

「宇治市空き家等対策計画（第2期）」（初案）について

宇治市では、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、平成31年3月に策定した宇治市空き家等対策計画が令和5年度末をもって終了することから、宇治市空き家等対策計画策定委員会を設置し、見直し作業に取り組んでいるところです。

この度、「宇治市空き家等対策計画（第2期）」（初案）を作成いたしましたのでご報告いたします。

なお、本初案についてのパブリックコメントの実施を予定しておりますので、併せてご報告いたします。

記

- 1 「宇治市空き家等対策計画（第2期）」（初案）について
※別添のとおり
- 2 今後の予定
 - ・令和5年12月1日（金）から令和6年1月5日（金）まで
パブリックコメントの実施
 - ・令和6年2月
宇治市空き家等対策計画策定委員会の開催
→パブリックコメントを踏まえた最終案の報告

宇治市空き家等対策計画（第2期）

（初案）

目次

第1章 計画の概要	… 1
1. 計画策定の背景と目的	
2. 計画の位置付け	
3. 計画の期間	
4. 計画の対象	
第2章 宇治市の空き家を取り巻く現状と課題	… 5
1. 住宅・土地統計調査の結果からみる空き家の現状	
2. 空き家所有者実態調査の結果	
3. 宇治市における総人口及び地域別人口の動態	
4. 宇治市の地域別の世帯動態と高齢者世帯の割合	
5. 相談内容からみる宇治市の空き家等の現状	
6. 宇治市における空き家等の特徴と課題	
第3章 計画の基本的な考え方	…23
1. 基本的な考え方と主体別の役割	
第4章 空き家等対策のテーマと方向性	…24
テーマ1. 発見・解消 管理不全な空き家等に対する情報収集、対応	
テーマ2. 予防 管理不全な空き家等の発生抑止	
テーマ3. 活用 空き家等の利活用の促進	
計画の体系図	
第5章 計画の進捗管理と実施体制	…34
資料編	…37
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	
2. 宇治市空き家等の適正管理に関する条例	
3. 宇治市空き家等対策計画策定委員会 設置要項	
4. 宇治市空き家等対策計画策定委員会 委員等名簿	

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景と目的

近年、少子高齢化や人口減少がますます進展する中、全国的に空き家等が増加を続けており、適切に維持管理されていない空き家等が、雑草や樹木の繁茂、防犯、景観面など、市民の生活環境に大きな影響を与えることなどが社会問題となっており、宇治市においても、こうした社会的情勢を背景に、空き家等への対策の重要性が高まっています。

このような中、宇治市では、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成31年3月に「宇治市空き家等対策計画（以下、「第1期計画」という。）」を策定しました。

第1期計画では、「管理不全な空き家等への対応」「管理不全な空き家等の発生抑止」「流通・利活用の促進」の3つを取組方針に掲げ、管理が不十分な空き家等への対応のほか、見守りサービスやアドバイザー制度など空き家所有者を対象とした事業の実施、空き家等の利活用に繋がる各種補助制度の創設など、様々な取組により一定の成果を上げたところです。

この度、第1期計画の計画期間が令和5年度で終了することから、「宇治市空き家等対策計画策定委員会」での議論を踏まえ、「宇治市空き家等対策計画（第2期）」（以下、「第2期計画」という。）を策定します。

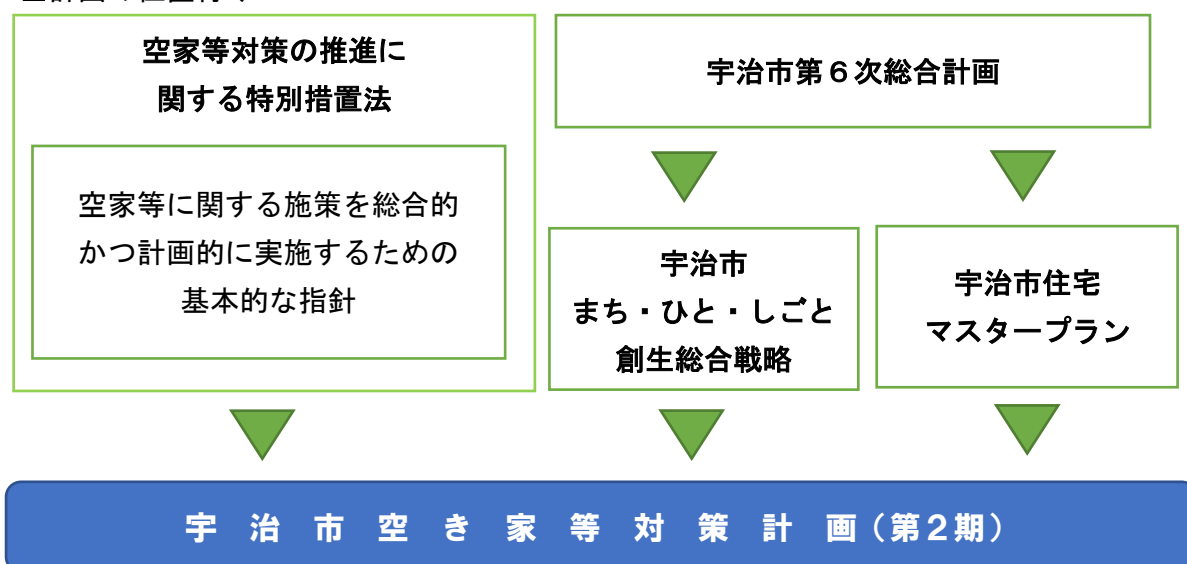
第2期計画は、第1期計画に引き続き「空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することにより、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与すること」を目的とし、これまでの取組を着実に進めながら、さらに新たな取組を展開することで、家屋の所有者・市民・事業者・行政が協力しながら、適正な管理が行われていない空き家等の発生を抑止し、市民の生活環境の保全を図るとともに、空き家等の利活用に取り組むものとします。

2. 計画の位置付け

第2期計画は、令和5年12月施行の「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」第7条第1項に規定する「空家等対策計画」とし、管理不全な空き家等の対策に加え、利活用を含む空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即した計画とします。

また、本計画は宇治市第6次総合計画を上位計画とし、住宅政策の基本計画である宇治市住宅マスタープラン等の関連計画とも整合を図りつつ各種施策を実施します。

■ 計画の位置付け



3. 計画の期間

計画の期間は令和6年度（2024年度）から令和15年度（2033年度）までの10年間とします。

なお、期間中は、庁内で組織した宇治市空き家等対策推進プロジェクトチーム(注)において、計画に示した施策内容を推進します。

また、社会情勢や市民意識の変化、空家法等の関係法令の改正、住宅・土地統計調査の結果を踏まえ、宇治市空き家等対策計画策定委員会にて、計画の進捗もみながら、適宜中間見直しを行います。

(注)空き家等対策を円滑に推進するため、庁内の関係課で構成された組織

4. 計画の対象

計画の対象とする空き家等の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」、同法第2条第2項に規定された「特定空家等」、同法第13条第1項に規定された「管理不全空家等」とします。

【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。）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。

【特定空家等】（空家法第2条第2項）

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。

【管理不全空家等】（空家法第13条第1項）

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空家等をいう。

(注)本計画での空き家等の記載については、原則「空き家等」としますが、法律名や一部の用語については、空家法に基づき「空家等」と記載します。

第2章 宇治市の空き家を取り巻く現状と課題

1. 住宅・土地統計調査の結果からみる空き家の現状

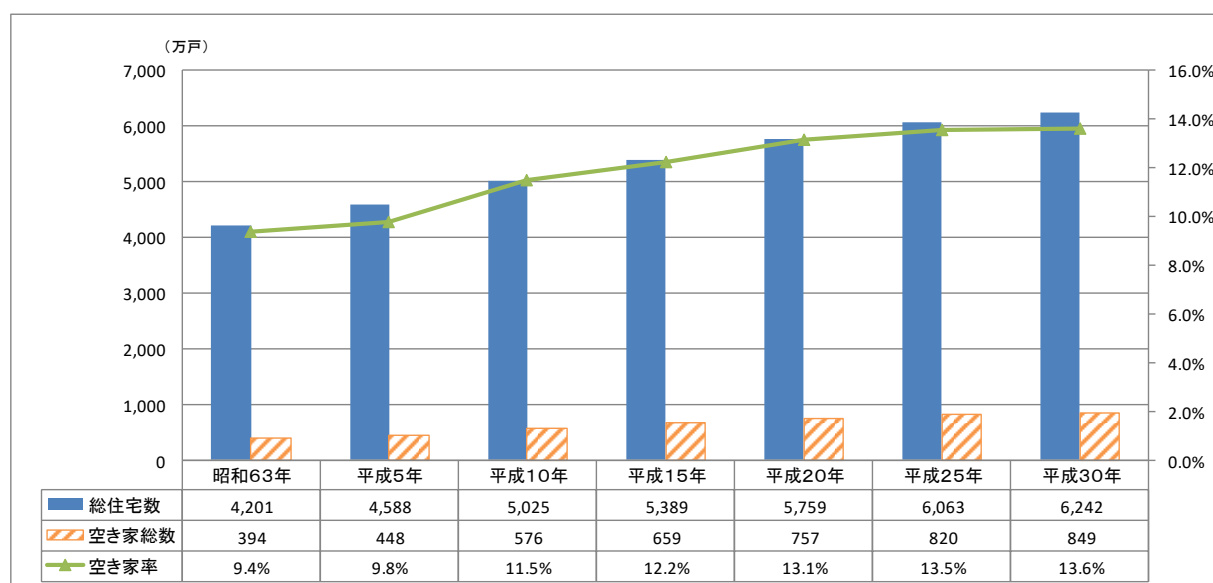
(1) 全国の住宅と空き家の推移

全国の総住宅数の推移をみると、昭和63年の4,201万戸から平成30年には6,242万戸と30年間で約1.49倍の増加となっています。

また、空き家の総数は、昭和63年の394万戸から平成30年の849万戸と、30年間で総住宅数の増加率を上回り、約2.15倍の増加となっています。

なお、空き家率についても、上昇を続けており、平成30年は13.6%となっています。

全国の住宅と空き家の推移



「各年住宅・土地統計調査(注)結果」(総務省統計局)

(注) 全国の世帯の中から無作為に約17分の1の世帯を抽出したサンプル調査

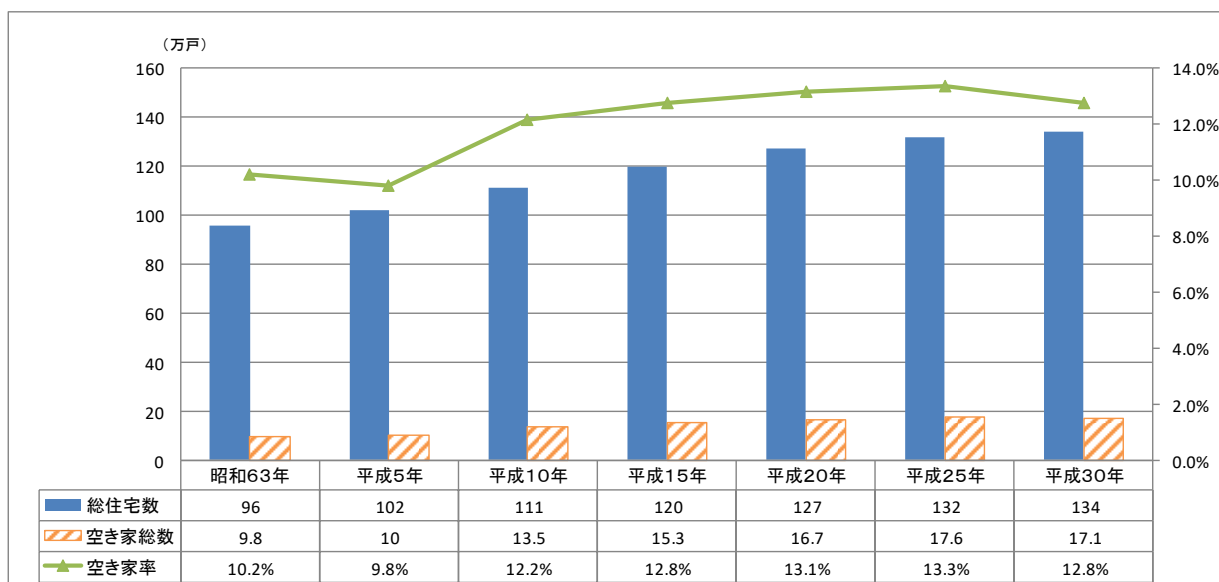
(2) 京都府の住宅と空き家の推移

京都府の総住宅数の推移をみると、昭和63年の96万戸から平成30年には134万戸と30年間で約1.40倍の増加となっています。

また、空き家の総数は、昭和63年の9万8,000戸から平成30年の17万1,000戸と30年間で約1.74倍の増加と、全国の増加率より低い数値となっています。

なお、空き家率について、平成30年は12.8%と全国の13.6%を下回っています。

京都府の住宅と空き家の推移



「各年住宅・土地統計調査(注)結果」(総務省統計局)

(注) 京都府内の世帯の中から無作為に約17分の1の世帯を抽出したサンプル調査

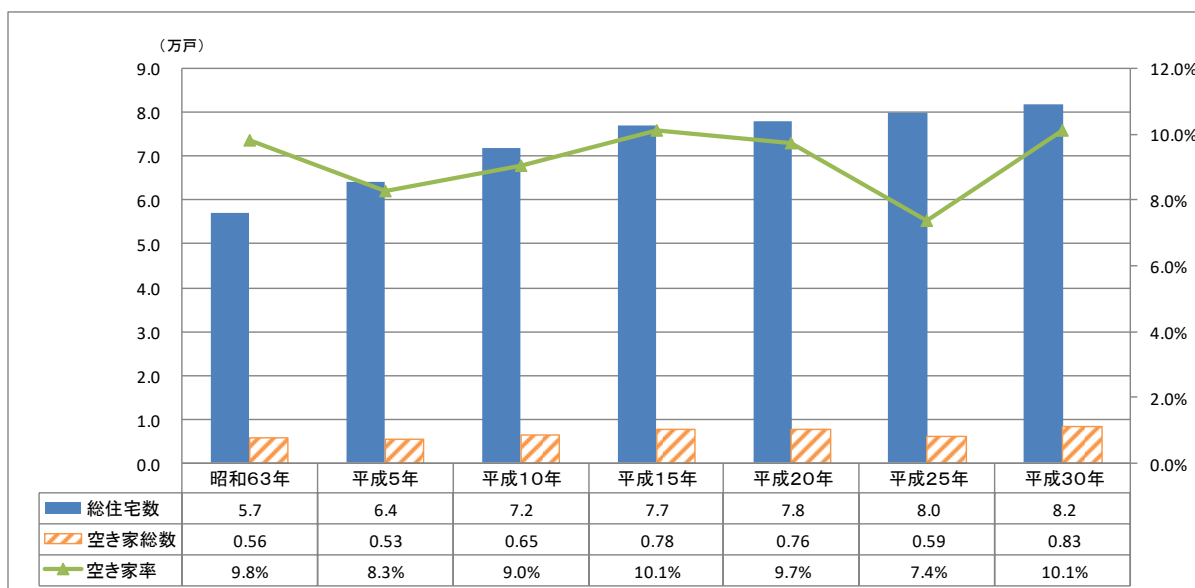
(3) 宇治市の住宅と空き家の推移

宇治市の総住宅数の推移をみると、昭和63年の5万7,000戸から平成30年の8万2,000戸と30年間で約1.44倍の増加となっており、全国や京都府と同程度の数値となっています。

また、空き家の総数は、昭和63年の5,600戸から平成30年の8,300戸と30年間で約1.48倍の増加と、全国や京都府の増加率より低い数値となっています。

なお、空き家率について、概ね10%前後で推移しており、平成30年は10.1%と、全国の13.6%や京都府の12.8%と比較すると低く、京都府内の市町村の中でも8番目に低い数値となっています。

宇治市の住宅と空き家の推移



「各年住宅・土地統計調査(注)結果」(総務省統計局)

(注) 宇治市内の世帯の中から無作為に約17分の1の世帯を抽出したサンプル調査

・ 京都府内の空き家率

市町村名	平成 25 年	平成 30 年
宮津市	19.7%	27.4%
京丹後市	12.8%	13.7%
伊根町	—	—
与謝野町	11.9%	13.5%
福知山市	16.7%	18.8%
舞鶴市	16.5%	17.6%
綾部市	17.5%	21.0%
亀岡市	11.6%	13.4%
南丹市	16.8%	19.4%
京丹波市	—	—
京都市	14.0%	12.9%
向日市	10.5%	9.0%
長岡京市	9.6%	9.5%
大山崎町	9.8%	12.1%
宇治市	7.4%	10.1%
城陽市	9.1%	8.8%
八幡市	9.0%	9.7%
久御山町	—	12.3%
井手町	—	—
宇治田原町	—	—
京田辺市	10.0%	7.0%
木津川市	6.6%	8.1%
精華町	8.9%	7.1%
笠置町	—	—
和束町	—	—
南山城村	—	—
京都府全体	13.3%	12.8%
全国	13.5%	13.6%

「各年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

※住宅・土地統計調査結果は、人口1万5千人以上の市町村のみ公表

2. 空き家所有者実態調査の結果

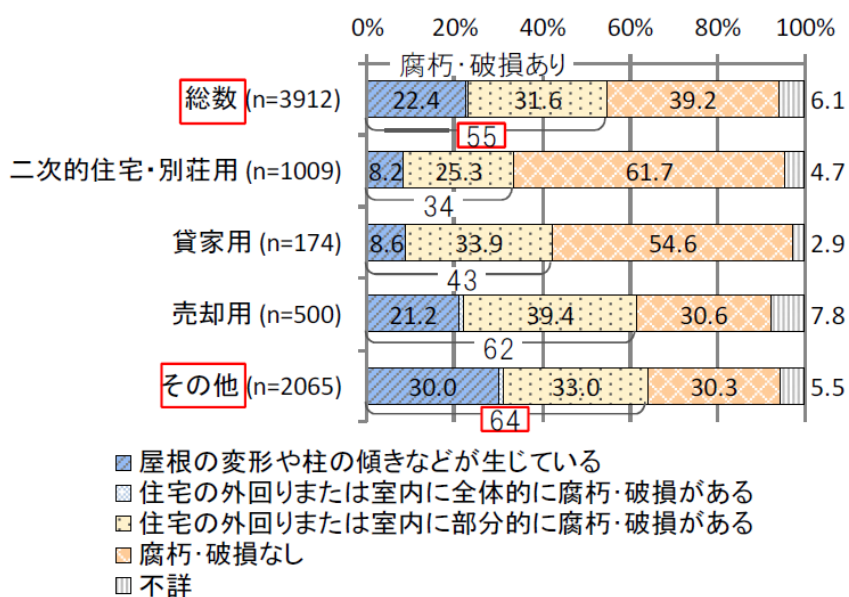
(1) 空き家所有者実態調査の結果（全国）

国土交通省住宅局が令和元年11月～令和2年2月にかけて、平成30年住宅・土地統計調査の調査区から無作為に抽出した調査区内において、空き家所有者実態調査を実施しました。

（調査対象数 12,151 世帯のうち、有効回答が 5,791 世帯、回答率：47.7%）

空き家の5割超は腐朽・破損があり、別荘や貸家・売却用等以外の「その他」の空き家では、腐朽・破損がある割合が6割を超えています。

腐朽・破損の状態（利用現況別）

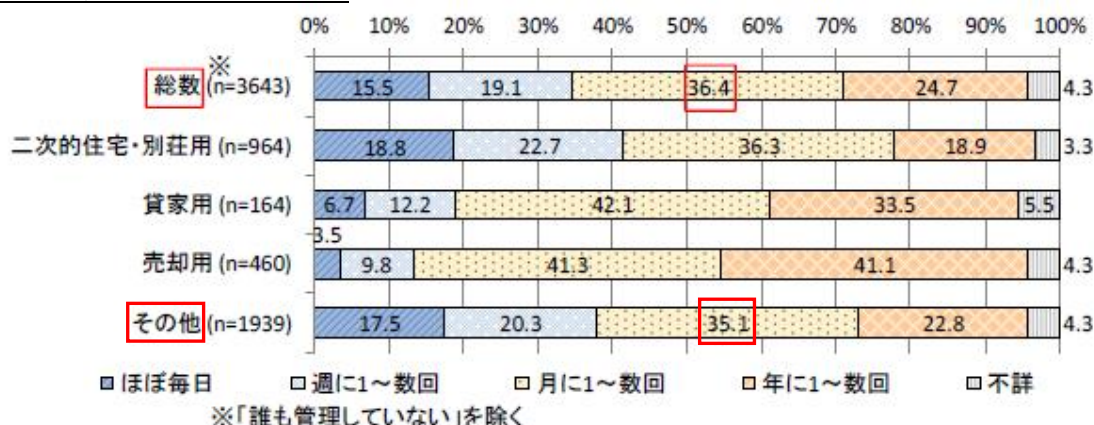


「令和元年空き家所有者実態調査結果」（国土交通省住宅局）

二次的住宅：残業で遅くなったときに寝泊りするなどで使用する住宅。
 貸家用・売却用：新築・中古を問わず、貸家又は売却のために空き家になっている住宅。
 その他：二次的住宅・別荘用、貸家用、売却用以外の人が住んでいない住宅。
 例えば、入院などのため長期間不在の住宅など。

空き家の管理頻度は、「月に1～数回」の割合が最も大きく、約4割となっています。「その他」の空き家の管理頻度についても、「月に1～数回」の割合が最も大きく約4割となっています。

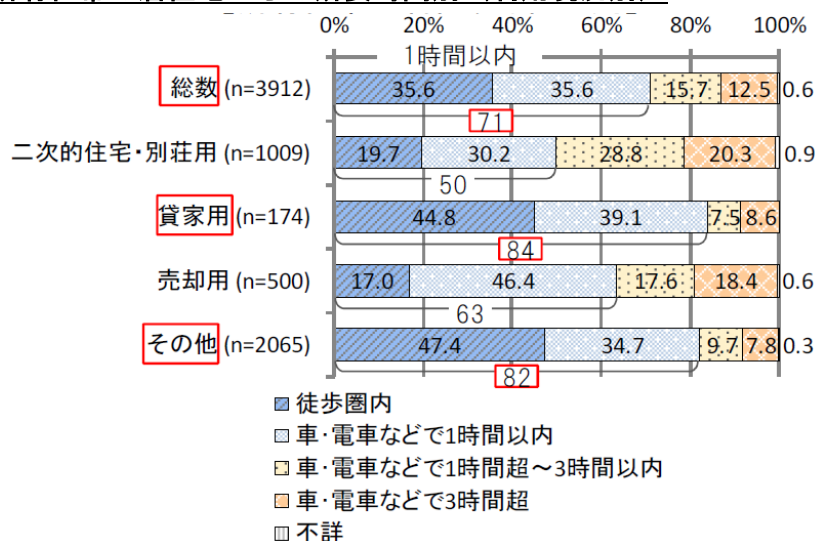
管理の頻度（利用現況別）



「令和元年空き家所有者実態調査結果」（国土交通省住宅局）

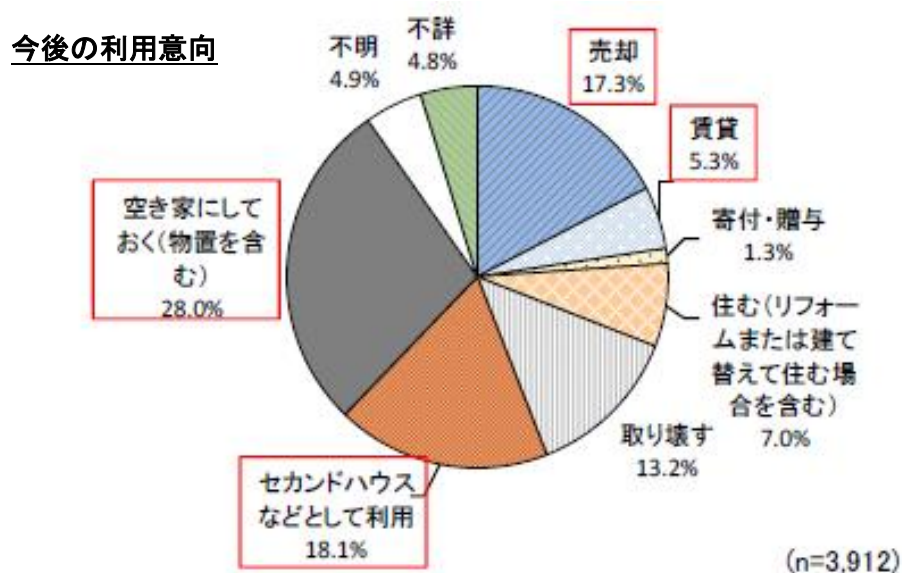
空き家の所有世帯の7割は、空き家まで1時間以内の場所に居住しているという結果がでています。「貸家用」や「その他」の空き家を所有している世帯は、比較的近くに居住している割合が大きく、1時間以内が8割を超えます。

所有世帯の居住地からの所要時間別（利用現況別）



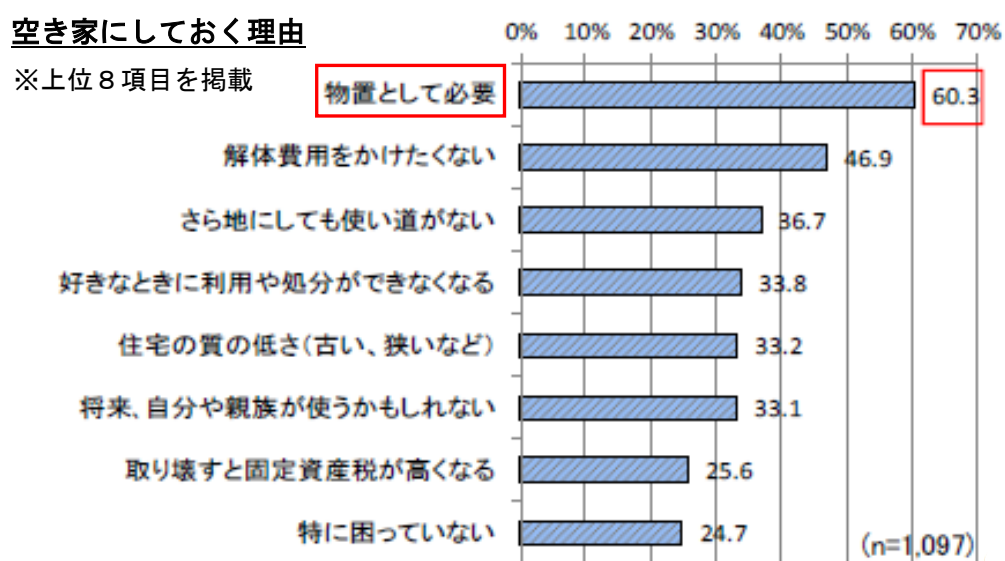
「令和元年空き家所有者実態調査結果」（国土交通省住宅局）

今後5年程度の空き家の利用意向は、「空き家にしておく」が約3割、「賃貸・売却」や「セカンドハウスなどとして利用」がそれぞれ約2割となっています。



「令和元年空き家所有者実態調査結果」(国土交通省住宅局)

空き家にしておく理由は、「物置として必要」が約6割と最も多く、次に「解体費用をかけたくない」「さら地にしても使い道がない」の順になっています。



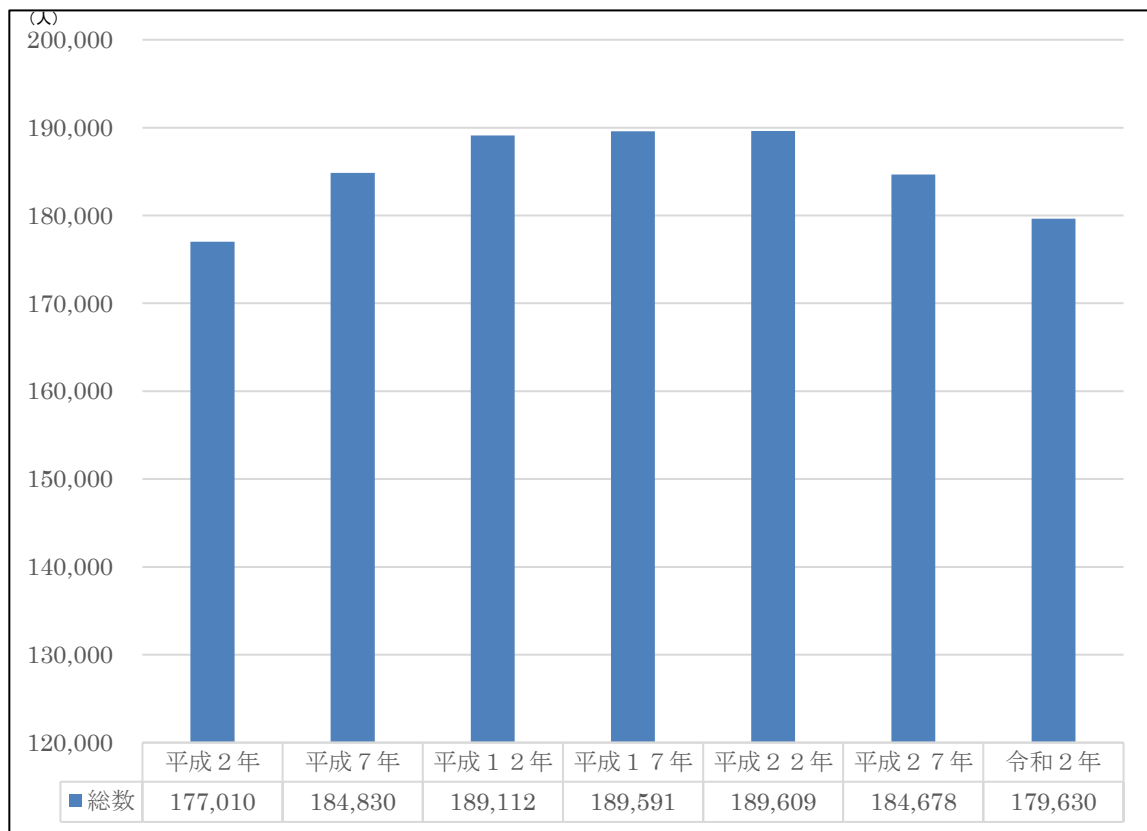
「令和元年空き家所有者実態調査結果」(国土交通省住宅局)

3. 宇治市における総人口及び地域別人口の動態

(1) 宇治市における総人口の推移

宇治市における総人口の推移をみると、平成22年の189,609人をピークに減少に転じており、令和2年に179,630人となっています。

宇治市における総人口の推移



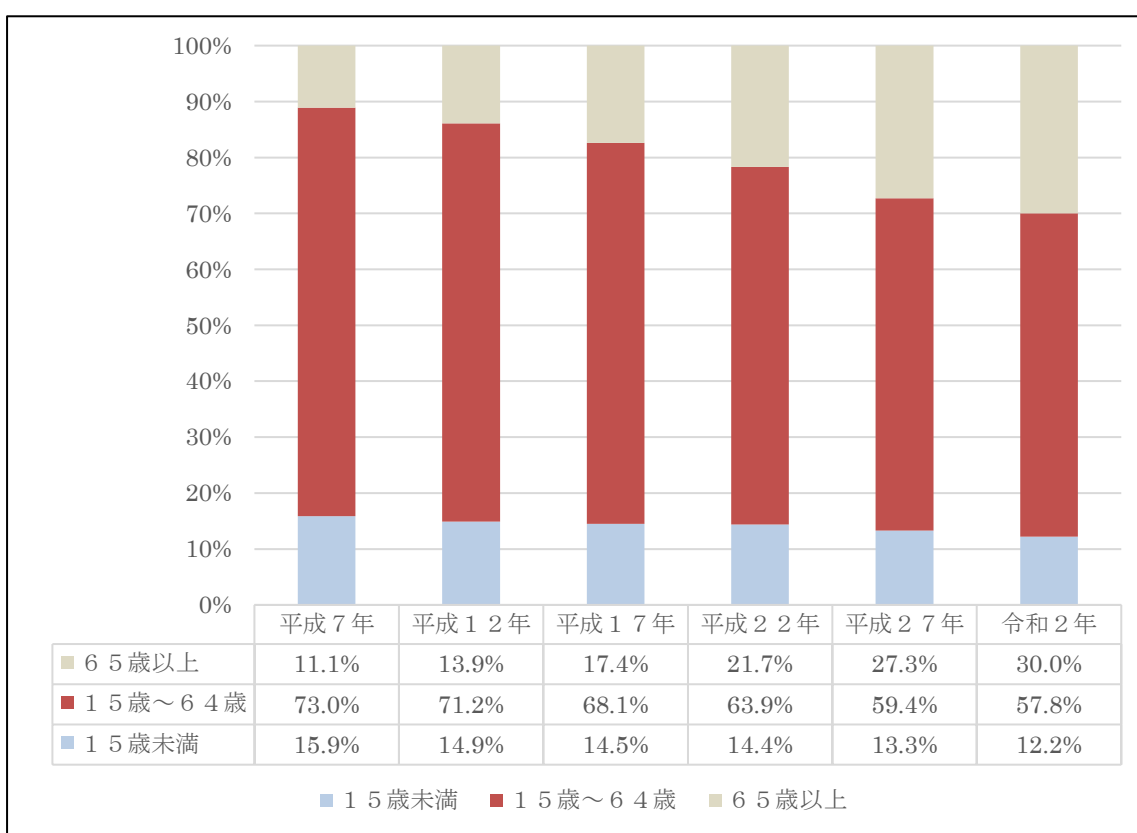
「各年国勢調査結果」(総務省統計局)

(2) 宇治市における年齢3区分別人口比率の推移

宇治市における年齢3区分別人口比率の推移をみると、生産活動の中心となる15歳から64歳までの生産年齢人口が減少傾向にある一方、高齢化が進んでいます。

65歳以上の高齢者の比率は、上昇傾向の一途をたどり、令和2年には30.0%まで高まっています。

年齢3区分別人口比率の推移



「各年国勢調査結果」(総務省統計局)

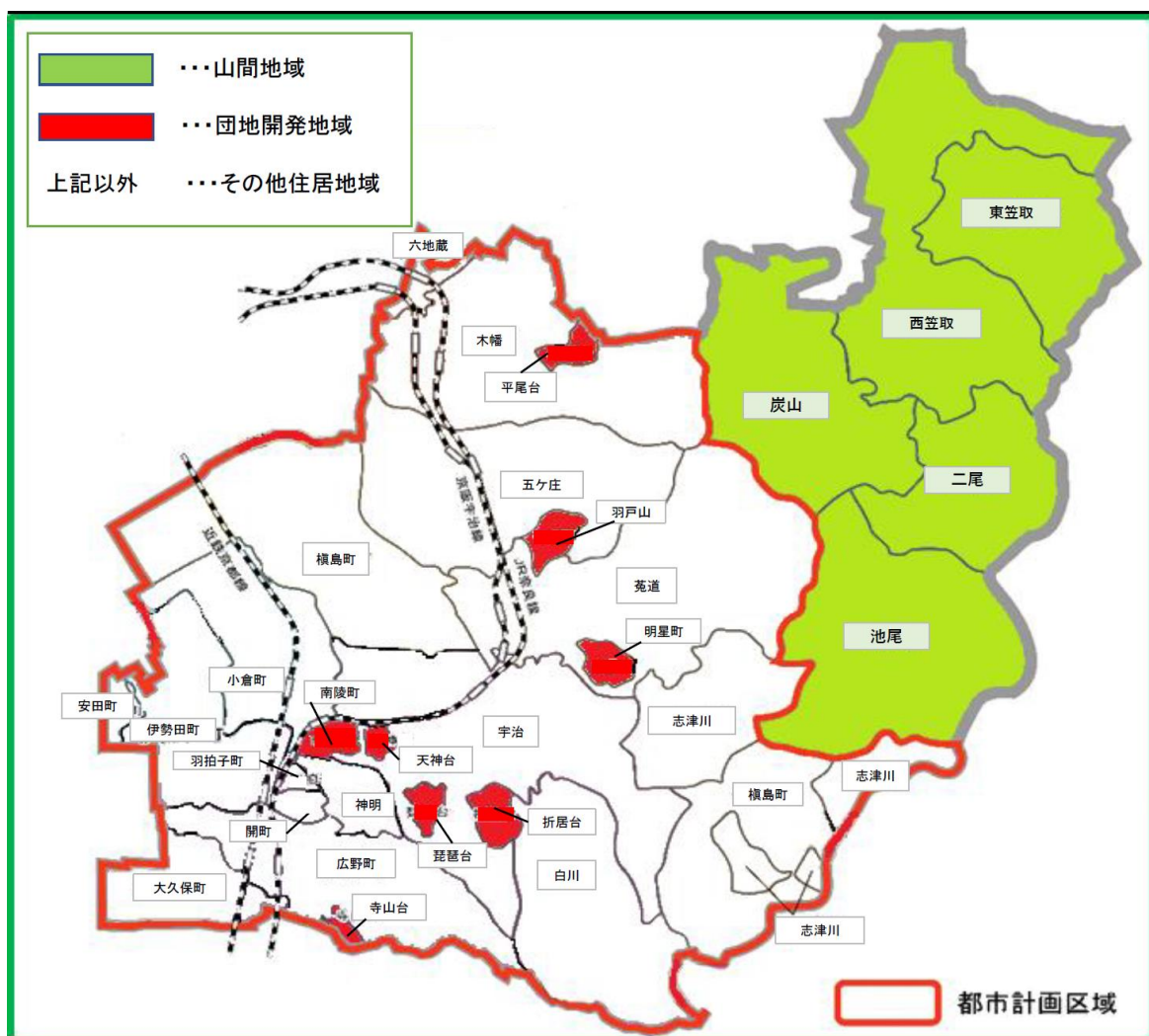
(3) 字別年代別人口比率の推移

宇治市における字別の年代別人口比率を、第1期計画期間の初期である平成31年4月と令和5年10月とで比較しました。

また、地域の特徴から、宇治市を山間地域、団地開発地域、その他住居地域の3つに分けています（下記の地図参照）。

次のグラフからは、宇治市全体で高齢化が進行していますが、特に団地開発地域で70代の増加が顕著であることが分かります。

なお、ここでの団地開発地域とは、大字で区分できる一体的に開発された住宅地とします。



(注) 次のグラフは字別に、それぞれの年代別の人口比率を表にしたものです。

なお、人口比率の最大値は黒色で示しています。

・字別年代別人口比率

	平成31年4月											令和5年10月										
	0 5 9	1 0 代	2 0 代	3 0 代	4 0 代	5 0 代	6 0 代	7 0 代	8 0 代	9 0 代	1 0 0 代	0 5 9	1 0 0 代	1 0 0 代	2 0 代	3 0 代	4 0 代	5 0 代	6 0 代	7 0 代	8 0 代	9 0 代
炭山	[Bar chart showing population distribution for 炭山 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 炭山 in Reiwa 5]										
二尾・池尾	[Bar chart showing population distribution for 二尾・池尾 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 二尾・池尾 in Reiwa 5]										
東笠取	[Bar chart showing population distribution for 東笠取 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 東笠取 in Reiwa 5]										
西笠取	[Bar chart showing population distribution for 西笠取 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 西笠取 in Reiwa 5]										
山間地域	[Bar chart showing population distribution for 山間地域 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 山間地域 in Reiwa 5]										
平尾台	[Bar chart showing population distribution for 平尾台 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 平尾台 in Reiwa 5]										
羽戸山	[Bar chart showing population distribution for 羽戸山 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 羽戸山 in Reiwa 5]										
琵琶台	[Bar chart showing population distribution for 琵琶台 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 琵琶台 in Reiwa 5]										
折居台	[Bar chart showing population distribution for 折居台 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 折居台 in Reiwa 5]										
天神台	[Bar chart showing population distribution for 天神台 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 天神台 in Reiwa 5]										
明星町	[Bar chart showing population distribution for 明星町 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 明星町 in Reiwa 5]										
南陵町	[Bar chart showing population distribution for 南陵町 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 南陵町 in Reiwa 5]										
寺山台	[Bar chart showing population distribution for 寺山台 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 寺山台 in Reiwa 5]										
団地開発地域	[Bar chart showing population distribution for 団地開発地域 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 団地開発地域 in Reiwa 5]										
六地藏	[Bar chart showing population distribution for 六地藏 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 六地藏 in Reiwa 5]										
木幡	[Bar chart showing population distribution for 木幡 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 木幡 in Reiwa 5]										
五ヶ庄	[Bar chart showing population distribution for 五ヶ庄 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 五ヶ庄 in Reiwa 5]										
菟道	[Bar chart showing population distribution for 菟道 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 菟道 in Reiwa 5]										
志津川	[Bar chart showing population distribution for 志津川 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 志津川 in Reiwa 5]										
宇治	[Bar chart showing population distribution for 宇治 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 宇治 in Reiwa 5]										
白川	[Bar chart showing population distribution for 白川 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 白川 in Reiwa 5]										
神明	[Bar chart showing population distribution for 神明 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 神明 in Reiwa 5]										
羽拍子町	[Bar chart showing population distribution for 羽拍子町 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 羽拍子町 in Reiwa 5]										
槇島町	[Bar chart showing population distribution for 槇島町 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 槇島町 in Reiwa 5]										
小倉町	[Bar chart showing population distribution for 小倉町 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 小倉町 in Reiwa 5]										
伊勢田町	[Bar chart showing population distribution for 伊勢田町 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 伊勢田町 in Reiwa 5]										
安田町	[Bar chart showing population distribution for 安田町 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 安田町 in Reiwa 5]										
開町	[Bar chart showing population distribution for 開町 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 開町 in Reiwa 5]										
広野町	[Bar chart showing population distribution for 広野町 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 広野町 in Reiwa 5]										
大久保町	[Bar chart showing population distribution for 大久保町 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 大久保町 in Reiwa 5]										
その他住居地域	[Bar chart showing population distribution for その他住居地域 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for その他住居地域 in Reiwa 5]										
宇治市全体	[Bar chart showing population distribution for 宇治市全体 in Heisei 31]											[Bar chart showing population distribution for 宇治市全体 in Reiwa 5]										

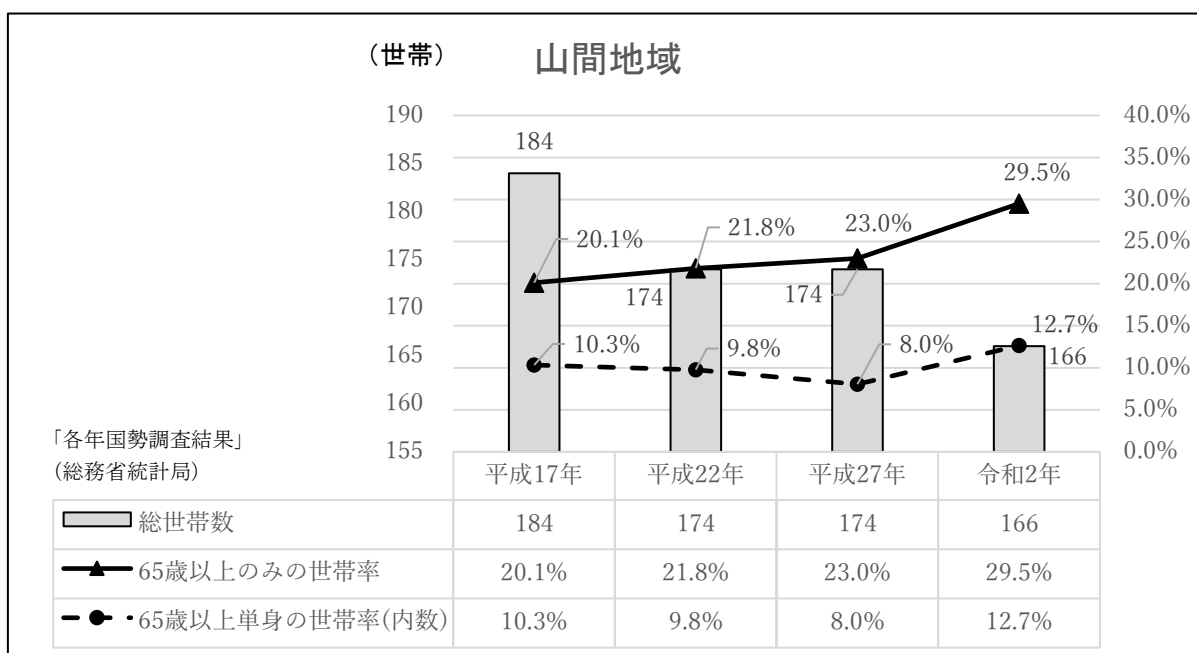
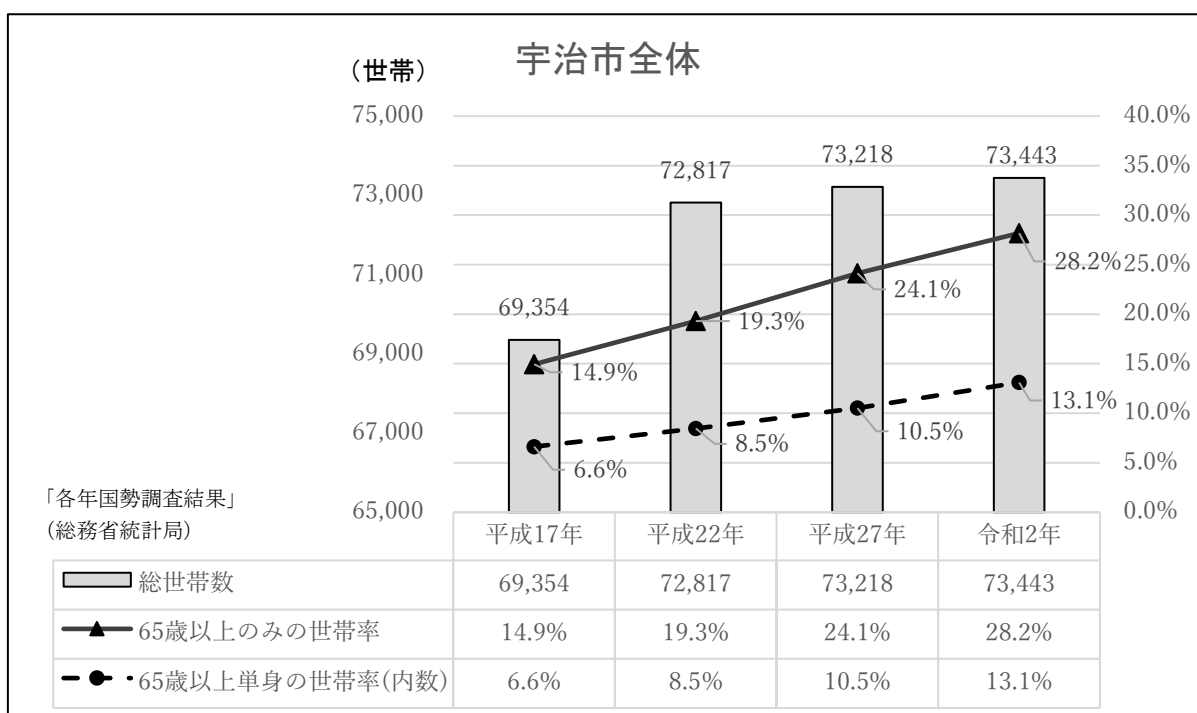
4. 宇治市の地域別の世帯動態と高齢者世帯の割合

本章3－(3)字別年代別人口比率の推移にて、宇治市全体で高齢化が進行しており、特に団地開発地域で70代の増加が顕著であることが分かりました。次に、地域別（宇治市全体、山間地域、団地開発地域、その他住居地域）で、総世帯数、高齢者のみの世帯、高齢者の単身世帯の割合の推移を比較します。

(1) 宇治市全体及び地域別の総世帯数に占める高齢者世帯の割合の推移

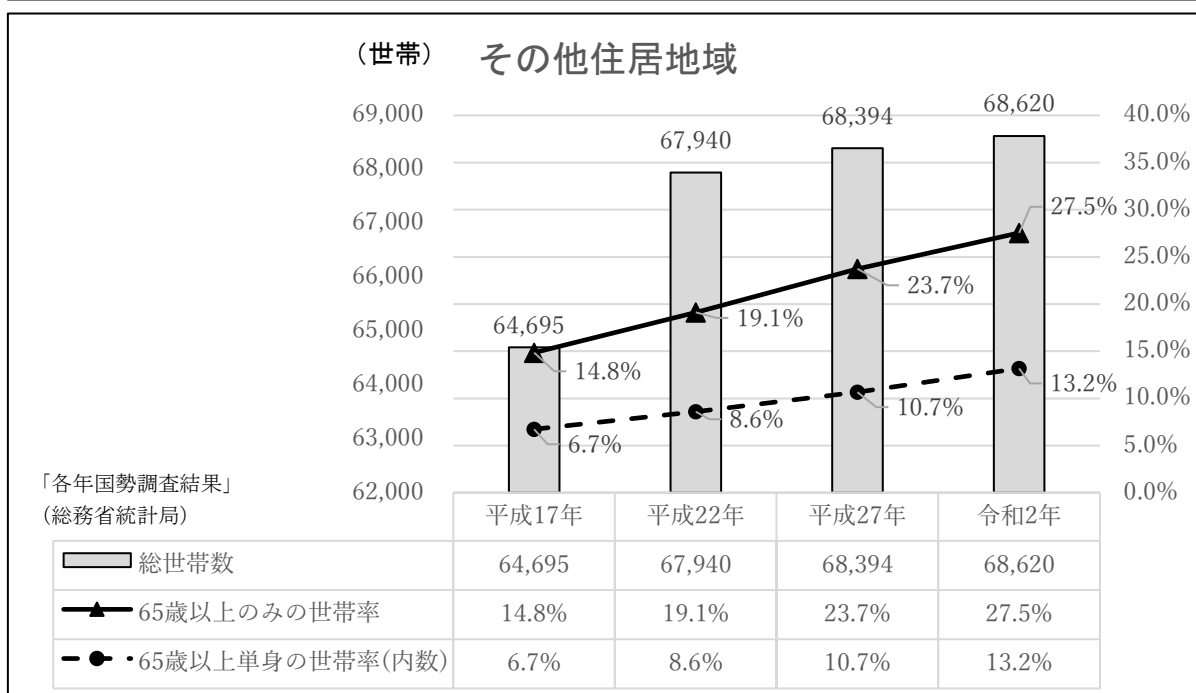
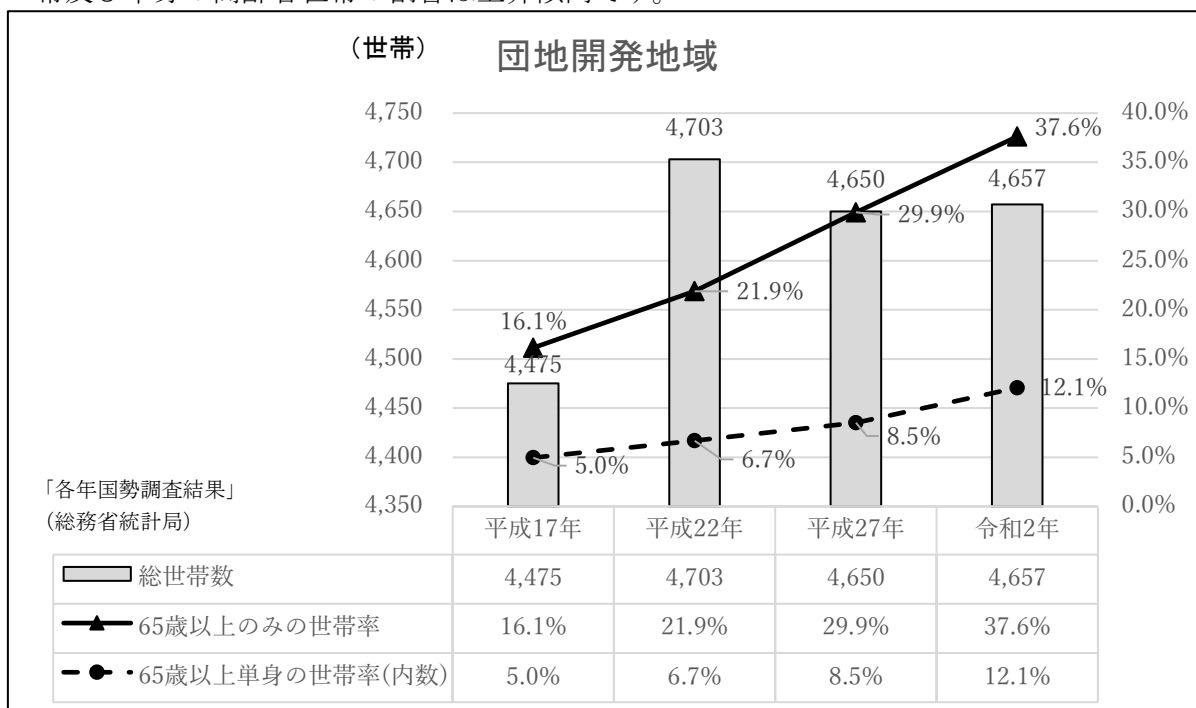
宇治市全体では、近年、総世帯数は横ばいですが、総世帯数に占める高齢者世帯（65歳以上のみの世帯）の割合は、上昇傾向で、令和2年には28.2%まで高まっています。単身の高齢者世帯も同じく上昇傾向で、令和2年度は13.1%となっています。

山間地域では、総世帯数が減少する一方、高齢者世帯の割合は上昇傾向です。



団地開発地域では、近年、総世帯数はほぼ横ばいですが、高齢者世帯の割合は増加傾向で、宇治市全体を上回り、令和2年度で37.6%となっています。一方、単身の高齢者世帯の割合は宇治市全体より低く12.1%です。

その他住居地域では、近年、総世帯数は横ばいですが、総世帯数に占める高齢者世帯及び単身の高齢者世帯の割合は上昇傾向です。



5. 相談内容からみる宇治市の空き家等の現状

(1) 空き家等の相談件数について

第1期計画期間である令和元年度から令和5年9月末までにかけて、空き家等に関する相談は合計374件が寄せられ、相談件数は、令和2年度を除き概ね増加傾向です。

		令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度 9月末	合計
		件数	件数	件数	件数	件数	件数
相談件数		71	67	79	105	52	374
相談内容内訳	雑草・樹木	37	41	40	60	33	211
	建物	38	22	33	31	19	143
	虫・動物	6	7	9	7	6	35
	防火・防災	4	1	4	4	2	15
	防犯	2	4	2	3	0	11
	その他	6	5	4	13	2	30
	合計	93	80	92	118	62	445

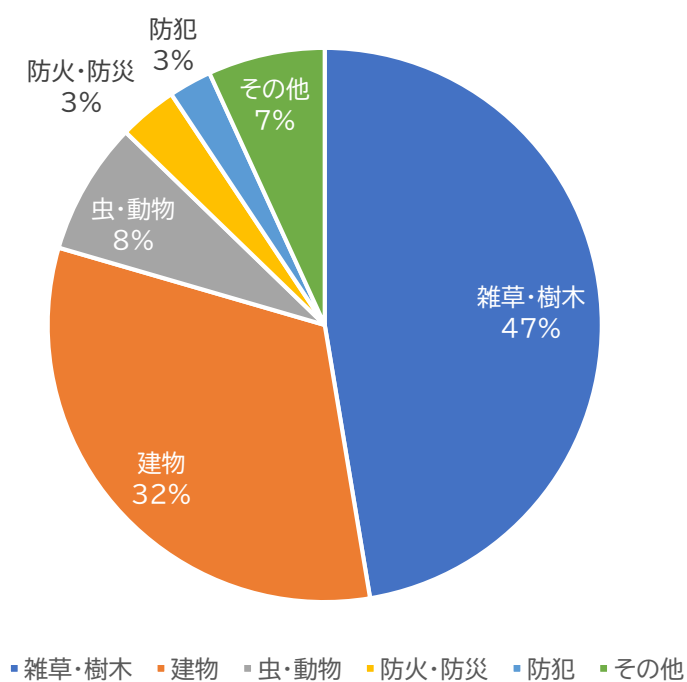
(注) 1つの相談につき、複数の相談内容がある場合があります。

(2) 空き家等の相談内容について

第1期計画期間である令和元年度から令和5年9月末までにかけて、空き家等の主な相談内容については、「雑草や樹木の繁茂」が47%と大部分を占めており、次いで「建物の老朽化や建材・部材の飛散」で32%、「虫や動物の発生」、「防火・防災面の不安」、「防犯面の不安」と続いています。

なお、その他として「悪臭に関する相談」や「ごみの散乱に関する相談」などがありました。

第1期計画期間の空き家等の相談内容



6. 宇治市における空き家等の特徴と課題

近年、全国の空き家総数は、人口減少や少子高齢化の進行を背景に増加傾向にあり、住宅・土地統計調査(総務省統計局)の推計によれば、総住宅数に占める空き家総数の割合を示す空き家率も上昇を続けています。

そのような中、宇治市の空き家に係る現状は、同調査の空き家率が、近年は10%前後で推移しており、全国平均と比較して低い状況が続いているものの、国勢調査(総務省統計局)において、総世帯数は横ばいとなっているにも関わらず、65歳以上の高齢者のみの世帯数が増加を続けていることから、今後、さらなる少子高齢化の進行で、空き家等の増加が想定されるところです。

空き家等の増加は、建物の腐朽や破損、雑草の繁茂などにより、市民の生活環境に大きな影響を与えるだけでなく、地域コミュニティの希薄化により地域活力の低下を招くことが懸念されます。

また、宇治市を地域区分(14ページ参照)で分けると、第1期計画期間における字別年代別の人口比率や、地域別の高齢者世帯の割合から、それぞれの地域で以下の特徴があることがわかります。

- ・山間地域では、30代以下の世代の人口比率が低く、今後、人口減少が進行することによる空き家等の増加が懸念されます。
- ・団地開発地域では、30代以下の世代の人口比率が低く、70代の人口比率が最も高い一方で、高齢者のみで構成される世帯が、他の地域と比較して特に増加していることから、今後、空き家等の増加が懸念されます。
- ・その他住居地域では、市街化調整区域を除けば、比較的バランスの取れた人口比率となっていますが、高齢化は着実に進行しており、特に単身の高齢者世帯の人口比率が増加しています。

ほかに、空き家所有者実態調査(国土交通省住宅局)によれば、空き家所有者の約3割が「今後も空き家にしておく」との意向を示しており、「売却・賃貸」など利活用の意向を持つ所有者の割合を上回る結果となっています。このことから、空き家所有者は利活用に対して消極的な傾向であることがわかります。

さらに、宇治市での空き家等の相談内容によると、雑草・樹木に関する相談と建物の老朽化に関する相談が全体の約8割を占めていることから、所有者等が日常的な管理を行っていない可能性が読み取れます。この背景には、所有者等の空き家等の適正管理に対する意識の低さが影響していると考えられます。

以上の課題を踏まえ、市民の生活環境に影響を与えるような空き家等の解消及び管理不全な空き家等の発生抑止に努めるとともに、空き家等の流通を促進し、併せて地域の活性化のモデルとなるような利活用の取組を支援することで、宇治市のまちとしての魅力を高める必要があります。

第3章 計画の基本的な考え方

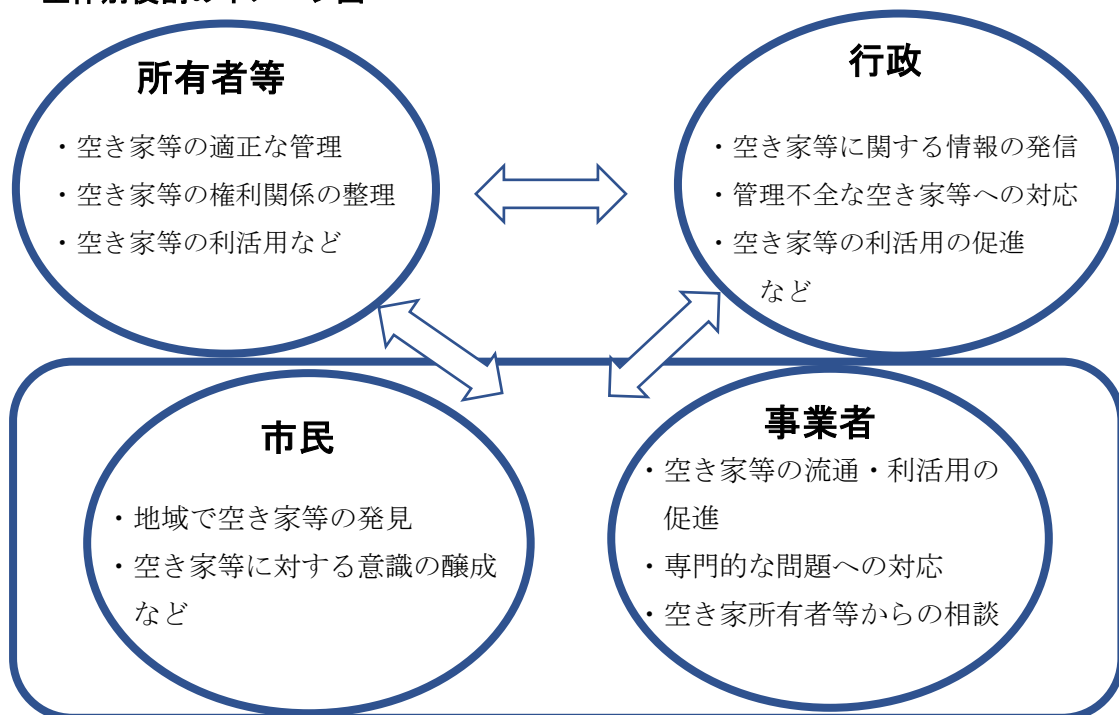
1. 基本的な考え方と主体別の役割

空家法第5条において「空家等の所有者又は管理者（以下所有者等）は、周辺の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」と定めていることから、空き家等の管理は、所有者等が適切に行うことが原則です。

一方で、今後、人口減少や少子高齢化のさらなる進行とともに空き家等の増加が懸念される中、市民の生活環境維持や地域コミュニティの維持・向上など、宇治市の空き家等を取り巻く課題に対応していくためには、空き家等を所有者等だけの問題とするのではなく、地域の問題として捉え、「行政」、「所有者等」、「市民」、「事業者」が、それぞれの役割を主体的に担い協働することで、様々な取組をこれまで以上に進めることが必要です。

また、各主体の協働を進めるうえでは、宇治市の住宅地における地域ごとの特徴と課題を十分に踏まえることも重要であり、こうした考えのもと、効果的な空き家等対策を推進します。

・主体別役割のイメージ図



第4章 空き家等対策のテーマと方向性

空き家等が発生し、放置される要因やそこから生じる問題は多岐に渡ります。

また、適正に維持管理されている住宅が管理不全な空き家等に至る間には、「居住中・使用中の段階」、「空き家等となった段階」、「管理不全な空き家等となった段階」があり、この段階別に必要な対応は異なるため、それぞれに応じた効果的な対策を講じていく必要があります。

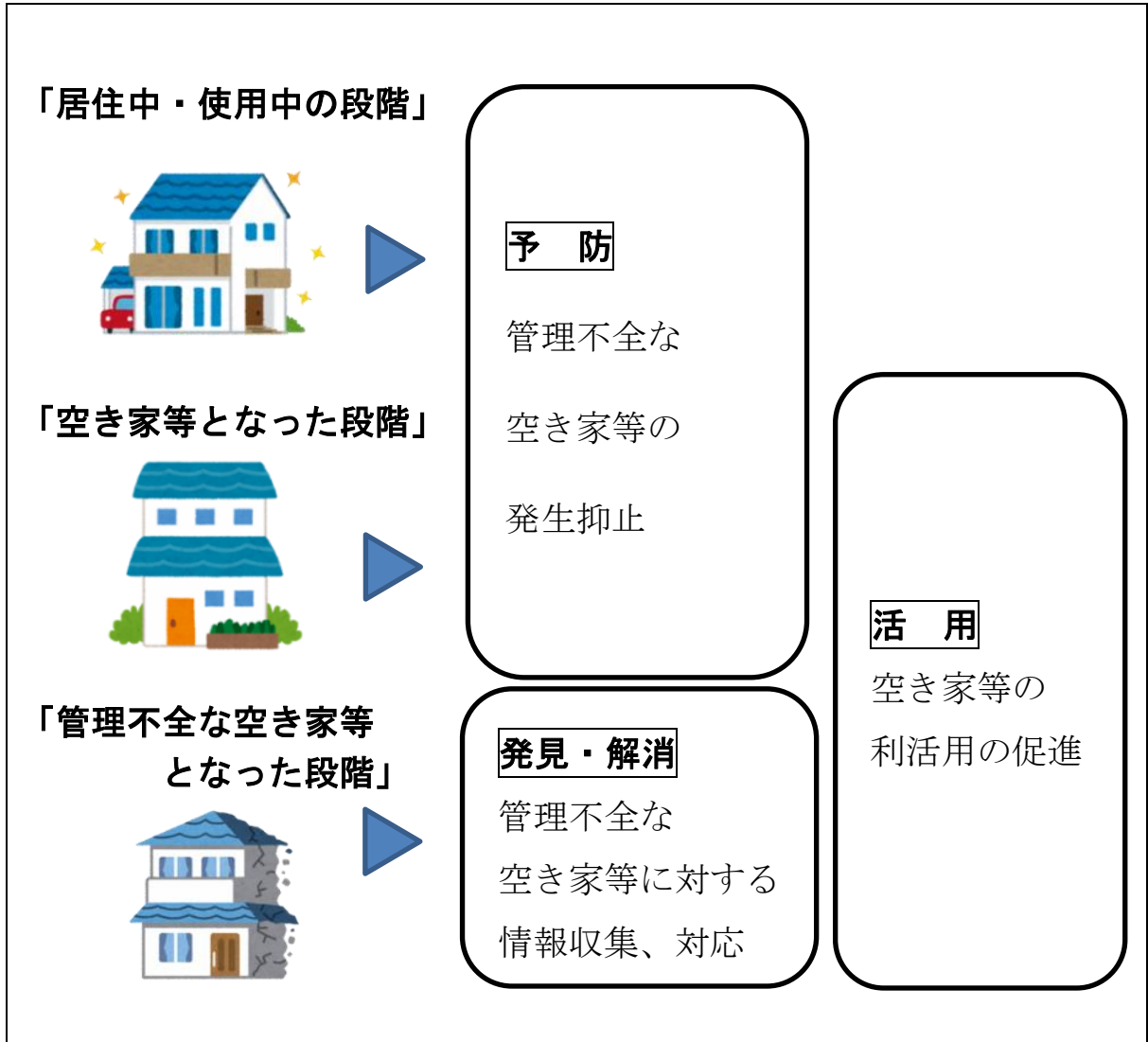
さらに、空き家等になってからの期間が長期化すればするほど、問題の解決は困難になる傾向があることから、より早期の段階で対策を講じることで、空き家等による問題の発生を未然に防ぐことが重要です。

このことから、本計画を効果的に推進するため、家屋の各段階に応じた3つのテーマと、各テーマに即した具体的な施策の方向性を定めます。

3つのテーマ

- テーマ1. 発見・解消 管理不全な空き家等に対する情報収集、対応
- テーマ2. 予防 管理不全な空き家等の発生抑止
- テーマ3. 活用 空き家等の利活用の促進

・家屋の各段階におけるテーマの位置づけ



テーマ1. 発見・解消：管理不全な空き家等に対する情報収集、対応

管理不全な空き家等が市民の生活環境に与える影響を最小限にとどめるため、宇治市が迅速に空き家等の情報を把握できる仕組みを構築します。

また、空家法を始めとする法令等の改正を注視しながら、所有者等に対し適切な指導を行うなど、管理不全な空き家等への対応をこれまで以上に推進します。

さらに、空家法に基づいて、管理不全な空き家等の所有者等には、関係部局と連携して、文書の送付または職員が訪問して適切な空き家等の管理を促すほか、倒壊等のおそれがある空き家等は、特定空家等に指定するなど必要な措置を講じます。

方向性① 空き家等の発見・情報把握

市民が空き家等の写真や場所の連絡といった情報をより簡単に宇治市に提供しやすい仕組みを構築します。

また、相談があった空き家等が管理不全な状態にあった場合、登記情報、固定資産税情報、電力会社等が保有する情報等を活用して所有者等を把握します。

[今後の施策例]

- ・LINEを活用した連絡システムの構築 など

方向性② 法令に基づく対応

適切に管理されていない空き家等の所有者等に、文書等で適切な管理を促します。

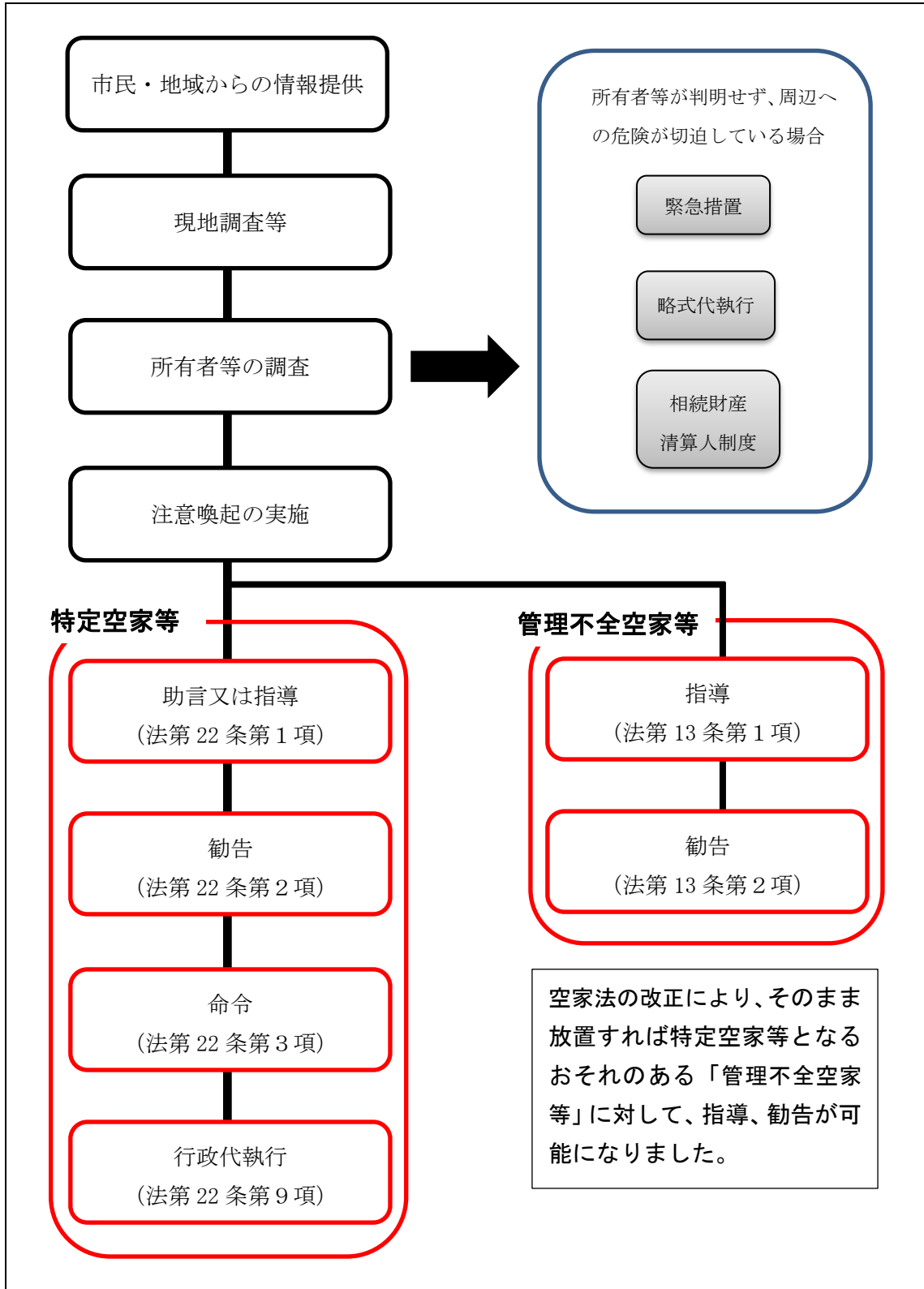
さらに、放置すれば特定空家等に該当するおそれがある空き家等に対しては、空家法に定める管理不全空家等と判断し、指導等を行います。また、そのまま放置すれば倒壊等のおそれがあるなど不適切な状態の空き家等については、生活環境の保全を図るため、関係部局と連携し、特定空家等に指定し、指導を行います。その後、状況に応じて勧告、命令、行政代執行など、法令に基づいて段階的に必要な措置を講じます。

ほかに、空き家所有者等について、相続人がいないなど所有者が不明の場合は、相続財産清算人制度など、各種制度の活用を検討します。

[今後の施策例]

- ・空家法の改正を踏まえた特定空家等、管理不全空家等への対応 など

・管理不全な空き家等への対応のイメージ



テーマ2. 予防：管理不全な空き家等の発生抑止

「居住中・使用中の段階」や「空き家等となった段階」にある家屋の所有者等に対し、様々な手法により情報提供を行い、意識の醸成を図ることで、管理不全な空き家等の発生抑止に努めます。

また、空き家等やその所有者等が抱える様々な課題について、解決につながる手法の研究・検討を行います。

方向性③ 所有者等へ必要な情報の提供

市政だより、ホームページ、SNS等で空き家所有者等に向けて、空き家等見守りサービスなどの空き家等の管理に関する情報や、利活用に関する情報を発信します。

また、空き家無料相談会や空き家等アドバイザー制度の実施により、空き家所有者等が宅地建物取引士や司法書士、建築士といった専門家と直接相談できる機会を設け、所有者等だけでは解決が難しい課題の解決を図ります。

さらに、町内会等向けに市職員・専門家による出前講座を開催し、「居住中・使用中の段階」や「空き家等となった段階」が、将来、「管理不全な空き家等となった段階」にならないよう、必要な情報提供を行います。

[今後の施策例]

- ・ 様々な媒体を活用した補助制度や空き家等見守りサービスなどの情報提供
- ・ 相続登記義務化や相続土地国庫帰属制度など新たな制度の広報
- ・ 無料相談会等の開催や、各種イベントでの啓発ブース出展 など

方向性④ 空き家等の課題解決に係る調査、研究の実施

複雑化している空き家等の課題の解決手法を研究、検討する体制を整えます。

また、令和5年度から令和6年度にかけて、宇治市と大学が共同して空き家発生のメカニズムについて調査、研究を行っており、研究成果は本計画を進める際に活用し、よりよい空き家等対策を推進します。

[今後の施策例]

- ・ 専門家等と宇治市空き家等対策推進プロジェクトチームとの連携 など

テーマ3. 活用：空き家等の利活用の促進

空き家等の利活用に関する情報提供を行うことで、空き家等を地域の資源と捉える市民意識を醸成します。

また、地域で空き家等を利活用する取組を支援することで、地域コミュニティの希薄化を防ぎつつ、地域の活力の維持、向上を図ります。

さらに、空き家等を利活用したい市民や空き家等を利活用する意思のある所有者等を対象に、他の施策との効果的な連携のもと、様々な支援を検討・実施します。

方向性⑤ 市民意識の醸成・空き家等のイメージ転換

空き家等を適切に管理せずに放置することで、「空き家の老朽化が進行し、倒壊や破損で第三者に損害を与えた場合、損害賠償を問われる可能性がある」など空き家等を放置することのデメリットや、空き家等を上手く利活用することで、「空き家等の資産価値が高まる」、「新築の物件を活用するよりも費用を安価に抑えられる」などのメリットを、市政だより、ホームページ、SNS等で広報することで、市民の空き家等に対する意識の醸成を図ります。

また、補助制度を活用して空き家等を利活用した事例を紹介することで、空き家等についてプラスのイメージへの転換を図ります。

[今後の施策例]

- ・ SNS等の媒体を活用した情報提供の充実
- ・ 空き家等を利活用した事例の紹介 など

方向性⑥ 地域振興やコミュニティの活性化

空き家等は、有効に利活用することで、新たに地域で集う場を創ることができるなど、地域コミュニティを活性化していくための重要な資源になりえると考えています。

そこで、空き家等をサロンやカフェ、子どもの居場所や学童保育を行う子育て支援施設など新たな人流を生む拠点施設として改修し、地域コミュニティの活性化を目的とした取組に支援を行います。

[今後の施策例]

- ・ 空き家等を利活用して地域の交流施設を創る取組への補助 など

方向性⑦ 子育て世帯への支援

子育て支援施策と連携した取組として、宇治市内に居住することを希望する子育て世帯が、空き家等を利活用して市内で祖父母世帯と三世代で近居を行う際に必要となる改修費用に対する補助など、さらなる空き家等を利活用した子育てを支援します。

また、中宇治地域にて、空き家等を利活用して、景観の保全、良好な住環境の再生につながる取組を行う団体等を支援することで、まちなみ景観を活かしながら、子どもが犯罪や事故に巻き込まれることなく、安心して安全に過ごせる子育てにやさしいまちづくりの推進を図ります。

[今後の施策例]

- ・ 空き家等を利活用して居住する新婚世帯や多子世帯等への補助 など

方向性⑧ 住宅確保要配慮者への支援

高齢者、障害者福祉施設等及び子育て支援施策と連携した取組として、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（セーフティネット住宅）を確保する取組を支援します。

[今後の施策例]

- ・ 空き家等を住宅確保要配慮者の専用賃貸住宅に改修する費用の補助 など

方向性⑨ 利活用に向けた空き家等の発展的解消

まちなみ景観を保全するために、歴史的価値がある空き家等を地域の資源と捉えて利活用する取組など、空き家等を除却するのではなく、様々な形で利活用することで発展的に解消する取組を支援します。

[今後の施策例]

- ・ 空き家等を歴史的なまちなみの保全に利活用する取組への補助 など

方向性⑩ 地域の特徴や課題に即した空き家等の利活用

地域によって、空き家等となる原因は異なります。

例えば、山間地域では、30代以下の世代の人口比率が低く、人口減少に伴う空き家等の増加が懸念されます。

また、団地開発地域では、70代の人口比率が最も高く、さらに高齢者のみで構成される世帯が他の地域と比較して増加していることから、今後、空き家等の増加が懸念されます。

このような地域のそれぞれの特徴を踏まえた空き家等対策を検討します。

[今後の施策例]

- ・ 空き家所有者等と利用希望者をつなぐ仕組みの構築
- ・ 地域の特性を踏まえた出前講座の開催 など

方向性⑪ 他分野と連携した施策の展開

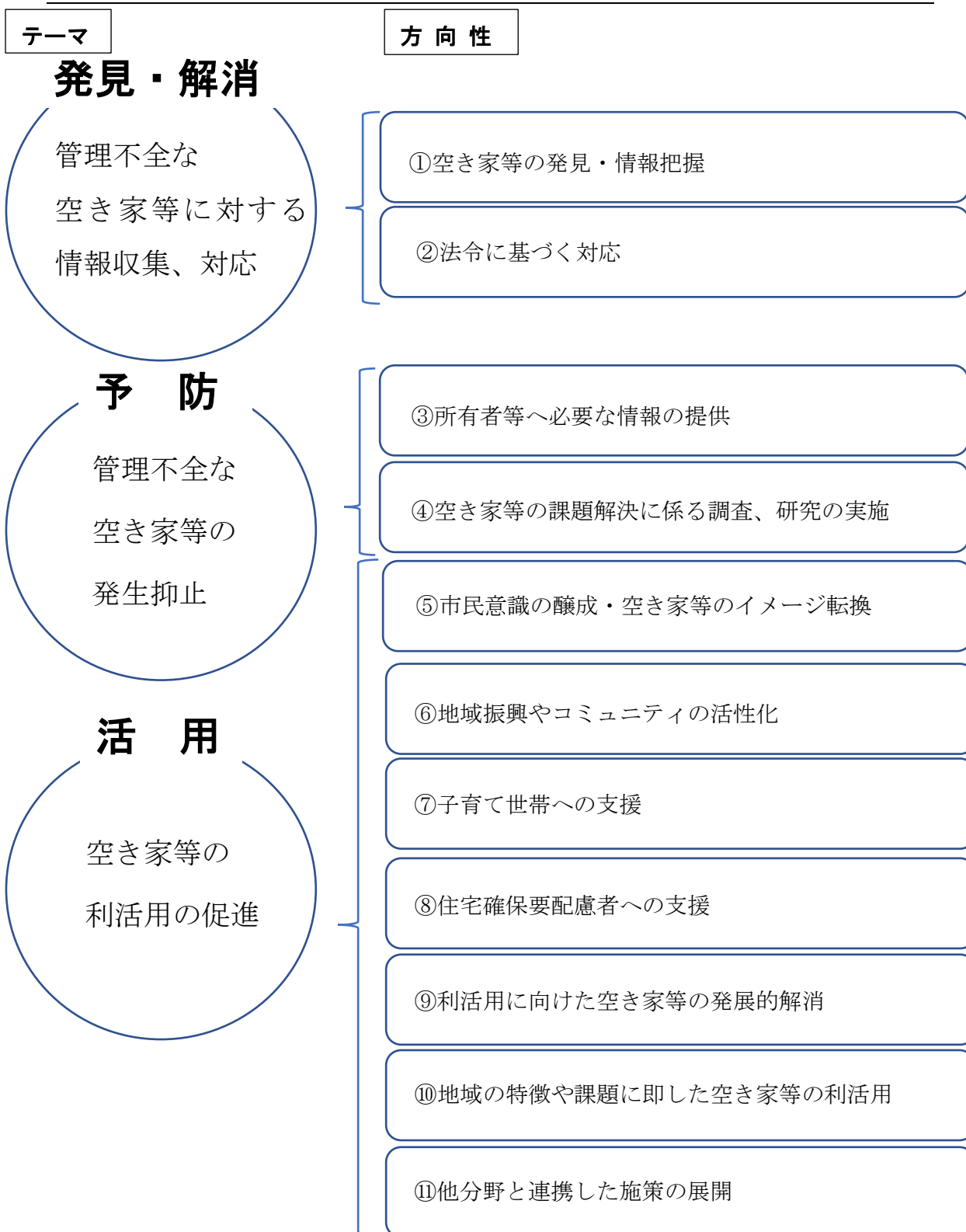
新規創業又は第二創業等に対して支援する創業支援補助金や、昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅等の耐震性を向上させる耐震工事等に対して支援する木造住宅耐震改修等事業補助金では、空き家を利活用した場合は、補助額に加算（空き家加算）を実施しています。

この空き家加算をはじめ、まちづくりや子育て支援などの他分野の施策と連携し、空き家等の解消を効果的に進める取組を、宇治市空き家等対策推進プロジェクトチームにて検討します。

[今後の施策例]

- ・ 他分野の補助制度における空き家加算の創設 など

計画の体系図



今後の施策例

LINE を活用した連絡システムの構築 など

空家法の改正を踏まえた特定空家等、管理不全空家等への対応 など

様々な媒体を活用した補助制度や空き家等見守りサービスなどの情報提供
相続登記義務化や相続土地国庫帰属制度など新たな制度の広報
無料相談会等の開催や、各種イベントでの啓発ブース出展 など

専門家等と宇治市空き家等対策推進プロジェクトチームとの連携 など

SNS 等の媒体を活用した情報提供の充実
空き家等を利活用した事例の紹介 など

空き家等を利活用して地域の交流施設を創る取組への補助 など

空き家等を利活用して居住する新婚世帯や多子世帯等への補助 など

空き家等を住宅確保要配慮者の専用賃貸住宅に改修する費用の補助 など

空き家等を歴史的なまちなみの保全に利活用する取組への補助 など

空き家所有者等と利用希望者をつなぐ仕組みの構築
地域の特性を踏まえた出前講座の開催 など

他分野の補助制度における空き家加算の創設 など

第5章 計画の進捗管理と実施体制

(1) 成果指標

各テーマに即した空き家等対策を進めるにあたり、その達成状況を定量的・客観的に把握するため、以下のとおり成果指標を定めます。達成度及び取組の実施状況を毎年度確認し、本計画の成果を検証します。

テーマ	指標	直近値(年)	目標値(年)
(1) 発見・解消 管理不全な空き家等に対する情報収集、対応	相談・苦情のあった管理不全な空き家等の相談内容の解決率	57.9%(注1)	70% (直近3年平均)
	特定空家の解決率	—(注2)	100%
(2) 予防 管理不全な空き家等の発生抑止	空き家等アドバイザー制度の利用案件数	10.6件(注3)	20件
	出前講座等の啓発事業の実施件数	1.3件(注4)	10件
(3) 活用 空き家等の利活用の促進	空き家関連補助金(空き家加算含む)の利用案件数	6件(注5)	10件
	空き家等アドバイザー制度・空き家無料相談会で、流通・利活用につながった割合	—(注6)	70%

(注1) 令和2年度から令和4年度に受理し、宇治市が問題有と判断した案件の令和4年度末時点での解決率

(注2) 令和元年度から令和5年9月まで特定空家の指定なし

(注3) 令和元年度から令和5年9月までの利用件数から1年間の平均件数を算出

(注4) 令和元年度から令和5年9月までの実施件数から1年間の平均件数を算出

(注5) 令和元年度から令和4年度までの空き家関連補助金の利用件数から1年間の平均件数を算出

(住宅課8件、他課空き家加算16件)

(注6) 記録なし

(2) 空き家等の相談窓口の一元化

空き家所有者等からの相談や、市民からの相談等に迅速に対応するため、住宅課空き家対策係を空き家総合窓口とし、空き家等全般の相談に応じるほか、内容に応じて庁内関係部局や関係団体等との連携を図ります。なお、空き地に関する相談は、環境企画課が窓口となります。

空き家総合窓口の主な業務内容

① 空き家等の相談全般に関する事	④ 庁内関係部局との調整等に関する事
② 管理不全な空き家等の措置に関する事	⑤ 関係団体との連携等に関する事
③ 空き家等の利活用に関する事	⑥ その他、空き家等に関する事

(3) 宇治市空き家等対策推進プロジェクトチーム

庁内における連携を緊密かつ持続的なものとするために設置した「宇治市空き家等対策推進プロジェクトチーム」において、情報の共有化を図りながら進捗を管理します。

また、専門家と連携し、テーマごとの成果指標の達成に向け、関係部局が連携して効果的な施策を検討・実施していきます。

(4) 宇治市空き家等対策計画策定委員会

成果指標の達成状況を確認し、必要に応じて各施策の効果を検証しながら、計画策定及び中間見直しなどを行います。

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）

目次

- 第1章 総則（第1条—第8条）
- 第2章 空家等の調査（第9条—第11条）
- 第3章 空家等の適切な管理に係る措置（第12条—第14条）
- 第4章 空家等の活用に係る措置（第15条—第21条）
- 第5章 特定空家等に対する措置（第22条）
- 第6章 空家等管理活用支援法人（第23条—第28条）
- 第7章 雑則（第29条）
- 第8章 罰則（第30条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この法律は、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、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において「空家等」とは、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。第十四条第二項において同じ。）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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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。

(国の責務)

第3条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第4条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。

(基本指針)

第6条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第7条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 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対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 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

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 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

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事

項

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家

等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第8条 市町村は、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を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第2章 空家等の調査

（立入調査等）

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第3章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村長は、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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が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措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が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勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第14条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第4章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第15条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行

う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第16条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあるべき他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第17条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項ま

で及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第18条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第20条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うこと

ができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第21条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第5章 特定空家等に対する措置

第22条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国

土交通省令・総務省令で定める。

第6章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

第23条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第25条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべき

ことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第26条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第27条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第28条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規

定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第7章 雑則

第29条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第8章 罰則

第30条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二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入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第1条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第2条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二

条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第3条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第4条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2. 宇治市空き家等の適正管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民の安全で安心なまちづくり及び生活環境の保全の推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 本市の区域内に所在する建築物(当該建築物に附属する工作物を含む。)で、現に使用されていない状態又はこれに類する状態にあるもの及びその敷地をいう。
- (2) 管理不全な状態 次のいずれかに該当する状態をいう。
 - ア 倒壊若しくは破損又は建築材料等の飛散により、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがある状態
 - イ 不特定の者が侵入すること等により、火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態
 - ウ 樹木若しくは雑草の繁茂又は衛生害虫の発生により、周囲の生活環境の保全に支障を及ぼすおそれがある状態
- (3) 所有者等 空き家等を所有し、又は管理する者をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう適正に管理しなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、所有者等及び自治会その他の団体が行う空き家等の適正な管理について必要な支援を行うことに努めなければならない。

(調査)

第5条 市長は、空き家等が適正に管理されていないと認めるときは、当該空き家等の

- 状態、所有者等の情報その他必要な事項について、職員に調査をさせることができる。
- 2 市長は、前項の調査をする場合において必要があると認めるときは、必要な場所に職員を立ち入らせ、調査をさせることができる。
 - 3 前項の規定により立入調査をする職員は、立入調査職員証を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。
 - 4 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(助言及び指導)

第6条 市長は、前条第1項の調査により、空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、所有者等に対し、当該管理不全な状態を解消するために必要な措置を講ずるよう助言し、又は指導することができる。

(勧告)

第7条 市長は、前条の規定による助言又は指導を行つたにもかかわらず、なお空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、所有者等に対し、相当の期限を定めて当該管理不全な状態を解消するために必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第8条 市長は、前条の規定による勧告に従わないとき、又は空き家等が著しく管理不全な状態であると認めるときは、所有者等に対し、相当の期限を定めて当該管理不全な状態を解消するために必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(公表)

第9条 市長は、前条の規定による命令を受けた所有者等が正当な理由なく当該命令に従わないときは、次の各号に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない所有者等の住所及び氏名(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)
- (2) 命令に係る空き家等の所在地
- (3) 命令の内容

- 2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ命令を受けた所有者等に、意見を述べる機会を与えなければならない。

(代執行)

第 10 条 市長は、第 8 条の規定による命令を受けた所有者等が、当該命令に従わない場合において、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)の定めるところにより、自ら管理不全な状態を解消するために必要な措置を講じ、又は第三者にこれを講じさせ、その費用を当該所有者等から徴収することができる。

(緊急措置)

第 11 条 市長は、過失がなく所有者等を確認することができない場合において、空き家等の管理不全な状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすことが明らかな状態にあり、かつ、当該状態を緊急に回避する必要があると認めるときは、自ら当該状態を緊急に回避するために必要な最低限度の措置(以下「緊急措置」という。)を講じ、又は第三者にこれを講じさせることができる。

- 2 前項の規定により緊急措置を講ずる者は、緊急措置職員証を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。
- 3 市長は、緊急措置を講じた後に所有者等が判明したときは、当該緊急措置に要した費用を当該所有者等から徴収することができる。

(京都府宇治警察署その他関係機関に対する協力要請)

第 12 条 市長は、空き家等の管理不全な状態を解消するために必要があると認めるときは、京都府宇治警察署その他関係機関に対し、協力を求めるものとする。

(委任)

第 13 条 この条例に定めるもののほか必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、平成 27 年 1 月 1 日から施行する。

3. 宇治市空き家等対策計画策定委員会 設置要項

(目的及び設置)

第1条 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）第6条第1項の規定に基づき、宇治市における空き家等対策計画（以下「計画」という。）を策定するため、宇治市空き家等対策計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は次に掲げる事項について、協議及び検討を行う。

- (1) 計画の策定に関する事項
- (2) その他計画に関し市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 委員会は次の各号に規定する者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 関係団体の従事者
- (3) その他市長が適当と認める者

(会長及び副会長)

第4条 委員会は、会長、副会長及び委員をもって組織する。

- 2 会長は、委員の互選により定め、副会長は会長が指名する。
- 3 会長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 4 副会長は、会長を補佐するとともに、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(委員の任期)

第5条 委員の任期は、市長が委嘱する日から令和6年3月31日までとする。

(会議)

第6条 委員会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に会議への出席を求め、意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、建設部住宅課において処理する。

(その他)

第8条 この要項に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要項は、平成30年4月1日から施行する。

(会議の特例)

2 この要項の施行の日以後最初に行われる会議の招集は、第6条第1項の規定にかかわらず、市長が行う。

附 則

(施行期日)

1 この要項は、令和5年5月19日から施行する。

4. 宇治市空き家等対策計画策定委員会 委員等名簿

令和5年7月10日現在

(委員)

氏名	所属等
◎ 高田 光雄	京都美術工芸大学
○ 橋本 光生	一般社団法人京都府建築士会
荒木 慎太郎	公益社団法人全日本不動産協会京都府本部
石田 郁雄	京都司法書士会
佐藤 信二	独立行政法人都市再生機構
関口 達也	京都府立大学
寺川 徹	六原まちづくり委員会・寺川徹建築研究所
野川 正克	公益社団法人京都府宅地建物取引業協会
山崎 晶	京都文教大学

(敬称略、◎会長 ○副会長)

(オブザーバー)

氏名	所属等
松本 大	独立行政法人都市再生機構

宇治市空き家等対策計画（第2期）

概要版

（初案）

目次

第1章	計画の概要	… 1
第2章	宇治市の空き家を取り巻く現状と課題	… 2
第3章	計画の基本的な考え方	… 8
第4章	空き家等対策のテーマと方向性	… 9
第5章	計画の進捗管理と実施体制	… 14

第1章 計画の概要

■計画策定の背景と目的

近年、少子高齢化や人口減少がますます進展する中、全国的に空き家等が増加を続けており、適切に維持管理されていない空き家等が、雑草や樹木の繁茂、防犯、景観面など、市民の生活環境に大きな影響を与えることなどが社会問題となっており、宇治市においても、こうした社会的情勢を背景に、空き家等への対策の重要性が高まる中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成31年3月に「宇治市空き家等対策計画（以下、「第1期計画」という。）」を策定しました。

第1期計画では、「管理不全な空き家等への対応」「管理不全な空き家等の発生抑止」「流通・利活用の促進」の3つを取組方針に掲げ、管理が不十分な空き家等への対応のほか、見守りサービスやアドバイザー制度など空き家所有者を対象とした事業の実施、空き家等の利活用に繋がる各種補助制度の創設など、様々な取組により一定の成果を上げたところです。

この度、第1期計画の計画期間が令和5年度で終了することから、「宇治市空き家等対策計画策定委員会」での議論を踏まえ、「宇治市空き家等対策計画（第2期）」（以下、「第2期計画」という。）を策定します。

第2期計画は、第1期計画に引き続き「空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することで、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与すること」を目的とし、これまでの取組を着実に進めながら、さらに新たな取組を展開することで、家屋の所有者・市民・事業者・行政が協力しながら、適正に管理されていない空き家等の発生を抑止し、市民の生活環境の保全を図るとともに、空き家等の利活用に取り組むものとします。

■計画の位置付け

第2期計画は、令和5年12月施行の「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」第7条第1項に規定する「空家等対策計画」とし、管理不全な空き家等の対策に加え、利活用を含む空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即した計画とします。

■計画の期間

計画の期間は令和6年度（2024年度）から令和15年度（2033年度）までの10年間とします。なお、期間中は、庁内で組織した宇治市空き家等対策推進プロジェクトチームにおいて、計画に示した施策内容を推進します。

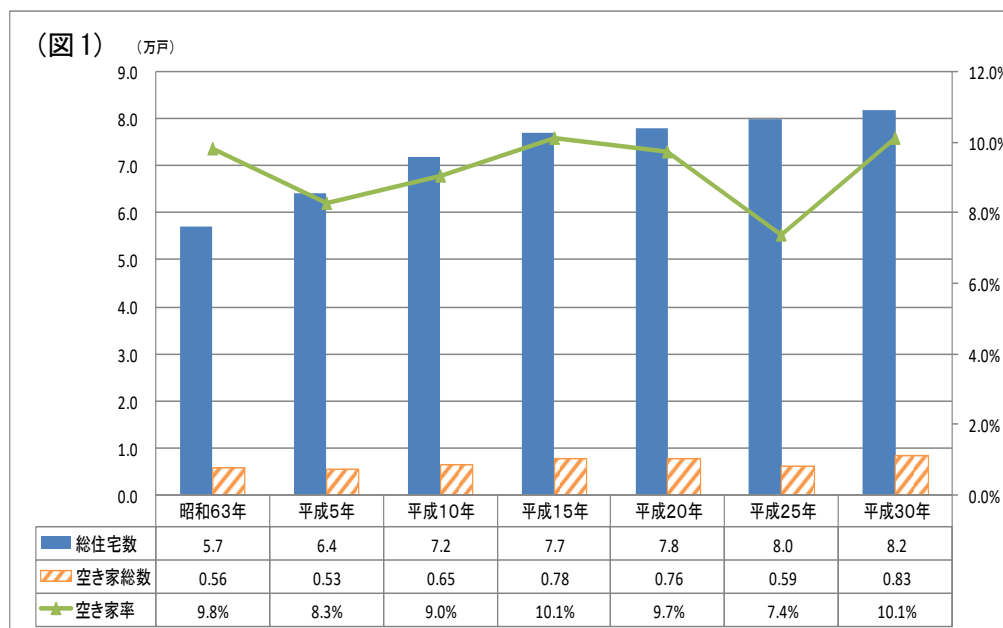
第2章 宇治市の空き家を取り巻く現状と課題

■宇治市の住宅と空き家の推移及び人口比率の推移

平成30年の宇治市の空き家総数は8,300戸、空き家率は10.1%と全国(13.6%)や京都府(12.6%)と比較すると低くなっています(図1)。

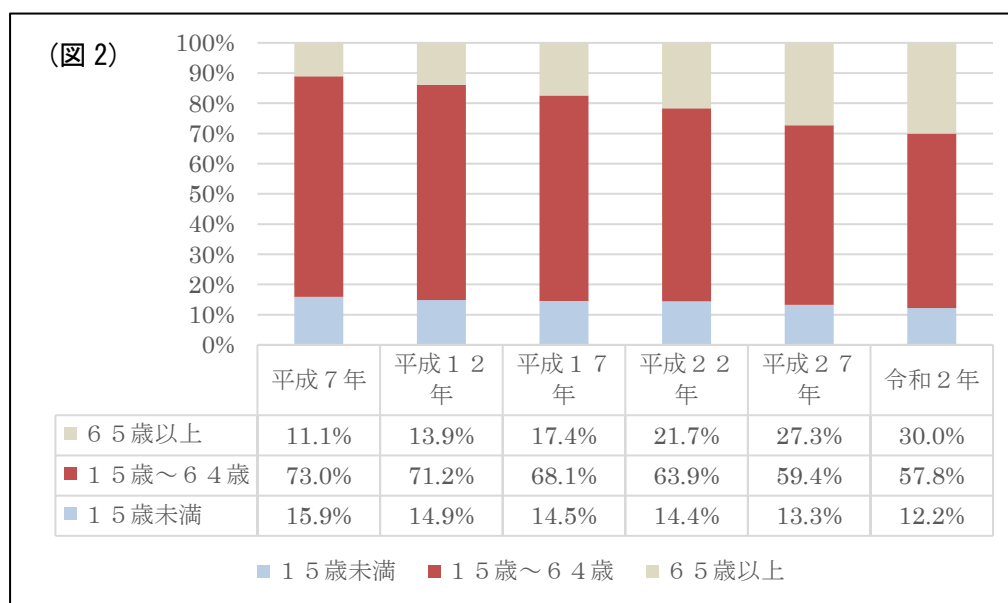
宇治市における年齢3区分別人口比率の推移をみると、生産活動の中心となる15歳から64歳までの生産年齢人口が減少傾向にある一方、高齢化が進んでいます。

65歳以上の高齢者の比率は、上昇傾向の一途をたどり、令和2年には30.0%まで高まっています(図2)。



「各年住宅・土地統計調査(注)結果」(総務省統計局)

(注) 宇治市内の世帯の中から無作為に約17分の1の世帯を抽出したサンプル調査



「各年国勢調査結果」(総務省統計局)

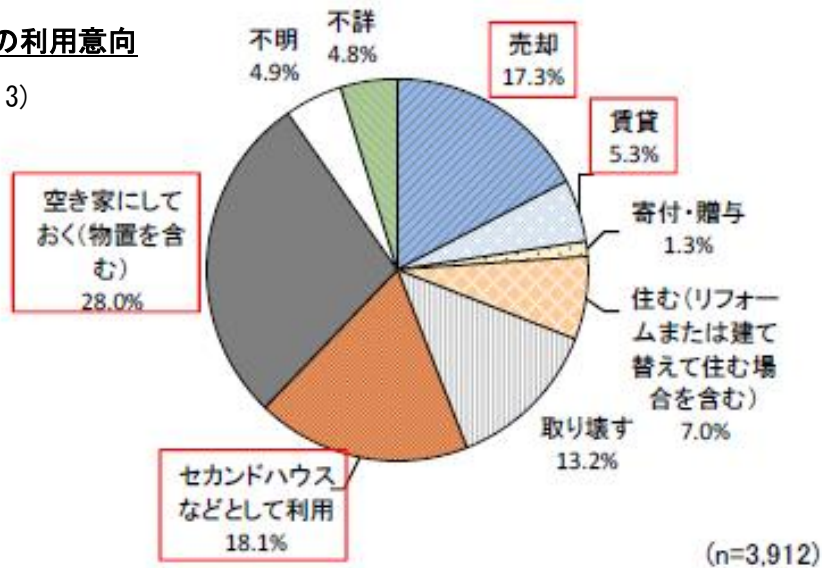
■空き家所有者実態調査の結果（全国）

国土交通省住宅局が令和元年11月～令和2年2月にかけて、平成30年住宅・土地統計調査の調査区から無作為に抽出した調査区内において、空き家所有者実態調査を実施しました。

今後5年程度の空き家の利用意向は、「空き家にしておく」が約3割、「賃貸・売却」や「セカンドハウスなどとして利用」がそれぞれ約2割となっています(図3)。

今後の利用意向

(図3)



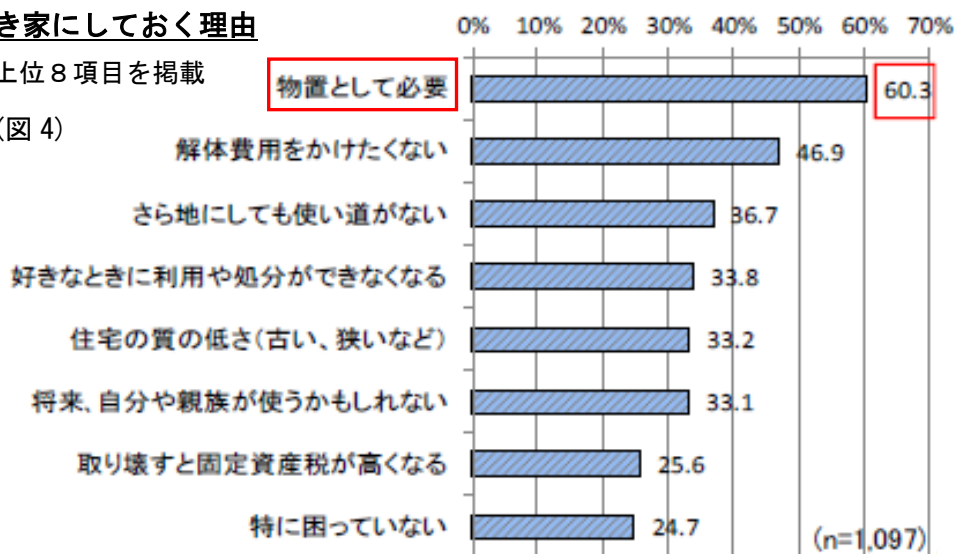
「令和元年空き家所有者実態調査結果」(国土交通省住宅局)

空き家にしておく理由は、「物置として必要」が約6割と最も多く、次に「解体費用をかけたくない」「さら地にしても使い道がない」の順になっています(図4)。

空き家にしておく理由

※上位8項目を掲載

(図4)



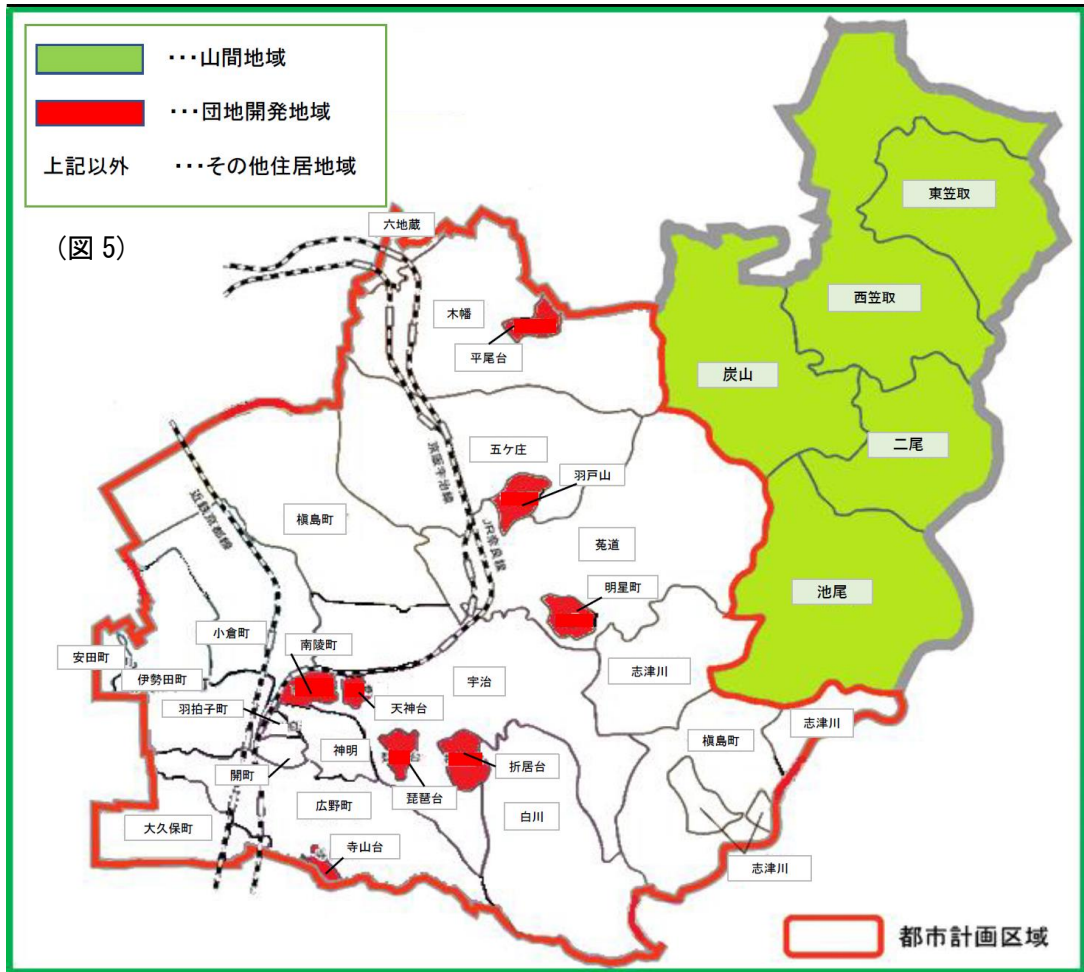
「令和元年空き家所有者実態調査結果」(国土交通省住宅局)

■地域区分別人口比率の推移

宇治市における字別の年代別人口比率を、第1期計画期間の初期である平成31年4月と令和5年10月とで比較しました。また、地域の特徴から、宇治市を山間地域、団地開発地域、その他住居地域の3つに分けています(図5)。

次のグラフからは、宇治市全体で高齢化が進行していますが、特に団地開発地域で70代の増加が顕著であることが分かります(図6)。

なお、ここでの団地開発地域とは、大字で区分できる一体的に開発された住宅地とします。



(図5)

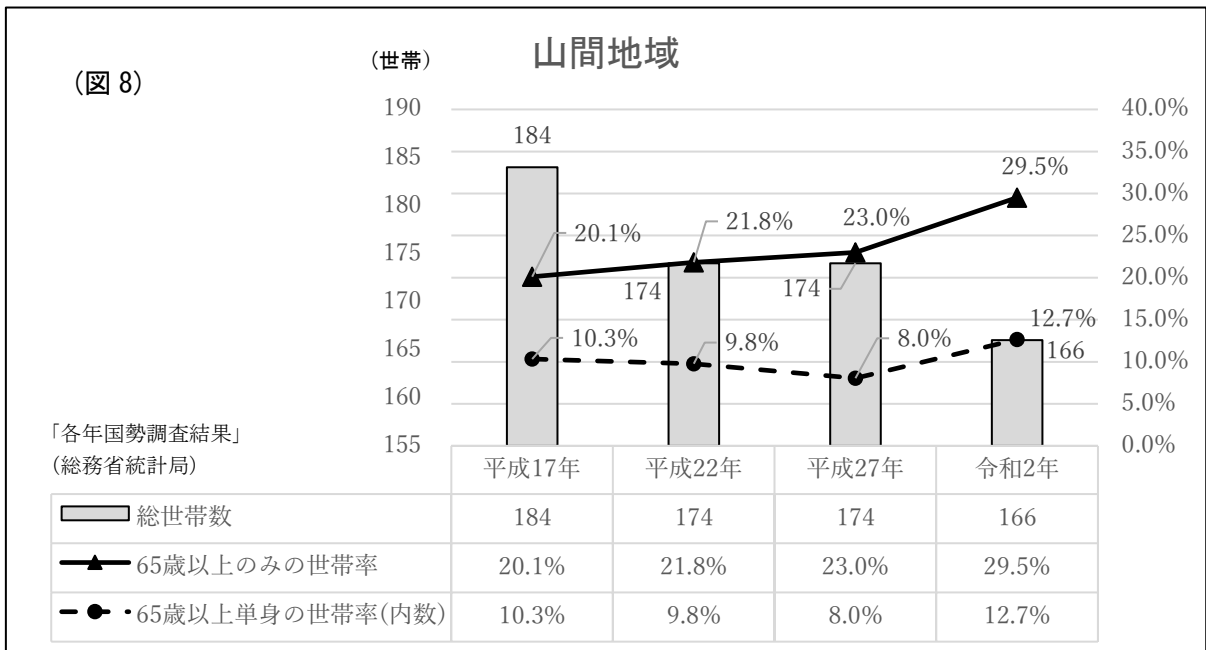
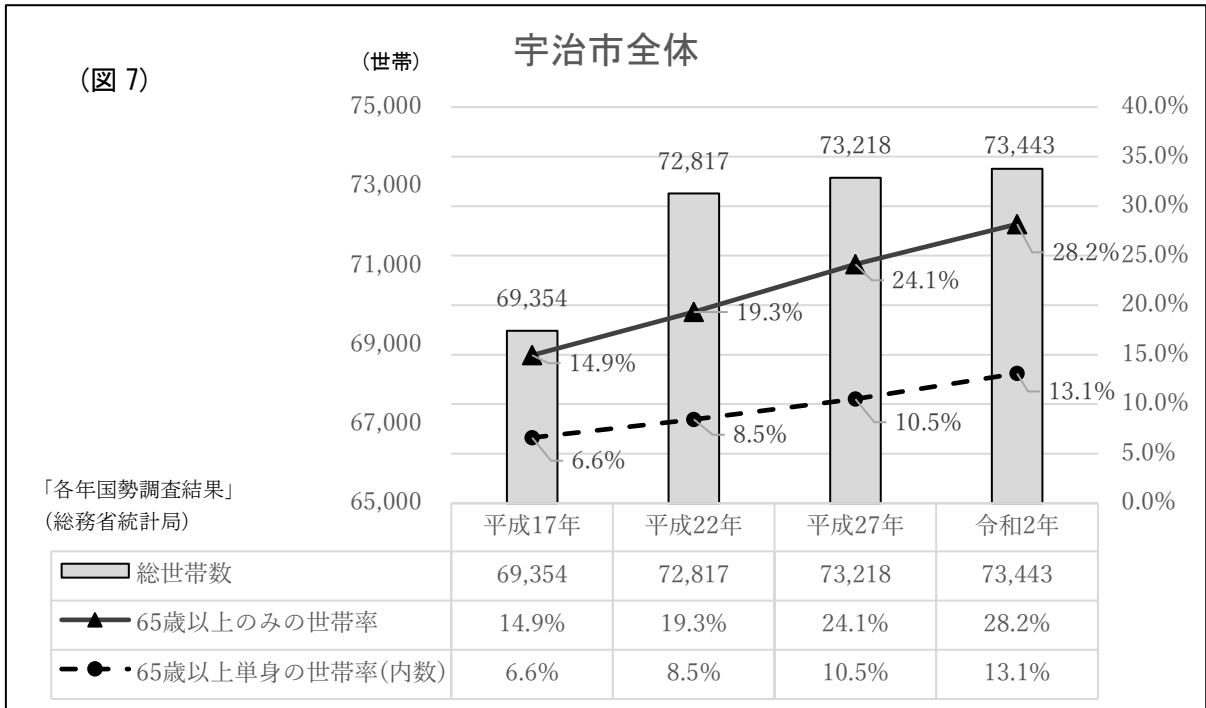
■地域区分別人口比率

(図6)	平成31年4月										令和5年10月									
	05	10	15	20	25	30	35	40	45	50	05	10	15	20	25	30	35	40	45	50
山間地域	■										■									
団地開発地域																				
その他住居地域																				
宇治市全体																				

■宇治市全体及び地域別の総世帯数に占める高齢者世帯の割合の推移

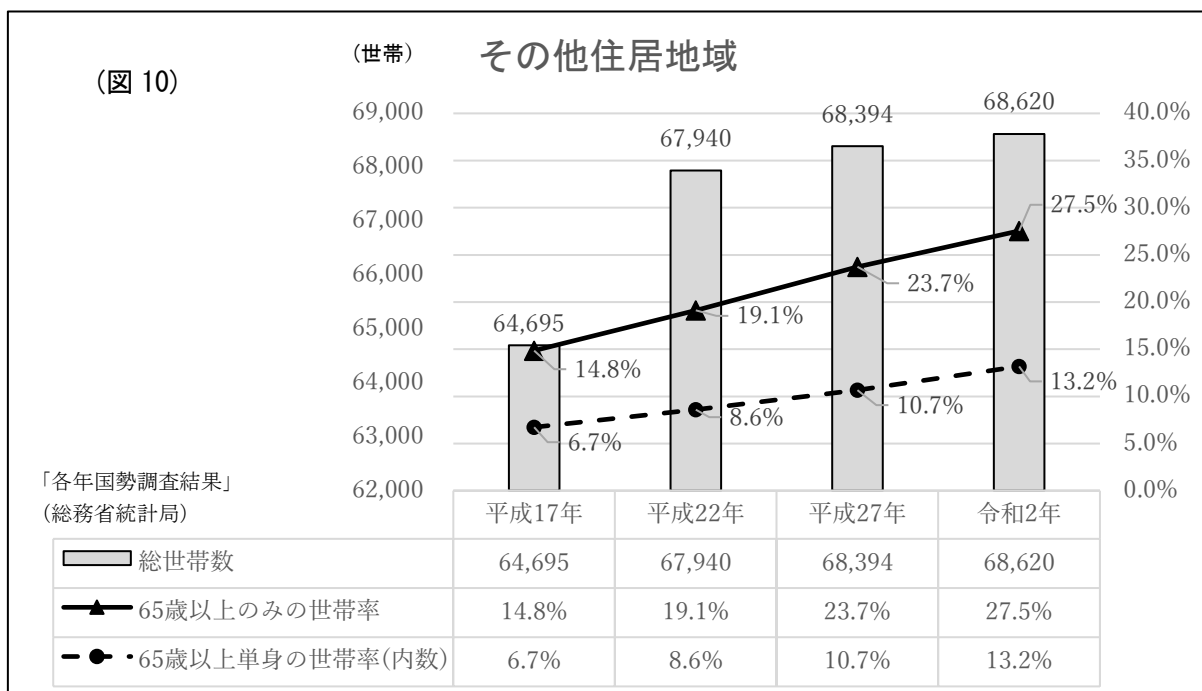
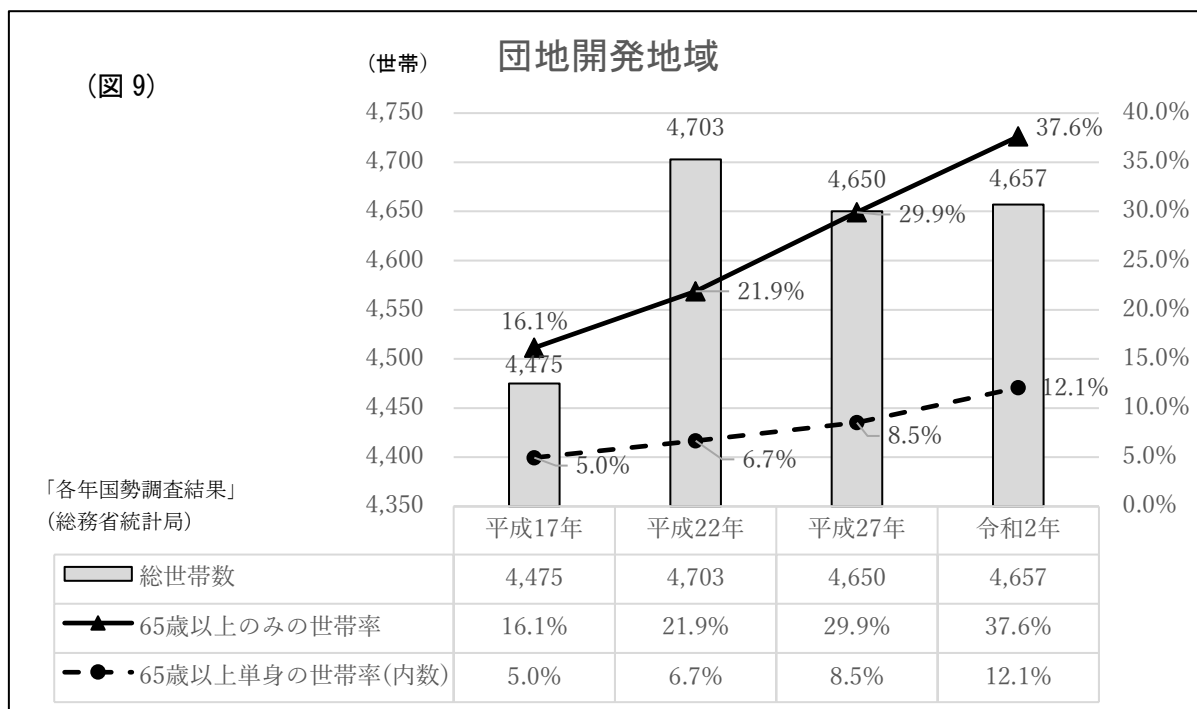
宇治市全体では、近年、総世帯数は横ばいですが、総世帯数に占める高齢者世帯（65歳以上のみの世帯）の割合は、上昇傾向で、令和2年には28.2%まで高まっています。単身の高齢者世帯も同じく上昇傾向で、令和2年度は13.1%となっています(図7)。

山間地域では、総世帯数が減少する一方、高齢者世帯の割合は上昇傾向です(図8)。



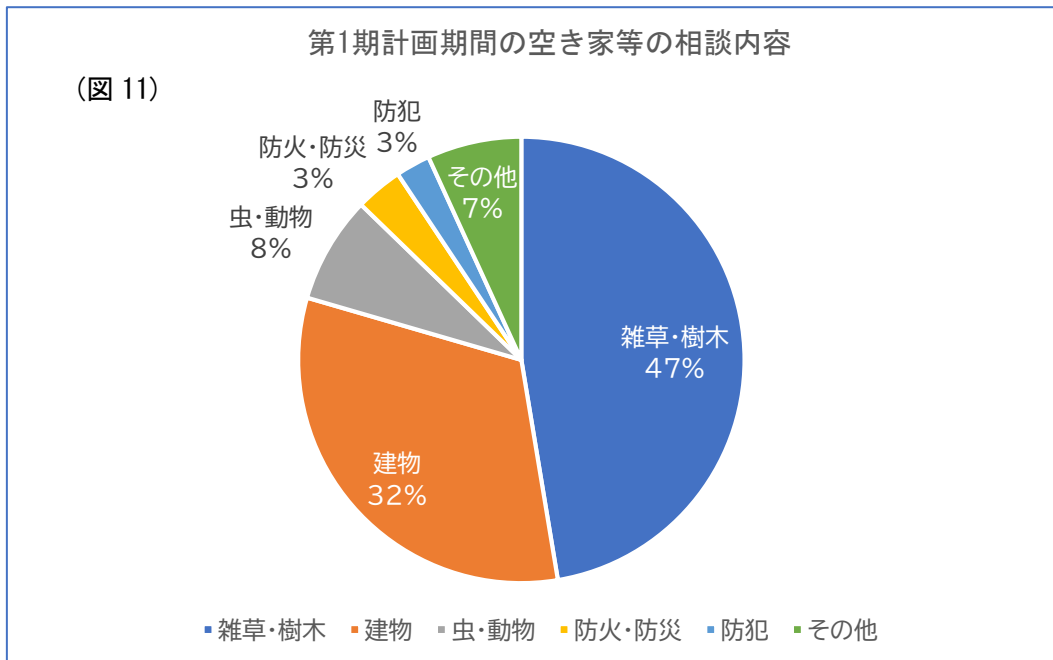
団地開発地域では、近年、総世帯数はほぼ横ばいですが、高齢者世帯の割合は増加傾向で、宇治市全体を上回り、令和2年度で 37.6%となっています。一方、単身の高齢者世帯の割合は宇治市全体より低く 12.1%です(図 9)。

その他住居地域では、近年、総世帯数は横ばいですが、総世帯数に占める高齢者世帯及び単身の高齢者世帯の割合は上昇傾向です(図 10)。



■空き家等の相談内容について

令和元年度から令和5年9月末時点における空き家等の相談件数は374件となっています。相談内容としては、「雑草や樹木の繁茂」が47%を占めており、次いで「建物の老朽化や建材・部材の飛散」で32%、「虫や動物の発生」、「防火・防災面の不安」、「防犯面の不安」と続いています(図11)。



■宇治市における空き家等の特徴と課題

宇治市の空き家等に係る現状は、国勢調査(総務省統計局)において、総世帯数は横ばいとなっているにも関わらず、65歳以上の高齢者のみの世帯数が増加を続けていることから、今後、さらなる少子高齢化の進行で、空き家等の増加が想定されます。

以下に宇治市における空き家等の課題を整理します。

- ・建物の腐朽や破損、雑草の繁茂などによる市民の生活環境に与える影響
- ・地域コミュニティの希薄化による地域の活力の低下
- ・山間地域では、30代以下の世代の人口比率が低く、今後、人口減少が進行することによる空き家等の増加
- ・団地開発地域では、30代以下の世代の人口比率が低く、70代の人口比率が最も高い一方で、高齢者のみで構成される世帯が増加していることによる空き家等の増加
- ・その他住居地域では、特に単身の高齢者世帯の割合が増加
- ・空き家所有者等の利活用に対する消極的な傾向
- ・空き家所有者等の適正管理への意識の低さ

第3章 計画の基本的な考え方

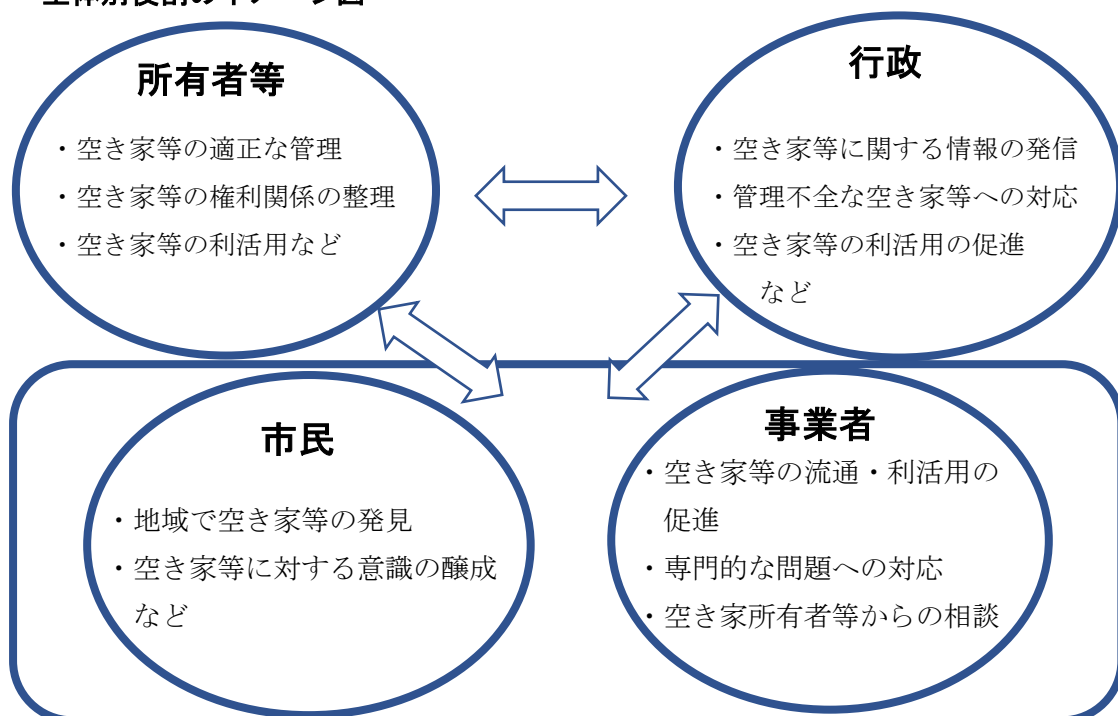
■基本的な考え方と主体別の役割

空家法第5条において「空家等の所有者又は管理者（以下所有者等）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」と定めていることから、空き家等の管理は、所有者等が適切に行うことが原則です。

一方で、今後、人口減少や少子高齢化のさらなる進行とともに空き家等の増加が懸念される中、市民の生活環境維持や地域コミュニティの維持・向上など、宇治市の空き家等を取り巻く課題に対応していくためには、空き家等を所有者等だけの問題とするのではなく、地域の問題として捉え、「行政」、「所有者等」、「市民」、「事業者」が、それぞれの役割を主体的に担い協働することで、様々な取組をこれまで以上に進めることが必要です。

また、各主体の協働を進めるうえでは、宇治市の住宅地における地域ごとの特徴と課題を十分に踏まえることも重要であり、こうした考えのもと、効果的な空き家等対策を推進します。

・主体別役割のイメージ図



第4章 空き家等対策のテーマと方向性

空き家等が発生し、放置される要因やそこから生じる問題は多岐に渡ります。

また、適正に維持管理されている住宅が管理不全な空き家等に至る間には、「居住中・使用中の段階」、「空き家等となった段階」、「管理不全な空き家等となった段階」があり、この段階別に必要な対応は異なるため、それぞれに応じた効果的な対策を講じていく必要があります。

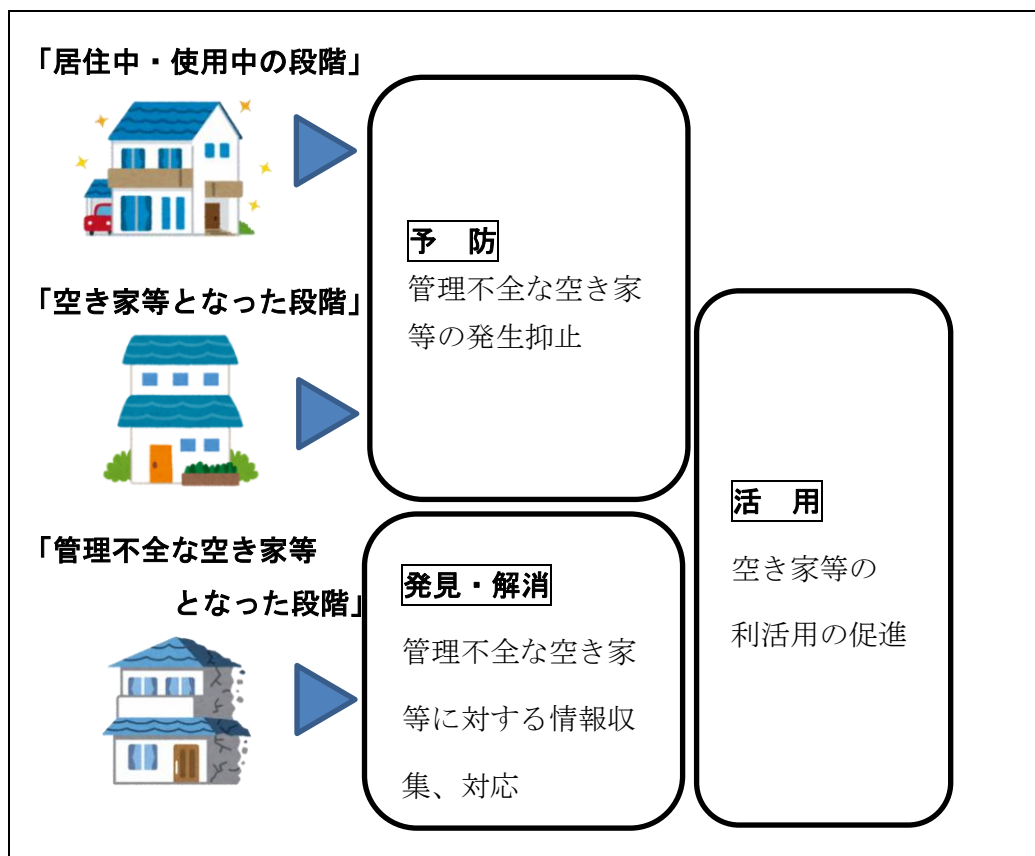
さらに、空き家等になってからの期間が長期化すればするほど、問題の解決は困難になる傾向があることから、より早期の段階で対策を講じることで、空き家等による問題発生を未然に防ぐことが重要です。

このことから、本計画を効果的に推進するため、家屋の各段階に応じた3つのテーマと、各テーマに即した具体的な施策の方向性を定めます。

3つのテーマ

- テーマ1. 発見・解消 . . . 管理不全な空き家等に対する情報収集、対応
- テーマ2. 予防 管理不全な空き家等の発生抑止
- テーマ3. 活用 空き家等の利活用の促進

・家屋の各段階におけるテーマの位置づけ



■テーマ1. 発見・解消：管理不全な空き家等に対する情報収集、対応

方向性① 空き家等の発見・情報把握

市民が空き家等の写真や場所の連絡といった情報をより簡単に宇治市に提供しやすい仕組みを構築し、また、相談があった空き家等が管理不全な状態にあった場合、様々な情報等を活用して所有者等を把握します。

方向性② 法令に基づく対応

適切に管理されていない空き家等の所有者等に、文書等で適切な管理を促します。

さらに、放置すれば特定空家等に該当するおそれがある空き家等に対しては、空家法に定める管理不全空家等と判断し、指導等を行います。また、そのまま放置すれば倒壊等のおそれがあるなど不適切な状態の空き家等については、生活環境の保全を図るため、関係部局と連携し、特定空家等に指定し、指導を行います。その後、状況に応じて勧告、命令、行政代執行など、法令に基づいて段階的に必要な措置を講じます。

さらに、空き家所有者等について、相続人がいないなど所有者が不明の場合は、相続財産清算人制度など、各種制度の活用を検討します。

■テーマ2. 予防：管理不全な空き家等の発生抑止

方向性③ 所有者等へ必要な情報の提供

様々な媒体によって、空き家の管理に関する情報や、利活用に関する情報を発信します。また、空き家無料相談会や空き家等アドバイザー制度の実施により、専門家と直接相談できる機会を設け、所有者等だけでは解決が難しい課題の解決を図ります。

さらに、町内会等向けに出前講座を開催し、必要な情報提供を行います。

方向性④ 空き家等の課題解決に係る調査、研究の実施

複雑化している空き家等の課題の解決手法を研究、検討する体制を整えます。

また、令和5年度から令和6年度にかけて、宇治市と大学が共同して空き家発生のメカニズムについて調査、研究を行っており、研究成果は本計画を進める際に活用し、よりよい空き家等対策を推進します。

■テーマ3. 活用：空き家等の利活用の促進

方向性⑤ 市民意識の醸成・空き家等のイメージ転換

空き家等を放置することのデメリットや、空き家等を上手く利活用することでのメリットを、様々な媒体で広報することで、市民の空き家等に対する意識の醸成を図ります。

また、補助制度を活用して空き家等を利活用した事例を紹介することで、空き家等のイメージ転換を図ります。

方向性⑥ 地域振興やコミュニティの活性化

空き家等は、有効に利活用することで、地域コミュニティを活性化していくための重要な資源になりえると考えています。そこで、空き家等を新たな人流を生む拠点施設として改修し、地域コミュニティを活性化させることを目的とした取組に支援を行います。

方向性⑦ 子育て世帯への支援

子育て支援施策と連携した取組として、空き家等を利活用して三世帯近居を行う際に必要となる改修費用に対する補助など、さらなる空き家等を利活用した子育てを支援します。

方向性⑧ 住宅確保要配慮者への支援

高齢者、障害者福祉施設等及び子育て支援施策と連携した取組として、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（セーフティネット住宅）を確保する取組を支援します。

方向性⑨ 利活用に向けた空き家等の発展的解消

まちなみ景観を保全するために、歴史的価値がある空き家等を地域の資源と捉えて利活用する取組など、空き家等を除却するのではなく、様々な形で利活用することで発展的に解消する取組を支援します。

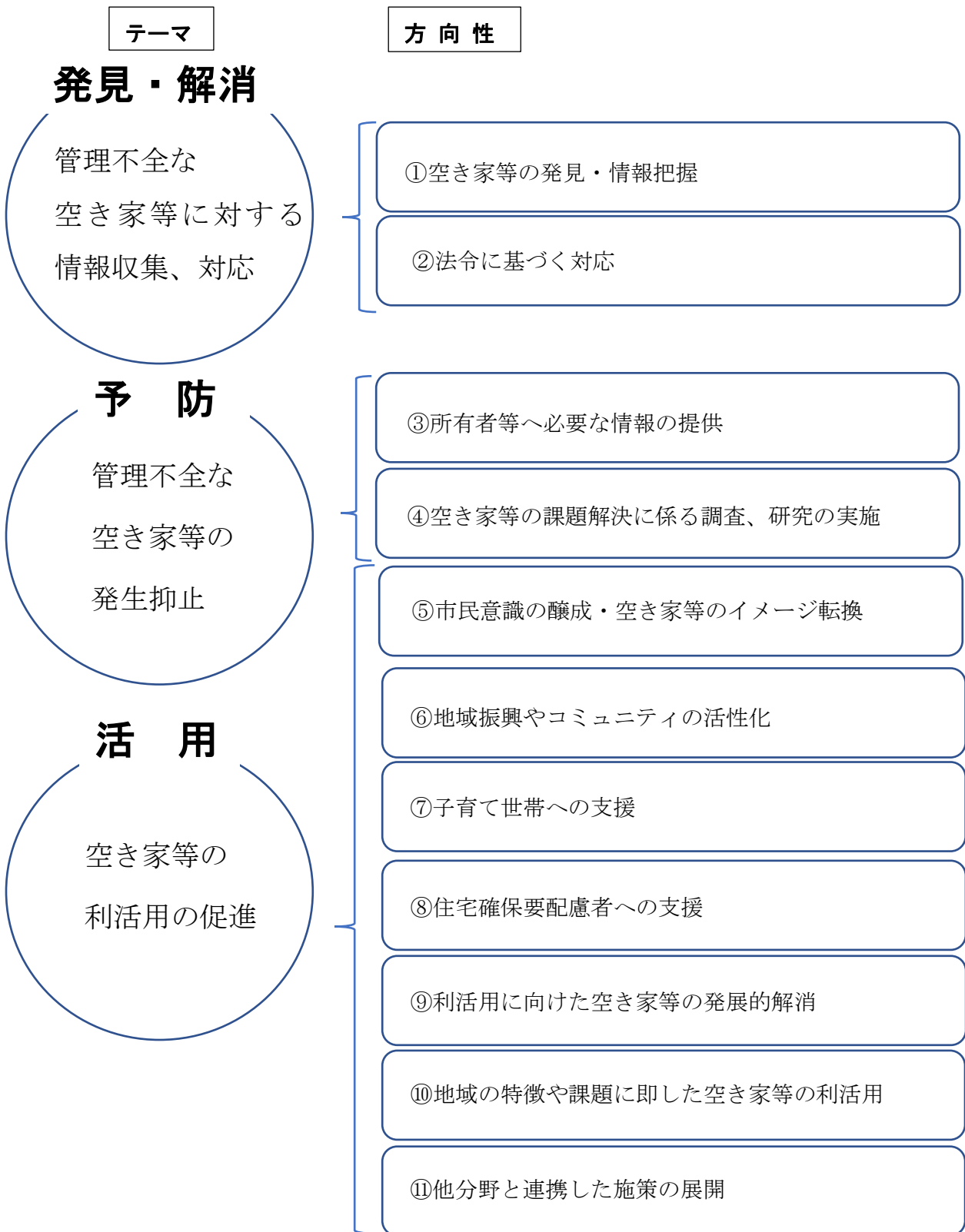
方向性⑩ 地域の特徴や課題に即した空き家等の利活用

山間地域、団地開発地域など、地域のそれぞれの特徴を踏まえた空き家等対策を検討します。

方向性⑪ 他分野と連携した施策の展開

まちづくりや子育て支援などの他分野の施策と連携し、空き家等の解消を効果的に進める取組を、宇治市空き家等対策推進プロジェクトチームにて検討します。

■計画の体系図



今後の施策例

LINE を活用した連絡システムの構築 など

空家法の改正を踏まえた特定空家等、管理不全空家等への対応 など

様々な媒体を活用した補助制度や空き家等見守りサービスなどの情報提供
相続登記義務化や相続土地国庫帰属制度など新たな制度の広報
無料相談会等の開催や、各種イベントでの啓発ブース出展 など

専門家等と宇治市空き家等対策推進プロジェクトチームとの連携 など

SNS 等の媒体を活用した情報提供の充実
空き家等を利活用した事例の紹介 など

空き家等を利活用して地域の交流施設を創る取組への補助 など

空き家等を利活用して居住する新婚世帯や多子世帯等への補助 など

空き家等を住宅確保要配慮者の専用賃貸住宅に改修する費用の補助 など

空き家等を歴史的なまちなみの保全に利活用する取組への補助 など

空き家所有者等と利用希望者をつなぐ仕組みの構築
地域の特性を踏まえた出前講座の開催 など

他分野の補助制度における空き家加算の創設 など

第5章 計画の進捗管理と実施体制

■成果指標

各テーマに即した空き家等対策を進めるにあたり、その達成状況を定量的・客観的に把握するため、以下のとおり成果指標を定めます。達成度及び取組の実施状況を毎年度確認し、本計画の成果を検証します。

テーマ	指標	直近値(年)	目標値(年)
(1) 発見・解消 管理不全な空き家等に対する情報収集、対応	相談・苦情のあった管理不全な空き家等の相談内容の解決率	57.9%(注1)	70% (直近3年平均)
	特定空家の解決率	—(注2)	100%
(2) 予防 管理不全な空き家等の発生抑止	空き家等アドバイザー制度の利用案件数	10.6件(注3)	20件
	出前講座等の啓発事業の実施件数	1.3件(注4)	10件
(3) 活用 空き家等の利活用の促進	空き家関連補助金(空き家加算含む)の利用案件数	6件(注5)	10件
	空き家等アドバイザー制度・空き家無料相談会で、流通・利活用につながった割合	—(注6)	70%

(注1) 令和2年度から令和4年度に受理し、宇治市が問題有と判断した案件の令和4年度末時点での解決率

(注2) 令和元年度から令和5年9月まで特定空家の指定なし

(注3) 令和元年度から令和5年9月までの利用件数から1年間の平均件数を算出

(注4) 令和元年度から令和5年9月までの実施件数から1年間の平均件数を算出

(注5) 令和元年度から令和4年度までの空き家関連補助金の利用件数から1年間の平均件数を算出(住宅課8件、他課空き家加算16件)

(注6) 記録なし

■宇治市空き家等対策計画策定委員会

成果指標の達成状況を確認し、必要に応じて各施策の効果を検証しながら、計画策定及び中間見直しなどを行います。

「宇治市空き家等対策計画（第2期）」（初案）への 意見募集について

～ 市民の皆さんのご意見をお寄せください ～

この度、「空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することで、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与すること」を目的とし、「宇治市空き家等対策計画（第2期）」（初案）を取りまとめましたので、市民の皆様からのご意見等を募集いたします。今後、これらのご意見等を考慮して更なる検討を進めてまいります。

宇治市建設部住宅課

ご意見等の募集について

■ 意見等を提出できる方

- (1) 本市に在住・在勤・在学の人
- (2) 本市に事務所又は事業所を有する個人及び法人その他の団体
- (3) 本市に対して納税義務を有する個人及び法人
- (4) 前各号に掲げるもののほか、本計画初案に利害関係を有する人

■ 提出の方法

書面に住所、氏名、ご意見等をご記入のうえ、下記の提出先のいずれかへ提出してください。その際の書面につきましては、別紙の意見等記入用紙以外の用紙に記入していただいても結構です。

■ 提出先

- (1) 持 参 : 住宅課（市役所5階）
- (2) 郵 便 : 〒611-8501（住所省略可） 宇治市住宅課 宛
- (3) ファクシミリ : (0774) 21 - 0410
- (4) 電子メール : akiyataisaku@city.uji.kyoto.jp
- (5) 市民の声投書箱 : 市の主な公共施設に設置

■ 募集期間

令和 5年12月1日（金）から令和 6年1月5日（金）まで

■ お問い合わせ先

「宇治市空き家等対策計画（第2期）」（初案）についてのお問い合わせは、住宅課までお願いします。

また、パブリックコメントのご案内及び「宇治市空き家等対策計画（第2期）」（初案）は、宇治市ホームページにも掲載しております。

電 話 番 号 : (0774) 21 - 0418 (住宅課直通)

ホームページ : <https://www.city.uji.kyoto.jp/> (宇治市トップページ)

宇治市トップページ⇒市政⇒情報公開⇒パブリックコメント

提出された住所、氏名、ご意見等については個人情報の保護に関する法律に基づき、適正に管理いたします。結果の公表に際して、ご意見等以外に記載された内容（住所・氏名等）については公表いたしません。また、お寄せいただいたご意見等に対する個別の回答はいたしませんので、あらかじめご了承ください。

お寄せいただきましたご意見等の取りまとめの結果及びご意見等に対する回答につきましては、後日宇治市ホームページに公表する予定です。

「宇治市空き家等対策計画（第2期）」（初案）に
 対する意見等記入用紙

住所（※必須） （法人等は所在地）	〒 -		
ふりがな			
氏名（※必須） （法人等は名称及び代表者氏名）			
該当するものに○ （※必須）	①在住、在勤、在学	②市内に事務所を有する法人・個人等	
	③納税義務者	④その他利害関係を有するもの	

意見等 記入欄	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <!-- Multiple horizontal lines for text entry --> </div>
------------	--

- 必須項目については、必ず記入してください。また、ご意見等の内容を確認させていただく場合があります。
- 意見等記入欄が足りないときは、別紙を添付してください。
- 提出された住所、氏名、ご意見等については個人情報の保護に関する法律に基づき、適正に管理いたします。
- 結果の公表に際して、ご意見等以外に記載された内容（住所・氏名等）については公表いたしません。

提出先

持参：住宅課（宇治市役所5階）まで
 郵便：〒611-8501（住所省略可）宇治市住宅課 宛
 FAX：(0774) 21 - 0410
 E-Mail：akiyataisaku@city.uji.kyoto.jp