

# 忠岡町空家等対策計画



平成 29 年 8 月

忠 岡 町

# 目 次

## 第1章 空家等対策計画の趣旨

1-1 計画策定の目的 .....	2
1-2 計画の位置づけ .....	3
1-3 計画の期間 .....	3

## 第2章 空家をとりまく現状

2-1 忠岡町の人口と住宅の現状 .....	4
2-2 空家対策を進めていく上での課題 .....	8

## 第3章 空家等対策の施策

3-1 空家等対策に関する基本的な方針 .....	9
3-2 対象とする地区 .....	10
3-3 対象とする空家の種類.....	10
3-4 空家等の適切な管理の促進 .....	11
3-5 空家等に関する対策の実施体制について .....	12

## 第4章 特定空家等に対する措置について

4-1 特定空家等への対応.....	13
4-2 特定空家等と判断する為に勘案する事項.....	15
4-3 特定空家等に対する措置等及びその他の対処.....	16

## 参考資料

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法等の関連条文 .....	18
2. 様式 .....	20

## 第1章 空家等対策計画の趣旨

### 1-1 計画策定の目的

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。本町においても、平成25年住宅・土地統計調査（総務省）によると空家率は16.8%で、大阪府全体の空家率14.8%よりも2ポイント高く、年々増加傾向にあり、今後も空家は増加すると考えられます。

空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことから、早急な対策の実施が必要です。

国では、この空家問題の抜本的な解決策として平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）を公布し、平成27年5月に完全施行されました。平成27年2月26日には、空家特措法に基づく「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「国基本指針」という。）、平成27年5月26日に、空家特措法に規定される「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」（以下「国特定空家等ガイドライン」という。）が定められました。

大阪府では、平成27年12月、国特定空家等ガイドラインを補完し、各市町村における「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続等について、大阪府としての一定の考え方を空家特措法第8条に基づく技術的な助言として、「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言（国特定空家等ガイドライン運用マニュアル）」（以下「技術的助言」という。）が作成されました。

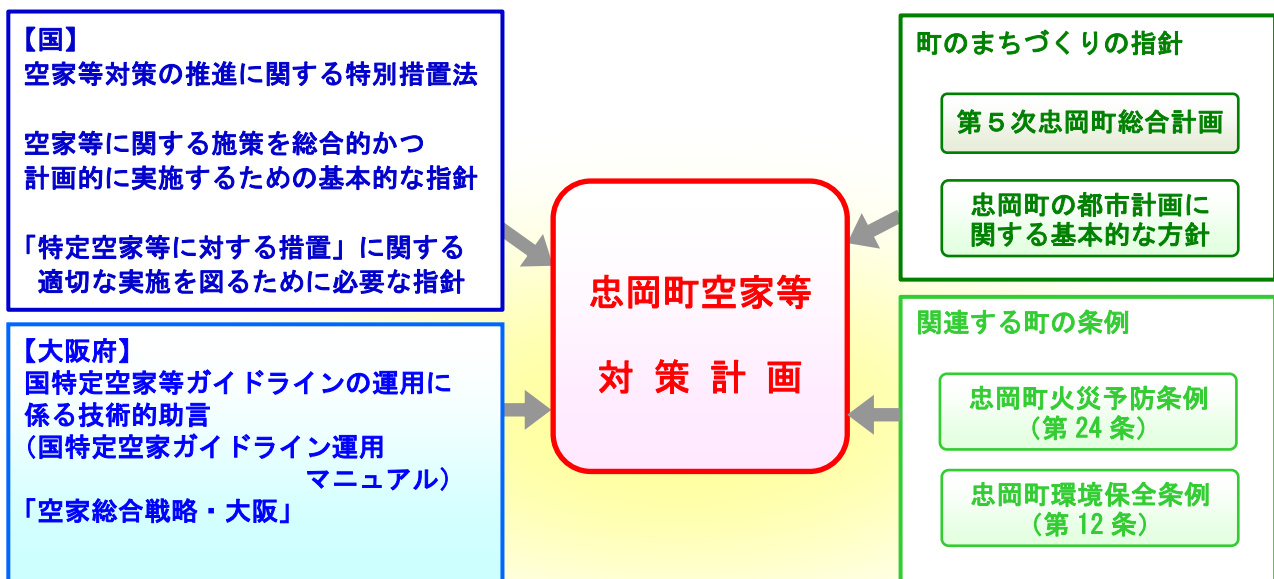
空家特措法においては、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

本町においては、庁内関係部署により構成される検討会を設置し、事案に応じた相談窓口を開設するとともに、本町の基本的な取組姿勢や対策を住民に示し、空家等対策を一層総合的かつ計画的に推進するため、忠岡町空家等対策計画を策定するものです。

## 1-2 計画の位置づけ

この「忠岡町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、空家特措法第6条の規定に基づき、国の基本指針等に即して定めるとともに、大阪府が平成28年12月に策定した「空家総合戦略・大阪」等も踏まえて、本町の地域の実情に合わせ、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために策定するものです。

なお、計画の推進にあたっては、第5次忠岡町総合計画、忠岡町都市計画マスタープラン、忠岡町環境保全条例等に定めている空家関連施策等との整合性を図るものとします。



## 1-3 計画の期間

本計画の計画期間は、2017（平成29）年度から2026（平成38）年度までの10年間とします。

なお、本計画については、国の空家政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、計画内容について必要に応じ適宜見直しを行うものとします。

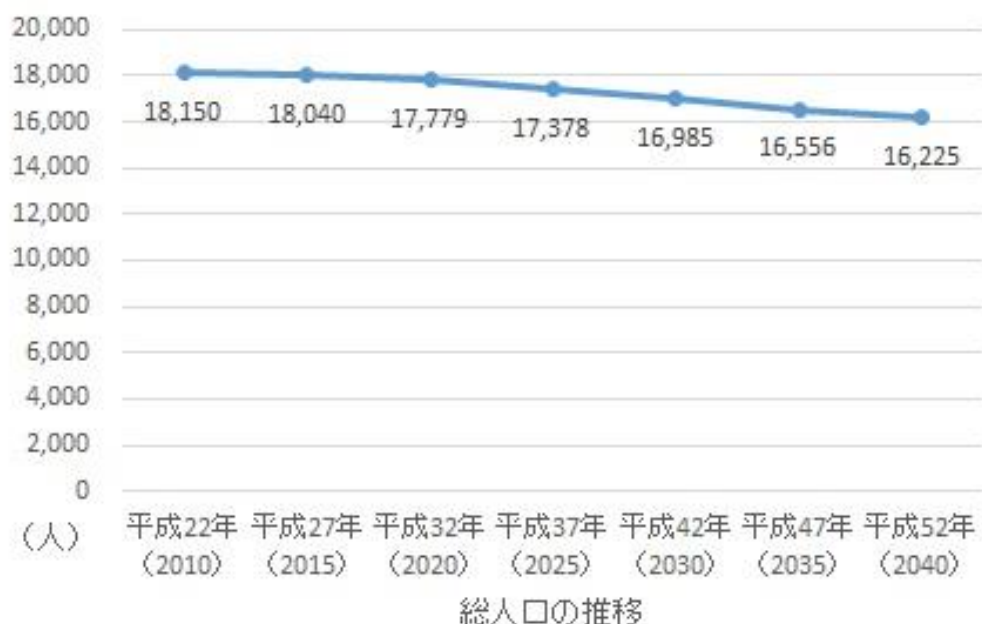
## 第2章 空家をとりまく現状

### 2-1 忠岡町の人口と住宅の現状

#### (1) 人口と世帯数

本町の人口は平成 22 年をピークに、微減傾向であり、年齢別人口で見ると少子高齢化が進行しています。世帯数については増加傾向にあり、世帯人員の少人数化が進行中です。「忠岡町人口ビジョン」（平成 28 年 3 月）によれば、平成 32 年時点での本町の人口は約 17,779 人、世帯数は約 6,700 世帯となり、平成 37 年には人口約 17,378 人、世帯数 6,600 世帯になるものと予測されています。

#### 忠岡町の人口、将来展望



出典) 忠岡町人口ビジョン (平成 28 年 3 月)

#### 忠岡町の将来人口と将来世帯数

	平成 32 年	平成 37 年
忠岡町第五次総合計画	17,200~18,000 人程度	—
推計人口 ・忠岡町人口ビジョン (平成 28 年 3 月)	17,779 人 A	17,378 人 B
1 世帯当たり人数 ・昭和 55 年からの推移を回帰直線式によりトレンド (経年的な傾向) で推計	2.66 人/世帯 C	2.63 人/世帯 D
推計世帯数	約 6,700 世帯 A÷C	約 6,600 世帯 B÷D

出典) 忠岡町人口ビジョン (平成 28 年 3 月)

忠岡町の人口と世帯数の推移

		平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
人 口	15 歳未満	2,594 人 (15.2%)	2,642 人 (15.1%)	2,788 人 (15.9%)	2,727 人 (15.0%)	2,396 人 (13.9%)
	15 歳～64 歳	12,224 人 (71.5%)	11,806 人 (67.4%)	11,309 人 (64.3%)	10,748 人 (59.2%)	10,145 人 (58.6%)
	65 歳以上	2,280 人 (13.3%)	2,901 人 (16.6%)	3,489 人 (19.8%)	4,112 人 (22.7%)	4,737 人 (27.4%)
	不 詳	0 人 ( 0%)	160 人 ( 0.9%)	0 人 ( 0%)	562 人 ( 3.1%)	20 人 ( 0.1%)
	総 数	17,098 人 (100%)	17,509 人 (100%)	17,586 人 (100%)	18,149 人 (100%)	17,298 人 (100%)
世帯数		5,577 世帯 (100%)	5,961 世帯 (107%)	6,274 世帯 (112%)	6,744 世帯 (121%)	6,726 世帯 (121%)
1 世帯当り人数		3.07 人/世帯 (100%)	2.94 人/世帯 (96%)	2.80 人/世帯 (91%)	2.69 人/世帯 (88%)	2.57 人/世帯 (84%)

出典) 国勢調査 (総務省)

(2) 住宅の状況

平成 27 年 10 月現在、本町の住宅数は総数が 6,715 戸であり、木造戸建住宅が 3,771 戸、共同住宅等が 2,944 戸となっています。これらの住宅のうち、約 2 割は昭和 56 年よりも前に建築された旧耐震基準の住宅となっています。

住宅の耐震化の現状 (推計値、平成 27 年 10 月現在)

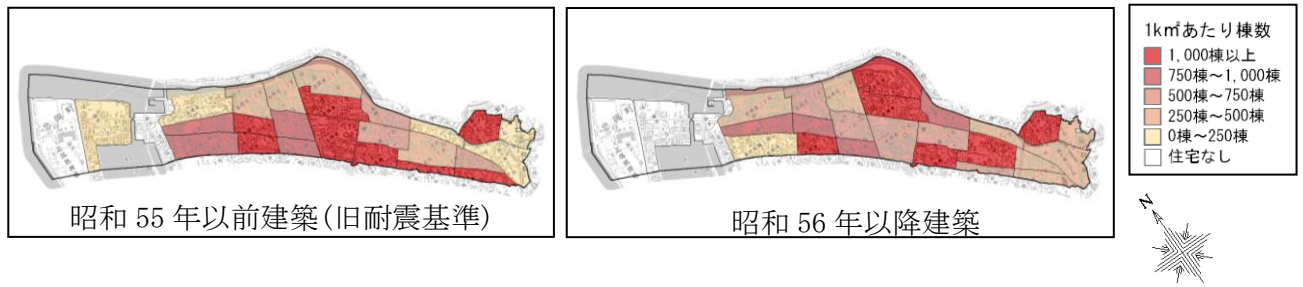
	住 宅	建て方別内訳	
		持家戸建住宅	共同住宅等
住宅総数	6,715 戸	3,771 戸	2,944 戸
昭和 57 年以降に建築	5,308 戸 (79%)	2,765 戸 (73%)	2,543 戸 (86%)
昭和 56 年以前に建築	1,407 戸	1,006 戸	401 戸

出典) 忠岡町耐震改修促進計画 (平成 29 年 3 月)

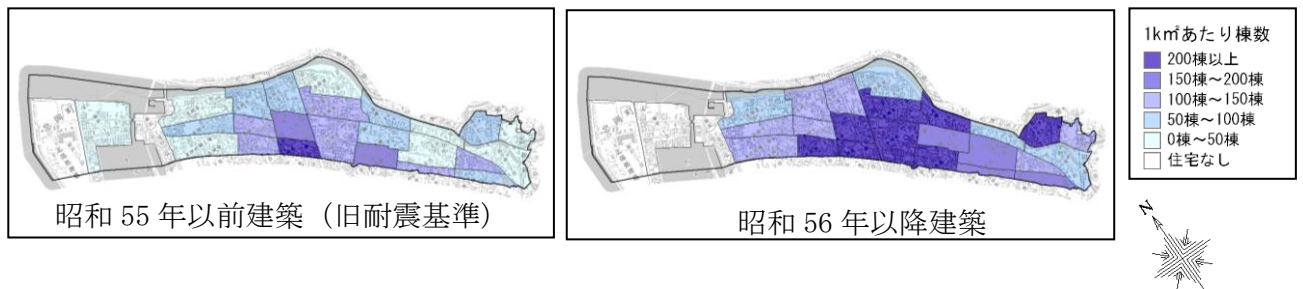
\* 「木造戸建住宅」は、木造及び防火木造の戸建住宅のこと。

\* 「共同住宅」は、1 棟の中に 2 つ以上の住宅があり、廊下・階段等を共用しているものや、2 つ以上の住宅を重ねて建てたもの。

### 木造住宅の分布



### 非木造住宅の分布



### (3) 空家実態調査の結果

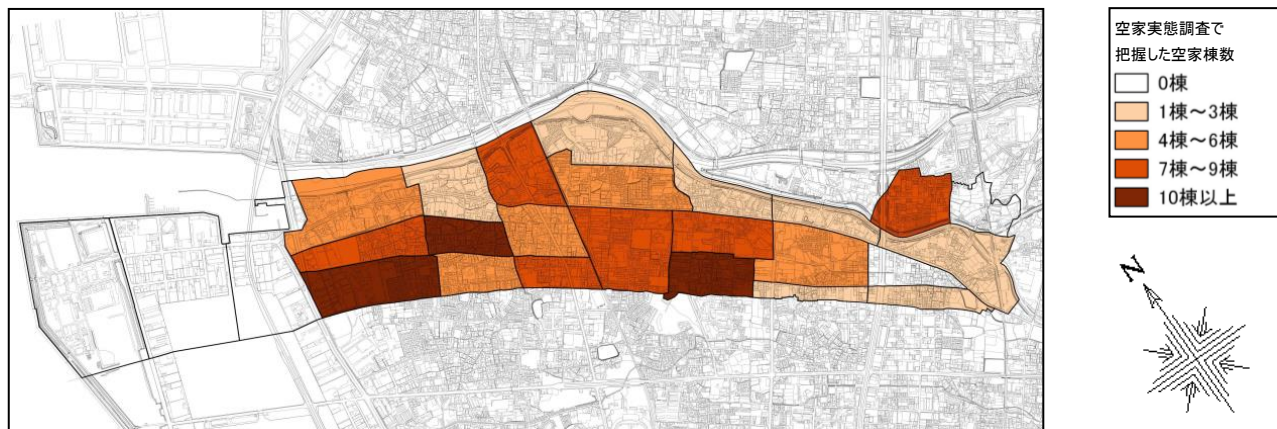
本町では、平成 28 年度に下記により空家実態調査を実施しました。調査の結果、空家等の数は 122 棟あり、そのうち、過半が戸建住宅であり、約 3 割が長屋住宅・共同住宅となっています。また、老朽化している空家等も若干数ですが存在しています。

これら空家の分布状況を見ると、忠岡駅より西側では、大正時代後期から昭和初期の紡績工場及び関連工場の開業に伴い、工場周辺の住宅需要により、建設された住宅に多く分布し、忠岡駅より東側では、昭和 30 年以降の人口増加に伴う住宅需要により、開発された住宅地に多く分布するといった傾向が見られます。

[調査で把握した空家等の棟数]

用途	空家数
戸建住宅	69 戸
長屋住宅	26 棟
共同住宅	15 棟
兼用住宅	2 戸
車庫	0 棟
店舗	6 戸
倉庫	1 戸
工場	3 戸
合計	122 棟

## 空家の分布図



### (参考) 空家実態調査の概要

#### ①空家等調査方法

過去に水道を閉栓した建築物のうち、建替え等で更新されていない建築物を抽出し、現地調査等により確認した空家等について、登記情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定する。

#### ②実態調査

- ・調査対象の家屋等について、外観目視により現地調査を行なう。
- ・調査対象建物以外に空家と思われる建物が発見された場合は適宜追加する。
- ・不良度等の判定は、外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）平成23年12月（国土交通省住宅局住環境整備室）を参考に、本町独自の視点で評価をおこなう。
- ・基本的に公道上からの調査とし、外観調査が不可能な場合は、見える範囲の調査にとどめる。

#### (4) 空家等情報のデータベース化

実態調査により取得した情報及び空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、建設課において管理する。また、データベースの情報は庁内関係部署で共有する。

#### [データベースの情報]

- ・空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ・現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ・建物所有者等の住所氏名
- ・助言や指導等の履歴



## 2-2 空家対策を進めていく上での課題

2-1の現状を踏まえ、本町の空家対策を進めていく上での課題は、以下の事項が考えられます。

### (1) 土地所有・相続上の課題

- ・国勢調査によると、高齢者のいる世帯数は増加しており、特にひとり暮らしの世帯及び夫婦のみ世帯の増加が著しく、今後施設への入所等により不在となり、空家となることが懸念される。
- ・空家実態調査によると、いったん空家となった住宅に相続人等が居住せず、利活用の意向が低い傾向がある。
- ・相続人が複数存在する場合の権利関係の整理が複雑となる傾向があり空家対策が進まない。
- ・相続した空家をどうしたらよいか、対処方法が十分に周知されていない。
- ・住宅所有者や相続人が遠方にいる場合、定期的な管理が困難となる。

### (2) 制度上の課題

- ・空家等の売買や賃貸等の情報を踏まえて、利活用するノウハウ等の知識が不足している。
- ・中古住宅の構造や設備等を検査し、評価する制度が浸透していない。
- ・耐震基準を充たすための工事費が高額で、老朽化した住宅への投資が困難となっている。

### (3) 土地・建物規制

- ・老朽化した建築物の中には、建築基準法における建ぺい率、容積率等の既存不適格建築物が多く、現行法に適合する建築物への建替えが困難となっている。

### (4) 税制上の課題

- ・住宅やアパート等の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、建物を撤去すると、固定資産税や都市計画税に関する住宅用地特例の適用が除外され、最大6倍になる。こうしたことから、撤去後の土地利用や売却の見込みがない場合は、空家の除去等の取組につながらない。

## 第3章 空家等対策の施策

### 3-1 空家等対策に関する基本的な方針

#### (1) 所有者等の意識啓発

空家等がもたらす問題は、所有者等が自らの責任において対応することが前提です。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤等により、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを認識することが重要です。

実態把握調査で把握した空家のうち、長屋や木造共同住宅等「賃貸用の住宅」が約3割を占めており、特に築年数も古いものは、建物や設備の老朽化等もあって入居が進まず、長年空家となっている等、市場での流通等がなされていない空家があると考えられます。一方で、戸建住宅の空家については、賃貸用や売却用等にも該当しない「その他の住宅」が過半を占めているのが現状です。このため、広く所有者等に対して空家等対策に関する有益な情報を提供する等により、意識啓発を行います。

#### (2) 空家等所有者からの相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに、所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に対応していくことが重要です。このため、民間団体・事業者等をはじめ、地域の専門家と連携した相談体制を構築します。

#### (3) 特定空家等の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖等、地域住民の生活環境に悪影響を与えるおそれがあることから、優先的に取り組んでいきます。

#### (4) 空家等の利活用促進に向けた取り組み

空家は地域にある有用かつ貴重な資産として、魅力ある住まいやまちづくりにために積極的な活用が進むよう、市場への流通、リフォーム・リノベーションによる空家再生など空家所有者等への普及啓発や民間団体・事業者等とも連携したまちづくりを推進します。

### 3-2 対象とする地区

地域の現状を踏まえ、町内で住宅地のない、新浜地区を除く全域を対象地区にします。



### 3-3 対象とする空家の種類

戸建の空家及び長屋住宅等全ての建築物を対象とします。ただし、本計画における空家等の種類は、空家特措法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

#### 空家特措法第2条第1項

##### ○空家等

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。

#### 空家特措法第2条第2項

##### ○特定空家等

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- 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

○国基本指針及び国特定空家等ガイドライン以外で国から示されているもの

- ・建築物：建築物の屋根が適切な管理がなされていない等の理由によりなくなった建築物※1、工事途中で放棄された建築物※1、老朽化等により既に倒壊した状態の建築物※3、火災等により残材等が残る状態の建築物※3
- ・これに付属する工作物：壁付看板※3
- ・「概ね年間を通して」とは概ね1年間を通しての意味である※1

- ・その敷地（その他の土地に定着するものを含む）：雑草※2（含まれると解する）、空家の敷地内の自立看板※3
- ・空家等に該当しないもの：空家等がない空き地※1、長屋や共同住宅で一部の住戸が使用されている場合※3

※1 基本指針に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）H26. 4. 13

※2 基本指針に対する御質問及び御意見に対する回答（第二弾）H26. 5. 26

※3 ガイドライン(案)に関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方

### 3-4 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止していきます。

#### （1）空家所有者等への空家等対策に関する意識啓発

空家の適正管理・除却・利活用を促進するため、住民に対して、広報誌やホームページ、納税通知書や自治会回覧等を活用し、意識啓発を行います。また、空家等所有者等に対しては、文書による情報提供や適正管理等の働きかけを行います。

#### （2）相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたります。このため、住民の空家等に関する相談に適切に対応できるよう、庁内関係部署が連携して空家相談対応ができる仕組みの構築を行います。また、「大阪の住まい活性化フォーラム」等民間団体・事業者等が設置する空家相談窓口とも連携していきます。

#### （3）住民の安全・安心を確保するための実効性のある対応

周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家に対しては、空家特措法に基づき「特定空家等」として助言・指導等の措置を実施し、住民の安全・安心な暮らしを確保していきます。

#### （4）地域の活性化・まちの魅力向上に向けた空家等の流通・活用、まちづくりの促進

空家等所有者に対し、利用可能な空家は、売却や賃貸等による市場流通や、リフォーム・リノベーションによる活用を促進するとともに、地域の活性化やまちの魅力向上の観点から、民間における空家や空き店舗を活用したリノベーション等によるまちづくりを促していきます。

### 3-5 空家等に関する対策の実施体制について

#### (1) 実施体制

空家等をもたらす問題を解消するには、建築、環境・衛生、防火対策等、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、それら課題に対応する関係部署が連携して空家等対策に対応できる体制を構築し、連携して取組みを進めます。

一方、建築基準法や道路法等、他法令等に沿って必要な措置を講じた方が有効な場合については、建築基準法の特定行政庁である大阪府や市内の関係部署とも連携していきます。

また、大阪府や府内43市町村の空家関連部署等からなる「大阪府空家等対策市町村連携協議会」の場を通じて、空家等対策計画の内容や特定空家等に対する措置状況、空家の利活用に関する手法等、大阪府や各市町村等の空家対策に係る情報の収集に努め、本町の空家等対策の更なる推進に役立てていきます。

#### (2) 空家特措法に基づく協議会の設置

空家等対策を効果的に実施するためには、特定空家等に該当する場合の立入調査及び措置等を行うための方針等を協議・検討する体制が必要です。このため、本町では、空家等対策に係る部署や弁護士会等民間団体からなる、空家特措法第7条に規定する協議会の設置を検討します。

#### (3) 住民等からの空家等に関する相談体制

本町では、住民等からの空家等に関する相談に対し、下表のとおり対応します。また、空家の売買、相続等の権利関係の整理、活用に向けたリフォーム・リノベーション等に関する専門的な相談については、「大阪の住まい活性化フォーラム」等民間団体・事業者等の空家相談窓口を案内していきます。

相談等の内容	窓口
・空家等対策の推進に関する特別措置法に関すること ・家屋の老朽化による倒壊のおそれのあるもの	建設課
・家屋の老朽化により害虫等が発生したり、動物等が住み着いているもの ・草木の繁茂が著しいもの	生活環境課
・門扉や玄関扉が施錠されていなかったり、窓ガラスが割れている等、放火等の不安のあるもの	消防本部
・空家・空き店舗等に関する活性化等、総合的な取組みに関すること	自治政策課

## 第4章 特定空家等に対する措置について

### 4-1 特定空家等への対応

空家等実態調査により確認した空家等については、老朽化が進んでいるなど、当該空家等の状態や生活環境への悪影響を与えるものについては、特定空家等の判断基準に基づいて必要な調査を実施し、特定空家等と認定します。

なお、特定空家等の判断基準については、本町の空家状況も踏まえ、以下を参考に策定します。

- ① 「「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」（国特定空家等ガイドライン）（国土交通省）
- ② 「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」（大阪府）

（参考）特定空家等と判断の参考となる基準（国特定空家等ガイドラインより抜粋）

（1）建築物が著しく「保安上危険」となるおそれがある場合

- ① 建築物が著しく倒壊等するおそれがある。

[建築物の著しい傾斜]

- ・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等を基に総合的に判断する。

[建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等]

- ・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等を基に総合的に判断する。
- ・構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、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構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況等を基に総合的に判断する。

- ② 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

[屋根ふき材、ひさし又は軒]

- ・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等を基に総合的に判断する。

[外壁]

- ・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等を基に総合的に判断する。

[看板、給湯設備、屋上水槽等]

- ・転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状

況等を基に総合的に判断する。

[屋根階段又はバルコニー]

- ・全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるか等を基に総合的に判断する。

[門又は塀]

- ・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、傾斜が見られるか等を基に総合的に判断する。

(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場合

① 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気が発生があり、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が発生があり、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が発生があり、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) 適切な管理が行われていないことにより著しく「景観を損なっている」場合

周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・看板が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) 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」である場合

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。
- ・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。
  - ・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。
  - ・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。
  - ・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。

## 4-2 特定空家等と判断する為に勘案する事項

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断します。

また、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、もたらされる危険等について切迫性が高いか否かについて、気候条件等地域の実情に応じた悪影響の程度や危険等の切迫性が高いか否か等も勘案し、適宜判断することとします。

(1) 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。

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



(2) 悪影響の程度と危険等の切迫性

(1) の項目の程度に加えて、次のような周辺環境の状況を踏まえ評価する。

- ・ 特定空家等と周辺建築物との距離が近いかな否か。
- ・ 前面道路等の通行量が多いかな否か。
- ・ 通学路に面しているかな否か。

## 4-3 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

(1) 措置の方針

- ・ 特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼすおそれが高いものから優先して措置を行うものとする。
- ・ 特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握する。
- ・ 調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討する。
- ・ 措置の内容を決定するにあたり、大阪府や専門家の意見を求めることとする。

(2) 助言・指導（空家特措法第14条第1項）

- ・ 町長は、特定空家等の所有者に対し、必要な措置を講ずるよう助言・指導を行う。

(3) 勧告（空家特措法第14条第2項）

- ・ 町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行う。
- ・ 勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税務課と十分な協議を行い、所有者等にその旨を通知する。

(4) 命令（空家特措法第14条第3項）

- ・ 町長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告に係る措置を講ずるよう命じる。
- ・ 町長は、命令をする場合においては、空家特措法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき、実施する。

(5) 行政代執行（空家特措法第 14 条第 9 項）

- ・町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行う。
- ・所有者等が確知できない場合は、空家特措法第 14 条第 10 項の規定に基づき、実施する。

(6) その他の対処

- ・台風の接近等により、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急の措置を講じる。

## 参考資料 1

### 参考 1 空家等対策の推進に関する特別措置法等の関連条文

#### (1) 空家特措法の関係条文抜粋

##### ○法第 7 条（協議会）

市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

##### ○法第 10 条（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

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。（略）

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。

##### ○法第 14 条（特定空家等に対する措置）

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じよう

とする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。 11～15 (略)

## (2) 建築基準法の関係条文抜粋

### ○法第10条(保安上危険な建築物等に対する措置)

特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備(いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。)について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上

又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

- 2 特定行政庁は、前項の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つた場合において、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。
- 3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

### （3）忠岡町火災予防条例の抜粋

#### ○条例第 24 条（空地及び空家の管理）

空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

- 2 空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

### （4）忠岡町環境保全条例の抜粋

#### ○条例第 12 条（土地建物等の清潔の保持）

住民及び事業者は、その所有、占有、又は管理する土地、建物及びその周囲の清潔を保ち、相互に協力して、地域の良好な環境を保全するよう努めなければならない。

## 参考資料 2

様式 1	立入調査員証	(空家特措法第 9 条第 4 項)
様式 2	勧告書	(空家特措法第 14 条第 2 項)
様式 3	命令に係る事前の通知書	(空家特措法第 14 条第 4 項)
様式 4	命令書	(空家特措法第 14 条第 3 項)
様式 5	標識	(空家特措法第 14 条第 11 項)
様式 6	戒告書	(空家特措法第 14 条第 9 項)
様式 7	代執行令書	(空家特措法第 14 条第 9 項)
様式 8	執行責任者証	(空家特措法第 14 条第 9 項)