

四條畷市空家等対策推進計画（原案）

平成31（2019）－2023年度

平成30（2018）年 月



も く じ

第 1 章	計画の概要	1
第 2 章	空家等の現状と課題	6
第 3 章	空家等対策の基本方針	19
第 4 章	空家等の発生抑制と適正管理の促進	22
第 5 章	管理不全空家等や特定空家等の対策	24
第 6 章	空家等を地域資源と捉えた利活用の促進	28
第 7 章	空家等対策の推進	32
参考資料	35

第1章 計画の概要

1 計画の目的

近年、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及び産業構造の変化などにより、空家は年々増加しています。適切な管理が行われていない空家が防災、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、平成27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が全面施行されました。また、大阪府においては、住生活基本計画として策定された「住まうビジョン・大阪」の個別戦略として平成28年12月に「空家総合戦略・大阪」が策定され、大阪府内市町村においても積極的に空家対策に取り組むことが期待されています。

本市においては、これまで、平成20年7月に施行した「四條畷市生活環境の保全等に関する条例」に基づき、管理不全空家の所有者等に対する指導・助言を行ってきました。

空家対策は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが前提ですが、市民生活に悪影響を及ぼす空家に対しては、市として早急に対策を講じていく必要があります。

また、空家は地域活性化につながる資源にもなると考えられ、本市の魅力を高め、「住みたい、住み続けたいまちづくり」をめざす観点から、利活用を促進することが大切です。

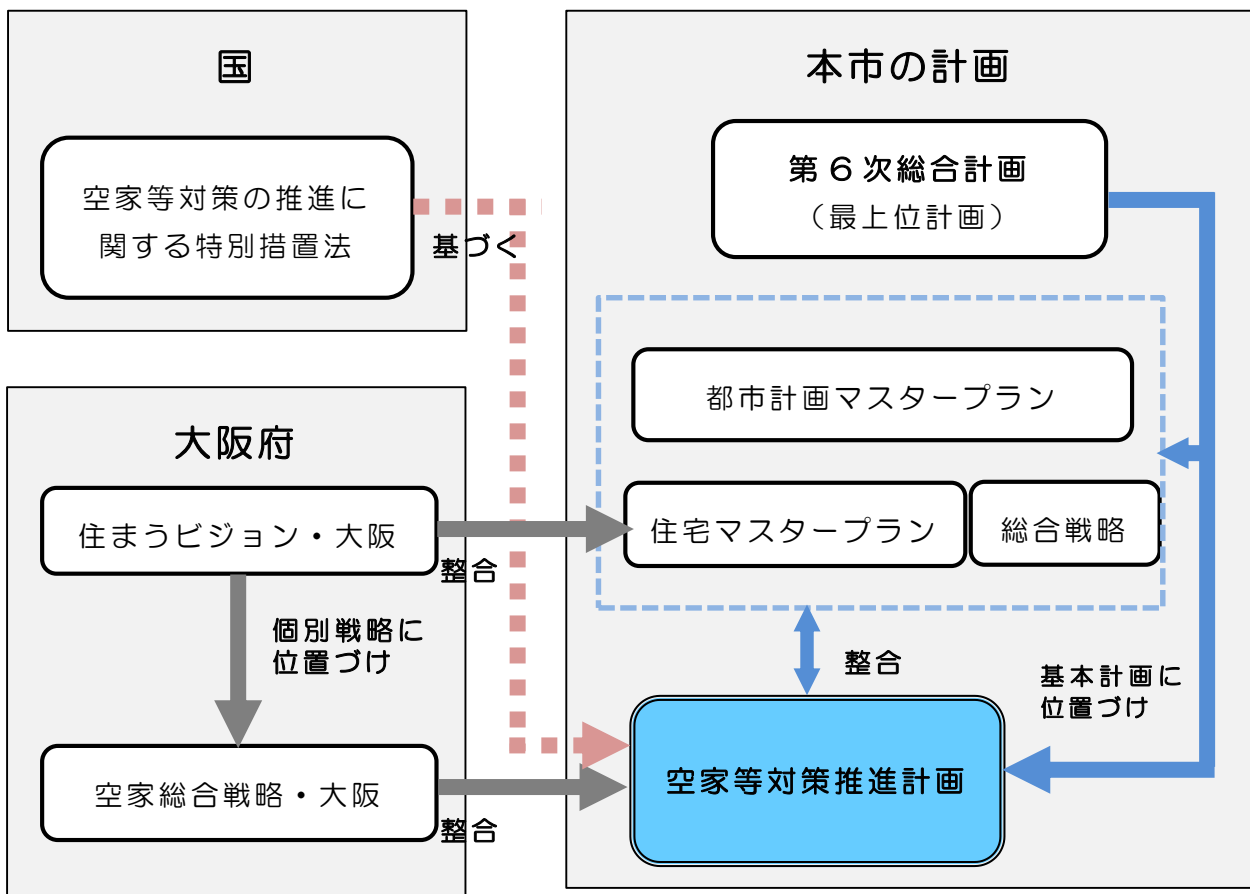
そのような背景を踏まえ、法第6条に基づき、本市における空家対策を総合的かつ計画的に実施するため、本計画を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は、市内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の基本的なものとして、まちづくりの最上位計画である第6次総合計画の基本計画の1つに位置づけます。

また、本市の都市づくりの将来ビジョンを示す都市計画マスタープラン、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成を主旨とする住宅マスタープラン、人口減少の抑止と活力湧く地域社会の実現に向けた基本的方向を掲げる総合戦略との整合を図ります。

また、大阪府が策定された「住まうビジョン・大阪」の個別戦略である「空家総合戦略・大阪」との整合を図ります。



3 対象地域

本計画の対象地域は、四條畷市内全域とします。

4 対象とする空家等

本計画の対象は、法第2条第1項に定める「空家等」とします。

ただし、空家の利活用に限っては、より幅広く利活用を進めるため、「空家等」に含まれない、長屋等の一部空室についても対象とします。

また、既に市場にある住宅ストックについては、住宅マスタープランにおいて整理のうえ、流通促進を進めます。

なお、空地については、空家等の跡地（販売または賃貸の目的で所有または管理されているものを除く）に限り、本計画の対象とします。

【用語の解説】

空家等（法第2条第1項）

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。）

- ・住宅だけではなく、店舗・倉庫等のほか、門・塀・看板等の工作物も含まれます。
- ・「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、「概ね年間を通して建築物等の使用実績がない」ことなどを指します。（「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」より）
- ・長屋や共同住宅については、全室が空いているものが「空家等」と定義され、一部が空室のものは含みません。一部居住者のいる長屋や共同住宅が老朽化した際は、建築基準法などの他法令等によって対応します。

管理不全空家等

維持管理が適正に行われないうまま放置され、管理不全な状態になっている空家等

特定空家等（法第2条第2項）

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

【参考】住宅・土地統計調査（総務省）における「空き家」について

住宅・土地統計調査では、以下の4種類に空き家を分類しています。

- ①二次的住宅：別荘など、週末や休暇時に避暑、保養などの目的で使用される住宅で、たまに寝泊りする人がいる住宅
- ②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
- ③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
- ④その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、居住世帯が長期不在の住宅や取り壊し予定の住宅など

- ・法における「空家等」には共同住宅等の一部空室は含みませんが、住宅・土地統計調査では共同住宅等の一部空室も空家として数えています。
- ・住宅・土地統計調査は抽出調査による推計値のため、本市が実施した実態調査における空家の件数とは異なります。
- ・特に「④その他の住宅」は他の区分に比べ管理不全になる可能性が高いと考えられています。

5 計画の期間

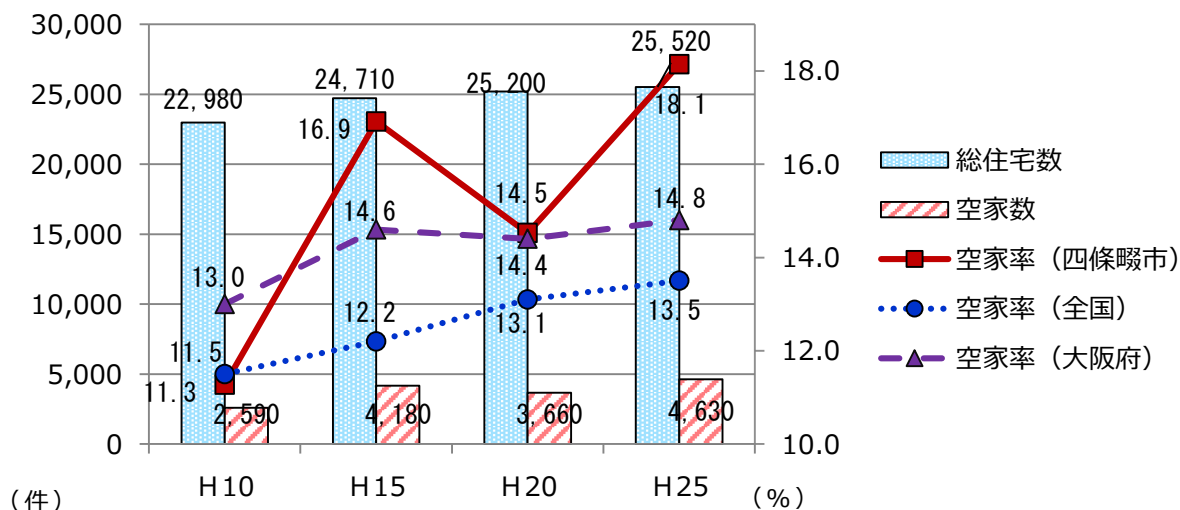
本計画は、平成31（2019）年度～2023年度の5年を見通した計画とし、以降は住宅マスタープランの計画期間と整合を図るものとします。

ただし、社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、必要に応じて見直しを行うこととします。

第2章 空家等の現状と課題

1 住宅・土地統計調査からみる現状

総住宅数・空家数及び空家率の推移



参考：住宅・土地統計調査（総務省）

本市の総住宅数は、近年は横ばいで推移しています。空家数、空家率は平成20年に一旦減少したものの、平成25年には再び増加傾向に転じています。

平成25年の住宅・土地統計調査によると、本市の空家率は18.1%で、全国平均13.5%、大阪府平均14.8%を上回る結果となっています。

種類別の空家数の推移

	空家		二次的住宅		賃貸用の住宅		売却用の住宅		その他の住宅	
	件数	空家率	件数	空家率	件数	空家率	件数	空家率	件数	空家率
H15	4,180	16.9	120	0.5	3,090	12.5	220	0.9	750	3.0
H20	3,660	14.5	100	0.4	2,350	9.3	260	1.0	950	3.8
H25	4,630	18.1	70	0.3	2,700	10.6	210	0.8	1,640	6.4

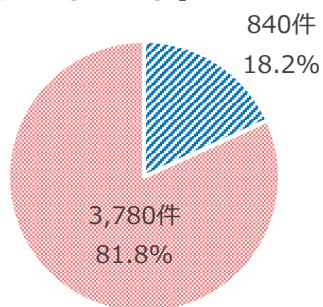
参考：住宅・土地統計調査（総務省）

住宅の種類別に空家数と空家率の推移をみると、利用目的がはっきりしていて、所有者や管理者により管理されていると考えられる「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」は、平成15年度に比べておおむね減少傾向にあるのに対し、管理不全に陥りやすいとされている「その他の住宅」は大きく増加しています。

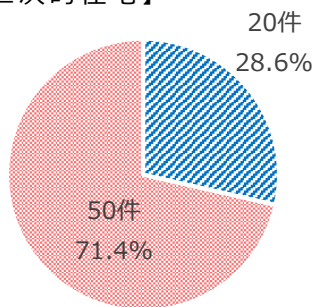
また、いずれの年においても「賃貸用の住宅」の件数が多い結果となっています。

建て方別の空家数（平成25年度）

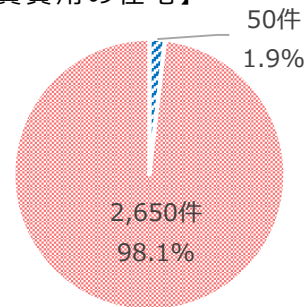
【すべての空家】



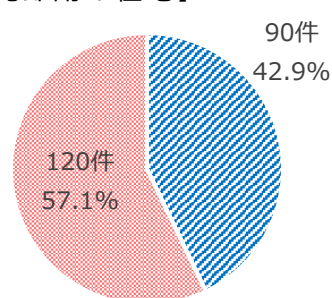
【二次的住宅】



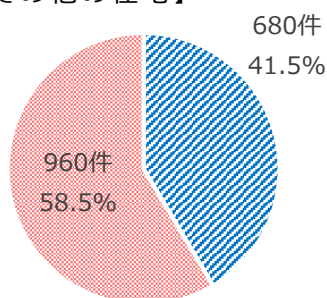
【賃貸用の住宅】





【売却用の住宅】



【その他の住宅】



 戸建て
 長屋、共同住宅、その他

参考：住宅・土地統計調査（総務省）

建て方別の空家数をみると、すべての空家のうち81.8%が長屋、共同住宅などであり、本計画の主な対象となることが想定される戸建て住宅については18.2%と、少ない傾向にあります。

住宅の種類別では、「賃貸用の住宅」において長屋、共同住宅などの割合が非常に高く、98.1%となっていることが特徴です。また、管理不全に陥る可能性が高いとされる「その他の住宅」では、戸建てが占める割合は41.5%であり、すべての空家における比率と比較すると高い割合となっています。

2 平成 28 年度空き家等実態調査からみる現状

空家等の適正管理を含む総合的な空家等対策の検討資料としてデータベース化を行うことを目的とし、現地調査と所有者アンケート調査により空家等の現状を調査しました。

(1) 現地調査

調査期間：平成28年 9 月 20 日～平成28年12月28日

調査区域：四條畷市内全域

調査手順：水道閉栓データをもとに机上調査のうえ、抽出された物件について現地調査を行いました。

現地調査では、更地や解体中などの対象外物件を省いたうえ、外観目視により、住民の気配、表札の有無、雨戸や郵便受けの様子、電気メーターやガスメーターの作動状況、売買・賃貸の表示、洗濯物等の生活サインの有無を確認し、空家か否かを判定のうえ、管理不全な状態について基礎調査を行いました。

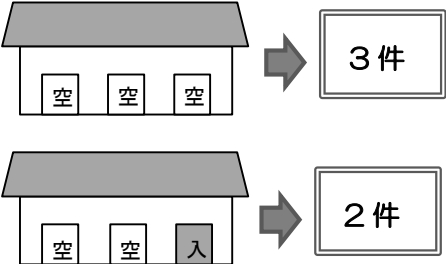
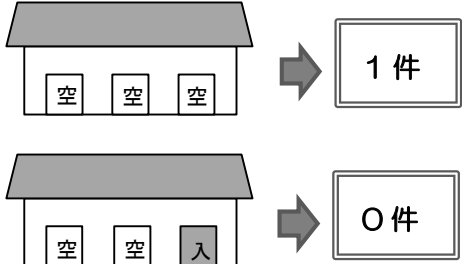
空家の件数

全調査対象866件のうち、本調査から導き出した空家件数は256件であり、その内訳は下表のとおりでした。

種類別の内訳（件）

戸建て	184
長屋（全室空き）	55
共同住宅（全室空き）	17
合計	256

■ 住宅・土地統計調査と空き家等実態調査の違い ■

住宅・土地統計調査	調査名	空き家等実態調査
総務省	調査主体	四條畷市
4,630 件（平成 25 年）	空家数	256 件（平成 28 年）
抽出調査による推計	調査方法	市全域の現地調査
<p>長屋・共同住宅の空室を 1 件と数える</p> 	空室の 数え方	<p>長屋・共同住宅の全室が空いている棟を 1 件と数える</p> <p>一室でも入居している場合は数えない</p> 

※住宅・土地統計調査の「空き家」、法の「空家等」の用語解説は 3～4 ページに掲載しています。なお、空き家等実態調査における「空家」は法の「空家等」と同義です。

危険度判定の結果

現地調査により明らかになった空家 256 件に関して、保安、衛生、景観、生活環境の点から調査基準に基づいて危険度判定を実施しました。各調査項目の判定に 0～150 点の配点を振り分け、全調査項目の合計点数が 0～49 点であれば A 判定（問題なし）、50～149 点であれば B 判定（注意）、150 点以上であれば C 判定（危険）としました。

その結果、危険度判定別件数は、A 判定（問題なし）が 236 件、B 判定（注意）が 14 件、C 判定（危険）が 6 件でした。

判定別の空家数（件）

判定	危険度	周囲への影響	件数
A	問題なし	適切に管理されている	236
B	注意	大きな問題はないが、注意が必要である	14
C	危険	管理が行き届いておらず、特定空家等候補となり得る	6

管理不全な状態の傾向

空家と判定された256件について、管理不全な状態であると判断された数が多かった項目は下表のとおりです。

管理不全な状態の空家数（件）

【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】

	一部剥離又は 破損あり	全体の1/2以上 剥離又は破損あり	周辺の建築物や通行人 (敷地外)への悪影響あり
柱・はり・筋交いの亀 裂・ひび割れ	11 (4.3%)	1 (0.4%)	0 (0.0%)
屋根の変形、屋根ふき 材、ひさし、軒の不陸、 破損又は剥離等	25 (9.8%)	1 (0.4%)	0 (0.0%)
外壁の腐朽、破損、下地 の露出又は壁体を貫通 する穴	29 (11.3%)	1 (0.4%)	0 (0.0%)

【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】

		あり	周辺の建築物や通行人 (敷地外)への悪影響あり
建物の全面を覆う立木等		25 (9.8%)	4 (1.6%)
	一部散乱あり	敷地の1/2以上 散乱あり	周辺の建築物や通行人 (敷地外)への悪影響あり
敷地内のごみの散乱	30 (11.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)

C判定（危険）空家の傾向

C判定（危険）と判定された6件について、管理不全な状態であると判断された数が多かった項目は下表のとおりです。

「建物の全面を覆う立木等」の項目については6件すべてが該当しています。

C判定（危険）空家数（件）

【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】

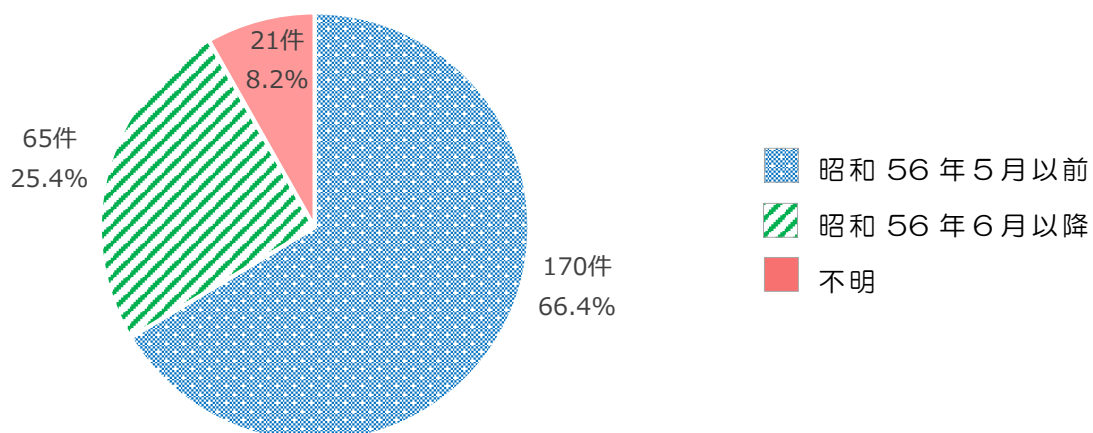
	臭気あり	周辺の建築物や通行 人への悪影響あり
ごみの放置、不法投棄による臭気の発生	0	1

【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】

	あり	周辺の建築物や通行 人への悪影響あり
建物の全面を覆う立木等	2	4

建築登記年別の空家件数

現地調査により明らかになった空家のうち、昭和56年6月の建築基準法の耐震基準改正前に建築されたものは170件で、全体の66.4%を占めています。



地域別の空家件数

調査で把握した空家を、本市都市計画マスタープランにおける地域区分で整理したところ、下表のとおりとなりました。

地域別の空家数（件）

	空家数			C判定 (危険)	(参考) 世帯数 (H29.3月末)	(参考) 空家率※
	戸建て	長屋、 共同住宅				
西部北地域	105	79	26	0	10,767	0.98
西部南地域	139	93	46	5	9,831	1.41
中部地域	3	3	0	0	112	2.68
東部地域	9	9	0	1	3,316	0.27
合計	256	184	72	6	24,026	1.07

※空家総数／世帯数＊100で算出した参考値

各地域の特徴

西部北地域	J R 忍ヶ丘駅を中心とした市街地が形成されており、空家数が多い傾向にある。
西部南地域	市域の中で比較的早く開発された地区を含み、空家数、C判定（危険）空家数ともに他地域に比べ多い傾向にある。
中部地域	山地・丘陵地が連なる里山地帯であり、緑地が大半を占めているため、他地域に比べ世帯数、空家数ともに少ないが、空家数が世帯数に占める割合は高い。
東部地域	既存集落地区と比較的新しい開発地とで構成されており、西部の二地域に比べ空家数が少ないものの、うち1件はC判定（危険）空家と判定された。

西部北地域

空家：105件
(うちC判定0件)



都市計画マスタープランより抜粋・加工

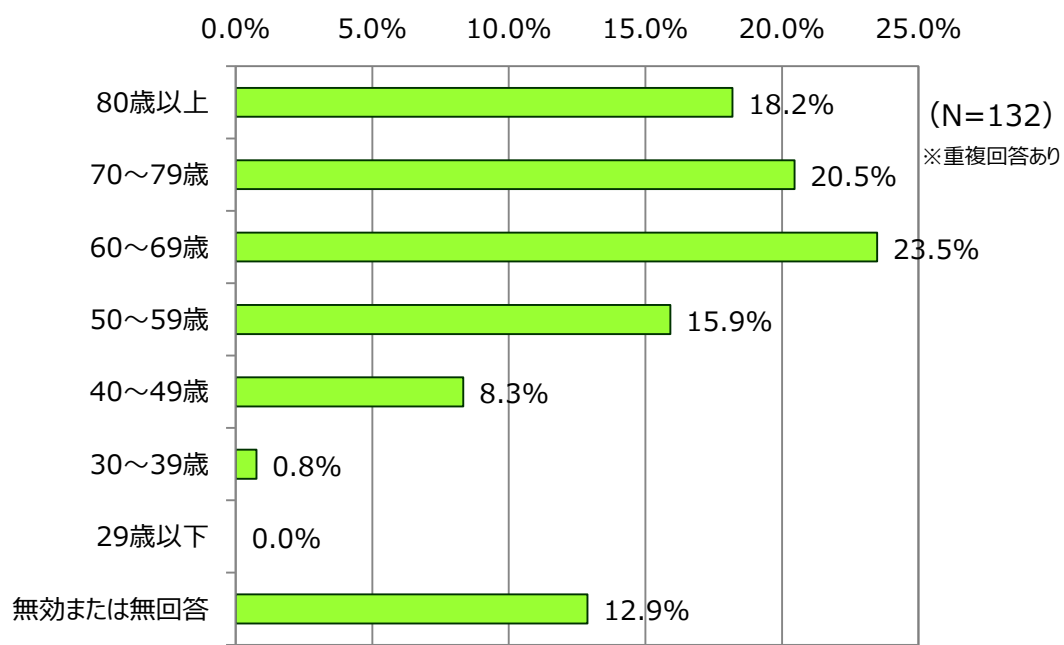
(2) アンケート調査

調査期間：平成29年1月23日～平成29年2月28日

調査方法：空家等と判定された建物256件のうち、所有者が特定された246件に対し、郵送によるアンケート調査を実施しました。同一の所有者が複数の建物を所有している場合は、建物の数と同等の数量を送付しました。

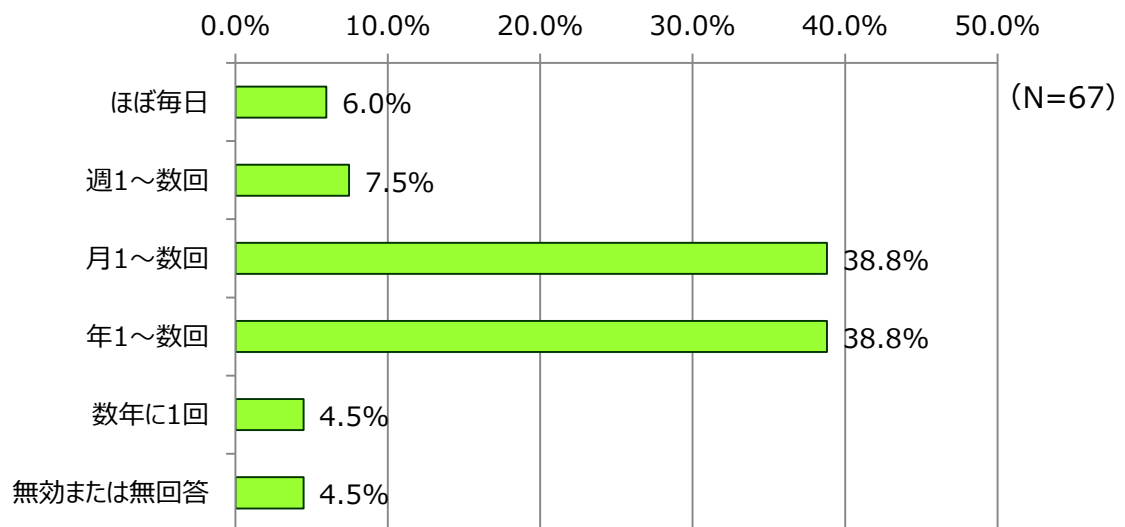
回収状況：127件（51%）回収

所有者の年齢層



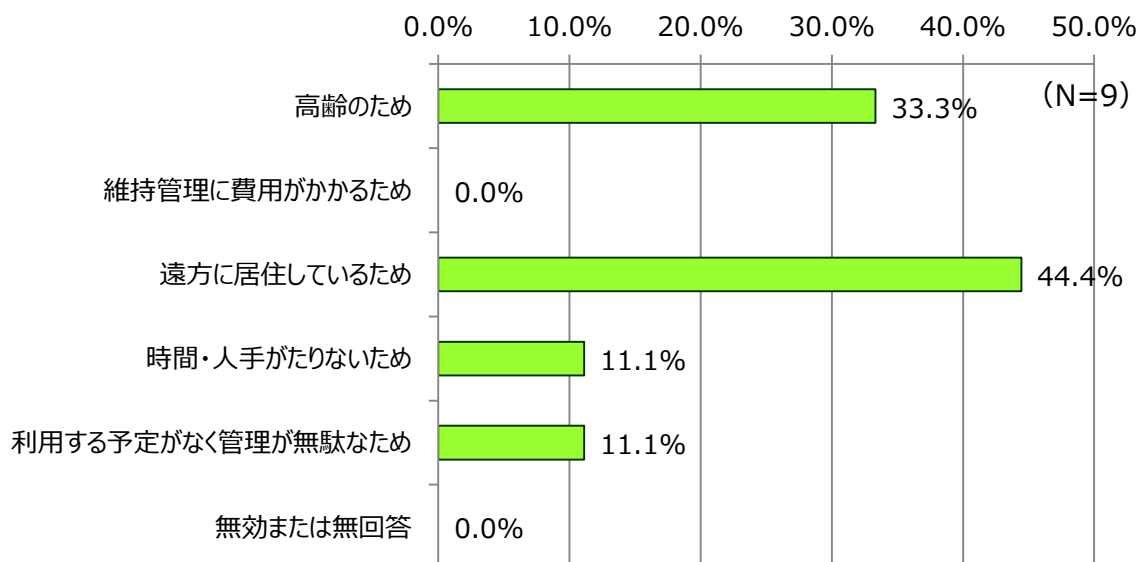
所有者の年齢層は、60歳代が23.5%と最も多く、次いで70歳代が20.5%、80歳代が18.2%であり、合計すると全体の62.2%を60歳以上が占める結果となりました。

維持管理の頻度



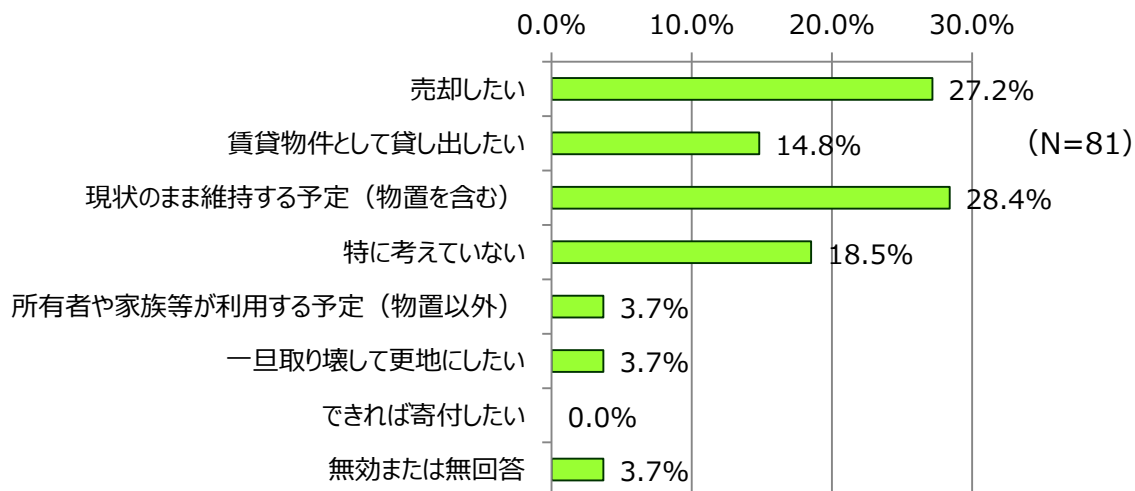
「空家の維持管理を行っている」と回答した所有者67人に維持管理の頻度についてたずねたところ、「月1～数回」、「年1～数回」と答えた人がそれぞれ38.8%という結果が得られました。

維持管理を行っていない理由（複数回答可）



「空家の維持管理を行っていない」と回答した所有者8人にその理由をたずねたところ、「遠方に居住のため」が44.4%、「高齢のため」が33.3%という結果となりました。

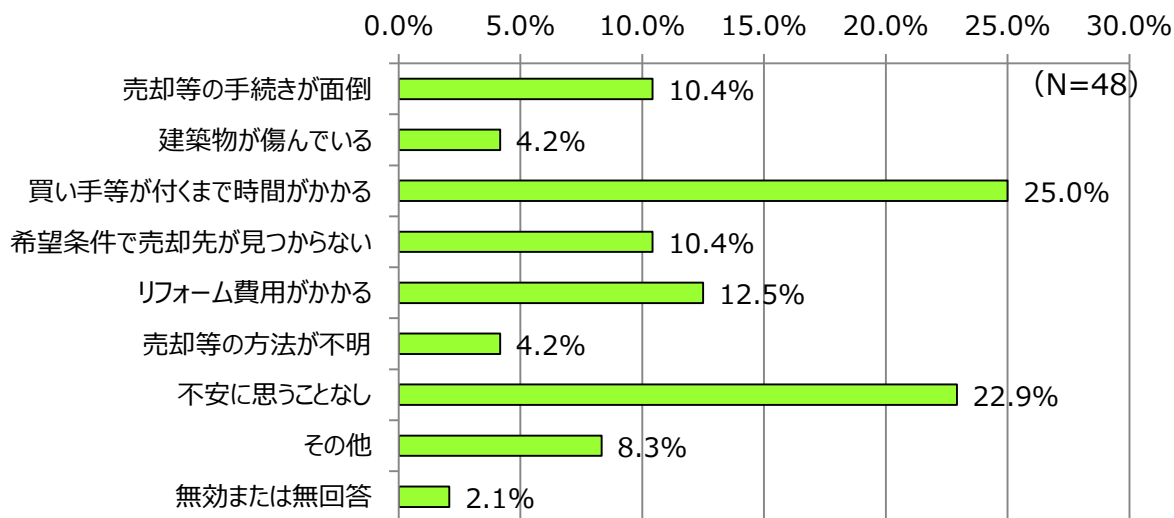
今後の取扱いの意向



空家を今後どのように取り扱いたい意向をたずねたところ、「現状のまま維持」がもっとも多く、28.4%という結果でした。

積極的な活用意向がない「現状のまま維持」、「特に考えていない」を合わせると46.9%となり、半数近くの人が活用には消極的である一方、積極的な活用意向を示す「売却したい」、「貸し出したい」、を合わせると42.0%でした。

売却、賃貸における不安（複数回答可）



売却、賃貸における不安をたずねたところ、「不安に思うことなし」が22.9%である一方、「買い手等が付くまで時間がかかる」が25.0%、「リフォーム費用がかかる」が12.5%、「売却等の手続きが面倒」、「希望条件で売却先が見つからない」がともに10.4%など、所有者等の抱える不安が明らかになりました。

3 本市の課題

(1) 空家化の抑制と維持管理の必要性が高まっている

住宅・土地統計調査によると、管理不全に陥りやすいとされる「その他の住宅」の空家率が高まっていることがわかりました。

このことから、所有者等による適正管理の意識醸成に努めるとともに、さまざまな理由で維持管理に困難を抱えている所有者等に向けた啓発が必要と考えられます。

また、空家率の悪化を防止する観点から、現時点で空家となっていない建築物に関して、空家化を未然に防ぐ取組みが必要です。

(2) 管理不全空家等や特定空家等への対応が求められる

空き家等実態調査によると、本市の空家の大半は西部北地域及び西部南地域に集中しており、C判定（危険）空家もみられました。また、いずれも空家の数自体は少ないものの、中部地域においては世帯数に対し高い割合で空家が確認されたほか、東部地域においてはC判定（危険）空家もありました。これらの空家をこのまま放置すれば、管理不全状態を招き、周辺的生活環境に悪影響をもたらす特定空家等になってしまう可能性があります。

このため、所有者等に対し管理不全状態の解消を促すとともに、解消に至らず特定空家等となった場合、法に基づく措置を徹底することが求められます。

(3) 空家の利活用が進んでいない

所有者アンケートから、売却、賃貸に関し、所有者等が抱えているさまざまな不安が明らかになりました。これらの不安を理由に、売却、賃貸の意向があるものの行動に移せない所有者等がいることがうかがえます。

空家の利活用は、単に空家の数を減少させるだけではなく、まちの魅力向上、ひいては定住促進にもつながると考えられます。このことから、空家をまちづくりの資源として活かしてもらえるよう、所有者等や実施主体となる事業者等に周知する必要があります。

第3章 空家等対策の基本方針

1 基本方針

本市の現状と課題を踏まえ、空家等対策の基本方針を次のように定めます。

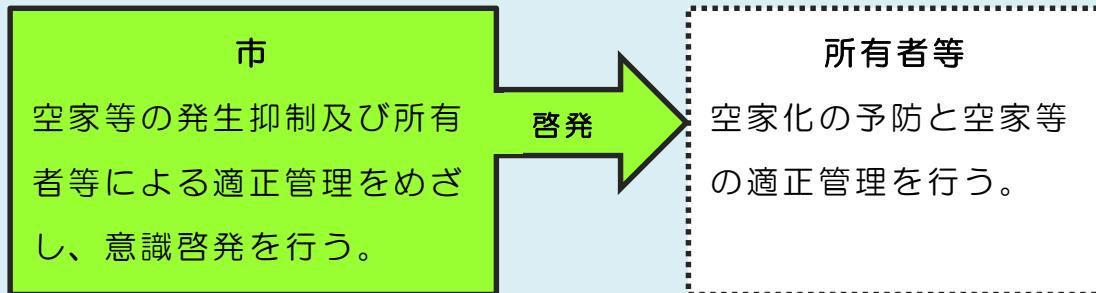
基本方針 1	空家化の予防と適正管理の必要性の意識醸成を図る
	既存の建築物について空家化の抑制を図るとともに、空家等について、所有者等により定期的な維持管理や必要に応じた除却などの適正管理が行われるよう、所有者及び地域住民等の意識の醸成とその啓発に努めます。
基本方針 2	管理不全空家等や特定空家等に対する必要な措置を徹底する
	空家等は適正な管理がなされないことで周辺的生活環境を悪化させるだけでなく、地域コミュニティの魅力低下や衰退の一因ともなるため、所有者等による主体的な改善や未然防止を基本に、必要な措置等の実施を推進し、生活環境を保持します。
基本方針 3	まちの魅力向上の資源として利活用を図る
	空家等を周辺環境に及ぼす課題としてのみ捉えることなく、地域の活性化やコミュニティの醸成など、まちの魅力向上の資源として捉え、多様な主体との連携のもと、利活用を促進します。

2 各主体の役割

下記のとおり各主体と役割分担のうえ、基本方針に基づく取組みを進めます。

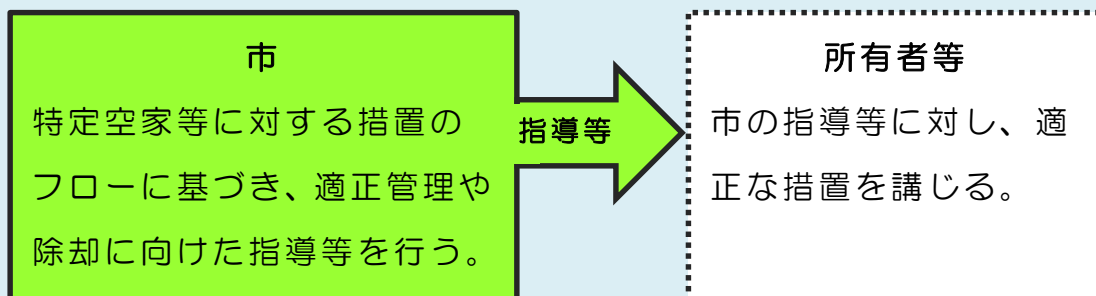
基本方針1 空家化の予防と適正管理の必要性の意識醸成を図る

→第4章 空家等の発生抑制と適正管理の促進



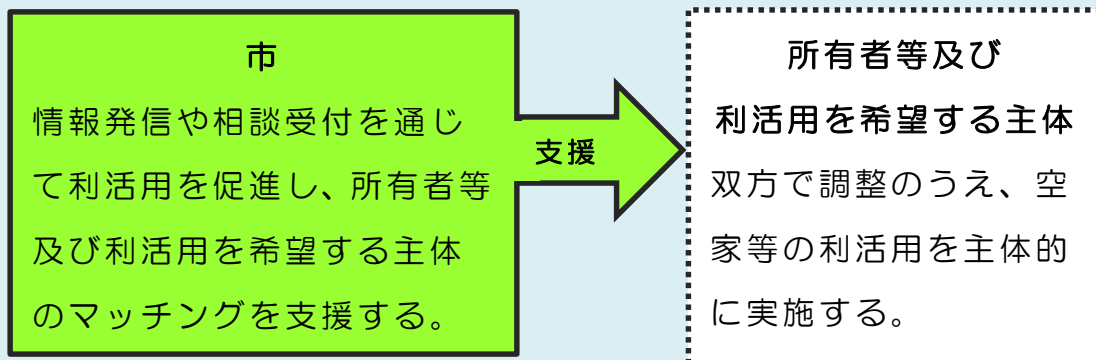
基本方針2 管理不全空家等や特定空家等に対する必要な措置を徹底する

→第5章 管理不全空家等や特定空家等の対策



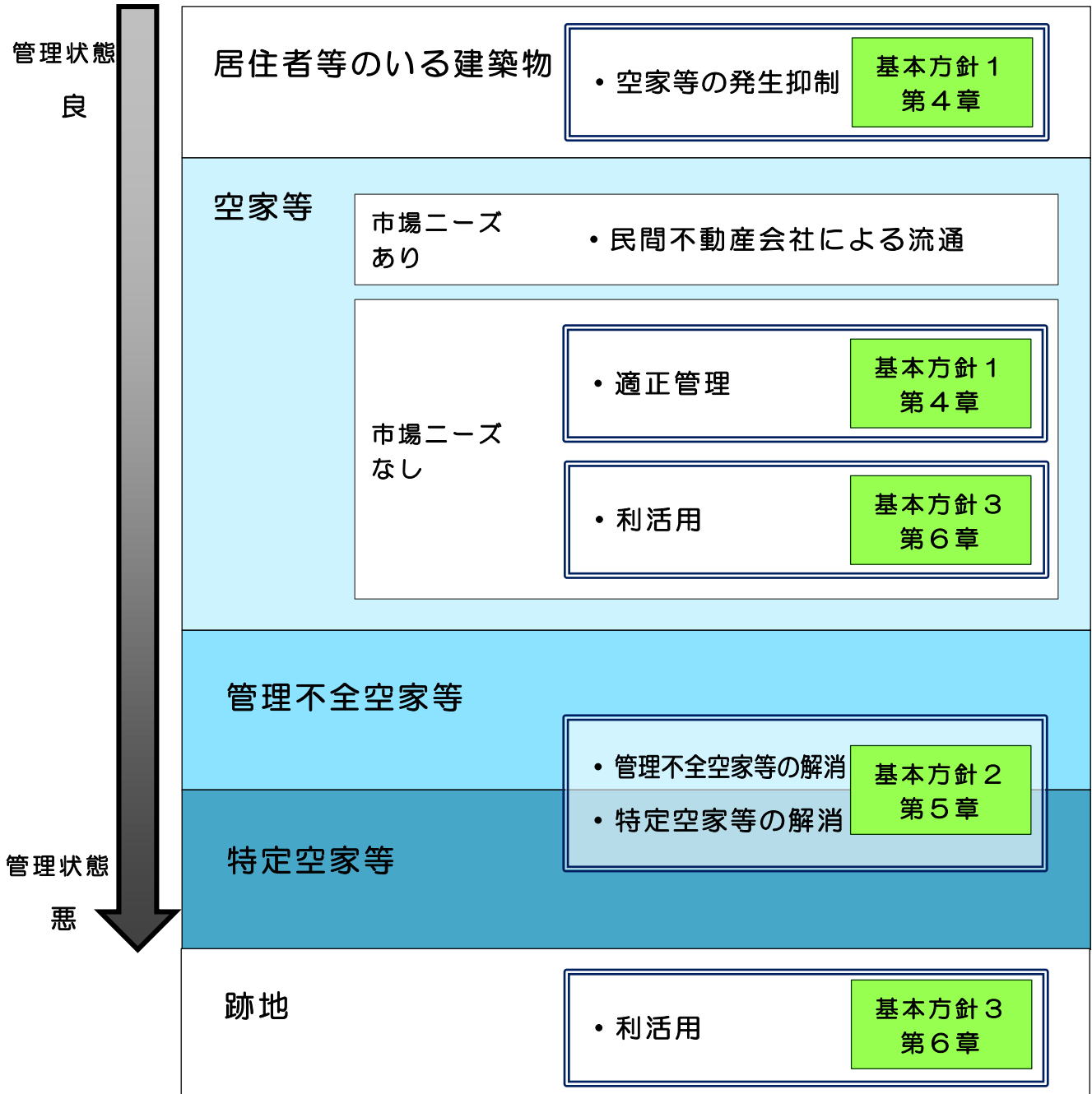
基本方針3 まちの魅力向上の資源として利活用を図る

→第6章 空家等を地域資源と捉えた利活用の促進



3 対象となる空家等の整理

対象となる空家等を下記のとおり整理し、基本方針に基づく取組みを進めます。



第4章 空家等の発生抑制と適正管理の促進

1 空家等の発生抑制

空家等の発生を抑制する観点から、空家等になる前の既存建築物についても対策を講じます。

施策

○権利関係の整理の啓発

空家等の処分や利活用を円滑に進めるためには、登記等の権利変動を適時に整理しておく必要があります。多数の相続人が発生すること等による管理者意識の希薄化や意思決定の困難化を避けるため、庁内の関係部署と連携のもと、納税通知書へのチラシ同封や、セミナーや相談会の実施などのほか、対象者や時機を考慮した効果的な方法を検討のうえ、啓発に努めます。

○既存建物の耐震化の促進

将来、空家化した場合においてもスムーズに借り主、買い主等へ物件を引き継げるよう、既存の耐震化セミナーなどを活用し、耐震診断補助金制度の普及を図り、所有者等による建物の耐震化を促進します。

○ホームインスペクションの普及啓発

中古住宅の売却や賃貸にあたり、消費者の不安解消が期待できることから、ホームインスペクション（専門家が中古住宅の品質や性能をわかりやすく評価し、客観的な立場でアドバイスを行う専門業務）について、市ホームページなどを活用して普及啓発を図ります。

○その他

その他、空家等の発生抑制に関し必要と考えられる取組みを検討のうえ、実施に努めます。

2 所有者等による適正管理の促進

空家等の適正な維持管理や必要に応じた除却は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うものです。所有者自身による適正管理をめざし、管理意識の醸成に向けた支援を行います。

施策

○空家等に関する相談の受付

「空家を所有しているが、どうしたらいいかわからない」、「利活用をしたいが、どこに相談すればいいかわからない」といった人からの相談に対し、市内の関係部署及び関係団体（例：大阪の住まい活性化フォーラムの空き家・住まいの相談窓口）との連携により、適切な対応を図ります。

○管理不全予防のための啓発

市ホームページ等を活用し、所有者等による適正管理の必要性について、広く周知啓発に努めます。また、所有者等の管理責任や空家化による社会的デメリットを理解していただくためのチラシ作成やセミナーの開催などについても検討します。

○マイホーム借上げ制度の普及啓発

相続等を契機とした空家対策や子育て世帯等の定住促進の観点から、（一社）移住・住みかえ支援機構（J T I）が提供するマイホーム借上げ制度の活用による住みかえ支援の普及啓発を図ります。

○管理事業の活用促進

遠隔地に居住している、高齢であるなどの理由で定期的な維持管理が困難な所有者等に対し、関係団体等の管理事業を啓発し、活用の促進を図ります。

○その他

その他、所有者等による適正管理の促進に関し必要と考えられる取組みを検討のうえ、実施に努めます。

第5章 管理不全空家等や特定空家等の対策

1 空家等の把握と調査

平成28年度に実施した空き家等実態調査の結果に加え、所有者や近隣住民等からの相談があった物件についても情報を蓄積し、データベース(空家等管理台帳)による情報管理及び定期的な現地確認を行い、状況に応じて適切な助言等を行います。

所有者等の調査にあたっては、不動産登記情報、住民票、戸籍情報及び固定資産税課税情報等を活用します。

2 特定空家等に対する措置

管理不全のまま放置された空家等は、保安、衛生、景観等の面において周辺的生活環境に著しく悪影響を及ぼす可能性があります。管理不全空家等や特定空家等に対する必要な措置等の実施を推進し、市民の生活環境の保全を図ります。

(1) 特定空家等の判定

特定空家等に対する措置のフロー(→27ページ)に基づき、市民などからの情報提供等により把握した空家に関し、空家等管理台帳に登録のうえ、調査及び改善依頼・助言(法第12条)を行います。

改善依頼・助言を行っても改善が見られない場合、立ち入り調査通知(法第9条第3項)を行なったうえ、立ち入り調査(法第9条第2項)を実施します。立ち入り調査を拒否した場合は、過料(法第16条第2項)が課せられます。

立ち入り調査の結果、特定空家等と疑われる空家に関しては、特定空家等チェックシート(→参考資料)に基づき、庁内関係職員で構成する庁内検討委員会(空き家対策等検討委員会)で、空家等対策協議会の判断が必要かを判定します。庁内検討委員会が必要と認められたものについては、空家等対策協議会において再度、判定を行います。

空家等対策協議会においては、チェックシートの判定のみによらず、専門的な観点や個別の状況を考慮したうえで総合的に判断します。空家等対策協議会の判断を受け、市長の最終判断により特定空家等と認定します。

また、庁内検討委員会又は空家等対策協議会において、特定空家等に該当しないと判定された管理不全空家等については、経過観察を行います。

(2) 特定空家等に対する措置

○指導・助言（法第14条第1項）

特定空家等と認定された場合、所有者等に対し、書面により指導・助言を行います。その際、指導・助言の理由を明示するとともに、改善が認められない場合は勧告を行う可能性があること、勧告を行った場合は、固定資産税等の住宅用地特例が解除されることを通知します。

○勧告（法第14条第2項）

指導・助言を行ってもなお改善が認められない場合は、当該指導・助言を受けた者に対し、相当の猶予期限（物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したもの等）を設けて、必要な措置を行うように書面により勧告します。

○命令（法第14条第3項）

勧告を行っても必要な改善が認められない場合で、地域住民及び第三者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性があり、状況が客観的に切迫している場合など、市長が特に必要と認めた場合は、所有者等に対して勧告した措置を講じるよう命令に関する手続きを行います。

事前に、措置の内容及びその事由、意見書の提出先、意見書の提出期限を記載した通知書を、当該措置を命じようとする者又はその代理人に通知します（法第14条第4項）。

命令は書面により実施し、併せて標識を設置するとともに公示を行い（法第14条第11項）、当該物件が命令措置を受けていることを周知します。

○行政代執行（法第14条第9項）

特に周辺への影響が大きく、第三者に危害を及ぼすおそれがあるなど、緊急性が高い場合で、所有者等が命令に応じない場合に行政代執行を行います。

なお、行政代執行に係る費用は原則、所有者等に請求するものとします。

○所有者等が確知不能な場合の対応

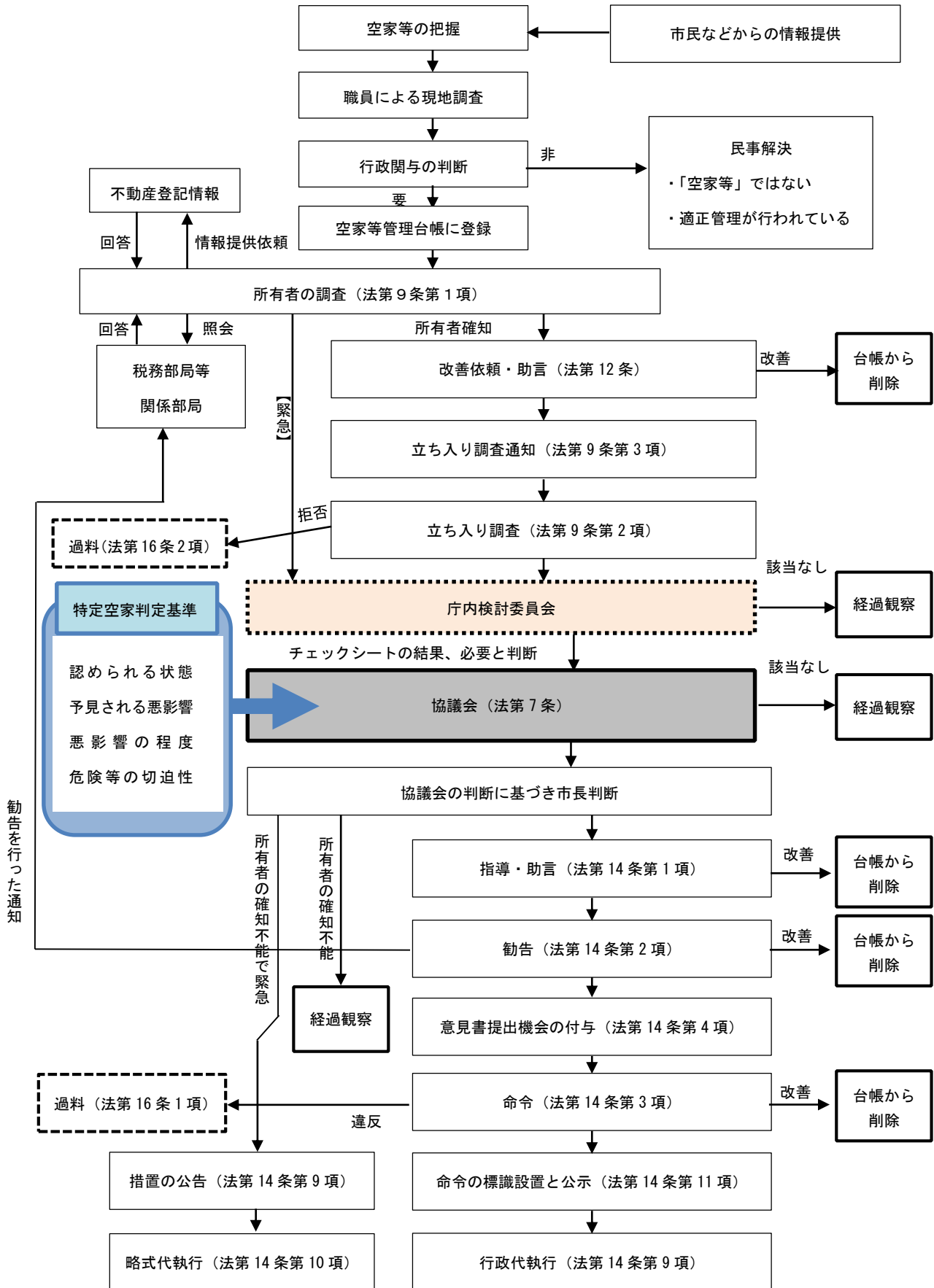
不動産登記情報、住民票、戸籍情報及び固定資産税課税情報等を活用し、所有者等の調査を行います。所有者等を確知できなかった場合、緊急度を判断のうえ適切な措置を講じるとともに、不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度、失踪宣告制度などの諸制度を活用し、管理人の選任等を行います。

所有者等が確知不能で緊急性が高い場合には、略式代執行（法第14条第10項）を行います。

○固定資産税等の住宅用地特例の解除

勧告を行った時点で税務課へ通知を行い、固定資産税等の住宅用地特例の解除を行います。その後、所有者等による改善が見られた場合は、再び住宅用地特例の対象とします。

四條畷市 特定空家等に対する措置のフロー

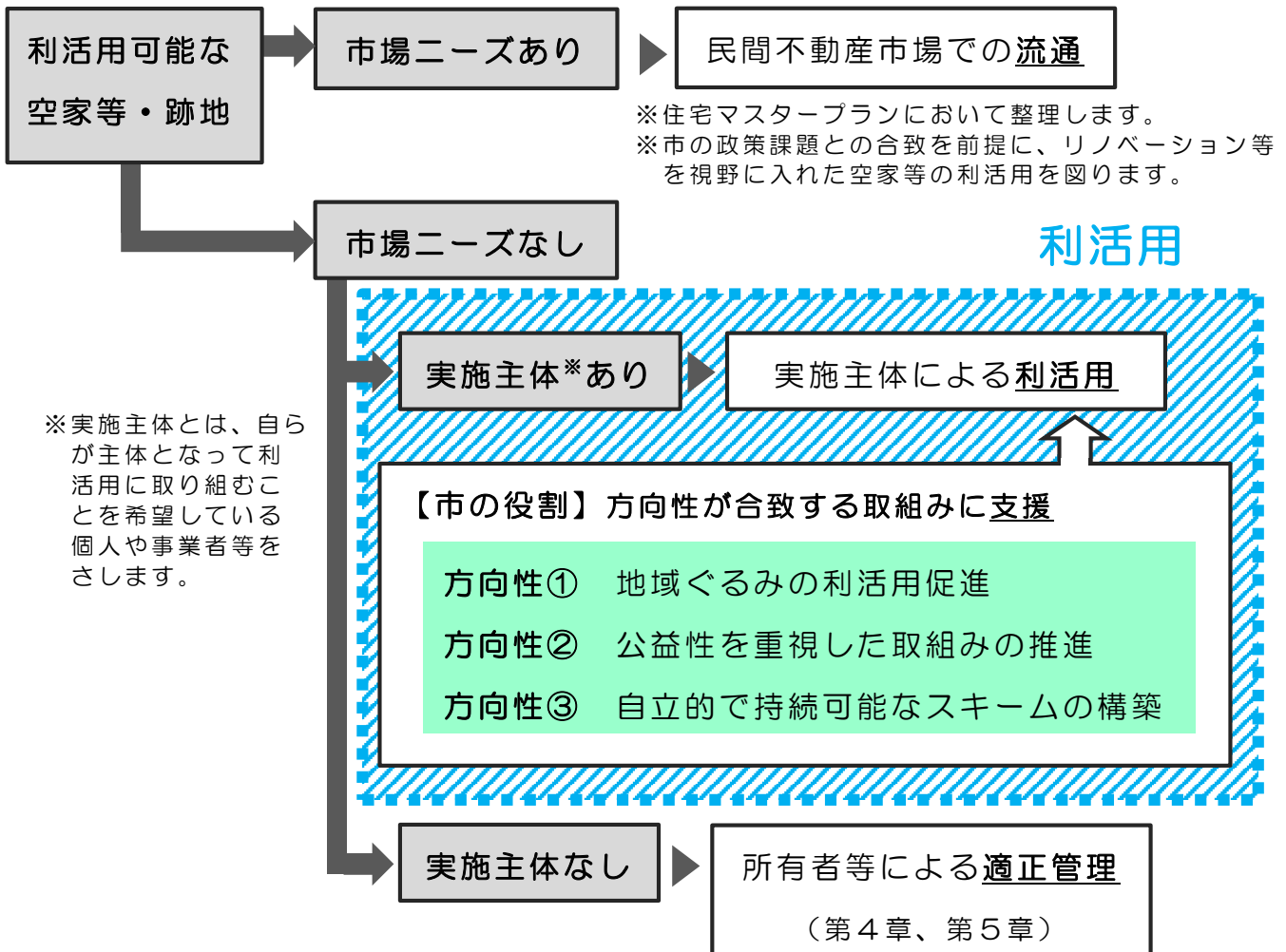


但し、図中の「法」とは空家等対策の推進に関する特別措置法を指す。

緊急時に於いては、公益性を勘案し、他法令による応急措置も検討する。

第6章 空家等を地域資源と捉えた利活用の促進

1 対象となる空家等と主体の整理



空家等や空家等の跡地は、地域のにぎわいや防犯性を低下させる要因の1つであり、早急な対策が求められる一方、近年では、地域活性化につながる活用事例が広まりつつあります。

空家等や空家等の跡地のうち、住宅や店舗等としてのニーズが見込める物件については、市場での流通を前提に、市の政策課題を踏まえた取組みを実施します。一方、市場ニーズが見込めない物件については、それらを周辺環境に影響を及ぼす課題としてのみ捉えることなく、利活用を希望する事業者等の主体が実施する取組みのうち、市のめざす方向性に合致するものへ支援を行い、市の魅力向上につながるまちづくりをめざします。

2 空家等を地域資源と捉えた利活用の方向性

空家等や空家等の跡地の利活用を進めるにあたり、市としてめざす方向性を下記のとおり定めます。

利活用を希望する実施主体が取組みを実施する際に、下記の方向性を総合的に勘案のうえ、市がマッチングを支援します。また、利活用の更なる促進を図り、まちづくりの有効事例として広く周知するため、積極的なプロモーションを展開します。

方向性① 地域ぐるみの利活用促進

空家等を本市の魅力向上の資源として位置付け、その活用をまちづくりのひとつとして捉えるには、地域ぐるみで検討する意識の醸成が必要です。

実施主体により、行政、地域、事業者それぞれの役割分担のもと、利活用の促進に向けた継続的な情報交換と協議による取組みが行われることをめざします。

【取組み例】 地域防犯拠点、マルシェなど、地域の各主体が協働で行う取組み

方向性② 公益性を重視した取組みの推進

利活用の具体策では、まちづくりへの影響や波及効果といった公益性を十分に加味する必要があります。

実施主体により、産業振興や福祉の増進、地域コミュニティの醸成に効果を及ぼす取組みが行われることをめざします。

【取組み例】 子ども、障がい者、高齢者等を対象とした福祉的な活用、地域コミュニティ拠点としての活用、商業活性化を目的とした空き店舗の活用など

方向性③ 自立的で持続可能なスキームの構築

空家等の利活用の推進に向けては、貸し主・売り主、借り主・買い主の双方に有益なシステムの構築が必要です。

実施主体により、持続可能な事業運営に向けた自立的なスキームが確立され、定期的な点検と改善が図られることをめざします。

【取組み例】自立的な運営を前提とした空き店舗の活用など

3 利活用の促進に向けた取組み

(1) 利活用の促進をめざした情報発信

- ・市ホームページ等を活用し、空家等や空家等の跡地を実際に利活用した事例について具体的なプロセスとともに紹介するなど、所有者等や実施主体が利活用を進めやすくなるような情報発信を検討します。
- ・関係法令や各種手続きに関する情報提供を行います。
- ・市のめざす方向性に合致する利活用が実現した場合、その過程も含め積極的なプロモーションを行い、さらなる活性化をめざします。

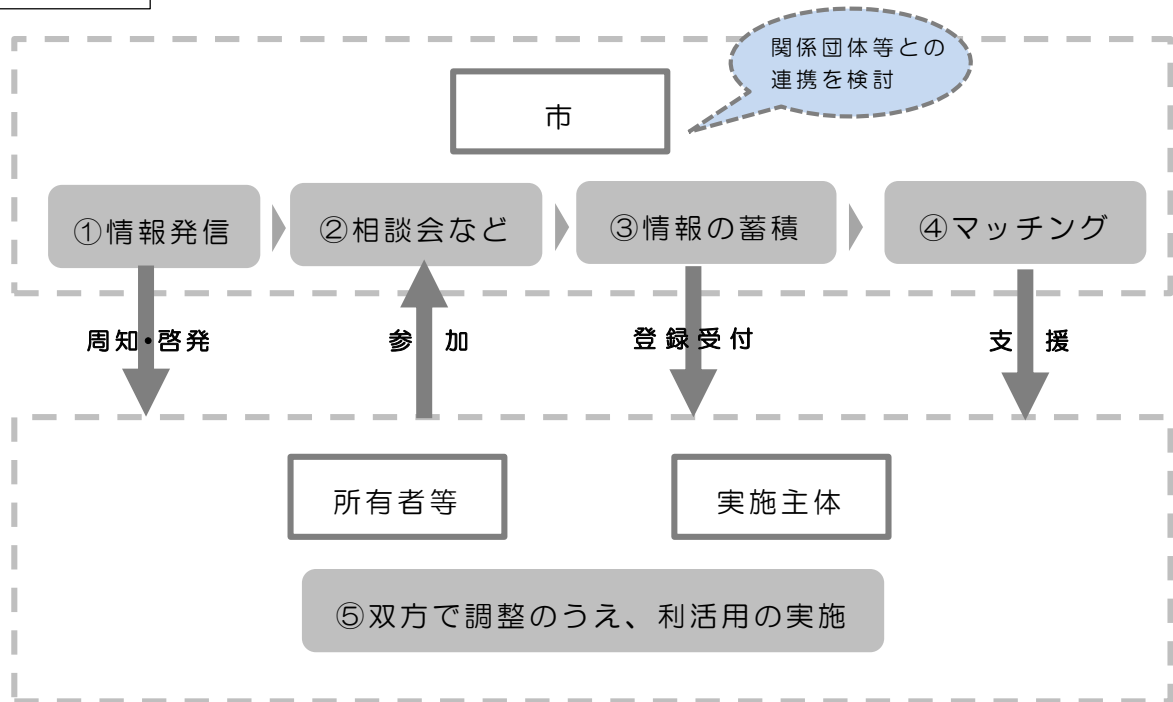
(2) 所有者等及び実施主体からの相談受付

- ・所有者等の利活用意向を高めるとともに、賃貸や売却にあたっての課題を解消するため、不動産業者等の関係団体の協力により相談会を実施するなどの取組みを検討します。
- ・空家等や空家等の跡地について公益的な利活用をしてほしい所有者等からの相談を受け付け、当該物件の情報を登録、蓄積します。
- ・利活用を希望する実施主体から、利活用にあたっての手続き等について相談を受け付けます。

(3) 所有者等と実施主体とのマッチング

- ・市のめざす方向性に合致する取組みについては、(2) で得られた情報を活用し、関係団体等との連携のもと、所有者等と実施主体とのマッチングに取り組みながら、効果的な支援体制の構築をめざします。

イメージ図

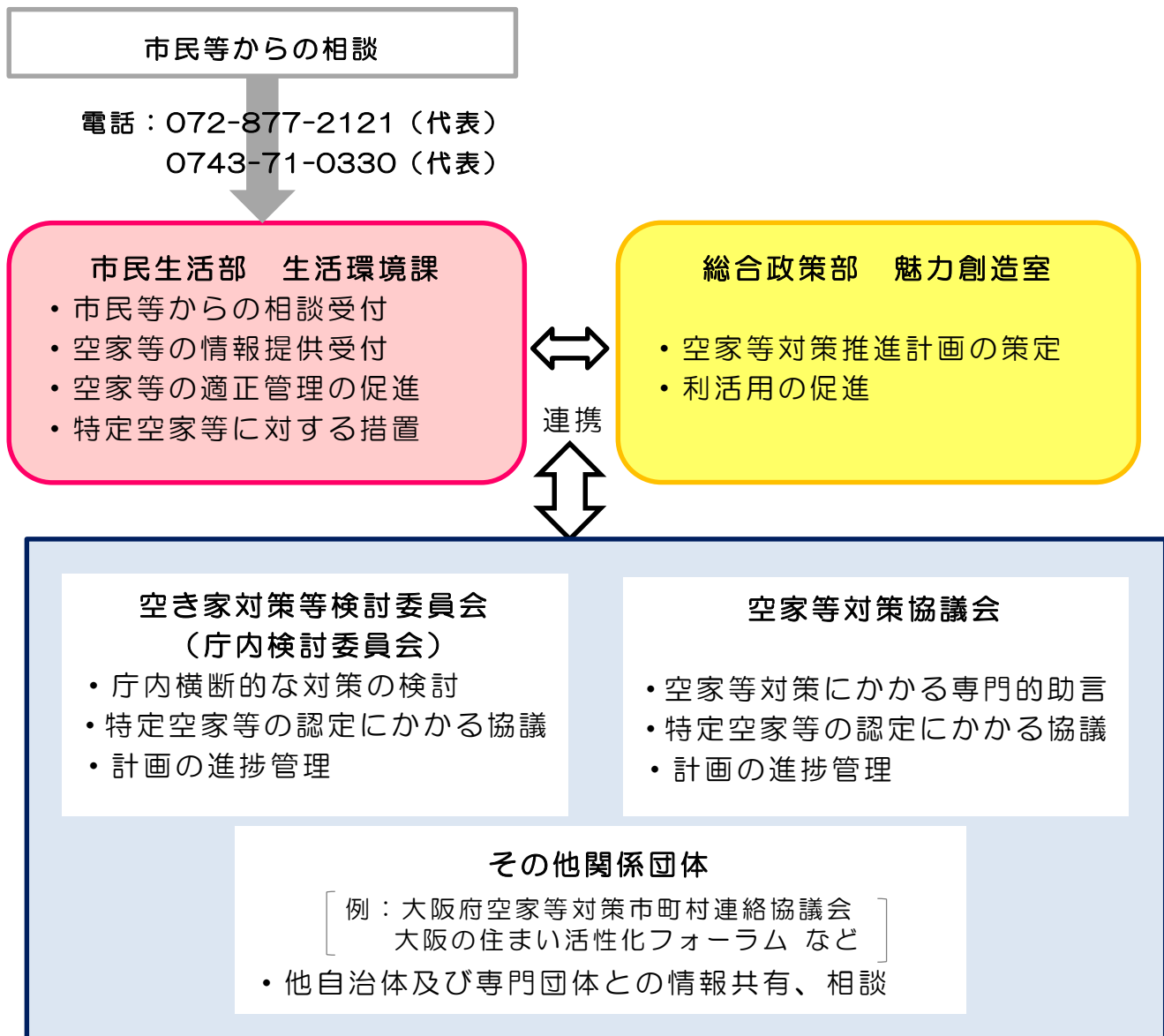


第7章 空家等対策の推進

1 相談への対応方針と実施体制

空家等に関する市民等からの相談は、市民生活部生活環境課において受け付け、総合政策部魅力創造室と役割分担のうえ、必要に応じて庁内関係課や関係団体等と連携しながら適切に対応します。

また、空家等対策の実施にあたっては、空き家対策等検討委員会（庁内検討委員会）及び空家等対策協議会との情報共有と意見交換を通じ、各委員の専門性を活かした実効性のある対策を実施します。



庁内関係課の連携体制

市民生活部 生活環境課	相談、情報提供の総合受付 空家等の適正管理促進や特定空家等の措置に関する こと
総合政策部 魅力創造室	空家等対策推進計画策定に関すること 利活用の促進に関すること
総務部 税務課 市民生活部 市民課	所有者等の情報（固定資産税課税情報、住民票、 戸籍情報）に関すること
都市整備部 都市計画課	建築物の安全や景観に関すること
総務部 総務課	行政手続きに関すること
その他、関係課	その他、必要に応じて

2 計画の推進と進捗管理

(1) 指標と目標値の設定

以下のとおり指標を設定し、目標値の達成に向けた取組みを推進します。

指標	基準値	目標値
	2016（平成28）年度	2023年度
空き家等実態調査における C判定（危険）空家の割合 ^{※1}	2.3%	1.2%
周辺の空き家等に不安などを 感じている市民の割合 ^{※2}	-	改善

※1 C判定（危険）空家数／空家数*100

※2 市民意識調査により算出予定

(2) 進捗管理

空き家対策等検討委員会（庁内検討委員会）、空き家等対策協議会において、取組みの実施状況や目標値の達成に向けた進捗の確認を行います。

3 諸制度の活用

国や大阪府が創設している各種制度や支援策等の把握に努め、本市の方針に合致する場合には活用を検討します。

参 考 资 料

も く じ

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	37
2	四條畷市空家等対策協議会条例	44
3	四條畷市空家等対策協議会規則	45
4	四條畷市空家等対策協議会名簿	46
5	平成 28 年度空き家等実態調査 現地調査票	47
6	四條畷市 特定空家等判定チェックシート	50

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第一条 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。第十条第二項を除き、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)

第二条 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)

第三条 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)

第四条 市町村は、第六条第一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)

第五条 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。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 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)

第六条 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。

- 一 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
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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
- 五 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
- 六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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
- 七 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
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 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)

第七条 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 前二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)

第八条 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)

第九条 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、第十四条第一項から第三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、その五日前までに、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 第二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 第二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)

第十条 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)

第十一条 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。以下第十三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)

第十二条 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)

第十三条 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)

第十四条 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五日以内に、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、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）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 第三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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二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三項に定める手

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、第三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、第三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 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）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）

第十五条 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）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万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三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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、この法律の施行後五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。

四條畷市空家等対策協議会条例

(設置)

第1条 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。以下「法」という。）第7条第1項の規定に基づき、本市の空家等（法第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、四條畷市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について調査し、及び協議する。

- (1) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画として定める四條畷市空家等対策推進計画の策定及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 法第2条第2項に規定する特定空家等に係る対策に関すること。
- (3) その他空家等への対処に関すること。

(組織)

第3条 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

(委員)

第4条 委員は、法第7条第2項に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- 2 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 委員は、再任されることができる。

(委任)

第5条 この条例に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

(特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償等に関する条例の一部改正)

- 2 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償等に関する条例（昭和26年条例第72号）の一部を次のように改正する。〔次のよう〕略

四條畷市空家等対策協議会規則

(趣旨)

第1条 この規則は、四條畷市空家等対策協議会条例（平成29年条例第12号）第5条の規定に基づき、四條畷市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(会長及び副会長)

第2条 協議会に会長及び副会長1人を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第3条 協議会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 会長は、必要があると認めるときは、協議会の議事に関係のある者の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

(守秘義務)

第4条 協議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(庶務)

第5条 協議会の庶務は、総合政策部魅力創造室において処理する。

(委任)

第6条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

四條畷市空家等対策協議会名簿

所属等	氏名
大阪電気通信大学工学部建築学科	佐々木 厚司
四條畷市区長会	佐藤 康雄
大阪司法書士会	浅田 奈津子
株式会社ナカタコーポレーション	岩井 浩輝
わたしのいえ・ほっこり	相良 佐知子
絵本作家	谷口 智則
NPO法人 HELL0life	塩山 諒
四條畷市商工会青年部	船崎 知子
大東四條畷消防本部予防課	横田 博
大阪府四條畷警察署生活安全課	松谷 佳哲

平成 28 年度空き家等実態調査 現地調査票

現地調査票						
1 基本情報						
①	整理番号	No.	調査年月日	/ /	調査員	
②	所在地					
③	所有者	氏名	住所			
		氏名	住所			
④	規模等	用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅 <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> 文化住宅 <input type="checkbox"/> 集合住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 車庫・倉庫 <input type="checkbox"/> 更地・解体中 <input type="checkbox"/> 調査不可 <input type="checkbox"/> その他()			
		総部屋数				
		空き部屋数				
		建築年	年			
		構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造 <input type="checkbox"/> その他()			
		階層	<input type="checkbox"/> 1階建 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建 <input type="checkbox"/> その他()			
		接道	<input type="checkbox"/> 2m未満 <input type="checkbox"/> 2m以上			
歩道	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し					
2 空き家判定調査項目						
判定指標	外観	<input type="checkbox"/> 住民の気配がない <input type="checkbox"/> 住民の気配がある <input type="checkbox"/> 判断できない				
	表札	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有(氏名:) <input type="checkbox"/> 確認できない(有るが文字不明等)				
	雨戸	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 一部締切り <input type="checkbox"/> 締切り				
	郵便受け	<input type="checkbox"/> 溜まっている <input type="checkbox"/> 溜まっていない <input type="checkbox"/> ふさがれている <input type="checkbox"/> 郵便受けがない				
	電気メーター	<input type="checkbox"/> 作動 <input type="checkbox"/> 停止 <input type="checkbox"/> 確認できない				
	ガスメーター	<input type="checkbox"/> 作動 <input type="checkbox"/> 停止 <input type="checkbox"/> 確認できない				
	売買・賃貸の表示	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有(業者名: 連絡先:)				
	生活サイン	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 洗濯物 <input type="checkbox"/> 音 <input type="checkbox"/> 植木の手入れ <input type="checkbox"/> 室内照明 <input type="checkbox"/> 人の出入り <input type="checkbox"/> 換気扇 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有()				
判定結果	<input type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 居住中(使用中) <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 車庫 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 長屋(全部屋空き) <input type="checkbox"/> 文化住宅(全部屋空き) <input type="checkbox"/> 長屋(一部居住) <input type="checkbox"/> 文化住宅(一部居住)					

3 管理不全な状態の基礎調査項目					
	A	B	C	D	配点
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態					
(1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある					
基礎の不同沈下による柱の傾斜	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> 傾斜あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人(敷地外)への悪影響あり	A:0点 B:25点 C:50点 D:150点
基礎・土台の破損、変形又は基礎と土台のずれ	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 軽度の破損、腐朽あり	<input type="checkbox"/> 基礎がない、玉石又は全体の75%以上の腐朽、破損あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人(敷地外)への悪影響あり	
柱、はり、筋かいの亀裂、ひび割れ	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 軽度の亀裂、破損あり	<input type="checkbox"/> 全体の1/2以上に亀裂、腐朽等あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人(敷地外)への悪影響あり	
屋根の変形、屋根ふき材、ひさし、軒の不陸、破損又は剥離等	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 一部不陸又は破損あり	<input type="checkbox"/> 全体の1/2以上に不陸又は破損あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人(敷地外)への悪影響あり	
外壁の腐朽、破損、下地の露出又は壁体を貫通する穴	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 一部剥離又は破損あり	<input type="checkbox"/> 全体の1/2以上に剥離、破損又は貫通する穴あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人(敷地外)への悪影響あり	A:0点 B:20点 C:40点 D:150点
看板、給油設備、屋上水槽等の転倒、破損又は腐食等	<input type="checkbox"/> なし(無い場合も含む)	<input type="checkbox"/> 一部剥落又は腐食あり	<input type="checkbox"/> 全体の1/2以上に剥落又は腐食あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人(敷地外)への悪影響あり	
屋根階段、バルコニー破損、腐食又は傾斜等	<input type="checkbox"/> なし(無い場合も含む)	<input type="checkbox"/> 一部破損又は腐食あり	<input type="checkbox"/> 全体の1/2以上に破損又は腐食あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人(敷地外)への悪影響あり	
門又は塀のひび割れ、破損又は傾斜等	<input type="checkbox"/> なし(無い場合も含む)	<input type="checkbox"/> 一部破損又はひび割れあり	<input type="checkbox"/> 全体の1/2以上に破損又はひび割れあり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人(敷地外)への悪影響あり	
(2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある					
擁壁の水のしみ出し、ひび割れ又は穴づまり等	<input type="checkbox"/> なし(無い場合も含む)	<input type="checkbox"/> 一部破損あり	<input type="checkbox"/> 全体的(全体の1/2以上)に水漏れ又はひび割れあり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人への悪影響あり	A:0点 B:20点 C:40点 D:150点
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による原因					
吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> 全体的(全体の1/2以上)に飛散し、暴露の可能性あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人への悪影響あり	A:0点 C:50点 D:150点
浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> 汚物の流出、臭気の発生あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人への悪影響あり	A:0点 C:30点 D:150点
排水等の流出による臭気の発生	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> 臭気あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人への悪影響あり	D:150点
(2) ごみ等の放置、不法投棄による原因					
ごみの放置、不法投棄による臭気の発生	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> 臭気あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人への悪影響あり	A:0点 C:30点 D:150点
ごみの放置、不法投棄によるねずみ、はえ、蚊の発生	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人への悪影響あり	D:150点

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					
(1) 周辺の環境と著しく不調和となっている原因					
屋根、外壁等の汚物、落書き等による外見上の傷みや汚れ	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> あり	—	A: 0点 B: 10点 C: 25点 D: 150点
破損された窓ガラスの放置	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人への悪影響あり	
破損、汚損した看板の放置	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人への悪影響あり	
建物の全面を覆う立木等	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人への悪影響あり	
敷地内のごみの散乱	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 一部散乱あり	<input type="checkbox"/> 敷地の1/2以上散乱あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人への悪影響あり	
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) 立木による原因					
立木の腐朽、倒壊、枝折れにより、近隣道路や家屋の敷地等への枝の散らばり	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> あり	—	A: 0点 C: 25点
近隣道路や家屋の敷地内への立木の枝等のはみ出し等による通行の妨げ	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> あり	—	A: 0点 C: 30点
(2) 空家等に住みついた動物等による原因					
動物の鳴き声等の発生	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人への悪影響あり	A: 0点 C: 30点 D: 150点
動物のふん尿等その他汚物による臭気の発生	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人への悪影響あり	A: 0点 C: 25点 D: 150点
敷地外への動物の毛又は羽毛の大量飛散	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人への悪影響あり	A: 0点 C: 30点 D: 150点
多数のねずみ、はえ、蚊の発生	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人への悪影響あり	A: 0点 C: 30点 D: 150点
住みついた動物による周辺の土地、家屋への侵入	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人への悪影響あり	A: 0点 C: 30点 D: 150点
シロアリの大量発生、または近隣家屋への飛来	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 周辺の建築物や通行人への悪影響あり	A: 0点 C: 30点 D: 150点
(3) 建築物等の不適切な管理等による原因					
門扉、窓ガラスの破損等により不特定者の侵入の可能性	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> あり	—	A: 0点 C: 30点
周辺道路、家屋の敷地等への土砂の流出	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> あり	—	A: 0点 C: 50点
総合判定	<input type="checkbox"/> A(問題なし: 0点~49点) <input type="checkbox"/> B(注意: 50点~149点) <input type="checkbox"/> C(危険: 150点以上)			合計	

【四條畷市 特定空家等判定チェックシート】

① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1 建築物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。

項目	確認項目	判断区分	判断基準	チェック欄	
				検討委員会	協議会
建築物の著しい傾斜	基礎の不同沈下	対象外	基礎に不同沈下はない、または、建物の傾斜が 1/60 未満		
		管理不適切	基礎に不同沈下があり、建物に 1/60～1/20 の傾斜が認められる		
		著しく不適切	基礎に不同沈下があり、建物に 1/20 超の傾斜が認められる		
	柱の傾斜	対象外	柱に傾斜はない、または、建物の傾斜が 1/60 未満		
		管理不適切	建物に 1/60～1/20 の傾斜が認められる		
		著しく不適切	建物に 1/20 超の傾斜が認められる (2 階以上の階のみが傾斜している場合も同様)		
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎の破損	対象外	基礎に破損はない		
		管理不適切	基礎に建物に影響を及ぼさない程度の破損やひび割れが生じている		
		著しく不適切	基礎に建物に影響を及ぼす程度のひび割れや局所的な破壊、仕上げモルタル剥離、脱落が生じ		

			ている		
土台の破損	対 象 外	土台となる木材や緊結金物に腐朽・破損はない			
	管 理 不 適 切	土台となる木材が腐食し断面欠損（断面過半未満）が発生している			
	著しく不適切	土台となる木材が腐食し著しい断面欠損（断面過半）が発生している、または、緊結金物に著しい腐食がある			
基礎と土台のずれ等	対 象 外	基礎と土台等にずれはない			
	管 理 不 適 切	土台等が基礎幅をはみ出さない程度のずれが生じている			
	著しく不適切	土台等が基礎幅をはみ出す程のずれ、脱落又は遊離が生じている			
柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	対 象 外	柱、はり、筋かいに破損はない			
	管 理 不 適 切	柱、はり、筋かいに局部的なひび割れや破損がある			
	著しく不適切	柱、はり、筋かいに亀裂や変形がある、または、柱とはりにずれが発生している			

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

項目	確認項目	判断区分	判断基準	チェック欄	
				検討委員会	協議会
屋根ふき材、ひさし又は軒の老朽等	屋根の破損	対象外	屋根の変形や破損はない		
		管理不適切	屋根の一部に変形や破損がある		
		著しく不適切	屋根が著しく変形している、または、屋根の一部が抜け落ちている		
	屋根ふき材の剥離	対象外	屋根ふき材に腐朽・破損はない		
		管理不適切	屋根瓦など、屋根ふき材の一部にずれがある		
		著しく不適切	屋根瓦のずれなどにより、屋根ふき材の一部が実際に剥落している		
	軒の傾斜	対象外	軒の変形はない		
		管理不適切	軒が垂れ下がっている		
		著しく不適切	軒が垂れ下がり、一部が崩落している		
軒の裏板、垂木等	対象外	軒の裏板、たる木等に腐朽・破損はない			
	管理不適切	軒の裏板、たる木等が腐朽している			

		著しく不適切	軒の裏板、たる木等が腐朽し、一部が脱落している		
	雨樋	対象外	雨樋に破損はない		
		管理不適切	雨樋の破損などにより、雨樋が垂れ下がっている		
		著しく不適切	雨樋の破損などにより、実際に脱落している		
外壁の破損	下地露出	対象外	外壁に破損はない		
		管理不適切	外壁のひび割れや仕上げ材のせり上がりなど、外壁の一部に破損がある		
		著しく不適切	仕上げ材の一部が剥がれ下地が露出している		
	外壁貫通	対象外	外壁に破損はない		
		管理不適切	外壁を貫通する局所的な穴が生じているが、雨、風等の侵入のおそれはない		
		著しく不適切	外壁を貫通する穴が生じている		
	外壁仕上げ材	対象外	外壁のモルタルやタイル等の仕上げ材に破損はない		
		管理不適切	外壁のモルタルやタイル等の仕上げ材に目視で確認できるひび割れやずれ、浮きが生じている		

		著しく不適切	外壁のモルタルやタイル等の仕上げ材に浮きが生じ、一部が実際に脱落している		
看板、給湯設備、屋上水槽等の破損	看板	対象外	看板に破損はない		
		管理不適切	看板に目視で確認できるひび割れがある		
		著しく不適切	看板の仕上材料が剥落している、または、看板が転倒している、破損又は脱落している、支持部分が腐食している		
	給湯設備、屋上水槽	対象外	給湯設備や屋上水槽に破損はない		
		管理不適切	給湯設備や屋上水槽が一部破損している		
		著しく不適切	給湯設備や屋上水槽が転倒している、脱落している、支持部分が腐食している		
屋外階段・バルコニーの破損	屋外階段・バルコニー	対象外	屋外階段・バルコニーに腐朽・破損はない		
		管理不適切	屋外階段・バルコニーの一部に腐朽・破損がある		
		著しく不適切	屋外階段・バルコニーに著しい腐朽・破損がある		
門又は塀の破損	門又は塀	対象外	門又は塀に破損はない		
		管理不適切	門又は塀の一部に破損がある		

② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(1) 建築物又は設備等の破損が原因で、以下の状態にある。

項目	確認項目	判断区分	判断基準	チェック欄	
				検討委員会	協議会
吹付け石綿の飛散	吹付け石綿	対象外	吹付け石綿の使用は確認できない		
		管理不適切	吹付け石綿の使用が目視により確認できる		
		著しく不適切	吹付け石綿の使用が目視により確認でき、使用部位の破損等により飛散し暴露する可能性が高い		
浄化槽・排水設備の破損	浄化槽	対象外	浄化槽の破損、浄化槽からの排水等の流出による臭気の発生はない		
		管理不適切	浄化槽の破損、浄化槽からの排水等の流出による臭気の発生があり、敷地境界で弱い臭気を確認できる		
		著しく不適切	浄化槽の破損、浄化槽からの排水等の流出による臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認できる		
	排水	対象外	排水等の流出による臭気の発生はない		
		管理不適切	排水等の流出による臭気の発生があり、敷地境界で弱い臭気を確認できる		
		著しく不適切	排水等の流出による臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認できる		

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

項目	確認項目	判断区分	判断基準	チェック欄	
				検討委員会	協議会
ごみ等の放置による臭気・害虫の発生等	ごみの放置等	対象外	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生はない		
		管理不適切	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、敷地境界で弱い臭気を確認できる		
		著しく不適切	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認できる		
	ネズミ、ハエ、カ等の発生	対象外	ネズミ、ハエ、カ等の発生はない		
		管理不適切	ごみ等の放置により、ネズミ、ハエ、カ等が発生しごみ等の付近で視認できる、または、顔を払う程度の害虫がいる		
		著しく不適切	ごみ等の放置により、多数のネズミ、ハエ、カ等が発生し、敷地境界からでも視認できる、または、敷地境界で顔を払う程度の害虫がいる		
有害危険物質等の放置	有害危険物質等	対象外	大気汚染、水質汚濁、土壌汚染に繋がる又は著しい臭気を発生する有害危険物質等の放置は確認できない。又は容器などで適正且つ安全に保管されている。		
		管理不適切	大気汚染、水質汚濁、土壌汚染に繋がる又は著しい臭気を発生する有害危険物質等が保管されている容器などに漏出しない程度の劣化や破損があることが目視により確認できる。		
		著しく不適切	大気汚染、水質汚濁、土壌汚染に繋がる又は著しい臭気を発生する有害危険物質等が露出した状態で放置されている。又は容器が破損するなどし容器から漏出していることが目視により確認できる。		

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) 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。

項目	確認項目	判断区分	判断基準	チェック欄	
				検討委員会	協議会
屋根、外壁 の破損等	屋根、外壁	対 象 外	屋根、外壁等に汚破損はない		
		管 理 不 適 切	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で一部傷んでいる（一面の半分未満）		
		著しく不適切	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		
	窓ガラス	対 象 外	窓ガラスに破損はない		
		管 理 不 適 切	一部の窓ガラスにひび割れや破損がある		
		著しく不適切	半数以上の窓ガラスが割れたまま放置されている		
	看板等	対 象 外	看板等の工作物に汚破損はない		
		管 理 不 適 切	看板等の工作物が一部汚破損したまま放置されているが、表示部分の半分以上は確認できる		
		著しく不適切	看板等の工作物が原型を留めず本来の用をなさない程度まで汚破損したまま放置されていて、表示部分の半分も確認できない		

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・雑草が原因で、以下のような状態にある。

項目	確認項目	判断区分	判断基準	チェック欄	
				検討委員会	協議会
立木の管理	道路・敷地外への散乱	対象外	立木は適正に管理されている		
		管理不適切	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や敷地外に散らばっており、容易に通行することが困難		
		著しく不適切	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や敷地外に大量に散らばっており、跨ぐ、避ける等が必要で通行困難		
	歩行部分・走行部分へのはみ出し	対象外	立木は適正に管理されている		
		管理不適切	枝葉が歩行部分の高さ 2.5m 以内に 50cm 未満又は走行部分の高さ 3.0m 以内に 50cm 未満はみ出している		
		著しく不適切	枝葉が歩行部分の高さ 2.5m 以内に 50cm 以上はみ出している又は歩行に支障がある又は走行部分の高さ 3.0m 以内に 50cm 以上はみ出している又は走行に支障がある又は道路標識、信号等にかかっている		
	敷地外へのはみ出し	対象外	立木は適正に管理されている		
		管理不適切	枝葉が敷地の外（道路等を除く）に 50cm 未満はみ出している		
		著しく不適切	枝葉が敷地の外（道路等を除く）に 50cm 以上はみ出している		

雑草の管理	雑草の繁茂	対象外	不特定の者が容易に立ち入ることが可能な敷地内に雑草は繁茂していない		
		管理不適切	不特定の者が容易に立ち入ることが可能な敷地内に1.0m未満の高さで雑草が繁茂している		
		著しく不適切	不特定の者が容易に立ち入ることが可能な敷地内に1.0m以上の高さで雑草が繁茂している		

(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。

項目	確認項目	判断区分	判断基準	チェック欄	
				検討委員会	協議会
動物の住みつき等	動物の住みつき	対象外	動物の住みつきはない		
		管理不適切	動物が住みついているが、敷地から出入りしておらず、周辺の土地・家屋に侵入するおそれはない		
		著しく不適切	動物が住みつき、敷地の内外を出入りしており、周辺の土地・家屋に侵入するおそれがある		
	動物の鳴き声	対象外	動物の鳴き声や動物を原因とする音は聞こえない		
		管理不適切	動物の鳴き声や動物を原因とする音が聞こえるが、通常の声で会話するのに支障はない		
		著しく不適切	動物の鳴き声や動物を原因とする音が頻繁に聞こえ、会話の妨げとなる		

	動物のふん尿	対 象 外	動物のふん尿による臭気はない		
		管 理 不 適 切	動物のふん尿による臭気の発生があり、敷地境界で弱い臭気を確認できる		
		著しく不適切	動物のふん尿による臭気の発生があり、敷地境界からでも強い臭気を確認できる		
	動物の毛、羽毛	対 象 外	動物の毛、羽毛等の飛散はない		
		管 理 不 適 切	動物の毛、羽毛等の飛散などが発生し、敷地内に散乱している		
		著しく不適切	動物の毛、羽毛等の飛散などが発生し、敷地外まで達している		
害虫の発生等	ネズミ、ハエ、カ、ノミ等	対 象 外	ネズミ、ハエ、カ、ノミ等の発生はない		
		管 理 不 適 切	ネズミ、ハエ、カ、ノミ等が発生し、敷地内で視認できる、または、顔を払う程度の害虫がいる		
		著しく不適切	多数のネズミ、ハエ、カ、ノミ等が発生し、敷地境界からでも視認できる、または、敷地境界で顔を払う程度の害虫がいる		
	シロアリ	対 象 外	シロアリは確認できない		
		管 理 不 適 切	シロアリが発生している		
		著しく不適切	シロアリが大量に発生し近隣の家屋へ飛来している		

(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。

項目	確認項目	判断区分	判断基準	チェック欄	
				検討委員会	協議会
塀・柵、門扉の破損等	塀・柵、門扉	対象外	塀や柵、門扉に亀裂や破損はない		
		管理不適切	塀や柵、門扉に不特定の者が侵入できない亀裂や破損がある		
		著しく不適切	塀や柵、門扉に、不特定の者が容易に侵入できる亀裂や破損がある		
	窓ガラス	対象外	窓ガラスに破損はない		
		管理不適切	窓ガラスが割れているなど、不特定の者が侵入できない破損がある		
		著しく不適切	窓ガラスが割れているなど、不特定の者が容易に侵入できる破損がある		
土砂の流出	土砂の流出	対象外	土砂等の流出はない		
		管理不適切	土砂等が流出しているが、敷地内にとどまっている		
		著しく不適切	敷地外まで土砂等が大量に流出し、歩行・通行等の妨げとなっている		
引火物、爆発物等の放置	引火物、爆発物等	対象外	引火性、爆発性のある物質等の放置は確認できない。又は専用の容器などで適正且つ安全に保管されている。		
		管理不適切	引火性、爆発性のある物質等が保管されている容器などに直ちに危険ではない程度の劣化や破損があることが目視により確認できる。		

