

【資料】令和6年度第2回空家等対策協議会 計画作成部会

令和6年9月26日

【案件】

1. 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
2. 今後のスケジュールについて

【案件1】①法改正に伴う本市の対応について

1. 改正の概要

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（令和5年法律第50号。以下「改正法」という。）が令和5年12月13日に施行

概 要

○所有者の責務強化

- ・（現行の「適切な管理の努力義務」に加え、）国、自治体の施策に協力する努力義務

1.活用拡大

①空家等活用促進区域

- ・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
- ・市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分

③支援法人制度

- ・市区町村がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・所有者への普及啓発、市区町村から情報提供※を受け、所有者との相談対応
※事前に所有者の同意が必要
- ・市区町村に財産管理制度の利用を提案

2.管理の確保

①特定空家化を未然に防止する管理

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村から指導・勧告
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）を解除

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3.特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村に報告徴収権

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

③財産管理人※による空家の管理・処分

- ・市区町村に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応

※所有者に代わり財産を管理・処分。（注）民法上は利害関係者のみ請求可

【案件 1】①法改正に伴う本市の対応について

2. 改正法への対応

○空家等活用促進区域

重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、またその区域内における「空家等活用促進指針」を策定し、市の空家等対策計画に定めることで、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化などの措置が可能に。

対応の方向性

現時点では区域指定は行わず、今後、指定の必要性が確認できれば検討。

○空家等管理活用支援法人制度

空き家の活用や管理に取り組むNPO法人等を「空家等管理活用支援法人」に指定することで、民間法人が法に規定されている空家対策に係る業務を行うことが可能に。

対応の方向性

指定の必要性が低いため指定は行わないが、申請に対する審査基準は作成予定。

○管理不全空家等

放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等を「管理不全空家等」とし、その所有者等に対して指導・勧告することが可能に。

対応の方向性

管理不全空家等の判断基準や空き家の所有者等への措置に係る運用等について策定を行い、対策計画へ記載。
併せて、条例で定める空き地等（空き地及び空き長屋）について、管理不全空き地等を新設し、その判断基準等を対策計画へ記載。
特定空家等の判断基準について再整理。

【案件1】②管理不全空家等・特定空家等の判断基準について

1. 管理不全空家等の定義

管理不全空家等とは、適切な管理が行われていないことで、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。

特定空家等とは、以下の状態にある空家等

- 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
- 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
- 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
- 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

市区町村は「管理不全空家」に対し、国の管理指針に即した措置を「指導」することが可能。また、指導してもなお状態が改善しない場合には「勧告」が可能。勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例が解除。

改正前

＜空家等＞
情報提供・助言

改正後

＜空家等＞
情報提供・助言

新設

＜管理不全空家等＞
指導・勧告

＜特定空家等＞
指導・勧告・命令・代執行

【案件1】②管理不全空家等・特定空家等の判断基準について

2. 管理不全空き地等の定義

条例で対象としている空き地等（空き地及び空き長屋）について、**特定空き地等**を以下の状態にあるものと定義。

- 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
- 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
- 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
- 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

※特定空家等と同義

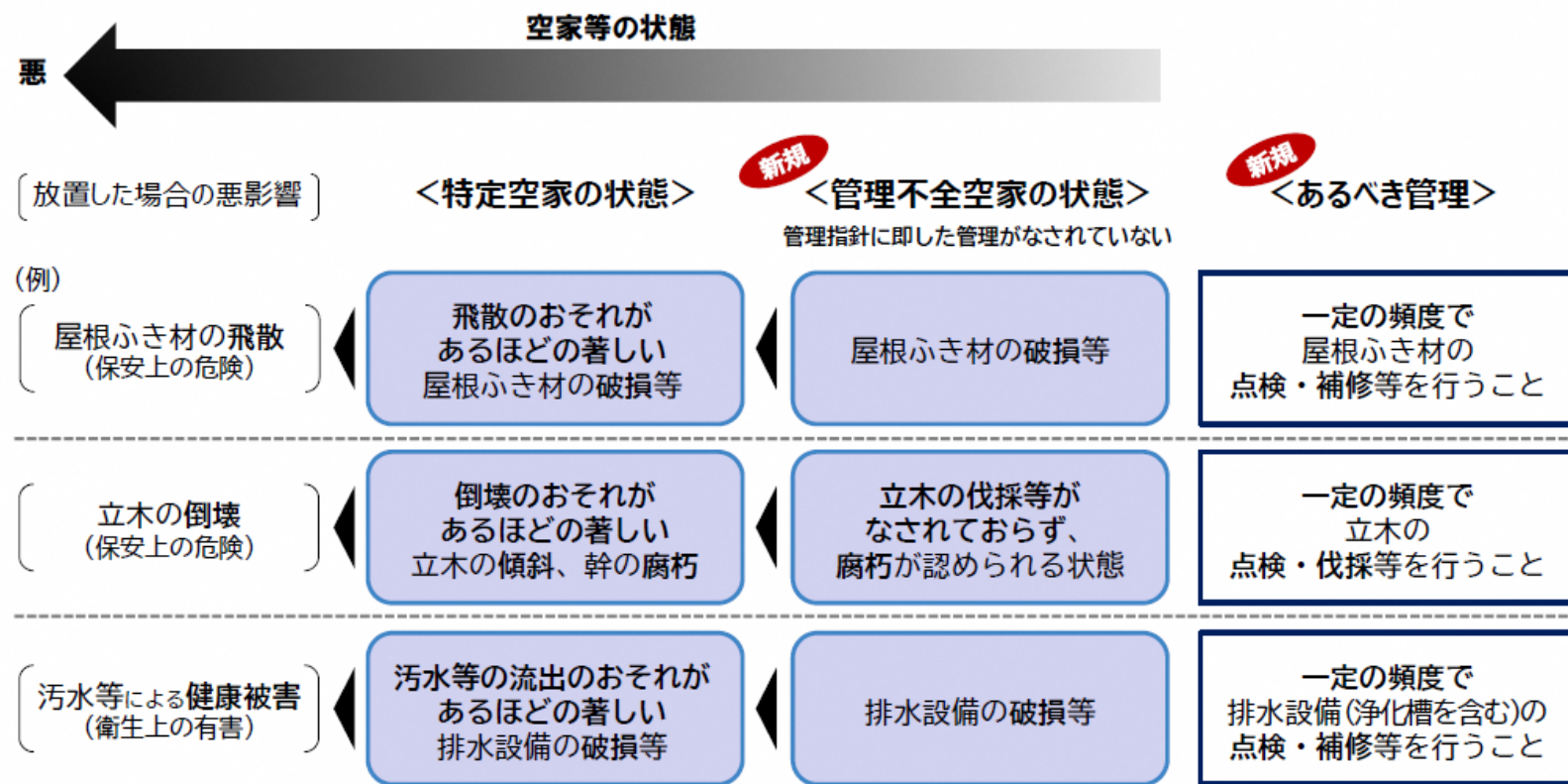
管理不全空家等と同様に、**管理不全空き地等**を、「適切な管理が行われていないことで、そのまま放置すれば**特定空き地等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空き地等**」と新たに定義。判断基準については、管理不全空家等の判断基準を準拠。

市は「管理不全空き地等」に対し、国の管理指針に準拠した措置を「指導」、また指導してもなお状態が改善しない場合には「勧告」することを可能に。ただし、空き長屋については勧告を受けても、当該空き長屋の敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例は解除されない。

【案件1】②管理不全空家等・特定空家等の判断基準について

3. 管理不全空家等・特定空家等の参考基準について

今回の法改正に伴い、特定空家等の参考基準が示された国のガイドラインも全部改正され、改正前のガイドラインを基本として4つの観点（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺の生活環境への影響）の「避けるべき事象」ごとに整理し、「特定空家等の状態」と「管理不全空家等の状態」が提示された。**改正前の特定空家等の基準は基本的に網羅されているが、再整理に伴い、一部、表現の適正化、類似項目の統合等が行われている。**



【案件 1】②管理不全空家等・特定空家等の判断基準について

3. 管理不全空家等・特定空家等の参考基準について

国のガイドラインに示された管理不全空家等及び特定空家等の参考基準（1/2）

	放置した場合の悪影響		特定空家	管理不全空家
1. 保安上危険に関して参考となる基準	(1)建築物等の倒壊	①建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		②門、塀、屋外階段等	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 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等	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		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等
	(3)部材等の落下	①外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	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 等	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	軒、バルコニーその他の突出物の脱落 等	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	立木の大枝の脱落 等	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
	(4)部材等の飛散	①屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②立木の枝	立木の大枝の飛散 等	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

※出展：国土交通省「改正法概要」

【案件 1】 ②管理不全空家等・特定空家等の判断基準について

3. 管理不全空家等・特定空家等の参考基準について

国のガイドラインに示された管理不全空家等及び特定空家等の参考基準（2/2）

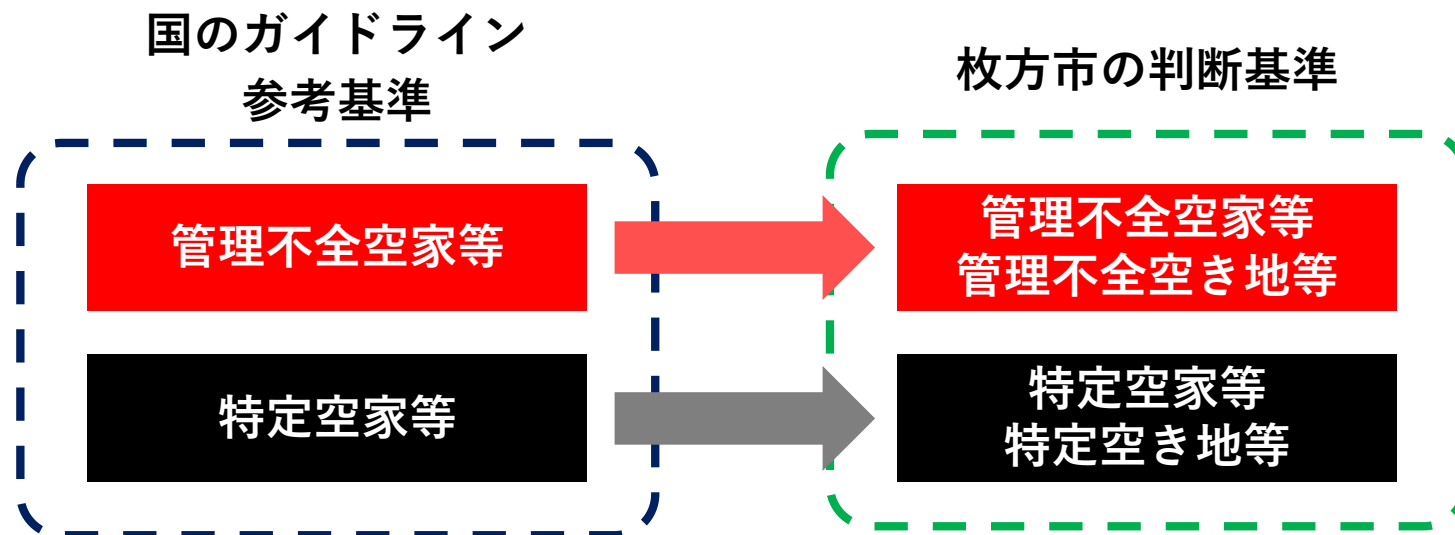
	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1)石綿の飛散	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
	(2)健康被害の誘発	①汚水等	排水設備の破損等
		②害虫等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		③動物の糞尿等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
3. 景観悪化に関して参考となる基準	(景観悪化)	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態等
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	(1)汚水等による悪臭の発生	排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は封水切れ 等
	(2)不法侵入の発生	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 等	開口部等の破損等
	(3)落雪による通行障害等の発生	頻繁な落雪の形跡 等	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等
	(4)立木等による破損・通行障害等の発生	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	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
	(5)動物等による騒音の発生	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	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
	(6)動物等の侵入等の発生	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

【案件1】②管理不全空家等・特定空家等の判断基準について

3. 管理不全空家等・特定空家等の参考基準について

現在の対策計画に記載している特定空家等および特定空き地等の判断基準は、国のガイドラインを基に作成。
法改正に伴い、ガイドラインも改正され、管理不全空家等及び特定空家等の参考基準が新たに提示。

本市における管理不全空家等及び特定空家等の判断基準については、国のガイドラインに示された参考基準を基に作成を行う。また、条例で対象とする空き地等に係る管理不全空き地等及び特定空き地等の判断基準については、管理不全空家等及び特定空家等の判断基準に従い判断を行う。



【案件１】②管理不全空家等・特定空家等の判断基準について

４．管理不全空家等・管理不全空き地等の判断基準（案）（１／２）

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

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

【案件１】②管理不全空家等・特定空家等の判断基準について

４．管理不全空家等・管理不全空き地等の判断基準（案）（２／２）

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に認められる状態
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

【案件1】②管理不全空家等・特定空家等の判断基準について

5. 特定空家等・特定空き地等の判断基準（案）（1/2）

①そのまま放置すれば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
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

【案件1】②管理不全空家等・特定空家等の判断基準について

5. 特定空家等・特定空き地等の判断基準（案）（2/2）

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、多数の腐敗したごみ等
(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き

③適切な管理を行われていないことにより著しく景観をそこなっている状態

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

④その他周辺的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

【案件1】②管理不全空家等・特定空家等の判断基準について

6. 認定対象の判定について

管理不全空家等・特定空家等の判断基準（案）に基づき「現場調査シート」を作成し、空家等の現地確認を行う際に本シート記載項目ごとに該当するか否かチェックを行う。各項目にチェックが入れば、認定対象となる「管理不全空家相当（管理不全空き地等含む）」または「特定空家認定相当（特定空き地等含む）」と判定するが、すぐさま認定するのではなく、まずは所有者等に対し情報提供・助言（法第12条）を行うことで自主的な改善を促す。

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	☆周辺への悪影響			項目判定		
				隣接住宅等	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外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	剥落又は脱落	☐ 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のおそれがある	☒ 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が認められる	☐	☐	☐	☒	☐	
	支持部材の破損、腐食	☐ 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、屋上水槽等の一部に破損又はこれらの支持部材の一部に破損、腐食が認められる	☒ 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、腐食が認められる	☐	☐	☐	☒	☐	
④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み出しが認められる	☐	☐	☐	☒	☐	

☆総合判定の方法（※空き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。）

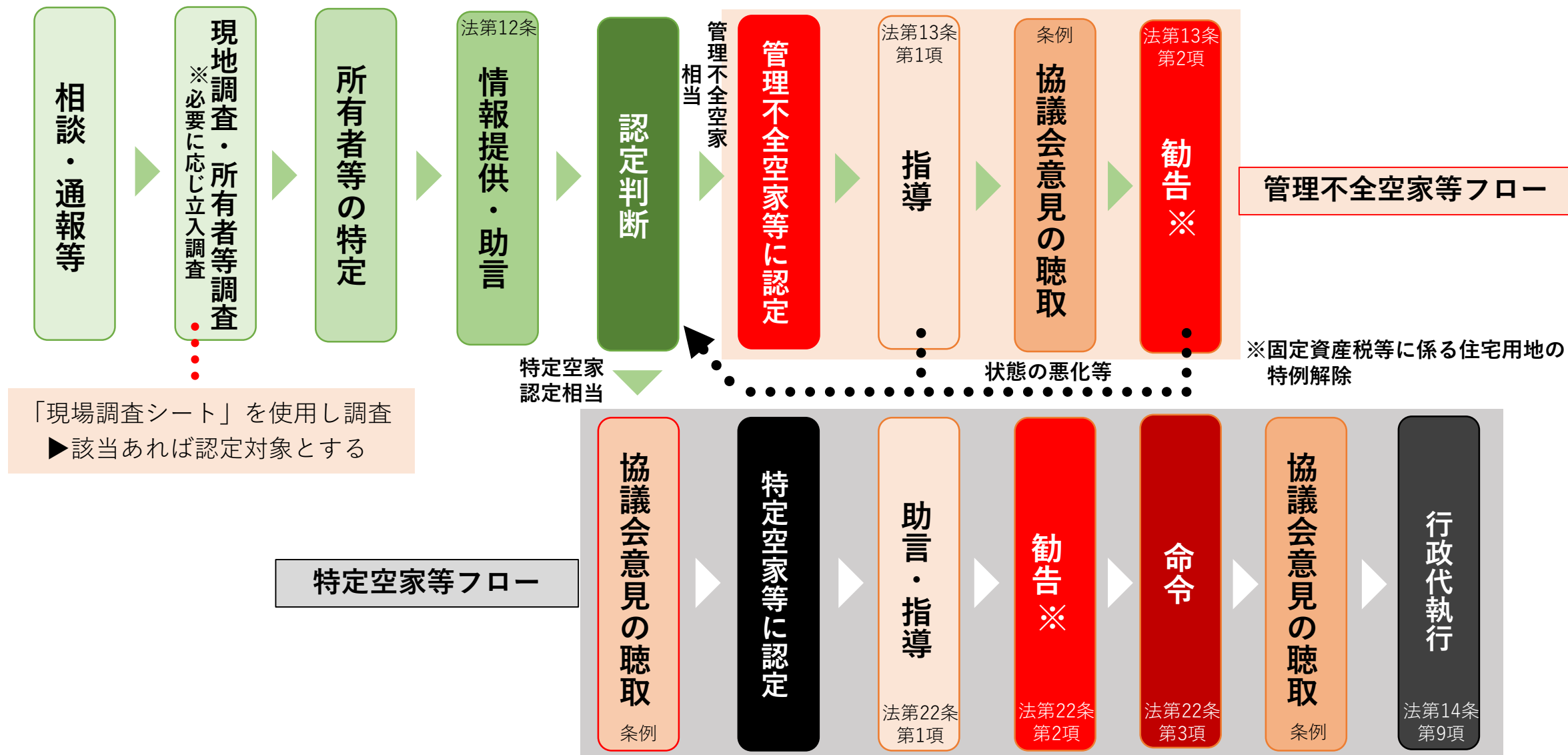
※該当箇所の口を黒塗り（■）もしくは☑

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		☐	特定空家認定相当
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・注意喚起を実施）

※現場調査シート（イメージ）から抜粋

【案件1】②管理不全空家等・特定空家等の判断基準について

7. 措置フローについて



【案件1】③第2次枚方市空家等対策計画の改定について

1. 計画改定のポイント

空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴い、以下のとおり対策計画の改定を行う。

1. 管理不全空家等及び特定空家等並びに管理不全空き地等及び特定空き地等の判断基準を作成

- ・管理不全空家等及び管理不全空き地等についての判断基準を追加
- ・特定空家等及び特定空き地等についての判断基準を変更

2. 管理不全空家等及び管理不全空き地等に対する措置を新設

- ・管理不全空家等及び管理不全空き地等についての措置、手続きの流れ等を追加

3. その他法改正に伴う内容修正等

【案件1】③第2次枚方市空家等対策計画の改定について

2. 計画の骨子案（全体構成）

第1章 計画の基本的な事項

1. 計画作成の背景
2. 計画の目的
3. 計画期間
4. 計画の対象
5. 計画の地区
6. 計画の位置付け

第2章 現状と課題

1. 人口と世帯
2. 枚方市の住宅の状況
3. 空き家・空き地に関する相談等の状況
4. 空家等の実態調査の追跡調査
5. 空き家・空き地の課題

第3章 基本方針と施策の体系

1. 基本方針
2. 施策の体系
3. 主体別の役割

第4章 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
2. 空家等・空き地等の活用
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
4. 市民等からの相談体制の整備

第5章 計画の推進

1. 計画の推進体制
2. 計画の推進管理

資料編

- ・ 管理不全空家等及び管理不全空き地等についての措置、手続きの流れ、判断基準を追加
- ・ 特定空家等及び特定空き地等についての判断基準を変更
- ・ 空家等活用促進区域及び空家等管理活用支援法人に対する市の方針を記載
- ・ その他法改正に伴う内容修正等

【案件 1】 ③第 2 次枚方市空家等対策計画の改定について

2. 計画の骨子案（第 1 章 計画の基本的な事項）

計画策定の背景

追加事項

令和5年12月の改正法施行による本計画の改定の背景を追記

人口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おり、今後も空き家・空き地が増加し、問題の深刻化が懸念。

計画の目的

変更なし

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

計画期間

追加事項

本計画の改定時期を追記

令和 4（2022）年度から令和 1 3（2031）年度までの 1 0 年間
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う



【案件1】③第2次枚方市空家等対策計画の改定について

2. 計画の骨子案（第1章 計画の基本的な事項）

計画の対象・地区

追加事項

「管理不全空家等」関係の用語説明を追記

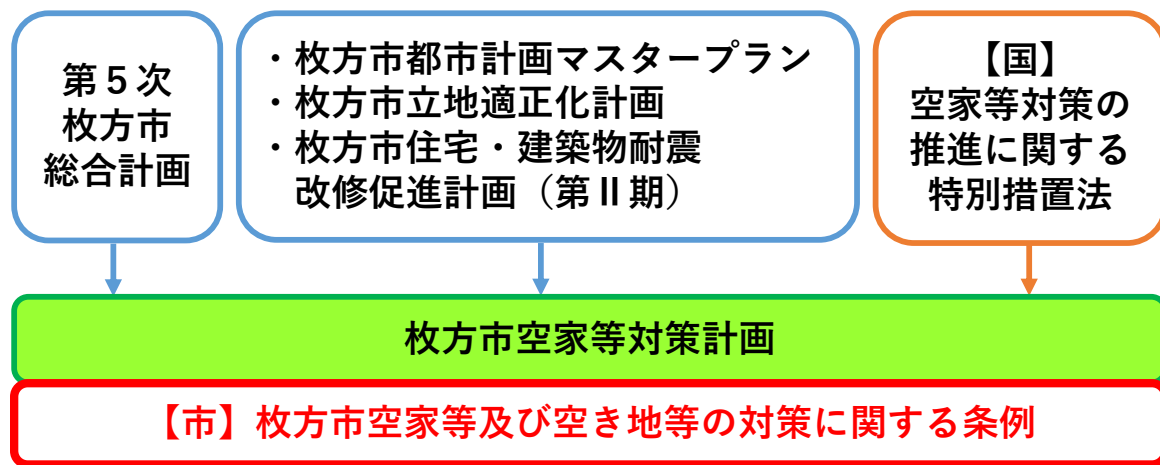
対 象： 法に規定する「空家等」、市条例に規定する「空き地」「空き長屋」のほか、住宅や店舗等
対象地区： 枚方市全域

計画の位置づけ

追加事項

市条例の位置づけを追記

第5次総合計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画、住宅・建築物耐震改修促進計画（第Ⅱ期）と整合



【案件 1】 ③第 2 次枚方市空家等対策計画の改定について

2. 計画の骨子案（第 2 章 現状と課題）

人口と世帯

修正事項 人口と世帯の推移及び将来人口推計を最新版に修正

- ・ 人口と世帯の推移→第53回枚方市統計書（令和5年版）
によるグラフを使用予定
- ・ 将来人口推計→枚方市人口推計調査報告書（令和5年11月）
によるグラフを使用予定

枚方市の住宅の状況

修正事項 令和5年住宅・土地統計調査の結果を反映

枚方市の住宅総数と空き家数及び空き家率は「平成30年住宅・土地統計調査」によると下記のとおり

総住宅数（戸）	空き家数（戸）	空き家率（％）
190,160	23,560	12.4

空き家・空き地に関する相談等の状況

修正事項 相談件数を最新版に修正

空家等の実態調査の追跡調査

変更なし

第 1 次枚方市空家等対策計画の策定時に実施した実態調査にて把握した3,721件の空き家に対し、追跡調査を実施【調査結果】

- 1) 空家等の解消率：約 5 5 %
解消数が多い地域は中部、北部、南部地域
解消率が高い地域は南西部、中部、北部地域
- 2) 空家等の解消率と建築物の築年数
築年数の経過に伴い解消率が低下

【案件１】③第２次枚方市空家等対策計画の改定について

２．計画の骨子案（第２章 現状と課題）

空き家・空き地の課題

追加事項

「管理不全空家等・管理不全空き地等」を追記

（１）空家等・空き地等を発生させない取り組みの推進

空家等・空き地等を発生させないため、市民等へ周知・啓発等を行う取り組みが必要。

（２）空家等・空き地等の活用

相談が寄せられる空家等・空き地等について、有効活用を促し、魅力ある地域資源として捉えることができるような取り組みが必要。

（３）地域特性に応じた対策の実施

問題のある管理不良な空家等・空き地等について、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ことが必要。また、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。

（４）空家等・空き地等の問題解決に向けた推進体制の確立

庁内連携を更に深めるとともに、庁外の専門家団体との連携強化が必要。

【案件1】③第2次枚方市空家等対策計画の改定について

2. 計画の骨子案（第3章 基本方針と施策の体系）

基本方針・施策の体系

追加事項

管理不全空家等・管理不全空き地等に対する取り組みを追記

基本方針	施策の方向性
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	○啓発や情報提供 ○建物の良質化や長寿命化の促進
② 空家等・空き地等の活用	○空家等・空き地等の情報の集約 ○空家等・空き地等の活用の仕組みづくり
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	○地域特性に合わせた空家等・空き地等の適正管理に関する支援 ○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（新規） ○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
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体制の整備

活用促進区域について
市の方針を追記

管理不全空家等・空き
地等の項目を追加

支援法人について
市の方針を追記

主体別の役割

追加事項

所有者の責務強化について追記

【案件1】③第2次枚方市空家等対策計画の改定について

2. 計画の骨子案（第4章 空き家・空き地に関する施策）

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

変更なし

（1）啓発や情報提供

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

（2）建物の良質化や長寿命化の促進

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

空家等・空き地等の活用

追加事項

活用促進区域について市の方針を追記

（1）空家等・空き地等の情報の集約

主な施策

- 空家等・空き地等についての緊急連絡先の把握
- 市の関連部署及び地域住民等との連携による空家等・空き地等に関連する情報の収集及び情報のデータベース化
- 地域ごとの空家等・空き地等の動向の把握と課題の抽出

（2）空家等・空き地等の活用の仕組みづくり

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

【案件 1】③第 2 次枚方市空家等対策計画の改定について

2. 計画の骨子案（第 4 章 空き家・空き地に関する施策）

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

追加事項
修正事項

管理不全空家等・管理不全空き地等に係る取り組みを追加
特定空家等・特定空き地等に対する措置・判断基準等を修正

(1) 空家等・空き地等の適正管理に関する支援

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

(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（新規）

■管理不全空家等・管理不全空き地等に対する措置

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、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることになります。	○	◎

※「○」は法の措置、「◎」は本市条例の措置

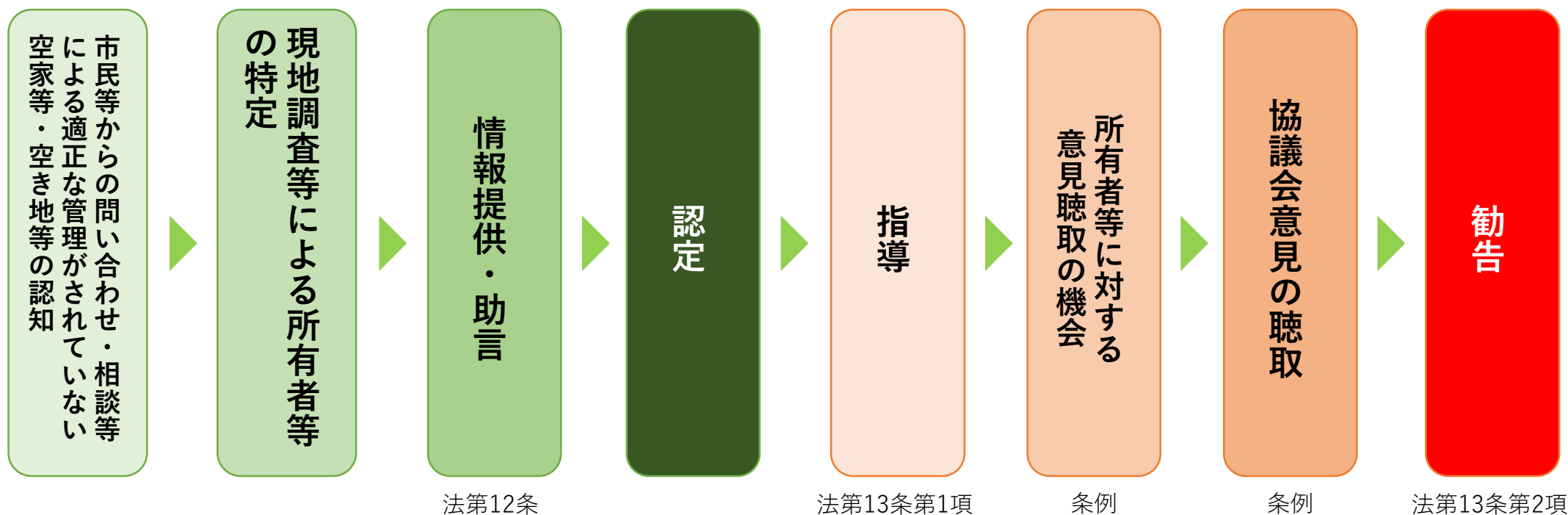
【案件1】③第2次枚方市空家等対策計画の改定について

2. 計画の骨子案（第4章 空き家・空き地に関する施策）

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

（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（新規）

< 管理不全空家等・管理不全空き地等に対する流れ >



■ 管理不全空家等・管理不全空き地等の判断基準 ▶ 先述の判断基準（案）を追加

【案件 1】 ③第 2 次枚方市空家等対策計画の改定について

2. 計画の骨子案（第 4 章 空き家・空き地に関する施策）

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

(3) 特定空家等・特定空き地等の所有者を対象とした取り組み

■特定空家等・特定空き地等に対する措置 ▶改正法により新たに規定された報告徴収権及び緊急代執行について追加

措置等	説明	区分	
		空家等	空き地等
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。	○	◎
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的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認められる場合は、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。	○	

※「○」は法の措置、「◎」は本市条例の措置

なお、計画改定とは別途行う本市条例改正において、特定空き地等について、条例の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告を行った場合は 2 万円以下の過料に処する罰則規定を新設します。

<特定空家等・特定空き地等に対する流れ> ▶改正法により新たに規定された報告徴収権及び緊急代執行について追加

■特定空家等・特定空き地等の判断基準 ▶先述の判断基準（案）を追加

市民等からの相談体制の整備

追加事項

支援法人について市の方針を追記

【案件1】③第2次枚方市空家等対策計画の改定について

2. 計画の骨子案（第5章 計画の推進）

計画の推進体制

追加事項

協議会の協議事項に管理不全空家等・管理不全空き地等に関する事項を追加

▶ 空き家対策検討委員会（庁内）

▶ 枚方市空家等対策協議会（法第7条第1項）

【委員構成】 市長のほか、有識者（法律・建築・公衆衛生・まちづくり）、不動産・福祉に関する専門的知識を有するもの、関係行政機関（警察・消防）、市民による（16名）

【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。
・ 空家等対策計画の作成・変更・実施に関すること。
・ **管理不全空家等及び管理不全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及び管理不全空き地等への対処に関すること。**

▶ 他の行政機関、専門家団体等との連携 …大阪府、他市、各方面の専門家・団体等

計画の推進管理

変更なし

▶ 計画の検証・見直し

・ 実行計画を定め、施策に取り組み評価検証のうえ、新たな施策の検討を行う

▶ 管理指標 …「空き家率」、「管理不良空き家の増加抑制」の設定

【案件1】③第2次枚方市空家等対策計画の改定について

2. 計画の骨子案（資料編）

▶ 資料編

修正事項

関係資料の更新

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法（R5.12.13改正）

2. 枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例

← R7.3月改定予定

3. 枚方市空家等及び空き地等の対策に関する規則

4. 住宅・土地統計調査の結果

5. 枚方市空家等実態調査の結果（追跡調査）

6. 枚方市域を対象とした専門家団体による相談窓口

← 相談窓口を更新（部分修正）

7. 諮問書

8. 審議過程

← 今回改定分を追加

9. 枚方市空家等対策協議会 構成員名簿

10. 枚方市空家等対策協議会計画作成部会 委員名簿

11. 枚方市空家等対策協議会規約

【案件2】今後のスケジュールについて

時 期	庁内手続き	協議会	市議会・市民	条例
令和6年度	8月 第2次枚方市空家等対策計画案の修正 - 第2回空き家対策検討委員会幹事会(8/22) - 第2回空き家対策検討委員会(9/2)			条例の改正 公布予定 (3月下旬) 施行予定 (R7.4/1)
	9月 第2次枚方市空家等対策計画案の確定 - 第3回空き家対策検討委員会幹事会(10月初旬) - 第3回空き家対策検討委員会(10月中旬)	・ 部会(9/26)		
	10月 第2次枚方市空家等対策計画案の確定 - 第3回空き家対策検討委員会幹事会(10月初旬) - 第3回空き家対策検討委員会(10月中旬)	・ 部会(10月下旬)	< 建設環境部門別会議(10月下旬) >	
	11月 実行計画（アクションプラン）案の調整・作成	・ 答申(11月中旬)	・ 建設環境委員協議会(11月下旬)	
	12月 実行計画（アクションプラン）案の確認 - 第4回空き家対策検討委員会幹事会(1月中旬) - 第4回空き家対策検討委員会(1月中旬)		・ パブリックコメント(12月初旬～中旬)	
	1月 実行計画（アクションプラン）案の確認 - 第4回空き家対策検討委員会幹事会(1月中旬) - 第4回空き家対策検討委員会(1月中旬)		< 建設環境部門別会議(1月下旬) >	
	2月 第2次枚方市空家等対策計画の改定決裁（2月下旬） - 第5回空き家対策検討委員会幹事会(3月初旬) - 第5回空き家対策検討委員会(3月中旬)	・ 部会(策定報告)	・ 建設環境委員協議会(2月中旬)	
	3月 実行計画（アクションプラン）の策定決裁（3月下旬） - 第5回空き家対策検討委員会幹事会(3月初旬) - 第5回空き家対策検討委員会(3月中旬)			
	第2次枚方市空家等対策計画及び実行計画の公表(3月末)			