

# 京丹後市空家等対策計画

## 京丹後市

平成 29 年 2 月策定

~~令和 7 年 3 月改訂~~

令和 8 年 3 月改訂

## 目 次

策定趣旨	・・・	2
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	・・・	6
第2 計画期間	・・・	7
第3 空家等の調査に関する事項	・・・	8
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	・・・	9
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	・・・	12
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	・・・	14
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	・・・	17
第8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	・・・	18
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	・・・	18
資料	・ 管理不全空家等の該否の判断	・・・ 19
	・ 管理不全空家等の判断基準	・・・ 20
	・ 特定空家等の該否の判断	・・・ 23
	・ 特定空家等の判断基準	・・・ 24

## 策定の経過と趣旨

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、平成26年11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。）が制定されました。

京丹後市では、空家法第7条に基づき、平成29年に京丹後市空家等対策計画を策定し、空家等の所有者等に対して、空家等が管理不全な状態にならないよう適切な管理を促してきました。

令和2年には、空家等対策計画策定以降の取り組みの検証を行うとともに、空家等の利活用を促進するため、見直しを行いました。

令和5年12月には、除却等の更なる促進に加え、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から、空家法が改正されたこと、また、社会情勢の変化にも対応し、空家等対策をより一層推進するため、「京丹後市空家等対策計画」を改定します。

「空家等」及び「特定空家等」は、空家法で次のとおり定められています。

空家等：建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用が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。

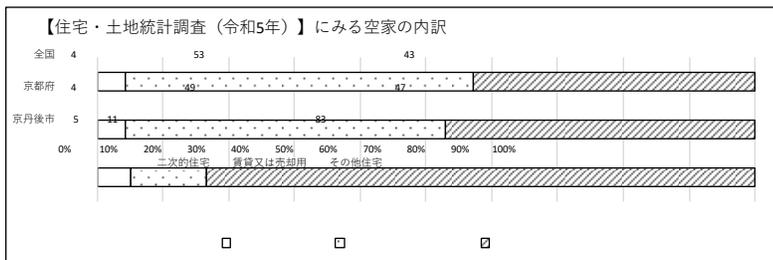
管理不全空家等：空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められるもの。

特定空家等：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。

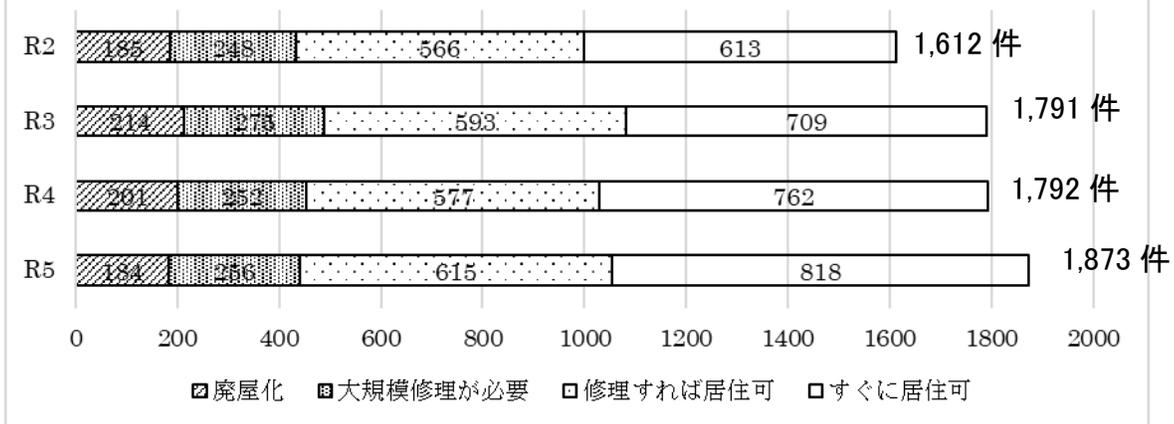
## 1 空家等を取り巻く現状

総務省が実施した住宅・土地統計調査によると、全国及び京都府では、「賃貸用又は売却用」のものが空家総数の過半の割合を占めるのに対し、市では管理不全の住宅などを含む「その他の住宅」の割合が8割以上を占める結果となっています。

市の独自の実態調査として実施する全地区を対象の基礎調査では、令和5年度調査において利活用可能なものが1,433件、管理不全なものが440件、計1,873件の空家を確認しています。管理不全なものの増加は抑制されているものの、利活用可能なものについては依然として増加傾向であり、より一層の対応が必要な状況にあります。



### 【市 基礎調査】にみる空家数推移



	管理不全			利活用可能		計	総数
	廃屋化	大規模修理	計	修理居住可	居住可		
令和2年度	185	248	433	566	613	1,179	1,612
令和3年度	214	275	489	593	709	1,302	1,791
令和4年度	201	252	453	577	762	1,339	1,792
令和5年度	184	256	440	615	818	1,433	1,873

## 2 空家等による課題

空家等が適切に管理されず放置が続くと、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態となっていく可能性があります。

また、空家等の敷地に草木の繁茂、動物などの住み着き、ごみなどの不法投棄、外観悪化により周辺の景観を損なうなど、近隣に悪影響を及ぼす可能性があります。

このような空家等の増加の要因は、流通不足をはじめ、相続の問題、後継者の問題など多岐にわたります。

空家等の増加は、その地に住む人が減っていくことでもあり、地域の活力が低下し、地域の崩壊につながっていきます。

## 3 空家等対策を進めていく上での課題

平成29年2月に空家等対策計画策定後、同年3月に空家法を補完する市独自の条例を制定し計画の実行性を高め、平成29年度から市の空家等対策を進めてきました。

事前指導等や定住空家情報バンクへ登録の働きかけをはじめとする対策の実施により除却や活用など空家を解消してきたものの、引き続き次のような課題があり、更なる空家等対策を進める必要があります。

### (1) 活用の促進

空家等所有者への意向調査や空家活用セミナーを実施する中、賃貸や譲渡等の有効活用を将来的に希望する方が一定数居られ、更なる利活用の促進に向けて啓発に力を入れる必要があります。早い段階で空家を活用したほうが、利活用希望者とマッチングしやすく、修繕費等が安価で済む可能性があり、活用のために必要な情報提供や相談会などをより一層充実させ、流通促進につなげる必要があります。

### (2) 管理不全の解消促進

管理不全の状態の空家等の対処のため、市独自条例による事前指導により除却等の自発的対処を促し一定数の空家等の解消をしてきました。管理不全の空家等を減少させ、地域の環境を改善するため、更に対策を強化する必要があります。

空家等の腐朽が進行すればするほど、解体の作業や廃棄物の処分の負担が増し、除却が難しくなる実態があります。腐朽が進行し廃屋化する前に、除却を促進する必要があります。

○進めてきた空家等対策の取組

(1) 空家等対策全般に係るもの

- ・空家所有者等への意向調査
- ・空家を除却した土地の固定資産税の減額措置

(2) 利活用に係るもの

- ・京丹後市空き家相談窓口の設置運営、移住&定住相談会
- ・京丹後市定住空家情報バンク
- ・移住促進・空家改修支援事業補助金  
(地域受入体制整備促進、移住促進住宅整備、空家流動化促進)
- ・創業等支援補助金、コミュニティビジネス応援補助金(空家、空き店舗活用)

(3) 管理不全空家に係るもの

- ・管理不全空家に対する事前指導等
- ・行政措置(略式代執行、緊急安全措置)、緊急老朽空家等除却補助金
- ・財産管理人制度活用による所有者不存在空家の流通促進
- ・所有者不明の予防(相続登記ガイドの作成、配布)

(4) 他の機関等との連携に係るもの

- ・協定機関の専門的知見からの助言、関係機関との連携  
(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)

## 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

### 1 基本理念

空家等は、そのまま放置すると管理不全により地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど防災や衛生の面で、社会的な問題へと発展していきます。そのため、所有者、地域、行政が主体的にこの課題に取り組む必要があります。市は次の基本理念により空家等対策を実施します。

#### ○京丹後市の空家等対策基本理念

空家等対策は、空家等がもたらす問題の解消に向け、空家等の管理を所有者等が自ら適切に行うことを前提としつつ、安全でうるおいのある住環境の整備及び地域の活性化を図る観点により、関係機関等と連携し増加の抑制、活用、措置等総合的に取り組みます。

### 2 基本的な方針

(1) 【空家等の増加の抑制・活用】空家等の利活用を促進し地域の活性化を促進します。

人口減少等により空家等の増加が今後とも予想されることから、既存住宅の流通促進、リノベーション（大規模改修）やコンバージョン（用途変更）、二地域居住等の促進など、空家等が地域活性化のための資源として多方面で活用される地域づくりを進めます。

(2) 【空家等の適切な管理】管理不全空家等にならないよう適切な管理を促進します。

空家等の管理不全な状態が長期間続くと、活用が困難となるばかりか防災や衛生面で地域住民等の生命や財産に悪影響を及ぼす可能性が高まるため、管理不全空家等にならないよう所有者等による空家等の適切な管理や自発的な対処を促進します。

(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。

地域住民等の生命や財産に悪影響を及ぼす可能性が高い管理不全空家等は、特定空家等と判断して、市として公益上必要な措置を迅速に講じます。

### 3 対象地区・空家等種類

(1) 対象とする地区

市全域

(2) 対象とする空家等の種類

空家等（空家法に定めるものと同じ。）

## 第2 計画期間

令和7年度から令和10年度まで（4年間）

なお、社会情勢の変化などを踏まえ、適宜計画を見直します。

### 第3 空家等の調査に関する事項

#### 1 基礎調査

市は、市内の空家等の所在や状況等を把握するため、次の方法により調査します。

(1) アンケート調査

全地区の区長を対象に空家等のアンケート調査を毎年実施します。

(2) 地区等からの情報提供

基礎調査のほか、随時、市民や地区等から空家等の情報提供を受けます。

(3) 外観調査

前記により入手する情報をもとに、現地に赴き空家等の外観を調査します。

外観調査では、専門家による建物状況調査の実施など建物等の状態や周辺への影響、使用実態などを確認します。

#### 2 所有者等調査

基礎調査で把握した空家等は、市が保有する情報のほか空家等が所在する地区の区長への聞き取りなどにより所有者等を確認します。

#### 3 意向調査

空家等の所有者等に、市が次に掲げることを確認します。

(1) 空家等となった理由

(2) 空家等の活用又は除却等の意向

#### 4 管理不全空家等調査

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市が判断した場合は、空家法に基づく法的措置を執るため、市は外観調査により、管理不全空家等判断のための調査を行います。

#### 5 特定空家等調査

管理不全な状況が継続し空家等が倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態にあり、所有者等による改善が見られず周辺に悪影響を及ぼす危険性があると市が判断した場合は、空家法に基づく法的措置を執るため、市は空家等に立ち入り、特定空家等判断のための調査を行います。

#### 6 空家等のデータベース化

空家等対策を行うためには、空家等の状況の継続的な把握が必要であることから、基礎調査、所有者等調査、管理不全空家等調査、特定空家等調査などに基づき、市は、次に掲げる項目のデータベースを整備し情報を管理します。

##### ○データベース項目

- (1) 空家等の所在地
- (2) 建物の種別、構造
- (3) 登記情報
- (4) 建物以外の工作物等の内容
- (5) 状態（活用の可否・危険度合）
- (6) 所有者等氏名・住所・連絡先
- (7) 助言・指導等の経過
- (8) その他の情報

## 7 空家等の定期確認

空家等は、管理不全な状況が続くと、状況が悪化し特定空家等へと進行します。そのため、データベース化した空家等について、市は、定期的に状況を確認しデータベースの更新を行います。

(1) 確認頻度

年1回以上

(2) 確認方法

外観調査（危険なものはその進行度合い）

## 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

### 1 所有者等の責務

空家等の所有者等は、管理責任があることから、空家等がもたらす問題に自ら対処することが原則です。市では、法令等による責務等に加え、次に掲げる事項を所有者等に求めることとします。

#### (1) 所有者等に求める責務

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こと。

#### (2) 法令等による責務等

法令等	責務等内容	
空家法 第5条	空家等の所有者又は管理者（所有者等）は、周辺的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。	
建築基準法 第8条	建築物所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。	
民法 第233条	隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。	
	第709条	故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。
	第717条	土地の工作物の設置又は保全に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対しその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
失火責任法	民法第709条の規定は失火の場合には之を適用せず。但し失火者に重大なる過失あるときは此の限りに在らず。	
市空家条例 第3条	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。	
	第4条	市民等は、空家等を発見したときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。
市火災予防条例 第24条	空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。	

### 2 所有者等への情報提供

空家等の所有者等の中には、市内在住者でないことや、自己が所有者等である認識がないことなどから、空家等の現状、周辺に与える影響や自己の責務などを把握していないことが見受けられます。空家等が放置されてしまうと、建物の状態が悪くなり、次の利活用に繋げることが難しくなっ

まいります。

そのため、市は、所有者等に次に掲げる情報を提供するとともに、啓発のためのイベントや情報発信を行い、空家等の早期の活用や適切な管理を促します。

(1) 所有者等の責務

前項に掲げる「所有者等責務」を説明します。

(2) 空家等の状況

空家等の位置図、外観写真など外観調査結果の内容を通知します。

(3) 空家等が及ぼす周辺への影響

空家等が周辺に及ぼす影響や、危険度合いを説明します。

(4) 制度等

所有者等への意向調査と併せて「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」に掲げる制度や、管理不全空家等及び特定空家等となった場合の行政の措置（勧告により土地に掛かる税の特例の解除など。）を説明します。

### 3 管理促進の取組

空家等が管理不全な状態であると、使用できない状況になるだけでなく、そのまま放置すれば倒壊をはじめ防災、衛生、景観などの分野で周辺の住環境に悪影響を及ぼすこととなります。そのため、市は、次に掲げる取組を行い、空家等の増加の抑制や所有者等の適切な管理を促します。

(1) 相談体制の整備

空家等の活用、増加の抑制や適切な管理を促進するためには、市民等や所有者等からの相談に応じる体制が必要です。

そのため、空家等の活用に係る相談窓口の設置や各種団体との協力、関係部署の連携による相談体制を整備します。

相談体制の内容は、「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」に示します。

(2) 管理サービス等の情報提供の検討

所有者等が遠方在住者であることなどにより、自ら空家等の管理を行うことが困難となり、空家等の状況が悪化することがあります。

そのため、民間事業者による所有者等の委託を受け空家等を管理するサービスなど適切な管理に係る情報を提供します。また、ふるさと納税制度での返礼品（空家管理、墓掃除）の活用など、空家等の適切な管理が行われるよう取組を行います。

(3) 相続登記等の促進

空家等には、相続による不動産登記がなされず、権利義務の主体となる者を特定することが困難となり、所有者等が不明となるものがあります。

相続登記については、令和6年4月1日から義務化されたところであり、市では死亡による戸籍の手続の際に相続手続の案内など相続登記等を適切に行うよう促す取組を行うとともに、未登記の空家については、不動産登記法（平成16年法律第123号）の規定により表題登記の申請が義務付けられていることから、所有者等に働きかけを行います。

法令等	義務等内容
不動産登記 第47条	<u>新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から一月以内に、表題登記を申請しなければならない。</u>

第 76 条の  
2

所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から三年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。遺贈(相続人に対する遺贈に限る。)により所有権を取得した者も、同様とする。

第 164 条

第 36 条、第 37 条第 1 項若しくは第 2 項、第 42 条、第 47 条第 1 項(第 49 条第 2 項において準用する場合を含む。)、第 49 条第 1 項、第 3 項若しくは第 4 項、第 51 条第 1 項から第 4 項まで、第 57 条、第 58 条第 6 項若しくは第 7 項、第 76 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項又は第 76 条の 3 第 4 項の規定による申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、十万円以下の過料に処する。

## 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

空家等は、適切な管理がされていない状況が続くと、使用が困難な状況になっていきます。また、家財道具が残っているなどの理由で活用されていない建物や、空家等を除却した跡地は利用や活用されることなく、そのままの状態に置かれることも多い状況にあります。

このため、市は、地域との連携を密にしながら、移住者や二地域居住者による空家等の活用や改修に係る支援、空き店舗、空き工場、空き事務所を利用した創業や多様な働き方の実現への支援など、空家等の増加の抑制や、空家等を地域資源として活用及び流動化を促進するため、次に掲げる取組を行います。

### 1 空家等管理活用支援法人の指定

所有者が空家等の活用や管理について相談等できる環境が十分でないことや、多くの市区町村では人員等が不足し所有者への働きかけ等が十分にできないことなどから、令和5年12月施行の改正空家法（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）において、市区町村による空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」といいます。）の指定が新たに規定されました。

これにより、空家の活用や管理に取り組む社団法人やNPO法人等について、支援法人の指定に係る検討を進め、支援法人とともに各種取組を推進します。

### 2 建物等所有者へのアプローチ

#### （1）危機意識醸成の取組

- ・ 専門家による建物外観調査や、住まいの将来を考えるセミナーや相談会等を実施し、所有者の危機意識の醸成に努めます。

#### （2）情報提供と相談体制の充実

- ・ 空家所有者向け一次相談窓口の常設及び専門家との連携による相談体制の充実を図ります。

#### （3）物理的な負担への支援

- ・ 京都市内等遠方での専門家による相談会の情報を取りまとめ、遠方の所有者への参加案内などを進めます。
- ・ 空家の改修や解体等について、金融機関との連携による融資制度の創設を検討します。
- ・ 空家の家財撤去について、着手時期等既存制度の見直しを検討し、引き続き補助金による支援を行います。

#### （4）流通促進の取組

- ・ 相続財産清算人制度を活用した空家等の流通促進に取り組みます。

### 3 利活用（検討）者へのアプローチ

#### （1）住居用途での活用促進

- ・ 移住者等の空家活用について、引き続き移住促進・空家改修支援事業補助金等による支援を行うとともに、金融機関との連携による融資制度の創設を検討します。
- ・ 空家活用の事例や支援制度の紹介などの情報発信を行い、市内転居等も含め広く住居を探す人に対して空家活用の検討を促します。
- ・ 移住者や二地域居住者が利用しやすい賃貸・売買物件を整備するなど、空家等の流通促進に向けた施策・事業を検討します。

#### （2）住居以外の用途での活用促進

- ・ 住居以外の用途での活用モデル事業への支援などを行い、空家の活用需要の発掘を進めます。
- ・ 民泊やゲストハウス、グループホームとしての活用などの事例を収集し、事例集を作成するなど住居以外での活用促進に向けた情報発信に努めます。

### (3) 二地域居住等の促進

二地域居住とは、主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点（ホテル等を含む。）を設ける暮らし方で、二地域居住の促進は、関係人口の創出・拡大など地方への人の流れを生み、新たな暮らし方や新たな働き方の実現、新たな学びの機会の創出などの可能性を秘めています。

このため、二地域居住を促進するため、京都府との連携も含め、広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律に基づく特定居住促進区域の指定等受入地域の気運醸成等をもとに、特定居住促進計画並びに二地域居住者を対象とした各種特典制度など市独自の促進策の策定等に努めます。

なお、促進策の企画立案にあたっては、二地域居住に対応した新たな社会システム・行政制度の構築・柔軟な運用も積極的に検討します。

## 4 建物等所有者と利活用（検討）者とのマッチング推進

- ・京丹後市定住空家情報バンクについて、引き続き ICT 技術等を活用した掲載情報の充実に努めるとともに、市内不動産業者とより一層の連携を進め、掲載物件の充実を図ります。
- ・「新たな地域コミュニティ」等における地域の空家対策、移住促進の取組事例等の情報交換の場づくりや仕組みづくりに取り組みます。
- ・同意を得られた所有者について、地域への空家所有者情報提供を引き続き進めます。

## 5 関連計画での取組

### ○第4次京丹後市地域福祉計画（令和4年3月策定 令和4年度～令和8年度）

基本目標3 ふれあいの場づくり

- ・ふれあいの場所づくりの推進
- ・未利用施設などの活用

事業をすすめる上でそれぞれが取り組むこと

- |    |  |
|----|--|
| 市民 | ○公共施設や空き店舗など、地域で活用できる資源の情報提供を行います。   |
| 社協 | ○活動拠点となる地域資源の活用に係る検討の支援。<br>○安心安全な拠点づくりのため、感染症などの環境整備の支援。  |
| 市  | ○市民の手による交流の拠点づくりの支援。<br>○店舗の一角などに交流の場を設けるなど、生活の中で容易にコミュニケーションがとれる場所づくりの支援。<br>○現在使用されていない校舎・空家・空店舗などの活用に向けた所有者・関係機関との調整及び利用促進。 |

## 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

空家等をもたらす問題の解消は、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提にあります。そのため、市は、事前調査により空家等の状況を把握し、所有者等に情報提供、助言・指導の事前指導等を行い、所有者等が空家等の問題の解消を自ら行うよう促します（自発的問題解消）。事前指導を行っても所有者等が問題の解消をせず、空家等からの影響が周辺に及び深刻で危険な状況にあるときには、市は、空家法に基づき、特定空家等として行政措置を行います。

### 1 事前調査

市民等からの空家等の情報提供や、既に把握している空家等の定期確認の時期に、外観調査を行い、空家等の危険性や周辺に与える影響を調査します。

具体的内容は、「第3 空家等の調査に関する事項」の「1 基礎調査」「2 所有者等調査」「6 空家等の定期確認」に示します。

### 2 事前指導等

#### (1) 事前指導等

所有者等に「空家等の所有者等であること」「空家等の状況」「特定空家等に係るデメリット」のほか、所有者としての責務について（最後の相続放棄者の責任に係る情報提供を含む。）助言・指導し、自発的問題解消を促します。

#### (2) 除却支援

管理不全の空家等について早期の対応を促進するため、引き続き老朽空家等除却費補助等による支援を行うとともに、支援の充実強化を検討します。

#### (3) 意向確認

所有者等に自発的問題解消を行う意思の有無について確認します。

#### (4) 行政措置への移行

この助言・指導を実施しても自発的な改善がなされない場合は、「3 管理不全空家等判断」に移行します。また、空家等の影響が深刻で危険な状況であるときは、「4 特定空家等判断」、「5 行政措置」に移行します。

### 3 管理不全空家等判断

#### (1) 指導

適切な管理が行われておらず、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況にある場合は、空家法第13条に基づく指導を行います。

#### (2) 勧告

指導を行っても改善されず、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が大きい場合は、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、空家法第13条第2項に基づく「勧告」を行います。また、「勧告」と併せて固定資産税の住宅用地特例の解除を行います。

#### (3) 行政措置への移行

勧告を行っても改善されない場合は、「4 特定空家等判断」への移行を検討します。

### 4 特定空家等判断

#### (1) 立入調査

空家法第9条に基づき、空家等に立入り改めて状況を確認します。

#### (2) 措置案検討

立入調査の状況・影響を確認した後、行政措置の内容を検討します。

(3) **特定空家等の判断**

特定空家等判断基準により判断します。この場合に空家等対策協議会で協議します。

## 5 行政措置

特定空家等と判断したものは、代執行又は略式代執行まで見据えた行政措置を迅速に行います。

(1) **助言・指導**

特定空家等の状況を改善するよう、期限を付し文書で助言・指導を行います。

あわせて、「勧告」「命令」「代執行」による行政措置によって所有者等に掛かる負担などを説明します。

(2) **勧告**

「助言・指導」を行っても改善がなされない場合は、「助言・指導」の内容を履行するよう勧告します。

勧告した場合、土地に掛かる固定資産税の軽減特例を解除します。

(3) **命令**

「勧告」を行っても改善がなされない場合は、「勧告」の内容を履行するよう命令します。

命令が履行されない場合は、50万円以下の過料に処せられます。

(4) **代執行・略式代執行**

「命令」が十分に履行されない場合で危険が切迫しているときは、代執行により所有者等に代わり市が危険な状況を解消します。代執行に要した費用は、所有者等が負担します。

なお、所有者等が特定できない場合は、「助言・指導」「勧告」「命令」を経ず、略式代執行により市が危険な状況を解消します。

(5) **緊急安全措置**

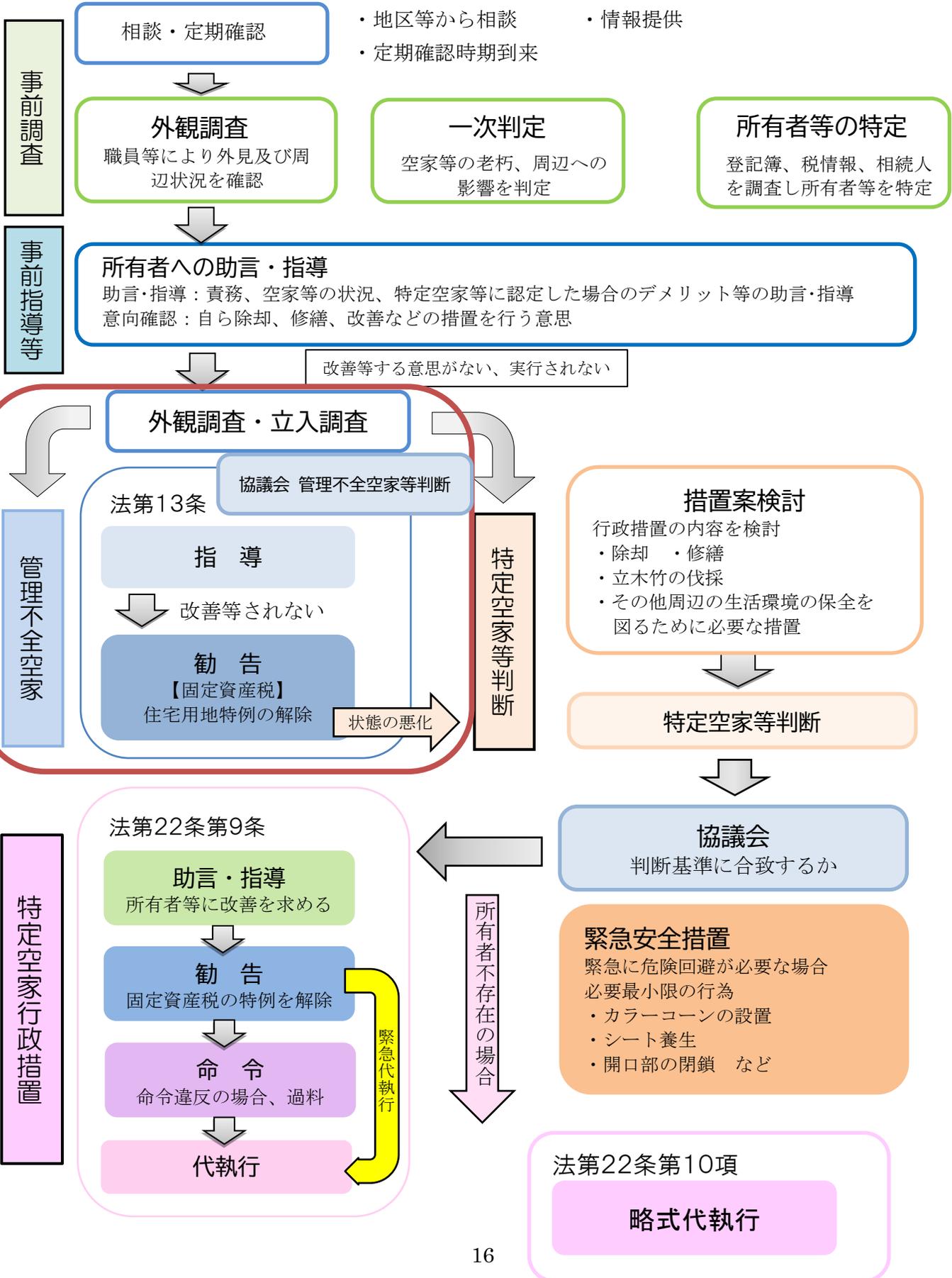
空家等が危険な状態にあり周辺に危害を及ぼすおそれがある場合に、必要な最小限の措置として緊急安全措置を実施します。

**【空家等が危険な状態にあり周辺に危害を及ぼすおそれがある場合の例】**

空家等が腐朽し、倒壊や部材の落下・飛散などにより

- ・隣接する道路や水路など公共物の妨げとなること
- ・通行人や近隣家屋に接触し怪我や破損をさせることが考えられるもの

# 行政措置の運用



## 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

市は、市民等からの空家等に係わる情報提供や所有者等からの相談に対応するための総合窓口として、空家等対策の周知や啓発を行います。

### 1 市の相談窓口

空家等の課題は分野を横断し多岐にわたるため、総合窓口を設置し情報を集約し内容に応じ関係部署や外部の関係機関に引き継ぐとともに連携して対応します。

#### ○総合窓口

建設部都市計画・建築住宅課

#### ○京丹後市空き家相談窓口（京丹後市移住支援センターに併設）

一般社団法人丹後暮らし探求舎

### 2 空家等対策の周知・啓発

市は、空家等がもたらす影響に対応するよう、市民等が執ることができる措置など空家等対策の内容の周知や啓発をします。

倒壊等のおそれのある危険な空家等について、地域等に情報提供を行います。

## 第8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

市は、空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、次のとおり体制を整備します。

### 1 空家等対策協議会

この計画の作成・変更及び実施に係る協議を行うため、空家法に基づき平成28年6月に京丹後市空家等対策協議会（以下「協議会」といいます。）を組織しました。

協議会は、市長を会長とし、地域住民、法務、不動産、建築等に関する学識経験者、関係行政機関の職員を委員として構成しています。

協議会では、計画の作成等のほか特定空家等の判断やその措置について協議します。

### 2 庁内連携体制

空家等の課題は多岐の分野にわたり、各部署が連携して対応する必要があります。

そのため、庁内関係部署による連携体制により役割分担を明確化しながら対応します。

### 3 関係機関等との連携

空家等対策を推進するためには、社会全体で対策に取り組むことが重要です。そのため、地域をはじめ、公的機関や建築・不動産・法務をはじめとする関係団体と連携して対策に取り組みます。市が集積した情報を共有することにより、地域の取組との協調や、関係団体との空家等対策に係わる連携協定によりネットワークを構築し、空家相談に対する専門的知見からの助言など、緊密に連携を行いながら空家対策を進めます。

## 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

この計画を実施するにあたり、空家法で対応できないものは、空家法を補完する独自の条例により対応します。

## 管理不全空家等の該否の判断

### 1 建築物等の状態による判断

市は、空家等の状態が表に示す（１）にあるか判定し管理不全空家等の該否を判断します。

### 2 建築物等以外の状態による判断

1による判断で管理不全空家等に該当しないものについては、表に示す（２）から（４）までの状態を勘案し総合的に管理不全空家等の該否を判断します。

#### 【表】

空家等の状態
（１） そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのあるもので、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特定空家等となるおそれのあるもので、著しく衛生上有害となるおそれのある状態
（３） そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのあるもので、適切な管理が行われていないことにより著しく景観をそこなっている状態
（４） そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのあるもので、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

#### 観点

管理不全空家等による影響度合いを勘案する

影響度合いが高いもの：身体、生命又は財産に危害が及ぶおそれがあるもの

影響度合いが劣後するもの：管理不全空家等からの迷惑行為など

## 管理不全空家等の判断基準

法律における管理不全空家等の定義	管理不全空家等を判断する基準	判断指標
そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのあるもので、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	<b>1-1【建築物の倒壊等】</b> 建築物等の倒壊等により、隣接道路の通行者及び自動車その他の財物又は近隣家屋の居住者その他の人又は家屋その他の財物に危害が及ぶおそれがある状態	以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として総合的に判断する。 ①基礎の不同沈下又は柱が傾斜し、建築物が倒壊するおそれのあるもの  ②構造耐力上主要な部分の損傷等があり、建築物の倒壊のおそれがあるもの （構造耐力上主要な部分の損傷等の例） ・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 ・雨水浸入の痕跡があるもの
	<b>1-2【部材等の飛散等】</b> 建築物及びそれに付着するする工作物の部材等が脱落、飛散等により、隣接道路の通行者及び自動車その他の財物又は近隣家屋の居住者その他の人又は家屋その他の財物に危害が及ぶおそれがある状態	以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として総合的に判断する。 ①屋根、外壁の外装材又は屋外階段、雨樋等に腐朽、破損又は変形等があり、脱落、飛散等のおそれがあるもの  ②軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽及び門、塀、エアコン室外機、看板、給湯設備、屋上水槽等その他の工作物にひび割れ、腐朽、破損等があり、脱落、飛散のおそれがあるもの  ③構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
	<b>1-3【擁壁の倒壊等】</b> 擁壁の倒壊等により、隣接道路の通行者及び自動車その他の財物又は近隣家屋の居住者その他の人又は家屋その他の財物に危害が及ぶおそれがある状態	以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として総合的に判断する。  ①表面に水のしみ出し、水抜き穴の詰まり、ひび割れなどにより擁壁が老朽化し危険となるおそれがあるもの

		②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にあるもの (備考)「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。
そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのあるもので、著しく衛生上有害となるおそれのある状態	<b>2-1【有害物質の飛散等】</b> 建築物又は設備等の破損等により、著しく衛生上有害な物質の飛散その他の近隣住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	吹付け石綿等が飛散し又は使用部に破損等があるもの
		浄化槽等污水排水設備から汚物が流出し、敷地境界での強い臭気があるもの
	<b>2-2【ゴミ等による生活環境の阻害】</b> ゴミ等の放置、不法投棄により、近隣住民の良好な生活環境を著しく阻害する状態	ゴミ等から、敷地境界での強い臭気があるもの
		ゴミ等からハエ、蚊等の害虫が発生し、敷地境界付近に飛来している状態にあるもの
		ゴミ等にカラスや猫等が多数集まり、鳴き声、糞、ごみの散乱、近隣住居等への侵入などがあるもの
ゴミ等から油類、液体等が流出し、敷地境界付近に及んでいるもの		
動物の糞尿等で、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にあるもの		
そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのあるもので、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	<b>3【景観不調和】</b> 周辺の景観と著しく不調和な状態	植物が建築物の全面を覆う程度まで繁茂しているもの
		建築物等のほぼ全体への落書き、概ね全ての窓ガラスの割れがあるもの
		接道面の概ね全長にゴミ等がたい積し、その様が容易に視認できるもの
		立木の幹・枝(以下、「立木等」という。)に損傷、腐朽等があり転倒又は脱落(以下、「転倒等」という。)するおそれがあるもの
		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
そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのあるもので、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置する	<b>4-1【立木の転倒等】</b> 立木の転倒、枝の脱落などにより、隣接道路の通行者及び自動車その他の財物又は近隣家屋の居住者その他の人又は家屋その他の財物に危害が及ぶおそれがある状態	立木等に損傷、腐朽等があり転倒等するおそれがあるもの(備考)「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を参考とする。
		立木等が転倒等した場合、隣接地の住居等又は公共物(道路・交通標識・信号機等)に影響を与えるもの
		樹木の枝葉が、境界からはみだし歩道又は路肩をふさぎ、車道を歩行しなければならぬもの

ことが不適切である状態	<b>4-2【樹木の繁茂等】</b> 樹木の枝の繁茂等により、隣接道路の通行を妨げる状態	樹木の枝葉が交通標識等を覆い、視認できないもの
	<b>4-3【立木から落下物等】</b> 立木からの落下物等により、近隣住民の日常生活を著しく支障を及ぼす状態	立木からの落下物がたい積し、避けなければ通行ができないもの
	<b>4-4【動物等による生活環境の阻害】</b> 空家等に住みついた動物等により、近隣住民の良好な生活環境を著しく阻害する状態	衛生動物が多数発生し、鳴き声、糞、近隣住居等への侵入などがあるもの
	<b>4-5【落雪】</b> 建築物等からの落雪により、隣接道路の通行を妨げる状態	屋根の雪止めが未設置又は破損しているもの
	<b>4-6【土砂等流出】</b> 敷地からの大量の土砂等の流出により、隣接道路の機能不全若しくは通行の妨げ又は近隣住民の日常生活を著しく支障を及ぼす状態	敷地の崩壊により土砂等が道路等に流出し、通行の妨げ又は排水設備に影響を与えているもの
		土砂等が近隣住居に流出し、避けなければ通行ができないもの

## 特定空家等の該否の判断

### 1 建築物等の状態による判断

市は、空家等の状態が表に示す（１）にあるか判定し特定空家等の該否を判断します。

### 2 建築物等以外の状態による判断

1による判断で特定空家等に該当しないものについては、表に示す（２）から（４）までの状態を勘案し総合的に特定空家等の該否を判断します。

【表】

空家等の状態
（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状態
（２） 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そこなっている状態
（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

※協議会で「判断基準に合致するか」協議します。

#### 観点

特定空家等による影響度合いを勘案する

影響度合いが高いもの：身体、生命又は財産に危害が及ぶおそれがあるもの

影響度合いが劣後するもの：特定空家等からの迷惑行為など

## 特定空家等の判断基準

法律における特定空家等の定義	特定空家等を判断する基準	判断指標	
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	<b>1-1【建築物の倒壊等】</b> 建築物等の倒壊等により、隣接道路の通行者及び自動車その他の財物又は近隣家屋の居住者その他の人又は家屋その他の財物に危害が及ぶおそれがある状態	①又は②に該当しかつ③を満たすもの ①基礎の不同沈下又は柱が傾斜し、建築物が倒壊するおそれのあるもの ②構造耐力上主要な部分の損傷等があり、建築物の倒壊のおそれがあるもの ③建築物等が倒壊した場合、隣接地に影響を与えるもの	
	<b>1-2【部材等の飛散等】</b> 建築物及びそれに付着するする工作物の部材等が脱落、飛散等により、隣接道路の通行者及び自動車その他の財物又は近隣家屋の居住者その他の人又は家屋その他の財物に危害が及ぶおそれがある状態	①又は②に該当しかつ③を満たすもの ①屋根、外壁の外装材又は屋外階段等に腐朽、破損又は変形等があり、脱落、飛散等のおそれがあるもの ②門、塀、エアコン室外機、看板その他の工作物にひび割れ、腐朽、破損等があり、脱落、飛散のおそれがあるもの ③部材等が脱落、飛散した場合、隣接地に影響を与えるもの	
	<b>1-3【擁壁の倒壊等】</b> 擁壁の倒壊等により、隣接道路の通行者及び自動車その他の財物又は近隣家屋の居住者その他の人又は家屋その他の財物に危害が及ぶおそれがある状態	①かつ②を満たすもの ①表面に水のしみ出し、水抜き穴の詰まり、ひび割れなどにより擁壁が老朽化し危険となるおそれがあるもの ②擁壁が倒壊等した場合、隣接地に影響を与えるもの	
	著しく衛生上有害となるおそれのある状態	<b>2-1【有害物質の飛散等】</b> 建築物又は設備等の破損等により、著しく衛生上有害な物質の飛散その他の近隣住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	吹付け石綿等が飛散し又は使用部に破損等があるもの 浄化槽等污水排水設備から汚物が流出し、敷地境界での強い臭気があり、複数の近隣住民から苦情があるもの
		<b>2-2【ゴミ等による生活環境の阻害】</b> ゴミ等の放置、不法投棄により、近隣住民の良好な生活環境を著しく阻害する状態	ゴミ等から、敷地境界での強い臭気があり、複数の近隣住民から苦情があるもの ゴミ等からハエ、蚊等が発生し、敷地境界付近に飛来し、複数の近隣住民から苦情があるもの ゴミ等にカラスや猫等が多数集まり、鳴き声、糞、ごみの散乱、近隣住居等への侵入などがあり、複数の周辺住民から苦情があるもの ゴミ等から油類、液体等が流出し、敷地境界付近に及んでいるもの 廃棄物が倒壊等した場合、隣接地に影響を与えるもの

法律における特定空家等の定義	特定空家等を判断する基準	判断指標
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	<b>3【景観不調和】</b> 周辺の景観と著しく不調和な状態	植物が建築物の全面を覆う程度まで繁茂しているもの
		建築物等のほぼ全体への落書き、概ね全ての窓ガラスの割れがあるもの
		接道面の概ね全長にゴミ等がたい積し、その様が容易に視認できるもの
		立木の幹・枝（以下、「立木等」という。）に損傷、腐朽等があり転倒又は脱落（以下、「転倒等」という。）するおそれがあるもの
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	<b>4-1【立木の転倒等】</b> 立木の転倒、枝の脱落などにより、隣接道路の通行者及び自動車その他の財物又は近隣家屋の居住者その他の人又は家屋その他の財物に危害が及ぶおそれがある状態	立木等に損傷、腐朽等があり転倒等するおそれがあるもの
	<b>4-2【樹木の繁茂等】</b> 樹木の枝の繁茂等により、隣接道路の通行を妨げる状態	立木等が転倒等した場合、隣接地の住居等又は公共物（道路・交通標識・信号機等）に影響を与えるもの
		樹木の枝葉が、境界からはみだし歩道又は路肩をふさぎ、車道を歩行しなければならないもの
	<b>4-3【立木から落下物等】</b> 立木からの落下物等により、近隣住民の日常生活を著しく支障を及ぼす状態	樹木の枝葉が交通標識等を覆い、視認できないもの
	<b>4-4【動物等による生活環境の阻害】</b> 空家等に住みついた動物等により、近隣住民の良好な生活環境を著しく阻害する状態	立木からの落下物がたい積し、避けなければ通行ができないもの
	<b>4-5【落雪】</b> 建築物等からの落雪により、隣接道路の通行を妨げる状態	衛生動物が多数発生し、鳴き声、糞、近隣住居等への侵入などがあり、複数の近隣住民から苦情があるもの
<b>4-6【土砂等流出】</b> 敷地からの大量の土砂等の流出により、隣接道路の機能不全若しくは通行の妨げ又は近隣住民の日常生活を著しく支障を及ぼす状態	屋根の雪止めが未設置又は破損しているもの	
	隣接道路に落雪する位置に屋根があるもの	
敷地の崩壊により土砂等が道路等に流出し、通行の妨げ又は排水設備に影響を与えているもの	土砂等が近隣住居に流出し、避けなければ通行ができないもの	