

## 第5章 具体的な取組み

### 5-1. 発生抑制

空き家は日常生活に溶け込んでおり、その存在に気付かない場合も少なくありません。空き家が住環境を妨げるのは、その空き家が管理不全に陥り、周辺に迷惑をかけているときです。

空き家をまちづくりの資源と捉える社会を実現するためには、周辺に悪影響を及ぼしている空き家の発生を抑制する必要があります。

本市では、空き家になったらどうするかを考えるための情報提供や意識啓発を行い、空き家になる前から所有者等が相談できる体制を整えていきます。

情報提供の詳細は、参考-2(P.36、37)及び参考-3(P.38)をご覧ください。

#### セミナーの実施



所有者等、高齢者や住み替えを検討している人に向けて、セミナーを実施します。

#### 多様な媒体による情報発信



広報紙やホームページ、動画、SNS、冊子等、多様な媒体を利用して、情報発信を行います。

#### 高齢者福祉施設等での啓発

高齢者福祉施設や地域包括支援センターに、チラシを配架するとともに、入所相談などのタイミングで、家のことについて考えてもらえるようチラシの配布を行います。

#### 庁内各部署での情報発信



納税通知書の同封書類に空き家の情報を掲載したり、市民課窓口で情報冊子を配布するなど、庁内各部署で情報発信を行います。

#### 市の各種無料相談

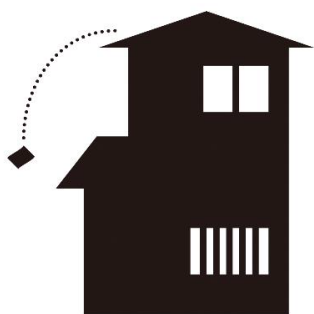
制度	内容
不動産無料相談	空き家に関わる相談を含む、不動産に関する相談
弁護士相談	民事上の法律問題に関する相談(相隣問題、相続、遺言など)
司法書士相談	不動産登記、相続・贈与、成年後見人制度などに関する相談
行政書士相談	民事上の書類の作成などに関する相談(相続、遺言など)

## 5-2. 流通及び利活用の促進

### (1)行政プラットフォームの運用

行政プラットフォームは、所有者等に空き家に関する専門家を紹介する制度です。所有者等の「どの業者に頼めばいいかわからない」「遠くに住んでいるから、知り合いの業者がない」といった声に応えます。専門家団体との官民協働で、所有者等の多様なニーズに応えられるよう努めます。

たとえば・・・



台風で屋根瓦が落下したので修理したい

➡工務店を紹介



住まなくなった実家を売却したい

➡不動産業者を紹介

協定を締結している団体

(公社)京都府宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会 京都府本部、  
京都司法書士会、京都府行政書士会、長岡京市商工会、京都弁護士会

利用実績(専門家に繋いだ件数)

平成30年度	令和元年度
9件	10件

## (2) 空き家バンクの運用

空き家バンクとは、売りたい又は貸したい物件をウェブサイトに掲載し、買いたい又は借りたい人を募る制度です。ウェブサイトは、国土交通省が運用する全国版空き家・空き地バンクを利用しています。

空き家バンクでは、空き家所有者から登録したい物件を募り、登録を希望される物件の調査は、行政プラットフォームの協力事業者とともにを行います。

また、空き家を利活用したいという人からの相談を受け、空き家バンクの利用希望登録等について案内します。なお、空き家を活用して、本市に住みたいという人の中には遠方にお住まいの人もいるため、利用希望者の利便性向上のため、インターネットを通じた利用登録を可能にしています。

### ウェブサイトのイメージ



流通に向けての修繕や法的事項の整理、売買の仲介等専門的な知識が必要な場合は、行政プラットフォームの専門家を紹介します。

### 物件登録数(令和元年度末までの延べ数)

売買	賃貸
1件	1件

### 利用希望者数(令和元年度末までの延べ数)

売買	賃貸	どちらでも可
8名	6名	2名

### 5-3. 所有者等への支援の継続

行政プラットフォームの運用により、所有者等の相談内容に応じた専門家を紹介することで、課題が解決した案件もあります。そのため、今後も適切な管理や流通を促進するため、専門家の協力を得て、行政プラットフォームを運用し、所有者等への支援を継続していく必要があります。

#### (1) 利活用や除却に対する補助制度

子育て世帯や二世帯住宅、近居や同居に対する支援に加え、空き家バンク登録物件に対するインスペクション(住宅診断)費やリフォーム費、家財道具整理費、登記費、危険な空き家の除却費等に対する支援制度については状況に応じて検討を行います。

本市の既存補助制度には次のようなものがあります。

制度名	内容
木造住宅耐震改修補助	旧耐震基準で建てられた木造住宅の耐震改修費用を補助します。
プレミアム付きリフォーム工事券	リフォーム工事等をする人に、20%のプレミアム付き工事券を発券します。

詳細は参考-4、5(P.39)をご覧ください。

また、国の既存補助制度には次のようなものがあります。

制度名	内容
セーフティネット住宅(専用住宅)の改修費等補助	住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障がい者や子育て世帯など)の入居を拒まないセーフティネット住宅の専用住宅として登録する場合は、改修費等が補助されます。

## (2) 空き家を活用する主体の応援

建築物を、住居以外の用途で活用することも、空き家と共存する社会の形成に繋がります。空き家又は空き家になりそうな家を活用した人や団体取材し、その活動を市のホームページなどで紹介します。



「カフェ シスコティ」

祖母が住んでいた築60年の空き家を子育て応援カフェに改修

下記のQRコードを読み込むと、空き家の活用事例をご覧ください。



空き家を住居以外の用途で活用される場合、固定資産税が変わる可能性があります。  
税金に関する詳しいことは、税務課(075-955-9508)へお問い合わせください。

## (3) 特に流通が困難な物件に関する対応の検討

長屋建てや接道条件を満たさない物件など、建築基準法等の規制により流通しづらいと思われる空き家への対応を検討します。

## 5-4. 管理不全空き家等への対応

空き家等の管理について、第一に責任を負うのは所有者等です。

管理されていない空き家等の問題の解決は、原則、当事者間(例えば、近隣住民と所有者)で行っていただきます。

しかし、近隣住民が所有者等と連絡がとれない場合は、市が所有者等を調査し連絡します。空き家等を管理していないと思われる所有者等に対しては、管理の度合いによって、市から適切な管理のお願いの文書を送付するなどの指導を行い、記録します。

なお、本市では、近隣住民などが相談しやすい体制を整えています。

### 空き家等の苦情があった場合の市の対応

空き家等の苦情が市に寄せられ、近隣住民が所有者等と連絡が取れない場合は、市が水道使用量や現地調査により空き家等であるかどうかを調べ、税務情報や戸籍情報等により所有者等を調べます。

その結果、管理不全空き家等と認められる場合は、所有者等に適切な管理を依頼するとともに近隣住民との連絡先交換を促します。

併せて、行政プラットフォームや空き家の譲渡所得3,000万円特別控除等の制度を案内します。

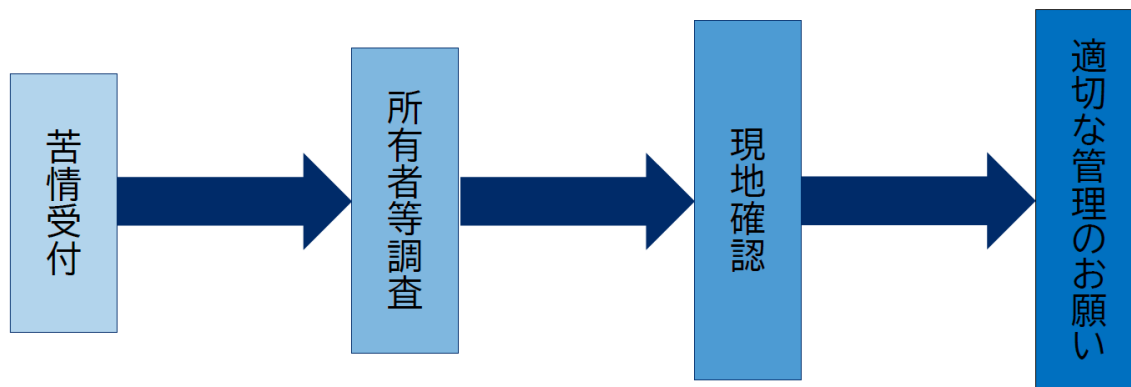


図11\_空き家等の苦情があった場合のフロー例

空き家等の状態が改善されない場合は、条例や特措法に基づく措置を検討します。

## 管理不全空き家等の所有者等への措置 (条例第12条)

繰り返し注意喚起を行ったにもかかわらず、管理不全な状態が改善されない空き家等については、条例に基づき、所有者等に対する指導(助言・指導や勧告)を行います。勧告に従わない場合は、氏名等の公表を検討します。

また、周辺への危険が切迫しているような空き家等については、条例に基づき、危険防止のために必要最小限の範囲で行う屋根瓦の除去やアンテナ撤去などの措置(緊急安全措置)を検討します。

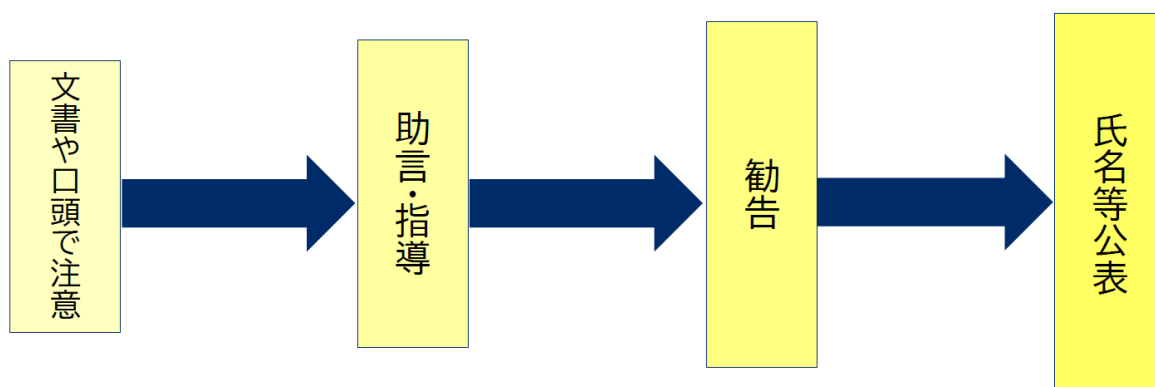


図12. 管理不全空き家等措置フロー例

京都市では、状態の悪い管理不全空き家について、下記のような取組みを令和元年度から試行実施されています。

本市においても、特定空家等と認定し、勧告を受けた場合や使用・管理の状況から居住用家屋と認められない場合は、固定資産税の住宅用地特例の解除を行う場合があるため、京都市の実施状況や効果を調査・研究していきます。

### 〈京都市における固定資産税の住宅用地特例の解除の取組みについて〉

京都市では、特措法の「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がある状態」と同程度の管理不全状態であり、かつ人の居住の用に供される見込みがないと認められる空き家の敷地について、特定空家等の認定・勧告を行うことなく、固定資産税の住宅用地特例の解除を行っている。

## 特定空家等の所有者等への措置 (特措法第14条、条例第10条)

特定空家等は、人々に著しい悪影響を及ぼすおそれのある空家等です。

繰り返し注意喚起を行ったにもかかわらず、管理不全な状態が改善されず、長岡京市空き家等対策審査会に諮り「特定空家等」であると市長が認定した空家等については、所有者等に対し助言・指導、勧告、氏名公表や命令を行います。それらを行っても改善されない場合は、行政代執行を検討します。

行政代執行とは、地方自治体が所有者等に代わって特定空家等の危険性を除却するための措置です。行政代執行に要した費用は、所有者等に支払いを求めることができます。

また、所有者等と連絡がとれず、周辺への危険が切迫しているような空家等については、条例に基づき、危険排除のために必要最小限の範囲で行う緊急安全措置(P.31)や特措法に基づく略式代執行も念頭において対応するとともに、財産管理人制度※1の活用等も並行して検討します。

※1 財産管理人制度とは、所有者の所在が不明又は相続人の存在、不存在が明らかでないとき、その利害関係人が家庭裁判所に申立てを行い、不在者財産及び相続財産の管理人を選任し、保存行為等を行う制度です。

空家等が特定空家等に該当するかどうかは、市独自の判断表を用いて判断します。判断表では、次の判断基準(イ)～(二)の事項を確認し、いずれかに該当する場合、特定空家等であると認定します。

また、特定空家等に認定した後は、特定空家等に対する措置を講じるか否かを、次のことに注意して総合的に判断します。

- ・ 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
- ・ 悪影響の程度と危険等の切迫性があるか否か

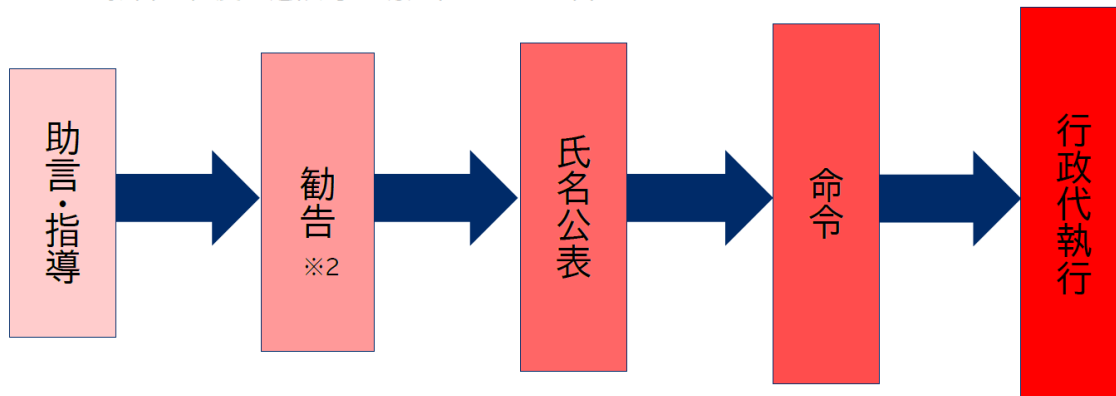


図13\_特定空家等の措置フロー例

※2 「勧告」がなされた特定空家等の敷地が住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例(地方税法第349条の3の2関係)の適用を受けている場合は、その特例の適用が解除されます。

〈住宅用地の特例〉	200 m <sup>2</sup> 以下の住宅用地	⇒ 固定資産税→1/6、都市計画税→1/3
	200 m <sup>2</sup> を超える住宅用地	⇒ 固定資産税→1/3、都市計画税→2/3



## 特定空家等の判断基準(判断表から一部を抜粋)

### (イ)そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

#### 1 建築物が倒壊等のおそれがある。

- ・建築物が傾斜している ・落階している

#### 2 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等がある。

- ・基礎が破損又は変形している ・柱が腐朽している

#### 3 屋根、外壁が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・屋根が変形している ・外壁仕上材が剥落している

- ・壁体を貫通する穴が生じている

#### 4 看板、塀等が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・看板、給湯設備等が転倒している

- ・屋外階段、バルコニーが腐朽、破損している

- ・門、塀がひび割れ破損している

#### 5 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁がひび割れ、老朽化等による危険な状態にある



### (ロ)そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

#### 1 建築物又は設備等の破損等が原因によるもの。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出等があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

#### 2 ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの。

- ・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支障を及ぼしている
- ・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支障を及ぼしている



## (八)適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

### 1 景観法等

- ・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ない状態となっている
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている

### 2 その他周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの。

- ・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
- ・敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている



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

### 1 立木が原因によるもの。

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている

### 2 空き家等にすみついた動物等が原因によるもの。

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある

### 3 建築物等の不適切な管理等が原因によるもの。

- ・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



写真の出典:「地方公共団体の空き家対策の取組事例」(国土交通省)

## 緊急安全措置 (条例第13条)

人の生命、身体又は財産に対する危険を防止するため緊急の必要があると認めるときは、市は、その危険を防止するための必要最小限の措置を行うことができます。

なお、措置に費用がかかった場合は所有者等に請求します。

例えば、屋根瓦の落下・飛散により、通行人や近隣住民に怪我をさせるおそれがある場合に、通行人等に危険を知らせる看板及びバリケードの設置や場合によっては、屋根瓦の除去等を行います。



## 空き家所有者であるあなたがすべきこと

空き家を適切に管理することは所有者等の責務として法律にも定められています。管理を怠ると、あなたの空き家が通行人等に危害を加える可能性があります。その場合、あなたに損害賠償等が発生する可能性があります。

定期的に管理を行い、しっかりと空き家の状態を把握し、近隣に迷惑を掛けないように心がけましょう。そのためには、近隣の人と連絡がとれる関係をつくることが大切です。空き家の状態を報告してもらい、いち早く対処できるように備えておきましょう。

## 住民のあなたができること

周辺に悪影響を及ぼす空き家の発生を抑制するためには、近隣の人と連絡がとれる関係をつくるのが大切です。

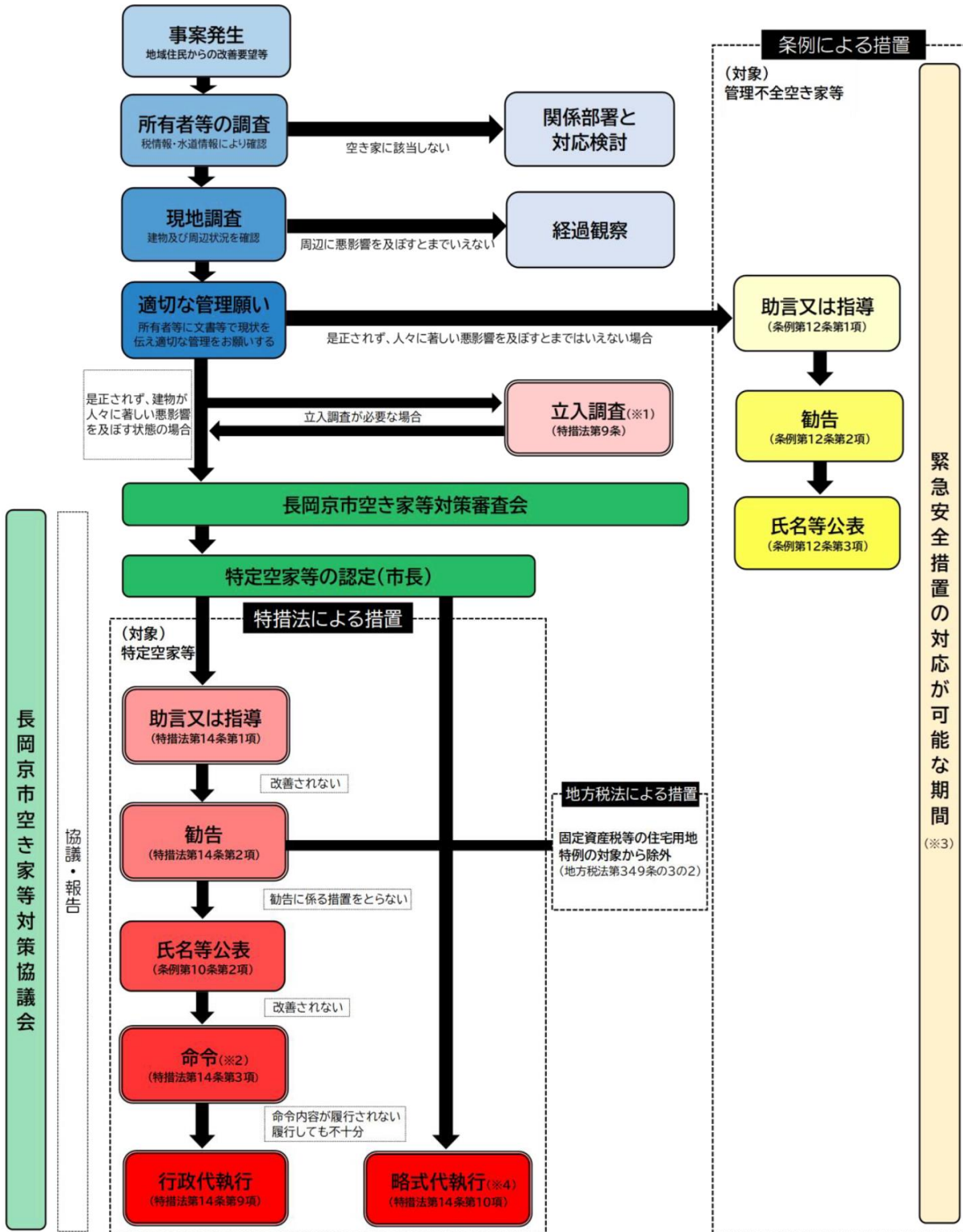
アンケート結果によれば、空き家になった理由として「引っ越した」「施設入所」が約6割を占めます。近所づきあいを大切に、プライバシーに配慮しながら連絡先を交換しておくことで、互いの家を長期留守にすることになったときに、情報のやり取りができ、周辺に悪影響を及ぼす空き家の発生抑制に繋がります。

また、アンケートによると、連絡先を交換している人のうち、連絡を受けた所有者等の全員が、対応されています。このことから、連絡先の交換は空き家の管理に有効であるといえます。

隣の家の留守が続く場合は、近隣の人に事情を知らないか聞いてみるのも良いでしょう。

所有者等の連絡先を誰も知らない場合は、市役所にご相談ください。

# 空き家に対する措置のフロー図



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

※2 命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する(特措法第16条第1項)

※3 空き家等と把握してから代執行が行われるまでの期間に、市が必要最小限の範囲で暫定的に安全を確保するために実施する措置(条例第13条第1~4項、P.31参照)

※4 措置の命令等を受けるべきものが確知できない場合、助言又は指導・勧告・命令を経ることなく略式代執行を行う。