

柏原市空家等対策計画

(案)

平成 29 年 3 月

柏 原 市

目 次

序 章	はじめに	
1.	計画の目的	1
2.	計画の位置づけ	3
3.	空家の発生の背景	4
4.	空家の社会的課題	6
第1章	柏原市の空家の状況	
1.	柏原市の人口・世帯数	7
2.	住宅・土地統計調査による空家の現況	9
第2章	空家の実態調査	
1.	調査目的	15
2.	調査内容	15
3.	実施概要	16
4.	調査手順と結果の概要	17
5.	地域区分	18
6.	一次調査結果	19
7.	二次調査結果	22
第3章	空家等対策計画の基本的事項と基本方針	
1.	対象地区（空家法第6条第2項第1号）	25
2.	対象とする空家等の種類（空家法第6条第2項第1号）	25
3.	計画期間（空家法第6条第2項第2号）	25
4.	空家等対策の基本方針（空家法第6条第2項第1号）	26
5.	空家等対策の方向性	27
6.	空家等対策の流れ	28
7.	施策体系	29
第4章	推進施策	
1.	空家等の発生抑制	30
2.	空家等の適正管理の促進（空家法第6条第2項第4号）	31
3.	空家等の利活用の促進（空家法第6条第2項第5号）	32
4.	管理不全の空家等の解消	34

第5章	空家等実態調査に関する事項（空家法第6条第2項第3号）	
1.	調査手順.....	36
2.	調査内容・調査方法.....	37
第6章	特定空家等に関する措置とその他の特定空家等への対処 （空家法第6条第2項第6号）	
1.	特定空家等の措置を講ずるに際しての判断基準.....	40
2.	特定空家等に関する措置.....	48
第7章	住民等からの相談への対応に関する事項（空家法第6条第2項第7号）	
1.	相談体制の整備.....	54
第8章	実施体制（空家法第6条第2項第8号）	
1.	計画の実施体制.....	55
第9章	その他空家等対策の実施に関し必要な事項（空家法第6条第2項第9号）	
1.	計画の効果検証.....	56
2.	計画の進行管理.....	57

序章 はじめに

1. 計画の目的

全国的な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伴い、空家が年々増加する傾向にあります。

このような中で適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観など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、身体また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、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」とする。）が平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。

空家法では、空家等対策を効果的に推進するためには、各市町村において空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を策定することが望ましいとされています。

本市においても、全国と同様に人口減少や少子高齢化が進んでおり、人口は平成 7 年をピークにそれ以降は減少している状況にあります。また、空家についても増加傾向にあり、市民の安全で快適な暮らしを確保するためにも、**空家問題**に対して早急に対策を講じる必要があることから、「柏原市空家等対策計画」を策定しました。

今後は、本計画に則り、空家等対策を推進していきます。

※本計画における“空家”、“空家等”の違いについては次頁で説明します。

【用語の定義】

■空家等

空家等とは、空家法第2条第1項に該当するもので、建築物^{*1}また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^{*2}及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）とします。

ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除きます。

※1：「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱もしくは壁を有するもので、住宅、店舗、事務所、倉庫などさまざまなものがあります。

※2：「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」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていない状態がおおむね1年^{以上}継続しているものをいいます。

なお、共同住宅や長屋住宅などの1つの建築物に複数の住戸や店舗などがあるものについては、建築物全体が空室となっているものが「空家等」に該当します。したがって、そのうち1室でも居住または使用がなされている場合は、「空家等」に該当しません。

■空家

空家とは、空家法に該当する「空家等」に加え、以下に示すものを含みます。

- ・居住はしていないものの、定期的に管理されているもの
（例えば、居住はしていないが倉庫として使用しているもの）
- ・共同住宅や長屋住宅などの空室

■特定空家等

特定空家等とは、空家法第2条第2項に該当するもので、「空家等」のうち、そのまま放置すれば、以下の状態になると認められるものをいいます。

- ・そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・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
- ・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

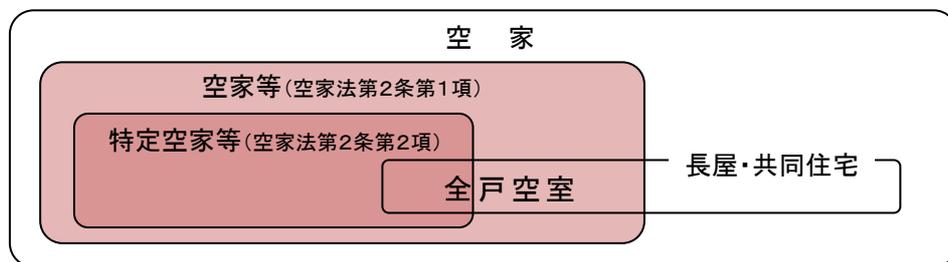


図 “空家” の定義

■所有者等

所有者等とは、空家の所有者または管理者のことをいいます。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法及び国が策定した「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」（平成27年2月26日告示）に基づいて策定するものです。

また、本市の最上位計画である、「第4次柏原市総合計画」に即するとともに、関連計画との整合を図ります。

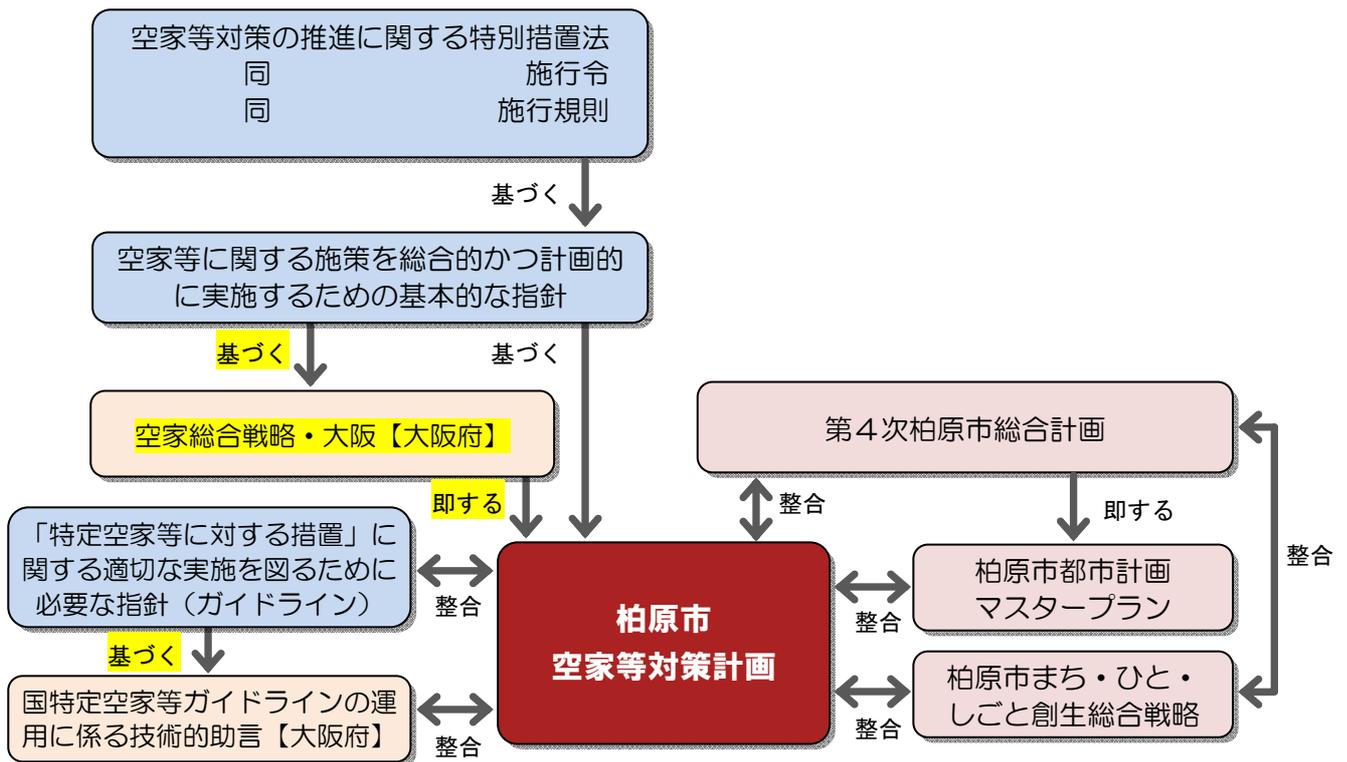


図 計画の位置づけ

3. 空家の発生の背景

(1) 空家の発生要因

空家が発生する要因としては、以下の事項があげられます。

表 空家の発生要因

住宅市場の要因	<ul style="list-style-type: none">・人口が減少する中で、住宅数は増加傾向にあり、住宅数が世帯数を上回っているという需給バランスの不均衡が生じている。・国土交通省によると、日本での全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェアは約 14.7%（平成 25 年）で、近年ではシェアは大きくなりつつあるものの、欧米諸国と比べると 1 / 6 程度にとどまっており、依然として低い水準にある。
相続時の要因	<ul style="list-style-type: none">・近年、核家族化の進行に伴い、高齢者がいる世帯で夫婦のみまたは単身の世帯が多くなっており、また、これら的高齢者においては持ち家・一戸建てに住む人が多いことから、住人の死亡や老人ホームなどの施設への入居など生活環境の変化が居住者不在に直結している。・所有者等に相続人の不在や、相続人の相続放棄などが増加している。・所有者等が死亡した場合の相続時に、登記の名義変更が行われなまま放置されたため、所有者等が不明な空家が増加している。・相続人が複数いる場合、売却や除却などの処分に相続人の合意が必要となるため、手続きが進まず、空家化する場合がある。
心理的な要因	<ul style="list-style-type: none">・使うことがあるかもしれないという意識からの処分へのためらいがある。・幼少期に親と過ごした住宅の処分へのためらいがある。・残っている家財や仏壇の処分へのためらいがある。・相続人としての管理責任意識が薄い。・他人に貸すことに抵抗がある。・賃貸や売却ができないという思い込みがある。
経済的な要因	<ul style="list-style-type: none">・管理や除却費用の負担が大きい。・除却することで固定資産税の住宅用地特例が適用されないことによる負担が大きい。
法制度の要因	<ul style="list-style-type: none">・建築基準法において、現状が既存不適格物件であることや、接道要件、敷地形状・規模などの条件から、除却後の新築が困難な場合がある。・都市計画法において、区域区分、用途地域などにより新築や売却が困難な場合がある。

(2) 空家が地域に及ぼす影響

適切な管理が行われていない空家は、安全・安心、衛生、景観などの地域の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

表 適切な管理が行われていない空家による地域への影響

①災害	<ul style="list-style-type: none"> ・空家の老朽化に伴う倒壊による周辺の建物の損壊や人への傷害の発生 ・強風などによる空家の屋根や外壁材などの落下、飛散による周辺の建物の損壊や人への傷害の発生 ・不審火などによる火災の発生や延焼拡大のおそれ
②治安	<ul style="list-style-type: none"> ・空家への不審者の進入や不法滞在などの発生による治安の悪化 ・敷地内の雑草の繁茂や樹木の越境による通行の阻害
③衛生	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内へのゴミの放置や投棄による異臭の発生や害虫・害獣の繁殖
④景観	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の破損、腐食などによる周辺の景観の悪化 ・敷地内の雑草の繁茂、樹木の越境による景観の悪化
⑤地域活力	<ul style="list-style-type: none"> ・地域活力の低下 ・地域コミュニティの衰退 ・地域の不動産価値の低下

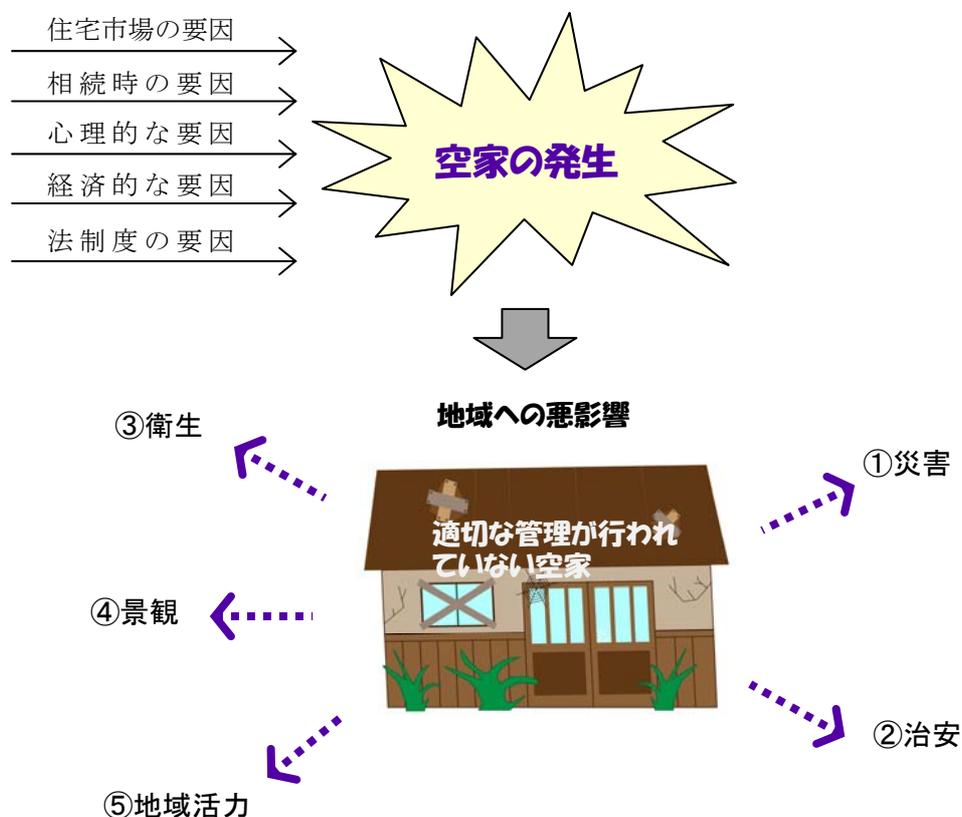


図 空家の発生の背景

4. 空家の社会的課題

① 所有者等の空家問題の認識不足の解消

空家の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を与えないよう、空家の適切な管理に努めることが責務となっていることから、このことを所有者等に普及・啓発し、空家の発生を未然に防ぐことが重要となります。

② 空家の増加による地域活力の低下の抑制

本市では、人口が減少し、世帯数も減少に転じている中、住宅数は未だ微増から横ばいで推移しており、住宅数が世帯数を上回っている状況が続いています。今後もさらに人口減少が予想されており、このまま何もしなければ、空家の増加が予想され、地域活力の低下や治安の悪化につながるおそれがあることから、既存空家の利活用や除却などにより、空家の増加の抑制を図る必要があります。

③ 空家の事象にあわせた対応の整備

空家対策として、市民からの情報提供や苦情があった場合に個別事象にあわせて対応する必要があります。そのため、空家対策の体系の確立による空家の適正管理と、管理不全空家の解消が急務となっています。

④ 空家の利活用方策の整備

空家対策は、人口減少の抑制の観点からも移住希望者などへの情報提供手段の確立が重要となっています。

また、空家が発生しやすい高齢者が居住している住宅の半数以上は昭和56年5月以前の旧耐震基準*の住宅であることから、耐震化などによる既存住宅の質の向上を図り、利活用できる住宅の確保が求められています。

【用語解説】

*旧耐震基準：昭和56年6月1日に建築基準法施行令が改正されており、改正前の基準のことを「旧耐震基準」という。なお、改正以降の基準を「新耐震基準」という。

第1章 柏原市の空家の状況

1. 柏原市の人口・世帯数

本市の人口及び世帯数は、国勢調査によると平成27年で71,112人、29,009世帯となっています。人口は平成7年をピークに減少しており、世帯数は平成22年をピークに平成27年は減少に転じています。

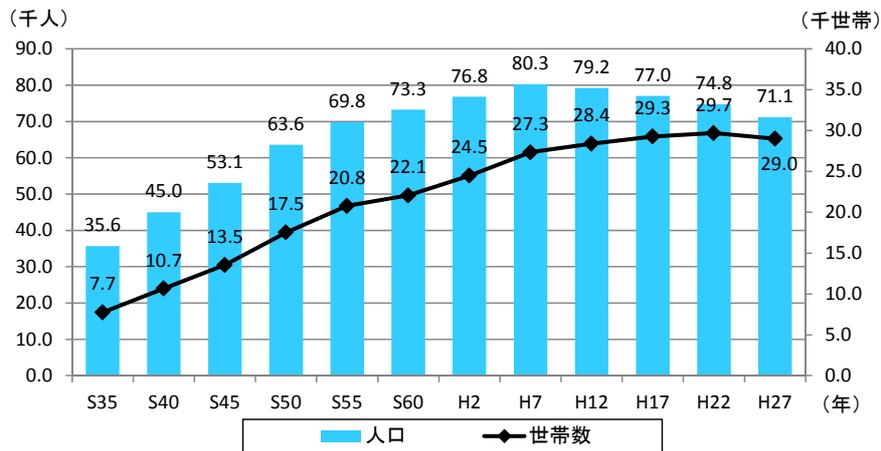


図 本市の人口・世帯数の推移

出典：国勢調査

3区分別人口をみると、平成27年で、15歳未満（年少人口）が12.3%、15～64歳（生産年齢人口）が61.3%、65歳以上（老年人口）が26.5%となっています。平成17年に65歳以上の割合が15歳未満の割合を超えており、少子高齢化が進んでいます。

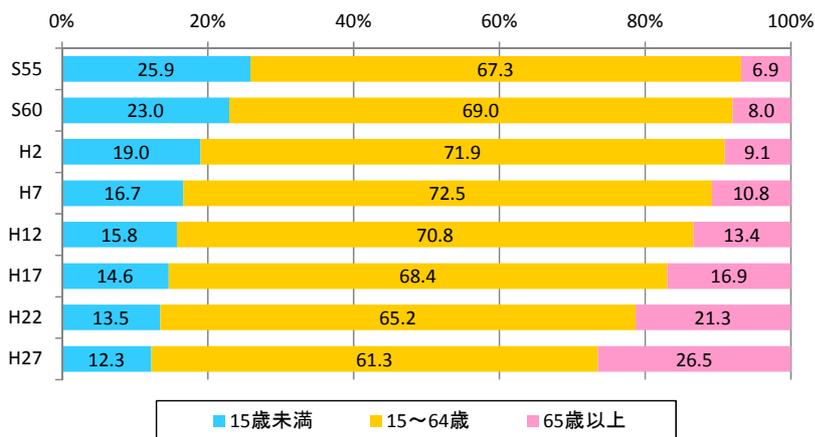


図 本市の3区分別の人口割合の推移

出典：国勢調査

将来推計（社人研*基準推計）では、今後、人口は急速に減少を続け、2060年（平成72年）に39,903人と2015年（平成27年）の約55%まで減少すると予測されており、「柏原市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、子育て支援や定住・移住の推進などに関する各種施策を実施し、出生率の上昇と人口減少に歯止めをかけることで、2060年（平成72年）に54,381人とすることを目標としています。

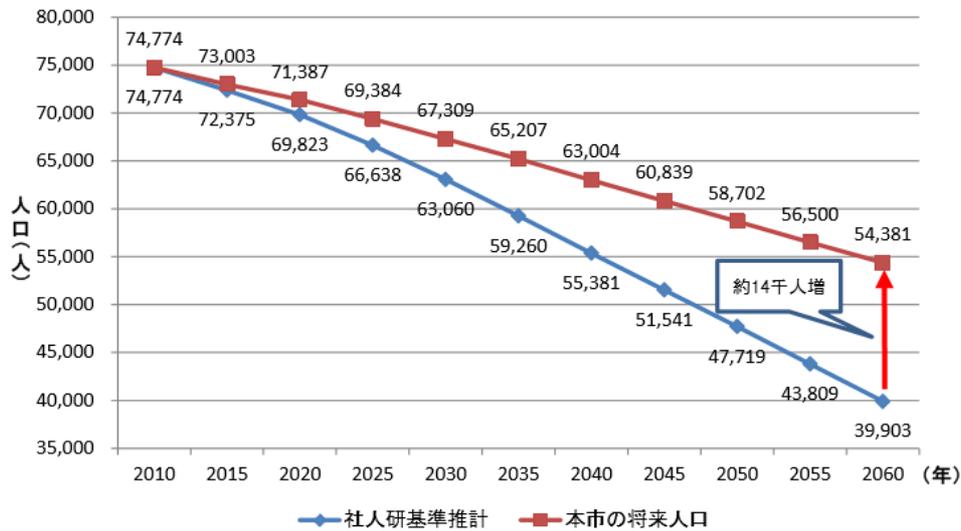


図 本市の人口推計

出典：柏原市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン

【用語解説】

* 社人研：国立社会保障・人口問題研究所の略称で、厚生労働省に所属する国立の研究機関であり、人口や世帯の動向を捉えるとともに、内外の社会保障政策や制度についての研究を行っている。

2. 住宅・土地統計調査による空家の現況

(1) 住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査は、我が国の住戸に関する実態ならびに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅などに居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を明らかにする調査です。5年に1度実施されており、直近では平成25年に実施されています。

なお、この調査は、抽出調査で実施し、各市町村全域の数字を推計しているため、実際の数字と差異があります。

住宅・土地統計調査における「空家」は、以下の4つに分類されています。

- ①二次的住宅：週末や休憩時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- 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：上記以外に人が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（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

※空家法の「空家等」は、住宅・土地統計調査の「空家」とは一致しておらず「その他の住宅」に含まれているとされています。

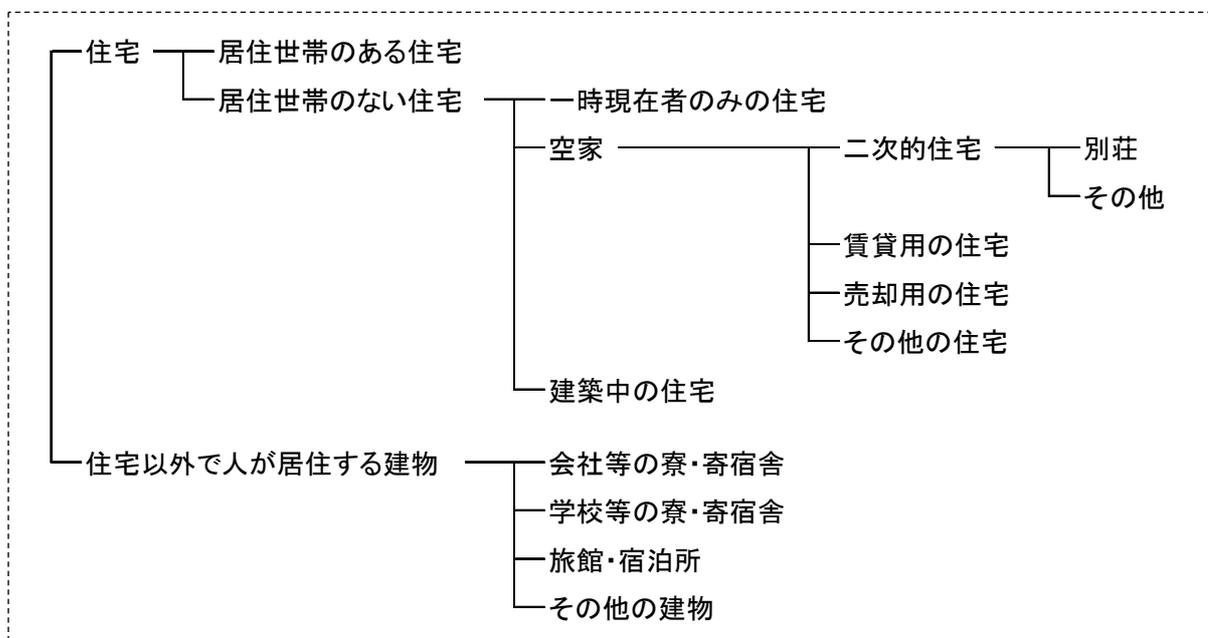


図 住宅・土地統計調査の住宅の種類

(2) 国・大阪府の状況

全国と大阪府の住宅及び空家の状況を見ると、平成 25 年において、全国では住宅総数が 6,063 万戸で、空家が約 820 万戸、大阪府では住宅総数が約 459 万戸で空家が約 68 万戸となっており、国、大阪府ともに住宅総数、居住世帯のある住宅、空家のいずれもが年々増加しています。

空家率(住宅総数に占める空家の割合)については、国が 13.5%に対して大阪府では 14.8%で、国に比べて大阪府の方が空家率は高くなっていますが、推移をみると、国では年々増加傾向にあり、大阪府では平成 15 年以降は横ばいとなっています。

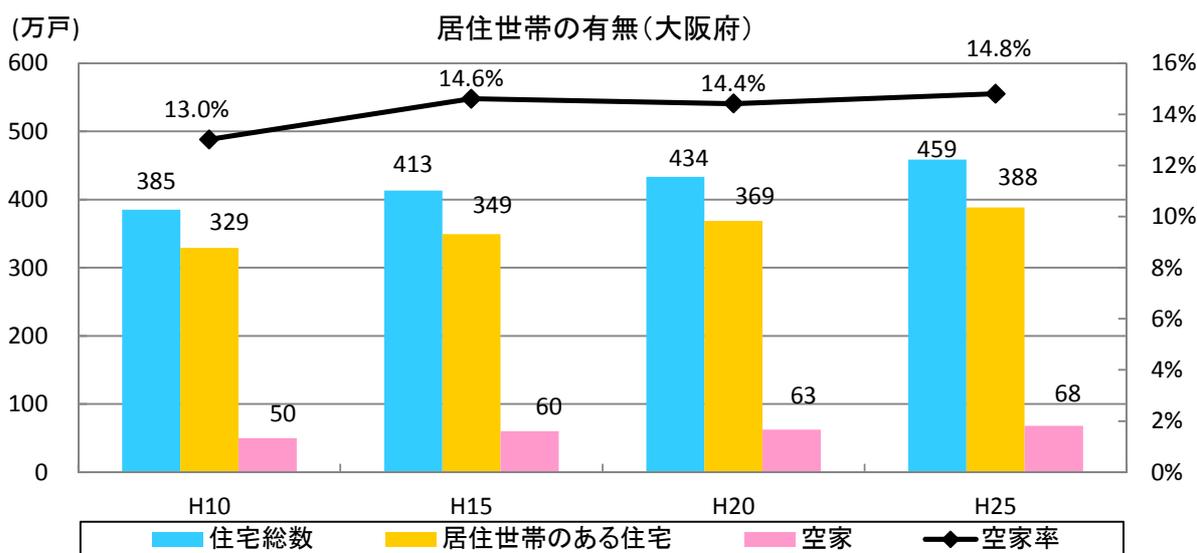
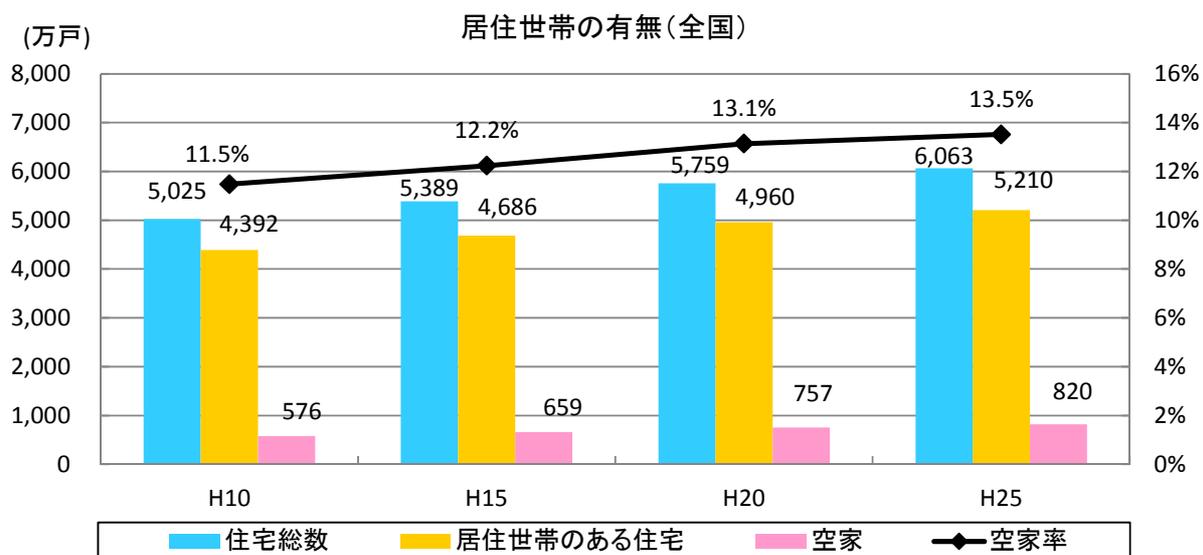


図 住宅総数と居住世帯の有無、空家率の推移 (全国・大阪府)

出典：住宅・土地統計調査

(3) 柏原市の状況

本市の住宅及び空家の状況をみると、平成25年の住宅総数は約34,200戸で、空家数は4,770戸となっています。住宅総数は平成15年以降横ばい傾向にあり、居住世帯のある住宅と空家は増減を繰り返しています。

空家率は、平成10年以降は増減を繰り返しており、今後の推移に注意する必要があります。

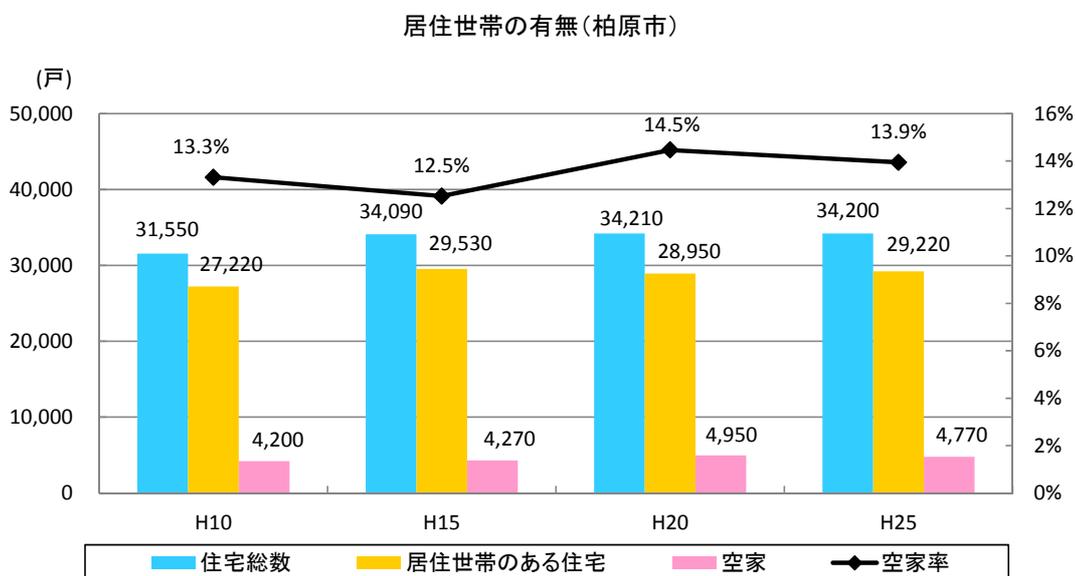


図 住宅総数と居住世帯の有無、空家率の推移

出典：住宅・土地統計調査

住宅総数と世帯数の関係を見ると、住宅総数が世帯数を上回っており、住宅が余っている状況にあります。

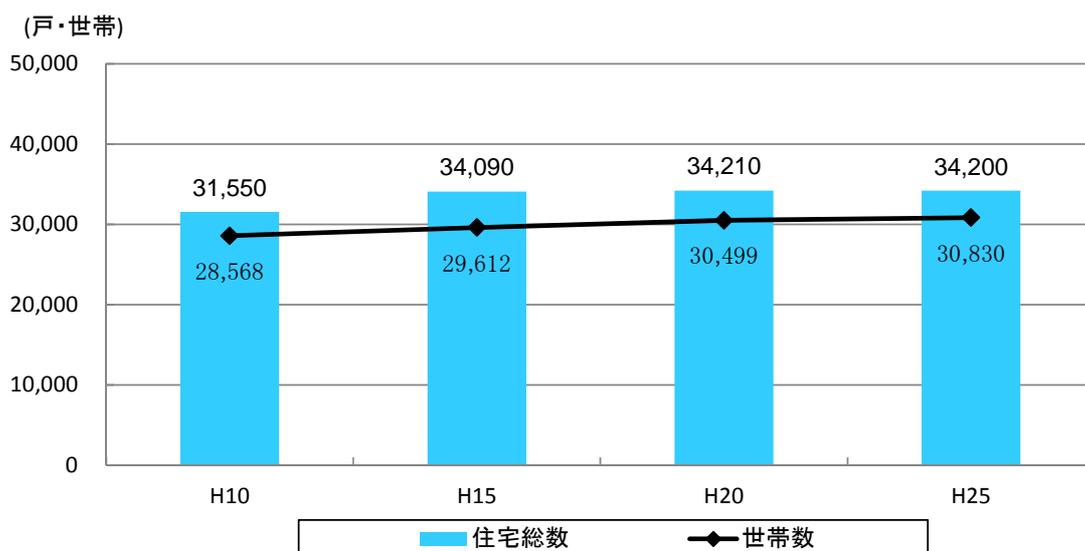


図 住宅総数と世帯数の推移

出典：住宅・土地統計調査、住民基本台帳

居住世帯のない住宅の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が 62.4%と最も多く、次いで「その他の住宅」が 25.5%となっています。本計画の対象となる“空家等”が含まれている「その他の住宅」が居住世帯のない住宅の約 1 / 4 を占めています。

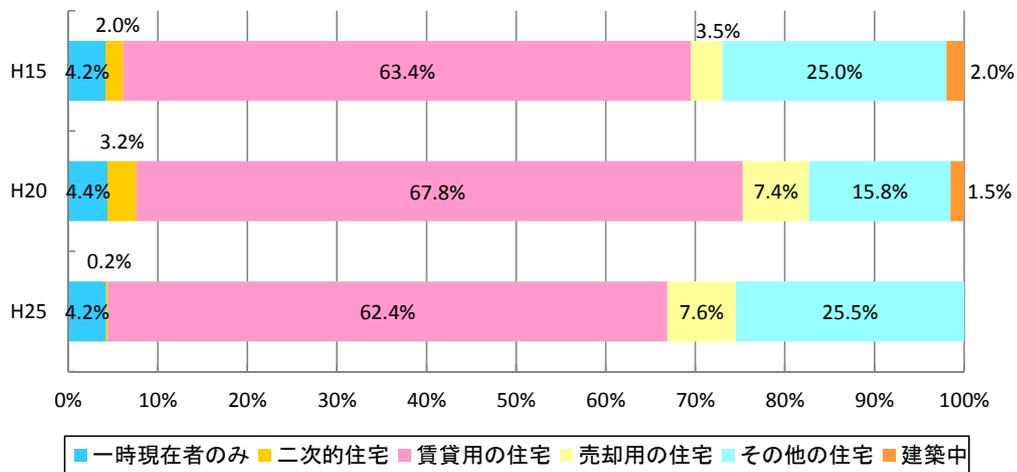


図 居住世帯のない住宅の内訳

出典：住宅・土地統計調査

空家率について周辺自治体及び大阪府と比較すると、調査年により順位は異なりますが、平成 25 年は本市が最も低くなっています。

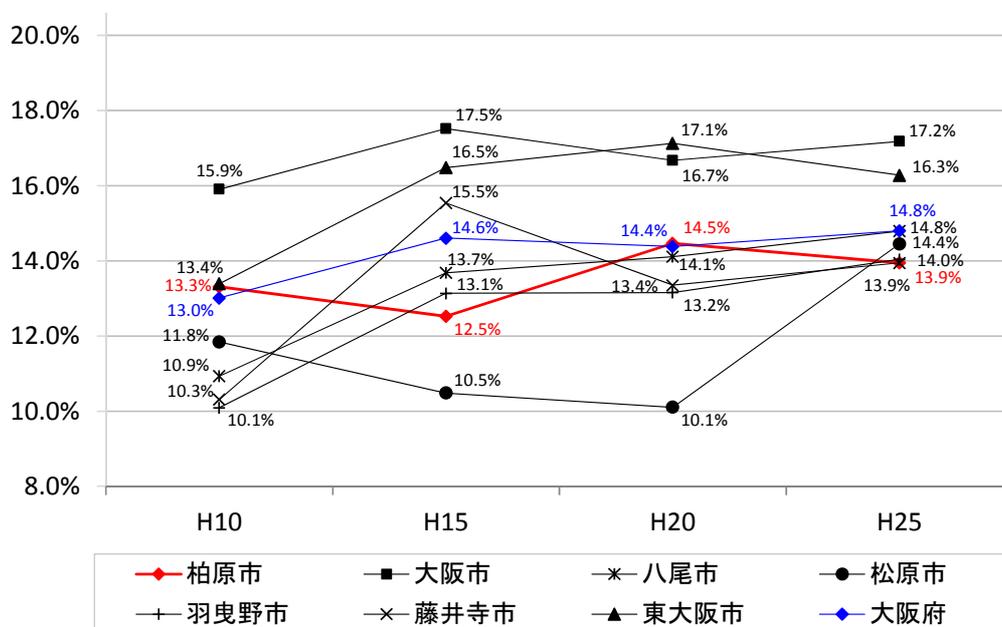


図 周辺自治体及び大阪府の空家率の推移

出典：住宅・土地統計調査

住宅総数に占める空家の「その他の住宅」の割合について周辺自治体及び大阪府と比較すると、平成20年と平成25年で、本市が最も低くなっています。

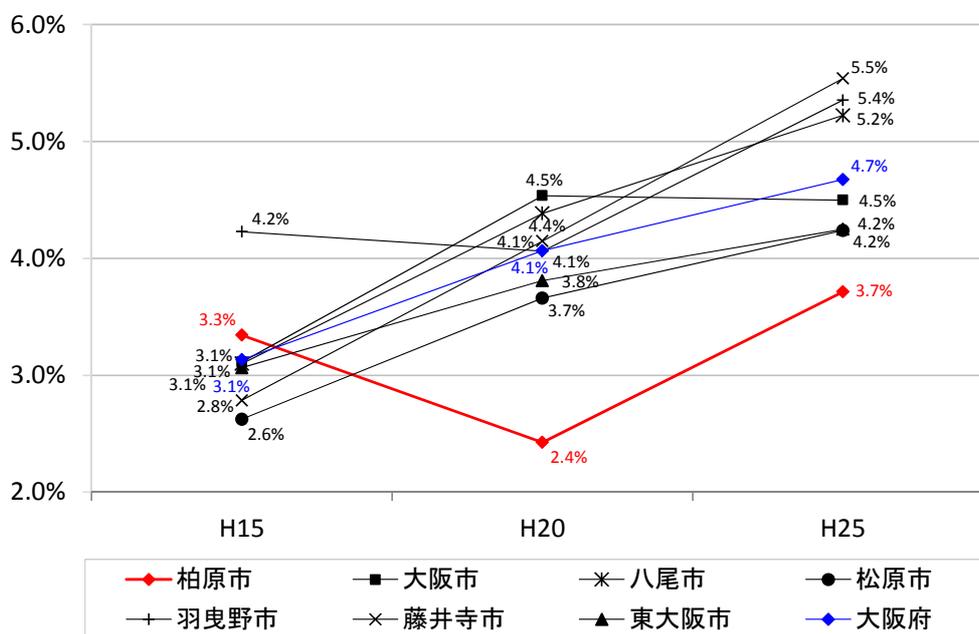


図 周辺自治体及び大阪府の空家の「その他の住宅」の割合の推移

出典：住宅・土地統計調査

空家の種類と住宅の建て方の関係を見ると、賃貸用の住宅は、「長屋建・共同住宅・その他」が圧倒的に多く、9割を超えています。また、「その他の住宅」については一戸建が約7割を占めています。

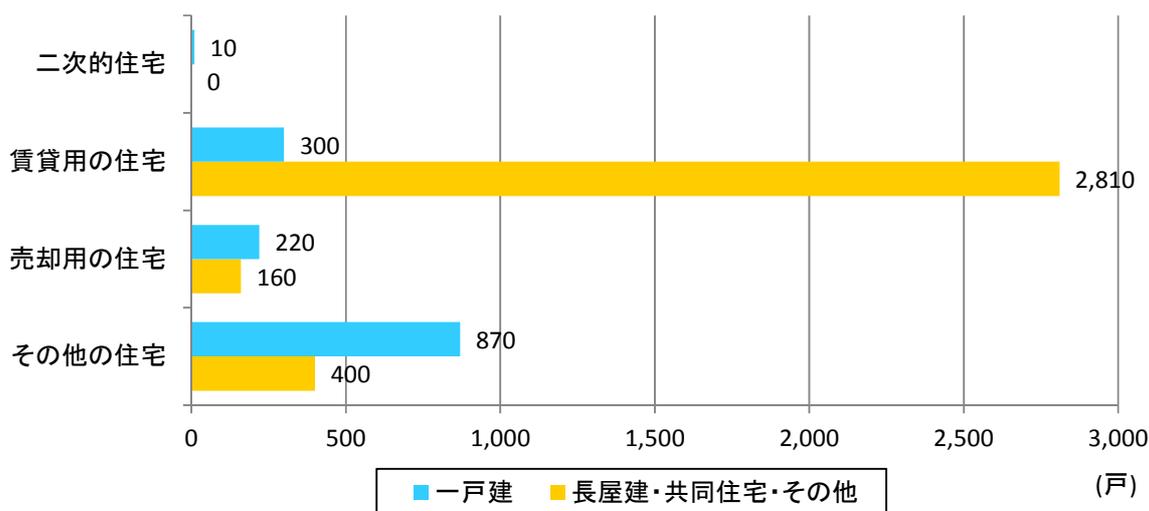


図 空家の種類別住宅の建て方

出典：住宅・土地統計調査

空家の種類別の腐朽・破損の状況を見ると、いずれの種類においても腐朽・破損なしが腐朽・破損ありを上回っています。その中で、「その他の住宅」については、腐朽・破損ありが全体の4割を超えており、他の種類に比べて割合が高くなっています。

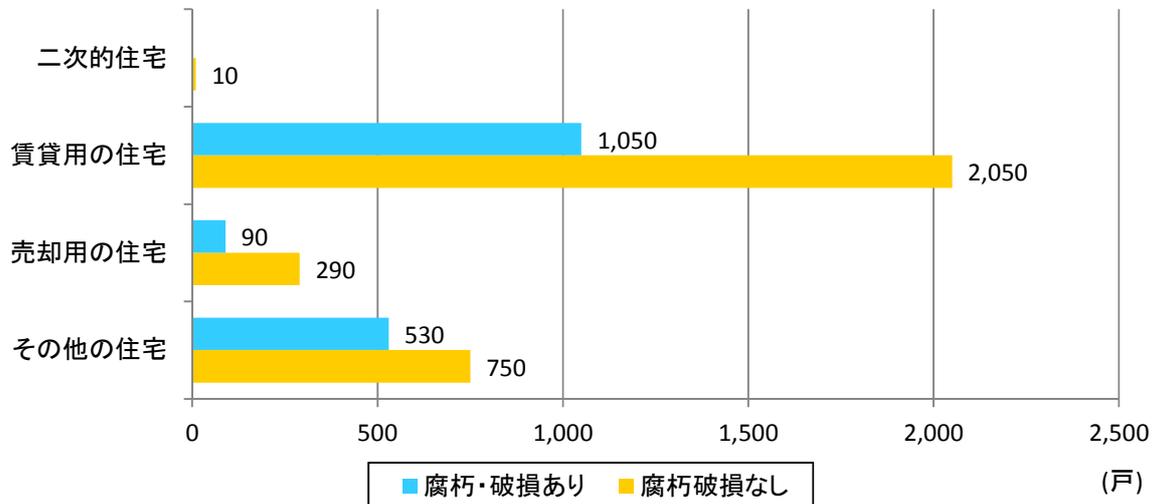


図 空家の種類別腐朽・破損の状況

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

住宅の建築時期をみると、昭和 56 年から平成 2 年が 25.0%と最も多く、次いで平成 3 年から平成 12 年が 23.7%となっています。昭和 55 年以前の旧耐震基準の住宅は 29.1%を占めています。

また、「主に家計を支える者が 65 歳以上」の世帯が居住する住宅の建築時期をみると、昭和 55 年以前の旧耐震基準の住宅が 53.6%で半数を超えており、高齢者は、建築時期が古い住宅に住んでいることが多いといえます。

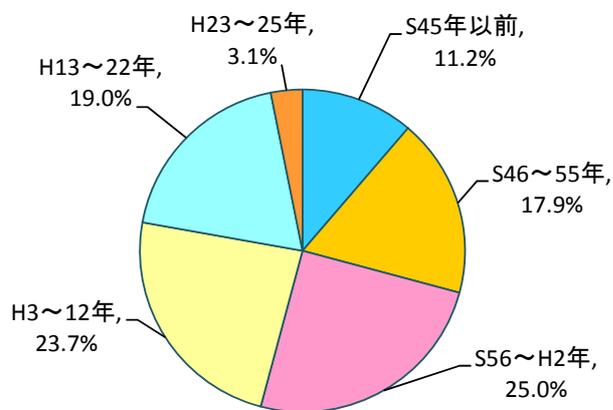


図 住宅の建築時期（柏原市）

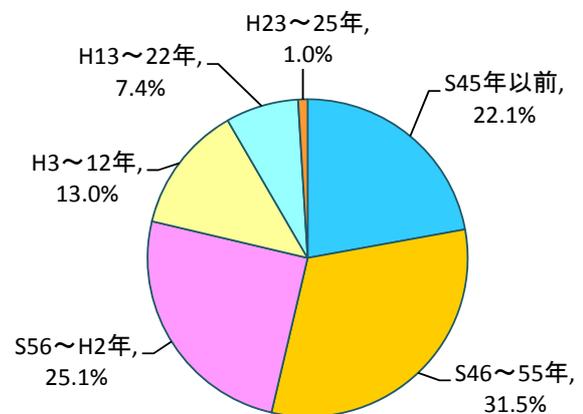


図 「主に家計を支える者が 65 歳以上」の世帯居住する住宅の建築時期（柏原市）

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

第2章 空家の実態調査

本市の空家の状況の実態を把握し、今後の空家等（空家法に該当）の対策を実施するための基礎資料として、本市全域の空家の実態調査を行いました。

なお、実態調査の調査手順や調査方法などの詳細については、第5章に記載しています。

1. 調査目的

（1）一次調査

本市の空家の状況を総体的に把握するための調査で、調査対象の抽出と空家の戸数の算出、分布状況の把握などを行います。

（2）二次調査

一次調査において「空家である」として抽出された建築物の詳細調査を行い、三次調査で行う特定空家等の判定に向けた、建築物の状態の把握と評価を行います。

2. 調査内容

（1）一次調査

- ・建て方や用途、郵便受けの状況、電気メーターの稼働状況などについて調査を実施
※使用する調査票は参考資料を参照

（2）二次調査

○以下の項目について評価するための調査を実施

- ①そのまま放置すれば倒壊など保全上危険となるおそれのある状態であるか
→建築物、看板・設備、屋外階段・バルコニー、門・塀、擁壁の状況
- ②そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態であるか
→建築物または設備の破損、ごみの放置や不法投棄など
- ③適切な管理が行われていないことにより景観を損なっている状態であるか
→景観への影響
- 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な状態であるか
→立木、動物の住みつき、建築物などへの侵入
- ⑤その他の状態（評価Aのみ判定）

○各調査項目をA～Cの3段階で評価

- 評価A：悪影響の度合いが高い
- 評価B：悪影響の度合いが高いとまではいけない
- 評価C：悪影響はほぼない

○ 3段階評価を元にA～Cの3段階で総合評価

総合評価A：調査項目①～⑤に「評価A」が1個以上該当するもの

総合評価B：調査項目①に「評価B」が1個以上該当、または②～④に「評価B」が3個以上該当するもの

総合評価C：上記以外

※使用する調査票は参考資料を参照

3. 実施概要

(1) 調査期間

- ・一次調査：平成28年5月26日～10月28日
- ・二次調査：平成28年9月2日～12月9日

(2) 調査区域

- ・市全域

(3) 調査対象

- ・一次調査：戸建、長屋建、共同住宅を対象として実施（共同住宅については全戸空室と思われるもののみが対象）
- ・二次調査：一次調査において「空家である」として抽出されたものを対象として実施

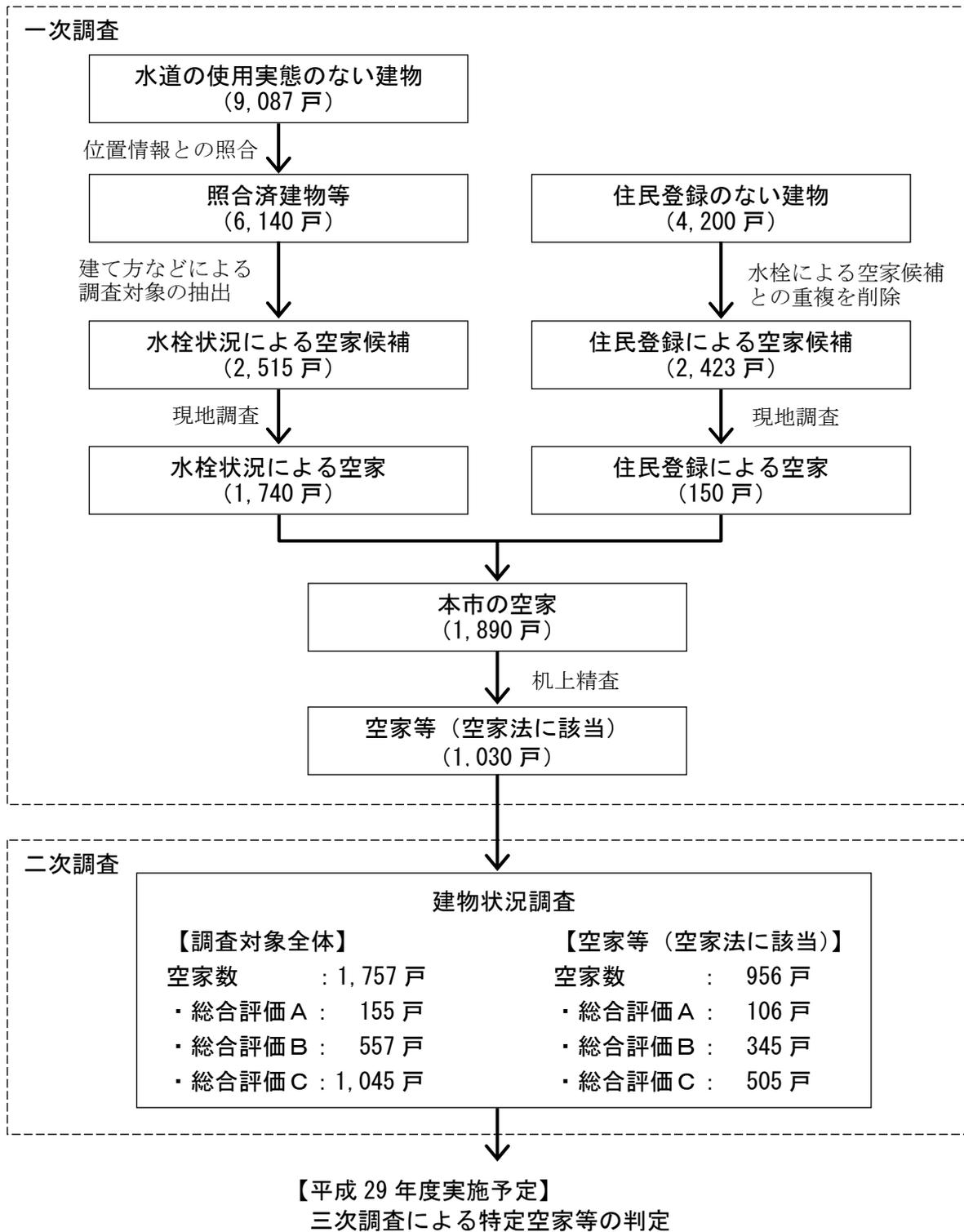
(4) 調査方法

- ・調査は職員で実施



実態調査の状況

4. 調査手順と結果の概要



※空家数が一次調査（調査対象全体で 1,890 戸、空家等は 1,030 戸）と二次調査（調査対象全体で 1,757 戸、空家等は 956 戸）で差異が生じているのは、調査時期が異なるため、その間に賃貸や売買、除却が行われたことがあげられます。

図 空家の実態調査結果のフロー

5. 地域区分

実態調査の分析に当たっては、柏原市都市計画マスタープランの4地域（柏原地域、堅下地域、堅上地域、国分地域）で分析を行います。

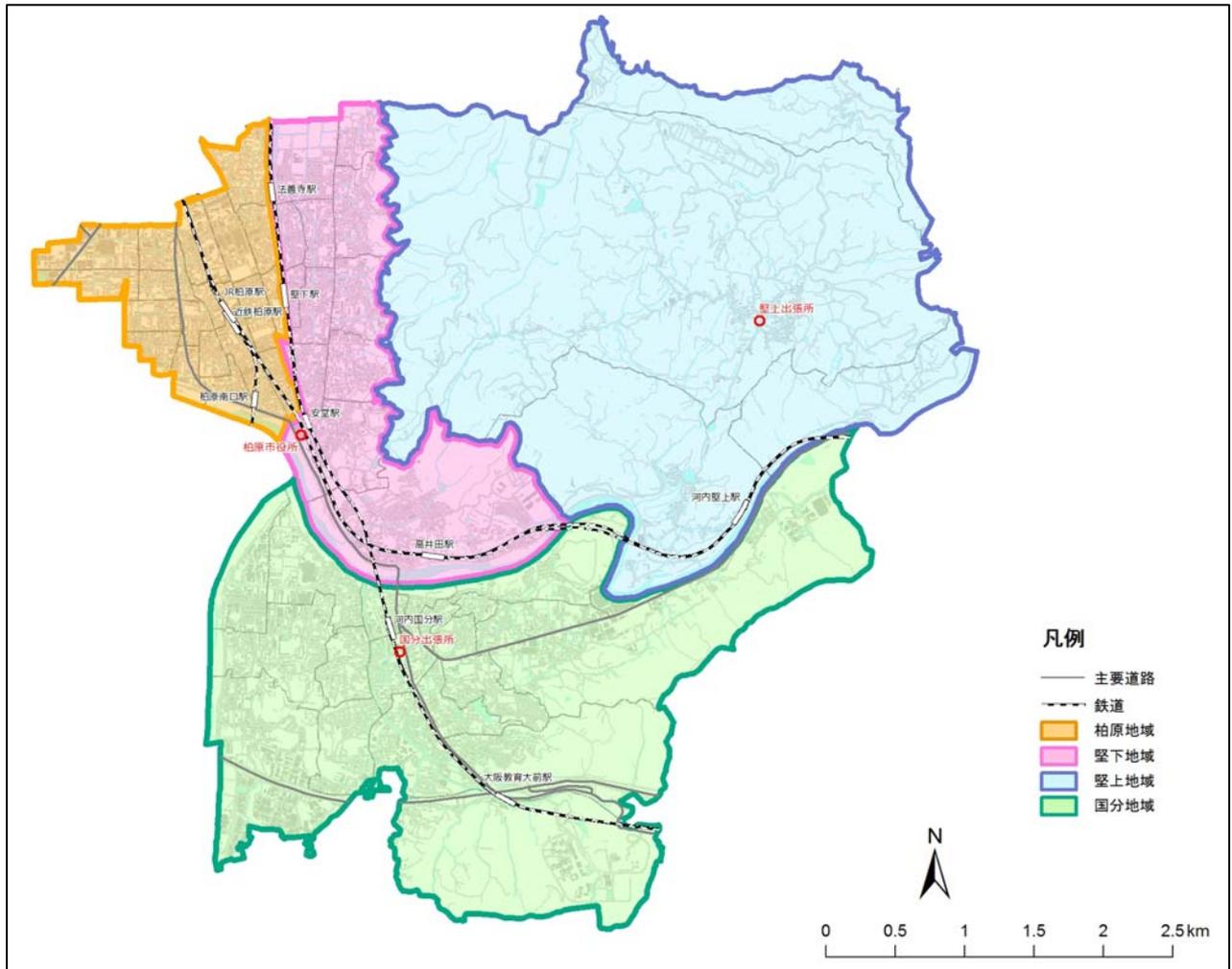


図 地域区分図

6. 一次調査結果

(1) 柏原市の空家の現状

水栓状況及び住民登録から抽出した空家候補 4,938 戸のうち、調査対象全体の中で「空家である」と判定したのは 1,890 戸で、空家率は 6.4%となっています。

また、空家等（空家法に該当）は、1,030 戸で、空家率は 3.5%となっています。

空家の建て方別では、調査対象全体、空家等（空家法に該当）ともに戸建が最も多く、次いで長屋建、共同住宅の順となっています。空家等（空家法に該当）においては、戸建が約 7 割を占めています。

用途別では、調査対象全体、空家等（空家法に該当）のいずれにおいても住宅用途が 9 割を超えています。

表 空家実態調査結果

項目	建物総数(戸)	空家候補数(戸)	空家数(戸)	空家率
調査対象全体	29,668	4,938	1,890	6.4%
空家等(空家法に該当)			1,030	3.5%

※建物総数は、『平成 28 年度固定資産の価値等の概要調書』の棟数の総数を示しています

■空家の建て方

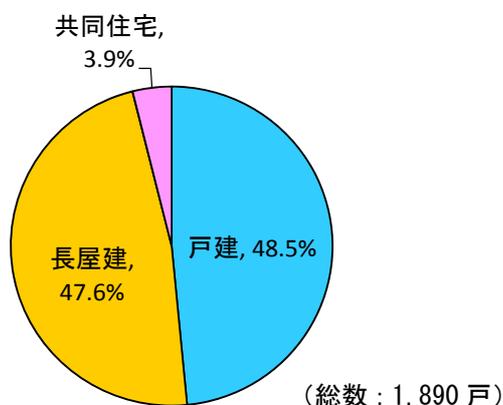


図 調査対象全体

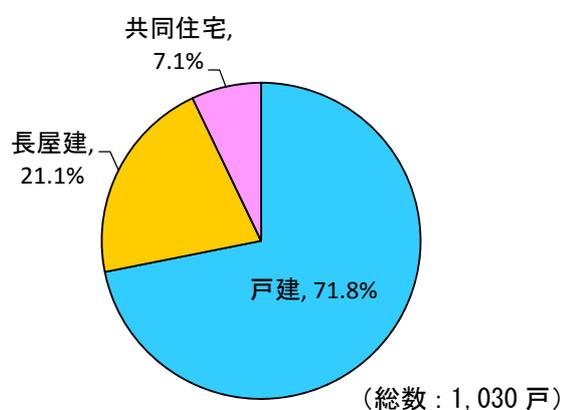


図 空家等（空家法に該当）

表 空家の建て方

対象	項目	戸建	長屋建	共同住宅	合計
調査対象全体	件数(戸)	916	900	74	1,890
	割合 (%)	48.5%	47.6%	3.9%	100.0%
空家等 (空家法に該当)	件数(戸)	740	217	73	1,030
	割合 (%)	71.8%	21.1%	7.1%	100.0%

■空家の用途

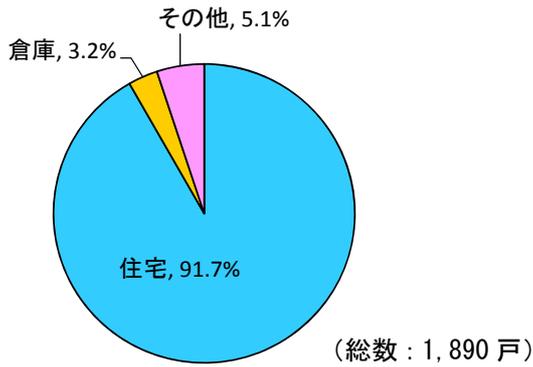


図 調査対象全体

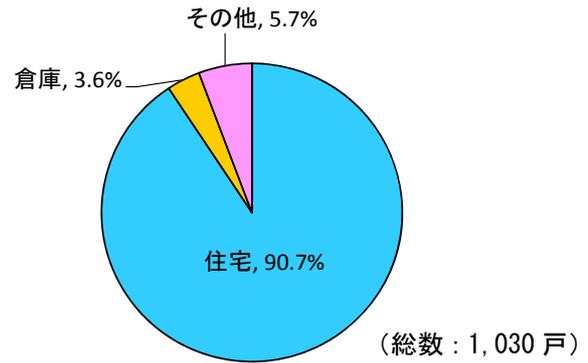


図 空家等 (空家法に該当)

表 空家の用途

対象	項目	住宅	倉庫	その他	合計
調査対象全体	件数(戸)	1,734	60	96	1,890
	割合 (%)	91.7%	3.2%	5.1%	100.0%
空家等 (空家法に該当)	件数(戸)	934	37	59	1,030
	割合 (%)	90.7%	3.6%	5.7%	100.0%

※倉庫には駐車場を含みます。

(2) 地域別の空家の現状

地域別でみると、調査対象全体では柏原地域が 35.3%で最も多く、次いで堅下地域 30.8%、国分地域 30.1%となっています。

空家等 (空家法に該当) では、国分地域が 35.4%で最も多く、次いで柏原地域が 31.4%、堅下地域が 26.9%となっています。

■地域別の空家の割合

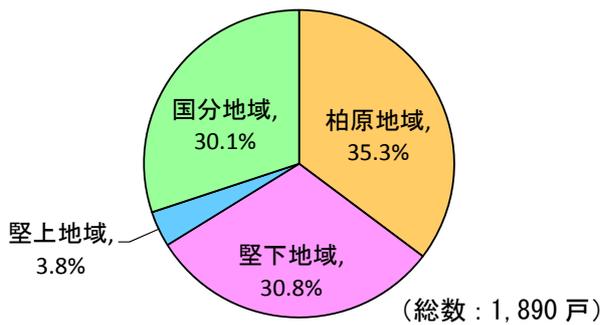


図 調査対象全体

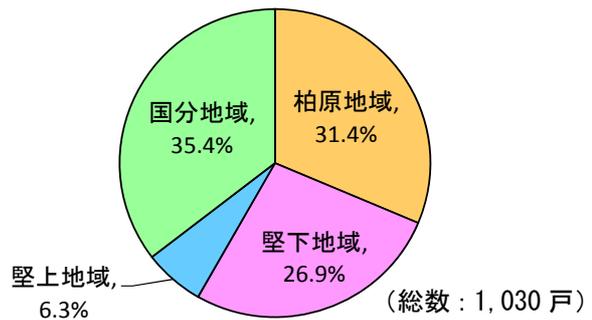


図 空家等 (空家法に該当)

空家率は、調査対象全体では、柏原地域が 8.4%で最も高く、次いで堅下地域が 7.3%となっています。空家等 (空家法に該当) では、堅上地域が 4.8%で最も高く、次いで柏原地域が 4.1%、堅下地域が 3.5%となっています。

全市に対する地域別の居住世帯比率と空家比率 (空家法に該当) を比較すると、柏原地域では居住世帯比率より空家比率 (空家法に該当) の方が上回っており、空家等が密集していることがうかがえます。

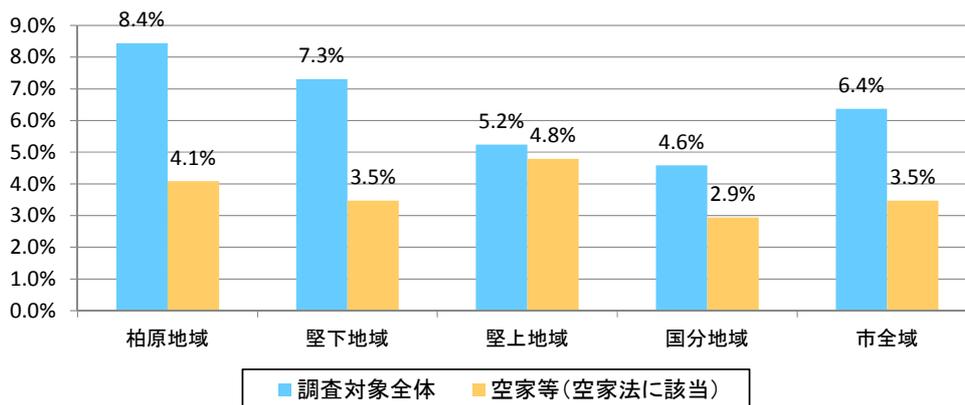


図 地域別の空家率

表 地域別の空家数と空家率

	建物総数 (戸)	調査対象全体		空家等(空家法に該当)	
		空家数(戸)	空家率	空家数(戸)	空家率
柏原地域	7,907	667	8.4%	323	4.1%
堅下地域	7,980	583	7.3%	277	3.5%
堅上地域	1,356	71	5.2%	65	4.8%
国分地域	12,425	569	4.6%	365	2.9%
市全域	29,668	1,890	6.4%	1,030	3.5%

■ 地域別の居住世帯の状況

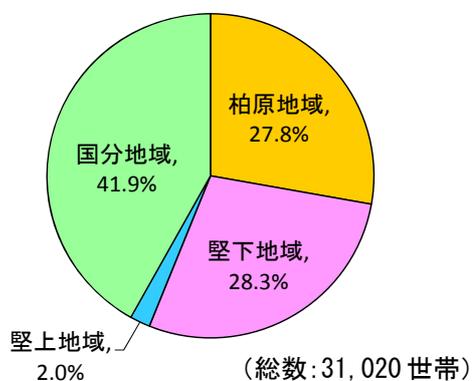


図 地域別の居住世帯数の割合

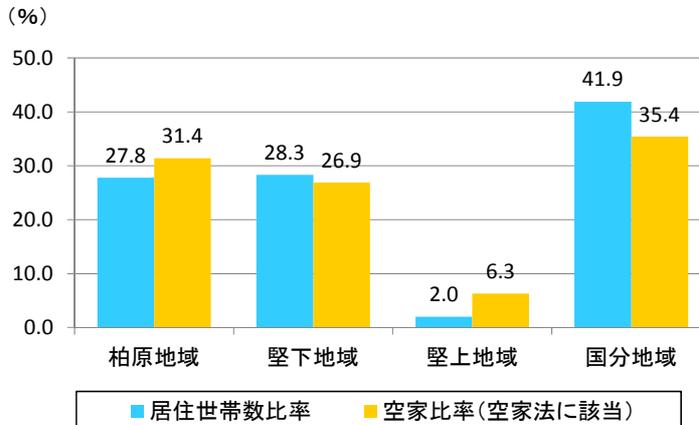


図 地域別の居住世帯比率と空家比率(空家法に該当)

(3) 一次調査の分析結果

本市の空家は、建て方別では戸建が多く、用途別では住宅が多くなっています。

地域別では、調査対象全体の空家率が市全体の平均値を超える地域は、柏原地域と堅下地域となっています。また、柏原地域と堅下地域では、都市計画基礎調査より昭和55年以前の建物が多いことから、空家は旧耐震の建物が多いと考えられます。

空家の分布状況をみると、調査対象全体では、柏原地域に多く分布しており、また空家等(空家法に該当)では、国分地域に多く分布しています。特に大和川以北では、JR及び近鉄の沿線や国道25号沿道に集中しています。

7. 二次調査結果

(1) 二次調査の空家の戸数

本市の空家の戸数は、調査対象全体で1,757戸、空家等（空家法に該当）が956戸となっています。なお、一次調査と時期が異なるため、空家の戸数が異なるものの、同様の傾向を示しています。

■地域別の空家戸数の状況

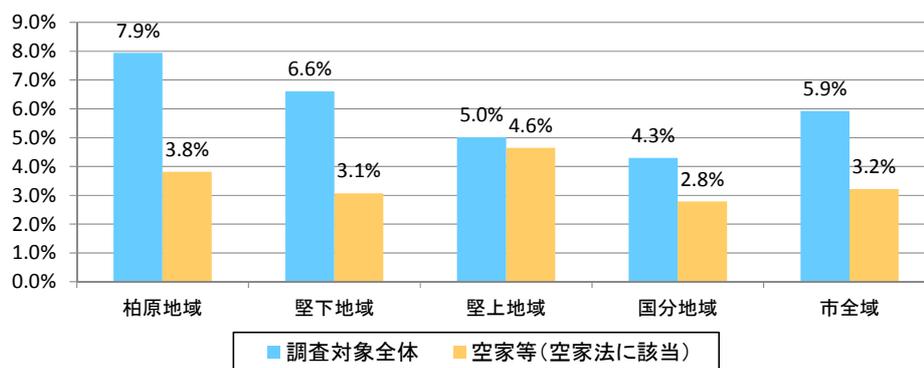


図 地域別の空家率

表 地域別の空家数と空家率

	建物総数 (戸)	調査対象全体		空家等（空家法に該当）	
		空家数（戸）	空家率	空家数（戸）	空家率
柏原地域	7,907	628	7.9%	302	3.8%
堅下地域	7,980	527	6.6%	245	3.1%
堅上地域	1,356	68	5.0%	63	4.6%
国分地域	12,425	534	4.3%	346	2.8%
市全域	29,668	1,757	5.9%	956	3.2%

(2) 柏原市の空家の総合評価の状況

空家の状況評価は、調査対象全体・空家等（空家法に該当）のいずれにおいても、悪影響はほぼない「総合評価C」が半数を超えています。また、市内にある空家のうち、約1割が悪影響の度合いが高い「総合評価A」となっています。

■空家の総合評価の状況

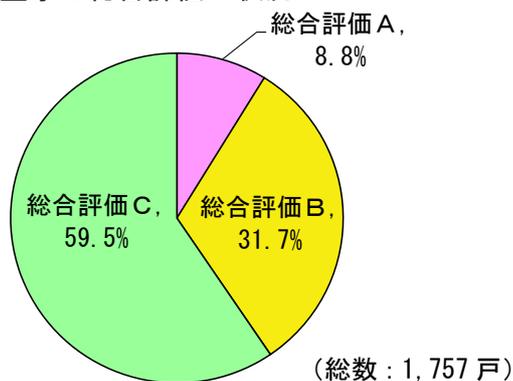


図 調査対象全体

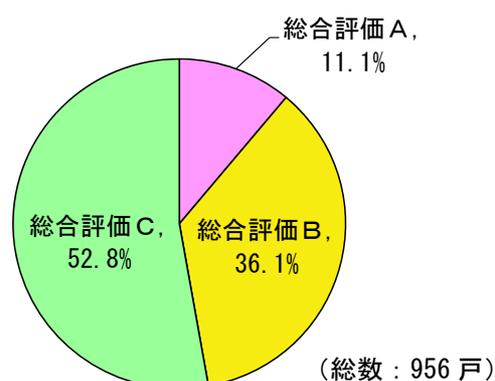


図 空家等（空家法に該当）

(3) 地域別の空家の現状

地域別の総合評価の状況をみると、堅上地域以外の地域では、悪影響がほぼない「総合評価C」が最も多く、次いで、悪影響が高いとまではいえない「総合評価B」、悪影響の度合いが高い「総合評価A」の順となっています。

柏原地域では、「総合評価A」の割合が他の地域に比べて多く、また、「総合評価B」も市全域と比較すると割合が多いことから、このまま放置すると「総合評価A」に移行する空家が多く発生するおそれがあります。

堅下地域では、「総合評価A」の割合は隣接する柏原地域よりも少なくなっていますが、調査対象全体の空家率は柏原地域に次いで高いため、柏原地域同様「総合評価A」の割合が高くなると予想されます。

堅上地域では、「総合評価A」の割合が約3割となっており、他の地域よりも圧倒的に多くなっていますが、地域特性から建物総数が少ないことが割合を押し上げる要因の一つと考えられます。

国分地域では、「総合評価A」の割合が最も低くなっていますが、建物総数が多いことから、今後、空家が増加する可能性があります。

■地域別の総合評価の状況（割合）

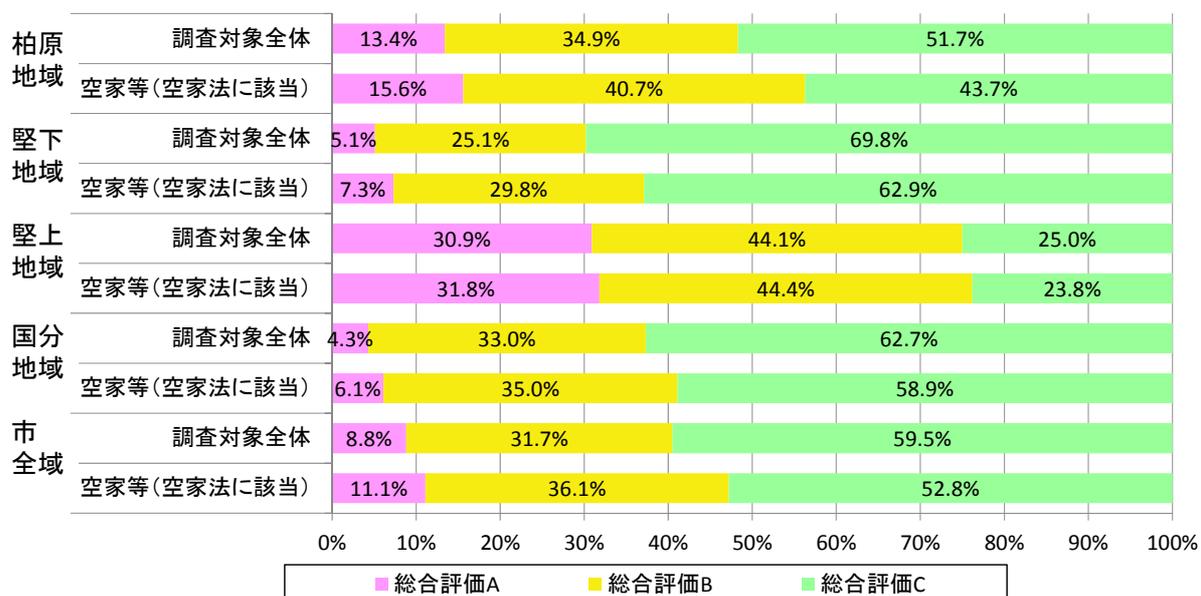


図 地域別の評価状況（割合）

■地域別の総合評価の状況（戸数）

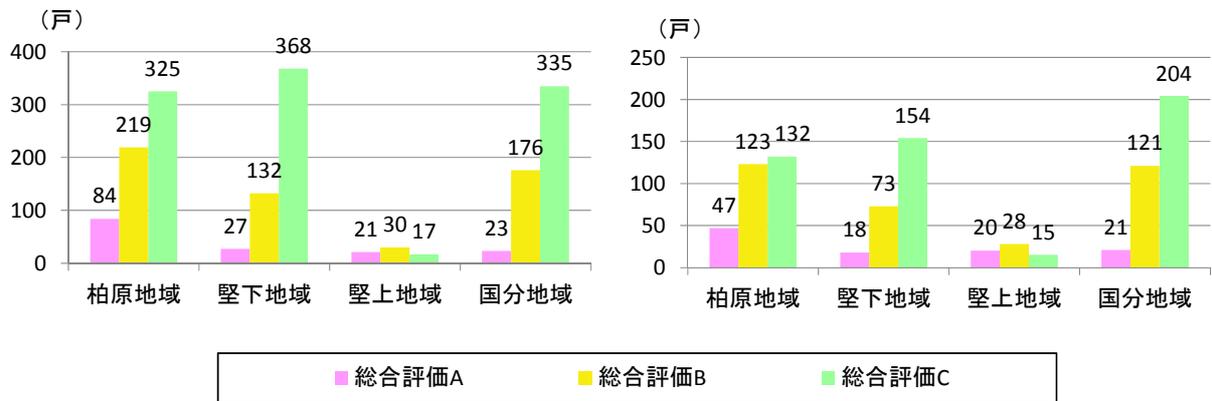


図 調査対象全体

図 空家等（空家法に該当）

（４）二次調査の分析結果

空家の戸数は、一次調査と時期が異なるため、空家戸数は異なるものの、同様の傾向を示しています。

市内にある空家のうち、約1割が悪影響の度合いが高い「総合評価A」となっています。地域別で見ると、堅上地域では、地域特性から建物総数が少ないこともあり、「総合評価A」が約3割を占めています。柏原地域では、「総合評価A」、「総合評価B」ともに市全域よりも割合が多く、これらが空家の約半分を占めています。

（５）分析結果からのまとめ

一次調査及び二次調査の結果、空家は柏原地域や国分地域に多く分布しており、特に、大和川以北では、JR及び近鉄沿線や国道25号沿道に集中していることから、これらの地区において重点的に対応を行うべきといえます。

第3章 空家等対策計画の基本的事項と基本方針

1. 対象地区（空家法第6条第2項第1号）

空家の実態調査の結果、空家等は市全域に点在していることから、本計画の対象地区は、市全域とします。

調査結果を踏まえ、JR及び近鉄の沿線や国道25号沿道を重点箇所とします。

2. 対象とする空家等の種類（空家法第6条第2項第1号）

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、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。

ただし、本計画の対象外となる空家について対応が必要な場合は、建築基準法や道路法、消防法、災害対策基本法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、柏原市廃棄物の処理及び清掃に関する条例などに則り適正に対策を講じていきます。

3. 計画期間（空家法第6条第2項第2号）

本計画の計画期間は、平成29年度から平成33年度までの5年間を計画期間とします。

空家法附則2（検討）で「施行後5年を経過した場合において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」としていることから、計画期間を5年とします。

計画・調査名称	年 度									
	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34以降
柏原市空家等対策計画					▶					▶
第4次柏原市総合計画	前期 ▶			後期 ▶					第5次 ▶	
柏原市都市計画マスタープラン	▶									
柏原市まち・ひと・しごと創生総合戦略			▶							
国勢調査			◆					◆		
住宅・土地統計調査	◆					◆				

4. 空家等対策の基本方針（空家法第6条第2項第1号）

◆ 基本方針1

個人財産の所有者責任を前提とした、総合的かつ計画的な空家等対策の推進

空家法第3条に規定されているように、空家等の所有者等が、自らの責任によりの確に対応することが、対策の前提となります。これを前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体で、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある本市が、空家等対策を総合的かつ計画的に推進していきます。

◆ 基本方針2

空家等の状況に応じた的確な対応ができる環境の整備

空家等への対応としては、地域活性化などの観点から空家等の有効活用を図るものと、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないために除却などにより改善するもの大きく2つに分かれます。

そのため、空家等の状況を判断する手法や措置の方法を本計画に定め、的確に対応できる環境を整備し、空家等対策を推進していきます。

また、空家等の発生を未然に防ぐことも重要となることから、所有者等への働きかけを中心とした、空家等の発生抑制を推進していきます。

◆ 基本方針3

多様な主体による連携体制の充実

空家等が地域の生活環境に与える影響は、災害、治安、衛生、景観、地域活力など、多岐にわたります。これらの課題に対応するためには、本市においては、建築、都市計画、道路、課税、政策、法務、危機管理、環境、福祉、水道、商工、市民、財政などの多くの関係部局が連携して進めることが不可欠であることから、庁内各部局が役割を果たし、情報共有が図れるよう連携体制の充実を図ります。

また、所有者等はもちろんのこと、市民や法務、不動産、建築、福祉、文化などに識見を有する者、各種団体などの協力も得ながら、多様な主体による空家等対策を推進していきます。

5. 空家等対策の方向性

前述した3つの基本方針を踏まえ、以下の4つの方向性から空家等対策を実行するための具体的な施策を示します。

① 空家等の発生抑制

空家等をこれ以上に増やさないようにするためには、まずは空家化させないことが重要となることから、空家等の発生抑制の方策を示します。

② 空家等の適正管理の促進

既に発生している空家等や今後発生する空家等に対して措置を図るためには、個別の状況を把握することが重要となることから、空家等の適正管理に向けた方策を示します。
(空家法第6条第2項第4号)

③ 空家等の利活用の促進

空家等を適正に管理した上で、利活用可能な空家等については、地域の魅力を高める潜在的な資産として捉え、地域活性化に寄与する活用方策を示します。
(空家法第6条第2項第5号)

④ 管理不全の空家等の解消

空家等を適正に管理した上で、地域に悪影響を及ぼす管理不全の空家等については、その課題の解消に向けた方策を示します。

空家等対策を実施するにあたってのフローを次頁に示します。

6. 空家等対策の流れ

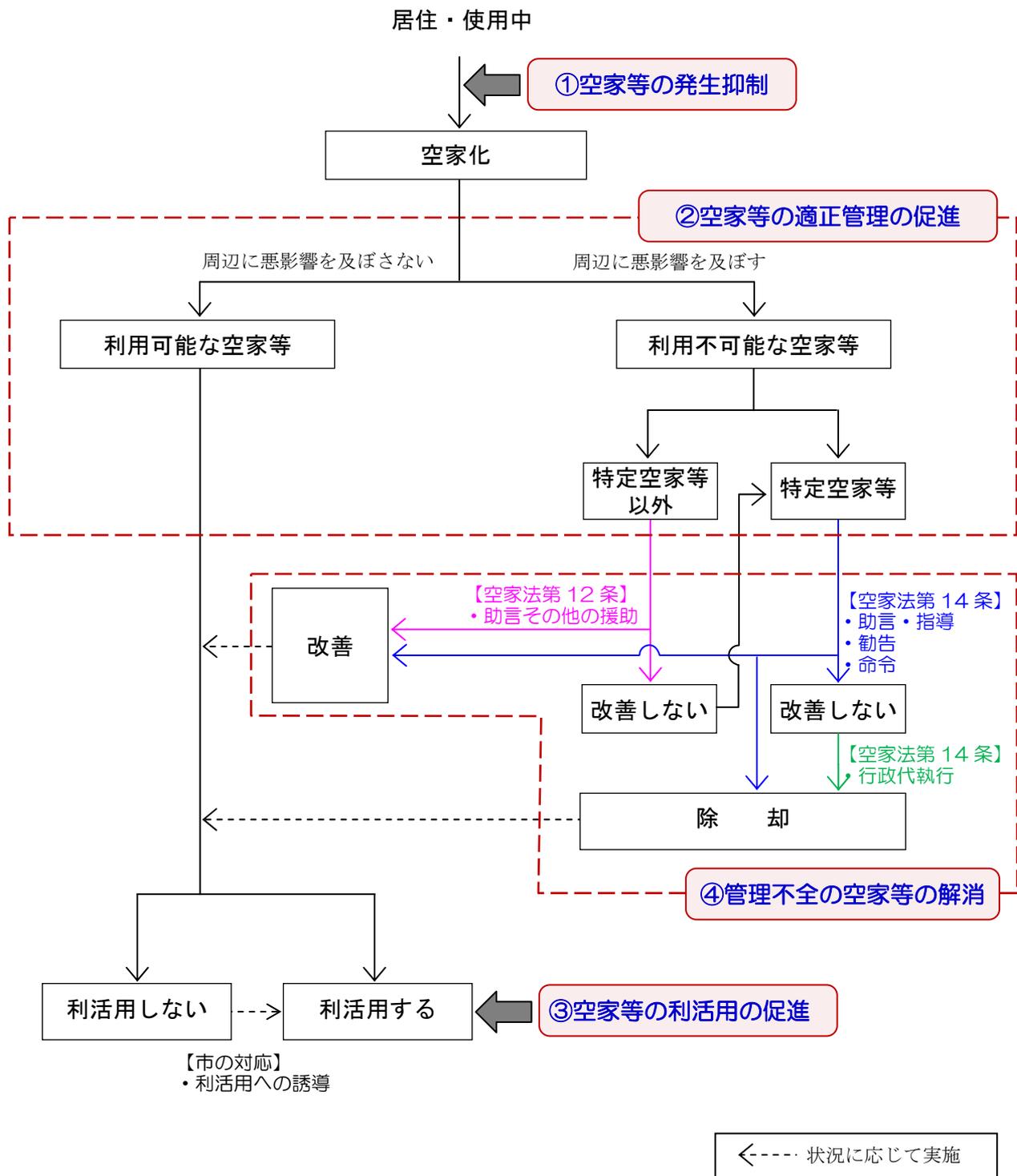


図 空家等対策フロー

※本計画の対象外となる空家についても、所管法令や条例に則りながら対応していきます。

7. 施策体系

基本方針を踏まえて、施策の方向性と推進施策を示します。

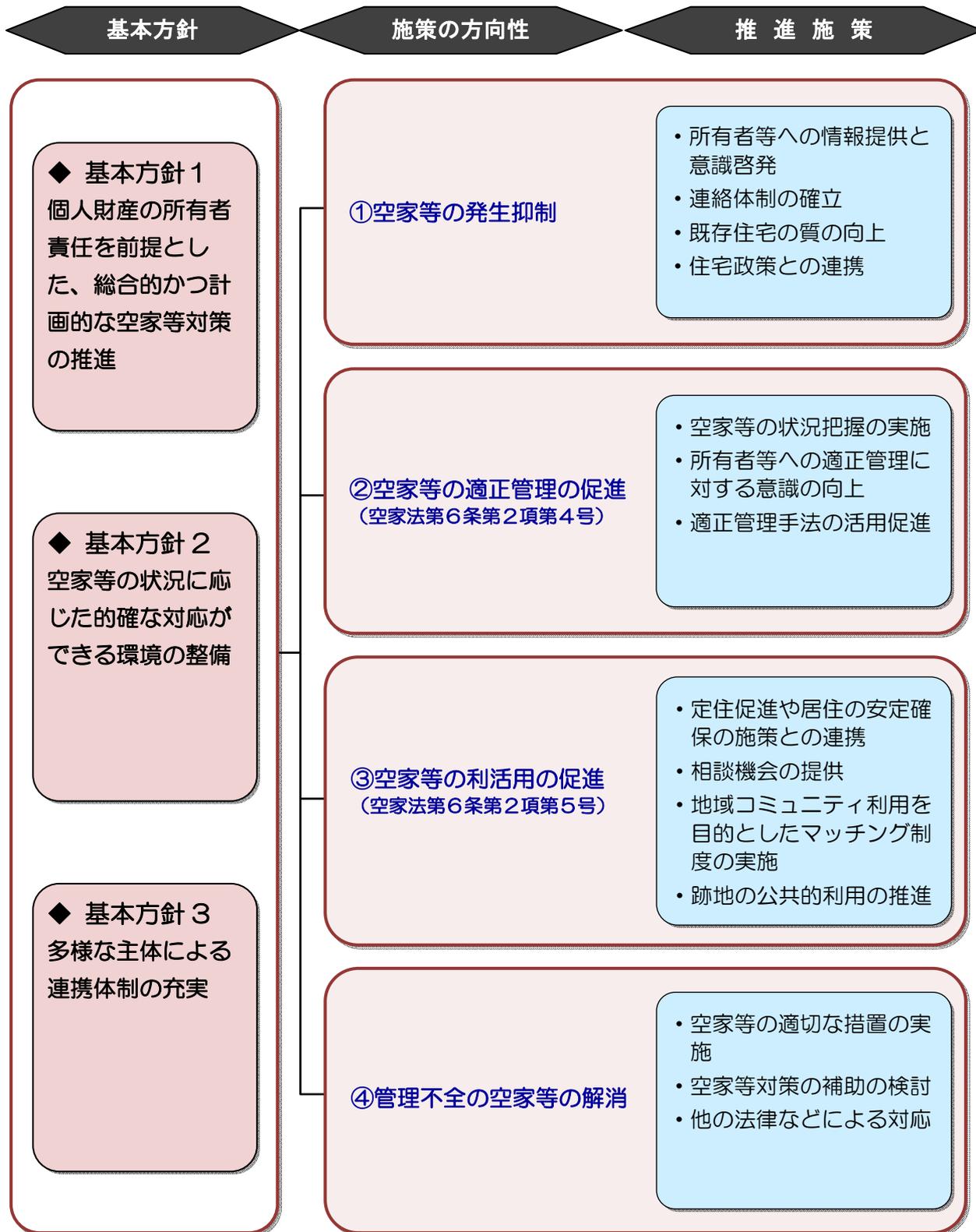


図 施策体系

第4章 推進施策

1. 空家等の発生抑制

(1) 所有者等への情報提供と意識啓発

空家等の増加を抑制するためには、空家化させないことが重要であり、建築物の所有者等が、管理する責務があることや空家等が周辺地域に与える影響について認識し、空家等を発生させない意識を醸成する必要があります。また、問題が顕在化する前に権利関係を明確にし、不動産登記を行うことで、将来の空家等の発生抑制につながります。

そのため、市の広報やホームページなどへの掲載や、所有者等へのチラシの送付などの各種媒体の活用や、セミナーの開催、相談窓口の設置、高齢者などが集まる機会を通じて情報提供と意識啓発を図ります。

(2) 連絡体制の確立

空家等が発生する要因として、高齢者の夫婦世帯や単身世帯における死亡や老人ホームなどの施設への入居など生活環境の変化によるものが多くなっています。

そのため、世帯の状況が把握できる自治会や市内の福祉部局などと、空家等対策の担当部署の連絡体制を確立し、高齢者世帯の状況を把握するとともに、世帯が生活している間に次代に引き継ぐ働きかけなどを行い、空家化の抑制を図ります。

市の「地域あんしん事業」を通じて高齢者と接する機会の多い地域包括支援センターや民生児童委員などと連携し、情報共有に努めます。

(3) 既存住宅の質の向上

既存住宅の質を向上させることで、次代に引き継ぎ、長く住み続けることができるようになり、空家等の発生抑制につながります。また、空家等となった後に中古住宅として市場に流通させる点においても、住宅の質を向上させることは重要となります。

そのため、長く住み続けられる良質な住宅の供給に向けて、既の実施している耐震化の補助制度の活用推進に向けた情報発信を行うとともに、インスペクション*やリフォームに対する補助制度の導入、リノベーションまちづくり*事業との連携を検討し、既存住宅の質の向上を図ります。

【用語解説】

*インスペクション：建物診断のことで、建物の基礎、外壁などの部位ごとの劣化状況や欠陥の状況を、目視を中心とした非破壊検査により診断すること。

*リノベーションまちづくり：特定の地域において、空家の利活用を図るため、民主導で所有者等に事業が成立する可能性の高い改修などの提案を行い、まずはまちづくりの核となる事業として成功に導き、そのような事業を近傍の物件にも連鎖的に展開して、新たな機能や人材を呼び込み、まち全体の魅力やポテンシャルを向上させて、地域の活性化を図る取組のこと。

(4) 住宅政策との連携

少子高齢化に対応した住宅政策として、国では、リバースモーゲージ*やマイホーム借り上げ制度*などによる住み替え支援を推進しています。これらの制度を活用した空家等の発生抑制に向けて、情報提供と普及啓発を図っていきます。

2. 空家等の適正管理の促進（空家法第6条第2項第4号）

(1) 空家等の状況把握の実施

空家等対策を進めるにあたり、空家等実態調査を行い、位置や状況、所有者等を把握します。実態調査については、本計画の策定及び改定時期にあわせて概ね5年ごとに実施します。また、近隣住民などからの相談や情報提供などに応じて、適宜状況の把握を行います。

なお、空家等実態調査の方法については、第5章に示します。

(2) 所有者等への適正管理に対する意識の向上

空家等の所有者等が、自らの責任によりの確に対応することが、対策の前提となっていますが、相続などにより所有者等が移った場合に、所有者等が空家等から離れて住んでいることや、経済的な理由、そもそも相続していることを認識していないなどにより、空家等が適正に管理できていない場合が生じています。

そのため、状況に応じて、空家等の適正管理をうながす文書を送付していきます。

(3) 適正管理手法の活用促進

空家等の管理不全が発生する要因の一つとして、空家等の維持管理の必要性を感じてはいるものの、管理手法がわからないことで、そのまま放置されることがあげられます。

そのため、関係団体や民間事業者、NPOなどと連携し、市の相談窓口やホームページなどを通して管理手法などの情報提供を行います。また、相談会やセミナーなどの実施に向けた検討を行います。

※関係団体や民間事業者、NPOなどの相談窓口については参考資料を参照

【用語解説】

*リバースモーゲージ：高齢者などが居住する土地及び建物を担保として生活資金を貸付け、所有者の死亡時に担保不動産を売却することで、借入金の一括返済を図るもの。

*マイホーム借り上げ制度：J T I（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）による借り上げ制度のことで、高齢者の住宅を借り上げて、子育て世帯等に定期借家で貸し出し、住宅所有者に借り上げ賃料を支払うもの。

3. 空家等の利活用の促進（空家法第6条第2項第5号）

（1）定住促進や居住の安定確保の施策との連携

「柏原市まち・ひと・しごと創生総合戦略」においては、人口減少を食い止めるため、子育て支援サービスの充実や、地元商店などの活性化の支援、定住・移住促進、高齢者の生きがい推進などの施策を進めています。

これらの施策で空家等の利活用を促進するため、市内での調整を図り、空家バンクの整備や Osaka あんしん住まい推進協議会、大阪の住まい活性化フォーラムへの参画を検討します。

また、学校や関係団体・民間事業者・NPOなどと連携し、移住者や三世帯同居・隣居・近居への住宅の提供や、市民などのサークル活動や子ども・子育て世帯・高齢者などの交流の場としての利用、高齢者のデイサービスなどの福祉的利用などによる空家等の利活用を検討します。

また、利活用の促進に向けて、インスペクション、リフォーム・改修などの改善に対する補助の導入や、リノベーションまちづくり事業の実施を検討します。

表 空家等の利活用施策の検討項目

項目	内容
空家バンク	・市内の物件情報を募集・蓄積し、本市のホームページなどを通して情報を提供するための空家バンクの設置
リフォーム補助	・空家等の利活用促進に向けて、リフォーム代金の一部を支援する補助金の創設
居住体験・移住	・柏原市まち・ひと・しごと創生総合戦略の施策でもある定住・移住促進に向けて、空家等を活用した移住希望者の居住体験の実施 ・移住者が空家等を利用しやすい仕組みの創設 ・移住者に対する引越費用などの補助金の創設
空き店舗の利活用	・空き店舗などを活用した新規出店を希望する人に対して出店の支援
地域活動	・地元自治会や学生と協力してサークル活動などの地域活動の場としての活用
高齢者福祉施設	・デイサービスやグループホーム*としての活用
交流施設	・小学生の放課後の学童保育の場としての活用 ・未就学児の親子の遊びと交流の場としての活用 ・子どもや高齢者の交流の場としての活用
古民家の活用	・古民家を活用した観光施設、商業施設、事業所などの誘致

【用語解説】

*グループホーム：介護保険法に基づくもので、認知症のための介護を必要とする人が少人数で共同生活を営む住居のことをいう。その他に障害者総合支援法に基づくグループホームがある。



空き店舗の活用例



古民家の活用例

(2) 相談機会の提供

空家等の所有者等は、利活用したくてもその手法がわからず、放置している状況が多くみられます。

そのため、関係団体や民間事業者、NPOなどと連携し、空家等の利活用の実現に向けて検討を行うとともに、利活用の相談会やセミナーなどの実施に向けた検討を行います。

(3) 地域コミュニティの発展を目的としたマッチング制度の実施

空家等の利活用の促進にあたっては、所有者等が安心して空家等を提供できることと、地域の活性化につながる事が重要となります。

そのため、所有者等が利活用を希望した空家等を対象に、市が地域活動のための利用に限定して利用希望者を募集し、利用希望者と所有者等とを取り次ぐマッチング制度の実施に向けて検討を行います。

(4) 跡地の公共的利用の推進

管理不全の空家等は、地域の生活環境や治安の悪化につながることから、これらの除却を進めるとともに、跡地の有効利用を促す必要があります。

そのため、地域の状況に応じて地域活性化やコミュニティの醸成に寄与する跡地利用が促進できるよう、除却補助制度の導入や、本市の無償借り受けによる固定資産税の免除などの優遇措置の導入に向けた検討を行います。

表 跡地の公共的利活用施策の検討項目

項 目	内 容
ポケットパーク・公園	・公園やポケットパークを整備し、周辺住民の交流や子どもの遊び場、災害時の安全確保の場としての活用
駐車場	・跡地に駐車場を整備し、路上駐車などを削減 ・地域コミュニティの発展を目的とした一時利用の駐車場としての活用
防災倉庫	・跡地に災害時に備えた備蓄を行う防災倉庫を設置

※各検討項目の主な担当課は参考資料を参照

4. 管理不全の空家等の解消

(1) 空家等の適切な措置の実施

実態調査において空家等として判定されたもののうち、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と認められるものについては、空家法に則った適切な措置を実施します。

(2) 空家等対策補助の検討

管理不全の空家等の解消に向けて、所有者等による除却の支援などの導入に向けた検討を行います。

(3) 他の法律などによる対応

本計画の対象外となる空家に対しては、建築基準法や道路法、消防法、災害対策基本法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、柏原市廃棄物の処理及び清掃に関する条例などに則り、適正に対策を講じていきます。

表 空家法以外の法律による措置

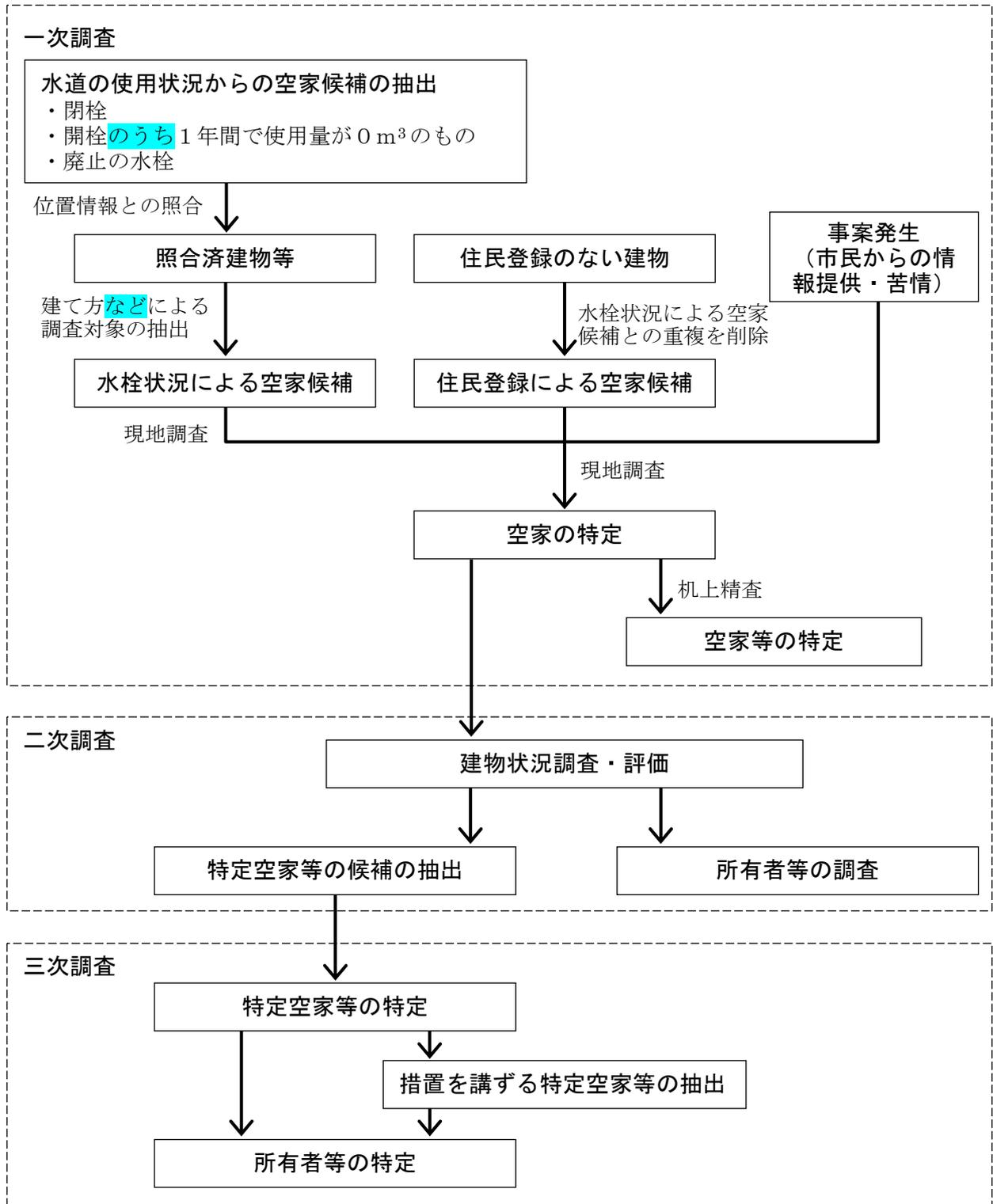
法令・条例	条項	行政執行権者	対 象	措 置	
				内容	対応
建築基準法	第 10 条	大阪府	建築物の敷地、構造、建築設備に以下のおそれがあるもの ・そのまま放置すれば著しく保安上危険となる ・著しく衛生上有害となる	除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限などの措置	勧告 命令 代執行
道路法	第 43 条 第 44 条 第 44 条 の 2	道路管理者	・道路の損傷・汚損 ・道路に土石、竹木などのたい積 ・道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為	違法放置など物件の除却、その他必要な措置	命令
消防法	第 3 条	消防長、消防署長その他の消防吏員	屋外において火災の予防上危険と認める物件	みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除却	命令 代執行
災害対策基本法	第 64 条 第 1 項 第 2 項	市長	災害が発生又は発生しようとしている場合において、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	他人の土地、建物その他の工作物の一時使用	
				土石・竹木その他の物件の使用、取用	
				災害を受けた工作物等で、当該応急措置の実施の支障となるものの除却	

表 空家法以外の法律による措置（つづき）

法令・条例	条項	行政執行権者	対象	措置	
				内容	対応
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	第 19 条の 4・7	市長	ごみなどの不法投棄などにより生活環境の保全上支障がある場合	撤去、又は発生の防止に必要な措置	命令 代執行
柏原市廃棄物の処理及び清掃に関する条例	第 6 条 第 1 項 第 3 項		占有し、又は管理する土地又は建物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 占有者は、清潔に保つように努める ・ 占有者は、適正管理に努める 	

第5章 空家等実態調査に関する事項(空家法第6条第2項第3号)

1. 調査手順



※各調査終了後にデータベースへ登録

図 空家等実態調査フロー

2. 調査内容・調査方法

(1) 一次調査

1) 空家候補の抽出

① 水道の使用状況からの抽出

水道情報をもとに、閉栓しているもの、開栓しているが1年間の使用量が0 m³のもの、廃止のものを抽出します。その後、位置情報と照合させて場所を特定し水栓状況による空家候補を抽出します。

② 住民登録からの抽出

住民登録のない建物から、水栓情報による空家候補との重複を削除し、住民登録による空家候補を抽出します。

2) 空家の特定

抽出した空家候補を対象に現地調査を行い、空家を特定します。

現地調査にあたっては、本市職員が外観目視により以下の項目について調査を行い、調査票に記入するとともに、写真撮影により記録します。

表 空家調査の調査項目の概要

分類	調査項目
基本項目	1. 建物の有無 2. 建て方 3. 用途 4. 隣家の氏名
判定基準	1. 表札の有無 2. 郵便受けの状況 3. 電気メーターの稼働状況 4. 住んでいる気配 5. 不動産広告看板の有無

※使用する調査票は参考資料を参照

3) 空家等の特定

空家の特定後、机上精査により、空家等を特定します。

(2) 二次調査

1) 建物状況調査

一次調査で空家に特定されたものを対象に、次に示す建物の状態についての詳細調査を行い、特定空家等の候補の抽出と特定空家等の判定のための基礎資料とします。

現地調査にあたっては、本市職員の2人体制とし、外観目視により以下の項目について調査を行い、調査票に記入するとともに、写真撮影により記録します。

次頁の調査項目について、それぞれA～Cの3段階で評価を行います。

表 建物状況調査の調査項目の概要

分類	調査項目
◎基本事項	1. 現状
①そのまま放置すれば倒壊など保安上危険となるおそれのある状態であるかの評価	1. 建築物 2. 建築物の基礎及び土台 3. 建築物の柱、はり、筋かい、柱とはりの接合など 4. 屋根ふき材、ひさしまたは軒 5. 外壁 6. 看板、給湯設備、屋上水槽など 7. 屋外階段またはバルコニー 8. 門または塀 9. 擁壁
②そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態であるかの評価	1. 建築物または設備の破損などが原因 2. ごみなどの放置や不法投棄が原因
③適切な管理が行われていないことにより景観を損なっている状態であるかの評価	1. 既存の景観のルールに不適合な状態 2. 周囲の景観と不調和な状態
④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態であるかの評価	1. 立木が原因 2. 空家等に住みついた動物などが原因 3. 建築物などの不適切な管理などが原因
⑤その他の状態の評価	1. その他の悪影響が原因（評価Aのみ判定）

※使用する調査票は参考資料を参照

表 3段階評価の内容

分類	評価内容
評価A	悪影響の度合いが高い
評価B	悪影響の度合いが高いとまではいけない
評価C	悪影響はほぼない

2) 特定空家等の候補の抽出

建物状況調査をもとに、総合評価を行い、特定空家等の候補の抽出を行います。
総合評価がAのものが特定空家等の候補となります。

表 総合評価の内容

分類	評価内容	評価基準
総合評価A	悪影響の度合いが高い	調査項目①～⑤に「評価A」が1個以上該当するもの
総合評価B	悪影響の度合いが高いとまではいけない	調査項目①に「評価B」が1個以上該当、または②～④に「評価B」が3個以上該当するもの
総合評価C	悪影響はほぼない	上記以外

3) 所有者等の調査

所有者等についての調査を行います。

調査にあたっては、当該空家の不動産登記情報の利用に加え、必要に応じて空家の近隣住民などへの聞き取り調査を行います。

あわせて、空家等については、市の課税課が保有する納税通知書の送付先情報なども利用します。

(3) 三次調査

1) 特定空家等の特定

二次調査で総合評価がAのものに対して現地調査を行い、特定空家等を特定します。

また、現地調査の結果を数値化し、空家法第14条に基づく措置を講ずる特定空家等を抽出します。

2) 措置を講ずる特定空家等の抽出

現地調査では、悪影響の度合い、悪影響の範囲、危険などの切迫性のそれぞれの項目を点数化し、その点数の合計が100点以上になるものを措置を講ずる特定空家等として抽出します。

3) 所有者等の特定

特定空家等の所有者等を特定するための調査を行います。

調査にあたっては、特定空家等の近隣住民などへの聞き取り調査に加え、法務局が保有する不動産登記情報及び市町村が保有する所有者等の住民票や、戸籍謄本などを利用して所有者等を特定します。

(4) データベースへの登録

一次調査、二次調査、三次調査の結果についてデータベースを作成し、登録します。データベースの作成にあたっては、GIS*による位置情報もあわせて作成します。

また、措置の内容や履歴、進捗状況についても記載し、継続的に状況把握を行います。

【用語解説】

GIS : Geographic Information System (地理情報システムの略) で、地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ (空間データ) を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にするシステムである。

第6章 特定空家等に関する措置とその他の特定空家等への対処 (空家法第6条第2項第6号)

1. 特定空家等の措置を講ずるに際しての判断基準

本市では、国が定めた『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）」や、大阪府が定めた「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」に基づき、特定空家等として判断し、措置を講ずるものとします。

なお、特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定に用いる判定表は、参考資料に示します。

(1) 特定空家等の判断基準の概要

1) そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態の判断基準

① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある（国特定空家等ガイドライン準拠・大阪府老朽危険家屋ガイドライン参照）

a. 建築物が著しく倒壊などするおそれがある

イ. 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下など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。



2階部分が沈み込み全体的に傾斜している



1階部分が傾斜している

出典:既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン



外壁が大きく傾斜しており、建具や窓枠がはずれ、原型を留めていない

出典:(一財)消防科学総合センター

□. 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷など

【基礎及び土台】

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形または破損が発生しているか否か、腐食または蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。



基礎が大きく欠損している
(台風の影響による被害)

出典:既存不適格建築物に係る是正命令制度
に関するガイドライン



基礎が大きく破損している

出典:応急危険度判定マニュアル



基礎が沈下し破損している



土台に蟻害が発生している

出典:特殊建築物等定期調査業務基準

【柱、はり、筋かい、柱とはりの接合など】

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



蟻害が発生し欠損している

出典:特殊建築物等定期調査業務基準



はりの破損、腐食などが発生している

出典:既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン

b. 屋根、外壁などが脱落、飛散するおそれがある

【屋根ふき材、ひさしまたは軒】

全部または一部において不陸、剥離、破損または脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。



屋根ふき材に剥離、脱落が生じている



軒に不陸、剥離が生じている

出典:既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン

【外壁】

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



外壁が破損している

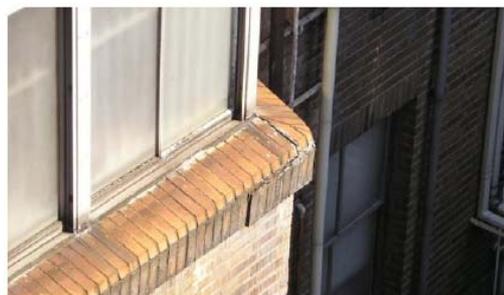


外壁に脱落が生じている

出典: 既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン



外壁に浮きが生じている



外壁に浮きが生じている

出典: 特殊建築物等定期調査業務基準

【看板、給湯設備、屋上水槽など】

転倒が発生しているか否か、剥離、破損または脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。



支持部分に著しい腐食が生じている



底板に腐食が生じている

出典: 特殊建築物等定期調査業務基準

【屋外階段またはバルコニー】

全部または一部において腐食、破損または脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。



屋外階段が傾斜している



バルコニーの手すりが腐食している

出典:特殊建築物等定期調査業務基準

【門または塀】

全部または一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。



塀に大きなひび割れが生じている

出典:特殊建築物等定期調査業務基準



出典:既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン

- 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。

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の判断基準

a. 建築物や設備の破損などが原因で、以下の状態にある。

- ・吹付け石綿などが飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・浄化槽などの放置、破損などによる汚物の流出、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。
- ・排水などの流出による臭気[※]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。



吹付アスベストなどが飛散し、暴露する可能性が高い

出典:既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン

b. ごみなどの放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・ごみなどの放置、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。
- ・ごみなどの放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊などが発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

※臭気の判定については、環境省環境管理局大気生活環境室発行「臭気対策行政ガイドブック」を参考とする。(環境省HP : <https://www.env.go.jp/air/akushu/guidebook/>)

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の判断基準

a. 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。

- ・大阪府景観計画に定める建築物または工作物の形態意匠などの制限に著しく適合しない状態となっている。
- ・大阪府景観計画に定める景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針に著しく適合しない状態となっている。
- ・大阪府屋外広告物条例に定める工作物の形態意匠の制限などに著しく適合し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。

b. その他、以下のような状態にあり、周辺の景観と著しく不調和な状態にある。

- ・屋根、外壁などが、汚物や落書きなど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。
- ・立木などが建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- ・敷地内にごみなどが散乱、山積したまま放置されている。

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の判断基準

a. 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の腐朽、倒壊、枝折れなどが生じ、近隣の道路や家屋の敷地などに大量に散らばっている。
- ・立木の枝などが近隣の道路などにはみ出し、歩行者などの通行を妨げている。

b. 空家等に住みついた動物などが原因で、日常生活に支障を及ぼしている状態にある。

- ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している。
- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している。
- ・敷地外に動物の毛または羽毛が大量に飛散している。
- ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみなどが発生している。
- ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入している。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来している。

c. 建築物の不適切な管理などが原因で、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など不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
- ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者などの通行を妨げている。
- ・周辺の道路、家屋の敷地に土砂などが大量に流出している。

(2) 周辺の建築物や通行人などに対し、悪影響をもたらすおそれがあるか否かの判断基準

国特定空家等ガイドラインによると、周辺の建築物や通行人などに対し、悪影響をもたらすおそれがあるか否かの判断基準としては、「特定空家等」が現にもたらしている、また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などが存在し、または通行して被害を受ける状況にあるか否かなどにより判断するとなっています。

本市においては、以下の事項を基本に判断しますが、その判断基準は一律ではないことから、地域の実状に応じて適宜判断することとします。

- ① 建築物（その他の工作物含む）や立木の倒壊などの危険性
- ② 建築資材の脱落、飛散などの危険性
- ③ 身体に有害な物質の飛散による危険性（石綿など）
- ④ 臭気による生活環境への影響の危険性
- ⑤ 動物・害虫などの進入による日常生活への影響の危険性
- ⑥ 著しく景観を損なうことによる生活環境への影響の危険性
- ⑦ 不特定者の侵入による犯罪、放火などの危険性
- ⑧ その他、周辺に悪影響をもたらす危険性

（３）悪影響の程度と危険などの切迫性の判断基準

国特定空家等ガイドラインによると、「特定空家等」が現にもたらしている、また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などにも及ぶ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、またもたらされる危険などについて切迫性が高いか否かなどにより判断することとなっています。

本市においては、以下の事項を基本に判断しますが、その判断基準は一律ではないことから、地域の実状に応じて適宜判断することとします。

- ① 特定空家等と周辺建築物との距離
→ 距離が近いほど、切迫性が高くなり、悪影響の範囲も広がる。
- ② 前面道路などの通行量の程度
→ 通行量が多くなると（通学路など）、切迫性が高くなる。
- ③ 景観保全に係るルールが定められている地区かどうか。
→ 当該地区内であると、悪影響の程度が高くなる。

2. 特定空家等に関する措置

空家法第14条各項に規定されているとおり、市長は、当該特定空家等の所有者等に対して措置を講ずることができます。

本市では、国が定めた『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）や、大阪府が定めた「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」に基づき、必要な措置を講じることとします。

(1) 特定空家等に関する措置の流れ

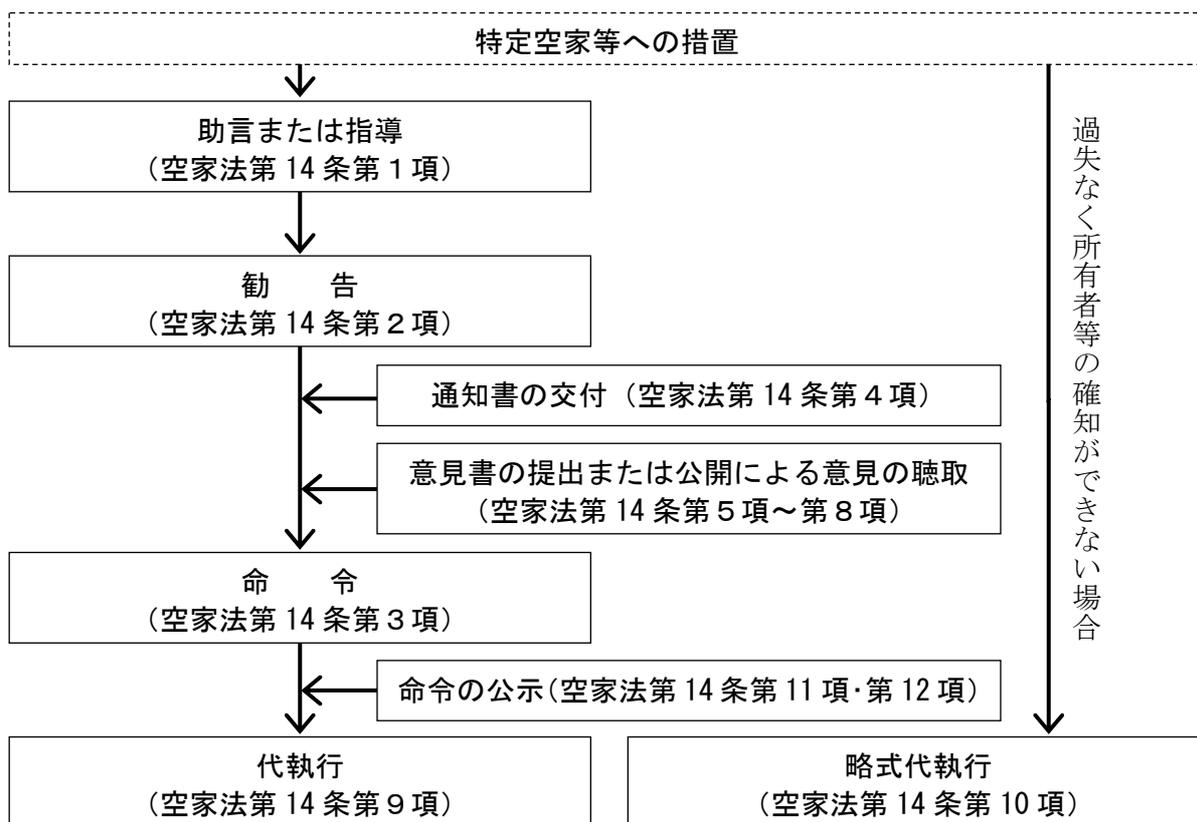


図 特定空家等に対する措置フロー

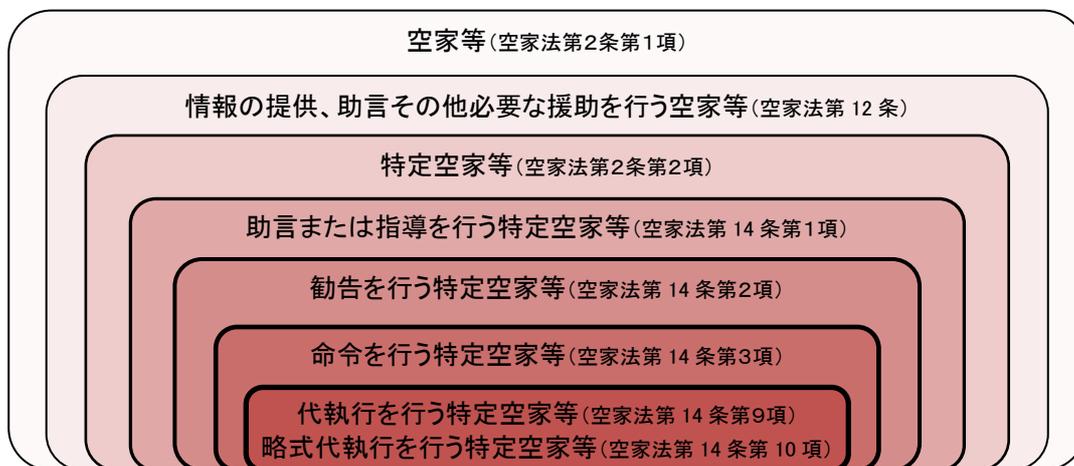


図 特定空家等に関連する法規制の関係

(2) 措置の内容と対処

1) 助言または指導（空家法第 14 条第 1 項）

当該特定空家等の所有者等に対する助言または指導により、所有者等が自らの意志により改善することを促します。

助言及び指導の実施にあたっては、その内容や理由、助言または指導後の対応などを明確に示します。また、実施したことの記録や、所有者等にその内容を正確に伝達するという観点から、書面で行うこととします。

なお、そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態または著しく衛生上有害となるおそれのある状態のいずれでもない特定空家等については、建築物などの全部を除却する措置を助言または指導することはできません。

表 助言または指導の概要

分類	内容
告知すべき事項	<ul style="list-style-type: none">・当該助言または指導の内容及び事由・当該助言または指導の責任者
助言または指導後の対応についての告知の内容	<ul style="list-style-type: none">・助言または指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言または指導の責任者に報告すること・助言または指導したにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められる場合は、市長は勧告を行う可能性があること・市長が勧告した場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税などの住宅用地特例の対象から除外されること
助言または指導の趣旨及び内容	<ul style="list-style-type: none">・どの建築物などが特定空家等として助言または指導の対象となっているか・当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか・周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらしているか

2) 勧告（空家法第 14 条第 2 項）

前述した助言また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時は、当該助言または指導を受けた者に対し、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を要する期間を合計したもの）をつけて、必要な措置をとることを勧告することができます。

勧告を実施するにあたっては、書面により実施することとし、郵送などの的確に送達できる方法を選択します。なお、勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が当該勧告の内容を了知し得るべき場所に送達されたら到達したと見なされるため、郵送の場合は、配達証明郵便または配達証明かつ内容証明郵便とします。

なお、特定空家等の所有者等が複数存在する場合には、市長が確知している当該特定空家等の所有者等全員に対して勧告を行います。

また、勧告を行った場合、固定資産税などの住宅用地特例の対象から除外されることから、庁内の課税部局に対し、勧告を行った旨の情報提供を行います。

勧告に係る措置を示す際には、当該特定空家等の所有者等が、具体的に何をどのようにすればよいのかが理解できるように、措置内容をできるだけ明確に示すこととします。

表 勧告の概要

分類	内容
勧告すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・当該勧告に係る措置の内容及び事由 ・当該勧告の責任者
勧告後の対応についての告知の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること ・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、市長は命令を行う可能性があること ・地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税などの住宅用地特例の対象から除外されること

3) 命令（空家法第 14 条第3項～第8項）

前述した勧告を受けた者が正当な理由がなく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時は、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限（勧告の猶予期限に準じる）をつけて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

命令を実施するにあたっては、書面により実施することとし、送達方法については、勧告の送達方法に準じることとします。

なお、命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処することと規定されています。

命令に至るまでの手続きを以下に示します。

① 所有者等への事前の通知（空家法第 14 条第4項）

市長は、措置を命じようとする者またはその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書を交付します。

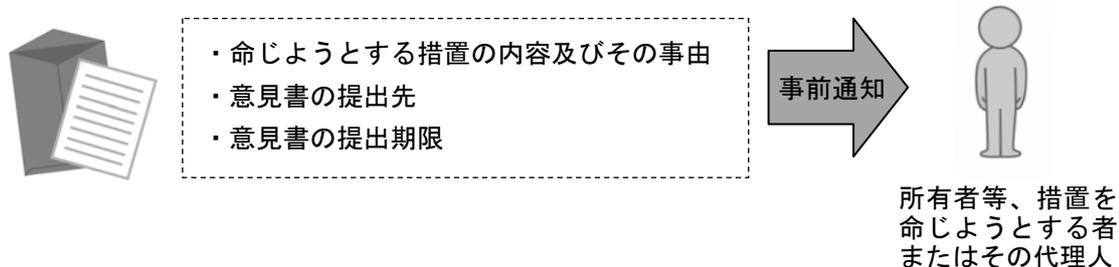


図 事前通知の方法

② 所有者等による公開による意見聴取の請求（空家法第 14 条第5項）

命令による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ます。

なお、意見聴取の請求がなく、当該期間を経過した場合には、意見の提出期限の経過をもって、直ちに命令を行います。

③ 公開による意見の聴取（空家法第 14 条第6項～第8項）

市長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、意見の聴取の請求があった場合においては、当該措置を命じようとする者また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います。

市長は、意見の聴取を行う場合は、当該措置を命じようとする者またはその代理人に対し、意見聴取の期日の 3 日前までに、所定の事項を通知するとともに、これを公示します。

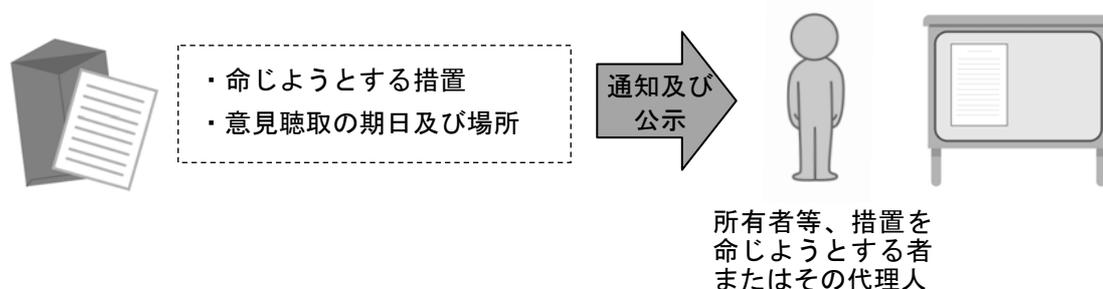


図 通知及び公示の方法

④ 命令の実施

市長は、命令に係る通知の交付を受けた者が正当な理由がなく、当該措置をとらなかった場合に、前述の①～③の手続を経て、当該措置を命令します。

⑤ 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る公示（空家法第 14 条第 11 項・第 12 項）

市長は、空家法第 14 条第 3 項の規定による命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、当該特定空家等に標識を設置するとともに、市の広報への掲載やホームページなどを利用し、命令が出ている旨を公示します。

4) 代執行（空家法第 14 条第9項）

市長は、空家法第 14 条第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合に、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、または、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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

代執行できる措置については、以下の 2 つの要件を満たす必要があります。

- ・他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られていること
- ・当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

次に代執行に至るまでの手続きを以下に示します。

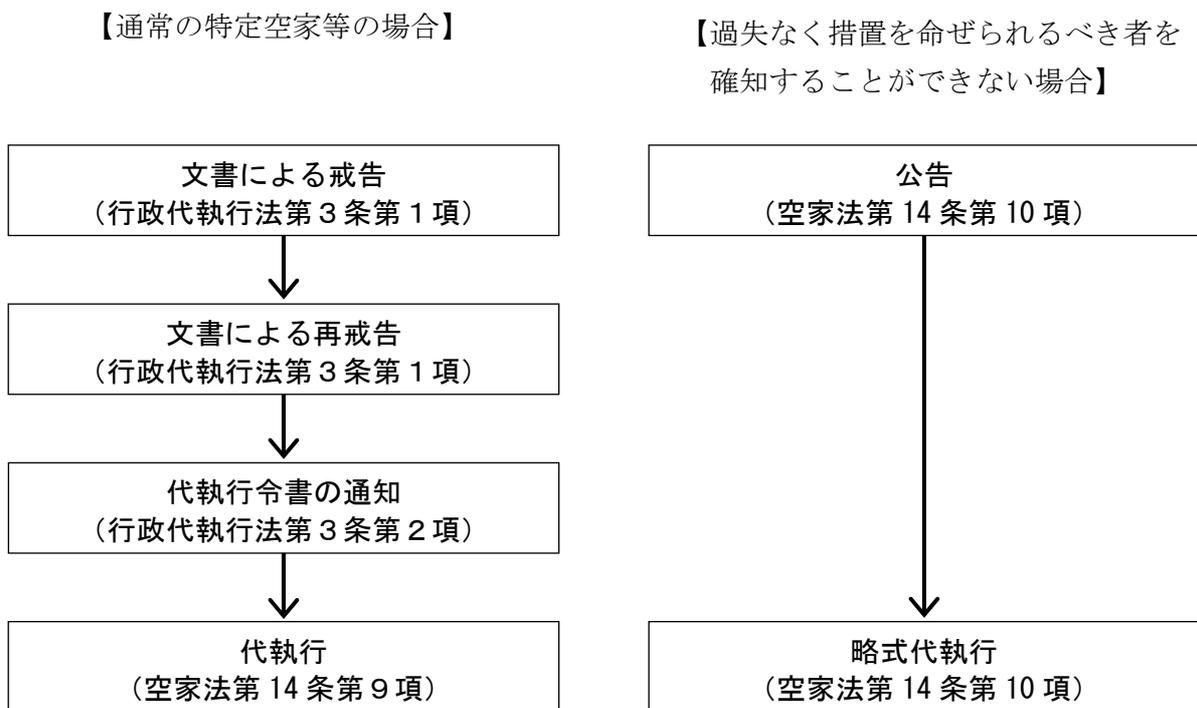


図 特定空家等の代執行に至るまでのフロー

① 文書による戒告（行政代執行法第3条第1項）

代執行を行うにあたっては、相当の履行期限（戒告の時点から起算して、当該措置を履行することが社会通年上可能な期限）を定め、その期限までに義務の履行が行われな
いときは代執行を行う旨を、あらかじめ文書で戒告します。

文書の送達方法については、勧告の送達方法に準じることとします。

② 文書による再戒告（行政代執行法第3条第1項）

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行されないときは、再度戒告を
重ね、義務者自らによる履行を促します。

代執行を実行する時点については、市長において、客観的事実から義務の履行期限を
更に延長することが社会通念上許されがたい状況にあるか、または再戒告により義務者
自身による履行が期待され得るのかなどの状況を勘案して判断します。

③ 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

市長は、義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限（動産を搬出することなどに配慮）までにその義務を履行しないときは、代執行令書をもって、所定の事項を義務者に通知します。

文書の送達方法については、勧告の送達方法に準じることとします。

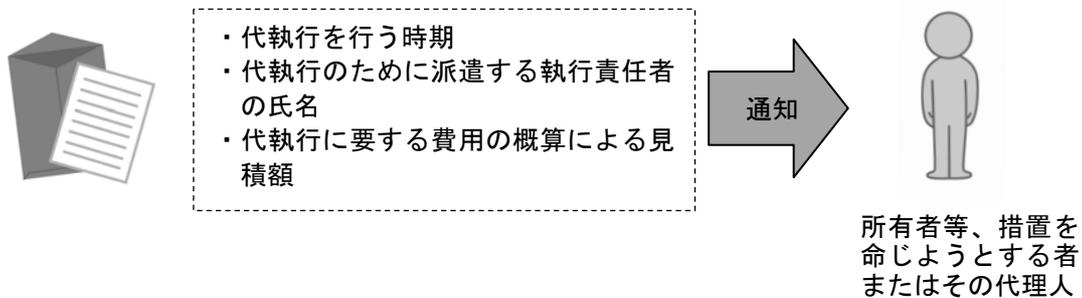


図 代執行令書の方法

5) 略式代執行（空家法第14条第10項）

空家法第14条第3項に基づき必要な措置を命じようする場合に、過失がなく（市長がその職務において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。）、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（措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知し得ない場合及び氏名は知り得ても所在を確知し得ない場合）ときは、市長は本市の負担において、その措置を行うことができます。

略式代執行の実施にあたっては、相当の期限（当該措置を履行することが社会通年上可能な期限）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代執行を行うべき旨を事前に公告することとします。

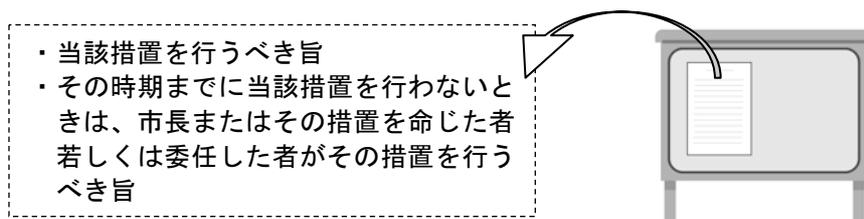


図 公告の内容

6) 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告または命令に係る措置を実施した場合、所有者等は措置が完了した旨の届出書を提出し、市長は所有者等に対し、受領書を返却します。

また、勧告または命令が撤回された場合、固定資産税などの住宅用地特例の適用対象となることから、庁内課税部局に撤回された旨の情報提供を行います。

なお、これらの情報は、データベースに記録し、関係部局との情報共有を図ります。

第7章 住民等からの相談への対応に関する事項(空家法第6条第2項第7号)

1. 相談体制の整備

空家等の発生抑制と空家等対策の実施を目的に、所有者等や空家等の近隣住民からの相談に対応するとともに、相続手続きがわからない方や高齢者の単身世帯の方など、空家等の発生に不安を感じている方からの相談にも対応できるよう、庁内関係部局の連携による相談体制を整備します。

庁内に空家等に関する相談窓口を設置し、窓口対応、電話、メールでの相談に対応します。相談窓口の設置については、市の広報やホームページなどを通じて、情報発信していきます。

また、相談内容に応じて庁内の担当部局を紹介するとともに、専門家による対応が必要な場合は、大阪府や司法書士会、不動産鑑定士協会、建築士会などとの連携を図り、適切に引き継ぎます。

相談に対する対応の不均衡が生じないように、関係部局との意識共有を図ります。

なお、本計画の対象外となる空家についても対応できる体制づくりを進めます。

表 庁内相談窓口

分野	担当部署	連絡先（TEL）
総合窓口	都市デザイン部 都市計画課	072-972-1593
家屋の老朽化などによる損壊、倒壊のおそれがあるもの	都市デザイン部 都市計画課	072-972-1593
雑草や樹木の繁茂、ごみが氾濫している状態のもの	市民部 環境保全課	072-972-1534
不審者の出入りがあるなど、防犯面で不安のあるもの	にぎわい都市創造部 地域連携支援課	072-971-8305

※本市では弁護士による法律（空家法を含む）の無料相談も行っています。

※担当部署及び連絡先は、組織変更などに伴い変更する場合があります。

表 本協議会委員が属する団体等

組織	連絡先（TEL）
公益社団法人 大阪府建築士会（建築相談室）	06-6947-1966
大阪司法書士会（大阪司法書士会相談センター）	06-6943-6099
公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会	06-6203-2100

※各種団体は参考資料を参照

表 大阪府の空家等対策の担当組織

組織	連絡先（TEL）
大阪府住宅まちづくり部都市居住課 空家対策推進グループ (大阪府 HP : http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/osaka_akiya/)	06-6210-9708

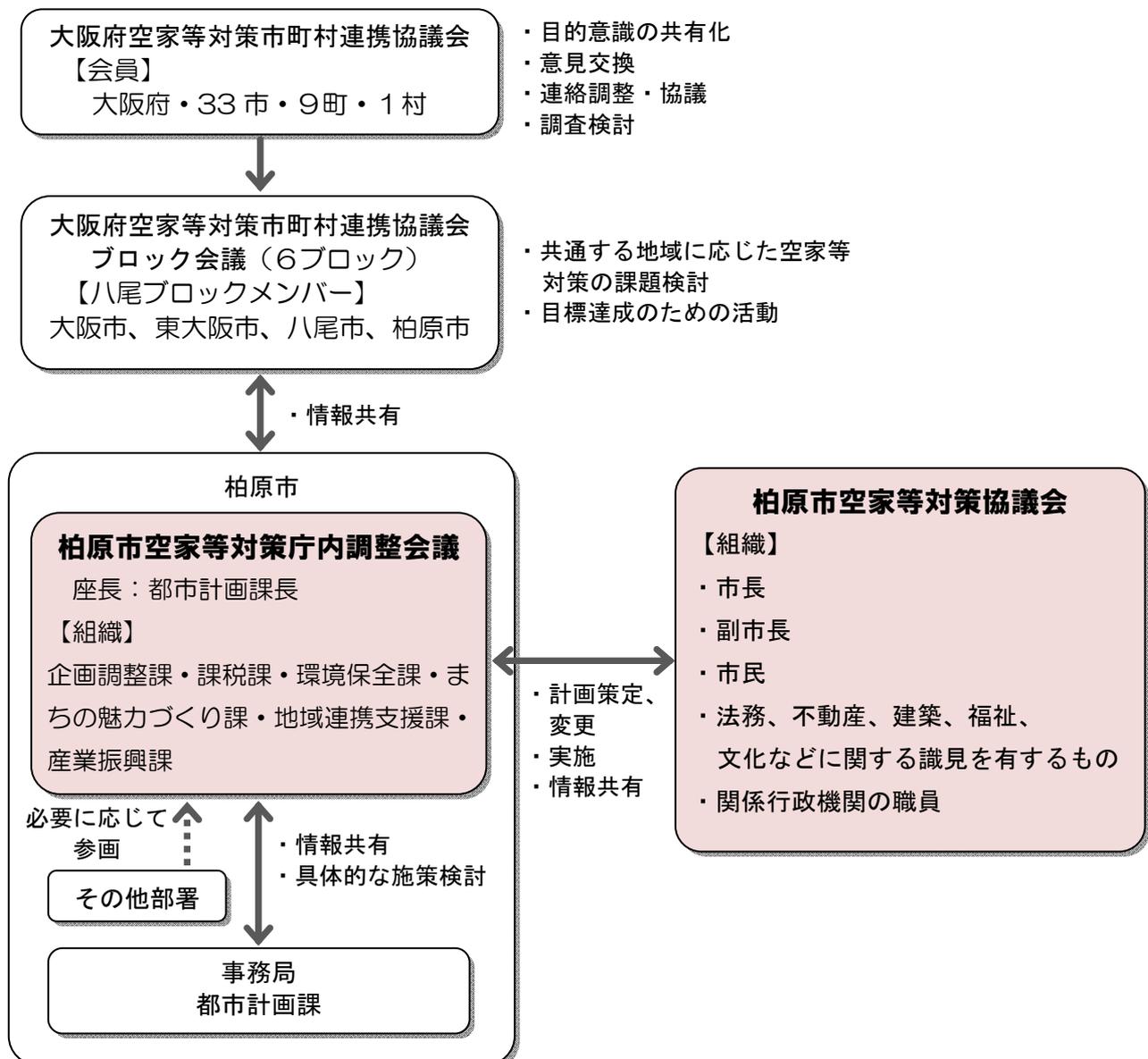
第8章 実施体制(空家法第6条第2項第8号)

1. 計画の実施体制

空家等対策の推進にあたっては、空家法第7条第1項及び柏原市空家等対策協議会条例第1条に基づき、柏原市空家等対策協議会を設置し、本計画の作成及び変更並びに実施に関して協議を行います。

また、空家問題は多岐の分野にわたって影響を及ぼすことから、庁内関係課により構成された柏原市空家等対策庁内調整会議を整備し、情報共有と具体的な施策の検討を行います。

あわせて、大阪府空家等対策市町村連携協議会や同ブロック会議にも参加し、府内の市町村と意見交換や活動を通じて、連携して空家等対策を進めます。



※空家問題は多岐にわたるため、個々の案件に合わせて全庁的に対応を行っていきます。

図 実施体制

第9章 その他空家等対策の実施に関し必要な事項（空家法第6条第2項第9号）

1. 計画の効果検証

現在の空家等の空家率（3.2%）を維持しながら、今後、増加する空家等の発生を抑制し、空家等の利活用や適正管理を促進するために指標を設定し、それを元に進捗状況の把握と評価を行います。

項目	目標値	備考
市民へのチラシの配布、市の広報やホームページへの啓発文書の掲載などの広報活動	4回／年	本計画にて設定
老朽空家等指導、助言件数	10件／年	柏原市まち・ひと・しごと創生総合戦略
空き店舗の活用による出店数	2件／年	柏原市まち・ひと・しごと創生総合戦略
二次調査で総合評価Aの管理不全空家の解消戸数	10戸／年	本計画にて設定

2. 計画の進行管理

計画の進行管理には、マネジメントシステムの考え方に基づいて、PDCAサイクルを用いて点検・評価を行っていきます。

点検・評価にあたっては、年に1回柏原市空家等対策庁内調整会議において、進捗状況を把握し、柏原市空家等対策協議会に報告を行います。

柏原市空家等対策協議会は、その報告を受けて、年次評価を行い、必要に応じて施策の見直しを行います。あわせて、次期計画への反映も行っていきます。



図 PDCAサイクルによる進行管理