

（新）

網掛け：修正・追加

（旧）

：修正 下線：削除

1

<改定>

第 2 次

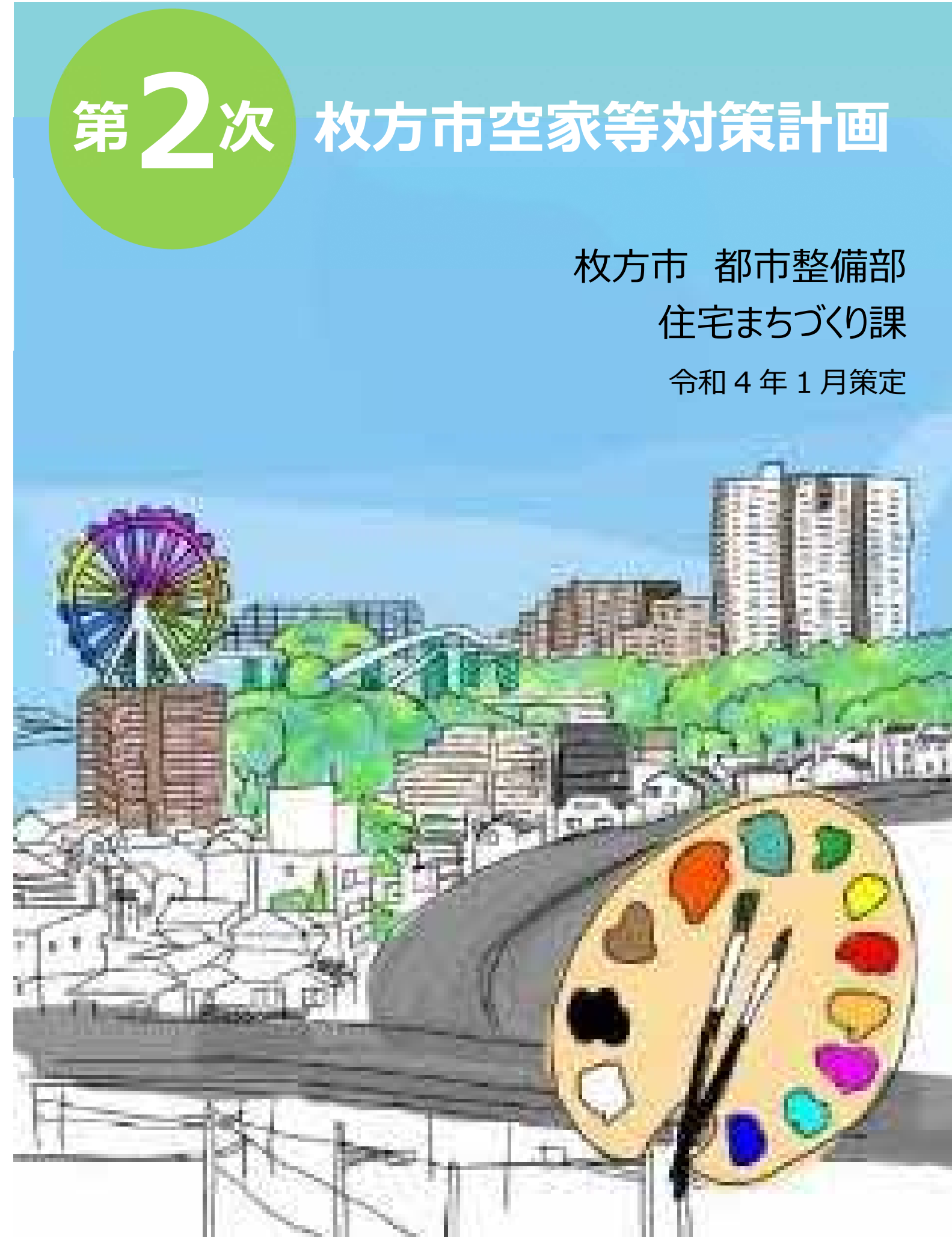
枚方市空家等対策計画

（素案）

令和〇〇年〇〇月

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	32
第5章 計画の推進	33
1. 計画の推進体制	33
2. 計画の推進管理	34
資料編	35

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 8 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 7 条第 1 項の規定に基づく「枚方市空家等対策計画」を策定、**また、その次期計画となる「第 2 次枚方市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を令和 4 年 1 月に策定し、**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。

人口減少が進む中、今後も空き家の増加が見込まれることから、国は空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」（以下「改正法」という。）を令和 5 年 1 月 13 日に施行しました。

このたび、改正法が施行されたことに伴い、これらの内容を踏まえ、必要な見直しを行うため本計画を改定します。

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。

R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)
	法改正								
			▲改定						第 3 次計画策定▲

▲策定

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 (⑤) ⑤のうち、著しく悪影響を及ぼすおそれがあるもの(⑦) ⑤のうち、 放置すれば特定空き長屋になるおそれがあるもの(⑨)	使用がなされていないことが常態である宅地 (④) ④のうち、著しく悪影響を及ぼすおそれがある土地 (⑥) ④のうち、 放置すれば特定空き地になるおそれがあるもの(⑧)
		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) ①のうち、 放置すれば特定空家等になるおそれがあるもの(③)	
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。
【管理不全空家等】（法第13条第1項）…③ そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれの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）…④
現に建築物の敷地でない宅地（ 宅地造成及び特定盛土等規制法 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）…⑤
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）…④+⑤
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。

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。

(新)

網掛け：修正・追加

- 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。

【管理不全空き地】(新規項目)・・・⑧

そのまま放置すれば特定空き地に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空き地をいう。

【管理不全空き長屋】(新規項目)・・・⑨

そのまま放置すれば特定空き長屋に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空き長屋をいう。

【管理不全空き地等】(新規項目)・・・⑧+⑨

管理不全空き地及び管理不全空き長屋をいう。

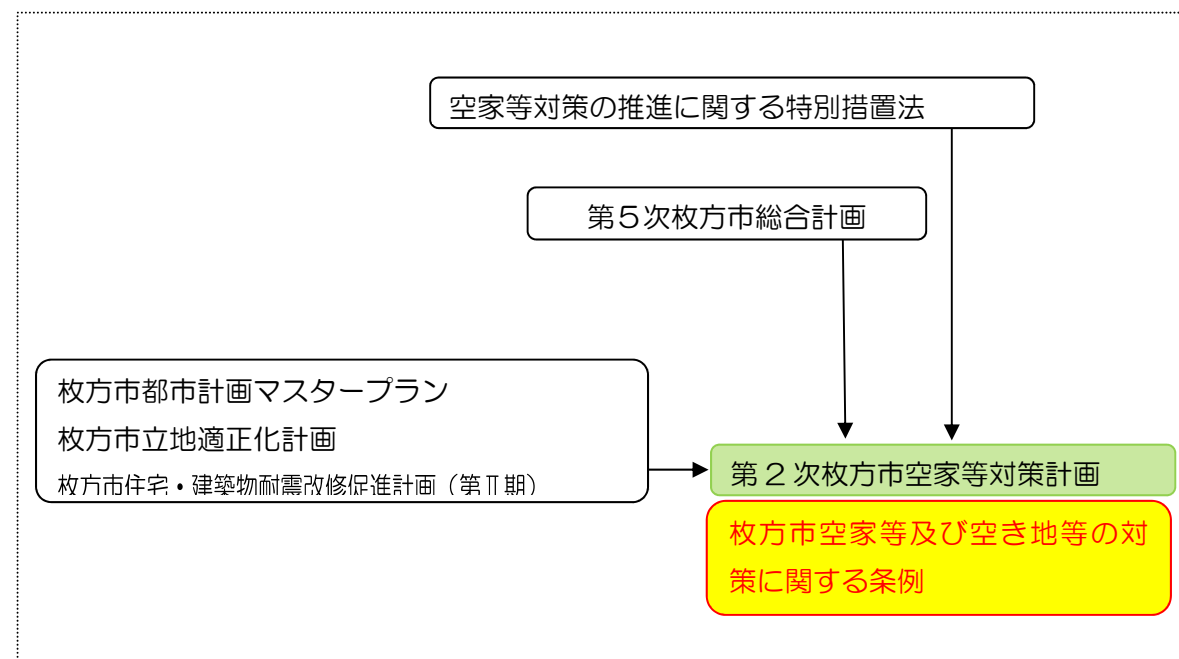
5) 計画の地区

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 7 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



(旧)

：修正 下線：削除

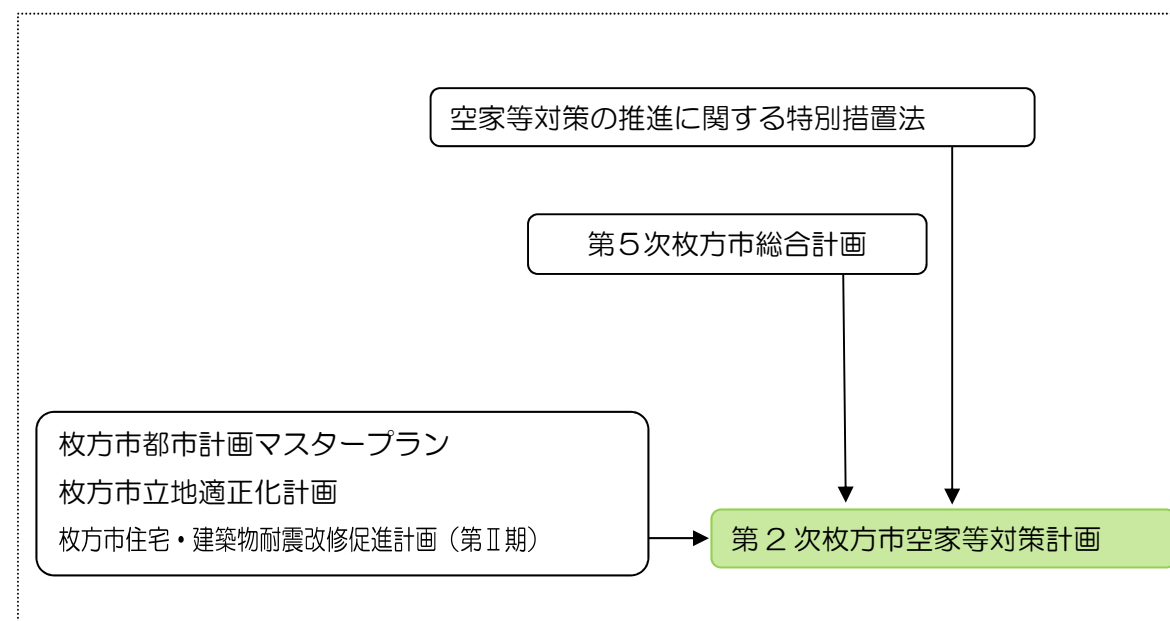
5) 計画の地区

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



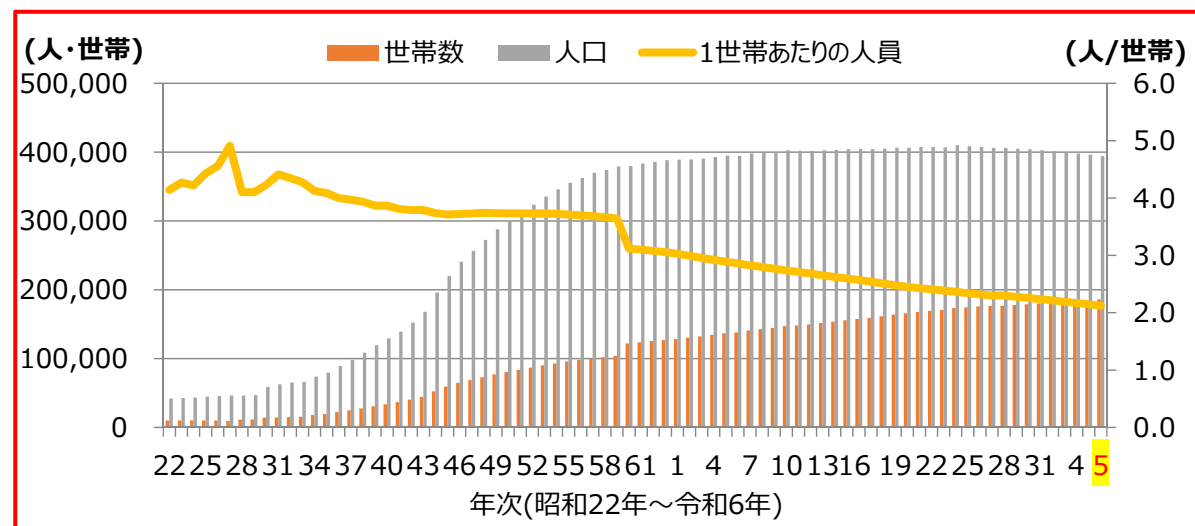
2 現状と課題

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、**令和 5（2023）年度は 394,221 人、世帯数は増加し続け、令和 5 年（2023）年は 185,778 世帯（1 世帯あたりの人員 2.1 人）となっています。**

図 3 人口と世帯の推移

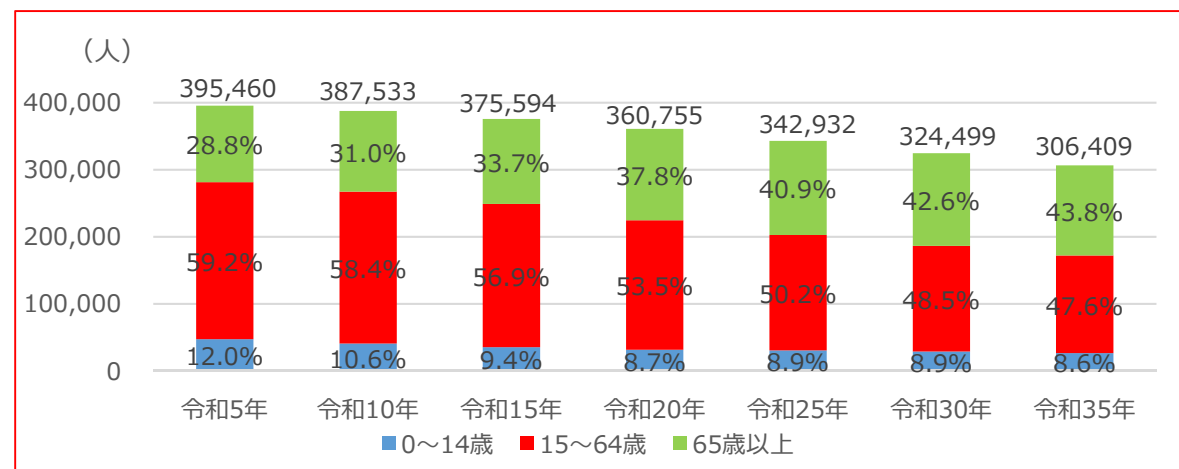


出典：第 53 回枚方市統計書（令和 5 年版）

(2) 将来人口推計

本市が行った将来人口推計では、**令和 5（2023）年から令和 35（2053）年までに約 89,100 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 5 年 11 月）

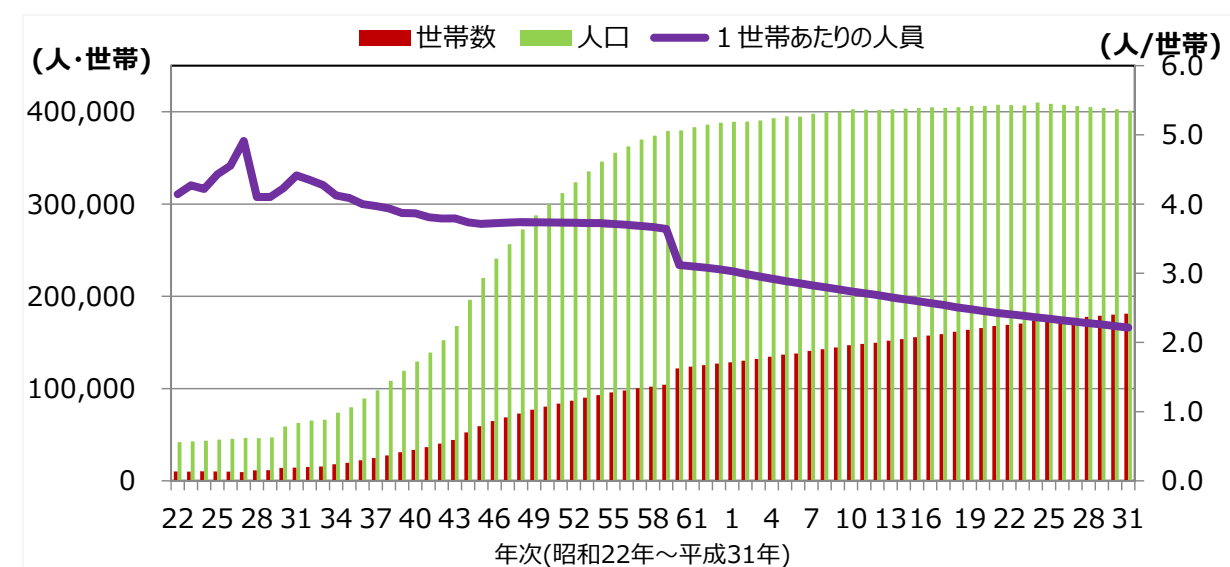
2 現状と課題

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

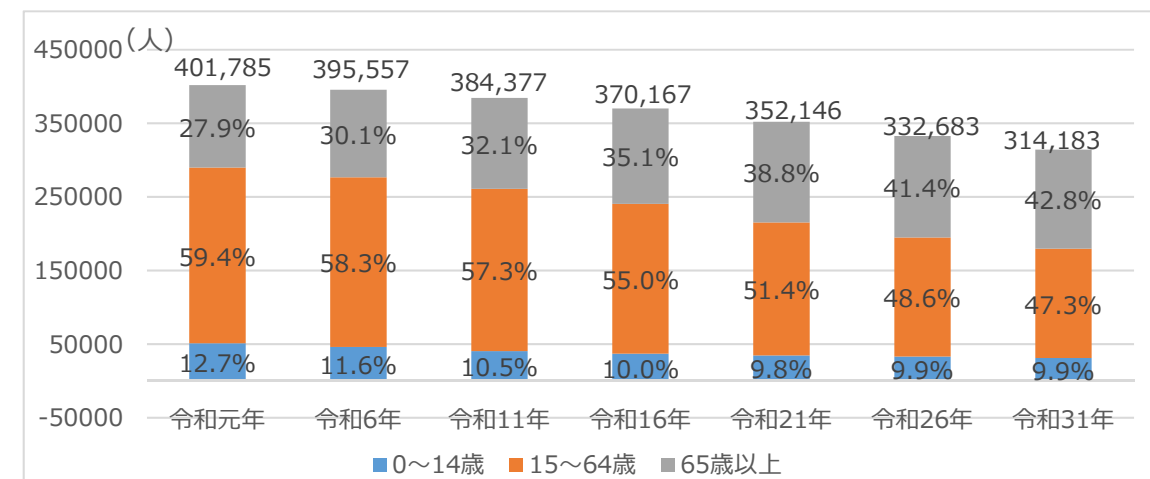


出典：第 49 回枚方市統計書（平成 31 年版）

(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）

(新)

網掛け：修正・追加

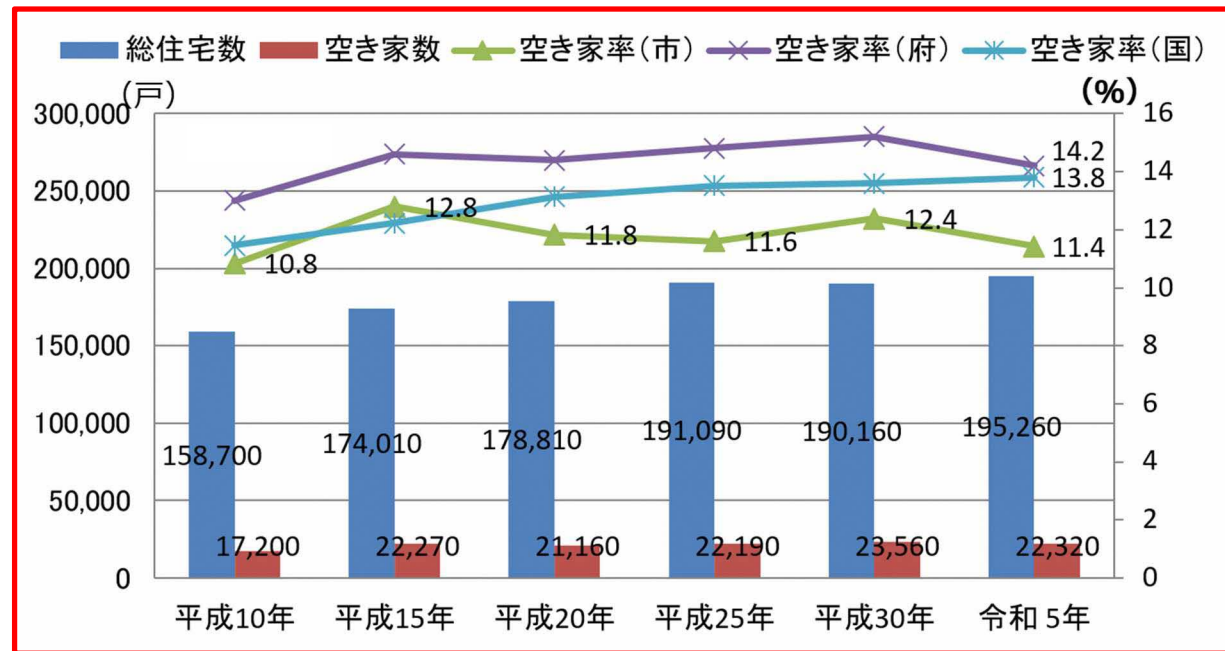
2) 枚方市の住宅の状況

(1) 総住宅数と空き家数

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。最新の調査は令和5年に行われており、空き家数及び総住宅数に占める空き家率は全国的に増加傾向にあります。大阪府と本市については、いずれも平成30年から減少しています。

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 枚方市の総住宅数、空き家数及び空き家率

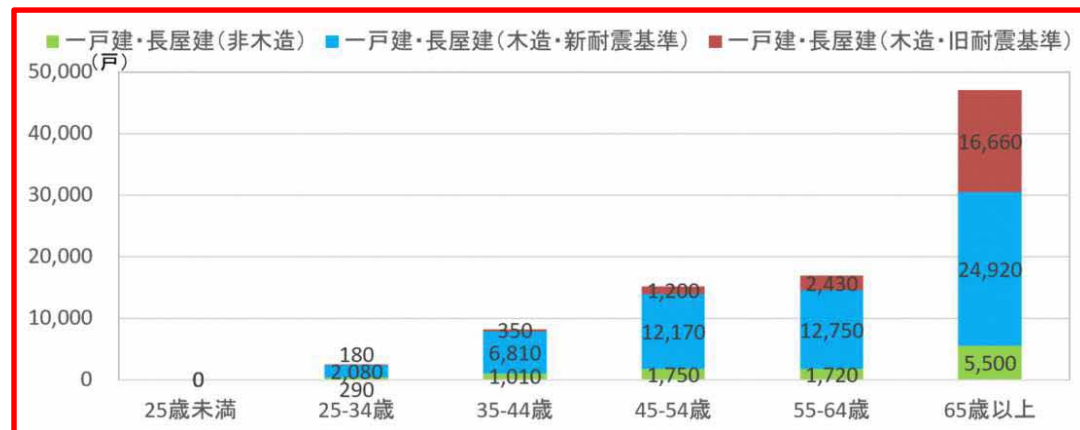


(出典：総務省「2023(令和5)年 住宅・土地統計調査」)

(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「2023(令和5)年 住宅・土地統計調査」)

(旧)

：修正 下線：削除

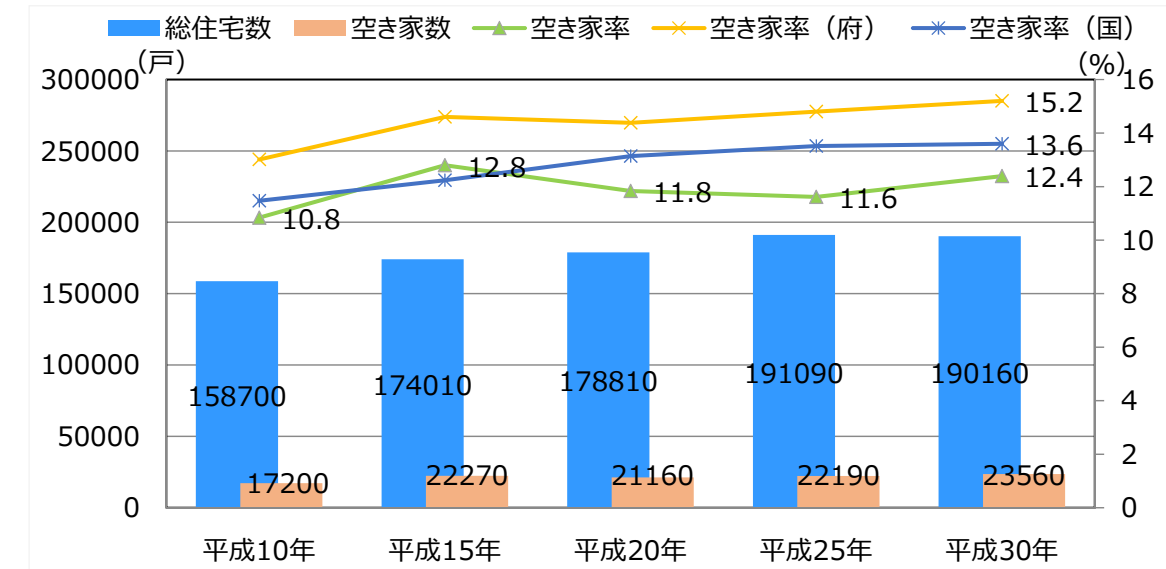
2) 枚方市の住宅の状況

(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

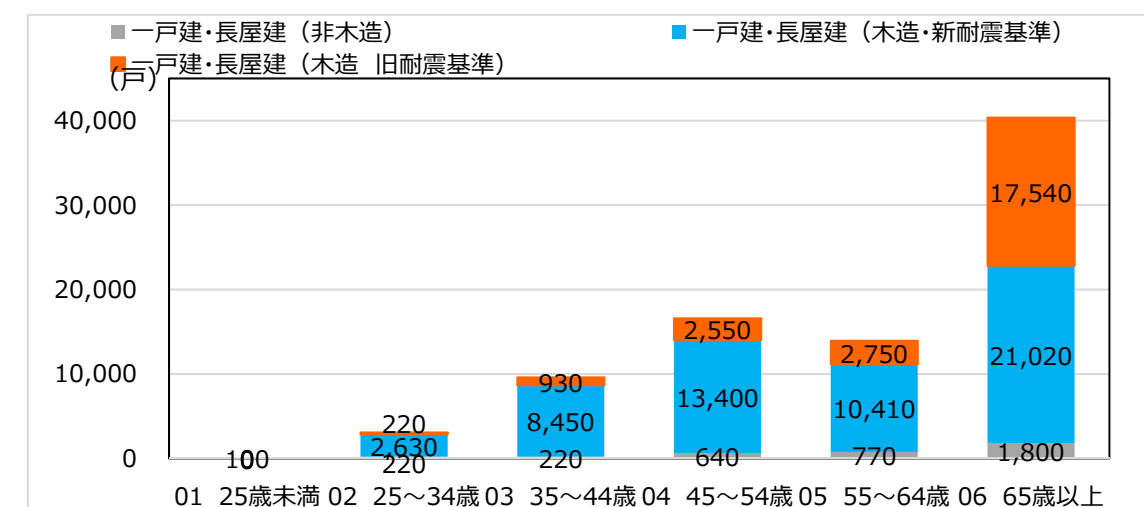


(出典：総務省「2018(平成30)年 住宅・土地統計調査」)

(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

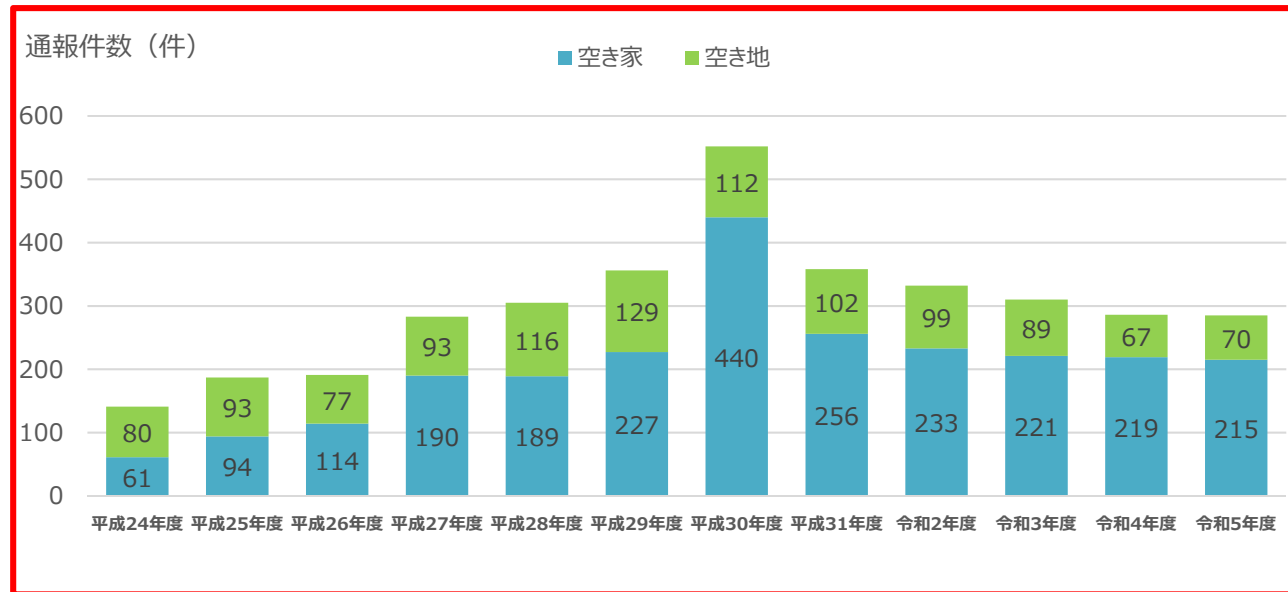


(出典：総務省「2018(平成30)年 住宅・土地統計調査」)

3) 空き家・空き地に関する通報等の状況

本市に寄せられる管理不良な空き家に関する通報や相談件数は、平成 24 年度から増加傾向でしたが、直近 5 年は微減している状況です。なお、平成 30 年度の件数は大阪北部地震と台風 21 号の影響によるものを含んでいます。

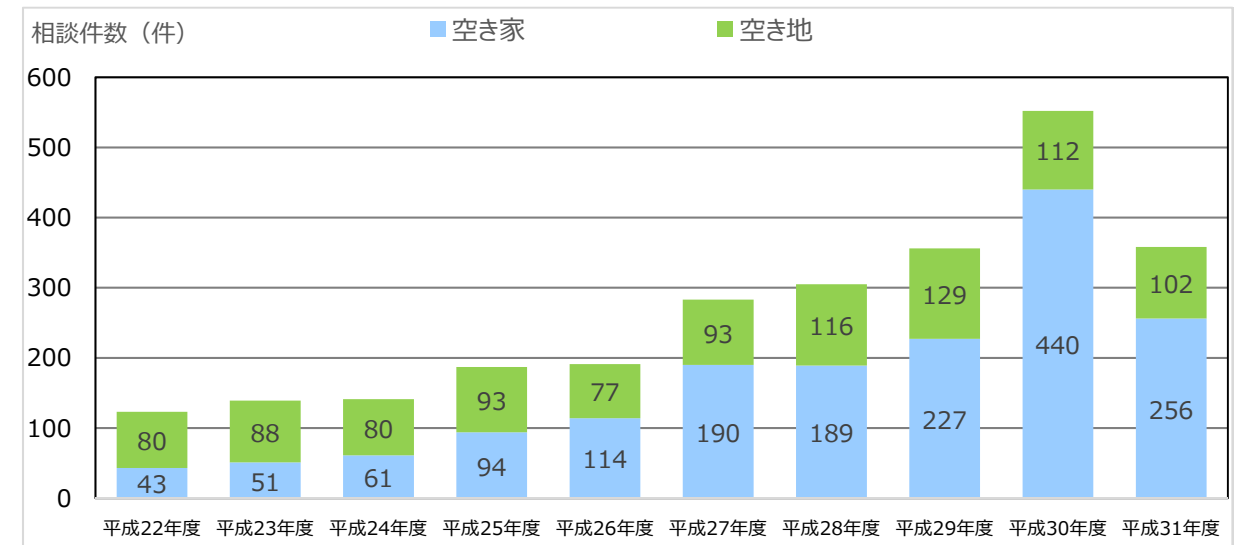
図 7 空き家・空き地に関する通報等件数



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

追加・修正なし

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、㈱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。

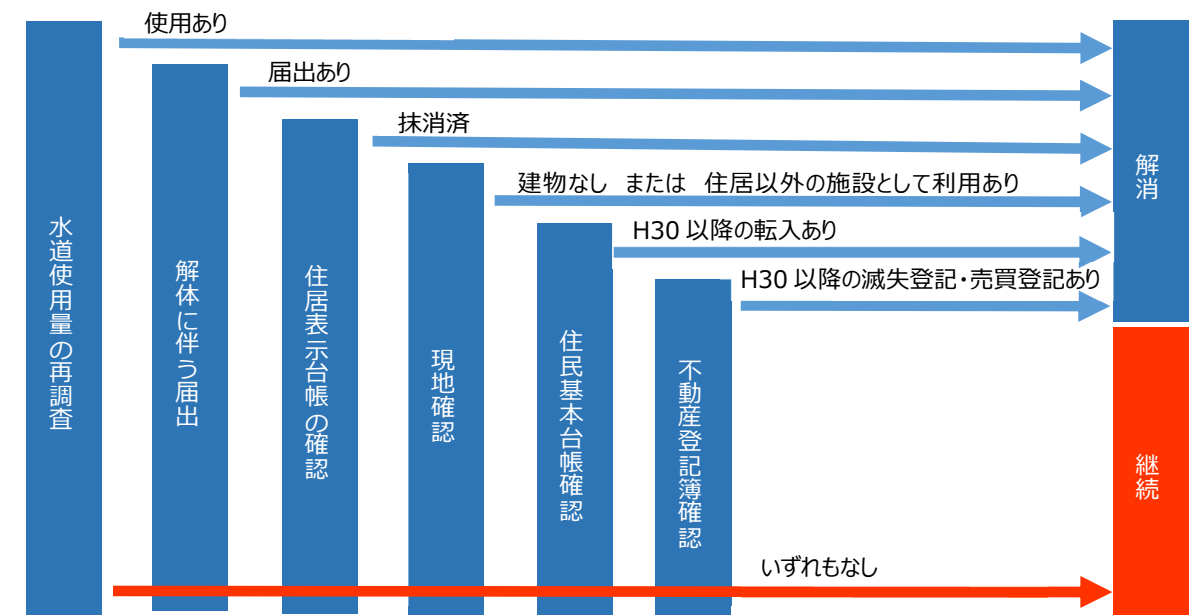
(新)

網掛け：修正・追加

(旧)

：修正 下線：削除

＜調査フロー＞



追加・修正なし

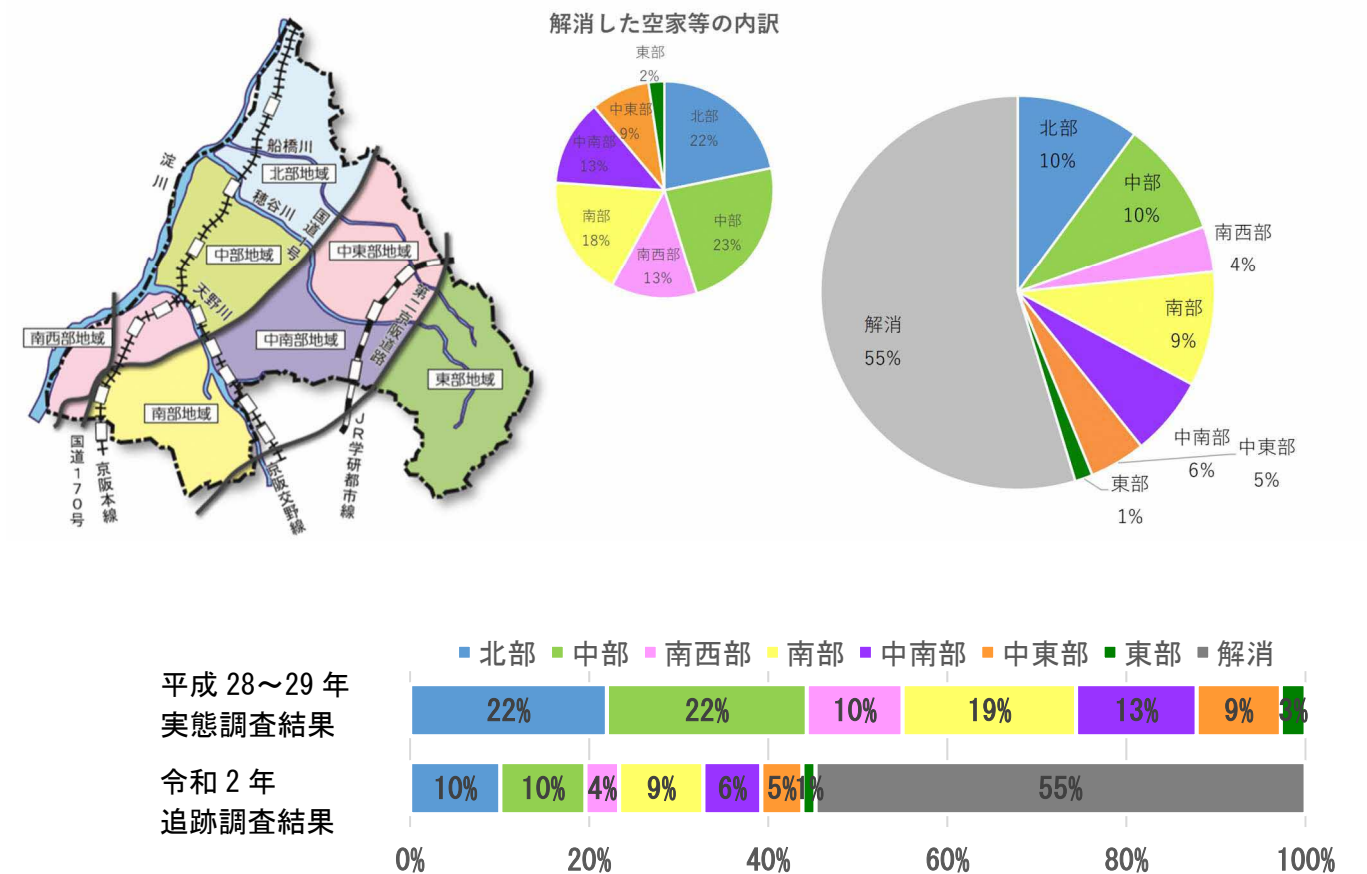
(5) 調査の結果

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



(新)

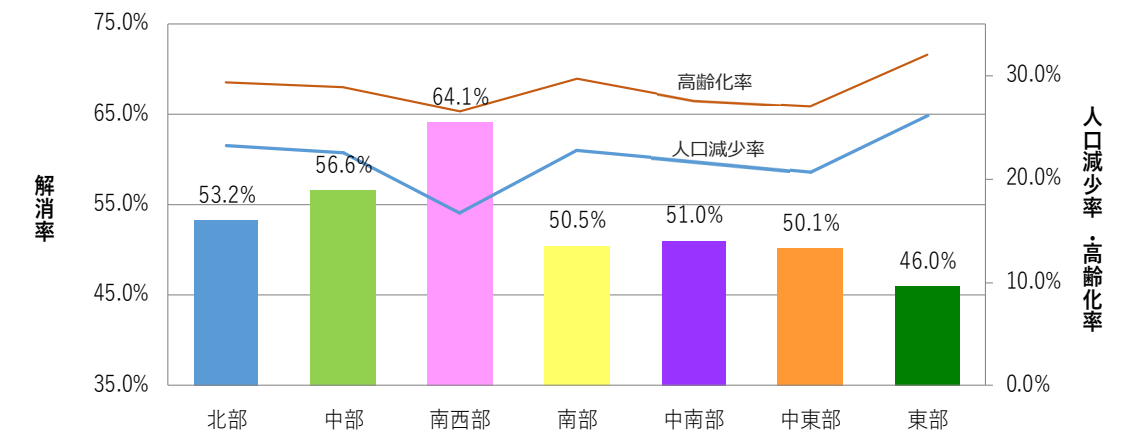
網掛け：修正・追加

(旧)

：修正 下線：削除

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。

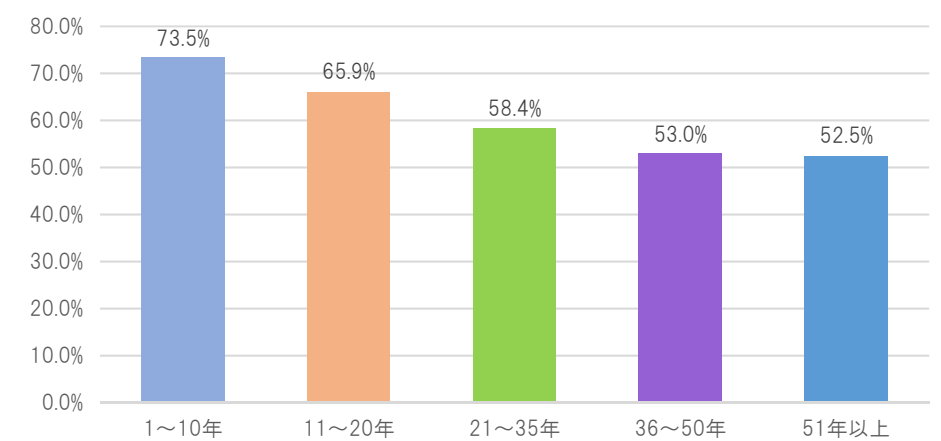
図9 都市マスタープランによる地域区別空家等・空き長屋の解消率と高齢化率



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。

追加・修正なし

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**管理不全空家等・管理不全空き地等及び**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。

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。

<追加・修正なし>

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。

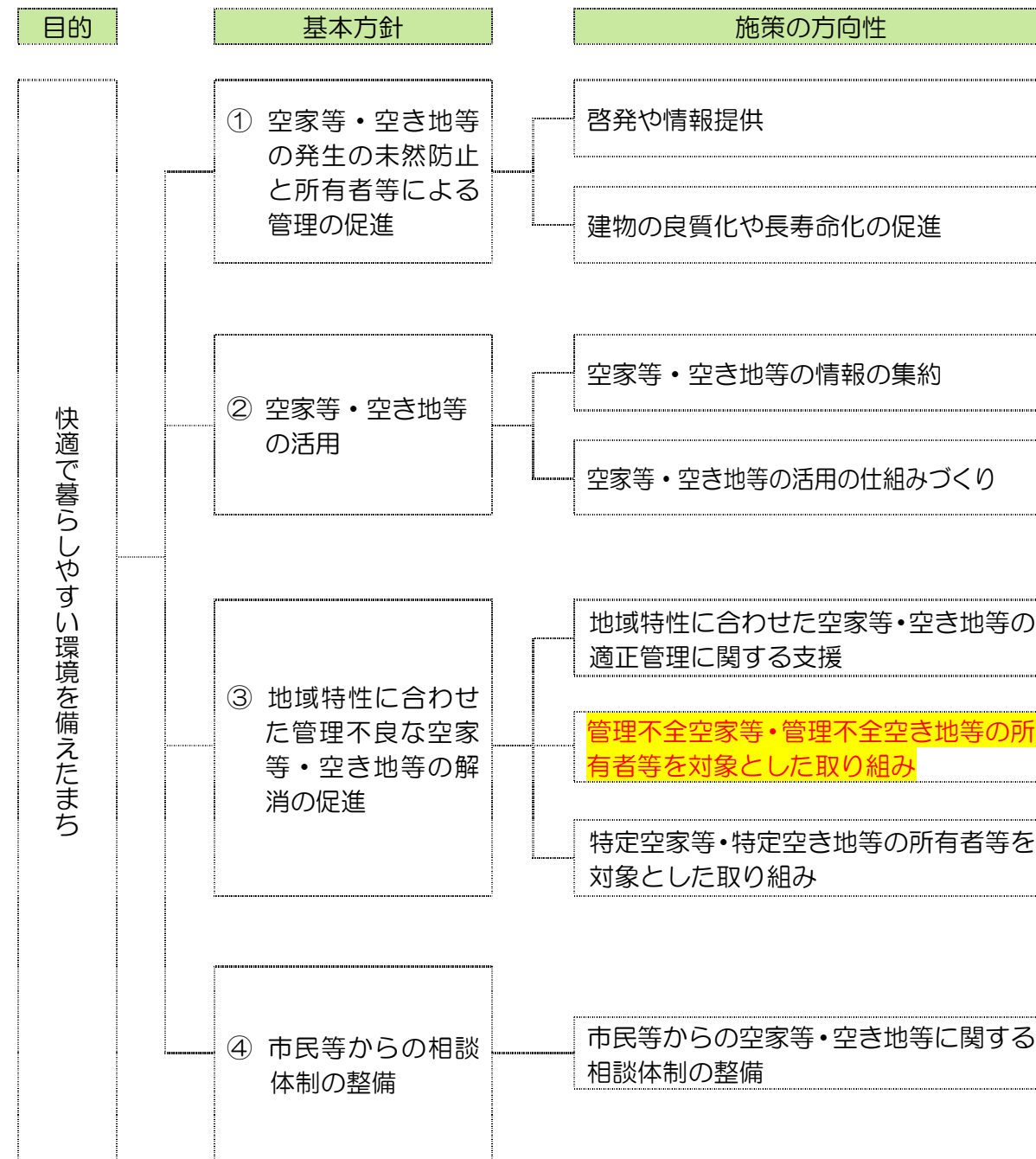


11 住み続けられる
まちづくりを

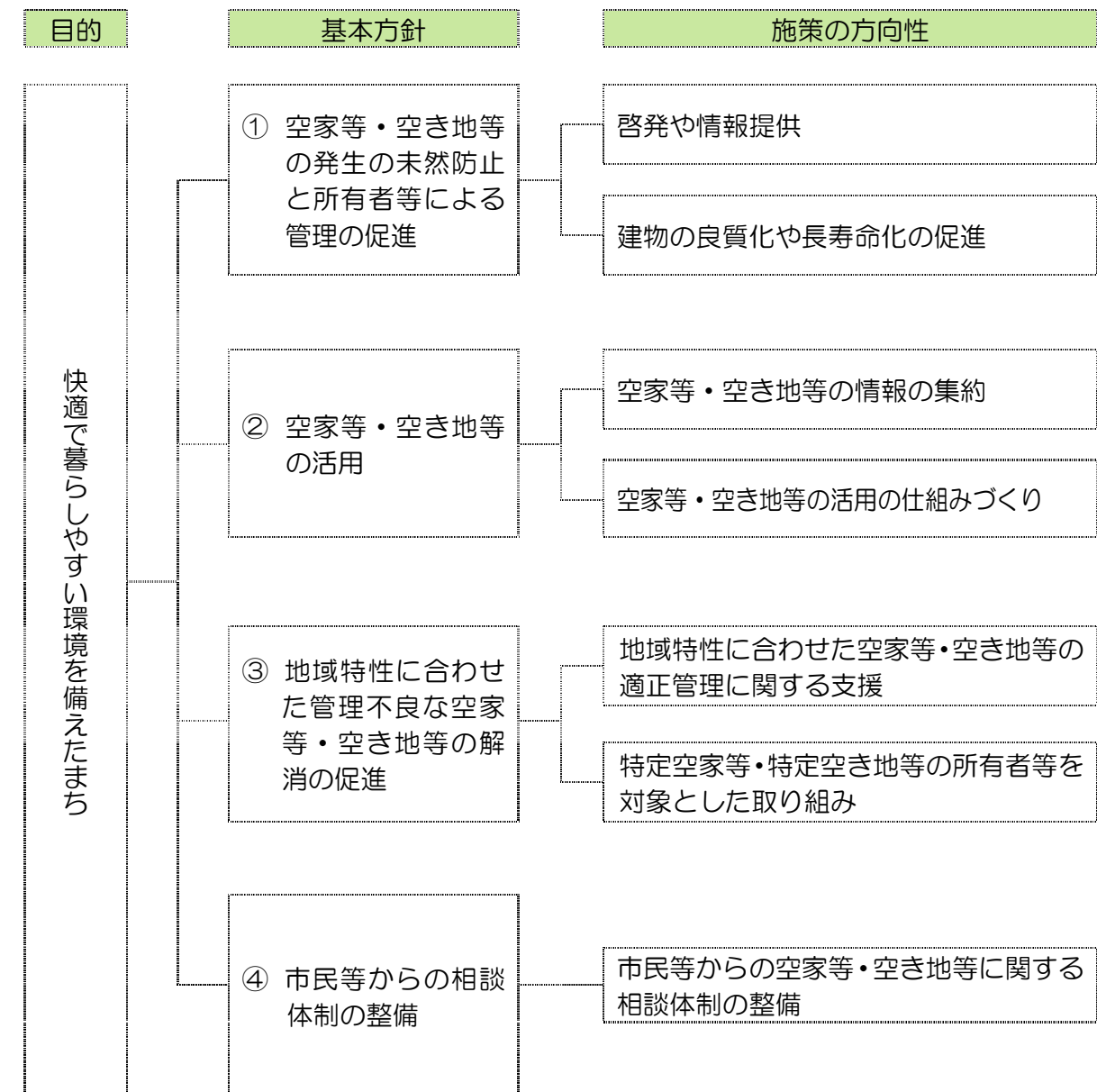


17 パートナシップで
目標を達成しよう

2) 施策の体系



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とともに、国又は市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければなりません。

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、管理不全空家等・管理不全空き地等及び特定空家等・特定空き地等の所有者等に対して、指導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めます。

(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めます。

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めます。

(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めます。

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。

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展、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展

【主な施策の凡例】(※令和4年1月策定時を基準とします。)

- ◎：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つき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

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。

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展、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展

【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つき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。

なお、法第7条第3項で規定する「空家等活用促進区域」について、早急に区域指定は行いませんが、指定する場合の課題や手続き等について検討を行います。

また、本市では、協定等に基づき不動産団体等と連携し、空き家対策に取り組んでいるため、法第23条第1項で規定される「空家等管理活用支援法人」について指定は行わず、今後、必要性が確認できた場合に検討を行います。

(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がる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

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がる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。

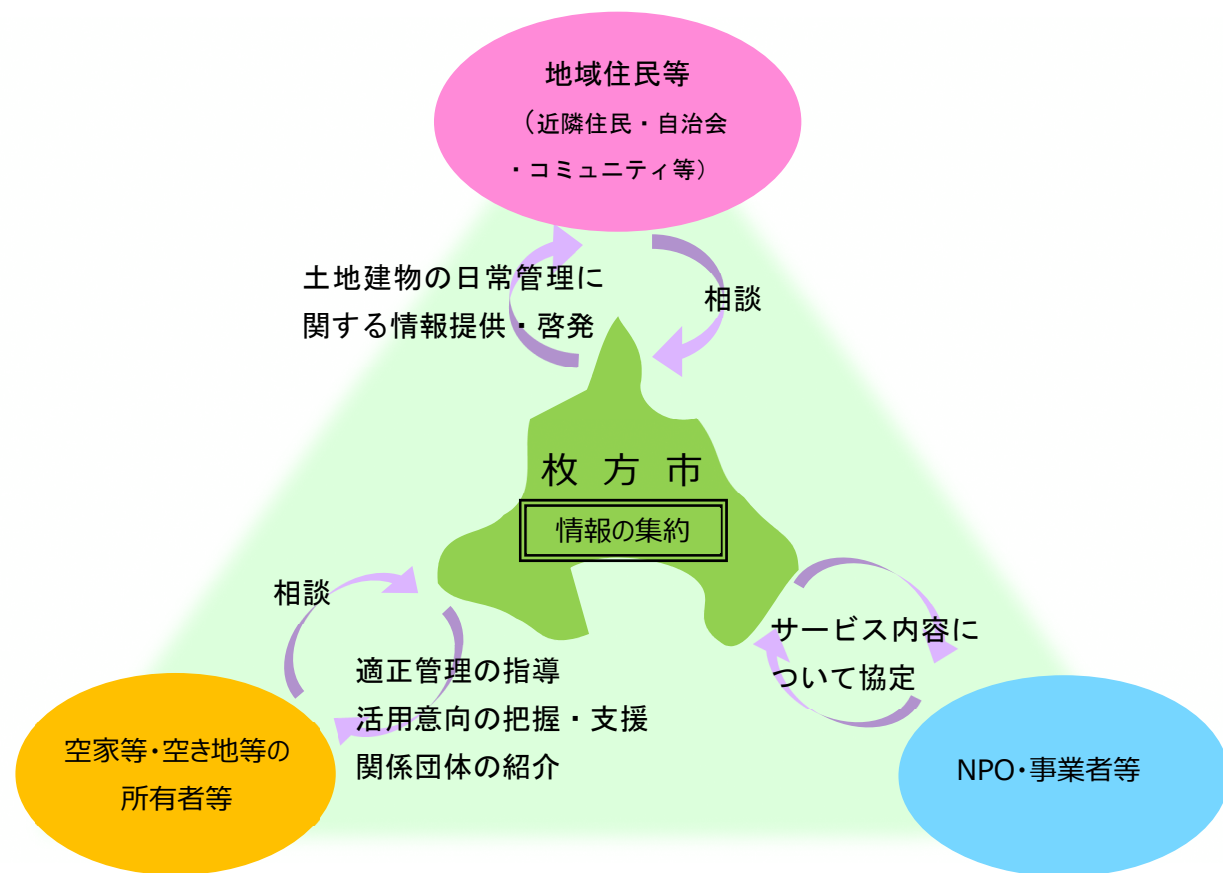
こうしたことから、空家等・空き地等の所有者等に対して、適正管理を促すため、以下の取り組みを実施します。

また、災害時の空家等への対応について、庁内の連携体制の構築を図るとともに、**管理不全空家等・管理不全空き地等及び**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、**管理不全空家等・管理不全空き地等及び**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



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。

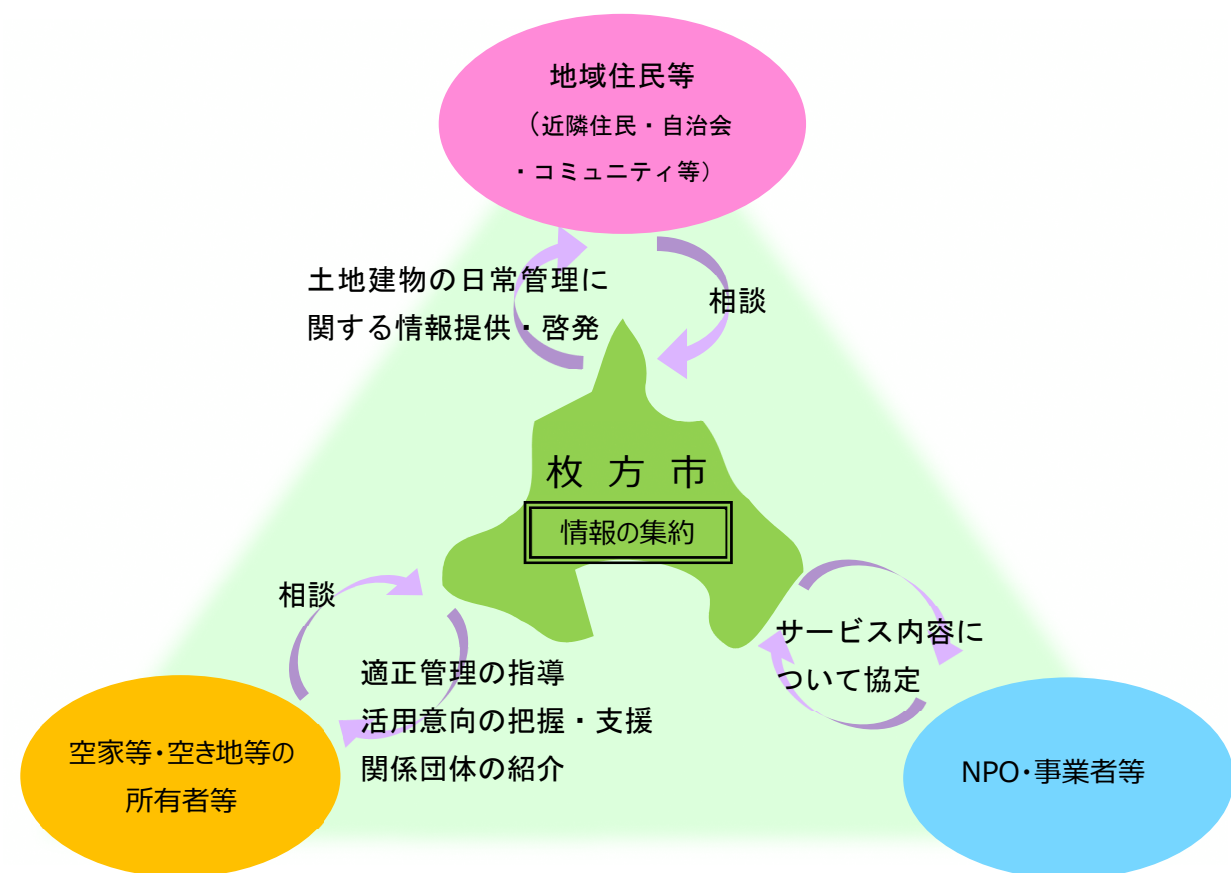
こうしたことから、空家等・空き地等の所有者等に対して、適正管理を促すため、以下の取り組みを実施します。

また、災害時の空家等への対応について、庁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) 管理不全空家等・管理不全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、管理不全空家等の勧告前の「協議会意見の聴取」及び「意見聴取の手続き」を独自に制度化しています。「空き地等」についても、本市条例により、法と同等の措置を行います。

■管理不全空家等・管理不全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管理不全空家等・管理不全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
指導	管理不全空家等・管理不全空き地等に認定後、措置を講ずる必要がある場合、所有者等に対し、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。	◎	◎
協議会意見の聴取	管理不全空家等・管理不全空き地等の所有者等に対して、勧告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。	◎	◎
勧告	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、固定資産税等の住宅用地特例※の対象から除外されることになります。	○	◎
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。

<新規>

※ 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。

＜管理不全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	法第 10 条	
③	↓ 設定した判断基準等に従って管理不全空家等と認定		
④	↓ 指導	法第 13 条 第 1 項	
⑤	↓ 所有者等に対する意見の聴取の機会	新規項目	
⑥	↓ 協議会意見の聴取	新規項目	
⑦	↓ 勧告	法第 13 条 第 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
⑧	緊急安全措置	条例第 15 条	①から⑦のいずれの段階においても可能

＜新規＞

<管理不全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	条例第 5 条第 1 項	
③	↓ 設定した判断基準等に従って管理不全空き地等と認定		
④	↓ 指導	新規項目	
⑤	↓ 所有者等に対する意見の聴取の機会	新規項目	
⑥	↓ 協議会意見の聴取	新規項目	
⑦	↓ 勧告	新規項目	固定資産税等の住宅用地特例措置の解除はできない
⑧	↓ 緊急安全措置	条例第 15 条	①から⑦のいずれの段階においても可能

<新規>

■管理不全空家等・管理不全空き地等の判断基準

管理不全空家等及び管理不全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、衛生上有害、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・空き地等による危険度の切迫性や周囲への影響度等を考慮したうえで、総合的に判断します。

① そのまま放置すれば著しく保安上危険な特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

1. 建築物等の倒壊	
(1) 建築物	
項番	判断基準
ア	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
イ	構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等
ウ	雨水侵入の痕跡
(2) 門、塀、屋外階段等	
項番	判断基準
ア	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
(3) 立木	
項番	判断基準
ア	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

2. 擁壁の崩壊	
項番	判断基準
ア	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
イ	擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態

3. 部材等の落下	
(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	
項番	判断基準
ア	外装上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損、又はこれらの支持部材の破損、腐食等
(2) 軒、バルコニーその他の突出物	
項番	判断基準
ア	軒・バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
(3) 立木の枝	
項番	判断基準
ア	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

<新規>

4. 部材等の飛散	
(1) 屋根ふき材、外装材、看板等	
項番	判断基準
ア	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれら支持部材の破損、腐食等
(2) 立木の枝	
項番	判断基準
ア	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

② そのまま放置すれば著しく衛生上有害な特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

1. 石綿の飛散	
項番	判断基準
ア	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

2. 健康被害の誘発	
(1) 汚水等	
項番	判断基準
ア	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等
(2) 害虫等	
項番	判断基準
ア	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地内等に認められる状態
(3) 動物の糞尿等	
項番	判断基準
ア	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

③ そのまま放置すれば著しく景観を損なう特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

項番	判断基準
ア	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
イ	清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切であり、そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

1. 汚水等による悪臭の発生	
項番	判断基準
ア	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等又は封水切れ
イ	駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量に腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

<新規>

(新)

網掛け：修正・追加

(旧)

：修正 下線：削除

2. 不法侵入の発生	
項番	判断基準
ア	開口部等の破損等

3. 立木等による破損・通行障害等の発生	
項番	判断基準
ア	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

4. 動物等による騒音の発生	
項番	判断基準
ア	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

5. 動物等の侵入等の発生	
項番	判断基準
ア	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

<新規>

(3) 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、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。	○	◎
報告徴収	特定空家等・特定空き地等の所有者等に対し、意向等を把握するため、当該空家等・空き地等に関する事項について報告徴収を行います。	◎	◎
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。	◎	◎

(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 [※] 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。

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。	○	◎
緊急代執行	災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にある特定空家等に関し、緊急に除却、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必要が認められる場合は、命令を経ずに当該特定空家等の命令対象者の負担において、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。

※ 特定空き地等については、特定空家等と同様の緊急代執行を行うことはできませんが、非常の場合又は危険切迫の場合において、命令に係る行為の急速な実施について緊急の必要があり、戒告や通知の手続きをとる暇がないときは、その手続きを経ないで代執行することができます。

＜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	法第 10 条	
③	立入調査・報告徴収	法第 9 条 2 項	
④	協議会意見の聴取	条例第 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	法第 22 条 1 項	
⑦	所有者等に対する意見の聴取の機会	条例第 14 条	
⑧	（災害その他非常の場合）… 勧告	法第 22 条 第 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
⑧	所有者等への意見書等の提出機会の付与	法第 22 条 第 4 項	
⑩	命令	法第 22 条 第 3 項	
⑪	公示	法第 22 条 第 13 項	
⑫	事前の公告	法第 22 条 第 10 項	
⑬	所有者等に対する意見の聴取の機会	条例第 14 条	
⑭	氏名等の公表	条例第 13 条	
⑮	協議会意見の聴取	条例第 16 条	
⑯	戒告・行政代執行	法第 22 条 第 9 項	
⑰	略式代執行	法第 22 条 第 10 項	
⑱	緊急代執行	法第 22 条 第 11 項	命令等の事前手続きを経るいとまがない緊急時
⑲	緊急安全措置	条例第 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	条例第 5 条第 1 項	
③	立入調査・報告徴収	条例第 5 条新規項目 建基法第 12 条 第 7 項	
④	協議会意見の聴取	条例第●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	条例第 6 条 建基法第 9 条の 4	
⑦	所有者等に対する意見の聴取の機会	条例第 14 条	
⑧	勧告	条例第 7 条	固定資産税等の住 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 所有者等に対する意見の聴取の機会	条例第 8 条 建基法第 9 条 第 2・4 項	
⑩	命令（空き地等で所有者等が不明な場合） 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	条例第 8 条 条例第 9 条 建基法第 9 条第 1 項 (第 10 条第 3 項)	
⑪	所有者等に対する意見の聴取の機会	条例第 14 条	
⑫	〔非常・危険切迫の場合〕 公示	条例第 11 条 建基法第 9 条 第 13 項	
⑬	氏名等の公表	条例第 13 条	
⑭	協議会意見の聴取	条例第 16 条	
⑮	戒告・通知	条例第 10 条	
⑯	行政代執行	建基法第 9 条 第 12 項 条例第 10 条	
⑰	緊急安全措置	条例第 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（空き地等で所有者等が不明な場合） 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	条例 8 条 条例 9 条 建基法 10 条 3 項	
⑪	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	
⑫	公示	条例 11 条 建基法第 9 条 11 項	
⑬	氏名等の公表	条例 13 条	
⑭	協議会意見の聴取	条例 16 条	
⑮	戒告・行政代執行	建基法第 9 条 12 項 条例 10 条	
⑯	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	条例第 5 条第 1 項	
③	立入調査	条例第 5 条 新規項目	
④	協議会意見の聴取	条例第 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	条例第 6 条	
⑦	所有者等に対する意見の聴取の機会	条例第 14 条	
⑧	勧告	条例第 7 条	固定資産税等の住宅用 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	条例第 8 条	
⑩	命令 （空き地等で所有者等 が不明な場合） 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	条例第 8 条 条例第 9 条	
⑪	公示	条例第 11 条	
⑫	所有者等に対する意見の聴取の機会	条例第 14 条	
⑬	〔非常・ 危険切迫の 場合〕 氏名等の公表	条例第 13 条	
⑭	協議会意見の聴取	条例第 16 条	
⑮	戒告・通知	条例第 10 条	
⑯	行政代執行	条例第 10 条	
⑰	緊急安全措置	条例第 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 （空き地等で所有者等 が不明な場合） 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	条例 8 条 条例 9 条	
⑪	公示	条例 11 条	
⑫	所有者等に対する意見の聴取の機会	条例 14 条	
⑬	氏名等の公表	条例 13 条	
⑭	協議会意見の聴取	条例 16 条	
⑮	戒告・行政代執行	条例 10 条	
⑯	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、衛生上有害、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

1. 建築物等の倒壊	
(1) 建築物	
項番	判断基準
ア	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜(1/20 超の傾斜が認められる)
イ	倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
ウ	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
(2) 門、塀、屋外階段等	
項番	判断基準
ア	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜
イ	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
(3) 立木	
項番	判断基準
ア	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
イ	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
2. 擁壁の崩壊	
項番	判断基準
ア	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
イ	崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
3. 部材等の落下	
(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	
項番	判断基準
ア	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落
イ	落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
(2) 軒、バルコニーその他の突出物	
項番	判断基準
ア	軒・バルコニーその他の突出物の脱落

■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。

イ	落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
(3) 立木の枝	
項番	判断基準
ア	立木の大枝の脱落
イ	落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
4. 部材等の飛散	
(1) 屋根ふき材、外装材、看板等	
項番	判断基準
ア	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
イ	飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損、腐食等
(2) 立木の枝	
項番	判断基準
ア	立木の大枝の飛散
イ	飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽

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

1. 石綿の飛散	
項番	判断基準
ア	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等

2. 健康被害の誘発	
(1) 汚水等	
項番	判断基準
ア	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出
イ	汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
(2) 害虫等	
項番	判断基準
ア	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
イ	著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
(3) 動物の糞尿等	
項番	判断基準
ア	敷地等の著しい量の動物の糞尿等
イ	著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつ

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

項番	判断基準
ア	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
イ	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

(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 ^{※7} 」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。

※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。

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

1. 汚水等による悪臭の発生	
項番	判断基準
ア	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生
イ	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
ウ	敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
エ	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等

2. 不法侵入の発生	
項番	判断基準
ア	不法侵入の形跡
イ	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等

3. 立木等による破損・通行障害等の発生	
項番	判断基準
ア	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し

4. 動物等による騒音の発生	
項番	判断基準
ア	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等

5. 動物等の侵入等の発生	
項番	判断基準
ア	周辺への進入等が認められる動物等の敷地等へ棲みつき

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 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。

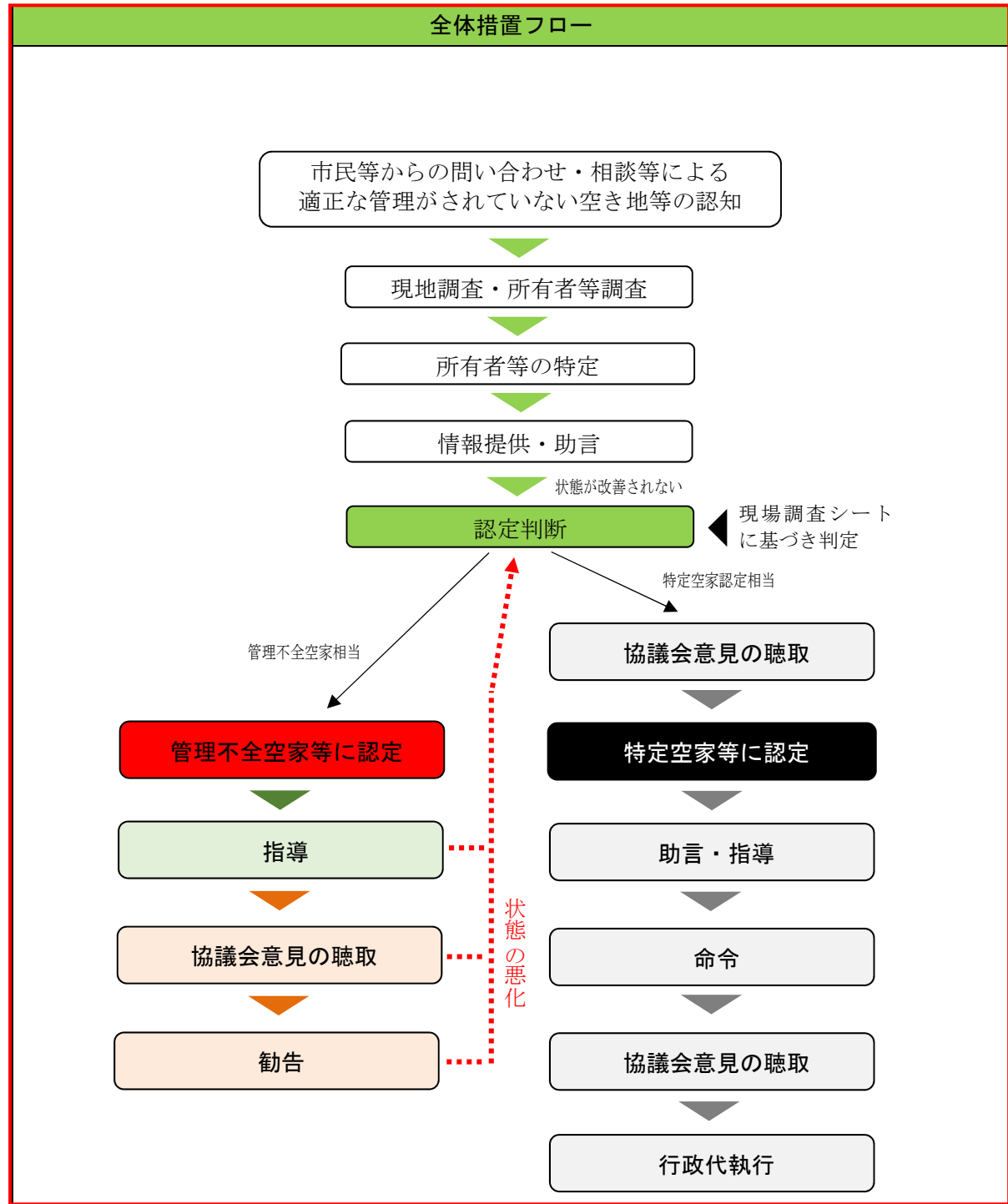
(Ⅱ) 敷地内に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。	
項番	判断基準
ア	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
イ	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
ウ	・敷地内で概ね 10 個体以上の動物（鳥類や猫等）が常時棲みつ、鳴き声やふん尿により地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
エ	・動物のふん尿あるいは動物の死体の放置により、敷地外で強いにおい*が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 *臭気の程度については、環境省「臭気指数規制ガイドライン」を参考とする。
オ	・衛生害虫（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。

■空家等に対する全体措置フロー

管理不全空家等・管理不全空き地等及び特定空家等・特定空き地等における「空き地等の認知」から「勧告または行政代執行」までの全体措置フローは下図に示すとおりです。

現場調査の際、「現場調査シート」に基づき、「管理不全空家等・管理不全空き地等」または「特定空家等・特定空き地等」のいずれに相当するか判定を行い、各々のフローに沿った措置を進めます。なお「管理不全空家等・管理不全空き地等」と判定を行った場合において、状態の改善がされず悪化した場合は、その時点で「特定空家等・特定空き地等」の措置へ移行します。

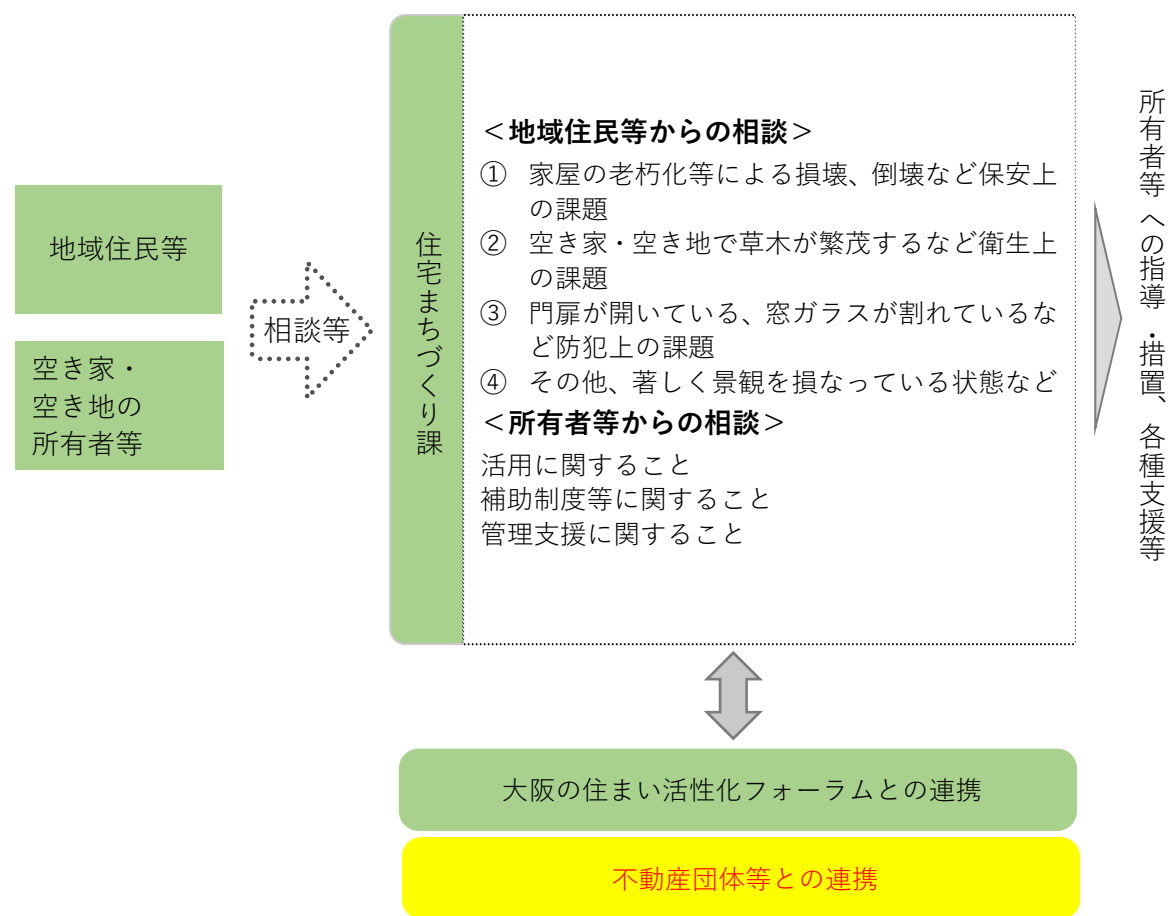


<新規>

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】

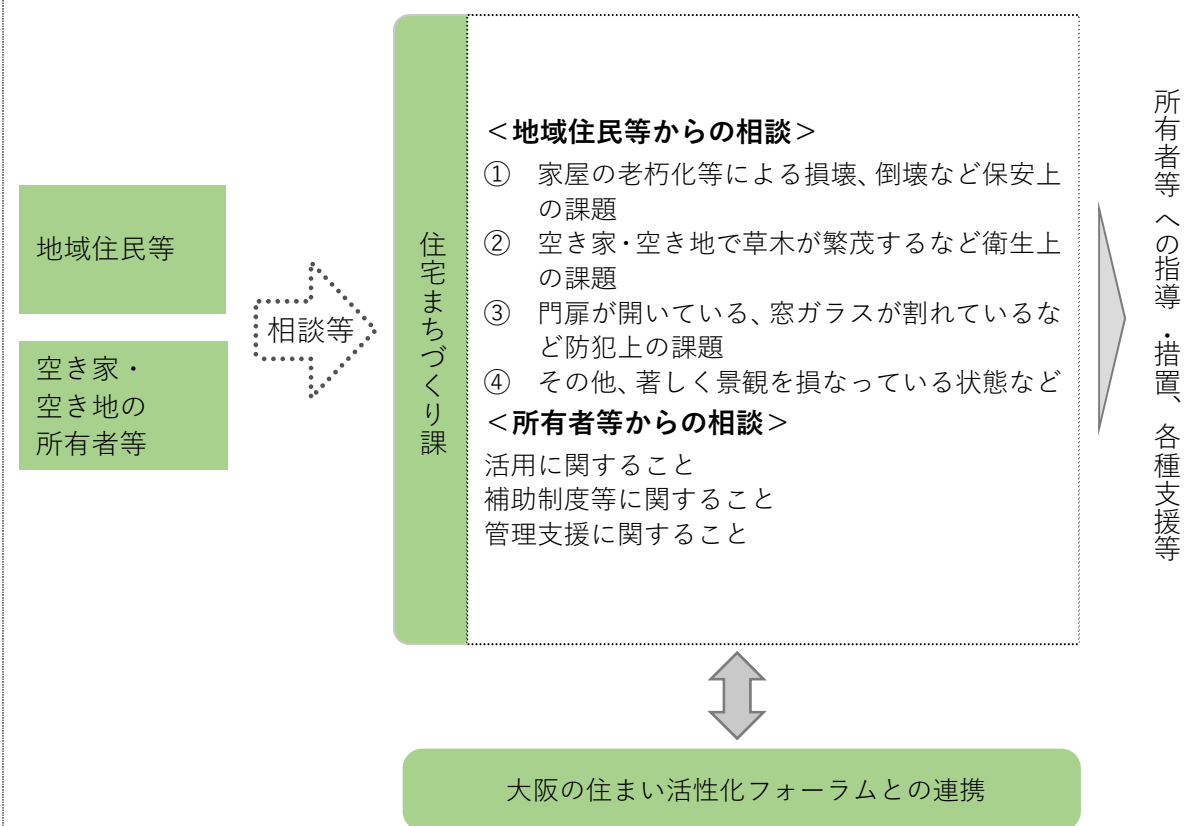


※大阪の住まい活性化フォーラム
中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、府民の住生活の向上と、大阪の地域力や安全性の向上につながる取組みを進めていくため、民間団体・事業者と公的団体により設立された団体

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

5 計画の推進

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などに取り組みます。

(2) 枚方市空家等対策協議会

法第8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、「管理不全空家等・管理不全空き地等」及び「特定空家等・特定空き地等」に関する対策や措置の方針などについて協議を行います。

枚方市空家等対策協議会

【協議事項】

○管理不全空家等・管理不全空き地等に関する対策に関すること。

○特定空家等・特定空き地等に関する対策に関すること。

○個別の管理不全空家等・管理不全空き地等への対処に関すること。

○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4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※8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。

5 計画の推進

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※8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 「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」 の戸数	予測値を 下回る

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

(新)

網掛け : 修正・追加

(旧)

 : 修正 下線 : 削除

資料編

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 37

2. 枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例 50

3. 枚方市空家等及び空き地等の対策に関する規則 55

4. 住宅・土地統計調査の結果 57

5. 枚方市空家等実態調査の結果（追跡調査） 60

6. 枚方市域を対象とした専門家団体による相談窓口 67

7. 諮問書 68

8. 審議過程 72

9. 枚方市空家等対策協議会 構成員名簿 73

10. 枚方市空家等対策協議会計画作成部会 委員名簿 75

11. 枚方市空家等対策協議会規約 77

12. 現場踏査シート（例） 79

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

(新)

網掛け：修正・追加

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)

<P37~P49> 改正後の法律を記載

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)

<P50~P54> 追加・修正なし

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)

<P55~P56> 追加・修正なし

(旧)

：修正 下線：削除

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)

<P29~P33> 改正前の法律を記載

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)

<P34~P38> 追加・修正なし

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)

<P39~P40> 追加・修正なし

(新)

網掛け：修正・追加

4) 住宅・土地統計調査の結果

(1) 国、大阪府における総住宅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、令和5(2023)年の全国の空き家数は、約900万戸と、5年前に比べ、約51万戸増加し、総住宅数に占める空き家率も、13.8%と0.2%上昇し、過去最高となっています。

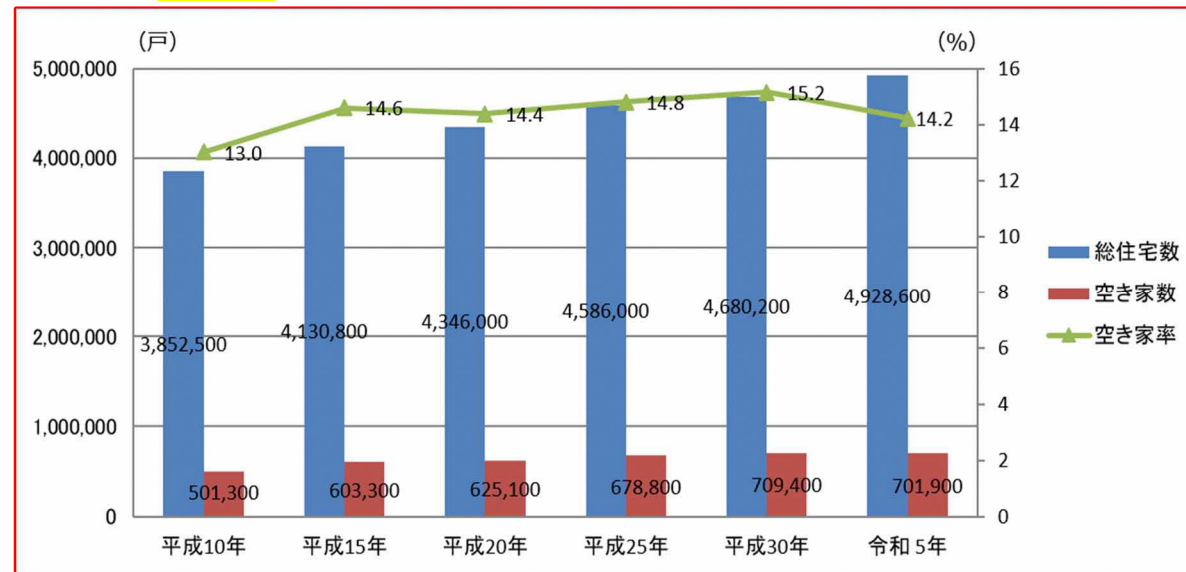
図1 全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



(出典：平成10年～令和5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、令和5(2023)年の空き家数は、701,900戸、総住宅数に占める空き家率は14.2%となり、5年前と比べ、空き家数は7,500戸、空き家率は1.0%減少しています。

図2 大阪府の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



(出典：平成10年～令和5年 住宅・土地統計調査結果「総務庁・総務省統計局」)

(旧)

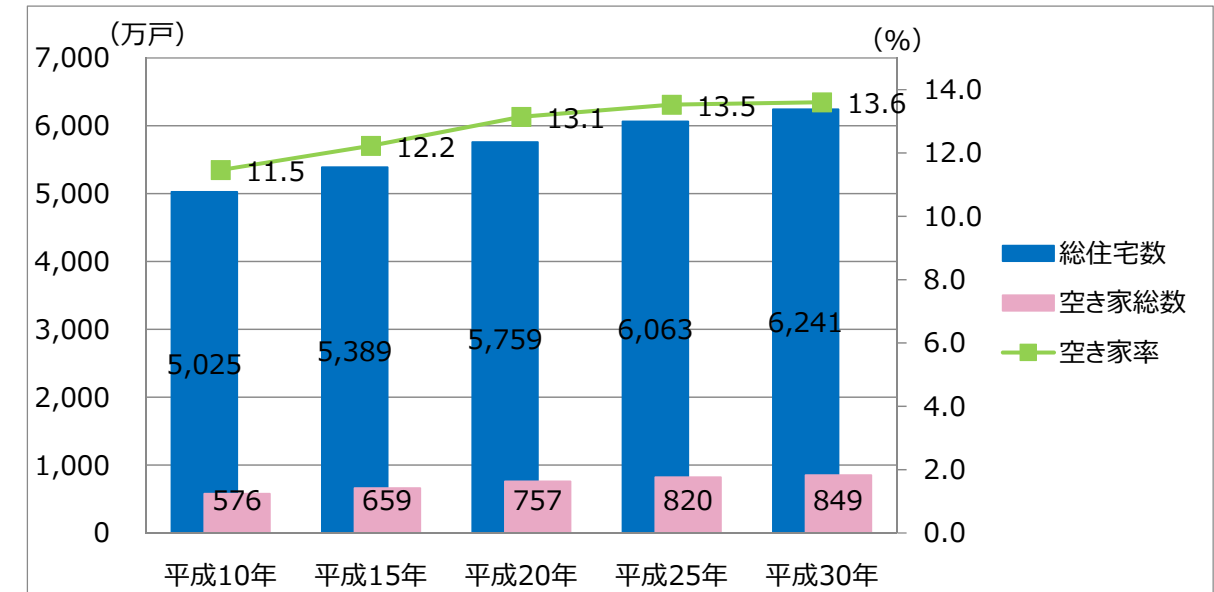
網掛け：修正 下線：削除

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。

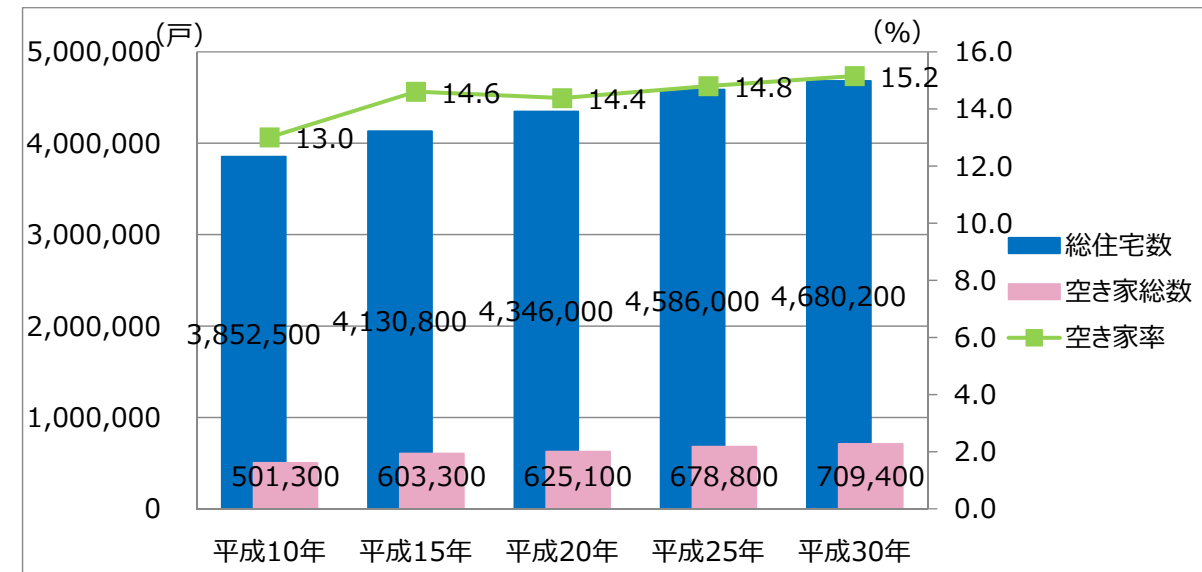
図1 全国の住宅総数、空き家数及び空き家率の推移



(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) 枚方市における総住宅数と空き家数の推移

令和 5 年住宅・土地統計調査の結果によると、本市の総住宅数は、平成 30 年は 190,160 戸、令和 5 年は 195,260 戸であり、5,100 戸増加しています。

空き家数は、平成 30 年は 23,560 戸、令和 5 年は 22,320 戸で、1,240 戸減少しており、令和 5 年の空き家率は 11.4%で、全国平均の 13.8%、大阪府の 14.2%に比べると低くなっています。

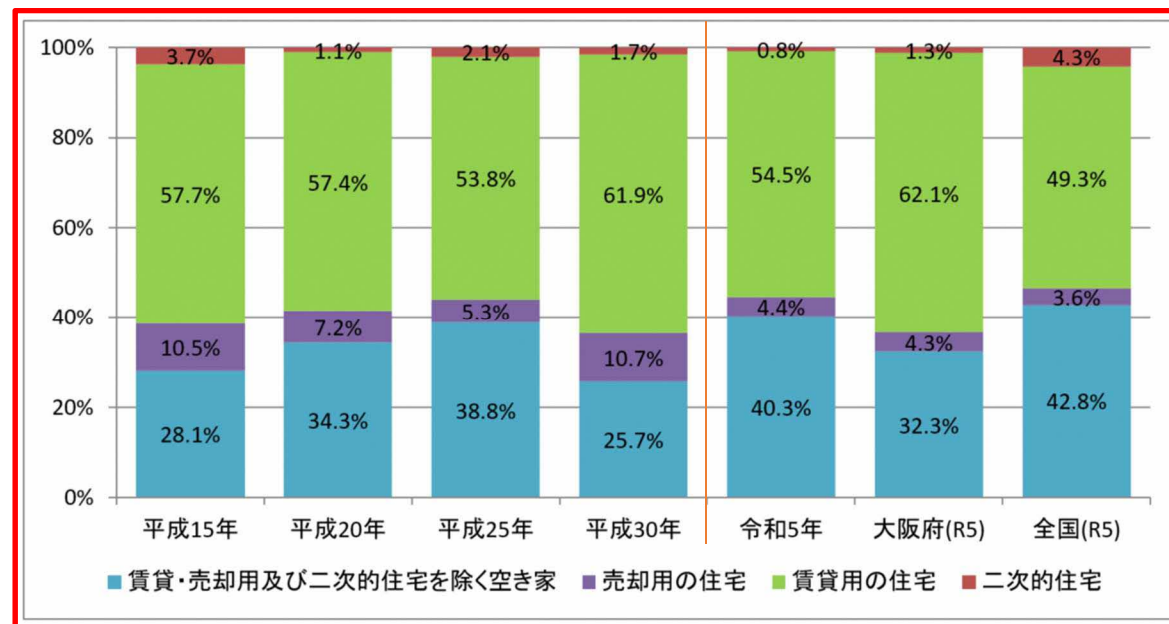
図3 枚方市の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



(出典：平成 10 年～令和 5 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、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家※」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(令和 5 年)は 40.3%で、全国平均の 42.8%より低いものの、大阪府の 32.3%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



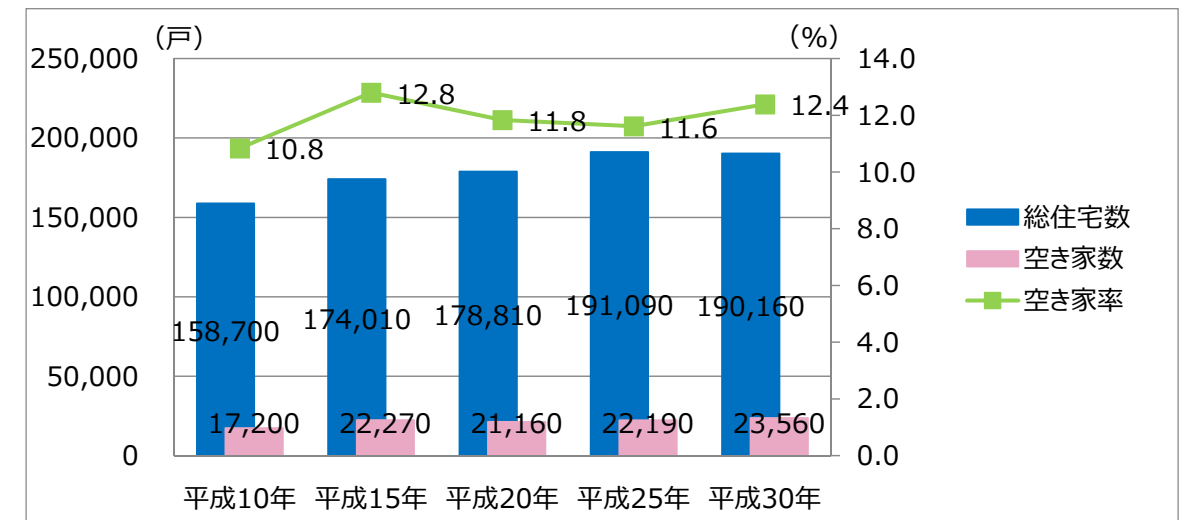
(出典：平成 10 年～令和 5 年 住宅・土地統計調査結果「総務庁・総務省統計局」)

(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。

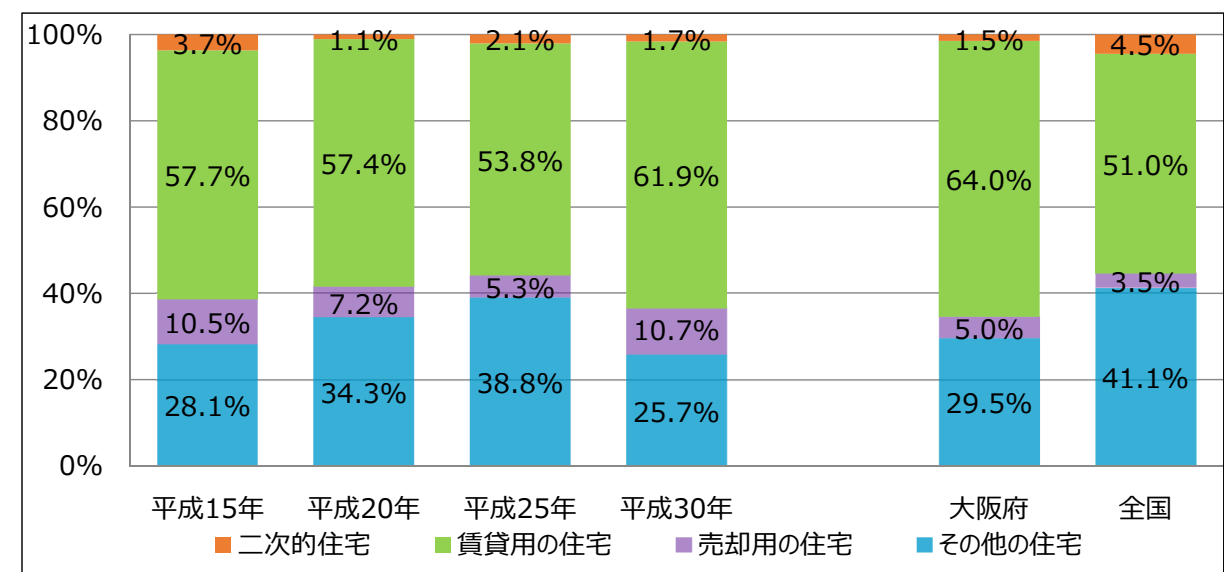
図3 枚方市の住宅総数、空き家数及び空き家率の推移



(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※」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」)

(新)

網掛け：修正・追加

(旧)

：修正 下線：削除

【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>

●賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家※（平成30年度では「その他の住宅」）

賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人に住んでいない住宅で、例えば、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て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）

●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

●二次的住宅

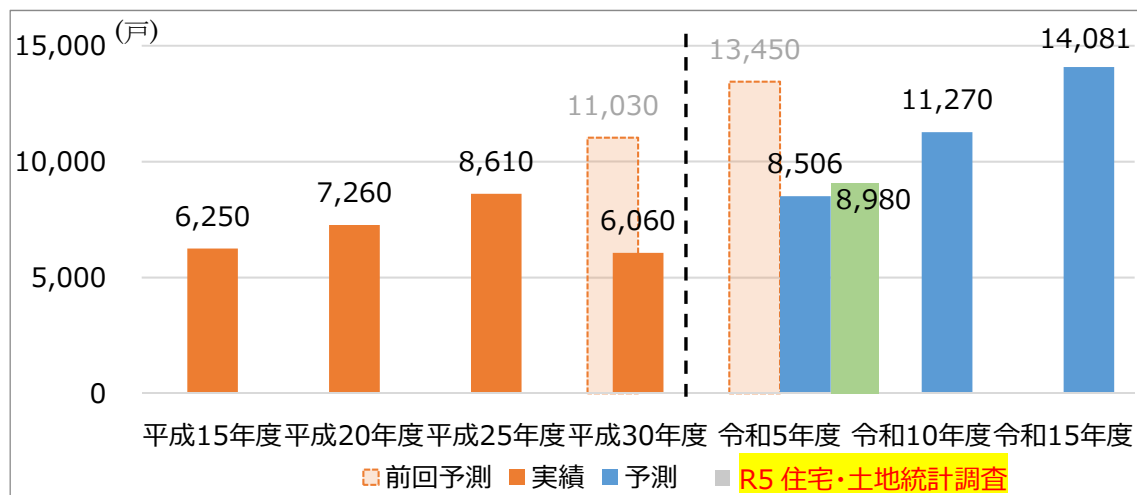
・別荘・・・週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅でふだんは人が住んでいない住宅

・その他・・・ふだん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

(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



【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

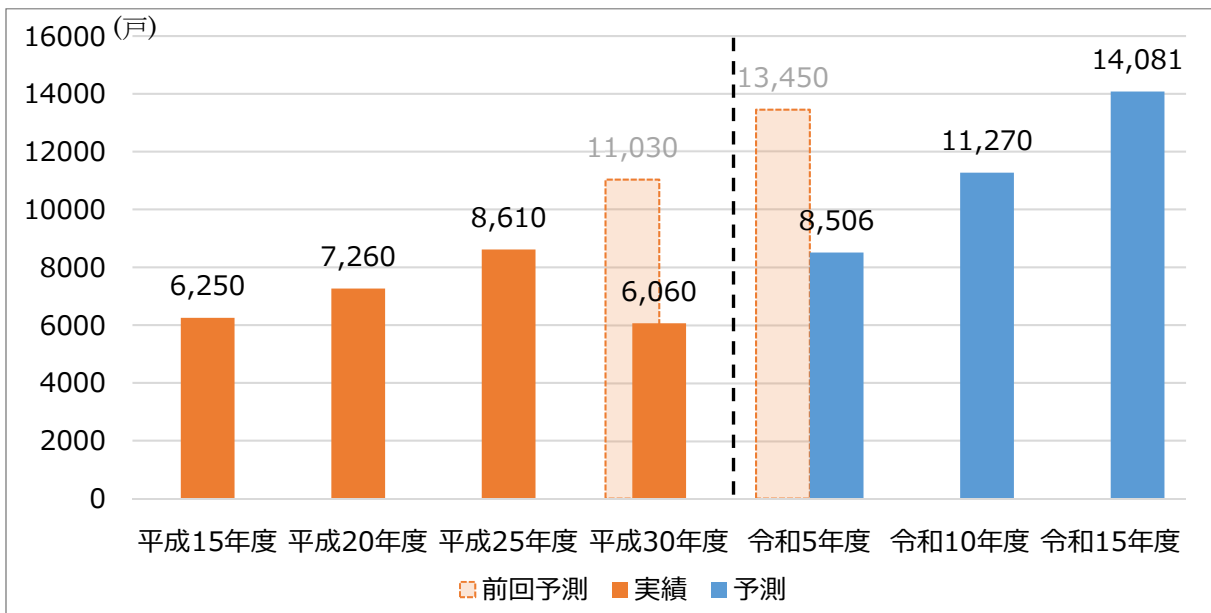
●その他の住宅（※）

上記以外の人に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



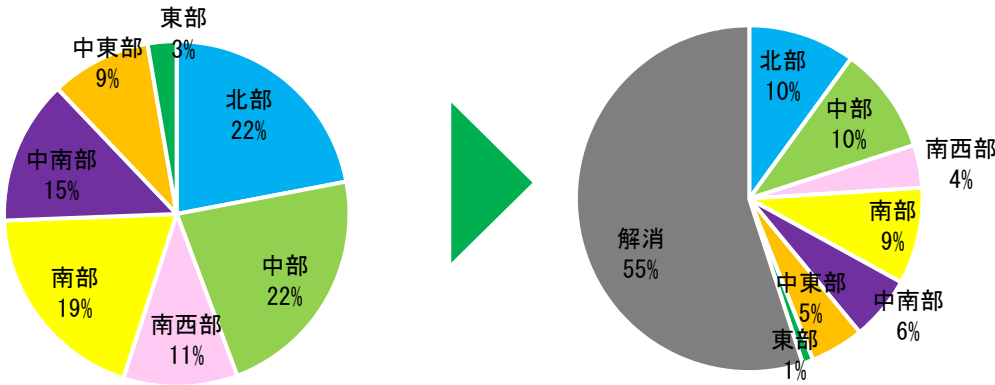
5）枚方市空家等実態調査の結果（追跡調査）

追加・修正なし

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%

(新)

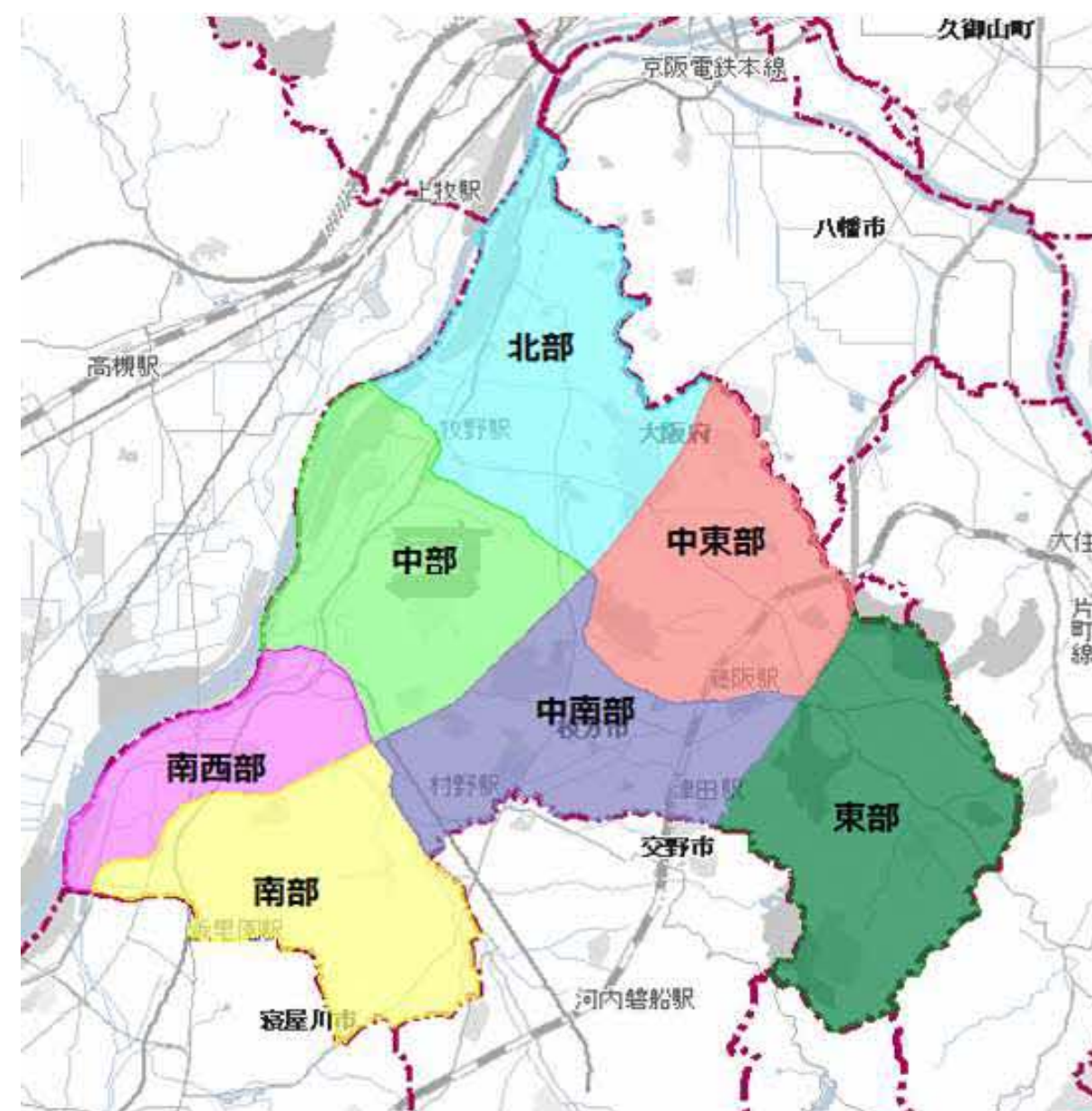
網掛け：修正・追加

(旧)

：修正 下線：削除

図7 枚方市都市計画マスタープランによる地域区分図

追加・修正なし



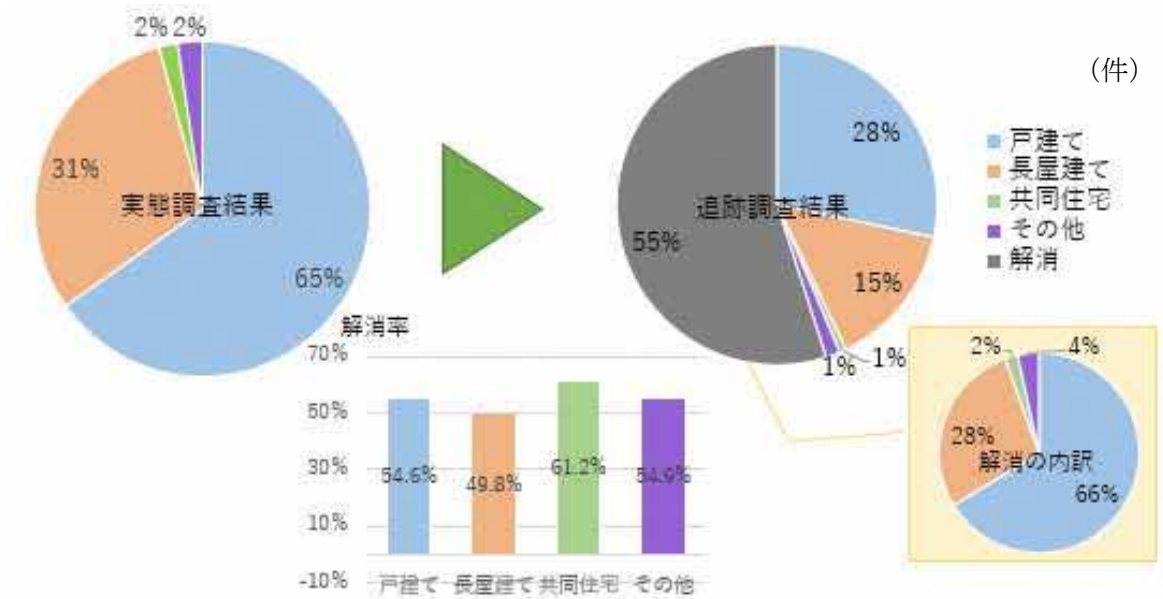
追加・修正なし

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。

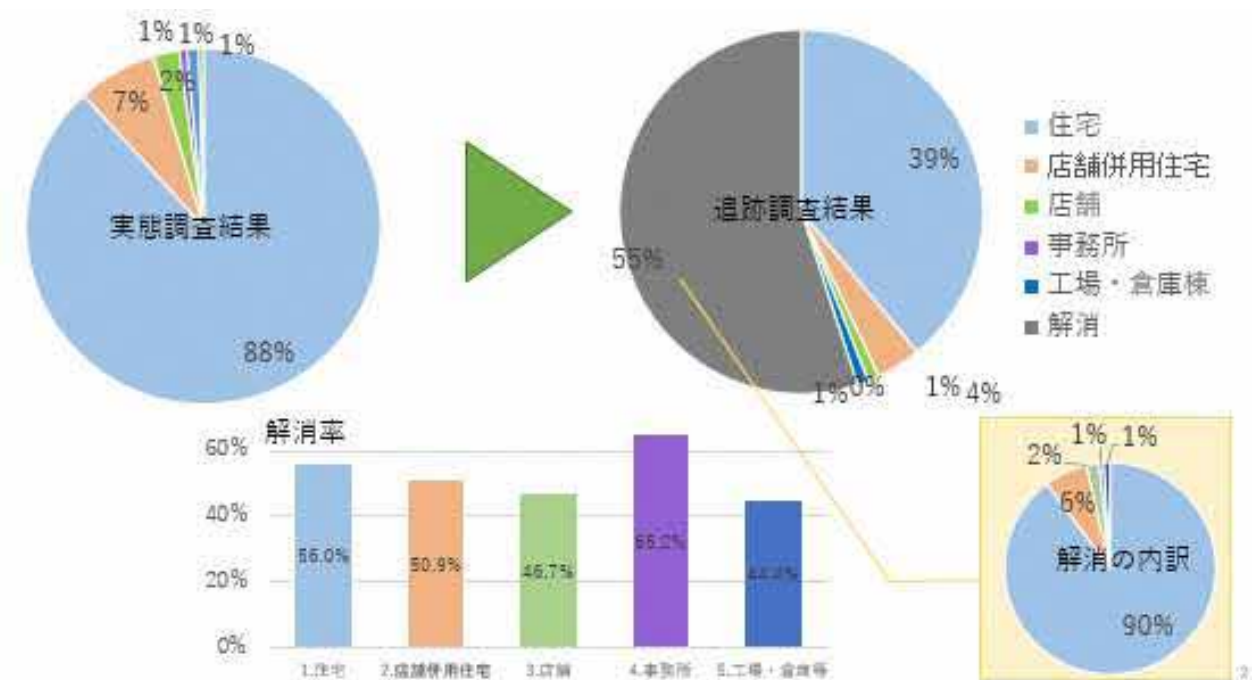
図8 種別



(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



(新)

網掛け：修正・追加

(旧)

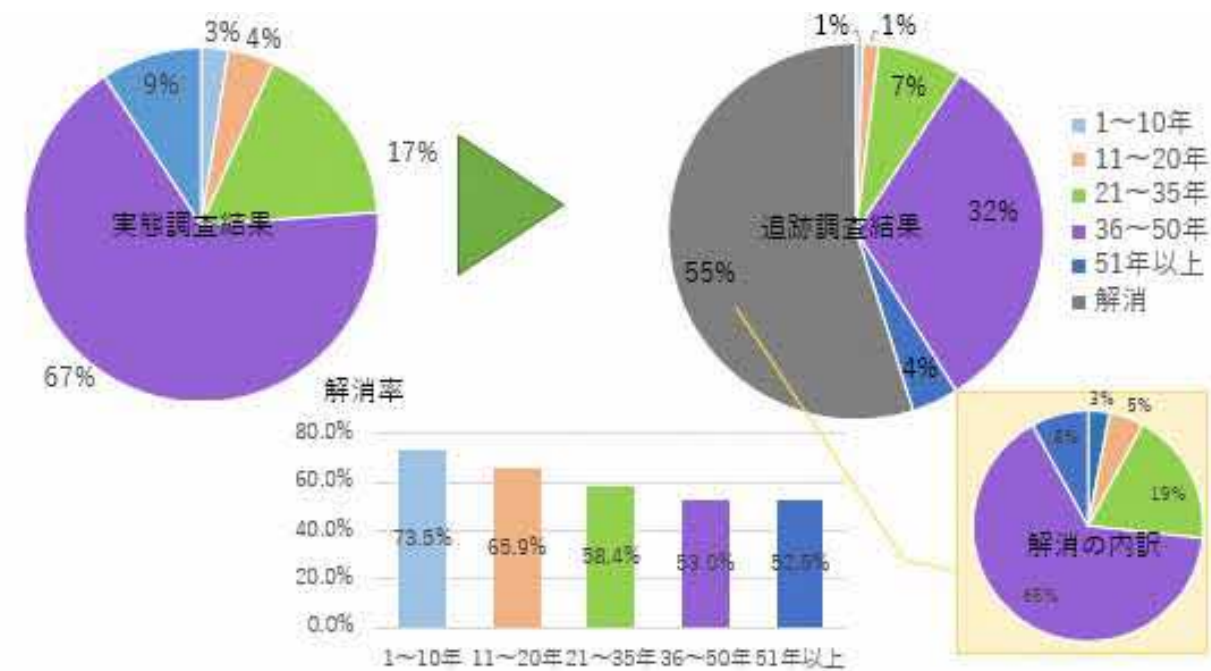
：修正 下線：削除

(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。）

図 10 築年数

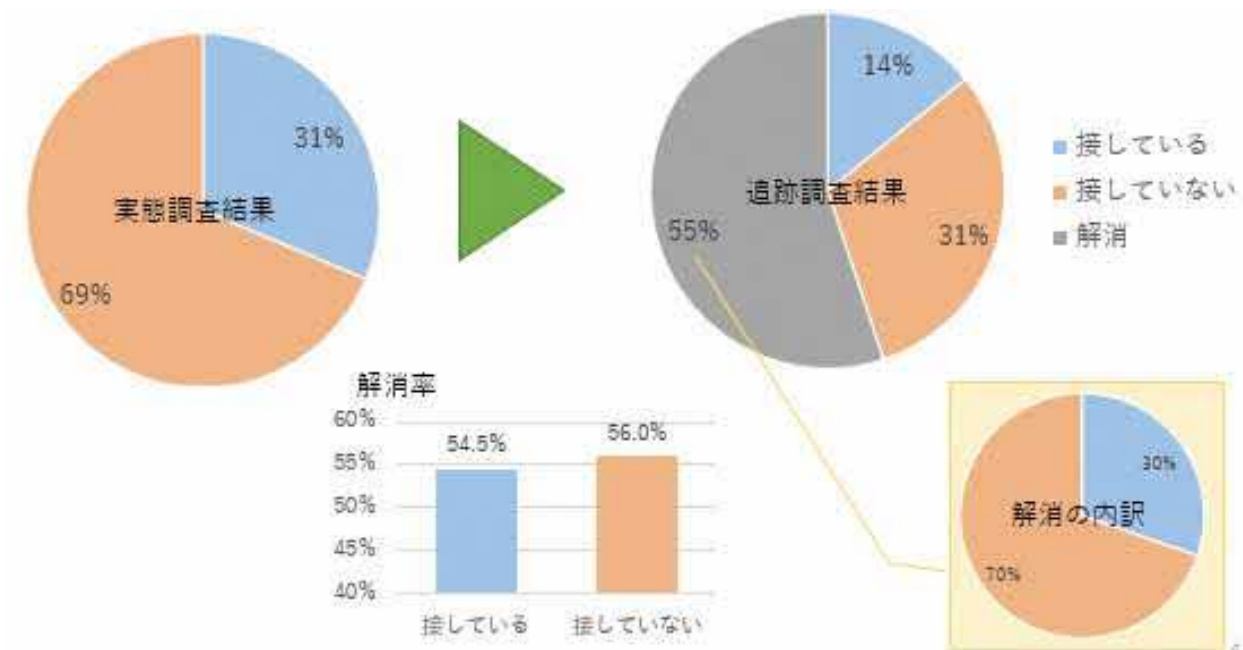


※初回調査時において旧耐震家屋が築 36 年以上であったため、旧耐震家屋を築 36 年以上の家屋と表記しています。

(エ) 前面の道路又は通路

概ね 4 m 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

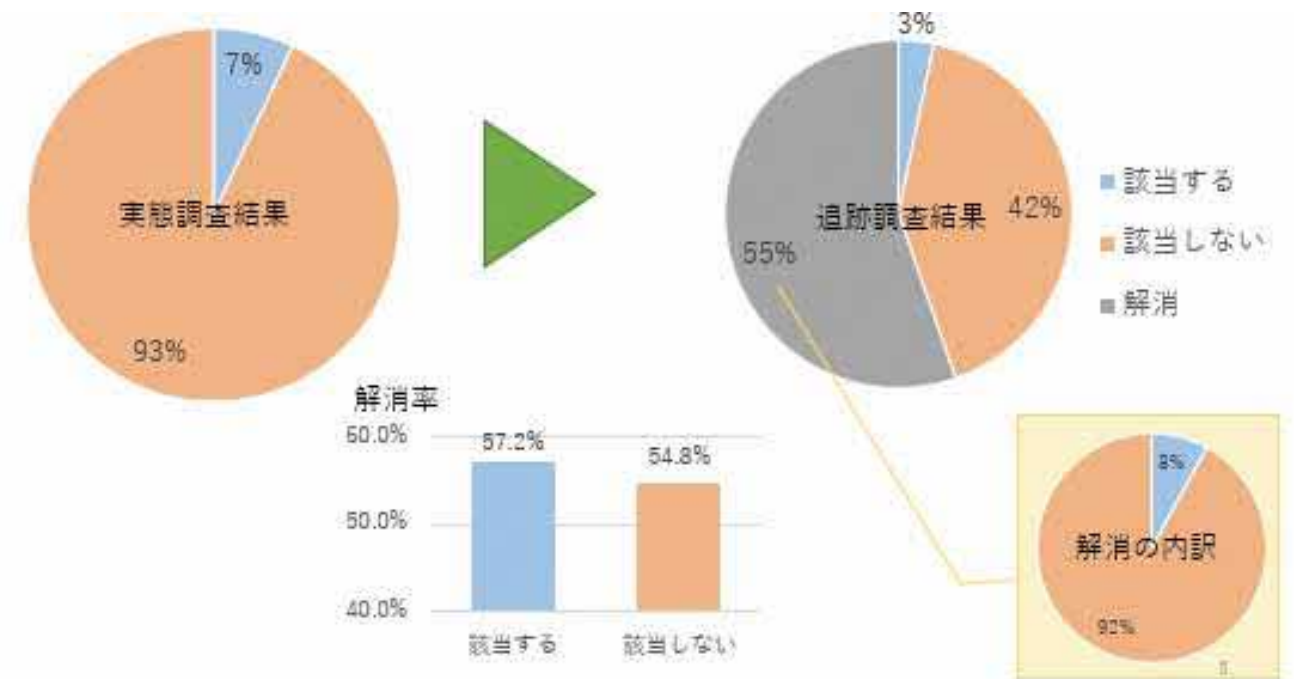


追加・修正なし

(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

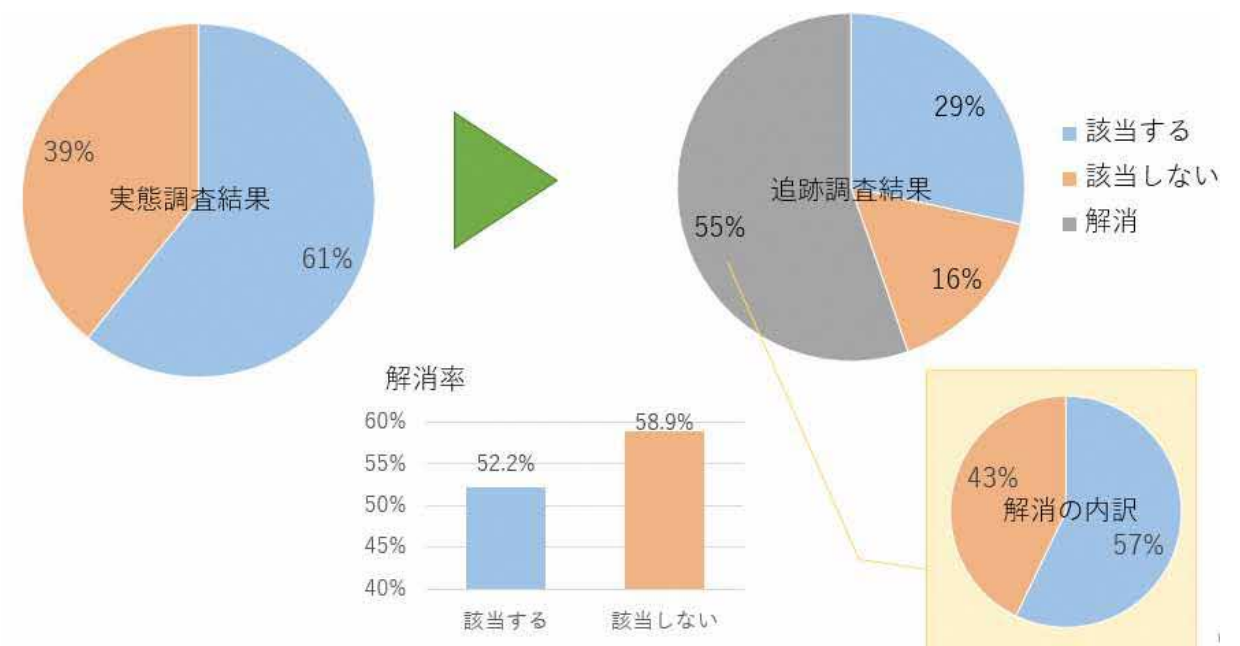


追加・修正なし

(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

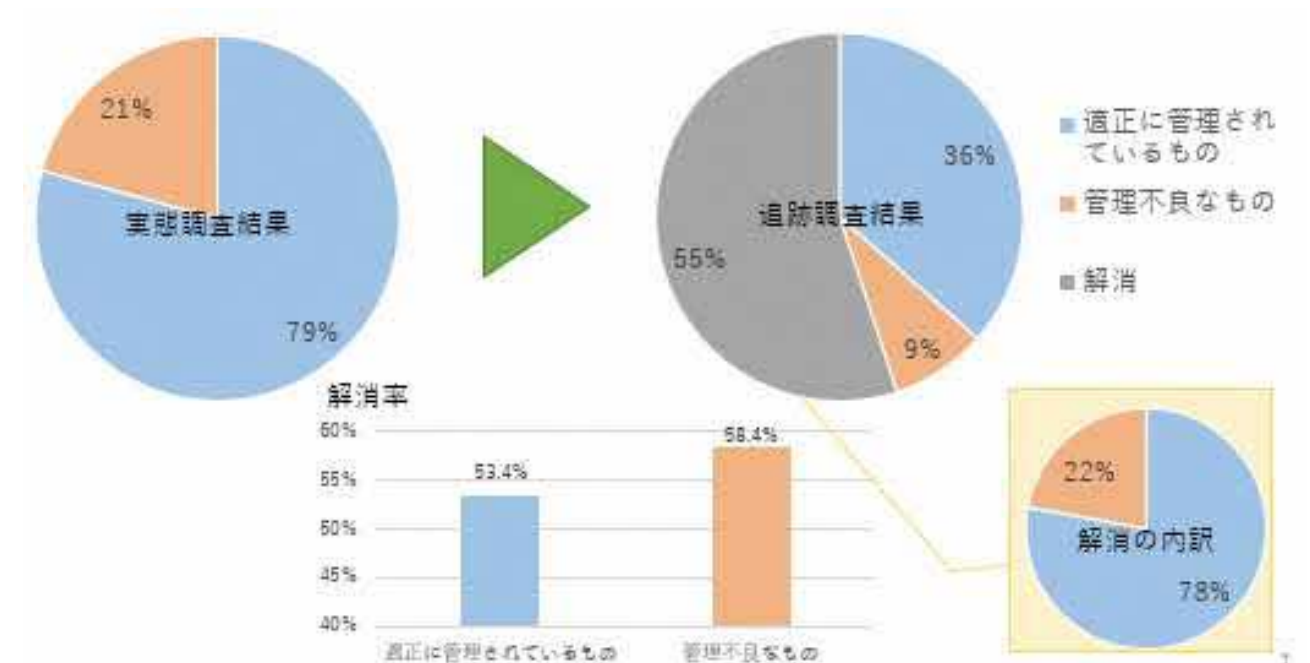


③管理状態に関するデータ

(ア) 空家等・空き長屋の管理状態

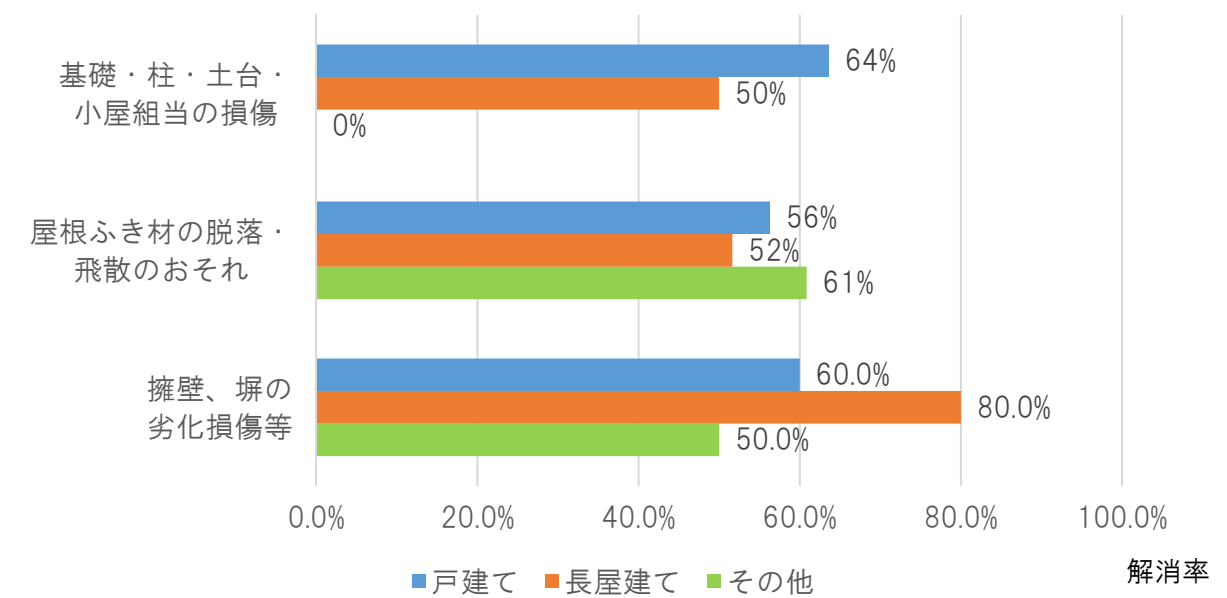
何らかの管理不良がみられたものが、759 件あり、全体の約 20%という結果でした。
確認された管理不良の状況は、以下の図 1 6から図 1 8に記載しています。

図 1 4 空家等・空き長屋の管理状態



追加・修正なし

図 1 5 管理不良（保安上の問題）



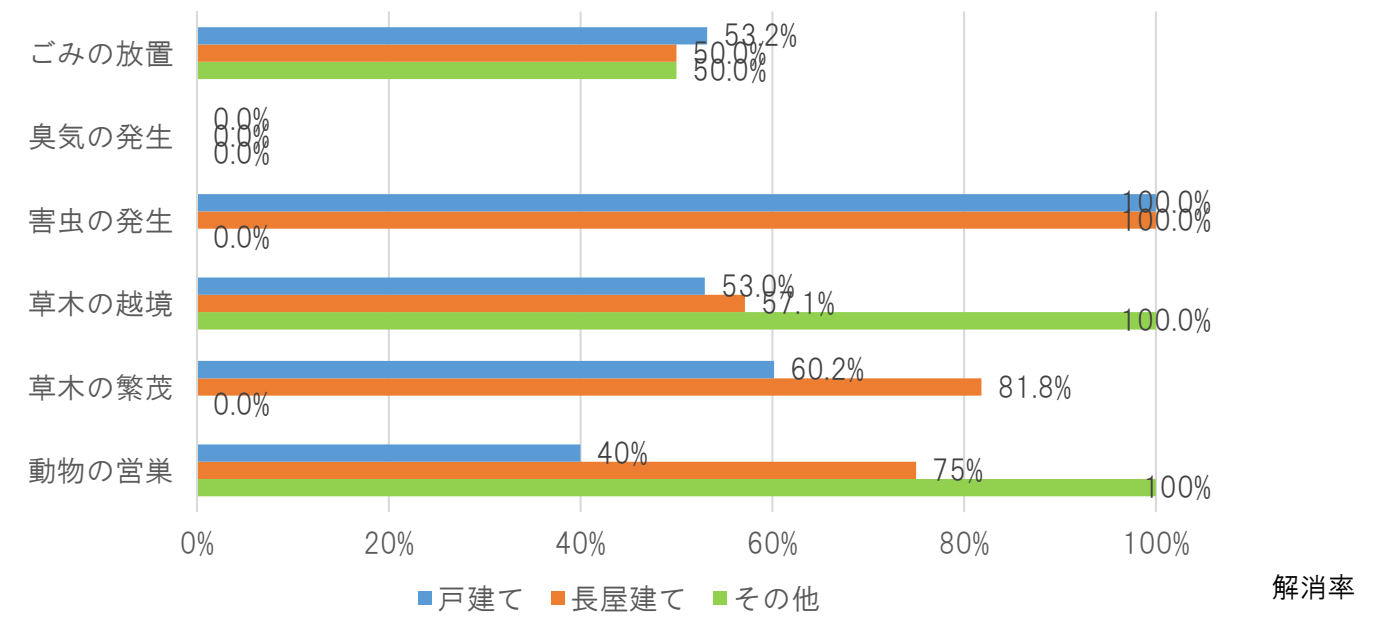
(新)

網掛け：修正・追加

(旧)

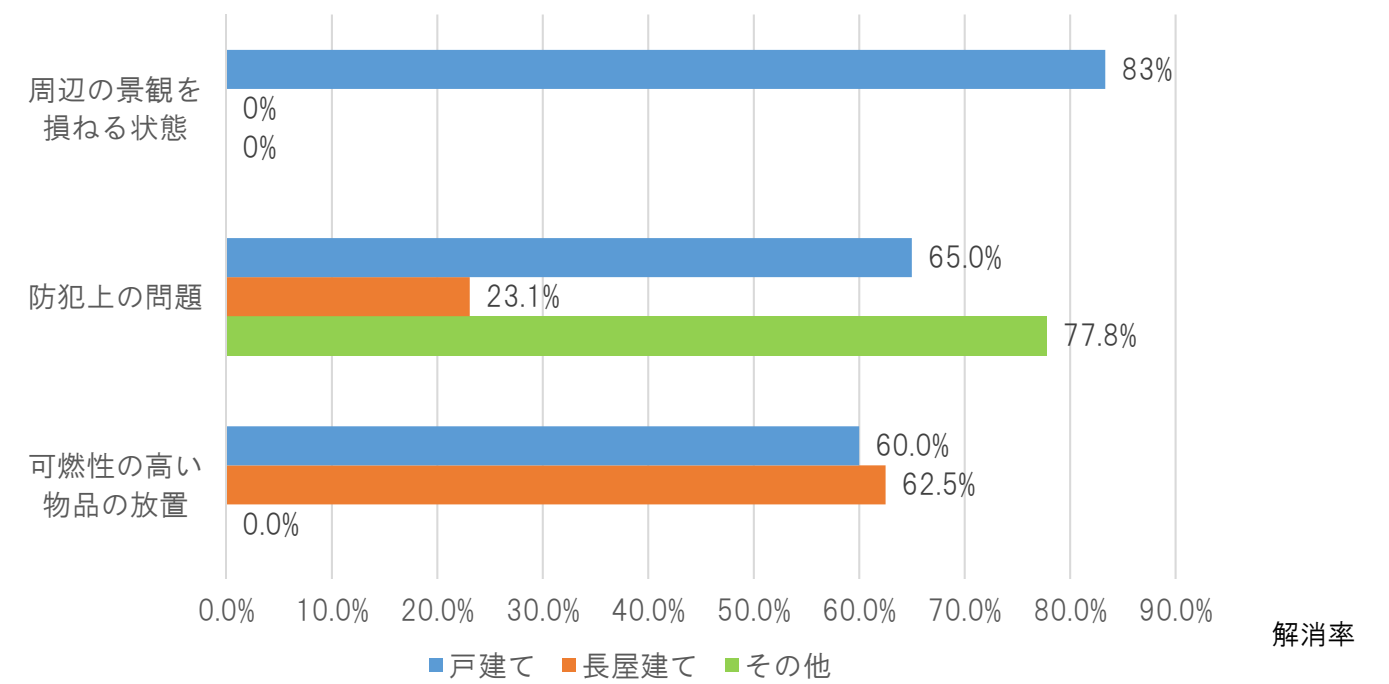
：修正
下線：削除

図 16 管理不良（衛生、生活環境上の問題）



追加・修正なし

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

<大阪の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 都市整備部 住宅建築局 居住企画課

電話 06-6941-0351

<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 法人 空家・空地管理センター 電話番号 0120-336-366	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 〒540-0012 大阪市中央区谷町 1 丁目 3 番 26 号 電話番号 06-6947-0341	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。

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。

(新)

網掛け：修正・追加

(旧)

：修正 下線：削除

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）

<追加・修正なし>

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、貴協会の意見を求めるものです。

＜追加・修正なし＞

令和 6 年 8 月 5 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改定について（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 年条例第 38 号）第 17 条第 2 項第 3 号の規定に基づき、第 2 次枚方市空家等対策計画の改定について、別紙の諮問趣旨のとおり貴協議会に諮問します。

＜新規＞

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、本市におきましても、法の定めにより「枚方市空家等対策計画」を策定し、現在、令和 4 年度から計画期間を 10 年間とした「第 2 次枚方市空家等対策計画」に基づき、空き家・空き地の対策を総合的かつ計画的に進めているところです。

この度、本法が令和 5 年 12 月に改正施行されたことに伴い、「第 2 次枚方市空家等対策計画」の改定に向けて、貴協議会の意見を求めるものです。

<新規>

8）審議過程

開催年月日	審 議 の 内 容 等	
令和 2 年 10 月 26 日	・ 枚方市空家等対策協議会規約の一部改正について ・ 第 2 次枚方市空家等対策計画の作成について（諮問） ・ 部会の設置について	
令和 2 年 10 月 26 日	第 1 回 計画作成部会	・ 部会長、副部会長の選出について ・ 部会の公開・非公開について ・ 諮問に関する事項について ① 空き家及び空き地の現状について 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
令和 3 年 2 月 15 日	第 2 回 計画作成部会 （オンライン開催）	・ 空家等の実態調査（H29）の追跡調査について（中間報告） ・ 第 2 次枚方市空家等対策計画の構成について ・ 第 2 次枚方市空家等対策計画の施策について
令和 3 年 4 月 16 日	第 1 回 計画作成部会 （オンライン開催）	・ 第 2 次枚方市空家等対策計画について
令和 3 年 7 月 16 日～ 21 日	第 2 回 計画作成部会 （書面開催）	・ 第 2 次枚方市空家等対策計画 答申について
令和 6 年 8 月 5 日	・ 会長、副会長の選出について ・ 第 2 次枚方市空家等対策計画の改定について（諮問） ・ 部会の設置について	
令和 6 年 8 月 5 日	第 1 回 計画作成部会	・ 部会長、副部会長の選出について ・ 第 2 次枚方市空家等対策計画の改定について ① 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について ② 法改正に伴う本市の対応について ③ 管理不全空家等について ・ 今後のスケジュールについて
令和 6 年 9 月 26 日	第 2 回 計画作成部会	・ 第 2 次枚方市空家等対策計画の改定について ① 法改正に伴う本市の対応について ② 管理不全空家等・特定空家等の判断基準について ③ 第 2 次枚方市空家等対策計画の改定について ・ 今後のスケジュールについて
令和 6 年 10 月 23 日	第 3 回 計画作成部会	・ <改定>第 2 次枚方市空家等対策計画の素案について ・ 今後のスケジュール及びパブリックコメントの実施について

8）審議過程

開催年月日	審 議 の 内 容 等	
令和 2 年 10 月 26 日	・ 枚方市空家等対策協議会規約の一部改正について ・ 第 2 次枚方市空家等対策計画の作成について（諮問） ・ 部会の設置について	
令和 2 年 10 月 26 日	第 1 回 計画作成部会	・ 部会長、副部会長の選出について ・ 部会の公開・非公開について ・ 諮問に関する事項について ① 空き家及び空き地の現状について 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
令和 3 年 2 月 15 日	第 2 回 計画作成部会 （オンライン開催）	・ 空家等の実態調査（H29）の追跡調査について（中間報告） ・ 第 2 次枚方市空家等対策計画の構成について ・ 第 2 次枚方市空家等対策計画の施策について
令和 3 年 4 月 16 日	第 1 回 計画作成部会 （オンライン開催）	・ 第 2 次枚方市空家等対策計画について
令和 3 年 7 月 16 日～ 21 日	第 2 回 計画作成部会 （書面開催）	・ 第 2 次枚方市空家等対策計画 答申について

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：第2次枚方市空家等対策計画策定時)

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)

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)

(令和6年7月現在：第2次枚方市空家等対策計画改定時)

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 教授
小川 哲男	不動産鑑定士	不動産鑑定士
川島 吉博	法律	大阪司法書士会 空き家問題対策委員会 地域委員
國田 昌義	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 評議員・政策委員長
○高瀬 久美子	法律	コスモ法律事務所 弁護士
財田 佳和	警察	交野警察署 生活安全課長
田中 英邦	福祉	枚方市社会福祉協議会 常務理事
鉄川 秀克	警察	枚方警察署 生活安全課長代理
中島 昭彦	不動産流通業	公益社団法人 全日本不動産協会 大阪東支部 役員
中村 久美	建築	京都ノートルダム女子大学 学長
早川 孝	市民	枚方市コミュニティ連絡協議会 事務局長
松尾 賢	土地家屋調査士	大阪土地家屋調査士政治連盟 副会長
三橋 慶一	消防	枚方寝屋川消防組合消防本部 予防部次長兼予防指導課長
三宅 眞理	公衆衛生	関西医科大学 衛生・公衆衛生学講座 非常勤講師
◎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)

<新規>

1 0）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：第2次枚方市空家等対策計画策定時）

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 0）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）

(令和6年7月現在：第2次枚方市空家等対策計画改定時)

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 教授
小川 哲男	不動産鑑定士	不動産鑑定士
川島 吉博	法律	大阪司法書士会 空き家問題対策委員会 地域委員
國田 昌義	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 評議員
高瀬 久美子	法律	コスモ法律事務所 弁護士
財田 佳和	警察	交野警察署 生活安全課長
田中 英邦	福祉	枚方市社会福祉協議会 常務理事
鉄川 秀克	警察	枚方警察署 生活安全課長代理
中島 昭彦	不動産流通業	公益社団法人 全日本不動産協会 大阪東支部 役員
中村 久美	建築	京都ノートルダム女子大学 学長
早川 孝	市民	枚方市コミュニティ連絡協議会 副会長
松尾 賢	土地家屋調査士	大阪土地家屋調査士政治連盟 副会長
三橋 慶一	消防	枚方寝屋川消防組合消防本部 予防部次長兼予防指導課長
三宅 眞理	公衆衛生	関西医科大学 衛生・公衆衛生学講座 非常勤講師
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)

<新規>

(新)

網掛け : 修正・追加

1 1) 枚方市空家等対策協議会規約

<P77~P78>追加・修正なし

(旧)

: 修正 下線 : 削除

1 1) 枚方市空家等対策協議会規約

<P57~P58>追加・修正なし

12) 現場調査シート (例)

現場調査シート		<案>		Sheet No.	
File No.	調査場所	調査日	調査員		
★総合判定の方法（※安全地の調査については、グレー部分の調査項目のみを対象とする。）					
項目判定のうち、1以上の「特定空家認定相当」の該当がある		⇒	総合判定 ⇒	☐ 特定空家認定相当	※該当箇所のみを黒塗り（■）もしくは☑
項目判定のうち「特定空家認定相当」の該当はないが、1以上の「管理不全空家相当」の該当がある				☐ 管理不全空家相当	
項目判定のうち「特定空家認定相当」及び「管理不全空家相当」のいずれにも該当がない				☐ 空家等（適正管理の情報提供・注意喚起を要する）	
★周辺への影響の判定方法		周辺への影響の調査：「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれの有無」及び「その悪影響の程度と危険性の両面性」（※悪影響の程度は、社会通念上許容される範囲を超えるか否か等により判断）			
イ 隣接住宅等	該当あり	■ or ☑	・狭小な敷地の密集市街地に位置している建物や建築物が密集する場合に、「調査表」の各調査項目の状態による影響が、周辺の建築物への被害又は周辺住民の身体及び生命に影響を及ぼすおそれがあり、また、その悪影響の程度が緊急性、切迫性を有していると判断した場合は、該当ありとし「■」もしくは「☑」とする。		
	該当なし	□	・周辺の住宅が存在しない場合や、影響があると予想できる範囲に自明に立ち入ることができない場合は、「調査表」の各調査項目の状態の影響について、緊急性、切迫性を有しないと判断し、該当なしとし「□」とする。		
ロ 隣接道路	該当あり	■ or ☑	・道路や通学路の付近に位置している建物や、通行し居る状況にない場合等、「調査表」の各調査項目の状態の影響について、緊急性、切迫性を有していると判断した場合は、該当ありとし「■」もしくは「☑」とする。		
	該当なし	□	・道路や通学路の付近に位置しない建物や、通行し居る状況にない場合等、「調査表」の各調査項目の状態の影響について、緊急性、切迫性を有しないと判断し、該当なしとし「□」とする。		
調査表(1) そのまま放置すれば危険等著しく安全上危険となるおそれのある状態		項目判定方法		※該当箇所のみを黒塗り（■）もしくは☑	
		A・B共に黒塗り＝該当なし Aのみ黒塗り＝管理不全空家相当 Bのみ・ロいずれの黒塗り＝特定空家認定相当 Bのみ・ロ共に黒塗り＝管理不全空家相当			
1. 建築物等の破壊					
調査項目	調査不可	A.管理不全空家等判断基準	B.特定空家等判断基準	周辺への影響	項目判定
				イ 隣接住宅等 該当なし	管理不全空家相当 特定空家認定相当
(1) 建築物	建築物の傾斜 ※2階以上の部のみ傾斜している場合も同様	☐ 傾斜は1/20以下	☐ 傾斜は1/20超え	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐
	建築物の躯体又は外装材の剥離若しくは脱落	☐ 部分的に認められる	☐ 全体的に認められる	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐
	構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要部分）の破壊、腐蝕、損傷、腐食等又は構造部材の剥離	☐ 部分的に認められる	☐ 全体的に認められる	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐
	雨水浸入の痕跡	☐ 認められる	☐ 認められる	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐
(2) 門、塀、屋外施設等	門、塀、屋外施設等の傾斜	☐ 認められるが、倒壊のおそれがあるなどではない	☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜が認められる	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐
	構造部材の破壊、腐蝕、損傷、腐食等又は構造部材の剥離	☐ 部分的に認められる	☐ 全体的に認められる	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐
(3) 立木	立木の傾斜	☐ 立木に著しい傾斜は認められないが、伐倒、破断等がなされていない	☐ 立木に倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜が認められる	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐
	立木の腐蝕	☐ 立木の腐蝕、破断等がなされておらず、腐蝕が認められる	☐ 立木に倒壊のおそれがあるほどの著しい腐蝕が認められる	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐
2. 隣接の破壊					
調査項目	調査不可	A.管理不全空家等判断基準	B.特定空家等判断基準	周辺への影響	項目判定
				イ 隣接住宅等 該当なし	管理不全空家相当 特定空家認定相当
隣接の破壊	地盤又は土砂の流失	☐ ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状が認められる	☐ 一部の破壊又は著しい土砂の流出が認められる	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐
	ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	☐ 構造部材の破壊、腐蝕、損傷、腐食等が認められる	☐ 水のしみ出し又は変状が認められる	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐
3. 部材等の劣化					
調査項目	調査不可	A.管理不全空家等判断基準	B.特定空家等判断基準	周辺への影響	項目判定
				イ 隣接住宅等 該当なし	管理不全空家相当 特定空家認定相当
(1) 外装材、屋根ふき材、ますり材、看板等	剥離又は脱落	☐ 外装材、屋根ふき材、ますり材、看板、雨樋、給排水管、屋上水槽等の剥離又は脱落のおそれがある	☐ 外装材、屋根ふき材、ますり材、看板、雨樋、給排水管、屋上水槽等の剥離又は脱落が認められる	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐
	支持部材の破壊、腐蝕	☐ 外装材、屋根ふき材、ますり材、看板、雨樋、給排水管、屋上水槽等の一部に破壊又はこれらを支える部材の一部に破壊、腐蝕が認められる	☐ 壊下のおそれがあるほどの著しい外装材、屋根ふき材、ますり材、看板、雨樋、給排水管、屋上水槽等の破壊又はこれらを支える部材の破壊、腐蝕が認められる	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐
(2) 窓、バルコニーその他の突出物	突出物の脱落	☐ 新、バルコニーその他の突出物の脱落が認められる	☐ 新、バルコニーその他の突出物の脱落が認められる	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐
	支持部材の破壊、腐蝕等	☐ 新、バルコニーその他の突出物の支持部分の破壊、腐蝕等が認められる	☐ 壊下のおそれがあるほどの著しい新、バルコニーその他の突出物の支持部分の破壊、腐蝕等が認められる	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐
(3) 立木の枝	立木の脱落、折れ又は腐蝕	☐ 立木の枝の折断、破断等がなされておらず、折れ又は腐蝕が認められる	☐ 大枝の脱落が認められる	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐
4. 部材等の劣化					
調査項目	調査不可	A.管理不全空家等判断基準	B.特定空家等判断基準	周辺への影響	項目判定
				イ 隣接住宅等 該当なし	管理不全空家相当 特定空家認定相当
(1) 屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材等の劣化	☐ 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破壊又はこれらを支える部材の破壊、腐蝕等が認められる	☐ ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破壊又は脱落が認められる ・雨樋の破断等による漏水のおそれがあるなどの著しい劣化が認められる ・外装材、看板、雨樋等の破壊又はこれらを支える部材の破壊、腐蝕等が認められる	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐
	立木の腐蝕	☐ 大枝の折断、破断等がなされておらず、折れ又は腐蝕が認められる	☐ ・大枝の腐蝕が認められる ・壊下のおそれがあるほどの著しい立木の折れ又は腐蝕が認められる	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐

<新規>

(新)

網掛け：修正・追加

(旧)

：修正 下線：削除

調査表①

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

項目判定方法

※該当箇所の口を黒塗り（■）もしくは○

A・B共に非該当→該当なし Aのみ該当→管理不全空家相当

Bのみ・Cいずれか該当→特定空家認定相当 Bのみ・C共に非該当→管理不全空家相当

1.石綿の飛散

調査項目		調査不可	A:管理不全空家等判断基準	B:特定空家等判断基準	☆周辺への影響		項目判定	
					イ:隣接住宅等	ロ:隣接道路	該当なし	管理不全空家相当 特定空家認定相当
石綿の飛散	石綿の飛散につながるもの	□	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等が認められる	・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出 ・石綿の飛散の可能性が高い石綿使用部材の破損等が認められる	□	□	□	□

2.健康被害の誘発

調査項目		調査不可	A:管理不全空家等判断基準	B:特定空家等判断基準	☆周辺への影響		項目判定	
					イ:隣接住宅等	ロ:隣接道路	該当なし	管理不全空家相当 特定空家認定相当
①汚水等	排水設備等（浄化槽を含む）及び汚水によるもの	□	排水設備の破損等が認められる	・排水設備等から汚水の流出が認められる ・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等が認められる	□	□	□	□
②害虫等	害虫等によるもの	□	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地内に認められる	・敷地等から著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生が認められる ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほど敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等が認められる	□	□	□	□
③動物の糞尿等	動物の糞尿等によるもの	□	駆除等がなされておらず、常態的な動物の糞みつぎが敷地等に認められる	・敷地等に著しい量の動物の糞尿等が認められる ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の糞みつぎが認められる	□	□	□	□

調査表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

項目判定方法

※該当箇所の口を黒塗り（■）もしくは○

A・B共に非該当→該当なし Aのみ該当→管理不全空家相当

Bのみ・Cいずれか該当→特定空家認定相当 Bのみ・C共に非該当→管理不全空家相当

調査項目		調査不可	A:管理不全空家等判断基準	B:特定空家等判断基準	☆周辺への影響		項目判定	
					イ:隣接住宅等	ロ:隣接道路	該当なし	管理不全空家相当 特定空家認定相当
景観の悪化	屋根ふき材、外装材、看板等	□	・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、腐蝕又は汚損が認められる	・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、腐蝕又は汚損が認められる	□	□	□	□
	ごみ等の山積	□	・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる	・著しく散乱し、または山積しているごみ等が認められる	□	□	□	□

調査表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（※ガイドラインの「著書」に関する項目は除外）

項目判定方法

※該当箇所の口を黒塗り（■）もしくは○

A・B共に非該当→該当なし Aのみ該当→管理不全空家相当

Bのみ・Cいずれか該当→特定空家認定相当 Bのみ・C共に非該当→管理不全空家相当

調査項目		調査不可	A:管理不全空家等判断基準	B:特定空家等判断基準	☆周辺への影響		項目判定	
					イ:隣接住宅等	ロ:隣接道路	該当なし	管理不全空家相当 特定空家認定相当
①汚水等による悪臭の発生	汚水等による悪臭の発生につながるもの	□	・排水設備（浄化槽を含む。）の破損等又は排水切れが認められる	・排水設備（浄化槽を含む。）の汚水等による悪臭の発生が認められる ・悪臭のおそれがあるほどの著しい排水設備（浄化槽を含む。）の破損が認められる	□	□	□	□
		□	・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の糞みつぎ又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生が認められる ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等が認められる	□	□	□	□
②不法侵入の発生	不法侵入の発生につながるもの	□	・開口部等の破損が認められる	・不法侵入の形跡が認められる ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等が認められる	□	□	□	□
③立木等による破損・通行障害等の発生	立木等による破損・通行障害等の発生につながるもの	□	・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる	・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出しが認められる	□	□	□	□
④動物等による騒音の発生	動物等による騒音の発生につながるもの	□	・駆除等がなされておらず、常態的な動物の糞みつぎが敷地等に認められる	・著しい騒音又は音量の騒音を生ずる動物の敷地等への糞みつぎ等が認められる	□	□	□	□
⑤動物等の侵入等の発生	動物等の侵入等の発生につながるもの	□	・駆除等がなされておらず、常態的な動物の糞みつぎが敷地等に認められる	・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への糞みつぎが認められる	□	□	□	□

<新規>