

南丹市空家等対策計画

令和3年3月

京都府南丹市

目次

1. 計画の趣旨	1
(1) 背景と目的	1
(2) 位置づけ	1
2. 南丹市の空家等の現状	2
(1) 南丹市の人口、世帯	2
(2) 空家等の現状	3
(3) 空家等における課題	5
3. 空家等に関する対策の基本的な方針	6
(1) 対象地区	6
(2) 対象とする空家等の種類	6
(3) 対策に関する基本方針	6
4. 計画期間	7
5. 空家等の調査	8
(1) 空家等の実態調査	8
(2) 空家等の外観等調査	8
(3) 空家等の所有者等の調査	8
(4) 立入調査	8
6. 空家等の所有者等の適切な管理の促進	9
(1) 所有者等の意識の向上	9
7. 空家等及び除却した空家等に係る跡地活用の促進	10
(1) 空家等の活用の促進	10
(2) 除却した空家等に係る跡地活用の促進	10
8. 特定空家等に対する措置	11
(1) 特定空家等の定義	11
(2) 特定空家等の未然防止	11
(3) 特定空家等の認定	11
(4) 措置の基本的な方針	11
(5) 特定空家等に対する措置の実施	15
(6) 特定空家等に対する措置の基本的な流れ	17
9. 市民等からの相談への対応	18
(1) 相談窓口	18
10. 空家等対策の実施体制	19
(1) 庁内関係部署の役割分担	19
(2) 関係機関等との連携	19

資料	20
空家等の活用を促進する取り組み	20
参考資料	23
空家等対策の推進に関する特別措置法	23

※「空家」、「空き家」の表記について

本計画においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に合わせ、原則「空家」と表記しています。

ただし、既存の制度の名称、出典元資料において「空き家」と表記されているものは、「空き家」と表記しています。

1. 計画の趣旨

(1) 背景と目的

全国的な傾向と同様、南丹市においても人口減少や少子高齢化などの社会情勢の変化や既存の住宅の老朽化等に伴い、空家が年々増加しており、今後も増加すると考えられます。

その中でも、適切な管理が行われずに放置されている空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

これらの問題に対応するため、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。）が公布され、平成27年5月には全面施行されました。

法では、市町村は空家等対策計画を作成し、それに基づく対策の実施や必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとされています。

このような背景から、南丹市における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、市民等の身体又は財産の保護及び生活環境の保全を図り、もって安全で安心なまちづくりに寄与することを目的に南丹市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定します。

(2) 位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、国の基本指針に即して定めるものです。

計画の推進にあたっては、第2次南丹市総合振興計画のほか、関連する個別計画との整合性を図るものとします。

2. 南丹市の空家等の現状

(1) 南丹市の人口、世帯

近年の南丹市の総人口は、1990（平成2）年から1995（平成7）年にかけてやや増加したが、それ以降は減少が続き、2015（平成27）年現在で33,145人となっています。

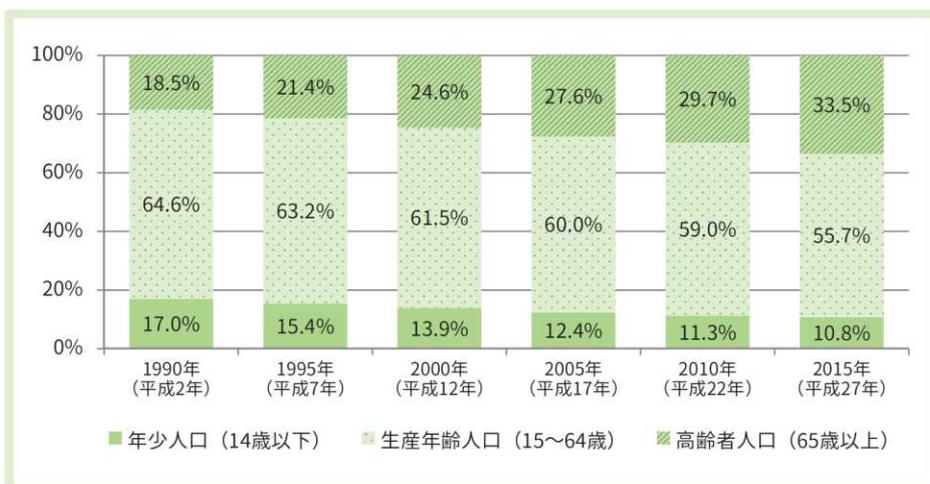
また、年齢構成の推移を見ると、1990（平成2）年は年少人口（0～14歳）が17.0%、高齢者人口（65歳以上）が18.5%だったものが、2015（平成27）年には年少人口が10.8%、高齢者人口が33.5%と少子高齢化が進行しています。

総人口の推移



資料：国勢調査（総人口には年齢不詳を含む）

年齢3区分比率の推移



資料：国勢調査（端数処理の関係で、合計が100%を超える場合がある）

世帯数は、増加の一途をたどっており、2015（平成27）年では12,731世帯となっています。一方、1世帯あたりの人数は、1990（平成2）年の3.51人から2015（平成27）年では2.47人となっており、世帯構成人員が減少していることがうかがえます。



資料：国勢調査（世帯数は総世帯から施設および不詳を除いた一般世帯数を表す）

（2）空家等の現状

国が5年ごとに実施する住宅・土地統計調査（※）によると、2018（平成30）年における本市の空家数は3,210戸で、住宅総数に占める割合（空家率）は19.4%となっています。全国及び京都府と比較すると、空き家率はいずれも高い値となっています。

※住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状を明らかにするための調査で、国が5年ごとに実施しています。国勢調査のような全数調査でなく標本調査（抜き取り調査）であり、調査結果の数値は推計値となっています。

また、この調査における「空き家」には、アパート、マンション等の集合（共同）住宅の「空き室」が1戸と数えられています。

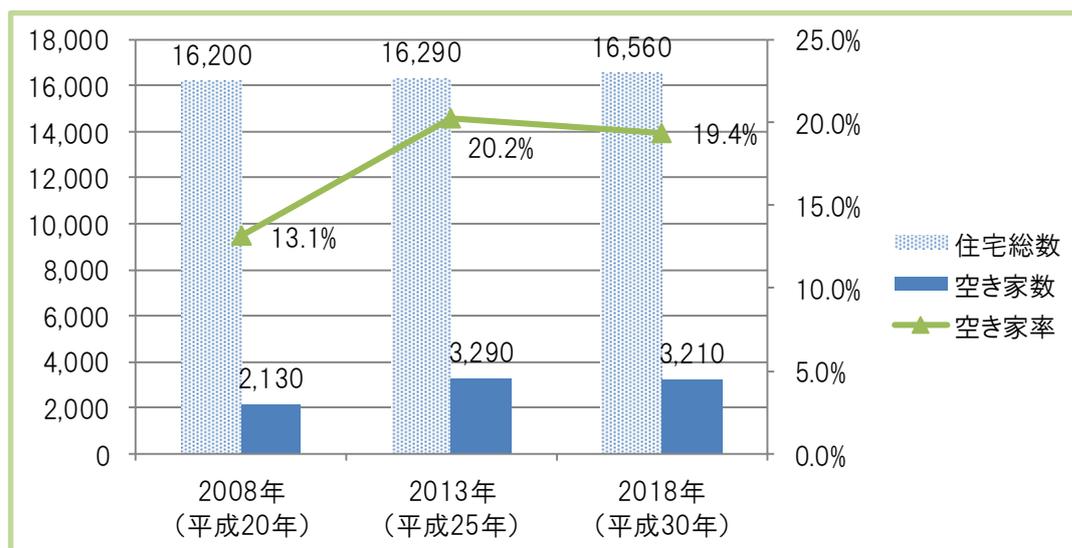
【住宅・土地統計における空き家】

二次的住宅	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅
賃貸用・売却用	新築・中古を問わず、賃貸または売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

	調査年	住宅総数（戸）	空き家数（戸）	空き家率（％）
全国	2008年 （平成20年）	57,586,000	7,567,900	13.1
	2013年 （平成25年）	60,628,600	8,195,600	13.5
	2018 （平成30年）	62,407,400	8,488,600	13.6
京都府	2008年 （平成20年）	1,270,200	167,000	13.1
	2013年 （平成25年）	1,320,300	175,300	13.3
	2018 （平成30年）	1,338,300	171,800	12.8
南丹市	2008年 （平成20年）	16,200	2,130	13.1
	2013年 （平成25年）	16,290	3,290	20.2
	2018年 （平成30年）	16,560	3,210	19.4

資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

南丹市の住宅総数、空き家数、空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(3) 空家等における課題

空家等に関する課題は、空家が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題など、多くのものがあります。

①近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）

空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性があります。また、空家等敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのごみの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となります。

②地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）

放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。また、破損や腐食を著しく生じている空家等は良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼします。

③所有者等の管理意識の欠如

空家等を放置することに対する問題意識や危機意識が低い人や、遠方に居住していたり相続して所有したものだったり、所有者や管理者としての問題意識や危機意識のない人がいます。

④空家等の増加に伴う地域活力の低下と、さらなる悪循環（過疎化）の懸念

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。そうすると、更に人口減少が進み過疎化に繋がるおそれがあります。

⑤空家等の増加にあわせて市民からの意見・苦情の増加、問題の顕在化

空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している方の状況もまた異なります。空家等が増えた分、多くの意見や苦情が発生し、防災面、防犯面、環境面、衛生面など多種多様な問題を抱えている状況が顕在化しています。

⑥将来の人口減少が予測され、空家等のさらなる増加による問題の増大

少子高齢化により人口が減少すると、人口に対して住宅数が過剰となり空家等の件数が増加し、問題が増大する要因となります。

3. 空家等に関する対策の基本的な方針

(1) 対象地区

本計画における空家等対策の対象地区は、南丹市全域とします。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」及び同条第2項に規定する「特定空家等」とします。

(3) 対策に関する基本方針

空家等は、私有財産であるため、所有者等が自らの責任において適切に管理する義務を負うことを基本原則としたうえで、基本的な方針を次に示すとおりとします。

①所有者等による適正管理の推進

空家所有者等に対して適正管理の責務を周知し、管理意識の向上に努めます。

②特定空家等に対する適正管理の推進

特定空家等については、周囲に悪影響を及ぼす恐れが高いことから、法に基づく助言・指導、勧告等の措置を行います。特に倒壊の危険性や緊急性が高い特定空家等については、公益性を慎重に判断し、行政代執行等により住民の安全安心の確保に努めます。

③利活用の推進

利活用が可能な空家等については、空き家バンクへの登録を促進し、移住・定住の推進に努めるとともに、観光施設やサテライトオフィスなどへのリノベーションも推進します。

4. 計画期間

本計画の期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とします。

また、国の施策や社会情勢の変化、計画に示す内容の進捗状況等を勘案し、必要に応じて適宜見直しを行います。

5. 空家等の調査

(1) 空家等の実態調査

空家等のデータベースを整備し、空家等の分布状況を把握するとともに、必要に応じて調査を実施します。

(2) 空家等の外観等調査

新たに苦情のあった空家等は、外観目視による現地調査を行います。

(3) 空家等の所有者等の調査

近隣住民への聞き取りや不動産登記簿情報、固定資産税納税義務者情報、住民票情報、戸籍情報、水道閉栓情報等から、所有者等の住所・氏名や相続関係者を調査します。

(4) 立入調査

空家等の調査は、外観目視による調査を基本としますが、敷地内若しくは建物内に立ち入って状況を確認する必要がある場合は、法第9条第2項の規定に基づき立ち入り調査を行うものとします。

6. 空家等の所有者等の適切な管理の促進

(1) 所有者等の意識の向上

空家等は、基本方針に示すとおり私有財産であるため、所有者等が自らの責任において適切に管理する義務を負うことが基本原則となります。

所有者等の意識を高めるため、空家等の適切な管理は所有者又は占有者の義務であることのほか、適正管理や空家等対策に関する情報を発信し、啓発に努めます。

参考

民法第 717 条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

- 1 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
- 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
- 3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者がいるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

7. 空家等及び除却した空家等に係る跡地活用の促進

(1) 空家等の活用の促進

空家等の活用の促進は、移住・定住人口の増加を図るためだけでなく、法第2条第2項に規定される特定空家等を生じさせないためにも有効です。

そのため、活用可能な空家等について、所有者等や移住希望者等に対して利活用を促すため、空き家バンク等の移住・定住促進や観光・企業誘致などに関する取り組みにより空家等の活用を促進します。

資料(20ページ～)に、空家等の活用を促進する取り組み(南丹市定住ガイドブック「なんくら」から抜粋)を示します。

(2) 除却した空家等に係る跡地活用の促進

除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産です。

所有者等に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化及び機能向上につながるよう努めます。

8. 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等の定義

特定空家等とは、法第2条第2項により、次の状態にあると認められる場合と定義されています。

- ・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

(2) 特定空家等の未然防止

特定空家等の発生を未然に防止するため、苦情や相談、要望、実態調査等により把握した空家等が、適切に管理されていないことにより周辺環境に悪影響を及ぼしていると認める場合は、当該空家等の所有者等に対し、必要に応じて適切な管理を行うよう助言・指導（行政指導）を行います。

(3) 特定空家等の認定

特定空家等の認定については、「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）」第2章（1）「特定空家等」の判断の参考となる基準（〔別紙1〕から〔別紙4〕）をもとに、行政の関与の可否を勘案して検討し、市が認定します。

(4) 措置の基本的な方針

①行政の関与の可否の判断

実態調査や地域住民からの相談・苦情等により、適切な管理が行われていない具体の事案を把握した場合は、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断します。

②他の法令等に基づく諸制度との関係

空家等に係る具体の事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられることが考えられます。また、状況によっては措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせ適用することも考えられます。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び

内容、実施主体等が異なることから、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択します。

③周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況の有無等により判断します。その際の判断基準は一律とせず、当該空家等の立地環境等に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断します。

④悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断します。その際の判断基準は一律とせず、気候条件等に応じて悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断します。

「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）」第2章（1）「特定空家等」の判断の参考となる基準（〔別紙1〕から〔別紙4〕）の概要

（国土交通省ホームページから引用）

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔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
 - ・ 基礎に不同沈下がある
 - ・ 柱が傾斜している 等
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・ 基礎が破損又は変形している
 - ・ 土台が腐朽又は破損している 等
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・ 屋根が変形している
 - ・ 屋根ふき材が剥落している
 - ・ 壁体を貫通する穴が生じている
 - ・ 看板、給湯設備等が転倒している
 - ・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等

〔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。
 - ・ 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。
 - ・ 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。
 - ・ 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) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ ごみ等の放置、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。
 - ・ ごみ等の放置、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。

〔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) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等

(2) その他、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。

- ・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。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等

〔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。

- ・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) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・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。
- ・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おそれがある。 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。

- ・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

(5) 特定空家等に対する措置の実施

①助言・指導

市長は法第14条第1項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対し適切な管理のため必要な措置を講ずるよう助言・指導を行います。

②勧告

市長は、助言・指導を行っても必要な措置の履行がみられない場合は、法第14条第2項の規定に基づき、相当な猶予期間を定め、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行います。勧告を受けた特定空家等の敷地（土地）については、固定資産税等の住宅用地特例（※）の適用対象から除外されます。

※固定資産税等の住宅用地特例について

住宅用地は、その税負担を特に軽減する必要から下記の区分により、土地の固定資産税額がそれぞれ軽減されています。（地方税法第349条の3の2。）同法の改正により、勧告がされた特定空家等の敷地について住宅用地特例の適用対象から除外されました。（平成27年5月26日付け総税固第41号。）

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	その他の住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の 課税標準	固定資産税：評価額×1/6 都市計画税：評価額×1/3	固定資産税：評価額×1/3 都市計画税：評価額×2/3

③命令

ア 市長は、勧告を行っても必要な措置の履行が見られない場合で、著しく管理不全な状態であると認められたときは、法第14条第3項の規定に基づき、所有者等に相当な猶予期間を定め、必要な措置を講ずるよう命じます。

イ 命令を実施する場合においては、法第14条第4項の規定に基づき、あらかじめ、その措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。

④行政代執行

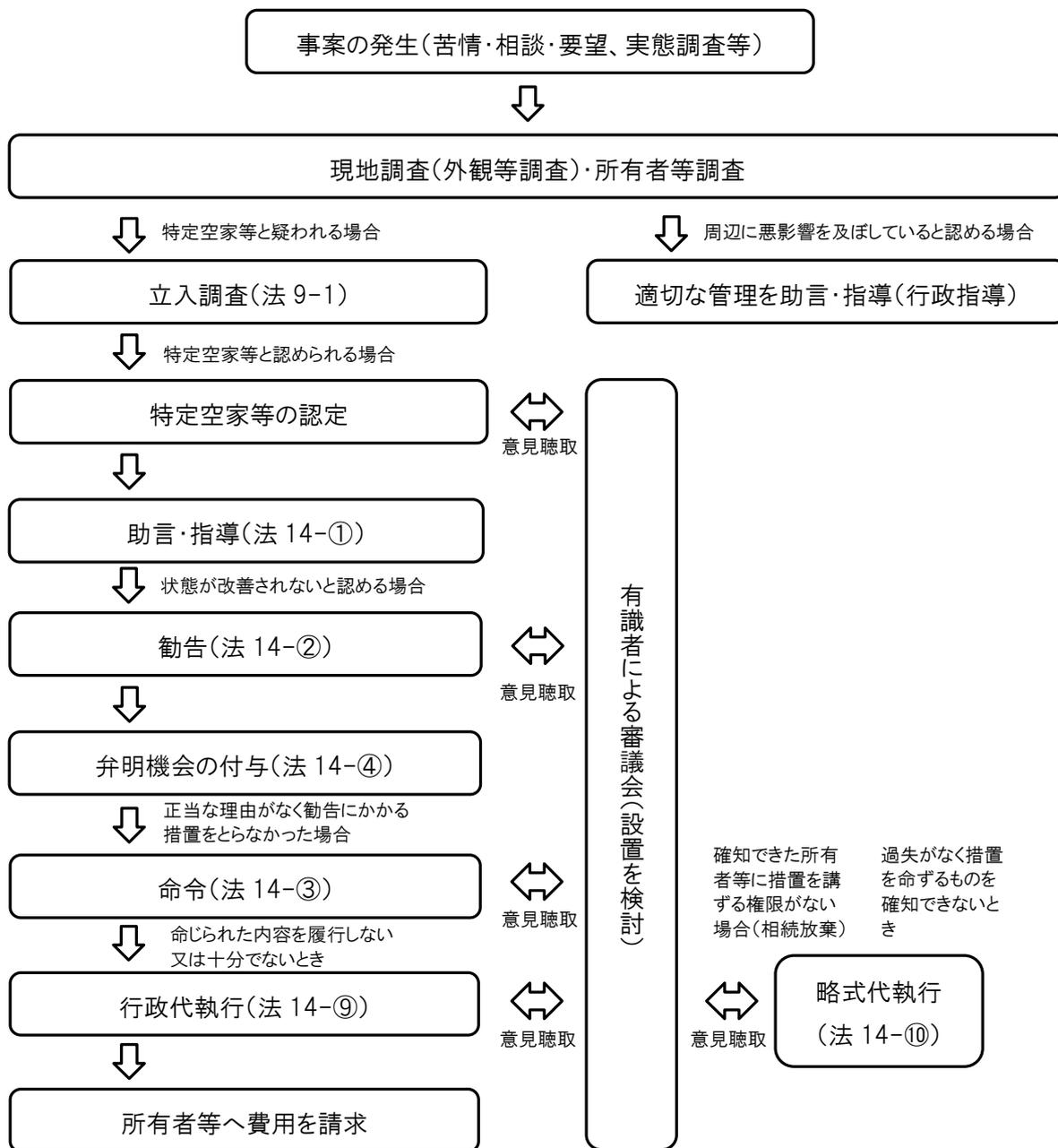
ア 市長は、命令の措置が履行されないときや履行の内容が十分でない認められる場合は、法第14条第9項の規定及び、行政代執行法（昭和23年法律第43号。）の規定に基づき、所有者等に代わり、当該空家等の除却等必要な措置を講じます。

イ この措置に要した費用等については、行政代執行法第5条の規定により、当該所有者等に請求します。

⑤略式代執行

市長は、過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合は、法第14条第10項の規定に基づく略式代執行により必要な措置を講じます。

(6) 特定空家等に対する措置の基本的な流れ



※命令・行政代執行、略式代執行については、不利益処分であるため、客観性、公平性及び妥当性があるかどうかを判断し、慎重に行うものとします。

9. 市民等からの相談への対応

(1) 相談窓口

空家等対策を実施していく中で起こり得る多岐にわたる相談に対応するため、次のとおり窓口を設置します。

適切に管理されていない空家等に係る市民からの苦情等へについては、各行政区長を通じて情報提供や要望を受け付け、内容に応じて関係部署間で連携を図りながら適切に対応します。

◆空家等に関する区長要望の受付窓口

地域振興部地域振興課

電話 0771-68-0019

◆空き家バンク等利活用に関する相談窓口

定住促進サポートセンター（日吉支所内）

電話 0771-68-1616

市民等からの相談への対応については、行政運営の効率化や市民への行政サービスの向上を図るため、相談窓口の一元化、関係部署間での情報共有や一元管理を進め、総合的かつ計画的な対策を検討していきます。

10. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内関係部署の役割分担

空家等の対策は多岐にわたるため、事案に応じて関係部署間で連携を図りながら適切に対応します。

部署名	役割（主な所管事項）
地域振興課	<ul style="list-style-type: none">・ 区要望の受付・ 空き家バンク、定住促進への空家活用
地域振興課 環境課 営繕課	<ul style="list-style-type: none">・ 現場確認、苦情相談対応等・ 区要望の回答・ 空き家の所有者調査、把握・ 空き家の所有者等への助言・指導（行政指導）・ 立入調査・ 特定空家の認定・ 法に基づく空家の所有者等への助言・指導、勧告、命令・ 代執行・ 被相続人居住用家屋等確認書の交付・ 空き家情報システムの管理・ 空家等対策計画の管理、改正

(2) 審議会等の設置

特定空家等に対する措置を適切に行うには、法務や建築に関する専門的な知見も踏まえた判断が必要と考えられるため、有識者による審議会等の設置を検討します。

(3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体等との連携及び協力のもと空家対策を実施します。

資料

空家等の活用を促進する取り組み

(南丹市定住ガイドブック「なんくら」から抜粋)

(1) 移住希望者・空家所有者の相談窓口

①南丹市定住促進サイト「nancla（なんくら）」

南丹市の魅力や多彩なライフスタイルの情報など、移住希望者が知りたい情報が満載の南丹市公式定住促進サイトです。

南丹市定住促進サイト「nancla（なんくら）」 URL：<http://www.nancla.jp/>

②南丹市定住促進サポートセンター

移住希望者や空き家所有者からの相談対応、空き家バンク物件の紹介などを行っており、南丹市に住みたい方を地域につなぐ役割を担っています。

南丹市定住促進サポートセンター

〒629-0398 京都府南丹市日吉町保野田市野 3-1

電話：0771-68-1616 FAX：0771-72-1005

メール：chiiki@city.nantan.lg.jp

③空き家バンク

空き家を売りたい方や貸したい方から登録された空き家の情報を、ホームページなどで利用希望者に紹介します。

南丹市定住促進サイト「nancla（なんくら）」 URL：<http://www.nancla.jp/>

(2) 移住者への支援

①移住促進（移住促進住宅整備）事業

移住促進特別区域（※22ヘクタール）の空き家を活用し、移住者が居住するために必要な改修を行う場合、その改修費（居住部分に限る）を予算の範囲内で補助します。

②Uターン者住宅購入・新改築支援商品券交付事業

住宅の購入・新築・改築を伴い、本市にUターンする子育て世帯に対して、南丹市商工会が発行する商品券を予算の範囲内で交付します。

(3) 空き家所有者への支援

①移住促進（空家流動化促進）事業

移住促進特別区域（※22 ページ）の空き家について、所有者が移住者を居住させるために家財道具の撤去などを行う場合、その撤去費などを予算の範囲内で補助します。

②サテライトオフィス誘致事業者等支援（空き家等流動化対策）事業

空き家などについて、所有者が企業にサテライトオフィス（本社から離れた場所に設置する事業所）を展開させるために家財道具の撤去などを行う場合、その撤去費などを予算の範囲内で補助します。

（4）地域団体への支援

①空き家掘り起こし事業

地域団体の働きかけにより、空き家所有者などが空き家バンクへの登録に同意したうえで新規登録した場合、その活動に対する報奨金を予算の範囲内で支給します。

また、上記の活動により、空き家バンクに登録された当該空き家が新規活用された場合、その活動に対する報奨金を予算の範囲内で支給します。

②空き家掃除お助け事業

空き家バンクに登録された空き家や新規活用が見込まれる空き家について、地域団体が所有者などの同意を得て家財道具の撤去などを行う場合、その廃棄物処分費（バケツ代）を予算の範囲内で補助します。

③移住促進（移住促進住宅整備）事業

移住促進特別区域（※22 ページ）の空き家を活用し、地域団体が移住者向けのお試し住宅（短期間居住または滞在する施設）やシェアオフィス（小規模事業者が共同利用する事業所）とするために必要な改修を行う場合、その改修費を予算の範囲内で補助します。

④地域定住促進拠点施設整備事業

空き家を活用し、地域団体が移住者向けのお試し住宅（短期間居住または滞在する施設）など定住促進拠点施設とするために必要な改修を行う場合、その改修費を予算の範囲内で補助します。

（5）しごと・企業への支援

①移住者起業支援事業

移住促進特別区域（※22 ページ）の空き家など既存施設を活用し、移住者または代表者が移住者である法人が起業するために必要な改修や整備を行う場合、その改修費・敷地整備費・設備機器整備費・設計費などを予算の範囲内で補助します。

②サテライトオフィス誘致事業者等支援（事業所開設・運営）事業

空き家などを活用し、企業がサテライトオフィス（本社から離れた場所に設置する事業所）を開設・運営する場合、その開設費・運営費を予算の範囲内で補助します。

※移住促進特別区域

人口減少・少子高齢化などにより、移住促進や地域活性化に向けた特別な対策を必要とする地域であって、空き家や農地の活用による移住者の受け入れに積極的な地域を、京都府が「移住促進特別区域」として指定します。

区域に指定されると、京都府や南丹市が実施する移住に伴う経済的負担の軽減策などを受けることができます。

■南丹市の移住促進特別区域

地区名	地区内の集落（行政区）名
①園部町川辺地区	船岡・高屋・大戸・熊原・佐切・越方
②園部町摩気地区	竹井・仁江・船阪・大西・宋人・半田・口人・口司
③園部町西本梅地区	殿谷・埴生・南八田・天引・法京・大河内・南大谷・若森
④八木町北地区	船枝・山室・室橋・諸畑・野条・池上
⑤八木町神吉地区	神吉上・神吉下・神吉和田
⑥日吉町世木地区	殿田（上）・殿田（下）・木住・生畑・中世木
⑦日吉町五ヶ荘地区	東雲・片野・新シ・和田・興風・彰徳・吉野辺・中組・海老谷・東組・下佐々江・中佐々江・上佐々江
⑧日吉町胡麻郷地区	畑郷・後野・上胡麻・広野・胡麻荘園・日吉平・新町・中野辺・西胡麻駅前・角本・中村・栄ヶ丘・東胡麻・上保野田・下保野田・志和賀※イングランドヒルズ除く
⑨美山町知井地区	南・北・中・河内谷・下・知見・江和・田歌・芦生・白石・佐々里
⑩美山町平屋地区	又林・下平屋・上平屋・安掛・野添・長尾・深見・荒倉・大内・内久保
⑪美山町宮島地区	原・板橋・宮脇・下吉田・島・長谷・上司・和泉・静原
⑫美山町鶴ヶ岡地区	今宮・栃原・砂木・棚・川合・殿・舟津・松尾・神谷・名島・洞・田土・上吉田・林・庄田・脇・熊壁・山森
⑬美山町大野地区	萱野・大野・川谷・岩江戸・肱谷・小淵・向山・檜原・音海

参考資料

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

(目的)

第一条 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)

第二条 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。

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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 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 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、又はこれを変更しようとするときは、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)

第六条 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(第十四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若しくは第十項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 市町村は、空家等対策計画を定め、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。
- 4 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変更並びに実施

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。

(協議会)

第七条 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。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、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。

(立入調査等)

第九条 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、第十四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、当該職員又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)

第十条 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、その保有に当たつ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)

第十一条 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。以下第十三条までにおいて同じ。)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。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 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。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 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の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を確知することができないとき(過失がなく

て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、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 11 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。
- 12 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。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 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。

(過料)

第十六条 第十四条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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。