

## 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、周辺に悪影響を及ぼしているときです。

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す空き家の発生を抑制する必要があります。

本市では、庁内各部署との連携を強化し、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積極的に行うとともに、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.44～46)及び参考-3(P.47, 48)をご覧ください。

#### 出前ミーティング等の実施



所有者等や高齢者、住み替えを検討している人に向けて、出前ミーティングを実施します。また、高齢者を対象とした団体等で行われる会議に参加し、空き家対策の周知を行います。

#### 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等に、チラシを配架するとともに、入所相談等のタイミングで、家のことについて考えてもらえるようチラシの配布等を行います。

#### 庁内各部署での情報発信



市から発送する固定資産税・都市計画税の納税通知書の同封書類に空き家関連の情報を掲載したり、市民課窓口で情報冊子を配布する等、庁内各部署と連携し、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	空き家に関する相談を含む、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、遺言等)
司法書士相談	不動産登記、相続・贈与、成年後見人制度、債務整理等に関する相談
行政書士相談	民事上の書類の作成等に関する相談(相続、遺言等)

## 5-2. 流通及び利活用の促進

建物を空き家にしないこと、空き家となった建物を利活用することが、空き家対策において非常に重要です。そのため、住まなくなった建物を所有者がそのままにするのではなく、売却又は賃貸しようとするような働きかけや支援が必要となります。

令和5年の特措法改正により、市町村は空家等活用促進区域を定めることや、空家等管理活用支援法人を指定することが可能となりました。本市においては、令和8年3月時点では制度を活用する予定はありませんが、その他の様々な制度を活用することにより、建物を空き家にしない・空き家となった建物が利活用されるよう取り組みます。

### (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)

令和5年度	令和6年度
12件	5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



(一部加工しています)

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6年度末までの延べ数)

売買	賃貸
2件	2件

### 利用希望者数(令和6年度末までの延べ数)

売買	賃貸	どちらでも可
17名	21名	11名

## (3) 売却・賃貸を検討している人へのアプローチ強化

空き家の所有者の中には、空き家を「売却したい」、「賃貸したい」と考えている人が一定数います。そのような人に対し、行政プラットフォームや空き家バンクの活用等を含めた働きかけを行い、空き家の流通及び利活用を促していきます。

### 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) 既存の補助制度

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。
リフォーム工事券	リフォーム工事等をする人に、最大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.49)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等)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際に、改修費等が補助されます。
居住サポート住宅(専用住宅)の改修費等補助	セーフティネット住宅に安否確認等のサポート機能の設置を義務付けた居住サポート住宅の専用住宅として登録する際に、改修費等が補助されます。

#### (2) 空き家対策に関する補助制度の検討

本市では、空き家となった建物が比較的活発に流通及び利活用されており、また平成28年に実施した空き家実態調査以降、市内の空き家数は減少傾向にあるため、令和8年3月時点では空き家対策に関する補助制度は導入していません。

しかしながら、全国的には空き家数は増加傾向にあり、今後は本市においても高齢化が進み、空き家数の増加が懸念されます。また、近年の住宅価格の高騰により、若者世帯や子育て世帯においては新築住宅を取得しづらくなってきている状況もみられます。

これらの状況を踏まえ、本市においても空き家の流通や利活用を促進するため、若者世帯や子育て世帯等に向けた空き家の改修や危険な空き家の除却、家財道具の整理等、空き家に関する費用に対して補助制度の導入を検討します。

### (3) 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等で紹介しています。



「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



写真の出典:「木 to 森」

「木 to 森」

社会参加が困難な人と、様々な人とが交流できる居場所づくりの拠点として改修

右記の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・都市計画税が変わる可能性があります。条件や税額等の詳しいことについては、税務課(075-955-9508)へお問い合わせください。

## 5-4. 管理が行き届いていない空き家等への対応

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:所有者と近隣住民)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。空き家等を管理され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等の指導を行い、記録します。

なお、本市では、近隣住民等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、市が水道使用状況や現地調査等により空き家等であるかどうかを調べ、空き家等と認められる場合は、税務情報や戸籍情報等により所有者等を調べます。

調査結果をもとに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の交換を促します。

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。

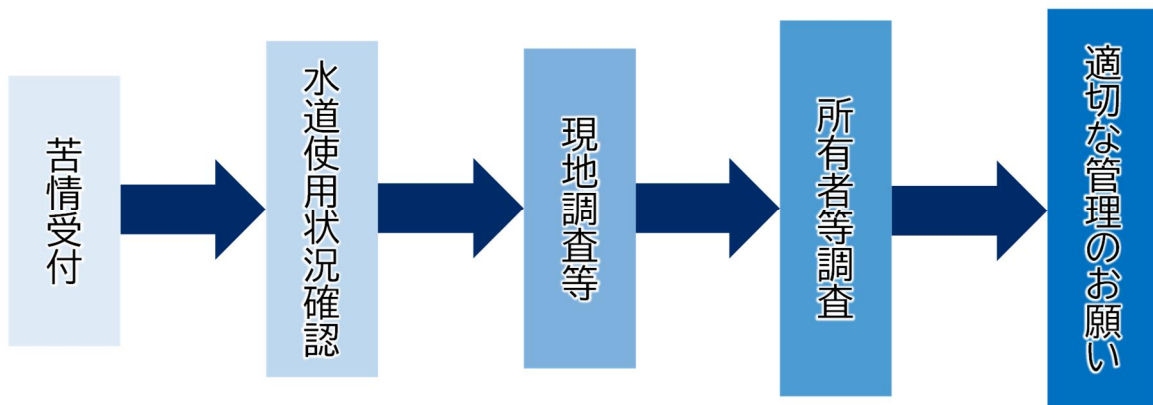


図 5-1\_空き家等の苦情があった場合のフロー図

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

(特措法第13条、条例第12条の2、第12条の3、第13条)

管理不全空き家等は、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き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き家等です。

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「管理不全空き家等」であると市長が認定した空き家等については、所有者等に対し指導・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管理不全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等の緊急安全措置(P. 39)を検討します。

さらに、令和5年の特措法改正に伴い、これまで特定空家等に限定されていた住宅用地特例の解除対象が、管理不全空家等へも拡大したことにより、市町村長から勧告を受けた管理不全空き家等についても、固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の解除対象となります(長屋建ての一部空き住戸を除く)。

空き家等が管理不全空き家等に該当するかどうかは、市独自の判定基準(P.37、38)を用いて判断します。判定基準の項目を確認し、該当する項目数や程度によって、管理不全空き家等に該当するか判断します。

また、管理不全空き家等に認定した後は、管理不全空き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

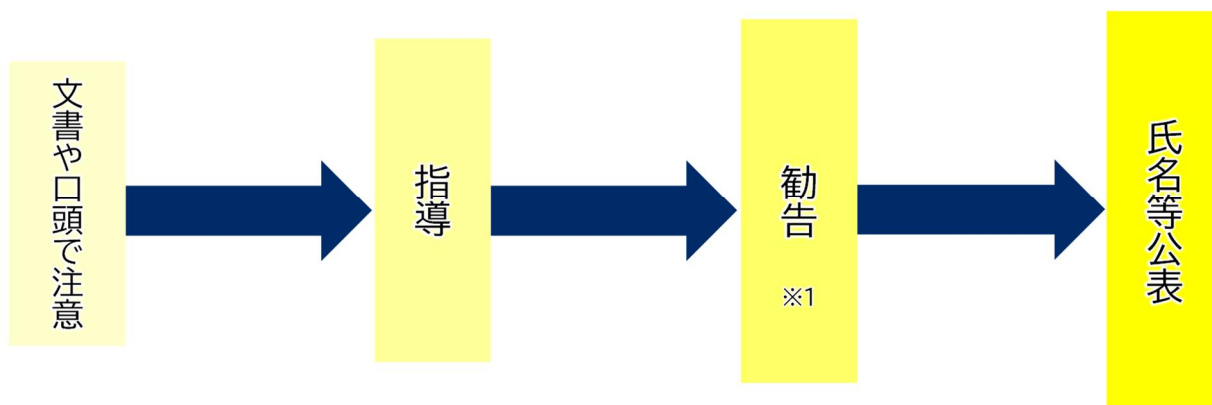


図 5-2 管理不全空き家等の措置フロー例

※1 「勧告」がなされた管理不全空き家等の敷地が住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の課税標準の特例(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(長屋建ての一部空き住戸を除く)。

〈住宅用地の特例〉 1戸あたり200㎡以下の住宅用地 ⇒ 固定資産税→1/6、都市計画税→1/3  
1戸あたり200㎡を超える部分の住宅用地 ⇒ 固定資産税→1/3、都市計画税→2/3

## 特定空き家等の所有者等への措置 (特措法第22条、条例第10条、第12条の3、第13条)

特定空き家等は、人々に著しく悪影響を及ぼすおそれのある空き家等です。

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「特定空き家等」として市長が認定した空き家等については、所有者等に対し助言・指導、勧告、氏名等の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き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。さらに、令和5年の特措法改正に伴い、災害発生等の緊急時に保安上著しく危険な特定空き家等について、除却等の必要な措置を講じる緊急代執行を行うことが可能となりました。なお、緊急代執行に要した費用は、行政代執行と同様に所有者等に支払いを求めることができます。

なお、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特定空き家等は、条例に基づく危険防止のために必要最小限の範囲で行う緊急安全措置(P.39)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及び清算人を選任し、保存行為等を行う制度です。

令和5年の民法改正により、登記簿等を調査しても所有者がわからない又は所有者に連絡がつかない「所有者不明土地・建物」において、その利害関係人が地方裁判所に申立てを行い、所有者不明土地・建物管理人を選任し保存行為等を行う制度が追加されました。

空き家等が特定空き家等に該当するかどうかは、市独自の判定基準(P.37、38)を用いて判断します。判定基準の項目を確認し、該当する項目数や程度によって、特定空き家等に該当するか判断します。

また、特定空き家等に認定した後は、特定空き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

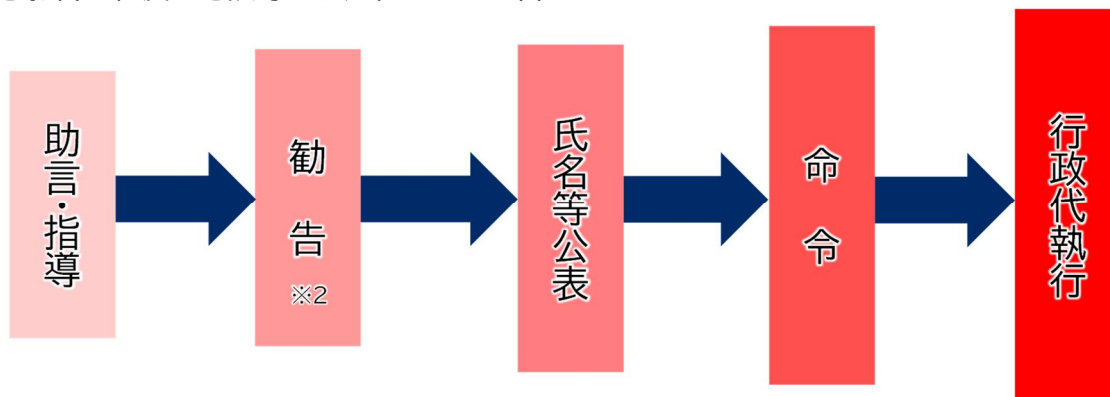


図 5-3 特定空き家等の措置フロー例

※2 「勧告」がなされた特定空き家等の敷地が住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の課税標準の特例(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(長屋建ての一部空き住戸を除く)。

〈住宅用地の特例〉 1戸あたり200㎡以下の住宅用地 ⇒ 固定資産税→1/6、都市計画税→1/3  
1戸あたり200㎡を超える部分の住宅用地 ⇒ 固定資産税→1/3、都市計画税→2/3

# 管理不全空き家等及び特定空き家等の判定基準

(判定表から抜粋)

下記の項目について、該当する項目数や程度によって総合的に判定を実施します。

## 草木の越境や繁茂等

- ①樹木・雑草が繁茂し周辺に越境している等、周辺の生活環境に影響がある
- ②樹木・雑草が敷地境界から越境していて安全な通行に支障がある
- ③立木の枝や葉、実等が敷地境界内外に散らばっている状態
- ④樹木やツタ等が建築部、又は電線等に巻き付いている状態



## 防犯・防災・衛生

- ⑤窓や扉等が未施錠、破損等により不特定の者が敷地や建物に容易に侵入できる状態
- ⑥可燃物放置による火災の危険性
- ⑦廃棄物（ごみ等）の放置による悪臭の発生
- ⑧排水設備（浄化槽等）の破損等又は封水切れによる汚水等による悪臭、健康被害の誘発を及ぼす状態

## 野生動物・害虫

- ⑨常態的な動物等又は害虫等の棲みつきが発生している状態
- ⑩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認められる状態

## 建築物等の老朽化

- ⑪石綿使用部材の破損等
- ⑫立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽等が認められる状態
- ⑬屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損により、景観を損なっている状態
- ⑭清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積みした敷地等のごみ等により景観を損なっている状態

## 建築物等の倒壊

- ⑮建築物の傾斜・倒壊・落階等の状態

## 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ⑯基礎、土台の腐朽・破損・変形・ずれ・蟻害が生じているもの、雨水侵入の痕跡があるもの
- ⑰柱・はり・筋かい等の腐朽・破損・変形・ずれ・蟻害が生じているもの、雨水侵入の痕跡があるもの

## 屋根、外壁が脱落、飛散等するおそれ

- ⑱屋根、軒、雨樋等の腐朽・破損・変形・不陸等の状態
- ⑲外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等又は壁体を貫通する穴の状態

## 看板、塀等が脱落、飛散等するおそれ

- ⑳看板・アンテナ・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の状態
- ㉑屋外階段・バルコニー等の腐朽・破損・脱落・傾斜・蟻害等の状態
- ㉒門・塀等のひび割れ・破損・傾斜・蟻害等の状態

## 擁壁が老朽化し危険となるおそれ

- ㉓擁壁のひび割れ・老朽化等による危険な状態



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(緊急代執行を除く)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 (特措法第5条、条例第5条)

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のが大切です。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。

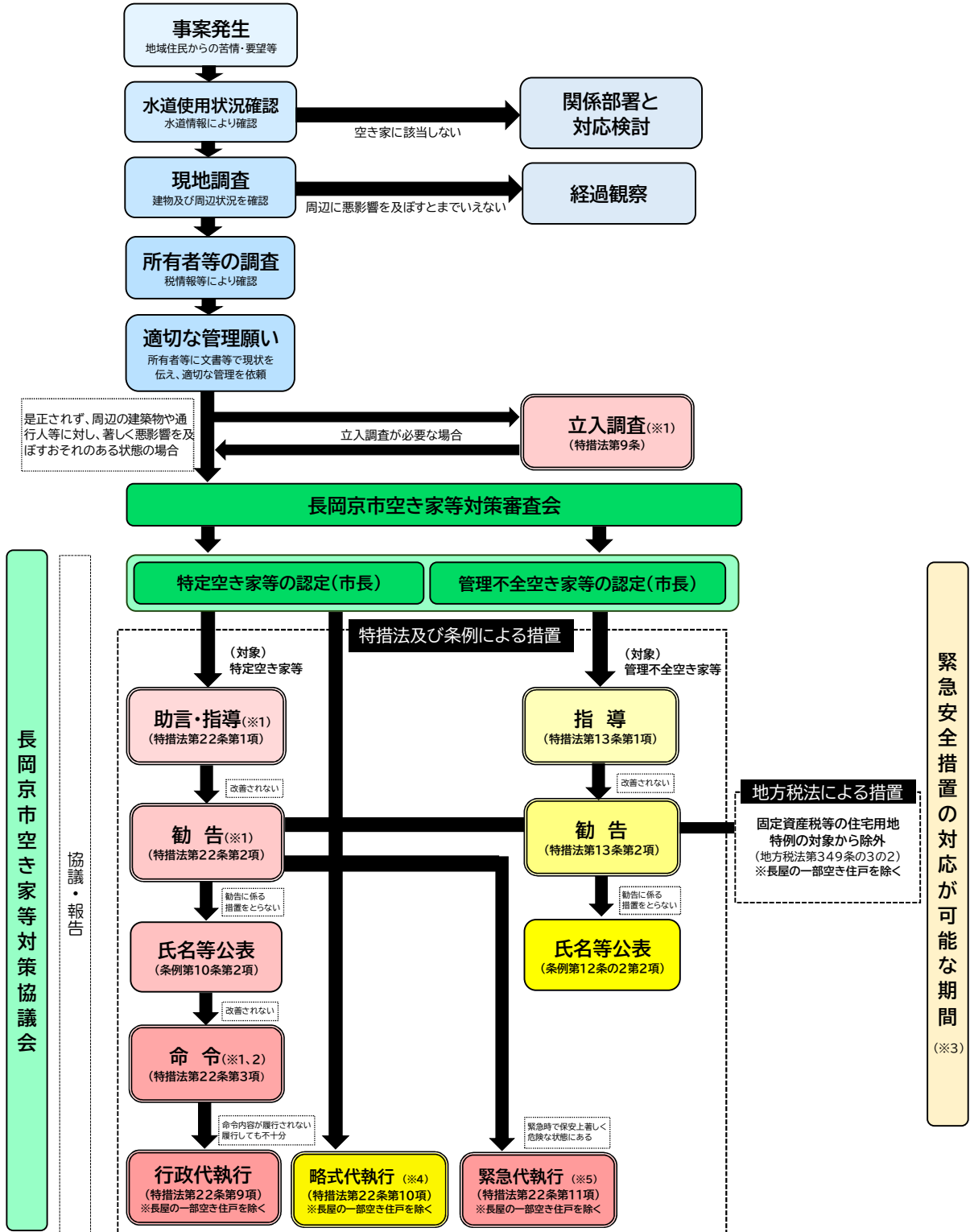
アンケート結果によれば、空き家になった理由として「転居」、「入院」が半数以上を占めます。近所づきあいを大切にし、プライバシーに配慮しながら連絡先を交換しておくことで、互いの家を長期留守にすることになったときに、情報のやり取りができ、周辺に悪影響を及ぼす空き家の発生抑制に繋がります。

また、アンケートによると、半数以上の所有者が近隣の人と連絡を取られており、それらの所有者は「建物についての情報提供」や「庭の草木の手入れ」等の協力を受けていることが分かりました。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 特措法第9条第2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ち入り調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、20万円以下の過料に処する(特措法第30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30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.39参照)  
 ※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。  
 ※5 災害発生等の緊急時に、保安上著しく危険な特定空き家等について、命令を経ることなく除却等の必要な措置を講じる緊急代執行を行う。

図 5-4 空き家に対する措置のフロー