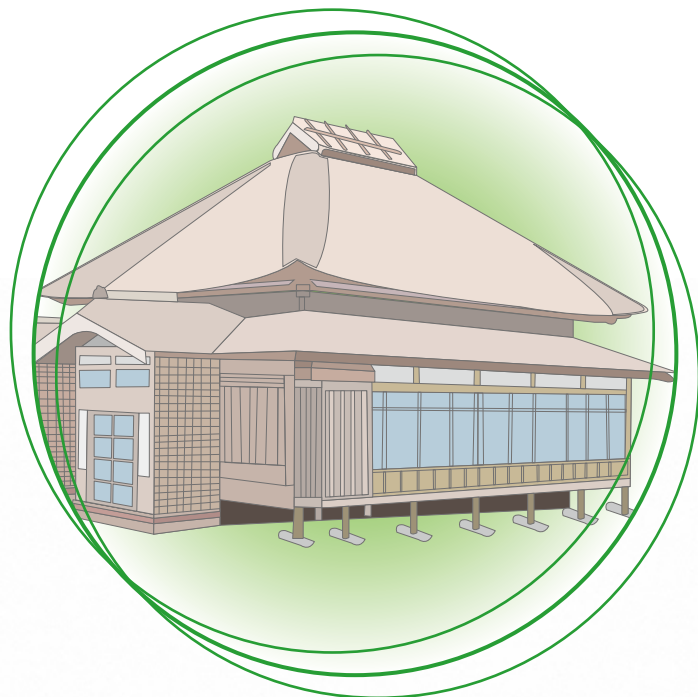


# 第2期 宇治田原町 空家等対策計画



令和5年3月改定  
宇治田原町



## はじめに

近年、全国的に急速な人口減少や高齢化を背景として空家が増加しており、特に適切に管理が行われず放置された空家の増加が地域住民の生活環境に大きな影響を及ぼしています。

本町におきましても例外ではなく、平成27年度・28年度に実施した「空家等実態調査」と「空家等所有者意向調査」では町内に142軒の空家を、また令和元年度・令和3年度の追加調査では計162軒の空家を確認し、今後もその対策は避けられない課題です。

本町では、平成30年3月に町内に存する空家の適正管理と利活用を推進することを目的に「宇治田原町空家等対策計画」を策定し、空家対策を確実に進めるため、これまでに空家バンクや「うじたわらいく」お試し住宅の開設・運営、(公社)京都府宅地建物取引業協会及び京都司法書士会との連携協定、空家利活用セミナーの継続的な開催等、様々な施策を推進してまいりました。

このような中、これら前期計画期間内の施策の総括・検証を行ったうえで、昨今の空家所有者の多様化する事情に応じた柔軟な対応により利用可能な状態での促進を促すとともに、地域や住民のご迷惑となる危険な空家については、引き続き適切に指導を行い、地域の住環境を維持することを目的とする「第2期宇治田原町空家等対策計画」を策定いたしました。

計画では、「所有者等による空家の適切な管理の促進」、「空家の活用を促進する取組の推進」、「空家に係る相談体制のさらなる充実」の3つの取組の方針を掲げております。

本計画は、未来に向けた本町のまちづくりを具現化する誠に重要なものであり、計画に掲げる施策を着実に推し進めることで、「住民の皆さまの安心安全」と本町のめざす「暮らしの幸福度の高いまち」を実現してまいりたいと存じますので、皆さま方のなお一層のご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたりまして、格別のご尽力を賜りました「宇治田原町空家等対策協議会」委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました関係各位の皆様にご心から厚くお礼を申し上げます。

令和5年3月

宇治田原町長 西谷信夫







# 目次

第1章 計画改定の趣旨	1
第1節 改定の背景と目的	1
第2節 計画の位置付け	1
第3節 計画期間	2
第2章 現状と空家対策の取組及び課題	3
第1節 人口の推移	3
第2節 これまでの空家対策に係る取組	4
第3節 空家対策に係る成果と課題	9
(1) 主な成果	9
(2) 課題	9
第3章 空家対策における基本方針	11
第1節 対象地区	11
第2節 定義及び対策の対象とする空家等の種類	11
第3節 空家対策の取組の基本的な考え方	14
1 所有者等による空家の適切な管理の促進	14
2 空家の活用を促進する取組の推進	15
3 空家に係る相談体制の充実	15
第4章 今後の取組について	17
第1節 所有者等による空家の適切な管理の促進	18
(1) 所有者等の意識の啓発	18
(2) 相談体制の整備等	19
(3) 区・自治会、民間事業者等と連携した空家管理	20
(4) 管理不全状態の空家に対する対応	20
第2節 空家の活用を促進する取組の推進	21
(1) 空家の利活用に向けた誘導・支援等	21
(2) 実効性のある空家利活用の推進	22
第3節 空家に係る相談体制のさらなる充実	25
(1) 将来的な相続に関する相談の充実	25
(2) 空家の予防に関する相談体制	26
(3) 空家所有者への相談体制の整備等(※再掲)	28
第5章 検討・推進体制	29

第1節 推進体制の整備 .....	29
(1) 宇治田原町空家等対策協議会の運営 .....	29
(2) 庁内の推進体制 .....	30
第2節 外部関係団体及び地域との連携 .....	31
(1) 国の方針及び法令等との整合 .....	31
(2) 京都府との連携 .....	31
(3) 地域住民との連携 .....	31
(4) 民間との連携 .....	32
第3節 その他空家対策の実施に関して必要な事項 .....	33
(1) 継続的な空家の状況把握・情報の整備更新 .....	33
(2) 本計画の評価・検証 .....	33

## 資料編

---

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 .....	1
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法【概要】 .....	8
3. 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 【概要】 .....	9
4. 「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)【概要】 .....	10
5. 宇治田原町空家等対策協議会設置規則 .....	12
6. 宇治田原町空家等対策協議会 委員名簿 .....	14
7. 第2期宇治田原町空家等対策計画〔案〕について(提言) .....	15

### 【別冊】

「管理不全空家等対応マニュアル .....	1～47
-----------------------	------

# 第1章 計画改定の趣旨

## 第1節 改定の背景と目的

---

近年、わが国は少子高齢化の進展による人口減少時代を迎え、家族構成や社会的ニーズの変化、既存の住宅や建築物の老朽化等により、全国的に空家が年々増加しています。

空家の中には、適切な管理がされていない結果として、防災・防犯、安全、環境、景観等の面から、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすものもあり、早急な解決が求められています。今後、空家の数が増加すれば、問題は一層深刻化することが懸念されます。

国は、この解決策として、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下、「空家法」という。）を全面施行し、空家に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための法整備を行いました。

本町では、平成30年3月に、これらの背景や本町の現状を踏まえ、地域の安全確保と生活環境の保全を図り、併せて空家の利活用を促進することを目的として、「宇治田原町空家等対策計画」を策定しました。

この度、5年間の計画期間満了に伴い、これまでの本町の取組みを総括・検証するとともに、社会情勢や本町の状況の変化を踏まえ、総合的な空家等対策を一層推進するため、本計画を改定します。

## 第2節 計画の位置付け

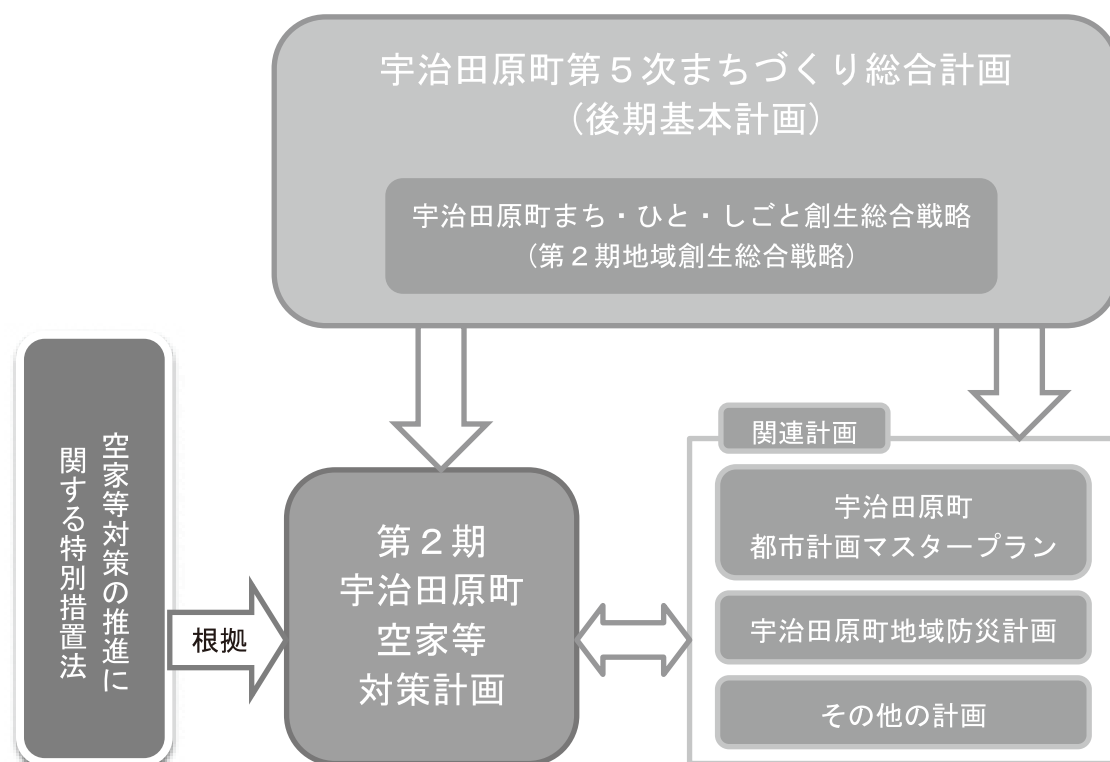
---

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国が定めた基本指針に即し、かつ本町の実情に合わせ、空家対策を総合的かつ効果的に実施するために策定するものであります。

なお、本計画の推進にあたっては、令和2年度からを期間とする「宇治田原町第5次まちづくり総合計画(後期基本計画)」及び「宇治田原町まち・ひと・しごと創生総合戦略(第2期地域創生総合戦略)」を上位計画とし、「宇治田原町都市計画マスター

プラン」、「宇治田原町地域防災計画」等の関連計画との連携・整合を図るものとし  
ます。

【本計画の位置付け】



### 第3節 計画期間

本計画の期間は、令和5年度（2023年度）から令和9年度（2027年度）までの5年間とします。

なお、社会情勢の変化や関係法令改正など本町における空家の状況等を踏まえ、必要に応じて計画内容の見直しを適宜行います。

## 第2章 現状と空家対策の取組及び課題

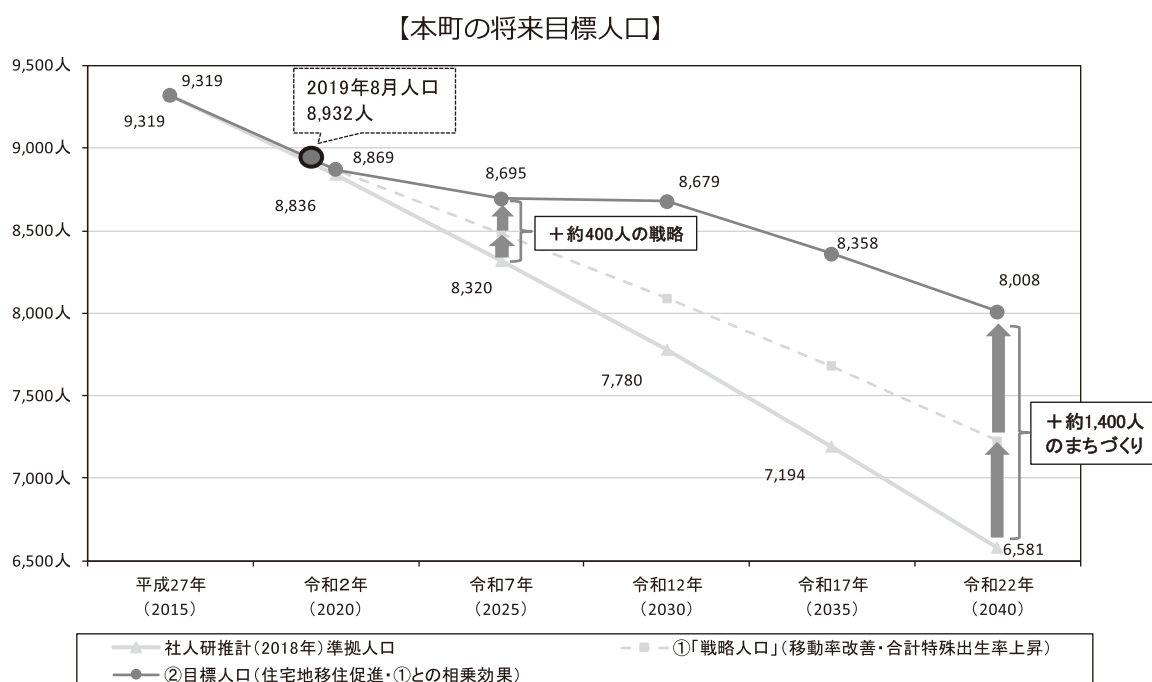
### 第1節 人口の推移

本町の人口は、昭和55年頃から増加し、その後も、銘城台住宅、緑苑坂住宅等の開発により順調に増加傾向を示していましたが、平成17年の10,060人をピークに減少に転じています。

第5次まちづくり総合計画の将来目標人口も、人口減少を前提としつつ、国の推計より増加を目指す方向としています。

また、年齢3区分別の人口推移によると、生産年齢人口（15～64歳）は、平成17年をピークに減少し、年少人口（0～14歳）は平成7年をピークに減少しています。一方、老年人口（65歳以上）は増加傾向が続き、平成12年には年少人口（0歳～14歳）の数を上回りました。

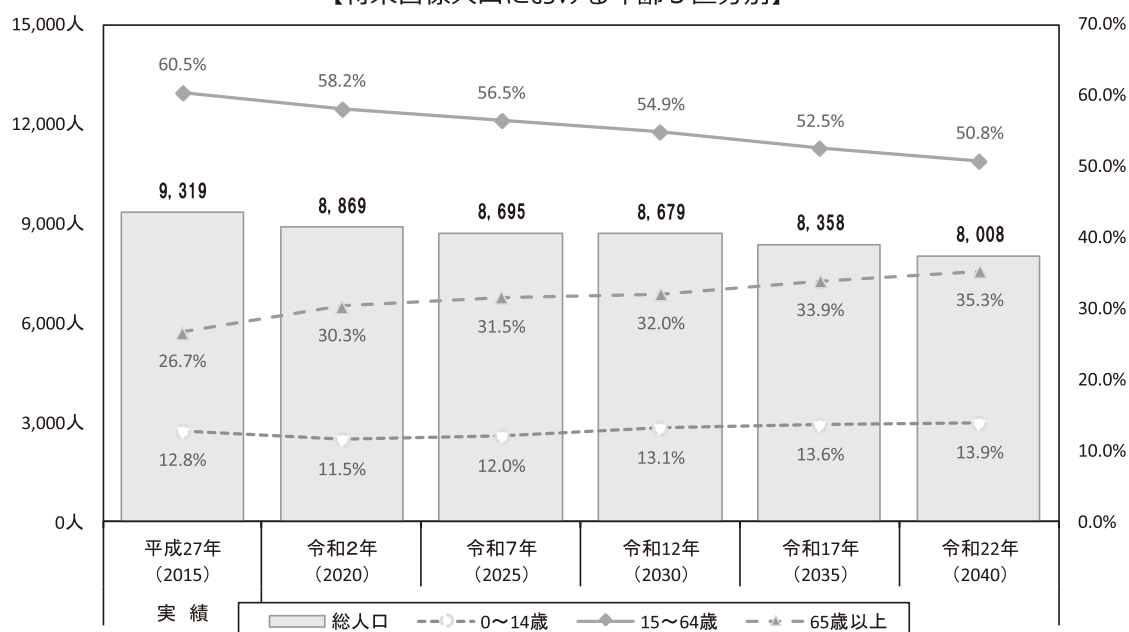
なお、空家の発生要因として、相続を契機とするケースが全国的に多いことが指摘されており、高齢化と空家率には、正の相関関係があるといわれていることから今後、本町における少子高齢化が進み、人口が減少するとともに、空家等の数が増加することは避けられないと考えられます。



※資料：「宇治田原町第5次まちづくり総合計画(後期基本計画)」



【将来目標人口における年齢3区分別】



※資料：「宇治田原町第5次まちづくり総合計画(後期基本計画)」

## 第2節 これまでの空家対策に係る取組

本町では、人口減少対策と地域創生のために、空家対策を、移住定住や人口流出の抑制、地域の賑わい創出のための施策のひとつに位置づけ、これまでに次のような取組を行ってきました。

### ① 空家等実態調査〈平成27年度〉

町内全域における空家及び危険建物の実態を把握するため、実態調査を実施し今後の施策検討のための基礎資料としました。

### ② 空家等所有者意向調査〈平成28年度〉

平成27年度に実施した空家等実態調査の結果を基に、空家所有者に対し意向調査を行い、空家の利活用、特定空家等の対応等を検討するための資料となる個票（空家台帳）を作成することを目的に実施しました。

③ 空家不良度別ランク判定〈平成 29 年度・令和元年度・令和 3 年度〉

平成 27 年度に実施した「空家実態調査」と平成 28 年度に実施した「空家所有者意向調査」で空家と推定された建物 110 件に、意向調査で未回収分 32 件を加えた 142 件※を対象に、建物・管理の状態（不良度）によるランク判定を行いました。

また、令和元年度・令和 3 年度にはその一部について再調査を実施し、162 件の空家を対象にランク判定を実施しました。

## ランク判定について

ランク判定については、上記の平成 27 年度「空家実態調査」で取得した情報（※ 1）を基礎として、空家の建物・敷地内の状態を評点化した「宇治田原町空家不良度判定表」（※ 2）に当てはめを行い、各空家の点数の合計点によって、A から D までのランク分類を行っています（※ 3）。

※ 1：「建物の傾き」・「外壁の状態」・「屋根の状態」等の建物の腐朽・破損に関する情報や、「雑草・樹木の状況」・「物品・廃棄物」等の敷地内の管理に関する情報。

※ 2：国土交通省の住宅地区改良法施行規則における「住宅の不良度の測定基準」等を参考に、町の地域の実情に即して作成（資料編「5. 宇治田原町空家不良度判定表」参照）。

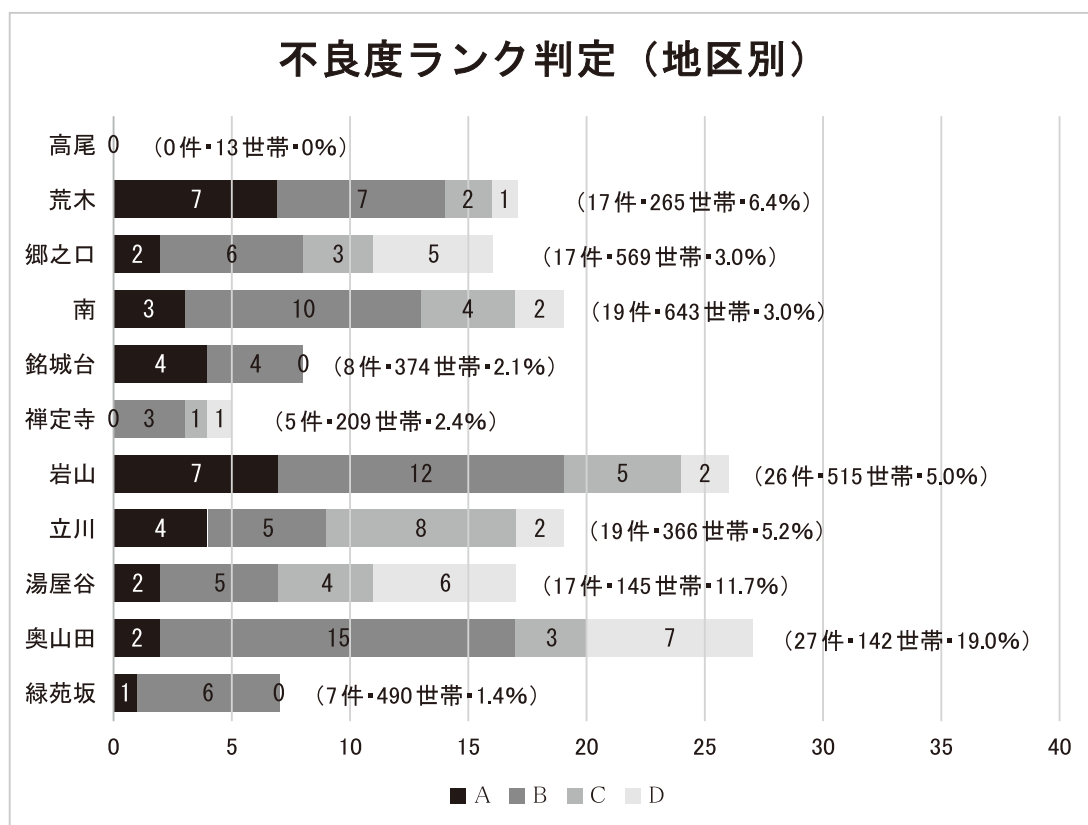
※ 3：点数とランクの判定内容は以下のとおり。

ランク	判定内容	点数
A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	9 点以下
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	10～34 点
C	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	35～99 点
D	倒壊の可能性がある等、現況のままの利用は不可能	100 点以上

なお、不良度ランクの判定については、以下の観点に基づき状態判定を行った結果、町全体では以下のとおり B ランクが 73 件（45.1%）と最も多く、現況のままでは利用が不可能な状態にある D ランクが 26 件（16.0%）ありました。

ランク	判定内容	件数	構成比
A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	32 件	19.8%
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	73 件	45.1%
C	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	31 件	19.1%
D	倒壊の可能性がある等、現況のままの利用は不可能	26 件	16.0%
宇治田原町全体		162 件	100.0%

また、地域別にみた空家件数・世帯数に対する空家の割合及び不良度判定の結果では、湯屋谷や奥山田等の郊外農村集落における空家数及び世帯数に対する割合が多く、管理不全な空家が増加し流通が困難なことに加え、集落内の高齢化が進んでおり、空家の問題が顕在化していることがうかがえます。



#### ④ 宇治田原町空家バンクの創設〈平成 28 年度〉

（一社）京都府宅地建物取引業協会との協定に基づき、空家の所有者と本町への移住定住希望者等を結び付ける、空家情報マッチング制度「宇治田原町空家バンク」を創設し、運営しています。

#### ⑤ 宇治田原町空家等対策協議会の設置〈平成 30 年度〉

本町の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために、空家特措法に基づき設置。専門家や地域住民の参画のもと、本町の実態に即した空家対策について協議を重ねています。

- ⑥ 宇治田原町管理不全空家等除却支援事業補助金の創設〈平成 30 年度〉  
町内に存する適切な管理が行われていない危険な状態で放置されている空家等について、住民の安全安心の確保、生活環境の保全を図ることを目的に独自の支援制度を創設。
- ⑦ 「うじたわらいく」お試し住宅の整備・開設〈令和元年度〉  
町内の空家を活用し、町外からの移住希望者を対象に、一定期間、本町の風土・日常生活を体験できる施設として運営を開始。
- ⑧ 空家データベースの構築〈令和元年度〉  
これまでの「空家等実態調査」「所有者意向調査」「不良度ランク判定」の内容及び、その後の住民相談等対応、現地踏査等の情報を一元管理し、関係職員間での情報共有を可能とする汎用性の高い Excel データベースファイルを作成。
- ⑨ 「管理不全空家等対策マニュアル」の策定〈令和元年度〉  
管理不全(危険)状態にある空家等が確認されてから、特定空家等に対する措置までの手順を中心にまとめた職員向けのマニュアルを策定。
- ⑩ 空家セミナーの定期的な開催〈平成 29 年度～令和元年度〉  
京都司法書士会や府宅建協会と連携して、生前の相続や終活問題、空家を放置する危険性について空家セミナー及び所有者向け相談会を実施。(＊令和 2 年以降はコロナ禍により休止)
- ⑪ 地域住民への周知〈平成 30 年度～令和 4 年度〉  
空家情報提供や、各種施策の案内を本町広報紙やホームページに掲載、町内 11 区長へ定期的に説明・訪問し周知依頼を実施。



## 第3節 空家対策に係る成果と課題

---

### (1) 主な成果

本町における空家対策は、前計画に基づき、その適切な管理と活用の促進等の取組を着実に実施してきました。

- ・ 空家バンクやお試し住宅の運営をはじめ、除却支援や移住者向け空家改修補助、京都司法書士会との連携協定等、多くのスキームを構築。
- ・ 空家所有者等の意識啓発のため、定期的に町広報紙での周知や町内全11区長を訪問し、空家の情報共有を依頼。
- ・ (一社)京都府宅地建物取引業協会や京都司法書士会と連携し、空家セミナー・相談会を実施。
- ・ これまでの「空家等実態調査」「所有者意向調査」「不良度ランク判定」の内容及び、その後の住民相談等対応、現地踏査等の情報を一元管理し関係職員で共有するためのデータベースを構築。
- ・ 空家担当部局及び関係部局が連携して管理不全状態にある空家等対策に取り組むことができるよう、管理不全空家等対応マニュアルを作成。

そして、これまでの取組みと空家の状況を踏まえ、今後取り組んでいく上での課題を以下のとおり整理しました。

### (2) 課題

#### ① 空家所有者への管理の促進

第一義的に空家に責任を持つべき所有者に対して、適切な管理を促進する取組を粘り強く行い、空家所有者の自覚と所有者自身による対策を強く促していく必要があります。

#### ② 移住定住者の受け皿としての空家のさらなる活用

お試し住宅に入居され、好感触であった方など、空家を移住定住に結び付けられるようにマッチング制度(空家バンク等)について実効性を高める取組が必要です。

また、お試し住宅については、今の機能を保ちながら、たとえば地域コミュニティや移住者交流の拠点としてや、体験型コンテンツの場として活用するなど、多目的に使用する方向性の検討も必要となっています。

③ 空家等の発生の予防

空家所有者の高齢化により空家管理が困難となる場合や、相続の問題が発生し、管理不全の空家が増加することが懸念されるため、予防の観点からの取組が必要です。

④ 危険（管理不全）空家等への対応

現に危険な状態にある空家等に対しては、周辺環境や公益に悪影響を及ぼさないよう、空家特措法に基づく特定空家への手続も含めた適切な対応が必要となっています。

## 第3章 空家対策における基本方針

### 第1節 対象地区

---

本計画の対象地区は宇治田原町内全域とします。

### 第2節 定義及び対策の対象とする空家等の種類

---

本計画では、よりきめ細かい実効性のある対策を推進するため、一般的な「空家」を意味する「人の住んでいない、又は使用していない建築物（附属する工作物等を含む。）」を対策の対象とします。

ただし、建築物の用途に関しては、空家法の定義（※）と同じく、用途を住宅のみに限定することなく、店舗兼住宅、空店舗、空倉庫等、使用されていない建築物全般を対象に含めるものとし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは、対策の対象外とします。

なお、空家等特措法第2条第2項に定義される、放置することが不適切な状態にある「特定空家等」については、国における「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）」において『各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当』とされています。このため、令和元年度に策定した「管理不全空家等対応マニュアル」に基づき、本町の地域の実情を反映した固有の判断基準により、特定空家等に対する適切な措置を行っていきます。

※ 空家法では、「空家等」及び「特定空家等」について、次のとおり、定義が定められています。

### 空家法（空家等対策の推進に関する特別措置法）による定義

- ① 空家等（空家法第2条第1項）
  - 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。）
  - 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 特定空家等（空家法第2条第2項）

上記①のうち、次のいずれかの状態にあると認められるもの

  - 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

空家法の「空家等」の定義のうち、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、使用されていない期間については、総務省・国土交通省の基本指針（「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」）によれば、以下の基準が示されています。

### 基本指針による「常態」の解説

居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

つまり、法が定める「空家等」とは、概ね1年以上、居住その他の使用の実態がない建築物等であり、一般的な「空家等」の概念よりも、使用されていない期間については狭い定義がなされています（なお、利用方法について、「居住以外のその他の利

用」とは、居住以外にも、例えば倉庫としての利用等を含みます)。

しかし、居住又は使用されなくなった期間が1年未満であっても、現在使われていない建築物等が放置された結果、周辺へ悪影響を与えている場合が考えられます。

また、所有者に利活用の意思があるにも関わらず、現在、利用がされていない住宅等については、使用されていない期間の長さに関わらず、対策が必要になります。

したがって、本計画では前述のとおり、一般的な「空家」を意味する「人の住んでいない、又は使用していない建築物（附属する工作物等を含む。）」を対策の対象としております。

なお、本計画で掲げる対策のうち、「特定空家等の措置」に係るものは、空家法の定義によることとし、空家法の「空家等」のなかで「特定空家等」として町が判断したものを、対策の対象とします。

【本計画における空家等の概念図】

**「空家等」** = 人の住んでいない、又は使用していない建築物  
(附属する工作物等を含む。)

- ・ 居住又は使用されなくなってからの期間が短いものを含む

空家法第2条第1項の定義による空家等

- ・ 概ね年間を通じて使用実績がないもの

**「特定空家等」** = 空家法第2条第2項の定義

- ・ 放置することが不適切である状態にあると認められるもの



## 第3節 空家対策の取組の基本的な考え方

---

第2章第3節の成果・課題や先に実施した空家等の調査結果からも、本町の空家等については利活用可能なものから倒壊の危険性がある老朽化が進んだものまで存在している現状があります。

また、所有者等の経済的能力や、町外在住のため常に適切な管理を行うことが困難である等、所有者等の管理能力に問題が生じているのも事実であると考えられます。

空家等は個人の財産であることから、第一義的な管理責任がある所有者が適正に管理することを原則とした上で、ケースに応じた適切な対応と働きかけにより、所有者等の意識啓発と適切な管理が保たれるよう努め、利用可能な状態での促進を促すため、以下の3つの点に着目しました。

### 1 所有者等による空家の適切な管理の促進

過去の「空家所有者意向調査」では、『空家の利用状況について』や『日常的に住んでいない状態となった経緯』において、「居住者が死亡したため」「居住者が別の住所へ転居したため（再度住む予定がない）」、「居住者が老人ホーム等の施設に入居したため」といった回答が多く見られ、少子高齢化、核家族化の進行といった情勢の変化や、いったん空家となった後の活用の困難さ（中古住宅取引市場の未成熟等）という社会要因がその背景にあることがわかります。

また、『現在の維持・管理状況』については「月に1～数回」や「半年に1～数回」回答も多く見られることから、今後の利活用に資する居住環境の確保と、特定空家等に陥らない予防の観点から、現在の空家の適切な維持・管理を促進するため、所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）への行政からの粘り強い働きかけが必要になっています。

またこの間の課題整理において、第一義的に空家に責任を持つべき所有者への取り組みが最も重要であることが明らかになっています。

こうしたことから、本町では引き続き、所有者等による空家の適切な管理の促進のための対策を進めます。

## 2 空家の活用を促進する取組の推進

本町では、空家の所有者と移住定住希望者等を結び付けるマッチング制度「宇治田原町空家バンク」を平成 28 年度に開設しました。

また平成 30 年度には空家を活用した移住定住希望者向けの生活体験施設「うじたわらいく」お試し住宅を整備、開設しています。

さらに、移住者が空家を改修する場合や、所有者が移住希望者への賃貸・売却のために行う空家の整理への補助など、多くの支援制度を構築してきました。

本町においては、これら制度を中心に移住定住者に向けた空家の利活用を進めていますが、「空家所有者意向調査」では、『住宅の今後の利活用について』において、他者による利活用希望としては「売却したい」「借家として賃貸したい」に一定数の件数がある一方で、「利活用を考えていない、活用ができない」という回答も見られ、所有者と移住定住者とのコーディネートだけではなかなか進まない課題が見受けられます。

こうしたことから、空家の利活用に対する所有者の潜在的なニーズを喚起する視点を重視し、引き続き空家の活用を促進する措置の構築を進めます。

## 3 空家に係る相談体制の充実

「空家所有者意向調査」では、『町への要望について』において、「売却・賃貸する場合の相手先の情報が欲しい」「空家の活用方法について情報やアドバイスが欲しい」、また「空家に関する総合的な相談窓口が欲しい」を希望した方が多く見られます。

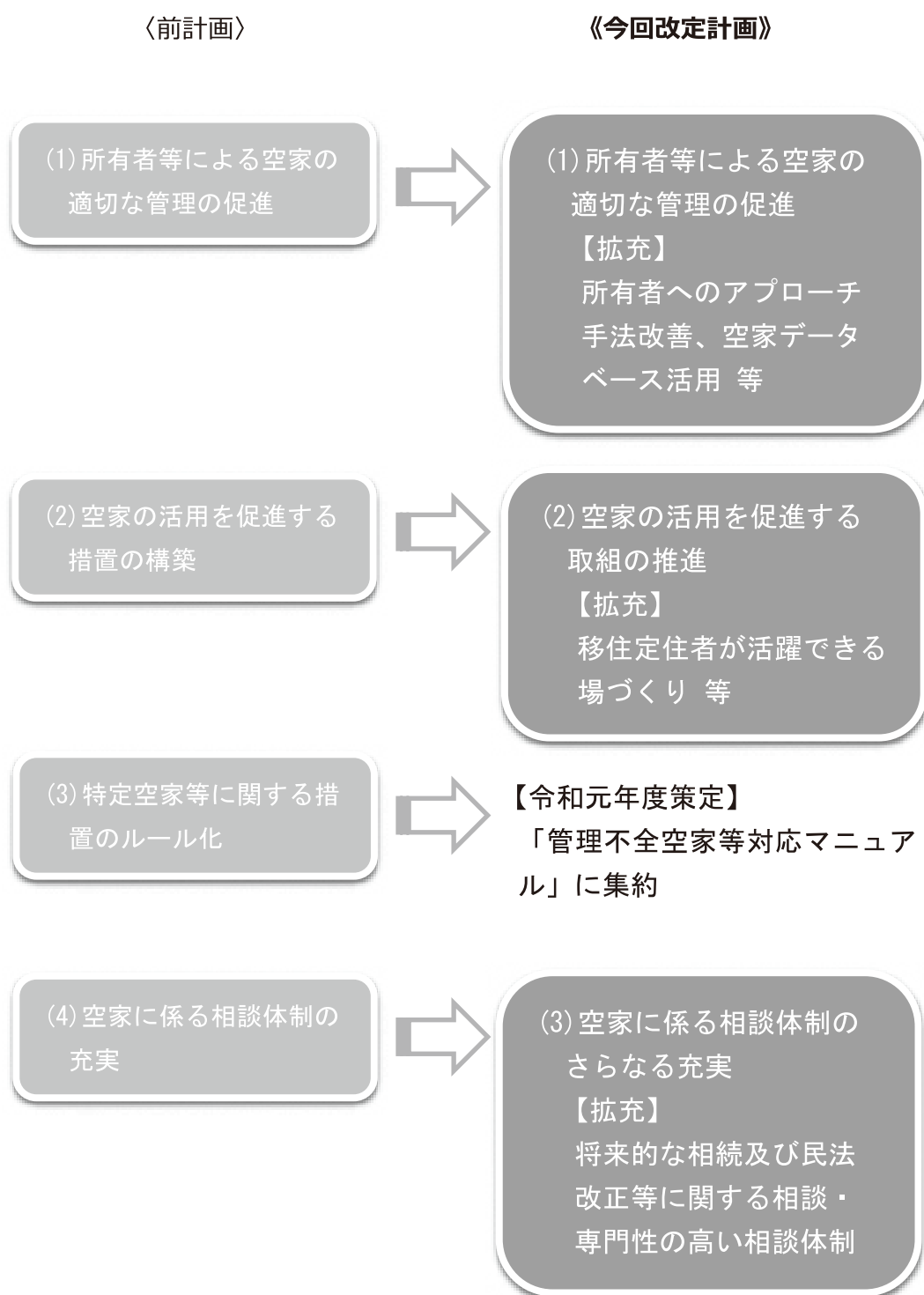
また、町役場の窓口に対して、町外の方から町内の空家の情報や居住する場合の優遇制度等について、また空家の所有者からその活用の手法や支援制度等についての問い合わせを受ける件数は増加する傾向にあります。

これは、本町において潜在的な空家の活用に係る需要があるものの、その情報をどのように発信、あるいは入手してよいかわからないという現状を表しているものと考えられます。

本町では(一社)京都府宅地建物取引業協会や京都司法書士会と協定を締結し連携しながら、移住定住希望者と空家提供者のコーディネートや所有者、さらには潜在的に空家になる可能性のある物件の所有者への相談体制を構築していますが、今後はさらに専門的なノウハウを活用した情報発信、相談機能を拡充していくことが求められます。

こうしたことから、引き続き民間・専門事業者等とも連携した、空家に係る相談体制の充実を進めます。

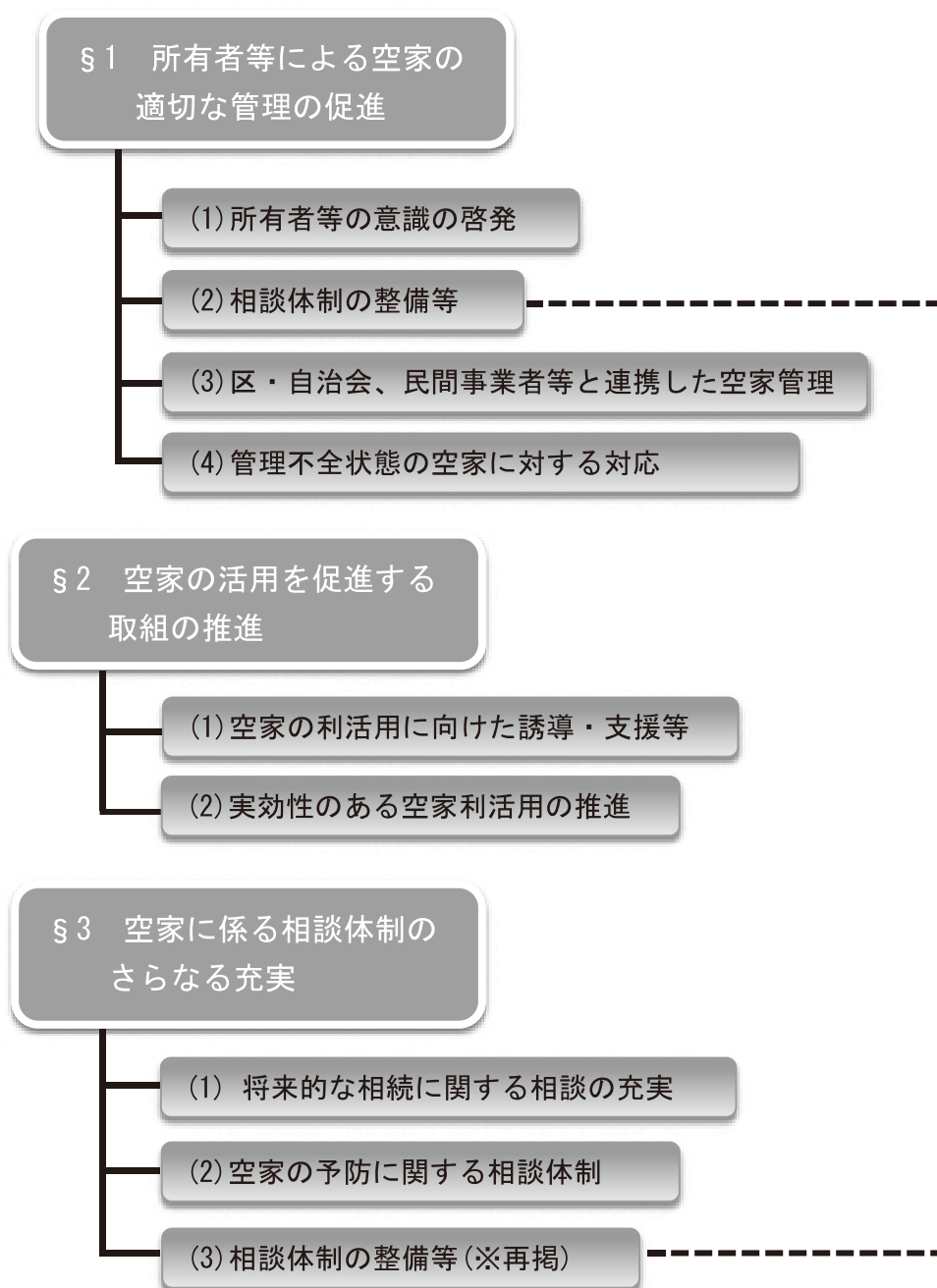
【参考】前計画と改定計画の「取組の基本的な考え方」相関図



## 第4章 今後の取組について

前節で記載した基本的な考え方を踏まえ、以下のとおり今後の取組の方向性を挙げ、総合的な空家等対策の推進を進めていきます。

【今後の取組の方向性と施策展開のイメージ】



## 第1節 所有者等による空家の適切な管理の促進

---

### (1) 所有者等の意識の啓発

様々な情報媒体を活用し、空家法の認知度を上げるとともに、所有者等に対し、空家を放置することによる周囲への影響や問題点、第一義的に空家等に責任を持ち、適正に管理を行うことの重要性等を分かりやすく伝え、物件に対する自主的な適正管理や利活用を促します。

- 広報紙、町ホームページにおける町民への周知
- 空家セミナー・相談会の継続的な実施
- 町職員による出前講座を活用した地域への周知・啓発
- 死亡届提出時に渡している関連書類と併せて空家の適正管理を促すチラシ・パンフレットの配布
- 固定資産税の納税通知書を送付する際にチラシ等を同封
- 空家データベースの情報の随時確認・更新や固定資産税の課税情報調査により、所有者に対する情報提供を粘り強く実施
- 空家バンク物件登録に向けて、移住定住希望者の具体的なニーズに合う物件を募集するかたちでの所有者への働きかけを行うなどアプローチ手法を改善



## (2) 相談体制の整備等

所有者等は、個別に様々な事情を抱えていながらも、どこに相談したらいいかわからずに困っている方も多くいます。本町は、そのような方々が気軽に相談できるパートナーを目指し、空家の所有者等からその活用の手法や支援制度等についての問い合わせは、まちづくり推進課が総合窓口として対応します。

また、専門的な内容の相談には、庁内の関連部署や民間事業者等、外部専門団体への取り次ぎがスムーズに行えるように町の相談体制を整備します。対応した内容については、令和元年度に整備した空家データベースに経過等を記録し、関係部署、関係団体で情報を共有し、次の対応へつなげます。

さらに、本町では平成 28 年度に(一社)京都府宅地建物取引業協会と、令和元年度に京都司法書士会と空家対策に係る連携協定を締結しており、相続をはじめとする法律相談や、住まいに関する悩み等、専門家による相談会等を継続して実施します。

### (3) 区・自治会、民間事業者等と連携した空家管理

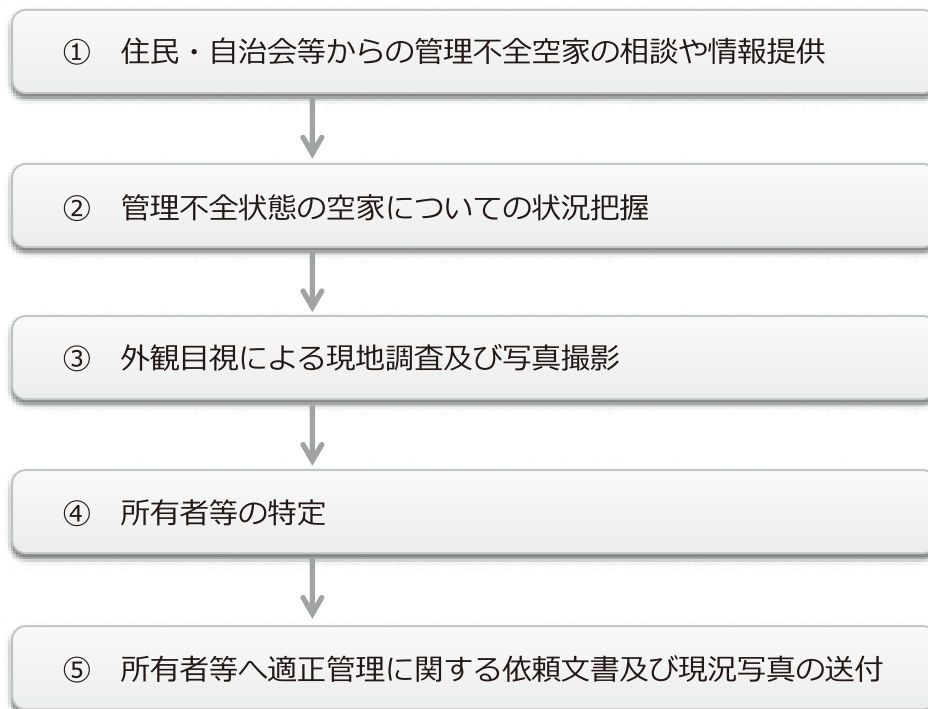
空家が放置されたまま管理不全な状態になることを防止するため、町内の区・自治会や宅地建物取引業者をはじめとする民間事業者、シルバー人材センター等と相互に連携・協力し、所有者等による空家の適正管理を促進します。

町が所有者等から空家の管理について相談を受けた際、空家管理ができる団体・事業者等の情報を提供し、空家の見回り・目視点検、除草・植木の剪定、清掃、小修繕等の所有者等による適正管理を推進します。

### (4) 管理不全状態の空家に対する対応

- ① 地域の住民や自治会等から管理不全状態の空家の相談や情報提供があった場合は、以下の手順で、所有者等による空家の適正管理の促進に努めます。

【管理不全状態の空家に対する対応】



- ② 除却支援制度による適切な除却や宅建業協会、司法書士会、建築士会との連携に基づく対応のほか、令和2年3月に策定した「管理不全空家対応マニュアル」に基づき、空家特措法に基づく行政手続を含めた措置を徹底していきます。

## 第2節 空家の活用を促進する取組の推進

---

### (1) 空家の利活用に向けた誘導・支援等

#### ① 「宇治田原町空家バンク」の充実

空家の中には、建物の状態や敷地等の条件が良いにも関わらず、所有者等が相続の問題によりその活用につなげられないケースや、不動産活用のノウハウがなく依頼する事業者の心当たりがないこと等により、利活用されないままとなっている物件も多くあります。

本町では、空家の所有者と移住定住者等との間で必要となる情報の円滑な提供とコーディネートを行うことを目的に、「宇治田原町空家バンク」を設置し、所有者へ登録の案内を随時実施しています。

引き続き(一社)京都府宅地建物取引業協会との連携のもと、取組を実施します。

#### ② 空家利活用セミナー・相談会の開催

前出の「宇治田原町空家バンク」と同様に、民間事業者等、専門家団体と協力して空家利活用セミナーや相談会を定期的に開催し、空家の所有者等を対象に不動産流通に乗りやすくするノウハウ等を具体的に詳しく紹介していきます。

#### ③ 円滑な移住定住のための理解の醸成

移住希望者に対しては、移住後の地域コミュニティへ溶け込めるような助言・情報提供を行い、地域の社会・経済活動への参加に向けた支援を行います。

また、地域の自治会等に対しては、移住者の受け入れに関する説明等を行い、積極的な推進のための理解の醸成を促していきます。

## (2) 実効性のある空家利活用の推進

### ① 京都府移住促進条例に基づく移住定住者向け支援制度の継続

本町は、平成 29 年 6 月に京都府から「移住促進特別区域」の指定を受け、府の「京都府移住の促進のための空家及び耕作放棄地活用条例」に基づき、町内の空家等と農地を一体的に活用する移住者に対する支援を行ってきました。

この制度が「京都府移住の促進及び移住者等の活躍の推進に関する条例（令和 3 年 10 月京都府条例第 25 号）」に改正されたことを受け、引き続き空家等を活用した、移住定住者が活躍できる場づくりを支援していきます。

【京都府移住促進条例に基づく支援制度】

支援事業名	内容	対象	支援上限額
移住促進住宅整備事業	移住者が「登録空家」を取得・賃借し自ら居住する目的で行う改修等への支援	登録空家への移住者	180 万円
空家流動化促進事業	所有者が登録空家を移住者に売却・賃貸する際に必要な家財の撤去を支援	登録空家の所有者	10 万円
移住者金利負担軽減事業	登録空家の取得・改修、登録農地の取得のため、各金融機関の融資制度を活用する移住者の金利負担を軽減	登録空家への移住者	平均 融資残高 ×0.5%
移住者起業支援事業	移住促進特別区域内の既存施設を改修・増築して、店舗や事務所を開設し起業する場合への支援	起業を希望する移住者	300 万円
地域受入体制整備促進事業	移住促進特別区域内における認定団体が行う移住者受入活動を支援	地域団体	50 万円

※これら支援を受けることのできる空家等は、京都府から指定を受けた「移住促進特別区域」（銘城台地区・緑苑坂地区以外）内の「宇治田原町空家バンク」登録物件に限ります。

### ② 移住定住者が活躍できる場づくり

上記支援制度等を活用し、本町に移住定住された方、またこれから移住定住される方による自主的な取組と連携し、それをPRするなど、その活躍する場づくりを積極的に支援します。

### ③ 今後、新たな活用の可能性を見出すための空家等活用の検討

#### ア 町内立地企業従業員向け宿舎としての活用

町では、町内にある工業団地内にある企業の従業員向け宿舎等として、町内の空家等の活用を検討します。

町内の空家等を活用することで、以下のようなメリットが見込まれます。

#### 【企業従業員向けの宿舎としての活用メリット】

- 企業側には、新たな投資を抑えながら福利厚生を充実することができ、また、町外から通う社員の通勤時間の短縮等もメリットが見込まれます。
- 所有者は企業に賃借することで安定的な収支が見込まれ、安心感があります。
- 現在は町外から通う就労世帯の町内への定着に繋がります。

#### イ お試し住宅の活用

令和元年度に運営を開始した、「お試し住宅」の現在の機能を保ちつつ、多目的活用する方向性を検討します。

#### 【お試し住宅の多目的活用例】

- 農業体験等体験型コンテンツを組み込み地域との連携を深めます。
- 移住者交流イベントやワークショップイベントの開催。

#### ウ 地域資源として良好な空家の利活用を検討

まちづくりや地域交流、地域活性化、福祉サービス等の向上のために、町会・自治会やNPO等の市民活動団体、民間事業者等によって、空家を地域の活動拠点（コミュニティスペース、子育て支援施設、社会福祉施設等）として利活用する取組が各地で行われています。

本町においても、地域の状況や個々のニーズを踏まえ、空家の利活用に係るこのような取組を積極的に支援していきます。

また、地域貢献のための施設として利活用したいとの要望がある空家について

は、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供し、利活用希望者とのマッチングを図っていきます。

#### エ 空家の跡地に対する利活用の促進

町内に存する空家跡地の良質な土地活用を促すため、跡地を整備して地域の防災広場として活用する等、地域や自治会と連携して地域の実情に合った跡地利用や、隣地等と一体的に利活用できないか検討を行います。

## 第3節 空家に係る相談体制のさらなる充実

### (1) 将来的な相続及び相続に関する民法改正に対する相談の充実

相続問題は、生前に所有者等と相続人との間で、将来的な話し合いや意思確認等が十分になされていない場合に発生するケースが多く見受けられます。

また、令和5年4月1日の民法改正により、財産管理制度の見直しがあり、令和6年4月1日からは相続登記の申請が義務化されます。

これらを踏まえ、京都司法書士会との「空家対策に係る連携協定」に基づき、将来的な相続に関する生前相談や事前の準備（所有者等が認知症になった場合に備える成年後見制度、遺言書の作成等）の必要性の周知のほか、専門性の高い相談へも対応します。

また、引き続きセミナー・相談会等を適宜実施します。

#### 解説（相続登記について）

相続登記とは、相続が発生した場合の登記名義人の変更をいいます。

もし、相続登記を完了していないと、相続された家を売却したり、お金を借りるために不動産を担保に入れることができません（生前に売却契約を行っていて、登記する前に亡くなった場合等を除く）。

また、法定相続人自身が、自分が相続していることを知らない、法定相続人が存在していない、相続人が全員相続放棄した等の理由から相続登記の長期化を招き、相続されてから時間が経過すればするほど、思わぬ費用や手間がかかるおそれがあります。

相続登記の申請の義務化は、令和6年4月1日から始まりますが、それ以前の相続でも、不動産（土地・建物）の相続登記がされていないものは、義務化の対象となります。

相続登記が長期化しないように遺産分割協議や共有することになった相続人同士で売却するか保有するか等の意思統一が必要です。

#### 【相続登記を長期間しなかった場合のリスクについて】

登記名義を書き換えるまでの間は、その家は相続人全員の共有になります。その時点の相続人の誰かが亡くなると、亡くなった方の所有権利は、亡くなった方の相続人に相続されます（二次相続）。相続登記を行う場合には、全員の同意が必要になりますが、長期間放置することで、新たな相続が発生する度に同意が必要な方が増えていき、大変な手間が生じる可能性があります。



## (2) 空家の予防に関する相談体制

### ① 近隣に居住していない所有者等への相談対応

所有者等が高齢のために病院や介護施設に入院・入所している場合や、遠方に住んでいる場合等、近隣に居住していない場合は、地域福祉活動や自治会等との連携により、管理方法や活用方法等について相談する機会を提供します。

### ② 専門性の高い相談体制

京都府宅地建物取引業協会、京都司法書士会との協定や京都建築士会等専門性を有する連携主体と協力し、相談対応を進めます

### ③ 地域見守り活動を通じた単身高齢者世帯等への啓発活動の実施

単身高齢者世帯や高齢者世帯に対し、社会福祉協議会、民生委員、自治会等と連携して、安否確認等の地域見守り活動を推進します。

また、地域福祉活動との連携によって、高齢者の日常的な生活の場での支援、状況把握に応じたアウトリーチ活動のなかで、将来、空家になる可能性のある高齢者の住まいの問題を把握し、所有者と家族との間で将来的な相続に関する話し合い等を推奨していきます。

### ④ 空家の発生を抑制するための特例措置の周知

平成 28 年度の税制改正により創設された、相続又は遺贈により被相続人の居住の用に供されていた一定の家屋及びその敷地等の取得をした個人が当該家屋又はその敷地等を譲渡した場合の所得税及び個人住民税の特例措置（空家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）について、所有者等に積極的に周知を行います。

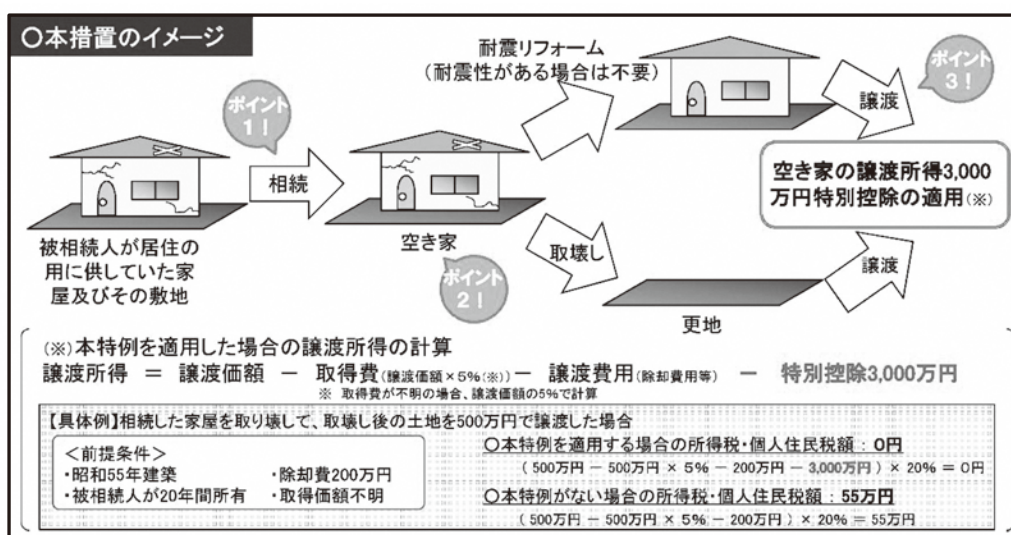
## 解説（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除について）

不動産を売却して利益が出た場合、その利益から所得税等が必要になります。

ご自身が住んでいるマイホームを売却した場合には、所得税等について、居住用財産の3,000万円特別控除が受けられますが、相続された方がその家に住まわれておらず空家になっている場合には、相続した家を処分したくとも、売却時の税負担のため、早期売却のメリットを感じない場合もあります。

そこで、平成28年の税制改正によって、空家を相続した日から3年以内に、相続された空家を取り壊して売却するか、耐震リフォームをした後に売却する場合に3,000万円の特別控除を受けられることになりました。

出典：財務省・国土交通省



空家の譲渡所得の特別控除の適用をうけるための主な要件は、以下の5つです。

- ① 昭和56年（1981年）5月31日までに建築された戸建住宅。
- ② 被相続人が一人暮らし又は被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合（後者は平成31年4月1日以降に譲渡が対象）
- ③ 相続開始から3年後の12月31日までに譲渡した場合であること。
- ④ 耐震基準を満たすリフォームをした家屋とその敷地、もしくは家屋を解体した土地を譲渡した場合であること。
- ⑤ 譲渡対価が1億円以下の場合であること。

本制度の適用期限は、「令和5年12月31日まで」となっています（令和4年11月時点）。

### (3) 空家所有者への相談体制の整備等(※再掲)

所有者等は、個別に様々な事情を抱えていながらも、どこに相談したらいいかわからずに困っている方も多くいます。本町は、そのような方々が気軽に相談できるパートナーを目指し、空家の所有者等からその活用の手法や支援制度等についての問い合わせは、まちづくり推進課が総合窓口として対応します。

また、専門的な内容の相談には、庁内の関連部署や民間事業者等、外部専門団体への取り次ぎがスムーズに行えるように町の相談体制を整備します。対応した内容については、令和元年度に整備した空家データベースに経過等を記録し、関係部署、関係団体で情報を共有します。

さらに、本町では平成 28 年度に(一社)京都府宅地建物取引業協会と、令和元年度に京都司法書士会と空家対策に係る連携協定を締結しており、相続をはじめとする法律相談や、住まいに関する悩み等、専門家による相談会等を継続して実施します。

また空家等総合窓口においては、引き続き主に以下の項目について情報提供等の支援を行います。

---

#### 【空家について】

- 空家のままにしておくのはいけないことなのか
- 相続したがそのままになっている・困っている
- 「空家対策の推進に関する特別措置法」とは何か
- 行政機関から通知が届いたがどう対応すればいいのか 等

---

#### 【維持管理について】

- 維持管理方法を具体的に教えてほしい
- 遠方で管理ができないため管理業者を紹介してほしい
- お金がかかるので最低限すべきことを教えてほしい
- 宇治田原町内に巡回管理業者・リフォーム業者はいないか 等

---

#### 【利活用方法について】

- 売りたいので、宇治田原町内の業者団体や窓口を教えてください
  - 貸したいので、宇治田原町内の業者団体や窓口を教えてください 等
-

## 第5章 検討・推進体制

### 第1節 推進体制の整備

---

#### (1) 宇治田原町空家等対策協議会の運営

空家法第7条においては、「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会」の組織化を、市町村が任意に行うことができると定めています。

本町では、平成30年度から空家法第7条に基づく「宇治田原町空家等対策協議会」の設置・運営を行っていますが、引き続き本計画にある空家対策について、外部の有識者等を交えた協議により、取組を推進していきます。

##### 【空家等対策協議会における協議事項】

- 空家等対策計画の更新及び対策の実施に関すること
- 空家の予防、所有者等による適正管理に関すること
- 空家の利活用に関すること
- 特定空家等に対する措置の方針に関すること
- その他空家対策に関して必要な事項

## (2) 庁内の推進体制

庁内の各担当課が担内容を明確化し、空家への対策に係る横断的な取組を行っています。

また、空家等に関する幅広い相談に適切に対応するため、国や府等が主催する説明会及び関係機関が実施する研修会等に積極的に参加するなど、職員のスキルアップを図ります。

【各担当課組織体制】

分類		具体的な内容	担当課	
特定空家等対策	防災安全	防災上の特定空家等への対応	総務課	安心安全係
	固定資産税	固定資産税の住宅用地特例の措置	税住民課	資産税係
	都市計画	特定空家等撤去等	まちづくり推進課	企業立地係
	環境	生活衛生面の特定空家等への対応	建設環境課	環境係
空家活用	観光	観光を目的とした農家民泊、カフェ等への活用	産業観光課	商工観光係
	産業	サテライトオフィスとしての利活用	産業観光課	商工観光係
	農地活用	田舎暮らし希望者への農地に関する相談・対応	産業観光課	農林係
	社会福祉 地域福祉	社会福祉施設、地域福祉活動等への活用、空家予防啓発（高齢者見回り活動）	福祉課	福祉係
総括		総括、空家対策計画策定、移住定住、ワンストップ窓口	まちづくり推進課	移住定住係

## 第2節 外部関係団体及び地域との連携

---

### (1) 国の方針及び法令等との整合

今後の本町の空家対策については、空家法及び空家法に基づく基本指針、その他法令等の国が示す方向性との整合を図りつつ、必要な対策を講じることとします。

### (2) 京都府との連携

空家法では、空家法に基づき市町村が講ずる措置について、都道府県が当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村間相互の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めること（第8条）及び、市町村が都道府県知事に対して情報の提供、技術的なその他必要な援助を求めることができる旨（第6条第4項）を定めています。

こうしたことから、今後も京都府との連携を密にし、適切な空家への対策を進めていきます。特に本町の組織・人員体制や財政事情等により、技術的・予算的に対策が難しい内容が生じた場合には、京都府に対して積極的に必要な援助を求めつつ、その解決に努めることとします。

### (3) 地域住民との連携

周辺に悪影響を与えている空家等は、地域にとって安全や景観における様々な問題を発生させる原因となります。

そこで、本計画で掲げる所有者等による適切な管理の促進にあたっては、放置された空家等を地域の課題として捉え、自治会等と連携した適正管理の意識啓発や、空家等の情報収集等、自治会等と連携した対策を行います。

また、空家等は、除却後の跡地も含め、活用の仕方によって、地域で不足している様々な機能を補完する有力な資源となります。一方で、町が取り組みを進める様々な用途への利活用や移住定住の推進にあたっては、移住等を受け入れる地域における理解の醸成が必要不可欠となります。

そこで、本計画で掲げる利活用の促進にあたっては、区・自治会へのよりきめ細やかな周知と連携を進め、所有者等との相互連携を図り、地域の状況に応じた利活用の取り組みを進めていきます。

## (4) 民間との連携

不動産流通における空家の売買、賃借等による活用という側面では、町の持つ情報だけでは対応が難しく、また、行政機関による斡旋ができないという根本的な課題があります。

こうしたことから、「宇治田原町空家バンク」制度でのコーディネート为例にするように、民間事業者の専門的なノウハウを活用した情報発信、相談機能を拡充していくことが求められます。

このため、宅地建物取引業協会や京都司法書士会をはじめとする民間専門機関等との連携を強め、町・民間事業者等の双方が持つ情報や機能を連携・補完させつつ、対策を進めていきます。

### 【関係・専門機関・地域との連携】

関係団体等	連携及び協力
宅地建物取引業者	「宇治田原町空家バンク」制度におけるコーディネートの充実 不動産流通における空家の売買、賃借での情報共有・相談機能の拡充等
弁護士・司法書士・ 土地家屋調査士・ 不動産鑑定士等	相続に関する相談及び調査 財産の所有権移転手続き 利活用の相談等
建築士	空家の修繕、改善、耐震判断等の技術的な対応等
民生委員	高齢の所有者に対する住まいや相続の相談・情報提供等
福祉事業者	福祉施設の利用者等に対する住まいや相続の相談・情報提供等
警察	危険回避のための対応等
消防本部	災害対策、災害時の応急措置等
自治会	意識啓発、空家情報の提供、利活用の推進等



## 第3節 その他空家対策の実施に関して必要な事項

---

### (1) 継続的な空家の状況把握・情報の整備更新

住まいの状態の変化に伴い、現在居住中の住宅等が空家化し、また、現在ある空家の管理不全の状態が継続することによって、町が対策を行う必要のある空家は今後も発生し続けることが予想されます。そのため、新たに発生する空家に対応するため、自治会からの情報等を活用した継続的な実態調査や、空家情報の整備・更新、空家情報の活用体制を整備することが必要となります。

町では、今後も空家対策の一つとして、空家調査を継続的に行い、将来にわたって町の空家の実態把握と空家問題の解消に努めていきます。

### (2) 本計画の評価・検証

本計画期間中は、町内における空家の管理状況の推移、空家数の増減状況等と、地域情勢の変化等を総合的に評価・検証し、適正な進行管理を行います。その上で、関係法令及び国の補助制度等の改正や、実施した施策の効果や社会状況の変化等により、必要に応じて内容の変更を検討します。

その際には、宇治田原町空家等対策協議会で協議し、民間事業者等と連携し効果・検証を行っていきます。

