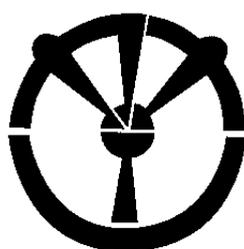


河南町空家等対策計画



平成 30 年 4 月
河 南 町

目 次

序章 はじめに.....	1
1. 計画の背景及び目的	1
2. 空家等対策計画の位置付け	2
3. 空家等対策計画の期間	2
第1章 空家等の現状と課題.....	3
1. 統計からみた河南町の現状	3
2. 実態調査からみた空家等の現状	11
3. 河南町における空家等の課題	24
第2章 空家等対策計画の基本的事項	25
1. 空家等の種類と計画対象	25
2. 計画の対象とする地区	25
第3章 空家等対策に関する基本方針	26
1. 空家等対策の基本的な考え方	26
2. 空家等対策の基本方針	27
第4章 空家等対策の主な取り組み	28
1. 空家等の発生抑制と適切な維持管理の促進	28
2. 空家等の流通と利活用の促進	29
3. 管理不適切な空家等への対応と特定空家等への措置	31
第5章 空家等対策の推進にあたって	37
1. 空家等調査の実施	37
2. 相談体制の構築	39
3. 計画の進行管理	42
資料編	43

序章 はじめに

1. 計画の背景及び目的

近年、人口減少、少子高齢化など社会情勢の変化等により、全国で空家が年々増加しています。このような空家の中には、管理が不十分なものや、老朽化が著しいものがあり、今後、このような空家の増加は、防災、衛生、景観等の面から地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが危惧されています。

国においては、平成 27 年 5 月に、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等への対策と空家等の活用促進に関する施策を総合的に推進するため、「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。空家法では、空家等の所有者等に対して空家等の適正管理の責務が明示されるとともに、市町村に対しては、空家等対策計画の策定とこれに基づく空家等に関する対策の実施、その他、管理不十分な空家等に対して必要な措置を適切に講じるよう努めることが示されました。

大阪府においては、市町村における空家等対策の取り組みを支援するため、平成 27 年 12 月に、「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」が示され、また、今後の住宅まちづくり政策が目指すべき目標、政策の枠組みや施策の展開の方向性を示す「住まうビジョン・大阪」（大阪府住生活基本計画）を策定するとともに、空家等対策に関する個別戦略として「空家総合戦略・大阪」を平成 28 年 12 月に策定されました。

本町においては、平成 27 年 4 月 1 日から施行した「美しい河南町環境条例（以下「環境条例」という。）」において、所有者等による空地及び空家の管理責任を明示し、不適正事案に対してはその適正管理を指導しています。

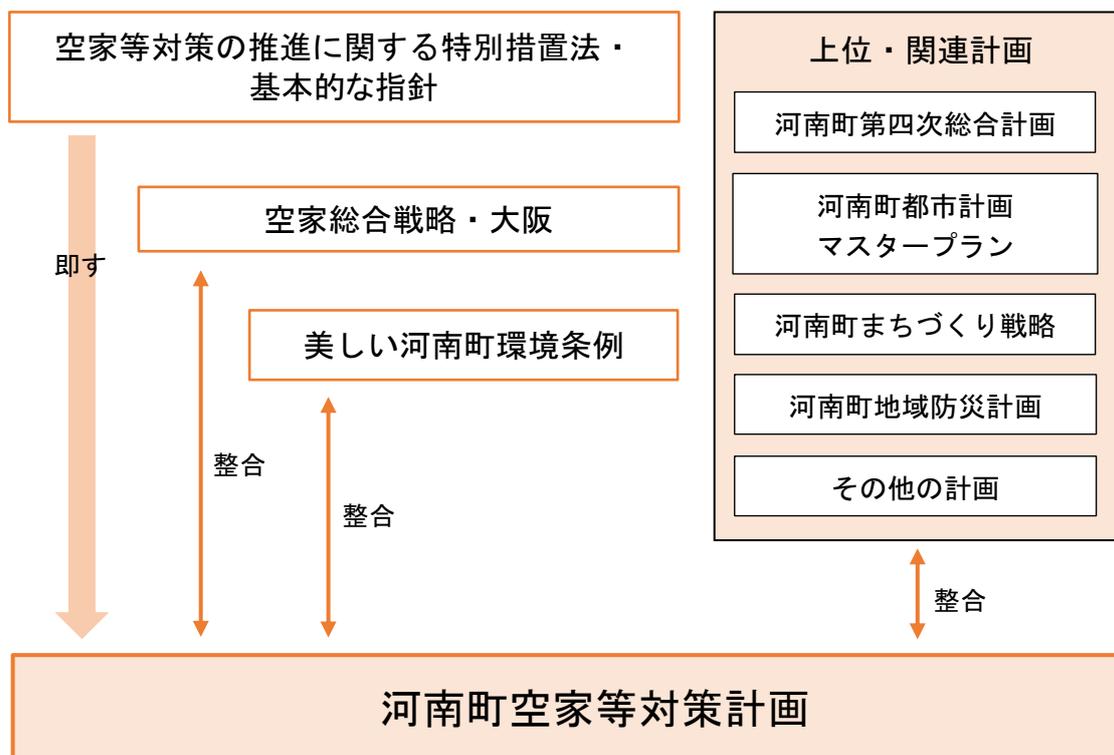
また、平成 28 年度に、町内に所在する空家の実態調査を行った結果、空家の現状とこれに関する様々な課題が明らかになりました。

そこで、空家等に関する多様な課題に対して、総合的な空家等対策を計画的に推進することで空家等の増加の抑制と管理不十分な空家等の解消、住民の良質な生活環境の保全、さらには活力ある地域づくりを実施するため、「河南町空家等対策計画」を策定します。

2. 空家等対策計画の位置付け

本計画は、空家法第6条に基づき策定するもので、同法第5条に基づき国が定めた「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」に即して策定する計画です。

また、「環境条例」及び本町の最上位計画である「河南町第四次総合計画」や「河南町都市計画マスタープラン」をはじめとする町の関連計画、大阪府が策定した「空家総合戦略・大阪」と整合を図るものとします。



3. 空家等対策計画の期間

本計画の期間は、平成30年度（2018年）から平成39年度（2027年）までの10年間とします。ただし、社会・経済状況の変化や国・大阪府の動向、町の上位計画等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

計画期間：平成30年度（2018年）から平成39年度（2027年）まで

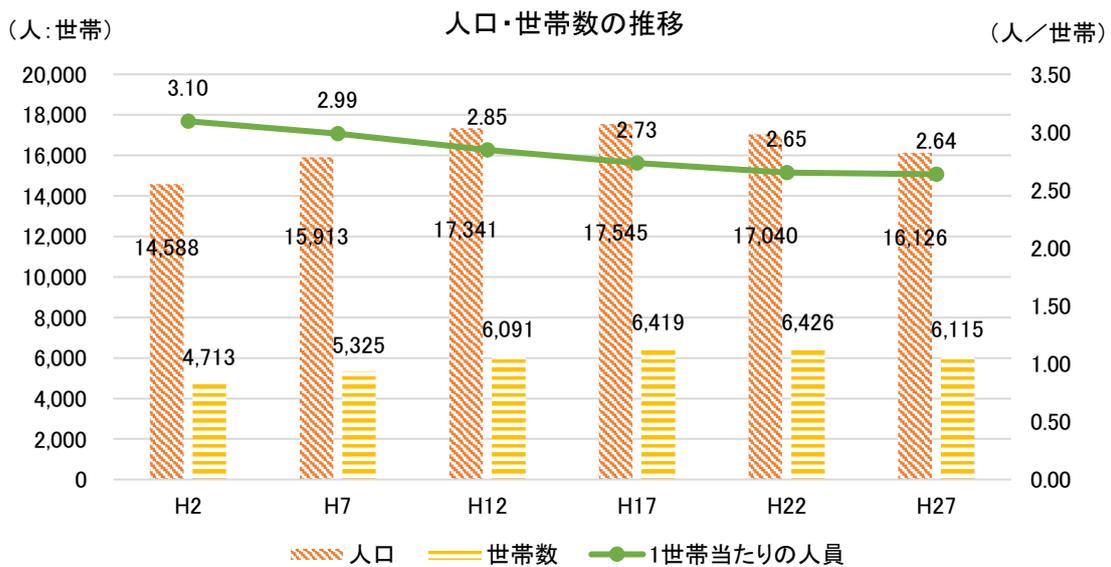
第1章 空家等の現状と課題

1. 統計からみた河南町の現状

(1) 人口・世帯数の動向

① 人口及び世帯数の推移

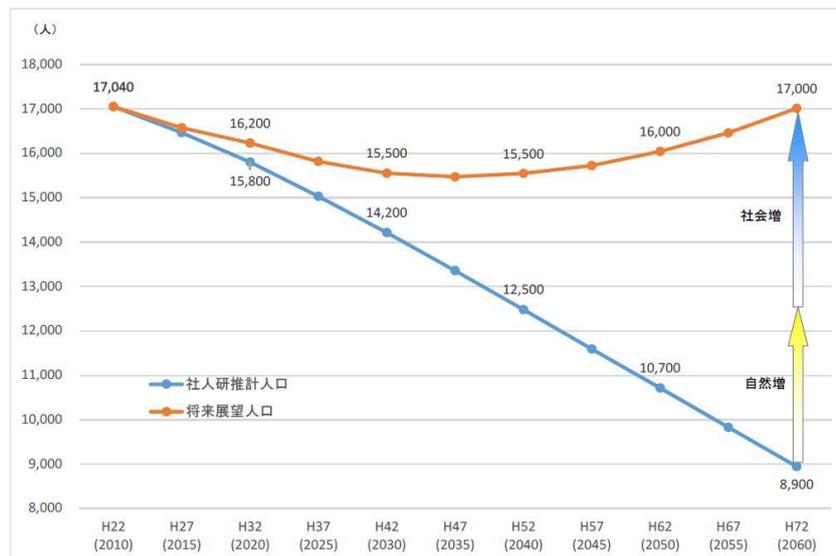
本町の人口は平成22年から減少傾向に転じています。世帯数は平成22年までは増加していましたが、平成27年は減少しています。世帯人員（1世帯当たりの人数）は減少傾向にあり、単身世帯の増加や世帯分離が進んでいることが推測されます。



資料：国勢調査

② 河南町ひとづくりビジョンにおける将来展望

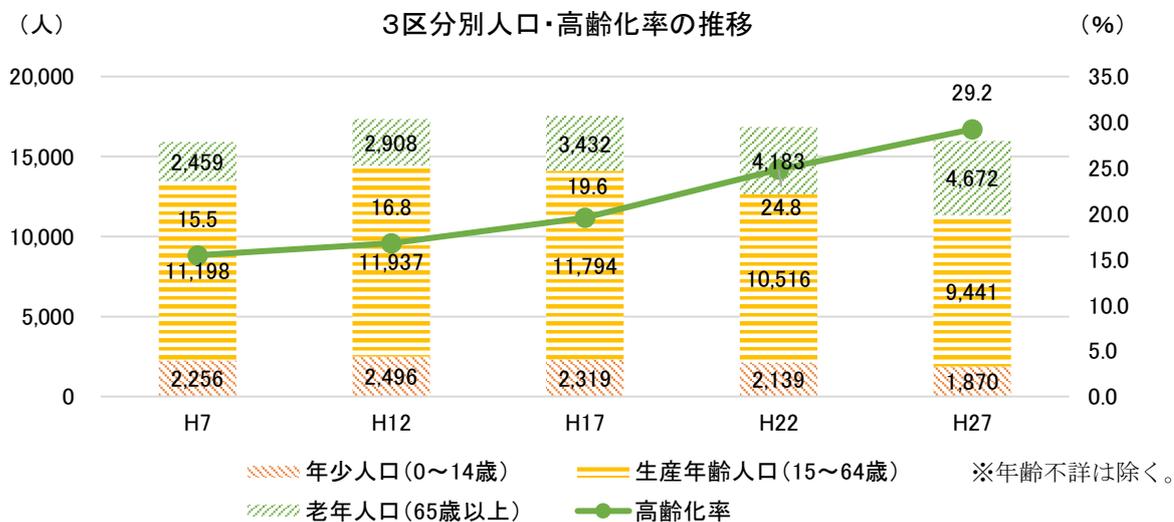
河南町ひとづくりビジョン（人口ビジョン）では、社会保障・人口問題研究所による人口推計を参考にしつつ、町の取り組みによる人口増加を加味することで、将来（2060年）の人口展望を17,000人としています。



資料：河南町ひとづくりビジョン（人口ビジョン）

③ 3区分別人口の推移

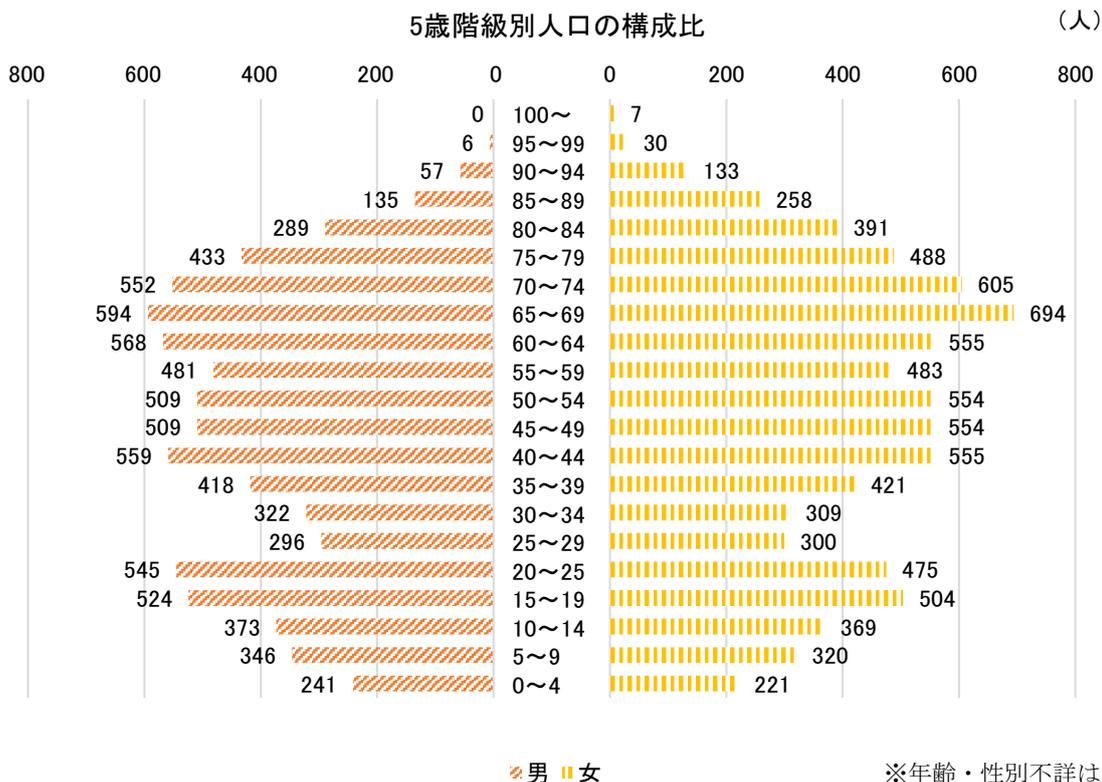
3区分別の人口推移をみると、年少人口及び生産年齢人口が平成17年から減少傾向に転じています。一方で、老年人口は平成27年まで増加を続けており、高齢化が進行していることがわかります。



資料：国勢調査

④ 5歳階級別人口の構成比

5歳階級別人口の構成比をみると、年少人口（0～14歳）と、25～39歳の人口が少ない傾向にあることがわかります。15～24歳の人口は大阪芸術大学の生徒が町内に住んでいることから、他の若年人口と比べ、多い傾向にあると推測されます。

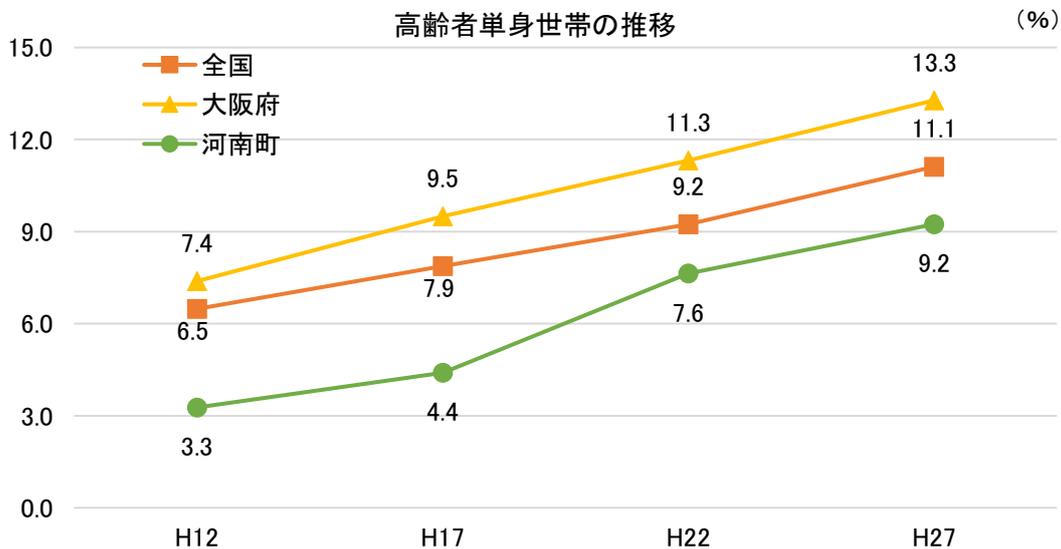


※年齢・性別不詳は除く。

資料：平成27年国勢調査

⑤ 高齢者単身世帯

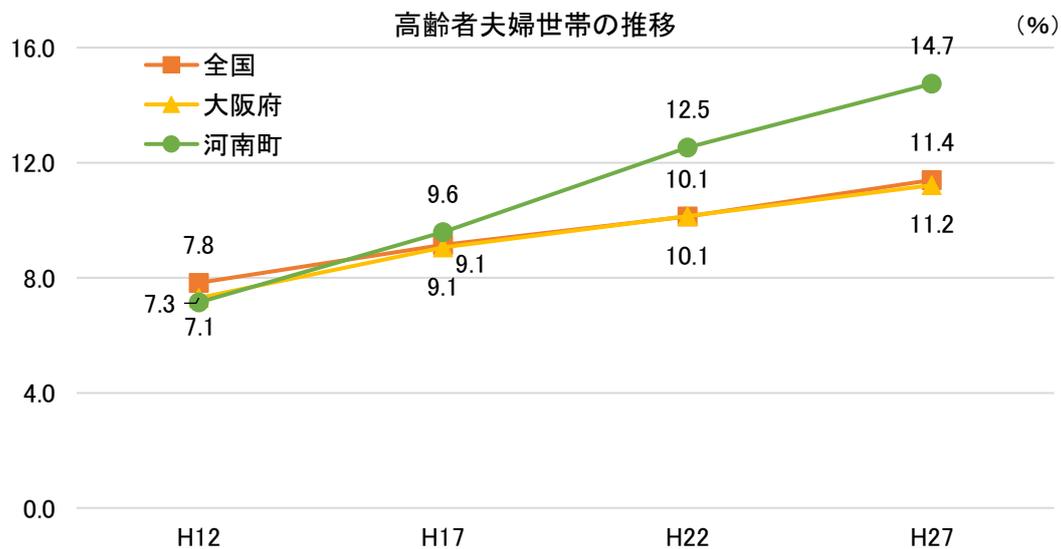
高齢化が進行していることを踏まえ、その世帯構成をみると、高齢者単身世帯は増加傾向にあります。全国、大阪府平均と比較するとその割合は低いです、平成 12 年からはその差は小さくなっています。



資料：国勢調査

⑥ 高齢者夫婦世帯

高齢者夫婦世帯の推移をみると、単身世帯同様に増加傾向にあります。また平成 22 年からはその増加率が大きくなっており、全国、大阪府平均と比較しても高い数値となっています。



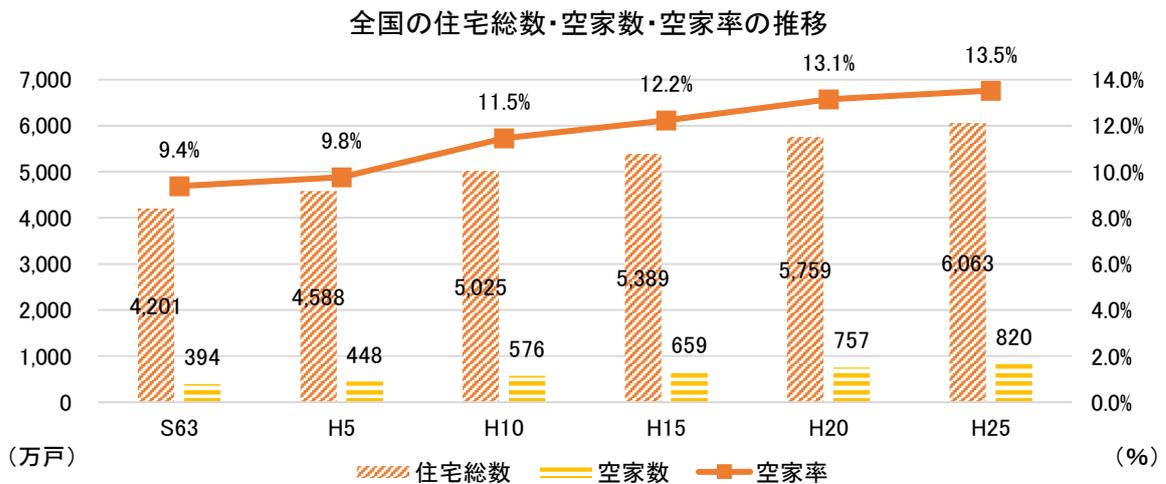
資料：国勢調査

(2) 空家の状況

① 全国の空家の状況

住宅・土地統計調査によると全国の住宅数は、昭和 63 年から平成 25 年にかけて、4,201 万戸から 6,063 万戸まで増加しています。同期間における空家の状況をみると、空家数は 394 万戸から 820 万戸、空家率は 9.4%から 13.5%となっており、空家数、空家率ともに増加傾向にあります。

※住宅・土地統計調査は抽出調査であり、抽出された標本の調査結果から空家数を推定しているため、実態の空家数とは差異が生じます。
 (住宅・土地統計調査における対象住宅：一戸建て、長屋、共同住宅)
 ※人口が 15,000 人以下の自治体は調査対象外となっています。

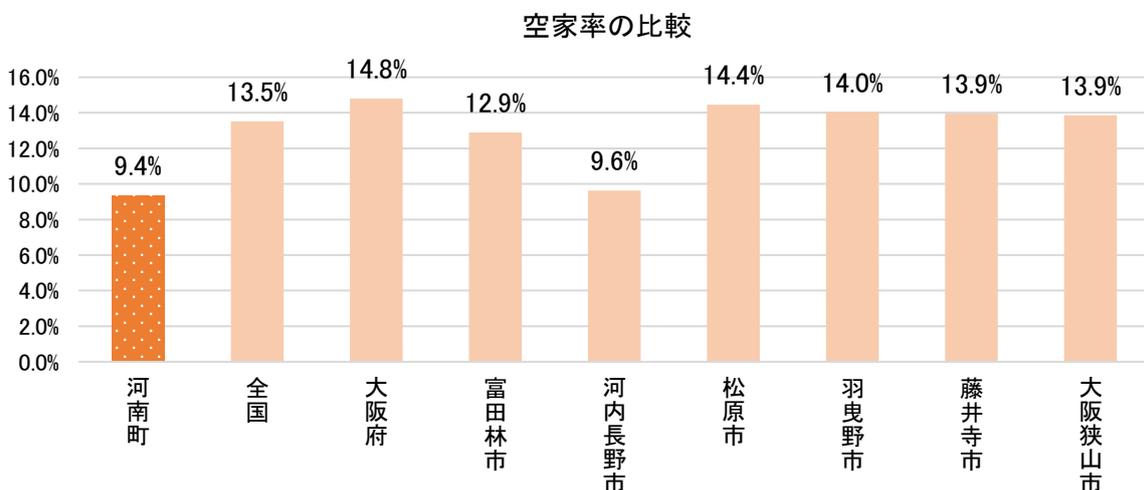


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

② 住宅数及び空家数

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、空家は全国で約 820 万戸（空家率は 13.5%）、大阪府で約 68 万戸（14.8%）となっています。

本町においては、空家は 580 戸、空家率は 9.4%となっており、全国及び大阪府の空家率を下回っています。



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

③ 河南町における住宅数の内訳

平成 25 年住宅・土地統計調査における本町の住宅総数、空家の状況は以下のとおりです。

河南町における住宅数の内訳

(単位：戸)

住宅総数	6,200
居住世帯あり	5,550
居住世帯なし	640
住宅以外で人が居住する建物数	30

同居世帯なし	5,450
同居世帯あり	100

一時現在のみ（一時的な空き家）	50
空家	580
二次的住宅	20
賃貸用の住宅	190
売却用の住宅	20
その他の住宅	340
建築中	30

※同居世帯
1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）を「主世帯」とし、他の世帯を「同居世帯」とす

※住宅・土地統計調査における統計票の数値は、1の位を四捨五入して10の位までを有効数字としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

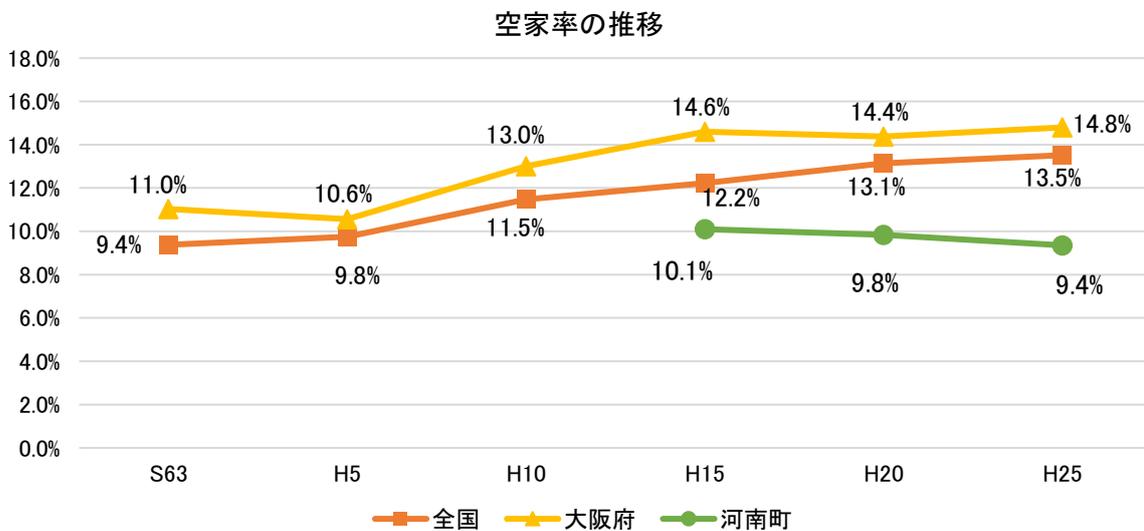
<用語の説明>

二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている家
 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空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、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

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

④ 空家率の推移

本町の空家率の推移を全国及び大阪府と比較すると、昭和 63 年から平成 25 年まで空家率は、全国、大阪府では増加していますが、本町では減少していることがわかります。



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

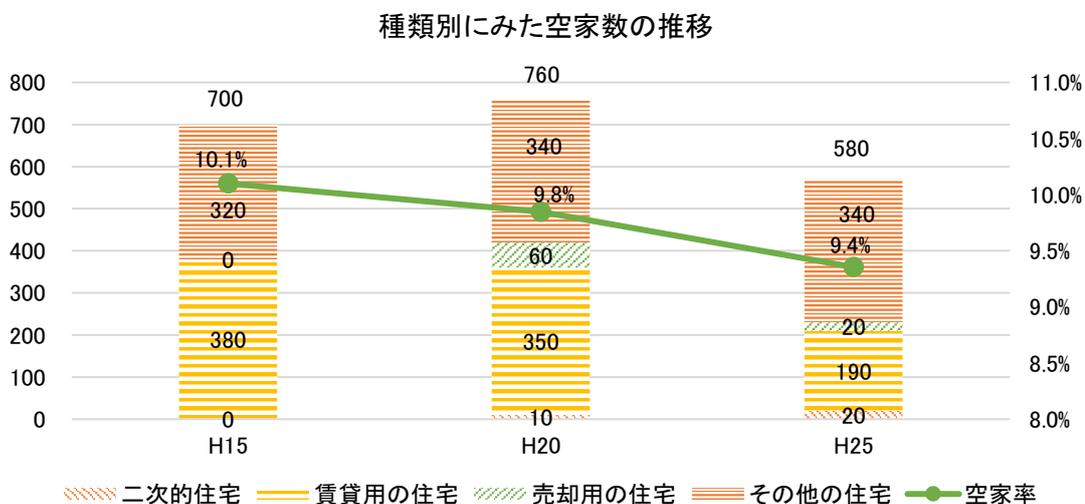
※平成 10 年以前の調査に関しては、市町村についての空家の種類別の集計がありません。

⑤ 空家の種類

本町の空家の総数は平成 15 年から平成 20 年にかけて増加しましたが、平成 20 年から平成 25 年にかけては減少しています。

平成 25 年の空家数は平成 20 年に比べて、「賃貸用住宅、売却用住宅」はそれぞれ減少していますが、「二次的住宅」が増加しています。

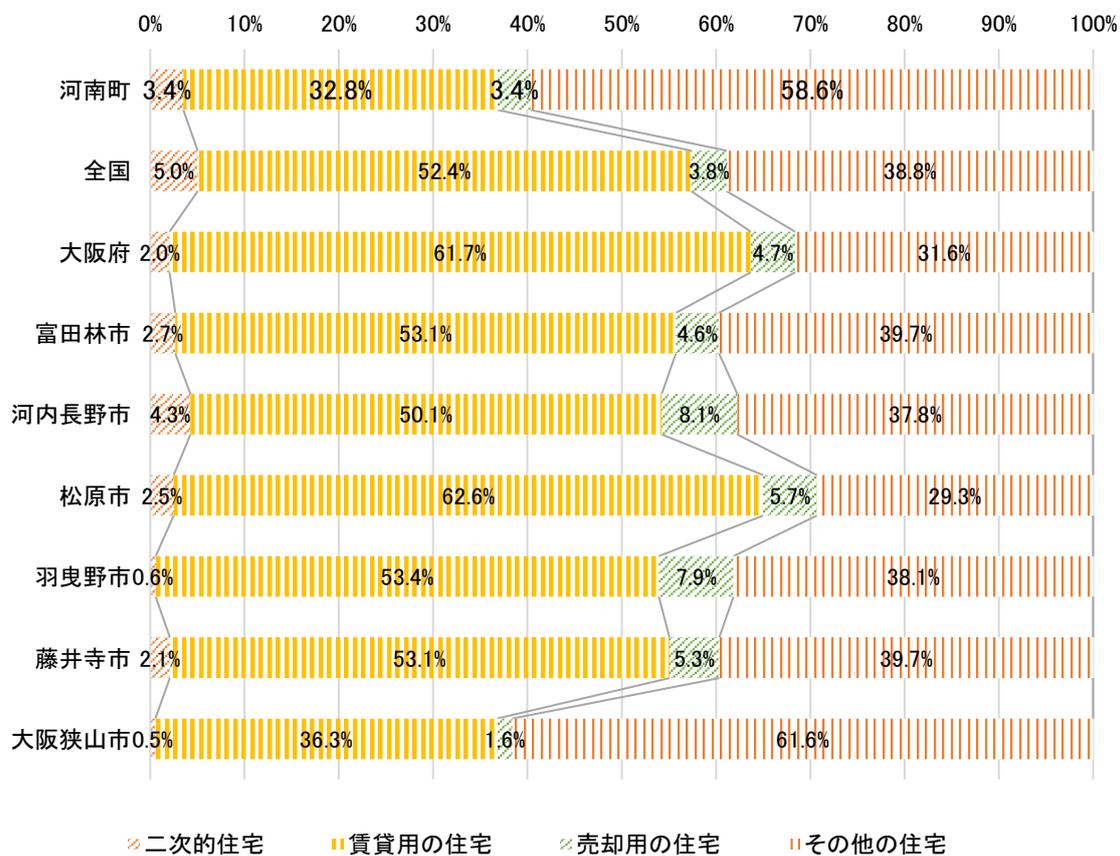
また、平成 25 年住宅・土地統計調査における本町の空家 580 戸の内訳をみると、「その他の住宅」が 340 戸と最も多く、空家全体の約半分を占めており、買い手や借手手を募集しているわけではなく、そのまま放置されている状態の空家の増加が今後懸念されます。



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

本町の空家を種類別にみると、市場に流通していると考えられる賃貸用の住宅と売却用の住宅が全体の36.2%となっており、全国及び大阪府の割合を下回っています。「その他の住宅」は58.6%と全国及び大阪府より高く、南河内地域の自治体の中では大阪狭山市に次いで高い割合になっています。

空家の種類の比較



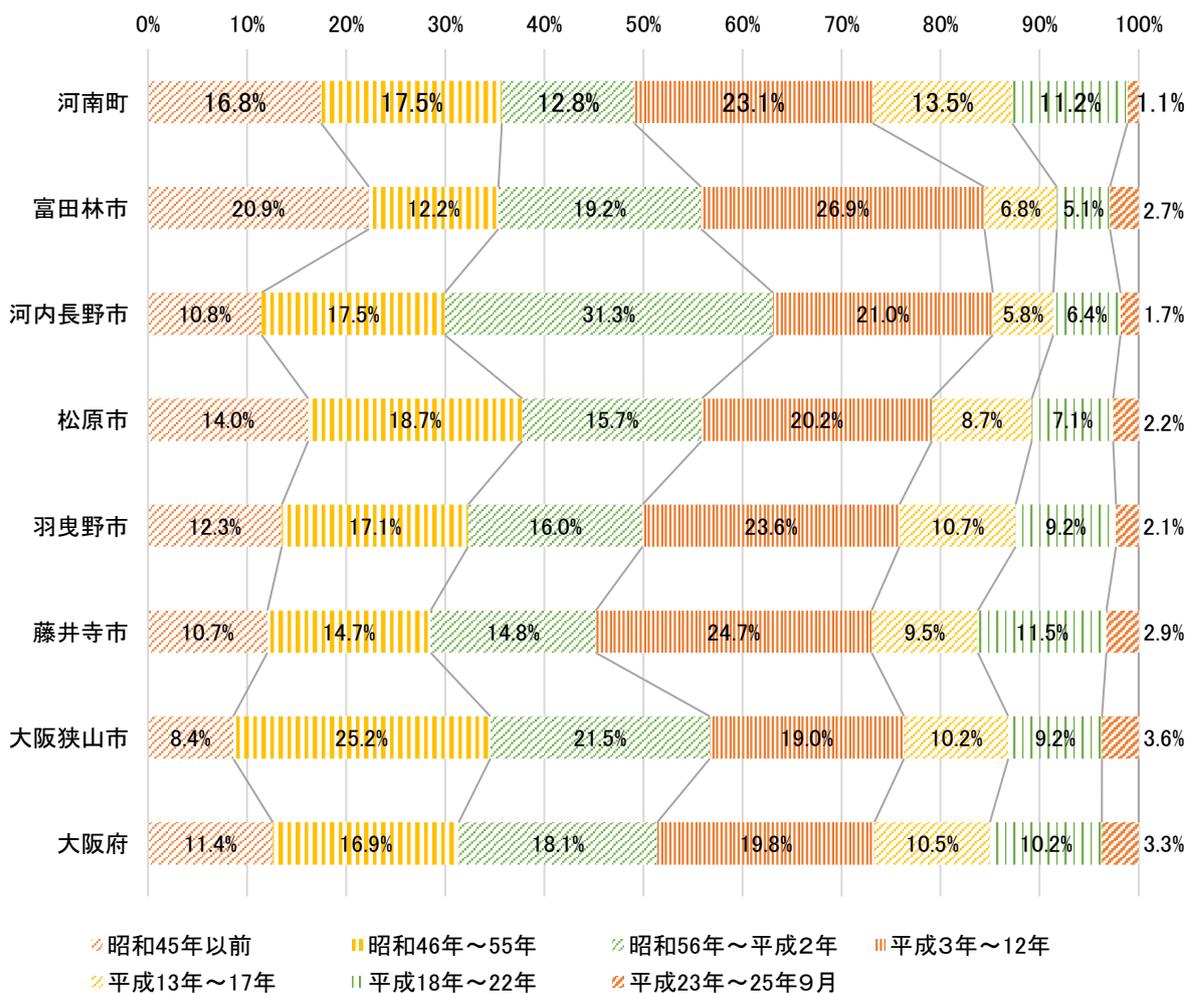
資料：平成25年住宅・土地統計調査

⑥ 建築時期別住宅比率

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、本町で居住世帯のある住宅は 5,550 戸となっています。建築時期が不明の住宅を除く 5,320 戸のうち、平成 2 年以前に建築された住宅は 2,610 戸であり、比率にすると約 50%となっています。昭和 55 年以前に建築された住宅の比率を南河内地域の自治体と比較すると、本町は松原市に次いで高い値となっています。

また、築後 45 年以上となる昭和 45 年以前の住宅は 930 戸、比率は 16.8%で、大阪府の値より高い値となっています。

住宅の建築時期の比較



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

2. 実態調査からみた空家等の現状

(1) 現地外観調査

平成 28 年度に河南町全域を対象に空家の実態調査を実施しました。調査概要及び結果は以下のとおりです。

① 調査概要

調査対象地区	河南町全域
調査対象の建物	水道閉栓、航空写真などから空家と判断した箇所に存在する建物
調査実施期間	平成 28 年 11 月～12 月
調査方法	調査員が、道路上等から外観目視により空家の状況を調査

② 調査結果（概要）

水道閉栓情報や、航空写真などから判断し、空家の現地調査の対象とした 432 件の内、空家と判定されたものは 258 件、空家でないと判定されたもの（調査不能を含む。）は、174 件でした。

■ 現地外観調査の結果

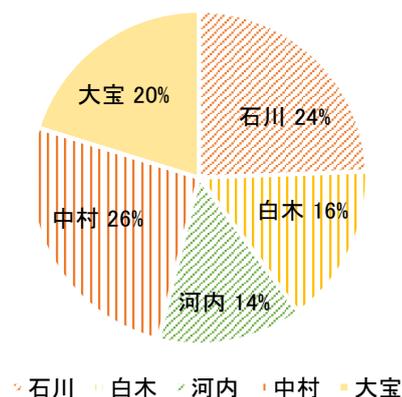
結果	件数		割合
空家	200	258	59.7%
隣人より空家と判明	58		
居住者確認	21	120	27.8%
店舗等営業中	3		
倉庫等使用中	41		
隣人より空家でないと判明	34		
空家でない	21		
更地	51	51	11.8%
調査不能※	3	3	0.7%
合計	432	432	100.0%

※立入禁止（敷地の奥にあり目視不能）、山林化（対象建物に近寄れず、目視も不能）等

■ 地区別の空家数

地区別に空家数をみると、多少の偏りはありますが、全地区に空家が存在する結果となっています。

地区	空家数
石川	63
白木	40
河内	36
中村	67
大宝	52
合計	258



■ 空家の危険性

建物が大きく傾いている空家や、軒、外壁、屋根などの部材が著しく劣化損傷している空家も確認され、倒壊や崩落の危険性があります。

	項目	合計 (件)	割合 (%)
	空家数	258	100
建物の傾斜	傾斜あり (大)	4	1.5
	傾斜あり (小)	11	4.3
	傾斜なし	243	94.2
基礎の状況	損耗あり	0	0.0
	一部損耗あり	8	3.1
	損耗なし	228	88.4
	確認不能	22	8.5
屋根の状況	崩落	12	4.6
	屋根材剥離・穴あり	9	3.5
	老朽化	75	29.1
	損耗なし	154	59.7
	判定不能	8	3.1
外壁の状況	崩落	9	3.5
	穴・下地露出	19	7.3
	ひび割れ等、老朽化	74	28.7
	損耗なし	156	60.5
割れ窓ガラス	影響あり (割れている)	1	0.4
	影響なし (割れている)	22	8.5
	影響なし	235	91.1
屋外施設	脱落・破損	13	5.0
	剥離・腐食	52	20.2
	損耗なし	98	38.0
	設備なし	95	36.8
門・塀の状況	損耗あり	25	9.7
	損耗なし	135	52.3
	門・塀なし	98	38.0
擁壁の状況	変形・倒壊	0	0.0
	老朽化	6	2.3
	問題なし	141	54.7
	擁壁なし	111	43.0

■ 衛生面の状況

ごみ等を放置している空家が確認され、その中でも支障があるものとして、臭気を感知できる空家も確認されています。

	項目	合計 (件)	割合 (%)
		空家数	258
汚水・排水	流出あり・臭気あり	0	0.0
	流出あり・臭気なし	2	0.8
	流出なし	256	99.2
ごみ等の放置	放置あり・支障あり	4	1.6
	放置あり・支障なし	87	33.7
	見受けられない	167	64.7

■ 景観への影響

外観と不調和であり、著しく景観を損なっている状態にある空家が存在し、その中でも、汚物や落書きなどで、外見上、周囲と著しく不調和になっている空家も13件確認されています。

	項目	合計 (件)	割合 (%)
		空家数	258
外観	著しく不調和	13	5.0
	若干不調和	99	38.4
	問題なし	146	56.6
ごみ等	大量放置	4	1.6
	一部散乱	111	43.0
	見受けられない	143	55.4

■ 生活環境への影響

樹木などが道路にせり出し、交通の妨げになっている、あるいは隣地へせり出し、浸食している空家が18件確認されています。また、手入れがされていないために、今後周辺への影響が懸念される空家は多く存在しています。

	項目	合計 (件)	割合 (%)
		空家数	258
樹木・雑草管理状況	現在影響あり	18	7.0
	今後影響あり	177	68.6
	影響なし	63	24.4
獣類・害虫	死骸確認・大量発生	0	0.0
	生息・巣あり	5	1.9
	見受けられない	253	98.1
臭気	臭気あり	1	0.4
	臭気なし	257	99.6

■ 周辺への影響

隣地や公道に接していることから、崩落などの場合には明らかに周辺に影響が及ぶ可能性のある空家が 112 件確認されています。

	項目	合計 (件)	割合 (%)
	空家数	258	100
接道状況	公道に接面	223	86.5
	侵入路・私道あり	29	11.2
	無道路	6	2.3
影響可能性	影響あり	0	0.0
	影響可能性大	112	43.4
	影響可能性小	61	23.6
	影響なし	85	33.0

■ 危険度総合判断

空家の状況を総合的に判定した結果、危険度大（全体的に傾きのあるもの、屋根が陥没、外壁の大部分が腐朽、剥離しているもの）の空家が 7 件確認されています。

	項目	合計 (件)	割合 (%)
	空家数	258	100
危険度総合判定	危険なし	170	65.9
	危険度小	69	26.7
	危険度中	12	4.7
	危険度大	7	2.7

■ 空家例

以下の写真は、他市町村における空家の状態を示したものです。本町においても同様の状態にある空家が数件確認されており、今後、周辺への物理的あるいは、精神的被害が発生する可能性があります。

<p>倒壊のおそれのある空家</p>	<p>屋根が落下した空家</p>
	
<p>密集市街地の空家</p>	<p>雑草等が繁茂した空家</p>
	
<p>まだ活用可能な空家</p>	<p>床下が腐朽した空家</p>
	

資料：H26 国土交通省「空家の現状と問題について」

(2) 所有者アンケート調査

① 調査概要

現地外観調査で、空家と判定された建物 258 件について所有者調査を行い、所有者不明の 33 件を除く 225 件について、以下のとおりアンケート調査を実施しました。

調査対象者	220 件※
調査実施期間	平成 28 年 12 月～平成 29 年 2 月
調査方法	郵送による配布・回収

※同一の所有者が、複数の空家を所有している場合等はアンケート配布件数は 1 通 (件) としたもので、空家数とアンケート数は必ずしも一致しません。

■ 地区別調査件数

地区	石川	白木	河内	中村	大宝	合計
空家数	63	40	36	67	52	258
所有者特定数	52	36	31	55	51	225
所有者不明	11	4	5	12	1	33
アンケート数	49	37	28	54	52	220

■ 配布・回収実績

状況	配布数	回収数	回収率
件数	220	107	48.6%

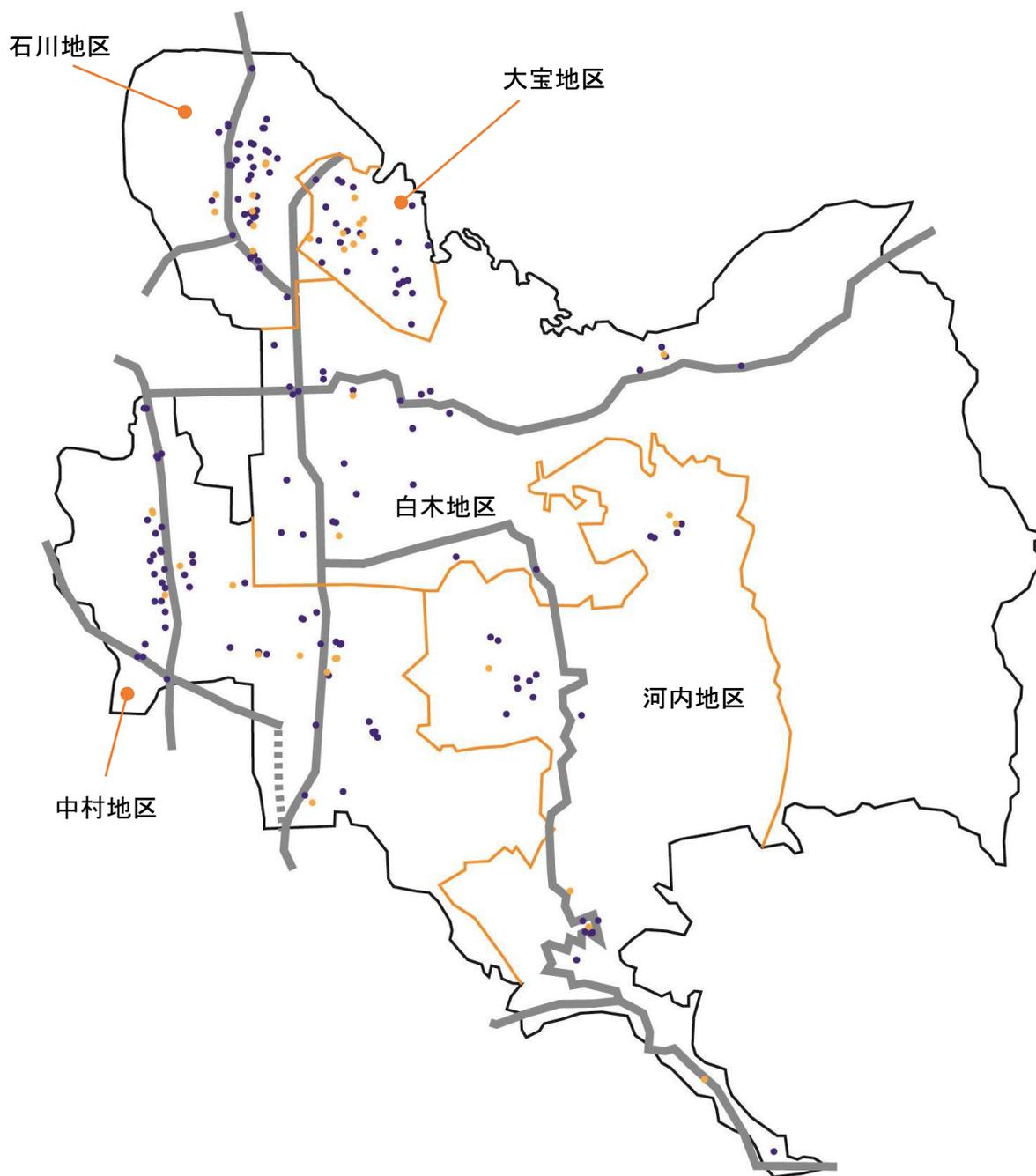
■ アンケート調査結果による空家数

アンケート調査結果を踏まえた空家数は、「空家でない」と回答された 61 件を除く 197 件となりました。

現地調査結果		所有者特定		アンケート		空家等判定	
空家	258	特定	225	回答あり (空家でない)	61	空家でない	61
				回答あり (空家)	39	空家	39
				回答あり (所有者でない)	12	空家 (暫定)	158
				回答なし	102		
				配達不能	11		
隣人より空家		不明	33	未発送	33		

■ 河南町における空家の分布図

アンケート調査結果に基づく空家（197件）の分布図は、以下のとおりです。

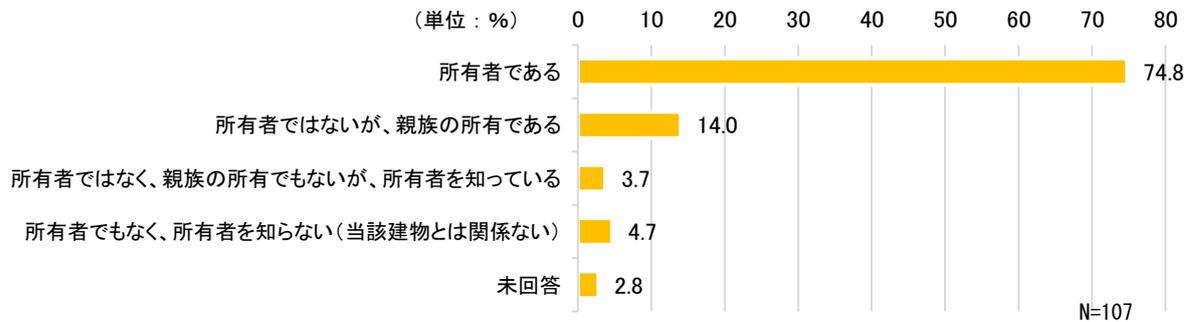


凡例	
● (Yellow)	空家
● (Blue)	空家(暫定)

② 調査結果（概要）

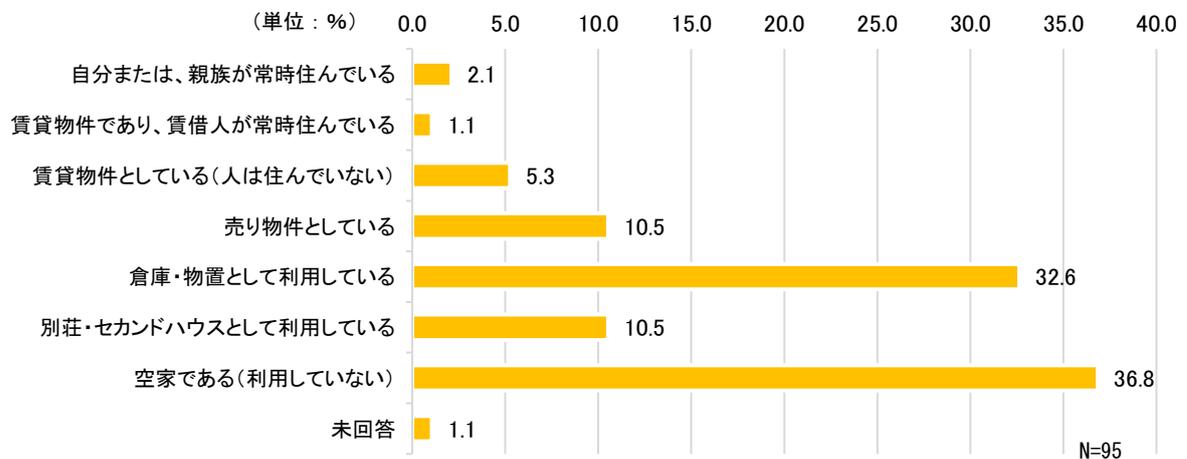
問1 対象建物の所有者

- 対象建物の「所有者である」が最も多く、74.8%を占めています。一方で、「所有者でもなく所有者を知らない（当該建物とは関係ない）」と回答した人が4.7%おり、所有者の所在が不明な建物もみられます。



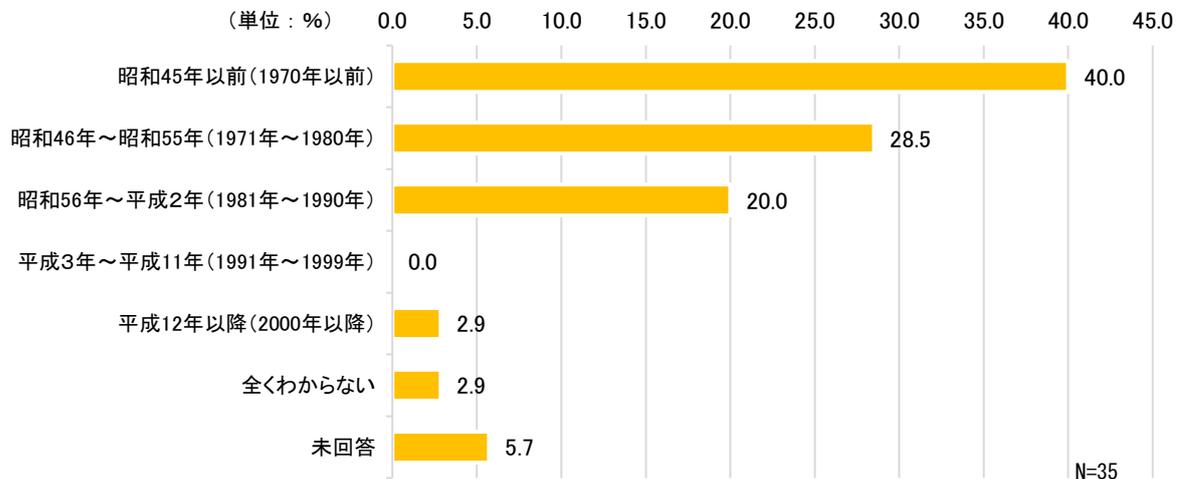
問2 空家の現在の利用状況

- 現在の空家の利用内容は、「空家である（利用していない）」が最も多く、36.8%となっています。一方で「倉庫・物置として利用している」が32.6%、ほか「売り物件としている」「別荘・セカンドハウスとして利用している」などの利用等もみられます。



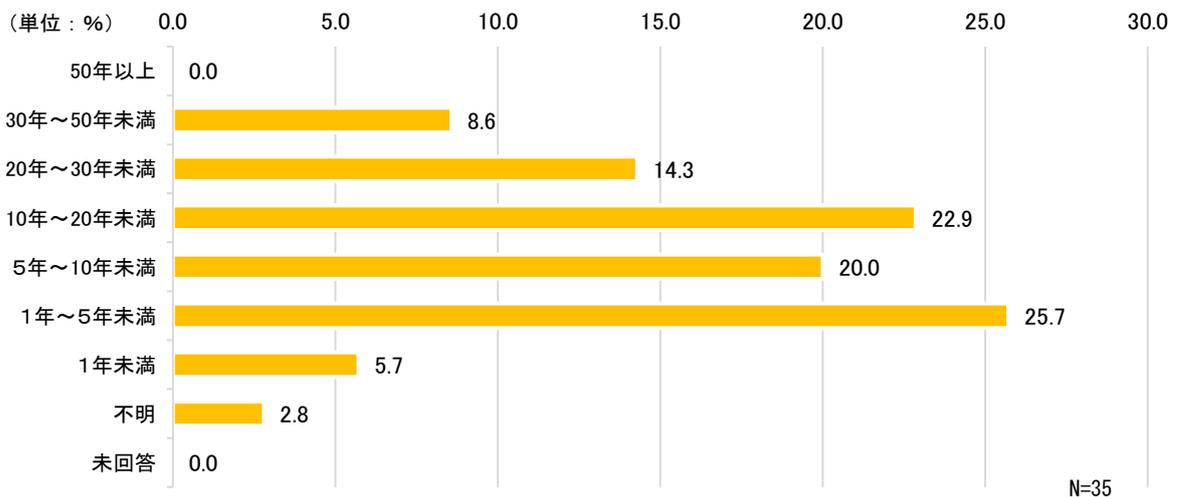
問3 空家の建設時期

- ・以下は、問2で「空家である（利用していない）」と回答した方（35件）に質問しました。
- ・空家の建設時期は「昭和45年以前（1970年以前）」が40.0%と最も多く、次いで「昭和46～55年（1971～1980年）」が28.5%となっており、建築基準法の新耐震基準の施行日前（昭和56年5月31日以前）に建設された空家が多い傾向にあります。



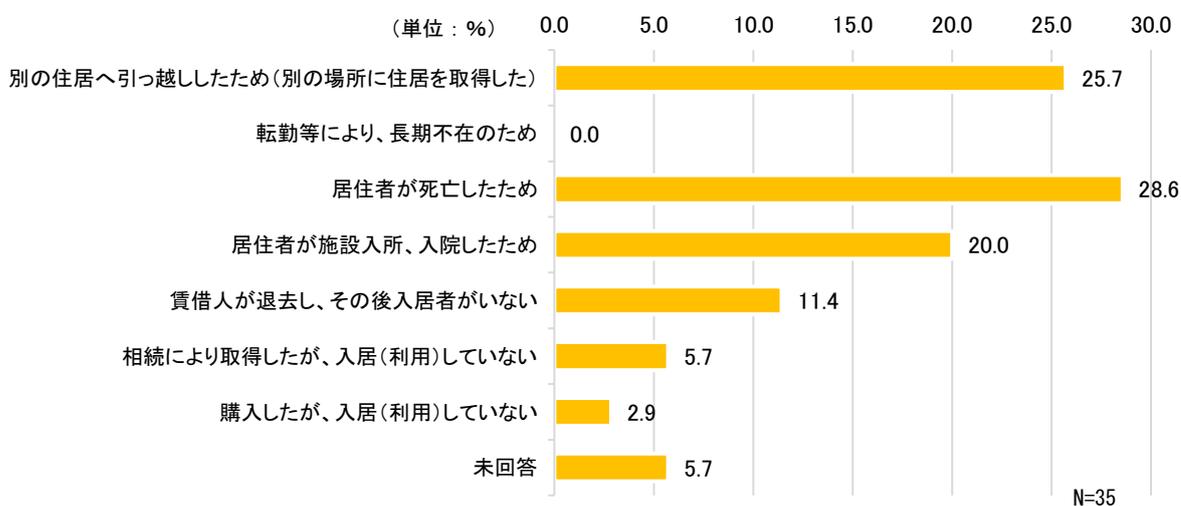
問4 空家を利用しなくなってからの経過年数

- ・空家を利用しなくなってからの経過年数は、比較的最近である「1～5年未満」が25.7%と最も多くなっています。一方で、「10～20年未満」が22.9%、「5～10年未満」が20.0%と、利用しなくなってから長い期間が経過している空家も多くみられます。



問5 空家となった経緯

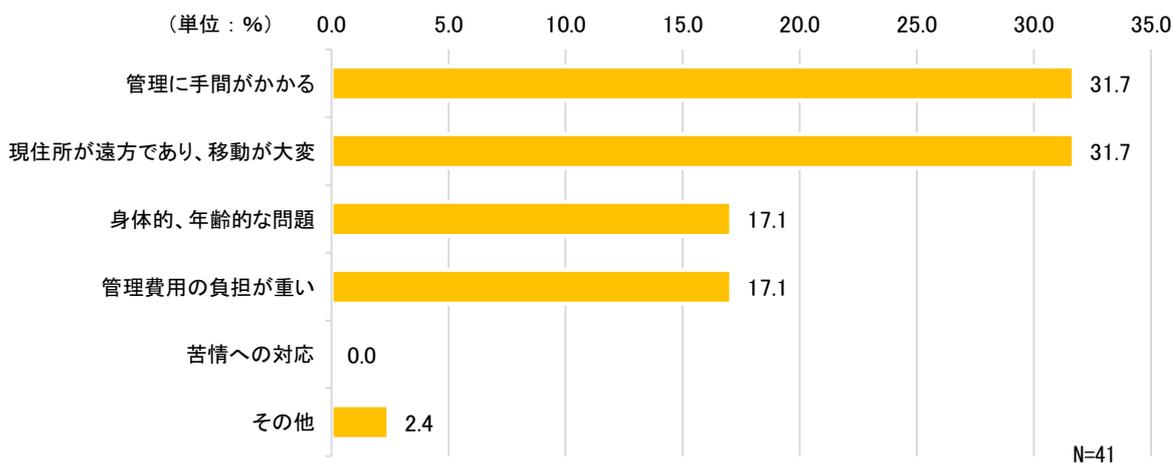
- ・空家となった経緯は、「居住者が死亡したため」が28.6%と最も多く、次いで「別の住居へ引っ越したため（別の場所に住居を取得した）」「居住者が施設入所、入院したため」が多くなっています。



問6 空家の維持管理

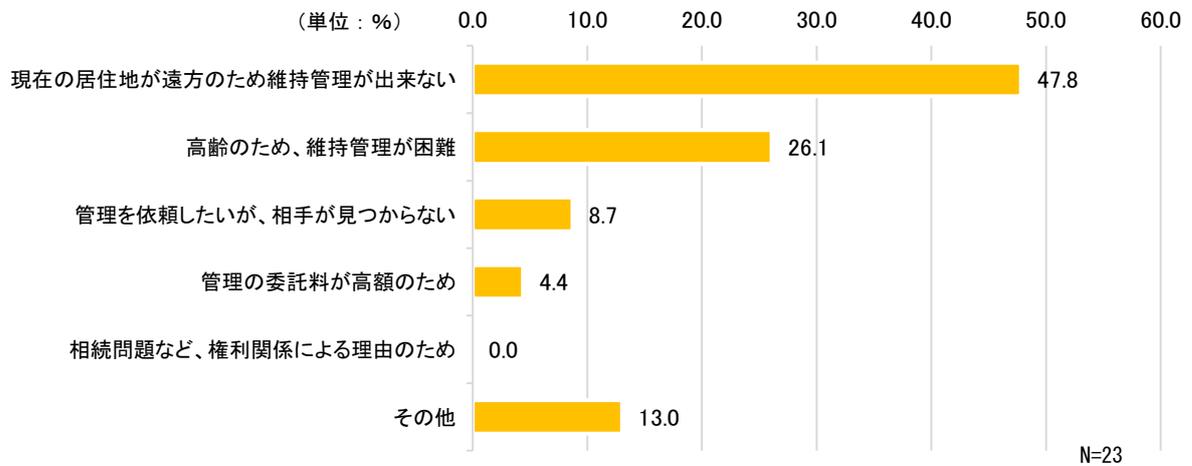
(空家の維持管理に関する困りごと) [複数回答可]

- ・管理するうえでの障がいや課題は、「管理に手間がかかる」「現住所が遠方であり、移動が大変」が31.7%と最も多くなっています。その他にも「身体的、年齢的な問題」「管理費用の負担が重い」など、空家の維持管理に関して多岐にわたる問題を抱えています。



(空家を維持管理できない理由) [複数回答可]

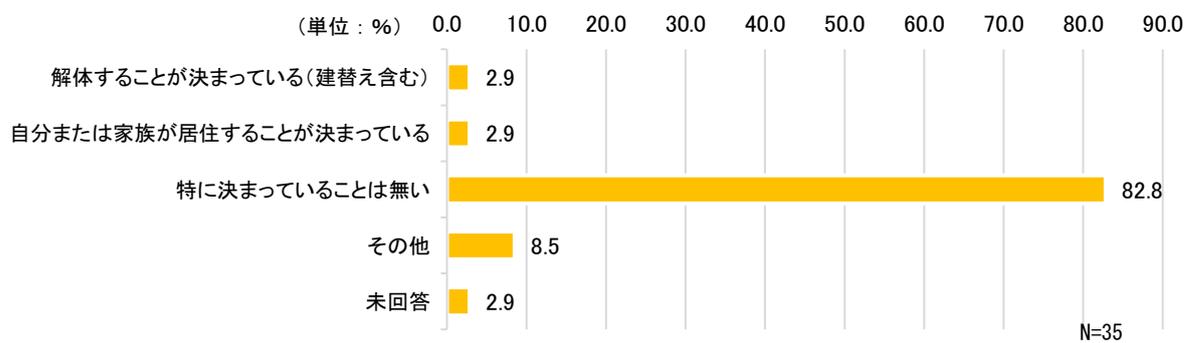
- ・空家を管理できない理由は、「現在の居住地が遠方のため維持管理ができない」が 47.8%と最も多くなっています。



問7 空家の今後の活用等

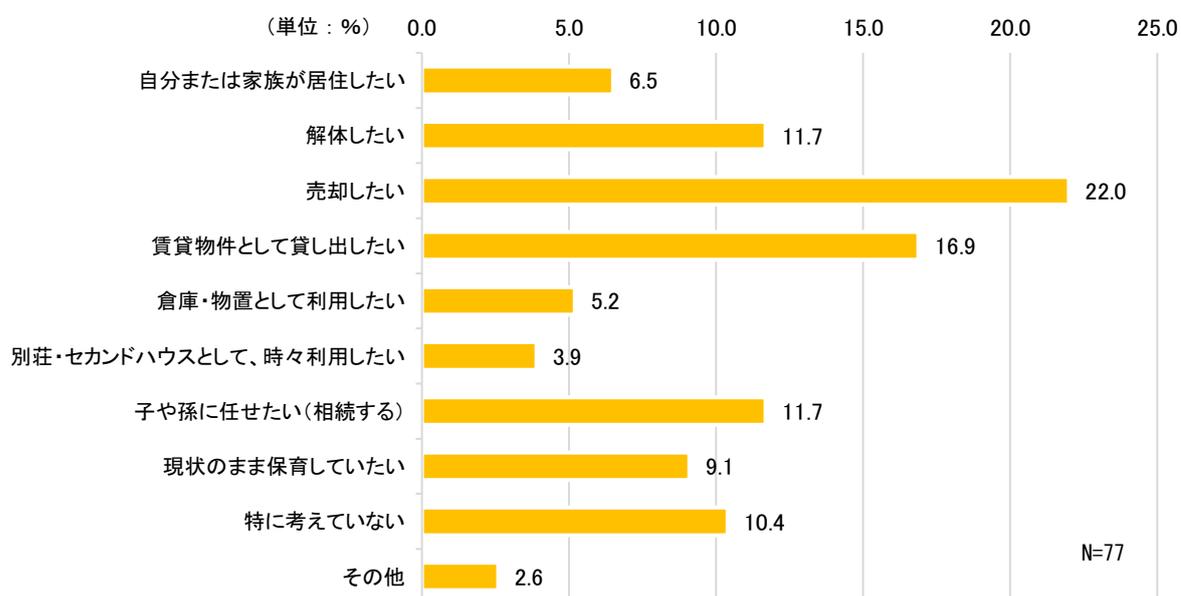
(空家の今後の活用等で決まっていること)

- ・空家の今後の活用等は、「特に決まっていることは無い」が 82.8%と最も多くなっており、目的も特になく、ただ空家を所有している人が多いと推測されます。



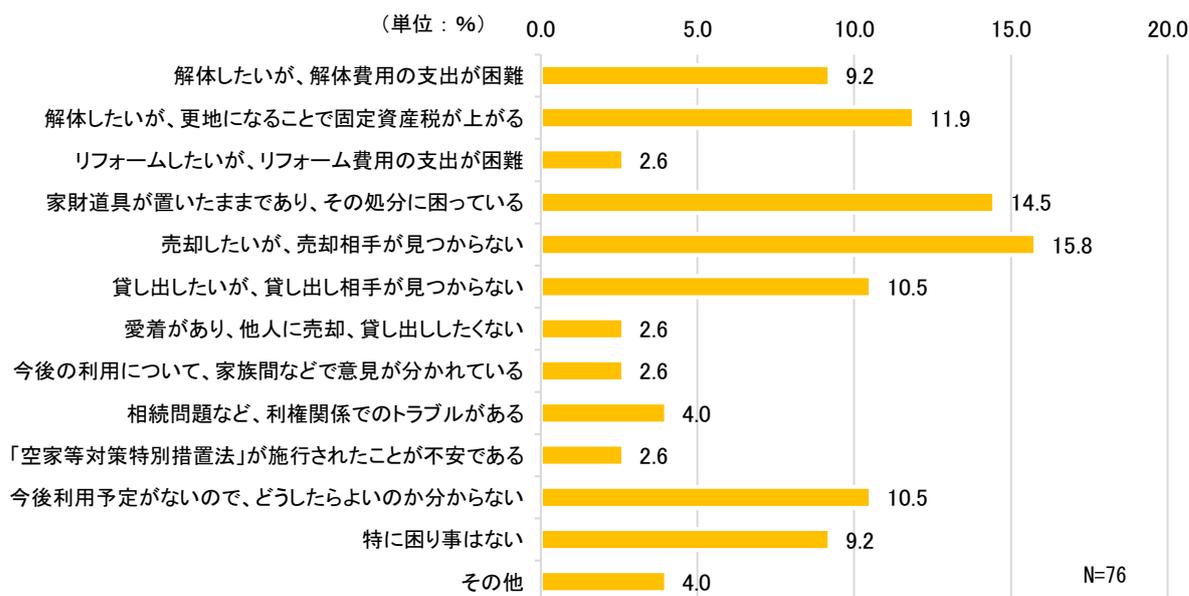
(空家の今後の活用等の意向) [複数回答可]

- ・空家の今後の活用等の意向は、「売却したい」が22.0%と最も多く、次いで「貸出物件として貸し出したい」が16.9%となっており、空家の活用意向がみられます。



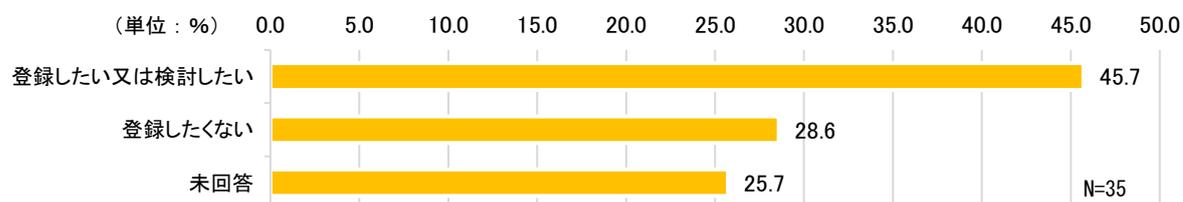
(空家の今後の活用等に関する困りごと) [複数回答可]

- ・活用する上での障がいや課題は、「売却したいが、売却相手が見つからない」が15.8%、「家財道具が置いたままであり、その処分に困っている」が14.5%と多くなっています。その他にも「解体すると固定資産税が上がる」「貸し出し相手が見つからない」「利用予定がないので、どうしたらよいか分からない」など、空家の維持管理同様、活用等に関して多岐にわたる問題を抱えています。



問8 町で空家バンク制度を創設した場合の登録希望の有無

- ・空家バンクへの登録希望は「登録したい又は検討したい」が45.7%である一方で、「登録したくない」が28.6%となっています。



その他自由意見

問6 建物の維持管理について

(維持管理に関する困りごと)

- ・維持管理をお願いしていた人が亡くなった。
- ・近所に枯れ葉が落ちる。

(維持管理ができない理由)

- ・現在は出来る範囲で維持管理を行っているが、将来的にはどうなるか心配している。

問7 建物の利活用について

(利活用の意向)

- ・子どもが使うかもしれないと考えている。
- ・建て替えて賃貸を検討している。

(利活用に関する困りごと)

- ・底地が借地であり、解体したいと考えているが、私の一存では決められない。

問8 空家バンクへの登録について

(登録したくない理由)

- ・「空家バンク制度」そのものがよく分からない。(登録した際のメリット、デメリットなど)
- ・所有者が認知症なため本人の意思で売却ができないが、固定資産税などの支払いもあるため、どうにかしたいと考えている。
- ・残存家具等の整理に時間がかかる。
- ・古い建物であるため、貸し出すのは難しいと思う。

○ その他利活用・管理に関する自由意見

- ・残存家具を整理し、解体したいと思っているが、「遠方である」「仕事が忙しい」「費用面に不安がある」ことから、行動できていない。残存家具の処理から解体までを一任できる業者を教えてほしい。

3. 河南町における空家等の課題

(1) 統計資料からみた課題

- ① 放置されている空家の増加が推測される。
 - ・全国及び大阪府平均と比べ、空家率は低く、減少傾向にあるが、空家の内訳をみると、その他の空家が微増し、賃貸用の空家は減少していることから、買い手や借手を募集しているわけではなく、そのまま放置されている状態の空家の増加が懸念されます。
- ② 今後も空家の増加が推測される。
 - ・今後も人口が減少していくことが推計されるなか、単身世帯、高齢者夫婦世帯数の増加が見られることから、将来的な空家の発生が予測されます。

(2) 現地外観調査からみた課題

- ① 危険度の高い空家が、少数であるが存在する。
 - ・建物が大きく傾いている空家がみられ、また軒、外壁、屋根の部材が著しく損傷している空家も確認され、倒壊や崩落の危険性があります。
- ② 衛生、景観、近隣の生活環境への悪影響がみられる。
 - ・ごみの不法投棄や、外観不調和、雑草及び樹木の手入れがないなど、管理が不適切で周辺的生活環境等に悪影響を与えている空家が確認されています。

(3) 所有者アンケート調査からみた課題

- ① 所有者、管理者が見つからない、利活用が困難な空家がみられる。
 - ・所有者調査で「所有者が確定できない」が258件中33件、アンケート調査で「配達不能」が220件中13件あり、また「所有者でもなく、所有者を知らない」「誰も管理していない」というアンケートの回答がみられることから、所有者等が見つからず、対応が困難な空家があります。
 - ・建築年時が新耐震基準の施行前の「昭和55年以前」の空家が68.5%、空家となつてからの経過年数が「20年以上」の空き家が22.9%（いずれも回答数35件中）など、耐震性や老朽化により利活用が困難な空家があります。
- ② 空家所有者は空家に対して多岐に渡る問題を抱えている。
 - ・管理をする上での障がいや課題は「管理に手間がかかる」「遠方で管理が大変」「身体的、年齢的な問題」「管理費用の負担が重い」がみられます。
 - ・今後の空家の活用については、「特に決まっていない」が82.8%（回答数35件中）と多い一方で、「売却したい」「賃貸物件として貸し出したい」といった活用意向もみられます。
 - ・反面、空家の利活用に関する困りごととして、「売却したい、貸し出したいが、その相手が見つからない」「今後利用予定がないので、どうしたらよいか分からない」「残存家具の処分」「解体費の負担」「固定資産税が上がる」などの意見がみられます。

第2章 空家等対策計画の基本的事項

1. 空家等の種類と計画対象

(1) 空家等の定義と種類

空家法では、「空家等」、「特定空家等」とは次のように定義されています。

定義
第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

※空家法に規定する空家等は、建築物（全体）の使用がなされていないこと（全室空室であること）が常態であるものとされており、マンションやアパート、長屋住宅における空室は、空家法に規定する空家等に該当しません。

(2) 計画の対象とする空家等

本計画で対象とする空家等は、住宅のみだけでなく、店舗、事務所、建築物に附属する工作物（倉庫などの用途）も含めた空家法第2条第1項の「空家等」を対象とします。

用途・種類	計画における対象
住宅	
戸建て	対象とする
長屋等（共同住宅）	対象とする（ただし、全室空室であるもの）
店舗・事務所等	対象とする
建築物に附属する工作物	対象とする
空家敷地	対象とする
公共施設	対象としない

2. 計画の対象とする地区

平成28年度に実施した河南町空家等実態調査（概要は、本計画11～23頁参照）の結果、地区ごとに多少の偏りはあるものの、町全域に空家が分布していることから、河南町全域を本計画策の対象地区とします。

第3章 空家等対策に関する基本方針

1. 空家等対策の基本的な考え方

空家法、環境条例には、所有者等の責務が次のように規定されています。

空家等の所有者等の責務（空家法）

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。

空き地等の管理（環境条例）

第16条 空き地及び空き家の所有者、占有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、当該空き地又は空き家の敷地に繁茂した植木、草木の管理を行い、及び枯草等を除去するとともに、ごみの不法投棄、犯罪、災害、病虫害の発生及び交通への支障等を誘発する状態にならないよう適正に維持管理しなければならない。

また、空家法には、市町村の責務が次のように規定されています。

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。

空家等は個人の財産であるため、空家等の所有者等が自らの責任により、その適切な維持・管理に努めることが空家等対策の大前提となります。

しかし、空家等の所有者等の経済的な事情や管理意識の低下・希薄化等により、空家等の維持・管理が十分に行われず、そのまま放置されてしまうことがあります。その結果、隣家等の相隣環境の阻害にはじまり、次第に周辺の広い範囲の住環境に大きな影響を及ぼすこともあります。

このような場合に備えて、住民に最も身近な行政主体である本町も、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から所有者等による空家等の有効活用を促進する一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については、各法令に照らし合わせながら関係機関と連携しつつ、所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施していくこととします。

2. 空家等対策の基本方針

本町における空家等の現状と課題、空家等対策の基本的な考え方を基に、以下のとおり基本方針を定め、空家等対策を推進します。

(1) 空家等の発生抑制と適切な維持管理の促進

空家等は、適切に維持管理されるものとそのまま放置されるものとの、その後の利活用の可能性に大きな違いが生じます。

本町では、空家等の発生の初期段階から所有者等や住民に対して、空家等がもたらす社会的な悪影響について認識してもらうよう、空家等の予防や管理責任に関する情報の発信や様々な相談に対応できる体制を構築することにより、空家等の発生抑制と適切な維持管理を促進します。

(2) 空家等の流通と利活用の促進

比較的新しく適正に維持管理されている空家等については、中古住宅市場で流通させること、あるいは、他用途へ転用して地域のまちづくり等に活かすことが有効です。また、老朽化しており、耐震性に課題のある空家等については、除却を促進し、跡地活用を促進することで住宅ストックの代謝を進めることができます。

本町では、空家等の利活用の方法で悩んでいる所有者等に対して有効な流通、利活用に関する施策を講じ、あるいは、これらに関する諸制度の紹介を行っていきます。また、耐震性の課題等、流通、利活用を阻害している要因に対して所要の対策を講じ、これらにより、空家等の流通と利活用を促進します。

(3) 管理不適切な空家等への対応と特定空家等への措置

長期にわたって不適切な管理のまま放置され、現に周辺的生活環境に悪影響を与えている空家等は近隣住民にとって、生活環境に支障を及ぼすだけでなく、場合によっては倒壊等著しく保安上危険性のある存在となっています。

本町では、管理が不適切な放置状態の空家等の所有者等に対して適正な管理、あるいは除却について助言・指導し、特定空家等と認められるものについては、各種法令に基づいて必要な措置を講じていきます。

第4章 空家等対策の主な取り組み

1. 空家等の発生抑制と適切な維持管理の促進

本町における空家等の数は、統計上全国及び大阪府と比較すると比較的少ない状況にありますが、新たに空家等を発生させないように所有者等に対して啓発していくことが重要です。

また、やむを得ず空家等となってしまった場合でも、適切な管理が行われることで、中古住宅市場への流通や利活用などが可能となるため、適切な管理を促すための施策をとることが必要です。

(1) 所有者等への周知・啓発

町の広報紙やホームページなどで、空家等の発生予防の重要性、適切に管理されていない空家等が引き起こす問題、空家等を放置すると固定資産税の住宅用地特例の適用対象から除外され、税額が大幅に増える場合があること、空家等の活用方法、相談先などの様々な情報を分かりやすく情報発信します。

また、転出時や固定資産税納税通知書の発送時をとらえ、空家等関連情報についてのリーフレットの配付、納税通知書への印字等による啓発を実施していきます。

情報発信事項（例）

①空家の発生予防

- ・登記の確認／次期所有者の早期決定／共有名義の注意など

②空家の適正管理

- ・売却／賃貸／利活用／庭木のせん定・伐採／建物の管理／除草など

③その他、管理責任など

- ・相談窓口／建物改修・修繕・解体／法律／債務など

(2) 空家等に関する相談窓口の紹介

空家等の所有者等が抱える様々な悩みに対しては、庁内で相談窓口を一元化して対応を図ります。また、民間団体や行政などの公的団体等からなる「大阪の住まい活性化フォーラム（本計画 41 頁参照）」が設置する「空き家・住まいの相談窓口」と連携し、専門家等を紹介していきます。

(3) 空家等の適正管理の促進

所有者等が遠方に居住していたり、高齢のため空家等の管理ができない場合などは、必要に応じて社会福祉法人河南町社会福祉協議会（高年者人材センター）等の事業者等を紹介し、草木の伐採等、所有者等による適正管理を促進します。

(4) 空家等相談会、セミナーの開催

宅地建物取引業協会や大阪の住まい活性化フォーラム等と連携しながら、空家等に関する相談会やセミナーの開催を行っていきます。

2. 空家等の流通と利活用の促進

空家に関して所有者アンケート調査（本計画 16～23 頁参照）を実施したところ、「売却したい」「貸し出したい」「解体したい」との意見がみられることから、空家等の流通と利活用を促すための支援が必要です。

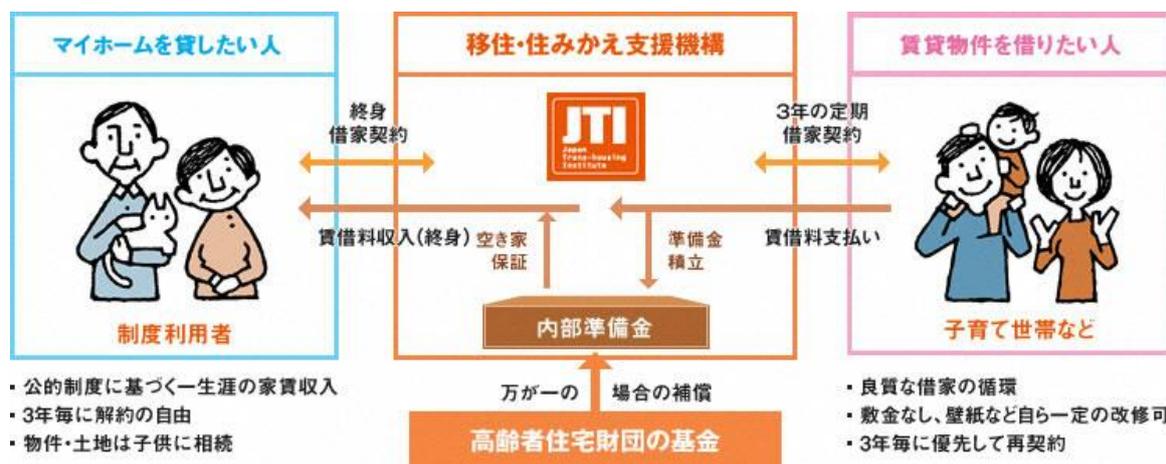
（1）空家バンク制度の創設

空家等の所有者等と利用希望者のマッチングを促進するため、空家バンク制度の創設に向け取り組みます。

また、登録された空家情報をより多くの利用希望者に情報発信し、空家等の活用提案や空家等所有者等が抱える相談ごとへのアドバイスができるよう「大阪版・空家バンク」等への登録も積極的に検討します。

（2）マイホーム借り上げ制度の活用促進

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）が実施する「マイホーム借上制度」の活用促進のため、制度の周知と体制整備に取り組みます。



（3）他の用途への活用の促進

空家等の利活用は、中古住宅としての売却・賃貸などの再利用だけでなく、他の用途に転用して地域のまちづくり等に活用することも望めます。

近年、観光客の誘引や地域の活性化といった面から、昔ながらの古民家や農家用住宅等に付加価値を設け再生させるといった取り組みが行われつつあり、これに対応するように各種法令や制度が制定あるいは改正されつつあります。

本町では、国や大阪府の動向に注視し、大阪住まいの活性化フォーラム等とも連携して、これらの情報の周知に努めるとともに、民間主導による地域のまちづくりが図れるよう、空家等の利活用を促進していきます。

(4) 跡地活用の誘導と除却補助制度の検討

管理不全状態が続き、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が有効な対策のひとつであり、住宅ストックの代謝を適切に進めるという観点からも、更新時期にきている空家等の除却は次の土地利用へとつながっていく有効な施策といえます。このようなことから空家等の除却を促進し、民間開発等による跡地活用を誘導していきます。

また、除却促進策として、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、公的補助制度の創設を検討します。

(5) 耐震性確保の促進

統計調査や空家に関するアンケート調査の結果、新耐震基準の施行日前（昭和 56 年 5 月 31 日以前）に建築された空家が多い状況が伺えます。

本町においては、現に居住する住宅等の耐震性向上支援策として以下の補助制度を設け、耐震診断・改修の促進を図っています。

空家等を市場で流通させ、あるいは利活用していくためには、耐震性を確保していることが重要となってくるため、これらの補助制度の要件から「居住要件」を除外し、空家となっている住宅についても補助対象となるよう制度改正を検討します。

■ 耐震性向上支援策

- ・ 河南町既存民間建築物耐震診断補助金
- ・ 河南町木造住宅耐震改修設計補助金
- ・ 河南町木造住宅耐震改修補助金

3. 管理不適切な空家等への対応と特定空家等への措置

空家等実態調査（本計画 11～23 頁参照）の結果から分かるように、現に「倒壊等著しく保安上危険性のある空家」「周辺への生活環境に支障を及ぼす空家」がみられます。これらに対しては、所有者等による自主的な改善を促すことと各種法令に基づく措置を講じていくことが必要です。

(1) 管理不適切な空家等への対応

① 所有者等への助言、指導

空家等の所有者等、住民、地域で解決が困難な空家等に関しては、町職員が現地に赴き、敷地外から目視による現地確認を行います。

空家等の現地確認によって、適切な管理が行われていないと判断した場合、町は登記簿情報や納税者情報等から空家等の所有者等を調査し、これに対して空家等の適切な管理を促す助言や指導を行います（空家法第9条、第10条、第12条）。

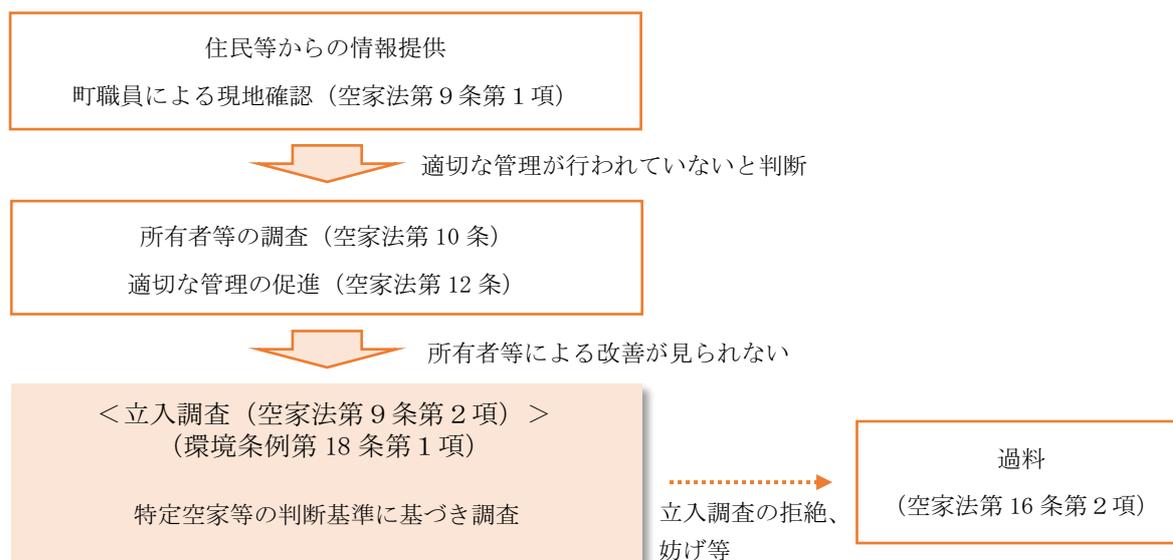
② 立入調査の実施

所有者等による改善が見られない場合、空家法第9条第2項、環境条例第18条第1項に基づき、「特定空家等の判断基準」（本計画 34 頁参照）を基に立入調査を実施します。

この調査をする場合は、その5日前までに当該空家等の所有者等に対してその旨を通知します（空家法第9条第3項）。

また、この調査を行う職員又は委任を受けた者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があれば提示します（空家法第9条第4項、環境条例第18条第2項）。

なお、空家法第16条第2項により、立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合は、20万円以下の過料に処されることがあります。



③ 他の法令等に基づく諸制度の活用

適切な管理が行われていない空家等に対する対応は空家法に限定されず、他の法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合があります。

各法令により、目的、講じ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、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択していきます。

■ 空家等対策に係る関連施策等

建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置 (建築基準法 第10条)
<ul style="list-style-type: none">・ 特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険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、当該措置がとられなかった場合で特に必要と認めるときは命令できる。・ 特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令できる。・ 特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は除却等の代執行ができる。
道路法に基づく禁止行為等に対する措置 (道路法 第43条、第44条、第71条第1項・第3項)
<ul style="list-style-type: none">・ 道路に関する禁止行為・ 沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務・ 道路管理者等の監督処分
消防法令に基づく火災の予防のための措置 (消防法 第3条、第5条及び第5条の3、第9条)
<ul style="list-style-type: none">・ 消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。また、消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。・ 空地及び空家の所有者等に空家への侵入防止、屋外の燃焼のおそれのあるものの除去等を指導できる。
災害対策基本法による応急公用負担等 (災害対策基本法 第64条)
<ul style="list-style-type: none">・ 市町村長は、災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。
災害救助法に基づく救助（災害救助法の適用を受けた場合） (災害救助法 第4条第10号、災害救助法施行令第2条第2号)
<ul style="list-style-type: none">・ 災害に基づく救助として、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。

資料：H28 国土交通省・総務省「空家等対策に係る関連施策等」

(2) 特定空家等への措置

① 特定空家等の判断基準

特定空家等は、空家法第2条第2項に次のように規定されています。

定義
<p>第2条</p> <p>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。</p>

また、国が示した「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）（以下「国ガイドライン」という。）においては、特定空家等であるか否かの判断に際して参考となる項目が記載されています。

■ 特定空家等であるか否かの判断に際して参考となる項目

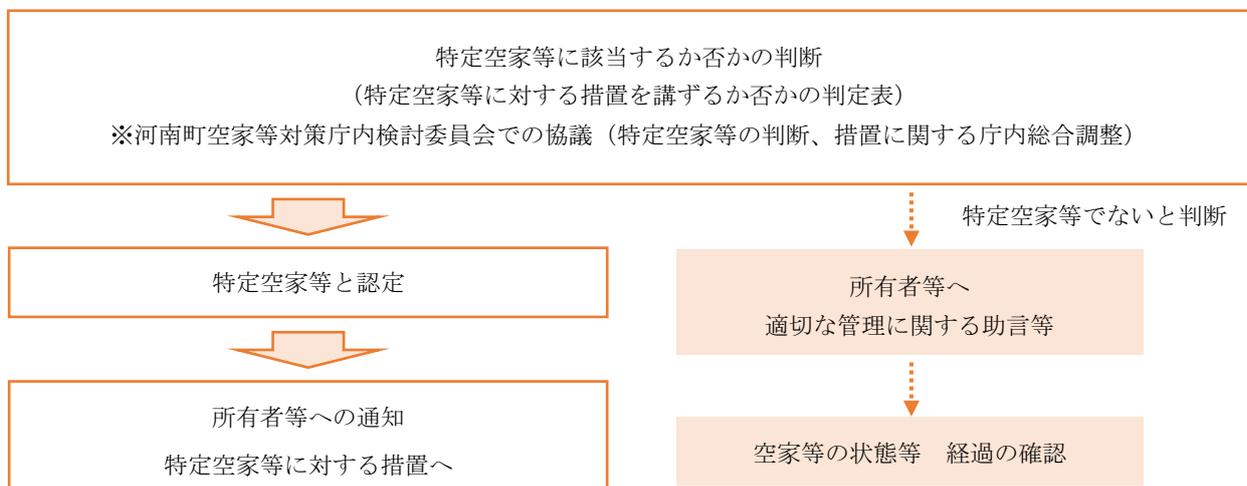
①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	<p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。</p> <p>(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。</p> <p>イ 建築物の著しい傾斜</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。 等 <p>ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 等 <p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・看板、給湯設備等が転倒している。 ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 等 <p>2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 等
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	<p>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 等 <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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影響を及ぼしている。 ・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影響を及ぼしている。 等

<p>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</p>	<p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・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。 等 <p>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等
<p>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</p>	<p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 等 <p>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 等 <p>(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。</p> <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。 等

資料：「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]

判断基準については、国ガイドライン及び大阪府から技術的助言として示されている「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」に準拠し、「特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表」（資料編 9 頁参照）を用いることとします。また、判断に際しては河南町空家等対策庁内検討委員会において関係課の意見を踏まえるなど、総合的に判断します。

※判断基準については、今後の実施状況等を踏まえ、随時、内容の更新・修正等、改良を加えていきます。



② 特定空家等への措置

(i) 助言又は指導（空家法第 14 条第 1 項）

空家等の管理は、所有者等において適切に行われるべきであることから、所有者等自らの意思による改善がされるよう、助言又は指導を行います。

(ii) 勧告（空家法第 14 条第 2 項）

繰り返し助言又は指導を行ったものの、なお改善されないと認められるときは、その所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、勧告を行います。

また、勧告された場合は地方税法に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

固定資産税等の住宅用地特例の適用について

特定空家等の敷地が地方税法第 349 条の 3 の 2 の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例を受けている場合にあっては、勧告を行うことにより、当該敷地について特例の対象から除外されることになります。

なお、特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認められるときは、再度、当該特例の対象となります。

勧告を行った場合は、その旨を固定資産税担当部署に連絡します。なお、1 月 1 日までに勧告したものが、翌年度から住宅用地特例の対象から除外されます。

■ 固定資産税等の住宅用地特例（住戸一戸あたり）

区分		固定資産税課税標準額
小規模住宅用地	200 m ² 以下	評価額×1/6
一般住宅用地	200 m ² を超える分	評価額×1/3
住宅用地でない宅地		特例なし

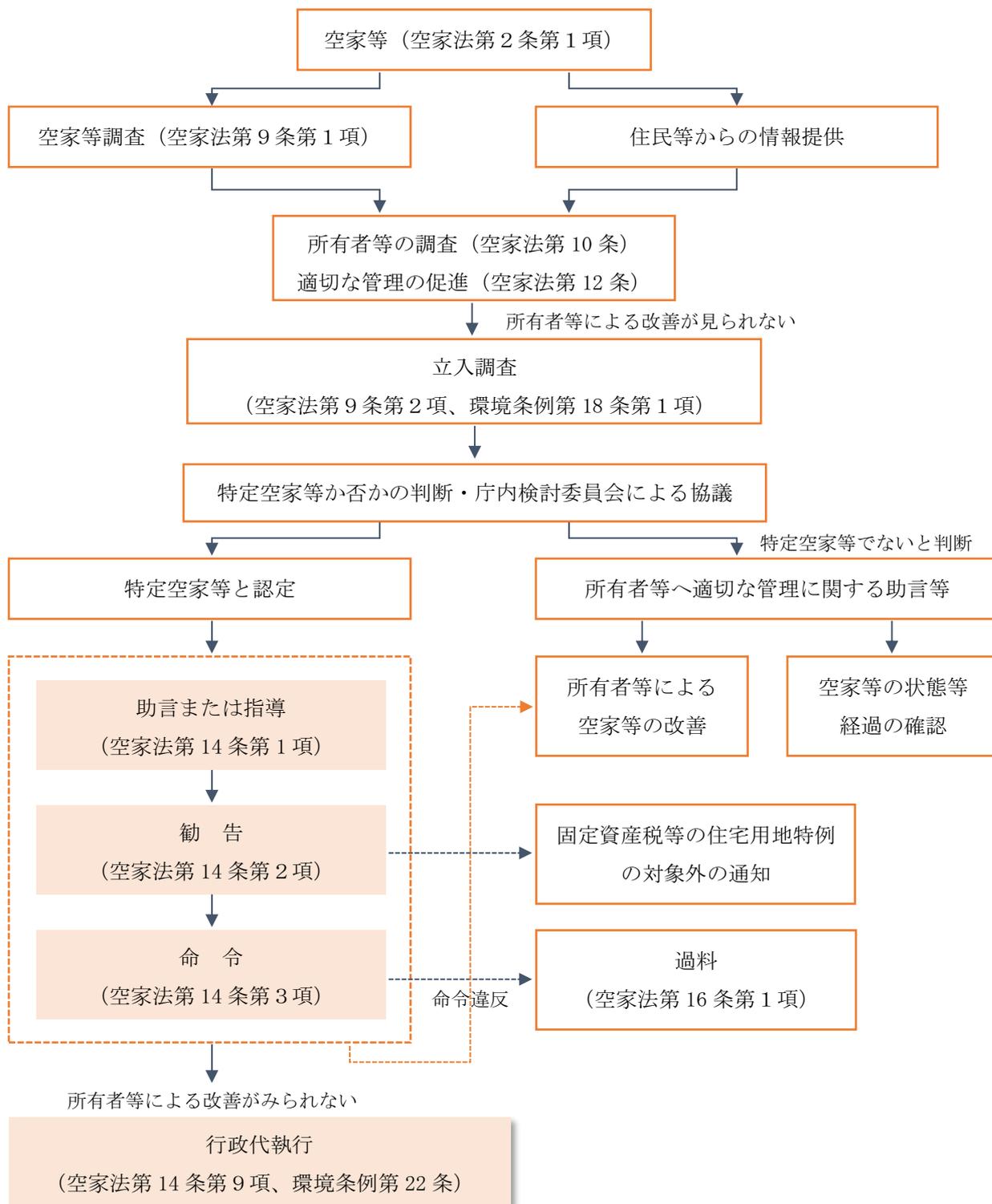
(iii) 命令（空家法第 14 条第 3 項）

正当な理由がなく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られるときは、相当の猶予期限を付けて、勧告に係る措置をとることを命じます。

(iv) 代執行（空家法第 14 条第 9 項）

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、履行したとしても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

■ 管理不適切な空家等に対する措置内容とその流れ



第5章 空家等対策の推進にあたって

1. 空家等調査の実施

(1) 継続的な空家等情報の把握

本町においては、以下の方法で町内の空家等の状況を継続的に把握するための調査を行います。

■ 空家等の把握のための調査

① 住宅・土地統計調査の活用
5年ごとに実施される住宅・土地統計調査（前回は平成25年実施、平成26年結果公表）から全国や大阪府、本町の空家等の動向を把握し、調査の実施を検討する基礎資料とします。
② 住民等からの空家等相談に応じた個別調査
情報提供のあった空家等を対象とし、その所在地、外観、所有者等を調査し、所有者等への助言等の資料とします。（「特定空家等への認定」を前提とした調査ではありません。）
③ 空家等実態調査
町内全域の空家等を対象とし、その所在地、外観、所有者等を調査し、空家等対策の基礎資料とします。（計画の見直し時や、統計調査の結果、空家率が増加した場合など必要性を検証して実施します。）
④ 立入調査
管理不適切な空家等、特定空家等と認められる可能性のある空家等を対象とし、特定空家等であるか否かの判断及び特定空家等に対する措置を検討するための資料とします。 なお、敷地内への立ち入りは所有者等の許可を得たうえで調査を行います。

(2) 情報のデータベース化

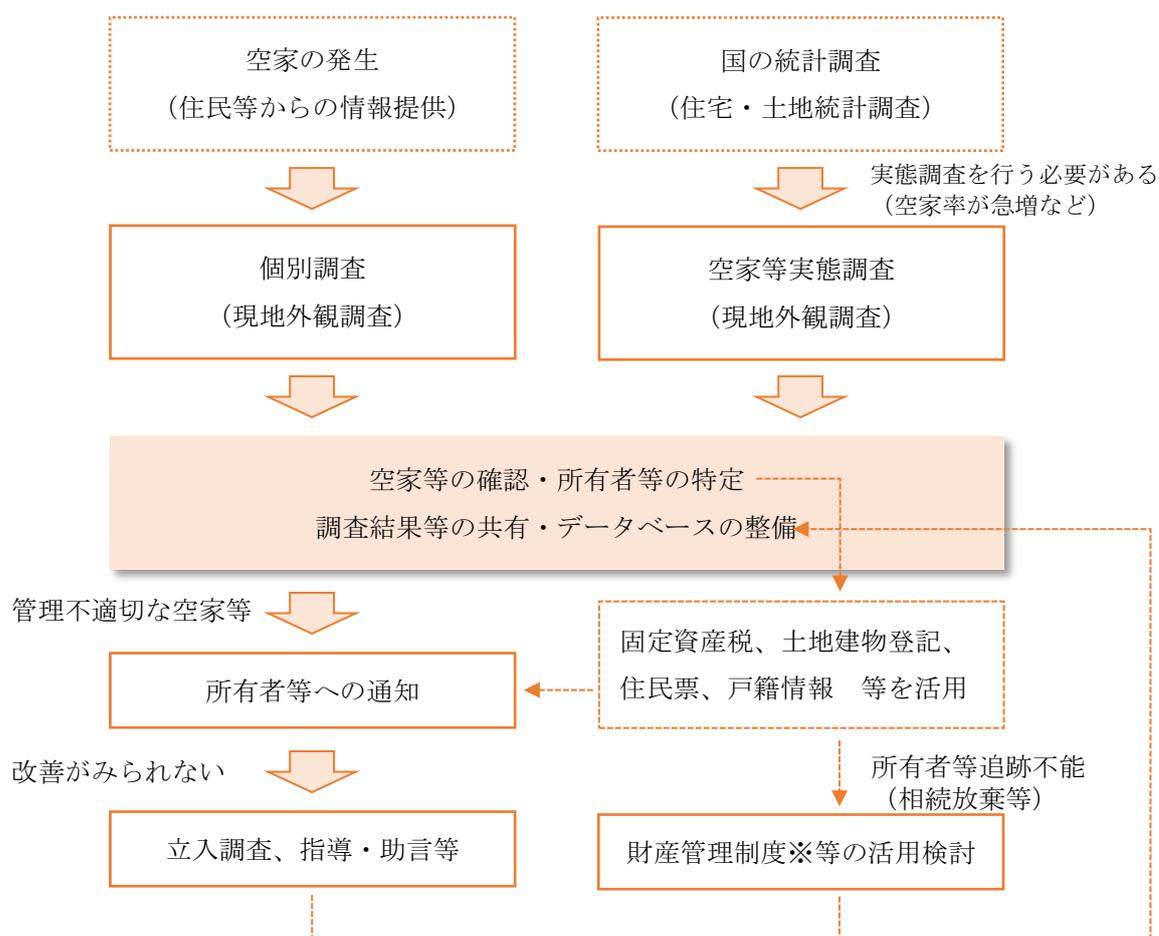
空家法には、空家等に関するデータベースの整備等について次のように規定されています。

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。

空家等の所有者等は売買、相続等により常に異動するほか、相続手続きがなされていない空家等の所有者等の特定は困難であり、また空家等の状態は常に変化するものであることから、収集した空家等情報のデータベースの整備は重要となります。

本町では、各調査の結果のほか、空家法第12条の助言又は第14条の措置の実施状況をデータベース化し、空家等の情報を一元管理できるように努めます。

■ 各種調査の関係とデータベースの整備



※財産管理制度

特定空家等と認定された空家等において、所有者不明等・相続人不存在の場合は、代執行以外の法的措置として、財産管理制度（不在者財産管理制度、相続財産管理制度）による対応が考えられます。

財産管理制度とは、財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度です。財産の所有者の所在が分からないときは不在者財産管理人、相続人の存否が明らかでないときは相続財産管理人が選任されます。

特定空家等と認定されていれば、市町村が、法的措置の名宛人を定める必要性を理由として、債権を持つことなく利害関係人として認められます。

相続人不存在又は所有者の所在が不明の土地は、相続財産管理制度や不在者管理制度によって選任された財産管理人との契約により、管理・利用・取得（別途、裁判所の権限外行為の許可を得なければならない場合もある。）することが可能です。

（民法第 25 条 不在者の財産の管理、第 951 条 相続財産法人の設立、第 952 条 相続財産の管理人の選出）

2. 相談体制の構築

(1) 所有者等及び住民等からの相談対応

空家等に関する多様な相談に関して、相談者が相談内容に応じて該当する窓口を選択することは非常に困難なことから、本町では、「まち創造部 環境・まちづくり推進課」を空家等対策全般の総合相談窓口とし、全般的な対応を行います。

地域からの空家等情報の提供、管理不適切な空家等に関する通報、所有者等からの活用等に関する相談など、それぞれの内容に応じて的確に対応できる庁内体制を整備するとともにそれらの連携・統括が可能となるよう相談体制を構築します。

また、必要に応じて「大阪の住まい活性化フォーラム」と連携し、専門機関を紹介するなど、相談者に対応していきます。

■ 相談体制概念図



(2) 庁内組織の構築

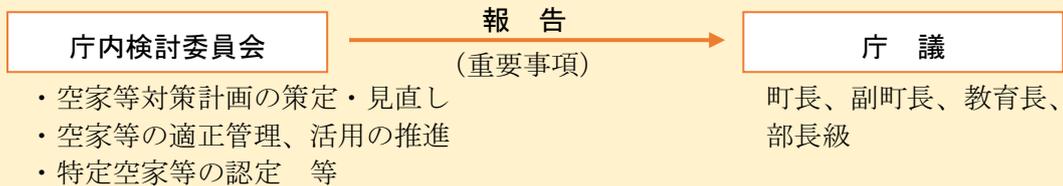
空家等に関する対策を組織的、一体的に推進するため、庁内関係課等で構成する河南町空家等対策庁内検討委員会（以下「庁内検討委員会」という。）を設置し、空家等対策に関する庁内連携体制を構築しています。

■ 組織体制

【構成員】

会長	まち創造部長		
副会長	環境・まちづくり推進課長		
委員	秘書企画課長	危機管理室長	総務課長
	人事財政課長	住民生活課長	税務課長
	高齢障がい福祉課長	上下水道課長	

【体系】



■ 関係課の役割分担

課名	役割
秘書企画課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁内政策間の調整 ・ 庁議の関係
危機管理室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害・防災面から空家等情報の共有 ・ 火災予防上の措置に関する富田林消防本部との連絡調整及び災害発生時等の緊急対応等
総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空家等に関する法務面での協力 ・ 区長会との連携
人事財政課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等対策施策に係る町財政への影響
住民生活課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の所有者等情報の提供 ・ 空家等に放置されたゴミ等の処理方法の検討
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の所有者等情報の提供 ・ 特定空家等に対する税制上の特例措置の検討
高齢障がい福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 独居老人等の現況情報の提供 ・ 社会福祉団体等との連携
環境・まちづくり推進課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の活用推進策の検討 ・ 空家等に関する苦情相談窓口 ・ 空家等の適正管理に関する指導 ・ 空家等対策計画の策定、見直し ・ 特定空家等への対応 ・ 空家等対策に関する関係課との連絡調整
上下水道課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 水道閉栓情報等の提供

(3) 関係団体・民間事業者等との連携

空家等については、関係法令が多岐に渡るとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、行政だけではなく複数の関係機関・民間団体等が連携して対応することが望まれます。

そのため、「大阪の住まい活性化フォーラム」と連携し、空家等に関する相談者に対して専門機関を適切に案内していきます。

※大阪の住まい活性化フォーラム（事務局：大阪府住宅まちづくり部都市居住課）

大阪府では、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化により、府民の住生活の向上と大阪の地域力・安全性の向上を進めていくため、中古住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間団体・事業者と公的団体とともに、平成24年12月から「大阪の住まい活性化フォーラム」を設立し、活動に取り組んでいます。（大阪府内市町村は特別会員）

大阪の住まい活性化フォーラム正会員 ※平成29年5月23日時点	
大阪府住宅リフォームマイスター制度推進協議会	
一般社団法人 リノベーション住宅推進協議会	
一般財団法人 大阪建築防災センター	
一般財団法人 大阪住宅センター	
公益社団法人 大阪府建築士会	
一般社団法人 大阪府建築士事務所協会	
一般社団法人 不動産協会関西支部	
一般社団法人 関西住宅産業協会	
一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会	
公益社団法人 全日本不動産協会大阪府本部	
独立行政法人 住宅金融支援機構近畿支店	
一般社団法人 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会	
大阪府住宅供給公社	
公益社団法人 日本建築家協会近畿支部 大阪地域会	
一般社団法人 全国空き家相談士協会関西支部	
大阪府	計 16 団体

(4) 住民団体等との協力連携

空家等に関する対策を進めるには、住民や行政のほか、多様な主体による連携体制の整備が必要です。

特に、本町は「かなんまちづくり基本条例」に基づき、住んでいる地域の課題に対して住民、議会、行政が手を携えながら、さまざまな施策に取り組んでいます。

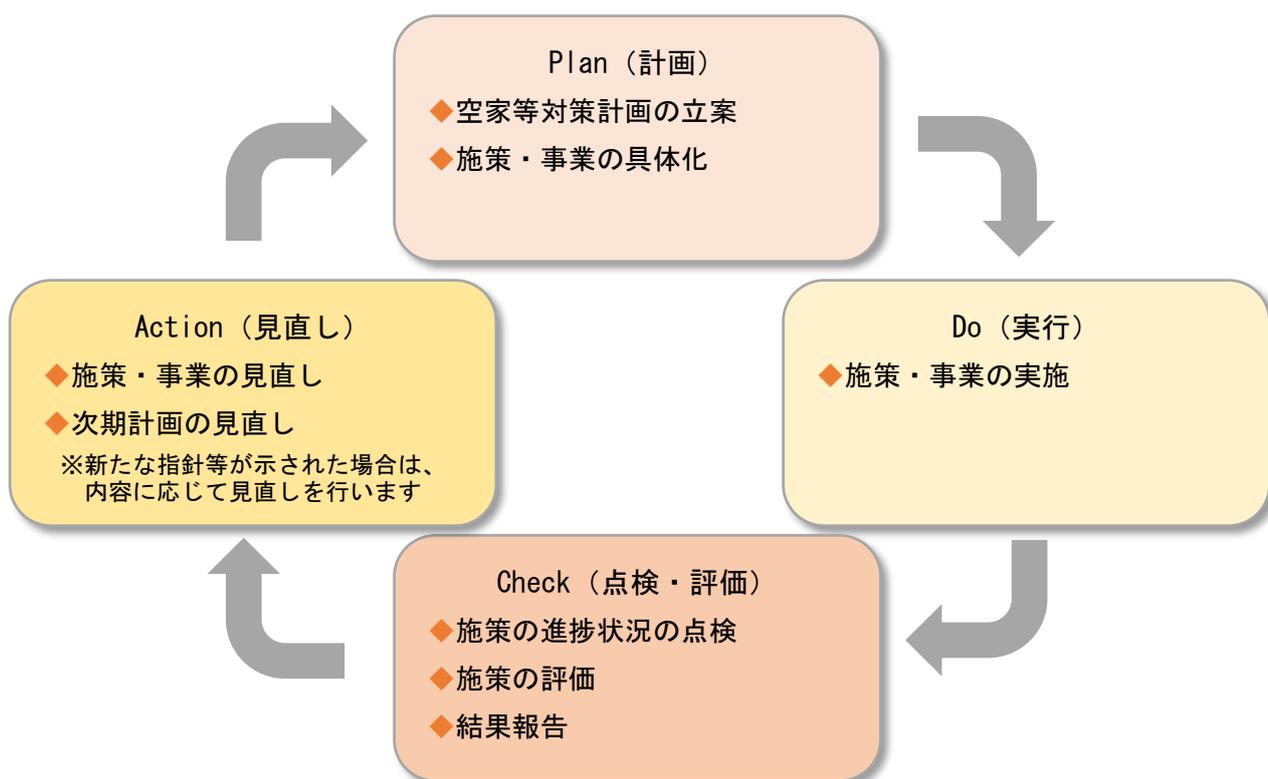
空家等対策についても、今後、地域ぐるみでの住民意識の高揚に合わせて住民等で構成する各種団体との協力体制づくりを図っていきます。

3. 計画の進行管理

本町における空家等は、人口・世帯数の推移や高齢化の進行、住宅の供給状況など様々な要因により発生し、今後も増加していくものと考えられます。

そのため、本計画の進行状況を定期的に庁内検討委員会に報告し、取り組み状況の評価・検証を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。併せて、次期計画への反映も行っていきます。

■ 計画の評価・検証 (PDCA)



1. 関係法令等

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法
- (2) 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
- (3) 美しい河南町環境条例

2. 特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表

1. 関係法令等

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成 26 年法律第 127 号)

(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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する

対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第 5 条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第 6 条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつ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ために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めるこ

とができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第 11 条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第 13 条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第 12 条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第 13 条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第 14 条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めると

きは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

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

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

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

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第 3 項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の 3 日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第 6 項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第 3 項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第 1 項の助言若しくは指導又は第 2 項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第 3 項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者

の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第16条 第14条第三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。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成 27 年 4 月 22 日総務省・国土交通省令第 1 号)

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 14 条第 11 項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 11 項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第 1 項ただし書に規定する規定の施行の日（平成 27 年 5 月 26 日）から施行する。

(3) 美しい河南町環境条例

(平成 26 年河南町条例第 37 号)

(目的)

第 1 条 この条例は、美しい河南町基本条例（平成 26 年河南町条例第 36 号）の基本理念にのっとり、公害の防止その他の生活環境の保全に関する施策について必要な事項を定めることにより、町民が快適に過ごすことのできる生活環境の向上に資することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 町民 町内に居住する者、町内に存する事務所又は事業所に勤務する者及び町内に存する学校に在学する者をいう。
- (2) 事業者等 町内において事業活動を行う企業、団体、学校及びNPO等をいう。
- (3) 空き缶及び吸い殻等 飲食物等を収納していた缶、びん、ペットボトルその他容器、たばこの吸い殻、ガムの噛みかす、ビニール類等の包装紙その他これらに類するものをいう。
- (4) ボイ捨て 空き缶及び吸い殻等を回収容器又は所定の場所以外の場所に捨てることをいう。
- (5) 落書き 建物又は工作物の所有者、管理者又は占有者の意思に反し、当該建物又は工作物に塗料、墨等により周辺的美観を損ねる文字若しくは図形を描くこと又は描かれたものをいう。
- (6) 公共の場所 道路、公園、広場、河川その他の公共の用に供する場所をいう。
- (7) 土地所有者等 町内の土地を所有し、又は管理し、若しくは占有する者をいう。
- (8) 空き地 建物の敷地などに供される土地で、所有者、管理者又は、占有者が現に使用していない土地及びこれに準じる土地をいう。
- (9) 空き家 所有者、管理者又は、占有者が現に使用していない家屋及びこれに準じる家屋をいう。
- (10) 土砂等 土地の埋立等に供する物で、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）第 2 条第 1 項に規定する廃棄物以

外の土砂等及びこれらに類するものをいう。

- (11) 土地の埋立等 土地の埋立、盛土又は切土により土地の地形及び地質を変更することをいう。

(町の責務)

第 3 条 町は、第 1 条の目的を達成するために、必要な施策を実施する。

- 2 町は、町民及び事業者等への環境美化意識の啓発に努め、その自主的な清掃活動、啓発活動その他まちの環境美化を推進する活動（以下「環境美化活動」という。）に対し支援を行う。

(町民の責務)

第 4 条 町民は、地域における環境美化活動の推進に努めなければならない。

- 2 町民は、前条第 1 項の規定により町が実施する施策に協力するよう努めなければならない。

(事業者等の責務)

第 5 条 事業者等は、その事業活動を行うに当たって、事業所及びその周辺、その他の事業活動を行う地域において環境美化活動の推進に努めなければならない。

- 2 事業者等は、第 3 条第 1 項の規定により町が実施する施策に協力するよう努めなければならない。

(美しい河南町推進月間)

第 6 条 環境保全の意識向上を図り、日常的な実践活動を推進するために、毎年 9 月を「美しい河南町推進月間」と定め、この月を中心に、町、町民及び事業者等が一体となって、町内の一斉清掃及び環境保全の取り組み等、美しいまちづくりの推進に関する啓発活動を行うものとする。

(地球温暖化防止活動推進員)

第 7 条 町は、地球温暖化防止に関する必要な施策を実施し、その推進のため、地球温暖化防止活動推進員（以下「推進員」という。）を置くことができる。

- 2 推進員は、町民のうちから町長が委嘱し、町が実施する地球温暖化防止に関する事業に参加協力し、啓発活動を行うものとする。

- 3 前 2 項に定めるもののほか、推進員について必要な事項は別に定める。

(守りたい野生生物の指定)

第8条 町長は、町内に生息し、又は生育する野生生物（農林水産業又は生活環境に係る深刻な被害を及ぼし、若しくは及ぼすおそれのある野生生物を除く。）のうち、特に保護する必要があると認めるものを、守りたい野生生物として指定することができる。

2 町長は、前項の指定及び指定の解除をしようとするときは、河南町美しいまちづくり審議会（河南町附属機関設置条例（平成25年河南町条例第1号）別表に掲げる河南町美しいまちづくり審議会をいう。）の意見を聴かなければならない。

(捕獲等の禁止)

第9条 守りたい野生生物の生きている個体は、捕獲し、採取し、殺傷し、又は損傷してはならない。

2 前項の規定は、他の法令の規定による許可を受けて行う場合については適用しない。

(緑化の推進)

第10条 町は、公共施設に樹木等の植栽を積極的に行い、環境保全及び景観形成に配慮した緑化の推進に努めなければならない。

2 町民及び事業者等は、その所有し、占有し、又は管理する土地に緑地を確保し、樹木等を植栽する等、環境保全及び景観形成に配慮した緑化の推進に努めなければならない。

3 前2項による樹木等の植栽には、郷土的な樹種を選定するものとする。

(かなん桜プロジェクトの推進)

第11条 町は、かなんの「さくら」を町内外に発信する各種事業の実現に向けた推進方策の検討を行うため、かなん桜プロジェクト推進会議を設置する。

(空き缶及び吸い殻等のポイ捨て禁止)

第12条 何人も、公共の場所において、みだりに空き缶及び吸い殻等のポイ捨てをしてはならない。

(空き缶及び吸い殻等の適正処理)

第13条 何人も、公共の場所において、自ら生じさせた空き缶及び吸い殻等を持ち帰り、又は適切な回収容器に収納しなければならない。

(落書きの禁止)

第14条 何人も、公共の建物及び工作物等に落書

きをしてはならない。

(飼い犬の管理等)

第15条 飼い犬を所有し、又は管理する者（以下「飼い主」という。）は、飼い犬が人に危害を加えないように、又は清潔の保持を損なわないように適正に管理するとともに、飼い犬を散歩させる際は、ふんを収納する容器を携帯し、飼い犬のふんを持ち帰り、公共の場所に放置してはならない。

(空き地等の管理)

第16条 空き地及び空き家の所有者、占有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、当該空き地又は空き家の敷地に繁茂した植木、草木の管理を行い、及び枯草等を除去するとともに、ごみの不法投棄、犯罪、災害、病害虫の発生及び交通への支障等を誘発する状態にならないよう適正に維持管理しなければならない。

(土壌検査等の報告)

第17条 土砂等を搬入し土地の埋立等を行おうとする者は、規則で定めるところにより、埋立区域の土壌についての検査及び当該埋立区域外への排水の水質検査を行い、その結果を町長に報告しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。

- (1) 埋立区域の面積が、1,000 m²未満のもの
- (2) 国又は地方公共団体が行うもの
- (3) 都市計画法（昭和43法律第100号）第29条の規定に基づく許可を要するもの

(立入調査)

第18条 町長は、この条例の施行に必要な範囲内において、職員に、必要と認められる場所に立ち入らせ、必要な調査を行わせることができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。

3 第1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。

(勧告)

第19条 町長は、第12条及び第14条から第17条までの規定に違反したと認められる者に対し、必要な措置を執るべきことを勧告することができる。

(措置命令)

第20条 町長は、前条の勧告に従わない者に対し、周辺の生活環境が著しく損なわれ、若しくは損なわれるおそれがあると認めるときは、期限を定めて必要な措置を執るべきことを命ずることができる。

(事実の公表)

第21条 町長は、前条の規定により、措置命令を受けた者が当該命令に従わないときは、その事実を公表することができる。

2 町長は、前項の規定により事実の公表を行うときは、あらかじめ、当該事実を公表される者に対して弁明の機会を与えなければならない。

(代執行)

第22条 町長は、第16条に規定する空き地の管理について、前条の措置命令を受けた所有者等が当該命令に従わないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定により、自ら当該命令を受けた者がなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を当該命令を受けた者から徴収することができる。

(委任)

第23条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(協力依頼)

第24条 町長は、必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な協力を依頼することができる。

(過料)

第25条 第12条、第14条及び第15条の規定について、第20条の措置命令を受けた者が当該命令に従わないときは、2万円以下の過料に処する。

附 則

この条例は、平成27年4月1日から施行する。

2. 特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表

特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表

※下記判定表で得点を計上し、全合計が100点以上を特定空家等に対する措置を講ずる特定空家等とする。
 ※特定空家等の認定(右記①)は、本助言を参考に判定し、1項目でも該当があれば、特定空家等となる。
 ※下記「①そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態」について、建築物の著しく保安上危険となる判断については、(1)(2)に替わり、第8の1-2「建築物が著しく保安上危険となるおそれのある状態の判定表」による判断も可能である。
 ※全合計が100点とならない特定空家等に対しても、適切な管理を促進するため、空家特措法第12条に基づき情報の提供や助言等を行うよう努めることが望ましい。

① 認められる状態の有無	② 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なるか否か	③ 悪影響の程度 悪影響の度合い A	④ 危険等の切迫性		合計 A×B×C	
			悪影響の範囲	切迫性が高い 2 切迫性が低い 1		
① そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態						
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。						
(1) 建築物が著しく倒壊等するおそれがある						
イ 建築物の著しい傾斜	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50		
ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50		
(イ)基礎及び土台	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50		
(ロ)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50		
(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、ひさし又は軒	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40		
(ロ)外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40		
(ハ)看板、給湯設備、屋上水槽等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40		
(ニ)屋根階段又はバルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40		
(ホ)門又は扉	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	40		
1. 第8の1-2「建築物が著しく保安上危険となるおそれのある状態の判定表」の評点の合計が100点を超える。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	50		
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	40		
					合計	0
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) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有害物質飛散	50		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30		
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になる。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30		
					合計	0
③ 適切な管理がおこな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						
(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観のルールに著しく適合しない状態となっている。						
・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又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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・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、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
(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。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
					合計	0
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) 立木が原因で、以下の状態にある。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	越境	25		
(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。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	音	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物の毛等飛散	25		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	害虫等侵入	30		
(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。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	住民不安	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	落雪	-	-	
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	流出	50		
					合計	0
					全合計	0

河南町空家等対策計画

平成30年4月

編集・発行 河南町 まち創造部 環境・まちづくり推進課

〒585-8585 大阪府南河内郡河南町大字白木 1359-6

TEL 0721-93-2500 (代表) FAX 0721-93-4691

URL <http://www.town.kanan.osaka.jp/>
