

綾部市空家等対策計画

改定版



令和6年9月

綾 部 市

【目次】 綾部市空家等対策計画

1. 計画の背景	1
2. 空家等の現状と課題	2
(1) 空家等の全国的な状況	2
◆総住宅数と総世帯数	2
◆人が住まなくなった理由	2
◆空き家にしておく理由	2
◆空き家を売却・賃貸する上での課題	3
◆空き家の管理面での心配事	3
(2) 綾部市における空家等の現状	4
◆綾部市独自の空き家調査結果	4
(3) 綾部市における空家等の発生要因と課題	5
3. 具体的な空家等対策	6
(1) 空家等に関する対策の対象地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等対策に関する基本的な方針	6
①空家等対策の対象地区	6
②空家等対策の対象とする空家等の種類	6
③空家等対策に関する基本的な方針	6
(2) 計画期間	7
(3) 空家等の調査	8
①「空家等」とは	8
②空家等の調査	8
③「空家等」の認定	8
(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進	9
①空家等の適切な管理について	9
②空家等がもたらすリスク	9
③損害賠償責任の発生も	9
④市の取り組み	9
(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	10
①空家等の活用について	10
②空家等の跡地の活用について	10
(6) 特定空家等に対する措置	11
＜手続き等の流れ＞	11
1 調査	11
2 空家等が「特定空家等」に該当するか否かの判断	11
特定空家等とは	11
■ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要	12～13
3 助言、指導、勧告、命令、代執行	14

4	緊急安全措置	14
5	軽微な措置	14
(7)	住民等からの空家等に関する相談への対応	15
(8)	空家等に関する対策の実施体制	16
①	関係内部部局の役割分担（所管事項）	16
②	外部関係団体等との連携	17
(9)	その他	18

<参考>

【特定空家等の対応フロー概要図】	19
------------------	----

参考資料	21
------	----

- 綾部市空家等対策の推進に関する条例
- 綾部市空家等対策の推進に関する規則
- 綾部市空家等対策の推進に関する実施要領

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 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
- 「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）

1. 計画の背景

人口減少や高齢化社会の進展による社会情勢の変化の中で全国的に空家等が増加し、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すなど、いわゆる空き家問題が顕在化しており、空家等の所有者等が空家等の適切な管理、除却等に対応する実効性ある仕組みの整備が喫緊の課題となっています。

本市においても、老朽化した空家等に起因する建築物の保安上の危険性や、ごみ等の放置による衛生上の問題、また、庭木の繁茂による交通や景観上の支障など、様々な課題が発生しています。

このような状況の下、平成26年度に「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「法」という。）が制定され、地域住民の生命、身体及び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を総合的かつ計画的に推進することとされました。

2. 空家等の現状と課題

(1) 空家等の全国的な状況

◆総住宅数と総世帯数（出典：総務省「H30 住宅土地統計調査」）

平成30年10月1日現在における我が国の総住宅数は6,241万戸で、5年前に比べ178万戸（2.9%）増加しています。

このうち空き家数は849万戸で、5年前に比べ29万戸（3.5%）増加しており、空き家率（総住宅数に占める割合）は、13.6%と0.1ポイント上昇し、過去最高となっています。

◆人が住まなくなった理由（出典：国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」）

・別の住宅へ転居	41.9%
・死亡	40.1%
・老人ホーム等の施設に入居	5.9%
・転勤・入院などにより長期不在	3.5%
・不詳	8.6%

◆空き家にしておく理由（出典：国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」複数回答）

共通	・物置として必要	60.3%
	・将来、自分や親族が使うかもしれない	33.1%
	・特に困っていない	24.7%
	・仏壇等他に保管場所がないものがある	23.2%
	・労力や手間をかけたくない	18.8%
	・資産として保有し続けたい	10.2%

売買 賃貸しない理由	・好きなときに利用や処分ができなくなる	33.8%
	・住宅の質の低さ（古い・狭いなど）	33.2%
	・リフォーム費用をかけたくない	23.8%
	・他人に貸すことに不安がある	18.3%
	・買い手、借り手の少なさ	13.4%
	・交通の便の悪さ	12.9%
	・道路付けの悪さ	12.8%
	・満足できる価格で売れそうもない	12.6%
	・満足できる家賃で貸せそうにもない	7.0%

解体しない理由

・解体費用をかけたくない	46.9%
・更地にしても使い道がない	36.7%
・取り壊すと固定資産税が高くなる	25.6%

◆空き家を売却・賃貸する上での課題（出典：国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」複数回答）

・買い手・借り手の少なさ	42.3%
・住宅の傷み	30.5%
・設備の建具の古さ	26.9%
・リフォーム費用	21.4%
・地域の高齢化や人口減少	19.8%
・住宅の耐震性	15.6%
・公共交通の便	15.1%
・課題はない	13.7%
・広さや部屋数	8.8%
・再建築不可（道路付けの悪さなど）	7.2%

◆空き家の管理面での心配事（出典：国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」複数回答）

・住宅の腐朽・破損の進行	58.0%
・雑木・雑草の繁茂	41.9%
・不審者の侵入や放火	32.1%
・地震・豪雪などによる損壊・倒壊	29.9%
・心配事はない	20.5%
・害虫の発生や野良猫等の集中	11.7%
・地域の景観への悪影響	9.9%
・ゴミの不法投棄	6.6%
・不明・不詳	3.4%

（２）綾部市における空家等の現状

本市においても、管理が不十分な空家等が防災、防犯、安全、衛生、環境、景観面などにおいて市民生活や地域社会に悪影響を及ぼす事例が発生しており、市では事案に応じて関係部局が必要となる対応に当たっています。しかし、空家等の中には所有者や管理者（以下「所有者等」という。）が不明である場合や連絡不能なものなど、対応に苦慮している事例もあります。

なお、将来において管理が不全な状態になると危惧される潜在的な建物も増加しつつあると考えられます。

◆綾部市独自の空き家調査結果（令和４年度調査）

本調査による空家数は市内で 1,145 戸あり、そのうち「廃屋化している」は 81 戸となっています。なお、本調査は定住促進施策としての空き家バンクへの登録を主眼とした調査であるため、「住むことは難しい」、「廃屋化している」に含まれない建物の中にも管理が不十分な空家等が存在しているものと推測されます。

【調査概要】

対 象：市内自治会（185 自治会）

実 施：令和４年度

回答率：100%

空家数の合計	1,145 戸
すぐにでも住めそう	518 戸
修理すれば住めそう	414 戸
住むことは難しい	132 戸
廃屋化している	81 戸

（注）本調査は空き家バンク登録を目的とした調査である。

【参考】

平成３０年度住宅土地統計調査

（H30.10.1 現在、総務省）

	総住宅戸数	うち空家数	比率
全 国	6,241 万戸	849 万戸	13.6%
京都府	134 万戸	17 万 2 千戸	12.8%
綾部市	17,010 戸	3,580 戸	21.0%

（注）※本調査は、抽出サンプルを各種係数で割戻して算出した推計値であり、共同住宅等を含む。

(3) 綾部市における空家等の発生要因と課題

空家等の発生要因と課題については、全国的な状況と同様の内容が考えられますが、空家等の状態（段階）ごとに、主に次のような状況が考えられます。

第1段階【空き家化】

状 態	○所有者の病気、高齢化による施設入所や死亡、その他様々な理由で空き家となって以降、あまり期間が経過していない。 ○市外等に在住する家族等が定期的に維持管理に訪れるが、建物、敷地の管理に不十分な点が出始めている。
要 因	○空き家となったが、相続した家族は元々別の場所に居住しており、居住のために当該家屋を必要とする者がいない。 ○家財道具や仏壇等が置いてあり、借家として提供する意思がない。 ○相続手続きがスムーズに進まず、管理者が不明確となっている。 ○リフォームするにも経済的負担が伴い、活用が進まない。
課 題	○空き家の増加に伴う人口減少により地域活力の低下が懸念される。



第2段階【管理状態の悪化】

状 態	○老朽化の進行と管理不十分により建物保安上の危険性が高まっている。 ○雑草・庭木が繁茂し、害虫発生や小動物の営巣など衛生状態が悪化。 ○老朽化により、周辺景観を阻害する状況となりつつある。
要 因	○経済的理由により良好な維持管理ができない。 ○所有者等が遠隔地に居住しており、当該家屋について無関心で問題意識が希薄であり維持管理意識が欠如している。 ○相続放棄され、実質的な管理者がいない状況となっている。
課 題	○管理が不十分な状態が続き、様々な問題が顕在化。 ○近隣及び周辺地域に対する建物保安上の危険や環境・景観の悪化。 ○私有財産に関する問題であるため、行政の対応に困難な面が多い。 ○その他、周辺地域の生活環境に様々な悪影響を及ぼしている。 ○市民等からの苦情、相談件数が増加。



第3段階【解体・除却】

状 態	○建物の倒壊の危険性が高まっている。 ○建物の一部に崩壊が始まっている。 ○そのまま放置しておくと倒壊等による人身事故や、近隣住宅を損傷する恐れがある。
要 因	○経済的理由で解体、除却に取り組めない。 ○解体・除却に関する意識の欠如。 ○相続の整理がつかないため解体できない。
課 題	○建物保安上の危険性、環境悪化、景観不良、その他周辺地域の生活環境の保全上、著しく不適切な状況となっている。

3. 具体的な空家等対策

(1) 空家等に関する対策の対象地区等及び対象とする空家等の種類その他の空家等対策に関する基本的な方針

①空家等対策の対象地区

空家等対策の対象地区は、市域全域とします。

②空家等活用促進区域

法改正（令和5年6月14日公布、令和5年12月13日施行）に伴い、市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能になりました。具体的な区域の設定については、空き家の状況等を踏まえ、必要に応じて定めることとします。

③空家等対策の対象とする空家等の種類

空家等対策の対象とする空き家の種類は、住宅、店舗、事務所、工場、倉庫等すべての建築物のうち、法第2条第1項に規定する「空家等」（(3)①参照）及び同条第2項に規定する「特定空家等」（(6)②参照）とします。

④空家等対策に関する基本的な方針

空家等が市民生活や地域社会に及ぼす悪影響に鑑み、法及び綾部市空家等対策の推進に関する条例（平成28年条例第6号、以下「条例」という。）の趣旨に基づき空家等の適切な管理に関する啓発等を進め、市、空家等の所有者等、市民等及び事業者が協力して空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものとし、空家等の活用促進とともに特定空家等への適切な対応に努め、市民の安全で健康な生活環境の確保及び地域コミュニティの維持向上を図ります。

(2) 計画期間

本計画の計画期間は、令和元年度～令和10年度までの10年間とし、社会情勢等の変化に応じ、必要に応じて見直しを図ります。

(3) 空家等の調査

①「空家等」とは

≪「空家等」の定義…どのような場合に「空家等」に該当するのか？≫

○空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第1項

「空家等」とは、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ものを含む。）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。

※「建築物」…建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義。土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの、これに附属する門又は塀等をいう。

※「これに附属する工作物」…ネオン看板など、門又は塀以外の建築物に附属する工作物。

※「立木その他の土地に定着するもの」…建築物には附属していないが、敷地内に存する門、塀、立木、雑草等。

②空家等の調査

管理が不十分な空家等が、防災、防犯、安全、衛生、環境、景観面などにおいて市民生活や地域社会に悪影響を及ぼすことに鑑み、「特定空家等」（法第2条第2項）の実態把握に努める必要があります。しかし、空家等の所在及び所有者等については、自治会や近隣住民等において一定把握されている場合もありますが、空家等の期間が長期間に及ぶ場合や、相続の発生などによって実際の所有者等が不明となっている場合も考えられます。

そのため、空家等に関する苦情や通報のあったものについて、所有者等が確認できない場合は、空家等の所有者等の把握に関して法により可能とされている下記の情報把握手段等を活用して調査（立入調査を含む）を行います。

なお、所有者等の確認のために送付した郵便が返送された場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者等不明の空家等と判断します。また、相続放棄に関する事実の確認を行う必要がある場合は家庭裁判所に照会を行い、法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は所有者不存在の空家等と位置づけるとともに、これらの方法で確認できない場合は「過失なく所有者等を確知できない」所有者等不明の空家等と判断します。実態把握に係る具体的な調査手法については空家等の状況を注視しながら検討を行います。

【情報把握手段】

聞き取り調査（近隣住民、関係者等）、不動産登記簿情報（法務局）、戸籍情報（市）、住民票情報（市）、固定資産税情報（市）、水道閉栓情報（市）、電気・ガス等使用状況（供給事業者への情報提供要請）等

③「空家等」の認定

居住その他の使用実態の調査を行い、その結果により法第2条第1項に規定する「空家等」への該当判断を行います。「空家等」と判断された場合は法第2条第2項の「特定空家等」の対処に進みます。

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等は本来私有財産であり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきものです。法第5条においては「空家等の所有者又は管理者は、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。」と規定されており、また、市では条例第4条において「空家等の所有者等は、当該空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用に努めるとともに、空家等が特定空家等にならないよう、自らの責任において適切にこれらを管理しなければならない。」と規定しています。

①空家等の適切な管理について

具体的には、空家等は、「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）（H27.5.26 国土交通省）による「特定空家等」の判断基準に該当しないよう、所有者等の責任において適切に管理していただく必要があります。

②空家等がもたらすリスク

空家等の老朽化が進んで危険な状態のまま放置された結果、建築資材の落下や倒壊事故などが発生するリスクも否定できず、市内でも実際にそのような事例が発生しています。

③損害賠償責任の発生も

空家等の所有者等の中には、空家等を適切に管理する意思はあるものの経済面や遠方に居住しているなど様々な理由により、十分な対応ができないといった事情も考えられます。しかし、万一の事故の際には加害者として損害賠償責任が発生する可能性があることを十分に認識し、所有者等の責任において適切な管理を行い、場合によっては除却などの対応をしていただく必要があります。

④市の取り組み

上記①～③を踏まえ、市では次の取り組みを進めます。

- ◇空き家対策の冊子や市広報誌・ホームページなどを通じて、空家等の適切な管理に関する情報を発信し、所有者等への意識の啓発に努めます。
- ◇固定資産税賦課通知書に空家等の適正管理に関する周知文書を同封するなどして、適正管理義務や放置リスク等の周知に努めます。
- ◇**「綾部市空き家管理事業者紹介制度」**の周知に努めます。

※この制度は、空き家管理事業者を募集・登録し、管理をどこに頼んでよいかわからないといった空家等の所有者等の方などに紹介することで、空き家の良好な管理状態を確保し、定住促進への活用を図ろうとするもので、主な管理業務は、建物の換気や清掃、庭木の剪定や敷地の草刈りなどとなっています。

（詳細は市のホームページで紹介しています。）

（５）空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

①空家等の活用について

空家等の活用については、通常の市場流通のほか、市では綾部市への移住・定住を総合的に支援する目的で「あやべ定住サポート総合窓口」（担当窓口：定住促進担当課）を設置し、住宅、就農、就職など定住に関する各種相談や空き家登録の随時受け付け、移住希望者等とのマッチングの取り組み、空き家情報の発信（市ホームページ）など、親切・丁寧なサポートに努めています。

また、「綾部市空き家媒介事業者紹介事業」参加事業所（市内の宅地建物取引事業者）にも御協力いただき、官民一体となって定住を促進するとともに、空き家等の活用を進めています。

②空家等の跡地の活用について

空き家を除却した跡地の管理がなされないまま放置されると、雑草や庭木が繁茂し、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあるため、所有者等に適切に管理していただく必要があります。

所有者等による直接的な管理が困難な場合は、空き家管理事業者への委託を行うことが考えられるほか、跡地の処分を検討する際には通常の市場流通に加えて場合によっては地域の公益に資する活用などの需要も考えられることから、多方面からの検討が望まれます。

（６）特定空家等に対する措置

「特定空家等」に該当する建築物等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものであることから、地域住民の生命、身体及び財産を保護するとともに、生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずることが求められます。そのため、下記の手続き等の流れに沿って対応を図ります。

＜手続き等の流れ＞

1 調査（法第9条、第10条）

市は「特定空家等」に該当すると考えられる建築物等の詳細な現状を把握し、周辺の生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて検討するため、法に基づき「特定空家等」に該当すると認められる「空家等」の調査（立入調査を含む）を行います。この場合、必要に応じて警察その他の関係行政機関に協力を求めるものとします。

2 空家等が「特定空家等」に該当するか否かの判断

調査結果に基づき、特定空家等の判断基準の参考として国から示された『「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』（以下「ガイドライン」という。）を踏まえ、「特定空家等」への該当判断を綾部市空家等対策検討委員会設置規程（平成28年綾部市訓令甲第1号）に基づく「綾部市空家等対策検討委員会」において行います。

また、法第13条に定める「管理不全空家等」（放置すれば「特定空家等」に該当するおそれのある空き家等）の判断についても同様に、本委員会で行います。

「特定空家等」とは

＜「特定空家等」の定義…どのような場合に「特定空家等」に該当するのか？＞

○空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第2項

「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
- ・そのまま放置すれば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。



※具体的には、ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕に定める次のような状態にある場合に、「特定空家等」に該当すると判断します。

また、ガイドラインの基準を参考にして、放置すれば「特定空家等」に該当するおそれのある空き家等の場合は、「管理不全空家等」として判断します。

■ガイドライン〔別紙１〕～〔別紙４〕の概要

※空家等の物的状態の判断に際しての参考基準が示されているものであり、以下の例示によらない場合も個別の事案に応じて適切に判断する必要があるとされています。

〔別紙１〕

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

１．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

①建築物が倒壊等するおそれがある。

イ 建築物の著しい傾斜

基礎の不同沈下、柱の傾斜 等

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

基礎の破損又は変形、土台の腐朽又は破損 等

②屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

屋根の変形、屋根ふき材の剥落、壁体を貫通する穴の発生、看板・給湯設備等の転倒、屋外階段・バルコニーの腐食、破損又は脱落 等

２．擁壁が老朽化し、危険となるおそれがある。

①擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等

（注１）上記の状況にあり、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にある場合に〔別紙１〕に該当する。

（注２）実際の判定に当たっては、綾部市空家等対策の推進に関する実施要領（以下「実施要領」という）に規定する空家等調査票及び住宅等の不良度評定票による評定結果により判断する。

〔別紙２〕

そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

１．建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

①吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。

②浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

③排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

２．ゴミ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

①ゴミ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

②ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

（注１）上記の状況にあり、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態にある場合に〔別紙２〕に該当する。

(注2) 実際の判定に当たっては、実施要領に規定する空家等調査票及びガイドライン〔別紙2〕に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

〔別紙3〕

適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

1. 以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ①屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ②多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ③雑草の繁茂、また、立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等

(注1) 上記の状況にあり、著しく景観を損なっている状態にある場合に〔別紙3〕に該当する。

(注2) 実際の判定に当たっては、実施要領に規定する空家等調査票及びガイドライン〔別紙3〕に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

〔別紙4〕

その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

1. 立木が原因で、以下の状態にある。

- ①立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等

2. 空家等に棲みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ①動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ②シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある。 等

3. 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ①門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等

(注1) 上記の状況にあり、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な状態にある場合に〔別紙4〕に該当する。

(注2) 実際の判定に当たっては、実施要領に規定する空家等調査票及びガイドライン〔別紙4〕に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

3 助言・指導、勧告、命令、代執行（法第12条、13条、22条）

適切に管理されていない空き家等の所有者等に、法第12条に基づき文書等で適切な管理を促すとともに、放置すれば「特定空家等」に該当するおそれのある空き家等に対しては、法第13条に定める「管理不全空家等」と判断し、指導等を行います。

また、「特定空家等」に該当する場合は、市はその所有者等に対し、法第22条に基づき必要な措置を**助言・指導、勧告及び命令**するとともに、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期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、本来は特定空家等の所有者等が履行すべき措置を**代執行**することができます。この場合、市が所有者等を確知することができない場合における代執行に関する規定も法において規定されています。

（注）「勧告」がなされた特定空家等の敷地が住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例（住宅用地の特例・地方税法第349条の3の2関係）の適用を受けている場合は、その特例の適用が解除されます。

200㎡以下の住宅用地 ⇒ 小規模住宅用地（固定資産税→1/6、都市計画税→1/3）

200㎡を超える住宅用地 ⇒ 住宅用地（固定資産税→1/3、都市計画税→2/3）

4 緊急安全措置（条例第9条）

空家等（特定空家等を含む。）が周辺に及ぼす影響が既に発生している場合、又はそのおそれが切迫し、公益上その状態を緊急に回避する必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等の負担において、その危害等を防ぎ、又は予防するために必要な最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を、市が直接行う場合があります。

緊急安全措置を実施するときは、所有者等の同意を得て実施するものとしますが、所有者等不明の場合又は所有者等の同意を得るいとまがない場合その他やむを得ない事由により同意を得られない場合はこの限りでないこととしています。

（注）この規定は、「特定空家等」に該当しない（又は特定空家等の認定作業中である）「空家等」にも適用します。

5 軽微な措置（条例第10条、規則第4条）

緊急安全措置のうち、軽微な措置をとることにより、地域における防災上、防犯上、安全上、衛生上又は生活環境若しくは景観の保全上の支障を除去し、又は軽減することができる認めるときは、緊急安全措置の規定を準用して対応します。

（注1）軽微な措置とは、草刈り、樹木の枝打ち、ごみの片付け、開放状態の窓その他の開口部の閉鎖、開放状態の門扉の閉鎖等としています。

（注2）軽微な措置をとる場合については、所有者等の同意を要件としていません。

※上記1～5の具体的な手続きに関しては別途要領等によります。

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等に関して、所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関する相談や、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民からの通報など、様々な状況が想定されます。

市では、これらの様々な相談等に対して、空家等対策担当課が総合窓口として相談対応に当たるとともに、実際の特定空家等に対する立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、それぞれの状況に応じて関係する市の内部部局が具体的な相談対応に当たります。

なお、市において一次的な相談対応をした上で、専門的な相談内容に関して法務、不動産、建築等の専門家の団体等と連携した対応が必要になることも考えられます。その場合には当該団体等に対して必要となる協力要請を行います。

(8) 空家等に関する対策の実施体制

空家等の問題は様々な要因があり、その問題は分野横断的に多岐にわたることから、市の内部部局が密接に連携して対処する必要があります。そのため、特定空家等に対する立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、関係部局間が連携・調整を図り、個々の事案に応じて具体的な対応に当たります。

① 関係内部部局の役割分担（所管事項）

担当部局	空家等対策関連・主な所管事項
市長公室	・ 防災・危機管理関連
企画総務部	・ 各種計画における空家等対策の位置付け整理 ・ 財政措置関連 ・ 法に基づく固定資産税情報の提供（所有者等調査－内部利用） ・ 法に基づく固定資産税・住宅用地特例の取扱い ・ 法手続き関連
市民環境部	・ 戸籍情報・住民票情報の提供（所有者等調査－内部利用） ・ 市民相談対応（空家等による近隣・周辺への悪影響、苦情） ・ 自治会相談対応（空家等による地域への悪影響、苦情、要望） ・ 市民生活の安全・安心の確保（不審者の侵入、防火・防犯上の不安） ・ 地域環境・日常生活への影響（雑草繁茂、庭木繁茂、落ち葉の飛散、ごみ等の放置・不法投棄による悪臭、棲みついた動物のふん尿その他汚物による悪臭、浄化槽等の放置・破損等による汚物の流出・悪臭、ねずみ・はえ・蚊等の害虫の発生、シロアリの大量発生－周辺家屋への飛来、アスベストの飛散）
福祉部	・ 空家等の適正管理における福祉面からの相談対応（経済困窮、高齢世帯、施設入所等により適正管理ができない等）
健康こども部	・ 保健所対応関連（住み着いた野良猫の対応等）
農林商工部	・ 廃業した店舗、工場、倉庫等の空家等の適正管理関連 ・ 小動物（タヌキ、アナグマ等）の空家等への営巣対策関連
定住交流部	・ 空き家調査、空き家バンク、定住対策への活用関連
建設部	・ 道路管理（市道への建築資材の脱落・飛散、立木枝の市道への張り出しによる通行支障） ・ 建物の保安関係（危険度調査－倒壊、屋根・外壁材等の脱落・飛散） ・ 景観保全（外観不良のまま放置、立木等繁茂）
消防本部	・ 火災予防（放火の懸念） ・ 危険防止（倒壊等による災害発生）
上下水道部	・ 法に基づく水道使用情報の提供（所有者等調査－内部利用）
議会事務局	・ 議員活動における空家等対策関連対応
教育部	・ 通学路の安全対策（建築資材の脱落・飛散） ・ 青少年健全育成の観点（たまり場、非行）

②外部関係団体等との連携

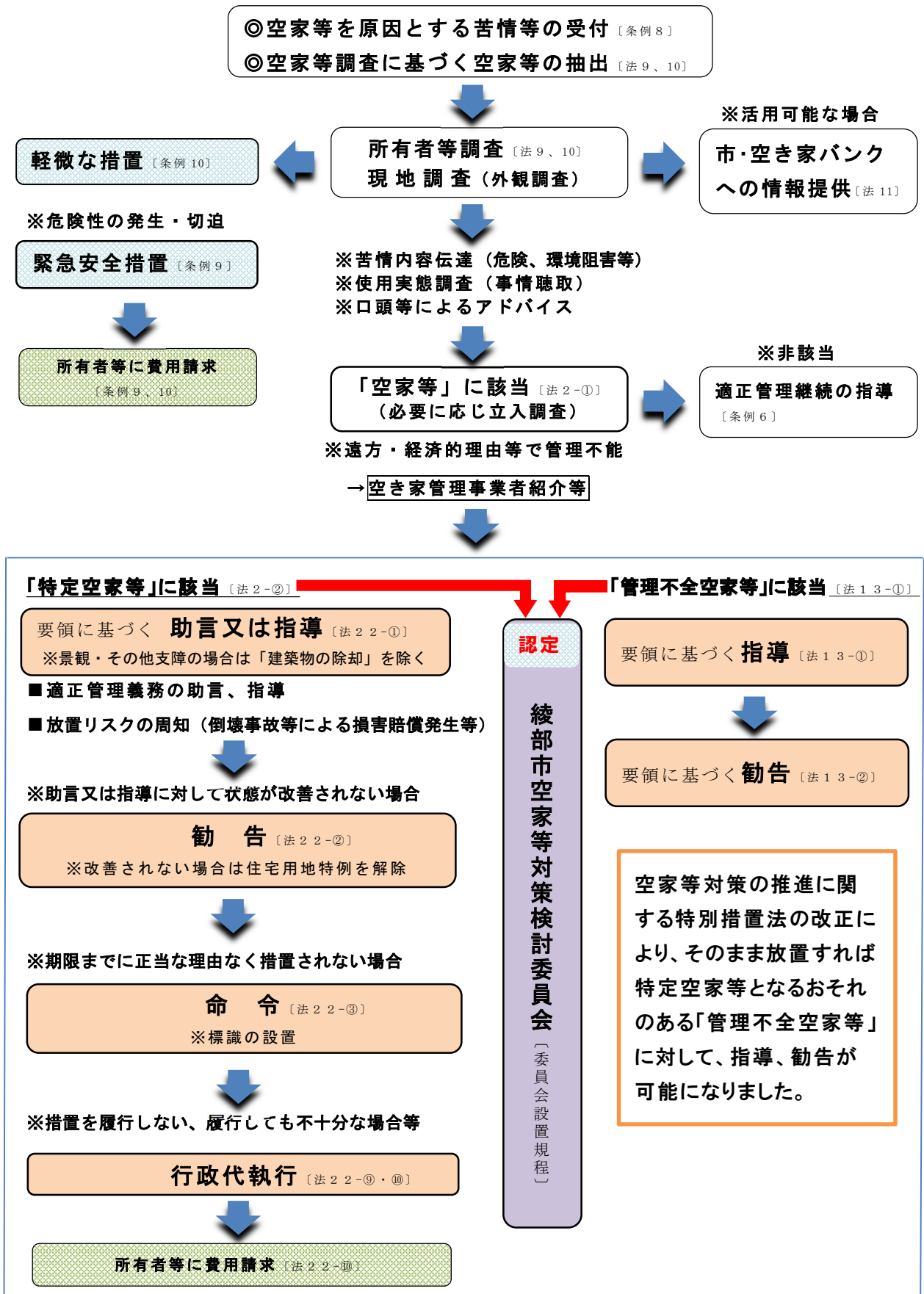
市は、管理不全空家等の所有者等に必要な措置を助言・指導、勧告しようとするとき及び特定空家等の所有者等に必要な措置を助言・指導、勧告又は命令しようとするときは、「綾部市空家等対策検討委員会」において調査、分析及び検討を行います。

また、建築関係の団体等により設置される空き家対策窓口との連携を図ります。

(9) その他

空家等対策に関する上記(1) から(8) に掲げる事項への取り組みを進める中で、効果の検証及び支援措置等の検討を行い、現状に即した空家等対策を進めるため、必要に応じて本計画を見直すものとします。

【特定空家等の対応フロー概要図】



(参 考 資 料)

○綾部市空家等対策の推進に関する条例

○綾部市空家等対策の推進に関する規則

○綾部市空家等対策の推進に関する実施要領

□空家等対策の推進に関する特別措置法

□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

□「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）



令和6年9月

綾部市空家等対策計画

綾部市 Tel 0773-42-3280（代）・FAX 0773-42-4406