

枚方市空家等対策計画

平成 29 年 8 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 of 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	25
第5章 計画の推進	26
1. 計画の推進体制	26
2. 計画の進行管理	27
資料編	28

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、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に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 空き長屋	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 特定空き長屋	使用がなされていないことが常態である宅地 空き地
	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 空家等 空家等のうち、著しく悪影響を及ぼすおそれがあるもの 特定空家等		空き地のうち、著しく悪影響を及ぼすおそれがあるもの 特定空き地
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
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。

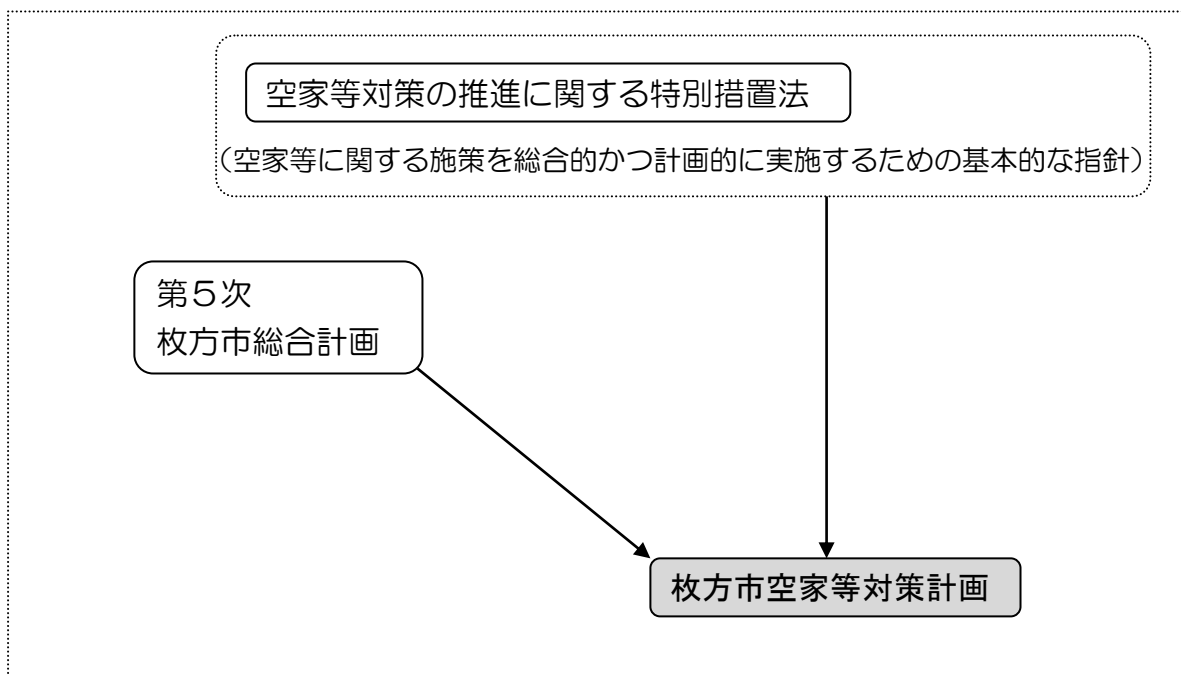
5. 計画の地区

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

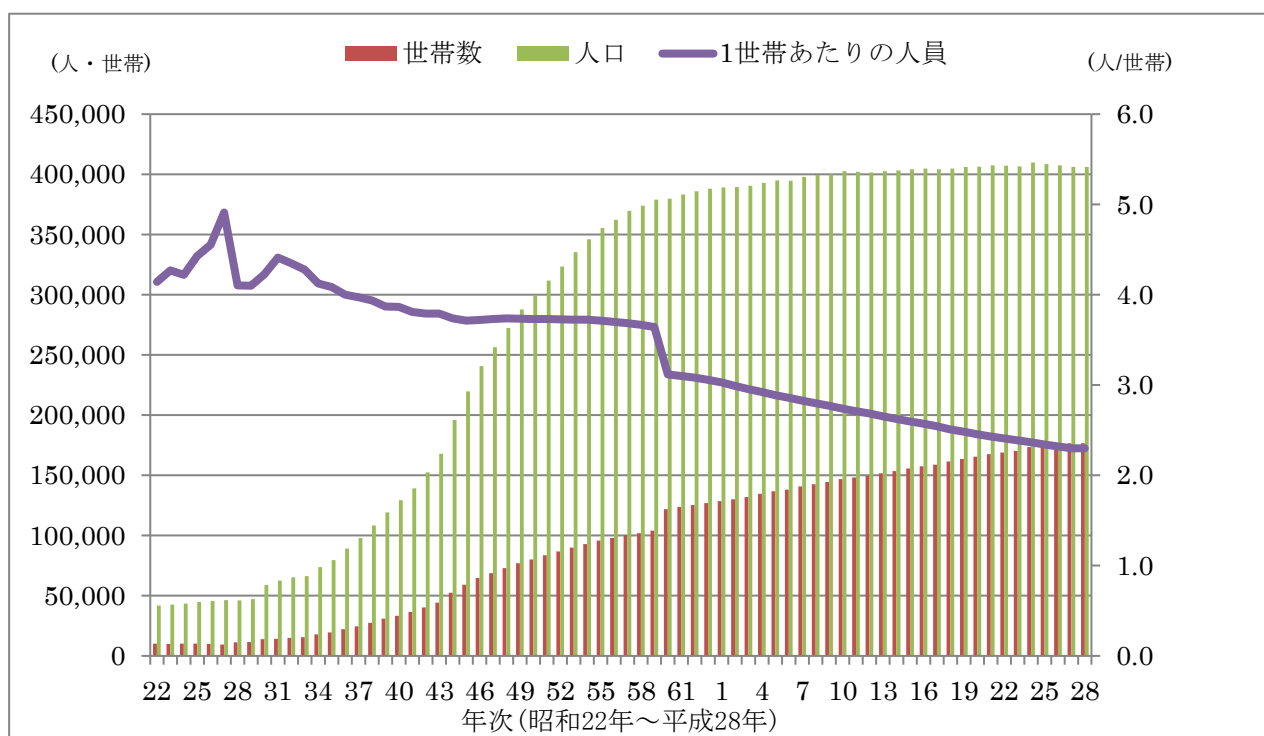
(1) 人口と世帯の推移

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

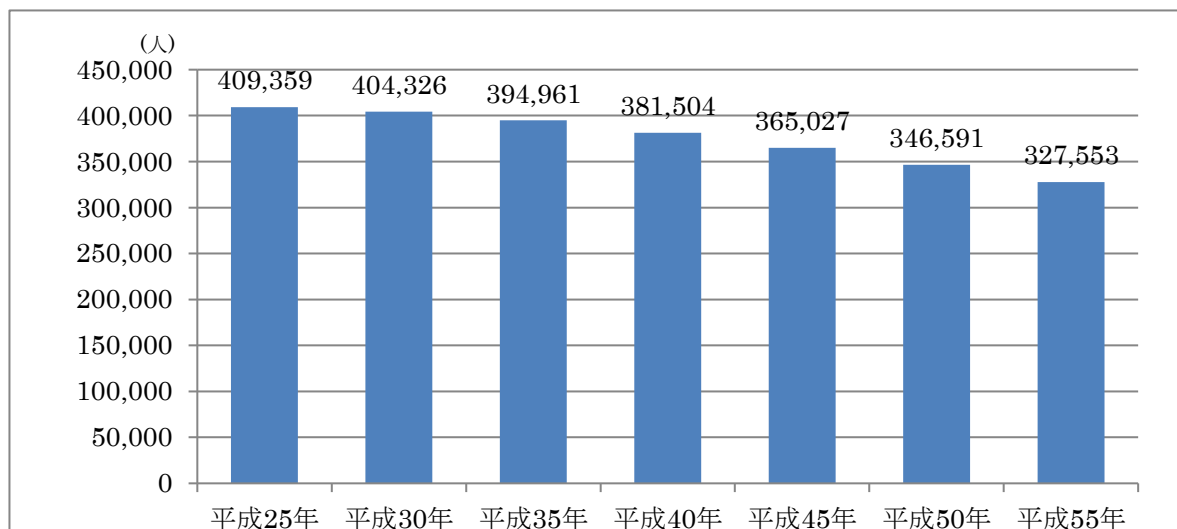


出典：第 46 回枚方市統計書（平成 28 年版）

(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増加しています。

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、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。

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

※既存資料調査に用いたデータは、平成 28 年 11 月時点のもの。

(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 0m³である住宅、事業所等のデータを抽出
- (ウ) 水道データに登録されている住所と、住宅地図の住所情報や建物情報等を照合して位置情報を確定し、住宅地図上の建物と合致したものを、空家等・空き長屋候補として抽出

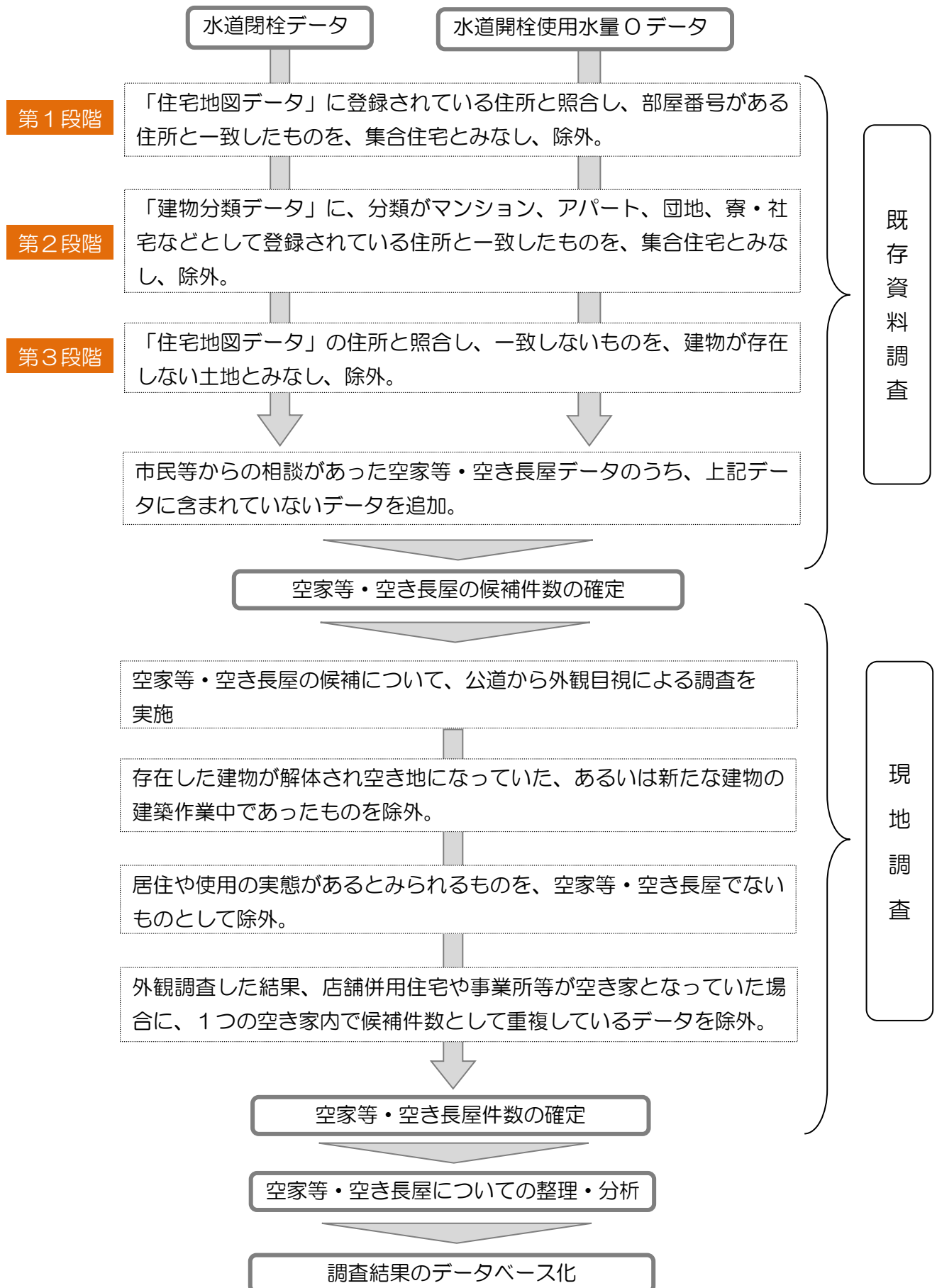
②現地調査

- (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（平成 29 年 4 月時点）

（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、資料編「4. 枚方市空家等実態調査の結果」に記載する分析対象から除外）

②空家等・空き長屋率

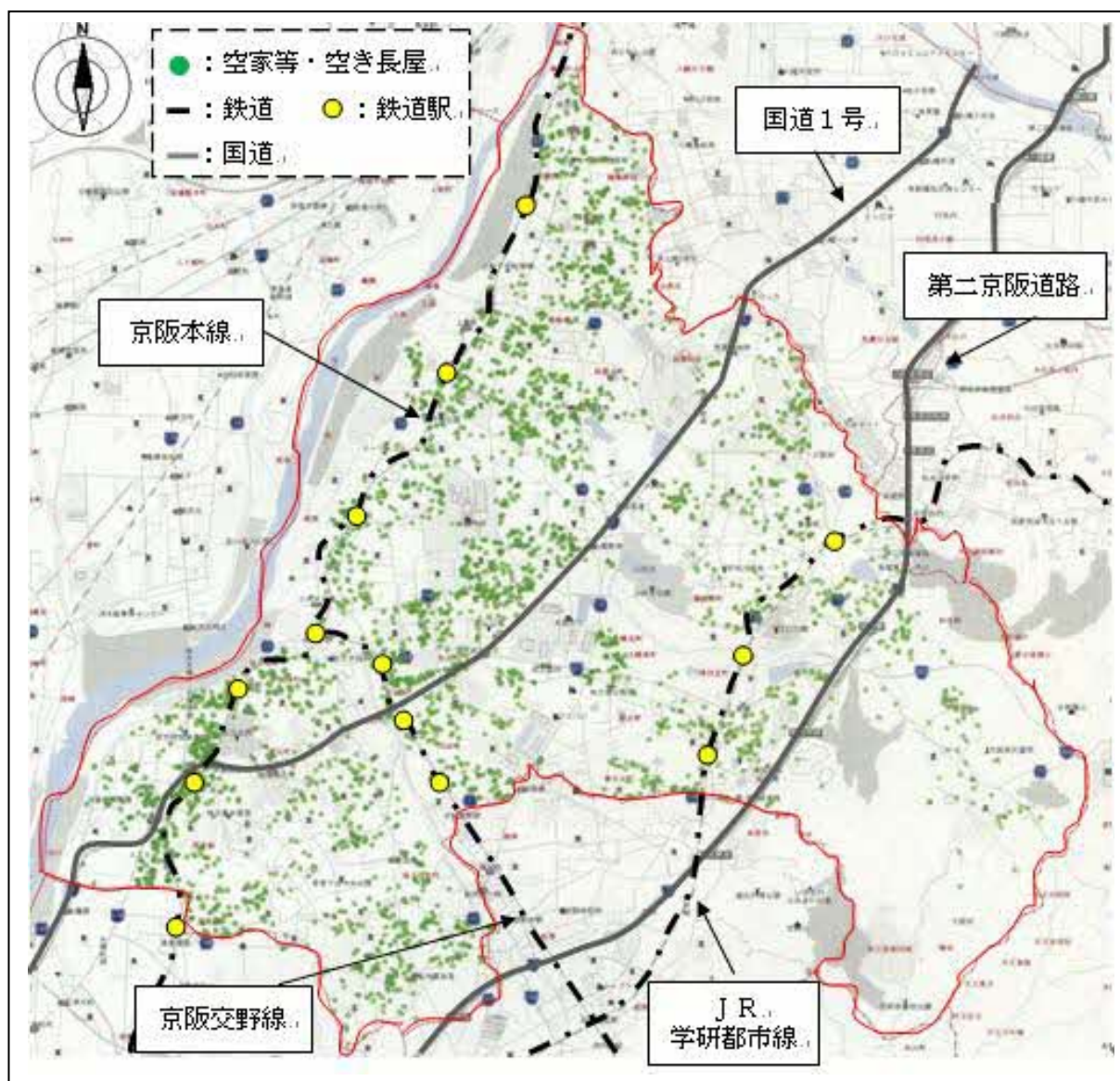
本市における空家等・空き長屋率：約 3.9%（平成 29 年 4 月時点）

（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、下図のとおりとなりました。

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、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、市民等に対する周知、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す。

（４）市民等にわかりやすい相談窓口の整備と推進体制の確立

市民等にわかりやすい空き家・空き地に対する相談体制を整備するとともに、対策を総合的に推進するための体制を確立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しなければなりません。

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。

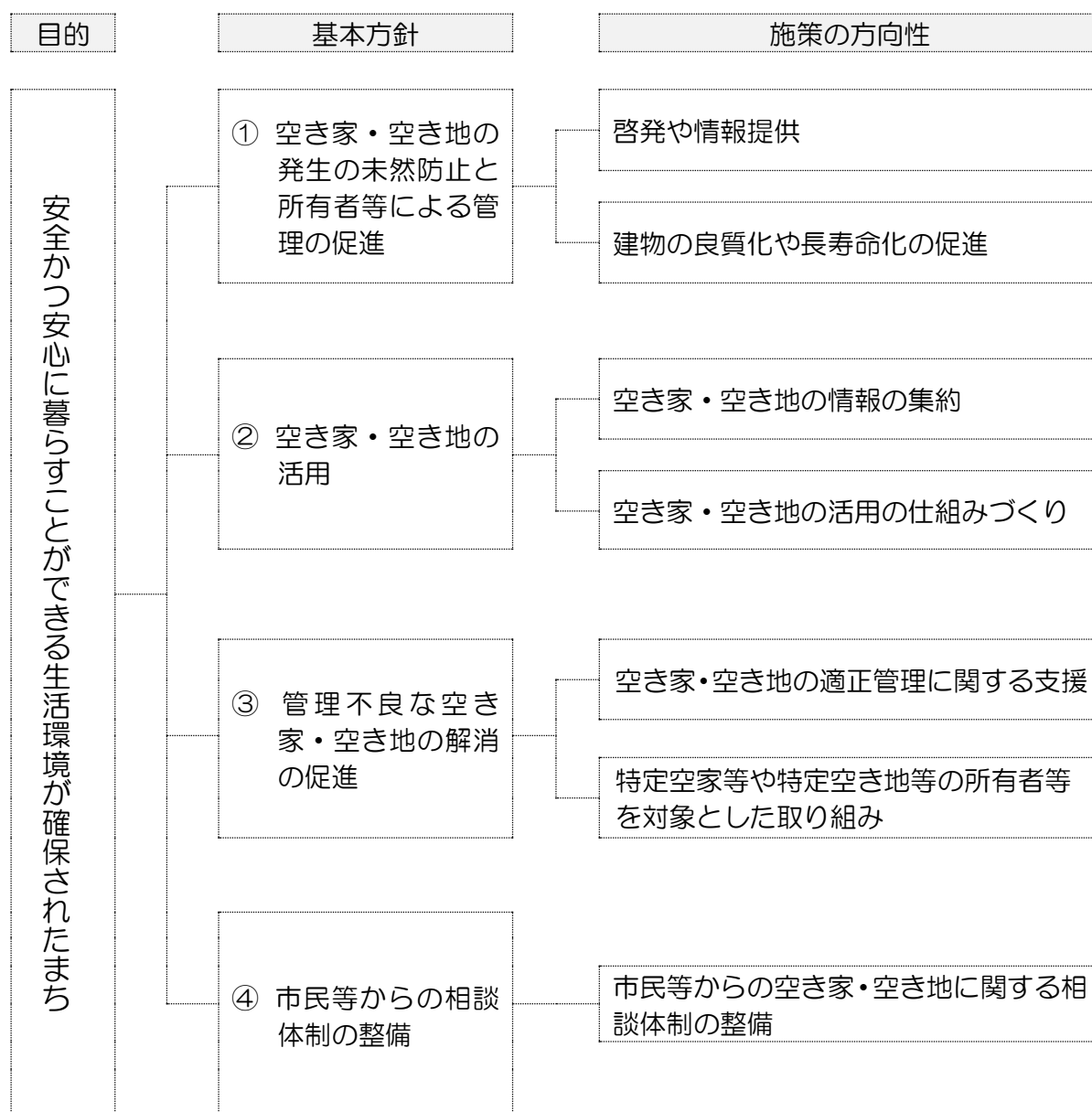
基本方針③ 管理不良な空き家・空き地の解消の促進

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、適切な管理に努める責任があります。

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が重要となります。

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

【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

(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。

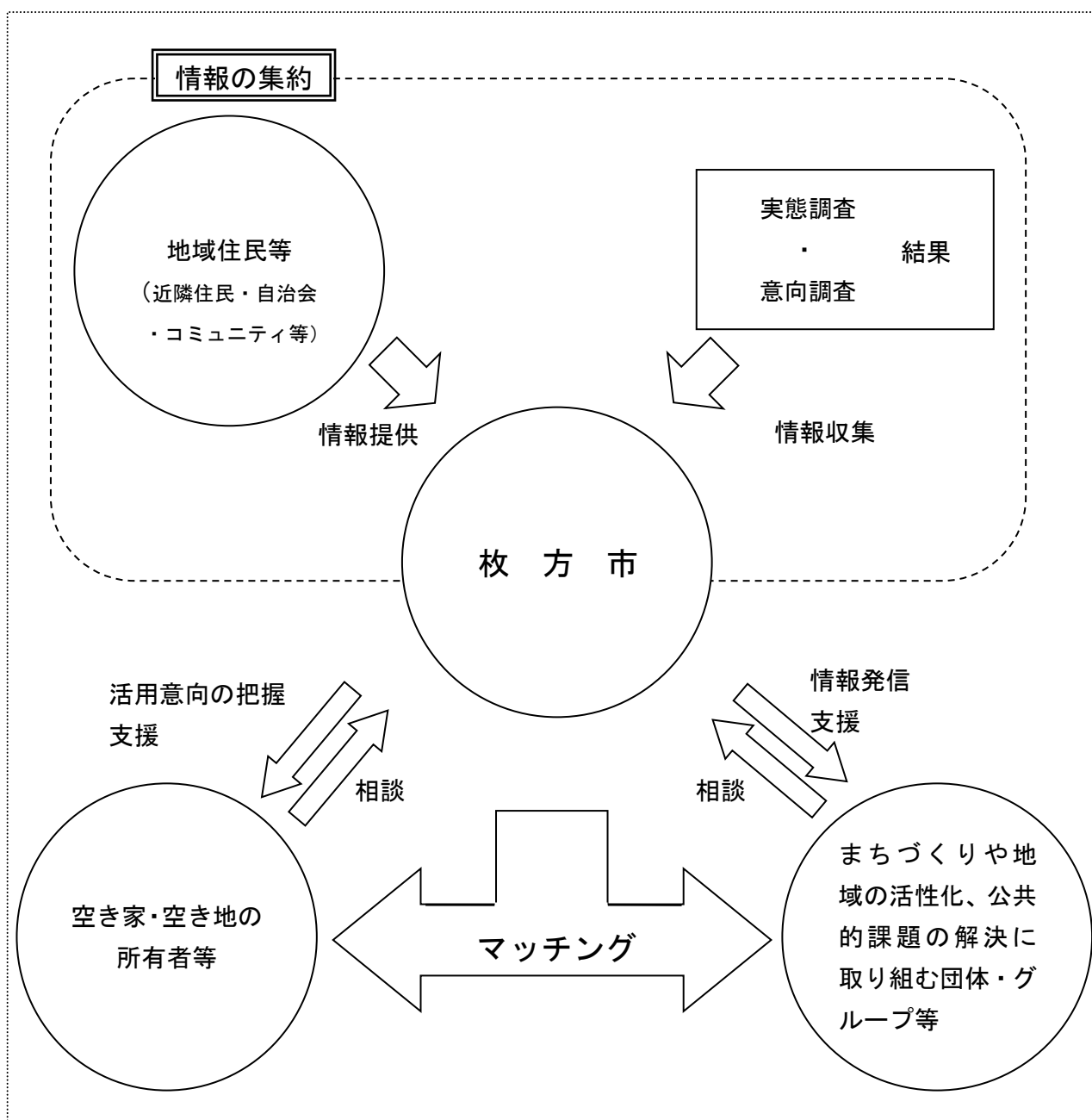
主な施策
○市の関連部署及び地域住民等との連携による空き家・空き地に関連する情報の収集及び情報のデータベース化

(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
◎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】)の活用等の検討)

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。

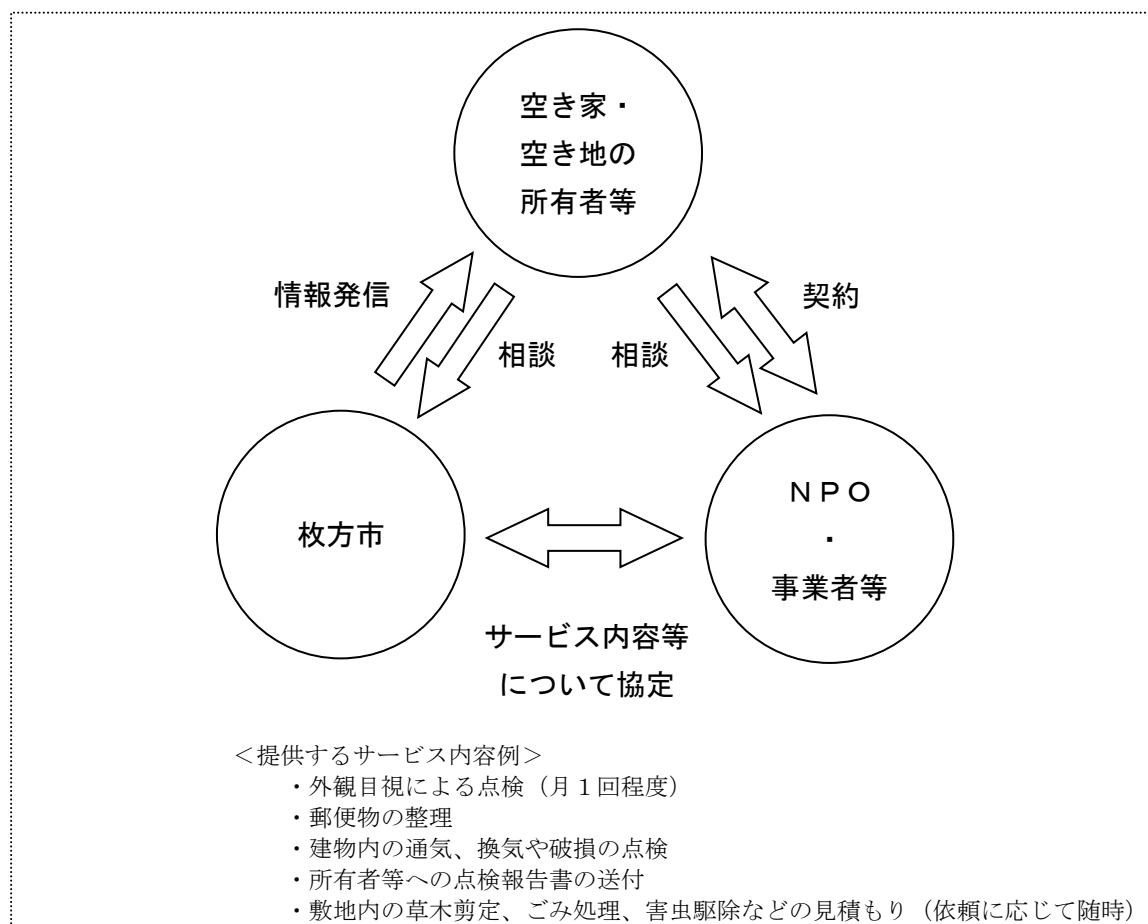
また、特定空家等や特定空き地等の所有者等に対しては、法や本市条例に基づき、強く適正管理等を促すとともに、適切な措置を行うことで、市民等の安全・安心を確保します。

(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
◎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7 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	法 14 条 3 項 本市条例 8 条 本市条例 9 条	(空き地等で所有者等が不明な場合)
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、以下の本市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。

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	○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。 ・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	○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。 ・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	○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。 ・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	判断基準
ア	○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。 ・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	判断基準
ア	・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	・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	・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	判断基準
ア	・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	・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

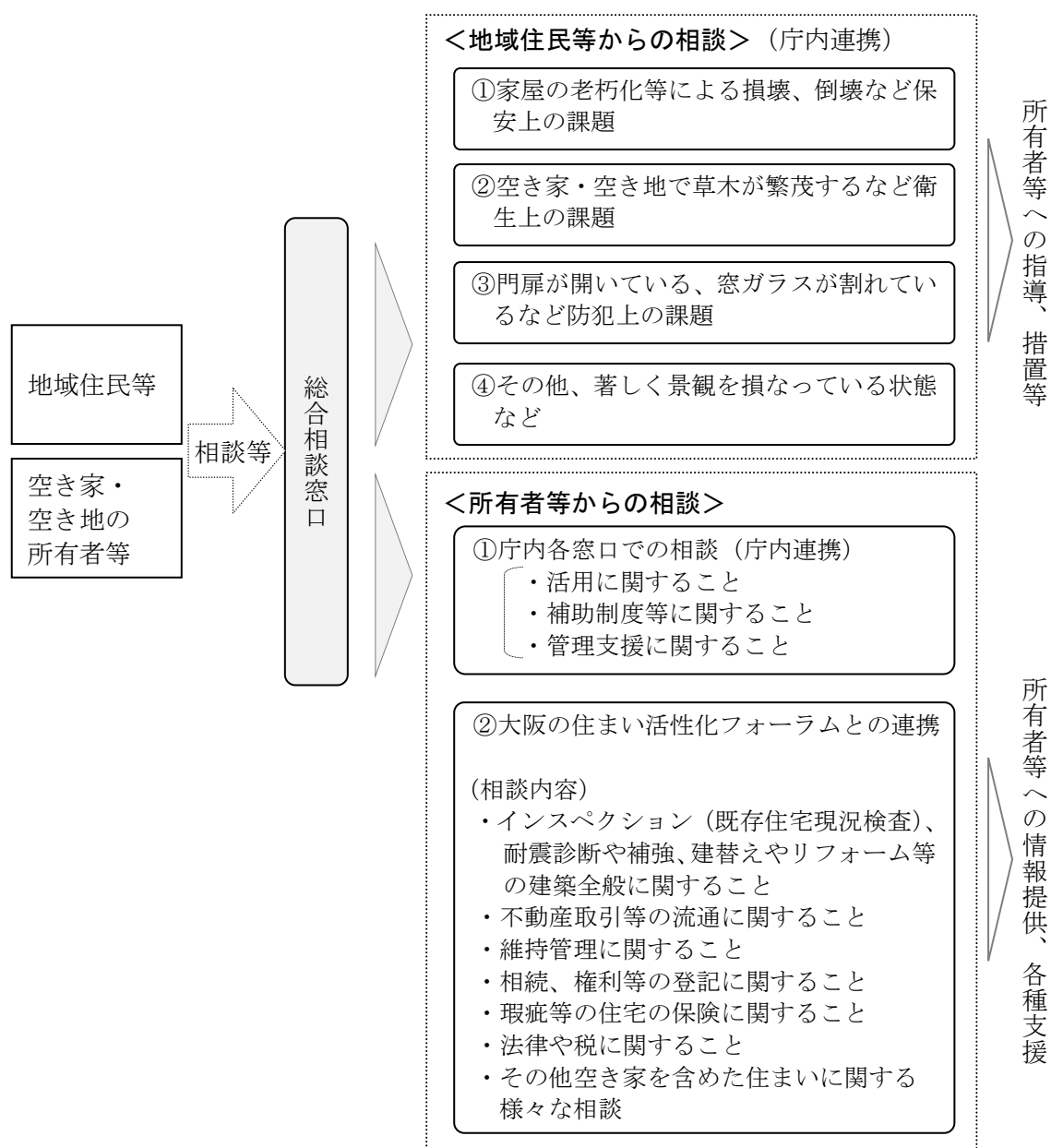
(Ⅰ) 立木や雑草の繁茂により、以下の状態にある。	
項番	判断基準
ア	・立木竹の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
イ	・隣接する道路に対しての立木竹及び雑草の越境が、車道（歩道に隣接している場合は歩道）の幅員の概ね 10%以上に達しており、かつ、路面から概ね 3 m の高さまでの範囲の全部または一部に達している。
ウ	・立木竹の倒壊や越境により、周辺の通行人や建築物等に被害を与えるおそれが著しい、あるいは既に建築物等を損傷している。
エ	・立木竹及び雑草が、道路標識、街路灯、防犯灯等の概ね全体を覆っている。
オ	・雑草の草丈が概ね 1 m 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) 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。

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ことなど、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。

【空き家・空き地に関する相談体制】



※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

第5章 計画の推進

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数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、新たな施策の検討を含め、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

資料編 目次

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	30
2. 枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例	35
3. 枚方市空家等及び空き地等の対策に関する規則	40
4. 住宅・土地統計調査の結果	42
5. 枚方市空家等実態調査の結果	45
6. 大阪の住まい活性化フォーラムの概要	53
7. 枚方市空き家総合相談窓口	58
8. 諮問書	59
9. 審議過程	61
10. 枚方市空家等対策協議会構成員名簿	62
11. 枚方市空家等対策協議会計画作成部会委員名簿	63
12. 枚方市空家等対策協議会規約	64
13. 枚方市空き家等対策検討委員会委員構成	66

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、又は妨げてはならない。
- 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の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に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。

(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

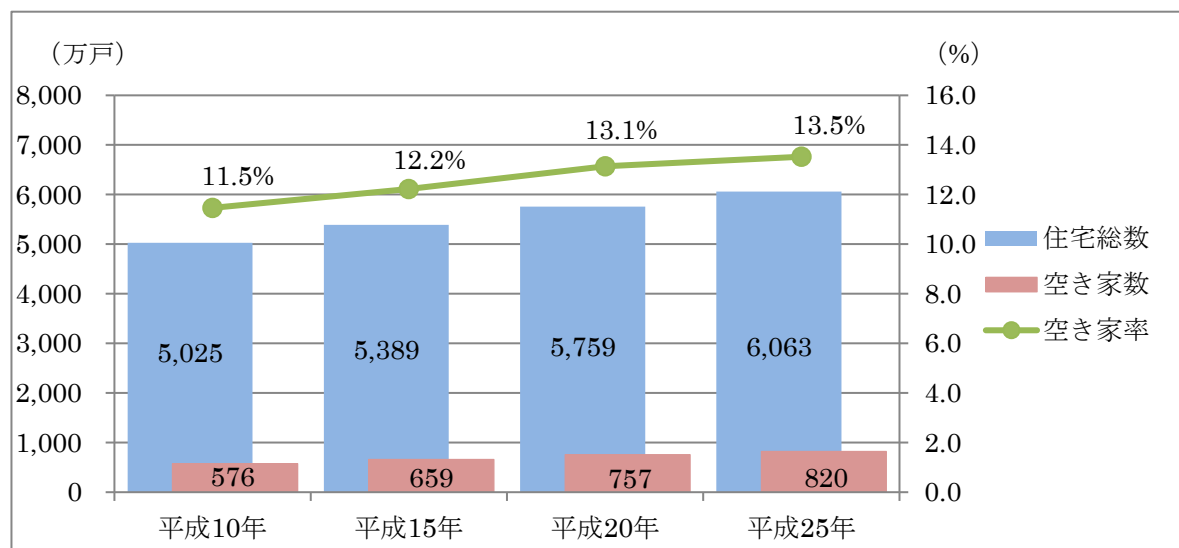
第3条及び第4条 削除

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。

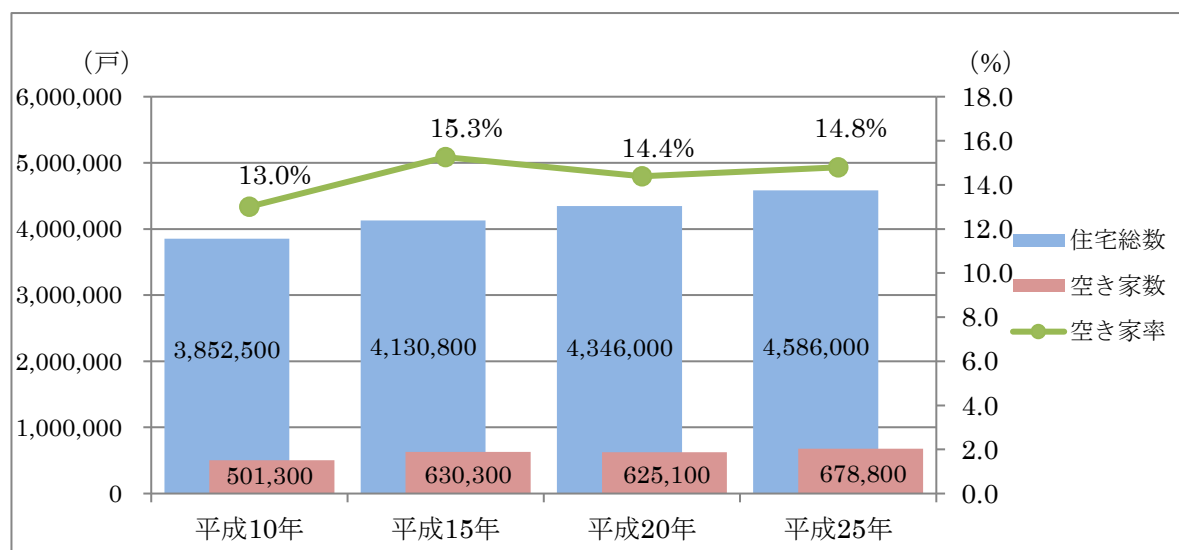
図1 全国の住宅総数、空き家数及び空き家率の推移



(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



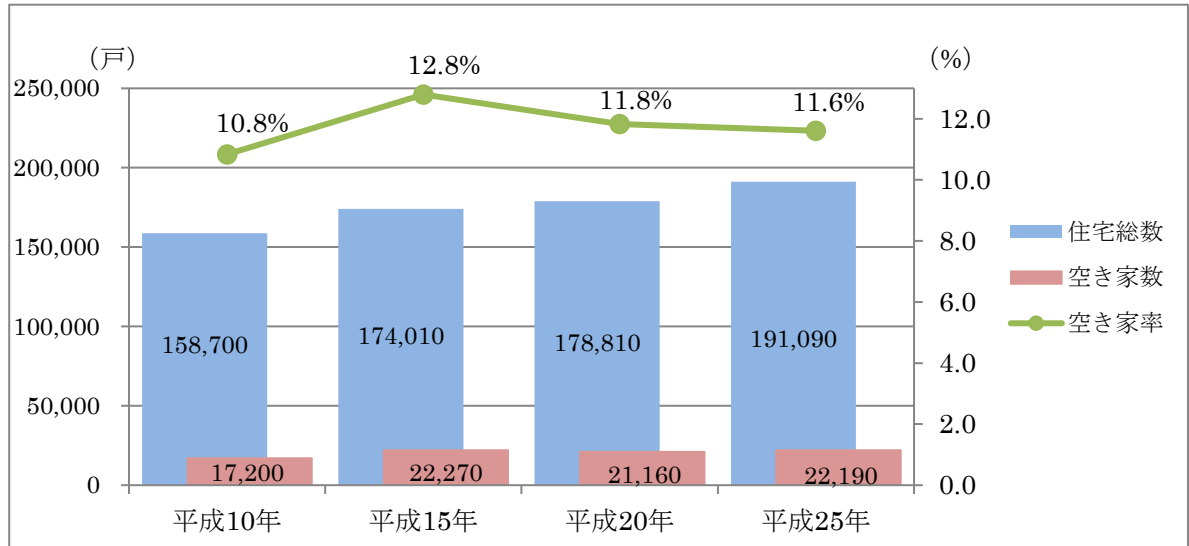
(出典：平成10年～平成25年 住宅・土地統計調査結果「総務庁・総務省統計局」)

（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。

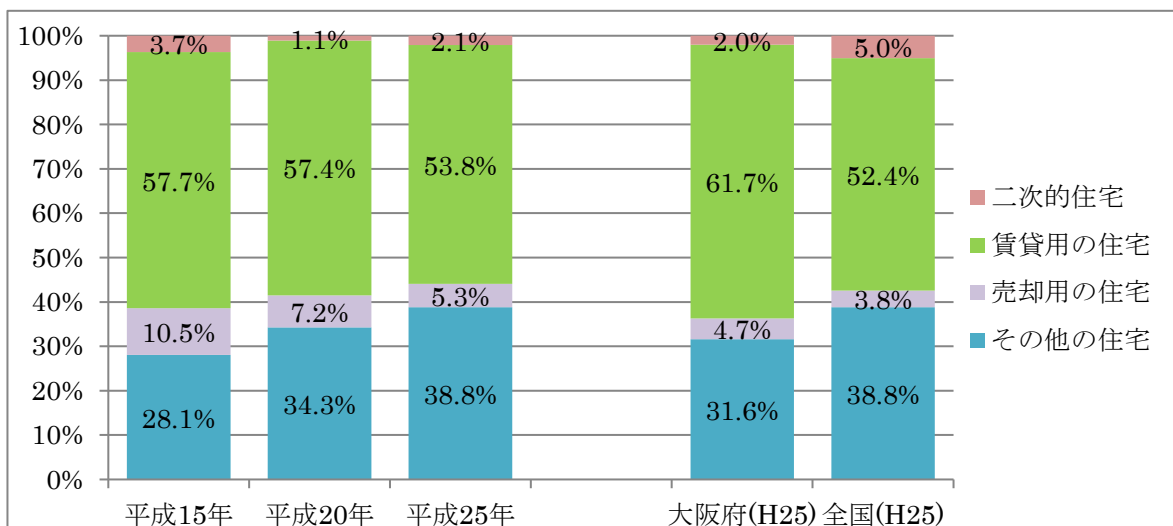
図３ 枚方市の住宅総数、空き家数及び空き家率の推移



（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※」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

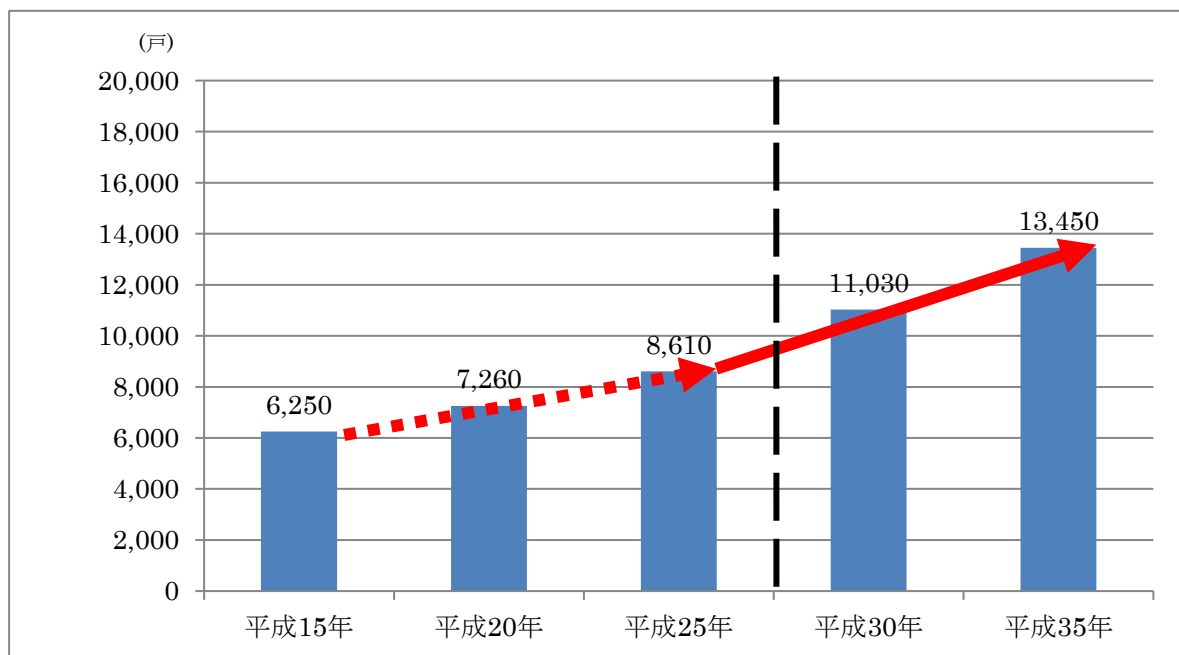
●その他の住宅（※）

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



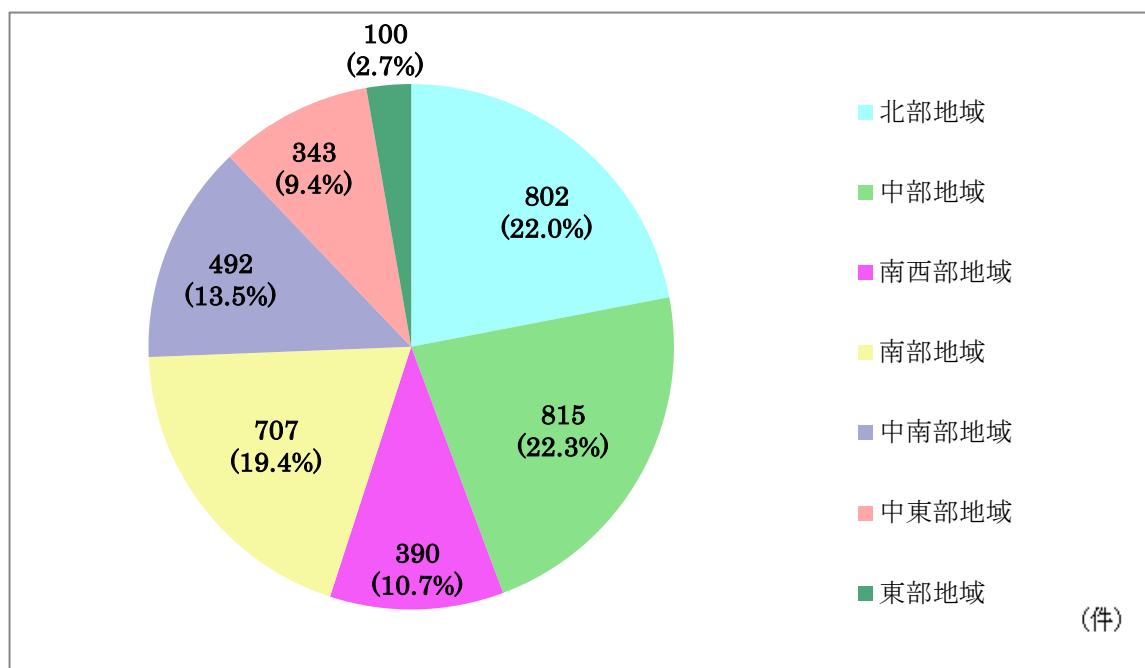
5. 枚方市空家等実態調査の結果

①分布に関するデータ

(ア) 地域区分ごとの分布

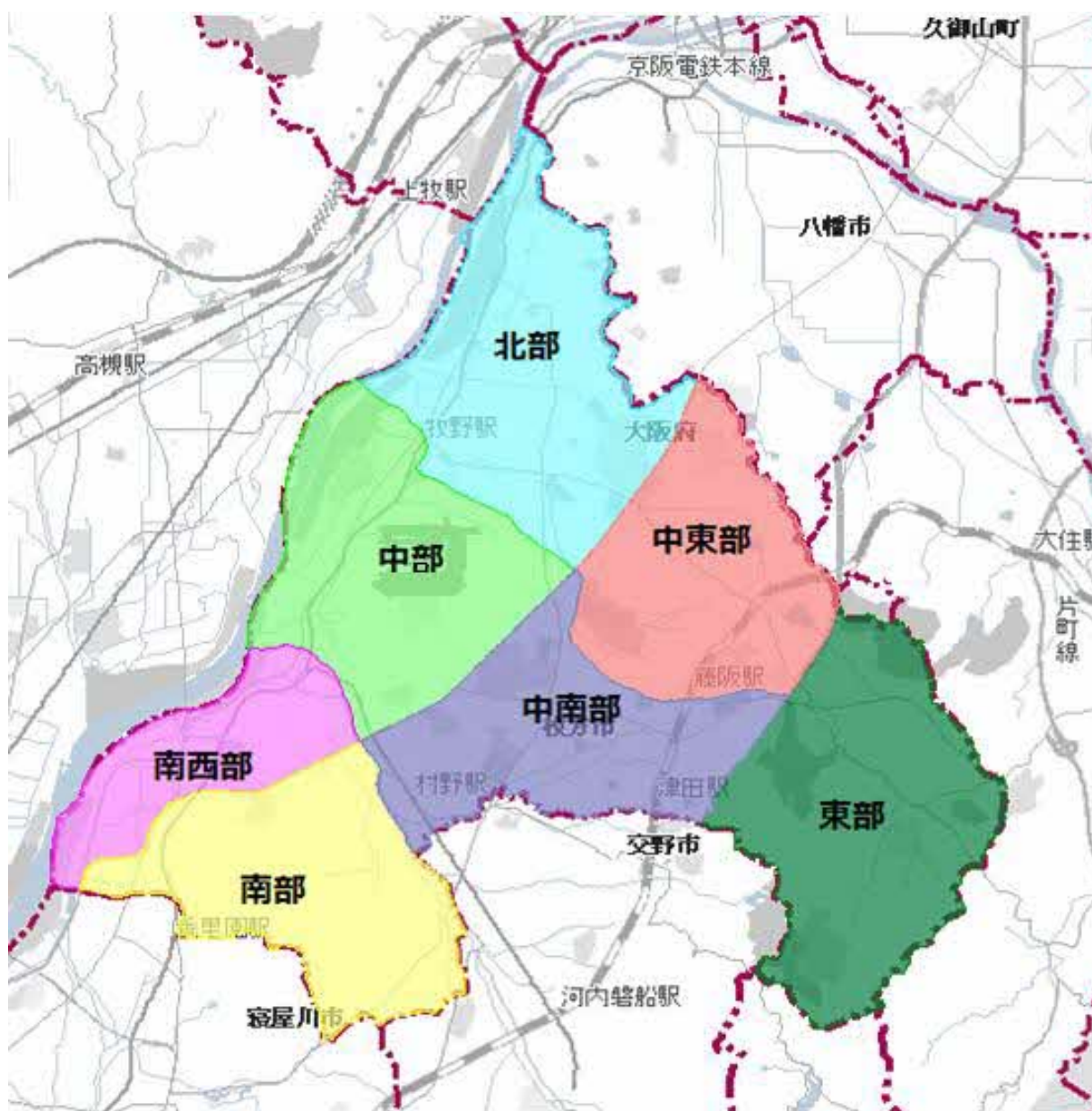
「枚方市都市計画マスタープラン」で定める7つの地域区分ごとに空家等・空き長屋数を集計したところ、以下のような結果となりました。

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%

図7 枚方市都市計画マスタープランによる地域区分図

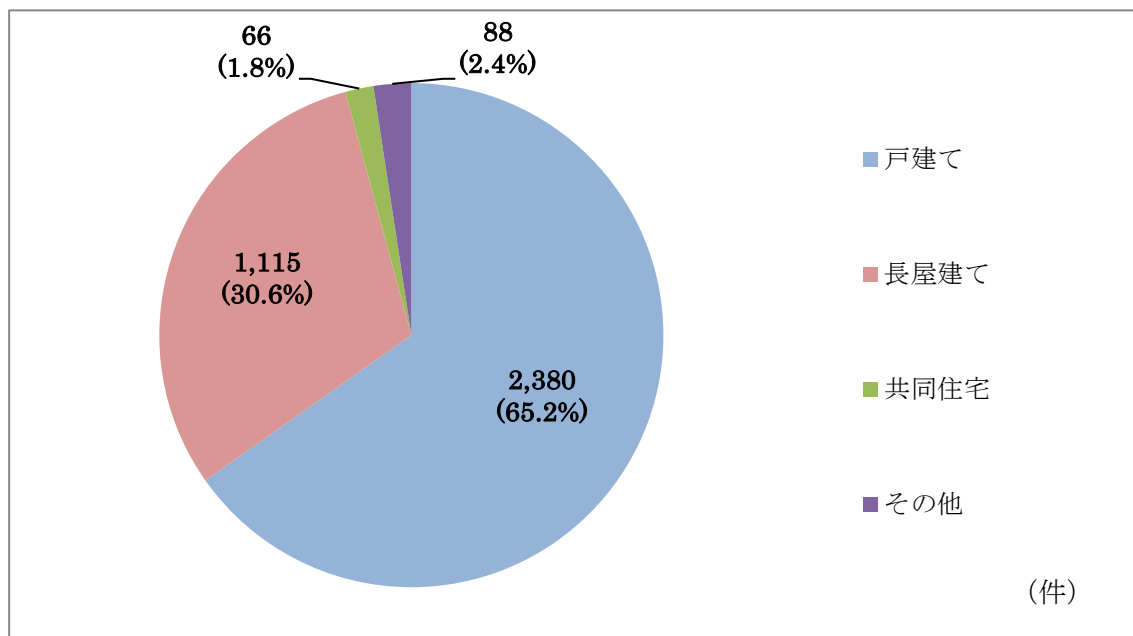


②建物に関するデータ

(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。

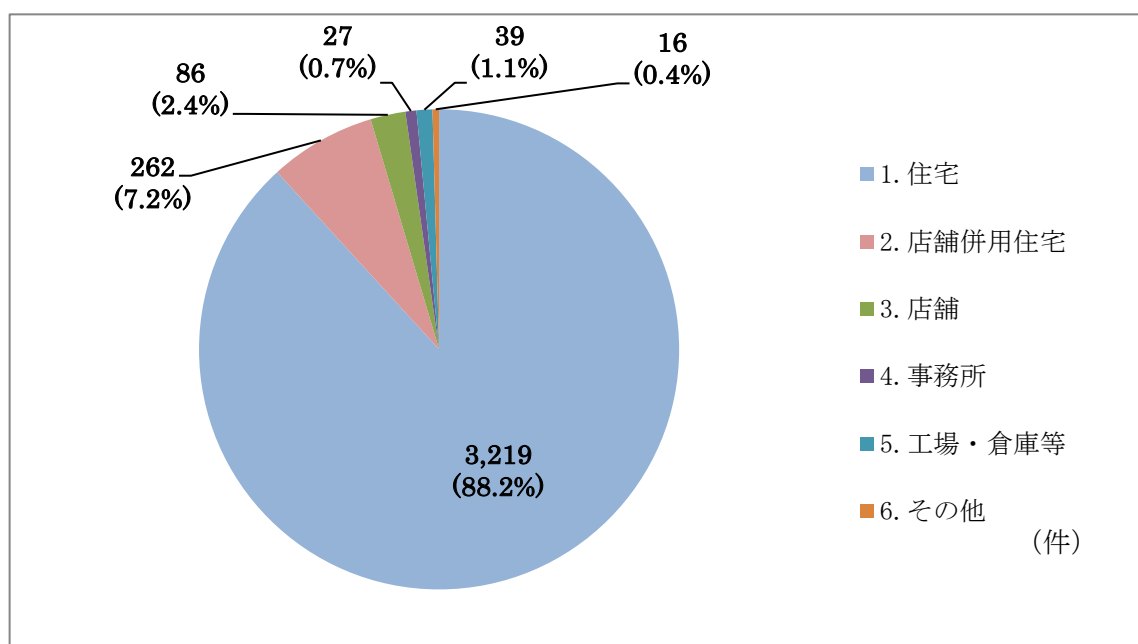
図8 種別



(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

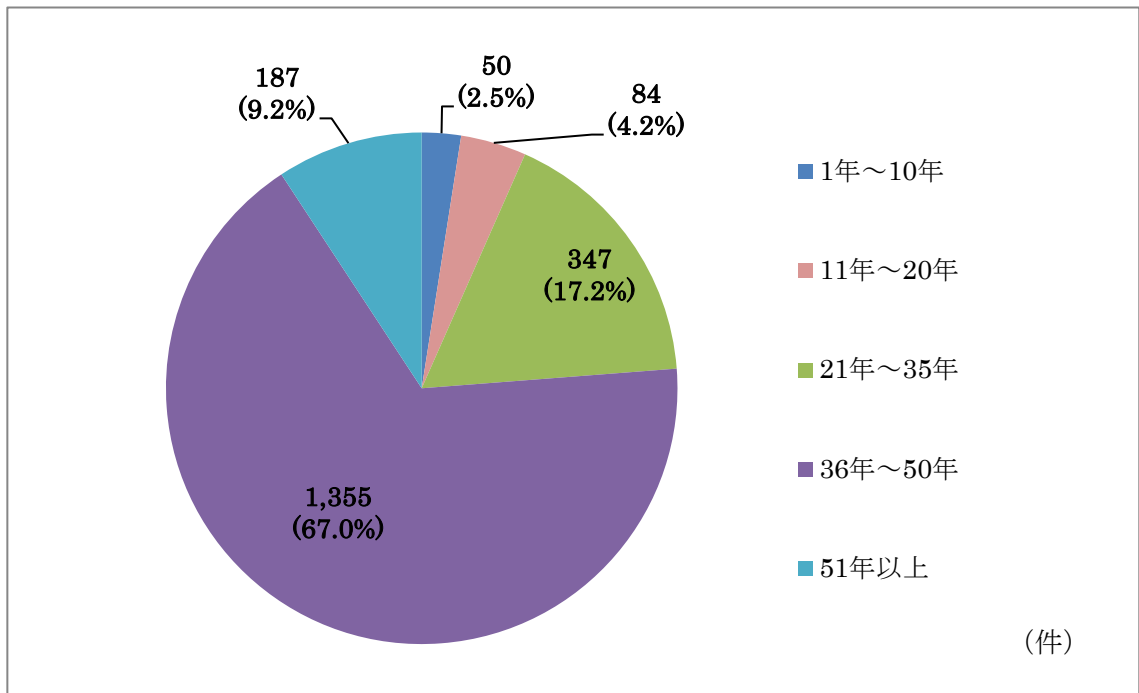


(ウ) 築年数

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。）

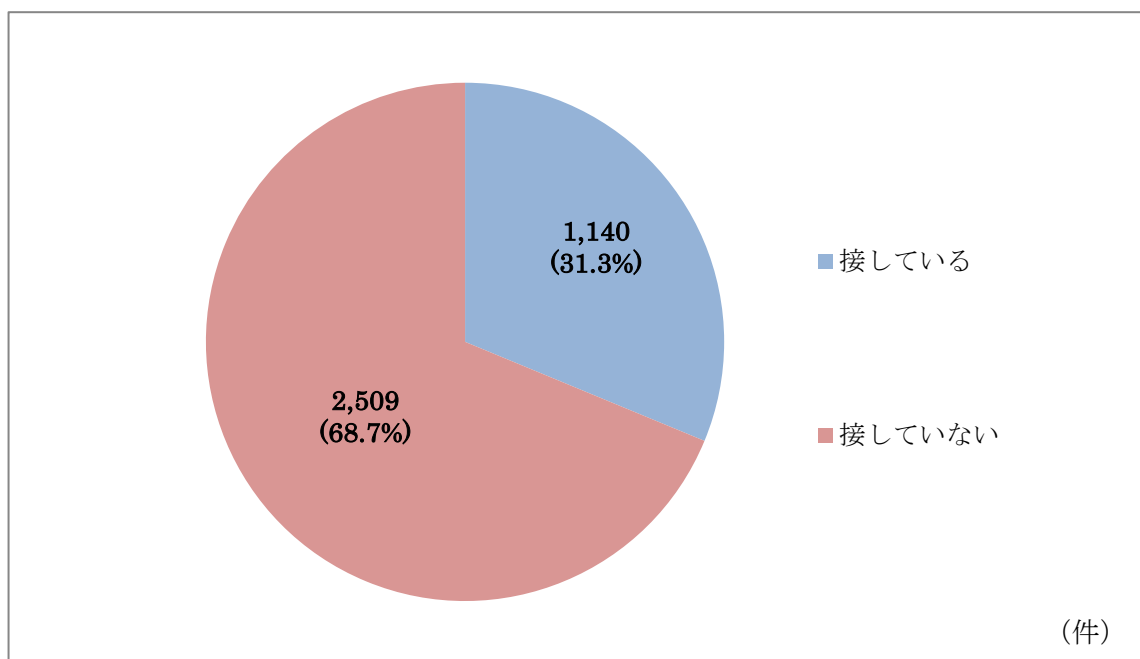
図 1 0 築年数



(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 1 1 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、半径 500m 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 500m 圏内

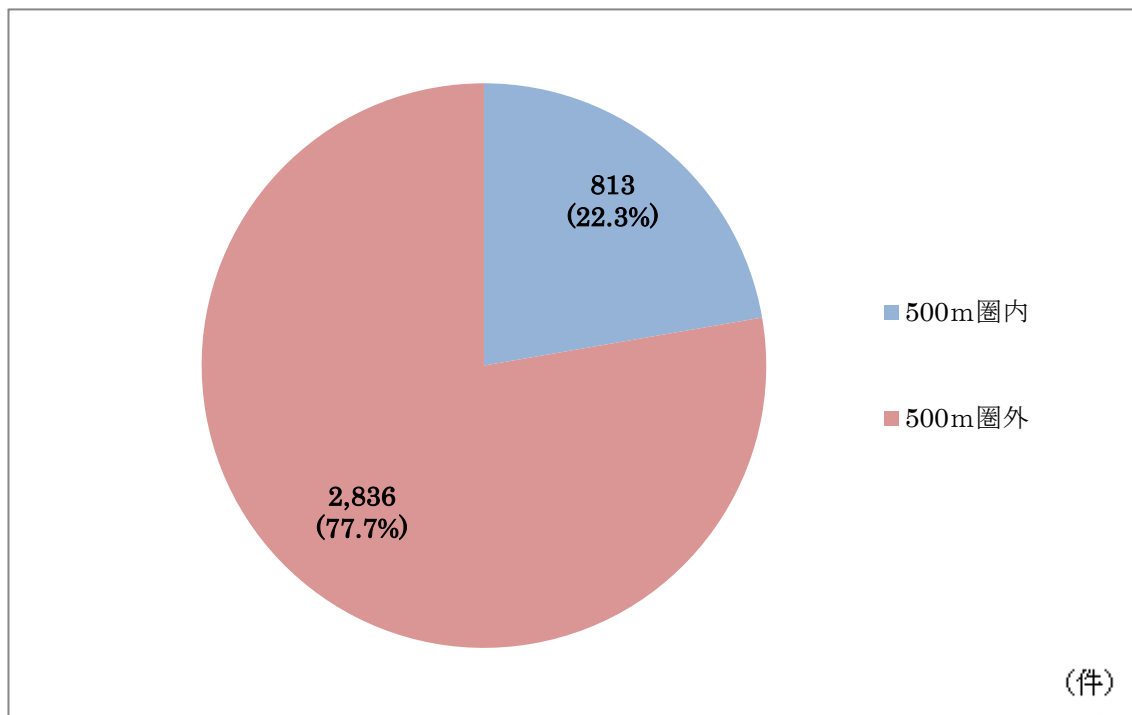
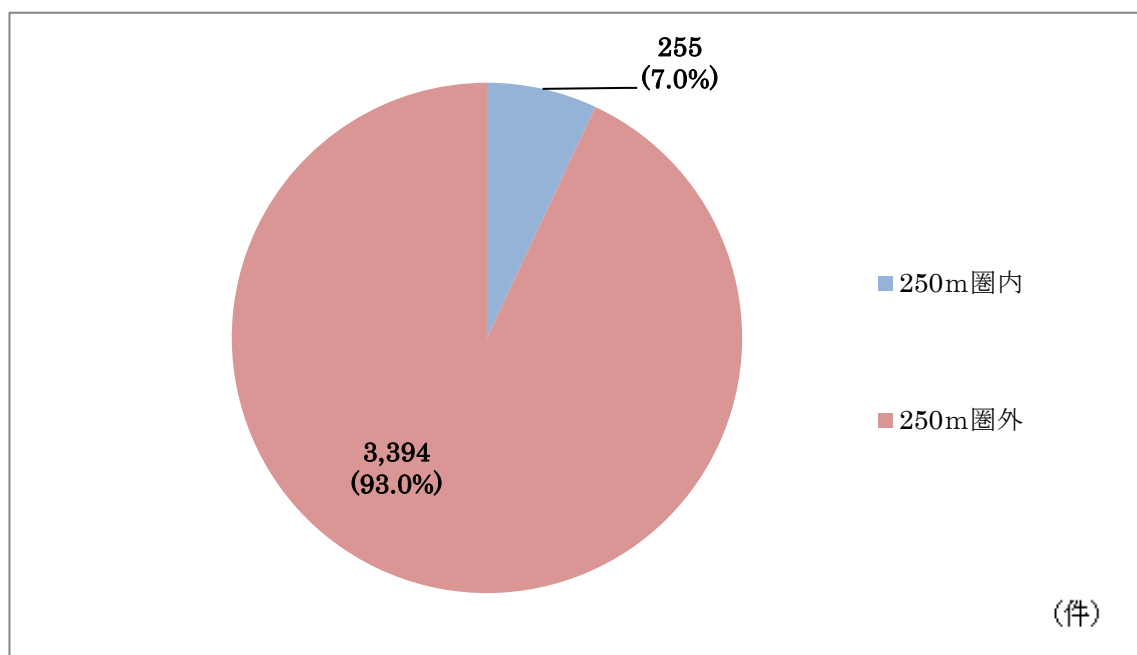


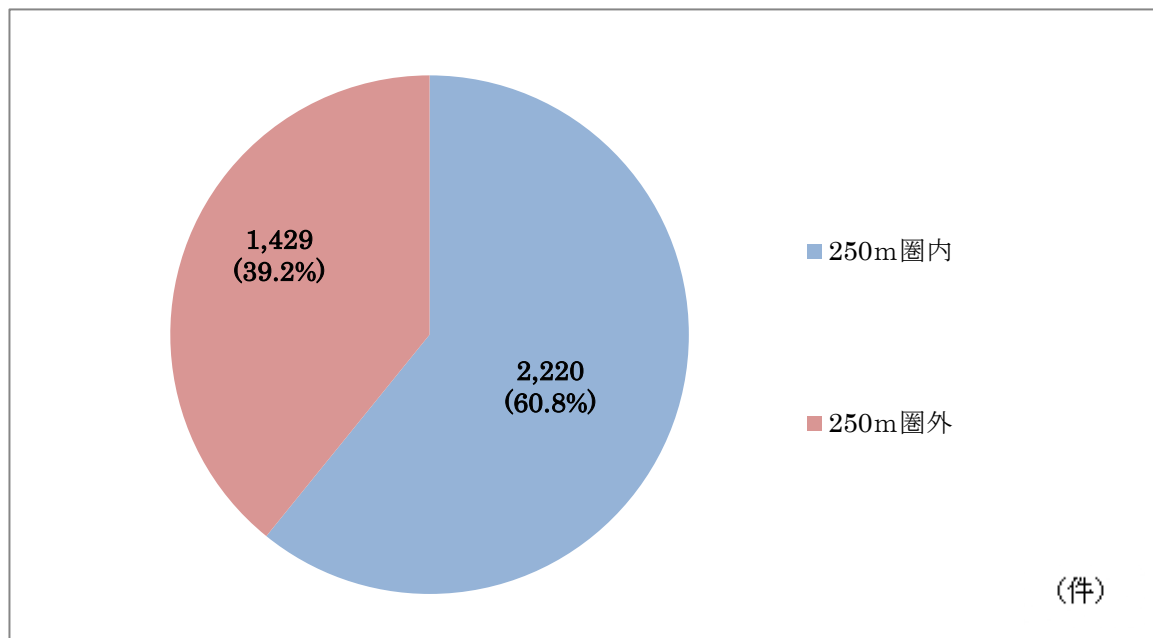
図 1 3 鉄道駅から半径 250m 圏内



(オ) 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 4 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 1 6から図 1 8に記載しています。

図 1 5 空家等・空き長屋の管理状態

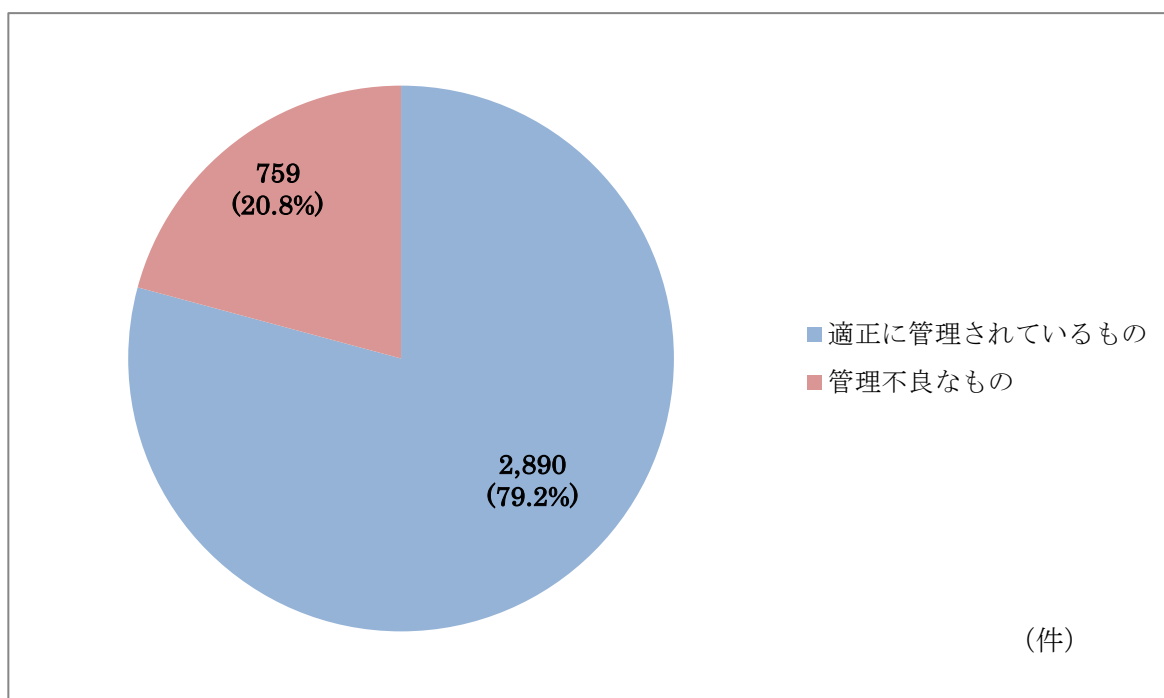


図 1 6 管理不良（保安上の問題）

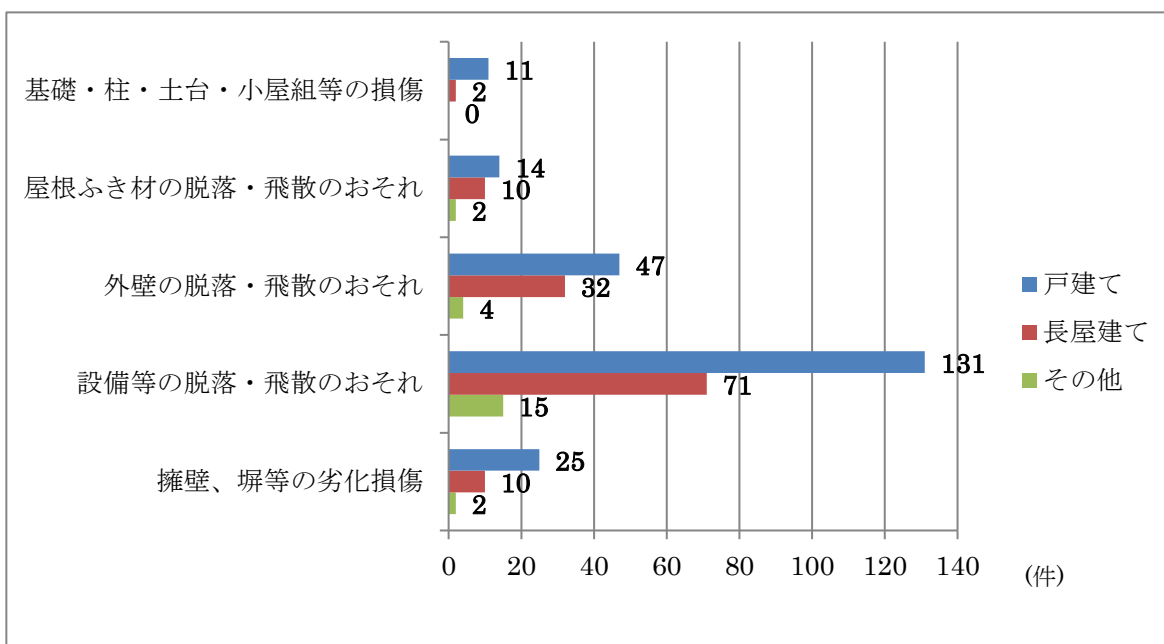


図 17 管理不良（衛生、生活環境上の問題）

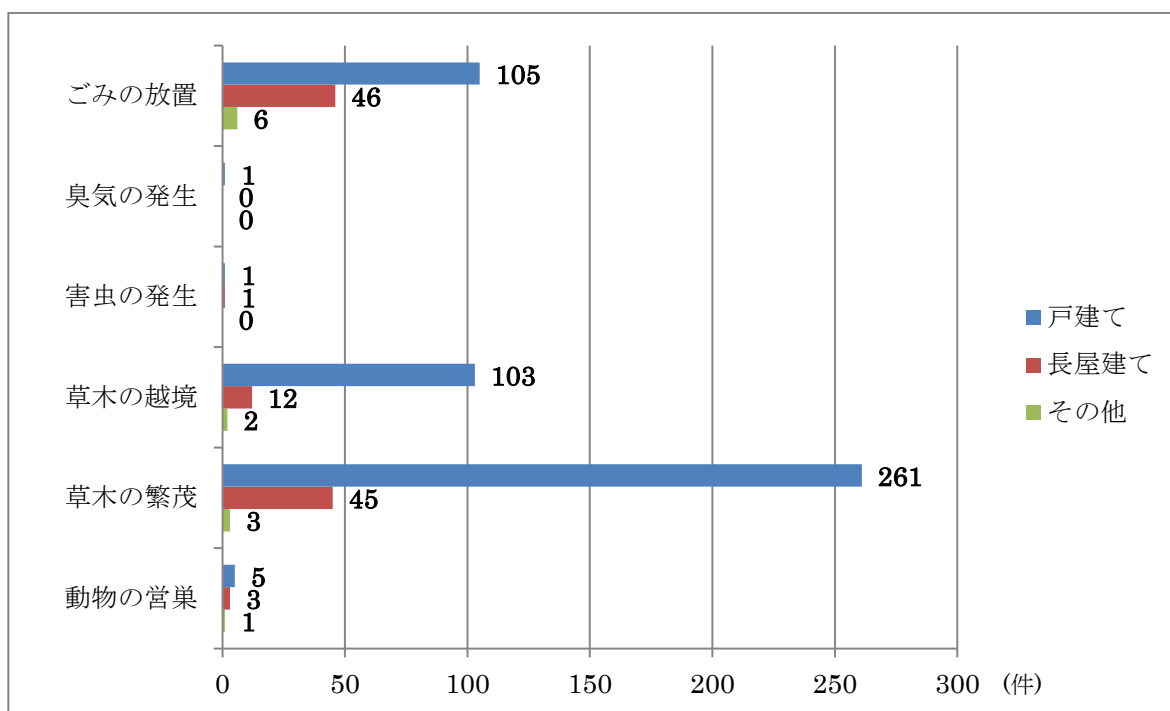
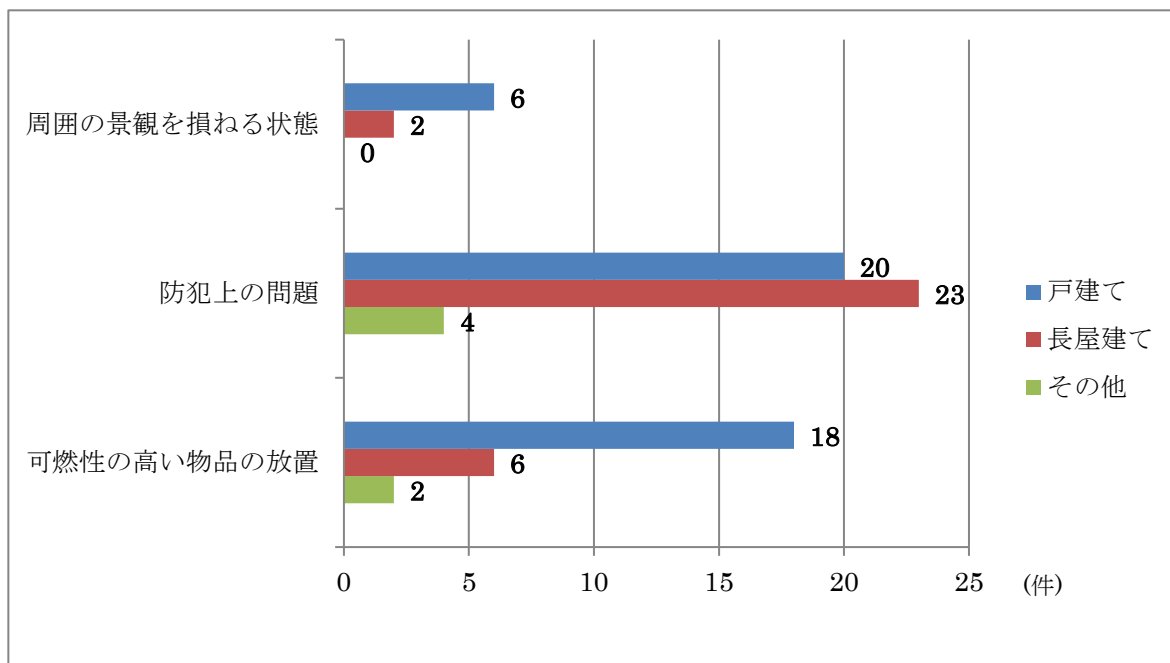
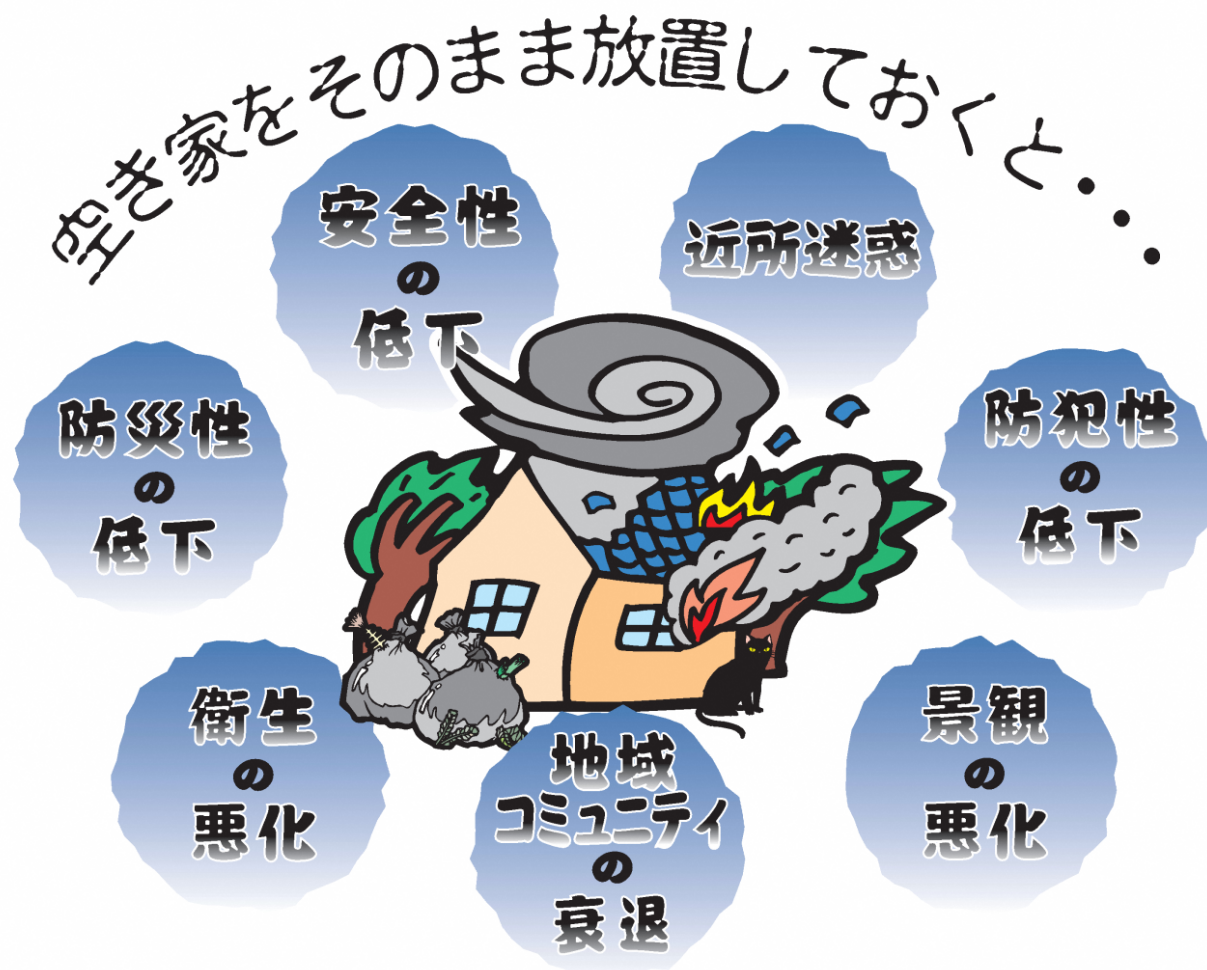


図18 管理不良（その他）



住宅をお持ちの みなさまへ



大阪府内では空き家数が年々増加しており、平成 25 年住宅・土地統計調査（確報値）においては、約 68 万戸、空き家率 14.8%となっています。空き家の増加は、まちの防犯性、防災性の低下や都市景観上の問題を生じるとともに、地域コミュニティの衰退を招くことから、社会問題となる恐れがあります。

こうなる前にご相談ください！

空き家相談窓口のご案内

大阪府  ・大阪の住まい活性化フォーラム





居住中から空き家になったときのことを考えておきましょう



住宅は、居住者の移転や世代交代等で、空き家になることがあります。住む人がいなくなった時に円滑に継承していくためには、住んでいるときからの準備が必要です。

例えば、

権利関係の整理

空き家を賃貸、売却する場合に避けて通れないのが、建物と土地の権利関係です。

荷物整理

空き家の利活用の最大のネックは、家財や荷物です。



空き家になったら、早く対応することが重要です！

空き家を放っておくとかえってお金がかかる！？

建物の劣化が進行すると、改修や修繕、雑草や害虫の除去、建物の補修などの費用が大きくなります。

空き家と賃貸住宅では、相続税がちがう！？

相続税は、評価額が基礎控除額を超えた分にかかってきます。空き家にしているより賃貸住宅にしていた方が、相続税を計算する際の評価額が低くなることもあります。

住まなくなった家売るなら・・・

マイホームを売った譲渡所得は最高 3,000 万円まで控除されますが、住まなくなって3年以上経つと居住用財産として扱ってもらえず、課税されます。

空き家の放置が思わぬ損害を生むことに！？

空き家を放置し、他人の生命や身体、財産に被害を与えた場合は、空き家の所有者等の責任となり、損害賠償を問われることもあります。

空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されました！（平成27年5月26日）

法に基づき勧告された場合は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることがあります。



空き家に関する情報については！

大阪の空き家 相談・情報サイト by 大阪の住まい活性化フォーラム

空き家の相談窓口や行政支援、便利情報等を紹介しています。詳しくは下記ホームページをご覧ください。

ホームページ：

<http://akiya.osaka-sumai-refo.com/>

国土交通省住宅局

国の主な支援制度や地方公共団体の取組み事例等を紹介しています。詳しくは下記ホームページをご覧ください。

ホームページ：[国土交通省](#) [空家](#) [検索](#)

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

所有されている家に

住まなくなったら、

適正な管理

そのままだいいけど、周りに迷惑かけたくない！



- ・通風・換気・通水
- ・ポストの管理
- ・外周の清掃、庭木の剪定、草取り
- ・屋根や外部まわりの点検 など

現状を維持する場合は、定期的なメンテナンスが必要です。

- ・雨漏りなどを発見した場合は補修が必要です。放置すると構造部材が腐朽するなど、急激に劣化するおそれがあります。
- ・遠方にお住まいなど、ご自身での管理が難しい場合は、空き家管理サービスを利用するのも1つの方法です。
- ・近隣との関係が良好だと、異常があった場合などの連絡や対処もやりやすいものです。



遠方や住む予定のないご実家等を

相続したら、

売却

誰かに使ってもらえたら家が喜ぶかも！



人が住んでいない住宅は早く傷みます。ご自身で住む予定のない場合は、人に住んでもらうことも考えましょう。

- ・住宅を売却や賃貸する場合は、不動産業者に仲介を依頼するのが、一般的です。
- ・不動産業者が取り扱っていない山間部などでも、市町村の空き家バンクで賃貸や売却ができる場合もあります。
- ・将来の利用予定がある場合は、契約更新がない「定期借家契約」もあります。

賃貸

親を呼び寄せて

実家が空き家になったら、

除却（解体）



空き家や空き地がまちづくりに活かされている例もあります。



空き家を店舗に



解体後の空き地をポケットパークに



解体後の空き地を家庭菜園に

まだ使えるかな？
壊した方が
いいかな？



住宅を除却（解体）して土地を活かす方法もあります。

- ・家庭菜園
- ・駐車場
- ・賃貸 など

- ・土地活用の可能性は、場所によって様々です。不動産業者や建築士等にお問い合わせください。
- ・市町村の空き家バンクに空き地を登録できる場合もあります。



ご相談にあたってのQ & A



相談は無料ですか？事前に予約が必要ですか？

電話相談は15分まで無料です。それ以上の場合は有料となる場合があります。
窓口に来られて面談による相談をご希望される場合は、事前に各相談窓口と調整してください。（相談窓口によっては無料面談を行っていない場合があります。）



匿名での相談はできますか？

相談はできます。
ただし、相談内容によっては専門の団体（サポーター団体）と連携して対応することがあります。その際には、氏名・相談の概要をお伺いすることで、相談窓口と専門の団体（サポーター団体）と連携した対応が可能となります。（個人情報相談以外に使用することはありません。）



相談する際に、どんな項目を聞かれますか？

相談の際には、以下の項目等をお聞きしますので、ご用意ください。
☐ 空き家になって何年ですか
☐ 空き家の利活用等について関係者と合意されていますか
☐ 耐震性はありますか ☐ 土地、建物の登記はされていますか
☐ 隣地境界は確定していますか ☐ 空き家の荷物・ゴミ等は処分されていますか 等



まだ、空き家ではありませんが、相談できますか？

もちろん可能です。住宅を円滑に継承していくためには、ご家族で話し合っ
て、早めに準備しておくことが重要です。



業者を紹介してもらえますか？

既存住宅現況検査を行うインスペクター以外の業者の紹介はできません。



実家を相続したのですが、住む予定がありません。
どうしたらいいでしょうか？

放置しておくと様々な弊害を起こす可能性がありますので、少なくとも定期的な管理が必要です。また、人が住んでいたほうが住宅の傷みも少なく、地域のためにもなるので、ご自身で使う予定がない場合は、賃貸や売却なども検討されることをお勧めします。



近所の空き家が倒壊しそうで、困っているのですが、相談できますか？

ご近所の倒壊しそうな空き家については、お住まいの市町村にご相談ください。
※詳しくは下記ホームページをご覧ください。



空き家相談窓口のご案内（無料※）【大阪の住まい活性化フォーラム 相談窓口】

（※15分を超える相談やインスペクターによる現況検査は有料となります）

空き家に関する相談を含め、中古住宅の売買やリフォームに関する相談をお受けします。
相談窓口に関する情報は下記ホームページか相談窓口一覧表をご覧ください。

ホームページ：<http://akiya.osaka-sumai-refo.com/>

（※大阪の住まい活性化フォーラムでは一定の要件を満たした団体を相談窓口として指定しております。ご相談には当該団体が責任をもって応じます。）

大阪の空き家 相談・情報サイト

検索

平成28年7月

大阪の住まい活性化フォーラム 「空き家相談窓口」について

●空き家も含めた様々なご相談に応じます

- ・電話による相談を基本とします。相談窓口によっては面談も行っていますので、事前にご連絡下さい。
- ・空き家の権利関係や維持管理、利活用から除却まで、お困りのことや疑問についてはお気軽にご相談ください。
- ・空き家のご相談のほか、住まいの性能・維持管理・リフォーム等に関する様々な相談に応じます。
- ・各団体には得意な相談分野がありますので、各相談窓口の紹介欄(裏面詳細一覧)をご参考にしてください。
- ・相談内容に応じて、専門の団体(サポーター団体)と連携し、適切に対応いたします。

●インスペクション(既存住宅現況検査)を行うインスペクターをご案内します

- ・住まいの性能・維持管理・リフォームを進めるにあたり、インスペクション(既存住宅現況検査)をご希望される場合は、インスペクターをご案内します。
- ・インスペクション(既存住宅現況検査)は目視等による検査(一次インスペクション)を基本とします。(有料)
- ・相談窓口によっては、既存住宅瑕疵保険に対応した現況検査、住宅の性能向上リフォームを実施する際の性能向上インスペクションなどに対応できる場所もあります。
- ・各相談窓口の紹介欄(裏面詳細一覧)をご参考に相談ください。

〈 相 談 窓 口 一 覧 〉

相談窓口	常駐相談員数 (その他の相談員数)	電話番号
公益社団法人 大阪府建築士会	1人 (24人)	06-6947-1966
一般社団法人 関西住宅産業協会	2人	06-6313-0321
公益社団法人 全日本不動産協会大阪府本部	1人 (10人)	06-6947-0341
NPO法人 住宅長期保証支援センター	2人 (15人)	06-6941-8336
NPO法人 住宅再生推進機構	1人 (3人)	06-6386-3692
NPO法人 『人・家・街 安全支援機構』	2人 (3人)	06-6456-1010
NPO法人 信頼できる工務店選び相談所・ 求められる工務店会	3人 (10人)	0120-46-5578
一般社団法人 日本住宅リフォーム産業協会近畿支部	1人 (3人)	06-6745-5162
一般社団法人 関西建築業協議会	2人 (3人)	06-6941-2525
一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会	1人 (11人)	06-6441-0881

大阪の住まい活性化フォーラムについて

【大阪の住まい活性化フォーラムとは】

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】 大阪府住宅まちづくり部都市居住課 電話：06-6941-0351(内線 3036)



上記団体の他、相談窓口をサポートする様々な専門の団体も参画しています。

一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会	0570-783-810	不動産流通に関するご相談
大阪司法書士会(大阪司法書士会相談センター)	06-6943-6099	相続・権利関係に関するご相談
大阪府住宅リフォームマイスター制度推進協議会	リフォームに関する団体が登録されていますのでホームページをご覧ください。(http://www.reform-meister.jp)	
大阪府住宅相談室	06-6944-8269	住まいに関する様々なご相談
一般財団法人 大阪住宅センター	06-6915-3580	既存住宅保険、住まいに関するご相談
大阪弁護士会	06-6364-5500	空家に関する法律問題

平成29年3月現在

〈 相談窓口詳細一覧 〉

窓口団体		窓口団体説明	インスペクション※
団体名	(公社) 大阪府建築士会	建築のプロフェッショナルである建築士が、電話・面接・現地での相談に応じます。既存住宅の現況検査は、目視等による調査により、住宅の劣化度、耐震安全性、適法性等の検査の他、増改築から建て替えまで、建築の専門分野の相談に対応いたします。	1次 2次 性能向上
住 所	〒530-0027 大阪市中央区谷町 3-1-17 高田屋大手前ビル 5 階		
電話相談	06-6947-1966		
受付時間	13:00～16:00 (土・日・祝祭日除く)		
そ の 他	☑面談 ☐メール:		
U R L	http://www.aba-osakafu.or.jp/		
団体名	(一社) 関西住宅産業協会	当協会は、総合建設業、地域ビルダー、建物管理業、流通業などの多様な事業者を擁しており、又、リフォームについても、住宅リフォームマイスター事業者の登録団体でもあり、総合的な相談をお受けします。	1次
住 所	〒540-0012 大阪市北区堂山町 1-5 三共梅田ビル 4 階		
電話相談	06-6313-0321		
受付時間	9:00～17:00 (土・日・祝祭日除く)		
そ の 他	☑面談 ☐メール:		
U R L	http://www.kanjukyo.or.jp/		
団体名	(公社) 全日本不動産協会大阪府本部	不動産取引の専門家集団です。瑕疵保険の事前検査、耐震診断、建築物石綿含有調査が出来る検査員の紹介が可能です。	1次 2次 性能向上
住 所	〒540-0012 大阪市中央区谷町 1-3-26 全大阪会館 2 階		
電話相談	06-6947-0341		
受付時間	10:00～16:00 (土・日・祝祭日、夏季休暇、年末年始除く)		
そ の 他	☑面談 ☐メール:		
U R L	http://osakahonbu.zennichi.or.jp/index.html		
団体名	NPO 法人 住宅長期保証支援センター	当センターは、新築、リフォーム、点検&お手入れ&いえるて、空き家管理・売買の悩み事等々の「住まいまるごと相談」をベテランの相談員がお受けしています。お気軽にお問い合わせください。	1次 2次 性能向上
住 所	〒540-0012 大阪市中央区谷町 1 丁目 7-4 MF 天満橋ビル 5 階		
電話相談	06-6941-8336		
受付時間	9:00～16:00 (土・日・祝祭日除く)		
そ の 他	☑面談 ☑メール: info@hws.or.jp		
U R L	http://www.hws.or.jp/		
団体名	NPO 法人 住宅再生推進機構	ワンストップ窓口として総合的な相談が可能です。従来の相談だけではなくコンサルティング要素を取り入れた提案方式ですので、ご相談者様に選択肢を提示させていただきます。リフォーム・改修・耐震診断、工事相談にもご対応させていただきます。	1次 2次 性能向上
住 所	〒564-0051 吹田市豊津町 18-37 江坂ビジネスゾーン 602 号		
電話相談	06-6386-3692		
受付時間	10:00～17:00 (日・祝祭日、夏季休暇、年末年始除く)		
そ の 他	☑面談 ☐メール:		
U R L	http://jutaku-saisei.org/akiya.html		
団体名	NPO 法人「人・家・街 安全支援機構」(略称 LSO)	阪神淡路大震災を教訓に市民と行政と専門家が一体となり、予想される巨大地震に備えて木造住宅の耐震化に向け日々様々な活動を行っております。特に 1000 人を超える一級建築士の会員が在籍し、有識者とのネットワークも構築しています。木造住宅の耐震に関することについてはどのようなことでもお気軽にご相談ください。	1次 性能向上
住 所	〒530-0001 大阪市北区梅田 2-5-5 横山ビル 8 階		
電話相談	06-6456-1010		
受付時間	9:00～17:00 (土・日・祝祭日、夏季休暇、年末年始除く)		
そ の 他	☑面談 ☐メール:		
U R L	http://www.npo-lso.info		
団体名	NPO 法人 信頼できる工務店選び相談所・求められる工務店会	①家の全体調査 (インスペクション) 木造住宅の耐震診断と耐震補強 ②高齢者や障害者への心身・心理両面に配慮した改修 ③省エネ、省資源、リサイクル等の環境負荷削減と室内の快適性 (断熱) (遠方の方は大阪市内でも面談相談が可能です。お問い合わせください。)	1次 2次 性能向上
住 所	〒569-0053 高槻市春日町 15-18		
電話相談	0120-46-5578		
受付時間	9:00～17:00 (土・日・祝祭日、夏季休暇、年末年始除く)		
そ の 他	☑面談 ☑メール: yyy@iwaiwoods.co.jp		
U R L	http://www.good-ccc.jp/		
団体名	(一社) 日本住宅リフォーム産業協会近畿支部	1983 年 10 月に設立された日本で初めて、そして現在では国内最大の「リフォーム関連企業」の全国組織です。「安心・安全な住まいづくり」をモットーに 30 年の信頼と実績でお応えします。さらに、2014 年 12 月 9 日に国土交通省の住宅リフォーム事業者団体に認定、登録されました。	1次
住 所	〒535-0031 大阪市旭区高殿 2-11-15		
電話相談	06-6745-5162		
受付時間	9:00～17:00 (土・日・祝祭日除く)		
そ の 他	☑面談 ☑メール: Jerco.fy@sirius.ocn.ne.jp		
U R L	http://www.jerco-kinki.com/		
団体名	(一社) 関西建築業協議会	当協議会は、新築住宅、リフォーム工事から空き家等の相談・維持管理まで会員のネットワークで情報提供や消費者相談等を実施しています。空き家をお持ちの方、これから空き家予定の方、空家の維持管理についても電話相談いたします。お気軽にお問い合わせください。	1次 2次 性能向上
住 所	〒540-0012 大阪市中央区谷町 1 丁目 7-4MF 天満橋ビル 5 階		
電話相談	06-6941-2525		
受付時間	9:00～16:00 (土・日・祝祭日除く)		
そ の 他	☑面談 ☑メール: earth@kankenkyou.jp		
U R L	http://www.kankenkyo.jp		
団体名	(一社) 大阪府不動産コンサルティング協会	不動産に関連する様々な免許や資格を持つ専門家の集団であり、ワンストップで総合的な相談を受けることが可能です。	1次 2次 性能向上
住 所	〒530-0005 大阪市北区中之島 3-1-8 リバーサイドビル		
電話相談	06-6441-0881		
受付時間	10:00～16:00 (土・日・祝祭日、夏季休暇、年末年始除く)		
そ の 他	☑面談 ☐メール:		
U R L	http://oreca.jp/		

※ 1 次: 目視等を中心とした非破壊による現況調査 2 次: 破壊調査も含めた詳細な調査 性能向上: リフォームの実施前後に現況調査・検査

(平成 29 年 7 月現在)

空き家・空き地の総合相談窓口について

全国的に空き家・空き地が増加し、防災・防犯面や倒壊のおそれなどの安全面の不安、害虫の発生などの公衆衛生の悪化、地域の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。

空き家や空き地は、基本的には所有者の責任において、管理されることが前提ですが、適正に管理が行われず、周辺住民のみなさんの生活環境に悪影響を及ぼしている事例があり、市への相談が増えてきています。

相談の内容は、公衆衛生の悪化や建築物の危険性、利活用に関することなど、多岐にわたるため、平成 29 年 4 月より、空き家・空き地に関する相談を最初に受け付ける総合相談窓口を設置しました。

<総合相談窓口>

環境部 環境保全課

電話番号：050-7102-6008

※ご相談の内容に応じて、以下の各担当課が対応いたします。

相談の内容例	担当部課名
空き家・空き地で、草木の繁茂や衛生上の問題がみられる	環境部 環境保全課
空き家で、老朽化等による損壊、倒壊のおそれがある	都市整備部 建築安全課
所有・管理する空き家の活用や住み替え等に関する事	都市整備部 景観住宅整備課
空き家の門扉が開いている、窓ガラスが割れている等、防犯面での不安	市民安全部 危機管理室

8. 諮問書

都 観 第 254 号
平成 28 年 11 月 24 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

枚方市空家等対策計画の作成について（諮問）

枚方市空家等対策協議会条例（平成 27 年枚方市条例第 36 号）第 3 条第 3 号の規定に基づき、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るなか、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という）が平成 26 年 11 月 27 日に公布され、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。

本法では、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、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こととされています。

本市におきましても、人口減少や既存住宅等の老朽化等に伴い、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中、地域住民の生活環境を損なうなどの影響が懸念されており、市民の安全で安心な生活環境の保全と、空き家の活用の促進を図るため、枚方市空家等対策計画の作成に取り組めます。

つきましては、空家等対策計画の作成に向けて、貴協議会の意見を求めるものです。

9. 審議過程

開催日		審議事項
平成 28 年度第 1 回協議会 平成 28 年 11 月 24 日		・協議会規約の一部改正について ・「枚方市空家等対策計画の作成について」諮問 ・計画作成部会の設置及び部会委員の指名
計 画 作 成 部 会	平成 28 年度 第 1 回 平成 28 年 11 月 24 日	・部会長、副部会長の選任について ・現状及び施策の方向性について ・今後のスケジュールについて
	第 2 回 平成 29 年 2 月 9 日	・枚方市空家等対策計画に関する施策について ・今後のスケジュールについて
	平成 29 年度 第 1 回 平成 29 年 4 月 27 日	・空家等実態調査における既存資料調査結果について ・枚方市空家等対策計画に関する施策について ・枚方市空家等対策計画の基本的事項について ・今後のスケジュールについて
	第 2 回 平成 29 年 6 月 30 日	・空家等実態調査結果の概要について ・答申（素案）について ・今後のスケジュールについて
	第 3 回 平成 29 年 7 月 27 日	・答申案について

10. 枚方市空家等対策協議会構成員名簿

(平成 29 年 7 月現在)

氏名	現職等
岡 絵理子	関西大学 環境都市工学部 建築学科教授
小川 哲男	公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 監事
狩野 史男	枚方市コミュニティ連絡協議会 会長
川島 吉博	大阪司法書士会
妹尾 和江	公益社団法人 全日本不動産協会 大阪府本部 理事
染林 薫	枚方市社会福祉協議会 地域福祉課長
○高瀬 久美子	コスモ法律事務所 弁護士
鳥野 耕平	一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 京阪河内支部 相談役
中村 久美	京都ノートルダム女子大学 生活福祉文化学部教授
西中 丈児	枚方寝屋川消防組合消防本部 予防部次長
松尾 賢	大阪土地家屋調査士会 副会長
三宅 眞理	関西医科大学 医学部講師
◎村上 武則	大阪大学 名誉教授
伏見 隆	枚方市長

(順不同、敬称略)

◎は会長、○は副会長

11. 枚方市空家等対策協議会計画作成部会委員名簿

(平成 29 年 7 月現在)

氏名	現職等
岡 絵理子	関西大学 環境都市工学部 建築学科教授
小川 哲男	公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 監事
狩野 史男	枚方市コミュニティ連絡協議会 会長
川島 吉博	大阪司法書士会
妹尾 和江	公益社団法人 全日本不動産協会 大阪府本部 理事
染林 薫	枚方市社会福祉協議会 地域福祉課長
○高瀬 久美子	コスモ法律事務所 弁護士
鳥野 耕平	一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 京阪河内支部 相談役
中村 久美	京都ノートルダム女子大学 生活福祉文化学部教授
西中 丈児	枚方寝屋川消防組合消防本部 予防部次長
松尾 賢	大阪土地家屋調査士会 副会長
三宅 眞理	関西医科大学 医学部講師
◎村上 武則	大阪大学 名誉教授

(順不同、敬称略)

◎は部会長、○は副部会長

12. 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) 環境部担当副市長

(2) 環境部長

(事務局)

第7条 協議会の事務局は、枚方市役所環境部環境保全課に置く。

(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。

13. 枚方市空き家対策検討委員会委員構成

(平成 29 年 7 月現在)

空き家対策検討委員会

委員長	環境部担当副市長
副委員長	環境部長、都市整備部長
委員	総合政策部長、市民安全部長、総務部長、財務部長、産業文化部長、 長寿社会部長、福祉部長

空き家対策検討委員会幹事会（関係課長等で構成する、委員会の下部組織）

幹事長	環境部次長
副幹事長	都市整備部次長
幹事	企画課長、市民活動課長、危機管理室課長、コンプライアンス推進課長 財政課長、資産税課長、商工振興課長、長寿社会総務課長、福祉総務課 長、環境保全課長、都市計画課長、景観住宅整備課長、建築安全課長