

# 宇治市空き家等対策計画

概要版



宇 治 市



◆ 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	3
第4章	空き家対策の取組方針	5
第5章	空き家対策の実施体制	8

## 第1章 計画の概要

### ■計画策定の背景・目的

人口減少や高齢化の進展、住宅の老朽化、社会的ニーズや産業構造の変化などに伴い、全国的に空き家等が年々増加しており、本市においても同様の傾向がみられます。

このような空き家等の中には、適正な維持管理がなされていないため、結果として防災・防犯・環境衛生・景観など、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしているものもあり、空き家等に関する問題が表面化してきています。

そのような中、本市では、「宇治市空き家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）」、国では「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が平成27年に施行されました。

宇治市空き家等対策計画（以下「計画」という。）は法の理念に基づき、家屋の所有者・事業者・地域・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、地域住民の生活環境の保全を図るとともに、併せて空き家等の活用に取り組み、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指します。

### ■計画の位置付け

本計画は法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、宇治市第5次総合計画第3期中期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性を図りつつ各種施策を実施します。

### ■計画の期間・対象

計画の期間は、平成31年度（2019年度）から平成35年度（2023年度）までの5年間とします。

期間中は、宇治市空き家等対策推進会議において、施策の検討や進行管理を行い、社会情勢や市民意識の変化、計画に示した施策内容の進捗状況等を勘案しながら、また、法の改正も参考として適宜必要に応じて見直しを行っていくこととします。

計画の対象は、本市に存する法第2条第1項に規定される「空家等」（法第2条第2項に規定される「特定空家等」を含む。）及び条例第2条第1項に規定される「空き家等」とします。

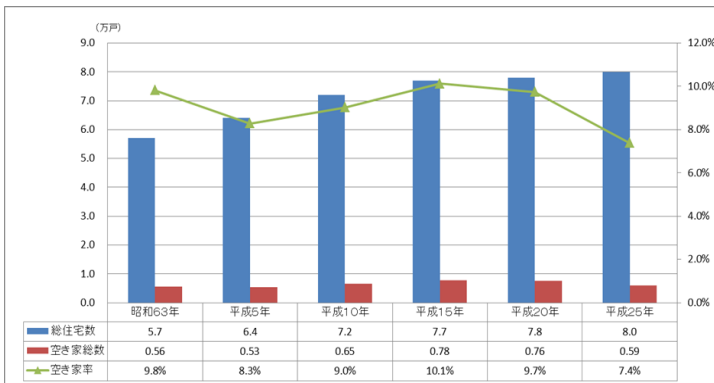
\*計画での空き家等の記載については、原則「空き家等」と記載しますが、法律名等一部の用語については、法に基づき「空家等」と記載します。

## 第2章 宇治市の空き家を取り巻く現状と課題

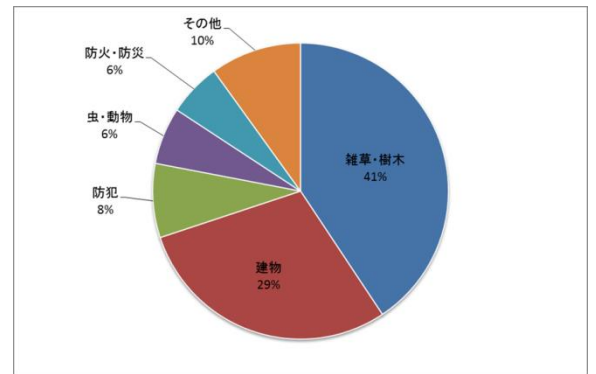
### ■宇治市の住宅と空き家の推移及び相談内容から見える宇治市の空き家の現状

平成25年の宇治市の空き家数は5,900戸、空き家率は7.4%と国や府と比べると低くなっています。

平成27年1月1日の条例施行後から平成30年9月末時点における空き家等の相談件数は387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41%を占めており、次いで「建物の老朽化や建材・部材の飛散」、「防犯面の不安」、「虫や動物の発生」、「防火・防災面の不安」となっています。



「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)



宇治市に寄せられる相談内容 (条例施行後)

### ■宇治市における空き家等の課題の整理

市民意識調査などの結果を踏まえると本市における空き家等の課題は以下のよう  
に整理されます。

- ① 相談内容の多くが管理不全な空き家等に関する内容となっている。
- ② 所有者の維持管理への意識が高いとは言えない。
- ③ 空き家等を必要とする人に有効活用されると、地域の活性化に結び付く可能性  
がある。

以上を踏まえ、本市は地域の生活環境の悪化につながるような空き家等の解消及び管理不全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、併せて地域活性化のモデルとなるような発想に基づく空き家等の利活用の取組を実施することで、地域の住環境の質を向上させ、都市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

空き家等は、憲法で規定される財産権や、民法で規定される所有権に基づき、所有者等が適正に管理することが原則となります。

したがって、法第3条で「空家等の所有者等は、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ものとする」と規定されているように、空き家等の管理責任はまず所有者等にあることが前提となります。

また、空き家等を原因とし被害に遭った場合などの民事上の事件についても、財産権・所有権に基づき当事者同士で解決を図ることが原則となります。

しかし、市には適正に管理されていない空き家等に関する苦情や相談が多数寄せられており、庁内関係部局と連携し積極的に所有者等に対し適正な管理を促すことによって、管理不全な空き家については一定解消しつつあります。

しかしながら、今後空き家等は更に増えると予想され、それらの空き家等が適正に管理、利活用、あるいは流通されるためには、問題となっている管理不全な空き家等に対する施策はもちろんです。そのような空き家等の発生を抑制するための先を見据えた様々な施策への取組が求められます。

そのことを踏まえながら、本市では次の基本方針に基づき、空き家対策に取り組めます。

### 1. 基本方針

#### (1) 管理不全な空き家等への対応

市民の生命、身体又は財産に危険が及ぶことを防止するため、危険の排除が必要と判断した場合、法及び条例に基づき、原因となっている空き家等に必要な措置を講じます。

#### (2) 適正な管理の促進と支援による管理不全な空き家等の発生抑止

空き家等の問題は所有者等だけの問題ではなく、近隣住民の安全・安心や生活環境への悪影響のほか、地域の魅力や活力の低下が懸念されるなど、市民、ひいては地域の問題となっています。

このため、空き家等が管理不全な状態にならないように所有者等に適正な管理を行うよう促すとともに、将来空き家等を所有する可能性のある人を含めた所有者等への支援施策を推進します。

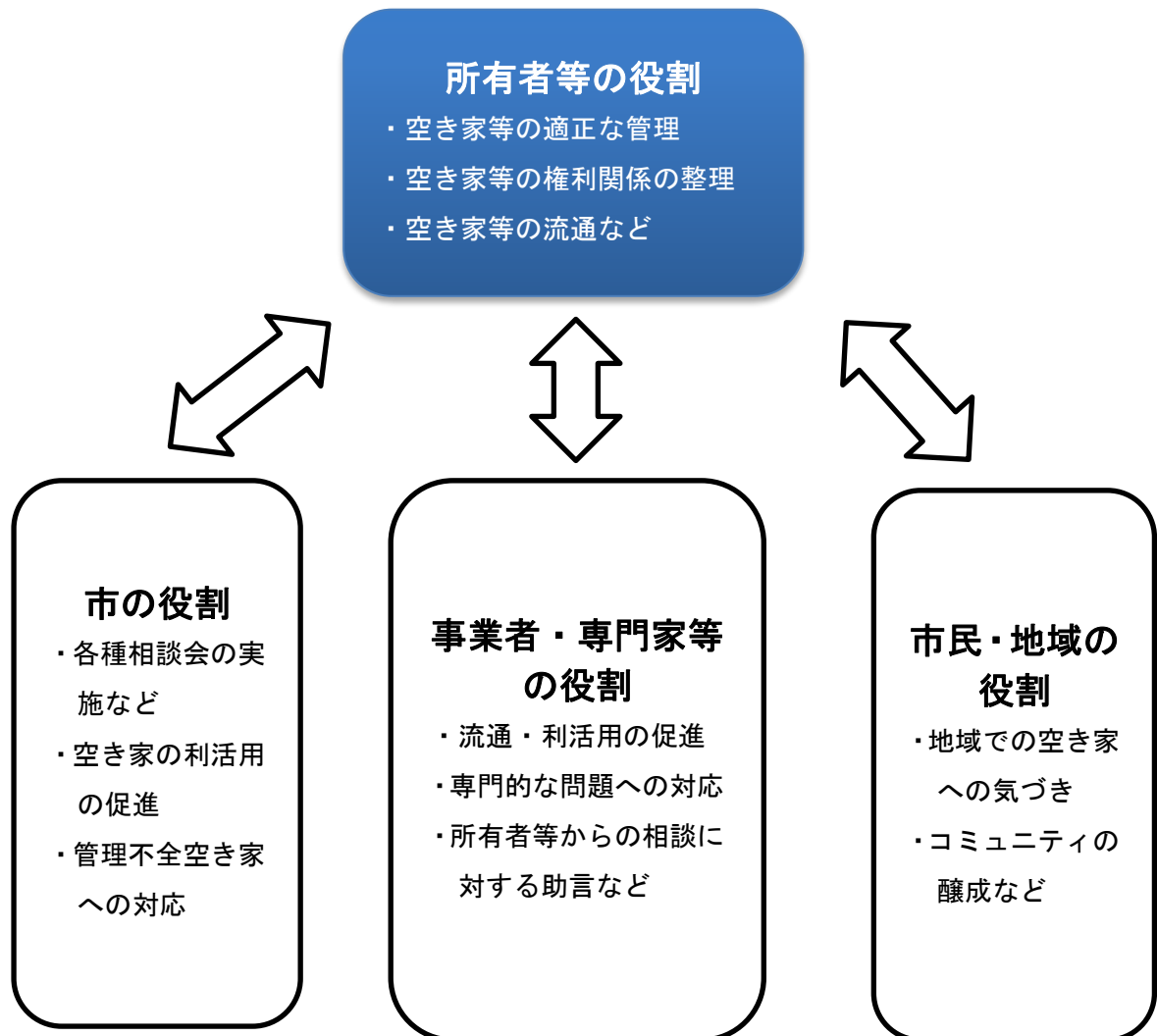
### (3) 市民・地域・関係団体等との連携による流通・利活用の促進

本市は、市民・地域及び事業者や専門家等と連携し協力をしながら、空き家等を地域の資源と捉え、空き家等の流通や利活用について多様な施策を推進していきます。

## 2. 主体別の役割

空き家対策を推進するためには、所有者等が空き家等の管理に責任を負うことはもちろんですが、所有者等だけでなく、事業者や専門家、市民・地域の協力による対応が不可欠です。

そのため、所有者等、市、市民・地域、事業者や専門家等はそれぞれの役割を理解し、相互に連携、協力して空き家対策に取り組む必要があります。



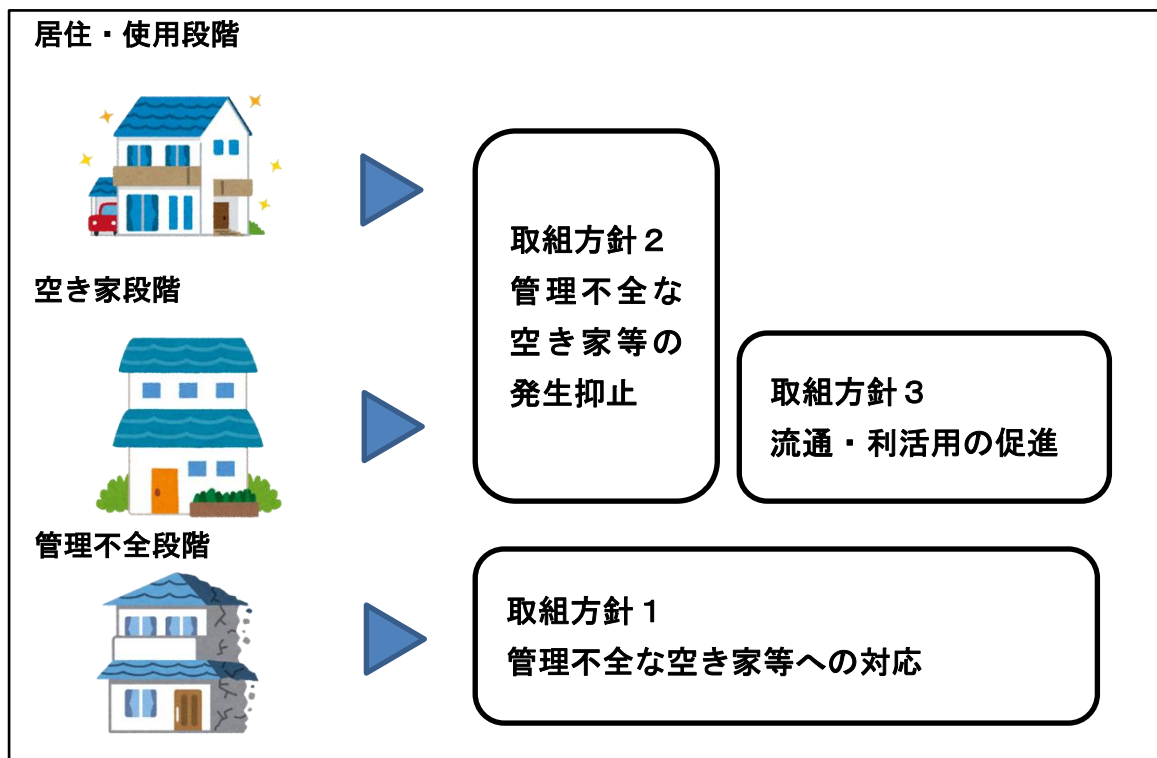
## 第4章 空き家対策の取組方針

空き家等が発生し、放置される要因やそこから生じる課題は多岐に渡るとともに、居住・使用されている状況から管理不全な状況までの各段階で必要な対応は異なるため、各段階に応じた効果的な対策を講じていく必要があります。

また、居住・使用されている住宅が空き家等となり、そ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ります。各段階での取組はいずれも大切ですが、より早期の段階である「管理不全な空き家等の発生抑止」や「流通・利活用の促進」の取組によって、空き家等による問題発生を未然に防いでいくことが重要となります。

さらに、関連計画等に定める住まい・まちづくりの取組や良好な居住環境の整備の取組とともに空き家対策の取組を進めることにより、地域の住環境全体の質の向上及び都市としての魅力を高めることを目指します。

### ■空き家の各段階における取組方針



#### **取組方針 1** 管理不全な空き家等への対応

適正な管理がなされずに放置され続けた空き家等は、衛生面や防災面などで周辺に大きな悪影響を及ぼします。

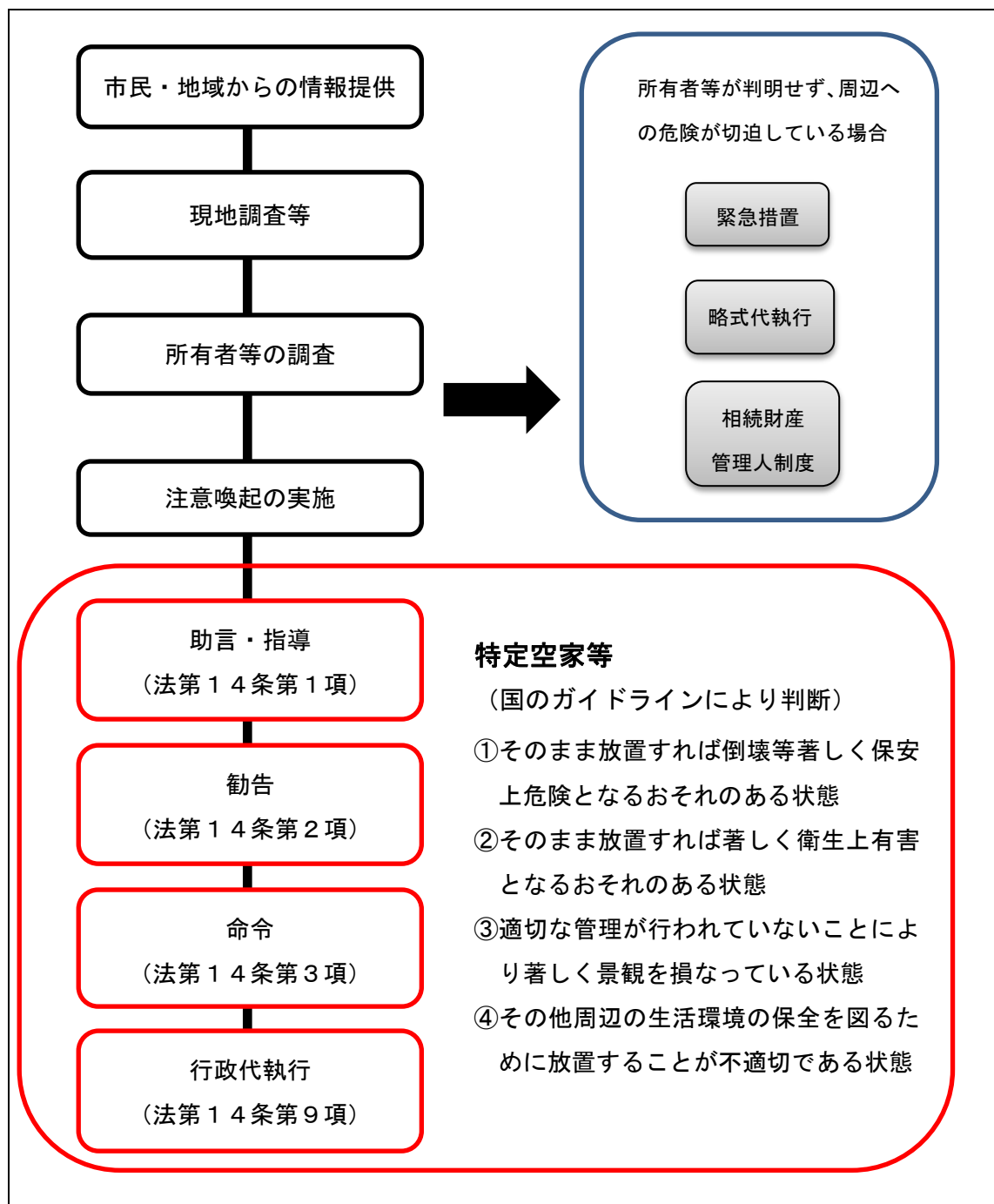


放置され続けた管理不全な空き家等を解消するために、本市では、所有者等への注意喚起や特定空家等に認定した空き家等への対応に取り組みます。

### <具体的な施策>

- ①所有者等への注意喚起の実施
- ②特定空家等への対応

### ■管理不全な空き家等への対応のイメージ



## **取組方針2 管理不全な空き家等の発生抑止**

人口減少や少子高齢化の進展など社会情勢の変化により、今後も空き家等は増加していくことが予想されます。

居住・使用しているときから、将来管理不全な空き家等にならないようにするとともに、空き家等の所有者が所有する空き家等を管理不全な状態にしないために、空き家等に関する市民意識の啓発や制度の周知などに努めます。

また、空き家等の管理責任はまず所有者等にあるものの、しばしば所有者等が対応に苦慮するケースも見られることから、そのような所有者等が空き家等を適正に管理できるような施策を行います。

### **<具体的な施策>**

- ① 市政だよりやホームページ・SNSなどの広報媒体を活用した啓発
- ② 専門家等による無料相談会など
- ③ 宇治市空き家等アドバイザー制度
- ④ 管理に関する事業者などの紹介
- ⑤ 空き家の見守りサービスの実施

## **取組方針3 流通・利活用の促進**

居住・使用されずに放置された空き家等は、周辺に悪影響を及ぼすなど負の側面がありますが、一方で、有効に活用されると地域の魅力となる可能性を秘めています。

また、空き家等である期間が長期化するほど、建物の老朽化も進みやすく、売却や賃貸などの流通や利活用が困難となる傾向があることから、できる限り早期の段階で積極的に市場への流通や利活用を促すことが重要となります。

そのため、本市では、地域ごとの需要を踏まえた空き家等の流通や利活用に結びつくような情報提供や相談体制の充実等を図るとともに、庁内関係部局の各施策とも連携しながら、取組を進めます。

### **<具体的な施策>**

- ① 宇治市空き家バンク
- ② 専門家等による無料相談会など【再掲】
- ③ 各種助成制度の拡充
- ④ 空き家再生・利活用コンペ
- ⑤ 空き家に居住する者への支援

- ⑥要配慮者の住宅確保支援
- ⑦管理不全空き家等除却後の更地の利活用

## 第5章 空き家対策の実施体制

### (1) 関係部局の緊密な連携

空き家等の発生抑止に向けて、様々な機会や手段を通じ周知に努める必要があること、また、空き家等に関する問題が多岐に渡ることで、さらに、様々な活用方法が考えられることから、関係部局が連携して効果的な対策を講じていきます。

また、庁内における連携を緊密かつ持続的なものとするため、「宇治市空き家等対策推進会議」を引き続き設置し、情報の共有化と体制の強化を図ります。

### (2) 市民・地域や事業者・専門家等との連携

町内会・自治会等は空き家等の情報を把握していることが多く、空き家等が地域の資源として活用されることは、市民の意識醸成を含めて大きな効果があることから、市民・地域と連携を図りながら取組を進めます。

また、空き家等の発生抑止や流通、利活用などについては、法律や不動産、建築などの各種専門的な知識や知見が必要であることから、事業者・専門家等と連携し、その強化を図ります。

宇治市空き家等対策計画【概要版】  
平成31年（2019年）3月

発行：宇治市総務部総務課

電話：0774-22-3141（代表）

FAX：0774-20-8778