

枚方市空家等対策計画における「空き家・空き地に関する施策」について

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

空き家・空き地の増加や管理不良となることを抑制するためには、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が重要です。

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) 啓発や制度などの情報提供

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で、新たな発生の未然防止につなげるため、積極的に啓発や制度などの情報提供を行います。

主な取り組み内容
◎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
◎専門家団体と連携したセミナーや相談会の開催

◎の施策は計画で新たに取り組むもの

(2) 建物の良質化や長寿命化の促進

建物を長く使用することや、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。

主な取り組み内容
・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・空き地を解消するだけでなく、まちづくりや地域の活性化、地域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、空家等の実態調査の結果の活用とあわせて、新たな情報に更新することで、空き家・空き地の情報を集約します。

主な取り組み内容
◎市の関連部署及び地域住民等との連携による空き家・空き地に関する情報の収集及び情報のデータベース化

◎の施策は計画で新たに取り組むもの

(2) 空き家・空き地の循環の促進

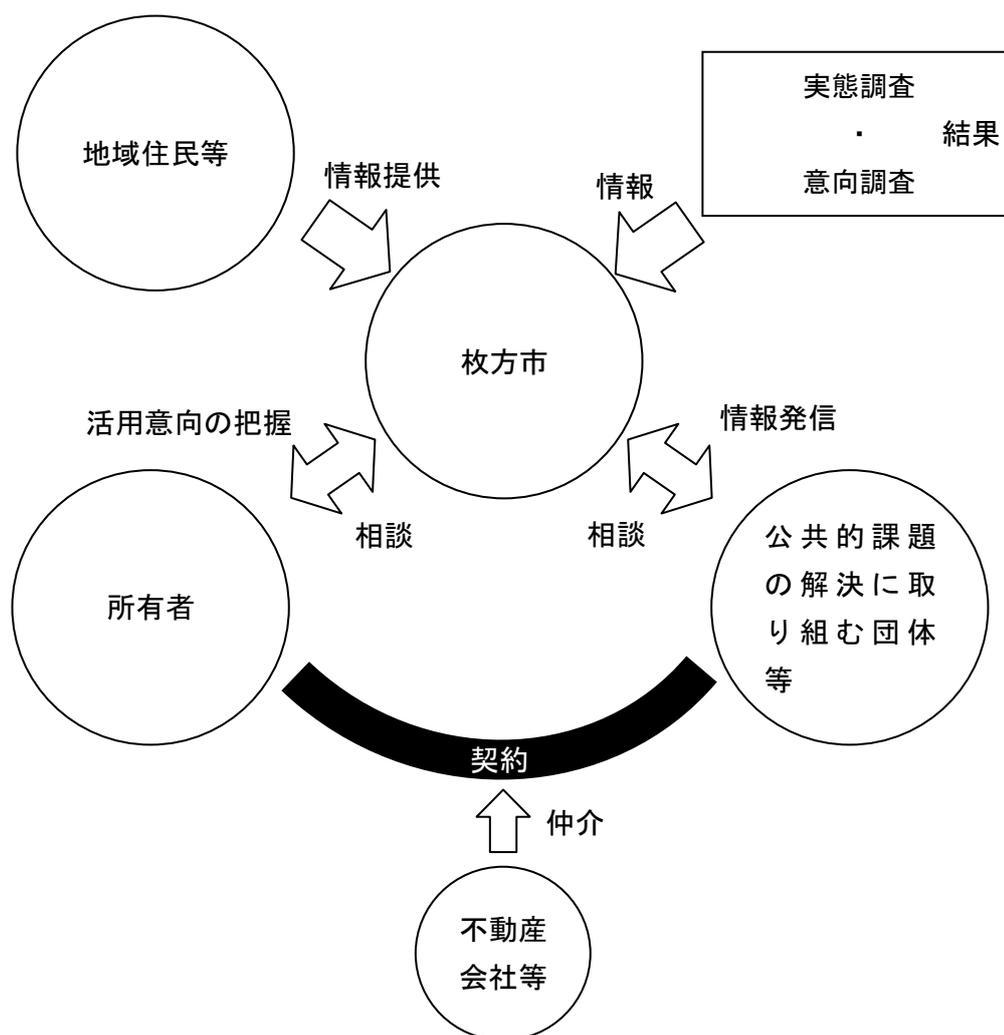
まちづくりや地域の活性化、地域の公共的課題の解決のため、空き家・空き地の利用希望者と、その所有者等による活用の促進を図ることができる仕組みづくりに努めます。

また、相談体制の確保など、専門家団体との連携による活用に向けた支援に努め、空き家・空き地の循環を促進します。

主な取り組み内容
・ 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等とのマッチング（「マッチング施策のイメージ図」参照）
・ 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）

◎の施策は計画で新たに取り組むもの

<マッチング施策のイメージ図>



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、「相続人が不明で放置されている」、「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。

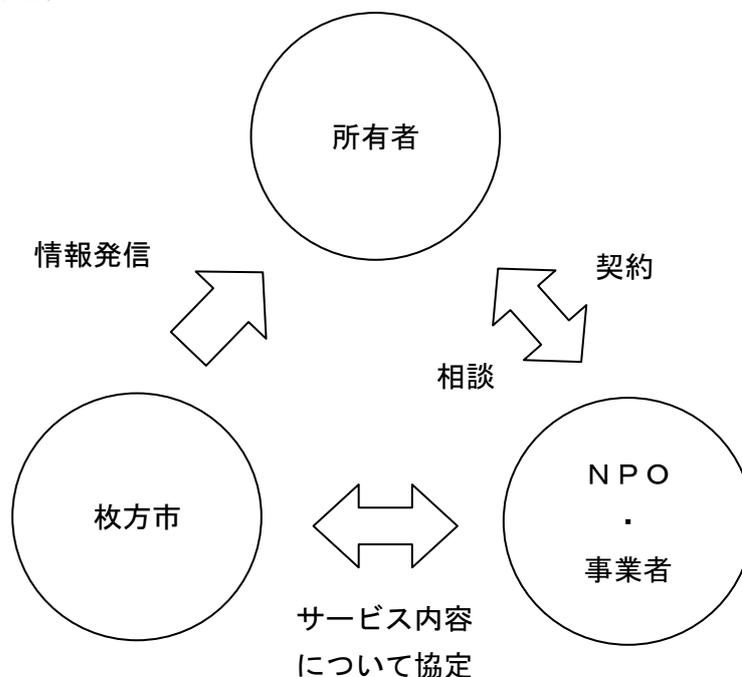
(1) 空き家・空き地の適正管理、除却に関する支援

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、各種支援制度などを活用し、適正な管理を促進します。

主な取り組み内容
◎NPO や事業者等との連携による適正管理の支援 (「適正管理支援施策のイメージ図」参照)
・耐震性不足の住宅の除却支援

◎の施策は計画で新たに取り組むもの

<適正管理支援施策のイメージ図>



<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に対する措置

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。

以下に、特定空家等や特定空き地等に対する法や条例の措置の概要を示します。

※3. (2) 「特定空家等や特定空き地等に対する措置」では、法及び条例に規定された「空家等」及び「空き地等」並びに「特定空家等」及び「特定空き地等」をいう場合、これらの定義に基づく記載を行います。

■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家等や特定空き地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、法や条例に基づき、適切な措置を行います。

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 条例 5 条	
④	協議会意見の聴取	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 条例 6 条	
⑦	所有者等に対する意見の聴取の機会	条例 14 条	
⑧	勧告	法 14 条 2 項 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 条例 8 条 2 項	
⑩	命令 (空き地等で所有者等が不明な場合)	法 14 条 3 項 条例 8 条 条例 9 条	
⑪	公示	法 14 条 11 項 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	条例 14 条	
⑭	氏名等の公表	条例 13 条	
⑮	協議会意見の聴取	条例 16 条	
⑯	行政代執行	法 14 条 9 項 条例 10 条	
⑰	略式代執行	法 14 条 10 項	
⑱	緊急安全措置	条例 15 条	①から⑰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、以下の判断基準に基づき、保安上の危険、衛生上の問題、景観や周辺的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。

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	判断規準
ア	○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。 ・基礎に不同沈下がある、柱が傾斜している。
イ	○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。 ・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。 ・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。 ・基礎と土台にずれが生じている。
ウ	○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。 ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
(II) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	
項番	判断規準
ア	○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。 ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
イ	○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。 ・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。

(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"> ・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、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
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"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
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"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。

(Ⅲ) 擁壁が崩れるおそれがある。	
項番	判断規準
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"> ・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

(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	判断規準
ア	<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。
イ	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 *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。
ウ	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 *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。
(Ⅱ) 放置された物品が原因で、以下の状態にある。	
項番	判断規準
ア	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 *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。
イ	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

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

判断規準
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	判断規準
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	判断規準
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	判断規準
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。

4. 市民等からの相談体制の整備

(計画で新たに取り組む施策)

(1) 市民等からの空き家・空き地に関する相談体制の充実

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家屋の損壊、草木の繁茂、防犯面での不安や空き家・空き地の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・空き地の所有者や管理者からの相談に対しては、専門相談として、大阪の住まい活性化フォーラムと連携し、対応します。

