

# 枚方市空家等対策計画

素案

平成 29 年〇〇月



## 目 次

第1章	計画の基本的な事項	1
1.	計画作成の背景	1
2.	計画の目的	1
3.	計画期間	1
4.	計画の対象	2
5.	計画の地区	4
6.	計画の位置づけ	4
第2章	現状と課題	5
1.	人口と世帯	5
2.	住宅総数と空き家数	6
3.	空き家・空き地に関する相談等の状況	7
4.	空家等の実態調査	8
5.	空き家・空き地の課題	11
第3章	基本方針と施策の体系	12
1.	基本方針	12
2.	施策の体系	13
3.	主体別の役割	14
第4章	空き家・空き地に関する施策	15
1.	空き家・空き地の発生の未然防止と所有者等による管理の促進	15
2.	空き家・空き地の活用	16
3.	管理不良な空き家・空き地の解消の促進	18
4.	市民等からの相談体制の整備	23
第5章	計画の推進	24
1.	計画の推進体制	24
2.	計画の進行管理	25
資料編		26
1.	住宅・土地統計調査の結果	27
2.	枚方市空家等実態調査の結果	34
3.	枚方市における特定空家等及び特定空き地等の判断基準	38

# 第1章 計画の基本的な事項

## 1. 計画作成の背景

少子高齢化による人口の減少や核家族化の進行などにより、空き家・空き地が増加し、地域の防災・防犯面や倒壊のおそれなどの安全面の不安、害虫の発生などによる公衆衛生の悪化、景観への悪影響など、多方面にわたる問題が生じています。今後も、空き家・空き地がさらに増加し続けることが見込まれていることから、こうした空き家・空き地問題の深刻化が懸念されています。

このような状況のなか、国は、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」といいます。）を全面施行しました。

法においては、適切な管理が行われていない空家等への対策とともに、空家等の活用を促進することとしています。

本市では、市民からの相談体制を整備するとともに、法第7条に基づき、枚方市空家等対策協議会（以下「協議会」といいます。）を平成27年11月に設置するなど、空き家・空き地問題に取り組む体制を整備してきました。

この協議会からの答申を受け、管理が不十分で周辺住民の生活環境に深刻な影響を与える特定空家等への対応手順や判断基準を定め、平成28年4月1日から運用しています。

また、法を補完するとともに、本市独自の空き家・空き地対策を進めることを目的として、「枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例」（以下「本市条例」といいます。）を平成29年4月1日に施行しました。

さらに、本市における空き家・空き地対策を総合的かつ計画的に推進するため、法第6条第1項の規定に基づき、「枚方市空家等対策計画」（以下「本計画」といいます。）を作成するものです。

## 2. 計画の目的

本計画は、本市における空き家・空き地の適正管理や活用の促進を図ることにより、市民が安全かつ安心して暮らすことができる生活環境が確保されたまちを目指すとともに、地域の活力を高め、魅力あるまちづくりを推進することを目的とします。

## 3. 計画期間

本計画の期間は、平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

#### 4. 計画の対象

本計画の対象は、法に規定する「空家等」、本市条例に規定する「空き地」「空き長屋」のほか、その他住宅や店舗等の建物、土地とします。

また、本計画においては、法や本市条例に定義される語を含む様々な用語が関係しますが、これらを総称して、主に「空き家」「空き地」として記載します。「空き家」「空き地」の指し示す対象は、以下の図1のとおりです。あわせて、用語の詳細な説明を次頁に記載します。

図1 計画の対象

一戸建ての住宅 及び 共同住宅 (敷地を含む)	店舗・事務所・ 倉庫などの建物 (敷地を含む)	長屋 (敷地を含む)	建物の敷地でない 土地
建物の一部で使用がなされていないことが常態であるもの  (例) 一部の住戸が空き室となっている共同住宅		一部使用がなされていないことが常態であるもの <b>空き長屋</b>  空き長屋のうち、著しく悪影響を及ぼすおそれがあるもの <b>特定空き長屋</b>	使用がなされていないことが常態であるもの <b>空き地</b>
建物全体の使用がなされていないことが常態であるもの <b>空家等</b>  空家等のうち、著しく悪影響を及ぼすおそれがあるもの <b>特定空家等</b>			空き地のうち、著しく悪影響を及ぼすおそれがあるもの <b>特定空き地</b>
<b>空家等</b> 以外の使用がなされていない建物			<b>空き地</b> 以外の使用がなされていない土地
使用中の建物			使用中の土地

※国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く

- 計画内で「空き家」として記載する対象
- 計画内で「空き地」として記載する対象

(計画に関連する用語の説明)

**【空家等】(法第 2 条第 1 項)**

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。

**(基本指針等に示された国の見解)**

「居住その他の使用がなされていないことが常態である」

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。

「長屋や集合(共同)住宅について」

長屋や集合(共同)住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれることになる。

**【特定空家等】(法第 2 条第 2 項)**

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空家等をいう。

**【空き地】(本市条例第 2 条第 1 号)**

現に建築物の敷地でない宅地(宅地造成等規制法第 2 条第 1 号に規定する宅地であって、周辺に生活実態があるものをいう。)であって、使用されていないことが常態であるもの(立木その他の当該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。

**【空き長屋】(本市条例第 2 条第 2 号)**

1 戸以上の住戸において使用されていないことが常態である長屋(全ての住戸において使用されていないことが常態である長屋を除く。)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。

**【空き地等】(本市条例第 2 条第 3 号)**

空き地及び空き長屋をいう。

**【特定空き地】(本市条例第 2 条第 4 号)**

次に掲げる状態のいずれかにある空き地をいう。

- イ そのまま放置すれば工作物の倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 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
- 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 イからハマまでに掲げるもののほか、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

**【特定空き長屋】(本市条例第 2 条第 5 号)**

特定空き地のイからニにまでに掲げる状態のいずれかにある空き長屋をいう。

**【特定空き地等】(本市条例第 2 条第 6 号)**

特定空き地及び特定空き長屋をいう。

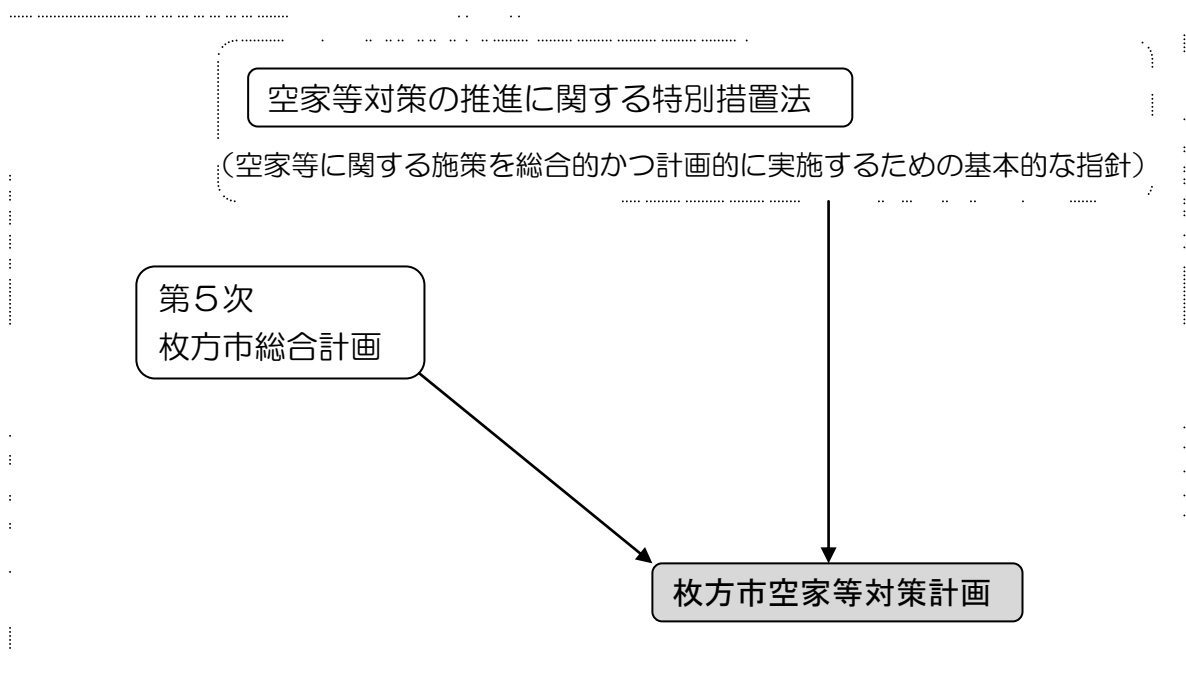
## 5. 計画の地区

本計画の対象地区は、「市域全域」とします。

## 6. 計画の位置づけ

本計画は、法に基づく計画であるとともに、本市の上位計画である第5次枚方市総合計画に従って定めます。

図2 枚方市空家等対策計画の位置づけ



## 第2章 現状と課題

### 1. 人口と世帯

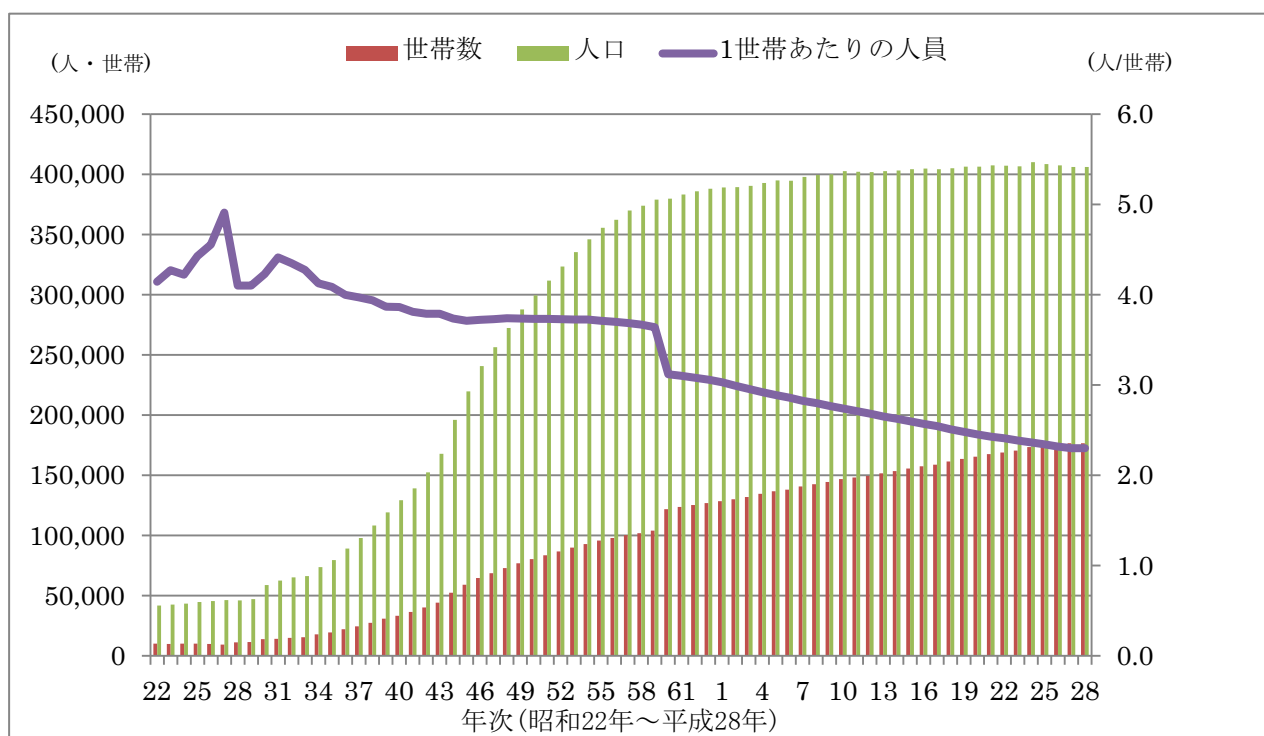
#### (1) 人口と世帯の推移

本市の人口と世帯数は、市制施行時の昭和22年当時は41,887人、10,112世帯（1世帯あたりの人員4.1人）でしたが、人口、世帯数ともに増加し、平成21年には人口407,418人、167,728世帯となりました。

人口については、平成24年をピークに減少に転じ、その後、微減傾向が続いており、平成28年は406,133人となっています。

一方、世帯数は増加し続けており、平成28年は176,645世帯（1世帯あたりの人員2.3人）となっています。

図3 人口と世帯の推移



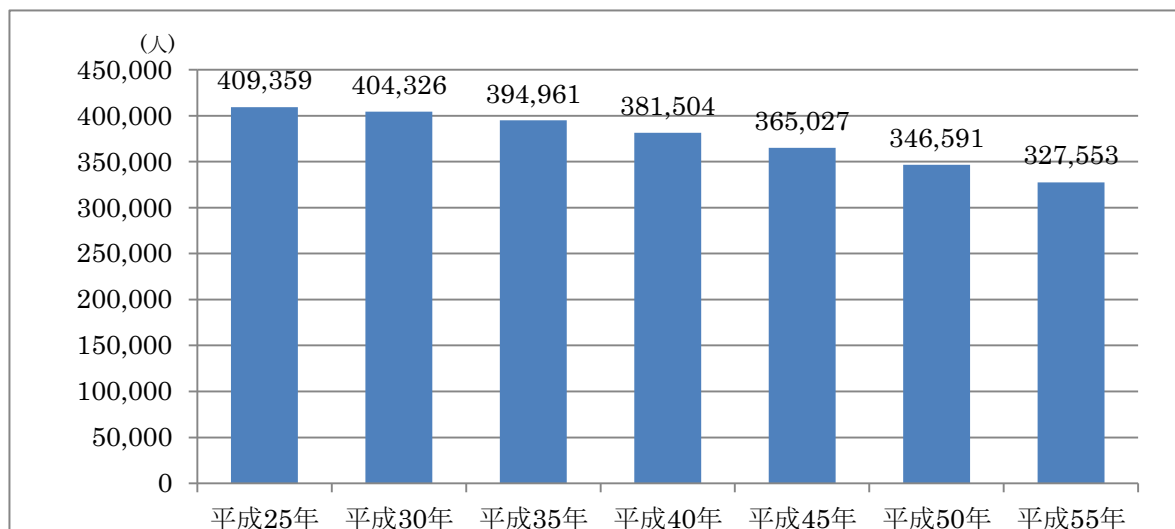
出典：第46回枚方市統計書（平成28年版）



## (2) 将来人口推計

本市が行った将来人口推計では、将来人口は、平成 25 年から平成 35 年までに約 14,400 人の減少、平成 25 年から平成 55 年までに約 81,800 人の減少が予想されています。

図 4 枚方市の将来人口推計



(出典：枚方市 人口推計調査報告書 平成 26 年 1 月)

## 2. 住宅総数と空き家数

国は、5年に1度「住宅・土地統計調査」を実施し、調査項目のひとつとして、空き家についての全国的な状況を調査しています。最新の調査は平成 25 年に行われており、国、大阪府、本市のいずれにおいても、住宅総数、空き家数ともに増加傾向にあり、住宅総数に占める空き家率も高くなっています。

また、大阪府が定めた「空家総合戦略・大阪」(平成 28 年)において、住宅・土地統計調査の結果をもとに将来の空き家数を推計しており、推計に基づくと、本市においても、今後もさらなる空き家数の増加が予想されます。(住宅・土地統計調査の結果の詳細は、資料編「1. 住宅・土地統計調査の結果」に記載)。

なお、住宅・土地統計調査は、マンション等の集合住宅の「空き室」が1戸として集計されているなど、本市における空家等実態調査の対象とは異なります。

### 3. 空き家・空き地に関する相談等の状況

本市に寄せられる管理不良な空き家に関する相談の内容は、「草木の繁茂や害虫の発生等に関する衛生上の相談」と、「家屋の損壊や倒壊のおそれ等に関する保安上の相談」に大別されます。

こうした空き家に関する相談件数は、平成 22 年度から平成 27 年度までの6年間で4倍以上に増加しており、特に、平成 27 年 5 月の法施行後、相談件数は大幅に増加しています。

表1 空き家に関する相談件数

年 度	衛生上の相談（件）	保安上の相談（件）	合計（件）
平成 22 年度	34	9	43
平成 23 年度	47	4	51
平成 24 年度	48	13	61
平成 25 年度	76	18	94
平成 26 年度	96	18	114
平成 27 年度	159	31	190
平成 28 年度	152	37	189

空き家と同様の問題が発生している空き地に関する相談件数は、平成 22 年度から平成 27 年度まで 80 件から 90 件程度でほぼ横ばいとなっていますが、平成 28 年度は 116 件に増加しています。

表2 空き地に関する相談件数

年 度	空き地の相談（件）
平成 22 年度	80
平成 23 年度	88
平成 24 年度	80
平成 25 年度	93
平成 26 年度	77
平成 27 年度	93
平成 28 年度	116

## 4. 空家等の実態調査

### (1) 調査の目的と概要

本市における空家等・空き長屋の数やその分布状況、管理状態等を把握し、データベースを作成するとともに、空家等対策計画の作成や、空き家に関する諸施策を実施するための基礎資料とすることを目的に、実態調査を実施しました。

実態調査は、既存資料調査により、空家等・空き長屋の候補を抽出し、その後、外観目視による現地調査を行うことで、管理状況等の把握を図りました。

### (2) 調査期間

平成 28 年 12 月～平成 29 年 6 月

既存資料調査：平成 28 年 12 月～平成 29 年 2 月

現地調査：平成 29 年 2 月～平成 29 年 6 月

### (3) 調査区域と調査対象

#### ①調査区域

市域全域

#### ②調査対象

- ・法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」
- ・本市条例第 2 条第 2 号に規定する「空き長屋」

### (4) 調査の工程

#### ①既存資料調査

- (ア) 水道閉栓データから 1 年以上継続して閉栓している住宅、事業所等のデータを抽出
- (イ) 水道を開栓しているが、1 年以上継続して水道使用量が 0 m<sup>3</sup>である住宅、事業所等のデータを抽出
- (ウ) 水道データが持つ住所と、住宅地図の住所情報や建物情報等をマッチングさせて位置情報を確定し、住宅地図上の建物とマッチングしたものを、空家等・空き長屋候補として抽出

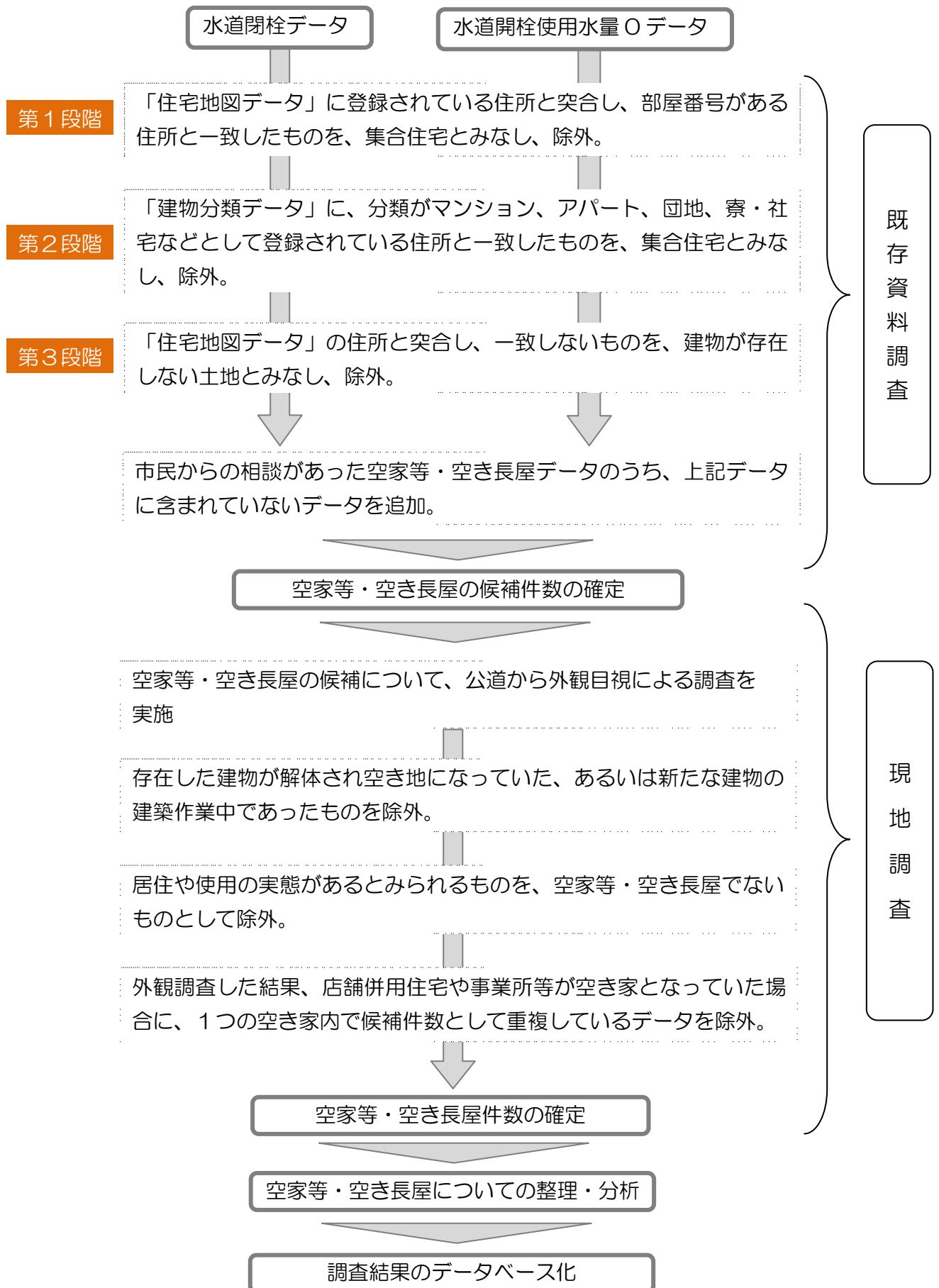
#### ②現地調査

- (ア) 既存資料調査により空家等・空き長屋の候補とした物件全ての現地調査を実施
- (イ) 調査員が敷地外から、外観目視を行い、表札や郵便受け、電気・ガスメーター等を確認することにより、居住や使用の実態がない、もしくはその可能性が極めて高いと判断される物件を抽出
- (ウ) (イ) で抽出された物件について、建物の規模や構造、用途・建て方を把握するとともに、管理状況（基礎、建物、屋根、外壁及び建物に付随する塀、柵、門の劣化や破損状況、敷地内の樹木や雑草、ごみの状況等）や周辺の状況を確認し、物件全体の状況を写真撮影
- (エ) 現地調査の結果により、空家等・空き長屋の数、分布状況、その特徴を整理

#### ③調査結果のデータベース化

調査結果について、本市の統合型 GIS（地図情報システム）と連携したデータベースを整備し、地図データ上で管理

<調査フロー>



## (5) 調査の結果

### ①空家等・空き長屋件数

本市における空家等・空き長屋件数：3,721件

(他の建物に囲まれている、公道から離れており家屋の様子が確認できない等の要因により、公道から外観目視不可の72件については、「(6) 空家等・空き長屋の状況」から除外)

### ②空家等・空き長屋率

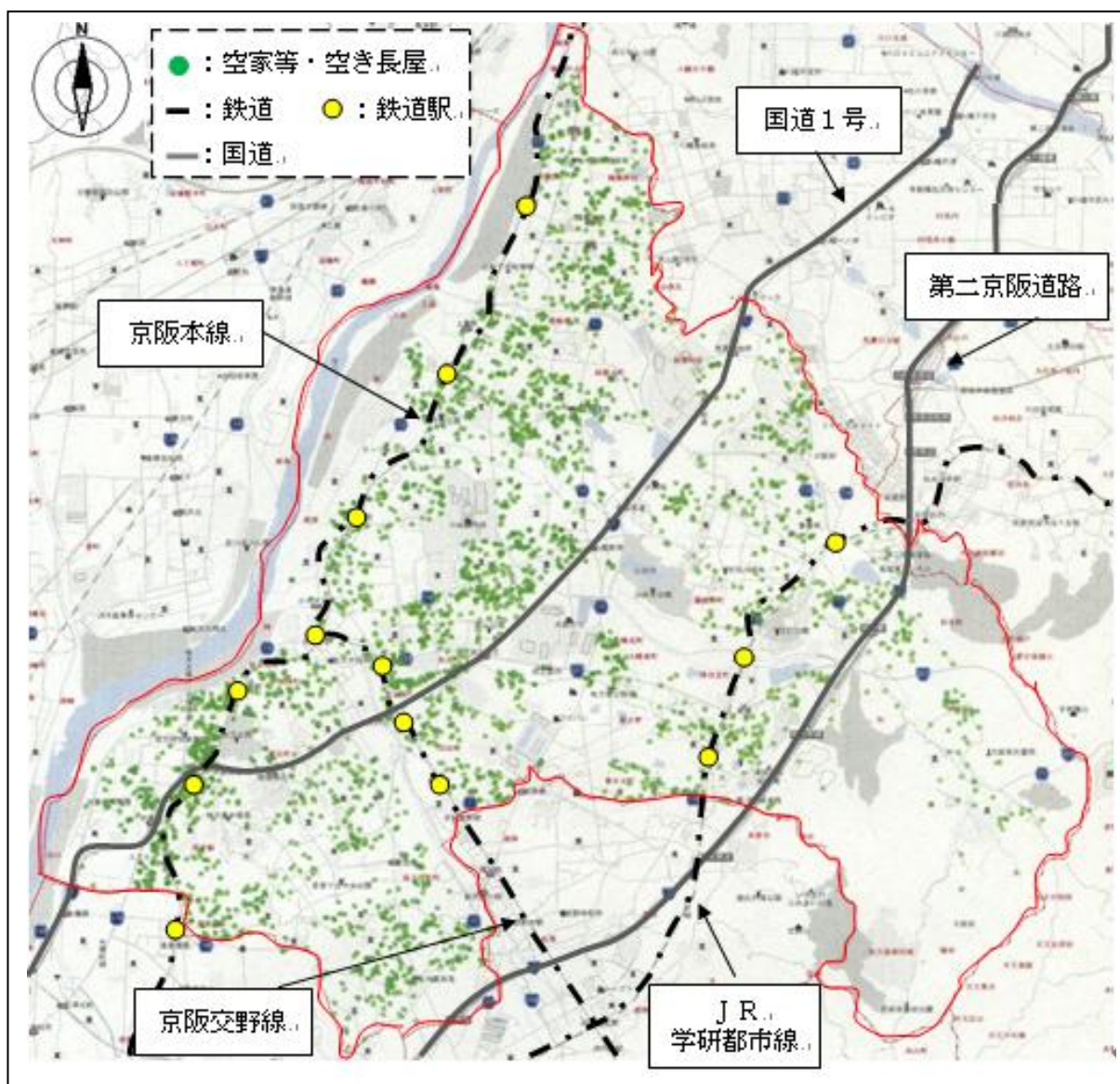
本市における空家等・空き長屋率：約3.9%

(住宅地図データに登録されている建物総数 96,045 件に占める割合)

### ③空家等・空き長屋の分布

調査結果データを枚方市の地図データにプロットしたところ、下図のように住宅がある区域に大きな偏りなく分布しています。

図5 枚方市における空家等・空き長屋の分布



## 5. 空き家・空き地の課題

住宅を取り巻く社会状況や所有者や管理者（以下「所有者等」という。）における事情など、様々な要因により、管理不良の空き家・空き地が発生し、社会問題化しています。

放置された空き家・空き地は、管理されない状況が続くと、草木の繁茂、悪臭や害虫の発生、倒壊や崩落など、安全で安心な市民生活に影響を及ぼすことにつながります。

こうした問題を解決するためには、所有者等による第一義的な責任を前提としながら、市においても、空き家・空き地の対策を進めていくことが必要であり、実態調査の結果等を踏まえた、取り組みの課題として、以下の事項が挙げられます。

### （１）空き家・空き地を発生させない取り組みの推進

管理不良な空き家・空き地の増加は、その影響により、地域の魅力が失われるとともに、使用されない状態が続くことで、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

このため、空き家・空き地を発生させないとの考え方に立って、市民に対する周知、啓発など、空き家・空き地を発生させないための取り組みを行う必要があります。

### （２）空き家・空き地の活用

現状では、多くの空き家・空き地が適正に管理されていることから、使用できる可能性があると考えられるものについては、これらを魅力ある地域資源と捉え、有効活用を促進し、管理不良な状態になることを防ぐことが必要です。

### （３）管理不良な空き家・空き地に対する効果的な対策の実施

市内に衛生面や安全面などで何らかの問題がある管理不良な空き家・空き地が一定数存在することから、状況を改善するため、所有者等による適正な管理を促進する必要があります。

さらに、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等や特定空き地等については、法や本市条例に基づく措置を行う等、所有者等に対して強く適正管理等を促す取り組みが必要で

### （４）市民にわかりやすい相談窓口の整備と推進体制の確立

市民にわかりやすく利便性の高い、空き家・空き地に対する相談体制を構築するとともに、対策を総合的に推進するための体制を構築する必要があります。

## 第3章 基本方針と施策の体系

### 1. 基本方針

空き家・空き地は、使用されていない状況であっても、所有者等が適正に管理することが原則であり、適切に清掃や除草を行う必要があるほか、建物としての適切な維持管理、さらに、使用しなくなった場合の売却や賃貸、除却等を所有者等自らの責任において実施する必要があります。

しかしながら、空き家・空き地になる要因は、所有者等の状況によって多様であり、個人だけで解決できない課題を抱えていることも多いため、所有者等と、地域住民・専門家団体・行政等が連携して、対策を行っていくことが重要です。

そこで、本計画の目的や空き家・空き地の課題を踏まえ、本市における空き家・空き地対策の基本方針を次のとおりとします。

#### 基本方針① 空き家・空き地の発生の未然防止と所有者等による管理の促進

新たな空き家・空き地の発生を未然防止するため、所有者等への啓発を行います。

#### 基本方針② 空き家・空き地の活用

使用可能な空き家・空き地の活用を促進する仕組みづくりにより、魅力あるまちづくりを推進します。

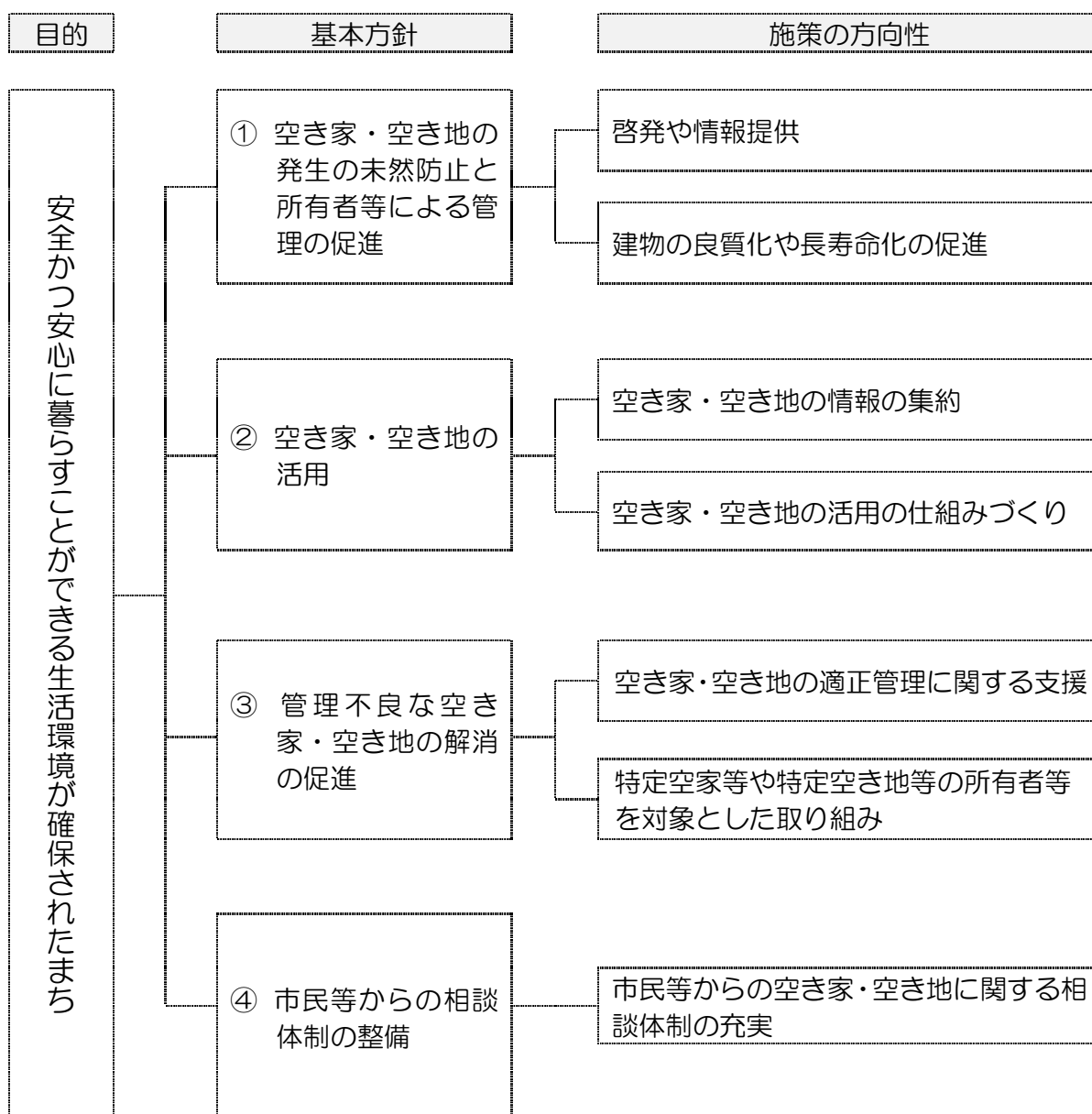
#### 基本方針③ 管理不良な空き家・空き地の解消の促進

周辺に影響を及ぼす管理不良な空き家・空き地が適正に管理されるよう支援を行うとともに、悪影響の著しいものに対する措置等を行います。

#### 基本方針④ 市民等からの相談体制の整備

空き家・空き地の管理や活用等、多様な相談が寄せられることから、市民等にわかりやすく、利便性の高い相談体制を整備します。

## 2. 施策の体系





### 3. 主体別の役割

#### (1) 空き家・空き地の所有者等の役割

空き家・空き地の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、責任を持って適切な管理に努めなければなりません。

また、空き家・空き地となることの未然防止や、空き家・空き地の活用などにより、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことを防ぐことが求められます。

#### (2) 市の役割

市は、空家等対策計画に基づき、空き家・空き地に関する対策を実施するとともに適切な措置を行うよう努めなければなりません。

空き家・空き地の適正管理や活用の促進が図られるよう、情報提供や支援を実施します。また、特定空家等や特定空き地等の所有者等に対して、指導や命令などにより適正管理を促進します。

#### (3) 地域住民等の役割

地域住民等は、空き家・空き地の発生や放置を防ぎ、生活環境を維持するために、良好な地域住民関係を築くことが重要です。

また、市などへの周辺の空き家・空き地に関する情報提供や、地域での活用の検討など、市や所有者等と協力して取り組むことが望めます。

#### (4) 専門家団体等の役割

空き家・空き地に関する対策は、様々な情報や知識が必要となるため、専門家団体等は市や所有者等、利用希望者に対して、情報提供や専門的・技術的な支援等を行うなど、積極的に協力することが望めます。

## 第4章 空き家・空き地に関する施策

### 1. 空き家・空き地の発生の未然防止と所有者等による管理の促進

現に存在する空き家・空き地への対策とあわせて、新たな発生を未然に防止することや適正に管理することは、空き家・空き地の増加や管理不良の抑制につながります。

こうしたことから、啓発や情報提供を積極的に行うとともに、建物の良質化や長寿命化の促進のため、以下の取り組みを実施します。

#### (1) 啓発や情報提供

空き家・空き地になると維持管理等の負担が生じることや、管理不良な状態となった場合には地域の住環境に悪影響を与えることから、空き家・空き地に関する問題意識を高めることは、新たな発生の未然防止や適正な管理の促進につながるため、積極的に啓発や制度などの情報提供を行います。

主な施策
・市ホームページや広報誌などを活用した施策や制度などの情報の発信
・適正管理や各種支援制度に関するパンフレットの作成・配布
・納税通知書を活用した土地・建物の所有者等に対する適正管理等の情報提供
・専門家団体等と連携したセミナーや相談会の開催

#### (2) 建物の良質化や長寿命化の促進

建物を長く使用できるように良好な状態を維持することや、使用しなくなった際に買い手や借り手がつきやすくすることは空き家の未然防止につながるため、建物の良質化・長寿命化を促進します。

主な施策
・一戸建ての木造住宅の耐震化への支援
・高齢者や障害者が居住する住宅のバリアフリー化への支援

## 2. 空き家・空き地の活用

使用可能な空き家・空き地に加え、管理不良のため除却された空き家の跡地を地域の資源と捉え活用することは、空き家・空き地が管理不良な状態となることを防ぐだけでなく、まちづくりや地域の活性化、地域の公共的な課題の解決などにつながります。

こうしたことから、空き家・空き地の活用を促進するため、以下の取り組みを実施します。

### (1) 空き家・空き地の情報の集約

空き家・空き地の活用を促進するためには、まず空き家・空き地の情報を把握する必要があります。そのために、空家等の実態調査や意向調査の結果とあわせて、新たな空き家・空き地の情報を収集し、随時更新することで、空き家・空き地の情報を集約します。

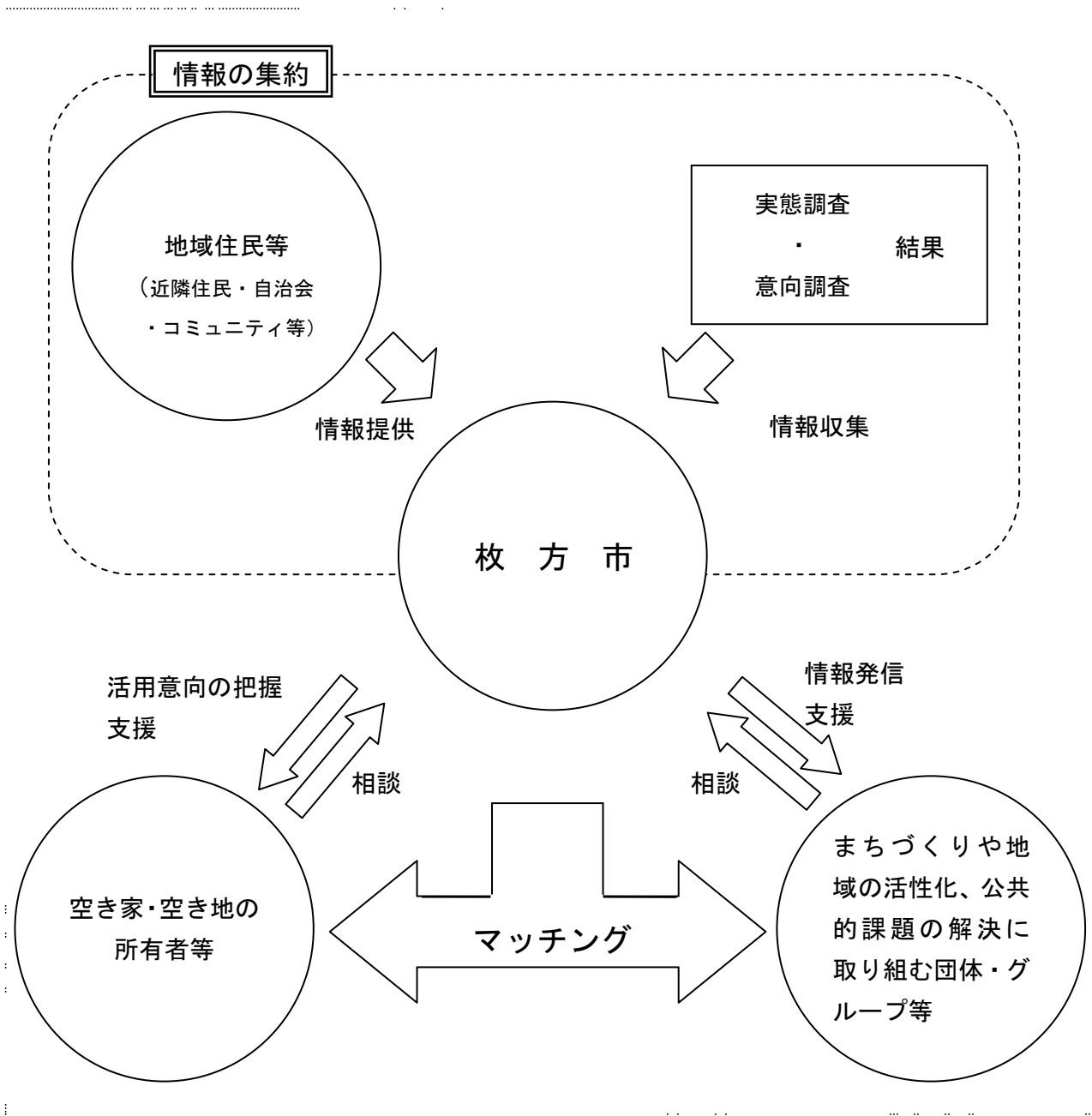
主な施策
・市の関連部署及び地域住民等との連携による空き家・空き地に関連する情報の収集及び情報のデータベース化

### (2) 空き家・空き地の活用の仕組みづくり

空き家・空き地の活用を促進するために相談体制を整備するとともに、まちづくりや地域の活性化、地域の公共的課題の解決のため、空き家・空き地の利用希望者と、その所有者等による活用の促進を図ることができる仕組みを作ります。

主な施策
・専門家団体等との連携により、空き家・空き地の所有者等や利用希望者を支援
・空き家・空き地の所有者等とまちづくりや地域の活性化、公共的課題の解決に取り組む団体・グループ等とのマッチング
・一般社団法人 移住・住みかえ支援機構との連携による「マイホーム借上げ制度」の活用促進
・補助事業など、国等の取り組みとの連携の検討 (空き家再生等推進事業(【活用事業タイプ】【除却事業タイプ】)等の利用の検討)

図6 空き家・空き地の活用の仕組み



### 3. 管理不良な空き家・空き地の解消の促進

空き家・空き地は、所有者等の財産であることから、所有者等が自らの責任において、適正に管理を行うことが前提です。

しかしながら、「相続人が不明確である」、「所有者等が市外に居住しており、十分な管理がされていない」など、所有者等のさまざまな事情により、管理不良な空き家・空き地が発生しています。

こうしたことから、空き家・空き地の所有者等に対して、適正管理を促進するため、以下の取り組みを実施します。

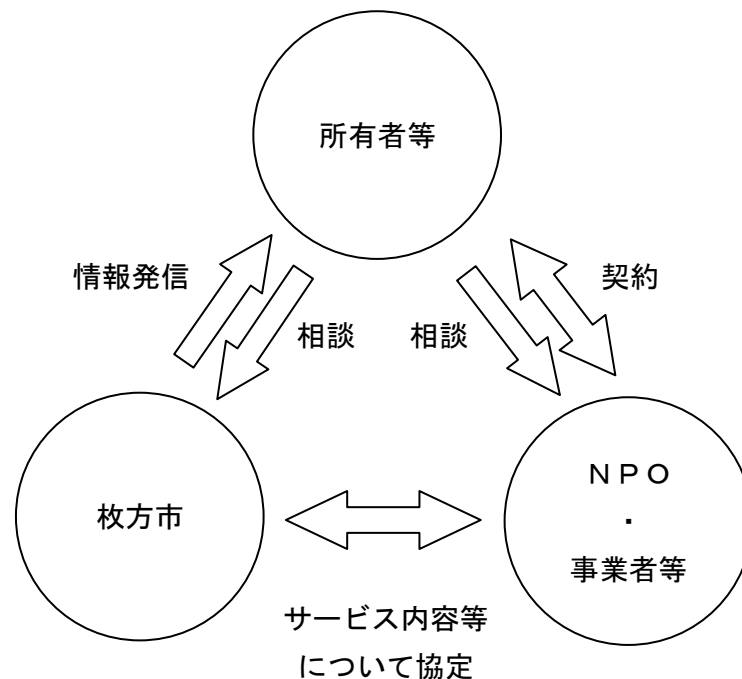
また、特定空家等や特定空き地等の所有者等に対しては、法や本市条例に基づき、強く適正管理等を促すとともに、適切な措置を行うことで、市民の安全・安心を確保します。

#### (1) 空き家・空き地の適正管理に関する支援

空き家・空き地の情報を収集するとともに、所有者等に対して、特定空家等や特定空き地等とならないように支援を行い、適正な管理を促進します。

主な施策
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ NPO や事業者等との連携による適正管理の支援</li> </ul>
図7「空き家・空き地の適正管理の仕組み」のとおり
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 耐震性不足の住宅の除却支援</li> </ul>

図7 空き家・空き地の適正管理の仕組み



<提供するサービス内容例>

- ・ 外観目視による点検（月1回程度）
- ・ 郵便物の整理
- ・ 建物内の通気、換気や破損の点検
- ・ 所有者等への点検報告書の送付
- ・ 敷地内の草木剪定、ごみ処理、害虫駆除などの見積もり（依頼に応じて随時）

## (2) 特定空家等や特定空き地等の所有者等を対象とした取り組み

本市では、法を補完する制度として、特定空家等の認定や行政代執行を行う前の「協議会意見の聴取」、勧告を行う前の「意見聴取の手続き」、命令に従わない所有者等の「氏名の公表」、危険が切迫した際の「緊急安全措置」について、市独自に制度化するとともに、法と同等の措置を「空き地等」にも拡大するため、「枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例」を平成 29 年 4 月から施行しています。

市では、法や本市条例に基づき、特定空家等や特定空き地等となることを防止するため、所有者等に対して助言、指導を行うとともに、特定空家等や特定空き地等の所有者等に対しては、強く適正管理等を促すとともに、適切な措置を行います。

## ■特定空家等や特定空き地等に対する措置

周辺環境に悪影響を及ぼしている特定空地等や特定空き家等の所有者等に対しては、建築基準法等に基づく指導とあわせて、法や本市条例に基づき、適切な措置を行います。

以下に、特定空家等や特定空き地等に対する法、本市条例の措置の概要を示します。

措置等	説明	区分	
		空家等	空き地等
立入調査等	管理不良な空家等や空き地等の所有者等を把握するため、調査や立入調査などを行います。	○	◎
協議会意見の聴取	「特定空家等や特定空き地等に該当するか否か」「行政代執行を行うか否か」の判断に際して、より慎重に手続きを行うため、協議会から意見を聴取します。	◎	◎
助言又は指導	特定空家等や特定空き地等と認定され、措置を講ずる必要があると判断した場合、所有者等に対し、助言又は指導を行い、所有者等の自らの意思による改善を促します。	○	◎
勧告を行う前の所有者等からの意見聴取	勧告を行う前にあらかじめ、その勧告を行おうとする者に対して、意見聴取の機会を設けます。	◎	◎
勧告	助言又は指導を行った場合で、なお、状態が改善されない場合、所有者等に対して期限を定めて、必要な措置を講ずるよう勧告を行います。 なお、勧告した場合、空家等は地方税法の規定に基づく、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。	○	◎
意見書等の提出機会の付与	措置を命ずるにあたっては、特定空家等や特定空き地等の所有者等に対して、あらかじめ、意見書や自己に有利な証拠の提出の機会を付与します。	○	◎
命令	勧告を受けた者が正当な理由なく、勧告に係る措置を講じなかった場合は、期限を定めて勧告に係る措置を講ずるよう命令を行うとともに、その旨を公示します。	○	◎
所有者等が確知できないときの措置	必要な措置を命じようとする場合において、所有者等が確知できない場合は、市は、助言・指導、勧告の手続きを経ずに命令を行うことができます。	○	◎
氏名等の公表	命令を受けた所有者等がその命令に従わない場合、所有者等の住所及び氏名、空家等または空き地等の所在地、措置の内容等を公表します。	◎	◎
行政代執行	正当な理由が無く、所有者等が「命令に係る措置を履行しない」「履行しても十分でない」又は「期限内に完了しない」場合には、行政代執行法の定めに従い、本市がこれを履行することができます。	○	◎
緊急安全措置	緊急に危険を回避する必要がある場合、必要最小限の安全措置を行うことができます。また、これに要した費用は所有者等に負担を求めることができます。	◎	◎

・「区分」欄の「○」は法の措置、「◎」は本市条例の措置を示します。

< 特定空家等や特定空き地等に対する措置等の流れ >

	手続きの流れ	法、条例	説明
①	市民等からの問い合わせ・相談等による適正な管理がされていない空家等又は空き地等の認知		
②	現地調査等による所有者等の特定		空家等に関しては、法 10 条 1 項による固定資産税情報等の内部利用が可能
③	立入調査	法 9 条 本市条例 5 条	
④	協議会意見の聴取	本市条例 16 条	
⑤	〔所有者等が不明な場合〕 設定した判断基準等に基づき特定空家等又は特定空き地等と認定		
⑥	(空家等) (空き地等) 助言・指導	法 14 条 1 項 本市条例 6 条	
⑦	所有者等に対する意見の聴取の機会	本市条例 14 条	
⑧	勧告	法 14 条 2 項 本市条例 7 条	空家等に関しては、勧告を行うと固定資産税等の住宅用地特例措置が解除
⑨	所有者等への意見書等の提出機会の付与	法 14 条 4 項 本市条例 8 条	
⑩	命令 (空き地等で所有者等が不明な場合)	法 14 条 3 項 本市条例 8 条 本市条例 9 条	
⑪	公示	法 14 条 11 項 本市条例 11 条	
⑫	事前の公告	法 14 条 10 項	
⑬	所有者等に対する意見の聴取の機会	本市条例 14 条	
⑭	氏名等の公表	本市条例 13 条	
⑮	協議会意見の聴取	本市条例 16 条	
⑯	行政代執行	法 14 条 9 項 本市条例 10 条	
⑰	略式代執行	法 14 条 10 項	
⑱	緊急安全措置	本市条例 15 条	①から⑮のいずれの段階においても可能



## ■特定空家等や特定空き地等の判断基準

---

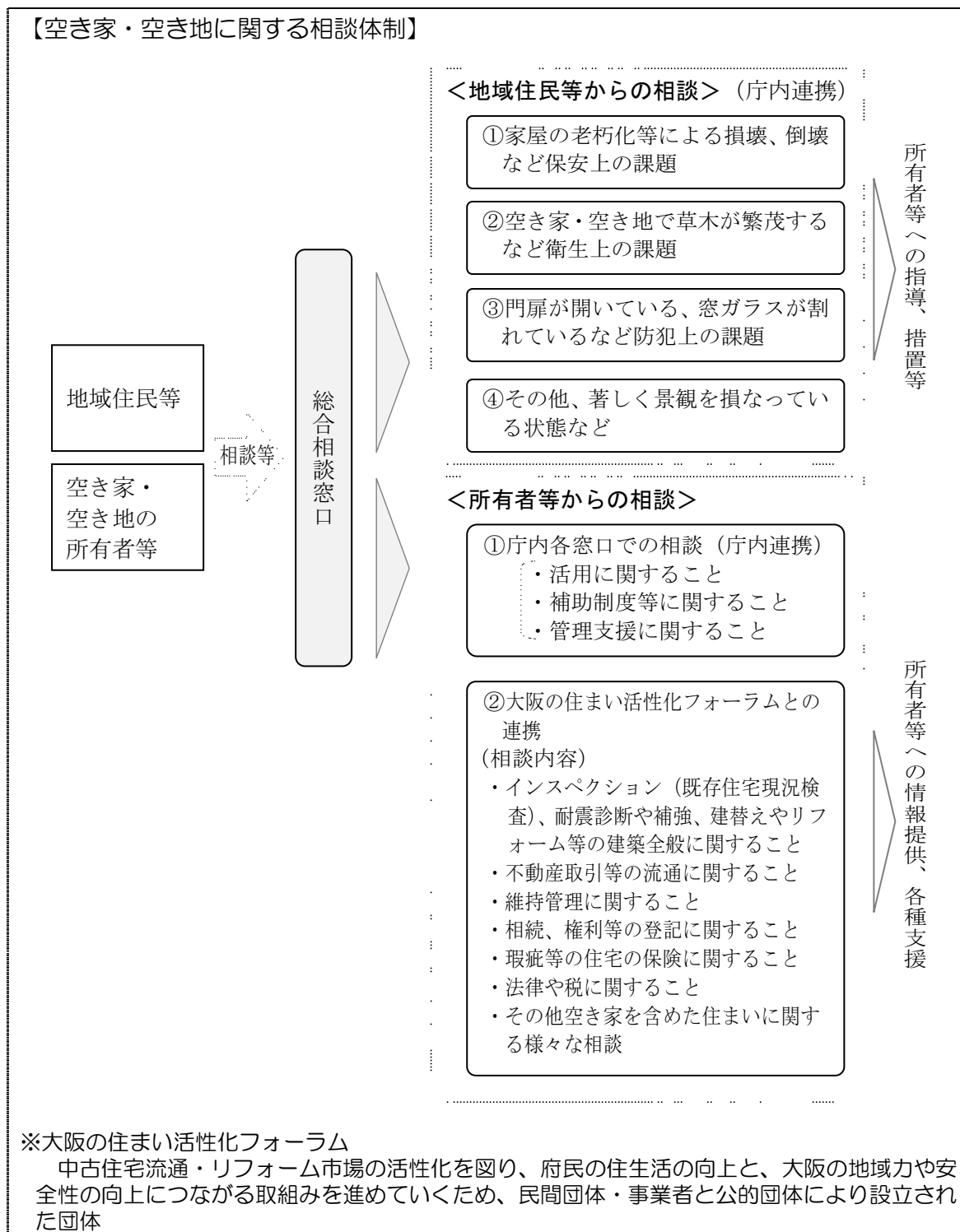
特定空家等及び特定空き地等に該当するか否かについては、枚方市空家等対策協議会からの答申に基づき作成した本市の判断基準（資料編「3. 枚方市における特定空家等及び特定空き地等の判断基準」に記載）に基づき、保安上の危険、衛生上の問題、景観や周辺の生活環境への影響等の状態について、確認し、それに加えて、空家等や空き地等による危険度の切迫性や周囲への影響度、規制権限の行使の必要性を考慮したうえで、総合的に判断します。

なお、特定空家等及び特定空き地等の判断を行う際には、枚方市空家等対策協議会からの意見を聴取します。

## 4. 市民等からの相談体制の整備

市民等からの空き家・空き地に関する相談は、適切に管理されていない建物の損壊、草木の繁茂、防犯面での不安や活用に関する事など、多岐にわたることから、相談を最初に受け付ける総合相談窓口を設置しています。相談内容に応じて、問題点などを整理するとともに、適切な部署や窓口と連携し、対応します。

また、空き家・空き地の所有者からの相談に対しては、大阪の住まい活性化フォーラムと連携し、対応します。



### 1. 計画の推進体制

#### (1) 庁内推進体制

空き家・空き地に関する問題や相談は多岐に渡るため、複数の庁内部署に関わるものが少なくありません。よって、本市においては、「第4章 4. 市民等からの相談体制の整備」に記載した総合相談窓口を設置し窓口の一元化を図るとともに、庁内関係部署で構成する「空き家対策検討委員会」において、空き家・空き地に関する施策について、横断的な連携を図り、本計画を推進します。

#### (2) 枚方市空家等対策協議会

法第7条第1項の規定に基づく「枚方市空家等対策協議会」において、本計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、空家等や空き地等が「特定空家等や特定空き地等」に該当するか否かの判断や措置の方針など個別の案件についての協議を行います。

##### 枚方市空家等対策協議会

###### 【協議事項】

- 特定空家等及び特定空き地等に関する対策に関すること。
- 個別の特定空家等及び特定空き地等への対処に関すること。
- 前2号に掲げるもののほか、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。

###### 【委員構成】

市長のほか、法律、建築、公衆衛生、まちづくりに関する有識者や、不動産及び福祉に関する専門的知識を有する者、関係行政機関の職員、市民の14名で構成。

#### (3) 他の行政機関、専門家団体等との連携

大阪府および他市とは大阪府空家等対策市町村連携協議会を通じて、情報共有などを図るとともに、大阪の住まい活性化フォーラムと連携を図ります。

空き家・空き地に関する問題は多岐に渡ることから、課題解決には建築、不動産、法務、公衆衛生、防犯など様々な専門分野の情報や知識が必要となるため、それぞれの専門家や民間事業者等の団体と連携することにより総合的に本計画を推進します。

## 2. 計画の進行管理

### (1) 計画の検証および見直し

本計画を進めるにあたり、所有者等の意向の把握を行うとともに、「枚方市空家等対策協議会」および「枚方市空き家対策検討委員会」に空き家・空き地に関する施策の取り組み状況を報告し、評価・検証を行った上で、計画期間中であっても随時必要に応じて計画の見直しを行い、空き家・空き地についての取り組みを継続・発展させていきます。

### (2) 管理指標

計画期間内（平成 29 年度～平成 33 年度）における進行管理として以下に示す指標を設定します。

指標	指標の説明	方向性
特定空家等及び特定空き地等の改善率	(周囲への危険性が高いと市が判断して「特定空家等」及び「特定空き地等」と認めた物件のうち、危険が取り除かれ指定の解除に至った数) / (「特定空家等」及び「特定空き地等」と認めた物件の数) ※各年ごとに管理する指標	改善率 向上
空き家率	(空き家数) / (住宅総数) ※5年ごとに管理する指標	空き家率 上昇の抑制

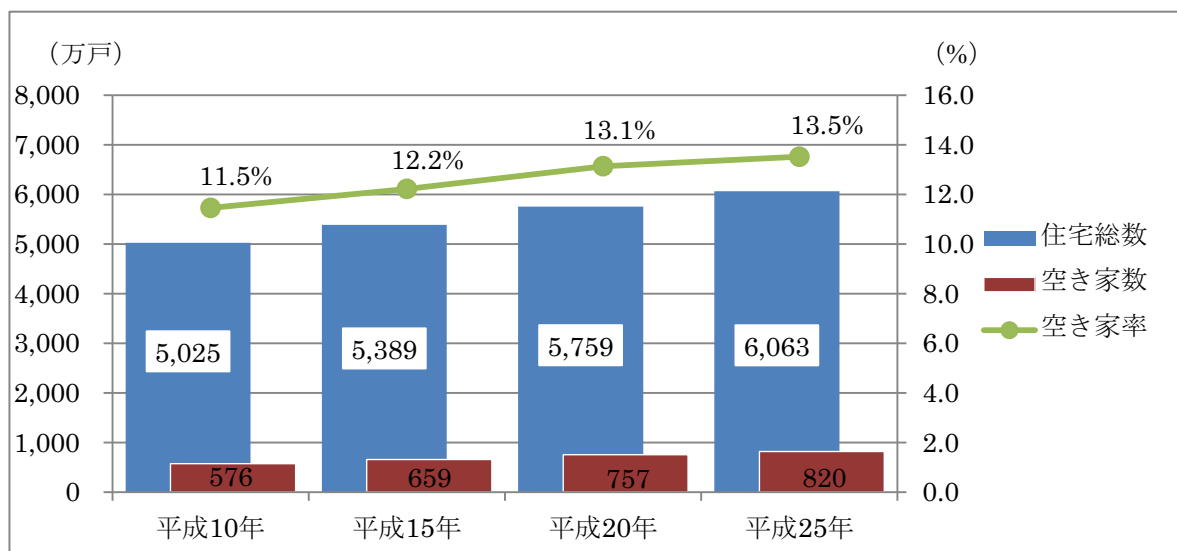
# 資料編

## 1. 住宅・土地統計調査の結果

### (1) 国、大阪府における住宅総数と空き家数の推移

国が5年に1度実施する住宅・土地統計調査によると、平成25年の全国の空き家数は、820万戸と、5年前に比べ、63万戸増加し、住宅総数に占める空き家率も、13.5%と0.4%上昇し、過去最高となっています。

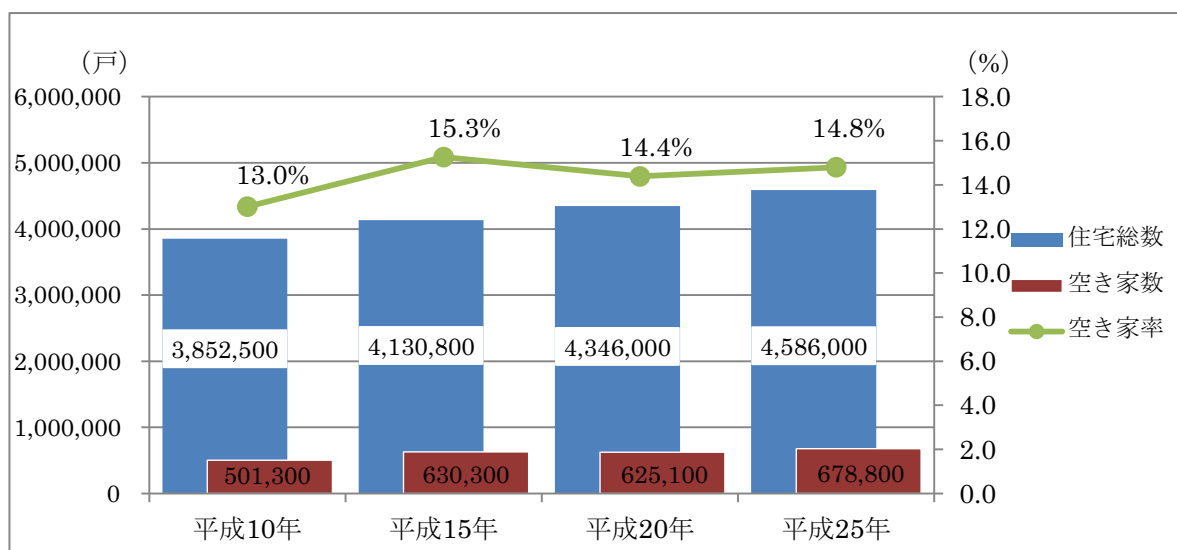
図1 全国の住宅総数、空き家数及び空き家率の推移



(出典：平成10年～平成25年 住宅・土地統計調査結果「総務庁・総務省統計局」)

また、大阪府の空き家数の推移を見ると、平成25年の空き家数は、678,800戸で、5年前と比べ、53,700戸増加し、住宅総数に占める空き家率は14.8%と0.4%上昇しています。

図2 大阪府の住宅総数、空き家数及び空き家率の推移



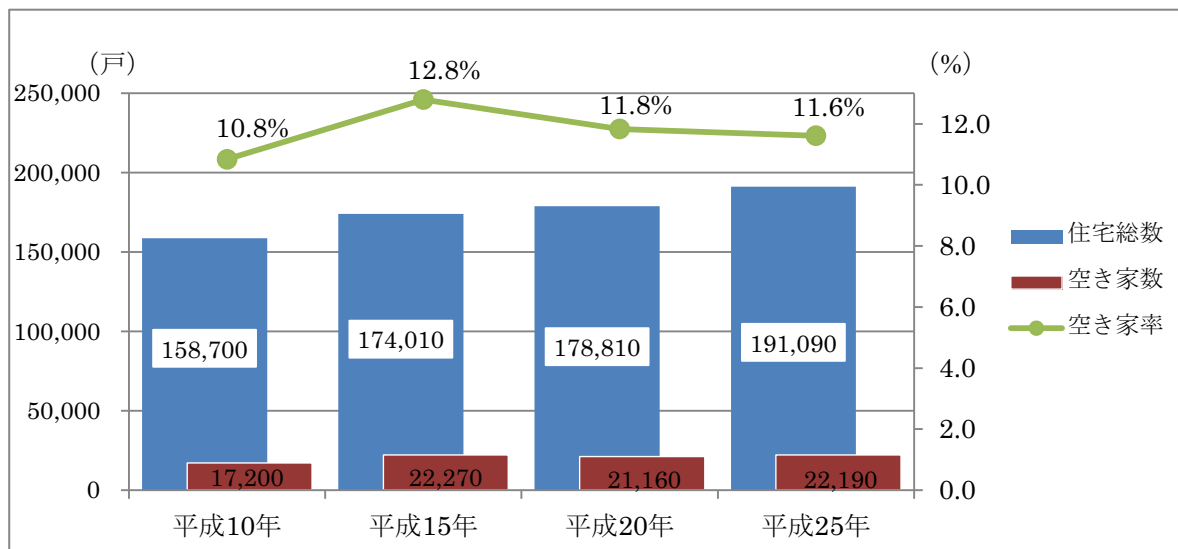
(出典：平成10年～平成25年 住宅・土地統計調査結果「総務庁・総務省統計局」)

## (2) 枚方市における住宅総数と空き家数の推移

平成 25 年住宅・土地統計調査の結果によると、本市の住宅総数は、平成 20 年には 178,810 戸、平成 25 年には 191,090 戸で、約 12,000 戸増加しています。

空き家数は、平成 20 年は 21,160 戸、平成 25 年は 22,190 戸で、現時点では大きな増加はみられません。また、空き家率は 11.6% (平成 25 年) で、全国平均の 13.5%、大阪府の 14.8% に比べると低くなっています。

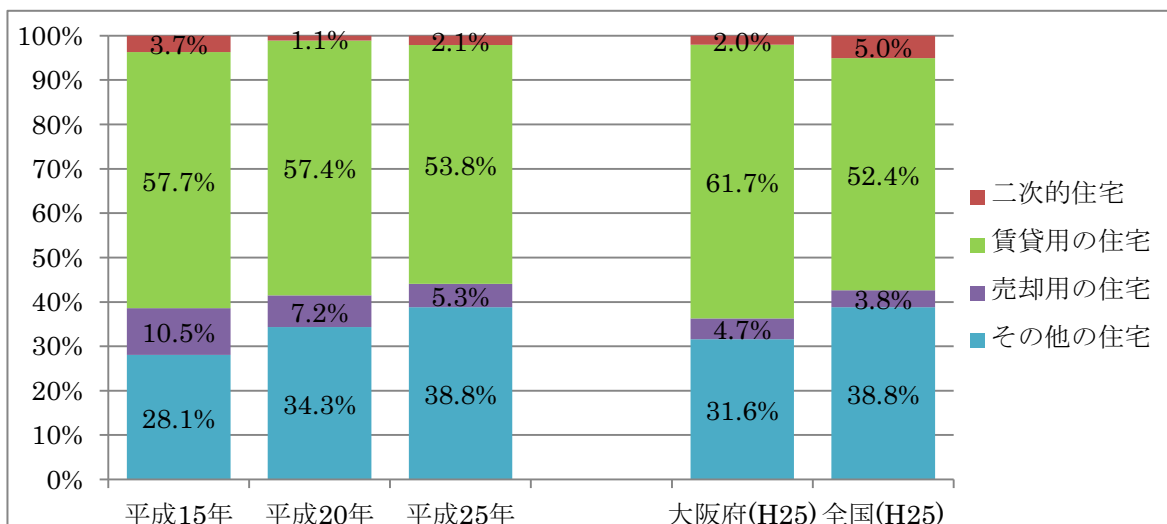
図3 枚方市の住宅総数、空き家数及び空き家率の推移



(出典：平成 10 年～平成 25 年 住宅・土地統計調査結果「総務庁・総務省統計局」)

一方、空き家の種別としては、「その他の住宅<sup>\*</sup>」とされる、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すこととなっている住宅などの占める割合が増加しており、管理不良になりやすい空き家が増加していることを示しています。また、その割合 (平成 25 年) は全国平均の 38.8% と同等ですが、大阪府の 31.6% に比べ高くなっています。

図4 枚方市の空き家種類別割合の変化



(出典：平成 15 年～平成 25 年 住宅・土地統計調査結果「総務省統計局」)

### 【住宅・土地統計調査】

住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするための調査で、国が5年ごとに実施しています。調査は、抽出調査であり、結果は推計値です。

また、この調査における「空き家」には、マンション等の集合住宅の「空き室」が1戸と数えられ、調査時点で使用がされていないものを空き家としています。

法において規定する「空家等」は、集合住宅の全ての住戸が空き家となった場合に「空家等」とみなすとともに、概ね年間を通して住戸の使用実績がないものを対象とするため、この調査における「空き家」とは、定義が異なります。

#### <住宅・土地統計調査による空き家の種類>

##### ●二次的住宅

- ・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
- ・その他・・・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、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

##### ●賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

##### ●売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

##### ●その他の住宅（※）

上記以外の方が住んでいない住宅で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

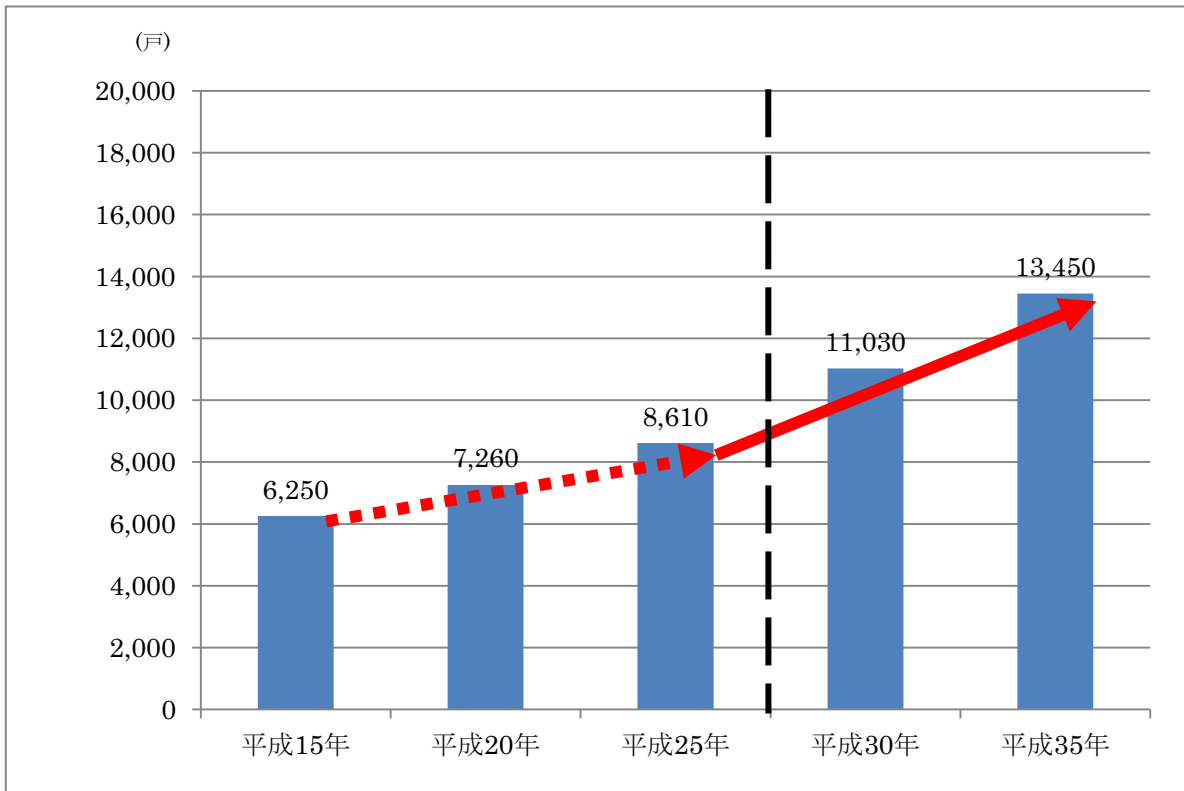
（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）



### (3) 枚方市における空き家数推計

大阪府が定めた「空家総合戦略・大阪」(平成 28 年)の推計値に基づき、本市において管理不良になりやすい「その他の住宅」となる空き家数を試算すると、平成 35 年に 13,450 戸という結果になりました。平成 25 年から平成 35 年にかけて、大幅な増加が見込まれます。

図5 枚方市の「その他住宅」となる空き家数推計



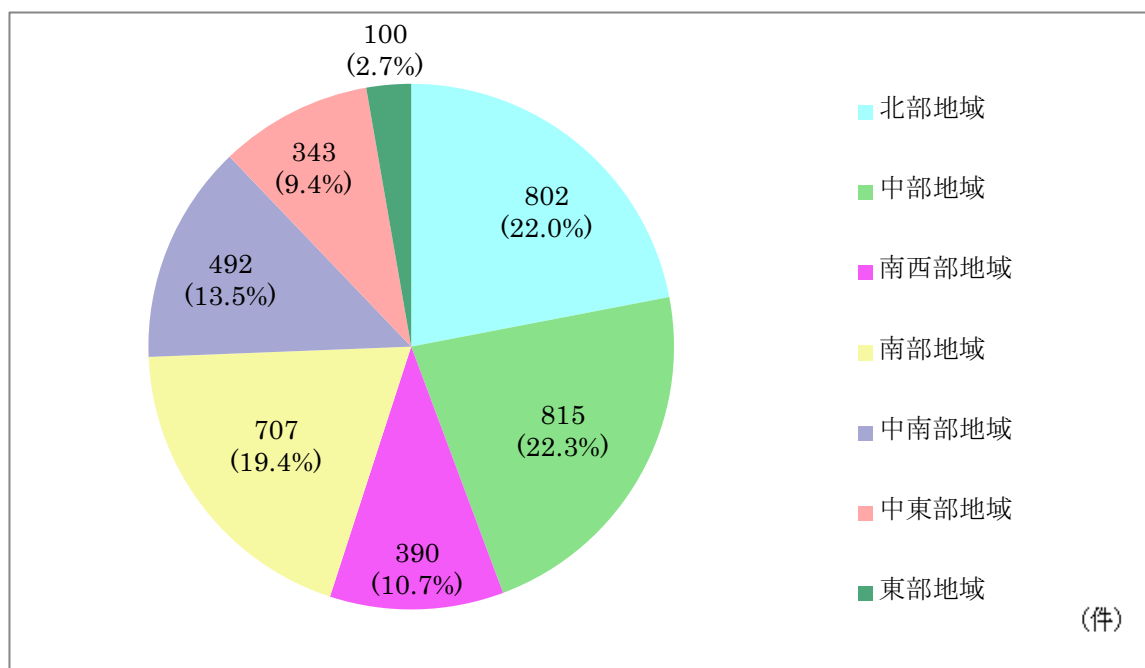
## 2. 枚方市空家等実態調査の結果

### ①分布に関するデータ

#### (ア) 地域区分ごとの分布

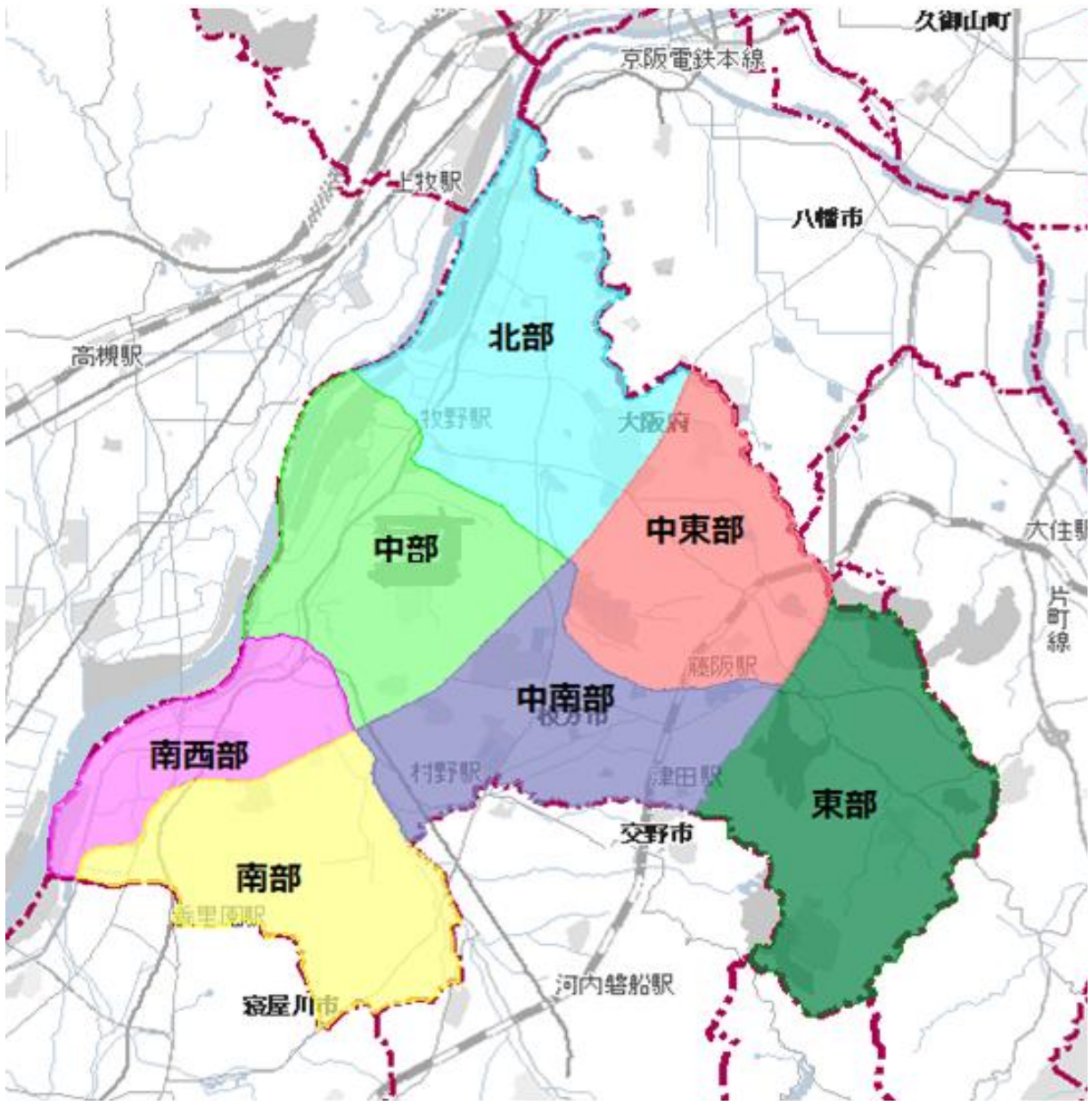
「枚方市都市計画マスタープラン」で定める7つの地域区分ごとに空家等・空き長屋数を集計したところ、以下のような結果となりました。

図6 地域区分ごとの分布



地域区分	空家等・空き長屋数	建物総数	空家等・空き長屋率
北部地域	802	20,442	3.9%
中部地域	815	17,658	4.6%
南西部地域	390	7,859	5.0%
南部地域	707	19,429	3.6%
中南部地域	492	12,157	4.0%
中東部地域	343	14,650	2.3%
東部地域	100	3,850	2.6%
合計	3,649	96,045	3.8%

図7 枚方市都市計画マスタープランによる地域区分図

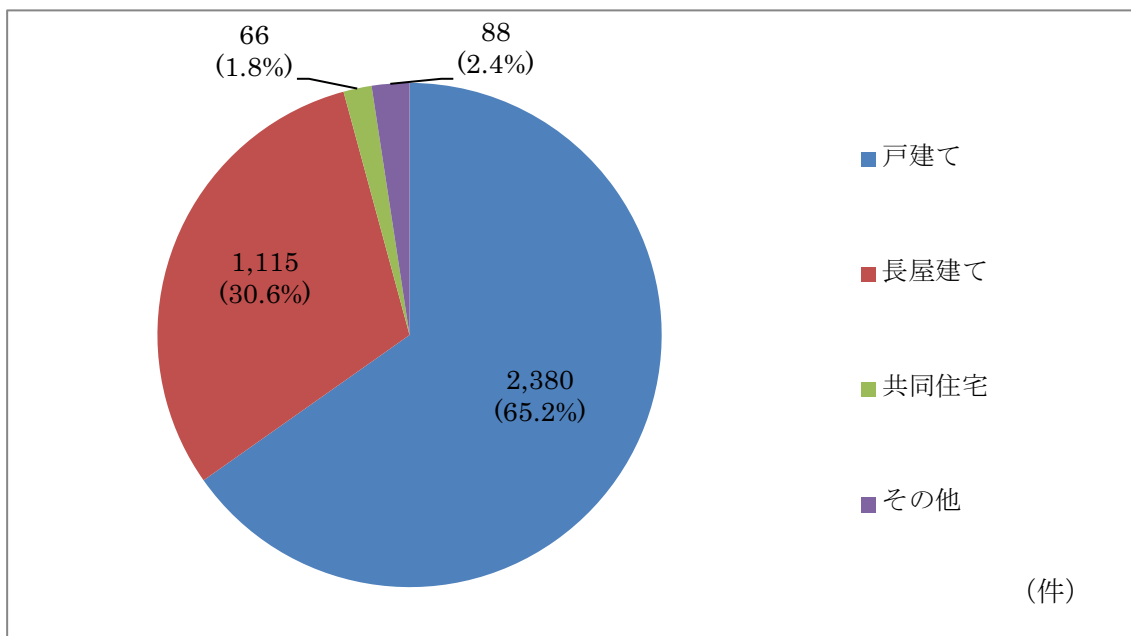


## ②建物に関するデータ

### (ア) 種別

戸建てのものが約65%である一方、長屋建てのものが約30%あり、高い割合を占めています。なお、その他には、倉庫や工場が含まれます。

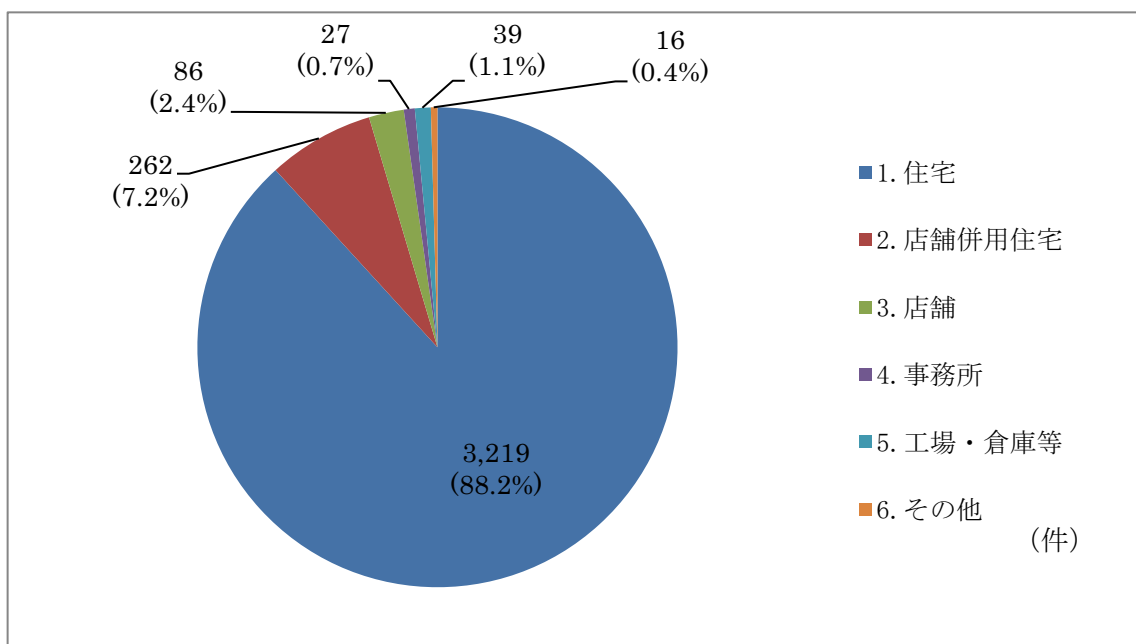
図8 種別



### (イ) 用途

住宅が約90%弱を占めていますが、店舗併用住宅及び店舗といった商業目的の用途のものが、9.6%みられました。なお、その他には、診療所等が含まれます。

図9 用途

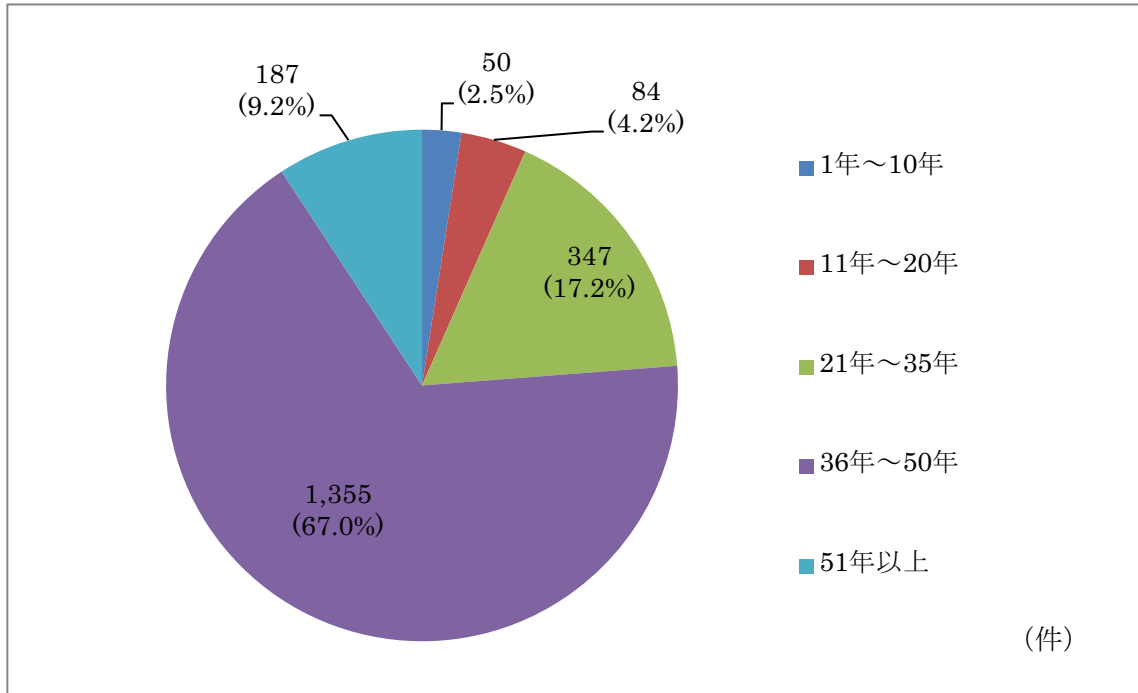


(ウ) 築年数

建築基準法上の旧耐震基準（昭和56年以前）で建築されている、築年数36年以上のものが約76%を占めています。

（登記から判断できないものは除外しています。）

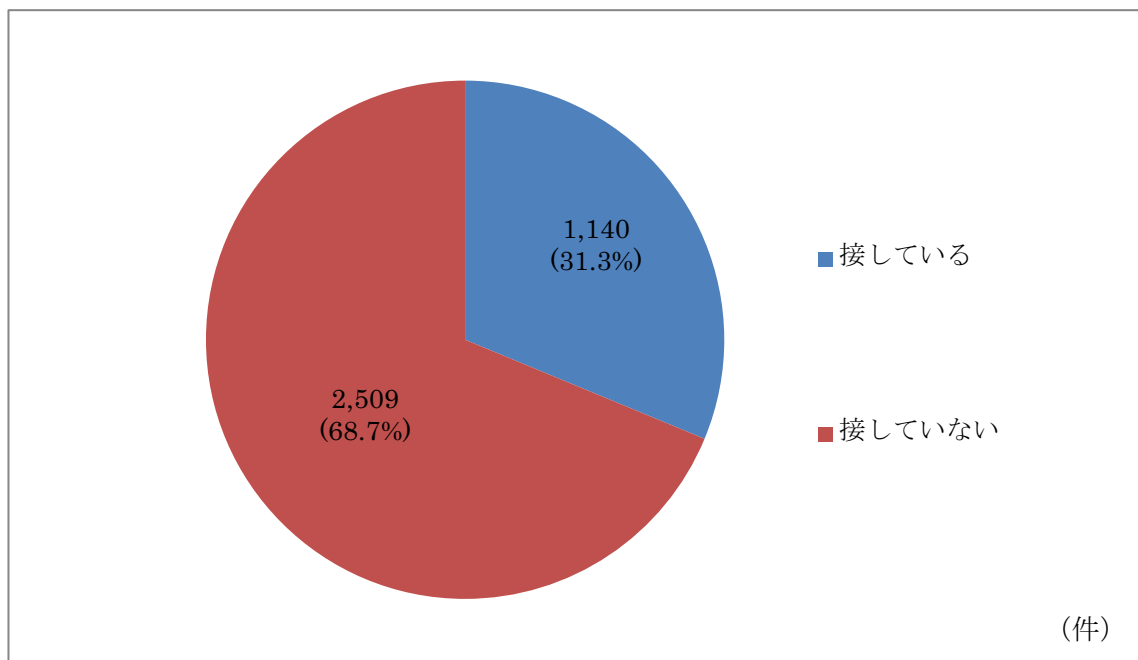
図10 築年数



(エ) 前面の道路又は通路

概ね4m以上の幅員の道路又は通路に接している空家等・空き長屋は、全体の約31%でした。

図11 前面の道路又は通路



### ③管理状態に関するデータ

#### (ア) 空家等・空き長屋の管理状態

何らかの管理不良がみられたものが、759件あり、全体の約20%という結果でした。

確認された管理不良の状況は、以下の図13から図15に記載しています。

図12 空家等・空き長屋の管理状態

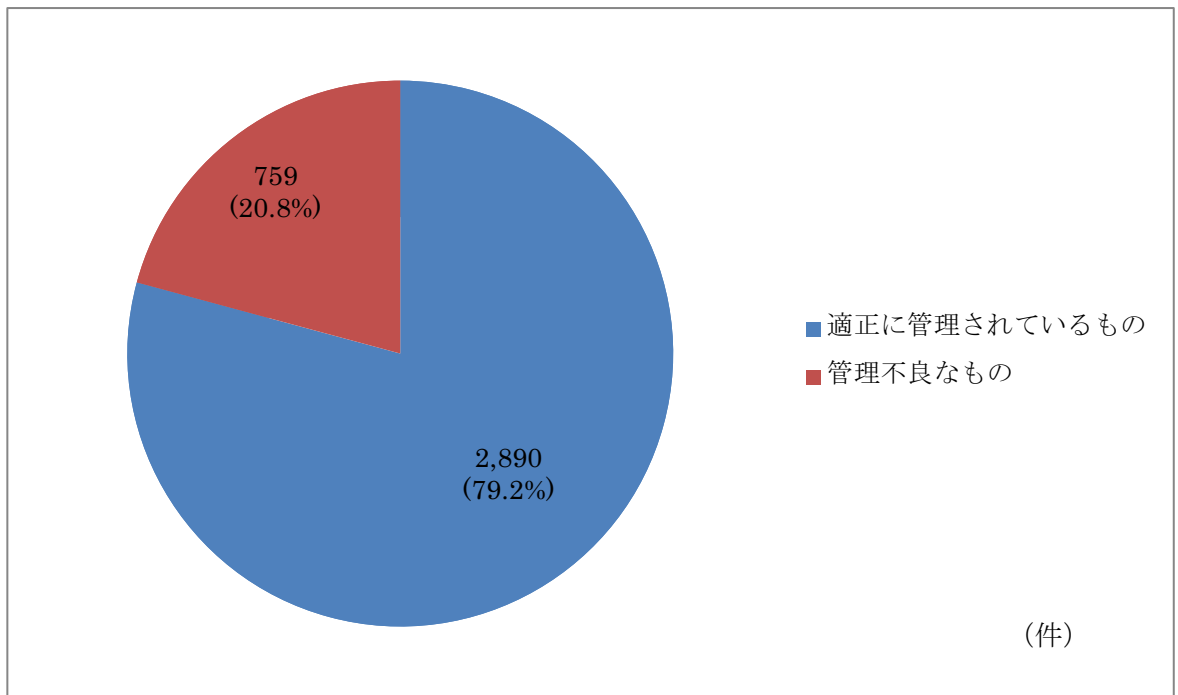


図13 管理不良（保安上の問題）

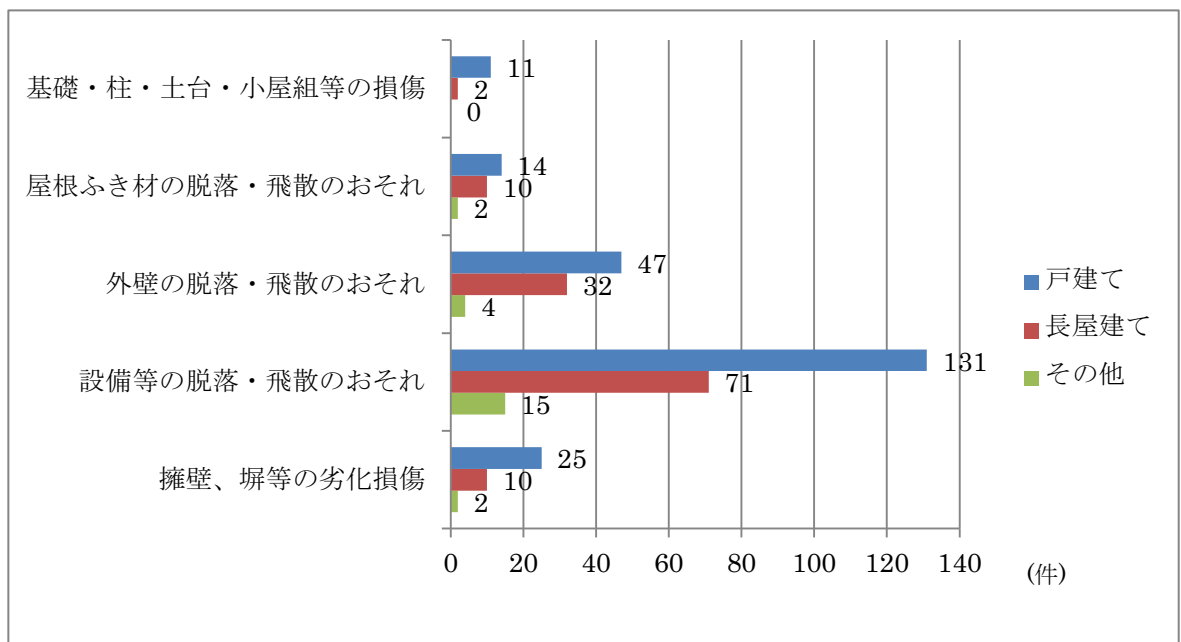


図 14 管理不良（衛生、生活環境上の問題）

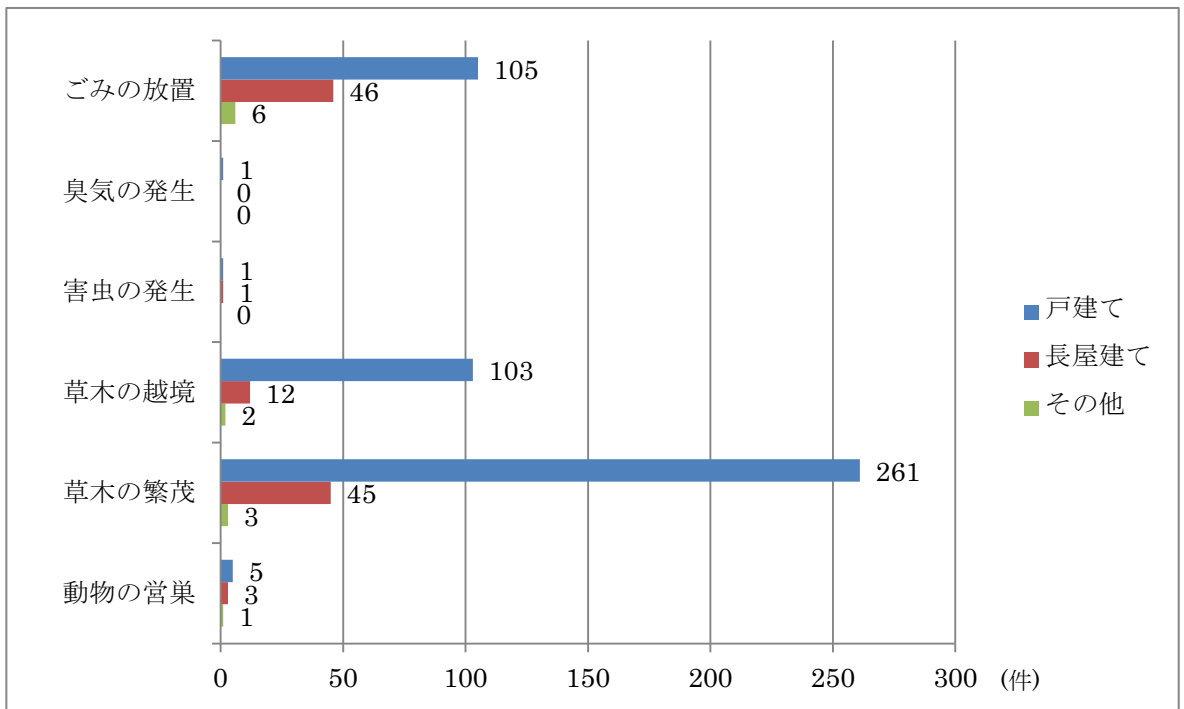
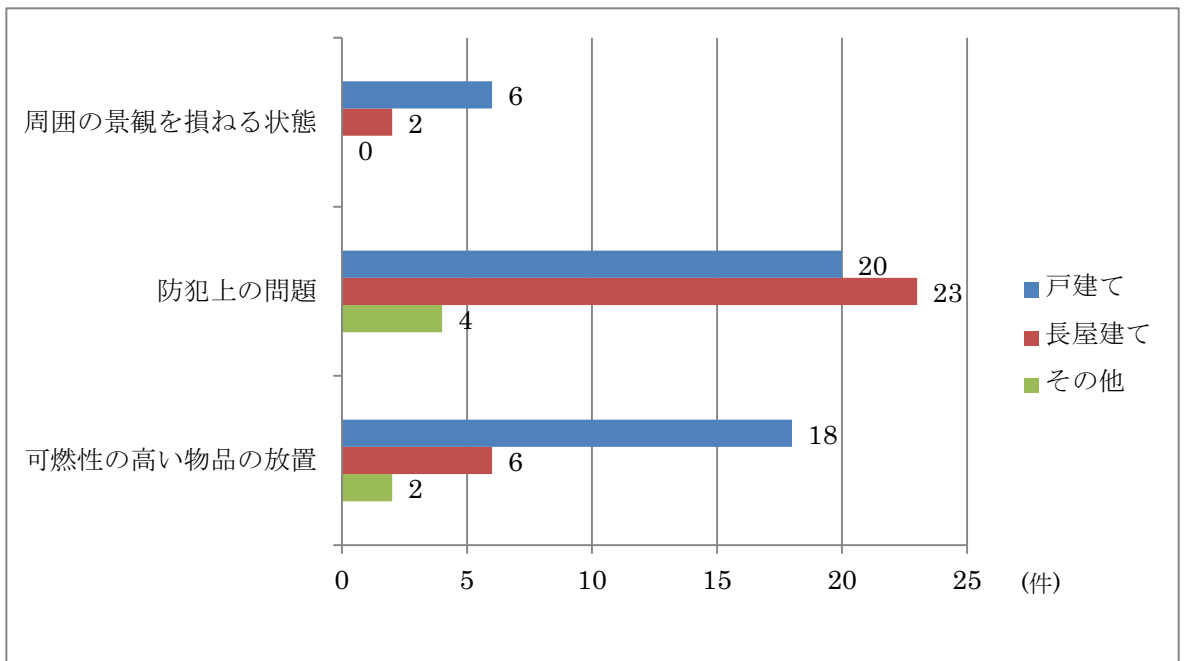


図 15 管理不良（その他）



### 3. 枚方市における特定空家等及び特定空き地等の判断基準

#### ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

(I) 建築物が倒壊等するおそれがある。	
項番	判断基準
ア	<p>○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(下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合)などを基に総合的に判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎に不同沈下がある、柱が傾斜している。</li> </ul>
イ	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎が破損または変形して上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている。</li> <li>・土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている。</li> <li>・基礎と土台にずれが生じている。</li> </ul>
ウ	<p>○構造耐力上主要な部分である柱、はり、複数の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などを基に総合的に判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>・柱とはりにずれが発生している。</li> </ul>
(II) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	
項番	判断基準
ア	<p>○屋根ふき材、ひさし又は軒の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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形している。</li> <li>・屋根ふき材が剥落している。</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> </ul>
イ	<p>○外壁の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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>



(つづき)

ウ	<p>○看板、給湯設備、屋上水槽等に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などを基に総合的に判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul>
エ	<p>○屋外階段又はバルコニーに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、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>
オ	<p>○門又は塀の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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul>

(Ⅲ) 擁壁が崩れるおそれがある。	
項番	判断基準
ア	<p>○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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ひび割れが発生している。</li> </ul>

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

(Ⅰ) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。	
項番	判断基準
ア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
イ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、敷地外で強いにおい*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。</li> <li>*臭気の程度については、環境省「臭気指数規制ガイドライン」を参考とする。</li> </ul>
ウ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・排水等の流出により、敷地外で強いにおい*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。</li> <li>*臭気の程度については、環境省「臭気指数規制ガイドライン」を参考とする。</li> </ul>
(Ⅱ) 放置された物品が原因で、以下の状態にある。	
項番	判断基準
ア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・放置された物品（廃棄物、不法投棄物を含む）により敷地外で強いにおい*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。</li> <li>*臭気の程度については、環境省「臭気指数規制ガイドライン」を参考とする。</li> </ul>
イ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・放置された物品（廃棄物、不法投棄物を含む）により、多数のねずみや衛生害虫（はえ、蚊、しらみ、シロアリ等）が発生して敷地外に出ており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>

③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

判断基準
地域の実情に鑑み、周囲の景観に著しくなじまない状態となっている。

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

(Ⅰ) 立木や雑草の繁茂により、以下の状態にある。	
項番	判断基準
ア	・立木竹の腐朽、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。
イ	・隣接する道路に対しての立木竹及び雑草の越境が、車道（歩道に隣接している場合は歩道）の幅員の概ね 10%以上に達しており、かつ、路面から概ね 3 mの高さまでの範囲の全部または一部に達している。
ウ	・立木竹の倒壊や越境により、周辺の通行人や建築物等に被害を与えるおそれが著しい、あるいは既に建築物等を損傷している。
エ	・立木竹及び雑草が、道路標識、街路灯、防犯灯等の概ね全体を覆っている。
オ	・雑草の草丈が概ね 1 m以上となっており、不審者が潜むおそれや、立ち入った児童等が隠れるおそれがある。
(Ⅱ) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。	
項番	判断基準
ア	・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。
イ	・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。
ウ	・敷地内で概ね 10 個体以上の動物（鳥類や猫等）が常時住みつき、鳴き声やふん尿により地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
エ	・動物のふん尿あるいは動物の死体の放置により、敷地外で強いにおい*が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 *臭気の程度については、環境省「臭気指数規制ガイドライン」を参考とする。
オ	・衛生害虫（はえ、蚊、しらみ、シロアリ等）や危険な生物（スズメバチ、セアカゴケグモ等）が敷地外で多数発見されたり、敷地内での営巣により多数の個体の発生が予想され、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
(Ⅲ) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。	
項番	判断基準
ア	・門扉が施錠されていないことが外観から明らかである、窓ガラスが割れている等の要因から、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
イ	・防火上問題となるガソリン等可燃性の高い物品が、敷地内に多量に放置されている。
ウ	・大量の土砂が周辺に流出し、交通への支障や、周辺敷地における土砂の堆積等が生じている。

<その他の資料編の構成（関係法令、審議経過等）については調整中です。>