

**寝屋川市
空き家等・老朽危険建築物等対策計画
(素案)**

寝屋川市

平成 29 年（2017 年）12 月

目次

1. はじめに.....	1
1.1 計画策定の背景と目的.....	1
2. 計画の概要.....	2
2.1 計画の位置づけ.....	2
2.2 計画期間.....	2
3. 計画の対象.....	3
3.1 計画の対象とする範囲.....	3
3.2 対象とする空き家等の種類.....	3
4. 寝屋川市の空き家の現状と課題.....	4
4.1 人口動態.....	4
4.2 空き家の現状.....	5
4.3 地域別現況.....	8
4.4 実態調査結果.....	11
4.5 空き家等に関する寝屋川市の課題.....	23
5. 空き家等対策に関する基本的な方針.....	24
5.1 空き家等に対する基本的な考え方.....	24
5.2 空き家等対策の基本方針.....	24
6. 管理不全な空き家等の解消.....	25
6.1 空き家等・老朽危険建築物等の把握・調査.....	26
6.2 空き家等・建築物等の所有者情報の把握.....	26
6.3 「特定空き家等」「準特定空き家等」「老朽危険建築物等」の特定と判断.....	27
6.4 「特定空き家等」に対する措置.....	35
7. 具体的な取組の展開.....	38
7.1 空き家化の予防と発生抑制の促進.....	38
7.2 空き家等の適正管理の促進.....	38
7.3 空き家等及び跡地の活用・流通の促進.....	39
8. 空き家等に関する対策の推進体制の構築.....	40
8.1 空き家等に関する窓口の開設と庁内連携体制の整備.....	40
8.2 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	40
8.3 多様な主体の協力.....	41
9. 計画の見直し.....	41
10. 参考資料.....	42
10.1 法令・指針.....	42
10.2 検討経過.....	57

1. はじめに

1.1 計画策定の背景と目的

1) 計画策定の背景

人口減少や社会ニーズの変化により、使用されていない「空き家等」が年々増加しており、家屋の老朽化による倒壊等の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害に加え、地域コミュニティへの影響等、多岐にわたる問題が生じています。今後も増加すると予測される空き家等により、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

こうした状況を背景に、国は、平成 26 年（2014 年）11 月 27 日に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）を公布し、平成 27 年（2015 年）5 月 26 日に完全施行されました。あわせて「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。）や「特定空き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。）を定めることにより、空き家等の対策に関する基本的な方向性が示されました。

空家特措法では、「空き家等の所有者又は管理者は、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」（空家特措法第 3 条）とされており、市町村は「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じるよう努めること」（空家特措法第 4 条）とされています。

ガイドラインでは、「市町村が「特定空き家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空き家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものであり、「各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により「特定空き家等」に対応することが適当である。」とされています。

2) 計画策定の目的

本市は、京都市と大阪市の間に位置し、大都市近郊のベッドタウンとして、昭和 30 年代以降の高度成長期に大阪都市圏の発展に伴い人口が急増し、昭和 35 年（1960 年）に 5 万人程度であった人口が昭和 50 年（1975 年）には 25 万人を超えるまでに成長しました。

急激な人口流入を支えるため、本市では、駅周辺及び旧集落等に文化住宅、木造アパート、長屋等の木造共同住宅が大量に建設され、現在の密集住宅地を形成する要因となっています。また、郊外部における住宅団地なども同時期に整備されたものが多くあります。

しかしながら、高度成長期は終焉し、本市は、人口減少傾向に転じ、少子高齢化やライフスタイル変化などの背景を受け、高度成長期に整備された木造共同住宅や郊外住宅地を中心とし、空き家が増加しているほか、居住者の高齢化等による管理不足等により、老朽危険建築物等の問題も顕在化しています。

こうした課題の解消に向けて、本市では、空家特措法の施行を踏まえ、平成 28 年（2016 年）12 月 21 日に「寝屋川市空き家等の適正管理等及び老朽建築物等に係る対策の推進に関する条例」（以下「市空き家条例」という。）を公布し、平成 29 年（2017 年）4 月 1 日に施行し、空き家等の問題に取り組んでいます。

今後は国・府・市及び関係団体との連携のもとで、空き家等の適切な管理や活用の促進、管理不全な空き家の除却等の対策を、さらに推進していくことが必要とされています。

これらの経緯を踏まえ、市民の生命、身体及び財産を保護し、安全安心に暮らすことのできる生活環境を確保するため、空き家等の適正管理を促進するとともに、空き家等の活用によるまちづくり活動の活性化、地域コミュニティの向上を図ることを目的として、法及び条例に基づき、寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策計画を策定します。

2. 計画の概要

2.1 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第6条第1項および市空き家条例第8条第1項に規定されている「空き家等・老朽危険建築物等対策計画」であり、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本的指針（以下「基本指針」という。）に即して策定するものです。

このため、空家特措法および基本指針を踏まえた市空き家条例および大阪府の定める「空家総合戦略・大阪」、上位計画である「第5次寝屋川市総合計画」（以下「総合計画」という。）、「寝屋川市人口ビジョン及び寝屋川市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を踏まえつつ「寝屋川市都市計画マスタープラン」（以下「都市マス」という。）など市の関連する計画と整合を図った「寝屋川市住宅マスタープラン(寝屋川市住生活基本計画)」（以下「住マス」という。）の一分野を担う計画として位置づけます。

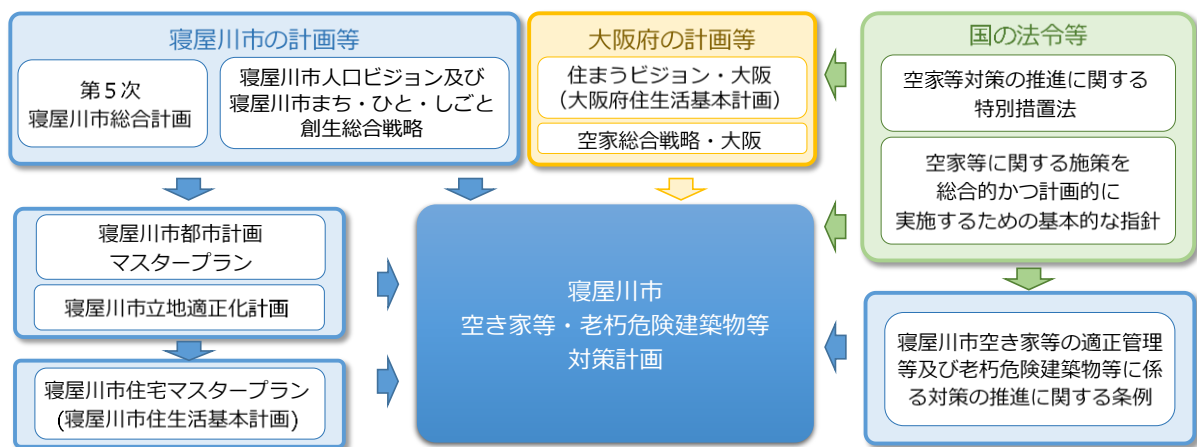


図 2.1 計画の位置づけ

2.2 計画期間

本計画の期間は、上位計画との整合性を図るため、平成30年度（2018年度）から平成34年度（2022年度）までの5年間に実施する施策の内容を位置づけるものとし、社会情勢等の変化にあわせ、必要に応じて見直していきます。

3. 計画の対象

3.1 計画の対象とする範囲

本計画の対象範囲は本市全域とします。

また、特定空き家等や老朽危険建築物等の候補が集中する地区については、良好な住環境形成の観点から、空き家等対策を重点的に推進すべき地区として位置づけます。

3.2 対象とする空き家等の種類

計画の対象とする空き家等の種類は、空家特措法第2条で定義する「空家等」及び市条例第3条第1号で規定する「空き家等」を基本とします。

区分	定義	備考
空き家等	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。	市空き家条例第3条第1号より
特定空き家等	空き家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいう。 （イ）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 （ロ）著しく衛生上有害となるおそれのある状態 （ハ）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 （ニ）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	市空き家条例第3条第2号より
準特定空き家等	いまだ特定空き家等に規定する状態にはないが、そのまま放置すれば同号に規定する状態に至る可能性がある状態にあると認められる空き家等をいう。	市空き家条例第3条第3号より
老朽危険建築物等	空き家等以外の建築物等のうち、以下の状態にあると認められるものをいう。 （イ）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 （ロ）著しく衛生上有害となるおそれのある状態 （ハ）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 （ニ）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 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。	市空き家条例第3条第4号より
跡地	空き家の敷地であった土地で、現に建築物が存しないものをいう	市空き家条例第3条第7号より

4. 寝屋川市の空き家の現状と課題

4.1 人口動態

1) 総人口

大阪府の人口は、昭和 50 年（1975 年）に 800 万人に達し、以後微増傾向で推移していましたが、平成 22 年（2010 年）の約 887 万人をピークに減少に転じています。

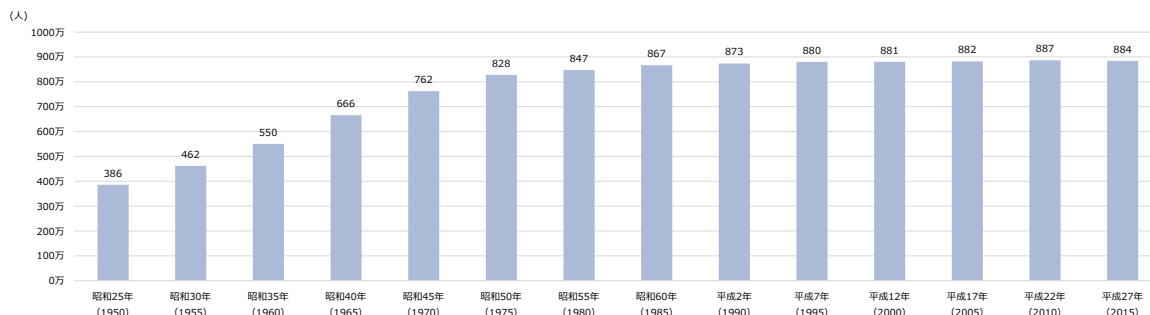


図 大阪府の人口

出典：総務省「国勢調査」（各年）

本市の人口は、市制を施行した昭和 26 年（1951 年）の約 3 万 5 千人から、高度経済成長とともに大幅に増加し、昭和 40 年（1965 年）に 10 万人を、昭和 50 年（1975 年）に 25 万人を超えました。特に、昭和 40 年（1965 年）から昭和 45 年（1970 年）までの 5 年間は、約 11 万人から約 20 万人へ約 2 倍の急激な人口増加となりました。

昭和 50 年（1975 年）以降、25 万 4 千人から 25 万 8 千人で推移した後、平成 7 年（1995 年）の約 26 万人をピークに減少に転じ大阪府と比較しても人口減少傾向は大きい傾向にあります。

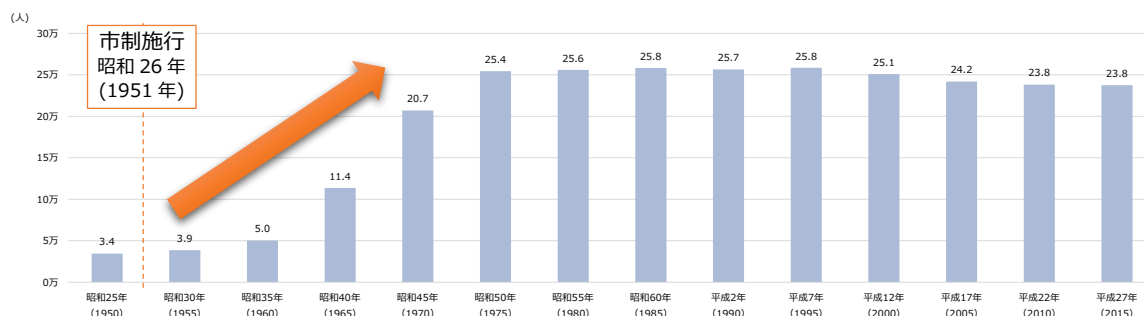


図 寝屋川市の人口

出典：総務省「国勢調査」（各年）

2) 世帯数と世帯人員の推移

大阪府の世帯数は、高度経済成長期に人口と同様に増加し、都市化、核家族化の進行等によって増加傾向にあります。一方、平均世帯人員は継続して減少傾向にあります。

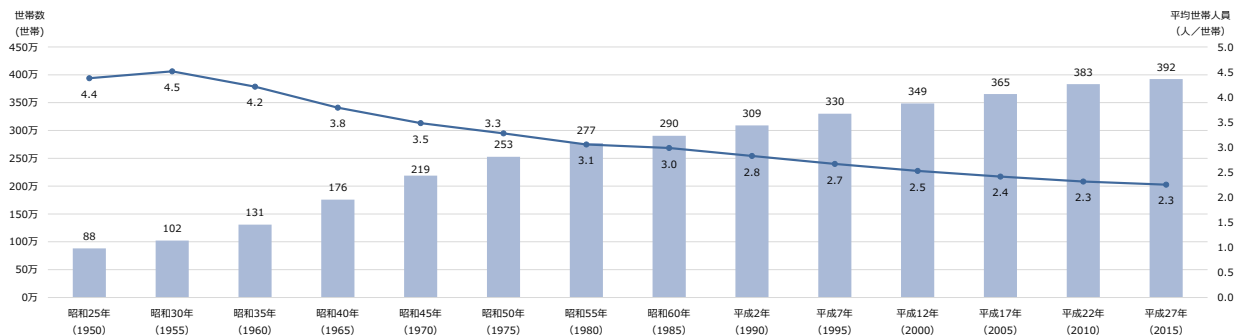


図 大阪府の世帯数と平均世帯人員

出典：総務省「国勢調査」（各年）

本市の世帯数は、高度経済成長期に人口と同様に急増し、人口が減少に転じた平成7年(1995年)以降も、都市化、核家族化の進行等によって増加傾向にあります。一方、平均世帯人員は継続して減少傾向にあります。

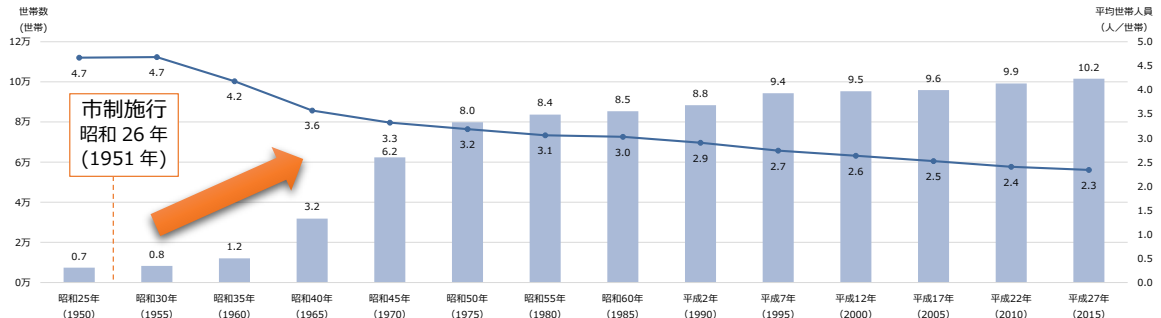


図 寝屋川市の世帯数と平均世帯人員

出典：総務省「国勢調査」(各年)

4.2 空き家の現状

1) 住宅数と世帯数の推移

全国の住宅数と世帯数の関係を見ると、昭和63年(1988年)以降、住宅数が世帯数を上回る状況が続いており、平成25年(2013年)の住宅数は約6,063万戸、世帯数は約5,245万世帯と、世帯数に対し住宅が818万戸超過している状況にあります。

大阪府においても、国と同様、住宅数が世帯数を上回る傾向が続いており、平成25年(2013年)の住宅数は約459万戸、世帯数は約391万世帯と、世帯数に対し住宅が68万戸超過している状況にあります。

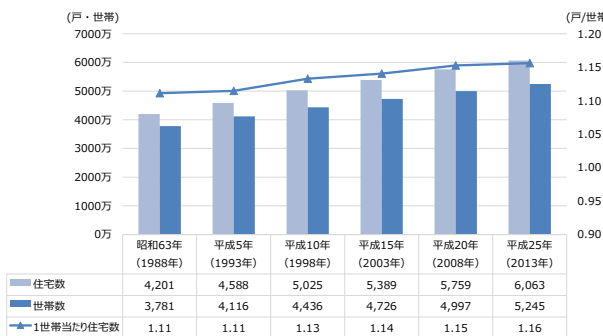


図 全国の住宅数と世帯数

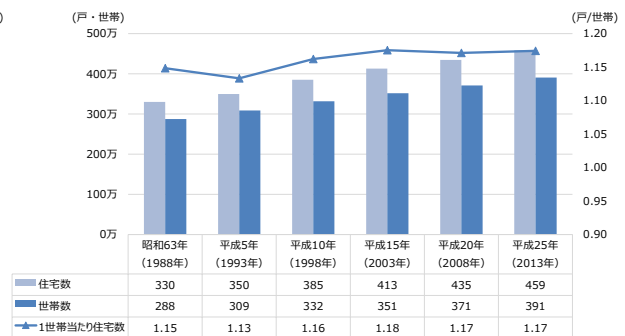


図 大阪府の住宅数と世帯数

出典：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

本市においても、国や大阪府と同様、住宅数が世帯数を上回る傾向が続いており、平成25年(2013年)の住宅・土地統計調査の結果では、住宅数は約11万8千戸、世帯数は約10万1千世帯であり、住宅数が世帯数を約1万7千戸上回る状況です。

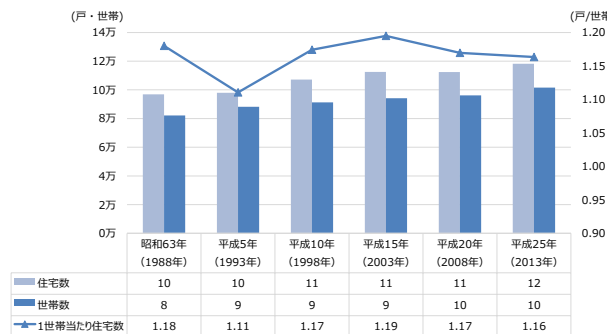


図 寝屋川市の住宅数と世帯数

出典：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

2) 空き家数及び空き家率の推移

住宅数の増加に合わせて、空き家数も増加しており、全国では平成5年（1993年）から平成25年（2013年）の20年間に448万戸から820万戸と約180%に増加しています。

大阪府においても、住宅数の増加に合わせて、空き家数が増加する傾向にあり、平成5年（1993年）から平成25年（2013年）の20年間に37万戸から68万戸に増加しており、その増加率は国の傾向と同様約180%となっています。

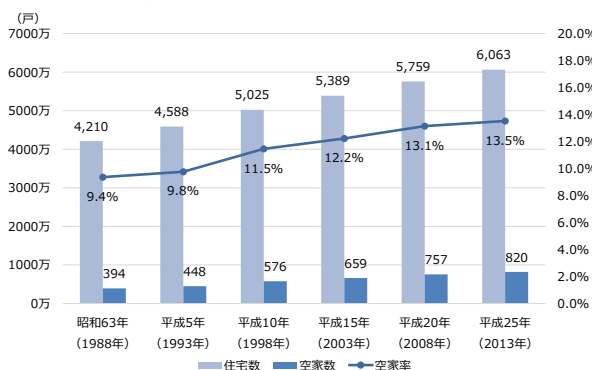


図 全国の空き家数及び空き家率

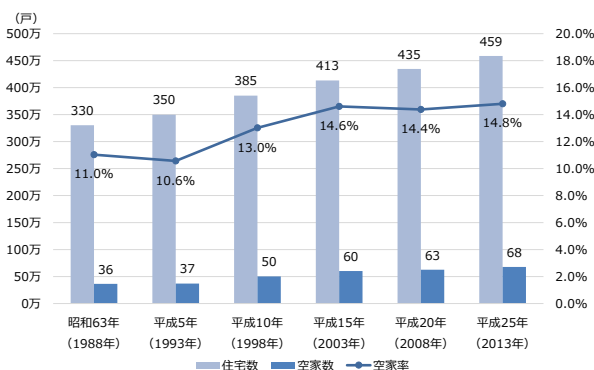


図 大阪府の空き家数及び空き家率

出典：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

本市の空き家数は平成25年（2013年）の住宅・土地統計調査の結果では、約1万6千戸となっており、この20年間で約8千戸増加しています。

また、本市の空き家率は、平成5年（1993年）の8.4%から平成15年（2003年）には15.8%と、全国、大阪府と比較しても急激に上昇しました。その後、平成25年（2013年）には13.8%と、全国の13.5%や大阪府の14.8%と同等の状況にあります。

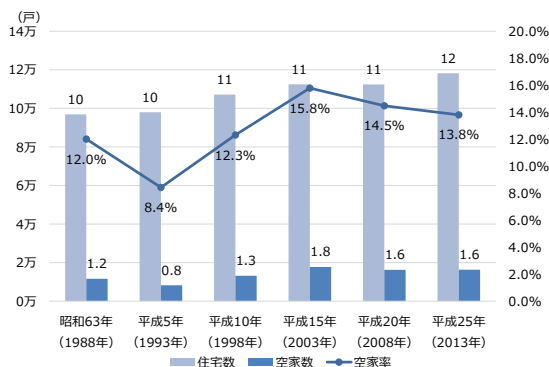


図 寝屋川市の空き家数及び空き家率

出典：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

3) 空き家の内訳

「住宅・土地統計調査」における空き家数について、平成20年（2008年）と平成25年（2013年）の調査結果を比較すると、総数は16,290戸から16,330戸と40戸の増加に留まっていますが、主に空き家等対策の対象となる「その他の住宅」に分類されている住宅は、約2,500戸増加しています。

「その他の住宅」の内訳をみると、「一戸建」の増加数640戸に対し「長屋建・共同住宅・その他」の増加数は約1,800戸と増加数の大部分を占めています。

さらに、空き家のうち「腐朽・破損あり」の変化を見ると、「一戸建」、「長屋建・共同住宅・その他」とともに「その他の住宅」が著しく増加しています。

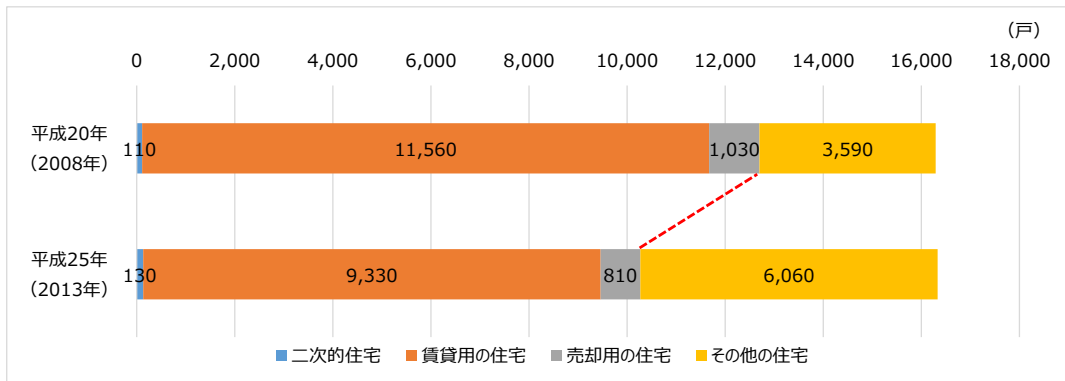


図 空き家数の変化

二次的住宅：別荘など普段人が住んでいない住宅

賃貸用の住宅、売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記以外で転勤・入院などのため長期にわたり不在となっている住宅など

出典：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

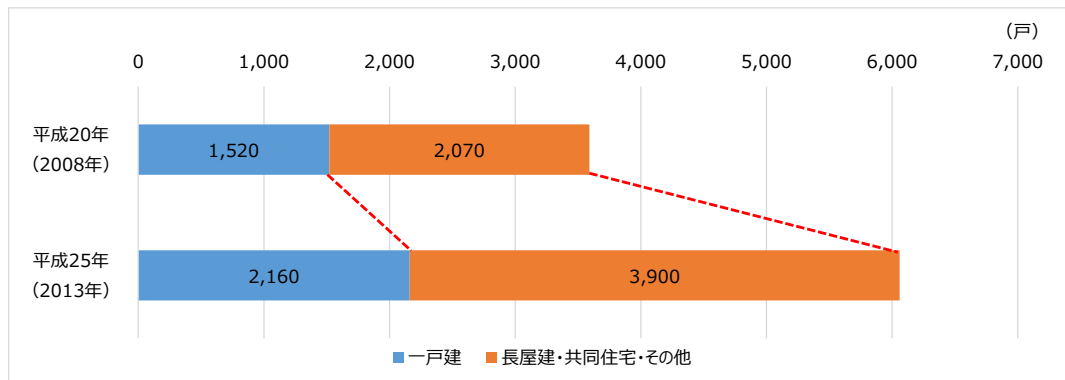


図 その他住宅の内訳

出典：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

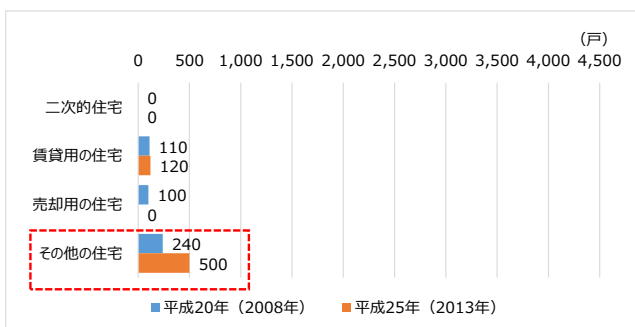


図 一戸建の腐朽・破損あり内訳

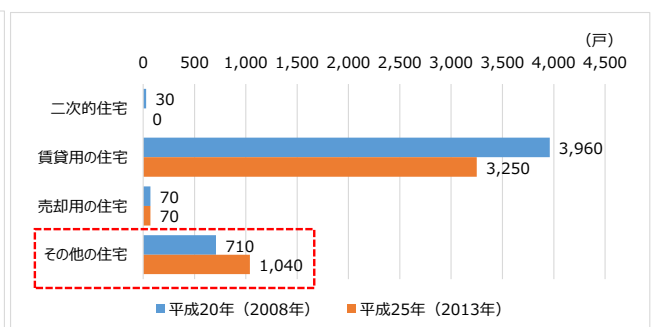


図 長屋建・共同住宅・その他の腐朽・破損あり内訳

出典：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

4.3 地域別現況

1) 高齢化率

市域の高齢化率を「国勢調査（平成 25 年調査）」からみると、市内全域に概ね 20%以上 30%未満の地区と 30%以上 40%未満の地区が混在する中で、一部の地区に高齢化率 40%以上の地区が見られます。

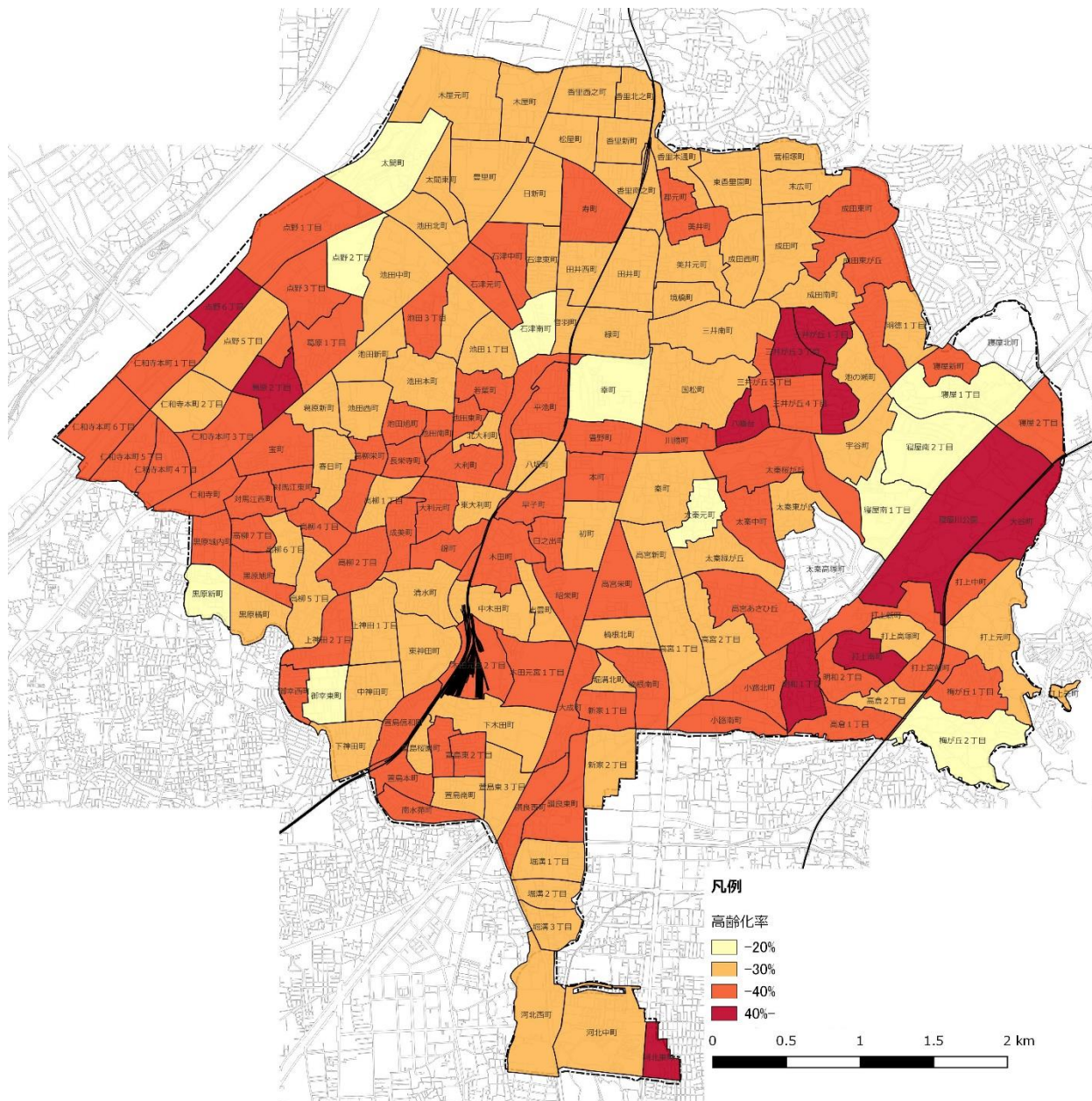


図 高齢化率

出典：「国勢調査」（平成 25 年調査）

2) 持ち家率・借家率

市域の持ち家率・借家率を「国勢調査（平成 25 年調査）」からみると、市の東部に持ち家率の高い地区が広範囲に広がっている一方、京阪本線沿線に借家率の高い地区が南北に連続しており、民営借家に居住する世帯数でみるとこの傾向は顕著になります。

これは、木造住宅等が密集する地区とも同じ傾向にあります。

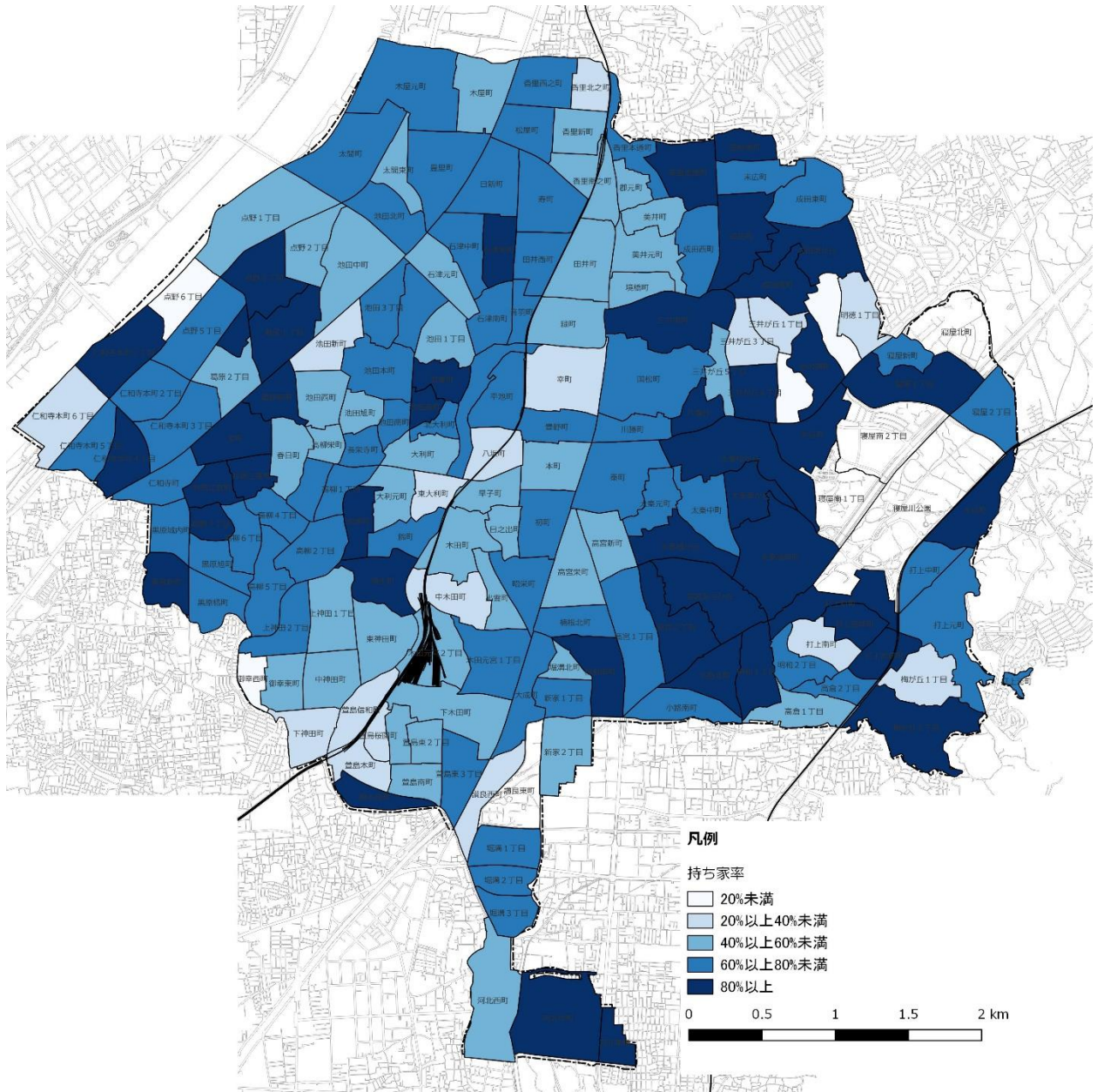


図 持ち家率

出典：「国勢調査」（平成 25 年調査）

4 寝屋川市の空き家の現状と課題

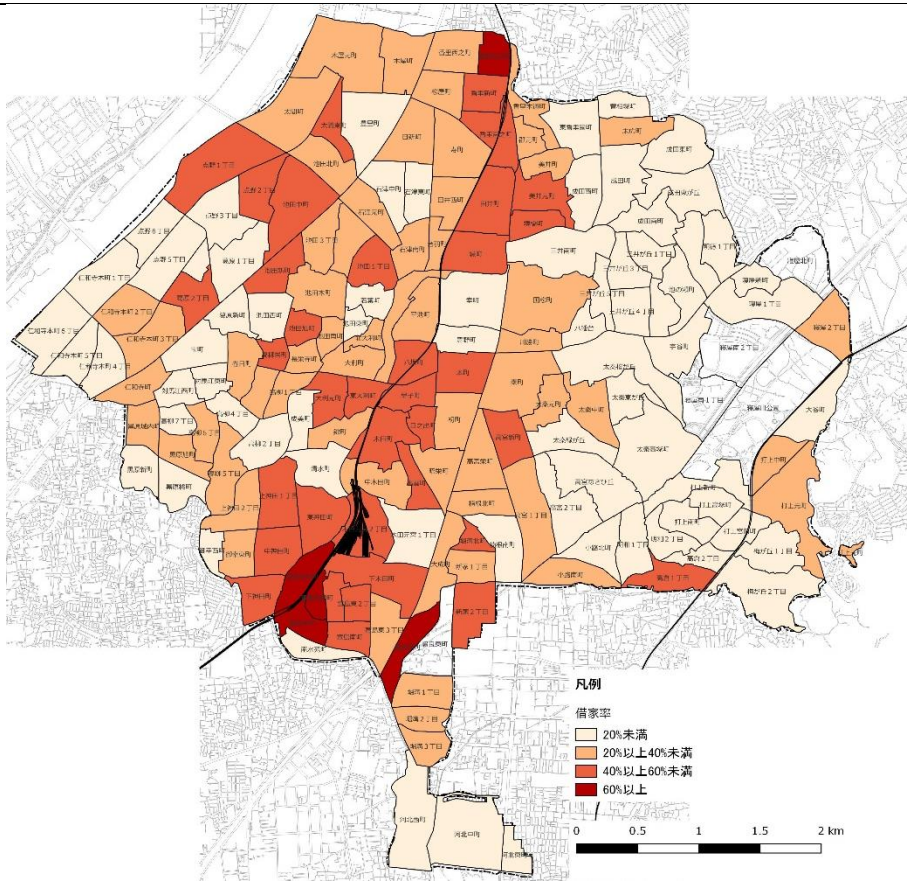


図 借家率（民営借家）

出典：「国勢調査」（平成 25 年調査）

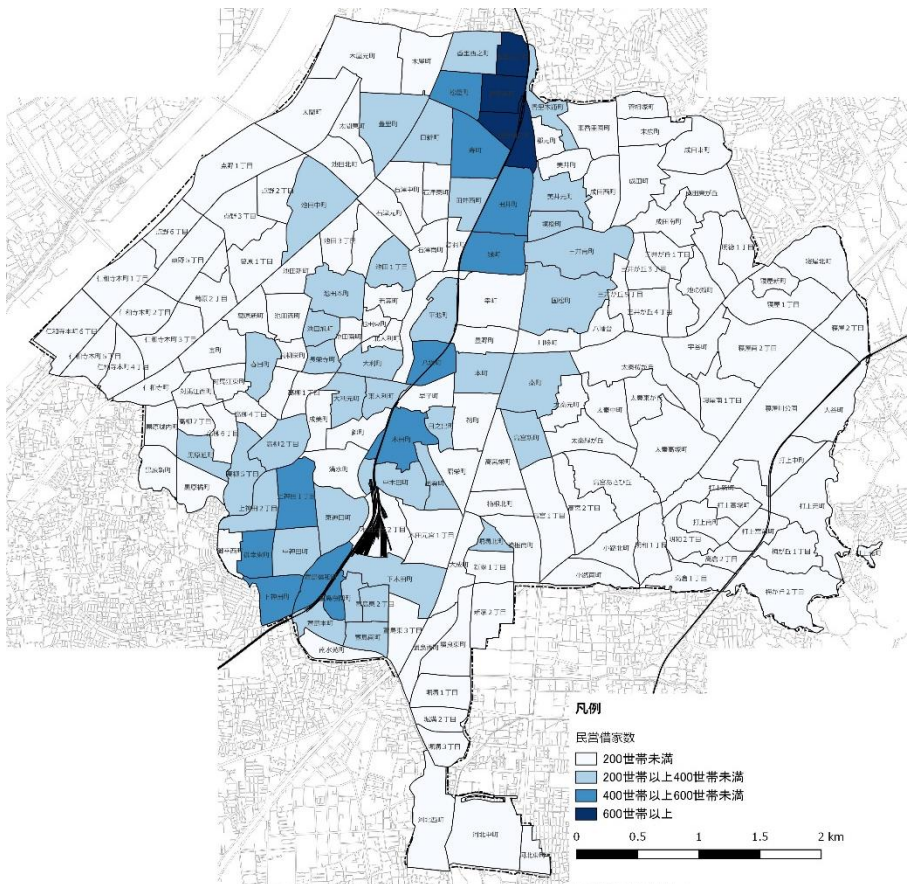


図 民営借家に居住する世帯数

出典：「国勢調査」（平成 25 年調査）

4.4 実態調査結果

1) 外観調査

(1) 調査対象建物の抽出

調査対象の抽出においては、水道閉栓情報より「中止中」のものを対象とするとともに、「老朽危険建築物等」の対象となる可能性のある木造共同住宅の追加抽出を行い、4,458 件を調査対象としました。

以下に抽出条件を示します。

抽出の考え方		抽出条件	該当件数
水道閉栓情報を基に抽出		利用区分：中止中 戸数：1	3,613 件
追加抽出	水道閉栓情報より、老朽危険建築物化が想定される木造共同住宅を抽出	開栓日：1979 年 12 月 31 日以前 利用区分：使用中、中止中 戸数：2 以上 口径区分：給水管口径 40mm 以下	80 件
	建物用途別調査（平成 21 年）	建物用途：共同住宅 国土数値情報：堅牢建物以外 航空写真等で確認	765 件
合計			4,458 件

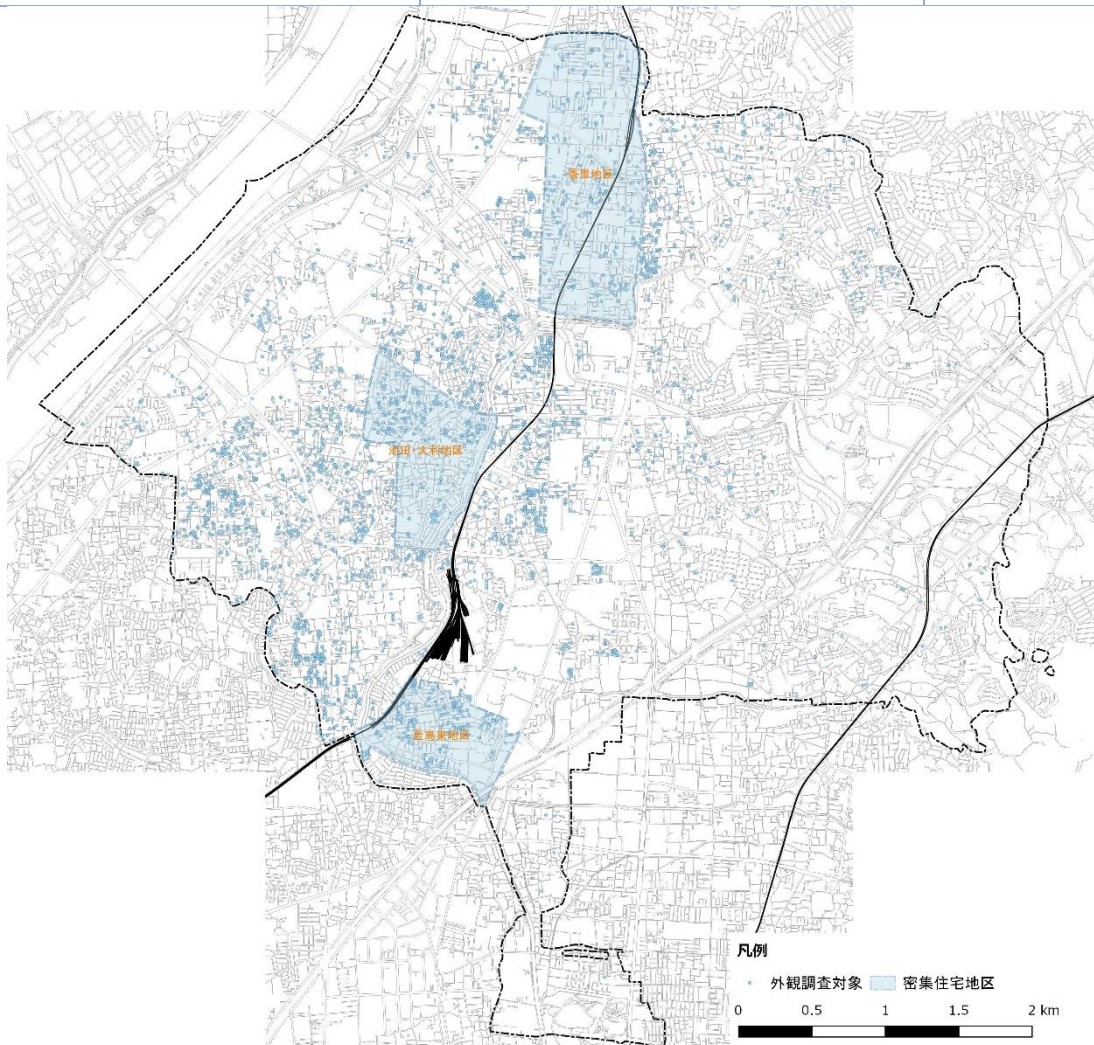


図 調査対象の分布

(2) 外観調査結果

抽出した空き家候補 4,458 件について外観調査を行った結果、現地を特定できなかったもののほか、人の出入りなど利用が確認できるもの、建物の更新等が行われたものなどを除く、1,193 件を「空き家等」と判断し、個別に評価を行いました。

以下に、調査結果の内訳を示します。

外観調査の結果		該当件数
現地を特定できず		1,011
管理されている		1,435
その他（更地・改築 など）		819
空き家と判断されるもの（空き家等）		1,193
合計		4,458

評価	基準	件数
D ランク	300 点以上	21
C ランク	200 点以上 300 点未満	80
B ランク	100 点以上 200 点未満	102
A ランク	50 点以上 100 点未満	218
ランク外	0 点	772
合計		1,193

外観調査の結果、空き家と判断される建物の多くが、西側を主要地方道京都守口線、北側を外環状線、東側を京阪本線に囲まれたエリアに分布していることが確認できたほか、外環状線の東側にも空き家が多く分布するエリアが確認できます。

特に、密集住宅地区には A ランク以上の空き家 421 件のうち 229 件が集中しておりその割合は全体の約 54% を占めます。

評価点の高い（適正管理のされていない建物）空き家等の分布は、空き家等の集中する地区との関係性は低く、市内各地に点在していることが確認できます。

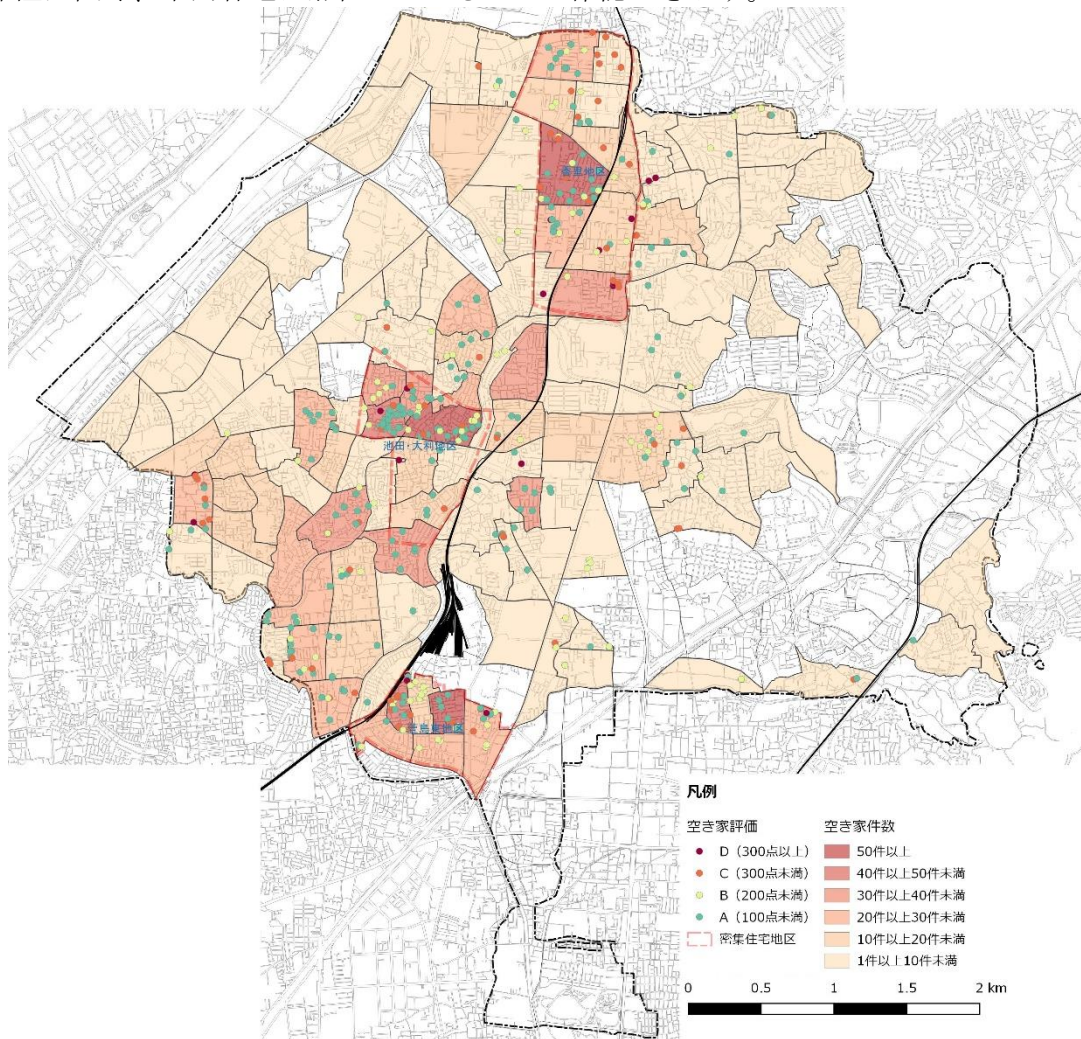


図 外観調査結果

【外観調査時の判定基準】

各項目を評価し、①×(②a or ②b)×③の値を合計し、合計得点によりA、B、C、Dの4段階に分類を行いました。

①	空き家によって引き起こされる悪影響の範囲内に建築物や道路が存在するか？			1=有 2=無	1=1 2=0
②	a	悪影響の程度と危険等の切迫性	通行量の多い道路（幹線道路）に影響を及ぼす可能性	1=有 2=無	1=2 2=1
	b		近隣の建築物に影響を及ぼす可能性	1=有 2=無	1=2 2=1
③	(イ) 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	建築物が著しく倒壊等する恐れ	建築物が著しく傾いていないか？	1=問題なし 2=傾いている	1=0 2=50
			基礎や柱、はり、筋かい等構造上主要な部分に損傷はないか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=問題あり	0=0 1=0 2=50
		屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	屋根や軒、庇等に破損や崩れ等があるか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=問題あり	0=0 1=0 2=40
			外壁に破損や崩れ等があるか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=問題あり	0=0 1=0 2=40
			看板や給湯設備、屋上水槽等に破損等はあるか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=問題あり	0=0 1=0 2=40
			屋根階段、バルコニー等に破損や崩れ等があるか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=問題あり	0=0 1=0 2=40
	門や塀に破損や崩れ又は傾斜等があるか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=問題あり	0=0 1=0 2=40		
	擁壁が老朽化し危険となる恐れ	擁壁表面への水のしみ出し、水抜き穴のつまり、ひび割れ等があるか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=問題あり	0=0 1=0 2=40	
	(ロ) 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	建築物又は設備等の破損	浄化槽の破損、排水等の流出により、汚物や臭気が発生しているか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=汚物の流出、臭気が発生がある	0=0 1=0 2=30
		ごみ等の放置、不法投棄	ごみ、不法投棄があるか？	1=問題なし 2=ごみ、不法投棄等により、臭気が発生している 3=ごみ、不法投棄等により、ねずみやハエ、蚊、シロアリが発生している（複数選択可）	1=0 2=30 3=30
	(ハ) 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	周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根や外壁が汚物や落書き等で外見上よくない状態になっているか？	1=問題なし 2=外観が汚らしい	1=0 2=25
			ごみ、不法投棄があるか？	1=問題なし 2=ごみ、不法投棄が散乱、山積みになっている	1=0 2=25
	(ニ) 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	立木の状態	敷地内の立木等に問題はありますか？	1=問題なし 2=枝等が近隣の道路等にはみだし、歩行者等の通行を妨げている 3=立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じている	1=0 2=30 3=25
		動物等による悪影響	住みついた動物等による問題はありますか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=動物が住み着いており、糞尿や羽毛、鳴き声等が周囲に影響を与えている	0=0 1=0 2=30
		建築物の不適切な管理	建具（窓、ドア）に破損や崩れ等があるか？	1=開いている 2=閉じている 3=割れ有り 4=割れなし（複数回答可）	1=30 2=0 3=25 4=0

2) 所有者アンケート

1) 所有者アンケート

(1) 所有者アンケート実施概要

寝屋川市の空き家の現状について、所有者の視点からの実態を把握するため、下表に示すとおり、主に戸建住宅等の空き家所有者を対象とした「住宅の管理・活用等に関するアンケート」と主に空き室のある共同住宅等の所有者を対象とした「空き室のある共同住宅等の管理・活用等に関するアンケート」の2種類の調査を実施しました。

アンケートの種類	アンケートの対象者	発送数	回収数	回収率
住宅の管理・活用等に関するアンケート	・空き家となっている戸建住宅の所有者 ・空き室を有する共同住宅のうち、個々の住戸を区分所有している所有者	464	75	16.2%
空き室のある共同住宅等の管理・活用等に関するアンケート	・複数の住戸があり、賃貸住宅等として利用されている共同住宅等の所有者	470	67	14.3%
合計		934	142	15.2%

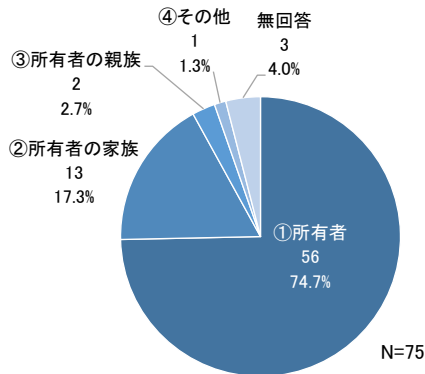
(2) 所有者アンケートの実施結果

【あなた自身について】

■アンケートの回答者（単回答）

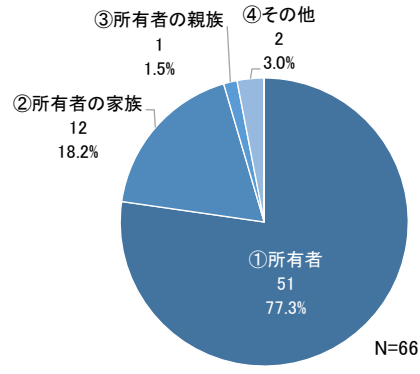
【住宅の管理・活用等に関するアンケート】

アンケートの回答者は、「所有者」が7割以上を占めており、次に「所有者の家族」が2割弱となっています。



【空き室のある共同住宅等の管理・活用等に関するアンケート】

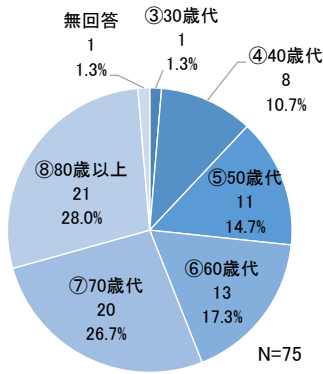
アンケートの回答者は、「所有者」が7割以上を占めており、次に「所有者の家族」が2割弱となっています。



■所有者の年齢（単回答）

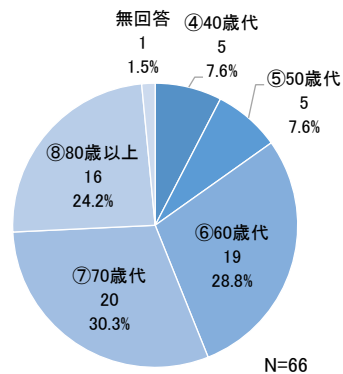
【住宅の管理・活用等に関するアンケート】

所有者の年齢は、60歳以上の比較的高齢の方が7割以上を占め、中でも80歳以上の方が最も多く3割弱となっています。



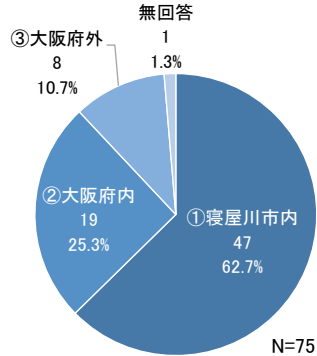
【空き室のある共同住宅等の管理・活用等に関するアンケート】

所有者の年齢は、60歳以上の比較的高齢の方が8割以上を占め、中でも70歳代の方が最も多く3割以上となっています。

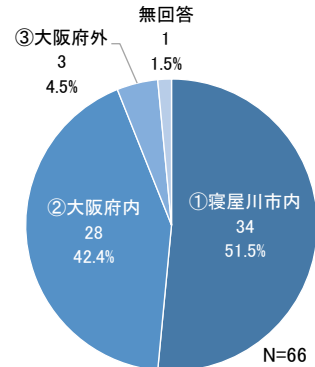


■所有者の居住地（単回答）

【住宅の管理・活用等に関するアンケート】
所有者の居住地としては寝屋川市内が6割以上を占めており、つづいて大阪府内が2割以上となっています。



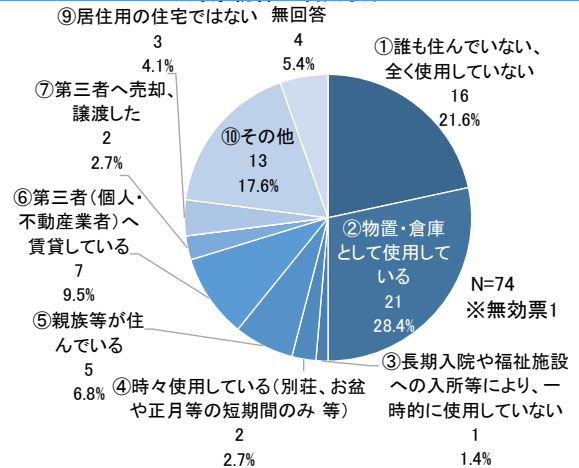
【空き室のある共同住宅等の管理・活用等に関するアンケート】
所有者の居住地としては寝屋川市内が半数以上を占めており、つづいて大阪府内が4割以上となっています。



【対象物件の概要】

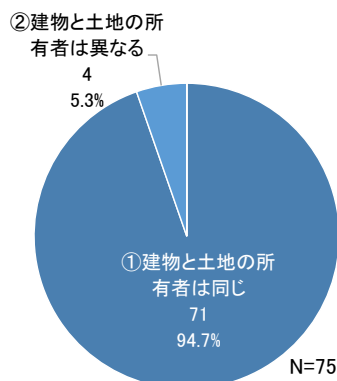
■対象物件の利用状態（単回答）

【住宅の管理・活用等に関するアンケート】
対象物件の利用状況については、物置・倉庫として使用が3割弱を占めています。

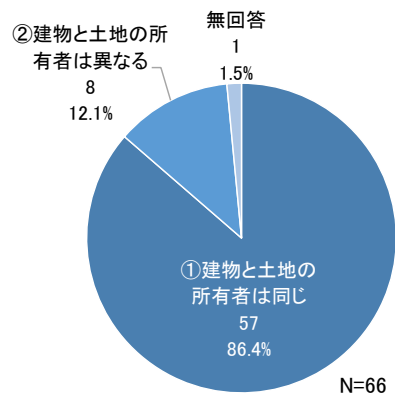


■対象物件と土地の所有者（単回答）

【住宅の管理・活用等に関するアンケート】
対象物件と土地の所有者の関係としては、所有者が同じ方が9割以上を占めています。



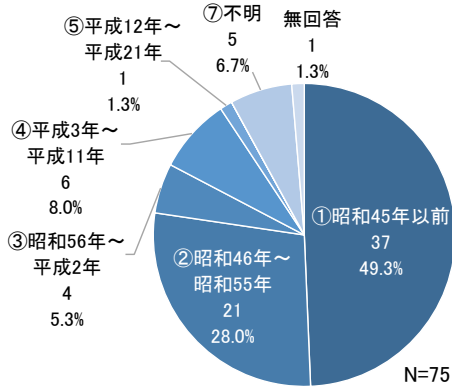
【空き室のある共同住宅等の管理・活用等に関するアンケート】
対象物件と土地の所有者の関係としては、所有者が同じ方が8割以上を占めています。



■対象物件の建築年（単回答）

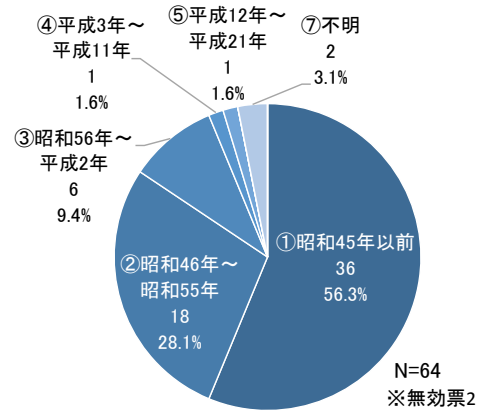
[住宅の管理・活用等に関するアンケート]

対象物件の建築年については、昭和 45 年以前が最も多く半数程度を占めており、昭和 46～55 年が 3 割弱でそれに続いています。



[空き室のある共同住宅等の管理・活用等に関するアンケート]

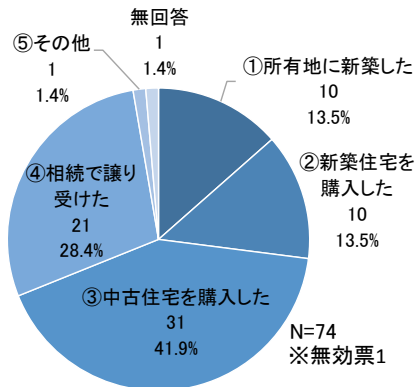
対象物件の建築年については、昭和 45 年以前が最も多く半数以上を占めており、昭和 46 年～55 年が 3 割弱でそれに続いています。



■対象物件を取得した経緯（単回答）

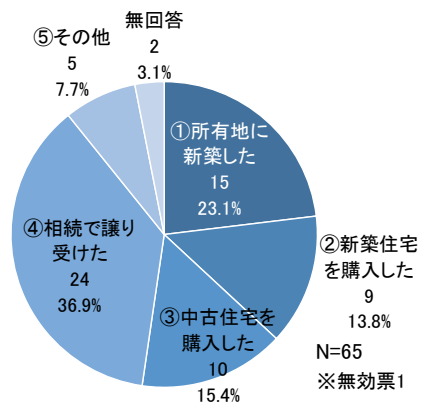
[住宅の管理・活用等に関するアンケート]

対象物件を取得した経緯としては、中古住宅の購入が最も多く 4 割以上を占めており、次に相続が 3 割弱となっています。



[空き室のある共同住宅等の管理・活用等に関するアンケート]

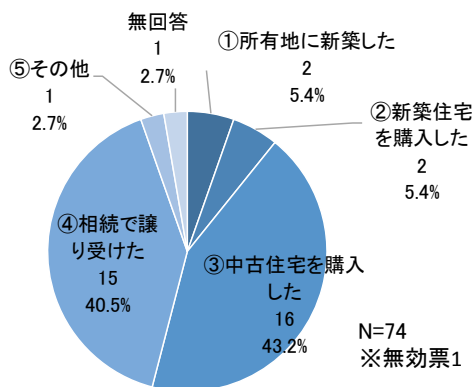
対象物件を取得した経緯としては、相続が 3 割以上を占めており最も多く、次に新築が 2 割強となっています。



■～昭和 45 年以前の物件を取得した経緯（単回答）

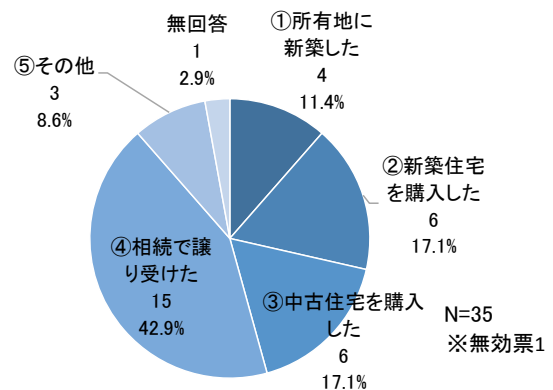
[住宅の管理・活用等に関するアンケート]

全体と比べると、相続の割合が高くなっています。



[空き室のある共同住宅等の管理・活用等に関するアンケート]

全体と比べると、相続の割合が高くなっています。

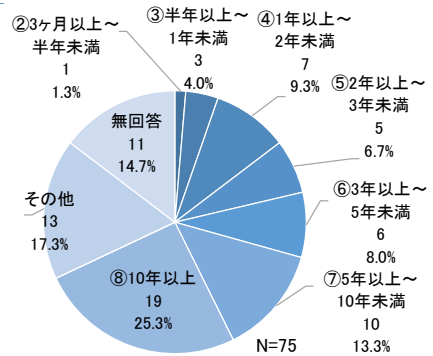


【対象物件の使用状況】

■対象物件に住んでない期間（単回答）

〔住宅の管理・活用等に関するアンケート〕

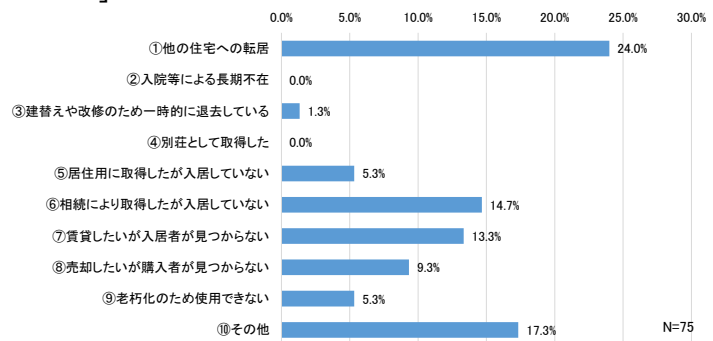
対象物件に住んでいない期間は、10年以上が2割以上で最も多く、住んでいない期間が短くなるほどその割合は低くなっています。



■対象物件に普段住んでいない理由（複数回答）

〔住宅の管理・活用等に関するアンケート〕

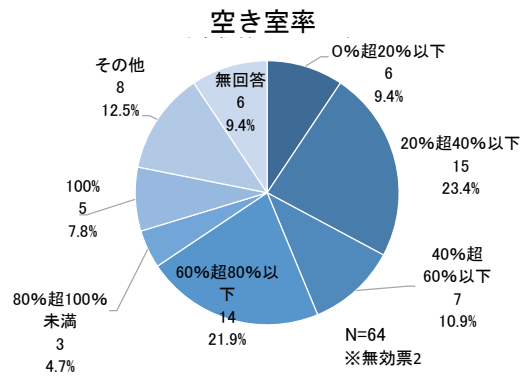
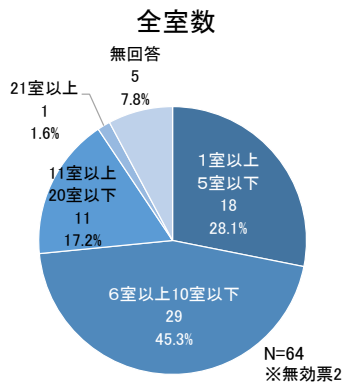
対象物件に普段住んでいない理由は、他の住居への転居が最も多く2割以上となっており、相続により取得したが入居していない、賃貸したいが入居者が見つからないが1割以上でそれに続いています。



■対象物件の全室数と空き室率（記入式）

〔空き室のある共同住宅等の管理・活用等に関するアンケート〕

全室数は6室以上10室未満の物件が4割以上を占めており、空き室率が40%以上の物件が4割以上となっています。

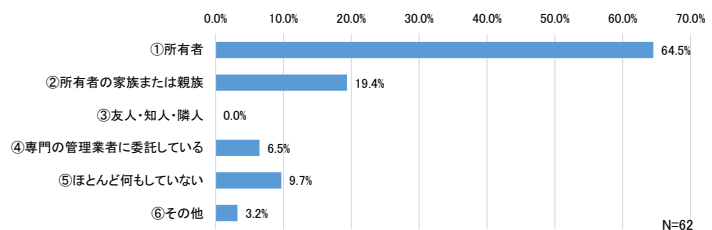


【対象物件の管理状況】

■対象物件の維持管理者（複数回答）

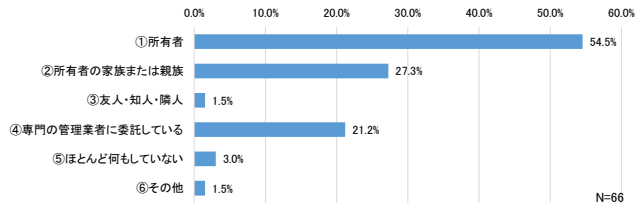
〔住宅の管理・活用等に関するアンケート〕

対象物件の維持管理を行う方は、所有者自身が6割以上を占めており、所有者の年齢構成を踏まえると比較的高齢の方が自身が維持管理を行っていることが予想されます。



[空き室のある共同住宅等の管理・活用等に関するアンケート]

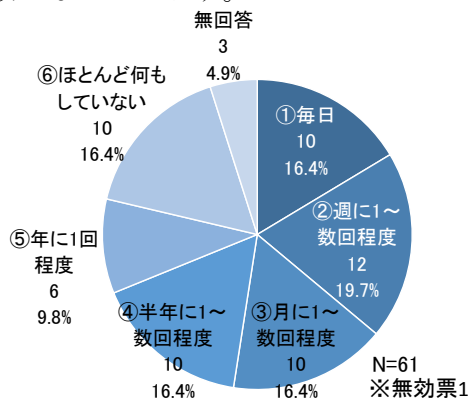
所有者自身による対象物件の維持管理が5割以上を占め、所有者の年齢構成を踏まえると比較的高齢の方自身が維持管理を行っていることが予想されます。



■対象物件の維持管理頻度（単回答）

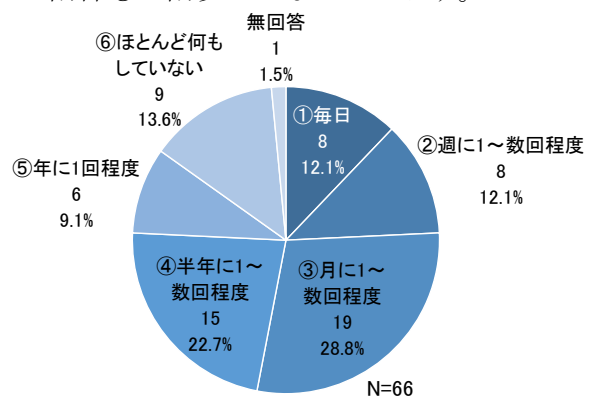
[住宅の管理・活用等に関するアンケート]

維持管理を行う頻度は、週に1～数回程度が最も多く2割程度を占めており、毎日、月に1～数回程度、半年に1～数回程度、ほとんど何もしていないが1割以上で同数となっています。



[空き室のある共同住宅等の管理・活用等に関するアンケート]

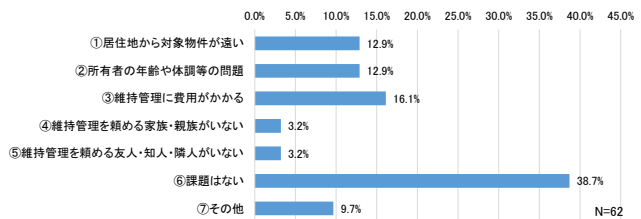
維持管理を行う頻度は、月に1～数回程度が3割弱で最も多く、続いて半年に1～数回程度が2割強となっています。一方、ほとんど何もしていないと回答された方の割合も1割以上となっています。



■対象物件の維持管理上の課題（複数回答）

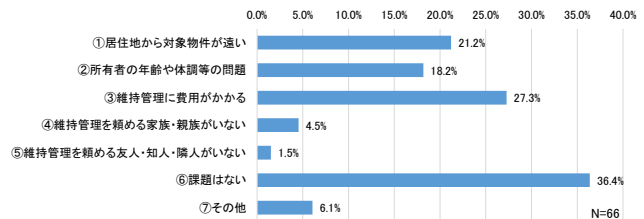
[住宅の管理・活用等に関するアンケート]

維持管理上の課題について、課題はないと答えた方が4割弱と最も多くなっている一方、費用面、居住地からの距離、年齢や体調等を課題としている方がそれぞれ1割以上となっています。



[空き室のある共同住宅等の管理・活用等に関するアンケート]

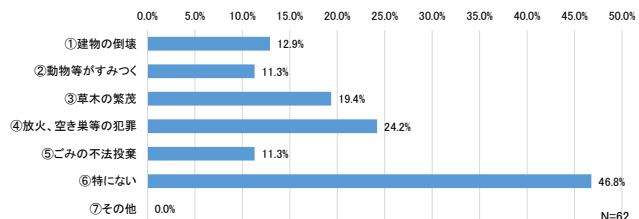
維持管理上の課題について、課題はないと答えた方が4割弱と最も多くなっている一方、費用面、居住地からの距離、年齢や体調等を課題としている方がそれぞれ2割前後となっています。



■対象物件を十分に管理できない場合の懸念事項（複数回答）

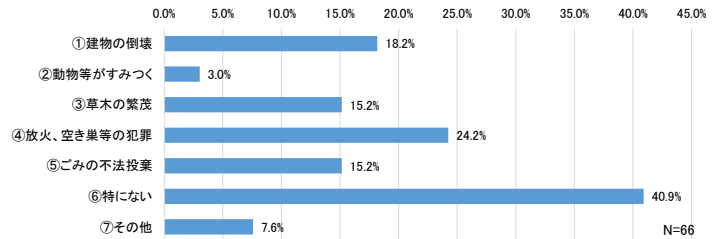
[住宅の管理・活用等に関するアンケート]

対象物件を十分に管理できない場合の懸念事項については、特にないが4割以上で最も多く、空き家が引き起こす問題への関心が低いと考えられます。



【空き室のある共同住宅等の管理・活用等に関するアンケート】

対象物件を十分に管理できない場合の懸念事項については、特にないが4割程度で最も多く、空き家が引き起こす問題への関心が低いと考えられます。

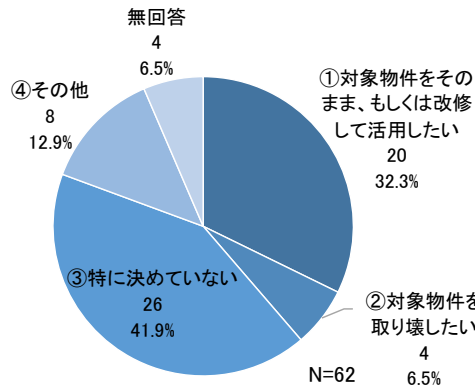


【対象物件の今後の利用】

■対象物件の5年以内の活用方法（単回答）

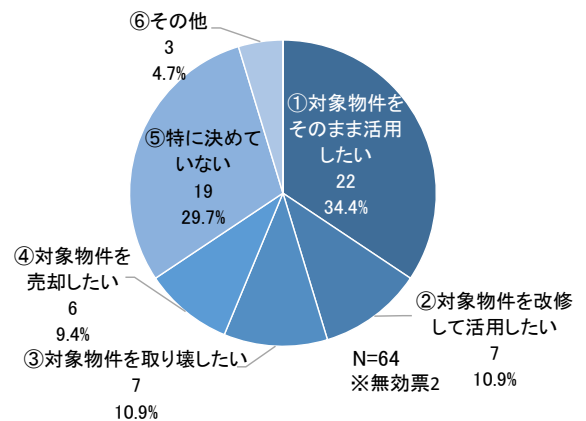
【住宅の管理・活用等に関するアンケート】

特に決めていないと答えた方が最も多く4割以上を占めており、続いて対象物件をそのままもしくは改修して活用したいと答えた方が3割以上となっています。



【空き室のある共同住宅等の管理・活用等に関するアンケート】

対象物件をそのまま活用したいと答えた方が最も多く3割以上を占めており、続いて特に決めていないが3割弱となっています。

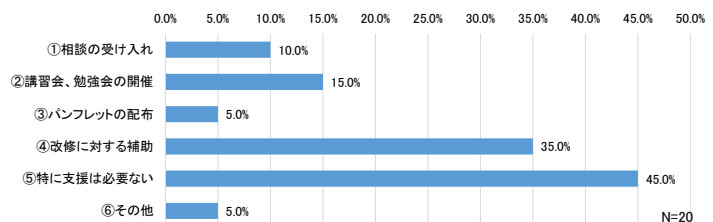


【対象物件をそのまま、もしくは改修して活用したい場合】

■必要な支援（複数回答）

【住宅の管理・活用等に関するアンケート】

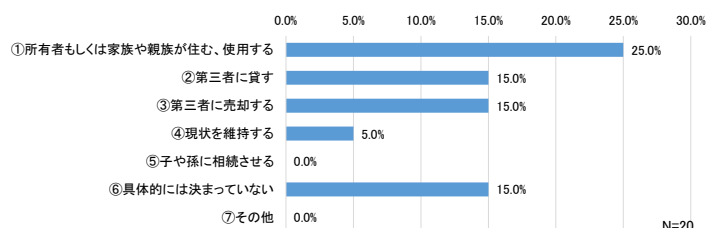
活用するために必要な支援としては、特に支援は必要ないと答えた方が最も多く4割以上となっており、改修に対する補助が3割以上でそれに続いています。



■活用方法（複数回答）

【住宅の管理・活用等に関するアンケート】

活用方法としては、所有者もしくは家族や親族が住む、使用するが2割以上となっており、第三者に貸す、第三者に売却する、具体的には決まっていないが1割以上でそれに続いています。

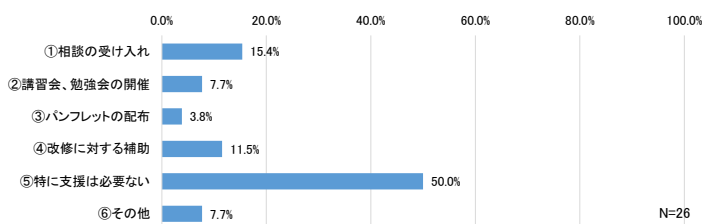


【特に決めていない場合】

■活用する上で、もしくは今後の利用を考える上で必要な支援（複数回答）

【住宅の管理・活用等に関するアンケート】

活用もしくは今後の利用を考える上で必要な支援として、大半の方が特に支援は必要ないと答えており、相談の受け入れ、改修に対する補助が1割以上で続いています。

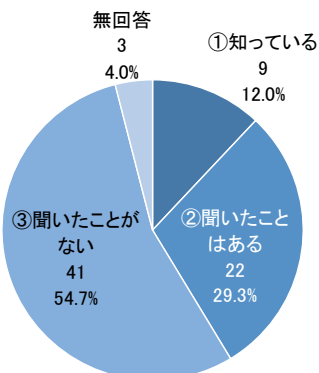


【関係法令について】

■「寝屋川市空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策の推進に関する条例」の認知度（単回答）

【住宅の管理・活用等に関するアンケート】

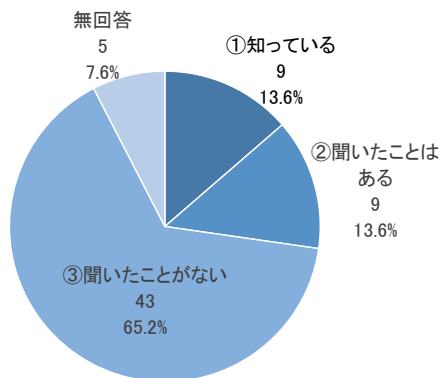
市空き家条例について、聞いたことがないと答えた方の割合が最も多く5割以上となっており、聞いたことはあるが3割程度、知っているが1割強となっています。



N=75

【空き室のある共同住宅等の管理・活用等に関するアンケート】

市空き家条例について、聞いたことがないと答えた方の割合が最も多く6割以上となっている。



N=66

■所有者アンケートから読み取れる課題

【所有者の高齢化や相続での物件取得による管理不全空き家増加の恐れ】

- ・所有者の大半を60歳代以上の方が占めていること、物件の多くが所有者自身により維持管理が行われていることから、今後の高齢化の進展により、維持管理されない物件の増加が懸念されます。
- ・昭和45年以前の古い物件ほど相続で取得されている割合が高く、所有者が物件から離れて住まわれていることとあいまって、十分な維持管理がなされない可能性が想定されます。

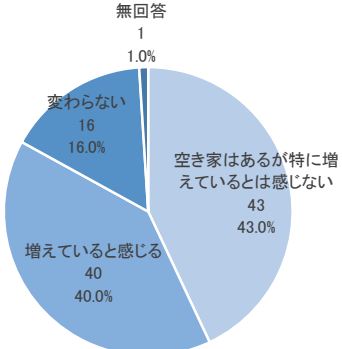
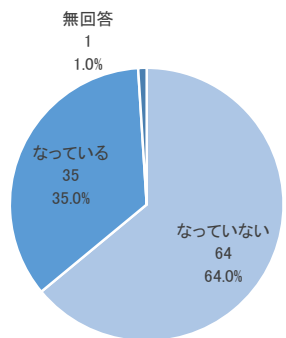
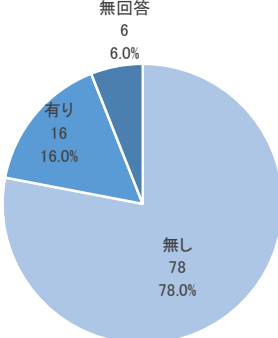
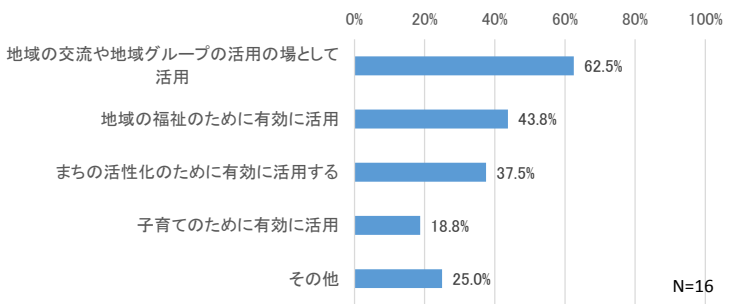
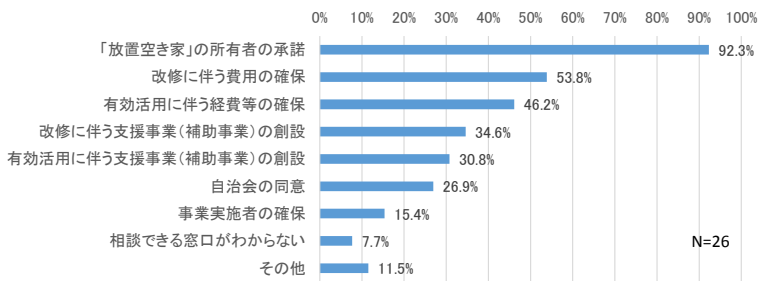
【空き家問題に対する関心の低さ】

- ・対象物件を十分に管理できない場合の懸念事項として、「特にない」の回答が4割以上であること、市空き家条例の認知度も低いことから空き家問題に対する関心の低さがうかがえます。

2) 自治会アンケート

寝屋川市の空き家の現状について、自治会で把握している空き家の実態と有効活用の可能性等を把握するため、「空き家・老朽危険建築物の状況に関するアンケート」を実施しました。

(1) 空き家・老朽危険建築物の状況に関するアンケートの実施結果

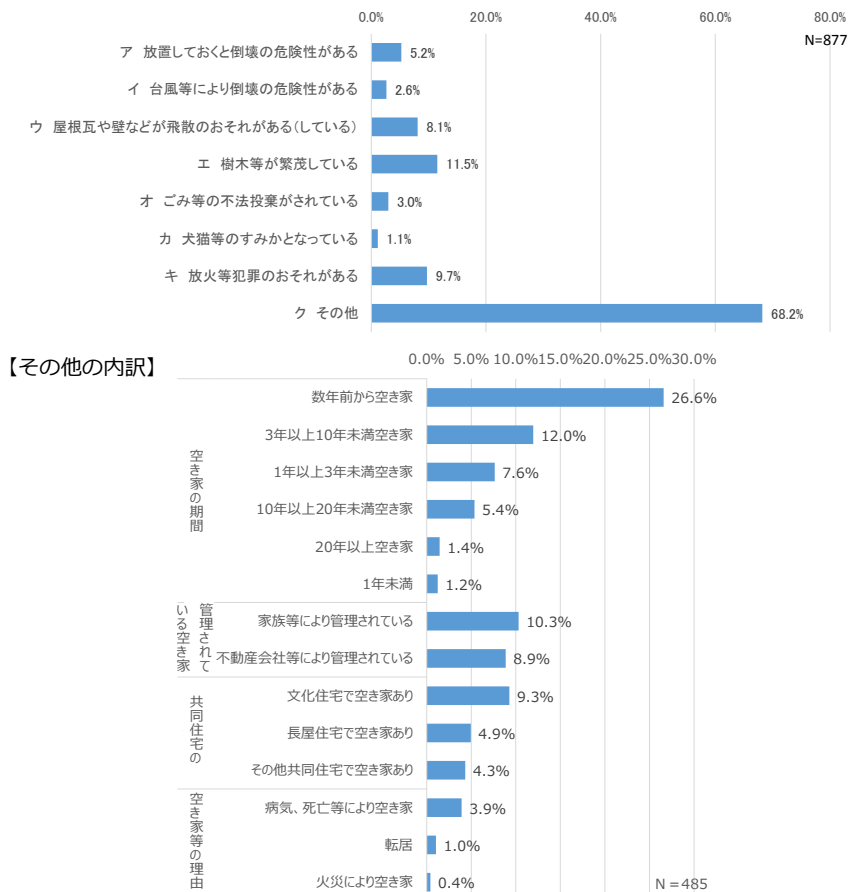
<p>ア. この5年間の自治会内の空き家数の増減 自治会内の空き家数の増減について「空き家はあるが特に増えているとは感じない」と「増えていると感じている」がそれぞれ約4割となっています。</p> 	<p>イ. 空き家が問題となっているか 空き家問題の顕在化については、約6割が問題と「なっていない」と大半を占めている一方、問題と「なっている」と回答した自治会は約4割となっています。</p> 
<p>ウ. 活用可能な空き家の有無 活用可能な空き家の有無については「無し」が約8割となっています。</p> 	
<p>エ. 空き家の活用方法 活用可能な空き家の具体的な活用方法については「地域の交流や地域グループの場」が約6割を占めている。</p>	
<p>オ. 空き家活用の課題 空き家活用の課題としては「「放置空き家」の所有者の承諾」が約9割と突出しており、続いて「改修に伴う費用の確保」「有効活用に伴う経費等の確保」がそれぞれ約5割となっている。</p>	

カ. 危険な空き家の状態

危険な空き家の状態としては「樹木等が繁茂している」「放火等犯罪のおそれがある」がそれぞれ約1割となっている。

また、約7割を占めるその他の意見の内訳としては、空き家の期間についての回答が 263 件と自由記述の過半数を占めている。

また、報告のあった空き家 1,044 件のうち、外観調査対象と合致するものは 162 件であり、残りの 882 件は自治会で独自に把握されているものである。



※空き家数 1,044 件のうち状態に関する回答のあった 877 件を集計

■ 自治会アンケートから読み取れる課題

【空き家問題の顕在化はさらに拡大する可能性がある】

- ・過半数を超える地域で地域の空き家に対する課題認識が低い状態にある一方、約 4 割の地域ですでに空き家に対する問題認識があることや、空き家の増加を認識している地域も同様に約 4 割程度存在することから、今後ますます、空き家問題が顕在化する可能性があります。

【空き家の存在把握における地域情報の重要性】

- ・自治会アンケートにより報告された空き家件数は 1,044 件あります。このうち、外観調査対象と合致するものは 162 件であり、残りの 882 件は自治会で独自に把握されているものです。
- ・空き家の抽出については、水道閉栓情報のみならず、地域情報の重要性が明らかとなりました。

4.5 空き家等に関する寝屋川市の課題

空き家の現況のほか、外観調査結果や所有者アンケートなどを踏まえ、本市の空き家等の対策を、空き家等の発生抑制を基本としつつ、所有者等による適正管理、さらに、空き家等の活用促進の3つの段階があると考え、課題を以下のように整理します。

1) 空き家等の発生抑制の視点

- 空き家等の所有者が高齢であることや離れたところに住んでいるなどで、空き家等を適切に管理していない、活用意向がないなど、空き家に関する問題意識が低い所有者等の意識醸成を図る必要があります。

2) 空き家等の適正管理の視点

- 空き家等を適切に管理せず放置した場合に起こりうる課題に対する認識が低い所有者が多くいることが明らかとなっているほか、外観調査結果からは「建築物が倒壊等する恐れ」に該当する明らかに危険ものは少なく、外壁の破損や、庭の管理などに該当するものが多いことが明らかとなっており、所有者等による日常的な管理が求められます。

3) 空き家等の活用の視点

- 空き家所有者の空き家活用の意向は現状のままの活用を望む意見が多く、改修等を行った上で積極的に市場での流通を促すような、所有者の意識醸成が求められます。
- 地域で空き家を「地域の交流や地域グループの場」として活用する意向があり、具体的な仕組みづくりが必要です。

5. 空き家等対策に関する基本的な方針

5.1 空き家等に対する基本的な考え方

空き家等は、所有者の財産であることから、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、その所有者の責任において自主的に管理することが原則です。空家特措法においても、「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、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されています。

このため、空き家等の管理は所有者等の責務であることを前提としつつ所有者の死亡や経済的な理由など様々な要因により、空き家等の適切な管理が行われず、建物の老朽化や樹木の繁茂などの問題が生じ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている場合には、公益性の観点から法に基づく段階的な必要な措置を講じます。

さらに、活用可能な空き家等については、これを地域資源と捉え、魅力あるまちづくりの実現につなげることを目的に、地域の活性化や定住促進を図る観点から、空き家等の有効活用や流通促進に向けた取組みや支援を実施します。

なお、こうした取組を持続的に進めていくためには、所有者と行政だけでなく地域住民など多様な主体間の協働が必要となります。

5.2 空き家等対策の基本方針

基本的な考え方を踏まえ、特定空き家・老朽危険建築物等に対する措置に加え、空き家等に関する対策として、次に掲げる5つの基本方針を定め、空き家等対策を進めていきます。

方針1 管理不全な空き家等の解消（6章参照）

- 現地調査等により、特定空き家等、老朽危険建築物等と判断した空き家等について、助言・指導等、法に基づく措置を行い、管理不全な状態の解消を図ります。



方針2 空き家化の予防・抑制の促進

- 住み続けられる環境づくりに取り組むほか、良好な住宅ストックとして維持することのメリットの周知など所有者等の意識醸成を図り、空き家の発生を抑制します。

方針3 空き家等の適正管理の促進

- 空き家が管理不十分な状態となって地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことのないよう、所有者による管理を促します。

方針4 空き家・跡地の活用・流通の促進

- 空き家等及び跡地は、地域の活性化の有用な資源となり得るものであることを鑑みて、積極的に活用を図ります。

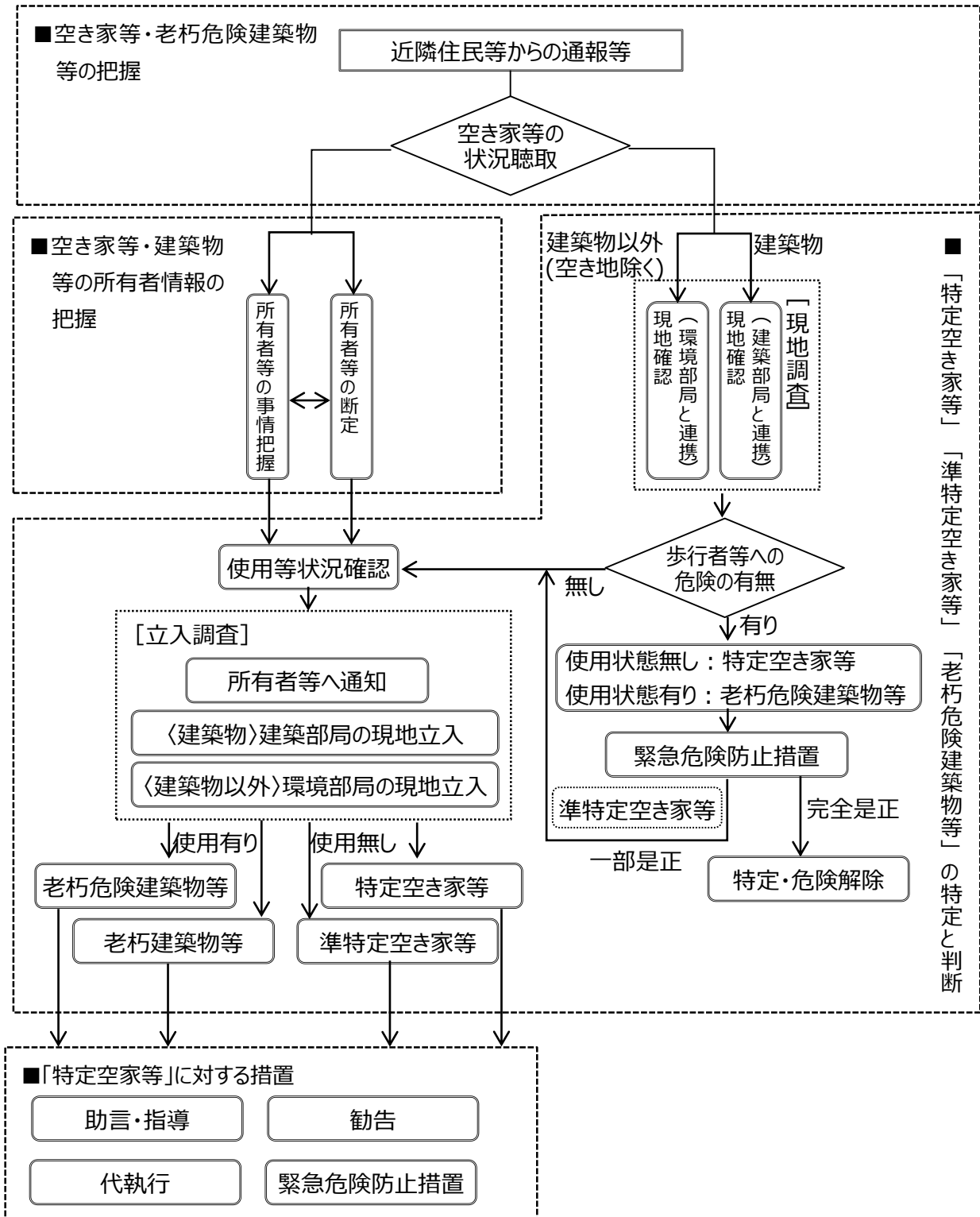
（7章参照）
具体的な取組の展開

方針5 空き家等に関する対策の推進体制の構築（8章参照）

- 空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策について、本市、空き家等その他の建築物等の所有者等、市民等が連携して取り組みます。

6. 管理不全な空き家等の解消

管理不全な空き家等の解消に関する調査、判断から、是正措置に至るフローを次のとおりとします。



6.1 空き家等・老朽危険建築物等の把握

特定空き家等の特定は、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している建築物等を把握するものであり次の方法等により調査を行います。

- ① 近隣住民等からの通報等
- ② 空き家等実態調査結果

6.2 空き家等・建築物等の所有者情報の把握

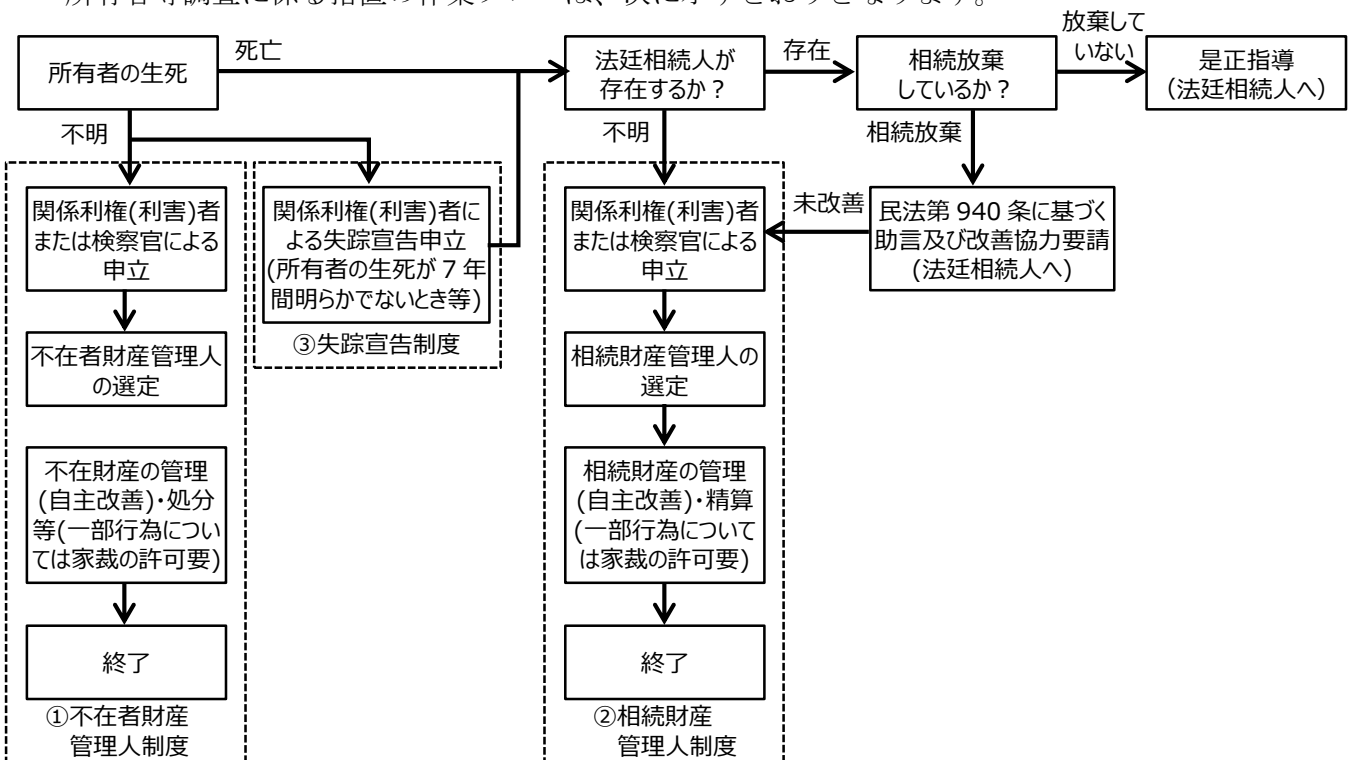
空き家等、建築物等の所有者等の特定を行うため、空家特措法第 10 条及び市空き家条例第 18 条の規定に基づき、下記の情報を活用します。

- 1) 固定資産税の課税、住民票情報、戸籍謄本など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って氏名その他の空き家等、建築物等の所有者等に関するものについては、この条例及び法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たっ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。
- 2) この条例及び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、空き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。
 - ① 関西電力及び大阪ガスに対して該当空き家の使用状況やそれらが使用可能な状態か否かについての情報提供を依頼する。

上記のような所有者等調査を行っても、所有者や法定相続人にたどり着かない場合、空き家等、建築物等の管理人の選任等に向け、以下のような諸制度の活用を検討します。

- 1) 空き家等、建築物等の所有者等の所在が不明な場合や相続人が明らかでない場合に、その財産を管理する者をおく制度
 - ① 不在者財産管理人制度
 - ② 相続財産管理人制度
- 2) 空き家等、建築物等の所有者等の生死が不明な場合に、その生死不明者を法律上死亡したもののみなし、または戸籍上死亡したものとする制度(これにより相続を開始させ、相続人を新たな権利者とすることができる)
 - ③ 失踪宣告制度

所有者等調査に係る措置の作業フローは、次に示すとおりとなります。



6.3 「特定空き家等」「準特定空き家等」「老朽危険建築物等」の特定と判断

1) 「特定空き家等」の特定と判断

空家特措法に基づく「特定空き家等に対する措置」を講ずるに際しては、空き家等の状態が空家特措法第2条第2項に規定する以下の状態であるか否かに加え、当該空き家等がもたらす周辺への悪影響の程度等を考慮して判断します。

具体的には、Ⅰ.「特定空き家等」の判断の参考となる基準を踏まえ「特定空き家等」と認められる空き家等に対し、Ⅱ.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、及びⅢ.悪影響の程度と危険等の切迫性に示す事項を勘案して、総合的に判断します。

Ⅰ. 「特定空き家等」の判断の参考となる基準

① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態

状態		判断基準	
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	(1) 建築物が著しく倒壊等するおそれがある	<ul style="list-style-type: none"> ・外観目視調査により判断する。 	
		<table border="1"> <tr> <td>調査項目の例</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 建築物の一部の崩壊。 ✓ 落階がある。 </td> </tr> </table>	調査項目の例
	調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建築物の一部の崩壊。 ✓ 落階がある。 	
	□ 建築物の著しい傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 	
<table border="1"> <tr> <td>調査項目の例</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 基礎に不同沈下がある。 ✓ 柱が傾斜している。 </td> </tr> </table>		調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 基礎に不同沈下がある。 ✓ 柱が傾斜している。
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 基礎に不同沈下がある。 ✓ 柱が傾斜している。 		



1 階部分が層状に破壊している
出典：「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成21年6月内閣府（防災担当））



2 階部分が沈み込み全体的に傾斜して
1 階部分が傾斜している
出典：既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）

状態		判断基準	
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	(1) 建築物が著しく倒壊等するおそれがある	ハ 基礎及び土台	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。
			調査項目の例 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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。 ✓ 基礎と土台にずれが発生している。
			 <p>基礎が剥落している 基礎がひび割れている</p> <p>出典：「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成21年6月内閣府（防災担当））</p>
	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	イ 屋根ふき材、ひさし又は軒	<ul style="list-style-type: none"> ・全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。
			調査項目の例 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 屋根が変形している。 ✓ 屋根ふき材が剥落している。 ✓ 軒がたれ下がっている。 ✓ 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ✓ 雨樋がたれ下がっている。
			 <p>棟瓦の一部にずれ等 棟瓦にずれ等</p> <p>出典：「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成21年6月内閣府（防災担当））</p>
ロ 外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。 		
	調査項目の例 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 壁体を貫通する穴が生じている。 ✓ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ✓ 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。 		
	 <p>開口部廻りのわずかなひび割れ 仕上げの剥離</p> <p>出典：「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成21年6月内閣府（防災担当））</p>		

状態		判断基準	
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	ハ 看板、給湯設備、屋上水槽、屋外階段又はバルコニー等	<ul style="list-style-type: none"> ・全部又は一部において腐食、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるか、転倒が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。
			<table border="1"> <tr> <td>調査項目の例</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 看板の仕上材料が剥落している。 ✓ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ✓ 看板、給湯設備、屋上水槽、屋外階段、バルコニー等が破損又は脱落している。 ✓ 看板、給湯設備、屋上水槽屋外階段、バルコニー等の支持部分が腐食している。 ✓ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。 </td> </tr> </table>
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 看板の仕上材料が剥落している。 ✓ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ✓ 看板、給湯設備、屋上水槽、屋外階段、バルコニー等が破損又は脱落している。 ✓ 看板、給湯設備、屋上水槽屋外階段、バルコニー等の支持部分が腐食している。 ✓ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。 		
		 <p>支持部分に著しい腐食が発生している</p>	 <p>底板に腐食が発生している 出典：特殊建築物等定期調査業務基準</p>
2. 門又は塀	<ul style="list-style-type: none"> ・全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 		
	調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ✓ 門、塀が傾斜している。 	
		 <p>塀に大きなひび割れが生じている</p>	 <p>出典：特殊建築物等定期調査業務基準</p>
3. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。 		
	調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ✓ 水抜き穴の詰まりが生じている。 ✓ ひび割れが発生している。 	

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

状態	判断基準
(1) 建築物又は設備等の破損等	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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支障を及ぼしている。 ・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支障を及ぼしている。

③ 適切な管理がおこな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

状態	判断基準
(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観のルールに著しく適合しない状態となっている	<ul style="list-style-type: none"> ・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ない状態となっている。 ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合し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。
(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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損し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。 ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

④ 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

状態	判断基準
(1) 立木	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 ・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。
(2) 空き家等に住みつけた動物等	<ul style="list-style-type: none"> ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・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。 ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・住みつけた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ・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。

(3) 建築物等の不適切な管理等	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。
------------------	--

II. 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

① 「特定空き家等」が「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

- ①建築物（その他の工作物含む）や立木等の倒壊等の危険性
- ②建築資材等の脱落、飛散等の危険性
- ③身体に有害な物質の飛散による危険性（石綿等）
- ④臭気による生活環境への影響の危険性
- ⑤動物・害虫等の進入による日常生活への影響の危険性
- ⑥著しく景観を損なうことによる生活環境への影響の危険性
- ⑦不特定者の侵入による犯罪、放火等の危険性
- ⑧その他、周辺に悪影響をもたらす危険性

III. 悪影響の程度と危険等の切迫性

② 程度の大きい被害が集中しているか否か

- ①「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成21年6月内閣府（防災担当））参考資料（損傷程度の例示）におけるおよそ程度Vの被害が局所的にみられる。
- ②局所的ではあるが、他に大きな被害を与える可能性が高い。

③ 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もたらされる危険等について切迫性が高いか否か

- ①特定空き家等と周辺建築物との距離
→距離が近いほど、切迫性が高くなり、悪影響の範囲も広がる。
- ②前面道路等の通行量の程度
→通行量が多くなると（通学路など）、切迫性が高くなる。
- ③景観保全に係るルールが定められている地区かどうか。
→当該地区内であると、悪影響の程度が高くなる。

「悪影響をもたらすおそれのあるか否か」、「被害の集中度」及び「その悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して判断するために、数値化した判定表を用いて、特定空き家等に対する措置を講ずるか否かの判断を行います。

2) 「準特定空き家等」の特定と判断の参考となる事項

準特定空き家等とは、市空き家条例第3条第1項第3号において、空き家等が、いまだ特定空き家等の状態にはないが、そのまま放置すれば特定空き家等の状態に至る可能性がある状態にあると認められる空き家等と規定しています。

準特定空き家等の特定、行政が関与すべき必要性及び合理性については特定空き家等に準じます。

特定空き家等に対する措置を講ずるか否かの判定表（建築部局用・環境部局用）の全合計が100点未満の場合は、準特定空き家とします。

3) 「老朽危険建築物等」の特定と判断の参考となる事項

老朽危険建築物等とは、市空き家条例第3条第1項第4号において、建築物が、老朽その他の事由により特定空き家等と同等の状態にあると認められる空き家等以外の建築物と規定しています。

老朽建築物等の特定、行政が関与すべき必要性及び合理性については特定空き家等に準じます。

空き家等及び建築物等の判定表(環境部局用)

- 特定空き家等の判定は、「I 認められる状態の有無」の項目で1つでも該当がある場合は特定空き家等又は老朽危険建築物等とする。
- 得点を計上し、全合計が100点以上を市条例に基づく措置を講ずる特定空き家等又は老朽危険建築物等とする。
- Iについて③の項目の「おそれがある状態」とは、実際に被害が出ている場合も含むものとする。

調査番号【 】 所在地【 】 調査日【 】 調査者【 】	I 認められる 状態の有無	II 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になるか否か	周辺に影響を与える事項	III 悪影響の程度		IV 危険等の切迫性	合計 A×B×C
				A 悪影響の度合い	B 悪影響の範囲		
③ 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。							
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有害物質飛散	50			
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30			
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30			
・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、以下の状態になる。							
・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支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30			
・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支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30			
							合計
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。							
・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	30			
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	越境	25			
(2) 空き家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。							
・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	音	30			
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30			
・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物の毛等飛散	25			
・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30			
・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30			
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	害虫等侵入	30			
(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	住民不安	30			
・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	落雪	—	—	—	—
・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	流出	50			
							合計
							全合計

6.4 「特定空き家等」に対する措置

1) 特定空き家等に対する措置の選択

特定空き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しているものであり、市長は、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るため、早急に必要な措置を講じます。

早急に必要な措置を講ずる場合は、当該空き家等の状態やその周辺的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き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。

適切な管理が行われていない空き家等について、行政が関与すべき事案であると判断された場合、空家特措法に限らず、各種法令の目的に沿って必要な措置を講じます。

- ① 現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法に基づく措置
- ② 火災予防の観点からの消防法に基づく措置
- ③ 立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法に基づく措置
- ④ 災害時における障害物の除去の観点からの災害救助法に基づく措置

空き家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている状況（将来の蓋然性を含むかどうか）、空き家が使用されているかどうか、既存不適格建築物かどうか、助言・指導・勧告を行うかどうかなどにより活用する法令を以下のように整理します。

表 空家特措法及び建築基準法を活用した措置一覧

	使用の有無	既存不適格かどうか	助言指導	勧告	命令	代執行
保安上危険となるおそれ（空家特措法）	×	－	○	○	○	○
保安上危険となるおそれ（建基法（特殊建築物等））	○	○	×	○	○	○
保安上危険な状態（建基法（特殊建築物等以外））	○	○	×	×	○	○
衛生上有害となるおそれ（空家特措法）	×	－	○	○	○	○
衛生上有害となるおそれ（建基法（特殊建築物等））	○	○	×	○	○	○
衛生上有害な状態（建基法（特殊建築物等以外））	○	○	×	×	○	○
景観を損なっている状態（空家特措法）	×	－	○	○	○	○
放置することが不適切である状態（空家特措法）	×	－	○	○	○	○

2) 法令等に基づく措置

特定空き家等に対する行政代執行や老朽危険建築物等に対する勧告に至る手続きについては、措置に関する業務の基本的な流れのとおり進めるものとします。

(1) 特定空き家等に対する措置（市空き家条例第 20 条）

(ア)助言・指導（空家特措法第 14 条第 1 項）

空き家等が管理不全の状態になることを予防するため必要があると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、その予防のために必要な助言又は指導を行います。

(イ)勧告（空家特措法第 14 条第 2 項）

空家特措法第 14 条第 1 項に基づき助言又は指導を受けた者が当該特定空き家等の状態を改善しない場合、同条第 2 項に基づき当該所有者等に対し、必要な措置をとるよう勧告を行います。

(ウ)命令（空家特措法第 14 条第 3 項）

勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合、空家特措法第 14 条第 3 項の規定に基づき当該所有者等に対し、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令します。

なお、命令を行うに当たっては、同条第 4 項の規定により意見書及び証拠を提出する機会を与え、又は同条第 6 項の規定により公開による意見の聴取を行います。

(エ)代執行（空家特措法第 14 条第 9 項・第 10 項）

特措法第 14 条第 1 項の規定による助言若しくは指導、同条第 2 項の規定による勧告、同条第 3 項の規定による命令又は同条第 9 項若しくは第 10 項の規定による代執行を行います。

(オ)緊急危険防止措置（市空き家条例第 22 条）

特定空き家等の管理不全の状態による市民の生命、身体又は財産に対する危険を防止するため緊急の措置が必要な場合、特定空き家等の所有者等の負担において、その危険を防止するための必要最小限の措置をとることができます。

必要最小限の措置を行った場合、措置の内容を当該特定空き家等の所有者等対して通知を行います。ただし、所有者等に対する通知が困難な場合、措置の内容を公告します。

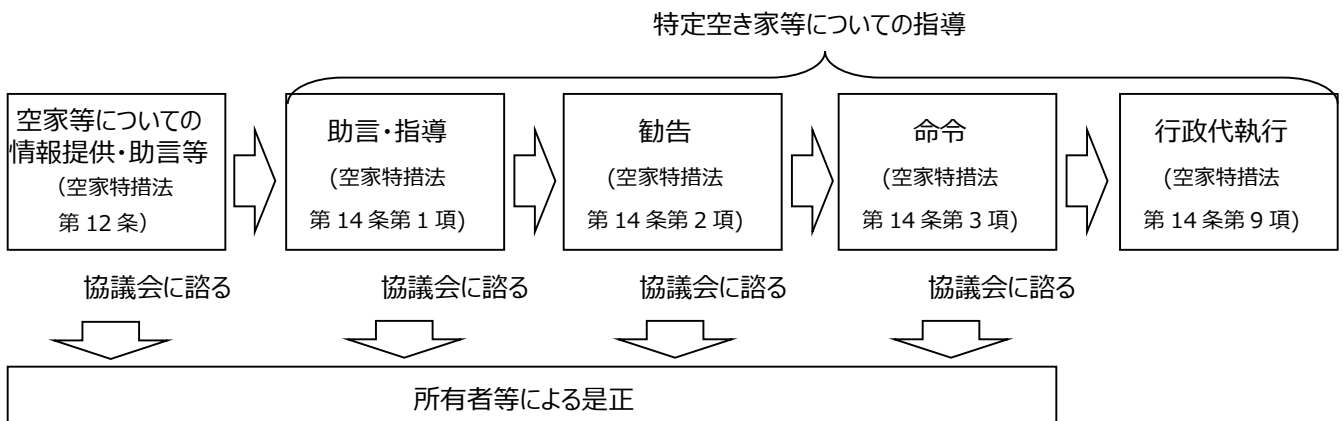


図 空家特措法に基づく段階的な措置の流れ

(2) 準特定空き家等に対する措置（市空き家条例第 21 条）**(ア)助言又は指導（市空き家条例第 21 条第 1 項）**

当該空き家等が準特定空き家等に該当すると認めるときは、その所有者等に対し、当該準特定空き家等に関し、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をとるよう助言又は指導を行います。

(イ)勧告（市空き家条例第 21 条第 2 項）

市空き家条例第 21 条第 1 項の規定による助言又は指導を受けた者が当該準特定空き家等の状態を改善しない場合、当該助言又は指導を受けた者に対し、必要な措置をとるよう勧告を行います。

(3) 老朽危険建築物等に係る対策に関する措置（市空き家条例第 25 条）**(ア)助言又は指導（市空き家条例第 31 条第 1 項）**

老朽危険建築物等の所有者等に対し、当該老朽危険建築物等に関し、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をとるよう助言又は指導を行います。

(イ)勧告（市空き家条例第 31 条第 2 項）

市空き家条例第 31 条第 1 項の規定による助言又は指導を受けた者が当該老朽危険建築物等の状態を改善しない場合、当該助言又は指導を受けた者に対し、必要な措置をとるよう勧告を行います。

(ウ)緊急危険防止措置（市空き家条例第 32 条）

老朽危険建築物等の管理不全の状態による市民の生命、身体又は財産に対する危険を防止するため緊急の措置が必要な場合、老朽危険建築物等の所有者等の負担において、その危険を防止するための必要最小限の措置をとることができます。

必要最小限の措置を行った場合、措置の内容を当該特定空き家等の所有者等対して通知を行います。ただし、所有者等に対する通知が困難な場合、措置の内容を公告します。

7. 具体的な取組の展開

7.1 空き家化の予防と発生抑制の促進

管理不十分な空き家等は家屋そのものの老朽化を早めるだけでなく、地域の生活環境に悪影響を及ぼします。

空き家化を予防し活用可能な地域資源として維持するために所有者等に対する意識醸成を行うなど空き家の発生を抑制します。

1) 市民等意識の醸成・啓発

空き家化を予防するためには、所有者等がその責務を認識する必要があります。空き家等との発生が周辺住民の生活環境に悪影響を与える要因となること等を様々な手段や機会をとおして所有者等や市民に対し広く啓発し、意識醸成を図ります。

取り組み例	✓ 居住中の維持管理や、空き家になった場合に備えた資産管理、危険家屋になった場合の地域への影響などを広報やパンフレット等で広く情報発信する。
-------	--

2) 住宅ストックの良質化の推進

住まいとしての規模や性能が不十分であると、住み続ける、または住み継ぐことは困難です。住宅ストックの良質化により住み続けられる空き家化の抑制を図ります。

取り組み例	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 耐震診断や住宅のリフォーム・リノベーションの促進などによる建物そのものの良質化 ✓ 中古住宅の耐久性や劣化状況を第三者が点検するホームインスペクション（住宅診断）の普及
-------	---

3) 生前相続などの対策の推進

所有者の死後に相続が適切に行われなかった場合、空き家等に対する管理者意識が希薄化し、意思決定が困難になるなど、空き家等の問題を深刻化する可能性があります。このような状況となるのを未然に防ぐために適切な相続などの取組を進めます。

取り組み例	✓ 所有者の存命中に、次世代に円滑に住まいを引き継ぐようにしておき、空き家問題の予防、空き家の活用につなげる
-------	--

7.2 空き家等の適正管理の促進

管理不十分な空き家等は、その建物の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生、景観など地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが予想されます。

所有者に対する空き家等の管理に関する情報提供や意識啓発を行い、適正管理を促します。

1) 所有者等による適正管理の促進

空き家等の管理は所有者の責務であることを前提としつつ、管理不全を抑制し適正管理をされている状態を保つため、地域、市が連携しながら、所有者に対し適切な管理を促します。

取り組み例	✓ 所有者が高齢であったり、遠方に居住している等の理由により適切な空き家等の管理が困難な場合における適正管理の手法として、民間事業者、地域等、多様な主体による空き家等の管理サービスの普及啓発に取り組む
-------	--

2) 所有者等に対する情報提供

所有者等の意識の涵養、理解の促進や、所有者等に対する空き家等の適切な管理の重要性、管理不全の空き家等が周辺地域にもたらす諸問題等についての啓発を行います。

取り組み例	✓ セミナーの開催や広報誌、ホームページ、自治会回覧等を活用した、空き家等に関連した取組等について、周知を図る
-------	---

3) 各種団体によるサービスの情報収集

空き家等の管理、活用、処分やそれらの手続き等に関する所有者等の相談に適切に対応するために様々な空き家対策に関するサービスの情報収集を行います

取り組み例	✓ 公益社団法人やNPO法人等、各種団体による空き家等に対するサービス情報の収集
-------	--

7.3 空き家等及び跡地の活用・流通の促進

空き家等及び跡地は、地域の活性化の有用な資源となり得るものであることに鑑みて、積極的に活用を図ります。

このため、所有者等に対する空き家等の活用に関する様々な情報を提供するなど、空き家等の有効活用や住宅市場での流通を促進します。

なお、空き家等を除却した跡地についても同様に活用・流通の促進に取り組みます。

1) 空き家等の活用に関する情報の提供

空き家等の所有者等の中には、活用可能な空き家等であるにもかかわらず、活用する意向がないことやどのように活用したらいいのか分からないため、空き家等として現状のままにしている方もいます。

このため、空き家等の所有者等に対し、空き家等の活用や流通を促すため、各種支援制度の情報提供を行います。

取り組み例	✓ 一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）による「マイホーム借上げ制度」等の情報提供
-------	---

2) 空き家バンク制度による活用

所有者等が活用意向をお持ちの空き家等を市場に流通させるため、空き家等の需要と供給に関する情報のマッチングを行う仕組みを導入します。

取り組み例	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 所有する空き家等の活用希望者と、空き家等の活用希望者をマッチングする空き家バンク等の仕組みを構築します ✓ 空き家バンクの導入にあたっては、広報ねやがわや、市ホームページ、チラシ等を活用した、所有者等に対する有効な周知方法について検討する ✓ 全国版、大阪版・空家バンクとの連携を図る ✓ 跡地についても、空き家バンク等の登録対象とし、活用希望者への情報提供を検討する
-------	---

3) 空き家等・老朽危険建築物等の除去および跡地の活用・流通の促進

法的制約等により建て替えなどが困難で活用に適さない空き家等・老朽危険建築物等については、地域の環境悪化や活力の低下等を抑制するため、解体除去を促進し、更地となった跡地の活用・流通を促進します。

取り組み例	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 空き家等を地域課題の解消に向け自治会等が活用する場合の支援策について検討する ✓ 跡地を地域課題の解消に向け自治会等が活用する場合の支援策について検討する ✓ 道路の拡幅、公園・広場の整備などのリノベーションまちづくり事業を推進する
-------	--

8. 空き家等に関する対策の推進体制の構築

8.1 空き家等に関する窓口の開設と庁内連携体制の整備

1) 相談窓口の開設

空き家等に関する情報提供を行い、空き家等に関する苦情や相談に対応する窓口を一元化し「空き家等相談窓口」を設置します。

窓口の設置にあたっては、分野が多岐にわたるため、それぞれの分野と連携し、対応を進める体制を構築します。

あわせて、空き家等、建築物等の所在地の周辺住民からの当該空き家等、建築物等に対する様々な苦情などに対して対応できる体制を整えます。

2) 庁内連携体制の構築

空き家等、建築物等の確認・立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、関係する内部部局の連携体制や空き家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図ります。

空き家等、建築物等がもたらす課題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる課題に横断的に応える必要があることから、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等との連携を図ります。

空き家等、建築物等に係る主な事象とその担当部局の例を以下に示します。

分野		具体の影響	担当部局
特定空き家等・老朽危険建築物等関連	建物	建築物の倒壊、屋根・外壁の落下	建築部局
	衛生	悪臭の発生、ハエ・蚊・ネズミ等の発生	環境衛生部局
		住みついた動物による生活環境被害の発生	
	景観	外壁等の落書き、多数の窓ガラス割れ 等	建築部局
樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等		環境衛生部局	
	ゴミ	不法投棄の誘発	環境衛生部局
活用促進	コミュニティ	地域コミュニティ施設等としての活用 等	社会教育部局 市民部局
	福祉	地域福祉施設としての活用 等	福祉部局

8.2 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

市空き家条例に基づき、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、あわせて空き家等の活用を促進するため、外部委員を含む「寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会」を設置します

1) 寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会

市空き家条例第9条第1項の規定に基づき、寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会を設置します。同協議会は、次に掲げる事項について調査審議します。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ① 寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策計画の作成及び見直しに関すること。 ② 寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策計画の実施状況に関すること。 ③ 特定空き家等に該当するか否かの判断が困難である場合の当該判断に関すること。 ④ 空き家等に関する様々な課題解決のために、調査・分析結果などに基づく必要となる施策の検討に関すること。 |
|--|

寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会は、市長及び委員15人以内で組織し、任期は2年とします。

8.3 多様な主体の協力

1) 専門団体等との連携

空き家等の対策は専門知識を必要とするため、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るために、平成24年（2012年）12月に民間団体・事業者、公的団体により設立した「大阪の住まい活性化フォーラム」と連携し、所有者に対する空き家等を含めた住まいの適正管理等のセミナーや個別相談会などの実施に努めます。

また、空き家管理を行う事業者等の専門家団体とも連携を図り、適切な対策の実施に向けた取り組みを進めます。

2) 木造共同住宅の活用・更新に関する研究

市内に多く存在する木造共同住宅の活用方策や更新手法について、国や大阪府のほか、大学等研究機関と連携した対応策の研究を進めます。

3) 国などへの働きかけ

国や大阪府に対して、空き家等対策推進のための支援制度の拡充などを働きかけます。

また、計画に基づいて空き家等対策を実施する中で必要が生じた場合は、国に対して法令や制度の改正を要望します。

9. 計画の見直し

空き家等対策計画については、空き家等がもたらす諸問題とその対応について、広く市民の意向を反映しながら策定することが重要であるため、必要に応じて見直しを行います。

10. 参考資料

10.1 法令・指針

1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

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二百二十七号)

(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。

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っ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、その保有に当たっ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ために利用する目的で都が保有する情報であって、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（周辺の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の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

10 参考資料

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。

（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。

2) 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

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(平成27年2月26日総務省告示・国土交通省告示第1号)[平成28年4月1日改正]

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 基本指針の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)が年々増加している。このような空家等(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2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。)の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところである。

このような状況から、市町村(特別区を含む。以下同じ。)等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施している。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空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るところである。

以上を踏まえ、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して、平成26年11月27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。)」が公布された。

(1) 空家等の現状

平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査(平成27年2月26日公表)によると、全国の総住宅数は6,063万戸となっている一方、総世帯数は5,245万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家※1の数は820万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は13.5%となっている。また「賃貸用又は売却用の住宅※2」及び「二次的住宅※3」を除いた「その他の住宅※4」に属する空き家の数は318万戸に上っている。これが全国の

総住宅数に占める割合は5.2%であるが、その数は過去20年間で約2倍に増加しているところである。

※1住宅・土地統計調査における「空き家」とは、以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※2住宅・土地統計調査における「賃貸用又は売却用の住宅」とは「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅」をいう。

※3住宅・土地統計調査における「二次的住宅」とは「別荘(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)」及び「その他住宅(普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅)」を合計したものをいう。

※4住宅・土地統計調査における「その他の住宅」とは「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために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」をいう。

(2) 空家等対策の基本的な考え方

① 基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「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、空家等の適切な管理に努めるものとする。」(法第3条)と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。なお、この点を明確化する観点から、法第4条においては市町村の責務として「市町村は、第6条第1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。」と規定されている。

また、国及び都道府県においては、以下に掲げるような役割を踏まえ、市町村と連携してその空家等に関する対策の実施を支援することが重要である。

② 市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会(法第7条第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。)の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第1項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、法第6条第1項に基づく空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の

10 参考資料

活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第14条に基づく「特定空家等」（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

なお、市町村は法第6条第4項に基づき、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の必要な援助を求めることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することも考えられる。

③都道府県の役割

都道府県知事は、②で述べたように、法第6条第4項に基づき市町村から空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な援助を求められた場合のほか、法第8条において「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。」こととされている。

具体的には、例えば県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、建築部局の存在しない市町村が、特定空家等に該当するか否かの判断に困難を来している場合における技術的な助言の提供や空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場を設ける、協議会の構成員を仲介又はあっせんするといった対応が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

このほか、特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制作りを支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。加えて、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するのに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体との連携を支援することも考えられる。

さらに、都道府県は国とともに、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など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている（法第15条）。

④国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第14条に基づく市町村長による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（「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」（平成27年5月26日策定）。以下「ガイドライン」という。）等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、③で述べたとおり、国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など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画

の作成のため空家等の実態調査を行う場合や、空家等の所有者等に対してその除却や活用に要する費用を補助する場合、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

2実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に関係する内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

(1)市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が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であるかどうかの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、1(2)③に述べたとおり、建築部局の存在しない市町村においては、建築部局を擁する都道府県の援助を得ることにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重要である。

さらに、税務部局の参画は特に空家等の土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対応方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

(2)協議会の組織

市町村は、法第7条に基づき、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」を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）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。」ものとされている（同条第2項）。

協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこしを行うNPO等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

なお、この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、1市町村に1つの協議会を設置するほか、例えば1つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能である。

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第12条には「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。」と規定されている。本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについてのノウハウの提供や、引越等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における今後の対応方針の相談を当該住宅等の所有者等が市町村に求めることが必要である場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することが可能な体制を整備することが望ましい。なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者や関係資格者等専門家の団体と連携して対応するものとすることも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

「空家等」は、法第2条第1項により「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。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、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（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とは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が該当する。

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「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」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が

営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

調査の結果「空家等」に該当する建築物等については、法第11条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備することが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「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」もの（法第2条第2項）については「特定空家等」に該当することとなるが、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、国土交通大臣及び総務大臣がガイドラインにおいて別途定めている。

(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。これらの情報を把握するためには、(3)に述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第9条第1項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第12条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門業者に関する情報を提供したりすることが考えられる。

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が(2)の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家

10 参考資料

等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法（平成16年法律第123号）、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）、戸籍法（昭和22年法律第224号）等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第10条第3項に基づき「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。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、4で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者にも、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の提供を求めることも可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法（昭和25年法律第226号）第22条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなる。とともに、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとする。こととされた。

なお、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については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第10条第1項に基づき内部で利用することが可能である。

4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果「空家等」として把握した建築物等については、法第11条に基づき「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。」とされている。3（1）で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるように状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。なお、「データベース」の整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

この「データベース」には空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち「特定空家等」に該当するものについては、「データベース」内に「特定空家等」に該当する旨並びに市町村長による当該「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いは細心の注意を払う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等の数が多い、又は市町村内の体制が十分ではない等の事情から、把握した空家等に関する全ての情報について「データベース」化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、「特定空家等」に係る土地については、8（2）で述べるとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも「特定空家等」に該当する建築物等については「データベース」化することが必要である。

また、法第11条に基づき「データベース」化の対象とされた空家等のうち、「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」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる「空き物件」に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、「空き物件」たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがって「データベース」の対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ「空き物件」に該当する空家等であったとしても、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づく「データベース」の対象となる。

5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。

法第6条第1項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には①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、②計画期間、③空家等の調査に関する事項、④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、⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項、⑥特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項、⑦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、⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第2項）。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については22で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその

内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

6 空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第13条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地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。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

具体的な空家等を有効に利活用する方策としては、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用したり、空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりすることも考えられる。この際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法、景観法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するものとする。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

7 特定空家等に対する措置の促進

法第2条第2項に規定する「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しているものであり、市町村長は、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るために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。

「特定空家等」に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺的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迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に「特定空家等」に該当すると認められる「空家等」に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は「特定空家等」の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）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「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る（同条第9項）。この他、法第14条は「特定空家等」の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有

者等を市町村長が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（同条第10項）等を定めている。

法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも「特定空家等」の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、国土交通大臣及び総務大臣は、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が「特定空家等」の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容等について記載したガイドラインを、法第14条第14項に基づき定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた「特定空家等」に関する対策に取り組むこととする。

なお、「特定空家等」に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

法第15条第1項においては「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。」と規定されている。

具体的には、例えば1(2)④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

(2) 税制上の措置

法第15条第2項においては「国及び地方公共団体は、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、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

① 空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

平成26年に国土交通省が実施した空家実態調査（平成27年11月20日公表）によれば、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空き家）の約75%は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成25年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が平成27年6月に公表した数値を考慮すると、そのような空き家のうち約60%が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の平成26年空

家実態調査によれば、居住用家屋が空き家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空き家が放置され、その結果周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き家の発生を抑制するための新たな制度が、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）の一部改正により、平成28年4月1日から創設された。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住用家屋（昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が1億円を超えるものを除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用する（ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合を除く。）（租税特別措置法第35条第3項から第10項まで及び第13項。なお、個人住民税については地方税法附則第34条第2項及び第5項並びに第35条第2項及び第6項）。なお、本特例措置に関する事務手続き等の詳細については、別途通知で定めている。

②「特定空き家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い（固定資産税・都市計画税）

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び同法第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1（200㎡以下の部分の敷地）又は3分の1（200㎡を超える部分の敷地）とするとともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1（200㎡以下の部分の敷地）又は3分の2（200㎡を超える部分の敷地）とする特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合※と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

※固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の7割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

空き家等の中でも、「特定空き家等」は地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、平成27年度の地方税法の一部改正により、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第14条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた「特定空き家等」

の敷地の用に供されている土地を除くこととされた（地方税法第349条の3の2第1項等）。

また、あわせて、人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないことに留意が必要である。

二 空き家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、本基本指針に即して、法第6条第2項に掲げる事項を定めた空き家等対策計画の作成を推進する。

その際、一3（1）及び（2）で述べたとおり、各市町村内における空き家等の実態を的確に把握した上で、空き家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

1 効果的な空き家等対策計画の作成の推進

効果的な空き家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等の空き家等がもたらす問題に係る内部部局が連携し、空き等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き等に対処するだけでなく、こうした空き等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

2 空き家等対策計画に定める事項

(1) 空き等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き等の種類その他の空き等に関する対策に関する基本的な方針

各市町村における空き等に関する対策について、各市町村長が把握した空き等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空き等対策等を踏まえ、空き等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空き等対策の対象地区、対象とする空き等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空き等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空き等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空き等の数や分布状況を踏まえ、空き等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。また、対象とする空き等の種類は、市町村長による空き等調査の結果、どのような種類の建築物が空き等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空き等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空き等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空き等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空き等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空き等の存在が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に計画を作成し、その後必要に応じて順次計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

(2) 計画期間

空家等対策の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討することが重要である。

(3) 空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第9条第1項に基づき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に当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

(4) 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

一1(2)①で述べたとおり、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ことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

一6で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報や、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用したり、当該空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

一7で述べたとおり、「特定空家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「特定空家等」に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方

や、「特定空家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(7) 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

一2(3)で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の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ものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるように、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1)から(8)までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

3 空家等対策計画の公表等

法第6条第3項により、「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。」ものとされている。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

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

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすることが望ましい。

2 空家等に対する他法令による諸規制等

10 参考資料

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては一 2（1）で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする 2 で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生又は増加を抑制し、若しくは空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。

(1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば 1 で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵養や理解増進を図る取組を進めることや、一 8（2）で述べた空家等の発生を抑制するための新たな租税特別措置の的確な運用、また一 2（3）で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

(2) 空家等の利活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を利活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設（地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等）への転用、空家等への住み替え、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の有効活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

「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）は市版あり

3) 寝屋川市空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策の推進に関する条例

平成 28 年 12 月 21 日

条例第 39 号

目次

第 1 章 総則(第 1 条—第 9 条)

第 2 章 空き家等の適正管理等(第 10 条—第 23 条)

第 3 章 老朽危険建築物等に係る対策(第 24 条—第 33 条)

第 4 章 雑則(第 34 条—第 37 条)

第 5 章 罰則(第 38 条)

附則

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この条例は、適正な管理が行われていない空き家等その他の建築物等が防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、空き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。)とあわせて、空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策を推進することにより、市民の生命、身体又は財産の保護及び生活環境の保全を図るとともに、地域の活性化に寄与することを目的とする。

(基本理念)

第 2 条 空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策は、次に掲げる事項を基本理念として行われなければならない。

- (1) 建築物等は、安心かつ安全な生活環境の確保と良好な景観の保全の観点から、その利用及び管理が図られること。
- (2) 空き家等及び跡地は、地域の活性化の有用な資源となり得るものであることに鑑みて、積極的に活用が図られること。
- (3) 前条に規定する目的が十分に達成されるよう、空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策について、寝屋川市、空き家等その他の建築物等の所有者等、市民等及び自治組織が、各々の責務又は役割を果たすとともに、相互に協力しながら取り組むこと。

(定義)

第 3 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 建築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(以下「空き家」という。)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) 特定空き家等 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、適正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き家等をいう。

- (3) 準特定空き家等 いまだ前号に規定する状態にはないが、そのまま放置すれば同号に規定する状態に至る可能性がある状態にあると認められる空き家等をいう。
- (4) 老朽危険建築物等 老朽その他の事由により第 2 号に規定する状態にあると認められる、空き家等以外の建築物等をいう。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。
- (5) 建築物 寝屋川市の区域内にある、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 2 条第 1 号に規定する建築物又はこれに附属する工作物をいう。
- (6) 建築物等 建築物及びその敷地をいう。
- (7) 跡地 空き家の敷地であった土地で、現に建築物が存しないものをいう。
- (8) 空き家等の適正管理等 空き家等の発生の予防、活用及び適正な管理並びに跡地の活用をいう。
- (9) 所有者等 所有者又は管理者をいう。
- (10) 市民 寝屋川市に住み、働き、学び、又は活動する個人、団体及び事業者をいう。
- (11) 市民等 市民及び建築物等(空き家等及び老朽危険建築物等を除く。)の所有者等をいう。
- (12) 自治組織 一定の地域住民等で組織された団体をいう。

(寝屋川市の責務等)

第 4 条 寝屋川市は、基本理念にのっとり、空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策に関する施策を総合的に推進する責務を有する。

2 寝屋川市は、空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策の推進に当たっては、自治組織が行う地域の活性化を図る取組を尊重するものとする。

(空き家等その他の建築物等の所有者等の責務)

第 5 条 空き家等の所有者等は、基本理念にのっとり、当該空き家等を、適切に活用するとともに、適正に管理しなければならない。

- 2 空き家等以外の建築物等の所有者等は、基本理念にのっとり、空き家等の発生を予防するとともに、当該建築物等を適正に管理するよう努めなければならない。
- 3 前 2 項のほか、空き家等その他の建築物等の所有者等は、基本理念にのっとり、寝屋川市が実施する空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(市民等の責務)

第 6 条 市民等は、基本理念にのっとり、寝屋川市が実施する空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(自治組織の役割)

10 参考資料

第7条 自治組織は、基本理念にのっとり、寝屋川市が実施する空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策に関する施策にできるだけ協力するよう努めるものとする。

(空き家等・老朽危険建築物等対策計画)

第8条 市長は、空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策を総合的かつ計画的に実施するため、空き家等・老朽危険建築物等対策計画を定めるものとする。

- 2 空き家等・老朽危険建築物等対策計画においては、法第6条第2項各号に掲げる事項を定めるほか、同項の例に従い老朽危険建築物等に係る対策に関し必要な事項を定めるものとする。
- 3 市長は、空き家等・老朽危険建築物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。

(寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会)

第9条 市長の附属機関として、寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

- 2 協議会は、空き家等・老朽危険建築物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。
- 3 協議会は、法第7条第2項に規定する者である委員をもって組織する。
- 4 市長以外の協議会の委員は、市長が委嘱する。
- 5 市長は、寝屋川市の職員のうちから指名する者に、当該協議会の委員の職務を行わせることができる。
- 6 協議会の委員は、職務上知ることができた秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。
- 7 協議会は、その定めるところにより、部会を置くことができる。
- 8 前各項に定めるもののほか、協議会の組織に関し必要な事項は規則で定め、協議会の運営及び部会に関し必要な事項は協議会が定める。

第2章 空き家等の適正管理等

(空き家等の発生の予防)

第10条 建築物の所有者等は、当該建築物について、老朽その他空き家等の発生の原因となるおそれのある事実があるときは、改修その他空き家等の発生を予防するために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(空き家等の活用)

第11条 空き家等の所有者等は、当該空き家等について、自治組織から地域の活性化に資すると認められる取組に活用することについて協力の求めがあったときは、これにできるだけ協力するよう努めなければならない。

(空き家等の適正な管理)

第12条 空き家等の所有者等は、当該空き家等について、管理不全の状態(第3条第2号又は第3号に規定する状態をいう。以下この章において同じ。)にならないように、自らの責任において、適正に管理しなければならない。

- 2 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全の状態にあると認められるときは、自らの責任に

において、直ちに当該管理不全の状態を改善しなければならない。

(跡地の活用)

第13条 空き家の敷地の所有者等は、空き家が除却されたときは、跡地を適切に活用するよう努めなければならない。この場合においては、第11条の規定を準用する。

(空き家等の適正管理等に関する措置)

第14条 市長は、空き家等の適正管理等に関し、空き家等の所有者等及び市民等の理解を深めるために必要な広報活動その他の措置を講ずるものとする。

- 2 市長は、空き家等の適正管理等に関し、空き家等の所有者等又は市民等からの相談に応じるとともに、これらの者に対し、市長において必要と認められる情報の提供及び助言を行うものとする。

(管理不全の状態を予防するための助言又は指導)

第15条 市長は、空き家等が管理不全の状態になることを予防するため必要があると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、その予防のために必要な助言又は指導をすることができる。

(調査の要求)

第16条 市民等は、空き家等が管理不全の状態にあると料するときは、市長に対し、その旨を申し出て、当該空き家等に関し法及びこの条例の施行のために必要な調査を行うよう求めることができる。

(調査)

第17条 市長は、前条の規定による申出を受けた場合において当該申出が相当であると認めるとき、又は必要があると認めるときは、法第9条第1項及び第2項の規定による調査を行うことができるほか、空き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。

(情報の提供の求め)

第18条 市長は、法第10条第1項の規定による情報の利用及び同条第3項の規定による情報の提供の求めをすることができるほか、この条例の施行のために必要があると認めるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空き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。

(空き家等に関するデータベースの整備等)

第19条 市長は、空き家等(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(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適正に管理されているものに限る。))を除く。以下この条において同じ。)に関するデータベースの整備その他空き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。

(特定空き家等に対する措置)

第20条 市長は、特定空き家等に関し、法第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をするものとする。この場合において、同条第3項の規定による命令を行うに当たっては、同条第4項の規定により意見書及び証拠を提出する機会を与え、又は同条第6項の規定により公開による意見の聴取を行わなければならない。

(準特定空き家等に対する措置)

第21条 市長は、第17条に規定する調査の結果、当該空き家等が準特定空き家等に該当すると認めるときは、その所有者等に対し、当該準特定空き家等に関し、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よう助言又は指導をすることができる。

2 市長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該管理不全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、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。

(緊急危険防止措置)

第22条 市長は、特定空き家等の管理不全の状態による市民の生命、身体又は財産に対する危険を防止するため緊急の必要があると認めるときは、当該特定空き家等の所有者等の負担において、その危険を防止するための必要最小限の措置を自ら行い、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。

2 市長は、前項の規定により同項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たときは、当該措置の内容を当該特定空き家等の所有者等へ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、当該措置の内容を公告するものとする。

3 第1項の規定により同項の措置を行おうとする者は、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。

(関係行政機関等に対する協力の要請)

第23条 市長は、必要があると認めるときは、関係行政機関、自治組織等に対し、特定空き家等又は準特定空き家等に関する情報を提供して、管理不全の状態を改善するために必要な協力を要請することができる。

第3章 老朽危険建築物等に係る対策**(建築物等の適正な管理)**

第24条 建築物等(空き家等を除く。以下この章において同じ。)の所有者等は、当該建築物等について、管理不全の状態(第3条第4号に規定する状態をいう。以下この章において同じ。)にならないように、自らの責任において、適正に管理しなければならない。

2 建築物等の所有者等は、当該建築物等が管理不全の状態にあると認められるときは、自らの責任において、直ちに当該管理不全の状態を改善しなければならない。

(老朽危険建築物等に係る対策に関する措置)

第25条 市長は、老朽危険建築物等に係る対策に関し、建築物等の所有者等及び市民等の理解を深めるために必要な広報活動その他の措置を講ずるものとする。

2 市長は、老朽危険建築物等に係る対策に関し、老朽危険建築物等の所有者等又は市民等からの相談に応じるとともに、これらの者に対し、市長において必要と認める情報の提供及び助言を行うものとする。

(管理不全の状態を予防するための助言又は指導)

第26条 市長は、建築物等が管理不全の状態になることを予防するため必要があると認めるときは、当該建築物等の所有者等に対し、その予防のために必要な助言又は指導をすることができる。

(調査の要求)

第27条 市民等は、建築物等が管理不全の状態にあると思料するときは、市長に対し、その旨を申し出て、当該建築物等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うよう求めることができる。

(調査)

第28条 市長は、前条の規定による申出を受けた場合において当該申出が相当であると認めるとき、又は必要があると認めるときは、建築物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、第31条第1項及び第2項並びに第32条第1項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、当該建築物等に立ち入って調査をさせることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

3 市長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を建築物等に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該建築物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、又は老朽危険建築物等の管理不全の状態による市民の生命、身体若しくは財産に対する危険を防止するため緊急の必要があると認めるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により建築物等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。

(情報の提供の求め)

第29条 市長は、この条例の施行のために必要があると認めるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、老朽危険建築物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。

(老朽危険建築物等に関するデータベースの整備等)

第30条 市長は、老朽危険建築物等に関するデータベースの整備その他老朽危険建築物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。

(老朽危険建築物等に対する措置)

第31条 市長は、老朽危険建築物等の所有者等に対し、当該老朽危険建築物等に関し、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(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、なお当該管理不全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

10 参考資料

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。

(緊急危険防止措置)

第 32 条 市長は、老朽危険建築物等の管理不全の状態による市民の生命、身体又は財産に対する危険を防止するため緊急の必要があると認めるときは、当該老朽危険建築物等の所有者等の負担において、その危険を防止するための必要最小限の措置を自ら行い、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。

2 市長は、前項の規定により同項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たときは、当該措置の内容を当該老朽危険建築物等の所有者等(現に当該老朽危険建築物等を使用している者を含む。以下この項において同じ。)に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、当該措置の内容を公告するものとする。

3 第 1 項の規定により同項の措置を行おうとする者は、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。

(関係行政機関等に対する協力の要請)

第 33 条 市長は、必要があると認めるときは、関係行政機関、自治組織等に対し、老朽危険建築物等に関する情報を提供して、管理不全の状態を改善するために必要な協力を要請することができる。

第 4 章 雑則

(報告の徴収)

第 34 条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、空き家等その他の建築物等の所有者等に対し、当該建築物の使用及び管理の状況に関し報告をさせることができる。

(財政上の措置)

第 35 条 寝屋川市は、空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策を推進するために必要な財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

(自主的解決との関係)

第 36 条 この条例の規定は、空き家等又は老朽危険建築物等に関して生じた問題について、その当事者が自主的な解決を図ることを妨げるものではない。

(委任)

第 37 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

第 5 章 罰則

(過料)

第 38 条 法第 14 条第 3 項の規定による市長の命令に違反した者は、法第 16 条第 1 項の規定により、500,000 円以下の過料に処する。

2 法第 9 条第 2 項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、法第 16 条第 2 項の規定により、200,000 円以下の過料に処する。

3 第 28 条第 2 項による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、50,000 円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。
(検討)

2 市長は、この条例の施行後 5 年以内に、法及びこの条例の施行状況、社会経済情勢の変化等を勘案し、空き家等及び老朽危険建築物等に係る対策の在り方について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(寝屋川市美しいまちづくり条例の一部改正)

3 寝屋川市美しいまちづくり条例(平成 17 年寝屋川市条例第 7 号)の一部を次のように改正する。

10.2 檢討經過