宇治市空き家等対策計画

平成３１年３月

宇治市

はじめに

近年の少子化による人口減少、高齢化の進展、核家族化、社会ニーズの変化等に伴い、長い間住宅等として使用されず、適正な維持管理ができていない空き家が全国的に年々増加しています。

このように、適正な維持管理ができておらず放置され続けた空き家は、倒壊等の危険、公衆衛生の悪化、景観の阻害など地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。

このような状況を受け、本市では平成２７年１月に「宇治市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、また、国においても同年５月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、特定空家等に対する措置の実施など、市町村も主体的に関与することが可能となりました。

そして、このたび本市における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、「宇治市空き家等対策計画」を策定しました。

空き家の問題は、あまり良くないイメージが先行してしまいますが、適正な維持管理がなされ、流通や利活用が可能なものも多く存在します。

本計画では、財産権や所有権に基づく所有者等の管理責任を前提としながらも、「管理不全な空き家等への対応」「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」「市民・地域・関係団体等との連携による流通・利活用の促進」の３つを大きな基本方針とし、空き家等の所有者等が適正な維持管理をしやすくするための施策や空き家等の流通・利活用に関する施策など様々な施策を盛り込んでいます。

今後は、家屋の所有者、事業者、地域、行政が相互に連携、協力してこの３つの方針を着実に推し進めていくことで、管理不全な空き家等の解消や空き家等の流通・利活用を図り、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てまいりたいと考えておりますので、市民の皆様並びに、関係団体の方々におかれましては、より一層のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本計画を策定するにあたりまして、格別のご尽力を賜りました「宇治市空き家等対策計画策定委員会」委員の皆様、並びにパブリックコメントや意識調査等を通じて貴重なご意見を賜りました市民の皆様や関係者の皆様に心より感謝を申し上げます。

平成３１年３月

宇治市長　山本　正

◆　目次　◆

第１章　計画の概要　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

１．計画策定の背景
２．計画の位置付け
３．計画の目的
４．計画の期間
５．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．相談内容から見える宇治市の空き家の現状
３．市民意識調査等の結果
４．宇治市における空き家等の課題の整理

第３章　計画の基本的な考え方　・・・・・・・・・・・・・・・・・・２６

１．基本方針
２．主体別の役割

第４章　空き家対策の取組方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・２９

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
取組方針２　管理不全な空き家等の発生抑止
取組方針３　流通・利活用の促進

第５章　空き家対策の実施体制　・・・・・・・・・・・・・・・・・・３７

資料編　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３８

１．宇治市空き家等対策計画策定委員会　設置要項
２．宇治市空き家等対策計画策定委員会　委員名簿
３．宇治市空き家等対策推進会議　設置要項
４．宇治市空き家等対策推進会議　委員名簿
５．宇治市空き家等対策計画の策定経過
６．宇治市空き家等の適正管理に関する条例

第１章　計画の概要

１．計画策定の背景

近年、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。

本市では、この問題に対する実効性のある対策として、空き家等の適正な維持管理を推進するべく、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した「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。）」を平成２７年１月に施行しました。また、国では平成２６年１１月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が成立、平成２７年５月に完全施行されました。

そして、本市では条例及び法の運用に必要な事項を検討するため、庁内関係部局が参画する空き家等対策検討会議（平成３０年４月に空き家等対策推進会議に改編）を設置し、空き家等対策の推進を図っています。

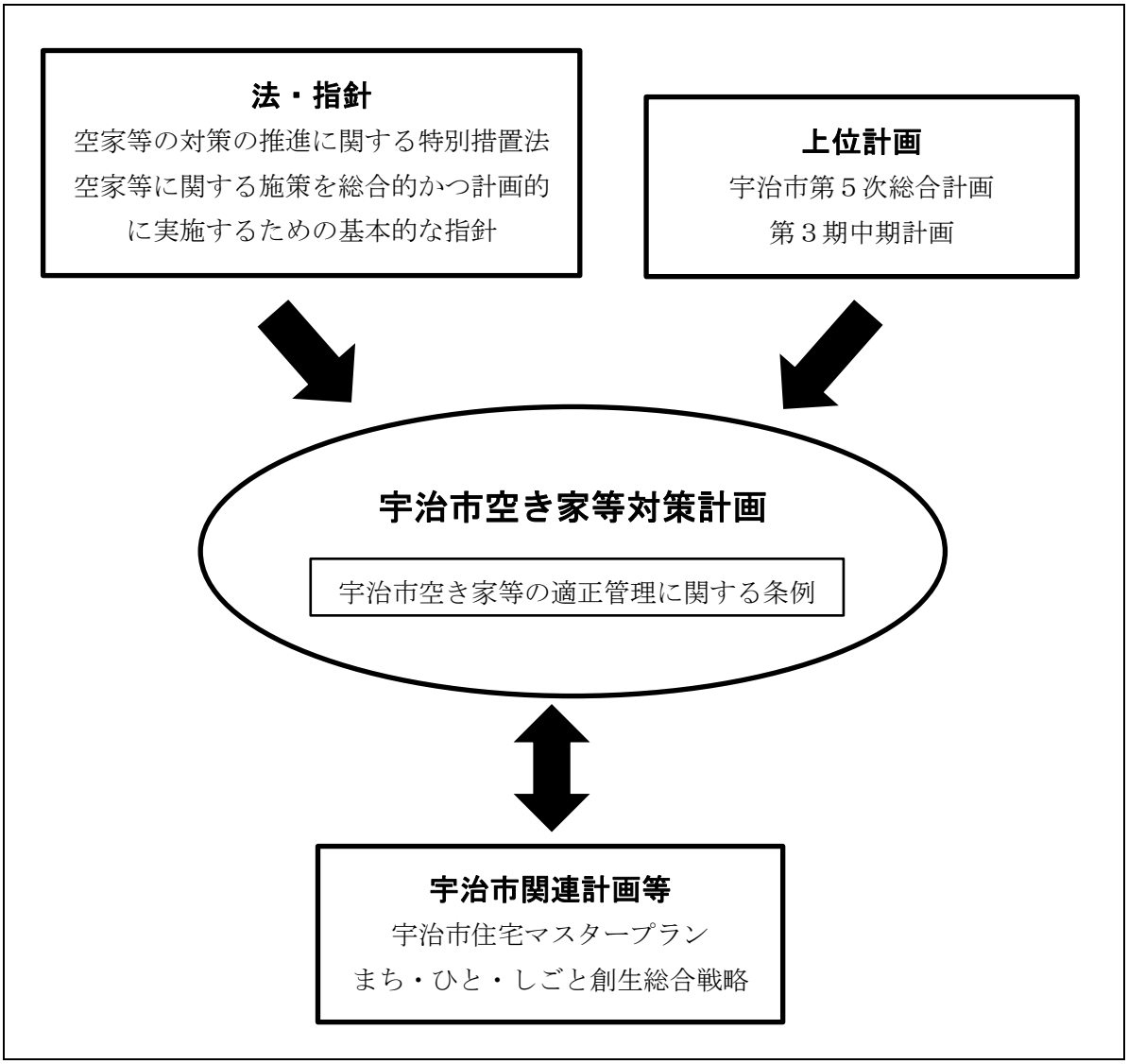
条例、法の施行及び庁内関係部局の連携により、地域住民や町内会・自治会等から本市に苦情や相談が寄せられた空き家等について、所有者等に対し適正な管理を促すことがスムーズにできるようになりましたが、今後、空き家等の問題は更に深刻化することが予想され、管理不全な空き家等の発生抑止や空き家等の流通・利活用の促進、管理不全な空き家等に対する措置等、空き家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められています。

２．計画の位置付け

宇治市空き家等対策計画（以下「計画」という。）は、法第６条第１項に規定する「空家等対策計画」であり、管理不全な空き家等の対策に加え、空き家等の利活用を含んだ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て策定します。

また、本計画は宇治市第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。

■計画の位置付け



３．計画の目的

本計画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、併せて空き家等の利活用に取り組み、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。

４．計画の期間

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。

５．計画の対象

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。

【空家等】（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】（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にあると認められる空家等をいう。
【空き家等】（条例第２条第１項）
　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。

＊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

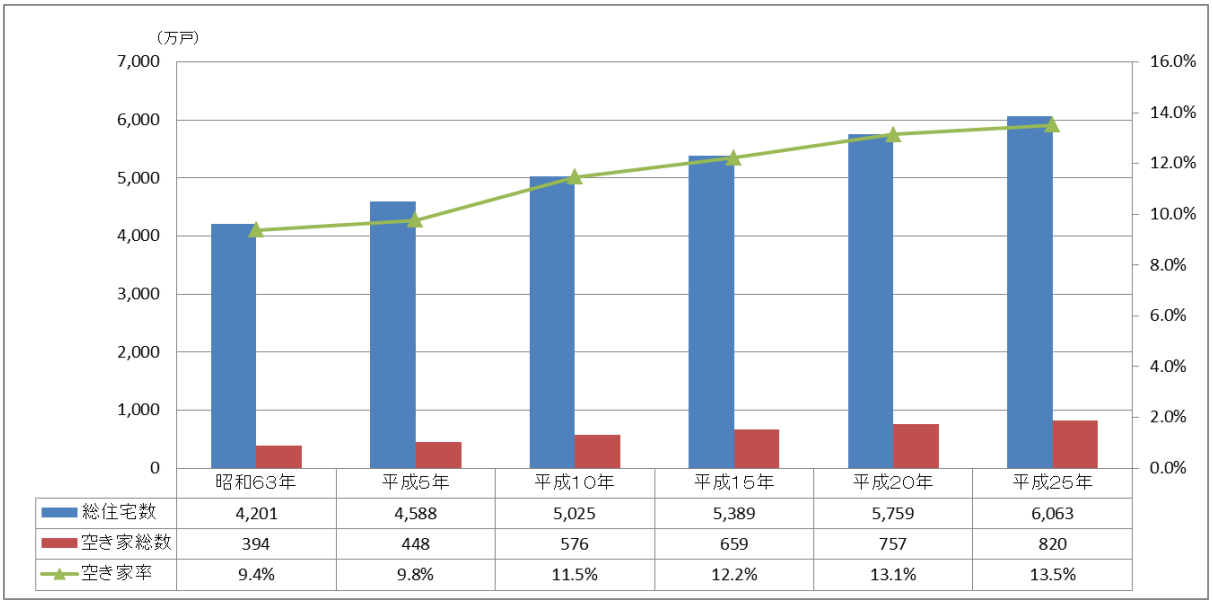
１．住宅・土地統計調査の結果からみる空き家の現状

（１）全国の住宅と空き家の推移

全国の住宅総数の推移をみると、昭和６３年の４，２０１万戸から一貫して増加しており、平成２５年には６，０６３万戸と２５年間で約１．４４倍となっています。

また、空き家の総数についても昭和６３年の３９４万戸から平成２５年の８２０万戸とこの２５年間で約２．０８倍に増加しており、空き家率についても一貫して増加しています。

■全国の住宅と空き家の推移



	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
総住宅数	4,201	4,588	5,025	5,389	5,759	6,063
空き家総数	394	448	576	659	757	820
空き家率	9.4%	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%

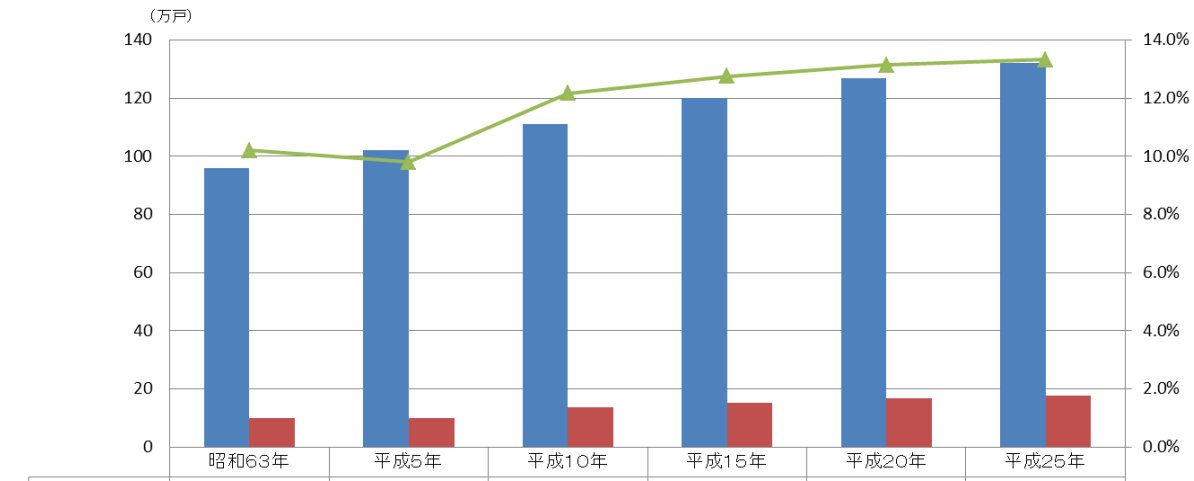
「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

（２）京都府の住宅と空き家の推移

京都府の住宅総数の推移をみると、全国と同様、昭和６３年の９６万戸から増加しており、平成２５年には１３２万戸と２５年間で約１．３８倍となっています。

また、空き家の総数については昭和６３年の９万８，０００戸から平成２５年の１７万６，０００戸とこの２５年間で約１．８０倍と全国よりも増加率は低く、空き家率についても、平成５年に一度減少している点が全国平均と異なっており、平成２５年は１３．３％と全国をやや下回っています。

■京都府の住宅と空き家の推移



	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
総住宅数	96	102	111	120	127	132
空き家総数	9.8	10	13.5	15.3	16.7	17.6
空き家率	10.2%	9.8%	12.2%	12.8%	13.1%	13.3%

「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

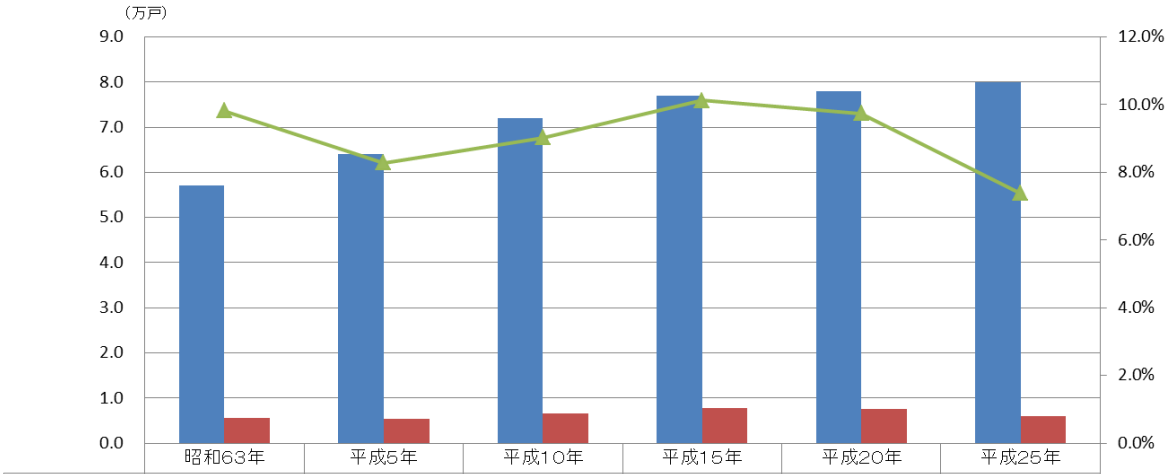
（３）宇治市の住宅と空き家の推移

宇治市の住宅総数の推移をみると、昭和６３年の５万７，０００戸から平成２５年の８万戸となっており、全国や京都府と同様の約１．４倍に増加しています。

一方、空き家の総数については、平成１５年の７，８００戸をピークに減少傾向にありますが、昭和６３年から平成２５年までの２５年間で約３００戸増加しています。

また、空き家率については、平成２５年は７．４％であり、全国の１３．５％や京都府の１３．３％と比較すると低く、京都府内の市町村の中でも２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



	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
総住宅数	5.7	6.4	7.2	7.7	7.8	8.0
空き家総数	0.56	0.53	0.65	0.78	0.76	0.59
空き家率	9.8%	8.3%	9.0%	10.1%	9.7%	7.4%

「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

■平成２５年における京都府内の空き家率

	空き家率			
順位	高い順（%）		低い順（%）	
1	東山区	22.5	木津川市	6.6
2	宮津市	19.7	宇治市	7.4
3	綾部市	17.5	精華町	8.9
4	南丹市	16.8	八幡市	9.0
5	福知山市	16.7	城陽市	9.1
6	舞鶴市	16.5	長岡京市	9.6
7	南区	16.3	大山崎町	9.8
8	伏見区	14.8	西京区	9.9
9	北区	14.6	京田辺市	10.0
10	下京区	14.6	向日市	10.5

「平成２５年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

２．相談内容から見える宇治市の空き家の現状

（１）条例施行後の空き家の相談件数について

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。ただし、同じ空き家等について複数回相談があった場合も件数に含まれることから、空き家等の実態を表しているわけではありませんが、条例及び法の施行によって住民登録や固定資産税の課税情報の調査が可能となり、所有者等を特定しやすくなったこと、また、庁内関係部局が情報を共有し、連携して所有者等に対して助言・指導等を行う体制を整えたこと、相続財産管理人選任制度の活用や法に基づく略式代執行の実施により特定空家等への対応を行ったことなど、この間の取組による効果が表れ、管理不全空き家等の解消に至るケースが増えたことから、平成２７年度をピークに減少傾向にありました。

しかし、平成３０年度は６月に発生した大阪北部地震や平成３０年７月豪雨、９月の台風２１号など自然災害が相次ぎ、建物やその附属物に関する相談件数が大幅に伸びています。

■条例施行後の空き家の相談件数推移（Ｈ３０．９月末）

平成26年度 （平成27年1月1日以降）	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	合計
18	98	84	63	124	387
前年度比	＋ 80件	－ 14件	－ 21件		

（本市への条例施行後の相談より）

■条例施行後の大字ごとにおける空き家の相談件数（累計）と世帯数（Ｈ３０．９月末）

大字	世帯数	相談件数	大字	世帯数	相談件数
伊勢田町	7,276 世帯	21 件	菟道	3,952 世帯	11 件
宇治	9,618 世帯	61 件	南陵町	935 世帯	18 件
大久保町	5,644 世帯	16 件	西笠取	72 世帯	1 件
小倉町	9,386 世帯	41 件	羽戸山	660 世帯	4 件
折居台	750 世帯	6 件	羽拍子町	881 世帯	9 件
五ケ庄	7,312 世帯	33 件	平尾台	728 世帯	1 件
木幡	12,889 世帯	58 件	開町	972 世帯	8 件
志津川	110 世帯	3 件	広野町	8,387 世帯	48 件
神明	2,628 世帯	15 件	槇島町	7,014 世帯	16 件
炭山	126 世帯	1 件	明星町	948 世帯	3 件
寺山台	358 世帯	4 件	安田町	91 世帯	2 件
天神台	356 世帯	1 件	六地蔵	1,259 世帯	6 件

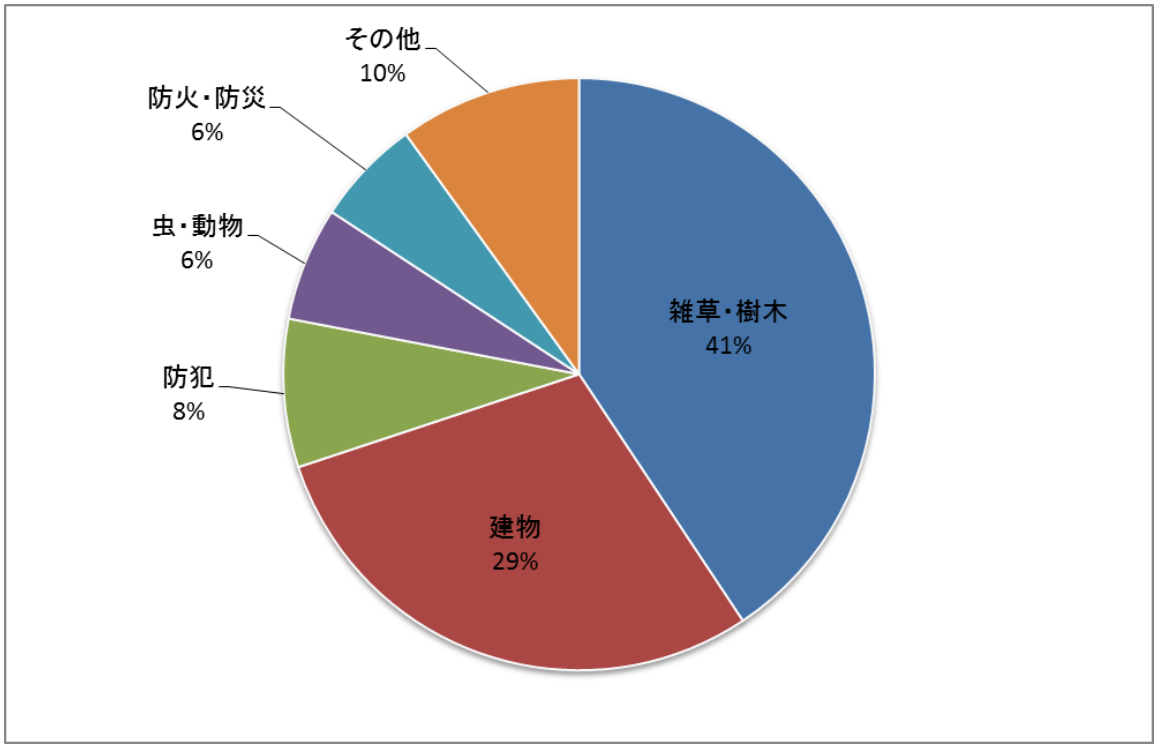
（本市への条例施行後の相談より）

（２）条例施行後の空き家の相談内容について

空き家の主な相談内容については、「雑草や樹木の繁茂」が４１％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２９％、「防犯面の不安」で８％、「虫や動物の発生」、「防火・防災面の不安」で６％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」などもありました。

■条例施行後の空き家の相談内容



（本市への条例施行後の相談より）

３．市民意識調査等の結果

（１）市民意識調査の結果（１５ページ～２１ページ参照）

本市では、平成３０年７月から８月にかけて住民基本台帳から無作為抽出した世帯主２，０００人を対象に意識調査を実施しました。

その結果、５２７人から回答がありましたが、これは対象者の２６．４％に過ぎず、本市の他の計画策定の際に実施したアンケートと比較しても高いとは言えませんでした。

回答された内容を見てみると、市民の空き家への関心の低さを感じさせるような回答があり、また、自分の住まいやその将来について、具体的なイメージを持っていない人がいるということが分かりました。

例えば、現在居住している住まいが持家の一戸建てと回答した人の中で、仮に現在の家が空き家になる場合に、主にどのようなことを行おうと考えているかについては、半数近くが特に考えていないと回答しています。

そして、土地・家屋の円滑な流通のためには、所有権等の権利関係が整理されていることが大切ですが、現在居住している住まいの登記名義人に関する質問の回答のうち、親族の名義である、知らない・分からないと回答した人も見受けられました。

また、市内外に空き家を所有していると回答した人のうち、ほとんどは自分や親族が空き家を管理していると回答していますが、空き家の維持管理についての悩みとして管理の手間や費用、現住所から遠いことをあげており、そのような悩みを抱える人は今後高齢化社会の進展によりますます増えるものと予想されます。

一方、空き家所有者が１度だけ無料で専門家に解体や売買、活用などを相談することができる「宇治市空き家等アドバイザー制度」については、制度開始後３年を経過していますが、所有者のほとんどが制度を知らない、また、今後制度を利用する予定はない・わからないと回答しています。しかし、その理由の中には、制度を知らなかったからと回答している人がおり、知っていれば利用に結び付く可能性があります。

また、空き家を生まない、又は解消するために必要な行政の施策については、「空き家バンク（空き家の所有者と利用希望者とのマッチング事業）」が最も多く、次いで「空き家に関する広報の実施」、「登記や相続などの相談会」となっています。

特に空き家バンクについては、幅広い年代で最も回答が多くなっており、制度への期待が感じられます。「空き家に関する広報の実施」については、これまでも市政だより・ホームページを活用してきましたが、それだけでは必要な人に必要な情報が届いていないと考えられます。

さらに、空き家の活用方法については、「賃貸住宅」が最も多く、次いで「地域の交流スペース」、「福祉施設」となっています。

「賃貸住宅」については、幅広い年代において回答が多くなっています。２０代では「店舗・事務所」という回答が「賃貸住宅」に次いで多く、起業等の場として空き家を活用したいと検討している人もいると考えられます。

個別の意見としては、行政に求めることとして、「空き家の適正な管理の必要性について、周知・広報していくことが大切」や「空き家になる前の段階で専門家を紹介してほしい」、「空き家にしないように相談できる場所が必要」といった広報の必要性や情報を求める声とともに、「このアンケートで初めて空き家等アドバイザー制度を知った」という声もありました。また、管理不全の空き家等に対し「空き家の所有者に対して早く指導をしてほしい」や「行政が所有者を把握して連絡をしてほしい」といった行政に早期の指導等を求める声もありました。

その他空き家の利活用について、「子どもたちの勉強スペース」や「高齢者の交流スペース」、「ミニ防災拠点」、「地域コミュニティの場」といった地域のためのスペースとしての活用を求める声や若い起業家などへの開放を求める声がある一方で、民泊など商業的な利活用による住環境の悪化を懸念する声や、「空き家は所有者の問題であり、公費の投入は慎重に行ってほしい」といった声もありました。

（２）民生児童委員への調査の結果（２２・２３ページ参照）

平成３０年６月から８月にかけて、行政と住民のつなぎ役であり、地域の状況を把握している宇治市内の民生児童委員２８０名を対象に、空き家に関するアンケートを実施し、２５３名から回答を得ました。

その結果、自分の担当地域に「空き家がある」という回答が７割以上を占めており、大半の民生児童委員が空き家となった経緯等を把握されていました。

空き家となった原因については、「居住者の転居・転出」が３２％のほか、「居住者の死亡」３５％と「居住者の入院・施設等への入所」３０％が合わせて６５％になり、高齢化の影響が宇治市でも表れているのではないかと言えます。

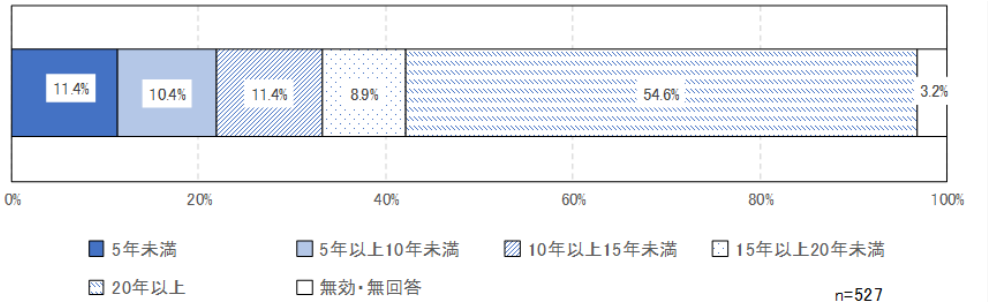
また、この１年間の内に民生児童委員が受けた空き家に関する相談の内容としては、３４％が雑草・樹木に関すること、２２％が建物の老朽化に関すること、次いで害虫に関することや防火に関すること、防犯に関することとなっており、本市に寄せられる相談内容と大きな差は見られませんでした。

空き家を生まない、又は解消するために行政が実施するとよいと思われる施策としては「空き家に関する広報の実施」が最も多く、次いで「空き家バンク」や「行政やＮＰＯの事業での活用」「登記や相続などの相談会の実施」という結果でした。

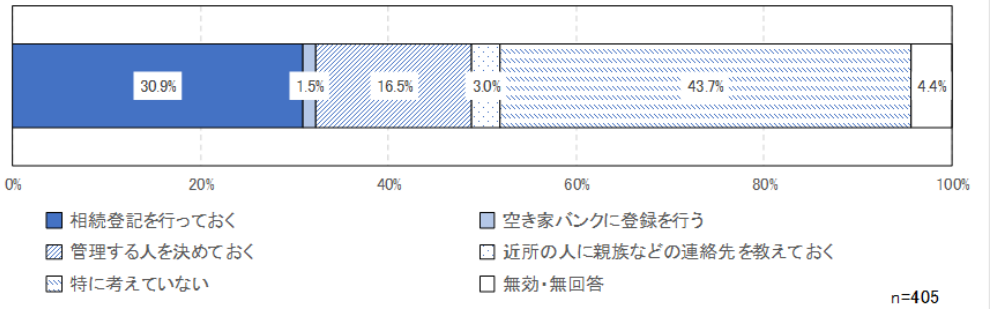
個別の意見としては、「空き家の持ち主に積極的に管理の方法を提案してほしい」や「所有者を特定して管理の徹底を促してほしい」といった行政から空き家の適正管理を所有者に促すよう求める声や「行政が空き家を把握してもう少し利用するようアピールしてほしい」や「どのような施策を行っているのか分からない」、「空き家が多く、所有者の高齢化が進むとますます老朽化するのではないか」といった空き家に関するより一層の広報・啓発の必要性を感じる意見や将来への不安の声が寄せられました。

（１）市民意識調査の結果

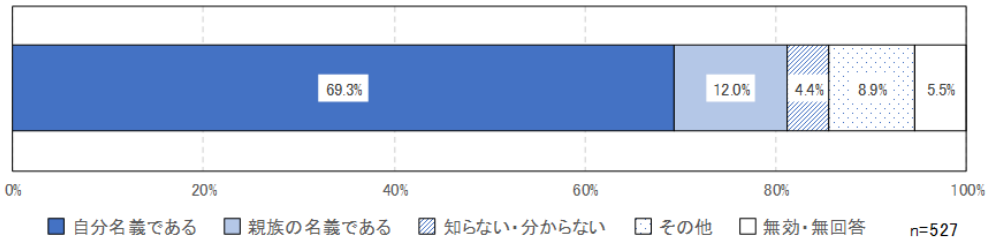
■現在の住まいへの居住期間について



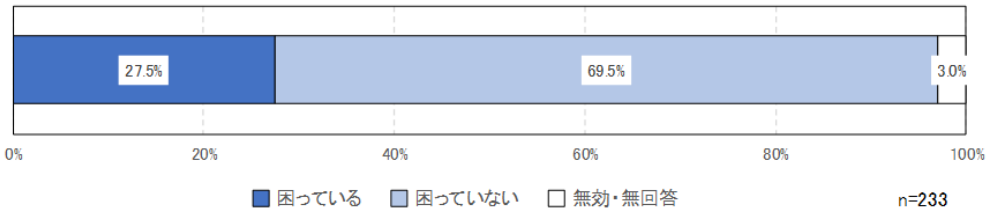
■空き家となった場合の対応策について



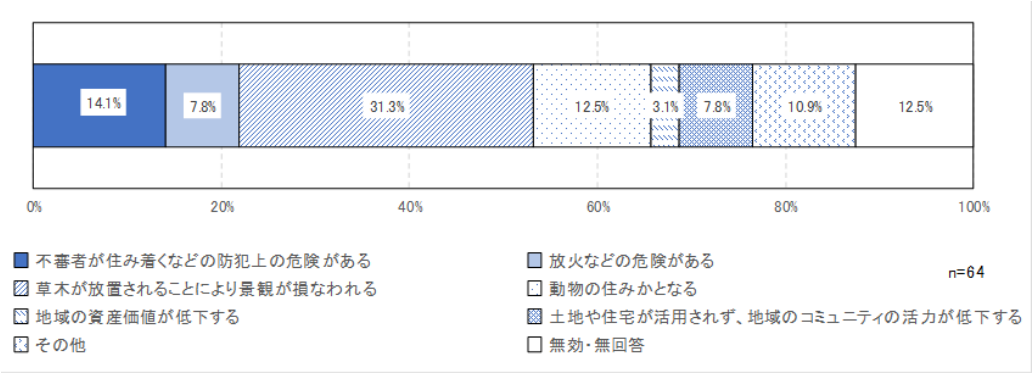
■登記名義人について



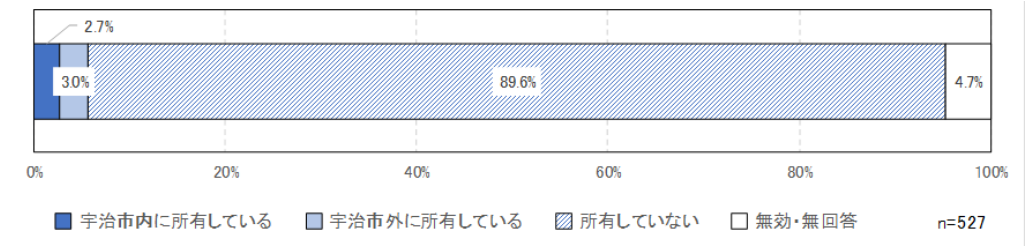
■近所の空き家で困っているかについて



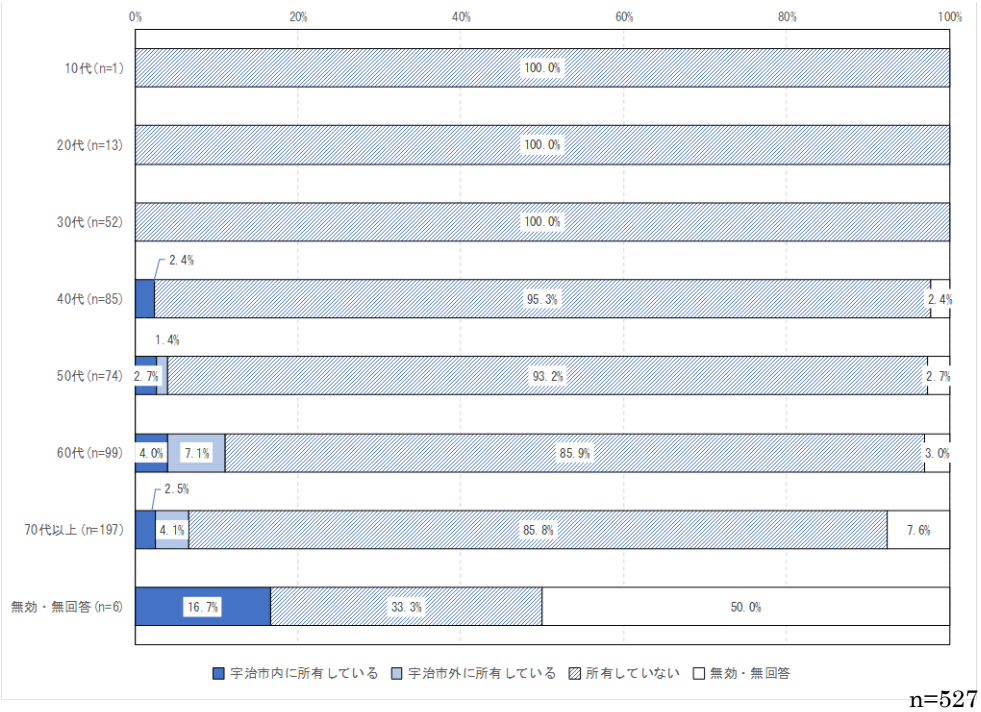
■近所の空き家で困っている内容について



■空き家を所有しているかについて

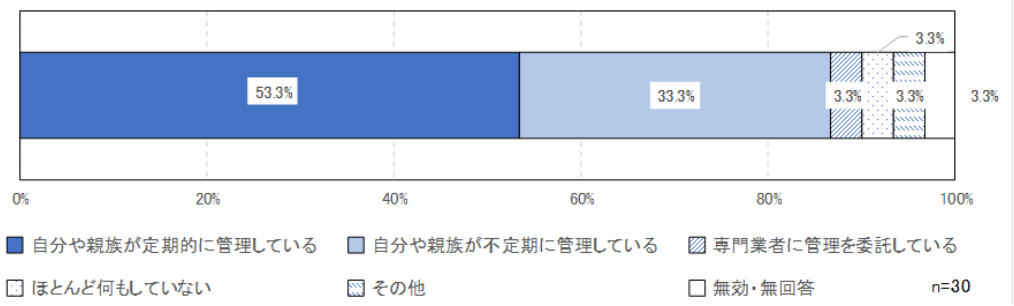


■空き家を所有している年代について

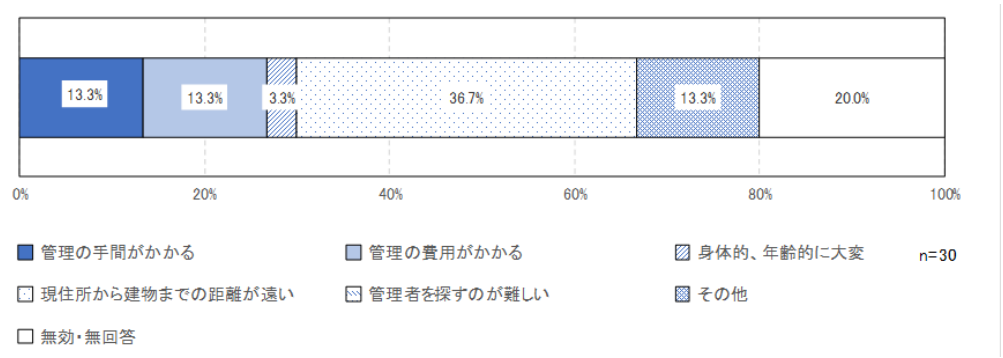


n=527

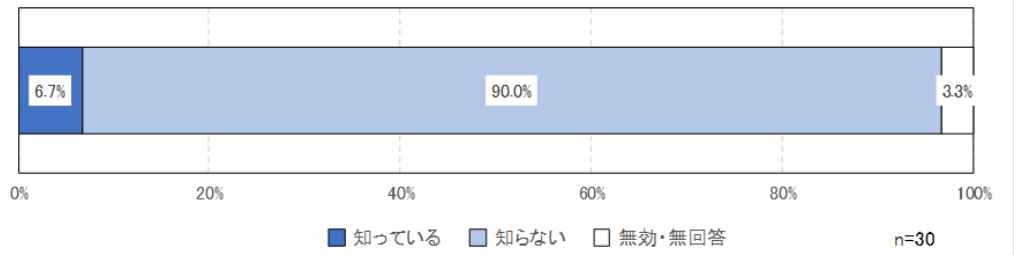
■所有している空き家の管理について



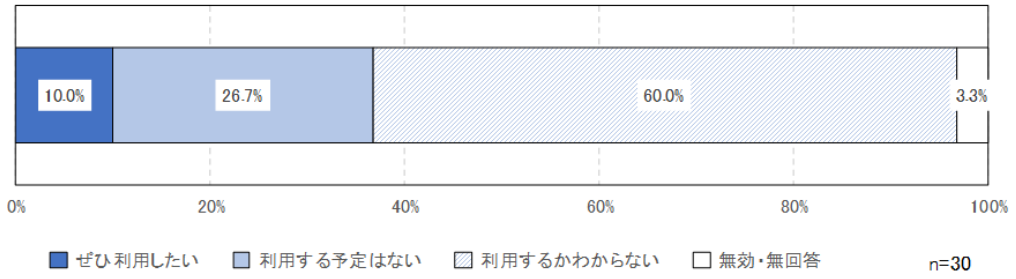
■所有している空き家の悩みについて



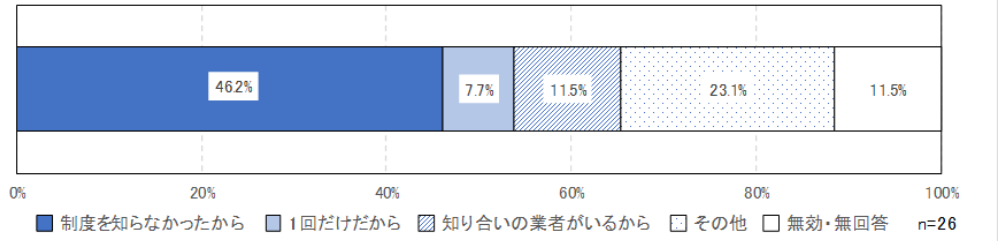
■空き家等アドバイザー制度の認知度について



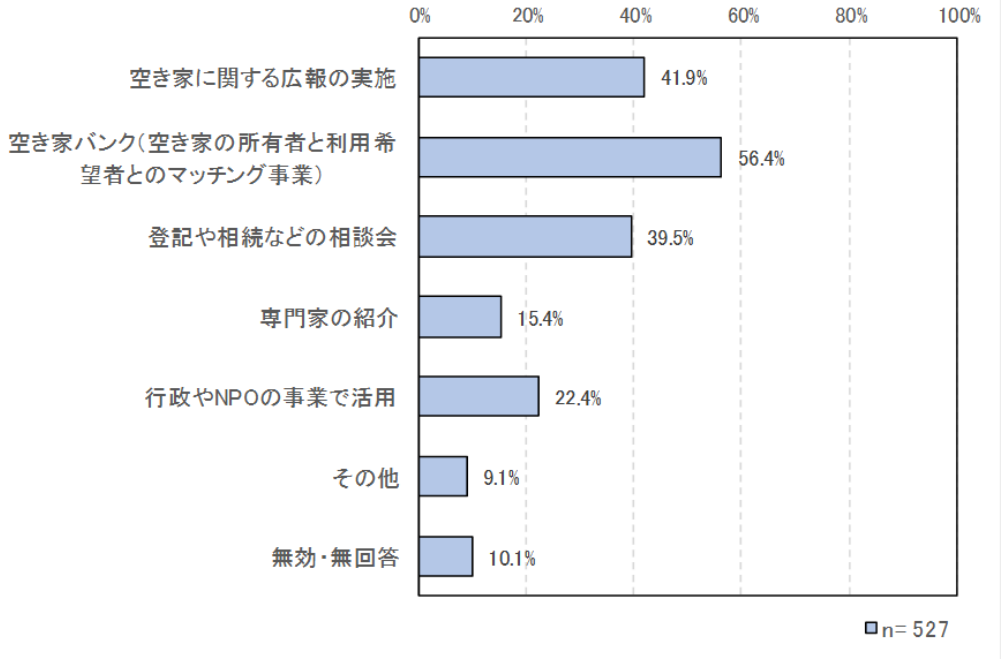
■空き家等アドバイザー制度の利用希望について



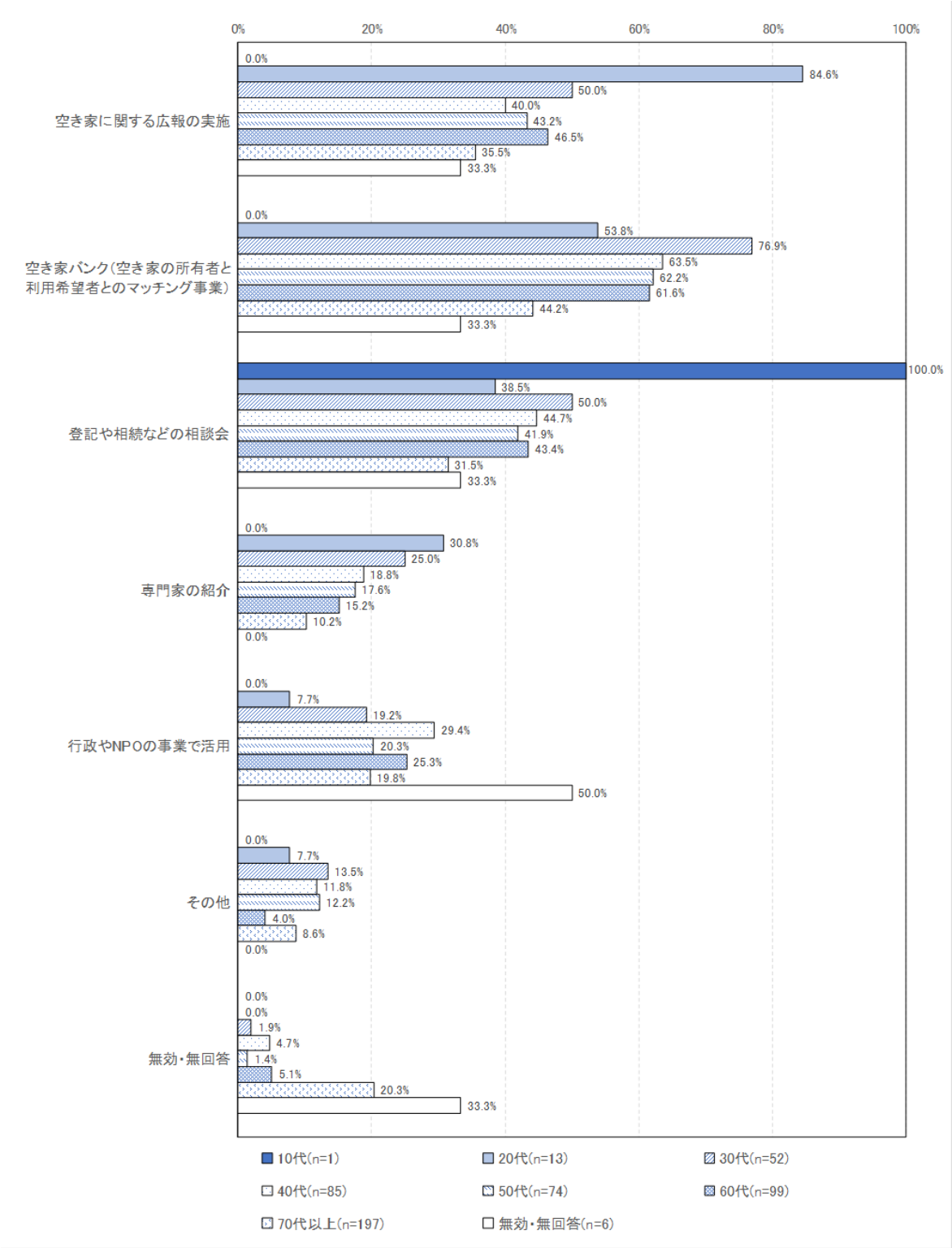
■空き家等アドバイザー制度を利用しない理由について



■空き家を生まない・解消するための施策について

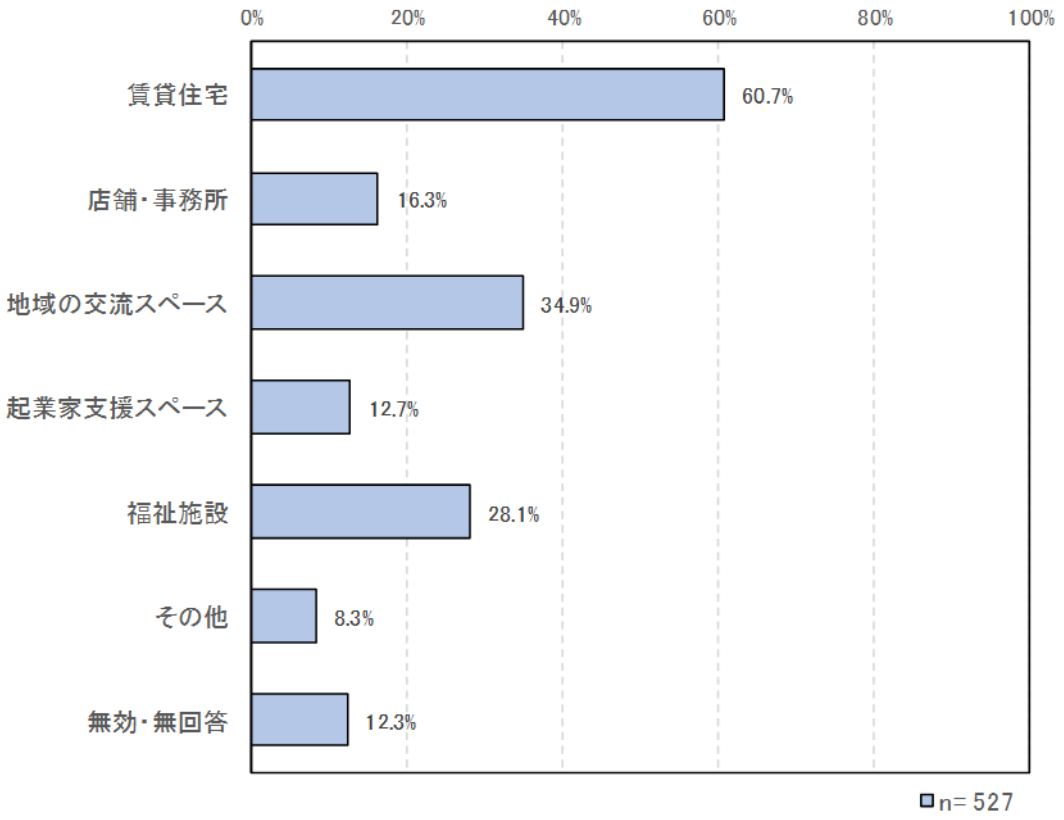


■空き家を生まないための施策について（年代別）

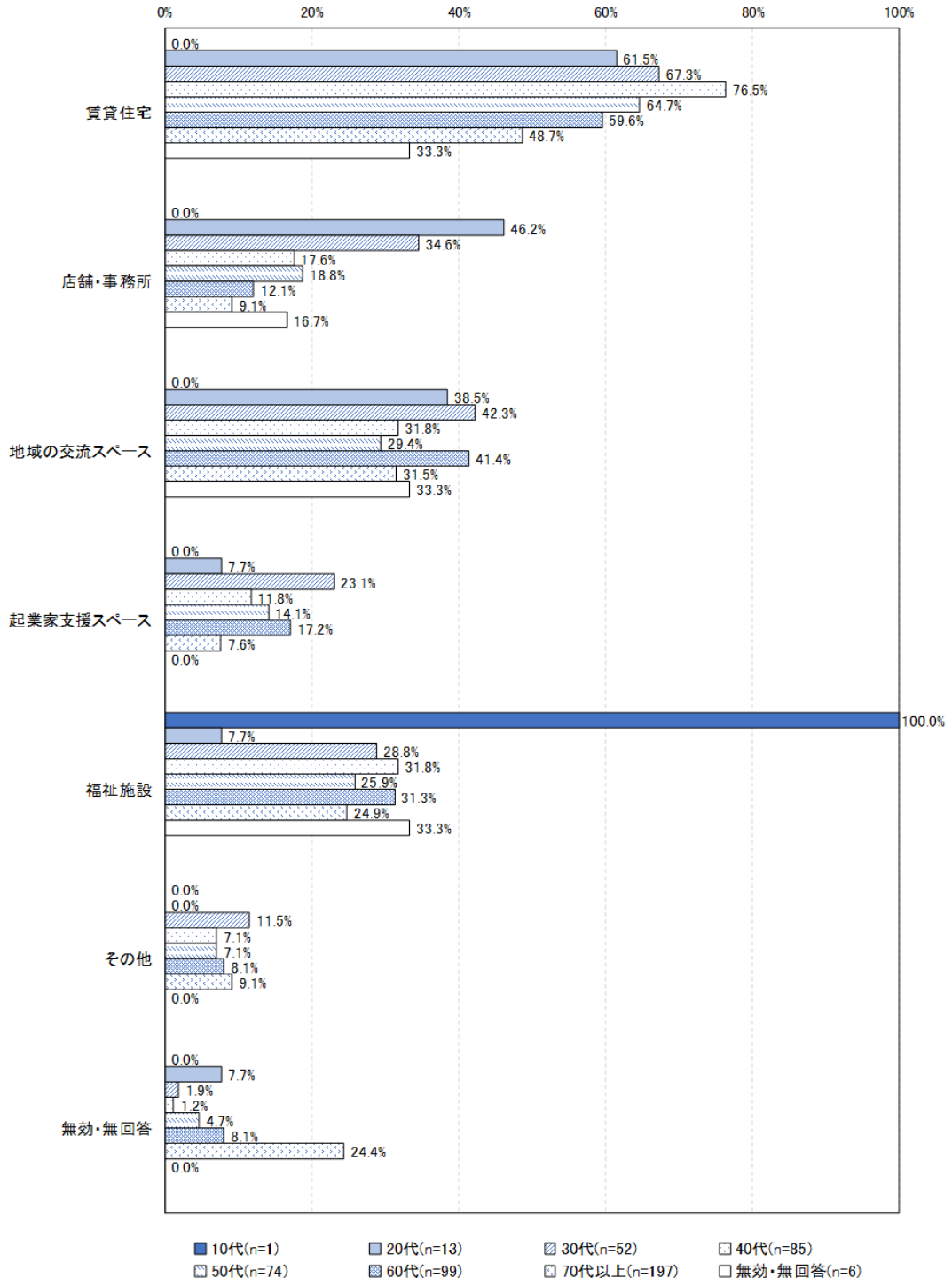


n=527

■空き家の活用方法について



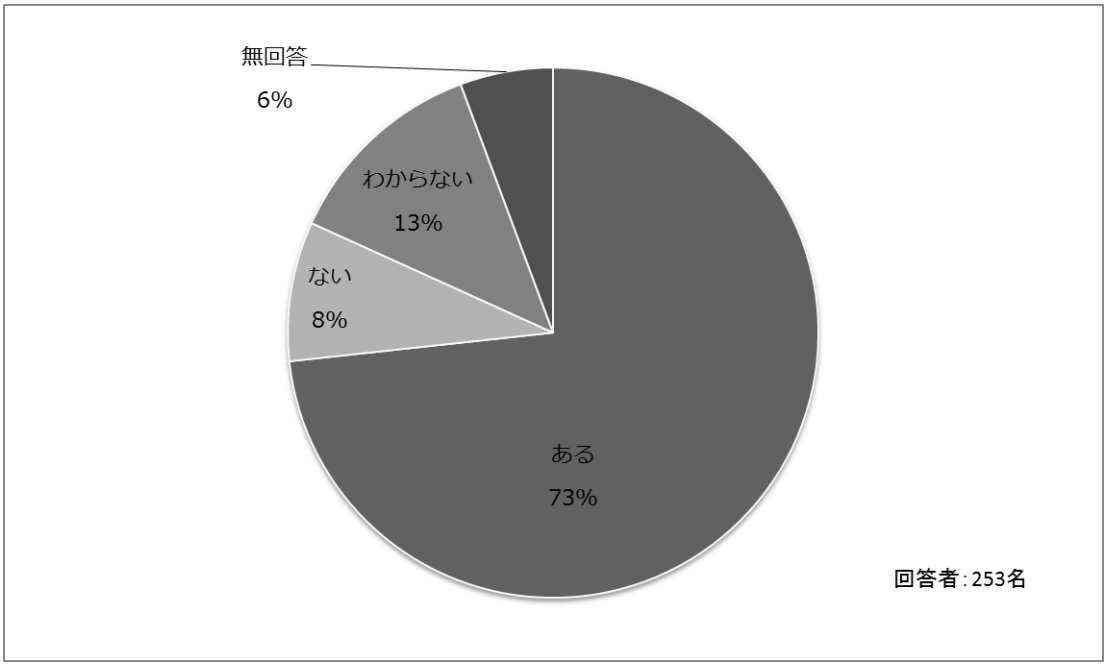
■空き家の活用方法について（年代別）



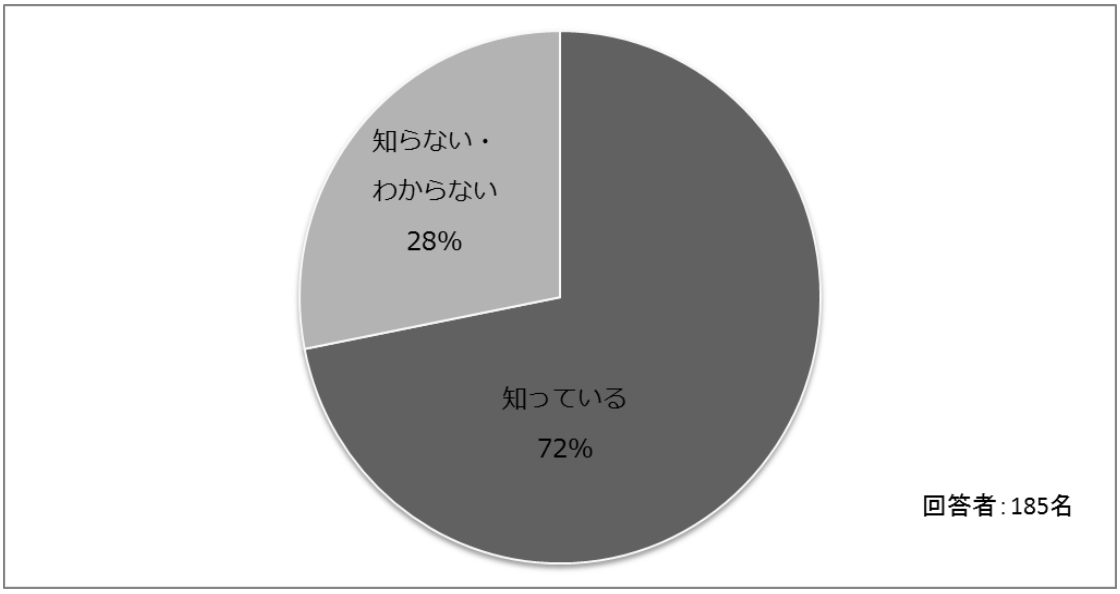
n=527

（２）民生児童委員への調査の結果

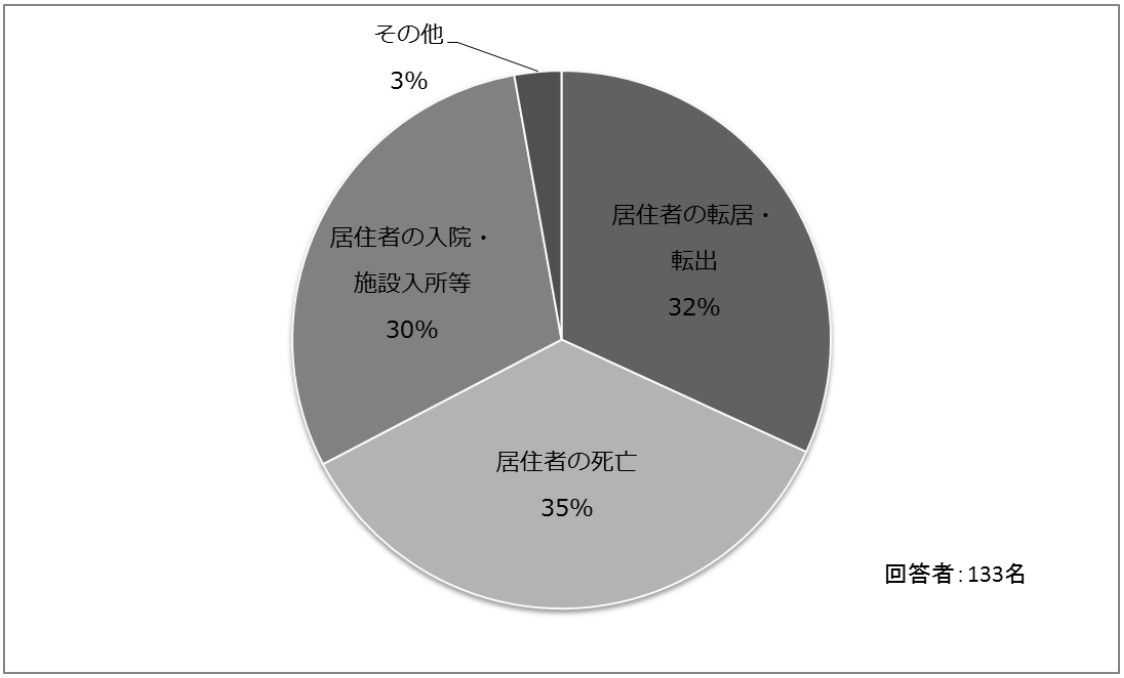
■担当地域に空き家があるかどうかについて



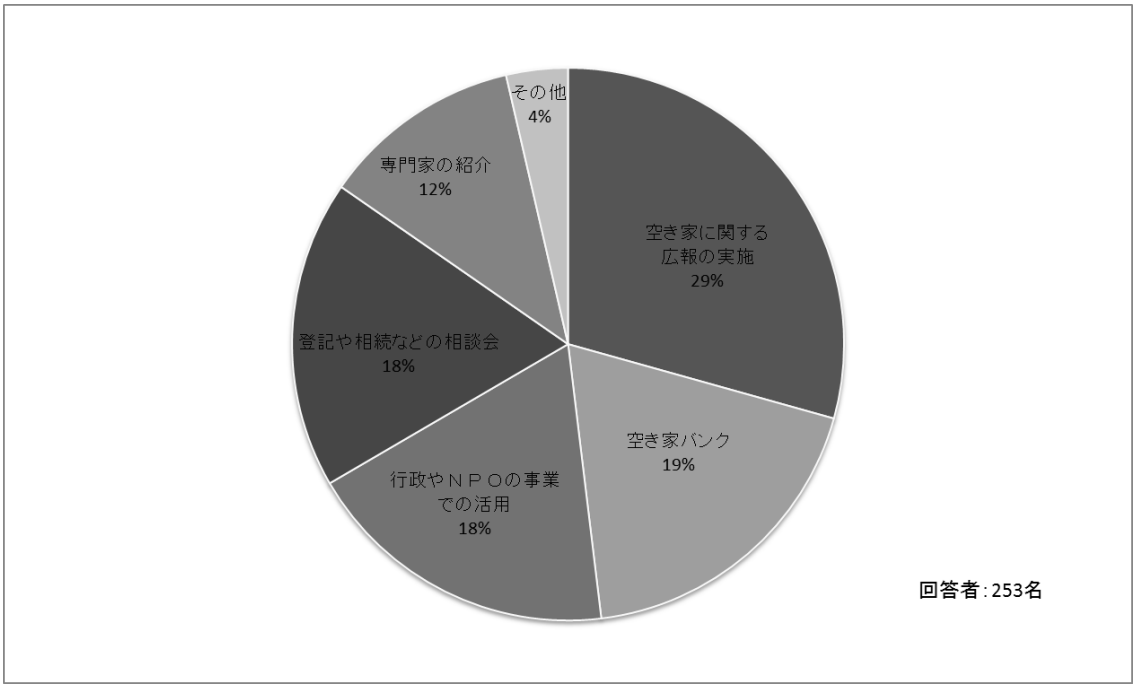
■空き家となった原因を知っているかどうかについて



■空き家となった原因



■空き家を生まない又は解消するために行政が実施するとよいと思われる施策



４．宇治市における空き家等の課題の整理

本市における空き家等の数については、住宅・土地統計調査の結果などから見ると、必ずしも高いとは言えませんが、１年間に約１００件もの相談があり、その多くが適正に管理されていないことによる苦情・通報となっており、高齢化や人口減少に伴い、この傾向は今後も続くと予想されます。

市民意識調査の結果によると、特に居住・使用段階においては所有者の維持管理や登記に対する意識が高いとは言い難く、所有者の死亡や入院、施設入所等をきっかけに、管理不全な空き家になったり、権利関係が複雑化して利活用できなくなる可能性があります。

また、近所の空き家についての困りごとは、市民意識調査、民生児童委員への調査とも一定数の回答があり、その内容も市に寄せられる相談内容と大きな差が見られないことから、今後も本市が管理不全空き家等を把握した場合は、所有者等に適正な管理を行うよう促すとともに、管理を支援する取組を実施する必要があると考えられます。

空き家を生まない、又は解消するために必要な行政の取組については、市民意識調査、民生児童委員への調査とも空き家バンクや広報の実施への期待が高いことから、これらを実施することにより、空き家等の流通・利活用が促進される可能性があります。

空き家の活用方法については、賃貸住宅や店舗・事務所としての使用が適するという声がありますが、必要とする人に有効に活用してもらえるような取組を市民・地域及び事業者や専門家等と連携して行うことにより、地域の活性化に結び付く可能性があります。

市内の状況を見てみると、高度経済成長期に都市計画法施行以前の住宅地造成事業に関する法律により急激な宅地開発が進められた一部の地域では、耐震基準を満たさない小規模住宅が密集しています。このような地域では、社会的ニーズや価値観の変化により、一戸単位では利活用しにくい状況となりつつある上に、所有者が高齢化し施設への入所や転居、また、死亡時に相続登記が適正にされず権利関係が複雑化してしまい売却困難になる等、流通・利活用に結び付かず、放置された結果、管理不全状態となっている空き家等が増加しています。

丘陵地に開発された住宅地では、駅から遠いことや、坂道が多いなど所有者が高齢化すると居住しにくい状況が生まれ、転居等により空き家等が増加しています。それらの空き家等は敷地面積が広いものの、協定等により分割できないことが流通の妨げとなったり、庭木の管理不全により、樹木・雑草が繁茂し、近隣からの苦情・通報を

生んでいる状況があります。

山間地域においては過疎化、高齢化の進展により、空き家が増えつつある状況があります。

以上の課題を踏まえ、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、これまでの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、人口減少の進展により今後空き家等が増えることは避けられない状況にあり、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が、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みます。

１．基本方針

（１）管理不全な空き家等への対応

本市は、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、本市は、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

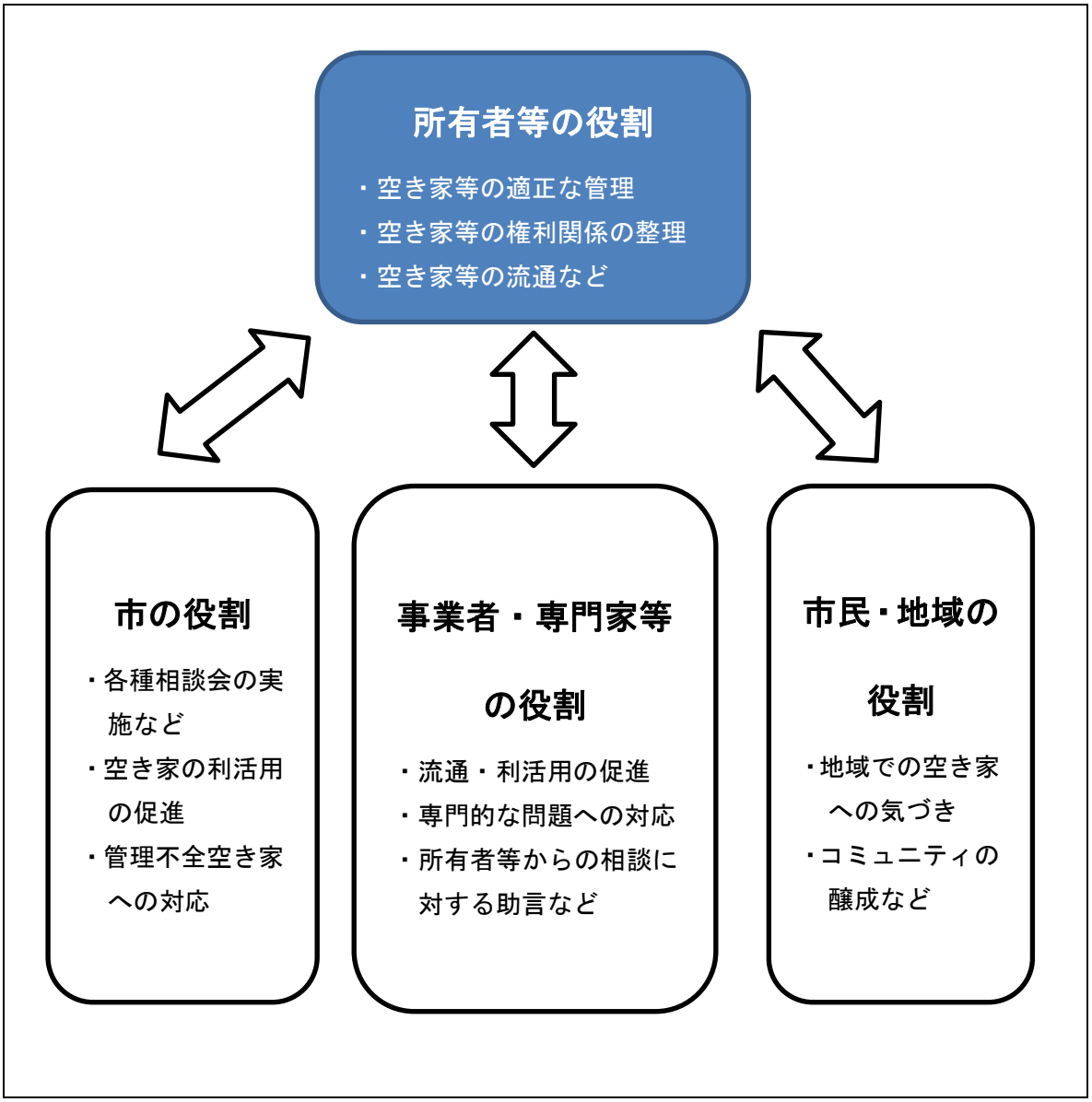
本市は、市民・地域及び事業者や専門家等と連携し協力をしながら、空き家等を地域の資源と捉え、空き家等の流通や利活用について多様な施策を推進していきます。

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ことが必要です。

■主体別の役割



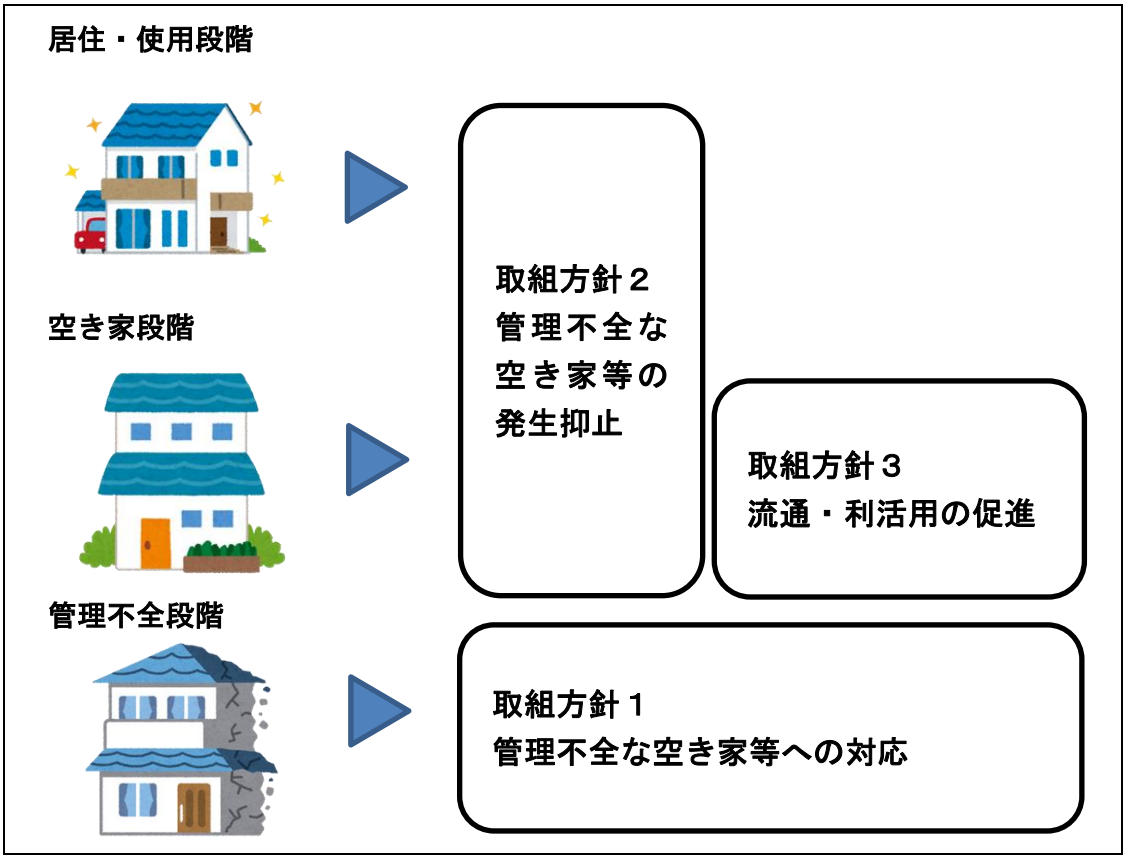
第４章　空き家対策の取組方針

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。

①所有者等への注意喚起の実施

空き家等の管理責任は所有者等にあることから、市民や地域からの情報提供・相談などを通じて、本市が空き家等を把握した場合は、現地調査を実施した上で所有者等の調査を行います。

調査により把握した所有者等に対しては、文書の送付などにより、近隣住民から相談があることや適正管理の注意喚起を粘り強く行うとともに、宇治市空き家等アドバイザー制度や無料相談会のお知らせ、管理に関する事業者のリストなどの情報提供を行います。

一部が使用されていない*長屋についても、同様の対応を行います。

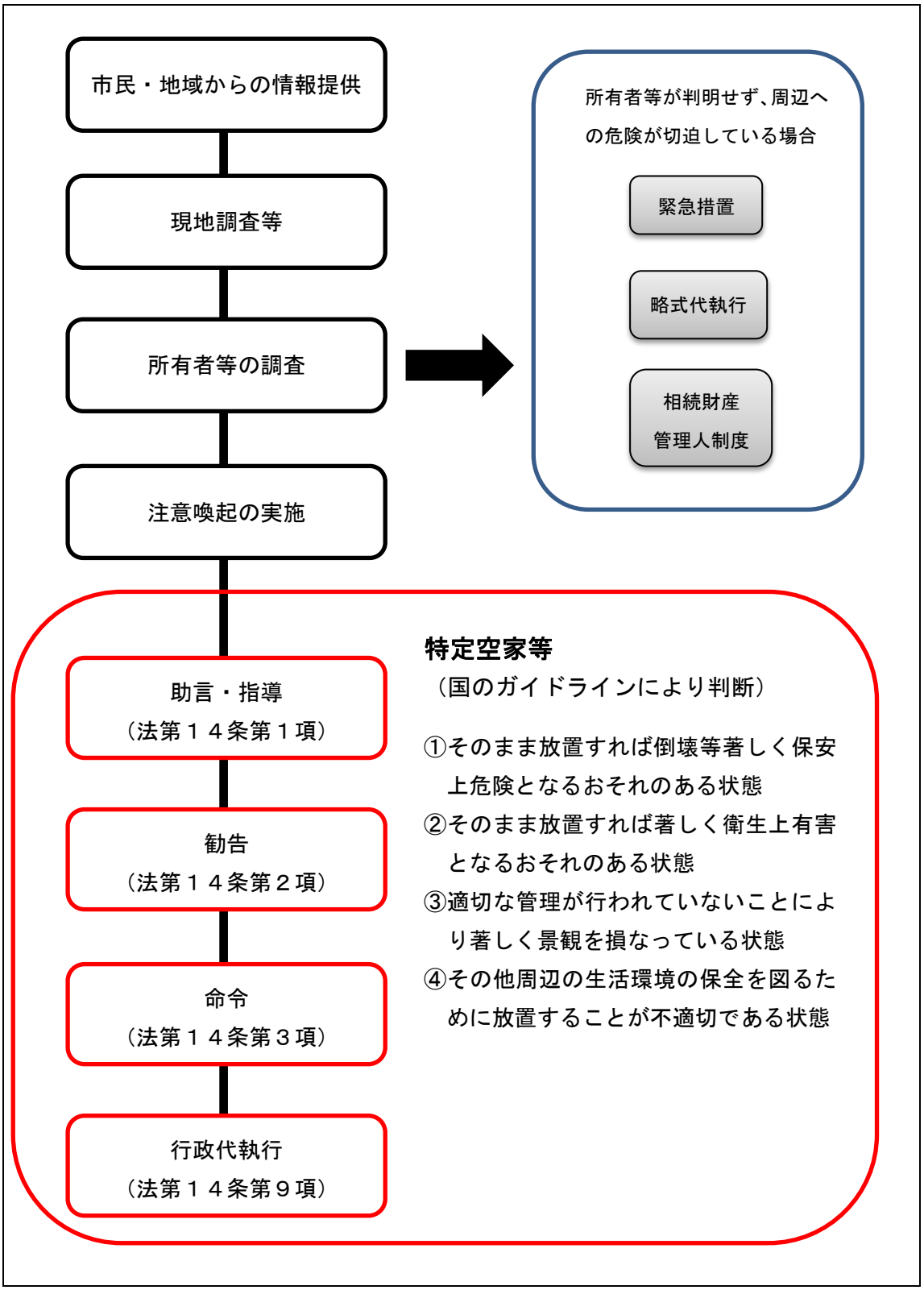
＊長屋：２以上の住戸を有する一の建築物で、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物のうち、廊下・階段等を各住戸で共有しない形式のものをいう。（建築基準法施行条例（昭和３５年京都府条例第１３号）解説集より）

②特定空家等への対応

繰り返し注意喚起を行ったにもかかわらず、管理不全な状態が改善されず、国の「「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）」に挙げられる基準を参考に本市で「特定空家等」と判断した空き家等については、関係部局と連携しながら、周辺への影響や危険等の切迫性等を勘案し、所有者等に対する行政指導（助言・指導や勧告）を段階的に行います。

また、所有者等の存在が把握できず、周辺への危険が切迫しているような空き家等については、条例に基づき、危険排除のために必要最小限の範囲で行う緊急措置や法に基づく略式代執行も念頭に対応するとともに、相続財産管理人制度の活用なども並行して検討します。

■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。

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

空き家等を管理不全な状態にさせないためには、空き家等についての意識を広く市民の間で醸成していくことが必要です。

居住・使用しているときから、将来空き家等になった場合、維持管理等の負担が生じることや周辺に悪影響を及ぼす可能性があること、また、相続登記等権利関係の整理の重要性などを認識し、空き家等についての意識を高めていくことが、管理不全な空き家等の発生を抑止することに繋がります。

そのため、本市では、市の広報誌である「市政だより」を活用し、将来所有者等になる可能性のある人への啓発を行ったり、ホームページで空き家等に関する専用ページを開設して情報を一元化し、市外に居住している所有者等にとっても分かりやすくする工夫を行います。また、市役所の窓口や地域の公共施設への啓発パンフレット等の配架、町内会・自治会の回覧板の活用、ＳＮＳの活用などあらゆる世代に届くように様々な広報の手法を検討します。

上記のほか、ラジオ放送のＦＭうじの利用、空き家ハンドブックの作成、納税通知書等への啓発文書の同封などにより所有者等の意識の醸成及び制度等の周知を図ります。

②専門家等による無料相談会など

空き家等を所有しているが、何をどこに相談すれば良いのかよく分からないという所有者等もいることから、本市では、そのような所有者等や将来空き家等を所有する可能性のある人を対象に、専門家等による無料相談会を定期的に行います。

また、町内会・自治会や高齢者団体などから要請があれば、専門家や市職員が出向いていく出前講座の実施や高齢者教室・講習会などと連携した取組を行います。

空き家等の売却や利活用に関すること、相続登記をはじめとする権利関係の整理に関すること、また、空き家等の維持管理に関することなどを専門家等に相談することで、管理不全な空き家等の発生抑止へと繋げます。

③宇治市空き家等アドバイザー制度

前掲の無料相談会は開催日が決まっており、開催日に都合がつかないという所有者等がいること、また実際に現地を確認の上相談した方がよい場合もあることから、一度だけ無料で本市のアドバイザーとして登録している事業者に相談できる宇治市空き家等アドバイザー制度を継続して行います。

④管理に関する事業者などの紹介

空き家等の適正な管理は所有者の責任ですが、市から空き家等に関する文書を受け取っても、どこに管理を依頼すれば良いのかわからないという所有者等もいます。

そのため、本市では、空き家等の管理を請け負う事業者等を公募し、リスト化した上で所有者等に情報提供を行い、所有者による適正な管理を促します。

⑤空き家の見守りサービスの実施

空き家等の所有者が市外に住んでいる場合、定期的に空き家の様子を見に来る時間が取れないという場合が多く、放置され続けた結果、空き家等が管理不全な状態になってしまうケースがみられます。

そのため、本市では、事業者等と連携・協力し、事業者等が所有者等との契約により空き家の状況確認を行い、所有者等に報告をする『空き家の見守りサービス』を実施します。また、ふるさと納税の返礼品に『空き家の見守りサービス』を追加します。

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、小規模住宅の密集地域や山間地域など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、市の各施策とも連携しながら、取組を進めます。

①宇治市空き家バンク

空き家等の流通・利活用を促進するために、関係団体との連携・協力を得て空き家の所有者や利用希望者をマッチングさせる宇治市空き家バンクを新たに創設します。

なお、宇治市空き家バンクは、市政だよりやホームページ等により広く周知を図るとともに、全国版空き家バンクにも掲載し、より多くのマッチングを図ります。

②専門家等による無料相談会など【再掲】

空き家等を所有しているが、何をどこに相談すれば良いのかよく分からないという所有者等もいることから、本市では、そのような所有者等や将来空き家等を所有する可能性のある人を対象に、専門家等による無料相談会を定期的に行います。

また、町内会・自治会や高齢者団体などから要請があれば、専門家や市職員が出向いていく出前講座の実施や高齢者教室・講習会などと連携した取組を行います。

空き家等の売却や利活用に関すること、相続登記をはじめとする権利関係の整理に関すること、また、空き家等の維持管理に関することなどを専門家等に相談することで、管理不全な空き家等の発生抑止へと繋げます。

③各種助成制度の拡充

本市で既に実施している助成制度に「空き家等」の項目を追加し、空き家等の管理不全状態の解消、市場への流通及び利活用の促進へと繋げます。

ｉ）宇治市創業支援補助金

本市では、創業初期の経営安定化及び地域の活性化等を図るため、市内で新規創業または第二創業を行う方の創業等に要する経費に対して補助金を交付しています。

この補助金に「空き家等を活用すること」という加算項目を追加し、条件を満たす場合に空き家加算分を助成することを検討します。

ii）景観形成助成金

本市では、平成２０年４月に景観計画を策定し、快適でうるおいのある景観づくりを進めています。建築物、工作物（門・塀など)、屋外広告物の新設・改修工事など、良好な景観の形成に著しく寄与すると認められる場合、経費の一部を助成しています。

この助成金に「空き家等であること」という条件を追加し、条件を満たす場合に空き家加算分を助成することを検討します。

iii）木造住宅耐震改修等事業費補助金

本市では、地震時に被害が大きくなると予測される昭和５６年以前の木造住宅または罹災証明書の交付を受けたもの（一部損壊以上）について、耐震性が向上する耐震工事等に対して補助金を交付しています。

この補助事業に「空き家等であること」という条件を追加し、条件を満たす場合に空き家加算分を助成することを検討します。

④空き家再生・利活用コンペ

空き家は有効に利活用をすると、地域の魅力を高める貴重な資源となることから、本市では、空き家の再生によって地域を活性化する利活用の発想やアイデアを競うコンペを実施します。

⑤空き家に居住する人への支援

本市では、空き家を新たに取得又は賃貸により居住する人に対し、金融機関と連携した住宅ローンの利子補給や京都府の補助制度の活用などの施策を検討します。

⑥要配慮者の住宅確保支援

国が進める居住支援協議会を設置し、子育て世帯や高齢者、障害のある方など、住宅確保に困難を抱える人に対し、本市住宅部局や福祉部局、空き家バンク等との連携のもと、個々の状況に配慮した住宅とのマッチングなど支援のあり方を検討するとともに、空き家等の利活用を進めます。

⑦管理不全空き家等除却後の更地の利活用

更地にすると固定資産税が上昇するため放置されている管理不全空き家等について、防災空地や地域の交流の場等への利活用について検討します。

第５章　空き家対策の実施体制

「第４章　空き家対策の取組方針」で記載したとおり、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ため、居住・使用段階から管理不全段階までの各段階に応じた効果的な対策を講じていくことが必要です。

空き家対策を効果的に推進するため、庁内関係部局による体制を整備するとともに、情報の把握や活用の促進においては、地域や事業者、専門家等と連携を図って取り組む事が必要です。

（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、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。

資料編

１．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）行政関係者

（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平成３１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、総務部総務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。

２．宇治市空き家等対策計画策定委員会　委員名簿

平成３０年５月１６日現在

氏　名	所属等	区　分
◎　髙田　光雄	京都美術工芸大学	学識
○　橋本　光生	一般社団法人京都府建築士会	団体
内田　光人	京都司法書士会	
三浦　央嗣	公益社団法人京都府宅地建物取引業協会	
本城　洋一	宇治市総務部	行政
松田　敏幸	宇治市市民環境部	
安田　修治	宇治市建設部	
木下　健太郎	宇治市都市整備部	

（敬称略、◎会長　　○副会長）

３．宇治市空き家等対策推進会議　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）及び宇治市空き家等の適正管理に関する条例（平成２６年宇治市条例第２６号）に基づき講じる措置のほか、空き家の適正管理及び利活用等に向けた取組など空き家対策を円滑に推進することを目的に、宇治市空き家等対策推進会議（以下「推進会議」という。）を設置する。

（所掌事項）
第２条　推進会議の所掌事項は、次に掲げるとおりとする。
（１）管理不全空き家への措置に関すること
（２）空き家等に関する情報共有、課題等の整理に関すること
（３）空き家等対策計画の策定に関すること
（４）空き家等の利活用による施策の検討、実施に関すること
（５）前各号に掲げるもののほか、空き家等の対策として必要な事項に関すること

（組織）
第３条　推進会議は、会長及び委員をもって組織する。
２　会長は、総務部長をもって充てる。
３　委員は、総務課長及び総務課担当課長をもって充てる。

（会長等の職務）
第４条　会長は、推進会議を代表し、会務を総理し、会議の進行を務める。
２　会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。

（会議）
第５条　推進会議は、会長が必要に応じて招集する。
２　推進会議は、会長及び委員の過半数の出席がなければ開くことができない。
３　推進会議の議事は、出席者の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
４　会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に推進会議への出席を求め、意見を聴くことができる。

（庶務）
第６条　推進会議の庶務は、総務部総務課において処理する。

（その他）
第７条　この要項に定めるもののほか、推進会議の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

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。

４．宇治市空き家等対策推進会議　委員名簿

平成３０年４月１日現在

総務部		本城　洋一	
危機管理室	濱岡　洋史	行政経営課	中嶋　久子
総務課	岩本　裕子	資産税課	大下　直人
文化自治振興課	山田　雅彦	商工観光課	柯　慈樹
環境企画課	北岡　稔弘	建設総務課	嶋本　康宏
住宅課	寺村　仁志	歴史まちづくり推進課	平野　正人
都市計画課	米田　晃之	建築指導課	塩谷　知子
予防課	小森　晴生		

５．宇治市空き家等対策計画の策定経過

年月日	事項・内容
平成 30 年 4 月 17 日	第 1 回　宇治市空き家等対策推進会議 ・宇治市空き家等対策計画の策定について
平成 30 年 5 月 16 日	第 1 回　宇治市空き家等対策計画策定委員会 ・宇治市の空き家施策の現状について ・宇治市空き家等対策計画の策定について
平成 30 年 6 月 6 日	第 2 回　宇治市空き家等対策推進会議 ・市民意識調査票について ・第 2 回　宇治市空き家等対策計画策定委員会に向けて
平成 30 年 6 月 26 日	第 2 回　宇治市空き家等対策計画策定委員会 ・市民意識調査票について ・市民意識調査の結果の分析について ・計画の方向性について
平成 30 年 6 月～8 月	民生児童委員に対し空き家に関するアンケート実施
平成 30 年 7 月 17 日 ～平成 30 年 8 月 17 日	市民意識調査の実施
平成 30 年 8 月 20 日	第 3 回　宇治市空き家等対策推進会議 ・宇治市空き家等対策計画の内容について
平成 30 年 10 月 9 日	第 3 回　宇治市空き家等対策計画策定委員会 ・市民意識調査等の結果について（速報） ・宇治市空き家等対策計画（初案・事務局案）について
平成 30 年 10 月 23 日	第 4 回　宇治市空き家等対策推進会議 ・第 3 回　宇治市空き家等対策計画策定委員会の結果について
平成 30 年 11 月 16 日 ～平成 30 年 12 月 17 日	市民意見募集（パブリックコメント）の実施 ・意見提出者数 9 人、意見数 13 件
平成 30 年 12 月 25 日	第 5 回　宇治市空き家等対策推進会議 ・パブリックコメントの結果について
平成 31 年 1 月 10 日	第 6 回　宇治市空き家等対策推進会議 ・宇治市空き家等対策計画（案）について
平成 31 年 1 月 17 日	第 4 回　宇治市空き家等対策計画策定委員会 ・パブリックコメントの結果について ・宇治市空き家等対策計画（案）について

６．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、過失がなくて所有者等を確知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。

宇治市空き家等対策計画

平成３１年３月

〒６１１－８５０１　京都府宇治市宇治琵琶３３番地
宇治市総務部総務課
電話　０７７４－２０－８７００
FAX　０７７４－２０－８７７８
E-mail　soumuka@city.uji.kyoto.jp