

## 京丹後市空家等対策計画【総括】

項 目	実施内容・課題
<b>策定趣旨</b>	計画策定からこれまでの間、空家法等の改正はありません。
<b>1 空家等を取り巻く現状</b>	<p>空家数は、基礎調査（H29, H30, R1）によると、計画策定時の755件から1,532件と浄化しています。このうち利活用可能なものが1,123件、管理不全のものが409件と増加しています。</p> <p>計画策定時から増加傾向にあるため、引き続き、空家等の対策をしなければならぬ状況にあります。</p> <p><b>【空家数の増加数】</b></p> <p>※H27→H29：334件（44%増）  H29→H30：354件（33%増）  H30→R1：89件（6%増）</p>
<b>2 空家等による課題</b>	<p>平成30年1月の大雪による積雪で7件の空家が倒壊しました。このことを受け、外観調査を強化しており、倒壊等の危険性のある状態に悪化したものを24件（H30→R1）を把握しています。管理がなされず放置された空家等では、雑草の繁茂のほか湿地化が進行し藪蚊などの発生などもありました。</p> <p>また、空家等所有者を調査するなかで、相続登記がなされず関係者が増えていくことによる解決の困難性が高まるなど、引き続き計画時に挙げた課題があります。</p>

項 目	実施内容・課題
第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基本的な方針	基本理念を基に基本的な方針により、市内全域を対象として空家等対策を進めました。
1 基本理念	第一義的に空家等所有者が対処することを前提としつつ、関係機関等と連携して、増加の抑制、活用、措置等総合的に取り組みました。引き続き同様に取り組む必要があります。
2 基本的な方針	計画時に掲げた3つの方針により空家等対策を進めてきました。 空家等が増加していくなか、引き続き同様の方針により取り組む必要があります。
(1) 【空家等の増加の抑制・活用】空家等の利活用を促進し経済の活性化や定住を促進します。	空家情報バンクでは協定業者が6業者に増えたことにより流通体制の充実を図り登録を促すとともに、所有者不存在空家の流通促進に取り組みました。
(2) 【空家等の適切な管理】特定空家等にならないよう適切な管理を促進します。	事前指導により空家等の位置、状況などの情報とともに責務や空家等が周辺に及ぼす影響などを指導し適切な管理の促進に取り組みました。
(3) 【特定空家等の措置】特定空家等の対策を迅速に行い危険な状況を解消します。	条例に基づく緊急安全措置による安全確保や、空家法に基く略式代執行による危険な空家の除却に取り組みました。
3 対象地区・空家等種類	計画に掲げる地区、空家等を対象としました。
(1) 対象とする地区	市域全体を対象に取り組みました。
(2) 対象とする空家等の種類	空家法に定める空家等を対象に取り組みました。
第2 計画期間	計画のとおり平成29年度から令和2年度までの期間に取り組んでいます。

項 目	実施内容・課題
<b>第3 空家等の調査に関する事項</b>	計画のとおり基礎調査、所有者等調査、意向調査、特定空家等調査、データベース化に取り組みました。
<b>1 基礎調査</b>	空家等の実態を把握するため、地区等への調査や現地調査を行いました。
(1) 基礎調査	全地区を対象に区長の協力により調査を毎年度実施しました。
(2) 地区等からの情報提供	基礎調査のほかに地域や住民等からの情報提供を受け、調査を実施しました。
(3) 外観調査	基礎調査等での情報をもとに、条例の外観調査権により敷地に立ち入り、建物等の状態や周辺への影響、使用実態などを確認しました。
<b>2 所有者等調査</b>	固定資産税の課税台帳の情報を基本に所有者等の調査を行いました。課税がなされないものを中心に、戸籍等による詳細な調査を実施しています。なお、空家等の倒壊の危険性が高く周辺への影響が懸念され連絡先が不明なものについては、周辺住民等への聞き取りなどさらなる詳細に調査を実施しています。
<b>3 意向調査</b>	事前指導と同時に意向調査を実施しました。全体の回答率は約45%程度です。市外の方で反応が無いものや、示された意向どおりに管理等がなされないものが多くあり、自発的解決になかなか結びつかないのが現状です。意向調査等から、利活用意向のある空家等の流通・マッチングの推進や管理不全空家等の所有者等の責務意識醸成による自発的解決の促進に引き続き課題があります。
(1) 空家等となった理由	空家等となった理由は、主に転居や居住者の死亡によるものでした。
(2) 空家等の活用又は除却等の意向	活用では売買賃貸意向が約3割、管理不全では解体意向が5割強ありました。

項 目	実施内容・課題
<b>4 特定空家等調査</b>	平成29年度に1件立入調査を実施し、空家等対策協議会で特定空家等と判断をしました。
<b>5 空家等のデータベース化</b>	平成30年度にGISによるデータベースを構築し、地図上で空家等の情報管理を行う環境を整えました。このデータベースで管理する空家の位置、状態、所在地を、基礎調査を通じて各地区と共有しています。
(1) 空家等の所在地	建物・土地別
(2) 建物の種別、構造	用途、主たる構造、屋根、階数、建築年
(3) 登記情報	登記の有無、抵当権の有無、その他権利の有無
(4) 建物以外の工作物等の内容	建物以外の工作物等の内容
(5) 状態（活用の可否・危険度合）	4段階「すぐにでも住めそう」「修理すれば住めそう」「大規模な修繕が必要」「すでに廃屋化」及びそれぞれの把握年度
(6) 所有者等氏名・住所・連絡先	情報種別、複数権利者の有無、電話番号、郵便番号、住所
(7) 助言・指導等の経過	事前指導日、指導回数、実施内容、経過記録
(8) その他の情報	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急安全措置実施日</li> <li>・特定空家等判断</li> <li>・行政措置状況</li> <li>・空家等の活用又は除却等の意向</li> <li>・空家等となった理由</li> </ul>

項 目	実施内容・課題
<b>7 空家等の定期確認</b>	全地区を対象の基礎調査に引き続き、職員による空家等の状態を確認しました。積雪の影響を勘案し、春先に実施しています。
(1) 確認頻度	外観調査の実施を重なるなか、利活用可能なものは1年ではほぼ変化が見受けられなかったため、令和元年度から地域を2分し隔年で外観調査をすることとしました。なお、状態が悪いものは1年で状態が悪化することが懸念されるため、毎年外観調査を実施し状態観察を継続しています。
(2) 確認方法	条例による外観調査により実施しました。
<b>第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</b>	条例で利活用努力義務を所有者等に科すとともに、所有者等への空家等に係る情報提供や相談体制の構築、相続登記の促進に取り組みました。
<b>1 所有者等の責務</b>	所有者等の責務として、空家法に定める適切な管理の努力義務に加え、条例により、賃貸・譲渡等の有効活用の努力義務を規定しています。
(1) 所有者等に求める責務	条例：所有者等は、自ら利用する見込みがない空家等を、第三者への賃貸、譲渡等により有効に活用するよう努めるものとする。
(2) 法令等による責務	空家法、建築基準法、民法、失火責任法、市火災予防条例
<b>2 所有者等への情報提供</b>	<p>所有者等への情報提供として、条例に基づく事前指導により、空家等の状況や制度等の情報提供を行い、適切な管理を促しました。</p> <p>政策企画課では、利活用が可能なものとして「すぐにでも住めそう」な空家等の所有者に空家情報バンクへの登録などの働きかけを行いました。</p>

項 目	実施内容・課題
	<p>都市計画・建築住宅課では、特に倒壊の危険性があるものを中心に、除却を促しました。</p> <p>情報提供には、責務や制度等をまとめたパンフレットを配布しています。</p> <p>事前指導による情報提供により、空家情報バンクへの登録や解体等自発対処に繋げることができたものの、反応されないものも多くあるため、所有者等の責務の意識醸成に課題があります。</p>
(1) 所有者等の責務	空家法をはじめ条例等の責務を事前指導書により説明しています。
(2) 空家等の状況	空家等の位置図や外観写真、程度などを事前指導書に併せて説明しています。
(3) 空家等が及ぼす周辺の影響	倒壊のおそれのある空家等については、倒壊による周辺への影響を写真に示し、危険性を示しています。
(4) 制度等	建物所有者や近隣住民に向けた制度や関係機関の相談窓口などをパンフレット「空家等の管理責任は所有者(持ち主)にあります」にまとめ説明しています。
<b>3 管理促進の取り組み</b>	「相談体制の整備」「相続登記等の促進」に取り組みました。
(1) 相談体制の整備	<p>相談体制の整備として、平成30年12月に空家等対策協議会に御参画の5機関（弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、宅地建物取引業協会、建築士会）とそれぞれ連携協定を締結しました。これにより市担当部署では対応が困難な事例について、各機関から助言をいただける体制を構築しました。令和元年に1件の事例について助言をいただき、関係機関と情報を共有しました。</p>

項 目	実施内容・課題
(2) 管理サービス等の情報提供の検討	計画策定時にシルバー人材センターで空家等管理サービスが検討されていきました。現段階で事業化がないため、情報提供の検討に至りませんでした。
(3) 相続登記等の促進	平成29年度に国の先駆的空家等対策事業補助金を活用し、死亡時に相続登記を促すパンフレット「相続登記ガイド」を作成しました。平成30年度から令和元年度の2か年で252件配布し、48件の相続登記につなげています。
<b>第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</b>	空家等流通の活性化のほか関連計画等によるものを含め空家等及び空家等の跡地の活用に取り組みました。
<b>1 空家等及び空家等の跡地の活用</b>	移住促進・空家改修支援事業補助金やコミュニティビジネス応援補助金、関連計画での取り組みにより空家・空店舗の活用を促進しました。また、空家の所有者に移住受入等、相談やセミナー、講習会を開催し、空家等の利活用に向けた意識の醸成を図りました。
<b>2 空家等流通の活性化</b>	<p>市内の宅地建物取引業者6社と協働し定住空家情報バンクの運営により、空家等の情報を移住検討者向けに発信しました。宅地建物取引業者により物件の登録から仲介まで担うことにより、情報から契約まで円滑に進めています。</p> <p>一方では、所有者が空家を活用するところまで意識が至っていないケース、宅地建物取引業者に相談することに抵抗があるケースもあり、引き続き、流通促進のための取組みを検討する必要があります。</p> <p>国の先駆的空家等対策事業補助金を活用し、平成29年度に「財産管理人制</p>

項 目	実施内容・課題
	<p>度を活用した流通促進」の取組を検討しました。検討した内容の実践として、相続権者不存在の空家を平成29年度から1件ずつ取り組み、新たな所有者による管理につなげています。</p>
<p><b>3 関連計画での取り組み</b></p>	<p>関連計画の見直し等が行われました。</p>
<p>(1) 京丹後市地域福祉計画</p>	<p>平成29年度に改訂され引き続き空家等活用検討が位置づけられています。</p>
<p>(2) 京丹後市農業農村振興ビジョン</p>	<p>平成29年度に終了しました。</p>
<p>(3) 第2次京丹後市観光振興計画</p>	<p>平成29年度に終了しました。</p>
<p>(4) 京丹後市新経済戦略</p>	<p>継続中</p>
<p><b>第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</b></p>	<p>行政措置の運用にそって、事前調査、事前指導等、特定空家等判断、行政措置を実施しました。計画策定から3年の間には、主に条例による事前指導等を繰り返し、管理促進や除却につなげています。なお、平成30年からは、特に腐朽により危険な空家等の除却を進めるため、老朽空家等除却補助金制度を設け、平成30年度に5件、令和元年度に2件の除却が実施されました。</p> <p>空家等の腐朽が進行し廃屋化したものは除却費用がかさみ実施の困難性が増すことから、腐朽の進行度合いが低い段階での除却を促進する必要があります。</p> <p>事前指導等により自発的対処を繰り返し促すものの指導等に応じないものや、意向があるものの資力がなく対処が困難な状況のものもあることから、どの時点で行政措置に移行していくかに課題があります。</p>



項 目	実施内容・課題
<b>1 事前調査</b>	基礎調査、外観調査等により空家等の状態や所有者等の特定を進めました。
<b>2 事前指導</b>	条例に事前指導等を規定し、情報提供のほか除却へと指導を行いました。事前指導等により1件の活用を促進し、36件の除却に繋げています。
<b>3 特定空家等判断</b>	1件の特定空家等の判断を行いました。相続権者が不存在の空家等が倒壊の危険性があったことから、略式代執行による除却を進めるために行いました。
(1) 立入調査	初めての案件であるため、立入調査を建築士会への委託により実施しました。
(2) 措置案検討	措置案については略式代執行による除却となりました。
(3) 特定空家等の判断	空家等対策協議会により、現地確認し特定空家等の判断を行いました。
<b>4 行政措置</b>	<p>条例により緊急安全措置が可能な環境を整えました。</p> <p>倒壊により道路に通行者等に危害等を及ぼす可能性があった所有者不存在の特定空家1件を略式代執行により除却しました。</p> <p>条例による緊急安全措置を2件実施し前面道路通行者への危険性の周知や開口部を覆うなど安全確保に努めました。</p>
(1) 助言・指導	実施していません。
(2) 勧告	実施していません。
(3) 命令	実施していません。
(4) 代執行・略式代執行	略式代執行1件。代執行は実施していません。
(5) 緊急安全措置の検討	条例で緊急安全措置を規定し、2件実施しました。

項 目	実施内容・課題
第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	総合窓口を設置し関係部署と連携し相談に対応するとともに、パンフレットを作成し、空家等所有者、各区長等に配布し周知・啓発を行いました。
1 市の相談窓口	都市計画・建築住宅課に総合窓口を設置しました。
2 空家等対策の周知・啓発	平成29年度に市民等が執ることができる措置などを内容とするパンフレットを作成しました。 【内容】・空家等の課題 ・所有者等の責任 ・行政措置 ・損害賠償の例示 ・次の世代に引き継ぐためには ・空家の活用制度 ・移住促進・空家改修支援事業 ・関係機関相談窓口 ・近隣住民の方へ 「隣接者等が空家の影響に対処するためにできること」 「空家から被害を受けたら」
第8 空家等に関する対策の実施対策に関する事項	空家等対策協議会のほか関係機関等と協定を締結し連携体制を整えました。
1 空家等対策協議会	協議会により特定空家等の判断、措置、空家対策実施（H29先駆的空家対策モデル事業）、連携協定などについて協議を行いました。 H29：3回 H30：1回 R1：なし（具体の案件なし）
2 庁内連携体制	庁内に空家等対策会議を設置していないものの、関係部署で役割を分担し連携して空家等の対策に取り組みました。
3 関係機関等との連携	平成30年12月に、空家等対策協議会に参画の5機関（弁護士会、司法書

項 目	実施内容・課題
	士会、土地家屋調査士会、宅地建物取引業協会、建築士会) と空家等対策の連携に関する協定を締結しました。これまでに1件の案件について関係機関に助言をいただき所有者に返答するとともに各機関と助言内容を共有しました。
<b>第9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</b>	空家等対策を進めるにあたり、空家法を補完する条例を制定しました。
条例で補完する内容	<p>○京丹後市空家等対策の推進に関する条例（平成29年3月30日公布）</p> <p>第1条 趣旨</p> <p>第2条 定義</p> <p>第3条 空家等の活用</p> <p>第4条 情報提供</p> <p>第5条 外観調査</p> <p>第6条 事前指導</p> <p>第7条 緊急安全措置</p> <p>第8条 弁明の機会の付与</p> <p>第9条 関係機関等との連携</p> <p>第10条 委任</p>