

第2次

# 枚方市空家等対策計画

枚方市 都市整備部

住宅まちづくり課

令和4年1月策定



## 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	3
6.	計画の位置付け	3
第2章	現状と課題	4
1.	人口と世帯	4
2.	枚方市の住宅の状況	5
3.	空き家・空き地に関する相談等の状況	6
4.	空家等の実態調査の追跡調査	7
5.	空き家・空き地の課題	10
第3章	基本方針と施策の体系	11
1.	基本方針	11
2.	施策の体系	12
3.	主体別の役割	13
第4章	空き家・空き地に関する施策	14
1.	空家等・空き地等の発生の未然防止と所有者等による管理の促進	14
2.	空家等・空き地等の活用	15
3.	地域特性に合わせた管理不良な空家等・空き地等の解消の促進	16
4.	市民等からの相談体制の整備	24
第5章	計画の推進	25
1.	計画の推進体制	25
2.	計画の推進管理	26
資料編		27

# 1 計画の基本的な事項

## 1) 計画作成の背景

全国的に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・空き地が増加し、問題の深刻化が懸念されることから、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」という。）を全面施行しました。

本市では、市民等からの相談体制を整備するとともに、法第 7 条に基づき、平成 27 年 11 月に枚方市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置し、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、「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」という。）を平成 29 年 4 月 1 日に施行しました。平成 29 年 12 月には、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 項の規定に基づく「枚方市空家等対策計画」を策定し、地域住民や不動産・建築・NPO 等の専門家団体、民間事業者など、住まい・まちづくりを担う各主体が連携協働し、対策に取り組んできました。

このたび、「枚方市空家等対策計画」の次期計画となる「第 2 次枚方市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

## 2) 計画の目的

本計画は、快適で暮らしやすい環境をそなえ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、令和 4（2022）年度から令和 13（2031）年度までの 10 年間とします。ただし、社会情勢の変化等により、必要に応じて適宜見直しを行います。

## 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、住宅や店舗等とします。「空き家」「空き地」の対象は、次のとおりです。

図1 計画の対象

戸建住宅・共同住宅※	店舗・事務所など※	長屋※	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		一部の使用がなされていないことが常態であるもの(④) ④のうち、著しく悪影響を及ぼすおそれがあるもの(⑦)	使用がなされていないことが常態である宅地(③) ③のうち、著しく悪影響を及ぼすおそれがある土地(⑥)
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(①) ①のうち、著しく悪影響を及ぼすおそれがあるもの(②)			
上記以外で現に使用がなされていない建物			上記以外で現に使用がなされていない土地

※：敷地を含む

※：国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く（    「空き家」、    「空き地」）

※：（ ）の番号は下欄のとおり

### (用語の説明)

#### 【空家等】（法第2条第1項）…①

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つの基準になると考えられる。

「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）…②

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）…③

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）…④

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）…③+④

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）…⑥

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）…⑦

特定空き地のイからニ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）…⑥+⑦

特定空き地及び特定空き長屋をいう。

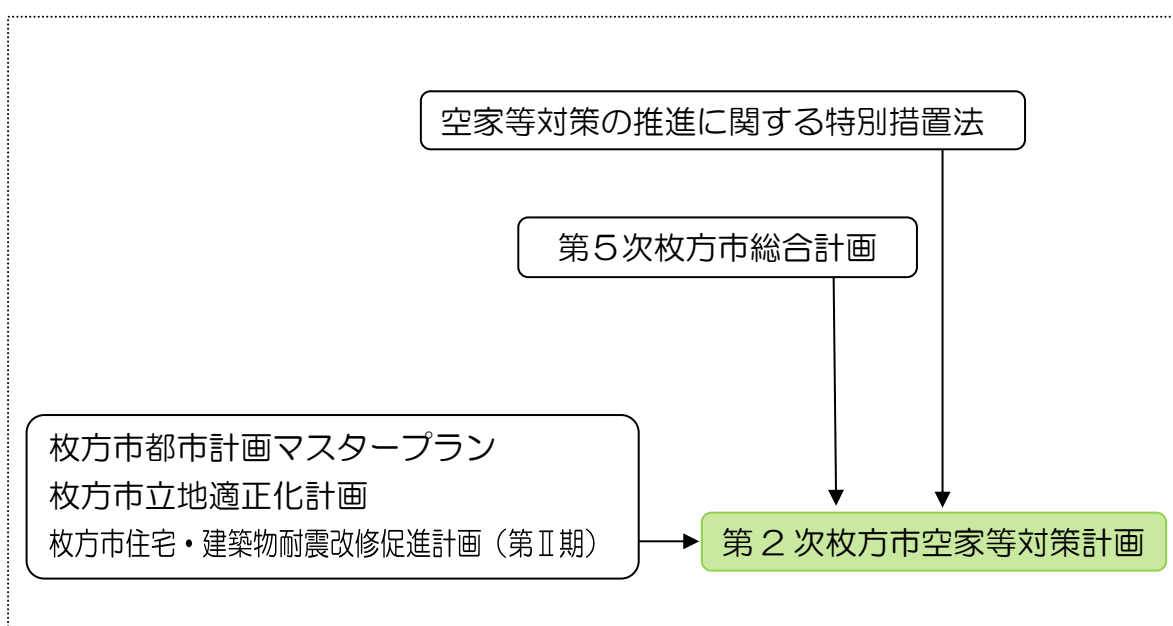
## 5) 計画の地区

本計画の対象地区は、都市計画区域である「市内全域」とします。

## 6) 計画の位置付け

本計画は、法6条に規定する空家等対策計画として、枚方市空家等対策協議会での協議を踏まえ、策定しています。また、本市の「第5次枚方市総合計画」や、関連計画である「枚方市都市計画マスタープラン」、「枚方市立地適正化計画」、「枚方市住宅・建築物耐震改修促進計画（第Ⅱ期）」と整合を図り定めます。

図2 第2次枚方市空家等対策計画の位置づけ



## 2

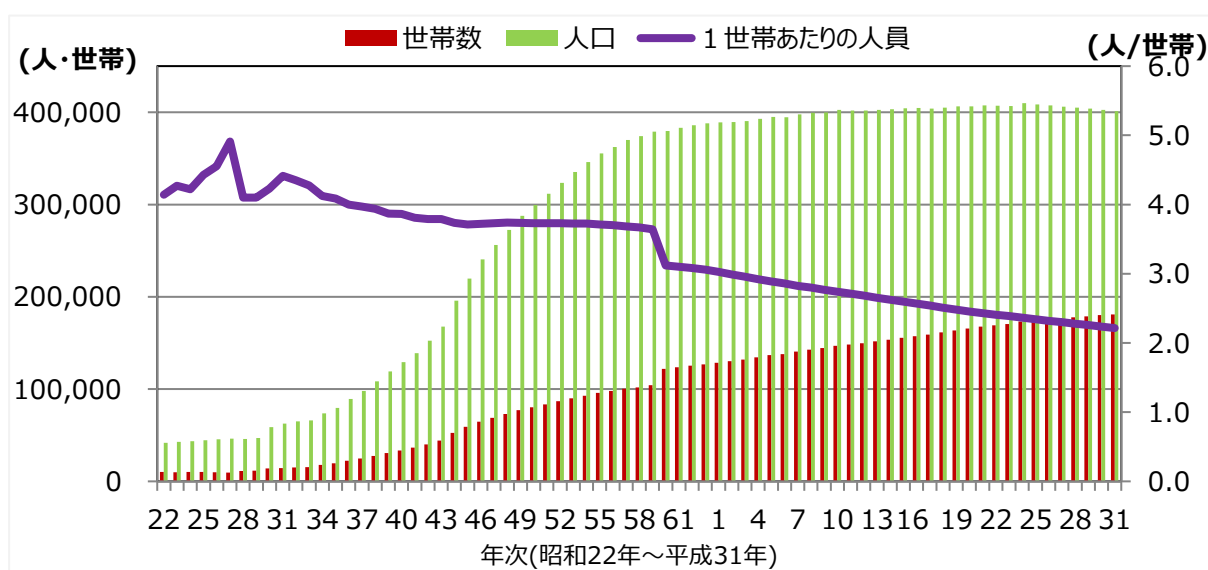
## 現状と課題

### 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。人口は、平成 24 年をピークに減少に転じ、その後、微減傾向が続き、平成 31(2019) 年度は 401,074 人、世帯数は増加し続け、平成 31（2019）年は 181,062 世帯（1 世帯あたりの人員 2.2 人）となっています。

図 3 人口と世帯の推移

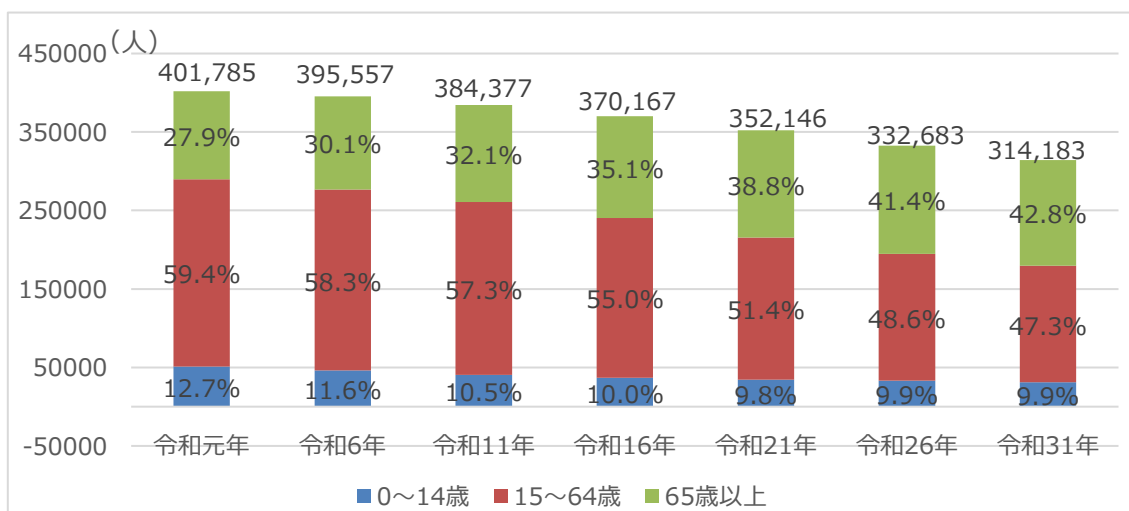


出典：第 49 回枚方市統計書（平成 31 年版）

#### (2) 将来人口推計

本市が行った将来人口推計では、令和元（2019）年から令和 31（2049）年までに約 87,600 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 令和 2 年 1 月）

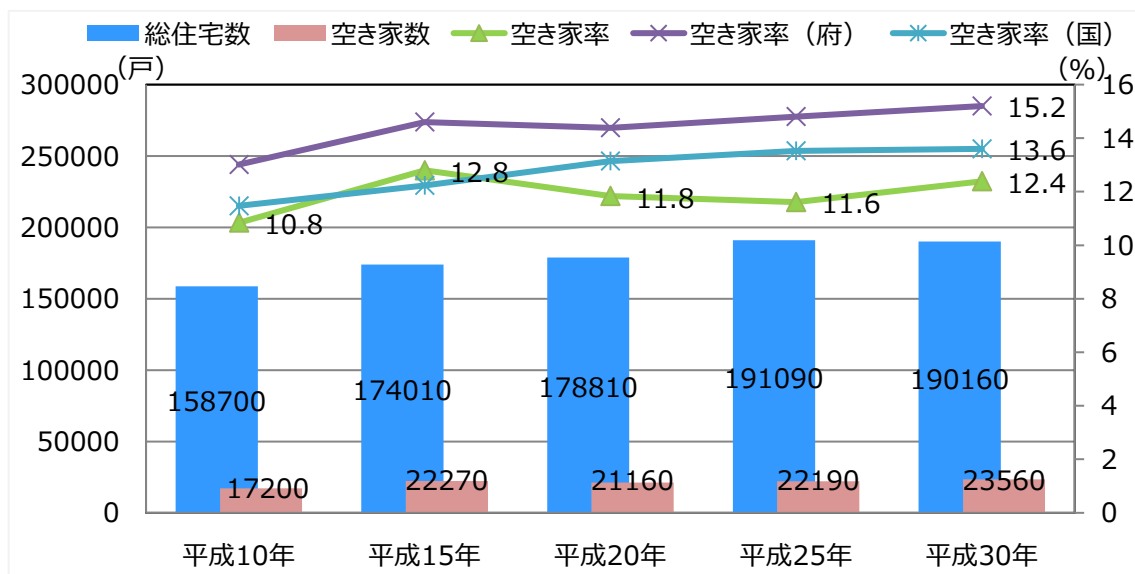
## 2) 枚方市の住宅の状況

### (1) 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30年に行われており、国、大阪府、本市のいずれにおいても、空き家数、住宅総数に占める空き家率ともに増加傾向にあります。

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。

図5 住宅総数と空家数及び空家率

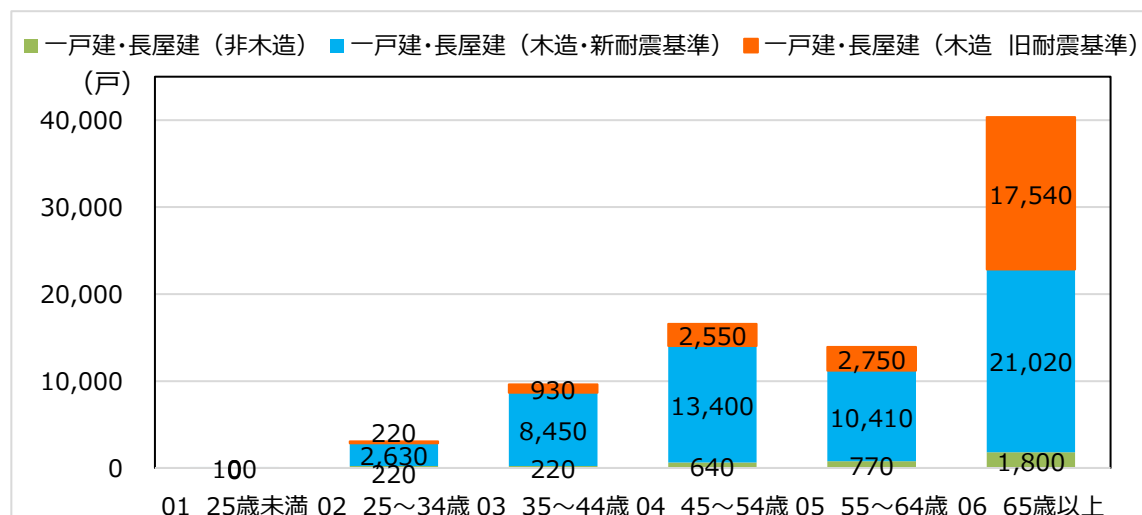


(出典：総務省「2018(平成30)年住宅・土地統計調査」)

### (2) 住宅所有者の状況

世帯主が65歳(高齢者層)世帯の所有する一戸建て住宅では、昭和56年5月以前の耐震基準(旧耐震基準)で建築された木造一戸建て住宅が非常に多くなっています。

図6 世帯主の年齢別の住宅の種類

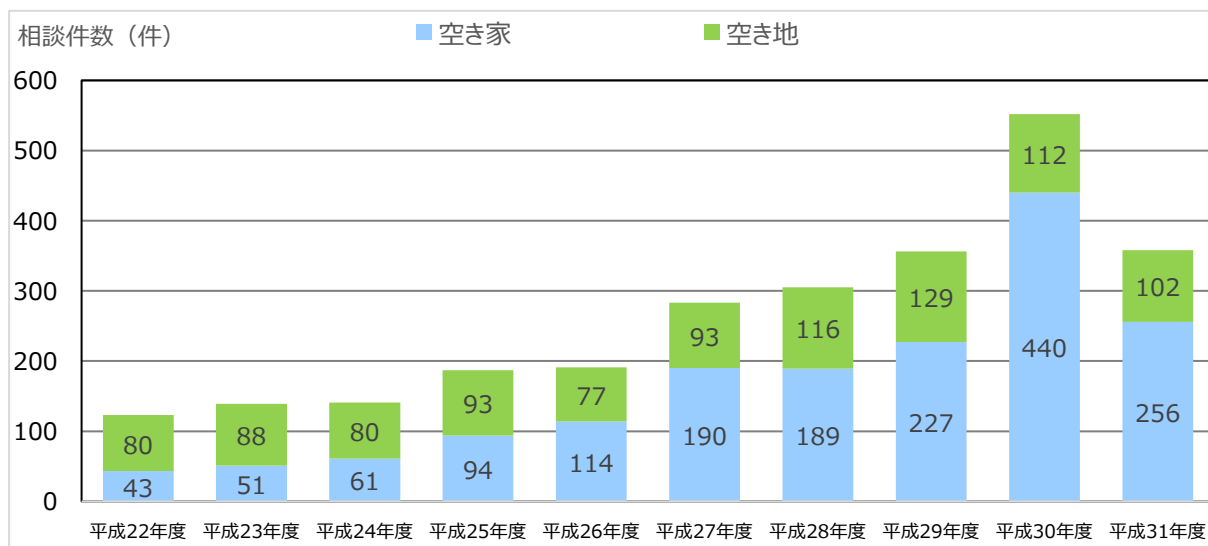


(出典：総務省「2018(平成30)年住宅・土地統計調査」)

### 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、法が施行された平成27年度には、相談件数が大幅に増加しました。なお、平成30年度は大阪北部地震と台風21号の影響による相談を含んでいます。

図7 空き家に関する相談件数





## 4) 空家等の実態調査の追跡調査

### (1) 調査の目的と概要

本市では、空家等や空き長屋の数やその分布状況等より、空家等対策計画の作成や施策の検討の基礎資料とすることを目的に、平成 28 年 12 月～平成 29 年 6 月に実態調査を実施しました。次期計画の策定及び具体的な施策の検討を行うに際し、基礎となる情報が必要であることから、この実態調査によって確認した空家等・空き長屋について追跡調査を実施しました。

追跡調査は、水道使用量の確認などの既存資料調査と公民連携協定※による現地確認により、空家等や空き長屋の管理状況等を把握しました。

### (2) 調査期間

令和 2 年 4 月～令和 2 年 10 月

(現地調査：令和 2 年 6 月～令和 2 年 7 月)

### (3) 調査区域と調査対象

#### ①調査区域

市内全域

#### ②調査対象

枚方市空家等の実態調査にて把握された 3,721 件

### (4) 調査の工程

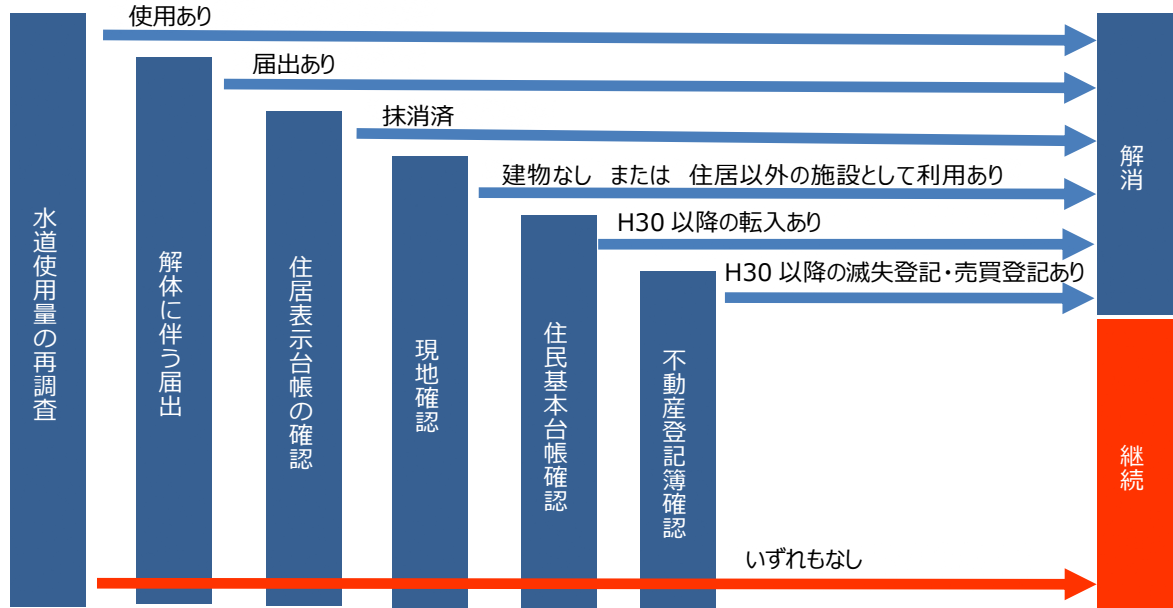
前回の調査によって空家等と判断された物件の地番と住居表示を用いて次の通り、解消状況の調査を行いました。

#### <調査事項と判断基準>

	調査内容	判断基準
水道使用	水栓番号より使用の再開状況	水栓番号が変更になっていないもののうち、開栓されているもの
解体	建設リサイクル法に基づく届出	地番・住所が一致したもの
住居表示台帳	住居表示の有無	滅失または新たに付番されているもの
現地	建物の有無・用途の確認	建物がないものや、会館等、用途が居住でないもの
住民基本台帳	転入の有無	平成 30 年度以降の転入があるもの
不動産登記簿	所有権の変動・滅失登記の有無	平成 30 年度以降の売買・滅失があるもの

※ コロナ禍において収入源を失った多くの学生の一助となるよう、(株)Review と連携協定を結び、枚方市の学生を雇用し、枚方市政策形成の遂行につながるデータ収集を依頼したものです。

<調査フロー>



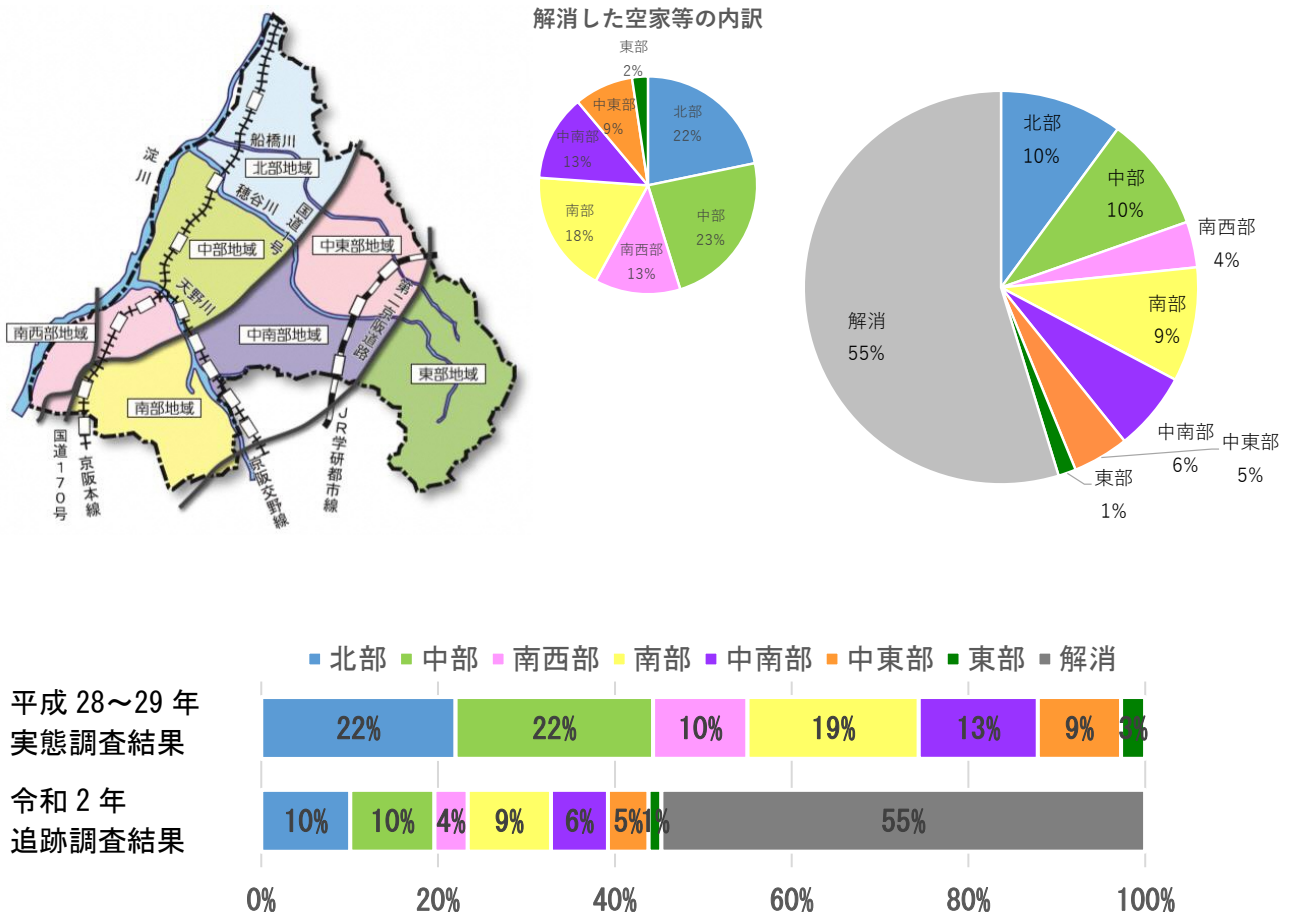
(5) 調査の結果

①空家等・空き長屋解消割合

本市における空家等・空き長屋解消率：約 55%

解消数が多い地域は中部地域、北部地域、南部地域でした。

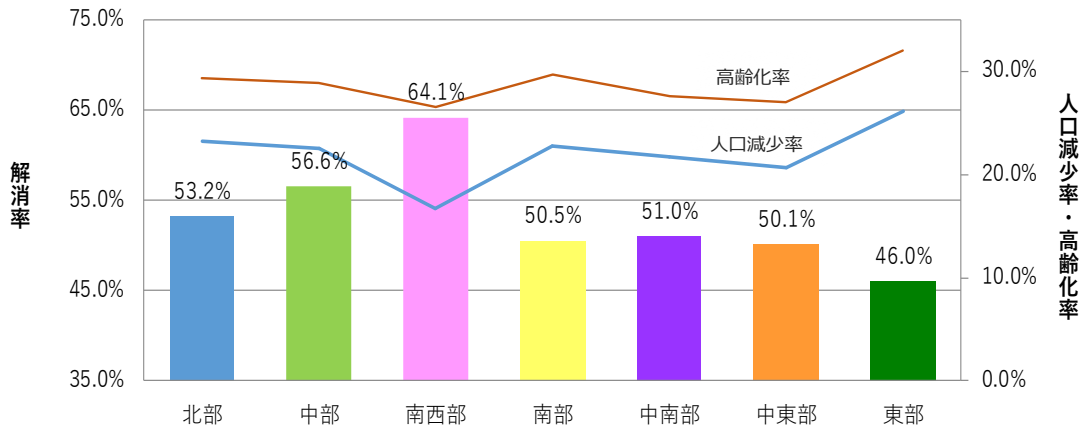
図8 都市マスタープランによる地域区分図と空家等・空き長屋の変化内訳



②空家等・空き長屋の解消率と人口減少率・高齢化率との相関

空家等・空き長屋の解消率が高い地域は南西部地域、中部地域、北部地域でした。

図9 都市マスタープランによる地域区分別空家等・空き長屋の解消率と高齢化率



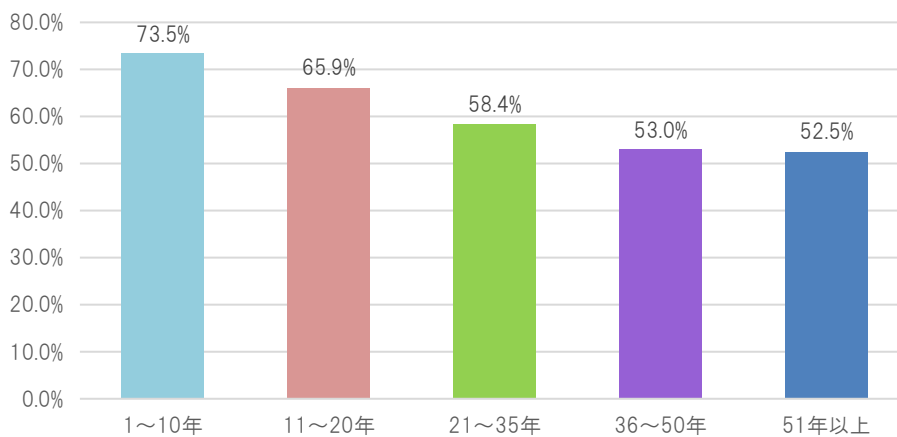
③空家等・空き長屋の解消率と建築物の築年数

築年後、年数が経過するにつれ解消率が低下することを確認しました。

なお、調査開始時点である平成28年における築年数を示しています。

	1～10年	11～20年	21～35年	36～50年	51年以上
件数 (実態調査時)	50	84	347	1,355	187

図10 空家等・空き長屋の築年数別解消率



※初回調査時において旧耐震家屋が築36年以上であったため、旧耐震家屋を築36年以上の家屋と表記しています。

## 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、管理不良となった空き家・空き地が社会問題化しています。

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。また、本市の状況としましては、追跡調査の結果より、地域によって解消率に差が生じていることが明らかとなりました。

こうしたことから、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、空家等や空き長屋・空き地（以下「空き地等」という。）の対策を進めていくことが必要であり、取り組みの課題として、以下の事項が挙げられます。

### (1) 空家等・空き地等を発生させない取り組みの推進

管理不良な空家等・空き地等の増加は、地域の魅力を低下させるとともに、使用されない状態が続くことで、景観上だけでなく、安全面などを含む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、空家等・空き地等を発生させないために市民等に対する周知、啓発などの取り組みを行う必要があります。

### (2) 空家等・空き地等の活用

現状では、多くの空家等・空き地等が適正に管理され、流通しています。このため、相談が寄せられる空家等・空き地等は、有効活用を促し、これらを魅力ある地域資源として捉えることができるよう取り組むことが必要です。

### (3) 地域特性に応じた対策の実施

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家等・空き地等が市内に多数存在します。本市の地域が抱える課題はさまざまであることから、地域特性に応じた管理が行われるよう、所有者等に適正管理を促す必要があります。

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・特定空き地等については、法や本市条例に基づき、所有者等に強く適正管理等を促す取り組みが必要です。

### (4) 空家等・空き地等の問題解決に向けた推進体制の確立

市民等にわかりやすい空家等・空き地等に対する相談体制として、令和2年度の機構改革により庁内の相談窓口を一本化しました。今後は、さらに庁内の連携を深めるとともに、庁外の専門家団体との連携を強化する必要があります。

### 3 基本方針と施策の体系

#### 1) 基本方針

空家等・空き地等は、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しなければなりません。

しかしながら、空家等・空き地等となる要因は、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くあります。このため、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となります。

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

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

新たな空家等・空き地等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 空家等・空き地等の活用

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 地域特性に合わせた管理不良な空家等・空き地等の解消の促進

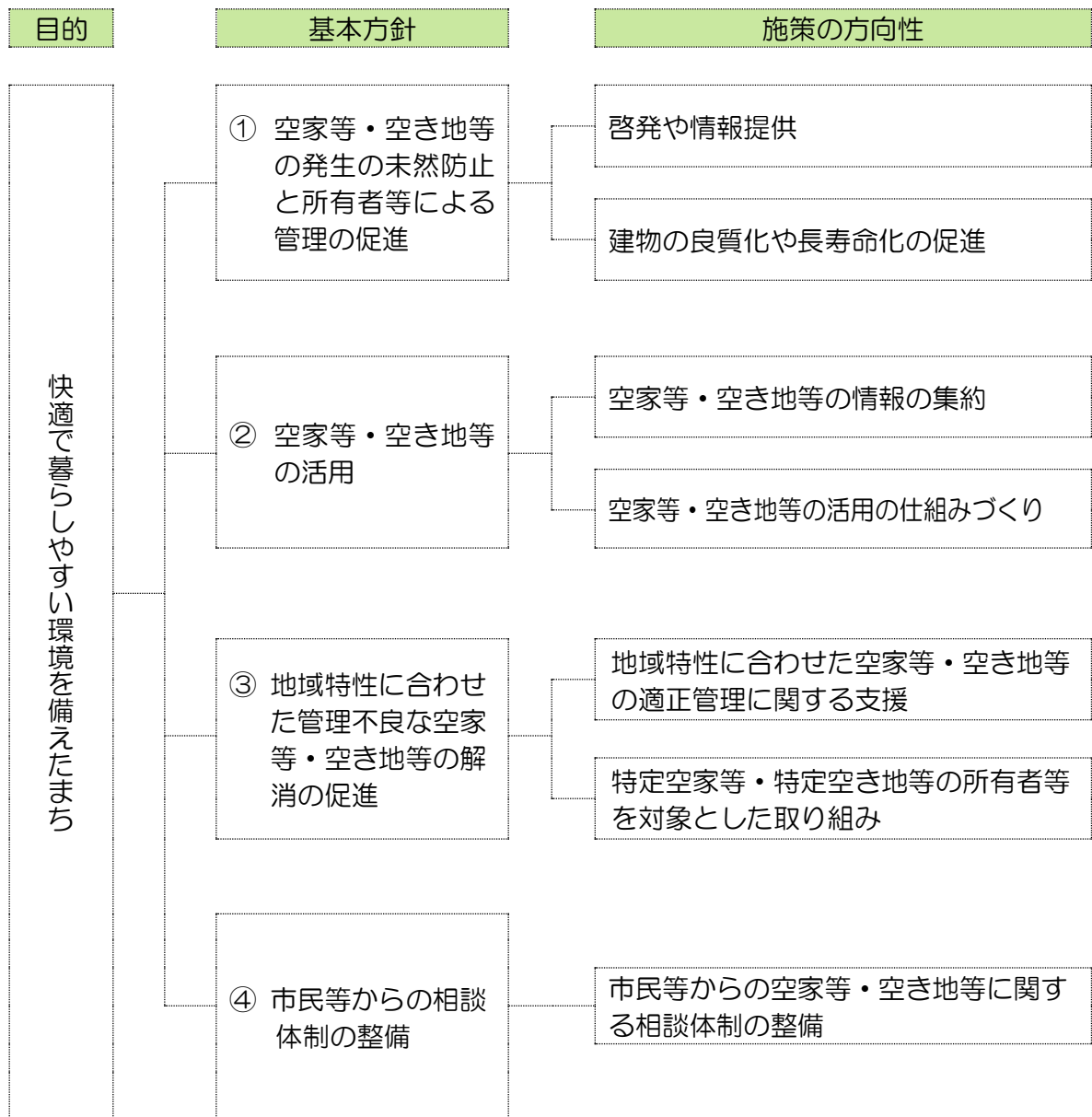
周辺に影響を及ぼす管理不良な空家等・空き地等が適正に管理されるよう地域特性に応じた支援を行うとともに、悪影響の著しいものに措置等を行います。

##### 基本方針④ 市民等からの相談体制の整備

空家等・空き地等の管理や活用等、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) 空家等・空き地等の所有者等の役割

空家等・空き地等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努める責任があります。

また、空家等・空き地等となることの未然防止や、空家等・空き地等の活用などにより、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、空家等・空き地等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。

空家等・空き地等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・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します。

#### (3) 地域住民等の役割

地域住民等は、空家等・空き地等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家等・空き地等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まれます。

#### (4) 専門家団体等の役割

空家等・空き地等に関する対策は、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まれます。

## 4

# 空き家・空き地に関する施策

## 1) 空家等・空き地等の発生の未然防止と所有者等による管理の促進

現に存在する空家等・空き地等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が重要となります。

相談窓口が一本化されたことを活かし、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を促すため、以下の取り組みを実施します。

### (1) 啓発や情報提供

空家等・空き地等になると所有者に維持管理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、景観上だけでなく、安全上など、地域の住環境に悪影響を与えることから、空家等・空き地等に関する問題意識を高めることは、新たな発生 of 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。

これまでの取り組みに加え、ホームページの充実や広報誌、SNSでのPR、出前講座やイベントの出席、ICTの活用など、より市民に寄り添った支援に注力します。

#### 主な施策

- 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
- 市ホームページや広報誌・SNSなどを活用した施策や制度などの情報の発信
- ◎出前講座・市関連イベントへの出席

#### 【主な施策の凡例】

- ◎：新規施策として取り組むもの
- ：既存施策の充実をはかるもの
- ・：既存施策を継続して取り組むもの

### (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見つかりやすくすることは空家等の未然防止につながるため、建物の良質化・長寿命化を促します。

このため、耐震化やリフォーム等の補助制度により支援を行います。耐震化が必要な家屋については、繰り返し直接連絡を行うなど、積極的に取り組みます。

#### 主な施策

- 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) 空家等・空き地等の活用

使用可能な空家等・空き地等を活用することは、空家等・空き地等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地域の資源となります。

このため、空家等・空き地等の活用を促進するよう、以下の取り組みを実施します。

### (1) 空家等・空き地等の情報の集約

空家等・空き地等の活用を促すためには、まず空家等・空き地等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追跡調査の結果とあわせて、新たな空家等・空き地等の情報を収集し、空家等・空き地等の情報を集約します。

#### 主な施策

##### ◎空家等・空き地等についての緊急連絡先の把握

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

##### ◎地域ごとの空家等・空き地等の動向の把握と課題の抽出

### (2) 空家等・空き地等の活用の仕組みづくり

空家等・空き地等の活用を促す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、空家等・空き地等の利用希望者と、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。

また、空家等・空き地等が増加する想定に合わせ、管理不良となる前に活用につなぐことができるよう空き家対策の担い手の育成を行います。

#### 主な施策

##### ○空家等・空き地等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

- ・国等の取り組みとの連携の検討
- ・専門家団体等との連携により、空家等・空き地等の所有者等や利用希望者を支援

##### ◎空き家対策の担い手の育成強化

### 3) 地域特性に合わせた管理不良な空家等・空き地等の解消の促進

空家等・空き地等は、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、適正に管理を行う必要があります。

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、管理不良な空家等・空き地等が発生しています。

こうしたことから、空家等・空き地等の所有者等に対して、適正管理を促すため、以下の取り組みを実施します。

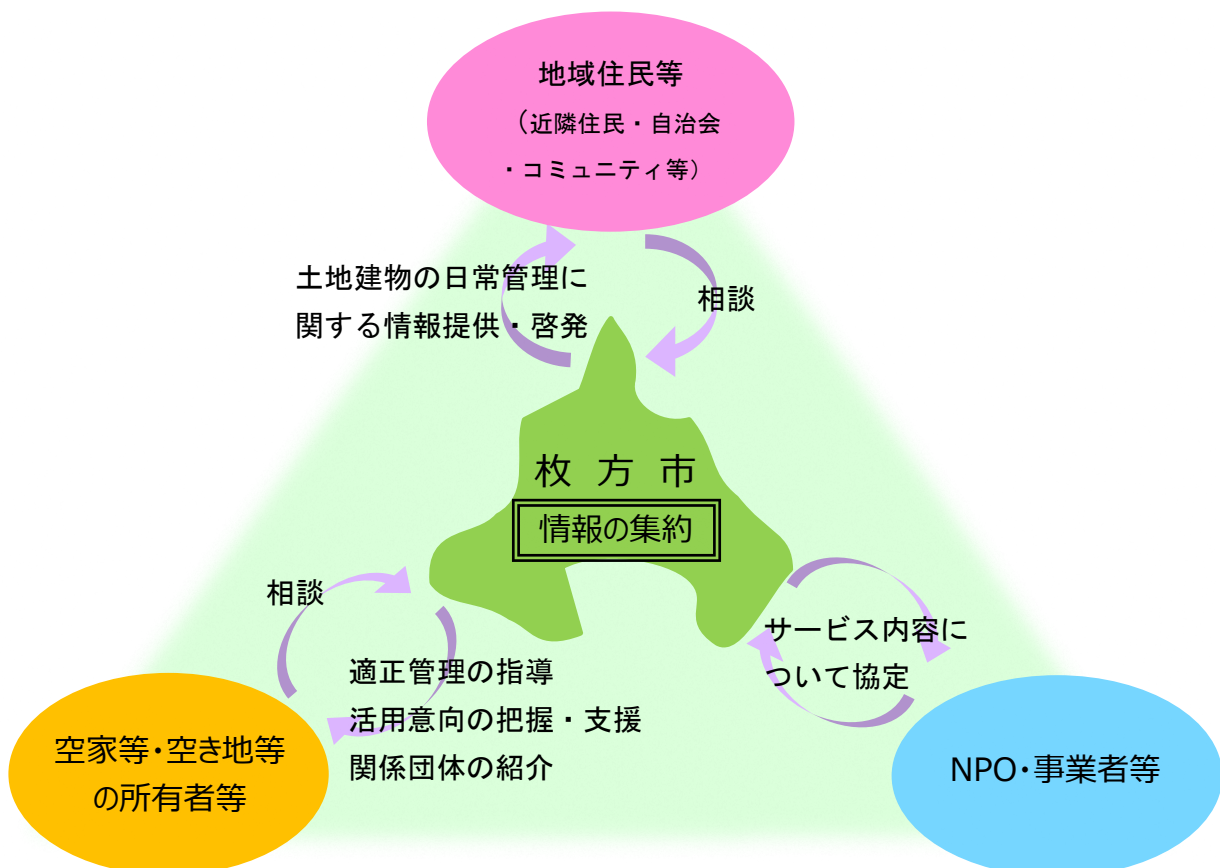
また、災害時の空家等への対応について、市内の連携体制の構築を図るとともに、特定空家等・特定空き地等の所有者等に対しては、法や本市条例に基づき、強く適正管理等を促し、必要に応じて適切な措置を行うことで、市民等の安全・安心を確保します。

#### (1) 空家等・空き地等の適正管理に関する支援

空家等・空き地等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・特定空き地等とならないように支援を行い、適正な管理を促します。

主な施策
◎NPO や事業者等との連携による適正管理の支援
○耐震性不足の住宅の除却支援

図 11 NPO や事業者等との連携による適正管理の支援



(2) 特定空家等・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前の「協議会意見の聴取」、勧告前の「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」を独自に制度化しています。「空き地等」についても、平成29年4月施行の本市条例により、法と同等の措置を行います。

■特定空家等・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・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、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・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・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・特定空き地等に認定後、措置を講ずる必要がある場合、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 <sup>※</sup> の対象から除外されることになります。	○	◎
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・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・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。

※ 居住の用に供する家屋の敷地について、敷地の面積に応じて、固定資産税の課税額を最大で6分の1に減免する措置をいいます。

<特定空家等に対する流れ>

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の認知		
②	現地調査等による所有者等の特定		特措法 10 条 1 項
③	立入調査	特措法 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従って特定空家等と認定		
⑥	(空家等) 助言・指導	特措法 14 条 1 項	
⑦	所有者等に対する意見の聴取の機会	条例 14 条	
⑧	勧告	特措法 14 条 2 項	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	特措法 14 条 4 項	
⑩	命令	特措法 14 条 3 項	
⑪	公示	特措法 14 条 11 項	
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	戒告・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⑮のいずれの段階においても可能

< 特定空き地等に対する流れ（不良住宅） >

	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き地等の認知		
②	↓ 現地調査等による所有者等の特定		条例 5 条 1 項
③	↓ 立入調査	条例 5 条 建基法第 12 条 6 項	
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従って 特定空き地等と認定		
⑥	↓ 助言・指導	条例 6 条 建基法 9 条の 4	
⑦	↓ 所有者等に対する意見の聴取の機会	条例 14 条	
⑧	↓ 勧告	条例 7 条	住宅用地特例措置の 解除はできない
⑨	↓ 所有者等への意見書等の提出機会の付与	条例 8 条	
⑩	↓ 命令 <small>空き地等で所有者等が不明な場合、 必要な事項を公告し、意見書の提出 期限を経過したときに命令があったも のを見なす</small>	条例 8 条 条例 9 条 建基法 10 条 3 項	
⑩	↓ 所有者等に対する意見の聴取の機会	条例 14 条 建基法第 9 条 2 項	
⑪	↓ 公示	条例 11 条 建基法第 9 条 11 項	
⑫	↓ 氏名等の公表	条例 13 条	
⑬	↓ 協議会意見の聴取	条例 16 条	
⑭	↓ 戒告・行政代執行	建基法第 9 条 12 項 条例 10 条	
⑮	↓ 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

＜特定空き地等に対する流れ＞

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き地等の認知		
②	現地調査等による所有者等の特定		条例 5 条 1 項
③	立入調査	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従って 特定空き地等と認定		
⑥	助言・指導	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	条例 7 条	住宅用地特例措置の 解除はできない
⑨	所有者等への意見書等の提出機会の付与	条例 8 条	
⑩	命令 <small>空き地等で所有者等が不明な場合、 必要な事項を公告し、意見書の提出 期限を経過したときに命令があったも のと見なす</small>	条例 8 条 条例 9 条	
⑫	公示 <small>(空き地等で所有者等 が不明な場合)</small>	条例 11 条	
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	戒告・行政代執行	条例 10 条	
⑰	緊急安全措置	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・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、以下の本市の判断基準に従って、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・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・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	判断基準
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	判断基準
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"> <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>* 臭気の種類については、環境省「臭気指数規制ガイドライン<sup>※7</sup>」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>* 臭気の種類については、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>* 臭気の種類については、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>

※7 悪臭防止法(昭和46年法律第91号)に基づき、悪臭による周辺生活環境への影響を測定するための手法や規制基準を環境省が定めたものです。



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。	

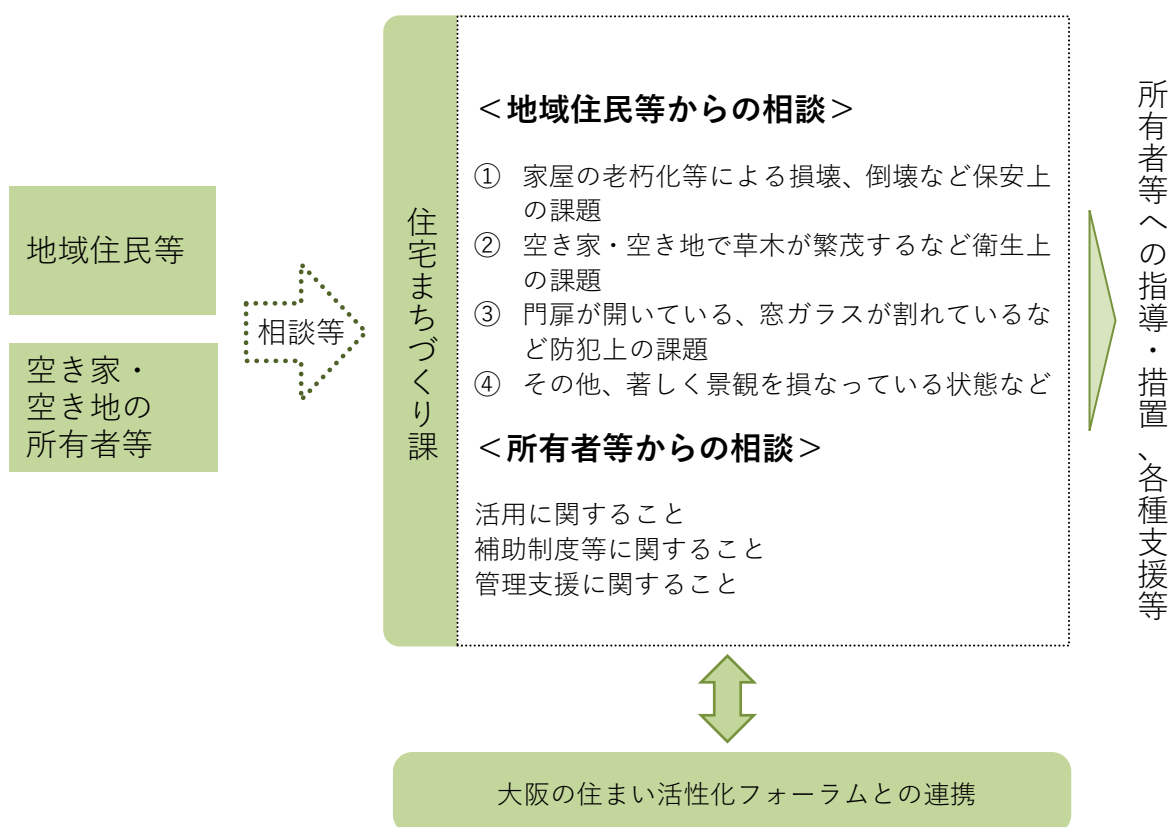
④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(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3m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ある、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1m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) 敷地内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。 * 臭気の種類については、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。

## 4) 市民等からの相談体制の整備

市民等からの空家等・空き地等に関する相談は、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こと、活用や売却など、多岐にわたります。このため相談内容に応じて、問題点などを整理するとともに、適切な部署や窓口、外部組織と連携し、対応します。

### 【空家等・空き地等に関する相談体制】



※大阪の住まい活性化フォーラム

中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、府民の住生活の向上と、大阪の地域力や安全性の向上につながる取組みを進めていくため、民間団体・事業者と公的団体により設立された団体

## 1) 計画の推進体制

## (1) 庁内推進体制

空家等・空き地等に関する問題や相談は多岐にわたるため、複数の庁内部署に関わることが少なくありません。よって、本市においては、相談窓口の充実を図るとともに、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、空家等・空き地等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。

そこで、より効率的・効果的な対策を展開するための情報発信の強化や不動産流通の促進、税制度の検討、空き家を活用した起業支援などに取り組みます。

## (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・空き地等が「特定空家等・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・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・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<sup>※8</sup>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。

空家等・空き地等に関する問題は多岐にわたることから、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。

※8 大阪府及び府内市町村で構成し、空き家に対する施策の取り組み状況や、各市町村が抱える課題について情報共有等を行っています。

## 2) 計画の推進管理

### (1) 計画の検証および見直し

本計画を進めるにあたりアクションプランを定め、「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」に空家等・空き地等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、新たな施策の検討を含め、空家等・空き地等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（令和4（2022）年度～令和13（2031）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
空き家率	(空き家数) / (住宅総数)	空き家率 上昇の抑制
管理不良空き家の 増加抑制	住宅・土地統計調査の空き家のうち 「その他の住宅」の戸数	予測値を 下回る

# 資料編

## 資料編 目次

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	29
2. 枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例	34
3. 枚方市空家等及び空き地等の対策に関する規則	39
4. 住宅・土地統計調査の結果	41
5. 枚方市空家等実態調査の結果（追跡調査）	44
6. 枚方市域を対象とした専門家団体による相談窓口	51
7. 諮問書	52
8. 審議過程	54
9. 枚方市空家等対策協議会 構成員名簿	55
10. 枚方市空家等対策協議会計画作成部会 委員名簿	56
11. 枚方市空家等対策協議会規約	57

# 1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日)

(法律第127号)

(目的)

第1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10条第2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2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。

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。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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4条 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。

(基本指針)

第5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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6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。

- (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（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置（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
- (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
- (9) 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7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。

3 前2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8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9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14条第1項から第3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5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通



知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により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。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10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11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13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12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13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14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5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3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3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3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6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3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23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命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1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、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3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3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、又は妨げはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 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、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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。

(平成27年政令第50号で、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行)

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5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) 枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例

(平成28年12月8日)

(枚方市条例第38号)

(目的)

第1条 この条例は、適切な管理が行われていない空家等及び空き地等が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、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、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とともに、空き地等に関し空家等と同様の施策を推進するために必要な事項を定めることにより、安全な生活環境の保全に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例の用語の意義は、法の定めるところによるほか、次に定めるところによる。

- (1) 空き地 現に建築物の敷地でない宅地（宅地造成等規制法[昭和36年法律第191号]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。
- (2) 空き長屋 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。
- (3) 空き地等 空き地及び空き長屋をいう。
- (4) 特定空き地 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
- (5) 特定空き長屋 前号イからニまでに掲げる状態のいずれかにある空き長屋をいう。
- (6) 特定空き地等 特定空き地及び特定空き長屋をいう。

(市の責務)

第3条 市は、空家等及び空き地等の適正な管理に関する啓発その他の第1条に規定する目的を達成するために必要な施策を実施しなければならない。

(空き地等の所有者等の責務)

第4条 空き地等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き地等の適切な管理に努めるものとする。

(立入調査等)

第5条 市長は、空き地等の所在及び当該空き地等の所有者等を把握するための調査その他空き地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、次条から第8条第1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（以下「職員等」という。）に、空き地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 市長は、前項の規定により職員等を空き地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5日前までに、当該空き地等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空き地等と認められる場所に立ち入ろうとする職員等は、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。

(助言又は指導)

第6条 市長は、特定空き地等の所有者等に対し、当該特定空き地等に関し、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（第2条第4号イ又はロに掲げる状態でない特定空き長屋にあっては、建築物の除却を除く。次条において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第7条 市長は、前条の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空き地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。

(命令)

第8条 市長は、前条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。

2 市長は、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。

3 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5日以内に、市長に対し、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。

4 市長は、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1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。

5 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1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3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。

6 第4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。

(所有者等が確知できないときの措置)

第9条 市長は、過失がなくて第6条の助言若しくは指導又は第7条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前条第1項に定める手続により命令を行うことができないときは、第6条又は第7条の手続を経ずに同項の規定による命令を行うことができる。

2 市長は、前条第1項の規定による命令をし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は、同条第2項の通知書の交付を同項の通知書に記載すべき事項を公告することによってすることができる。この場合においては、同項の意見書の提出期限を経過したとき（引き続き当該公告に係る特定空き地等の所有者等を確知することができないときに限る。）に、当該命令があったものとみなす。

3 前項の特定空き地等の所有者等についての前条第3項の規定の適用については、同項中「その交付を受けた日から5日以内」とあるのは、「当該公告があった日から2週間以内」とする。

4 市長は、前条第2項の意見書の提出期限までに第2項の特定空き地等の所有者等を確知することができた場合は、第6条及び第7条の手続を経ずに前条第1項の規定による命令を行うことができる。

（代執行）

第10条 第8条第1項の規定により必要な措置を命ぜられた者が当該措置を履行しない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、市長は、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより、自ら当該措置を命ぜられた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。

（標識の設置）

第11条 市長は、第8条第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

2 前項の標識は、第8条第1項の規定による命令に係る特定空き地等に設置することができる。この場合においては、当該特定空き地等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

（枚方市行政手続条例の適用除外）

第12条 第8条第1項の規定による命令については、枚方市行政手続条例（平成9年枚方市条例第10号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

（氏名等の公表）

第13条 市長は、第8条第1項又は法第14条第3項の規定による命令（第9条第2項後段の規定により第8条第1項の規定による命令であるとみなされたものを除く。）を受けた所有者等が、当該命令に従わない場合は、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を公表するものとする。

- (1) 当該所有者等の住所（法人にあっては、主たる事務所の所在地）
- (2) 当該所有者等の氏名（法人にあっては、名称及び代表者の氏名）
- (3) 当該命令に係る特定空家等又は特定空き地等の所在地
- (4) 当該命令に係る措置の内容

（勧告及び公表に係る意見の聴取）

第14条 市長は、第7条若しくは法第14条第2項の規定による勧告又は前条の規定による公表をしようとする場合においては、あらかじめ、当該勧告を行おうとする者又は当該公表をしようとする者にその理由を通知し、その者が意見を述べ、証拠を提示する機会を与えなければならない。

（緊急安全措置）

第15条 市長は、空家等又は空き地等により人の身体又は財産に被害が及ぶ危険が切迫し、

その被害を防止するために緊急の必要があると認めるときは、当該空家等又は空き地等に対して、その被害の防止のために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置を講じた空家等又は空き地等の所有者等に対し、当該措置を行った旨を通知するものとする。ただし、過失がなくて当該措置を講じた空家等又は空き地等の所有者等を確知することができないときは、その旨を公告するものとする。

3 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができる。

(協議会への諮問)

第16条 市長は、特定空家等若しくは特定空き地等に該当するかどうかの判断を行おうとする場合又は第10条若しくは法第14条第9項若しくは第10項の規定による措置を行おうとする場合には、次条第1項に規定する枚方市空家等対策協議会(同項を除き、以下「協議会」という。)の意見を聴かなければならない。ただし、特定空家等若しくは特定空き地等であることが明らかである場合(第10条又は法第14条第9項若しくは第10項の規定による措置を行おうとする場合を除く。)又は緊急を要する場合は、この限りでない。

(協議会の設置等)

第17条 法第7条第1項の規定に基づき、枚方市空家等対策協議会を置く。

2 協議会は、次に掲げる事項を協議するほか、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議し、及び答申する。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。

(協議会の組織)

第18条 協議会は、市長及び委員16人以内で組織する。

2 市長は、協議会の担当事務に関し必要があると認めるときは、臨時委員を委嘱することができる。

(協議会の委員の委嘱)

第19条 協議会の委員の委嘱期間は、2年(委員を増員する場合その他特別の事情がある場合にあっては、2年以内)とする。

2 補欠の委員の委嘱期間は、前委員の委嘱期間の残期間とする。

3 委員の再度の委嘱は、妨げない。

(部会)

第20条 協議会に、第17条第2項に掲げる事項を調査審議するため、必要な部会を置く。

2 協議会は、部会の決議をもって協議会の決議とする。

(関係者に対する協力要請)

第21条 協議会は、担当事務に関し必要があると認めるときは、関係者に対し、資料の提供、説明その他の必要な協力を求めることができる。

(協議会の委員の守秘義務)

第22条 協議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

(協議会の組織に関する事項についての委任)

第23条 前6条に定めるもののほか、協議会の組織に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(自主的解決との関係)

第24条 この条例の規定は、空家等又は空き地等により被害を受けるおそれがある者と当該空家等又は空き地等の所有者等が、双方の合意により解決を図ることを妨げるものではない。

(委任)

第25条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(過料)

第26条 第8条第1項の規定による命令に違反した者は、5万円以下の過料に処する。

2 第5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、2万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。

(枚方市空家等対策協議会条例の廃止)

2 枚方市空家等対策協議会条例（平成27年枚方市条例第36号）は、廃止する。

(経過措置)

3 この条例の施行の日前に前項の規定による廃止前の枚方市空家等対策協議会条例の規定により行われた諮問、委嘱その他の行為は、この条例の規定により行われた諮問、委嘱その他の行為とみなす。

(枚方市住み良い環境に関する条例の一部改正)

4 枚方市住み良い環境に関する条例（昭和49年枚方市条例第1号）の一部を次のように改正する。

目次中「空き地等の管理（第16条―第22条）」を「削除」に改める。

第4章を次のように改める。

### 第4章 削除

第16条から第22条まで 削除

第51条第2項中「行政代執行法」の次に「（昭和23年法律第43号）」を加える。



### 3) 枚方市空家等及び空き地等の対策に関する規則

(枚方市規則第29号)

(趣旨)

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則(平成27年 総務省  
国土交通省 令1号)に定めるもののほか、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)及び枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例(平成28年枚方市条例第38号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(立入調査員証)

第2条 法第9条第4項及び条例第5条第4項の証明書は、立入調査員証(別記様式)とする。

(意見書に記載すべき事項)

第3条 法第14条第4項又は条例第8条第2項に規定による意見書の提出は、当該意見書に次に掲げる事項を記載して行うものとする。

- (1) 意見書の提出をする者の氏名及び住所(法人にあっては、名称及び代表者の氏名並びに主たる事務所の所在地)
- (2) 意見書に係る物件の所在地

(公開による意見の聴取の請求)

第4条 法第14条第5項又は条例第8条第3項の規定による公開による意見の聴取の請求は、次に掲げる事項を記載した書面により行うものとする。

- (1) 意見の聴取の請求をする者の氏名及び住所(法人にあっては、名称及び代表者の氏名並びに主たる事務所の所在地)
- (2) 意見の聴取に係る物件の所在地

(条例第11条第1項の規則で定める方法)

第5条 条例第11条第1項の規則で定める方法は、枚方市公告式条例(昭和13年枚方市条例第1号)に定めるもののほか、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

(氏名等の公表の方法)

第6条 条例第13条の規定による氏名等の公表は、枚方市公告式条例に定めるもののほか、インターネットの利用その他の適切な方法により行うものとする。

(協議会の委員の構成)

第7条 枚方市空家等対策協議会の委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 不動産に関する専門的知識を有する者
- (3) 福祉に関する専門的知識を有する者
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) 市民
- (6) 前各号に掲げる者のほか、協議会の担当事務に関し適当と認める者

附 則 [平成29年3月31日公布]

(施行期日)

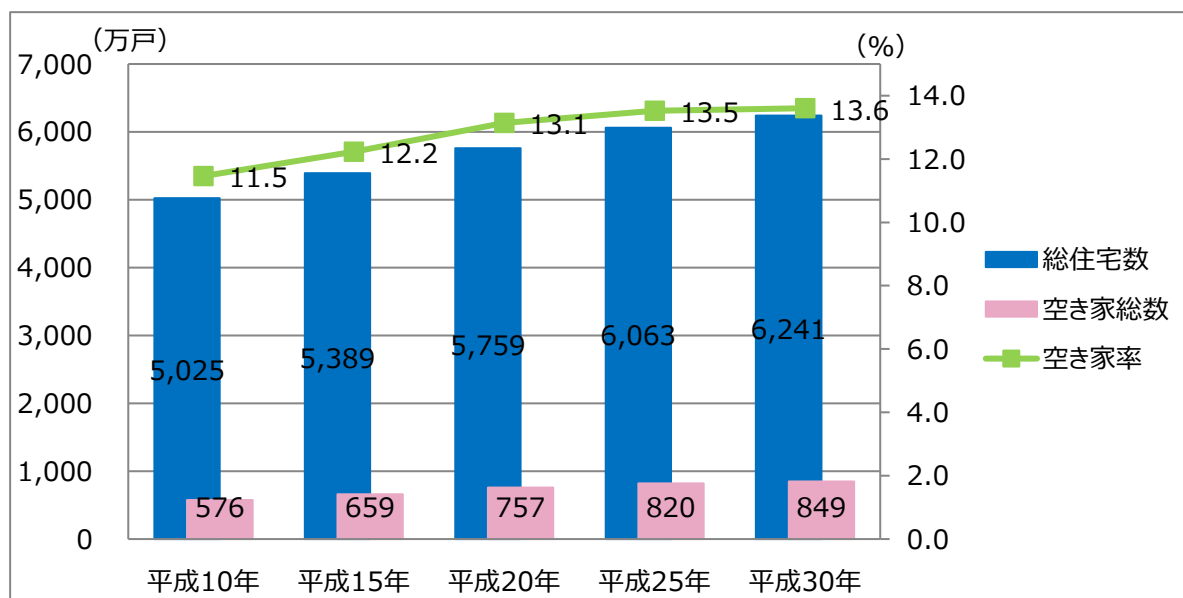
- 1 この規則は、平成29年4月1日から施行する。  
(枚方市空家等対策協議会の組織に関する規則の廃止)
- 2 枚方市空家等対策協議会の組織に関する規則(平成27年枚方市規則第60号)は、廃止する。  
(枚方市住み良い環境に関する条例施行規則の一部改正)
- 3 枚方市住み良い環境に関する条例施行規則(昭和49年枚方市規則第3号)の一部を次のように改正する。  
目次中「空き地等の管理(第3条・第4条)」を「削除」に改める。  
第3章を次のように改める。  
第3章 削除  
第3条及び第4条 削除

## 4) 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30(2018)年の全国の空き家数は、849万戸と、5年前に比べ、29万戸増加し、住宅総数に占める空き家率も、13.6%と0.1%上昇し、過去最高となっています。

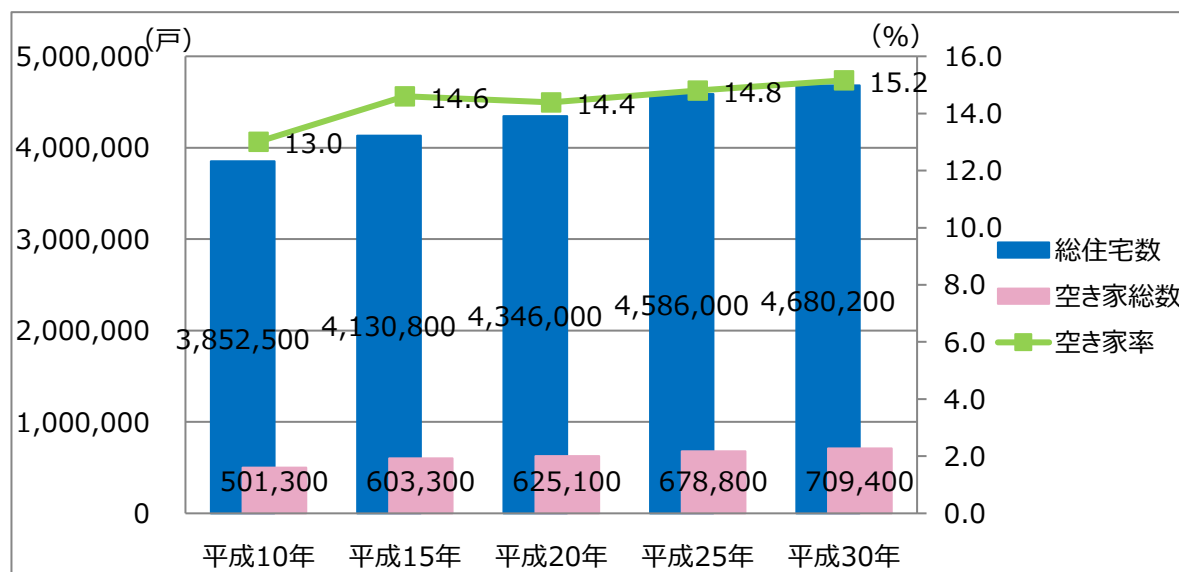
図1 全国の住宅総数、空き家数及び空き家率の推移



(出典：平成10年～平成30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30(2018)年の空き家数は、709,400戸で、5年前と比べ、30,600戸増加し、住宅総数に占める空き家率は15.2%となり、空き家数、空き家率ともに過去最高となっています。

図2 大阪府の住宅総数、空き家数及び空き家率の推移



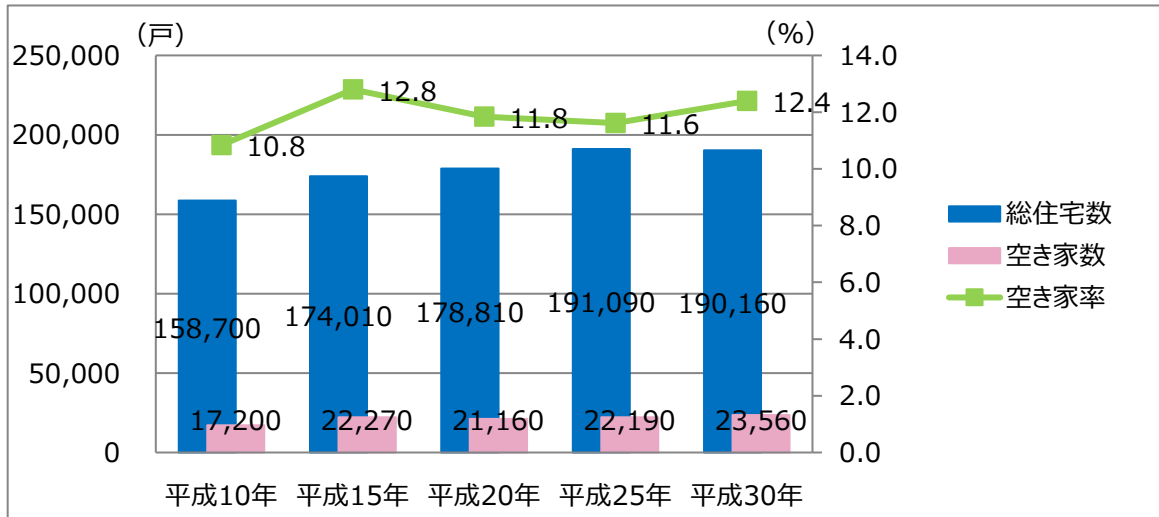
(出典：平成10年～平成30年 住宅・土地統計調査結果「総務庁・総務省統計局」)

## (2) 枚方市における住宅総数と空き家数の推移

平成30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25年には191,090戸、平成30年には190,160戸で、約930戸減少しています。

空き家数は、平成25年は22,190戸、平成30年は23,560戸で、空き家率は12.4%（平成30年）で、全国平均の13.6%、大阪府の15.2%に比べると低くなっています。

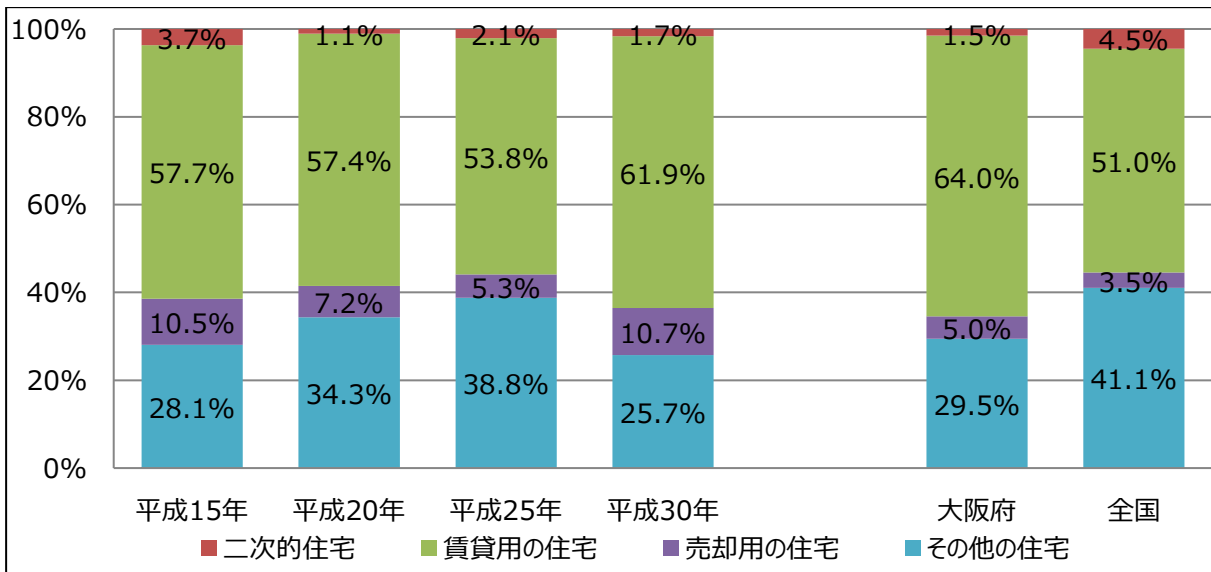
図3 枚方市の住宅総数、空き家数及び空き家率の推移



(出典：平成10年～平成30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30年）は全国平均の41.1%、大阪府の29.5%に比べ低くなっています。

図4 枚方市の空き家種類別割合の変化



(出典：平成10年～平成30年 住宅・土地統計調査結果「総務庁・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

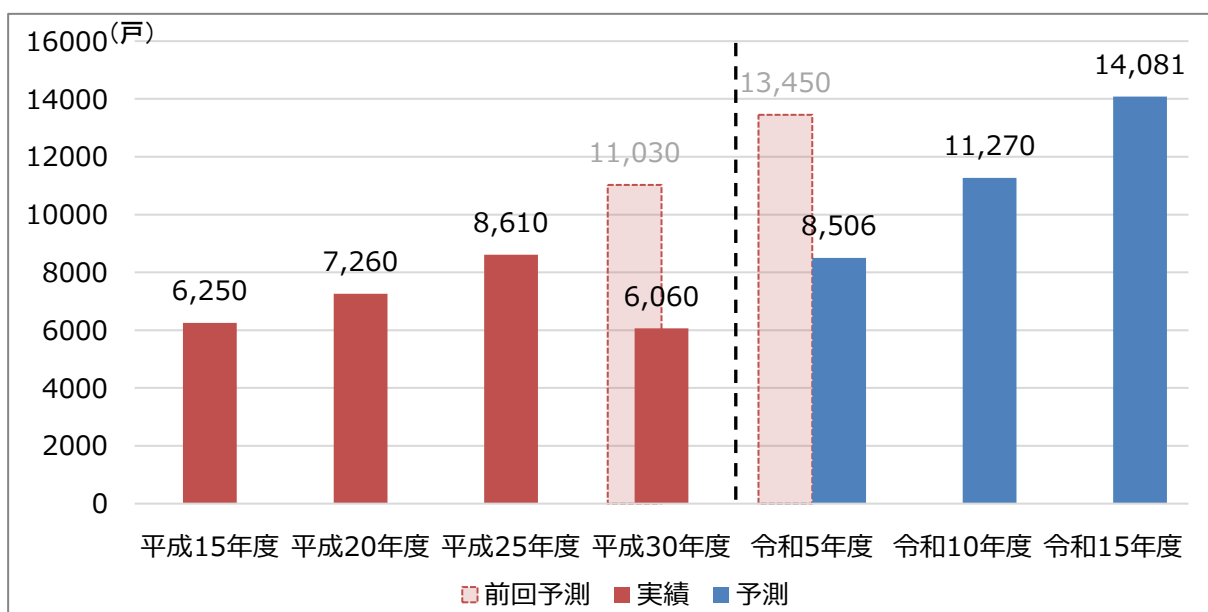
##### ●その他の住宅（※）

上記以外の人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戸となっていました。平成30年度の調査結果では「その他の住宅」が大きく減少しました。これは大阪北部地震等の影響があると推察されます。このため、増加曲線はそのままに、下方修正し試算しました。令和10年には平成25年の値を上回り、令和15年には1万4,000戸を超える見込みです。

図5 枚方市の「その他の住宅」となる空き家数推計



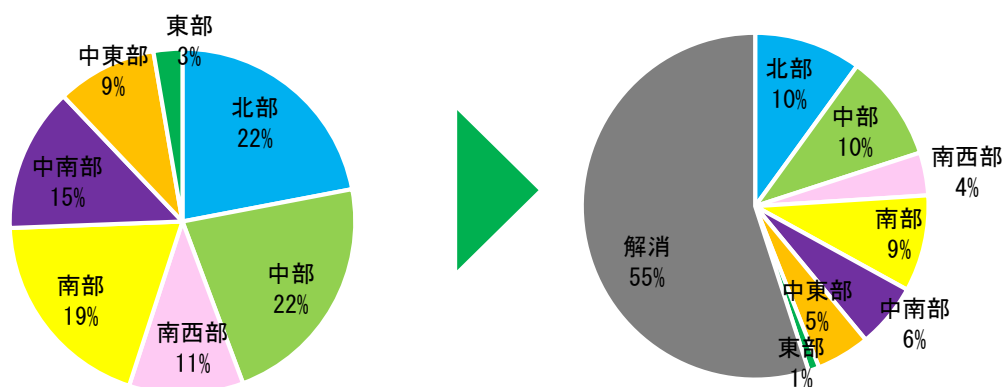
## 5) 枚方市空家等実態調査の結果（追跡調査）

### ①分布に関するデータ

#### (ア) 地域区分ごとの分布

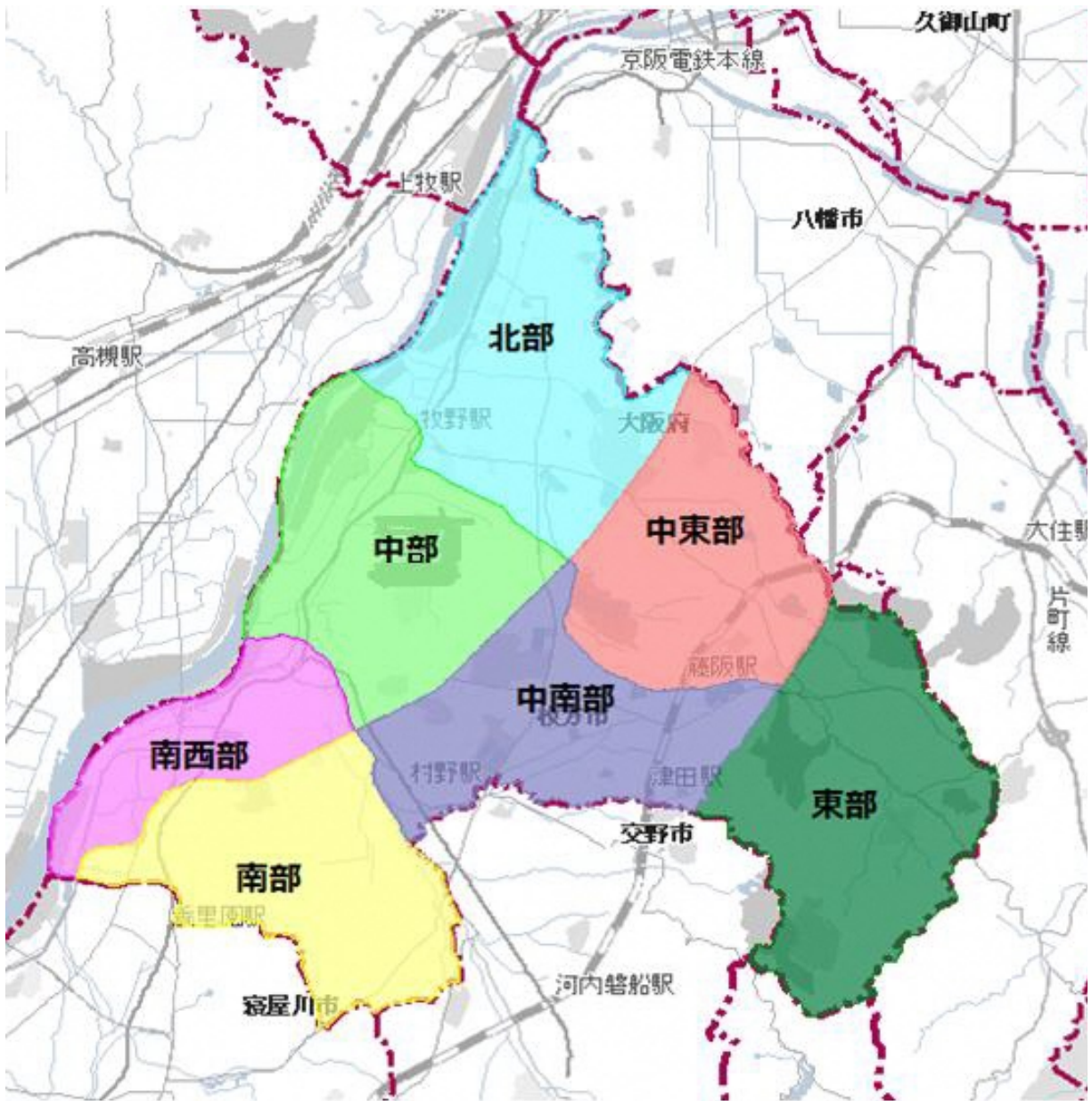
「枚方市都市計画マスタープラン」で定める7つの地域区分ごとに空家等・空き長屋数を集計したところ、以下のような結果となりました。

図6 地域区分ごとの分布



地域区分	実態調査 空家等・空き長屋数	追跡調査 空家等・空き長屋解消率
北部地域	802	53.2%
中部地域	815	56.6%
南西部地域	390	64.1%
南部地域	707	50.5%
中南部地域	492	51.0%
中東部地域	343	50.1%
東部地域	100	46.0%

図7 枚方市都市計画マスタープランによる地域区分図

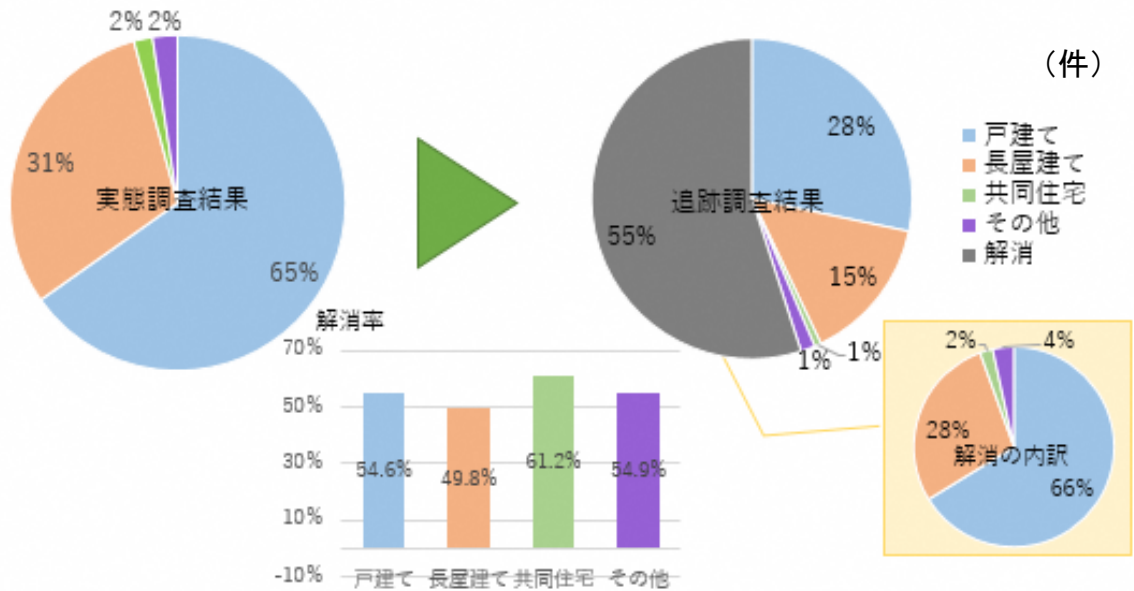


②建物に関するデータ

(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。

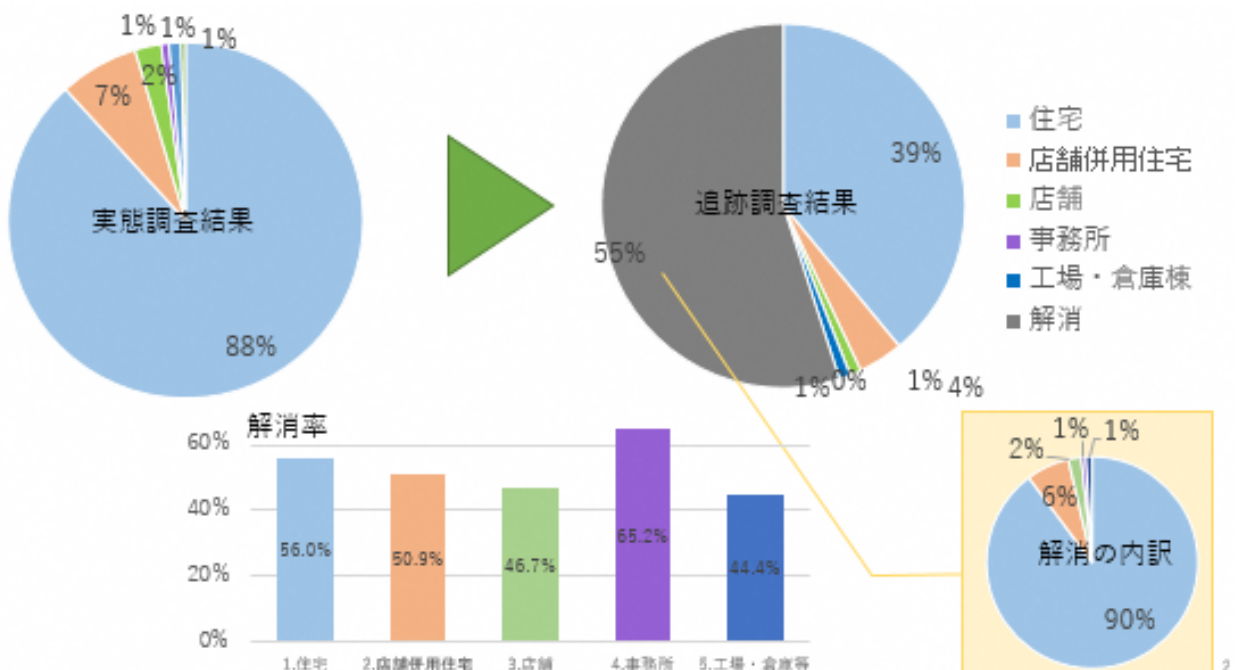
図8 種別



(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

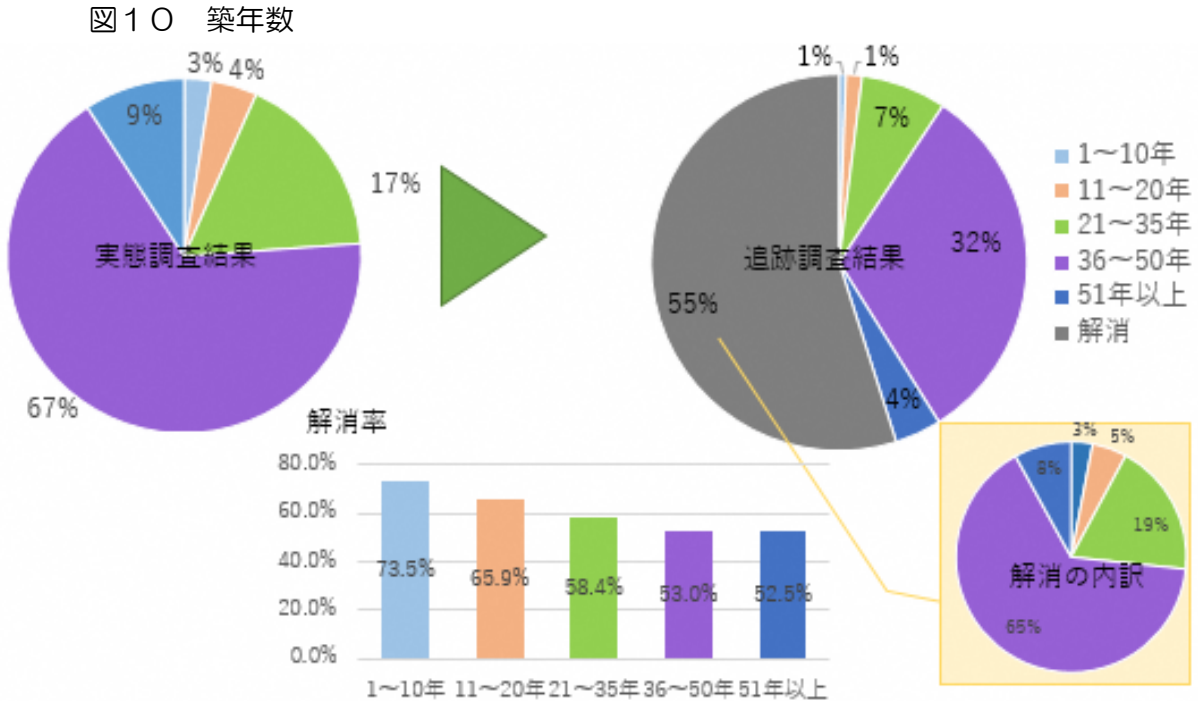




(ウ) 築年数

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。）

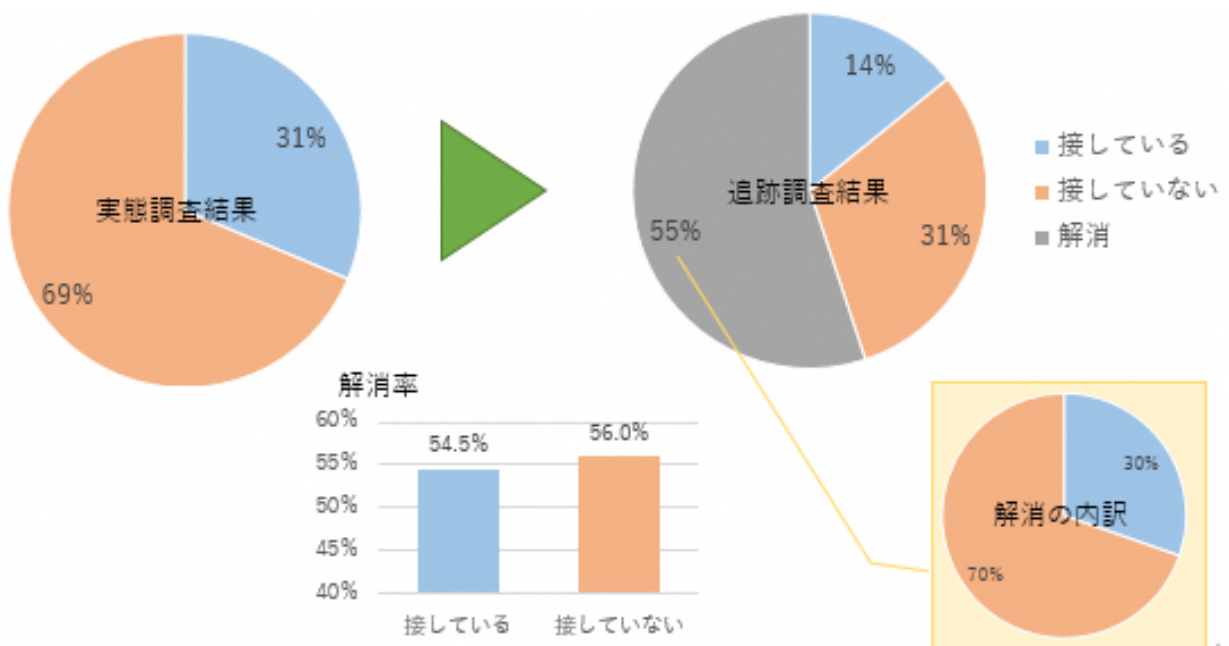


※初回調査時において旧耐震家屋が築 36 年以上であったため、旧耐震家屋を築 36 年以上の家屋と表記しています。

(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。

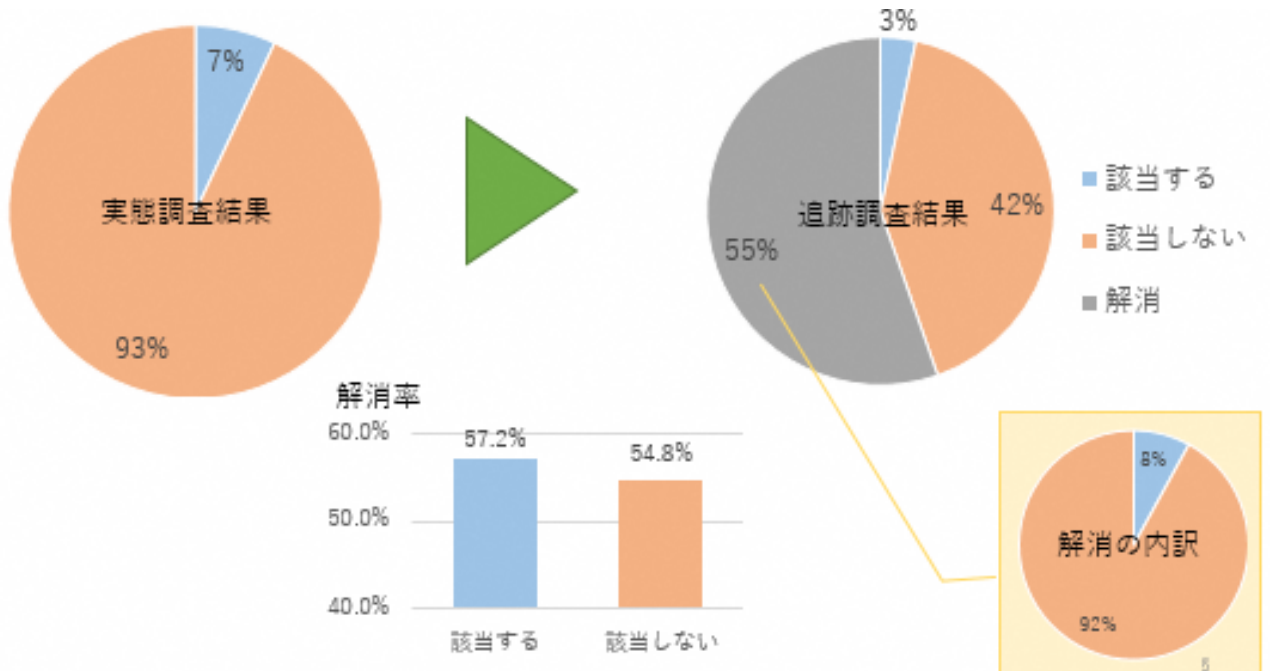
図 11 前面の道路又は通路



(オ) 鉄道駅からの距離

空家等・空き長屋の鉄道駅から半径 250m圏内にあるものの割合は、それぞれ以下のとおりでした。

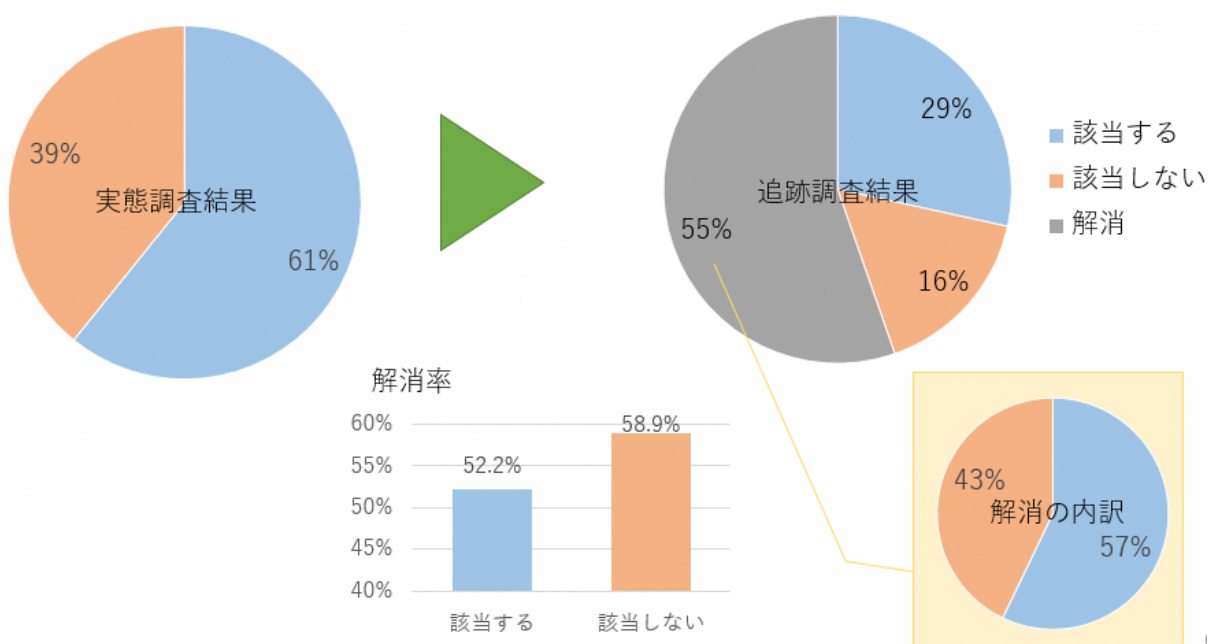
図 1 2 鉄道駅から半径 250m圏内



(カ) バス停からの距離

空家等・空き長屋のバス停から半径 250m圏内にあるものの割合は、以下のとおりでした。

図 1 3 バス停から 250m圏内



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15から図17に記載しています。

図 14 空家等・空き長屋の管理状態

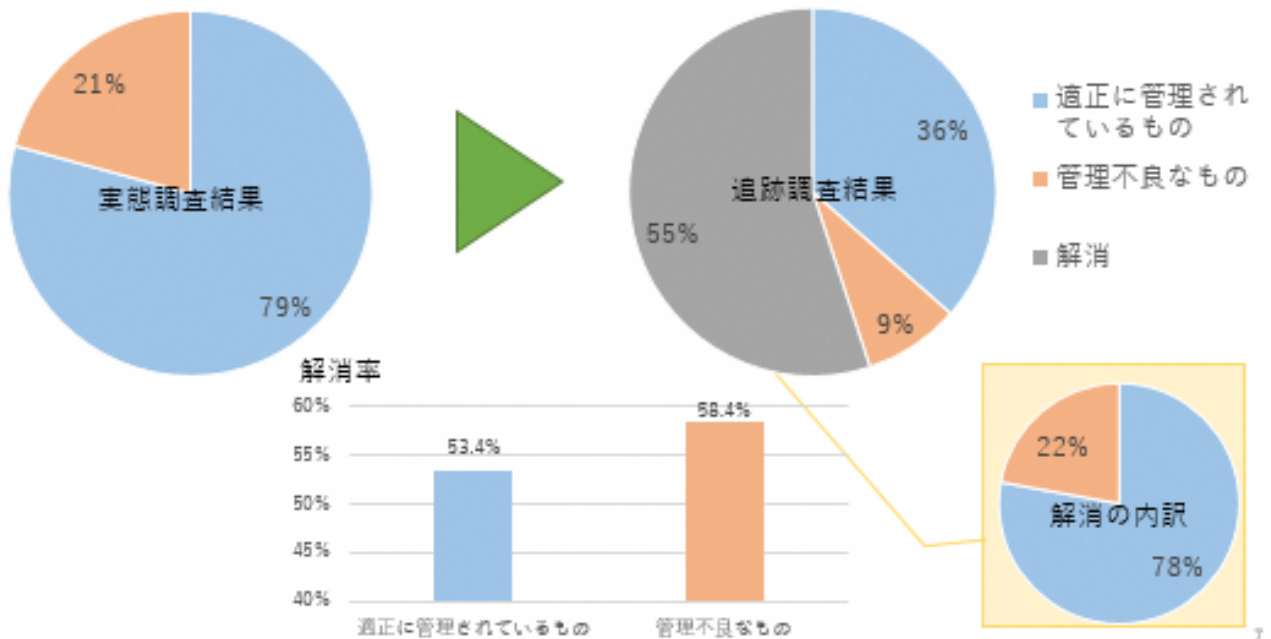


図 15 管理不良（保安上の問題）

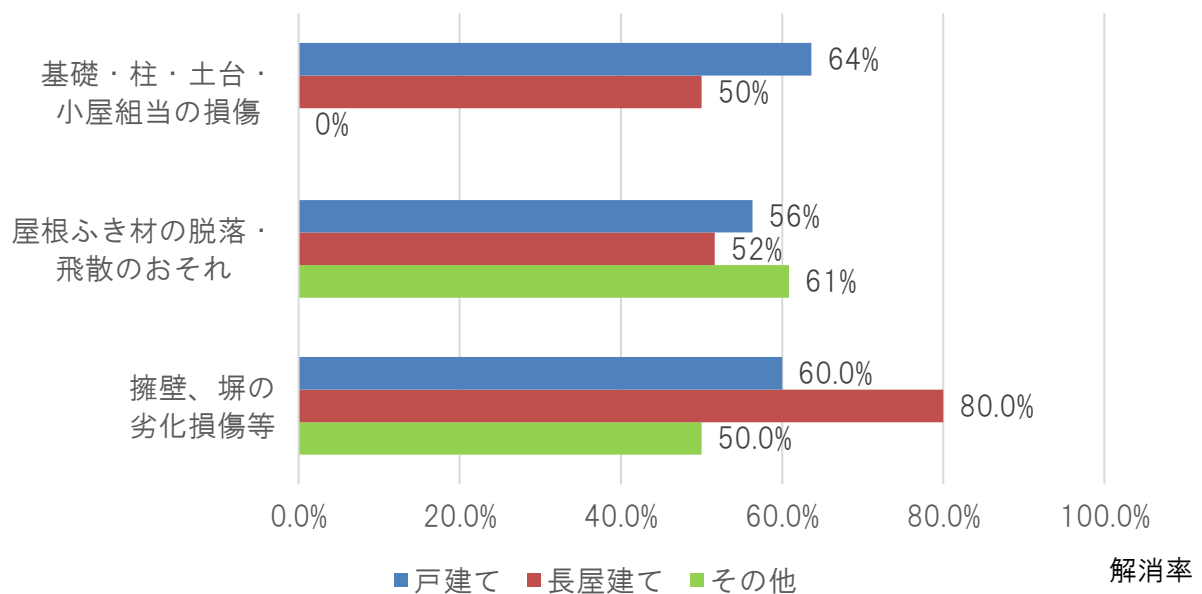


図 16 管理不良（衛生、生活環境上の問題）

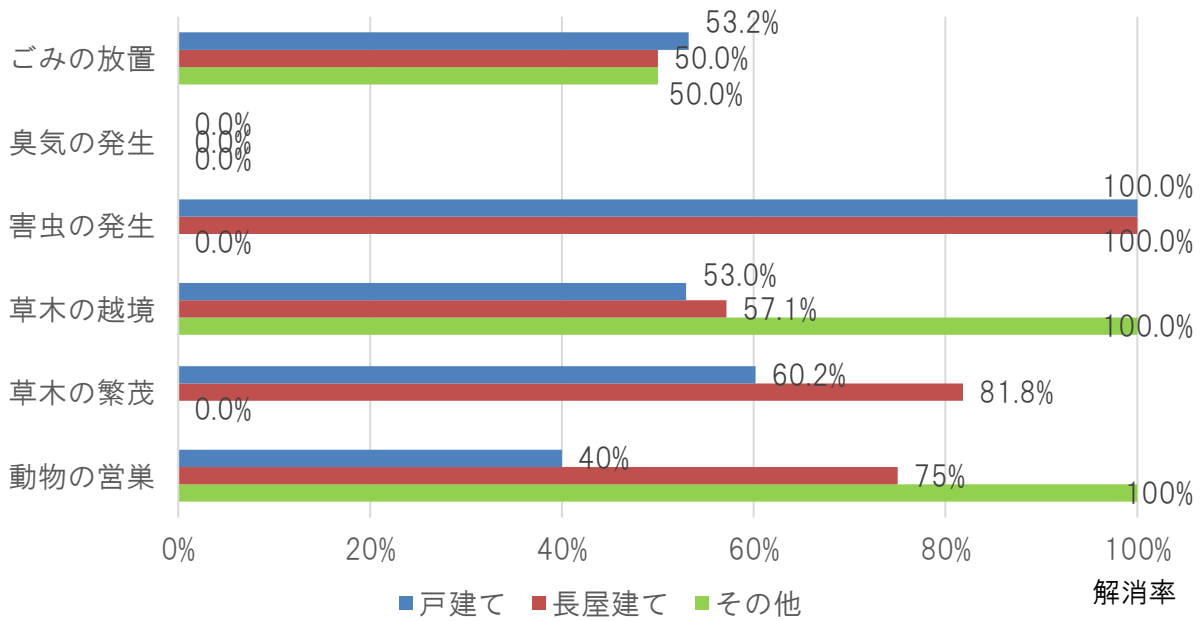
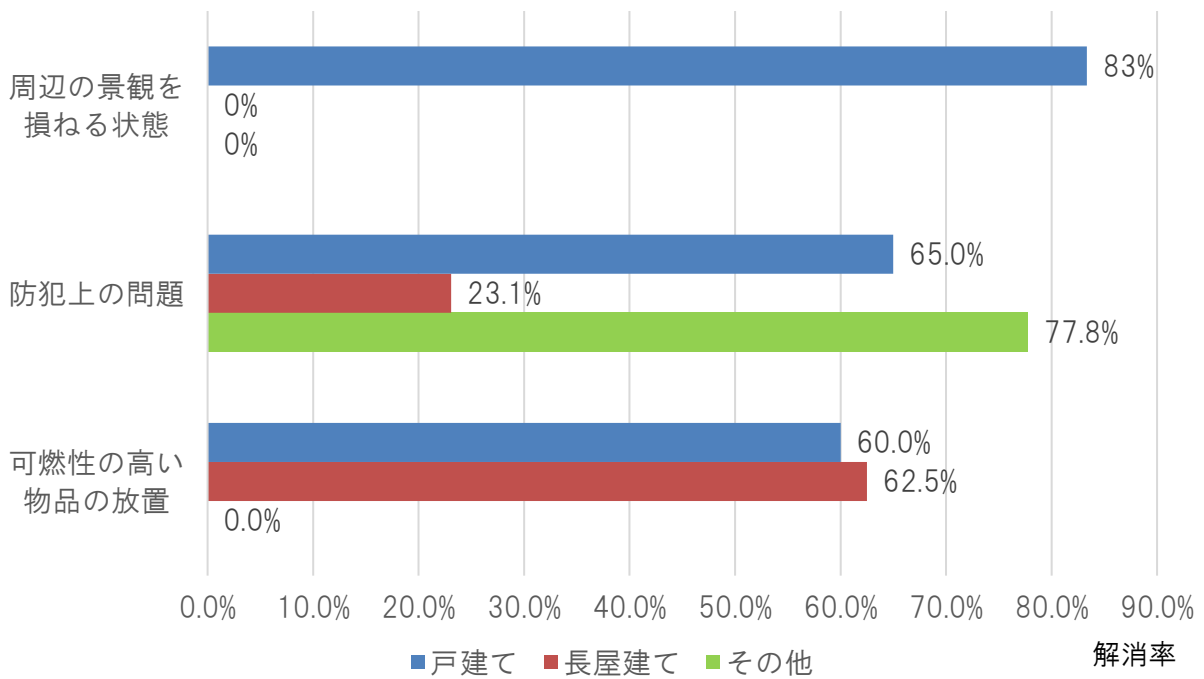


図 17 管理不良（その他）



## 6) 枚方市域を対象とした専門家団体による相談窓口

### <大阪住まいの活性化フォーラム>

中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、府民の住生活の向上と、大阪の地域力や安全性の向上につながる取り組みを進めていくため、民間団体・事業者と公的団体により設立された団体です。

ホームページ <http://osaka-sumai-refo.com>

お問い合わせ先 大阪府 建築部 居住企画課

電話 06-6210-9708

### <民間団体による相談窓口>

枚方市域を対象とした民間団体による空き家の相談・不動産取引に関する相談の受付窓口となる団体です。いずれも相談は無料ですので、空き家の管理にお困りの際はお問い合わせください。

団体名	相談の専門分野
NPO 空き家・空き地管理センター 〒614-8374 京都府八幡市男山石城 4 番地 18 電話番号 075-982-6550	相続によって発生した空き家・空き地の管理に関すること。
(公社) 全日本不動産協会 大阪府本部 大阪東支部 〒570-0056 守口市寺内町 2 丁目 7 番 27 号 電話番号 06-4250-9191	不動産の売買や賃貸に関すること。
(一社) 大阪府宅地建物取引業協会 京阪河内支部 〒572-0029 寝屋川市寿町 39-10 電話番号 072-833-1119	不動産の売買や賃貸に関すること。

## 7) 諮問書

令和2年10月26日

枚方市空家等対策協議会  
会長 村上 武則 様

枚方市長 伏見 隆

### 第2次枚方市空家等対策計画の作成について(諮問)

枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例(平成28年枚方市条例第38号)第16条の規定に基づき、第2次枚方市空家等対策計画の作成について、別紙の諮問趣旨のとおり貴協議会に諮問します。

## 諮 問 趣 旨

空き家の増加が全国的な問題となり、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」という)が全面施行されました。

本市におきましても、人口減少や既存住宅の老朽化等に伴い、適切に維持管理されていない空き家の増加が見込まれていることから、法に基づき、空き家・空き地対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成 29 年 12 月に「枚方市空家等対策計画」(以下「本計画」という)を策定しました。

このたび、本計画の最終年次である令和3年度(2021 年度)を迎えるにあたり、次期計画となる第2次枚方市空家等対策計画の策定に向けて、貴協議会の意見を求めるものです。

## 8) 審議過程

開催年月日	審 議 の 内 容 等	
令和2年10月26日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・枚方市空家等対策協議会規約の一部改正について</li> <li>・第2次枚方市空家等対策計画の作成について(諮問)</li> <li>・部会の設置について</li> </ul>	
令和2年10月26日	第1回 計画作成部会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・部会長、副部会長の選出について</li> <li>・部会の公開・非公開について</li> <li>・諮問に関する事項について</li> <li>① 空き家及び空き地の現状について</li> <li>② 枚方市空家等対策計画の取り組み状況と今後の方向性について</li> </ul>
令和3年2月15日	第2回 計画作成部会 (オンライン開催)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の実態調査(H29)の追跡調査について(中間報告)</li> <li>・第2次枚方市空家等対策計画の構成について</li> <li>・第2次枚方市空家等対策計画の施策について</li> </ul>
令和3年4月16日	第1回 計画作成部会 (オンライン開催)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第2次枚方市空家等対策計画について</li> </ul>
令和3年7月16日～ 21日	第2回 計画作成部会 (書面開催)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第2次枚方市空家等対策計画 答申について</li> </ul>



## 9) 枚方市空家等対策協議会 構成員名簿

(令和3年7月現在)

氏名		現職等
井上 えり子	まちづくり	京都女子大学 家政学部准教授
小川 哲男	不動産鑑定士	小川哲男事務所
早川 孝	市民	枚方市コミュニティ連絡協議会 副会長 兼 事務局長
川島 吉博	司法書士	大阪司法書士会 北大阪支部 理事
妹尾 和江	不動産流通業	公益社団法人 全日本不動産協会 大阪府本部 理事
染林 薫	福祉	枚方市社会福祉協議会 地域福祉課長
○高瀬 久美子	法律	コスモ法律事務所 弁護士
大野 仁己	警察	枚方警察署 生活安全課長代理
森川 景彦	不動産流通業	一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 京阪河内支部 副支部長
中村 久美	建築	京都ノートルダム女子大学 学長
南 充彦	消防	枚方寝屋川消防組合消防本部 予防指導課長
範 泰二	警察	交野警察署 生活安全課長
松尾 賢	土地家屋調査士	大阪土地家屋調査士会 副会長
三宅 眞理	公衆衛生	関西医科大学 公衆衛生学教室 講師
◎村上 武則	法律	大阪大学 名誉教授
伏見 隆	市長	枚方市長

(順不同、敬称略 ◎は会長、○は副会長)

## 10) 枚方市空家等対策協議会計画作成部会 委員名簿

(令和3年7月現在)

氏名		現職等
井上 えり子	まちづくり	京都女子大学 家政学部准教授
小川 哲男	不動産鑑定士	小川哲男事務所
早川 孝	市民	枚方市コミュニティ連絡協議会 副会長 兼 事務局長
川島 吉博	司法書士	大阪司法書士会 北大阪支部 理事
妹尾 和江	不動産流通業	公益社団法人 全日本不動産協会 大阪府本部 理事
染林 薫	福祉	枚方市社会福祉協議会 地域福祉課長
○高瀬 久美子	法律	コスモ法律事務所 弁護士
大野 仁己	警察	枚方警察署 生活安全課長代理
森川 景彦	不動産流通業	一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 京阪河内支部 副支部長
中村 久美	建築	京都ノートルダム女子大学 学長
南 充彦	消防	枚方寝屋川消防組合消防本部 予防指導課長
範 泰二	警察	交野警察署 生活安全課長
松尾 賢	土地家屋調査士	大阪土地家屋調査士会 副会長
三宅 眞理	公衆衛生	関西医科大学 公衆衛生学教室 講師
◎村上 武則	法律	大阪大学 名誉教授

(順不同、敬称略 ◎は部会長、○は副部会長)

## 1 1) 枚方市空家等対策協議会規約

(趣旨)

第1条 この規約は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）に定めるもののほか、枚方市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(会長及び副会長)

第2条 協議会に会長及び副会長を置く。

2 会長及び副会長は、委員（臨時委員を含む。以下同じ。）の互選によって定める。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第3条 協議会の会議は、会長（会長が定められていない場合にあっては、市長）が招集し、会長がその議長となる。

2 協議会の会議は、委員の2分の1以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(会議の公開等)

第4条 協議会の会議は、公開とする。ただし、次に掲げる会議は、非公開とすることができる。

(1) 枚方市情報公開条例（平成9年枚方市条例第23号）第6条に規定する情報が含まれる事項に関する調査審議等を行う会議

(2) 公開することにより、公正かつ円滑な調査審議等が著しく阻害され、その目的を達成することができない会議

2 協議会は、その会議について非公開とすることを決定したときは、その理由を明らかにしなければならない。

3 協議会の会議の議事については、会議録を作成しなければならない。

(部会)

第5条 部会に属すべき委員は、会長が指名する

2 第2条から第4条の規定は、部会について準用する。

3 枚方市空家等対策協議会条例（平成27年枚方市条例第36号。以下「条例」という。）第6条第2項の規定に基づき、部会の決議をもって協議会の決議とする場合は、部会の議事は出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(市長を代理する者)

第6条 市長が不在の場合は、以下の各号に定める者がその順序により、代理するものとする。

(1) 都市整備部担当副市長

(2) 都市整備部長

(事務局)

第7条 協議会の事務局は、枚方市役所都市整備部住宅まちづくり課に置く。

(補則)

第8条 この規約に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

附則

この規約は、平成27年11月27日から施行する。

この規約は、平成28年11月24日から施行する。

この規約は、令和2年10月26日から施行する。