

第8章 久御山町空家等対策計画

※本章（本計画）では、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」といいます。）第7条第2項の各号で定める事項について、各節・項目に**第1号関係**等の凡例を記載しています。

1 計画の概要 第1号関係

(1) 計画の位置づけ

本計画は空家法第7条第1項に規定する市町村版の空家等対策計画であるとともに、「久御山町第6次総合計画」を上位計画とした「久御山町住生活基本計画」に定める基本施策「1-2 既存住宅ストックの流通と活用の促進」における取組として策定するものです。

(2) 対象とする空家等の種類

対象区域は、本町全域とします。

また、対策の対象（空家等対策の対象とする空家等）は、空家法第2条第1項に規定する「空家等（非住宅を含む）」とします。

図表 75 空家法第2条第1項に規定する空家等

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。）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。

(3) 計画期間 第2号関係

本計画は、令和8年度から令和17年度までの10年間を計画期間とします。

なお、今後の社会経済情勢の変化や国・府の住宅施策の動向等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

2 空家等をとりまく状況 第3号関係

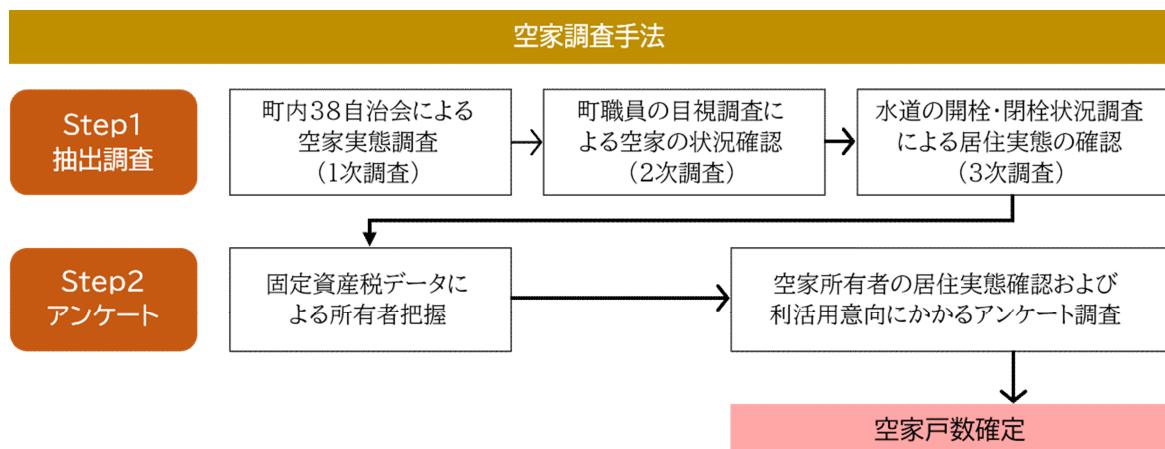
(1) 空家実態調査の概要

①調査の構図

本計画では、以下に示す調査フローに基づき、町内における空家戸数及び利活用の実態を調査しました。

Step 1 で抽出した98件のうち、解体予定が確認された1件を除く97件を対象に、アンケート配布により居住実態と所有関係、今後の利活用の意向を確認しました。今後も地元住民・自治会、民生委員、関係機関等からの情報を基に、継続的に空家等の実態を把握していきます。

図表 76 空家実態調査の構図（再掲）



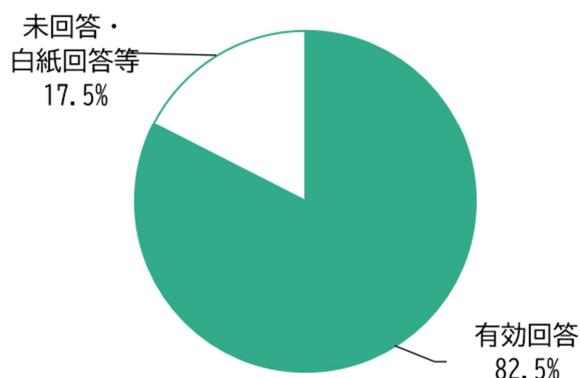
②アンケートの配付・回収状況

アンケートは令和7年1月中旬に配付し、督促のための再送分も含めて最終的な回収時期は3月下旬までとなりました。

総配布数は97票で、回収票数及び有効回答率は以下のとおりです。

図表 77 配付・回収状況【n=97】

配布数	97
回収数	83
うち有効回答数	80
有効回答率	82.5%



(2) 結果のまとめ（概要）

①空家住宅としての確定について（問3）

- 空家住宅として確認できたのは30件（37.5%）でした。
- 空家住宅は、その半数近くが町域の東部に所在しています。
- 白紙回答や返信なし、宛先不明などで17件の実態が未把握です。

状態	件数	構成比 (%)
空家	30	37.5
解体・除却済	1	1.3
売却・譲渡済	4	5.0
その他（賃貸等）	8	10.0
居住もしくは利活用中	37	46.2
有効回答 計	80	100.0
(白紙回答、返信なし、宛先不明)	17	-

②空家の状態について（付問3-①、付問3-⑤）

- 空家住宅の半数以上は、建築から50年以上を経過しています。
- 空家住宅のうち8割以上は修繕を行うことで、あるいはそのまま住める状態であり、住める状態でない住宅は多くありません。

③空家等の発生要因について（付問3-④）

- 住まなくなった理由は死亡によるものが多く、次に入院や入所によるものが主要因で、生活への不便さによるものは軽微でした。
- 空家になる前の居住の特徴から、今後は高齢者の単身居住となっていく見込みがあります。

④空家の利活用について（問4、問5）

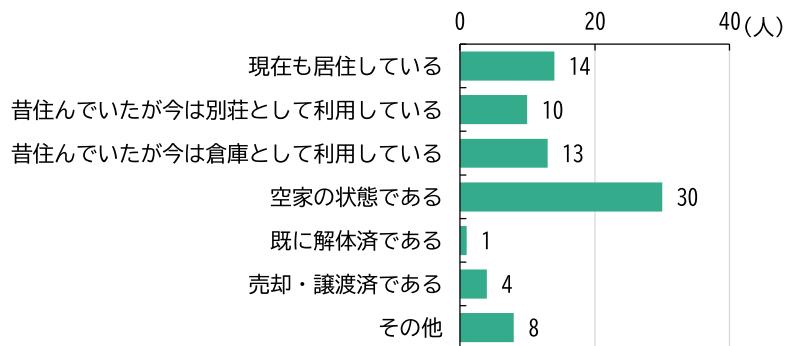
- 空家の2/3には居住の予定がなく、自身あるいは家族の居住予定がある空家は1割を下回ります。
- 空き家バンクの利用希望者は、空家所有者の2割を下回っています。

(3) 調査結果（抜粋）

問3 住宅は現在どのような状態ですか。

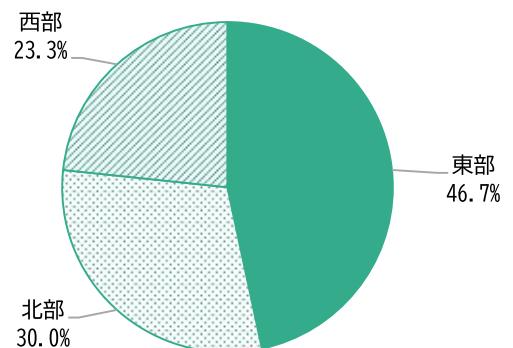
住宅の現在の状況は、「空家の状態である」が回答全体の1/3を超えて最も多く、次いで「現在も居住している」が2割強、「昔住んでいたが今は倉庫として利用している」が2割弱となっています。

図表 78 住宅の現在の状況【n=80】



なお、空家の状態であると回答された住宅（以下、「空家住宅」といいます。）の所在地は、町域の東部（第二京阪道路以東）が全体の半数近く、次いで北部（府道八幡宇治線以北）が多くなっています。

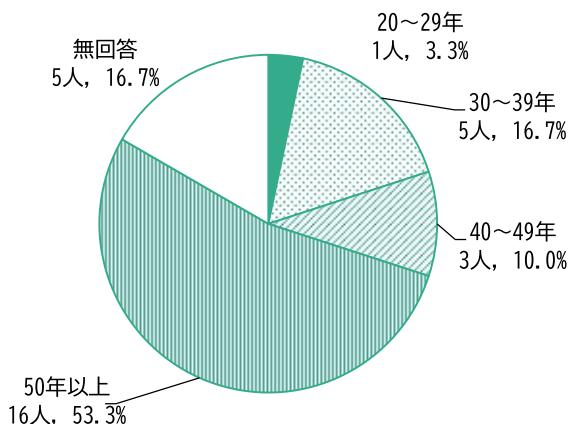
図表 79 空家住宅の所在地【n=30】



付問3-① 住宅の築年数はどのくらいですか。

空家住宅の築年数は、半数以上が50年以上となっています。

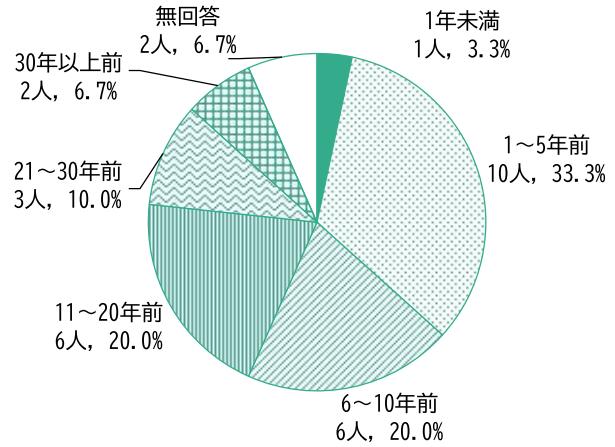
図表 80 空家住宅の築年数【n=30】



付問3-② 住宅に住まなくなつた時期は、いつ頃からですか。

空家住宅に住まなくなつた時期は1～5年前が1/3程度で最も多く、10年以内の合計は全体の半数を超えていきます。

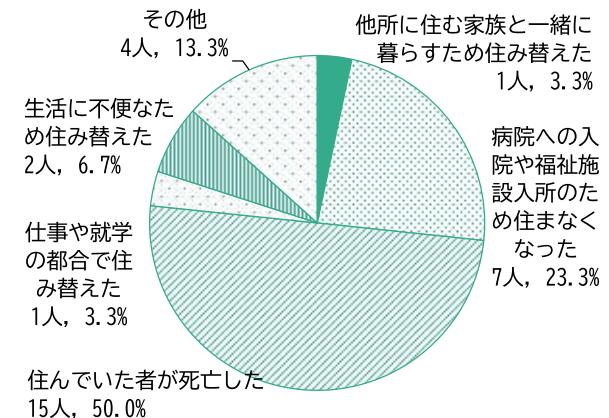
図表 81 空家住宅に住まなくなつた時期【n=30】



付問3-④ 住宅に住まなくなつた理由は何ですか。

空家住宅の住宅に住まなくなつた理由は、居住者の死亡が全体の半数を超えており、次いで居住者の入院・施設入所が1/4程度となっています。

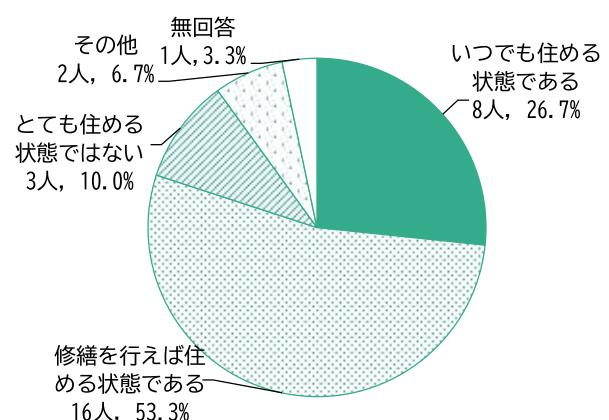
図表 82 空家住宅の住まなくなつた理由【n=30】



付問3-⑤ 住宅は、住める状態ですか。

空家住宅の状態は「修繕を行えば住める状態である」が全体の半数を超えており、次いで「いつでも住める状態である」が1/4程度となっています。

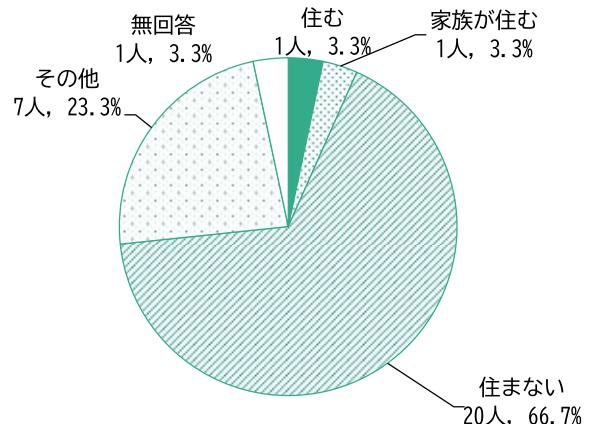
図表 83 空家住宅の状態【n=30】



付問3-⑥ 住宅に将来住みますか。

空家住宅の将来の居住予定は、全体の2/3が「住まない」となっています。

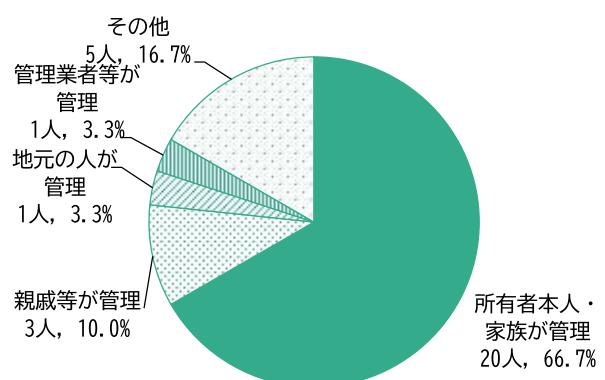
図表 84 空家住宅の将来の居住予定【n=30】



付問3-⑦ 現在、住宅の「建物や敷地」を管理している方は、どなたですか。

空家住宅の管理は、全体の2/3が「所有者本人・家族が管理」となっています。

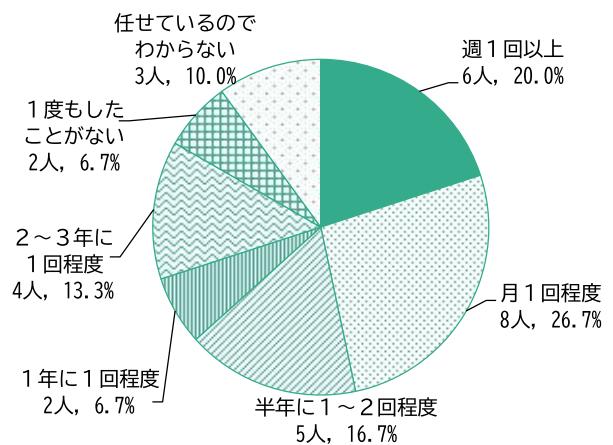
図表 85 空家住宅の現在の管理状況【n=30】



付問3-⑧ 住宅の維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか。

空家住宅の維持管理の頻度は「月1回程度」が全体の1/4を超えて最も多く、「週1回以上」「月1回程度」を合わせると全体の4割を超えています。

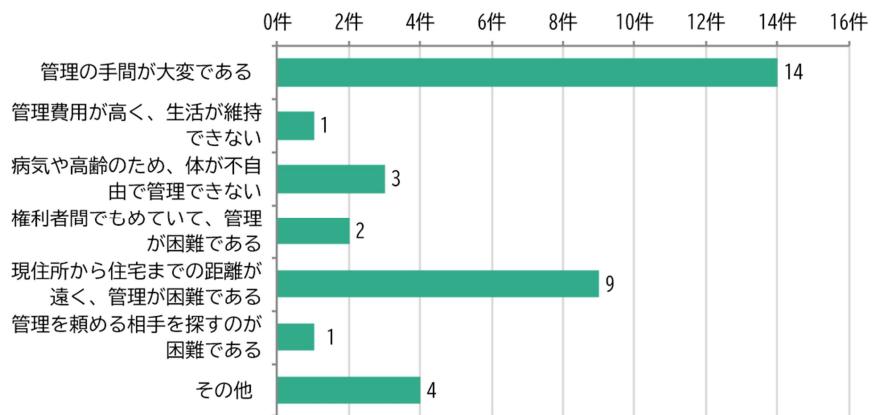
図表 86 空家住宅の維持管理の頻度【n=30】



付問3-⑨ 住宅の維持管理について困っていることは何ですか。（複数回答）

空家住宅の維持管理で困っていることは「管理の手間が大変である」が最も多く、次いで「現住所から住宅までの距離が遠く、管理が困難である」が多くなっています。

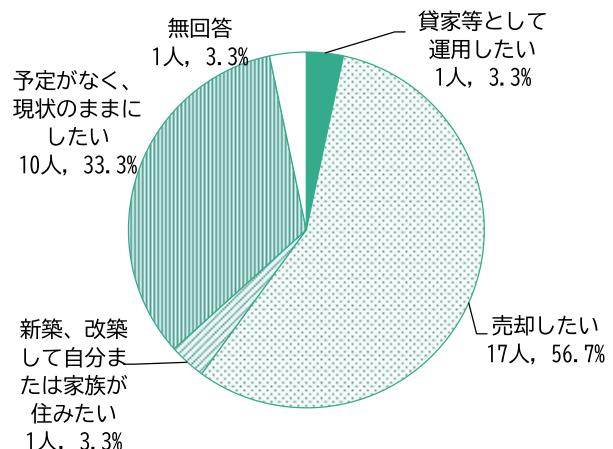
図表 87 空家住宅の維持管理で困っていること【複数回答】



問4 住宅の利活用について、どのようにお考えですか。

空家住宅の利活用についての意向は「売却したい」が全体の半数を超えており、「予定がなく、現状のままにしたい」が1/3となっています。

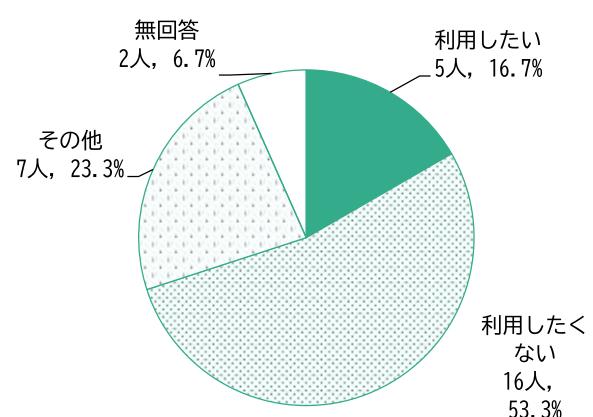
図表 88 空家住宅の利活用についての意向【n=30】



問5 現在、本町では、空家（一戸建て住宅）などの情報を公開し、利用希望者に紹介する『久御山町空き家バンク』という取り組みを行っています。あなたは空き家バンクを利用したいと思いますか。

空家住宅の空き家バンク利用意向は「利用したくない」が全体の半数を超え、「利用したい」は2割を下回っています。

図表 89 空家住宅の利活用についての意向【n=30】



3 空家等の課題

(1) 法及び国・都道府県計画等からの課題

- 改正空家法が令和5年12月に施行されており、法に基づく取組が必要です。
- 空家等対策として、住生活基本計画(全国計画)及び京都府住生活基本計画で「空家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進」が位置づけられています。

(2) 町の上位・関連計画等からの課題

- 本町の総合計画において「空家の解消による生活環境の保全」が位置づけられています。
- 久御山町住生活基本計画の第6章において「空家の発生予防と利活用の推進」が重点施策として位置づけられています。
- 従来から取り組んでいる久御山町空き家バンク（以下「空き家バンク」といいます。）は、認知度が低く登録（バンク活用）への関心も高くななど、制度運用の見直しが必要です。
- 空家化してから除却、宅地販売に至るまでの期間において、空家やその予備軍が適正に維持管理される仕組みづくりが必要です。

(3) 空家実態調査からの課題

- 空家の数は少なく、現時点では危険な状態や著しい景観阻害は見られないものの、将来的には空家が増加していく可能性があります。
- 多くの空家は所有者が自己管理していますが、距離や身体的理由で管理が難しくなることで空家化したケースが多く、所有者の状況変化にあわせた段階的な対応が必要です。
- 一方で、今後の空家の利活用を考えていないケースが多く、円滑な市場環流（空家流通）を促進する対策のあり方を検討していく必要があります。
- また、白紙回答や未回答、未達などで実態が把握できなかった中に問題のある空家が含まれる可能性が高いため、引き続き調査していく必要があります。

図表 90 【参考】ライフイベントごとの住宅の状態変化イメージ

ライフイベント	住宅の状態変化
子世代の独立（世帯分離や転出）、高齢夫婦のみ世帯の死別など	世帯規模とのミスマッチ発生、維持管理の担い手が減少 (空家予備軍への移行)
高齢単身世帯の入院・入所、要支援・要介護状態への移行、子どもの住宅での同居開始など	維持管理の担い手が不在、遠隔化 (空家化、管理不全住宅等予備軍への移行)
単身世帯の世帯主の死亡、相続の放棄や処分の判断など	所有者が遠隔化、維持管理の担い手が不明瞭化 (管理不全住宅等への移行、特定空家等予備軍への移行)

4 空家等対策にかかる基本的な方針 第1号関係

本町において、現時点で空家等にかかる問題はまだ顕在化していないため、空家を出さないことを重視し、予防的な対策を主軸に基本的な方針を定めます。

なお、本町には持ち家の集合住宅が少ないことから、本計画では戸建ての空家等を対象とします。また、特に空家等が集積する地域もないため、空家等活用促進区域の設定は行いません。

(1) 空家発生の抑制

空家対策の起点として、まず町内の住宅が空家にならないようにするための事前の対策に取り組みます。

所有者が健在な時期に住まいを次代へ適切に引き継いでいけるよう、親族を含めた住宅所有者に対する啓発を進めます。

あわせて、空家予備軍も含めた町内の住宅の実態を継続的に把握するとともに、空家の発生要因となる住宅所有者の状況変化の把握に努め、対策の必要性を庁内で共有できるようにします。

- 住宅資産の保全と活用にかかる啓発
- 維持管理にかかる住教育の推進
- 予備軍を含む空家実態の継続的な把握

(2) 空家の適正管理の推進

空家になった住宅については、所有者の意向を踏まえつつ、定期的に訪問し、住宅及び敷地内の樹木等の状態を確認して必要があると思われる時は、住宅の修繕や敷地内の樹木等を適正に管理・維持するよう指導します。

- 所有者による適正管理の支援
- 市場環流の促進

(3) 空家等及び跡地利活用の促進

空き家バンクの活用の促進および国の補助制度や支援の枠組みについて周知を図ります。

○国の補助制度の活用推進

○不動産売買の円滑化

(4) 特定空家等への対応

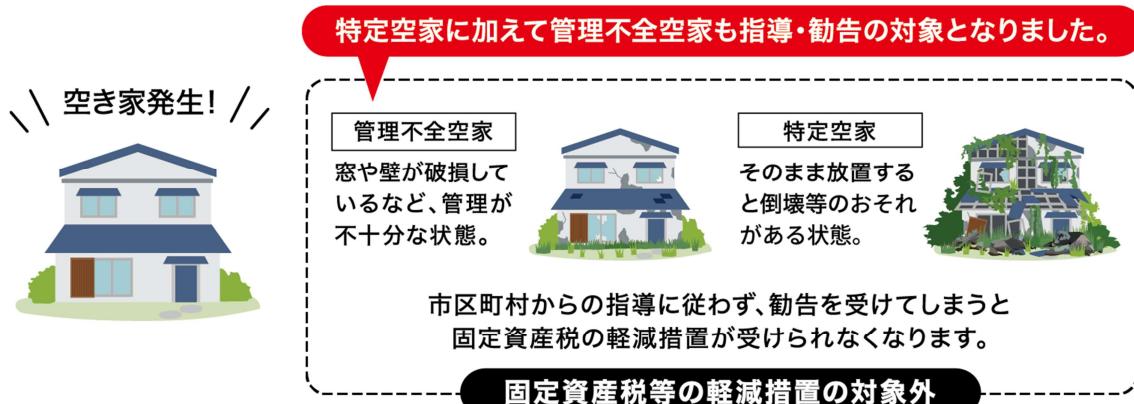
改正空家法では、管理が行き届いておらず放置すれば特定空家等になる可能性のある空家について、管理不全空家等として町から所有者に勧告を行うことができるようになりました。

また、相続放棄・所有者不明の特定空家等については、空家法に則り管理・処分することができます。特定空家等が保安上著しく危険な状態である場合は、命令等の一部手続を経ずに町長が代執行することも可能になっています。これらの制度を運用し、的確に対応を図ります。

○管理不全空家等の措置

○特定空家等の措置

図表 91 【参考】管理不全空家・特定空家の概要（国土交通省ホームページより）



5 対策のための施策

(1) 空家発生の抑制 第4号関係

①住宅資産の保全と活用にかかる啓発

- ・空家の譲渡所得にかかる3,000万円の特別控除等、活用にかかる制度を周知します。

②維持管理にかかる住教育の推進

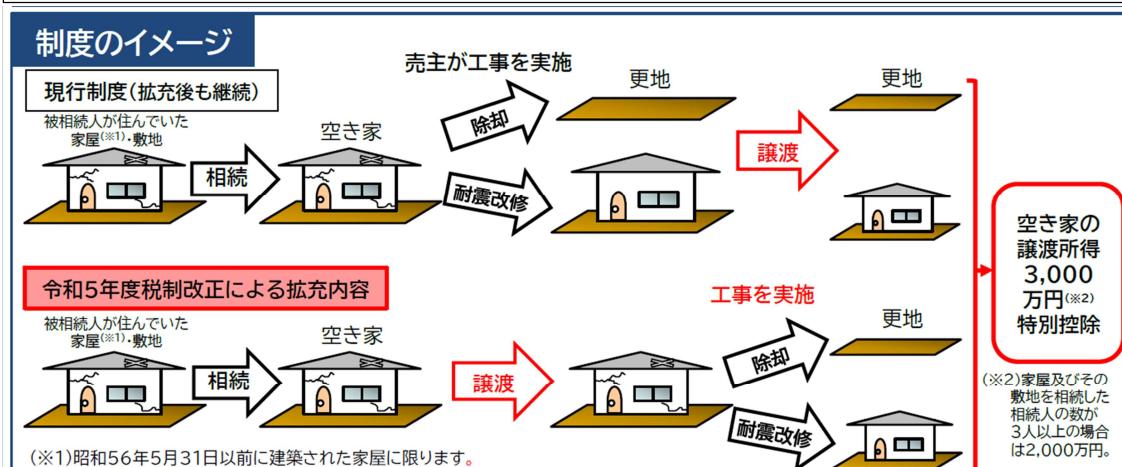
- ・宅建業協会や不動産コンサルティング協会が実施している不動産無料相談会について周知します。

③予備軍を含む空家実態の継続的な把握

- ・今後も、引き続き追跡調査を実施します。
- ・あわせて、空家化する要因となる情報を早期に把握できるよう、空家にかかる町の情報窓口を明確にするとともに、庁内での情報共有に向けた連携を進めます。

図表 92 【参考】空家の譲渡所得に対する特別控除制度の概要（国土交通省ホームページより）

相続した空家等の有効活用を促進するために、相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた一定の要件を満たす家屋を相続した相続人が、当該家屋とその敷地（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限る。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度です。



(2) 空家の適正管理の推進 第4号・第6号関係

①所有者による適正管理の支援

- ・管理不全空家等への移行が懸念される空家の所有者に対して、京都府住宅供給公社の無料住宅相談などを通じて、適切な管理手法を助言します。
- ・久御山町空き家バンク協力業者をはじめとする、町の施策と連携した空家等対策で実績を有する事業者に対し、改正空家法で新設された空家等管理活用支援法人¹⁹の指定を検討します。

¹⁹ 空家等管理活用支援法人：市区町村が空家の活用や管理に取り組むNPO法人・社団法人・会社等を指定し、所有者への相談対応や活用希望者とのマッチング、所有者からの委託に基づく空家の活用・管理などを行う制度。

②市場環流の促進

- ・今後も所有者が住む見込みのない空家については、空き家バンクの活用を所有者に働きかけます。

(3) 空家等及び跡地利活用の促進 第5号関係

①国の補助制度の活用推進

- ・民間による空家の利活用に対する国の補助制度について、活用を促進していきます。

②不動産売買の円滑化

- ・所有者の希望に応じ、町の施策と連携・協働する事業者の情報を提供します。
- ・除却後の適切な境界確定による宅地流通を促進するため、地籍調査を推進します。

(4) 特定空家等への対応

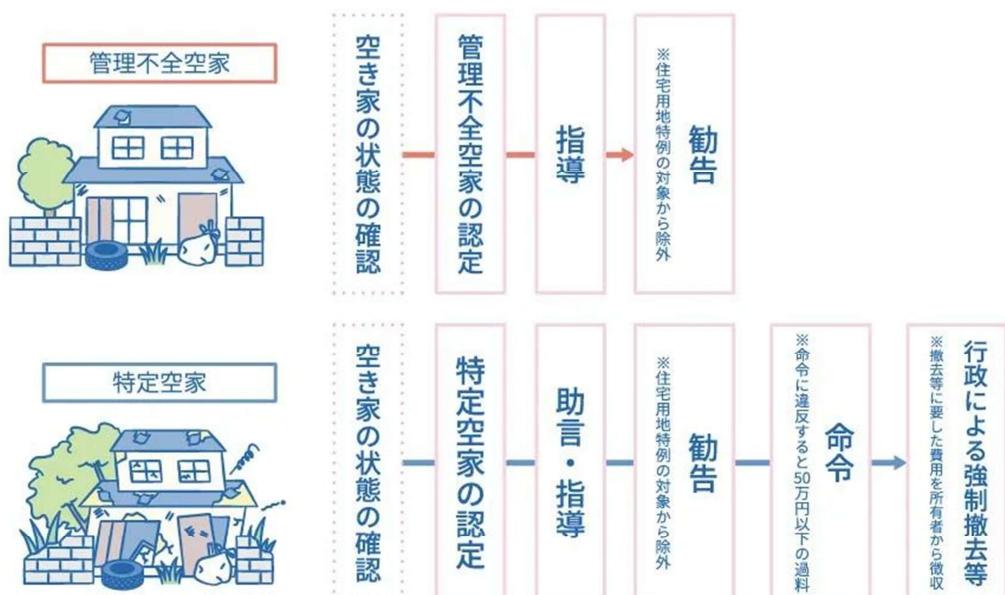
①管理不全空家等の措置

- ・京都府および関係各課と連携した指導・勧告により、流通・活用を促します。

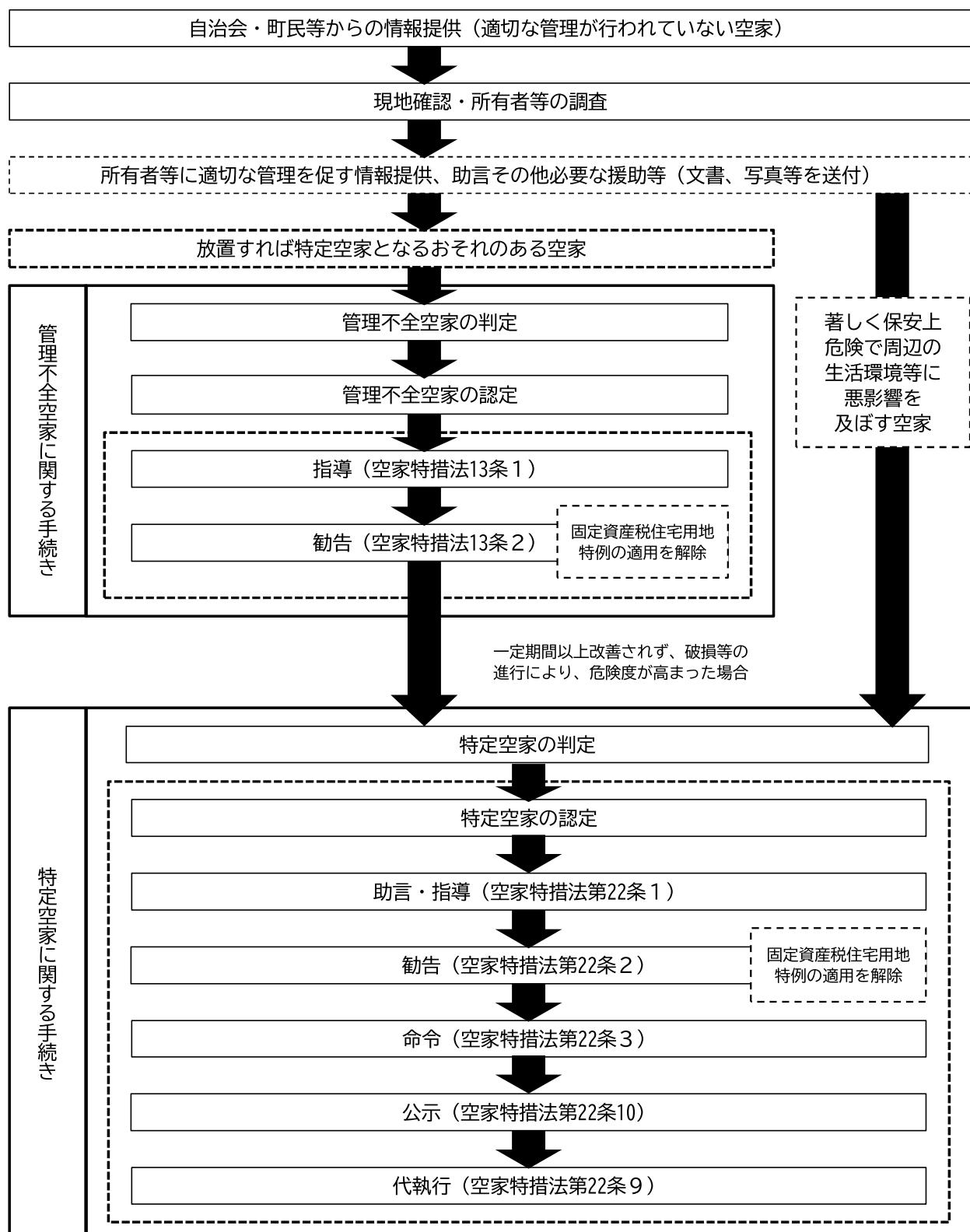
②特定空家等の措置

- ・特定空家等に認定する場合には、空家法に基づき、助言または指導、勧告により、流通・活用を促します。
- ・空家等の所有者や相続人等の所在が把握できない場合には、民法に基づく「不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度」や略式代執行の実施を検討します。

図表 93 【参考】管理不全空家、特定空家に対する措置の流れ(政府広報オンラインより)



図表 94 【参考】空家に対する措置の流れ（全体）



6 推進体制 第7号・第8号関係

(1) 役割分担の考え方

空家等対策を推進するためには、所有者だけでなく、行政、団体・事業者等、地域の協働による対応が不可欠であることから、これまで以上に各主体と連携・協働し、それぞれの取組等を推進します。

①所有者等の役割

- ・空家等にしない（居住段階からの空家化に備えた事前準備）
- ・空家等の適正管理
- ・早期の利活用の推進

②行政の役割

- ・空家等の把握
- ・空家等対策計画の策定および見直し
- ・空家等の適正管理の啓発、指導
- ・空家等の積極的な利活用を図るための情報提供や支援制度の検討

③関係団体・事業者等の役割

- ・空家等適正管理、利活用の提案
- ・所有者等への中古住宅市場に関する情報提供
- ・行政との連携、協働体制の構築

④地域の役割

- ・空家等の適正管理、利活用に関する地域の合意形成
- ・良好な住環境の維持保全
- ・行政との地域情報の共有

(2) 庁内体制

①主管課及び関係課

- ・主管課は都市整備部建設課に設置します。
- ・住民情報並びに土地建物の課税情報を管理する関係課と連携した体制を構築します。

②庁内関係課との連携

- ・所有者の高齢化に対応するため、関係課との連携を図ります。
- ・空家実態の追跡調査にあたっては、自治会との協力に際して関係課との連携を図ります。
- ・その他、必要に応じて各関係課との連携体制を構築します。