

千早赤阪村空家等対策計画

令和2年3月

千早赤阪村

目 次

第1章 空家等対策計画の概要	1
1. 計画策定の背景・目的	1
2. 計画の位置付け	2
3. 計画期間	2
4. 対象とする地区及び空家等の種類	3
第2章 現状と課題	4
1. 千早赤阪村の現状	4
2. 空家等実態調査	5
3. 課題整理	14
第3章 空家等対策の方針及び目標	15
1. 空家等対策の方針	15
2. 空家等対策の目標	16
第4章 具体的な対策及び実施体制	17
1. 具体的な対策	17
2. 実施体制	31
第5章 その他	32
1. 大阪府や他市町との連携	32
2. 民間団体の相談窓口	32

第1章 空家等対策計画の概要

1. 計画策定の背景・目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項に規定する空家等（以下「空家等※」という。）が年々増加している。このような空家等の中には、適切に管理させていないため、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

このような状況から、国において平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が施行されました。また、大阪府においては、大阪府、市町村、民間による一体的な取組みの方向性と具体的な対応策を示した「空家総合戦略・大阪2019」を策定しています。

空家法では、空家等に対する所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の管理責任や市町村による立入調査や地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空家等に対する措置など国・都道府県・市町村の役割について定めています。

本村では、村民の安全・安心の確保や地域の活性化の観点から空家等の対策を総合的かつ計画的に推進するため、空家法第6条の規定に基づく「千早赤阪村空家等対策計画（以下「村対策計画」という。）」を策定します。

※空家等：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。

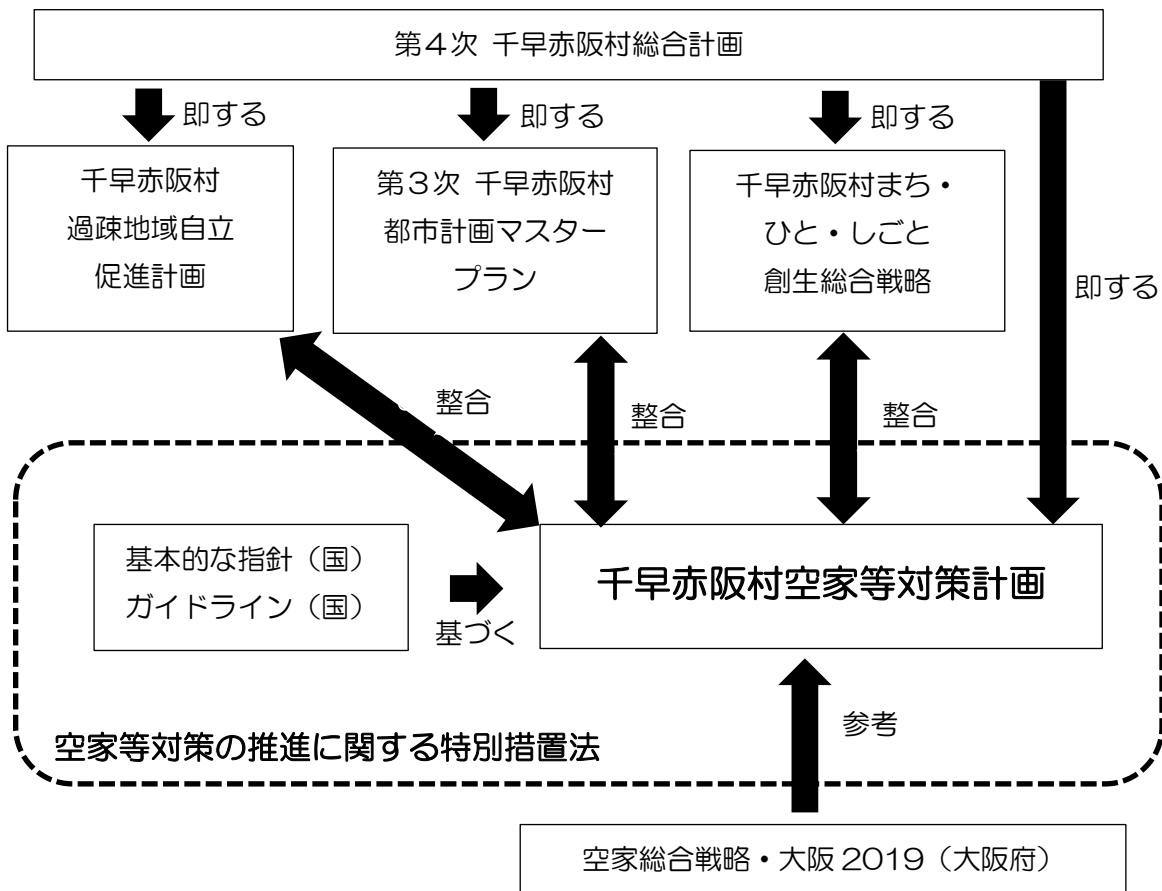
（空家法第2条第1項）

「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態のことをいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

（国基本指針-3）

2. 計画の位置付け

村対策計画は、空家法第6条の規定に基づき、本村の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に策定するものです。なお、村対策計画は、総合的かつ計画的な村政運営を図るためまちづくりの目標を掲げた計画である「第4次千早赤阪村総合計画」に即するものとし、「千早赤阪村過疎地域自立促進計画」など関連計画との整合を図り、まちづくりを推進します。



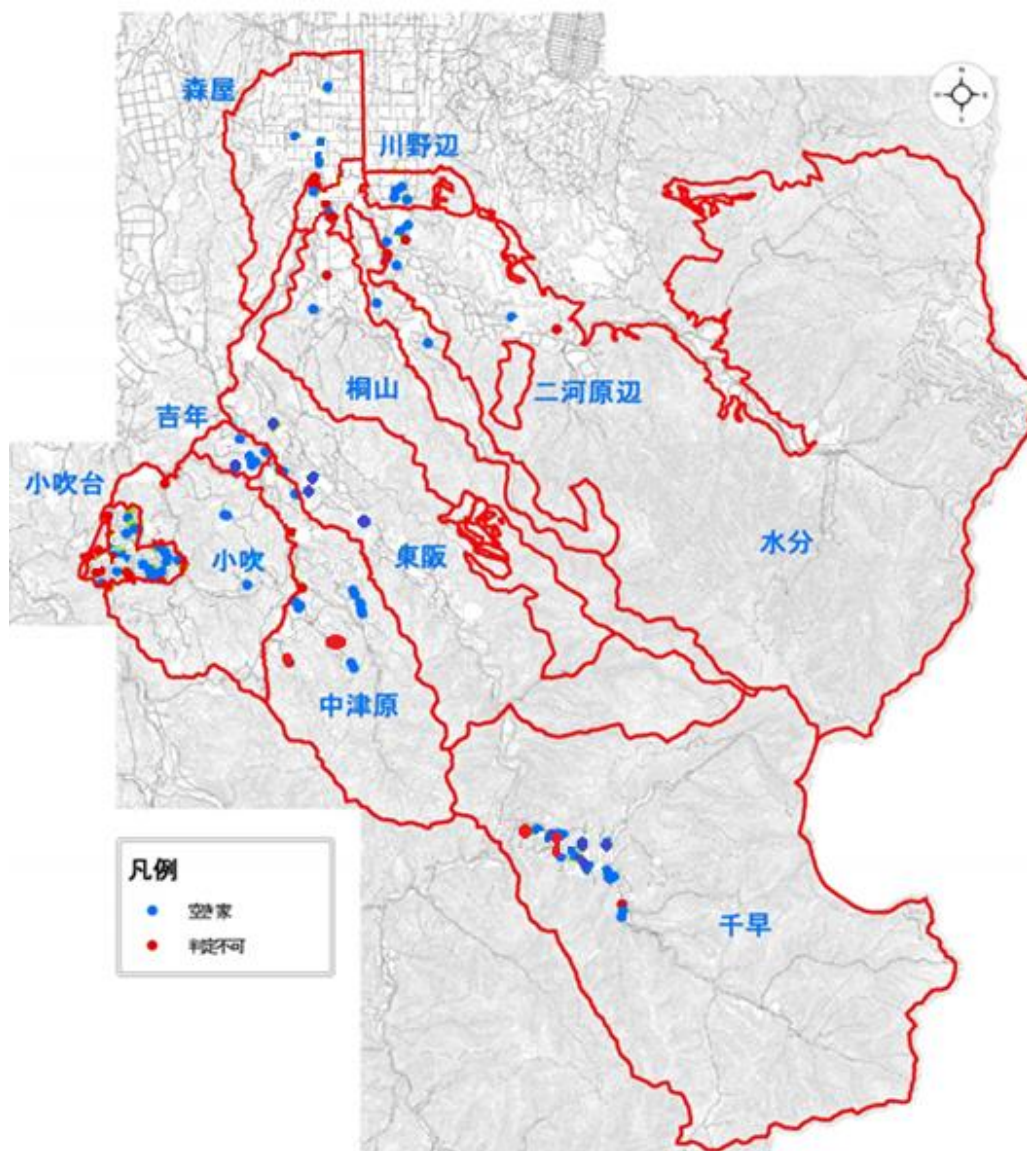
3. 計画期間

本計画の期間は令和2年度から令和11年度までの10年間とし、概ね5年後に中間見直しを行います。また、上位計画及び関連計画との整合や村域の空家等の状況を踏まえ見直しを行います。

4. 対象とする地区及び空家等の種類

村対策計画の対象とする地区は、空家等が全村的に分布していることから、千早赤阪村全域とします。また、対象とする空家等は住宅用途に限らず全ての建築物とします。

その中でも、空家等の数が多いのが小吹台地区と千早地区です。小吹台地区は昭和40年代に造成された住宅団地であり、街区が整っており比較的新しい住宅が立ち並んでいます。千早地区は市街地から一番遠く、谷合の集落であり古民家が多い地区となっています。



第2章 現状と課題

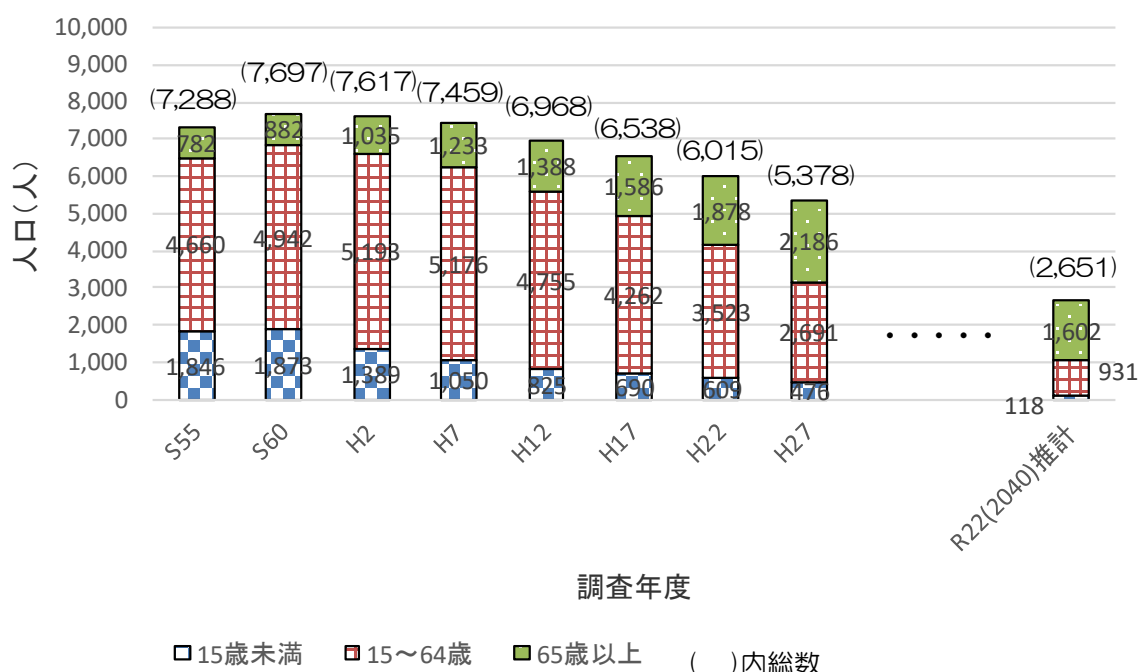
1. 千早赤阪村の現状

(1) 人口減少と少子高齢化の進展

国勢調査によると、千早赤阪村の総人口は昭和60年の7,697人をピークに、調査年次を追って減少しており、今後も減少傾向が続くことが予想されます。

これは年齢別内訳で見ると、0～14歳（年少人口）及び15～64歳（生産年齢人口）の割合は減少し、65歳以上（老年人口）の人口が増加しており、人口の減少と少子高齢化が進展しているのが分かります。

人口及び年齢別割合(千早赤阪村)



出典：国勢調査（平成30年）
日本の地域別将来推計人口（平成30年）
（国立社会保障・人口問題研究所）

(2) 空家の現状

平成30年の住宅・土地統計調査によると、全国の空家率は13.6%となっており、大阪府の空家率は15.2%となっています。

千早赤阪村の空家率（平成30年度空家等追跡調査による）は4.6%と全国及び大阪府よりは低いものの、人口の減少や著しい少子高齢化等の影響で、今後さらに増加することが予想されるため、空家等の増加を抑えるための対策が求められます。

2. 空家等実態調査

平成 26 年 4 月に大阪府内ではじめて過疎地域自立促進特別措置法による過疎地域に公示され、空家等を活用した移住・定住施策を実施しています。また平成 27 年 5 月に空家等対策を規定した空家法が施行されました。そこで、平成 28 年度に本村の空家等の利活用促進施策及び適正管理施策の基礎資料とするため本村全域の空家等の実態を調査し、空家等のデータ整備及び分析を行いました。その後、平成 30 年度に追跡調査を行い実態把握に努めています。

(1) 調査時期

平成 28 年度実態調査：平成 28 年 11 月 5 日 ～ 平成 28 年 12 月 8 日

平成 30 年度追跡調査：平成 30 年 8 月 27 日 ～ 平成 31 年 3 月 22 日

(2) 調査範囲

千早赤阪村全域

(3) 調査対象棟数

3,149 件（内、現地調査対象は 326 件）

(4) 調査方法

- ア. 空家等候補地を把握するため、上水道閉栓情報及び各種空家等情報を利用して、調査基図を作成する。
- イ. 空家等候補地について、現地調査（写真撮影を含む）を基本とし、空家等であるかどうかを判断するとともに老朽化状況調査も合わせて行う。
- ウ. 住所を特定した空家所有者に対して、「空家化の経緯」、「維持管理の状況」、「今後の活用意向」など郵送によるアンケート調査を実施する。

(5) 調査項目

- ア. 基本項目 ・・・調査年月日、地区、地番等
- イ. 現地調査項目 ・・・建築物概要（用途、構造、階数等）、都市計画（用途地域等）
 判定基準（電気メーター、郵便受け、建物有無等）
 判定結果
- ウ. 老朽度調査項目・・・老朽度・危険性（建物の傾斜、屋根の破損、外壁の破損等）
 衛生上の状況（ゴミ放置状況、悪臭・異臭等）
 生活環境への影響（外壁・開口部状況、塀・柵の破損等）
 景観への影響（外観、雑草・樹木繁茂等）
- エ. その他 ・・・現地調査写真（近景、遠景、破損箇所等）

(6) 調査結果（ア、イは現地調査、ウ～サはアンケート調査による）

ア. 空家数・空家率

村全体の空家率（判定不可含む）は 4.6%となっています。

空家率は千早地区が 14.7%と最も高く、空家数では千早地区が 33 棟、小吹台地区が 31 棟と多くなっていることが分かります。

表 調査地区別空き家数・空き家率一覧（平成 30 年度空家等追跡調査）

調査地区	全建物数 (A)	空家 (B)	判定不可 (C)	空家数 (D) (B) + (C)	空家率 (D) ÷ (A)
吉年	94	7	1	8	8.5%
桐山	99	7	1	8	8.1%
小吹	161	6	0	6	3.7%
小吹台	979	29	2	31	3.2%
森屋	552	10	1	11	2.0%
水分	390	9	5	14	3.6%
千早	225	25	8	33	14.7%
川野辺	93	3	0	3	3.2%
中津原	217	15	1	16	7.4%
東阪	252	9	0	9	3.6%
二河原辺	87	5	0	5	5.7%
合計	3,149	125	19	144	4.6%

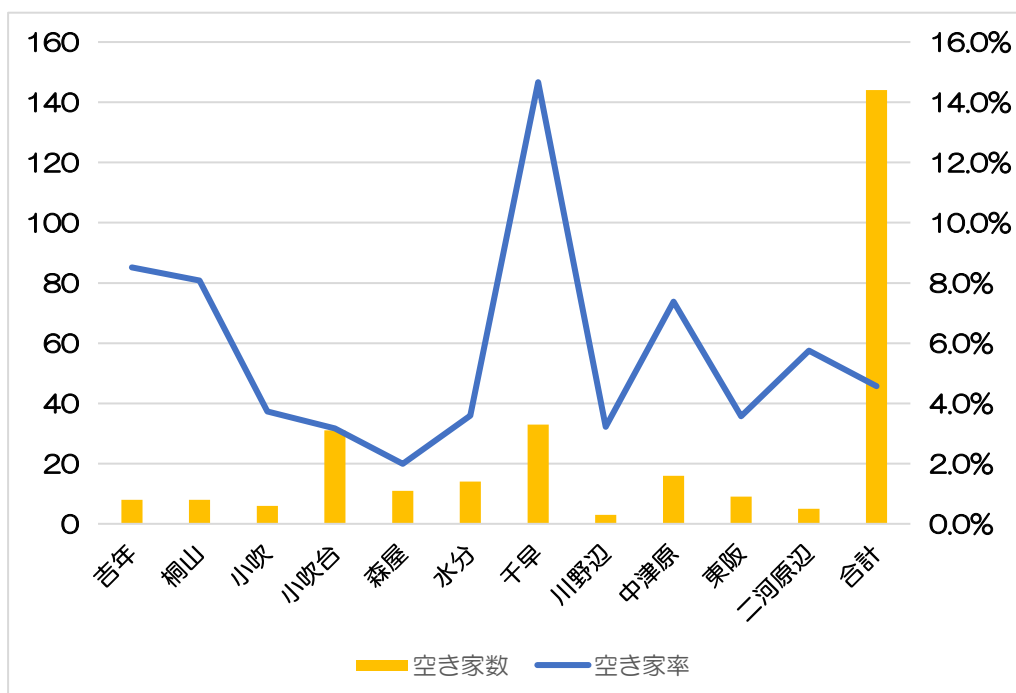


図 調査地区別空き家数・空き家率

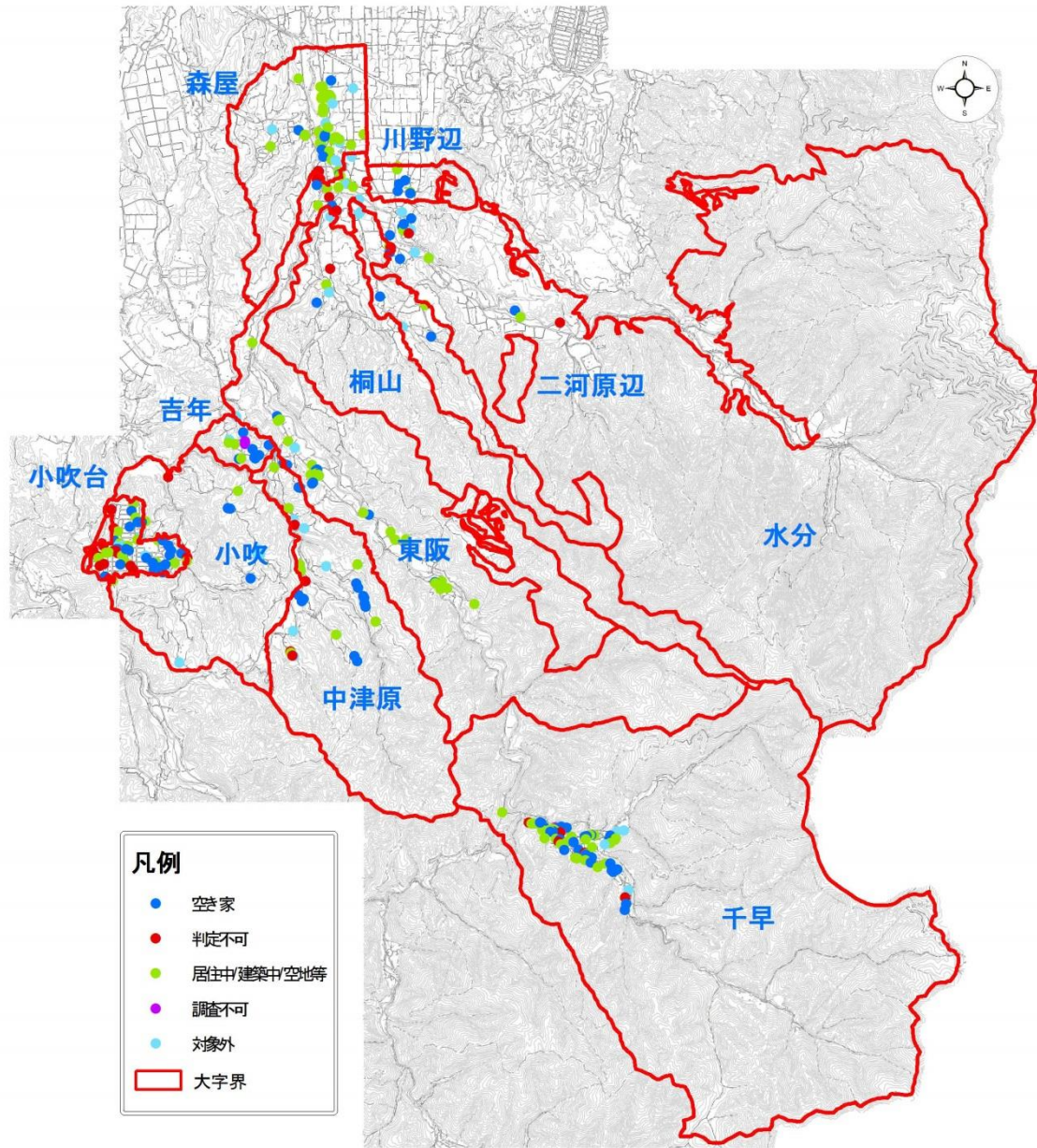


図 現地調査結果分布図

イ. 危険度評価

危険度評価は調査結果を基に、「建物の危険性」、「衛生状態」、「周辺的生活環境保全への影響」それぞれの指標ごとに、「危険度 A（低）」、「危険度 B（中）」、「危険度 C（高）」及び「危険度なし」に分類し、下記に示す内容で再分類を行い、危険度の総合評価としています。

表 危険度評価基準

		建物危険度			
		C（高）	B（中）	A（低）	なし
周辺環境への影響（衛生状態危険度及び生活環境保全危険度のいずれかの最大値）	C（高）	C	C	B	B
	B（中）	C	B	B	A
	A（低）	B	B	A	A
	なし	B	A	A	なし

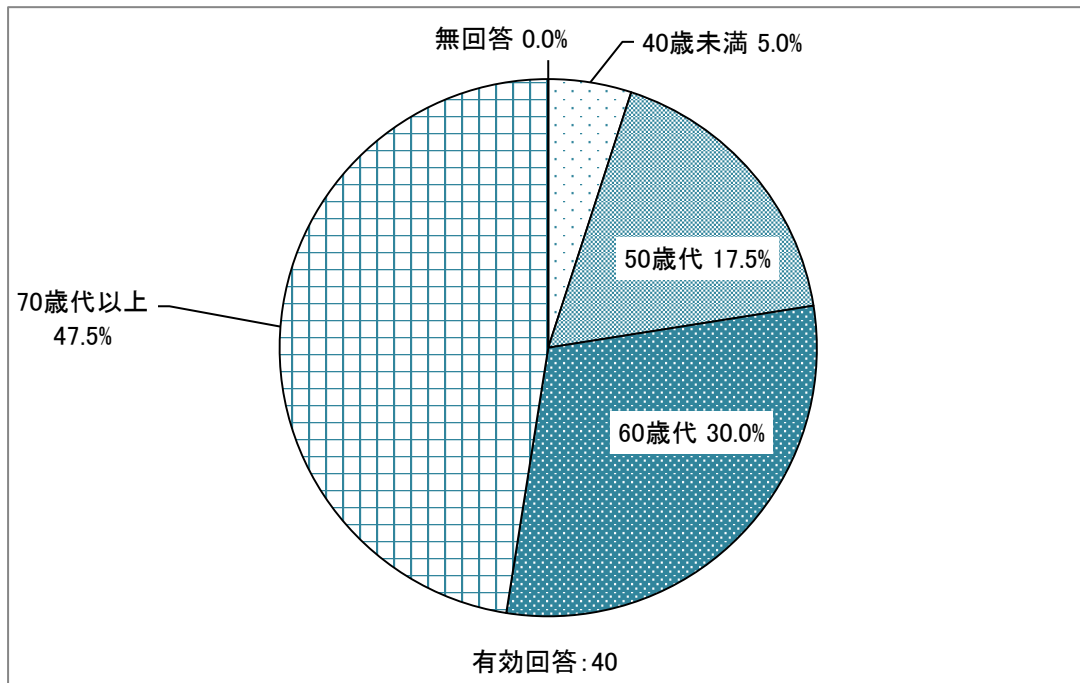
危険度評価による分類では C 評価（危険度高）が 33 戸と、早急な対応が必要となる空家が一定数存在していることがわかります。地区別にみると、C 評価（危険度高）の建物が最も多かったのは小吹台地区の 8 件、次いで千早地区の 6 件でした。

表 調査地区別危険度評価結果

	C（危険度高）	B（危険度中）	A（危険度低）	なし	確認不可	合計
吉年	3	1	4	0	0	8
桐山	2	2	1	3	0	8
小吹	0	1	1	4	0	6
小吹台	8	5	3	15	0	31
森屋	4	2	3	2	0	11
水分	3	4	5	2	0	14
千早	6	5	6	16	0	33
川野辺	1	0	2	0	0	3
中津原	3	1	5	7	0	16
東阪	2	4	1	2	0	9
二河原辺	1	2	2	0	0	5
合計	33	27	33	51	0	144
割合	22.9%	18.8%	22.9%	35.4%	0%	100.0%

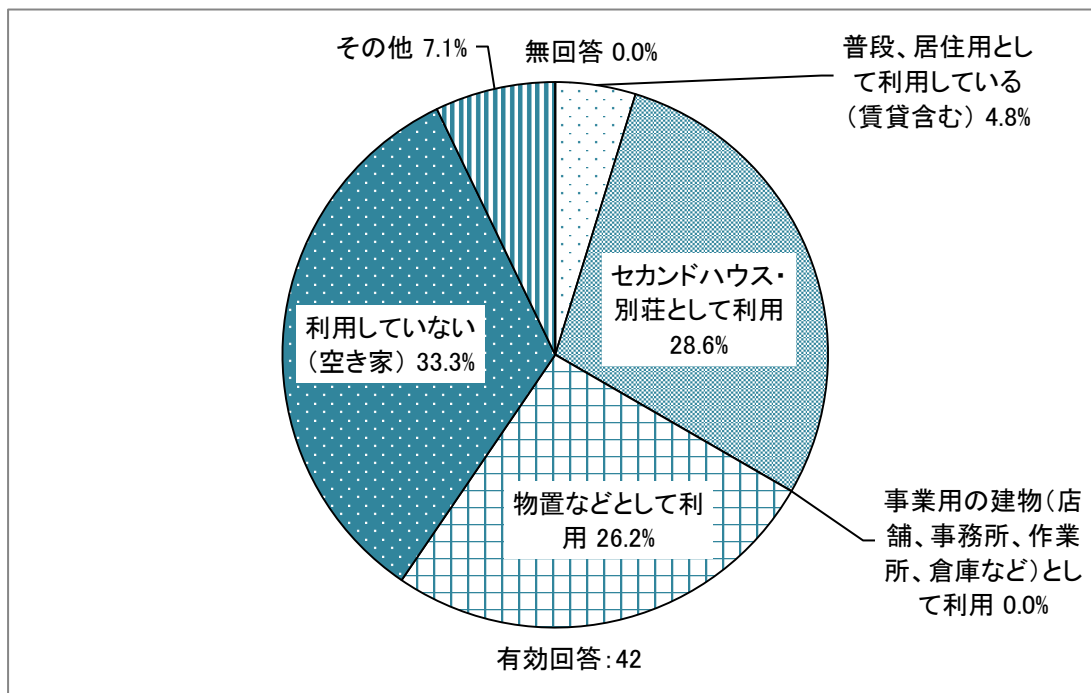
ウ. 空家所有者等の年齢

空家所有者等（所有者又は管理している者）の年齢については、60歳以上の割合が全体の77.5%を占めています。



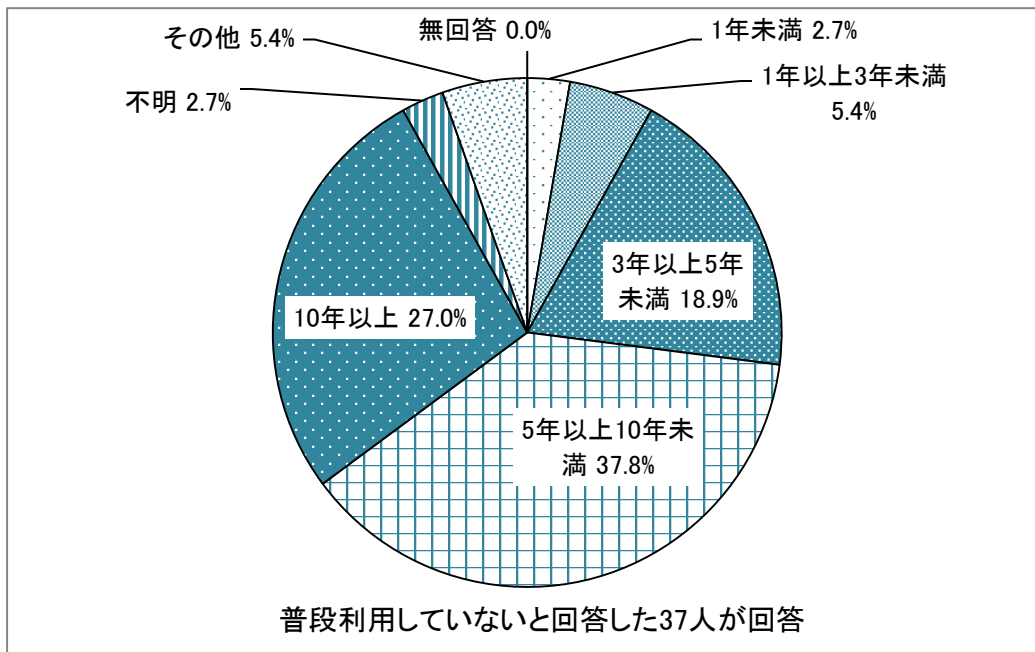
エ. 空家等の利用状況

空家等の利用状況については、33.3%が「利用していない（空家）」、28.6%が「セカンドハウス・別荘として利用」、26.2%が「物置などとして利用」と回答しています。



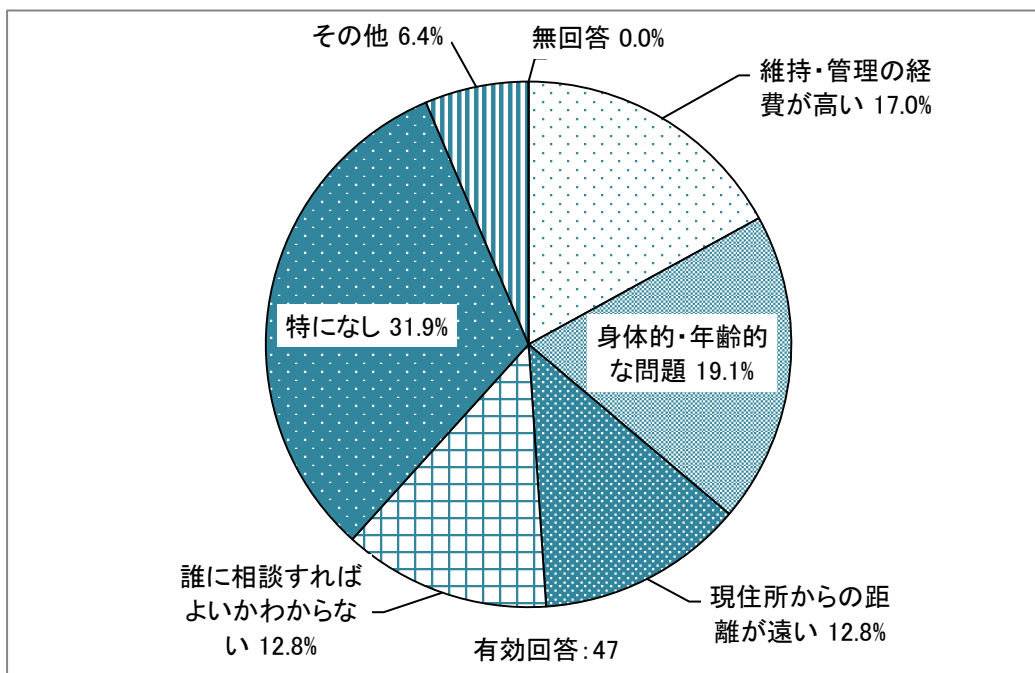
オ. 空家等になってからの経過期間

普段、利用していない住宅が空家等になって経過した期間が3年以上の空家等が83.7%となっています。



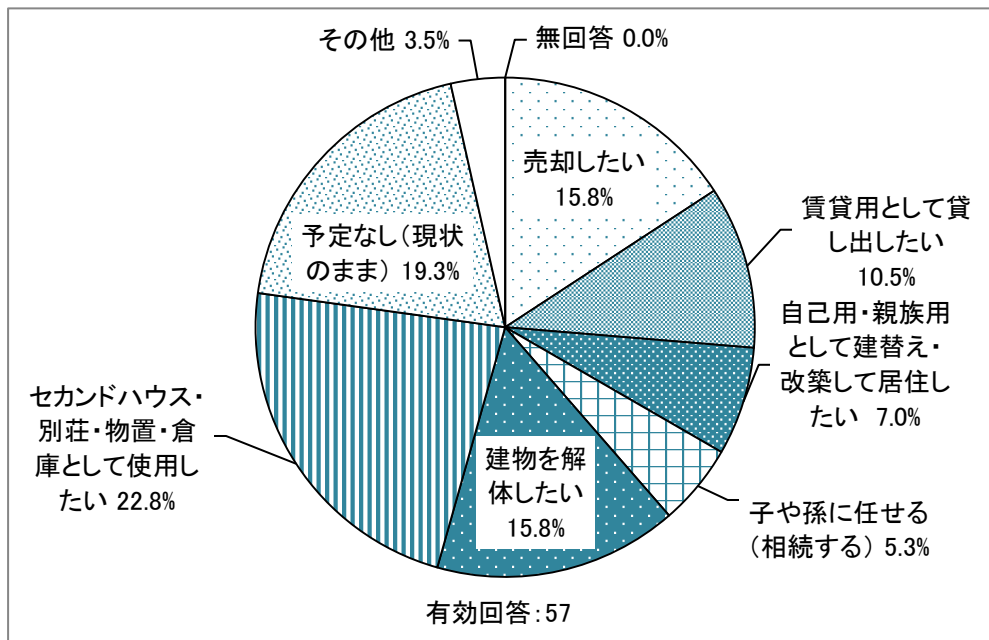
カ. 空家等の維持管理で困っていることについて

「特になし」が31.9%、「身体的・年齢的な問題」が19.1%、「維持・管理の経費が高い」が17.0%、となっています。



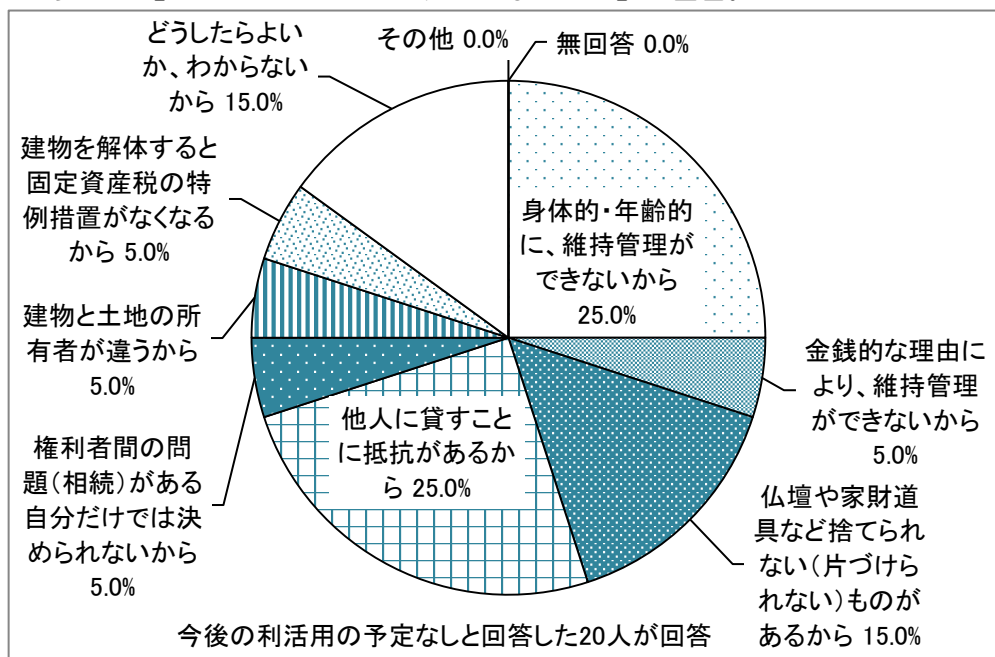
キ. 今後の空家等の利活用について

普段、利用していないと回答があった空家等の利活用については、「セカンドハウス・別荘・物置・倉庫として使用したい」が22.8%、「予定なし（現状のまま）」が19.3%、「売却したい」が15.8%、「建物を解体したい」が15.8%と回答。

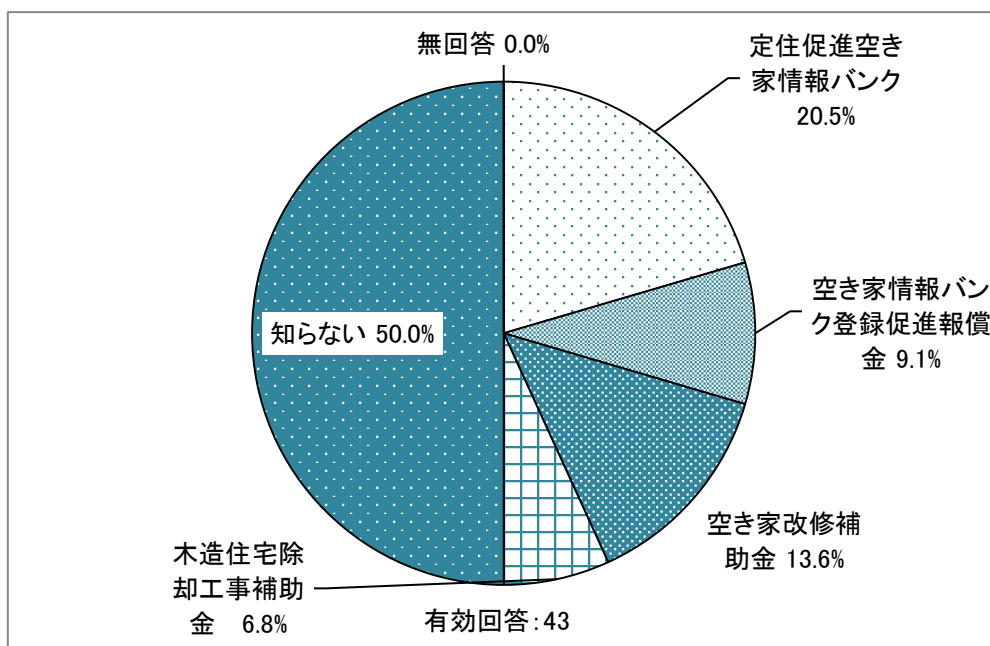


ク. 空家等の利用予定がない理由について

利活用について予定がなし（現状のまま）と回答があった方のうち、25.0%が「身体的・年齢的に、維持管理ができないから」「他人に貸すことに抵抗があるから」と回答、次いで15.0%が「仏壇や家財道具など捨てられない（片づけられない）ものがあるから」「どうしてもよいかかわからないから」と回答。

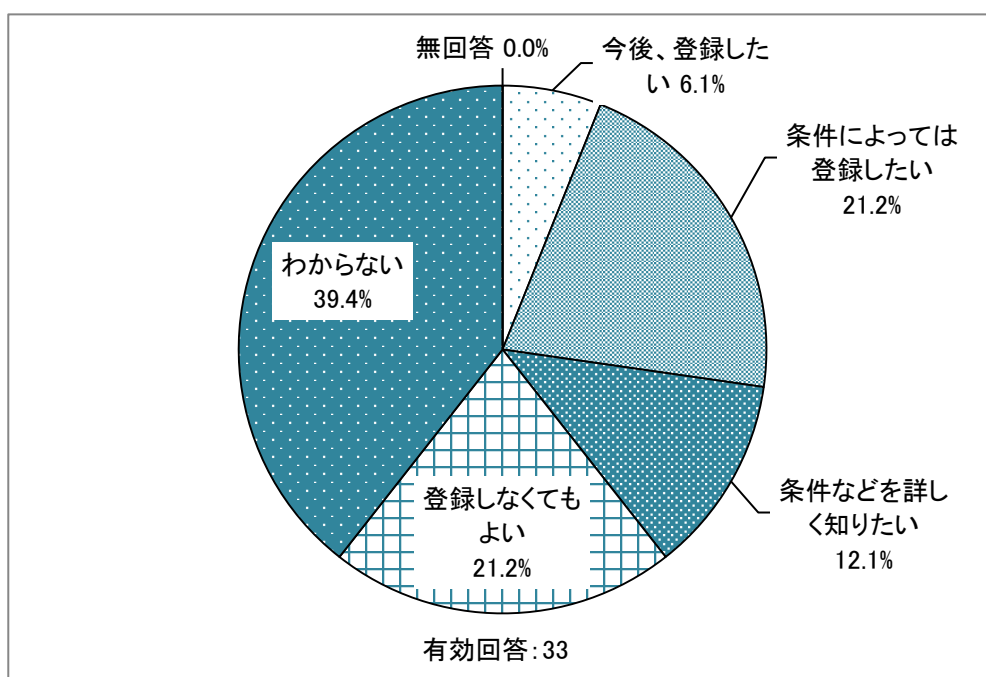


ケ. 空家等の利活用などを目的にした支援をしている事業の周知状況
 空家等の支援をしている事業を全て知らないとして50.0%が回答。



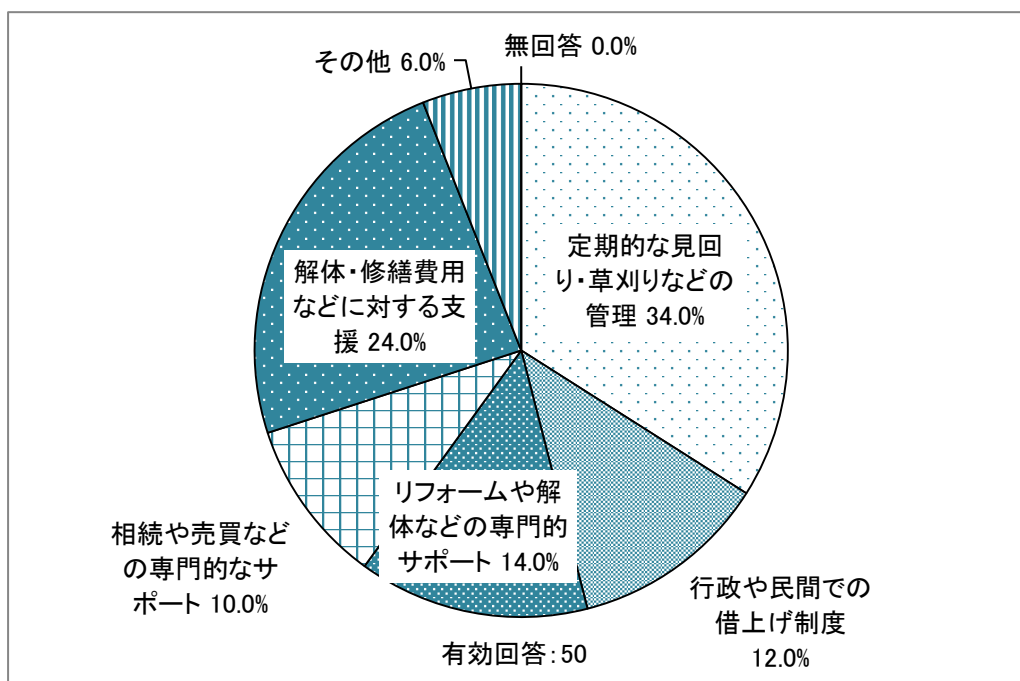
コ. 空き家バンク制度への登録について

千早赤阪村定住促進空き家情報バンク制度への登録の意向については、39.4%が「わからない」、21.2%が「登録しなくてもよい」、21.2%が「条件によっては登録したい」と回答。



サ. 空家等問題を解決するための有効策について

「定期的な見回り・草刈りなどの管理」が34.0%、「解体・修繕費用などに対する支援」が24.0%となっています。



3. 課題整理

空家等実態調査を踏まえると以下のように課題が整理されます。このように空家等に関する課題は、空家等が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの、空家等が増えることで地域活力の低下が進むといった社会的問題など、多くのものがあります。

(1) 空家等の増加

現状、本村において空家等の割合は 4.6%と全国（13.6%）、大阪府（15.2%）と比べても少なくなっています。しかし、都市部とは異なり少子高齢化が顕著であること、人口が減少していること及び所有者等の 77.5%が 60 歳以上であることから、今後空家等の件数が増加すると考えられます。空家等が増加することにより、地域コミュニティが希薄化するとともに、まちとしての魅力も低下していきます。

(2) 空家等の現状

普段利用していない空家等が 33.3%であり、3 年以上空家の状態の空家等が 83.7%となっています。そして、空家等の維持管理に対して所有者等の多くは身体的・年齢的な問題、維持・管理の経費が高い及び現住所からの距離が遠い等の問題を抱えています。このように所有者等の問題により空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性があります。また、空家等敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となります。

(3) 所有者等の意識

普段利用していない空家等の所有者等は一定数が今後の利活用の意識を持っていますが、現状のままにしておくと考えている所有者等も 19.3%おり、その理由は「身体的・年齢的に維持管理ができない」、「他人に貸すことに抵抗があるから」、「仏壇等を捨てられない」が多くなっています。このことから、今後適切に管理されない空家等が増加すると考えられます。

(4) 空家等の利活用

空き家バンクはこれまで 35 件の空家登録があり、27 件で売買又は賃貸契約を結び、一定の成果を上げています。しかし、移住定住の意思があり空き家バンクに登録している人が 140 人に対して、空家等の契約可能物件は 6 件と足りていません。（令和 2 年 2 月時点）また、本村が行っている空家等を支援する事業を知らない所有者等は 50.0%おり、空き家バンクを含む各事業の認知度が低くなっています。

第3章 空家等対策の方針及び目標

1. 空家等対策の方針

(1) 発生予防

居住段階から、空家等にならないような意識付けを行うとともに、住宅を長く利用する意識を定着させます。また、空家等の適切な相続や登記を呼びかけ、放置される空家等の発生を防ぎます。

(2) 適切な維持管理

空家等の管理は、空家法第3条において「空家等の所有者等は、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。」と規定されているとおり、空家等は第一義的には所有者等に管理責任があります。しかし、所有者等の多くは高齢、高額な管理費用や住まいが遠方等の問題を抱えているため、相談窓口の設置や啓発活動等を実施し適切な維持管理又は除却を促すための支援を実施します。

(3) 所有者等の意識の醸成

所有者等にある空家等の管理責任、放置することによるデメリット、空家等の適切な管理方法や利活用方法などを空家セミナー、相談会、ホームページや広報など様々な媒体を利用し情報提供することにより所有者等の管理意識の醸成を図ります。

(4) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用

利用可能な空家等については空き家バンクによるマッチングを図り、利活用を進めます。その中でも、流通性のある空家等は民間の中古住宅市場を活性化させることで売買、賃貸等による空家等の利活用を促進させます。また、空家等を活用し地域を活性化させようとする地域住民や事業者を支援することにより地域活力の向上へつなげます。また、除却した空家等の跡地については、必要に応じて地区や事業者等と連携を図り活用を検討します。

(5) 行政指導・行政処分

所有者等自らによる除却を支援するとともに、助言又は指導（空家法第14条第1項）及び勧告（同条第2項）、不利益処分である命令（同条第3項）、代執行（同条第9項）、過失がなくて必要な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のいわゆる略式代執行（同条第10項）等の手段を用い、管理不全の空家等による問題の解消を目指します。

2. 空家等対策の目標

- (1) 危険度が高いC評価の空家等の数
33戸（平成30年） → 15戸（令和11年）

- (2) 空き家バンク登録物件数（累計）
35件（令和2年） → 150件（令和11年）

- (3) 空き家バンクマッチング数（累計）
27件（令和2年） → 120件（令和11年）

第4章 具体的な対策及び実施体制

1. 具体的な対策

(1) 普及啓発活動（発生予防、適切な維持管理、所有者等の意識の醸成）

空家等を管理不全の空家等にさせないためには、建築物の所有者等に管理責任があること、地域に与える影響や空家等を放置することのデメリット等について認識し、空家等にしない又は空家等になっても適切に管理を行うという意識を醸成する必要があります。また、空家等の管理をシルバー人材センター等の民間事業者に依頼することや空き家バンクを活用することは有効な方法のひとつです。

これらの情報について、空家セミナーを開催し様々な情報を提供することにより啓発活動を行っていきます。また、広報紙、ホームページへの掲載や固定資産税納税通知にパンフレットを同封するなど様々な媒体を利用し空家等に関する情報提供を行い意識の醸成を図っていきます。

(2) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用

ア. 空き家バンク

空家等の賃貸または売却を希望する所有者等から情報提供を受け、空き家バンクに登録した物件を、ホームページ、パンフレットなどを利用して移住希望者などに紹介する制度です。

空き家バンクの運営は平成 30 年 11 月から一般社団法人ちはやあかさかくらすに委託し、よりきめ細やかな対応ができるようになっていきます。また同法人が民間業者等と連携することにより仲介・契約の支援を行っています。

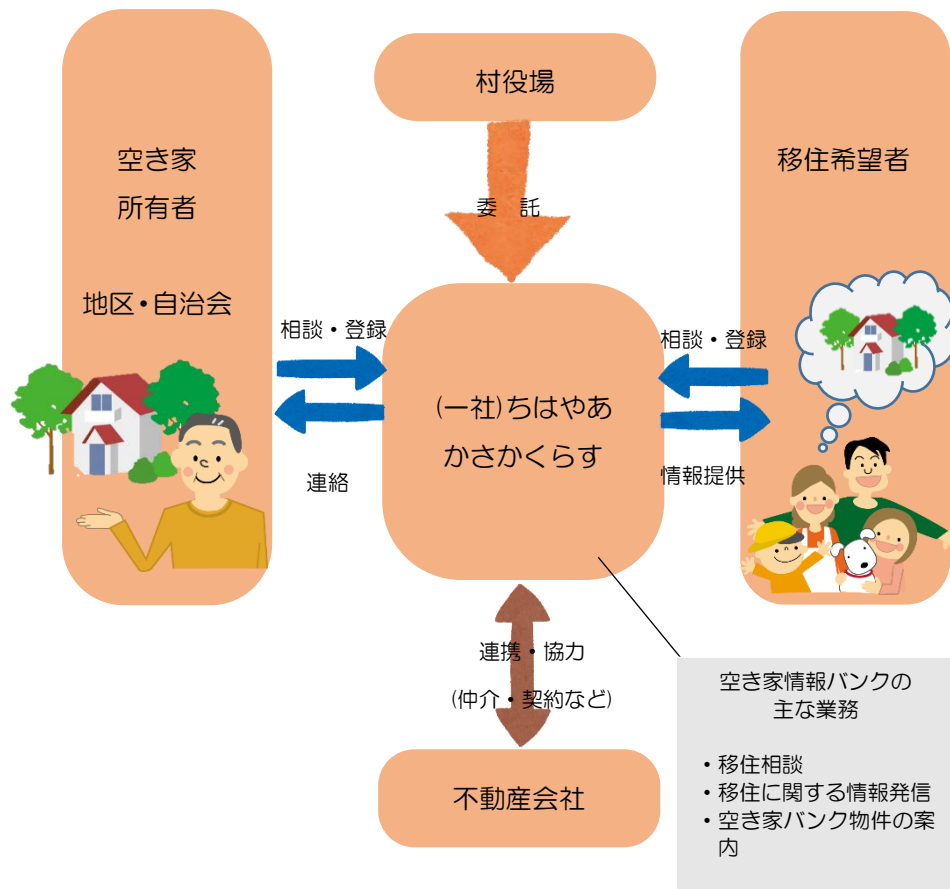


図 空き家バンクの流れ

イ. リノベーションまちづくり

空家等を地域資源と捉え、地域・民間活力・行政が協働しリノベーション手法によるまちづくりに取り組んでいきます。地域住民や若者などが参加するワークショップの開催などを通じて、コンセプトの検討や地域協議会・地域まちづくり会社の組成など空家や周辺環境を活用した新しいライフスタイル、起業スタイルの受入れ環境を整備することにより、空家等の対策になると同時に地域の賑わいづくりにも繋がります。

ウ. 都市計画法上の立地規制について

市街化調整区域内の建築物は基本的に従前用途以外では利用できません。しかし、一定の区域内であれば兼用住宅、店舗、宿泊施設、事務所、アトリエ又は工房として空家等を活用することが可能になっています。

エ. 除却した空家等に係る跡地の利活用

木造住宅除却工事補助制度を活用することにより所有者等自らによる除却を支援するとともに、必要に応じて跡地の管理や運営について地区や事業者等と連携を図り、地域活性化のために跡地を活用できるよう検討します。

(3) 助成制度

空家等の所有者等に適切な維持管理・耐震化・除却・利活用を促進させるために、様々な助成制度を創設しています。(令和2年3月時点の制度であり、今後改正される場合があります。)

ア. 移住に関する助成制度

(ア) 空き家バンク登録報償金

居住可能な物件を空き家情報バンクに登録すると、お礼として報償金を支給します。助成額は空家所有者に5万円、地区・自治会に2万円となっています。

(イ) 空家改修補助

新しく村に移住するために空家を改修するにあたり、改修費用の一部を助成します。助成額は対象経費の1/2の額で条件により最大で50万円となっています。

(ウ) 家賃補助

村内間移住または村外から移住した人に対して、家賃の一部を助成します。助成額は月額家賃の1/2の額で、上限2万円×最大36か月となっています。

(エ) 引っ越し費用補助

村外から移住した人に対して、引っ越し費用の一部を助成します。助成額は引っ越しにかかる経費の1/2の額で、上限10万円となっています。

イ. 耐震工事に関する助成制度

(ア) 耐震診断補助

建築物の耐震診断費の一部を補助します。助成額は木造の場合、最大5万円となっています。

(イ) 耐震改修設計・耐震改修工事費補助

地震による人的・経済的な被害の軽減を目的に、木造住宅の耐震改修設計費、耐震改修工事費の一部を補助します。助成額は耐震改修設計で最大10万円、耐震改修工事で最大40万円となっています。

(ウ) 木造住宅除却工事補助

地震による人的・経済的な被害の軽減を目的に、耐震性のない木造住宅の除却工事費の一部を補助します。助成額は最大で 40 万円となっています。

(4) 空家相談窓口の設置

空家等に関する相談窓口を人事財政課地域戦略室内に設置し、空家に関する相談に対応します。なお、相談内容に応じて担当する所管課と連携し相談するとともに、利活用に関する相談については村空き家バンクや大阪府の窓口と連携した対応を行います。

担当部署	人事財政課 地域戦略室
連絡先	0721-72-0084 (直通)
相談時間	毎週月～金 9時～17時30分
主な相談内容	<ul style="list-style-type: none">・空家等の情報提供・空家バンクについて・空家の補助金について・特定空家等について・その他空家に関すること

(5) 空家等及び特定空家等への行政指導、行政処分

ア. 空家等の所有者等の責務

空家等の管理は、空家法第3条において「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されているとおり、所有者等自らが適切に管理することとなります。また、空家等に関する問題についても当事者が解決を図ることが原則となります。

イ. 空家等の所有者等の特定

空家等の発生には、一般的に所有者等の死亡のほか、入院、高齢による施設入所、転勤による遠隔地居住等様々な要因があり、さらに解体費用が工面できない等の経済的な理由や権利関係が複雑で相続者が決まらない等の法律的な理由など、所有者の抱える複雑な状況が生じているものと考えられます。そういった状況のなか、空家等の所有者等を特定させるには、自治会長、地区長及び近隣者への聞き取りを行い、住民票情報、戸籍情報、建物や土地に関する登記簿情報を取得することにより調査を行います。また、空家法第10条に基づき課税情報を活用し所有者等を把握します。

ウ. 空家等への対応

住民からの相談や通報、空家等の実態調査などにより物件を把握した場合、村職員による外観での目視調査に加え、特定空家等となるおそれのある空家等は所有者等の調査を行います。空家法第9条第2項による立入調査の実施についても検討し、必要に応じて実施します。調査の結果、改善が必要と判断される場合、所有者等に対し適正な管理について空家法第12条により情報の提供、助言やその他必要な援助を行い、所有者等による対応を促します。

エ. 特定空家等の判断

所有者等に対して改善を促したにも関わらず、状況が改善せず危険度や切迫性が極めて高いと思われる空家等については、所有者等による対応を継続して促すとともに、空家法第2条第2項に規定する特定空家等（以下「特定空家等（※1）」という。）に該当するかどうかを判断します。

なお、特定空家等の判断については、国土交通省が定める「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）」における特定空家等の判断に参考となる基準に倣った、同章「7. 特定空家等の判定基準」で示す内容に従い公共の利益の確保の観点から千早赤阪村空家等対策検討委員会（※2）に諮ったうえで総合的に判断します。

※1 「特定空家等」(空家法第2条第2項)は以下の状態のものをいう

- 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
- 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

※2 千早赤阪村空家等対策検討委員会：

千早赤阪村内に所在する空家等の対策を推進するため、第5章の実施体制に示す関係部局が横断的に検討、協議を行う委員会

オ. 特定空家等に対する措置

空家法に基づき特定空家等に対する措置を講ずるに際しては、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要があります。特定空家等に対する措置を講ずるか否かについては、Ⅰ及びⅡに示す事項を勘案し、千早赤阪村空家等対策委員会に諮ったうえで総合的に判断します。

Ⅰ. 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があるか否か

特定空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断します。その際の判断基準は一律ではなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて悪影響が及びる範囲を適宜判断します。

Ⅱ. 悪影響の程度と危険等の切迫性

特定空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及びると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またはもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律ではなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断します。

カ. 特定空家等への指導・助言、勧告、命令、代執行

特定空家等は、防災、衛生、景観などの様々な面において周辺の生活環境に悪影響を生じさせることから、所有者等に対し、空家法に基づいた所定の措置を講ずること、特定空家等の解消に努めます。

(ア) 助言・指導（空家法第 14 条第 1 項）

特定空家等と認められた空家等について、状態を改善するための措置を講ずるように助言・指導を行います。助言・指導については書面を原則とし、助言又指導はする措置の内容や対応方法について分かりやすく示すこととします。

(イ) 勧告（空家法第 14 条第 2 項）

助言・指導を行っても改善が見られない場合は相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるように勧告を行います。猶予期限は措置を完了するのに要する期間を目安として設定します。なお、勧告の対象となった場合は、住宅用地にかかる固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外されます。

(ウ) 命令（空家法第 14 条第 3 項）

勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認められた場合は、所有者等に対して相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるように命令を行います。

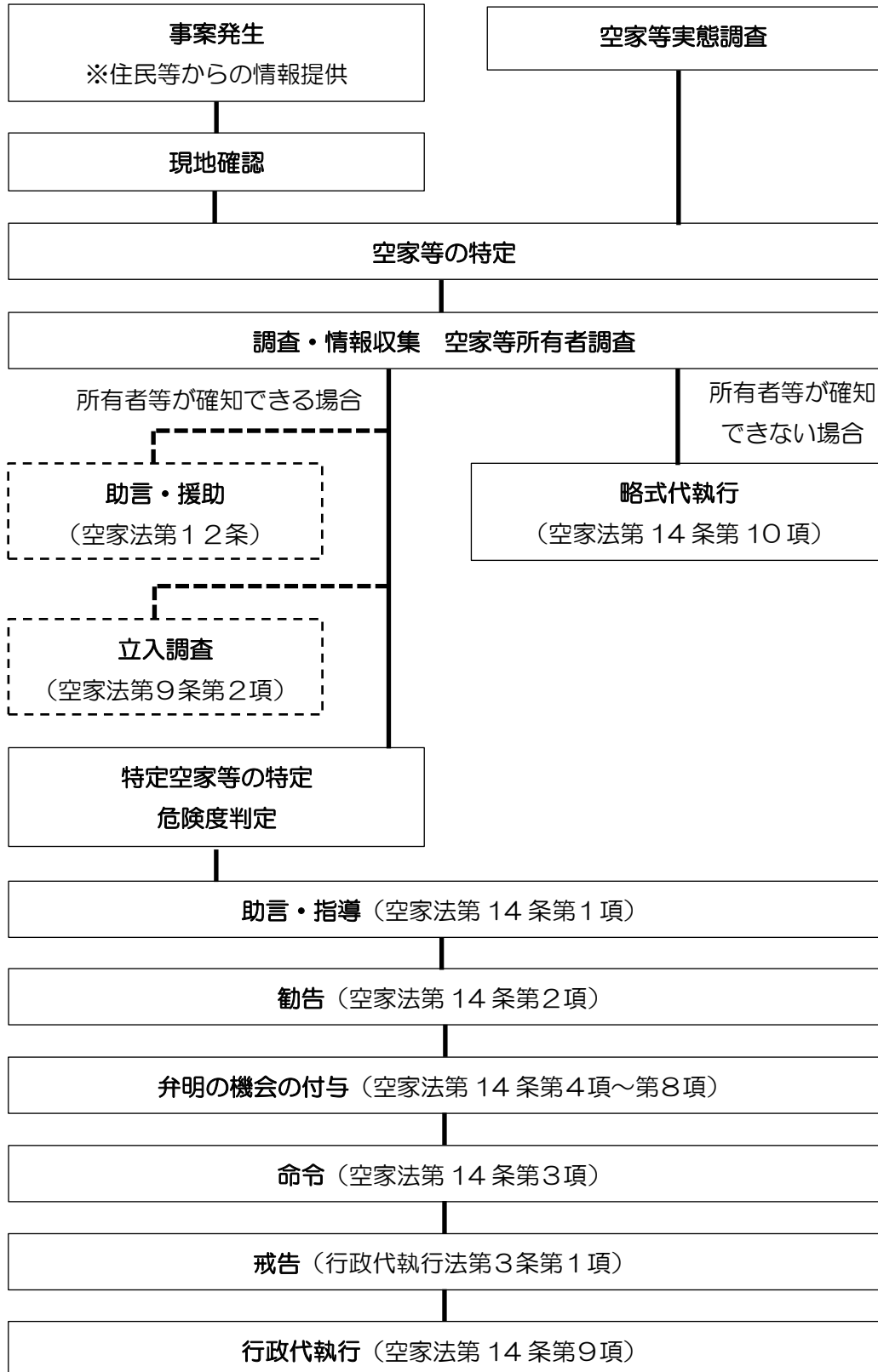
(エ) 代執行（空家法第 14 条第 9 項）

命令の措置が履行されない時や履行しても十分でない場合等に、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者の代わりに行います。原則、代執行に要した費用は所有者等から徴収することとなっていますが、行政代執行は費用の回収が非常に難しく、村財政を圧迫することも考えられるため、慎重に判断する必要があります。

(オ) 略式代執行（空家法第 14 条第 10 項）

市町村長は、必要な措置を命令しようとする場合で、過失が無くてその措置を命ぜられるべき者を確知できないときは、必要な措置を所有者の代わりに行います。原則、略式代執行は費用の回収ができず村財政を圧迫するため、慎重に判断する必要があります。

図 特定空家等への措置に係る作業フロー



キ. 特定空家等の判定基準

空家等の物的状態が特定空家等の各状態であるか否かは〔A〕～〔D〕の基準により判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮し判断します。

〔A〕 「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に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1.（1）若しくは（2）又は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します。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要があります。

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。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要があります。

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。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 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ことも考えられる。） ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
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。	
調査項目	・基礎が破損又は変形している。

目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 <p>※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p>	
(D) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
<p>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。</p>	
調査項	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>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</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(I) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
<p>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。</p>	
調査項	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。
目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>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</p>	
(D) 外壁	
<p>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。</p>	
調査項	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。

目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
【参考となる考え方】	
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。	
調査項	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。
目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
【参考となる考え方】	
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) 屋外階段又はバルコニー	
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。	
調査項	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】	
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) 門又は塀	
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。	
調査項	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。
目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】	
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。

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。	
調査項	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
【参考となる考え方】	

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。

※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）

〔B〕 「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に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（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します。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要があります。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・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。
	・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。

状態の例	・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。
	・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。

〔C〕 「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に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）に掲げる状態に該当するか否かにより判断します。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要があります。

(1) 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。

状態の例	・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。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・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。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔D〕 「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に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断します。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要があります。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・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。

状態の例	・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。
	・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。
	・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。
	・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。
	・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。

	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

2. 実施体制

適切な管理が行われていない空家等に対しては、空家法に限らず、「建築基準法」、「消防法」、「道路法」、「災害対策基本法」、「災害救助法」により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられることが考えられます。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、関係部局が連携し適切な対応を実施します。また、必要に応じて千早赤阪村空家等対策検討委員会を開催し、対応を協議します。

担当課	担当内容	連絡先
地域戦略室	<ul style="list-style-type: none">空家等対策計画の策定、改正空家等実態調査の実施空家に関する相談対応特定空家等に対する措置空家バンクに関すること空家の利活用について普及啓発活動	0721-72-0084
施設整備課	<ul style="list-style-type: none">村道の管理に関すること	0721-26-7138
住民課	<ul style="list-style-type: none">雑草の繁茂等に関すること悪臭、蠅・蚊・鼠等に関すること動物等による生活環境被害に関することごみの不法投棄に関すること	0721-26-7116
総務課	<ul style="list-style-type: none">火災の予防に関すること災害時の応急措置等に関すること	0721-72-0081
総務課（税・会計）	<ul style="list-style-type: none">税に関すること（固定資産税など）	0721-72-0083
教育課	<ul style="list-style-type: none">通学路の安全に関すること	0721-72-1300
健康福祉課	<ul style="list-style-type: none">施設等に入所した所有者等の情報に関すること	0721-72-0069
観光・産業振興課	<ul style="list-style-type: none">開業支援対策等に関すること	0721-26-7128
人事財政課	<ul style="list-style-type: none">予算に関すること	0721-72-0082

第5章 その他

1. 大阪府や他市町との連携

(1) 大阪府では「大阪府空家等対策市町村連携協議会」を府内市町村で組織しています。当該協議会では、大阪府及び府内市町村と連携し、空家等対策に関する情報共有や職員の技術向上に取り組みます。

(2) 大阪府では、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るために、平成 24 年 12 月に民間団体・事業者、公的団体により設立した「大阪の住まい活性化フォーラム」において、空家等を含めた住まいの相談と、建物の調査・診断（インスペクション）を行う「インスペクター」の案内を行う「総合相談窓口」を設置しており、本村は特別会員として取組みを進めています。

2. 民間団体の相談窓口

団体名	業務内容	連絡先
(一社) ちはやあかさかくらす	・空き家バンクに関すること	0721-21-7557
(公社) 大阪府建築士会	・耐震診断、リフォーム、建替えなど、建築に関すること	06-6947-1966
(公社) 全日本不動産協会大阪府本部	・不動産に関すること	06-6947-0341
(一社) 大阪府宅地建物取引業協会	・不動産に関すること	06-6809-4461
大阪司法書士会（大阪司法書士会相談センター）	・相続、権利に関すること	06-6943-6099
大阪弁護士会	・相続、成年後見人、その他法律問題に関すること	06-6364-5500
大阪府行政書士会	・所在不明相続人の対処法、相続手続きに関すること	06-6943-7501