

産業建設常任委員会

日 時 平成 29 年 10 月 24 日（火）午前 10 時～
場 所 第 3 委員会室

1 開議

2 案件

(1) 市街化調整区域の既存集落の区域指定について
(まちづくり推進部行政報告)

(2) 空家等対策条例の制定、空家等対策計画の策定について
(土木建築部行政報告)

3 その他

産業建設常任委員会

市街化調整区域の既存集落の 区域指定について

平成29年10月24日（火）

まちづくり推進部都市計画課

市街化調整区域の既存集落の 区域指定について

平成29年10月24日(火)
まちづくり推進部都市計画課

市街化調整区域の既存集落の区域指定について

1. 区域指定の概要
2. 区域指定の背景・目的
3. 区域指定の基本的な考え方
4. 指定区域のイメージ
5. 指定区域内で許容する建築物の用途(案)
6. 区域指定により期待される効果
7. 区域指定の手続き
8. 今後の予定

1. 区域指定の概要

<概要>

「**既存集落の区域指定**」とは、市街化調整区域の既存集落の地域再生や地域コミュニティの維持・活性化を図るため、都市計画法の規定により、**市長が区域と建物用途を指定して**、指定区域内において自己用住宅等の一定の建築物の立地を可能とする**開発許可制度**。

<根拠法>

- ・都市計画法第34条第12号
- ・亀岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第8条、第9条(H29.4.1施行)

2. 区域指定の背景・目的①

亀岡市における「市街化区域と市街化調整区域との区分」の状況



2. 区域指定の背景・目的①

① 亀岡市の市街化調整区域の特徴

府内他都市と比較して

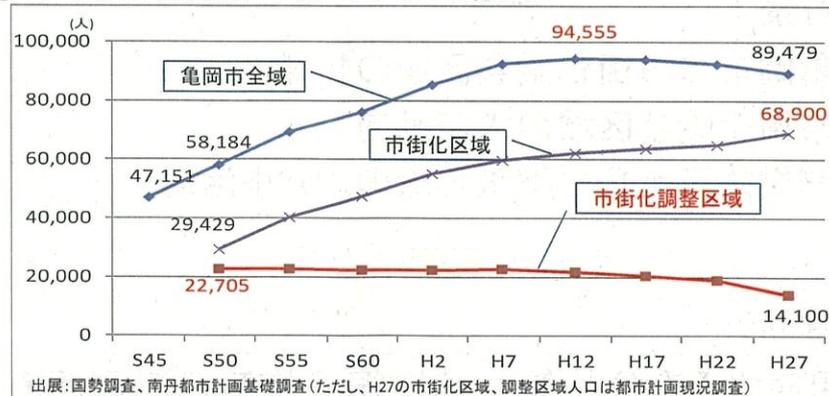
- ・ **区域面積が広い** (約12,000ha、第2位)
※都計区域面積に占める割合も高い(約92%、第3位) ※いずれも京都市を除く
- ・ **既存集落が多くあり、集落人口も多い** (約14千人、第2位)
※都計区域人口に占める割合も高い(約17%、第3位) ※いずれも京都市を除く
- ・ **観光資源が多く点在**
※亀岡3大観光(湯の花温泉、保津川下り乗船場、トロッコ駅周辺)は全て市街化調整区域



農林漁業との調和を図りながら、本市の市街化調整区域の特徴に応じた**合理的な土地利用**(開発規制の緩和を含む)**を図ることが、本市のまちづくり上重要な要素の一つ。**

2. 区域指定の背景・目的②

② 市街化調整区域の人口動向



市街化調整区域では、一貫して人口減少が継続しており、少子高齢化の進行と相まって、**地域活力の低下や地域コミュニティの衰退が懸念**されている。

2. 区域指定の背景・目的③

③開発許可事務の権限移譲 (H29.4.1) のメリット活用

権限移譲に伴い、開発許可基準等に係る**独自条例**の制定により、市域の実情に応じた**きめ細やかな開発許可制度の運用が可能**となった。



市条例※(H29.4.1施行)において、市街化調整区域の既存集落内の一定の開発行為を許容できるよう規定整備したところであり、これを具体的に運用するため、**速やかに区域指定**を行っていく必要がある。

※亀岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

2. 区域指定の背景・目的(まとめ)

<背景>

- ①亀岡市の市街化調整区域の特徴
- ②市街化調整区域の人口動向
- ③開発許可事務の権限移譲のメリット活用



<目的>

関連する定住施策や地域振興施策等の取組みと合わせ、**既存集落の地域再生や地域コミュニティの維持・活性化を図るため、区域指定を実施。**

3. 区域指定の基本的な考え方

<基本的な考え方>

- 線引き制度の趣旨を逸脱しない(あくまで調整区域である)こと
- 既存集落の地域再生を目的としたものであること
- 積極的な公共施設整備や住宅地開発を促進するためのものではないこと

<上位計画での位置付け>

○市総合計画

→ 地域コミュニティの維持・形成が課題となっている集落地において、地域活力の維持・回復に向けた住民の取り組みを支援します。

○市都市計画マスタープラン

→ 農林業の担い手の確保や地域コミュニティの維持に向けた定住施策として、市街化調整区域における開発審査会付議基準等の活用について検討します。

4. 指定区域のイメージ

<指定要件>

- ①人口減少等により地域コミュニティの維持が困難な地域
- ②敷地間隔100m以内に概ね50戸以上の建築物が連たん
- ③道路、給排水施設等が概ね整備されていること

※ただし、災害発生の恐れのある区域や営農適地等を除く

<指定区域のイメージ図> ※詳細は参考資料3「区域指定のイメージ図」参照



5. 指定区域内で許容する建築物の用途(案)

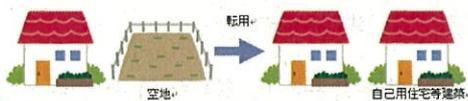
		市街化調整区域	
		一般地区(現行制度)	指定区域(新制度)
許容する建築物の用途	<ul style="list-style-type: none"> ・農家住宅 ・分家住宅 ・線引き前宅地の住宅等 <p>※詳細は参考資料4「市街化調整区域で建築できる建築物(現行制度)」参照</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・同左 <p>+</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自己用住宅 ・自己用兼用住宅 ・小規模店舗、飲食店 ・簡易宿所(用途変更のみ)等

6. 区域指定により期待される効果

<期待される効果(例)>

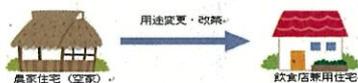
【空地活用】

指定区域内であれば、空地等に誰でも自己用住宅等の一定の用途の建築物を建てることができます。



【空き家(古民家等の地域資源)活用】

指定区域内であれば、空き家を誰でも店舗兼用住宅等の一定の用途の建築物として活用できます。

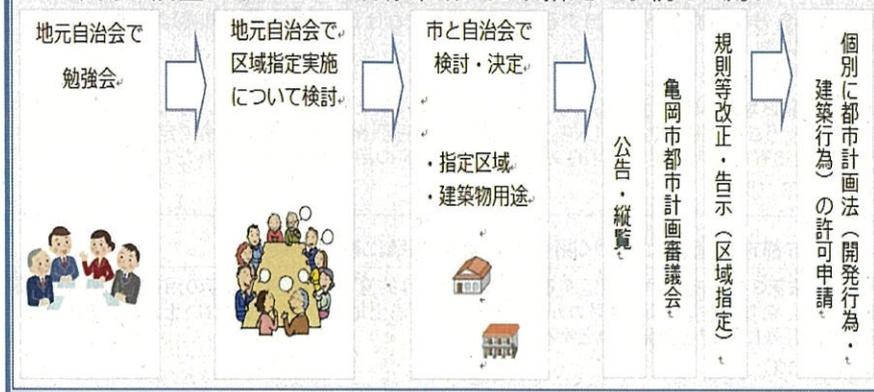


定住促進

地域振興

7. 区域指定の手続き

～ 市街化調整区域における既存集落の区域指定の手続きの流れ ～



平成29年度はモデル的に保津町(京都府移住促進条例に基づく「移住促進特別区域」)で区域指定を予定。

8. 今後の予定

平成29年12月	区域指定に係る規則改正※1 (指定基準の整備)
平成30年1月	区域指定案の公告・縦覧(モデル地区※2)
平成30年2月	亀岡市都市計画審議会への意見聴取(モデル地区※2)
平成30年3月	区域指定 (モデル地区※2)
平成30年4月～	モデル地区内における個別の許可申請の受付開始 ※以後、順次、指定区域を追加予定

※1 亀岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則

※2 京都府の移住促進特別区域の指定を受けた保津町等

参 考(法令抜粋)

<都市計画法>

第34条 前条の規定に関わらず、市街化調整区域に係る開発行為(略)については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしなければならない。

一～十一 (略)

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県知事の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

十三、十四 (略)

<亀岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例>

第8条 法第34条第12号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、令第8条第1項第2号口から二までに掲げる土地の区域を含まない土地の区域における、次の各号に掲げる開発行為とする。

(1)、(2) (略)

(3) 独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であって当該都市計画区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落で、規則に定める基準のいづれにも該当するもののうち市長が指定した区域内において行う開発行為

(4)、(5) (略)

市街化調整区域における既存集落の区域指定について

市街化調整区域内の既存集落では、市街化区域に比べて人口減少・高齢化が進行しており、地域活力の低下や地域コミュニティの衰退が懸念されています。

そのため、既存集落における地域再生や地域コミュニティの維持及び活性化を図るため、市長が区域と用途を指定して、自己用住宅等の一定の建築物の立地を可能とする制度が「既存集落の区域指定」です。

※定住促進等に取り組みられている地域から順次指定に向けた取組みを進めていきます。

～ 地域でこんな声が聞こえたことはありませんか？ ～

若い人たちが減って、夏祭りなどの行事を行うのが難しくなってきたなあ..



この地域も空地・空家が増えてきたけど、うまく活用できないかなあ..

市街化調整区域内の既存集落の区域指定のイメージ

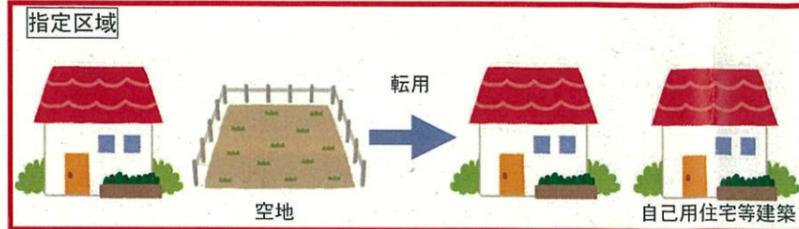
建築物の敷地面積が100m以内に概ね50戸以上の建築物が連たんする区域で道路等の公共施設が概ね整備されている区域うち、災害の発生のおそれのある土地の区域や農用地として保全すべき土地の区域を除いた区域が指定要件となります。(案)



市街化調整区域の指定既存集落内での建築行為のイメージ

地域の皆さまと検討して、指定をした建物の用途（市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難なものに限る）に供する建築物の立地が可能となります。
例) 自己用住宅、兼用住宅、小規模店舗など

指定区域内であれば、空地等に誰でも自己用住宅等の一定の用途の建築物を建てることができます。



※現在は、農家住宅等、一定の条件を満たす場合でなければ自己用住宅を建築することはできません。

指定区域内であれば、空家を誰でも店舗兼用住宅等の一定の用途の建築物として活用することができます。

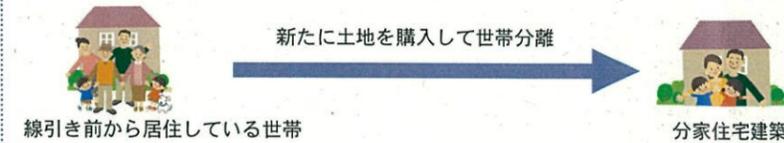


※現在は、線引き前宅地等、一定の条件を満たす場合でなければ店舗兼用住宅へ用途変更することはできません。

市街化調整区域で建てられる自己用住宅（※現行制度で建てることができます）

平成27年1月22日から亀岡市内の市街化調整区域における自己用住宅建築に関する許可基準が変わりました。

線引き（S46.12.28）以前から居住している世帯の分家（世帯分離）住宅の建築について、線引き後に取得した土地であっても自己用住宅を建築できるようになりました。



※以前は、分家住宅が建てられる土地は、本家世帯（世帯分離前の世帯）が線引き前から所有していた土地に限られていました。

線引き（S46.12.28）以前からの宅地における住宅建築について、線引き以前からの宅地であることの証明があれば、自己用住宅に限り建築が可能となりました。



※以前は、線引き以前から宅地として利用されていたとしても、現状が更地になっていれば、再建築することができませんでした。

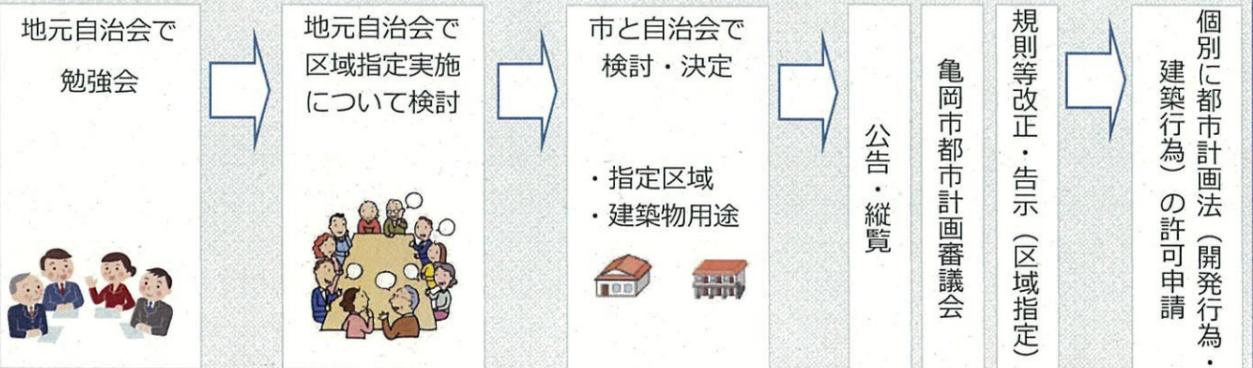
ご注意ください.....

- 市街化調整区域では、建物の新築や改築、用途の変更、敷地面積の変更に制限があり、原則、都市計画法に基づく手続きが必要です。(接道条件など内容により許可できない場合があります)
 - 建築基準法の建築確認など、別途他法令の許認可を要する場合があります。
- 必要な手続きは案件により異なりますので、まずは亀岡市都市計画課へご相談ください。

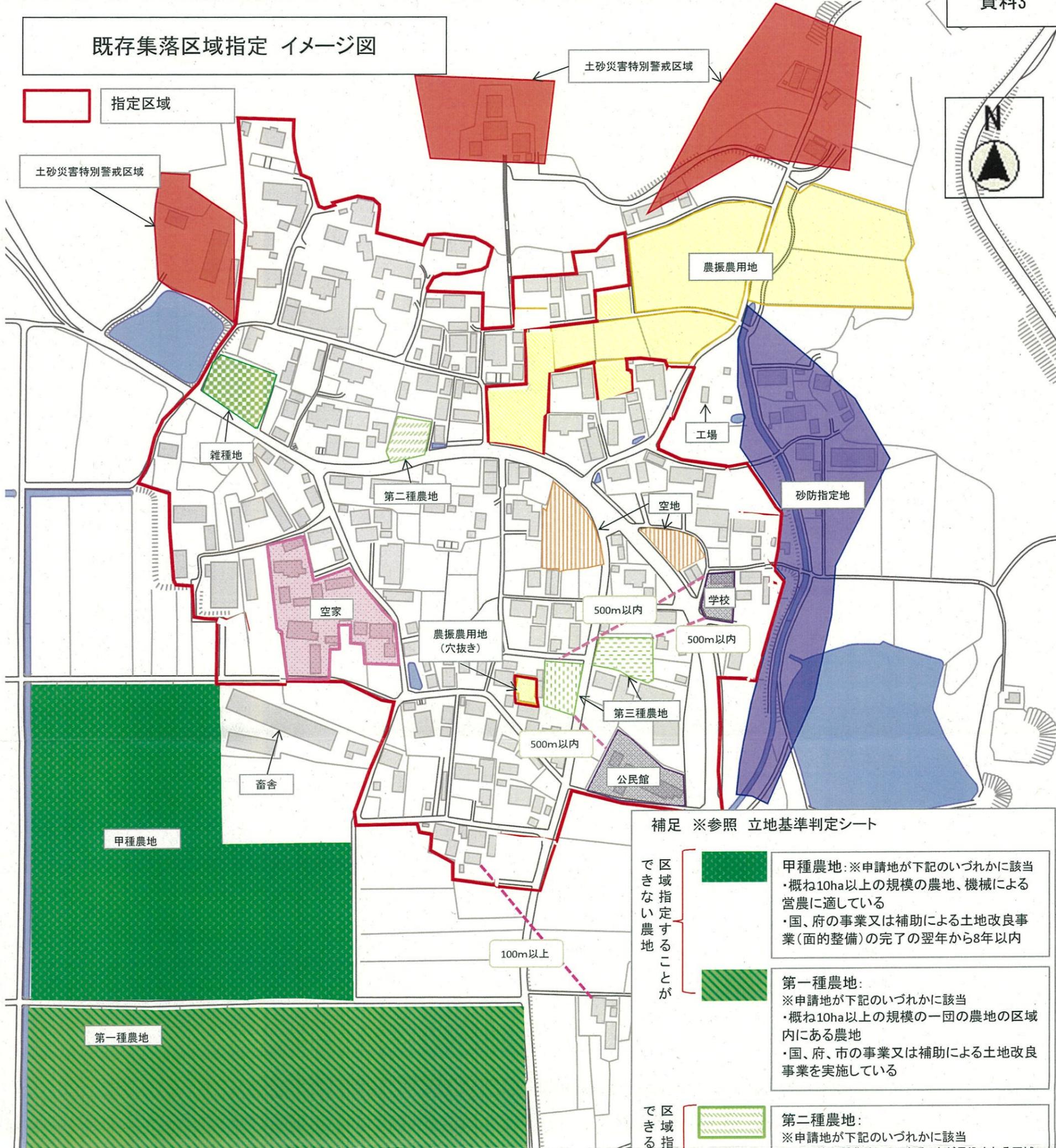
問い合わせ先: 亀岡市まちづくり推進部都市計画課(電話)0771-25-5047
(建築基準法に関する問い合わせ先) 京都府南丹土木事務所建築住宅室(電話)0771-62-0364

検索 <http://www.city.kameoka.kyoto.jp/sangyo/kenchiku/kaihatsu/index.html>
【詳しくは、次のホームページにアクセスしてください。】

既存集落(市街化調整区域)の区域指定の手続きについて



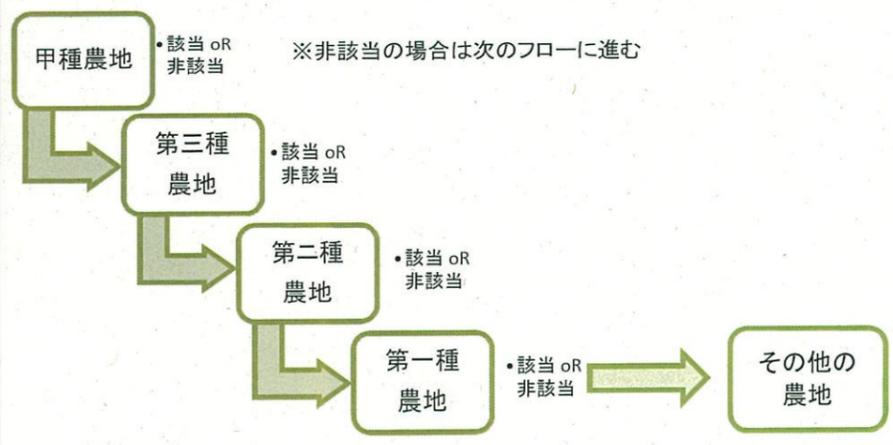
既存集落区域指定 イメージ図



補足 ※参照 立地基準判定シート

- | | | |
|---------------------|--|---|
| できない農地
区域指定することが | | 甲種農地: ※申請地が下記のいずれかに該当
・概ね10ha以上の規模の農地、機械による営農に適している
・国、府の事業又は補助による土地改良事業(面的整備)の完了の翌年から8年以内 |
| | | 第一種農地:
※申請地が下記のいずれかに該当
・概ね10ha以上の規模の一団の農地の区域内にある農地
・国、府、市の事業又は補助による土地改良事業を実施している |
| できる農地
区域指定することが | | 第二種農地:
※申請地が下記のいずれかに該当
・下記(第三種農地)A)になることが見込まれる区域
①相当数の街区を形成している区域
②鉄道の駅等が500m以内の区域にある農地
・下記(第三種農地)B)になることが見込まれる区域
①住宅、事業の用に供する施設等が連たんしている区域に近接する区域、農地約10ha以内 |
| | | 第三種農地: ※申請地が下記のいずれかに該当
A)
①水道、下水、ガスの内2種類以上が埋設していてかつ、500m以内に2以上公益的施設がある農地
②申請農地の約300m以内に駅等がある
B)
①住宅、事業の用に供する施設等が連たん
②街区の面積に占める宅地面積40%以上など |

市街化調整区域の農地判定フロー ※参照 立地基準判定シート



市街化調整区域で建築できる建築物（現行制度）

都市計画法に基づく 許可不要で建築 できるもの （法 29 条 1 項 2、3 号）	<ul style="list-style-type: none"> ・農家住宅、農業用倉庫等 ・鉄道施設、図書館等公益上必要な建物
都市計画法に基づく許可を得て建築できるもの	法 34 条 1 項 1～10 号該当（抜粋） <ul style="list-style-type: none"> ・各種学校、社会福祉施設、病院・診療所等 ・日常生活に必要な小売業、修理業等（理容、美容、はり、自動車修理業等）
	<ul style="list-style-type: none"> ・農林水産物の処理・貯蔵施設
	<ul style="list-style-type: none"> ・既存工場との関連工場
	<ul style="list-style-type: none"> ・沿道サービス施設（一定要件を満たすコンビニ等）
	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画、集落地区計画に適合する建築物
法 34 条 1 項 12 号に基づく <u>条例</u> に該当 <p><u>市街化を促進する恐れがなく、かつ、市街化区域で建築することが困難又は不適当なものとして、条例で区域、目的、用途を限定したもの</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・分家住宅、収用移転建物 ・線引き前からの宅地における自己用住宅、自己用兼用住宅（一低層並み） 農家民宿 ・<u>指定既存集落の区域内における一定の建築物（※現在検討中）</u> 	
法 34 条 1 項 14 号該当（開発審査会付議基準） <p>以下に概要するもの（※個別に審査会に付議要）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社寺仏閣及び納骨堂 ・研究対象が市街化調整区域内に存する場合等の研究施設 ・市街化調整区域内の事業所に従事する者の住宅、寄宿舍 ・地区集会所 ・運動、レジャー施設等の付属建築物 ・農産物直売所 	

亀岡市空家等対策の推進に関する条例（案）【概要版】

●条例制定の背景・目的

近年の全国的な空家の増加に伴い、適切な管理がなされていない空家が防災、衛生、景観等の面で地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という）」が施行されました。亀岡市では、市民への空家対策の啓発と施策の周知に努め、緊急かつ切迫性がある危険空家等にも最低限の対応ができるよう法を補完することを目的に「亀岡市空家等対策の推進に関する条例」を制定します。

●条例（案）の主な条項

○所有者等の責務

空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任と負担において空家等を適正に管理しなければならない旨規定します。

○市民等の責務

市民等は、市が推進する空家等対策に協力するとともに、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、市に当該空家等の情報を提供するよう努める旨規定します。

○市の責務

市は、空家等の発生予防、活用の促進及び適正管理に関する施策を総合的に推進する旨規定します。

○立入調査等

市長は、市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を行うことができ、また、必要に応じて空家等に立ち入って調査を行うことができる旨規定します。

○特定空家等の認定及び認定基準

市長は、認定基準に基づき、対象となる空家等を「特定空家等」と認定する旨規定します。

※特定空家等・・・放置すれば倒壊等著しく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などにある空家等

○特定空家等に対する措置（助言・指導、勧告、命令）

特定空家等の所有者等に対し、周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、段階を踏んで助言・指導、勧告、命令を行う旨規定します。

○行政代執行

特定空家等の所有者等に対し、命令の措置が履行されないときや不十分な場合等において、行政代執行ができる旨規定します（費用は所有者から徴収）。

○略式代執行

特定空家等の所有者等が確知できないとき、市長がその措置を行うことができる旨規定します。

○安全代行措置

特定空家等の所有者等に対して助言・指導を行った後、市長に対し、当該所有者等から必要な措置の代行依頼（費用負担は所有者）があった場合、必要に応じて市長が代行できる旨規定します。

○緊急安全措置

適正な管理が行われていない空家等であって、倒壊など著しい危険が切迫し、このため人の生命もしくは身体に対する危害などの損害を及ぼし、またはそのおそれがあると認めるときは、所有者等の負担において、市長が当該所有者等に代わって必要最小限の措置を講じることができる旨規定します。

○亀岡市空家等対策の推進に関する条例（案）

平成30年 月 日
条例第 号

（目的）

第1条 この条例は、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。）に定めるもののほか、本市における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進することについて必要な事項を定めることにより、市民等の良好な生活環境を確保し、安全で安心なまちづくり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「市民等」とは、市内に居住し、通勤し、若しくは通学する者又は市内で事業活動を行う法人、自治会その他の団体若しくは個人をいう。

2 前項に定めるもののほか、この条例における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

（基本理念）

第3条 空家等の発生予防、活用及び適正管理は、安全で安心な生活環境の確保、地域コミュニティ確保の観点から、空家等の所有者または管理者（以下「所有者等という」）等、市民等及び市が相互に連携を図り、協働して取り組まなければならない。

（所有者等の責務）

第4条 空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任と負担において当該空家等を適正に管理しなければならない。

2 空家等の所有者等は、空家等対策に関する取組に協力するものとする。

（市民等の責務）

第5条 市民等は、市が推進する空家等対策に協力するとともに、地域的生活環境の保全に努めるものとする。

2 市民等は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、市に当該空家等の情報を提供しよう努めるものとする。

（市の責務）

第6条 市は、第3条の基本理念にのっとり、所有者等による空家等の発生予防、活用の促進及び適正管理に関する施策を総合的かつ計画的に推進しなければならない。

（空家等対策計画）

第7条 市長は、前条に規定する施策を推進するため、法第6条に規定する空家等対策計画を定めるものとする。

2 市長は、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するものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第8条 市は、法第12条の規定により、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対して、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。

(庁内体制の整備)

第9条 市は、空家等に関する施策を実施するために必要な庁内体制を整備しなければならない。

(協議会等)

第10条 市長は、空家等対策の適正な推進のため、必要に応じて法第7条第1項に規定する協議会若しくはこれに準ずる機関を置くことができる。

(立入調査等)

第11条 市長は、当該市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条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、法第9条第2項に定める立入調査のほか、第18条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、その空家等に立ち入って調査をさせることができる。ただし、当該調査の権限は、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。

3 市長は、前項の規定により立入調査を実施しようとするときは、その5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2項の規定により立入調査を行う者は、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。

(情報の利用)

第12条 市長は、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、法第10条第1項の定めるところにより、市内部で利用することができる。

(特定空家等の認定及び認定基準)

第13条 市長は、第11条に規定する立入調査等を行った結果、法第2条第2項に定める特定空家等に該当すると判定した場合は、当該空家等を特定空家等と認定する。

2 市長は、特定空家等と認めるに当たっての基準（以下「認定基準」という。）を定めるものとする。

3 市長は、認定基準を定め、又はこれを改訂したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(特定空家等に対する措置等)

第14条 市長は、前条により認定された特定空家等の所有者等に対し、法第14条第1項から第3項までの規定に定めるところにより、必要な措置を講じるものとする。

(行政代執行)

第15条 市長は、法第14条第9項の規定に基づき、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、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。

(略式代執行)

第16条 市長は、法第14条第3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じられるべき者を確知することができないとき（過失がなく法第14条第1項の助言若しくは指導又は法第14条第2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法第14条第3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、法第14条第10項の規定により、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、相当な期限を定めて、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。

(安全代行措置)

第17条 特定空家等の所有者等は、やむを得ない事情により法第14条第1項の規定による助言又は指導に係る必要な措置を講じることができないときは、市長に対し、自己の負担において当該必要な措置を代行することを依頼することができる。

2 市長は、前項の規定による依頼を受けた場合において必要があると認めるときは、同項の措置を代行することができる。

(緊急安全措置)

第18条 第13条から前条までの規定にかかわらず、市長は、適正な管理が行われていない空家等（特定空家等を含む。）に、倒壊、崩壊等その他著しい危険が切迫し、これにより人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害（以下「危害等」という。）が道路、公園その他の公共の場所において生ずるおそれがあると認めるときは、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、当該空家等の除却、修繕、立木等の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るための必要最小限の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講じることができる。

2 市長は、緊急安全措置を講じるときは、当該空家等の所有者等の同意を得て実施するものとする。ただし、空家等の所有者等を確認することができない場合、空家等の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空家等の所有者等の同意を得られない場合は、この限りでない。

3 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知し、所有者等を確認することができない場合には、これを公表しなければならない。

4 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該空家等の所有者等に対し、当該措置に要した費用を徴収するものとする。

5 空家等の所有者等を確認することができない場合に緊急安全措置を講じた場合において、後に当該空家等の所有者等を確認することができたときは、第3項の規定に基づく公表の内容をその所有者等に通知するとともに、当該措置に要した費用を徴収するものとする。

(関係機関との連携)

第19条 市長は、第1条の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係行政機関及び自治会等に対し、空家等に関する情報（法第10条の情報を除く。）を提供し、協力を求めることができる。

(民事による解決との関係)

第20条 この条例の規定は、管理不全な状態にある空家等の所有者等と、当該空家等が管理不全な状態にあることにより害を被る者（害を被るおそれのある者を含む。）との間で、民事による事態の解決を図ることを妨げない。

(委任)

第21条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(過料)

第22条 第11条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者（所有者等に限

る。)は、5万円以下の過料に処する。

附 則

この条例は、平成30年 月 日から施行する。

第1章 計画の趣旨

1 目的

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）及び亀岡市空家等対策の推進に関する条例（案）に基づき、本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することを目的とします。

2 位置づけ

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国が定めた基本的な指針に即したものとします。また、第4次亀岡市総合計画、亀岡市都市計画マスタープラン等との整合を図ります。

3 計画の対象地区

亀岡市全域とします。

4 計画の期間

平成30年度から平成34年度までの5年間

5 対象とする空家等の種類

法第2条に定める「空家等」のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅とします。

第2章 空家等の現状と課題

第1節 住宅総数と空家等の現状

平成25年度の「住宅・土地統計調査」における空家率は、全国13.5%、京都府13.3%、亀岡市11.6%となっています。

また、市独自に空家抽出実態調査を行った結果、本市の「住宅・土地統計調査」における一戸建ての空家数2,310戸のうち約400戸の管理不全状態の空家が存在することが推計されます。

第2節 空家等における課題

1 防災・防犯上の課題

不審者の出入りや不審火の発生等による地域の防災・防犯上の不安拡大

2 周辺環境の課題

空家等の敷地内の雑草・立木の繁茂による周辺環境の悪化

3 景観の課題

管理不全の空家等の増加による街なみなどの景観の悪化

4 安全上の問題

空家の老朽化による倒壊等による市民の生命・財産への侵害の懸念

5 地域コミュニティ活動の課題

居住者の減少による地域活動、活力の低下

6 所有者等の課題

現住所から空き家までの距離が遠い、空家の維持管理費用の高さ 等

第3章 空家等の対策に係る取組

第1節 基本的な方針

(1) 基本理念

空家対策に係る基本理念を条例（案）で次のとおり規定

第3条 空家等の発生予防、活用及び適正管理は、安全で安心な生活環境の確保、地域コミュニティ確保の観点から、空家等の所有者または管理者（以下「所有者等」という。）等、市民等及び市が相互に連携を図り、協働して取り組まなければならない。

(2) 基本方針

- ①所有者等の意識の涵養・・・第一義的には所有者等の責任であり、所有者等に対して空家等の適正管理や利活用の意識付けを行います。
- ②地域住民や民間事業者と連携した対策の取り組みを進めます。

第2節 具体的な取り組み

(1) 空家等の調査に関する事項

- 市民や自治会等からの通報等により把握した空家等の情報をもとにデータベースを作成して管理を行います。
- 管理不全な空家等に対する所有者等の特定調査を実施します。

(2) 空家等の適正な管理の促進に関する事項

- 空家等の発生予防に関する取り組み
市広報誌及びホームページ等による所有者等への啓発活動を行います。
- 空家等の適正管理の促進に関する取り組み
老朽化や破損状態の悪化が進行する前に、所有者等に対して適正な管理の必要性を周知します。
- 総合的な相談体制の整備に努めます。

(3) 特定空家等に対する措置に関する事項

- 特定空家等に対する措置に関する事項
特定空家等に対し法に則した改善措置の実施（助言・指導・勧告・命令等）を行います。

第3節 空家等対策の実施体制

○庁内の組織体制および役割

市関係課で構成する空家等対策調整会議を活用し、空家等対策施策の推進に努めます。

第4節 その他空家等に関する施策

(1) 安全代行措置の実施

市長に対し、特定空家等の所有者等の費用負担において行う必要な措置の代行の依頼があって、正当な理由が認められたときに限り、市長が安全代行措置を行います。
なお、安全代行措置にかかった費用については、所有者等から徴収します。

(2) 緊急安全措置の実施

適正な管理が行われていない空家等の所有者等が緊急に危険を回避する必要があると認められる場合に対応できない若しくは当該空家等の所有者等が確知できない場合は市長が所有者等に代わって必要最小限度の措置を講じます。

なお、緊急安全措置にかかった費用については、所有者等から徴収します。

(3) 空き家バンク制度の実施

- 平成28年10月から「亀岡市空き家バンク」制度を実施しています。
- 市広報誌やホームページを利用した制度周知を行い、市内への定住促進を図ります。
- 空き家活用移住促進事業補助金による負担軽減に向けた支援の実施を行います。