A decorative graphic consisting of a circle of 12 circles. Six are larger yellow circles with a textured, hand-drawn appearance, and six are smaller green circles with a similar texture. They are arranged in an alternating pattern around the central text.

豊能町空家等対策計画

(案)

令和5年 策定

豊 能 町

目 次

1	計画の背景	P 3
2	計画の位置付け	P 4
3	計画の期間	P 5
4	対象とする空家等の種類	P 5
5	対象とする地区	P 5
6	空家等の現状	P 6
	（1）全国の空家等の現状	P 6
	（2）大阪府の空家等の現状	P 7
	（3）豊能町の空家等の現状	P 8
	（4）豊能町の住宅の現状	P 1 1
7	基本目標	P 1 3
8	空家等対策に関する基本方針	P 1 4
9	具体的な対策	P 1 7
	（1）空家化の予防	P 1 7
	（2）流通・活用の促進	P 1 9
	（3）管理不全対策	P 2 0
	（4）跡地活用の誘導	P 2 3
1 0	相談への対応と対策の実施体制	P 2 4
1 1	計画の運用	P 2 6
	用語集	P 2 8
	（参考資料）	P 3 0
	空家等対策の推進に関する特別措置法	
	（別冊）	
	国特定空家ガイドラインの運用に係る技術的提言	
	（国特定空家等ガイドラインの運用マニュアル）	



1 計画の背景

少子化・高齢化社会の到来による人口減少など、社会情勢の劇的な変化に伴い、空家等の増加は全国的な社会問題となっています。特に適切な管理が行われていない空家等は、防災、防犯、衛生、景観など地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすだけでなく、周辺への移住の妨げや物件の市場性の低下をもたらし、不動産としての有効活用機会損失にもつながるため、これらは大きな課題となっています。

このような状況を受けて国は「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」という。）」（用語集P28）を制定し、国や都道府県の役割を定めました。また、空家特措法の制定により、市町村による空家等への立入調査や、住民生活に深刻な影響を与える空家等に対して行政指導等を行うことができるようになりました。

※以下、本計画にある「空家等」とは空家特措法（平成26年11月27日法律第127号）第2条第1項に定義するものを示します。

また、大阪府においても、放置すれば倒壊等により周辺に悪影響を与える特定空家（用語集P29）等への措置を市町村が行うにあたって、平成27年度に「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言（用語集P29）」が示され、平成28年度には住生活基本計画となる「住まうビジョン・大阪」や「空家総合戦略・大阪」を策定し、空家等対策を重点的に取り組む施策として位置づけ、空家を積極的に活用し、「地域の魅力の向上」と「地域の安全・安心の確保」の好循環をめざすものとしています。

本町においても、人口の減少及び高齢化に伴い増加していく空家に対して、町全体の地域活性化や魅力向上、安心安全なまちづくりを進める観点から、様々な方策を講じる必要があります。

そのため、上記の現状を鑑み、空家特措法第6条に基づき、豊能町内の空家等に関する方策を総合的かつ計画的に実施するために、本空家等対策計画を策定します。

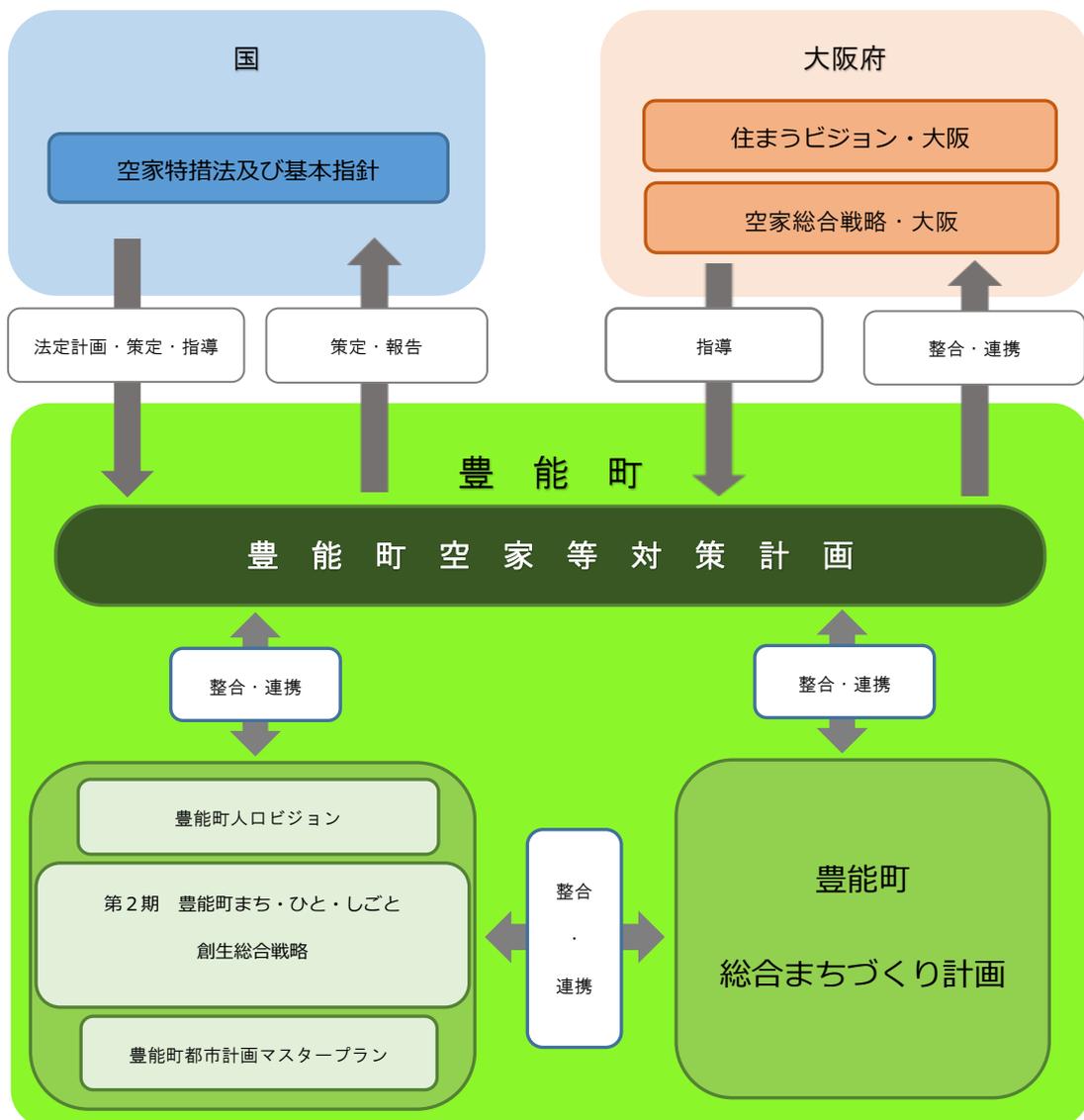
空家特措法の制定に伴い、空家等計画を定めることは「空家等」の除却や、利活用にかかる費用等について交付金を受けられるという観点からも有意義なものと考えられます。

さらに今後の住宅まちづくり政策がめざすべき目標、政策の枠組みや施策の展開の方向性が「住まうビジョン・大阪」にて示されており、今後の大阪府内の空家対策は、大阪ならではの魅力を活かした、活力と魅力あふれる住まいと都市、安全・安心に暮らすことができる住いと都市が相互に好循環する方向性を目指すものとなります。



2 計画の位置付け

本計画は、空家特措法および国の「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。）や、大阪府が作成した「住まうビジョン・大阪」や「空家総合戦略・大阪」と整合を図るとともに、町の最上位計画である「豊能町総合まちづくり計画」および関係計画である「豊能町人口ビジョン」「第2期豊能町まち・ひと・しごと創生総合戦略」「豊能町都市計画マスタープラン（用語集P30）」など、町の関連する計画と連携を図った計画として位置付けます。





3 計画の期間（空家特措法第6条第2項第2号関係）

本計画の期間は令和5（2023）年度から令和9（2027）年度までの5年間とします。また、社会情勢等の変化に対応し、必要に応じて見直していくものとします。そして期間満了の令和9年度に計画を見直すものとします。



4 対象とする空家等の種類（空家特措法第6条第2項第1号関係）

本計画で対象とする空家等の種類は、原則として次のとおりとします。

- ・空家特措法に基づく是正の対象：空家特措法第2条第2項に定める「空家等」
- ・利活用についての対象：戸建住宅、店舗、事務所などの建築物

なお、本町の現状では共同住宅、長屋は確認されておりません。



5 対象とする地区（空家特措法第6条第2項第1号関係）

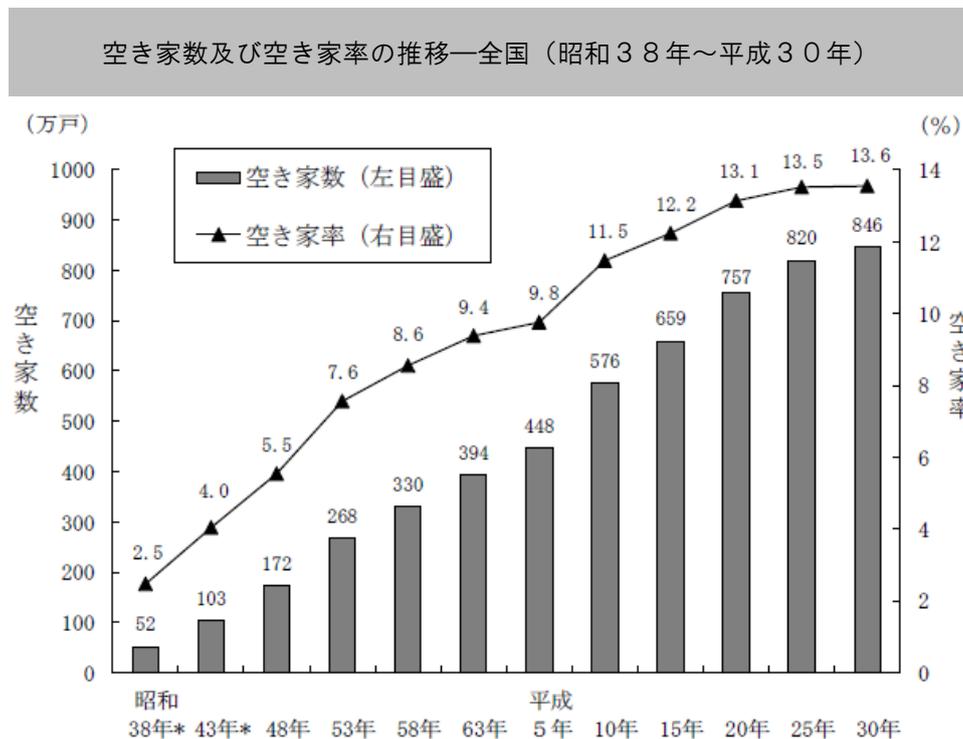
本町にある空家等の適正管理を促進し、地域活性化や魅力向上、町民が安心安全に暮らすことのできるまちづくりを進める観点で空家等対策に取り組むため、町全域を対象とします。



6 空家等の現状

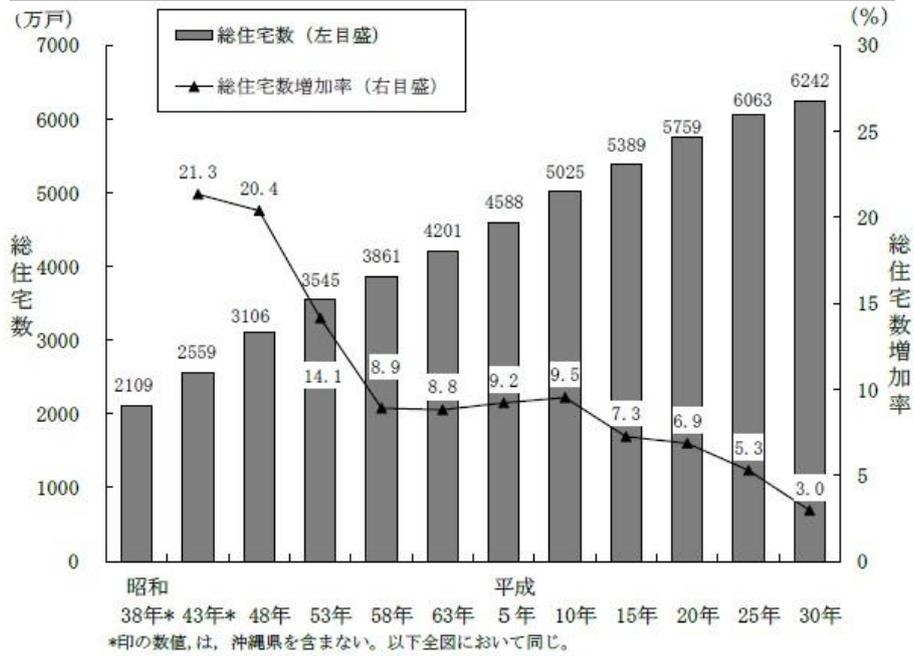
(1) 全国の空家等の現状

住宅土地・統計調査（用語集P29）結果（総務省統計局）から空家の推移をみると、昭和48年の172万戸から一貫して増加を続けており、平成25年では820万戸、平成30年では846万戸となっています。また、総住宅数に占める空家の割合（以下「空家率」という。）も、昭和48年の5.5%から一貫して上昇を続けており、平成25年では13.5%、平成30年では13.6%と過去最高となっています。



〔平成30年 住宅土地・統計調査結果（総務省統計局）より〕

総住宅数及び増加率の推移—全国（昭和38年～平成30年）



〔平成30年 住宅土地・統計調査結果（総務省統計局）より〕

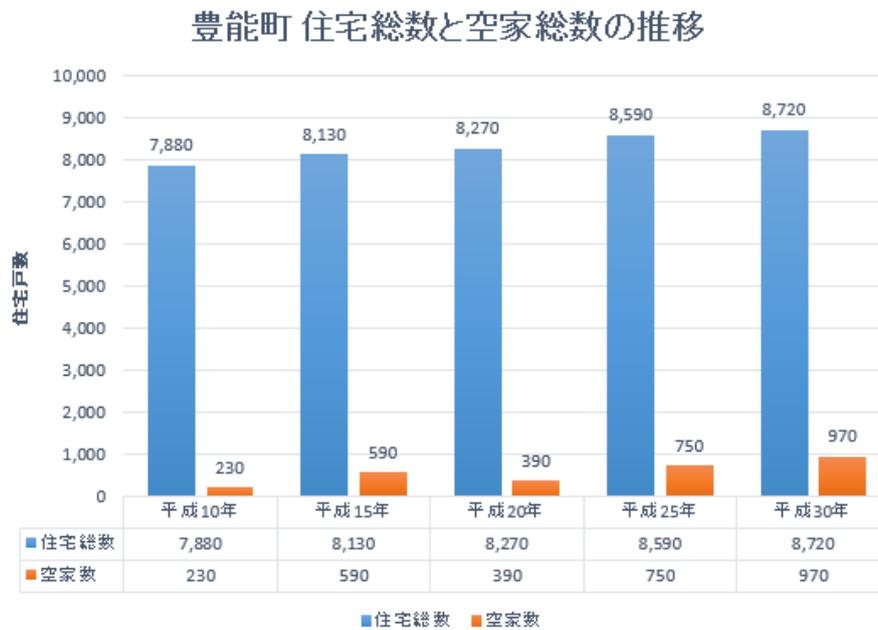
(2) 大阪府の空家等の現状

大阪府では平成30年時点では総住宅数は約468万戸で、5年前に比べると8万戸余り増加し、うち空家数は約71万戸で5年前と比べ3万戸余り増加、空家率は15.2%を占め、空家数・空家率ともに過去最高となっています。

(3) 豊能町の空家等の現状

豊能町は平成30年度で、住宅総戸数が8,720戸で空家数が970戸、空家率が11.1%で、これは府内市町村および近隣市町と同水準になっています。

豊能町の空家数の推移は次のとおりです。



[平成30年 住宅土地・統計調査結果(総務省統計局)より]

年度	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
空家率(%)	2.9	7.3	4.7	8.7	11.1

豊能町の人口は平成8年度をピークに減少を続け、その一方で住宅総数は増加しています。このため、平成30年の空家数は、平成10年と比較すると約4.2倍となっています。

豊能町および近隣市町の空家率

	住宅総数(建築中含む)(戸)	空家数(賃借空家も含む)(戸)	空家率(%)
豊能町	8,720	970	11.12
豊中市	201,530	30,830	15.29
池田市	53,120	6,660	12.53
箕面市	68,570	9,060	13.21
茨木市	135,270	14,690	10.85
川西市	71,180	8,600	12.08
猪名川町	11,940	850	7.11
亀岡市	39,490	5,280	13.37

[平成30年 住宅土地・統計調査結果(総務省統計局)より]

また、令和4年6月から令和4年10月に水道閉栓情報を基に実施した空家実態調査の結果は次のとおりです。

【調査概要・目的】

空家特措法第9条第1項により、水道の閉栓状況(令和4年末日時点)の調査を行い、空家等の状況に活用する。

【調査方法】

担当職員による現地での目視調査

【実施時期】

令和4年6月から令和4年10月

水道閉栓を基にした空家等実態調査結果（令和4年度）

地区	調査対象戸数	調査済戸数	空家戸数	危険空家戸数
余野	14	14	4	0
川尻	5	5	1	0
木代	14	14	2	0
切畑	12	12	3	0
野間口	34	34	14	0
高山	8	8	0	0
牧	7	7	3	0
寺田	0	0	0	0
吉川	33	33	7	0
ときわ台	68	68	39	0
光風台	56	56	33	0
東ときわ台	57	57	29	0
希望ヶ丘	59	59	23	0
新光風台	40	40	22	0
合計	407	407	180	0

調査項目（抜粋）：建物の破損、ゴミの有無、雑草・庭木の管理状況、電気・ガス使用、ポストの状況、管理者看板の有無 等

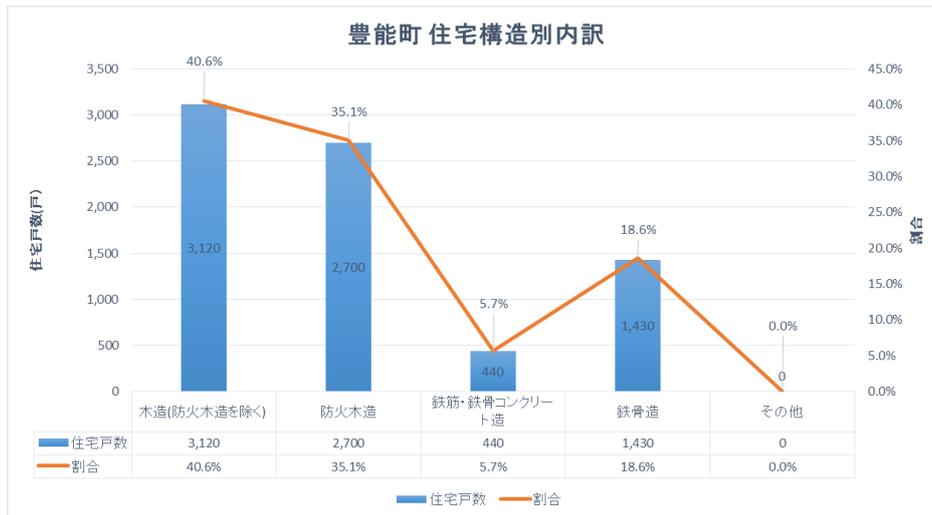
本町は市街化を目的に開発された住宅地（ときわ台・光風台・東ときわ台・希望ヶ丘・新光風台）と農村地帯に分かれており、今回の調査では住宅地において空家数が多く確認されました。

今回の調査で把握した空家以外の建物の中には、実質空家となっているにもかかわらず、定期的な管理のために水道閉栓はしていないケースも想定されます。このような潜在的な空家については、今後、地域住民から通報等による情報提供やパトロールなどの機会を捉えて把握していきます。

平成30年住宅土地・統計調査結果（総務省統計局）の空家数と今回の水道閉栓情報による空家実態調査結果に基づく空家数とは異なりますが、これは、それぞれの調査方法（抽出調査・悉皆調査等）が異なることなどが要因と考えられます。

(4) 豊能町の住宅の現状

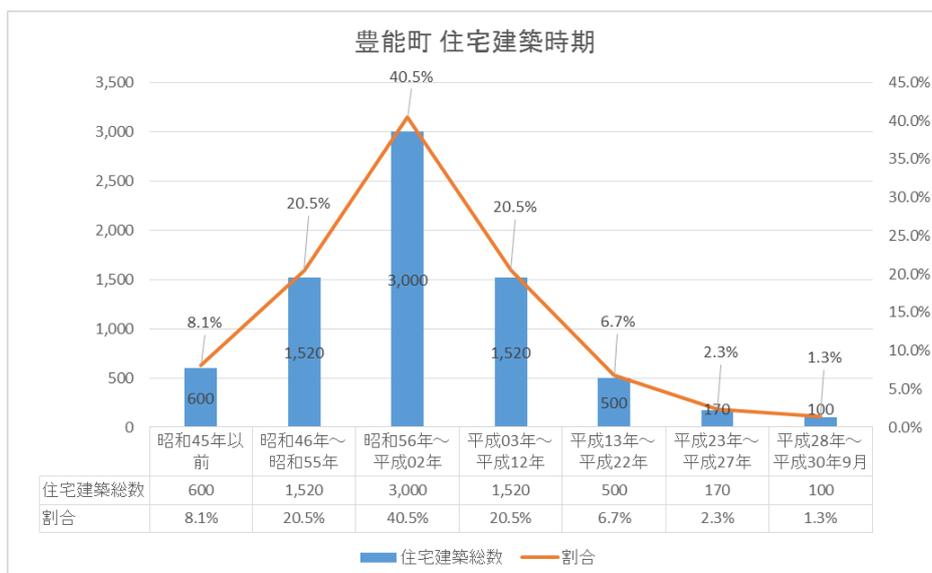
平成30年の豊能町住宅総数は8,720戸で、うち居住世帯は7,690戸です。そのほとんどは専用住宅で、構造別には木造、防火木造（用語集P29）、鉄筋コンクリート造、鉄骨造です。



〔平成30年 住宅土地・統計調査結果（総務省統計局）より〕

建築時期の個数は、昭和56年から平成2年の期間に最も多く建築されています。

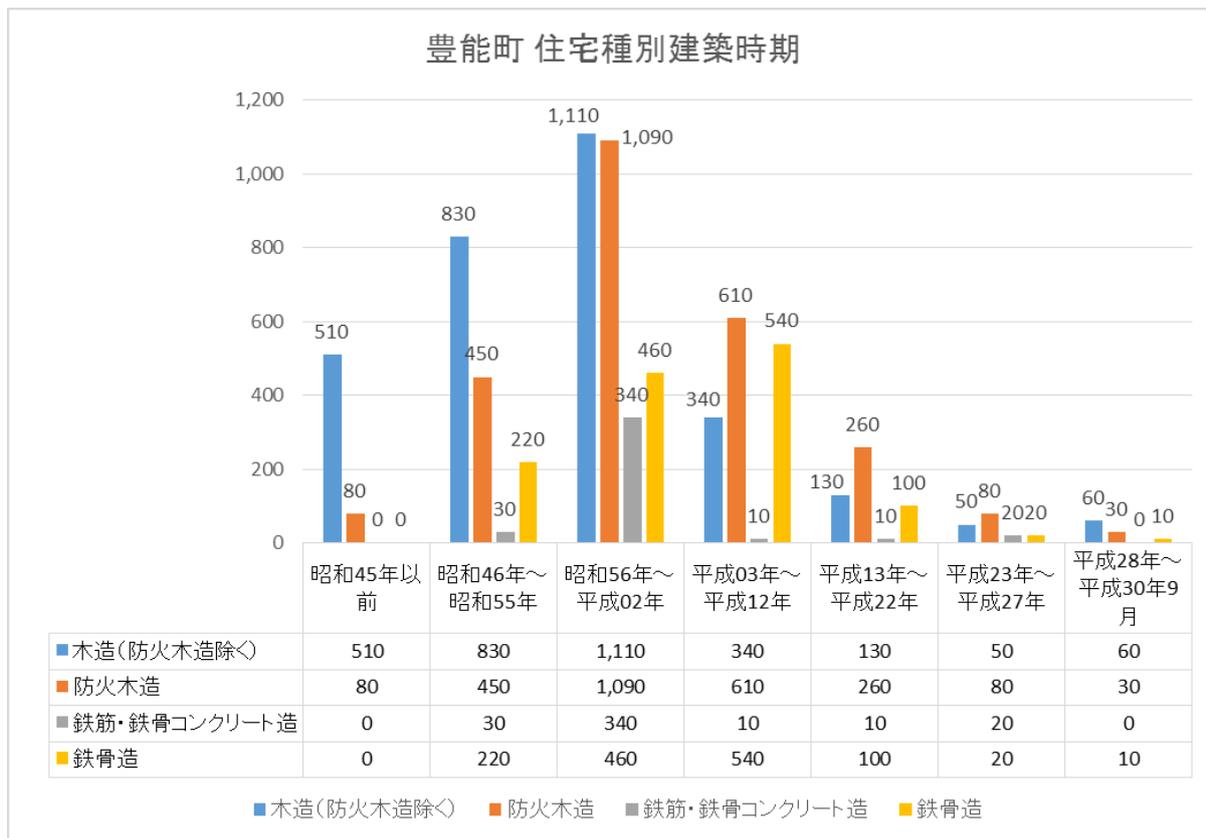
昭和56年5月31日までに建築された木造住宅は旧耐震基準にあたるため、耐震診断を実施して所有木造住宅の評点を把握し、必要に応じて耐震補強を促す取組みを行っています。



〔平成30年 住宅土地・統計調査結果（総務省統計局）より〕

住宅種別でみると、木造住宅の割合が高く、全体のほぼ半数を占めています。

左記の述べたとおり、昭和56年5月31日までに建築された木造住宅は、現行の建築基準法（用語集P28）で定める耐震基準を満たしていない旧耐震基準の住宅となります。



[平成30年 住宅土地・統計調査結果（総務省統計局）より]



7 基本目標

空家等はそれ自体が人口流入および定住促進の請け皿となる貴重な資源であるとともに、適切に管理され、あるいは利活用を行うことで、地域の安全・安心や振興といった周辺地域の住居環境にも影響を与えることから、本町では空家等問題への対応は人口問題、町内定住という認識のもと、以下のとおり基本目標を定めて空家等対策に取り組みます。

【基本目標】

町の人口減少に歯止めをかけるために、また安全・安心のまちづくりのため空家等対策を推進し、良質な住宅ストックを構築する。



8 空家等対策に関する基本方針

(空家特措法第6条第2項第1号関係)

「7 基本目標」を踏まえ空家等対策を推進するにあたり、次の二つの基本方針を定めます。

I 町の地域活性化をめざし、総合的・計画的に政策を推進する

令和5年3月に策定の「第2期豊能町ひと・まち・しごと創生総合戦略」では、「豊能町総合まちづくり計画」を最上位計画とし、その基本的な方針に沿いながら、人口減少等による「厳しく困難な未来」の積極的な対策に特化した具体的な政策を推進していく戦略、具体的な取り組みとしては人口減少克服・地方創生に係る事業を「主に取り組む施策」として位置づけています。また、「とよのの住まいの暮らし多様化プロジェクト」では、社会減の要因となっている住いの偏りや住まいのニーズの多様化などの課題に対応するため、「住宅の多様化促進」を実施、ニュータウン再生を中心とした課題解決のため、豊能町の住まいと暮らしの多様化に向けた方策を取りまとめていることから、これらと連携して計画を推進していきます。

一方、新たな定住層・交流人口の可能性・動きとしては、以下の内容が挙げられます。

- ・令和2年から日本国内でも感染が拡大した新型コロナウイルス感染症（用語集P29）の影響により働き方が多様化し、在宅勤務、いわゆる在宅ワーク方式を取り入れる企業が増えた結果、都心から離れていても仕事ができるという考え方が広まり、大阪市内や周辺市から静かな環境を望む層からの移住志向が高まったこと。
- ・隣接する箕面森町に専門学校のキャンパス・24時間営業の商業施設が新設されたことや、大規模物流センターが建設されたこと。
- ・箕面グリーンロードによる大阪市内への車での移動が便利になったこと。
- ・新名神高速道路が開通したことで東西方向への利便性が向上したこと。
- ・北大阪急行電鉄が箕面萱野駅まで延伸されることや、阪急バス東西線の千里中央駅直行便の社会実験運行により、大阪市内への利便性が大きく向上すること。

それらを受けて、町の特徴や魅力を活かしながら、住まいと暮らしの多様化を実現することを掲げています。また、地域・コミュニティの状況としては、若年層が入ってくることを

歓迎しており、地域の居場所や子育て支援など空家活用のニーズはあり、地区によっては生活を支援する有償ボランティア組織など地域ベースの取り組みが展開されています。

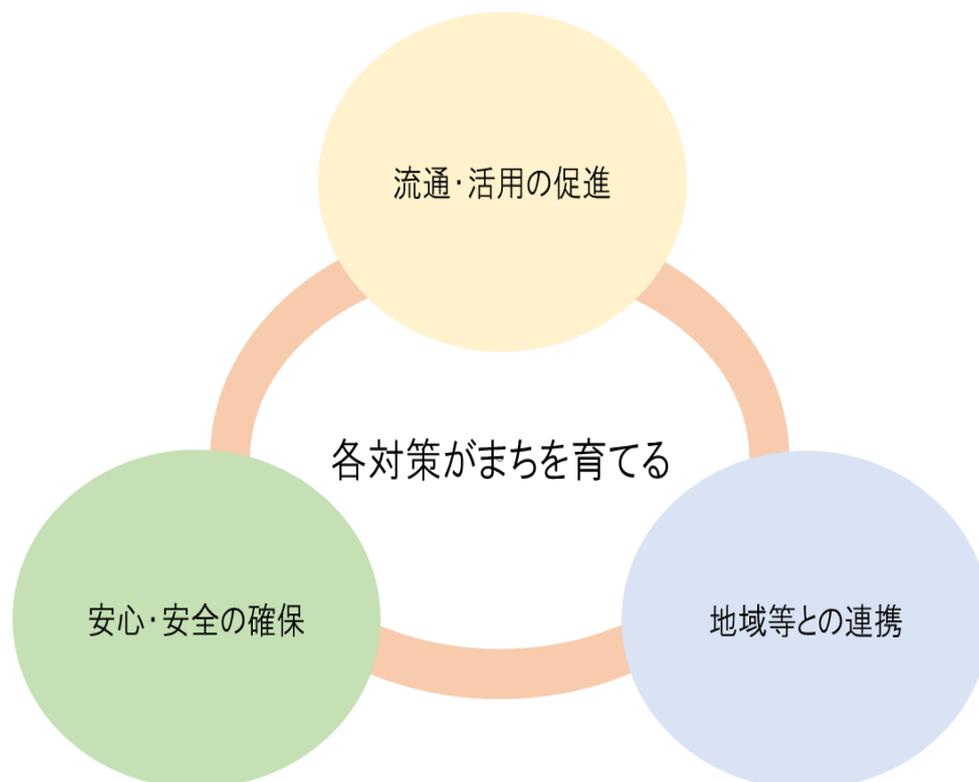
空家問題は、時間の経過とともに深刻になり、周辺地域の活力を低下させていきます。それは空家問題だけに留まらず、町の人口、政策にも大いに影響を及ぼす要因になりかねません。

一方で、良質な空家をストックすることは、町の将来の政策形成に良い影響を与えるとともに人口定住など貴重な資源ともなりえます。

そのため本町における空家対策は、

- ①空家等を経済等活性化の起爆剤となる未利用の資源と捉えた「流通・活用の促進」
- ②周辺住民の生活に深刻な影響を及ぼす空家等に適切に対応する「安全・安心の確保」
- ③地域のまちづくりと一体的に取り組む「地域等との連携」

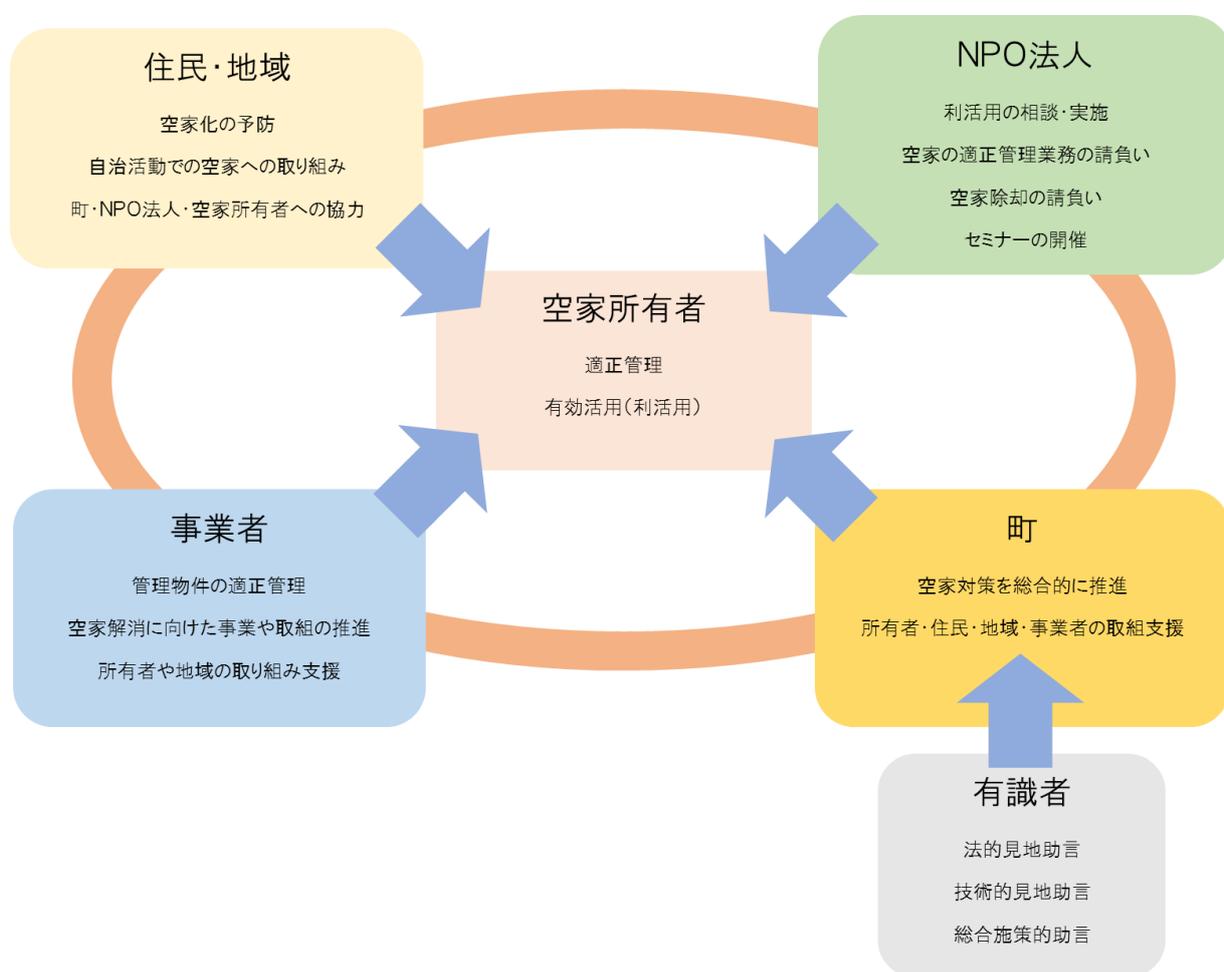
を3本の柱とし、空家等の利活用を含めた対策がまちを育てるという観点をもって、地域さらには町の活力の維持・向上をめざし総合的・計画的に推進します。



Ⅱ 行政や住民、地域、事業者、NPO法人が相互に連携して取り組む

空家等対策を進めるには、空家所有者を中心に、地域社会全体による多方面にわたる取り組みが必要となります。このため、町はもとより、空家バンクの窓口となっているNPO法人（用語集P28）等が相互に連携する取り組みの推進を図ります。

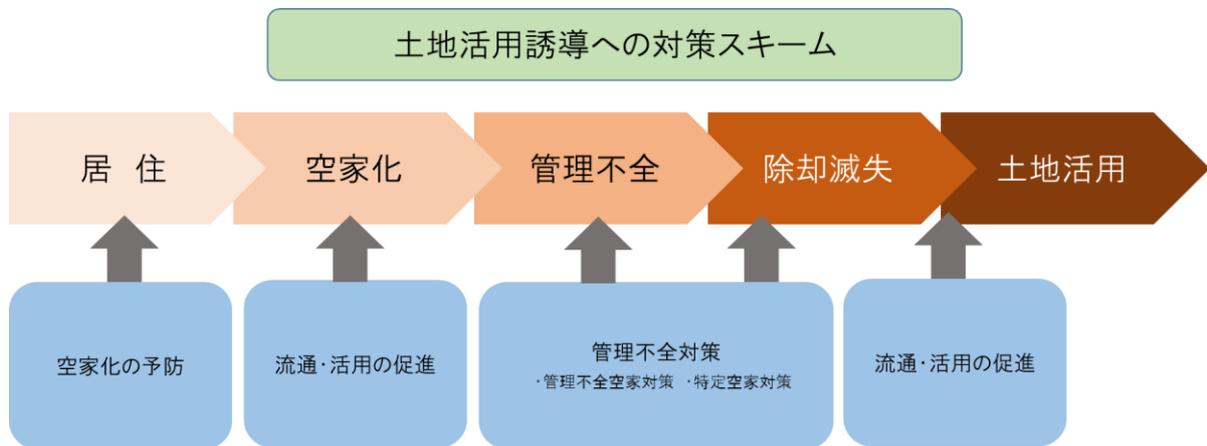
また、事案によっては行政だけの知見では結論や解決に至るには困難なケースも想定されるので、空家等対策に知見を有した有識者に相談するとともに、意見を求め迅速な空家等対策に取り組めます。





9 具体的な対策（空家特措法第6条第2項第3号～第6号関係）

空家等が発生して放置される原因や、そこから生じる課題は一つに特定できるものではなく、居住中から除却後の跡地活用まで各段階にわたっています。このため、それぞれの段階に応じて、以下の方向性のもと各施策を検討・実施します。



（1）空家化の予防

本町では、現在人口減少とともに高齢化が進んでおり、また平成30年住宅土地・統計調査によると、持家世帯に占める65歳以上の単身および夫婦のみ世帯の割合が43%という状況にあります。

こうした状況から、今後も空家等は更に増加していくことが予想されるため、現に存在する空家等対策とあわせて新たな空家等の発生を抑制（予防）することが極めて重要な対策となります。

① 住民等意識の醸成・啓発

空家化の予防を進めるには、空家特措法第3条空家等の所有者等の責務に基づき、所有者等にその管理責任を強く意識してもらうとともに、空家等となることにより、防犯や防災面で周辺住民に悪影響を与えたり、地域の環境悪化につながる恐れがある等の社会的デメリットを町民や所有者等に広く啓発し、意識を醸成する必要があります。

このため、様々な手段や機会をとおして取り組みます。

また、所有者の死後に相続が適切に行われず、多数の相続人が生じること等により、空家等に対する管理者意識の希薄化や意思決定の困難化を招き、空家等問題を深刻化している事例が増えてきています。

こうした状況を予防するため、所有者が存命中に住まいを適切に引き継いでいくための取り組みを進めていきます。

〔取り組み内容〕

ア) 住民等への情報発信の充実

- ・空家化により生じる社会的なデメリットを防ぎ、適正管理や発生抑制のための措置、活用を推進するための方策や相談窓口等、空家等対策にかかる各種情報を取りまとめ、住民等に発信していきます。
- ・広報誌、ホームページへの掲載、各種相談会やセミナーの開催等、発信先や発信情報に適した手法を選択し、様々な手法を用いた情報発信に取り組みます。

イ) 相続登記、生前贈与、家族信託（用語集P28）の普及・促進

- ・土地、建物にかかる権利関係の整理を促すため、法律関係団体等と連携して相続登記等の実施を普及、促進します。

② 住宅ストックの良質化の推進

住宅の規模や性能が不十分であると住み続けることや、住み継ぐことが難しく、特に建築基準法施行前に建築された住宅については、前面道路幅員が現行法に定める基準を満たしていないと再建築等が難しいことから、今後空家化する可能性が高くなります。

これらの課題を踏まえ、住宅ストック良質化にかかる各種補助事業の検討や、空家等対策に効率的・効果的な補助制度を検討するとともに、法的制約により空家化する可能性が高い住宅への対応策の検討を進め、空家化の抑制につなげていきます。

また住宅ストックの質は、住宅そのもののみならず、周辺道路や商業・公共施設の立地、街並み、景観といった外的な要因によっても変化することから、都市計画、開発指導、道路新設改良等を適切に進めていきます。

〔取り組み内容〕

ア) 既存住宅の質の向上

- ・町の施策として民間木造住宅の耐震診断補助、耐震設計補助、耐震改修補助を行っています。

まず耐震診断を受けることから始まりますが、耐震診断により現状の建築物が大きな地震に対してどれほどの耐震力を保持しているかを知ること、空家の発生抑制、管理不全防止につながると考えています。

イ) 既存不適格住宅への対応

- ・建築基準法の接道要件が既存不適格（用語集P28）である等、法的制約により再建築や改良が困難な住宅については、住宅等更新時の開発指導を進め、既存不適格を原因とした空家等の発生抑制を図ります。

（２）流通・活用の促進

地域さらには都市の活力や維持・向上を図るためには、管理不全対策だけでなく、空家等の流動化を促し、活用や建て替えを含めた流通を進める必要があります。このため、所有者への働きかけや相談体制の整備などの取り組みを推進します。

また、地域等の課題を解決するような公益的な利活用を進めるという観点から、多様な利活用ニーズに対応できる取り組みを推進します。

〔取り組み内容〕

ア) 所有者への働きかけ

- ・空家等が放置される主な原因の一つに、所有者等にそもそも活用等の意向がないことが考えられます。このため、今後広報等で重点的に啓発を行うとともに、町から空家の所有者等にあてて連絡できるよう定期的に通知を行います。
- ・納税通知（固定資産税）時に空家等の適正管理のチラシを同封するなどの啓発を行います。

イ) 相談体制の整備

- ・空家等の流通や活用にあたっては、技術面や資金面、法律面や相続面など幅広い観点からの検討が必要となります。住いの相談窓口であるNPO法人等が所有者、関係者に助言や提案を行うことができるので、積極的な活用を図っていきます。
- また、大阪府や大阪の住まい活性化フォーラム、関係団体等と連携したセミナーの開催などを通じて、効果的な普及啓発に努めます。
- ・空家バンクに登録された空家等情報をより多くの利用希望者にご覧いただくとともに、

空家の活用提案や空家等の所有者等が抱える相談内容へのアドバイスができるよう、大阪の住まい活性化フォーラムが設置した「大阪版・空家バンク」との連携を進めていきます。

ウ) 中古住宅の空家に対するリフォーム支援

- ・空家等を活用するには、ほとんどの場合改修等が必要となりますが、そのための資金に関する問題のために、活用に至らないものも多いと考えられます。こうした問題に対応するため、中古住宅（用語集P29）の空家に対するリフォーム支援策を検討します。安心してリフォームが行えるよう、大阪府住宅リフォームマイスター制度（用語集P28）の周知や、リフォーム瑕疵（かし）保険の周知により普及促進を図ります。
- ・一般社団法人「移住・住み替え支援機構（通称JTI）」では、高齢者が所有する住宅をJTIが借上げ賃料を保証することで、管理不全の空家の発生予防や、子育て世帯等が借りやすくなる「マイホーム借上げ制度」を実施しています。
リフォーム支援の一環として、このように空家を活用した住みかえ支援につきましても普及を図ります。

（3）管理不全対策

適切に管理が行われていない空家等は、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、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すこととなります。空家等の適切な監理は、第一義的には所有者等の責任で行われるべきものです。町ではこれまでの管理不全の空家に対しては空家特措法を踏まえた通知を行っているものの、現状では敷地内の樹木やごみの処理には至らず、適正処理通知に留まっている事例が増加傾向にあります。

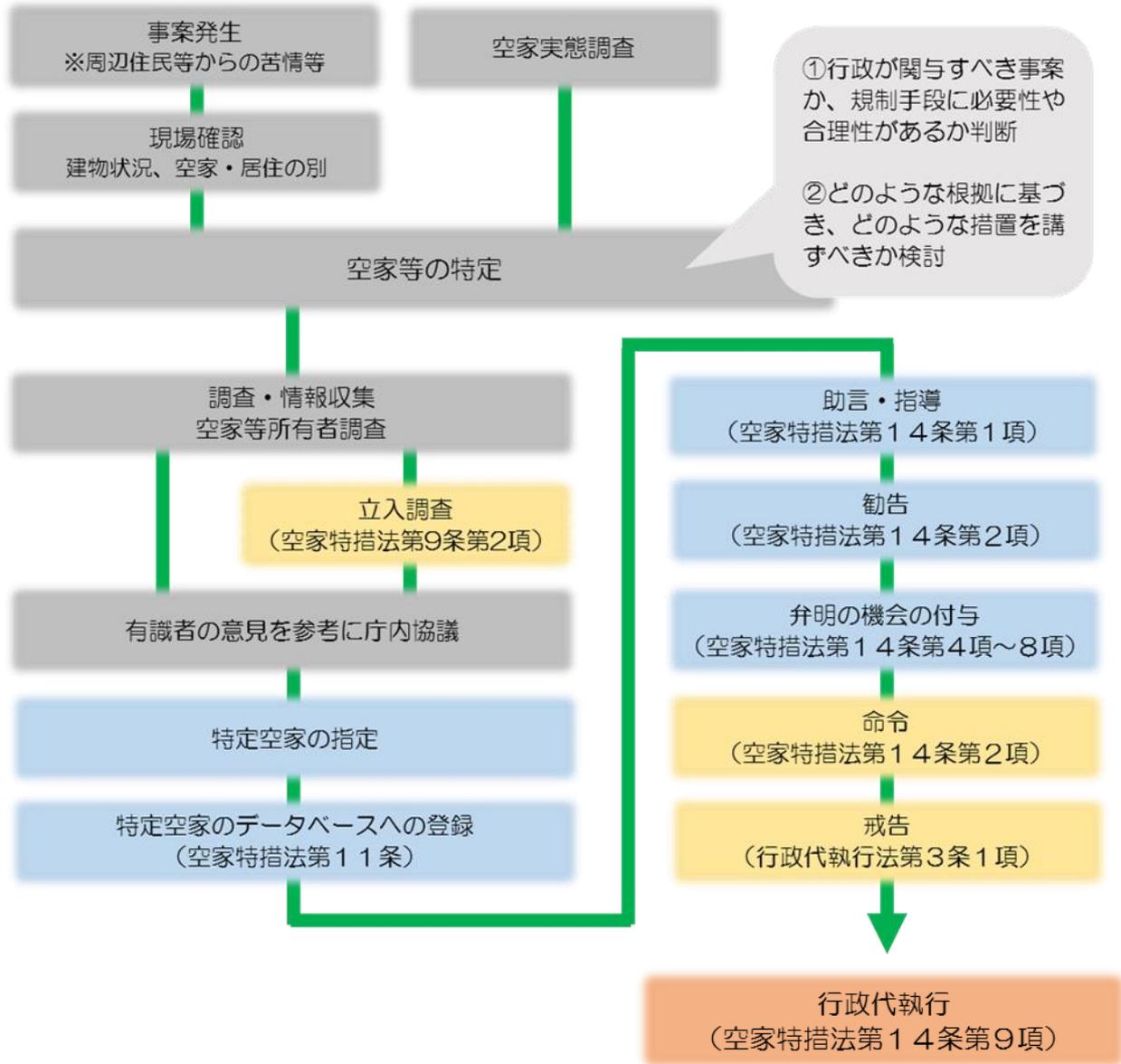
さらに、時間の経過とともに、空家特措法に基づく特定空家等に対する措置や町の所管する他の法令等に基づく対応、建築基準法を所管する大阪府との連携した取り組み等、周辺住民等の生活環境を守るために、よりきめ細かな対応が必要となっています。

一方で少子高齢化の進行やライフスタイルの多様化から、個人による管理が困難になっていることに加え、プライバシーの保護や地域コミュニティの希薄化により、住民同士の見守りが厳しい状況になってきています。

こうした傾向は今後も続いていくことが予想されることから、今後さらなる管理不全空家等対策を進めていくためには、所有者等や地域住民による自発的な管理・監視を促すとともに、行政としての対応の強化を図る必要があります。

特定空家等については、空家特措法、基本指針、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）等に基づき、関係課連携のもと原則として次のフローに沿って手続きを進めます。

＜特定空家に対する措置の事務フロー（概要）＞



（「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な大阪府の運用マニュアルをもとに作成）

① 管理不全空家等対策について

空家等が長期間放置され、管理不全状態が重症化するほど解決が困難となることから、早い段階から空家等の状況把握に努めるとともに、所有者に対し適正管理に関する意識を醸成する特定空家化の予防に取り組みます。

また管理不全状態が進行したものに対しては、空家特措法に基づく立入調査等により状況を的確に把握し、所有者等に対して速やかな改善指導等を行うとともに、必要に応じて跡地活用方法とあわせた除却を促していきます。

〔取り組み内容〕

ア) 実態調査等の定期的な実施

- ・空家等対策を効率的・効果的に実施するため、本計画の改定時期を目途に、全町域を対象とした本町に存在する空家等の軒数、分布、状態等の調査・把握に努めます。

イ) 連携体制の構築

- ・管理不全空家等の対応にあたっては、庁内複数の部署が関わることから、日常的な除法共有をすすめて連携体制を構築するとともに、マニュアルの作成等により事務対応の標準化を図ります。
- ・情報把握をはじめ、管理不全の予防や特定空家等の予防を図るため、地域住民や事業者と連携した取り組みや体制づくりを検討します。

② 特定空家等対策について

空家特措法第2条第2項に規定される「特定空家等」については、管理不全の空家等の中でも特に周辺住民の生活環境等に深刻な影響を及ぼすことから、空家特措法に基づき、所有者への是正措置について適切に対応します。

〔取り組み内容〕

ア) 特定空家等の判断基準および特定空家等の指定・是正指導等

- ・町における特定空家等の判断基準は、国特定空家等ガイドライン運用に係る技術的提言（国特定空家等ガイドラインの運用マニュアル）に準拠し、本町域内の空家等実態調査を実施して、本町の実情に合わせ、最終的には「特定空家等に対する提言を講ずるか否かの判定表」に基づき判断していくものとします。
- ・特定空家に対しては、周辺に悪影響を及ぼすため、所有者に対して指導等をより強く働

きかけていくことにより、早急に要因を取り除きます。助言・指導を行っても必要な改善が見られない場合で、地域住民及び第三者の生命、身体、財産に危険を及ぼす可能性があり、状況が客観的にみて切迫していると判断される場合など、町長が特に必要と認めた場合には、所有者等に対して勧告の措置を講ずるよう手続きを行います。

- ・ 特定空家等を指定するにあたっては、特措法第12条の情報提供・助言に対しても改善がみられない場合、特定空家として措置は必要かどうか判断します。
- ・ これら一連の是正対応状況は、定期的に庁内会議等に報告し、事態改善に向けた着実な進捗を図るようにします。
- ・ 国府のガイドラインの状況を勘案しつつ、本町の実情に応じてその判断基準を適宜精査するものとします。
- ・ 特定空家を指定するにあたっては、有識者（※）の意見を参考としたうえで、庁内会議等において諮ります。

※有識者：大阪弁護士会、大阪府宅地建物取引業協会、大阪府土地家屋土調査士会、大阪府建築士会 等

イ) 地域住民と連携した取り組み

- ・ 特定空家等の情報を地域住民等と共有するとともに、監視・通報等の連携した取り組みを検討します。

(4) 跡地活用の誘導

管理不全状態の進行等により建築物の活用が困難な空家等については、速やかな除却を促すことも有効な対策のひとつであり、更新時期にきている空家等の除却は次の土地利用へと継承できる有効な施策といえます。そのようなことから空家等の除却を促進し、種々の形態による跡地活用を誘導します。

〔取り組み内容〕

ア) 除却に対する支援

- ・ 空家等の所有者等の除却に対する経済的負担を軽減するため、除却に対する国庫補助事業の活用をはじめとし、町独自の支援策（例：家屋の除却など）を検討します。

イ) 地域等による公益的活用への支援

- ・ 地域、NPO法人、学校法人等が空家等の跡地を公益的に利活用を図る場合、その取り組みに対して支援する仕組みを検討します。



10 相談への対応と対策の実施体制

(空家特措法第6条第2項第7号、第8号関係)

対策を進めるには、「8 空家等対策に関する基本方針」で示したように、地域住民や民間関連団体等、多様な主体間の連携が必要ですが、あわせて相談・対策等のための庁内体制を整備する必要があります。

また、本町の空き家バンクの活性化を図るため、NPO法人等とより強固な体制を構築していくとともに、大阪の住まいの活性化フォーラムの「大阪版・空家バンク」とも連携して、豊能町の魅力に関する情報なども全国に発信して、本町の提言促進につなげていきます。

ア) 庁内体制の原則

- ・空家等問題は関係法令が多岐にわたるとともに、対応についても状況によって異なるため、複数の関連する部署が連携して対応する必要があります。窓口となる所管については、次のイ)で示すとおりに定めませんが、関係部署が積極的に窓口となる部署を支援して空家等対策に取り組みます。
- ・空家等にかかる情報共有、空家等施策の検討や検証等を庁内で議論するため、必要に応じて、連絡会議等を行うなどの場を設けます。

イ) 窓口となる部署

- ・住民や所有者に対するわかりやすさの観点から、空家等にかかる苦情および相談等窓口となる部署を次のとおり定めます。

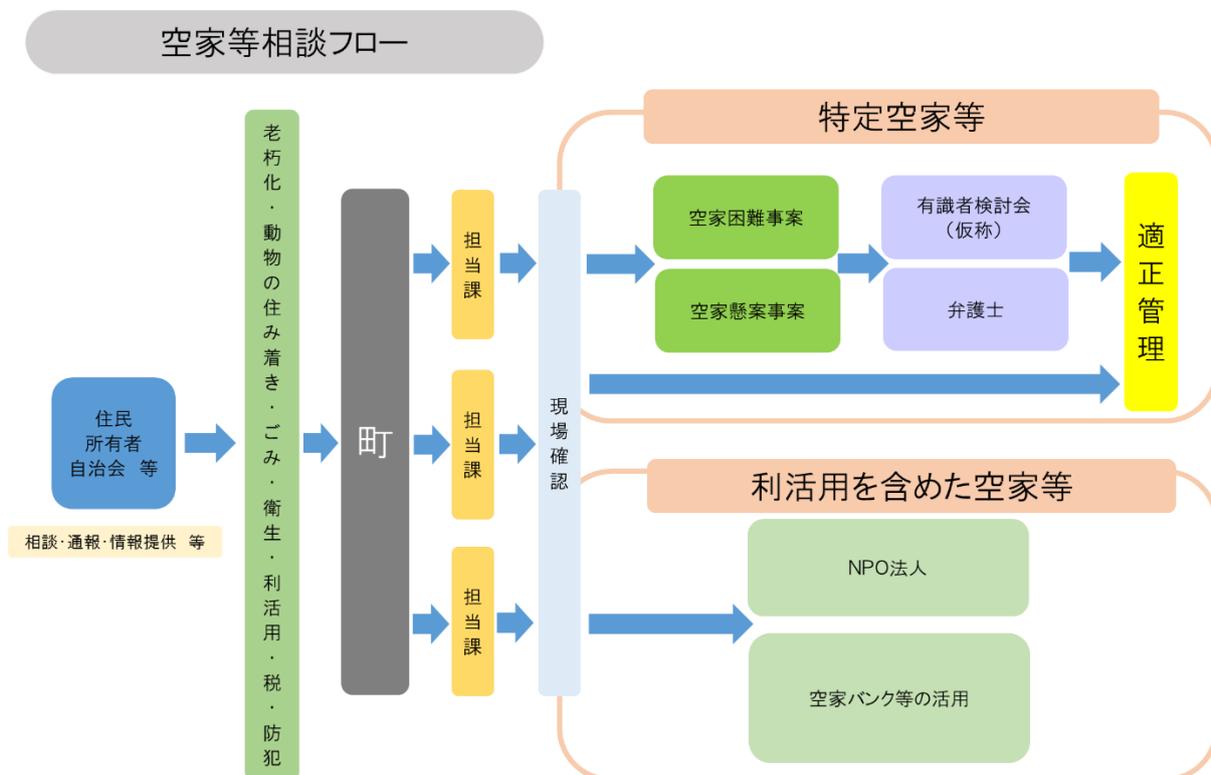
項 目	窓口となる部署
・空家の老朽化による損壊、倒壊のおそれがあるもの ・譲渡所得からの特別控除制度にかかる被相続人居住用家屋等確認書の発行	都市建設部 都市計画課
・樹木などが道路にはみ出して通行の妨げになっている	都市建設部 建設課
・家屋の老朽化による動物の住み着き	都市建設部 農林商工課
・雑草・庭木が繁茂している ・敷地内にごみが散乱している ・家屋の老朽化等による衛生害虫が発生している	住民部 環境課
・空家の有効利用関係施策（空家バンク等）	総務部 まちづくり創造課
・特定空家に指定した後の住宅特例廃止	住民部 税務課
・防犯関係	総務部 総務課

ウ) 多様な主体の連携

行政や地域住民、NPO法人等多様な主体が連携して空家等対策を進めるために、庁内関係部署間で十分な議論や検討ができるよう適宜協議の場を設けます。また大阪の住まい活性化フォーラムや町の空家バンク制度を最大限に活用し、より強固な体制の構築を図ります。

〔内 容〕

- ・ 空家等に関する法的手続き等の支援ができる有識者等との連携体制の構築（有識者：弁護士、国土交通大臣または知事の宅地建物取引業の許可を受けた者、土地家屋調査士、建築士等）
- ・ 所有者の空家等の適正管理、除却、利活用への相談対応や空家バンクの充実に向けた民間事業者等との協力体制の構築（NPO法人、建設事業者等）
- ・ 地域住民の安全・安心（危機回避、応急措置、災害対応等）につながる情報共有等にかかる連携（警察・消防・自治会等）
- ・ 空家等に関する相談は、内容により所管課に伝達し、次のフォロー図に基づいて適切な対応を行います。





1 1 計画の運用（空家特措法第14条関係）

空家への対策として、空家特措法では除却での方向での対応と利活用の方向での対応を想定していることから、本計画についても次のとおりの方向性をもって運用を図るものとします。

（1）除却方向での対応

- ① 空家特措法に基づく対応として、同14条に規定しており、市町村長が「特定空家」の所有者等に対して「特定空家等」を除却する旨の助言または指導、勧告、命令を行う権限や、除却に対する代執行権限を与えられていることから、本町においても同様に対応するものとします。
- ② 空家特措法以外の法律に基づく対応として、建築基準法で対応可能な場合が規定されています。同法第10条では、特殊建築物（用語集P29）のうち、
 - ・そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告できる。
 - ・当該措置がとられなかった場合において特に必要があると認めるとき、現に著しく保安上危険な既存不適格な建築物等について必要な措置を命令することができる。とあり、当該命令に基づく措置が講じられないとき等は行政代執行ができますが、客体が特殊建築物に限定されています。
そのため、一般の住宅に適用することができないことや、主体が特定行政庁であることから、本町のように建築主事を置かない自治体にあつては、大阪府主体のもとで取り組むこととなります。

（2）利活用方向での対応

利活用方向での対応については、いったん生じた空家を常態化させない、生じた空家を減少させていくことが挙げられます。

既存の補助事業として、高齢化等の住み替え支援事業、多世代交流型住宅ストック活用促進事業、長期優良住宅化リフォーム推進事業（国土交通省所管 令和4年3月現在）等のメニューを活用し、これらの事業を地域やNPO団体等と有効利用し、生じた空家等を常態化させないよう講ずることを検討します。

- ・ 既存空家を利活用する施策と空家自体を除却する施策
- ア. 空家再生等推進事業（除却事業タイプ・活用事業タイプ）
- イ. 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業（国土交通省所管 令和4年3月現在）

資料編 一用語集一

<ア行>

文 言	解 説
空家特措法	平成26年11月19日、正式名称、空家等対策に関する特別措置法が成立し、同月27日交付。 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の図り、あわせて空家等の活用を促進しようとするもの。
NPO法人	利益の配当を目的としない、社会的な活動をするための総ての組織。 Non-Profit-Organizationという言葉の略で、直訳すると「非営利組織」、または「民間非営利組織」という意味を持つ。
大阪リフォームマイスター制度	安心して住宅リフォームが行えるよう、大阪府が指定した非営利団体（マイスター登録団体）が、依頼に応じて一定の基準を満たした事業者（マイスター事業者）の情報を提供する制度。 ※マイスターはドイツ語で「親方」「職人」「名人」などの意味

<カ行>

文 言	解 説
家族信託	委託者（被相続人）が、受託者に財産を移転し、受託者が一定の目的に従って財産を、受益者（相続人）のために管理・運用・処分するもの。基本的には、受託者は非営利であり、無報酬で行う。
既存不適格住宅	建築基準法に違反している建築物であっても、建築基準法および施行令等が施行された時点において、すでに存在していた建築物等や、その時点で既に工事中であった建築物等については、違法建築として取り扱わない特例を設けている。このように事実上違法は建築物であっても、法律的には違法でない建築物のこと。
建築基準法	昭和25年法律201号。建築物の敷地、構造、設備および用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康および財産の保護をはかることを目的とする法律。都市計画法とならび、都市計画に関する基本法とされている。建築物に関する最低基準のほか、建築物の建築確認、違反建築物に対する措置などについて規定している。
国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言	国特定空家等ガイドラインを補完し、各市町村における「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続き等について、大阪府としての一定の考え方を空家特措法第8条に基づき示した技術的な助言。

<p>コロナウイルス (新型コロナウイルス: COVID-19)</p>	<p>正式名称「COVID-19」 コロナウイルスがヒトに感染することによって発症する感染症。 2019年に発生し、2020年に入ってから世界中で感染が拡大、世界的流行(パンデミック)をもたらしている。</p>
--	---

<サ行>

文 言	解 説
<p>住宅土地・統計調査</p>	<p>5年毎に実施し、日本の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調査。この調査結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されている。</p>

<タ行>

文 言	解 説
<p>特殊建築物</p>	<p>建築基準法第6条第1項第1号で定める耐火建築物としなければならない建築物</p>
<p>特定空家</p>	<p>空家等対策特別措置法で、「特定空家とは、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」と定義された空家。</p>
<p>中古住宅</p>	<p>借入申込日において築後年数が2年を超えている住宅または既に人が住んだことがある住宅。</p>
<p>都市計画マスタープラン</p>	<p>1992年(平成4年)の都市計画法改正により規定された「市町村の都市計画に関する基本的方針」(法第18条の2)を指す。 豊能町では令和4年度に「第3次豊能町都市計画マスタープラン」が策定されている。</p>

<ハ行>

文 言	解 説
<p>防火木造</p>	<p>柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできている構造のもの。</p>

参 考 资 料

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つ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、周辺的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的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、相当の猶予期間を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

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、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 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。

出典：平成27年5月26日 国土交通省「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）〔別紙1〕～〔別紙4〕より

I 「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」であるか否かの判断基準

「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」については、以下の1.（1）もしくは（2）または2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイまたはロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。

イ 建築物の著しい傾斜

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などを基に総合的に判断する。

① 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（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱う。）。

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

（イ）基礎および土台

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形または破損が発生しているか否か、腐食また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。

② 基礎のひび割れが著しく、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場合。

③ 土台において木材に著しい腐食、損傷もしくは蟻害があることまたは緊結金物に著しい腐食がある場合。

（ロ）柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形または破損が発生しているか否か、腐食また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。

- ④ 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合。

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさしまたは軒

全部または一部において不陸、剥離、破損また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等を基に総合的に判断する。

- ⑤ 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合。

(ロ) 外壁

全部または一部において剥離、破損または脱落が発生しているか否か等を基に総合的に判断する。

- ⑥ 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合。

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

転倒が発生しているか否か、剥離、破損また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。

- ⑦ 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合。

(ニ) 屋外階段またはバルコニー

全部または一部において腐食、破損また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。

- ⑧ 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合。

(ホ) 門または塀

全部また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。

- ⑨ 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合。

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ⑩ 「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」に基づき、擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点(環境条件・障害状況)と変状点の組み合わせ(合計点)により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。

Ⅱ 「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」であるか否かの判断基準

「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」については、以下の（１）または（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。

（１）建築物または設備等の破損が原因で、以下の状態にある。

- ① 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。
- ② 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ③ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ④ ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ⑤ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

Ⅲ 「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」であるか否かの判断基準

「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」については、以下の（１）または（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

- ① 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物または工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
- ② 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、または条例で定める工作物の形態意匠等に著しく適合しない状態となっている。
- ③ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ④ 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ⑤ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ⑥ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
- ⑦ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- ⑧ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

IV 「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」であるか否かの判断基準

「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」については、以下の(1)、(2)または(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ① 立木の腐朽、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。
- ② 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ③ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ④ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ⑤ 敷地外に動物の毛また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。
- ⑥ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ⑦ 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。
- ⑧ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

- ⑨ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
- ⑩ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
- ⑪ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。



豊能町空家等対策計画

発行年月 令和5年

編集 豊能町

〒563-0292 豊能町余野 414 番地の1

TEL 072-739-0001 (代)