家の増加が想定されるなか、空家等を発生させない取組を推進します。

基本方針-2 空家等の適切な管理

空家等になった建物が周辺の生活環境に悪影響を与えないように、空家所有者等に対する意識啓発と適切な維持管理を促すとともに、長期間放置されている空家等に対する有効な対応策を検討します。

基本方針-3 空家等の利活用・流通

(一社)八幡市空き家バンク等と連携し、使用されていない住宅の改修、賃貸・売却を促進することにより空家等の減少を目指します。また、(一社)八幡市空き家バンク等との情報交換を密に行います。

また、老朽化し周辺環境に悪影響を及ぼす空家等の発生を抑制するため、除却支援制度の導入を検討します。

基本方針-4 特定空家等への措置

管理不全の空家等に対しては、所有者等に「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく助言・指導を行います。また、所有者不明等空家を含めた空家等問題の解決に向けた有効な仕組みづくりを検討します。

基本方針-5 庁内等の体制づくり

空家等がもたらす問題は、建築、防災、衛生、景観等多岐にわたるため、部署を横断した体制を構築し、連携して空家等対策に取り組めます。

また、行政だけでなく、地域住民や専門家団体、民間業者等と連携し、協働して空家等対策に取り組む仕組みを構築します。

第4章 空家等に関する対策

4-1 空家等対策の基本方針

空家等が発生した場合、防災、衛生、景観等地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。居住している状況から管理不全な状況までの各段階に応じて、適切かつ効果的な対策を講じていく必要があります。

しかし、管理不全な状況になってからでは、対応にかかる期間が長期化し、問題解決が困難になる傾向があります。そのため、より早期の段階である「空家等の発生抑制」対策や、管理不全空家等を発生させないための「空家等の適切な管理」、「空家等の利活用・流通」対策に積極的に取り組むことが重要であり、これにより空家等による問題発生を未然に防ぐことを目指します。

また、周辺に危険を及ぼす可能性のある管理不全空家等が発生した場合に備え、「特定空家等の措置」について、その内容や手順を事前に把握し、迅速に対応できるよう努めます。

上記の空家等対策を実行するためには、住宅施策を所管する部署だけではなく、税務や環境保全、防災等、庁内の様々な部署と連携し、取り組むことが必要です。また、空家等問題には、空家等の修繕や管理、売買等行政のみでは対応できない内容も含まれるため、各種関係団体や専門家等との連携も必要となります。そのため、空家等に関する情報を共有し、連携して対応できるよう、「庁内等の体制づくり」を推進します。

4-2 空家等に関する対策の構成と流れ



4-3 空家発生の予防・抑制

《空家特措法第6条第2項第4号 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》
《空家特措法第6条第2項第7号 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》

1. 空家問題に関する意識啓発

新たな空家等の発生を抑制するため、「広報やわた」や市ホームページ等による情報提供のほか、啓発パンフレット・チラシの作成配布、市 SNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）公式アカウントによる発信等、多様な媒体を活用しながら、空家等がもたらす影響や所有者の責任等についての情報発信を行い、市民の意識啓発に努めます。

《具体的な取組》

- 広報やホームページ等を活用した空家化を未然に防ぐための情報提供
- 空家等の発生予防の啓発パンフレット・チラシ等の作成・配布

2. 住宅等の適切な維持管理

居住者の死亡や転居等の際に相続や売買が容易に行えるよう、空家化以前の段階における耐震化、バリアフリー化、省エネ化等を促進し、住宅ストックの適切な維持管理や質の向上を促進します。

《具体的な取組》

- 木造住宅の耐震診断、耐震改修の促進
- 住宅のバリアフリー化、省エネ化の促進
- 住宅等の耐震化に関する情報提供

《市の住宅改修等支援事業（令和2年度実施）》

事業名	事業概要
木造住宅耐震診断士派遣事業	○地震に強い安全なまちづくりのため、市内の木造住宅を対象に、専門の知識を持つ耐震診断士を派遣する事業
木造住宅耐震改修費助成事業（本格改修）	○市内の木造住宅を対象に、耐震性を向上させる耐震改修工事に対する耐震改修費助成事業
木造住宅耐震改修費助成事業（簡易改修）	○木造住宅の耐震性を向上させる簡易な耐震改修工事に対する耐震改修費助成事業
木造住宅耐震シェルター設置費助成事業	○耐震診断の結果、倒壊の可能性があると判定された木造住宅を対象とした、耐震シェルター設置費助成事業
住宅バリアフリー改修に伴う固定資産税の減額措置	○新築された日から10年以上を経過した住宅のうち、市で定めたバリアフリー改修工事の要件を満たす場合に、翌年度分の当該家屋の固定資産税額の3分の1相当額を減額
住宅用太陽光発電システム設置費補助金	○新たに「住宅用太陽光発電システム」を設置した個人に対して、その設置費の一部を補助
居宅介護住宅改修（介護予防住宅改修）費用支給事業	○八幡市の介護保険被保険者で、要支援1、2もしくは要介護1から5の認定を受け、在宅で生活している住民の住宅改修に対して、住宅改修費を支給する事業

3. 空家等発生予防に関する情報発信

建物所有者等の死亡後に管理者不在のまま放置されたり、新所有者との連絡が取れなくなったりすることを防止するため、高齢者やその家族に対し、土地家屋の権利関係や相続手続き等の重要性について、情報提供を行うとともに、税制支援策等の紹介を併せて行います。

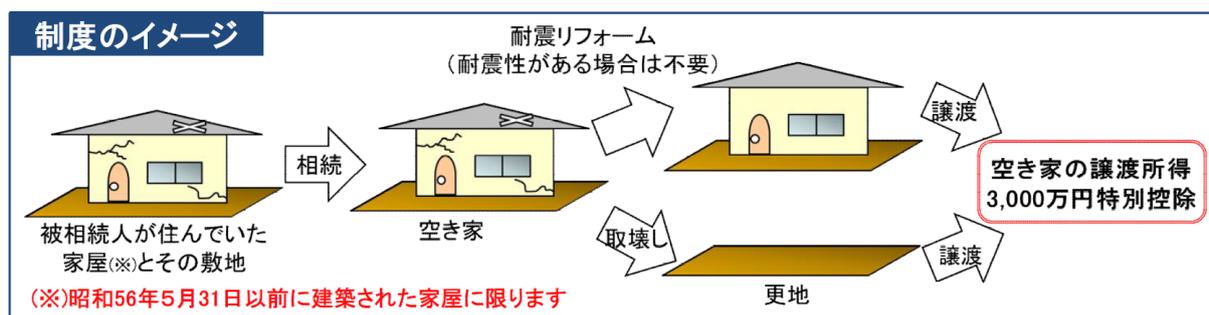
《具体的な取組》

- 相続セミナー・相談会の実施
- 空家の発生を抑制するための特例措置の紹介

《空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について》

・制度の概要：

空き家となった被相続人のお住まいを相続した相続人が、耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除します。



出典：国土交通省資料

4-4 適切な管理

- 《空家特措法第6条第2項第3号 空家等の調査に関する事項》
- 《空家特措法第6条第2項第4号 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》
- 《空家特措法第6条第2項第7号 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》

1. 空家等情報のデータベース化

空家等対策を迅速かつ効率的に実施するためには、空家等に関する最新情報を集約、データベース化し、関係部署間で共有できるシステムの構築が必要です。

市では、「八幡市空き家調査」（平成30年度）の結果を基に、空家等の位置や構造、管理状態等を一元管理した、空家等データベースを整備していますが、新たな空家等情報の追加や既存データの更新等を行い、空家等対策のツールとして積極的な活用を図ります。また、データベース構築を検討する際には、個人情報の取扱いに十分配慮しながら、固定資産税情報や水道開栓情報等の市保有データとの連携や庁内でのデータ共有、市民等からの苦情処理や相談情報等の追加、更新の手法についても、併せて検討します。

《具体的な取組》

- 空家等データベース構築の検討

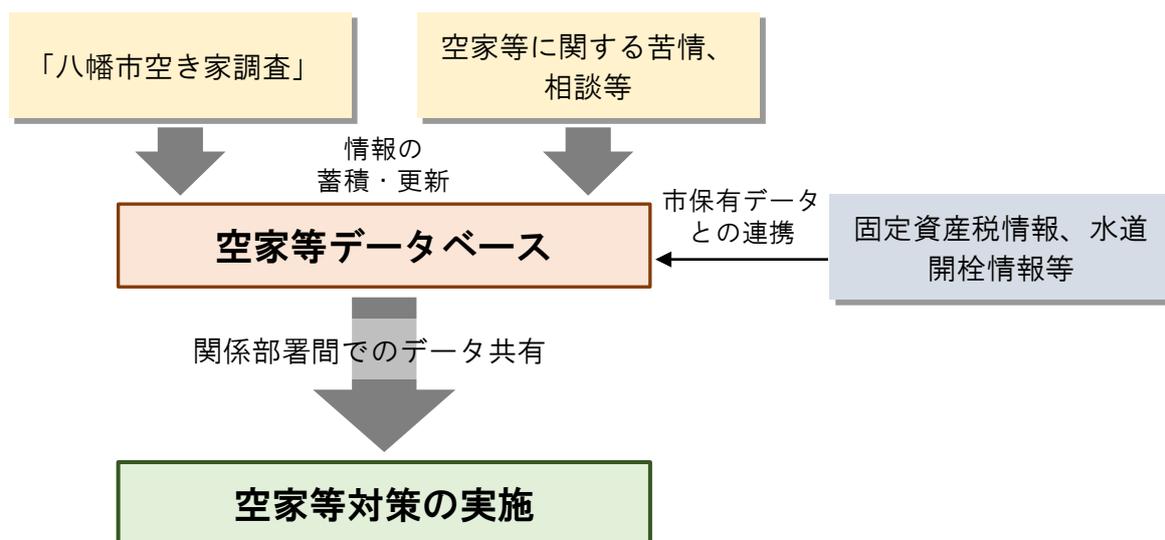


図 4-1 空家等データベースの構築・活用イメージ

2. 適切な管理に関する周知・啓発

空家等の所有者等に対して適切な管理を促すため、専門家・関係団体等と協働して、空き家の適切な管理の必要性に関する意識啓発・情報提供を行います。

また、所有者等の死亡後の相続登記の必要性を啓発するため、所有者等の死亡届が提出された時に相続登記の依頼文を配布する等の取組を進めます。

《具体的な取組》

- 専門家や民間事業者と連携した相談窓口の開設等相談体制の整備
- 固定資産税の納税通知書を送付する際にチラシ等の同封
- 死亡届の提出時に相続登記依頼文の配布

3. 空家等管理代行サービスの仕組みづくり

適切な管理が行われず放置された状態の空家の増加を防止するため、(一社)八幡市空き家バンク、(公社)八幡市シルバー人材センターや民間の空家管理事業者等が空家等の管理を代行できる仕組みを構築します。

《具体的な取組》

- 不動産事業者、(公社)八幡市シルバー人材センターなど空家等管理のできる事業者との連携
- 空家等管理ができる団体・事業者等の情報提供

4. 管理者不明空家等の所有者等調査

居住者の死亡や転居等により空家等となった建物は、管理者不在のまま放置され、管理不全空家等となる危険性が高いといえます。このような空家等については、管理不全空家等の発生を抑制するため、所有者や相続人等の調査を行い、管理者等の把握に努めます。

《具体的な取組》

- 固定資産課税台帳、戸籍謄本等による所有者、相続人等の確認

4-5 活用・流通の促進

《空家特措法第6条第2項第5号 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》
 《空家特措法第6条第2項第7号 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》

1. (一社)八幡市空き家バンクとの連携による空家等の利活用促進

空家等の適切な管理、流通および利活用の促進に取り組むことにより、空き家等の減少および発生抑制を図り、良好な住環境を保全するとともに安心して暮らせる安全で快適なまちづくりの推進に寄与することを目的として、市では(一社)八幡市空き家バンクと「八幡市における空き家対策に関する協定」を締結しています。

(一社)八幡市空き家バンクの利用を促進するため、「広報やわた」や市ホームページ等による活動内容等の周知や相談窓口の開設、(一社)八幡市空き家バンクと連携した利活用・売買等流通に関する支援等を今後も継続します。

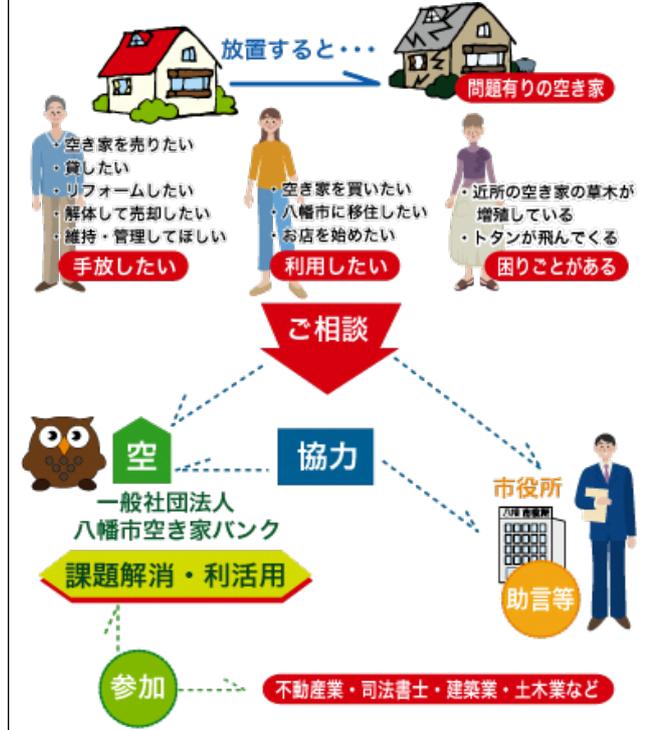
《具体的な取組》

- 広報やホームページ等を活用した(一社)八幡市空き家バンクに関する情報提供
- 空家等所有者等への空家バンク登録案内、利活用・売買等流通に関する支援
- (一社)八幡市空き家バンクとの連携による相談窓口の開設

主な活動・事業等

- ・ 様々な相談及び支援
- ・ 情報提供
- ・ 賃貸、売買、解体、有効活用等への対応方法のアドバイス
- ・ 賃貸、売買、解体、有効活用等の対応に関し、専門業者及び専門家の紹介
- ・ 賃貸、売買、解体、有効活用等の法的問題に対し、専門家の紹介
- ・ 維持管理に関する事業
- ・ 八幡市の各地域のまちづくりの推進を図る事業
- ・ 地域安全と住環境の向上を図る事業

活動イメージ



出典：(一社)八幡市空き家バンクホームページ

図 4-2 「(一社)八幡市空き家バンク」の概要

2. 空家等の売買、賃貸等に関する情報提供

(一社)八幡市空き家バンクと連携し、「広報やわた」や市ホームページ等を通じて、空家等の売買や賃貸等に関する情報を提供します。

《具体的な取組》

- 広報やホームページ等を活用した空家等の売買、賃貸物件の情報提供

3. 地域コミュニティ活性化

市街地や農村集落地では、高齢化や空家等の発生にともなって地域コミュニティの衰退が懸念されることから、地域活性化や地域交流、福祉サービス等の向上のため、空家等を活用できる仕組みを検討します。

《具体的な取組》

- 利活用希望者への空家等情報の提供
- 空家等所有者と利活用希望者とのマッチング

4. 除却支援制度等の検討

老朽化し周辺環境に悪影響を及ぼす空家等の発生を抑制するため、国の補助事業等を活用した、空家等の除却支援制度の創設を検討します。

《具体的な取組》

- 空家等の除去等に関する支援制度の検討

5. 立地適正化計画との連携

「八幡市立地適正化計画」の居住誘導施策と連携し、居住誘導区域に立地する空家等の売買・賃貸や有効活用への支援策を検討します。

《具体的な取組》

- 居住誘導区域内の空家等購入費への補助制度の検討

4-6 特定空家等への対応

《空家特措法第6条第2項第6号 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》

1. 特定空家等の判断、認定基準の作成

管理不全の空家等に関しては、国の『「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）』に準じた判断基準を設定し、特定空家等の判定を行います。特定空家等の認定については、庁内検討部会*での協議を経て行います。

特定空家等の判断基準については、今後、本市の実状を踏まえた独自基準の作成を検討します。

※庁内検討部会：「八幡市空家等対策計画」の策定に当たり、関係各課等との協議及び調整を行い、意見の集約を図ることを目的に設置された組織。

■「特定空家等」の判断の参考となる基準

『「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）』では、以下のような「特定空家等」の判断の参考となる基準を示しています。

【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

判断項目		調査項目の例	「八幡市空き家調査」の管理状況等調査項目
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 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	・ 建物の傾斜
	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	・ 基礎に不同沈下がある ・ 柱が傾斜している 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 等 ・ 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 等	
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 等	

【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

判断項目	状態の例	「八幡市空き家調査」の管理状況等調査項目
(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。	・ 悪臭・異臭
(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。	・ ゴミの堆積 ・ 動物・虫

【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

判断項目	状態の例	「八幡市空き家調査」の管理状況等調査項目
(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。	<ul style="list-style-type: none"> ・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。等 	
(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。	<ul style="list-style-type: none"> ・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。等 	<ul style="list-style-type: none"> ・窓ガラスの破損 ・植物の繁茂

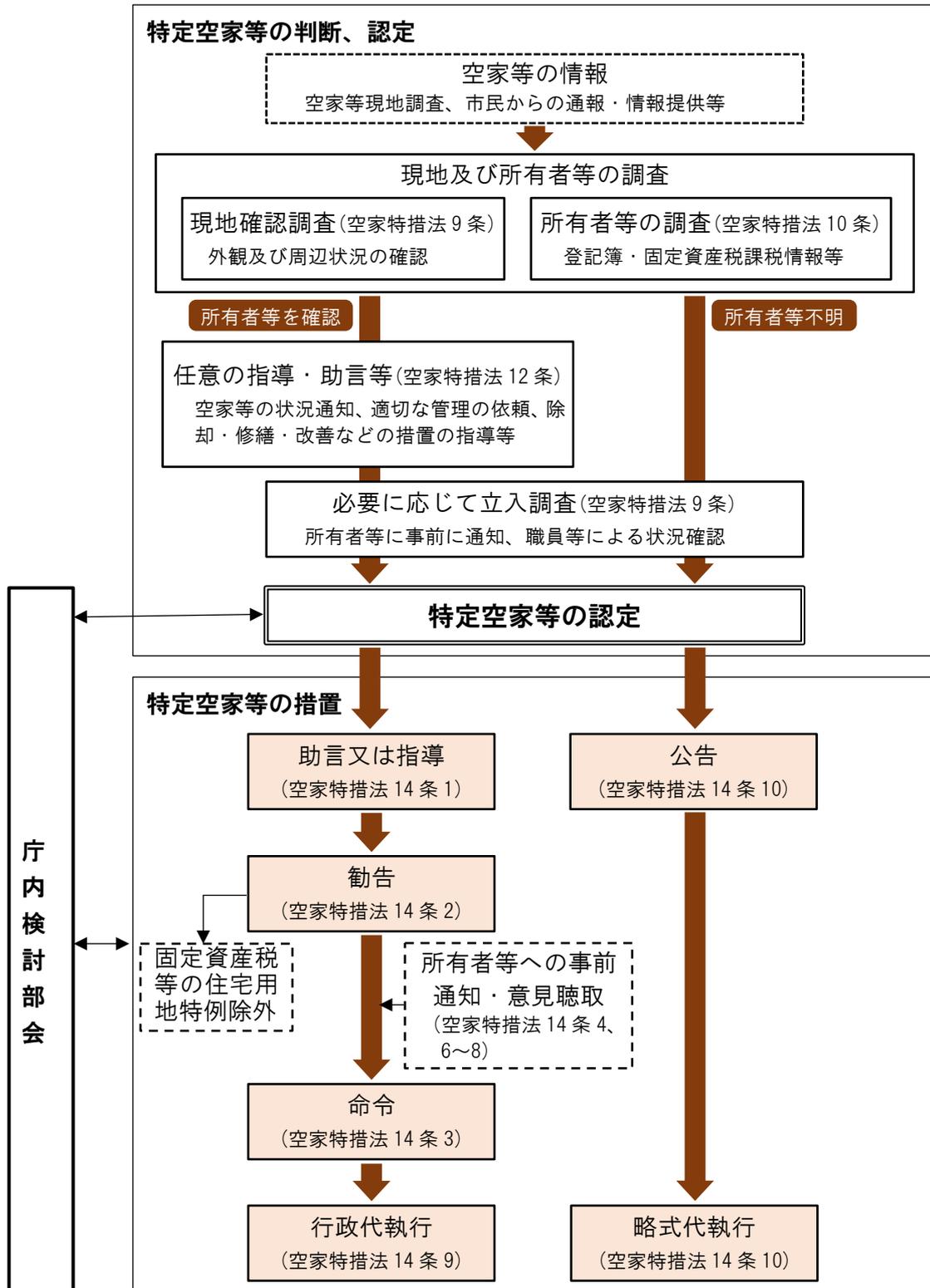
【4】その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

判断項目	状態の例	「八幡市空き家調査」の管理状況等調査項目
(1) 立木が原因で、以下の状態にある。	<ul style="list-style-type: none"> ・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。等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草・低木・中木（高さ2.5m未満） ・樹木（高木）（高さ2.5m以上） ・植物の繁茂
(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。	<ul style="list-style-type: none"> ・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。等 	
(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。	<ul style="list-style-type: none"> ・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。等 	<ul style="list-style-type: none"> ・カーポート・倉庫等付属工作物 ・門扉・塀・柵等の破損 ・屋外機器の破損（室外機等） ・窓ガラスの破損・

2. 特定空家等の措置

特定空家等に認定する場合には、空家特措法に基づき、助言又は指導、勧告、命令等の措置を以下の手順により実施します。

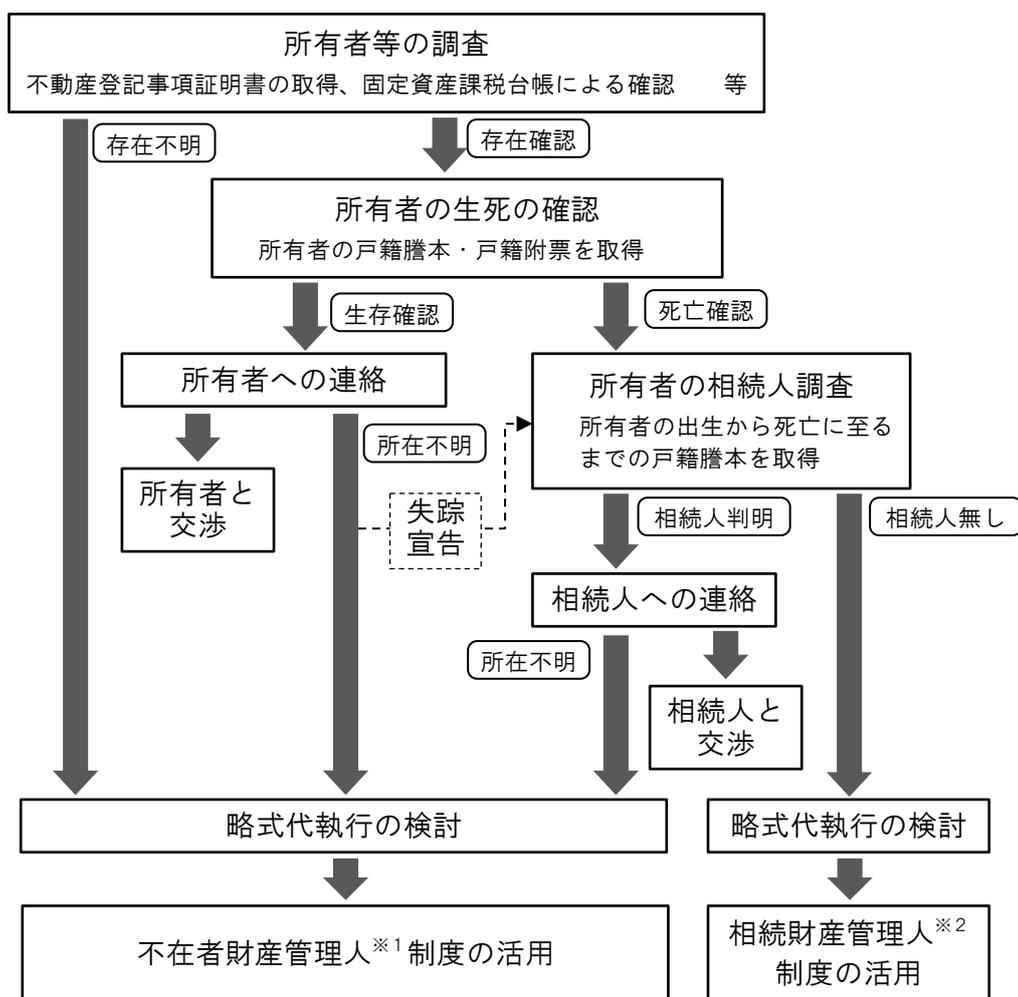
これらの措置の実施にあたっては、庁内検討部会において、慎重な協議の上実施します。



3. 所有者不明空家等の措置

空家等の所有者や相続人の死亡等により、当該所有者等の所在が把握できない場合には、必要に応じ、民法に基づく「不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度」の活用について検討します。

所有者等の確認は、以下のフローに基づき進めます。



※ 1：不在者財産管理人…

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がない場合に、家庭裁判所は、申立てにより、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の処分を行うことができます。

このようにして選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことができます。（出典：最高裁判所ホームページ）

※ 2：相続財産管理人

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がなくなった場合も含まれる。）には、家庭裁判所は、申立てにより、相続財産の管理人を選任します。

相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることとなります。

なお、特別縁故者（被相続人と特別の縁故のあった者）に対する相続財産分与がなされる場合もあります。（出典：最高裁判所ホームページ）

■関係法令に基づく空家等の措置

措置の名称	根拠法	措置の概要
建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置	建築基準法 第9条の4、第10条	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定行政庁は、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがある既存不適格建築物等について、必要な指導及び助言をすることができる。 ・ 特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、正当な理由なく当該勧告に係る措置がとられなかった場合において、特に必要と認めるときは命令できる。 ・ 特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令できる。 ・ 特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる
道路法に基づく禁止行為等に対する措置	道路法 第43条、第44条、 第47条の11、第48 条、第71条第1項・ 第3項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務 ・ 道路保全立体区域内の制限 ・ 道路管理者等の監督処分
消防法に基づく火災の予防のための措置	消防法 第3条、第5条、第5 条の3、第9条	<ul style="list-style-type: none"> ・ 消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。また、消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。 ・ 火災の予防のために必要な事項は政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。
災害対策基本法に基づく応急公用負担等	災害対策基本法 第64条	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市町村長は、災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。
災害救助法に基づく救助	災害救助法 第4条第10号 災害救助法施行令 第2条第2号	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害に基づく救助として、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。

出典：空家等対策に係る関連施策等（施策等一覧）（平成31年4月、国土交通省・総務省）

4-7 跡地の活用

《空家特措法第6条第2項第5号 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》
《空家特措法第6条第2項第7号 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》

1. 跡地の適切な管理を推進するための周知啓発

空家等を除去した後の跡地について、その適切な管理や利活用を促進するため、所有者等に対し、跡地の適切な管理の必要性や跡地の有効活用等に関する情報発信を行い、意識啓発を行います。

《具体的な取組》

- 広報やホームページ等を活用した跡地管理に関する情報提供
- 跡地の管理や利活用に関する相談会の実施

2. 跡地の地域資源としての利用推進

空家等を除去した後の跡地については、所有者等や地域住民等の意向を踏まえながら、ポケットパークや防災広場等地域資源としての活用を検討します。

また、狭あい道路が多い市街地等では、跡地を利用した道路拡幅等、長期的な視点に立った基盤整備等を検討します。

《具体的な取組》

- 空家等跡地のポケットパーク、防災広場としての整備
- 市街地等での基盤整備の検討

第5章 計画の推進方策

5-1 空家対策の実施体制

《空家特措法第6条第2項第7号 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》

《空家特措法第6条第2項第8号 空家等に関する対策の実施体制に関する事項》

1. 市内の連携体制の構築

本市における空家対策は、都市整備部都市整備課が統括して推進するとともに、引き続き市内検討部会を実施し、関係各課との役割分担や連絡体制を明確化した上で、空家対策を総合的に推進します。

各関係部署の主な取り組み内容は以下の通りです。

表 5-1 空家等対策における市内関係部署の取り組み事項

関係部署	取り組み事項
都市計画、住宅施策等の所管部署	・ 空家等対策全般に係ること ・ 空家等の相談に関すること ・ 空家等の建築物としての状態に関すること ・ 空家等の耐震改修等に関すること ・ 空家等の改修・除却等支援に関すること ・ 民間開発の調整・指導に関すること ・ 道路狭小地区における基盤整備等に関すること ・ 空家跡地を防災機能をもった地域の交流スペース等としての整備に関すること
市民相談等の所管部署	・ 空家等の相談に関すること
防災・防犯等の所管部署	・ 災害時における空家等の被害状況の収集(予防含む)に関すること
固定資産税等の所管部署	・ 空家等所有者に対する固定資産税等の税情報の提供に関すること
環境保全対策等の所管部署	・ 空家等の環境衛生に関すること
ゴミ・廃棄物等の所管部署	・ 空家等から排出されるゴミ処理等に関すること
高齢者対応等の所管部署	・ 高齢者のみ居住世帯等に関すること
火災予防等の所管部署	・ 空家等に関する危険物に係ること
上下水道利用者管理等の所管部署	・ 空家等の水道閉栓状況に関すること

2. 関係団体・専門家等との連携強化

空家等の所有者が抱える問題は多岐にわたることから、各分野の専門家との連携が、行政には求められます。

そのため、市内各課との連携はもとより、関係団体や専門家等への相談体制を構築し、総合的な知見から対策に取り組みます。

3. 空家等に関する総合窓口の設置

空家等に関する様々な相談を受け付け、必要に応じて庁内関係部署、関係団体・専門家等につなぐ総合窓口を設置し、市民への周知を図ります。

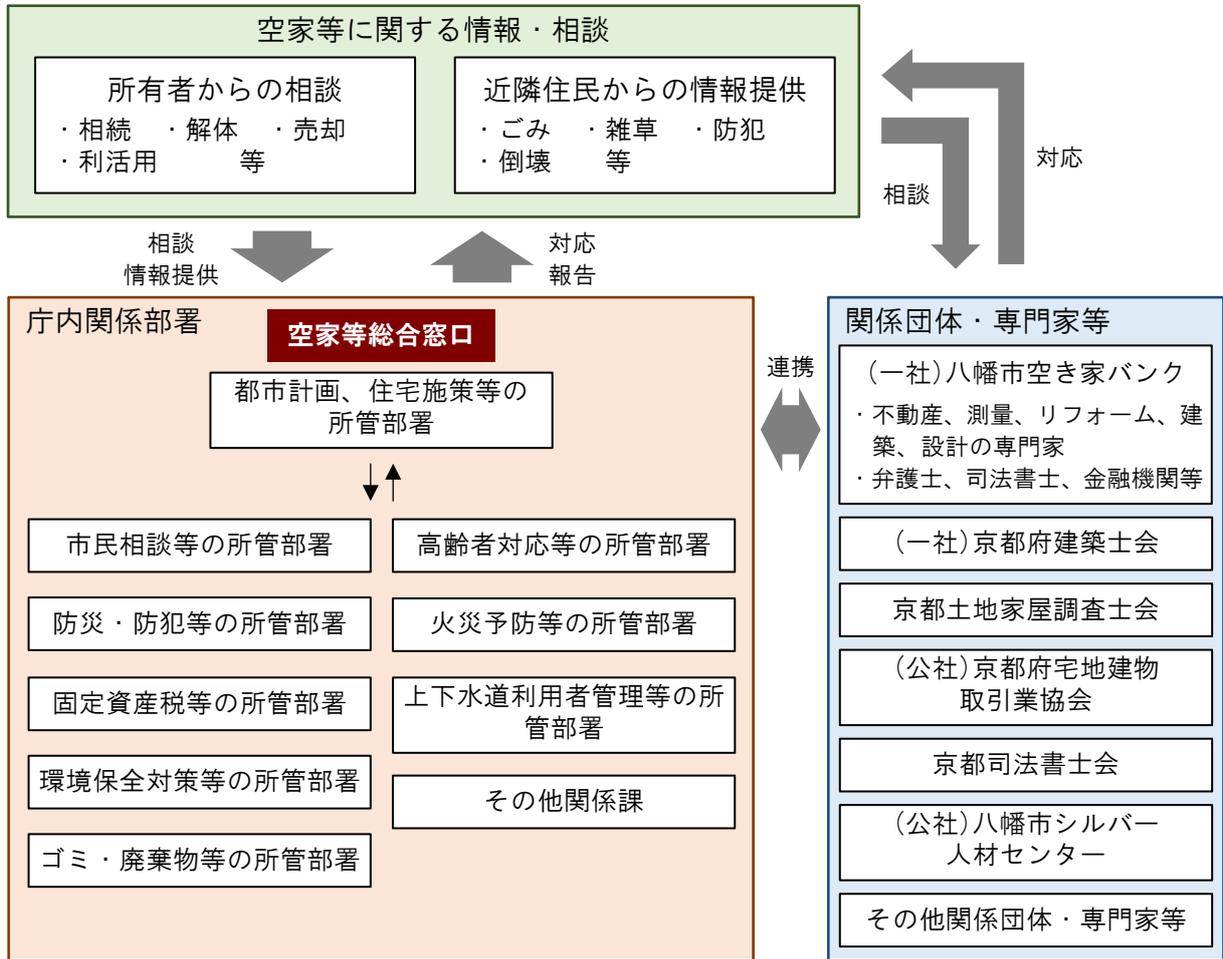


図 5-1 空家等問題に対する連携体制

表 5-2 関係団体・専門家等との連携事項

関係団体・専門家等	相談・連携事項
(一社)八幡市空き家バンク	・空家等の賃貸・売買等に関すること ・空家等の維持・管理に関すること
(一社)京都府建築士会	・空家等の適切管理に関すること ・空家等の改修や解体工事に関すること
京都土地家屋調査士会	・空家等に係る隣地との境界確定等の表示登記に関すること
(公社)京都府宅地建物取引業協会	・空家等の賃貸・売買等に関すること
京都司法書士会	・空家等の相続登記や権利登記に関すること
(公社)八幡市シルバー人材センター	・空家等、空家跡地の管理に関すること

4. 法定協議会の設置検討

空家特措法第7条では、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を組織することができ、その構成員としては、市町村長のほか、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と規定されています。

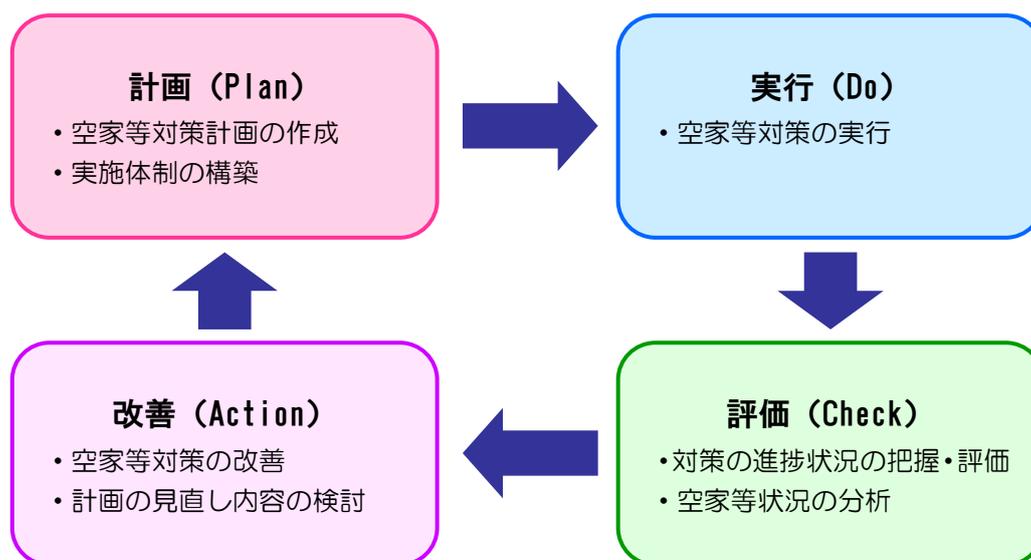
本市においても、空家等問題に対する連携体制の構築に併せて、法定協議会の設置についても検討を行います。

5-2 計画の進行管理

《空家特措法第6条第2項第9号 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項》

空家等対策計画の実施にあたっては、空家等の現状や計画の実施状況等を定期的に把握、評価し、庁内検討部会へ報告のうえ、必要に応じて対策等の見直し等を行うこととします。

また、中間年次の概ね5年後には、法改正の動向や社会情勢の変化、対策の実施状況や評価結果を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを検討します。



八幡市空家等対策計画

発 行：令和3年3月

編 集：八幡市 都市整備部 都市整備課

住 所：京都府八幡市八幡園内 75

電 話：075-983-5049

U R L：<https://www.city.yawata.kyoto.jp/>