SDGs未来都市
富田林
ACT FOR 2030

第２期富田林市空家等対策計画

令和５（2023）年３月

富田林市
TONDABAYASHI CITY

はじめに

本市は、市域中央部を流れる石川や雄大な金剛山系に連なる南部の豊かな自然、府内唯一の重要伝統的建造物群保存地区である寺内町の街並みなど、貴重な地域資源を多数有し、南河内の中心において、大阪都市部で働く人々のベッドタウンとして成長してまいりました。

しかしながら、社会経済情勢の大幅な変化により、人口が減少していくなか、高齢者単身世帯の増加、建物の老朽化、居住ニーズの多様化などで、空家が増加し、適切に管理されていない空家が原因となり、生活環境、公衆衛生、景観の悪化を招いている事例など、本市におきましてさまざまな課題がでてきました。

そのような諸課題に対応するため、平成 30 年 3 月に「富田林市空家等対策計画」を策定し、平成 31 年 3 月に「富田林市空家等の適正管理に関する条例」の制定により空家等の所有者等へ適正管理に関する助言・指導・啓発を行うとともに、老朽危険空家の除却費用の補助や空き家バンク等の利活用情報の発信に取り組んできました。

当初の計画策定から 5 年の計画期間が経過するにあたり、現行計画の評価、検証を行い、関連法規や上位・関連計画、市内の実情等を踏まえて新たな「第２期富田林市空家等対策計画」を策定いたしました。

今後も、本計画の「情報の把握・整理、適正管理の促進、利活用の促進」を基本方針とし、空家等への対策を展開し、市民・事業者の皆さまとの協働のもと、若者・子育て世帯や高齢者が住みやすい住環境の確保、増加する空家に対する施策等を着実に実施し、人とまちがにぎわう元気なふるさと富田林を目指してまいりますので、皆さまのご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本計画策定にあたり、ご尽力いただきました富田林市空家等対策協議会の委員の皆さまをはじめ、貴重なご意見をお寄せくださいました市民の皆さまに、心より感謝申し上げます。

令和５年３月

富田林市長　吉村 善美

目　次

第１章　計画の目的と対象 1
１．計画の背景 1
２．計画の目的と位置づけ 2
３．計画期間 3
４．計画の対象 3
（１）対象とする地区 3
（２）対象とする空家等の種類 3
５．SDGs（持続可能な開発目標）との関係 3
第２章　現状と課題 4
１．本市の現状 4
（１）人口、世帯数の推移 4
（２）年齢３区分別人口割合の推移 5
（３）形態別世帯状況 6
（４）将来人口の推計 7
２．空家の状況 8
（１）空家件数、空家率の推移 8
（２）空家の分類別構成割合 10
（３）空家等実態調査結果（平成 29 年度実施・外観目視） 12
（４）空家等実態調査結果（平成 30 年度実施・所有者意向アンケート） 15
３．上位・関連計画の整理 20
（１）富田林市総合ビジョンおよび総合基本計画（平成 29（2017）年 3 月） 20
（２）富田林市都市計画マスタープラン（平成 31（2019）年 3 月） 21
（３）第２期富田林市住生活基本計画（令和３（2021）年 3 月） 21
（４）住まうビジョン・大阪（令和３（2021）年 12 月） 22
（５）空家対策の取組方針（令和４（2022）年 4 月） 23
４．前計画の進捗状況の検証 24
（１）取組み内容と数値目標 24
（２）取組みの達成状況 26
５．空家に関する課題整理 27
第３章　空家等対策の基本的な方針 28
１．基本的な方針 28
２．計画の目標 29

第４章　空家等対策の取組み方針 30
１．空家等の調査に関する事項 30
２．所有者等による空家等の適正な管理の促進 30
（１）空家等に関する相談窓口の整備 30
（２）所有者等への意識啓発 30
（３）空家の除却の推進 31
３．空家等及び空家等に係る跡地の活用促進 32
（１）利活用の促進 32
（２）地域等と連携した空家等及び空家等に係る跡地の利活用方法の検討 32
４．利活用情報の発信 32
第５章　特定空家等に対する措置・その他の特定空家等への対処 34
１．空家所有者等への指導等 36
（１）特定空家等の所有者等への段階的な指導等 36
（２）固定資産税等の住宅用地特例の解除 36
（３）税情報の利用 36
（４）所有者等不明物件への対応 36
２．空家特措法以外の法律等に基づく対応 36
第６章　空家等に関する対策の実施体制等について 37
１．空家等対策の実施体制 37
（１）市の役割 37
（２）富田林市空家対策庁内連絡協議会の役割 37
（３）富田林市空家等対策協議会の役割 38
２．その他空家等対策の実施に関する事項 39
３．計画の進捗管理 39
第７章　資料編 40
１．空家等対策の推進に関する特別措置法 40
２．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（概要） 45
３．「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（概要） 46
４．富田林市空家等の適正管理に関する条例 48
５．富田林市空家等の適正管理に関する規則 51
６．富田林市における特定空家等認定基準 54

第１章　計画の目的と対象

１．計画の背景

近年、人口減少や高齢単身者の増加、建物の老朽化、居住ニーズの多様化等を背景として、全国的に空家が増加傾向にあり、同時に適正に管理されていない空家が原因となり、生活環境、公衆衛生、景観の悪化を招いている事例が問題となっています。

このような状況を踏まえ、国におきましては、平成 26(2014)年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家特措法」という。)」が公布され、平成 27(2015)年 5 月 26 日に全面施行されました。

本市におきましても、空家等に関する対策の実施及びその他の空家等に関する必要な措置を適切に講じるよう検討していくため、平成 30(2018)年 3 月に富田林市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定し、空家特措法、平成 31(2019)年 3 月に制定された「富田林市空家等の適正管理に関する条例（以下「空家条例」という。)」により空家等の所有者等へ適正管理に関する助言・指導を行うとともに、適正管理に関する啓発、老朽危険空家の除却費用の補助や空き家バンク等の利活用情報の発信に取り組んできたところです。

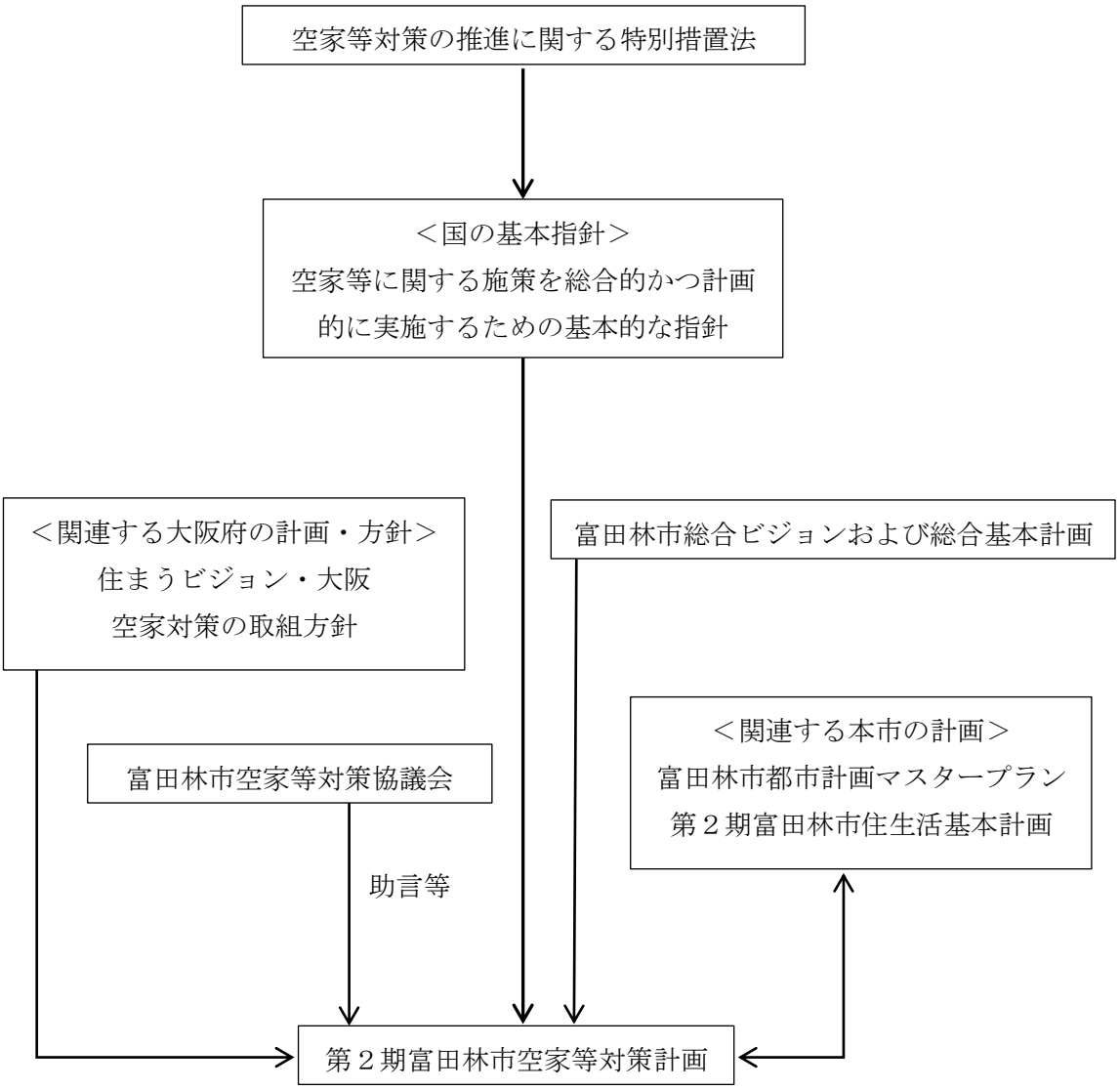
この度、計画期間５年を満了するにあたり、関連法規や上位・関連計画、市内の実情等を踏まえて本計画を改定するものです。

2．計画の目的と位置づけ

「本計画」は空家特措法第６条の規定に基づき、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、かつ本市の地域の実情に合わせた、空家等対策の基礎となるものです。

なお、本計画の推進にあたっては、大阪府の計画である「住まうビジョン・大阪」、大阪府の方針である「空家対策の取組方針」及び本市の上位計画である「富田林市総合ビジョンおよび総合基本計画」、本市の関連計画である「富田林市都市計画マスタープラン」、「第２期富田林市住生活基本計画」との整合性を図るものとします。

富田林市空家等対策計画の位置づけ



3．計画期間

計画の期間は令和５(2023)年度から令和９(2027)年度の５年間とします。なお、空家特措法の改正や社会情勢の変化により、必要に応じて見直しを行います。

4．計画の対象

（１）対象とする地区

市域の様々な場所で様々な空家が存在し、今後も空家の発生が予想されることから、対象とする地区は市域全域とします。

（２）対象とする空家等の種類

本計画において「空家等」とは、空家特措法に定められる空家等※に加え、空家条例に定められる法定外空家等（一部住戸に居住世帯のある長屋・共同住宅の空家（敷地を含む））も含むこととします。

また、空家等のうち保安上、衛生上、景観上などで放置することが不適切と判断される空家等については特定空家等(空家特措法第２条第２項)、法定外空家等のうち保安上、衛生上、景観上などで放置することが不適切と判断される法定外空家等については特定法定外空家等(空家条例第２条第１項第２号)と呼びます。

※　空家特措法に定められる「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。」をいいます。

5．SDGs（持続可能な開発目標）との関係

本市では、SDGs(持続可能な開発目標)※の推進を図るため、「富田林版 SDGs 取組方針」を策定し、市政の各分野に SDGs の要素を反映した取組みを進めています。そこで本計画で定める施策を通じて、特に下記の２つの目標の実現につなげます。

GOAL11
都市と人間の居住地を包摂的、安全、強靭かつ持続可能にする

GOAL12
持続可能な消費と生産のパターンを確保する

※　「SDGs」とは、Sustainable Development Goals の略称で、極度の貧困と飢餓の撲滅など、開発途上国の目標であったミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、平成 27（2015）年 9 月、国連サミットで採択され、令和 12（2030）年までに先進国を含む国際社会全体で取り組むべき 17 の目標を掲げたものです。

第２章　現状と課題

１．本市の現状

本市を南北に流れる石川周辺は古くからの街並みが残り、西側丘陵地には、昭和 40 年代に現ＵＲ都市機構が住宅地開発した金剛団地が広がっています。また、時を同じくして、本市北部及び南部の緑地を切り開いて民間の住宅開発も進められました。

（１）人口、世帯数の推移

本市の人口は平成 14(2002)年の 126,400 人をピークに平成 15(2003)年以降減少を続けており、令和４(2022)年には108,514 人となりました。しかし、世帯数は平成 14(2002)年の 46,855 世帯に対して令和４(2022)年では 51,684 世帯と、増加しています。

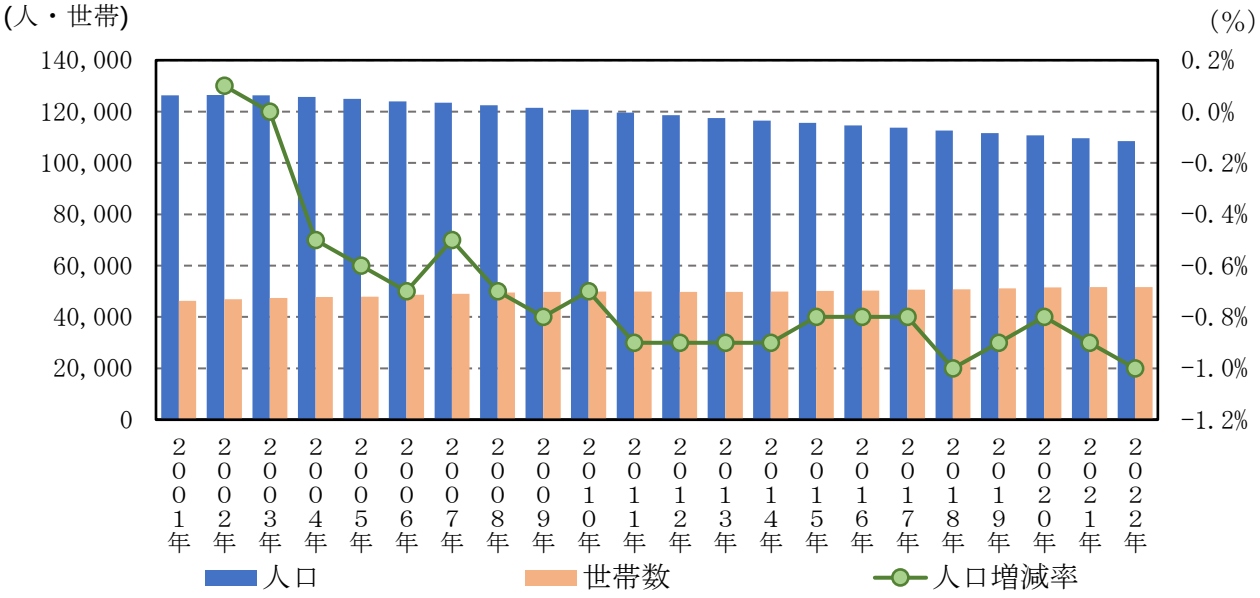
本市の人口・世帯数

（各年４月１日現在）

年	人口	世帯数	人口増減率	年	人口	世帯数	人口増減率
2001 年	126,311	46,238		2012 年	118,561	49,780	−0.9%
2002 年	126,400	46,855	0.1%	2013 年	117,521	49,779	−0.9%
2003 年	126,337	47,360	0.0%	2014 年	116,489	49,877	−0.9%
2004 年	125,674	47,738	−0.5%	2015 年	115,601	50,133	−0.8%
2005 年	124,902	47,950	−0.6%	2016 年	114,646	50,322	−0.8%
2006 年	123,971	48,618	−0.7%	2017 年	113,709	50,582	−0.8%
2007 年	123,391	49,080	−0.5%	2018 年	112,594	50,763	−1.0%
2008 年	122,500	49,483	−0.7%	2019 年	111,628	51,099	−0.9%
2009 年	121,497	49,727	−0.8%	2020 年	110,698	51,456	−0.8%
2010 年	120,673	49,855	−0.7%	2021 年	109,650	51,668	−0.9%
2011 年	119,584	49,844	−0.9%	2022 年	108,514	51,684	−1.0%

資料：富田林市人口調査票

本市の人口・世帯数の推移



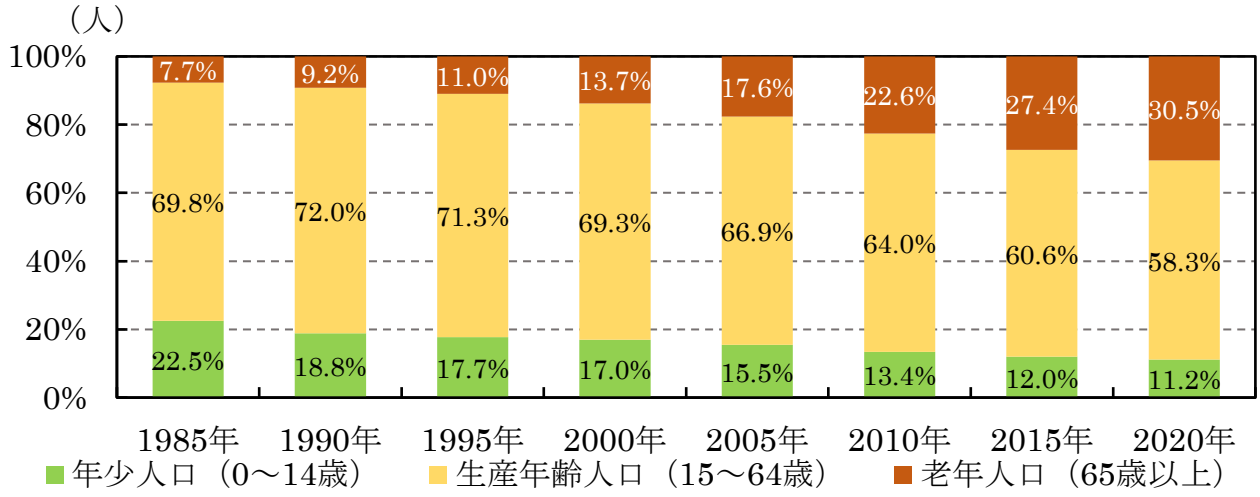
資料：富田林市人口調査票

（２）年齢３区分別人口割合の推移

年齢３区分別人口割合の推移をみると、年少人口割合は昭和 60(1985)年から一貫して減少傾向にあります。生産年齢人口割合も平成２(1990)年をピークに減少に転じ、令和２(2020)年にはピーク時から約 14%減少しています。

一方、老年人口割合は増加を続けており、昭和 60(1985)年から令和２(2020)年までの 35 年間で約 3.9 倍に増加しています。

本市の年齢3区分別人口割合の推移



資料：国勢調査

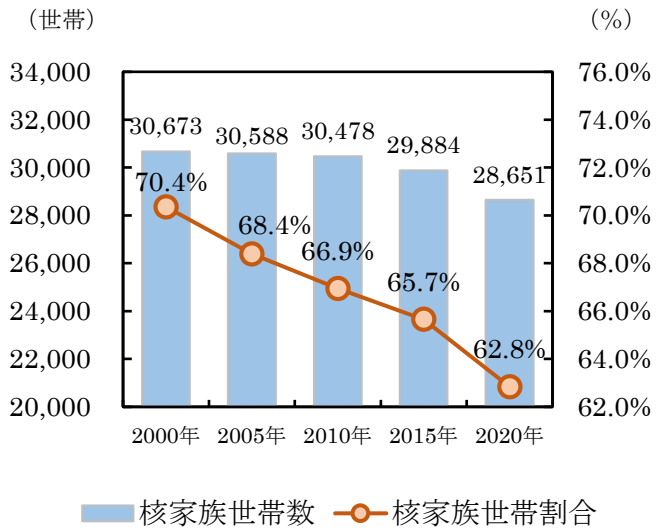
（３）形態別世帯状況

本市では世帯数は増加傾向にあるものの、居住世帯の家族構成ごとの推移は高齢単独世帯が増加傾向にあり、核家族世帯と三世代世帯は減少傾向にあります。このため、今後も市内において空家が増加していくことが想定されます。

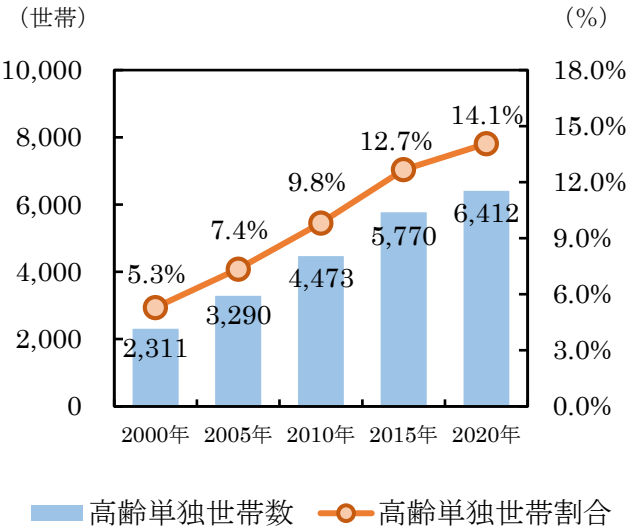
本市における一般世帯の形態別世帯数の推移

	2000 年		2005 年		2010 年		2015 年		2020 年	
	世帯数	構成率	世帯数	構成率	世帯数	構成率	世帯数	構成率	世帯数	構成率
核家族世帯	30,673	70.4%	30,588	68.4%	30,478	66.9%	29,884	65.7%	28,651	62.8%
三世代世帯	3,206	7.4%	2,838	6.3%	2,344	5.1%	1,913	4.2%	1,561	3.4%
高齢単独世帯	2,311	5.3%	3,290	7.4%	4,473	9.8%	5,770	12.7%	6,412	14.1%
その他単独世帯	6,166	14.1%	6,691	15.0%	6,531	14.3%	6,742	14.8%	7,626	16.7%
その他世帯	1,239	2.8%	1,317	2.9%	1,700	3.7%	1,210	2.7%	1,343	2.9%
一般世帯数	43,595	100.0%	44,724	100.0%	45,526	100.0%	45,519	100.0%	45,593	100.0%

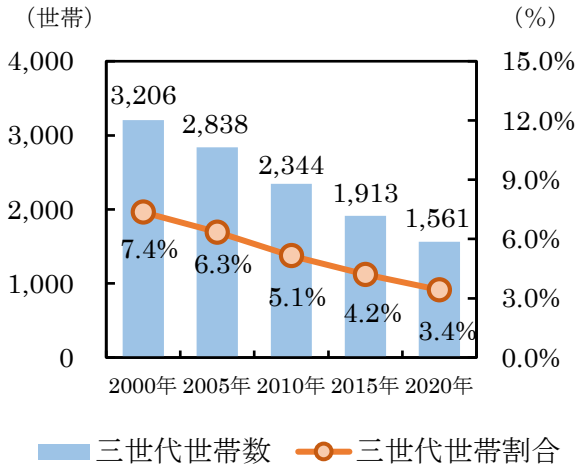
核家族世帯数の推移



高齢単独世帯数の推移



三世代世帯数の推移



資料：国勢調査

（４）将来人口の推計

第２期富田林市まち・ひと・しごと創生総合戦略において、将来人口の推計が示されていますが、新推計、出生率の向上を想定したシミュレーション①、出生率の向上と転入転出の均衡を想定したシミュレーション②、いずれも将来的には人口が減少する見通しとなっています。

今後、さらなる人口減少と高齢化の進行が想定されている中で、空家の発生は避けられず、空家対策は重要な施策の一つとなります。

（参考　第２期富田林市まち・ひと・しごと創生総合戦略における人口シミュレーション）

■新推計

令和２（2020）年４月１日現在の住民基本台帳人口を基準人口とし、国立社会保障・人口問題研究所推計における富田林市の仮定値に準じて計算

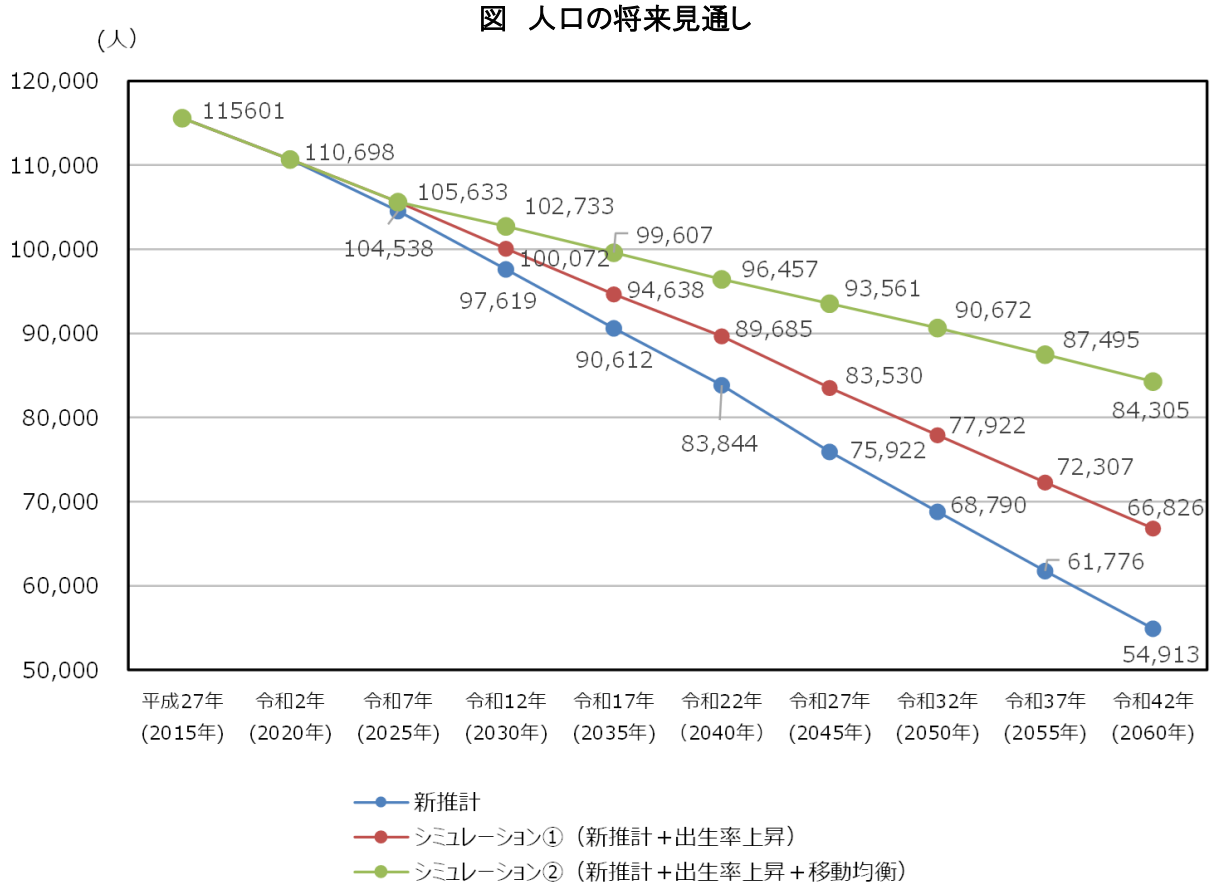
■シミュレーション①

令和７（2025）年以降出生率が上昇し、令和 12（2030）年に 1.8、令和 22（2040）年に 2.07 まで上昇し、以降その状況が継続すると仮定

■シミュレーション②

シミュレーション①に加えて、令和 7（2025）年以降転入転出が均衡して社会移動がゼロになり、以降その状況が継続すると仮定

図　人口の将来見通し



資料：第２期富田林市まち・ひと・しごと創生総合戦略

2．空家の状況

（1）空家件数、空家率の推移

住宅・土地統計調査による空家の動向は、全国及び大阪府では住宅総数、空家総数、空家率のいずれもが増加傾向にあります。本市では平成 15(2003)年度から平成 20(2008)年度、平成 25(2013)年度から平成 30(2018)年度にかけて住宅総数が減少したものの、空家総数、空家率については、全国及び大阪府と同様に増加傾向にあります。

全国の空家状況は、平成 10(1998)年度では空家総数約 576 万戸、空家率 11.5%であったものが、平成 30(2018)年度には、空家総数約 849 万戸、空家率 13.6%と増加傾向にあります。

本市の空家状況も、平成 10(1998)年度では空家総数 4,890 戸、空家率 10.6%であったものが、平成 30(2018)年度には、空家総数 6,870 戸、空家率 13.2%と増加傾向にあります。

本市の空家率は、平成 10(1998)年度以降微増傾向でしたが、平成 20(2008)年度から平成 30(2018)年にかけて約２%増加しています。しかしながら、全国、大阪府に比べて空家率は低い傾向にあります。

国・府・市別空家数及び空家率

（単位:戸）

国・府・市別	年度	住宅総数	空家※1数					空家率 %
			空家総数	二次的住宅※2	賃貸用住宅※3	売却用住宅※3	その他の住宅※4	
全国	1998 年	50,246,000	5,764,100	419,300	3,520,000		1,824,900	11.5
	2003 年	53,890,900	6,593,300	498,200	3,674,900	302,600	2,117,600	12.2
	2008 年	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	13.1
	2013 年	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5
	2018 年	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6
大阪府	1998 年	3,852,500	501,300	22,500	372,100		106,700	13.0
	2003 年	4,130,800	603,300	23,200	409,800	41,000	129,400	14.6
	2008 年	4,346,000	625,100	15,500	392,100	40,900	176,700	14.4
	2013 年	4,586,000	678,800	13,800	418,700	31,900	214,400	14.8
	2018 年	4,680,200	709,400	10,600	453,900	35,800	209,200	15.2
富田林市	1998 年	45,970	4,890	―	―	―	―	10.6
	2003 年	50,330	5,380	660	2,600	300	1,830	10.7
	2008 年	50,310	5,450	130	3,200	270	1,860	10.8
	2013 年	52,600	6,780	180	3,600	310	2,690	12.9
	2018 年	51,970	6,870	70	4,230	320	2,250	13.2

資料：住宅・土地統計調査

・住宅・土地統計調査は抽出調査のため、空家総数等は実際の戸数と異なります。
・住宅・土地統計調査における言葉の定義は以下に掲げるものです。

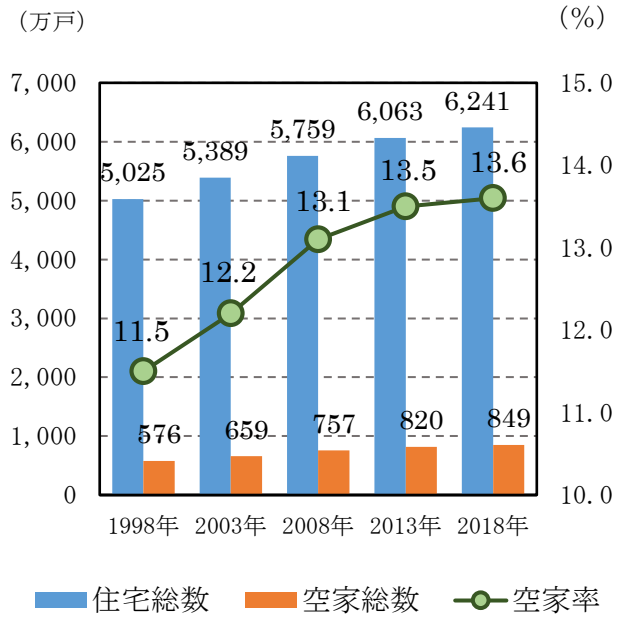
※１　「空家」とは、「二次的住宅」「賃貸用住宅」「売却用住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※２　「二次的住宅」とは「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他住宅（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りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。

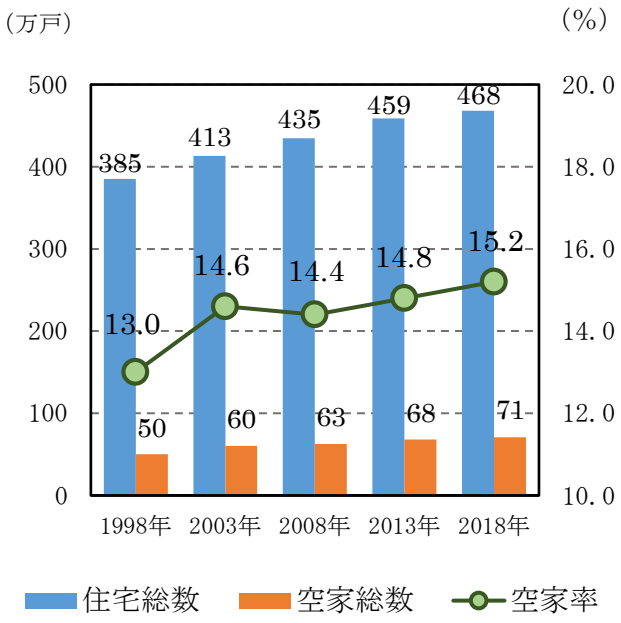
※３　「賃貸用住宅又は売却用住宅」とは、「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅」をいう。

※４　「その他の住宅」とは、「二次的住宅」又は、「賃貸用住宅又は売却用住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために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をいう。

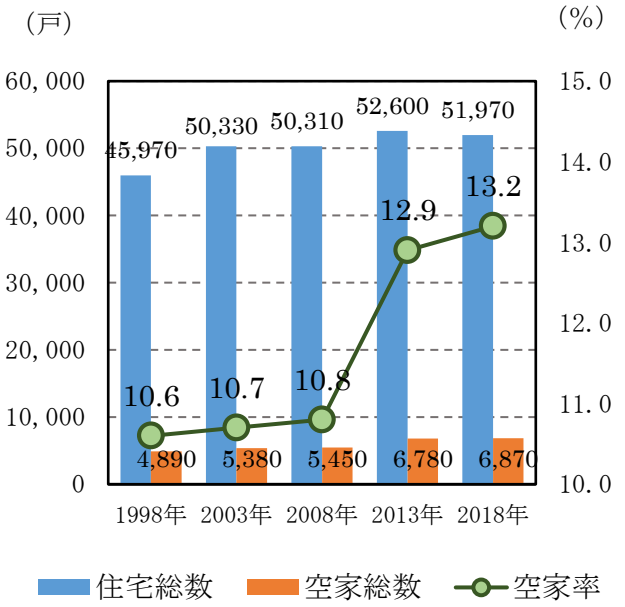
全国の住宅総数、空家総数、空家率の推移



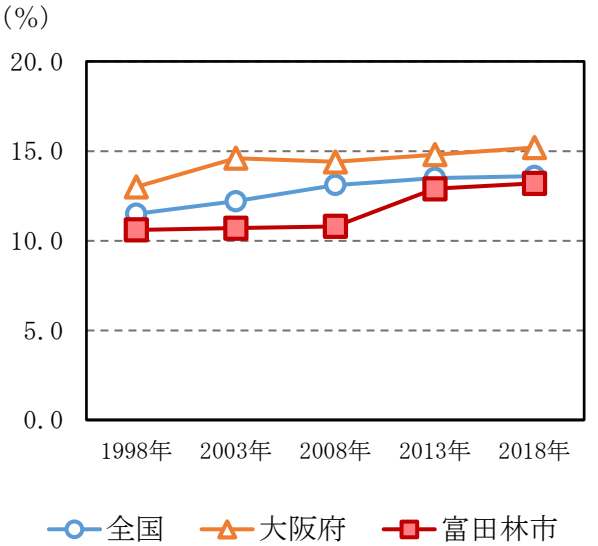
大阪府の住宅総数、空家総数、空家率の推移



本市の住宅総数、空家総数、空家率の推移



全国、大阪府、本市の空家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

（２）空家の分類別構成割合

本市の空家の分類別構成は、大阪府の構成とほぼ同様の内訳となっており、全国と比較すると、「賃貸用住宅」が１割程度高く、「その他の住宅」が１割程度低くなっています。

また、その他の住宅の建て方は、「一戸建」が６割弱となっています。

空家の分類及び建て方別構成

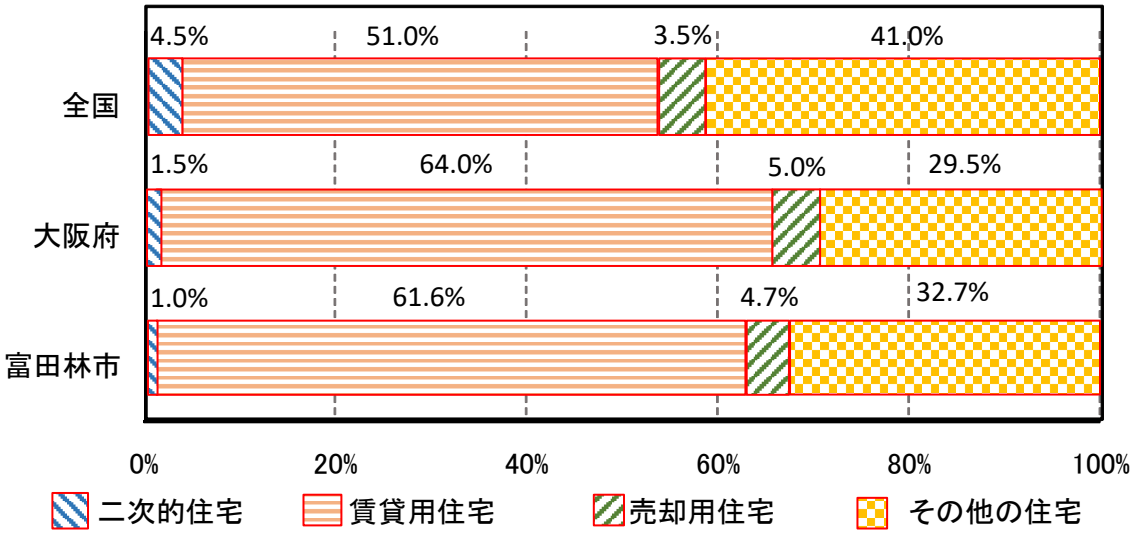
	総　数	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他の住宅
全国	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200
		4.5%	51.0%	3.5%	41.0%
大阪府	709,500	10,600	453,900	35,800	209,200
		1.5%	64.0%	5.0%	29.5%
富田林市	6,870	70	4,230	320	2,250
		1.0%	61.6%	4.7%	32.7%

		一戸建	長屋建・共同住宅・その他
富田林市		1,340	910
		59.6%	40.4%

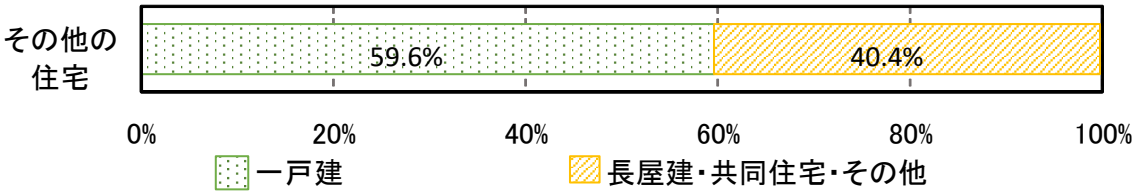
（上段：戸数、下段：構成割合%）

資料：平成 30（2018）年度　住宅・土地統計調査

空家の分類別構成



富田林市の空家（その他の住宅）の建て方別構成



資料：平成 30（2018）年度　住宅・土地統計調査

【空家の分類について】

住宅・土地統計調査では、空家及び住宅の建て方を下表のとおり区分しています。

富田林市における空家等実態調査においては、下表の内、太枠で囲まれた部分の建物を対象として実施するものとしています。

調査対象建物：「その他の住宅」に分類される空家のうち、「共同住宅」を除いたもの

空家の分類

二次的住宅	別荘……週末や休暇時に避暑・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 その他…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
賃貸用住宅	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

住宅の建て方

一戸建	一つの建物が1住宅であるもの。
長屋建	二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。
共同住宅	一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。1階が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」とした。
その他	上記のどれにも当てはまらないもので、例えば、工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合をいう。

（３）空家等実態調査結果（平成 29 年度実施・外観目視）

1. 調査概要

1.1 調査目的

空家等の中には、適切な管理が行われておらず、景観・衛生・防災等の面で地域住民の生活環境に影響を及ぼしているものも存在します。富田林市では空家特措法への対応のみならず、地域住民の生命や身体、財産を保護するため、市域における空家等の実態を把握することを目的として、実態調査を行いました。

1.2 調査期間

本調査の実施期間は以下のとおりです。

平成 29(2017)年 10 月 26 日～平成 29(2017)年 11 月 30 日

1.3 調査対象

調査対象区域：本市全域

1.4 調査方法

①机上調査の実施

水道閉栓及び基本水量データをもとに抽出された空家等候補（共同住宅を除く）に、本市が把握している建築物の情報を突合させ、空家等候補 1,744 件を選定しました。

②現地調査（外観目視）の実施

まず、「表札」、「郵便受」、「電気メーター」、「ガスメーター」等の空家等の判別基準を総合的に評価し、「居住なし」、「空き家可能性」、「判定困難」、「居住あり」の 4 項目により空き家判定を実施しました。

その後、「居住なし」、「空き家可能性」、「判定困難」と判定された建築物を「空家等」として、建築物の基礎情報及び管理状況の調査を行い、調査結果で得られた建築物の主要構造部の情報を点数化し、設定した基準に応じた評価を行う危険度判定を実施しました。

1.5 調査結果※

空家等…1,241 件（危険度判定の結果は、P.13 参照）

住宅・土地統計調査と本市の空家等実態調査の違いについて

住宅・土地統計調査は全国から抽出された住戸・世帯に対して調査票を配布して行われる統計調査です。一方で、本市が実施した空家等実態調査は水道閉栓情報等をもとに空家等候補として抽出した物件を対象に調査員が現地にて外観調査を行っています。したがって、調査手法の違いによりこれらの空家数には乖離が生じます。

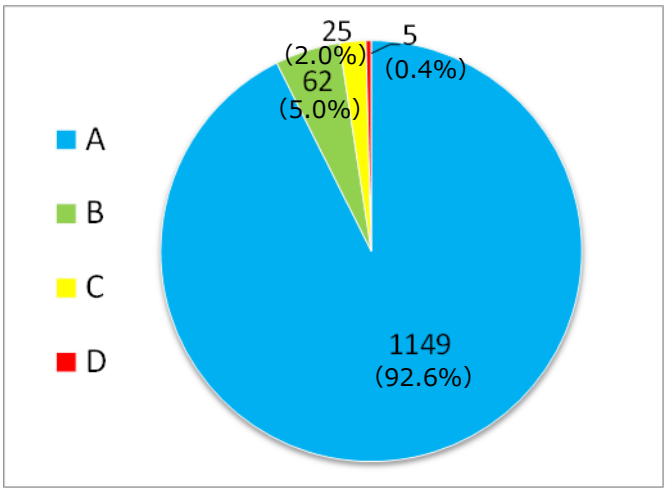
2. 危険度判定の結果

実態調査結果に危険度判定を適用した結果は以下のとおりです。

危険度判定結果

評価	内　　容		件数
A	【修繕がほとんど必要ない】 小規模の修繕により再利用が可能		1,149 件
B	【改修工事により再利用が可能】 維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない		62 件
C	【老朽化が著しい】 ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい		25 件
D	【危険度が高く解体が必要】 倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い		5 件

※写真の出典：「空き家の現状と問題について」（国土交通省住宅局住宅総合整備課　平成 26(2014)年 8 月）

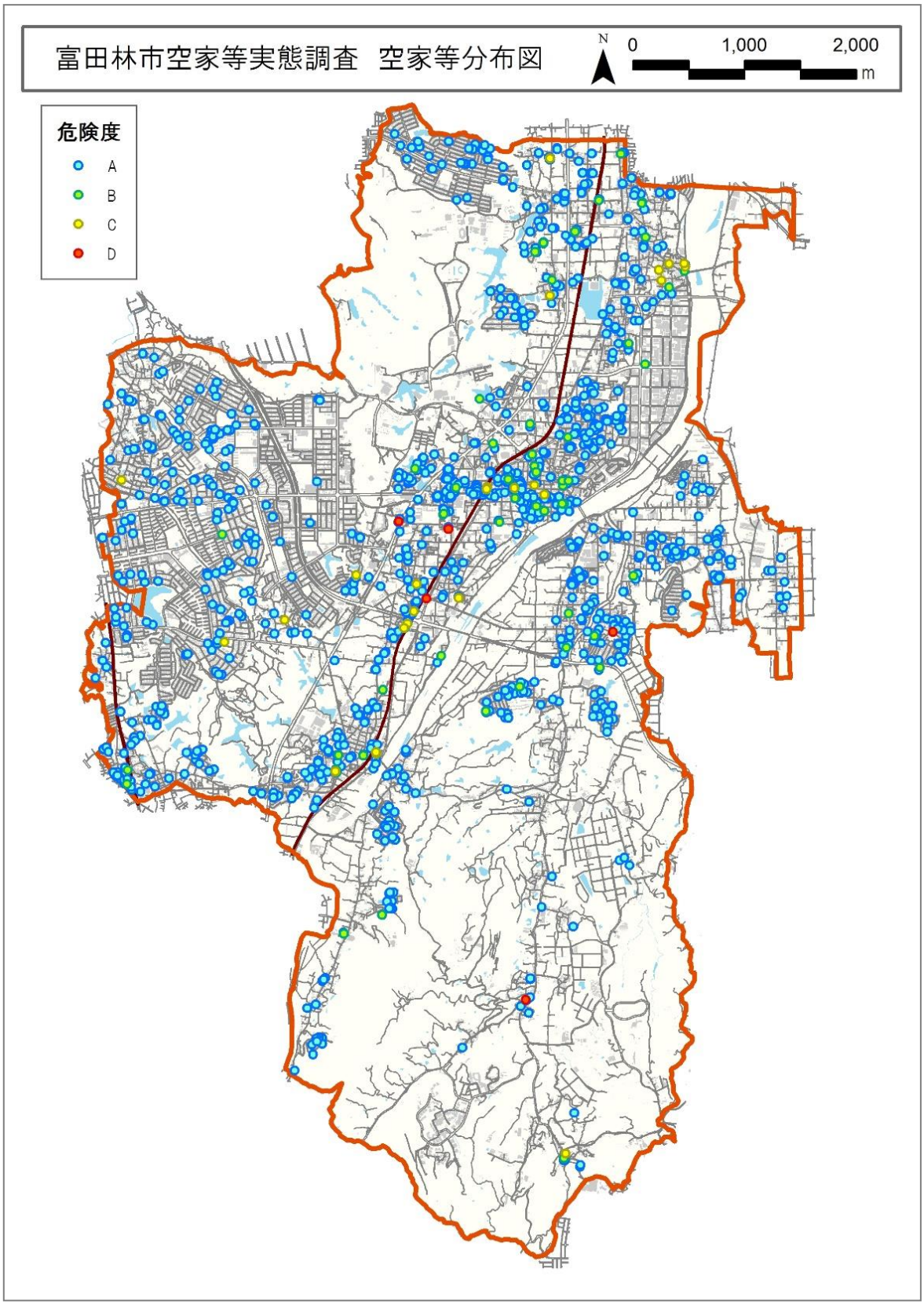


図：空家等の危険度判定結果内訳

3. 市内における空家等の分布

実態調査において空家等と判断された本市内の建築物の分布は以下のとおりです。

空家等は概ね市域全域に点在しています。なお、市域南部は市街化調整区域が多くの面積を占め、市街化が抑制されているため、空家等も少なくなっています。



図：富田林市内における空家等の分布

（４）空家等実態調査結果（平成 30 年度実施・所有者意向アンケート）

1. 調査概要

1.1 調査目的

平成 29(2017)年度に実施した空家等実態調査の結果、空家等と判断された 1,241 件について所有者特定を行った上で、空き家に関する意向調査を行い、今後の空き家対策に活用することを目的とし、実施しました。

1.2 調査期間

本調査の実施期間は、以下のとおりです。

・所有者調査：平成 30(2018)年 12 月 7 日～平成 30(2018)年 12 月 20 日

・アンケート調査：平成 31(2019)年 1 月 15 日～平成 31(2019)年 2 月 15 日

1.3 調査対象

・アンケート調査：857 件（アンケート対象者の抽出、絞り込み作業の結果）

1.4 調査項目

・建物の状況

・維持管理の状況

・利活用に向けた意向

・回答者の属性

・その他

2. アンケート調査

2.1 回収状況ととりまとめ方針

回答数は 421 件あり、回収率は 49.1%となりました。

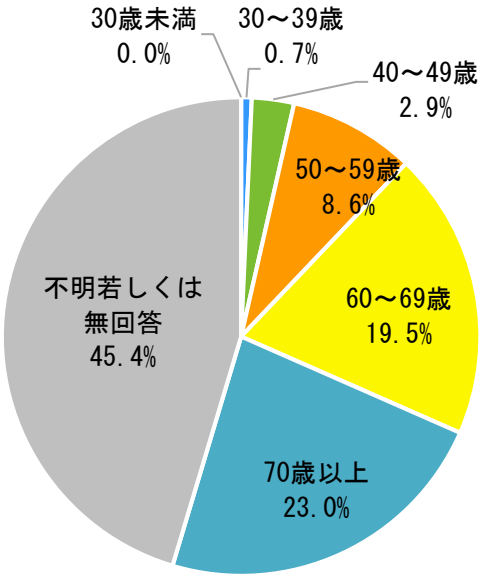
また、アンケート調査の結果のとりまとめは、下記に示す方針のとおりです。

- 集計結果を表及びグラフで整理を行います。
- 集計結果におけるパーセント（%）表示は、全て小数点第 2 位を四捨五入しており、表示の比率の合計が 100%にならない場合があります。
- 複数回答の設問では、比率の合計が 100%を超える場合があります。（複数回答は棒グラフで表示）
- 設問により、回答数が 421 件にならない場合があります。

2.2 集計結果（抜粋）

【所有者の年齢】

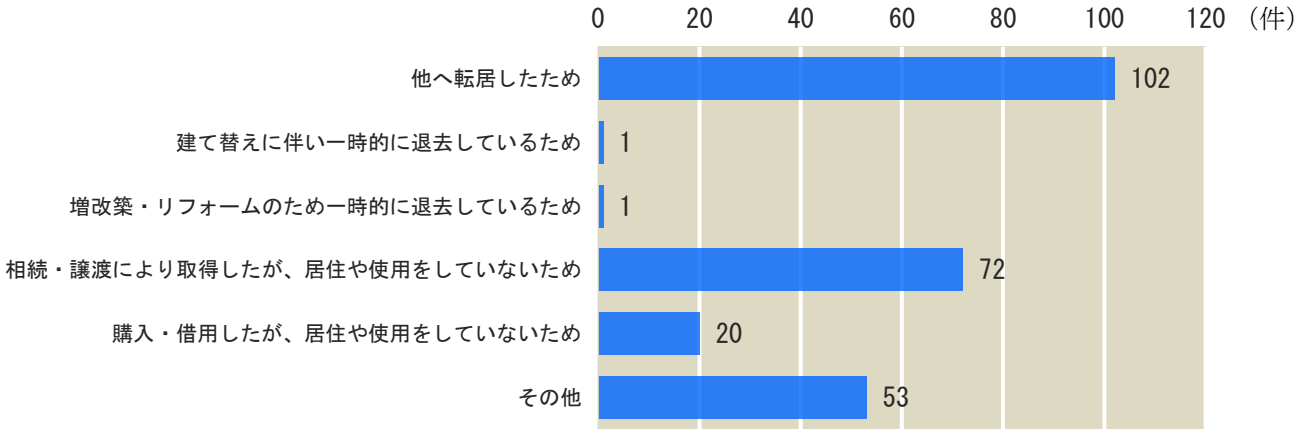
60 歳以上が約 4 割を占めており、現状の管理状況の維持が困難となる空き家が増加することが懸念されます。



【空き家になった要因】

「他へ転居したため」との回答が 102 件（約 5 割）と最も多く、次いで「相続・譲渡により取得したが、居住や使用をしていないため」との回答が 72 件（約 3 割）となっています。

上記回答の合計は 8 割を超えており、大半の所有者は、当該建物への居住意向は低いものと想定されます。

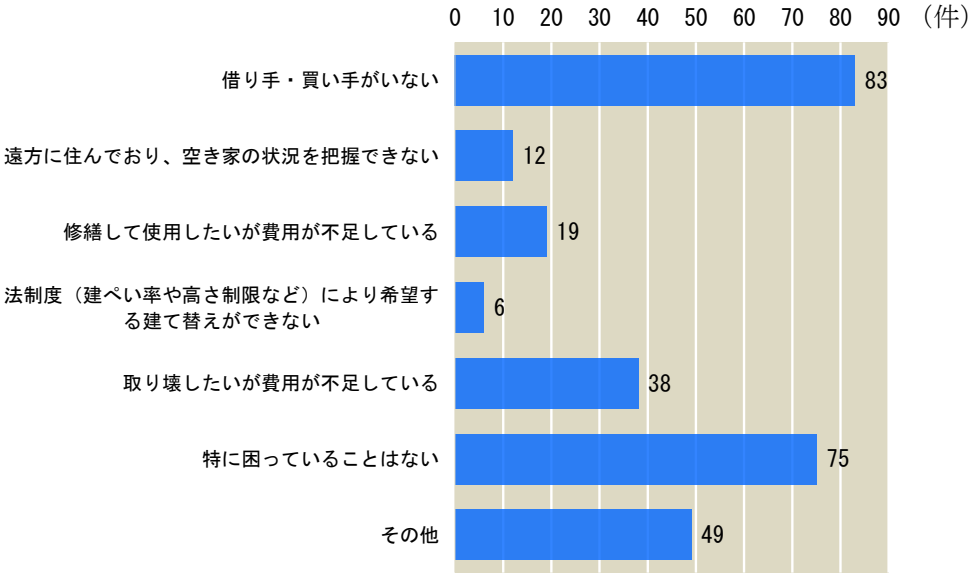


（回答者数：214 名）
（回答総数：249 件）

【空き家を所有していて困る点】

「借り手・買い手がいない」との回答が 83 件（約 3 割）と最も多くなっています。

費用等（リフォーム費用、解体費用）の不足に関する回答（「修繕して使用したいが費用が不足している」19 件、「取り壊したいが費用が不足している」38 件）も多く、空き家の抑制においては、費用面での支援策の充実が求められます。

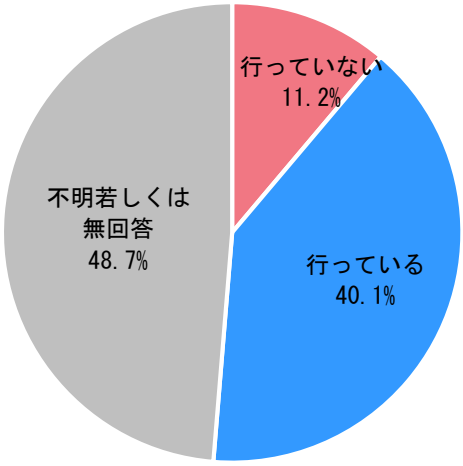


（回答者数：214 名）
（回答総数：282 件）

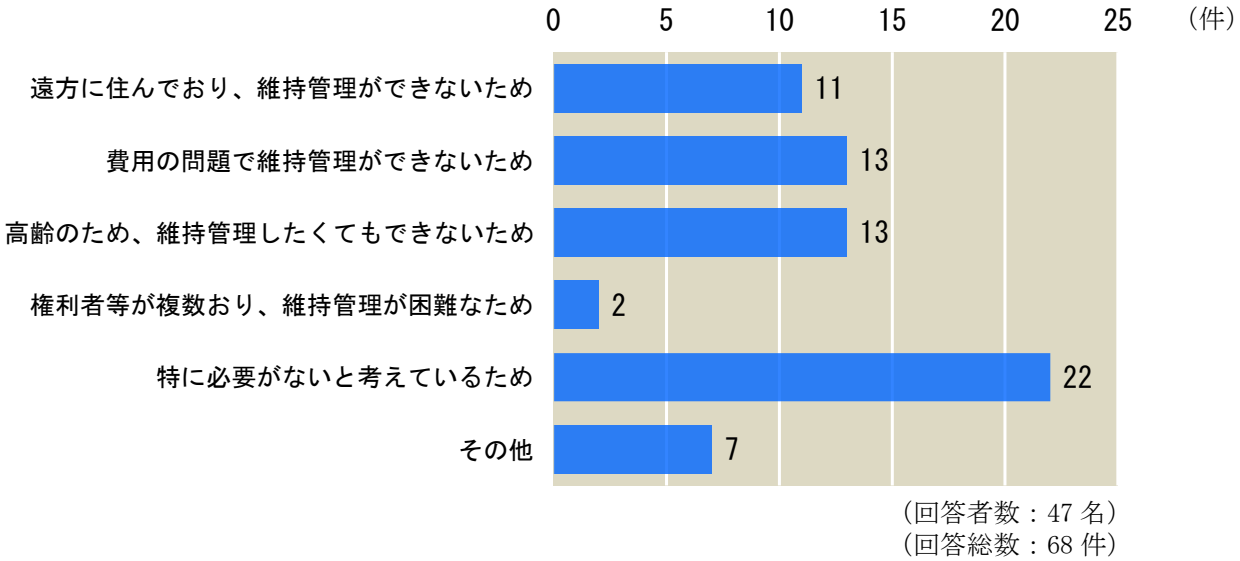
【維持・管理の状況】

「維持・管理を定期的に行っている」との回答割合は、約4割となっています。

「維持・管理を定期的に行っていない」と回答された所有者の「維持・管理を行っていない理由」は「特に必要がないと考えているため」との回答が 22 件と最も多くなっています。そのため、空き家の所有者に対する意識啓発を今後も継続して行っていくことが重要となります。



＜維持・管理の定期的な実施＞

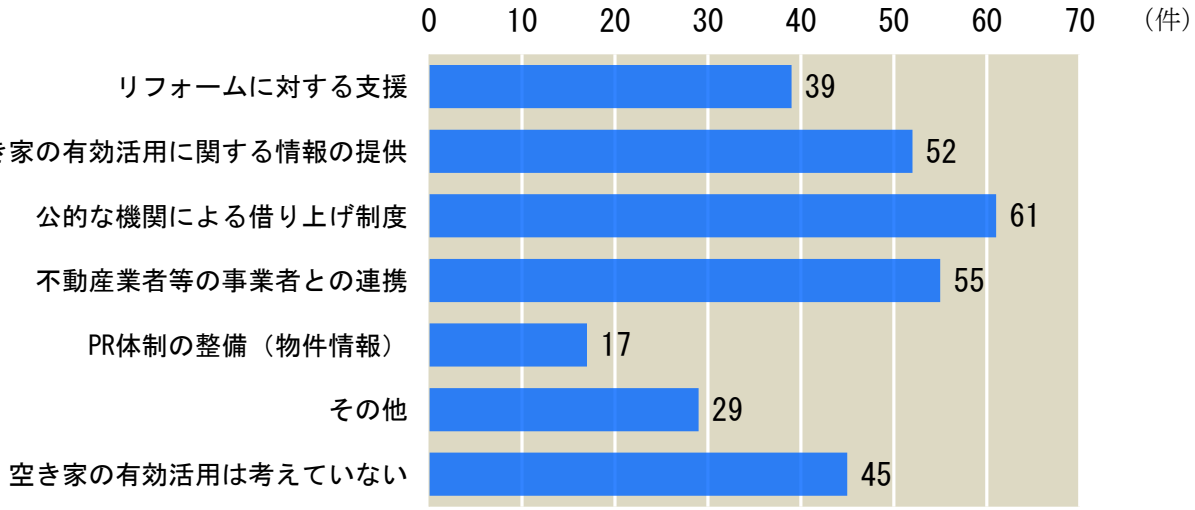


＜維持･管理を行っていない理由＞

【空き家の有効活用に必要なもの】

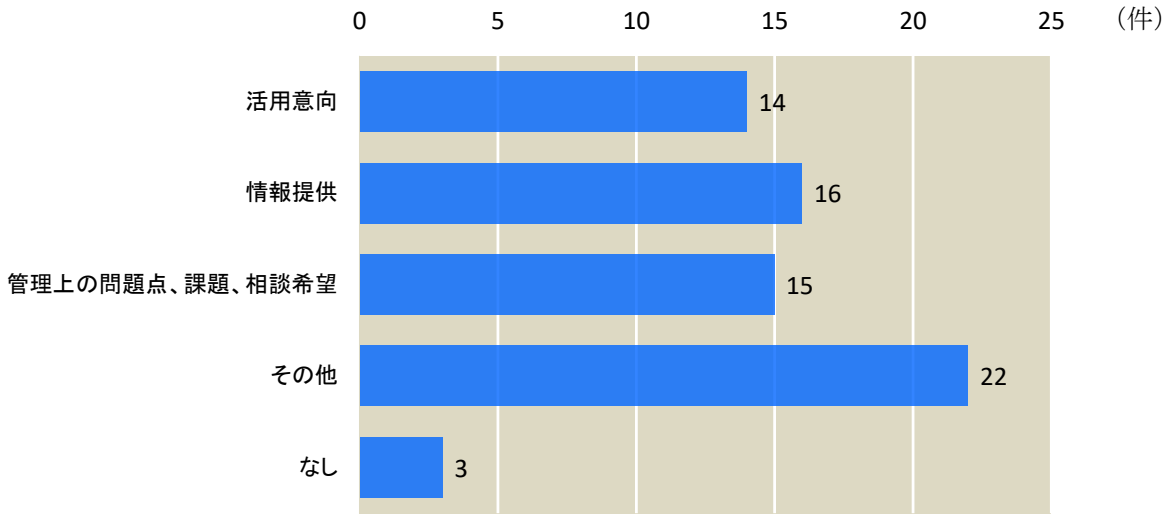
「公的な機関による借り上げ制度」との回答が 61 件（約 3 割）と最も多くなっています。

次いで、「不動産業者等の事業者との連携」が 55 件、「空き家の有効活用に関する情報の提供」が 52 件と回答が多くなっています。



（回答者数：214 名）
（回答総数：298 件）

【空き家の有効活用に関する要望・意見等】



（回答数：70 件）

分類項目	意見概要
活用意向	売却、賃貸、譲渡等の活用を希望する意見（14 件）
情報提供	今後の空き家の管理等について情報提供を望む意見（16 件）
管理上の問題点、課題、相談希望	現在、空き家となっている建物を管理していく中での問題点、課題などの相談、意見（15 件）
その他	現状についてのコメント等、上記に区分されない意見（22 件）
なし	特になし（3 件）

３．上位・関連計画の整理

（１）富田林市総合ビジョンおよび総合基本計画（平成 29（2017）年３月）

平成 29(2017)年度からの 10 年間を計画期間とする富田林市総合ビジョンおよび総合基本計画においては、空家対策として、適正な管理の促進や空き家バンク等の有効活用を促進することで、本市における 10 年間の空家増加率を現状から 10%削減した 16%とする目標を設定しています。

【個別施策２６】住宅政策の推進

【基本的な方向】

誰もが安心して快適に住み続けられる良好な住環境づくりを推進するとともに、市営住宅の計画的な建替えや改修、空き家の適正管理や有効活用、移住・定住者のさらなる確保に向けた取組を推進します。

【目標実現のための施策】②空き家対策の推進

・生活環境や安全面で問題のある空き家の所有者の特定を進め、適正な管理を促します。

・倒壊等の危険性が高い空き家については、所有者に対する管理適正化に向けた指導などに取り組むとともに、その解消に向けた支援に取り組みます。

・市内の空き家情報を把握し、空き家バンク等による有効活用を促進します。

【施策に関する指標】１０年間の空家増加率

・現状：２６％（2013 年）

・10 年後の目標：１６％

（２）富田林市都市計画マスタープラン（平成 31（2019）年３月）

令和 11(2029)年度を目標年次とする都市計画マスタープランでは、市街地・住宅地の方針の中で、空き家対策については以下のように示されています。

５－３　市街地・住宅地の方針

～暮らしやすい生活環境の形成～（以下、空き家部分のみ抜粋）

（１）　基本的な考え方

〇空き家対策、高齢化に対応した住まいづくりなど、良好な住環境の維持・向上を図るとともに、居住の誘導を促進します。

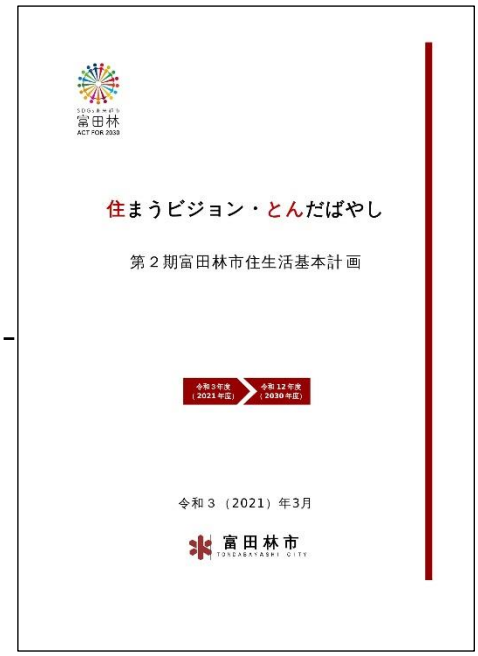
（２）　市街地・住宅地の方針

・生活環境や安全面等で問題のある空き家の解消を図るため、空き家所有者の特定を進め、所有者に対し管理・適正化に向けた指導や、解消に向けた支援に取り組みます。

・空き家の除却や活用を図るため、空き家情報を把握し、除却費用の補助や空き家バンク等の有効活用に取組みます。

（３）第２期富田林市住生活基本計画（令和３（2021）年３月）

令和３(2021)年度から令和 12(2030)年度までの 10 年間を計画期間とする第２期富田林市住生活基本計画において、住宅ストックに関する施策方針の中で、空家対策については以下のように示されています。



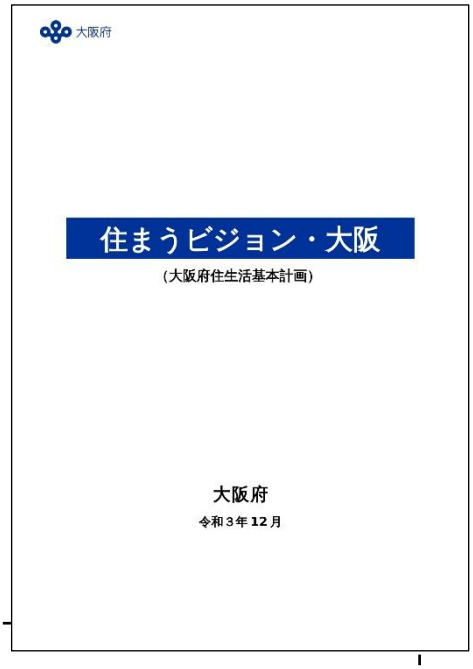
２－（１）　空家対策の推進

空家への適切な対策を実施するため、既存空家の実態把握・状況整理を行います。それを踏まえ、空家の所有者に対する相談、啓発などの支援により空家の発生の抑制、空家の適正管理を図るとともに、良質な空家については、貴重な住宅ストックとして空家の活用を希望する者への情報発信などを通じて、移住・定住希望者への供給につなげる施策を展開します。

（4）住まうビジョン・大阪（令和３（2021）年 12 月）

大阪府の今後の住生活に関する政策がめざすべき目標、政策の枠組みや施策展開の方向性を示すもので、令和３(2021)年度から令和 12(2030)年度までの 10 年間を計画期間としています。

その中で、空家対策については複数の取組みが示されていますが、重点取組みとして以下のように示されています。



空家等を活用したまちづくりの推進【重点取組】

府内の住宅のうち、約 71 万戸（平成 30 年）を占める空家は、除却すべきものは除却し、利活用できるものは利活用するという考え方のもと、それぞれの地域が抱える課題の解決をめざしたまちづくりの観点で、既存ストックの活用を促進する必要があります。

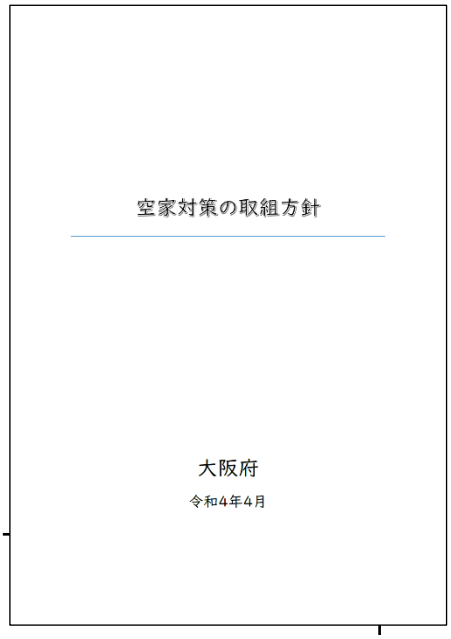
○適切に管理されず生活環境に影響を及ぼす空家の積極的な除却を促進し、居住環境の改善や地域コミュニティの活性化など魅力あるまちづくりに資する跡地利用を誘導するため、必要な制度改善等について国に働きかける等の取組みを行います。

○民間事業者が主体となった空家や空き店舗のリノベーションを促進するとともに、市町村等が空家等を活用したまちづくりに取り組めるよう、専門家によるサポート体制を充実します。

（５）空家対策の取組方針（令和４（2022）年４月）

大阪府では、府域における住生活に関する政策の基本的な考え方を示した行政計画である「住まうビジョン・大阪」（令和３(2021)年 12 月改定）において、空家対策は重点的に取り組む施策として位置付けられており、空家を地域の魅力を高める潜在的な資産として捉えて積極的に活用し、「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」の好循環をめざすこととされています。

本方針では、「住まうビジョン・大阪」で定めた空家対策の施策の方向性に基づく具体的な取組みが示されています。



具体的な取組み（以下、抜粋）

（１）危険な空家の除却等促進

○市町村に対する技術的助言の提供

○国への制度改善要望の実施

○市町村に対する管理不全空家の発生抑制の支援

○福祉分野の関係者等と連携した空家所有者への啓発

（２）空家等を活用したまちづくりの推進

○制度改善を目的とした国家要望の実施

○「リノベーションまちづくり」の府域展開の促進

○「大阪版・空家バンク」の活用促進等

（３）既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化

○既存住宅の評価向上

○既存住宅流通・リフォームに係る相談体制等の拡充と向上

○空家活用に向けたリフォームやコンバージョンの促進

４．前計画の進捗状況の検証

平成 30（2018）年３月に策定した富田林市空家等対策計画では、計画の取組み内容や数値目標を設定しています。取組み内容や数値目標の達成状況をもとに前計画の進捗状況を検証します。

（１）取組み内容と数値目標

取組み内容（2018～2022 年度）

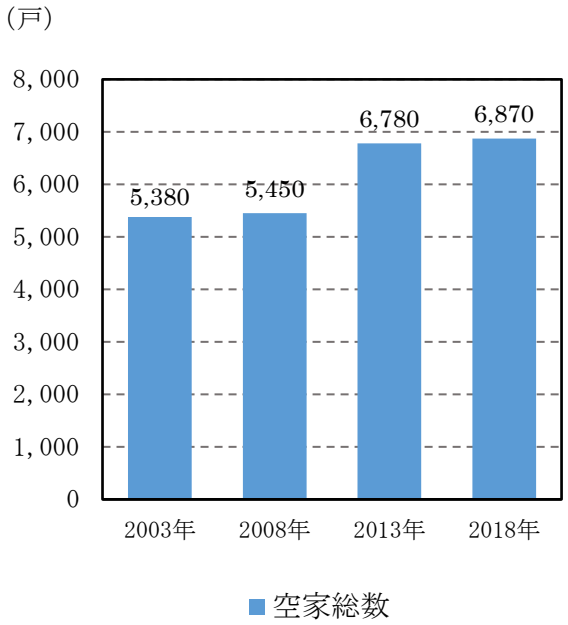
情報の把握・整理に関する事項	
空家等実態調査の実施	所有者意向アンケートを実施（2018 年度）
適正管理の啓発・補助に関する事項	
空家等に関する通報への対応	近隣住民等からの通報を受けた空家等の所有者等に適正な管理をお願いする文書を送付（随時）
特定空家等への措置	特定空家等の所有者等への助言・指導、勧告等の実施による問題解決（3 件）
空家等の適正管理に関する条例の制定	空家特措法の対象とならない一部住戸に居住世帯のある長屋・共同住宅の空家への対応、緊急安全措置の実施のため、条例を制定（2018 年度）
空き家等の適正な管理の推進に関する協定の締結	富田林市シルバー人材センターと協定を締結（2018 年度）
空き家情報誌の発行	官民協働により空き家情報誌を発行（2018 年度～）
空家セミナーの開催	空家等の所有者等を対象に空き家の適正管理に関するセミナーを開催（2018 年度）
老朽危険空家除却補助制度の拡充	老朽危険空家の基準を満たさない準老朽危険空家を補助対象に追加（2021 年度）
空き家等の利活用の促進に関する協定の締結	大阪府宅地建物取引業協会南大阪支部、全日本不動産協会大阪府本部大阪南支部と協定を締結（2018 年度）
空き家バンク制度の創設	利活用可能な空家の有効活用を図り、本市への移住・定住を促進（2018 年度）
空き家バンク制度活用促進補助制度の創設	空き家バンク制度の活用を促進するため、補助制度を創設（2020 年度）
空き家バンク登録奨励金制度の創設	空家等の流通を促進し、空家等の解消を図るため、奨励金制度を創設（2022 年度）
若者・子育て世代転入促進給付金制度の創設	親子等の近居又は同居を目的に、住宅を購入し、転入する若者・子育て世代への給付金制度を創設（2020 年度）　※中古住宅（空家）も支給対象
利活用情報の発信に関する事項	
空き家バンク制度の創設 【再掲】	利活用可能な空家の有効活用を図り、本市への移住・定住を促進（2018 年度）
空き家情報誌の発行 【再掲】	官民協働により空き家情報誌を発行（2018 年度～）

数値目標

	2018 年度	2022 年度
空家対策をしない場合の空家増加率 （年間 140 戸空家が増加すると想定した場合）	4%	12%
空家対策を行った場合の空家増加率	3%	9%

※ 住宅・土地統計調査において、平成 15(2003)年度で 5,380 戸が平成 25(2013)年度で 6,780 戸と、年間約 140 戸増加しており、10 年間で空家の数が約 1.26 倍になりました。目標値としては、平成 28(2016)年度を基準とし、年間 140 戸空家が増加すると想定した場合と、空家対策を行うことにより、20%低減し、増加する空家を年間 112 戸に抑制した場合を記載しています。

本市の空家総数の推移



資料：住宅・土地統計調査

・平成 15(2003)年度から平成 25(2013)年度の 10 年間で空家総数は 1,400 戸増加しましたが、前計画策定後に行われた住宅・土地統計調査によると、平成 25(2013)年度から平成 30(2018)年度の 5 年間では空家総数は 90 戸の微増にとどまっています。なお、平成 30(2018)年度の空家総数は 6,870 戸となり、基準となる平成 28(2016)年度（想定値）の 7,200 戸と比較し、空家増加率は目標を大幅に上回る結果となっていました。しかし、住宅・土地統計調査は抽出調査であり、市内全域の実情が把握しにくいことから、次期計画では新たな数値目標を設定します。

（２）取組みの達成状況

前計画において、実績と目標値を以下のとおり定めています。

達成状況は、全６項目のうち、目標達成（◎）が２項目、一部達成（○）が３項目、未達成（▲）が１項目となっています。目標を達成していない取組みについては取組みの継続が求められます。

達成状況の評価

◎：目標達成（目標値を達成している）

○：一部達成（目標達成には届かないが、取り組んでいる）

▲：未達成（取り組めていない）

実績と目標値

取組み内容	実績	目標値	達成状況
空家等実態調査	1 回 (2017 年度)	1 回 (2022 年度)	▲ 0 回 (2022 年度)
市外居住者への情報発信	― (2017 年度)	1 回／年 (2022 年度)	◎ 2 回／年 (2022 年度)
広報掲載	1 回 (2017 年度)	2 回／年 (2022 年度)	○ 1 回／年 (2022 年度)
老朽危険空家除却補助 支給件数	新設 (2017 年度)	5 件／年 (2022 年度)	○ 3 件／年 (2022 年度)
近居同居促進給付金※ 支給件数	148 件 (2016 年度)	150 件 (2022 年度)	◎ 158 件 (2019 年度)
移住応援ポータルサイト 閲覧件数	5,782 件 (2016 年度)	6,900 件 (2022 年度)	○ 5,900 件 (2022 年度)

※ 令和元（2019）年度をもって、同給付金制度を実施終了。令和 2（2020）年度より、「若者・子育て世代転入促進給付金制度」を実施開始。

５．空家に関する課題整理

○資産価値の低下

居住者や利用者のいなくなった家屋は、充分な管理が行いにくく、外観や家屋自体、敷地内の状況など経年劣化が進みやすくなります。

当初は利活用が可能であった空家等についても、経年劣化の進行により修繕費用や倒壊した場合の撤去費用などの負担の発生、利活用の機会を逃すことにより、資産価値の低下を招き、結果として管理不全の空家等の発生につながります。

○地域への影響

空家等とりわけ管理不全の空家等については、家屋の倒壊や外壁の落下など防災上の問題、犯罪の誘発による防犯上の問題、ごみの不法投棄やねずみや野良猫・アライグマ・イタチなど野生動物の発生・繁殖などによる衛生環境上の問題、管理不全による景観の悪化といった問題など、様々な問題が懸念されます。

管理不全の空家等による問題は、所有者だけでなく周辺地域に対する影響も大きく、環境の悪化を招く恐れがあります。

○速やかな情報把握

住宅・土地統計調査によると、本市における空家率は約 13.2%と全国及び大阪府より低くなっていますが、国勢調査によると、三世代世帯の減少と高齢単独世帯の増加がみられており、今後市内各所でのさらなる空家等の発生が予測されます。

適切に空家等に対する対策を講じていくためには、現在発生している空家等だけでなく、今後、新たに発生する空家等についても、速やかに情報を把握していく必要があります。

○効果的な情報発信

平成 30 年度に実施した空家等実態調査結果（所有者意向アンケート）によると、老朽空家の改修又は除却、利用可能な空家の有効活用を所有者等に促す施策として、空家対策を積極的に広報していくことが求められています。

広報にあたっては、市内在住の所有者だけでなく、市外在住の所有者に対する空家対策の効果的な情報発信をする必要があります。

第３章　空家等対策の基本的な方針

１．基本的な方針

空家等は所有者の個人資産であり、適正な維持管理を行うことは所有者の責任において行われることが前提となります。しかしながら、管理不全のまま空家等が放置されることにより、防災、衛生、景観等の面において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすこととなります。

住宅・土地統計調査より、本市の空家率が近年増加傾向にあることから、空家等の発生抑制や早急な対応といった予防的措置が重要と捉え、本計画では、「Ⅰ．情報の把握・整理」、「Ⅱ．適正管理の促進」、「Ⅲ．利活用の促進」の３つを基本方針とし空家等への対策を展開します。また、国の空家等施策の動向を注視し、必要に応じて新たな施策内容の追加を検討します。

Ⅰ．情報の把握・整理

本市域の空家等の実態を把握し、適正管理がされていない空家等や、老朽化が著しい空家等の所在を把握し、適正な管理や利活用が図れるよう情報の把握、整理を行います。

Ⅱ．適正管理の促進

適正に管理できていない空家等については、所有者等の特定を行い、適正管理に対する啓発活動を進めます。

また、老朽化した危険な空家に対し、積極的な是正を求めるにあたり、空家の除却にかかる費用の一部を補助するなど所有者等が適正な管理を行いやすい環境を整備します。

Ⅲ．利活用の促進

空き家バンク制度※を通じて、利活用可能な空家等についての情報発信を行います。併せて、同制度の活用を促進するため、空き家バンク登録奨励金の交付、成約補助金、リフォーム工事や建物状況調査（インスペクション）にかかる補助を行います。

また、引き続き、地域の取組みとも連携を図りつつ、空家等の利活用を促進するための情報発信を行います。

※　「空き家バンク制度」とは、空き家物件情報を地方公共団体等のウェブサイトを通じて空き家の利用希望者に紹介することにより、移住・定住を促進し、地域の活性化を図る制度です。

2．計画の目標

空家等対策を計画的かつ効果的に推進するため、次の目標を設定し、取組みを進めます。

数値目標

	計画(2018.3) 策定時点	実績	目標値
近隣住民等から通報を受けた空き家の内、市の取組みにより除却等※1の適正管理がなされた空き家の割合	46．9% (45件／96件) (2017 年度)	48．0% (131件／273件) (2021 年度)	53．6% (289件／539件)※2 (2027 年度)
空家等実態調査(2017 年度実施・外観目視)により判定された管理不全空き家数※3	25 件(C 評価) 5件(D 評価) (2017 年度)	18 件(C 評価) 1件(D 評価) (2021 年度)	8件(C 評価) 0件(D 評価) (2027 年度)

(件数は累計を示しています)

※１　除却等には修繕、繁茂した樹木の伐採、改修による利活用、その他適切な管理を含みます。

※２　実績では、2021 年度までの 4 年間に 1 年間あたり 44 件程度の通報を受け、21 件程度の改善となっています。この実績件数をひとつの目安に、次期計画では国や大阪府の目標（以下【参考】）を踏まえて年間 26 件程度の改善を目指すものとします。

※3　空家等実態調査(2017 年度実施･外観目視)による判定結果については、P.13 参照。

【参考】

◆大阪府の「住まうビジョン・大阪」における「みんなでめざそう値」

・市町村の取組みにより除却等がなされた管理不全空き家数

【目標】6,400 件（R1）→14,000 件（R12）

◆国の「住生活基本計画（全国計画)」(令和 3(2021)年 3 月）における「成果指標」

・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数

9 万物件（平成 27 年 5 月～令和 2 年 3 月）→20 万物件（令和 3～12）

・居住目的のない空き家数※

349 万戸（平成 30）→400 万戸程度におさえる（令和 12）

※住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

第４章　空家等対策の取組み方針

１．空家等の調査に関する事項（情報の把握・整理に関する事項）

・近隣住民等からの情報提供、空家等実態調査により得られた情報については、空家等管理データベースに入力するとともに、空家に関する関係各課が閲覧でき、情報共有できる仕組みとします。
・適正管理されていない空家については、所有者等を特定するとともに、老朽化し、危険な家屋については、早い時期に所有者等と接触し、所有者等立会いの下、立入調査も含めた対応を行います。
・空家等実態調査については平成 29(2017)年度に外観目視による調査、平成 30(2018)年度に所有者への意向調査を実施していますが、期間が経過し、状況の変化が考えられることから、定期的に実施することにより、地域の特性等を分析し、今後の空家対策の参考とします。

取組み内容と数値目標

取組み内容	目標
空家等実態調査	本計画期間内（2026 年度）に１回実施し、次期計画に反映

２．所有者等による空家等の適正な管理の促進（適正管理の促進に関する事項）

（１）空家等に関する相談窓口の整備

・空家特措法では「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と定められているとおり、所有者自らが適切に管理することが原則です。しかしながら、相続等により所有者となったものの、遠方に居住しているため、十分な管理ができない、建物を除却する経済的な余裕がないなど、問題は様々です。
・本市では空家等に対する相談窓口を一元化することにより、より相談しやすい環境を整備しています。
・相談窓口での内容に応じて、環境・衛生・防災・老朽建築等の庁内担当課と連携し相談に対応するとともに、空家等に関する情報を関係各課と共有することで迅速かつ的確に対応を進めます。

（２）所有者等への意識啓発

・空家所有者等に対して、今後の空家等の管理・活用に関する意向調査を行うとともに、適正管理・利活用を促します。
・空家等を相続した時点で、登記名義人の変更を行っていない場合、所有者の特定が困難となることに加え、所有者としての管理責任意識が希薄になることも考えられることから、所有権が移転した場合は速やかに登記事項の変更を行うよう、関係機関と協

力し啓発に努めます。

・市外居住の空家所有者等をはじめとした建物所有者への空家等の適正管理に関する意識啓発のため、固定資産税納税通知書のほか、関係課が送付する郵送物への同封物等の活用を行います。

・市外居住の空家所有者等に向けて、空き家等の適正な管理の推進に関して協定を締結している富田林市シルバー人材センターの空き家等管理基本業務（空き家の見守り業務）を案内します。

・相談窓口等において官民協働による空き家情報誌、その他空家等の適正管理や活用に係るパンフレット等を配布するとともに、ウェブサイトや広報・SNS※等を活用した普及啓発に取り組みます。

・空家所有者等の相談対応や、セミナー、出前講座等による普及啓発にあたっては、大阪の住まい活性化フォーラム※や専門家団体、法務局等とも連携し、各団体の専門的な知識と経験等を活かした効果的な取組みを行います。

※　「SNS」とは、Social Networking Service の略称で、登録された利用者同士が交流できるウェブサイトの会員制サービスのことをいいます。

※　「大阪の住まい活性化フォーラム」は、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、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・事業者及び大阪府等の行政・公的団体等により設立された団体です。

取組み内容と数値目標

取組み内容		実績	目標値
市外居住者への情報発信（延べ回数）	固定資産税納税通知書等の活用	４回 （2019～2022 年度）	５回（１回／年） （2023～2027 年度）
	空き家情報誌の発行	４回 （2018～2022 年度）	５回（１回／年） （2023～2027 年度）
広報掲載（延べ回数）		２回 （2016～2022 年度）	５回（１回／年） （2023～2027 年度）

（３）空家の除却の推進

・空家の除却を推進する取組みとして、所有者等の費用負担を軽減するため、建築物の不良度判定基準に応じて、老朽化して危険な空家の除却に対して引き続き補助を行います。

・老朽危険空家の基準を満たさない空家については、準老朽危険空家除却補助、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された旧耐震基準の木造住宅の除却補助の活用を案内し、除却を推進します。

取組み内容と数値目標

取組み内容	実績	目標値
老朽危険空家除却補助･延べ支給件数	１０件 （2018～2022 年度）	１５件 （2023～2027 年度）

３．空家等及び空家等に係る跡地の活用促進（利活用の促進に関する事項）

（１）利活用の促進

・利活用可能な空家等については、空き家バンクへの登録の案内等により、空家等を活用した移住・定住を促進します。また、空き家バンク登録奨励金、成約補助金、リフォーム工事や建物状況調査（インスペクション）にかかる補助金により、空き家バンクの活用を促進します。
・空き家バンクについては、空き家等の利活用の促進に関して協定を締結している大阪府宅地建物取引業協会南大阪支部、全日本不動産協会大阪府本部大阪南支部と連携し、制度の周知等を行います。
・空家等及び空家等に係る跡地を地域の交流の場、福祉サービスに利用するなど地域貢献についての利活用を促進します。
・親子等が市内で近居又は同居するために住宅を購入し、市外から転入する場合に活用できる給付金により、空家の購入の促進にもつなげます。

取組み内容と数値目標

取組み内容	実績	目標値
空き家バンク・延べ登録物件数	２件 （2018～2022 年度）	４件 （2023～2027 年度）
若者・子育て世代転入促進給付金・延べ支給件数※	２８件 （2020～2022 年度）	６０件 （2023～2027 年度）

※　新築住宅、中古住宅の内、中古住宅（空家）のみ

（２）地域等と連携した空家等及び空家等に係る跡地の利活用方法の検討

・地元町会とともに、地域の空家等及び空家等に係る跡地の有効活用を検討します。

４．利活用情報の発信（利活用の促進に関する事項）

・利活用可能な空家等については、所有者等に対し、賃貸、売却に向け、空き家バンクへの登録や不動産業者の利活用を促します。
・空き家バンク登録物件については、大阪版・空家バンク、全国版空き家・空き地バンクへの登録を促すことにより、広くウェブサイトによる情報発信を行います。

・官民協働による空き家情報誌の発行を行い、情報発信を行います。
・「LLP まちかつ（有限責任事業組合・富田林町家利活用促進機構）」などの地域の取組みとも連携を図りつつ、空家等の利活用を促進するための情報発信を行います。

取組み内容と数値目標

取組み内容	実績	目標値
空き家バンク・延べ登録物件数【再掲】	２件 （2018～2022 年度）	４件 （2023～2027 年度）
空き家情報誌の発行【再掲】	４回 （2018～2022 年度）	５回（１回／年） （2023～2027 年度）

（官民協働による空き家情報誌）

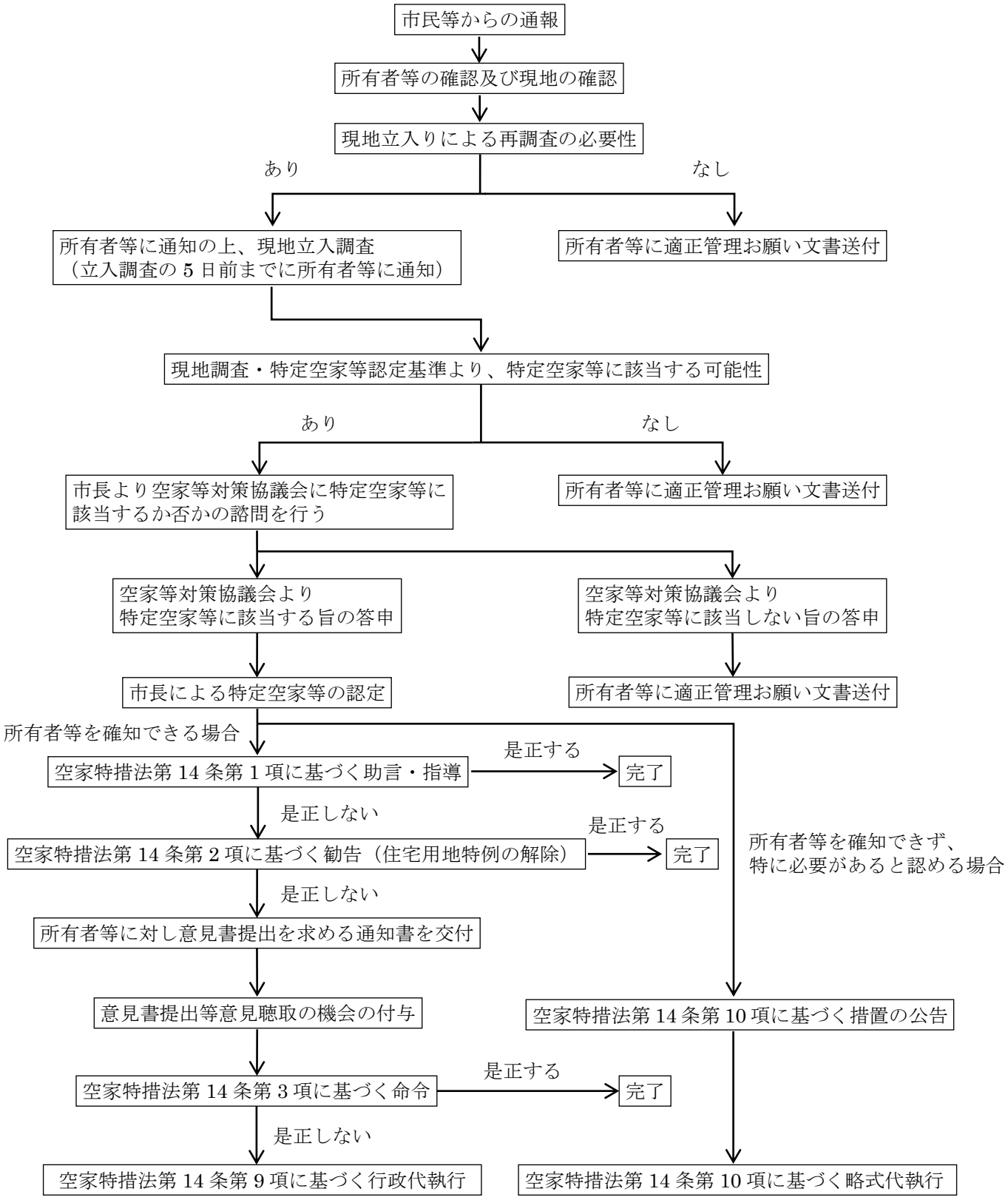
（富田林市空き家バンク制度の仕組み）

第５章　特定空家等に対する措置・その他の特定空家等への対処

・特定空家等とは空家特措法で「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」と定められています。
・特定空家等認定基準に基づき、特定空家等に該当すると思われる空家等に対し、富田林市空家等対策協議会で意見を求めた上で、市長が特定空家等に認定します。
・空家等のうち、周辺住民及び不特定のものに危険が及ぶ恐れが高いものから優先して特定空家等と認定します。
・特定空家等に対する措置は、国から示されている『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』や大阪府から示されている「管理不全空家対策に係る各種制度等運用マニュアル」を参考にして行います。

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の空き家
資料：老朽危険家屋に係るガイドラインの概要（大阪府）

特定空家等に対する措置フロー図



１．空家所有者等への指導等

（１）特定空家等の所有者等への段階的な指導等

・特定空家等の所有者等に対し、助言・指導を行います。
・助言・指導に従わない場合は、勧告を行います。
・勧告にも従わない場合は、命令を行います。
・命令に従わない場合は、一定期間の後、行政代執行を行います。
・行政代執行を行う場合、その費用のスムーズな回収方法が課題となります。

（２）固定資産税等の住宅用地特例の解除

・特定空家等として勧告を行うことで、固定資産税等の住宅用地特例の解除を行い、空家を放置することの税制上の優遇をなくし、自主的な改善を促します。
・住宅用地特例の解除にあたっては、税務部局と情報を共有し、適正に対応します。

（３）税情報の利用

・空家等の所有者等が不明で指導等ができない場合、空家特措法により利用可能となった固定資産税の課税情報を活用し、所有者等の特定の迅速化と所有者不明空家の低減を図ります。なお、課税情報により得た個人情報は空家対策のみに使用するものとし、漏洩等の無いよう慎重に取り扱うものとします。

（４）所有者等不明物件への対応

・登記簿や住民票、戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用しても所有者等を確知できず、特に必要があると認める場合は、所有者等不明物件への対応として、空家特措法第 14 条第 10 項による略式代執行を検討します。

２．空家特措法以外の法律等に基づく対応

・特定空家等に関する措置は、空家特措法のほか、空家条例等により適正に処理します。
・空家特措法の対象とならない一部住戸に居住世帯のある長屋・共同住宅の空家（法定外空家等）については、空家条例等により適正に処理します。なお、保安上、衛生上、景観上などで放置することが不適切と判断される法定外空家等については特定法定外空家等に認定し、所有者等へ段階的に指導等を行います。
・人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認められる空家については、空家条例第７条による緊急安全措置を検討します。

第６章　空家等に関する対策の実施体制等について

１．空家等対策の実施体制

（１）市の役割

・空家の問題は主なものとして、老朽化し崩壊の危険がある空家、雑草・樹木が繁茂し生活環境が悪化している空家、ごみの不法投棄等で生活環境が悪化している空家、野生動物が住みついたり、害虫が発生したりすることにより、生活環境が悪化している空家、敷地内・住宅内に容易に入れることから防災上危険な空家があります。
・これらについて、住宅政策課が総合調整を行い、環境衛生課、都市計画課、消防本部予防課等の関係課が協力し、空家等対策に関する各種施策を推進します。

（２）富田林市空家対策庁内連絡協議会の役割

・空家等対策は、様々な課との連携が必要であることから、空家等対策推進の方針の統一化、情報共有を行うため、「富田林市空家対策庁内連絡協議会」を平成 28（2016）年 6 月に組織しています。
・庁内連絡協議会において、関係各課一丸となって本計画に基づく空家等対策に取り組んでいきます。

関係課	空家等に関する主な所管項目
道路交通課	道路敷の安全確保
都市計画課	老朽空家、景観
住宅政策課	空家関係全般、空家利活用
政策推進課	人口減少対策
都市魅力課	シティセールス
課税課	税情報の提供、固定資産税
環境衛生課	立木雑草、動物等の繁殖、ごみの不法投棄
商工観光課	空家の店舗活用等
人権・市民協働課	空家の町会活用等
消防本部予防課	防災面の対応
高齢介護課	空家の福祉的活用
金剛地区再生室	金剛地区の再生

・他に、法制面での総務課、空家等所有者特定のための市民窓口課・上下水道総務課等、様々な関係部局が協力し、空家等対策に取り組みます。

（３）富田林市空家等対策協議会の役割

・地域住民及び学識経験者等で構成する「富田林市空家等対策協議会」を設置し、本計画の作成、変更及び実施に関すること、特定空家等、特定法定外空家等の認定に関すること、その他本市が行う空家等施策に関し、意見や助言をいただくことにより空家等対策を総合的・計画的に推進します。

富田林市空家等対策協議会　委員名簿

（令和４（2022）年８月15日現在、敬称略）

氏　　名	所　属　等	委　員　構　成
東（あずま）　秀信（ひでのぶ）	町総代会代表	１号委員
加治（かじ）　大輔（だいすけ）	大阪芸術大学	２号委員
船本（ふなもと）　淑恵（よしえ）	大阪大谷大学	２号委員
若杉（わかすぎ）　洋一（よういち）	大阪弁護士会	２号委員
横関（よこぜき）　万貴子（まきこ）	大阪府建築士会	２号委員
山口（やまぐち）　玄（けん）	大阪府不動産鑑定士協会	２号委員
髙嶋（たかしま）　乃里子（のりこ）	大阪法務局 富田林支局	３号委員

2．その他空家等対策の実施に関する事項

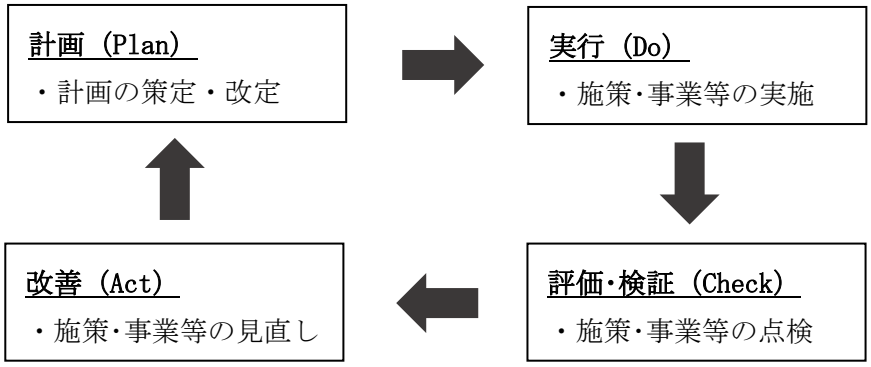
・空家の対応は、まず第一に所有者等が対応することを原則としていますが、所有者等の意思が十分確認できない場合の成年後見人制度の活用を検討します。
・法定相続人不存在又は所有者不明等の場合の相続財産管理人制度・不在者財産管理人制度・失踪宣言制度等の活用を検討します。また、同制度の運用を容易にできる対策等、国レベルでの検討を要望していきます。
・空家等の対策については、空家特措法のみならず、建築基準法、消防法、道路法等、それぞれの法令で定められた範囲の中において、対応が可能であることも想定されることから、これらの法令を所管する部局とも綿密な連携を行います。
・空家特措法では規定のない防犯に関しては、警察機関との連携を検討します。

3．計画の進捗管理

計画の推進にあたっては、計画（Plan)、実行（Do)、評価･検証（Check)、改善（Act）の PDCA サイクルに基づき、着実に取組みの推進に努めます。

また、本計画の計画期間は令和５(2023)年度から令和９(2027)年度の５年間としますが、空家特措法の改正や社会情勢の変化により、必要に応じて見直しを行います。

■PDCA サイクルによる計画推進



第７章　資料編

１．空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号）

空家等対策の推進に関する特別措置法
（平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号）

（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

ではならない。

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。

2．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（概要）（令和 3 年 6 月 30 日総務省・国土交通省告示第 1 号）

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【概要】

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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1　本基本指針の背景
（1）空家等の現状
（2）空家等対策の基本的な考え方
①基本的な考え方
・所有者等に第一義的な管理責任
・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性　等
②市町村の役割
・空家等対策の体制整備
・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施　等
③都道府県の役割
・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施　等
④国の役割
・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施　等

2　実施体制の整備
（1）市町村内の関係部局による連携体制
（2）協議会の組織
（3）空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3　空家等の実態把握
（1）市町村内の空家等の所在等の把握
（2）空家等の所有者等の特定及び意向の把握
（3）空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
・固定資産税情報の内部利用　等

4　空家等に関するデータベースの整備等

5　空家等対策計画の作成

6　空家等及びその跡地の活用の促進

7　特定空家等に対する措置の促進
・ガイドラインを参照しつつ、将来の外部不経済が予見される空家等を含め、特定空家等の対策を推進

8　空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
（1）財政上の措置
（2）税制上の措置
・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
・市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二　空家等対策計画に関する事項

1　効果的な空家等対策計画の作成の推進

2　空家等対策計画に定める事項
（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
・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示　等
（2）計画期間
・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保　等
（3）空家等の調査に関する事項
・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載　等
（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の活用の促進に関する事項
（6）特定空家等に対する措置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
・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載　等
（9）その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針　等

3　空家等対策計画の公表等

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

1　空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2　空家等に対する他法令による諸規制等
災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等

3　空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

3．「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）（概要）（令和３年６月30日国土交通省）

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）【概要】

R3.6.30 改正版

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章　空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等
- 将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。

2. 具体の事案に対する措置の検討
（1）特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
- 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

（2）行政関与の要否の判断
（3）他の法令等に基づく諸制度との関係

3. 所有者等の特定
（1）所有者等の特定に係る調査方法等
（2）国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等
（3）所有者等の所在を特定できない場合等の措置
（4）具体的な調査方法等に係る留意事項

第2章　「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、（1）を参考に、（2）に示す事項を勘案して、総合的に判断。

（1）特定空家等の判断の参考となる基準
- 空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。

（2）「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準
①周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- 周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが予見される場合は、早期の段階から措置を講ずる。

②悪影響の程度と危険等の切迫性
- 放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講じる。

第3章　特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2.「特定空家等に対する措置」の事前準備
（1）立入調査
- 明示的な拒否があった場合に物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない
- 空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。

（2）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
- 税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供

（3）特定空家等に関係する権利者との調整
- 抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
（1）特定空家等の所有者等への告知
（2）措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告
（1）勧告の実施
- 固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
- 勧告は書面で行う。
- 措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内

（2）関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令
（1）所有者等への事前の通知
（2）所有者等による公開による意見聴取の請求
（3）公開による意見の聴取
（4）命令の実施
- 命令は書面で行う。

（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

6. 特定空家等に係る代執行
（1）実体的要件の明確化
（2）手続的要件
（3）非常の場合又は危険切迫の場合
（4）執行責任者の証票の携帯及び呈示
（5）動産等の取扱い
（6）費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
（1）「過失がなくて」「確知することができない」場合
- 不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。

（2）事前の公告
（3）動産等の取扱い
（4）費用の徴収
- 義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応
- 所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙１〕〔別紙２〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙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．建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

（1）建築物の倒壊等

イ　建築物の著しい傾斜

・基礎に不同沈下がある　　・柱が傾斜している　　等

【参考となる考え方】

(a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20超の傾斜が認められる状態　等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態　等

ロ　建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

・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

【参考となる考え方】

(a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態　等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている　等

（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等

・屋根が変形している　　・屋根ふき材が剥落している

・外壁の仕上材料が剥落等している　・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

【参考となる考え方】

(a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態　等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれはないものの、損傷・変形している状態　等

2．擁壁の状態

・擁壁表面に水がしみ出し、流出している　　等

〔別紙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。

(a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い

・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる

・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある

・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

(a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、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

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある

・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

ガイドライン〔別紙３〕～〔別紙５〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙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

（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。

・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

（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。

・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

〔別紙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

（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。

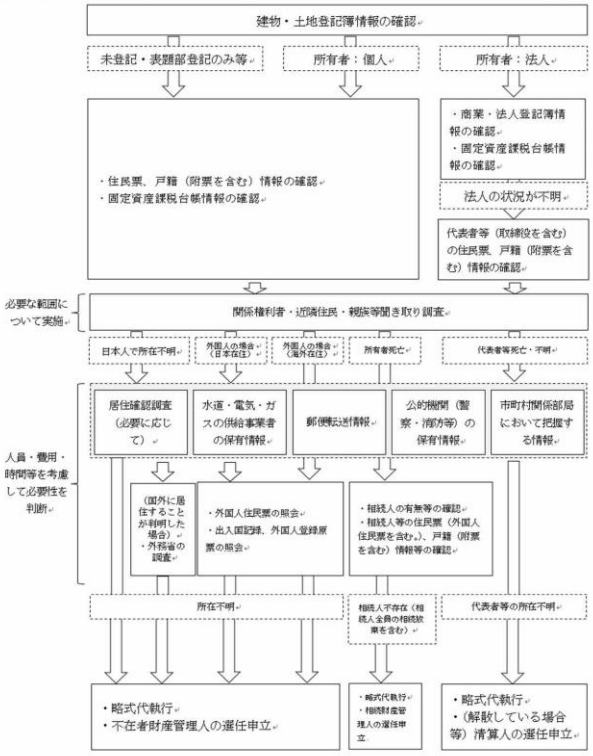
・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

・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

（3）建築物等の不適切な管理が原因で、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。　等

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



４．富田林市空家等の適正管理に関する条例

富田林市条例第７号

富田林市空家等の適正管理に関する条例

（目的）

第１条　この条例は、空家等の適正管理及び有効活用を図るため、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。）に定めるもののほか、空家等及び法定外空家等の適正な管理について必要な事項を定めることにより、市民の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図り、もって公共の福祉の増進に寄与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）　法定外空家等　本市の区域内に存する長屋若しくは共同住宅の住居又はこれら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）　特定法定外空家等　法定外空家等のうち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ものをいう。

２　前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

（所有者等の責務）

第３条　空家等又は法定外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、空家等又は法定外空家等の適切な管理に努めるものとする。

（立入調査等）

第４条　市長は、法定外空家等の所在及び当該法定外空家等の所有者等を把握するための調査その他法定外空家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

２　市長は、第６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、法定外空家等と認められる場所に立ち入って調査させることができる。

３　市長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を法定外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、当該法定外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項の規定により法定外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。

（特定空家等の認定）

第５条　市長は、法第９条及び前条に基づく立入調査により、空家等又は法定外空家等をそれぞれ特定空家等又は特定法定外空家等として認定することができる。

２　市長は、前項の認定をしようとするときは、あらかじめ第９条第１項に規定する富田林市空家等対策協議会の意見を聴かなければならない。

（特定法定外空家等に対する措置）

第６条　市長は、前条の規定により認定した特定法定外空家等の所有者等に対し、当該特定法定外空家等に関し、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法定外空家等については、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、なお当該特定法定外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、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

１０　前項の標識は、第３項の規定による命令に係る特定法定外空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定法定外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。

１１　第３項の規定による命令については、富田林市行政手続条例（平成１３年富田林市条例第９号）第３章（第１２条及び第１４条を除く。）の規定は、適用しない。

（緊急安全措置）

第７条　市長は、空家等又は法定外空家等について、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認められるものについては、その危険な状態を回避するために必要な最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講じ、又は所有者等にこれを講じさせることができる。

２　市長は、前項の緊急安全措置を講じたときは、当該空家等又は法定外空家等の所有者等に当該緊急安全措置の内容を通知（所有者等を確知することができない場合にあっては、公告）しなければならない。

３　市長は、第１項の緊急安全措置を講じたときは、当該所有者等から当該緊急安全措置に係る費用を徴収することができる。

（関係機関への要請）

第８条　市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察署その他の関係機関に必要な措置を要請することができる。

（協議会の設置）

第９条　本市の空家対策に関し、空家等対策計画の作成、変更及び実施に関する協議事務並びに特定空家等又は特定法定外空家等の認定等に関する事務を行うため、富田林市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

２　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。

（委任）

第１０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。

附　則

この条例は、平成３１年４月１日から施行する。

５．富田林市空家等の適正管理に関する規則

富田林市規則第１７号

富田林市空家等の適正管理に関する規則

（趣旨）

第１条　この規則は、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。）及び富田林市空家等の適正管理に関する条例（平成３１年富田林市条例第７号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第２条　この規則における用語の意義は、法及び条例の定めるところによる。

（立入調査）

第３条　法第９条第３項又は条例第４条第３項の通知は、立入調査実施通知書（様式第１号）により行うものとする。

２　法第９条第４項又は条例第４条第４項の証明書は、立入調査員証（様式第２号）とする。

（認定及び助言・指導）

第４条　市長は、条例第５条第１項の規定により特定空家等又は特定法定外空家等の認定を行ったときは、法第１４条第１項又は条例第６条第１項に基づく助言又は指導を助言・指導書（様式第３号）により行うものとする。

（勧告）

第５条　法第１４条第２項又は条例第６条第２項の勧告は、勧告書（様式第４号）により行うものとする。

（命令）

第６条　法第１４条第３項又は条例第６条第３項の規定による命令は、命令書（様式第５号）により行うものとする。

２　法第１４条第１１項又は条例第６条第９項の標識は、特定空家等（特定法定外空家等）に関する標識（様式第６号）とする。

３　条例第６条第９項の公示の方法は、富田林市公告式条例（昭和２５年富田林市条例第１２号）第２条第２項に規定する掲示板への掲示によるものとする。

（意見書等を提出する機会の付与）

第７条　法第１４条第４項又は条例第６条第４項の通知書の交付は、意見書等を提出する機会の付与通知書（様式第７号）により行うものとする。

２　前項の通知書の交付を受けた者は、自己に有利な証拠を添付の上、市長に対し、意見書（様式第８号）を提出することができる。

３　法第１４条第５項又は条例第６条第５項の公開による意見の聴取の請求をしようとする者は、市長に対し、意見聴取請求書（様式第９号）を提出することによって行うものとする。

４　法第１４条第７項又は条例第６条第７項の通知は、意見聴取通知書（様式第１０号）

により行うものとする。

（代執行）

第８条　法第１４条第９項の代執行（この条において「代執行」という。）に係る行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）第３条第１項の戒告は、戒告書（様式第１１号）により行うものとする。

２　代執行に係る行政代執行法第３条第２項の通知は、代執行令書（様式第１２号）により行うものとする。

３　代執行に係る行政代執行法第４条の証票は、執行責任者証（様式第１３号）とする。

（緊急安全措置）

第９条　条例第７条第２項の通知は、緊急安全措置実施通知書（様式第１４号）により行うものとする。

（富田林市空家等対策協議会）

第１０条　条例第９条第２項の富田林市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）は、次に掲げる事項について調査審議する。

（１）　法第６条第１項に規定する空家等対策計画の作成、変更及び実施に関する協議事項

（２）　特定空家等又は特定法定外空家等の認定等に関する事項

（３）　前２号に掲げるもののほか、空家等の対策に関し市長が必要と認める事項

（組織）

第１１条　協議会は、委員８人以内で組織する。

２　委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱し、又は任命する。

（１）　地域住民（地域団体を代表する者）

（２）　学識経験者

（３）　関係行政機関の職員

（４）　前３号に掲げる者のほか、市長が必要と認めるもの

３　市長は、前項の委員が出席できない場合は、あらかじめ指定する者を代理者として出席させることができる。

（任期）

第１２条　委員の任期は、２年とする。ただし、当初に委嘱又は任命した委員の任期途中に新たに委嘱又は任命した委員の任期は、当初に委嘱又は任命した委員の任期が満了するときまでとする。

２　委員は、再任することができる。

（会長及び副会長）

第１３条　協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

２　会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

３　副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

（会議）

第１４条　会長は、協議会の会議を招集し、その議長となる。

２　協議会は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

３　議事は、出席委員の過半数で決定し、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、関係者に会議への出席を求めることができる。

（庶務）

第１５条　協議会の庶務は、空家対策担当課において行う。

（委任）

第１６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、市長が別に定める。

附　則

この規則は、平成３１年４月１日から施行する。

６．富田林市における特定空家等認定基準

	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	周辺に影響を与える事項	基礎点数 A	悪影響範囲・規模係数※1 B	切迫度係数※2 C	合計 A×B×C	
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。							
イ、建築物の著しい傾斜	□	倒壊等	50				
ロ、建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等							
（イ）基礎及び土台	□	倒壊等	50				
（ロ）柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	□	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	□	脱落、飛散	40				
（ロ）外壁	□	脱落、飛散	40				
（ハ）看板、給湯設備、屋上水槽等	□	脱落、飛散	40				
（ニ）屋外階段又はバルコニー	□	脱落、飛散	40				
（ホ）門又は塀	□	倒壊、脱落、飛散	40				
（2）擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	□	倒壊等	40				
					計		
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。	□	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。	□	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。	□	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。	□	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。	□	動物等侵入	30				
					計		
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							
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。							
・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。	□	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。	□	景観	25				
・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	□	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。	□	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。	□	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。	□	景観	25				
					計		
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。	□	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。	□	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。	□	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。	□	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。	□	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。	□	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。	□	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。	□	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。	□	住民不安	30				
・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。	□	流出	50				**合計**
					計		

※１：悪影響範囲・規模係数

① 建築物の倒壊により前面道路を塞ぐおそれがある場合：2.0
　・ 建築物の前面道路の対側側境界線から、建築物に向かって４５°の線を引いた場合に建築物がその線に重なる場合　（図－１）

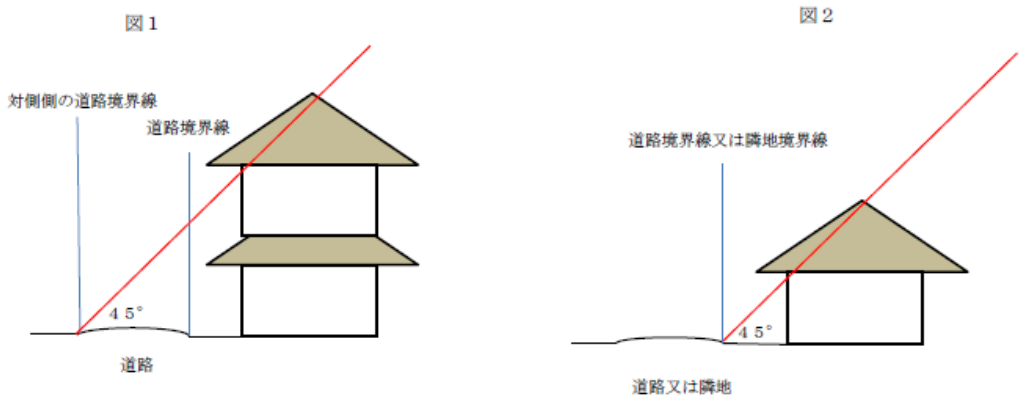
② 建築物の倒壊もしくは建築物の一部が脱落・飛散等した場合前面道路もしくは隣地に影響を及ぼすおそれがある場合：1.5
　・ 建築物の前面道路若しくは隣地との境界線から４５°の線を引いた場合に建築物がその線に重なる場合　（図－２）

③ 衛生上、景観上、生活環境上悪影響を及ぼす範囲が当該空家敷地外に及ぶおそれがある場合：1.5

④ 上記①～③で前面道路に影響を与える場合、その前面道路が国道、府道、緊急交通路、指定通学路であれば
それぞれの係数に0.5を加える

⑤ 上記①～③に該当しない場合：1.0

悪影響を受ける範囲について



※それぞれの境界線から４５°に立ち上げた線に建築物がかかるかどうか。
・図１： 建物が倒壊すれば道路を塞ぐ恐れがある（係数 2.0）
・図２： 建物が倒壊すれば道路若しくは隣地に影響を及ぼす可能性がある（係数 1.5）
・前面道路が国道・府道・市主要幹線道路・指定通学路であれば、係数を 0.5 加算する

※２：切迫度係数

① 悪影響により通行者もしくは近隣住民に身体的な危害が加わる状況が迫っている場合：2.0
　・ 建築物が道路もしくは隣地に崩れかけているまたは建築物の一部が落下しかけている

② 悪影響により近隣住民の健康を阻害する状況が迫っている場合：2.0
　・ 小動物や排水、ごみ等の不法投棄により、著しい臭気が発生している
　・ 危険な動物や昆虫が住みついていることにより、近隣住民に危害を与える可能性がある

③ 悪影響により通行者もしくは近隣住民に迷惑が掛かっている場合：1.5
　・ 樹木が道路境界や隣地境界をを越えて繁茂し、通行者や隣接住民に迷惑が掛かっている
　・ 建築物に落書きがされていたり、樹木が繁茂し、建築物全体を覆っているなど、通行者や近隣住民に迷惑が掛かっている

④ その他切迫性が高くないもの：1.0

⑤ 通行者もしくは近隣住民の生命にかかわる状況が迫っている場合：+0.5

○特定空家等（特定法定外空家等）認定基準

① 判定点数の合計が100点未満の場合は特定空家等（特定法定外空家等）とは認定せず、空家所有者に対し
空家等の場合は空家特措法第12条による情報の提供、助言を法定外空家等の場合は任意の情報の提供、助言を行い、
今後の状況の推移を見る

② 判定点数の合計が100点以上200点未満の場合特定空家等（特定法定外空家等）と認定し、空家特措法第14条第1項
（空家条例第6条第1項）に基づく助言又は指導を行い、今後の推移を見る

③ 判定点数の合計が200点以上の場合、空家特措法第14条（空家条例第6条）に基づく手続きを段階的に進めていく

○富田林市空家対策庁内連絡協議会・富田林市空家等対策協議会

・ 上記①～③を判断するにあたり、「～するおそれがある」や、「日常生活に支障を及ぼしている」等抽象的な項目をどの
ように判断したか。また、「悪影響範囲・規模係数」「切迫度係数」が妥当であるか等を庁内・第三者両協議会に説明
し、その判断が適切であるか等意見をいただいたうえで、最終的に市長が特定空家に該当するか否かを判断する。

第２期富田林市空家等対策計画
発行：令和５年３月
編集：富田林市 産業まちづくり部 住宅政策課
〒584-8511　大阪府富田林市常盤町１番１号
電話　0721-25-1000（代表）