

# 能勢町空家等対策計画

平成30年2月

能勢町

# 目 次

## 第1. 概要

1. 背景と目的	2
2. 用語の定義	2
3. 計画の根拠	2
4. 計画の期間	2

## 第1. 能勢町を取り巻く現状

1. 能勢町の人口と世帯状況	3
2. 将来の人口推計	3
3. 能勢町の空家等の状況	4

## 第2. 基本方針

1. 基本的な考え方	4
2. 対象地区	4

## 第3. 施策の展開

1. 空家等の調査	5
2. 空家等の適切な管理の促進	5
3. 空家等及びその跡地活用の促進	5
4. 特定空家等に対する措置	5
5. 空家等に関する相談対応	8
6. 空家等に関する対策の推進体制	11
7. その他空家等対策に必要な事項	11

# 第1. 概要

## 1. 背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加しています。このような空家等の中には、適切に管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等があり、問題が一層深刻化することが懸念されるところであります。

このように適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生及び景観等で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、空家等の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して、平成26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「法」という。）」が公布され、平成27年5月26日に全面施行されたところです。

本町におきましても、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、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、法第6条の規定により「能勢町空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定し、空家等対策に努めるものです。

## 2. 用語の定義

本計画においては、「空家等」及び「特定空家等」を以下のとおり定義する。

- (1) 「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) 「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、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及び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にあると認められる空家等をいう。

## 3. 計画の根拠

「能勢町第5次総合計画」や「能勢町都市計画マスタープラン」を上位計画とし、「空家総合戦略・大阪」など、他の関連計画も踏まえ、法第6条の規定により本計画を定めます。

## 4. 計画の期間

平成29（2017）年度から2026年度までの10年間とし、第5次総合計画の計画期間である2021年度に計画の見直しを行います。

## 第2. 能勢町を取り巻く現状

### 1. 能勢町の人口と世帯状況

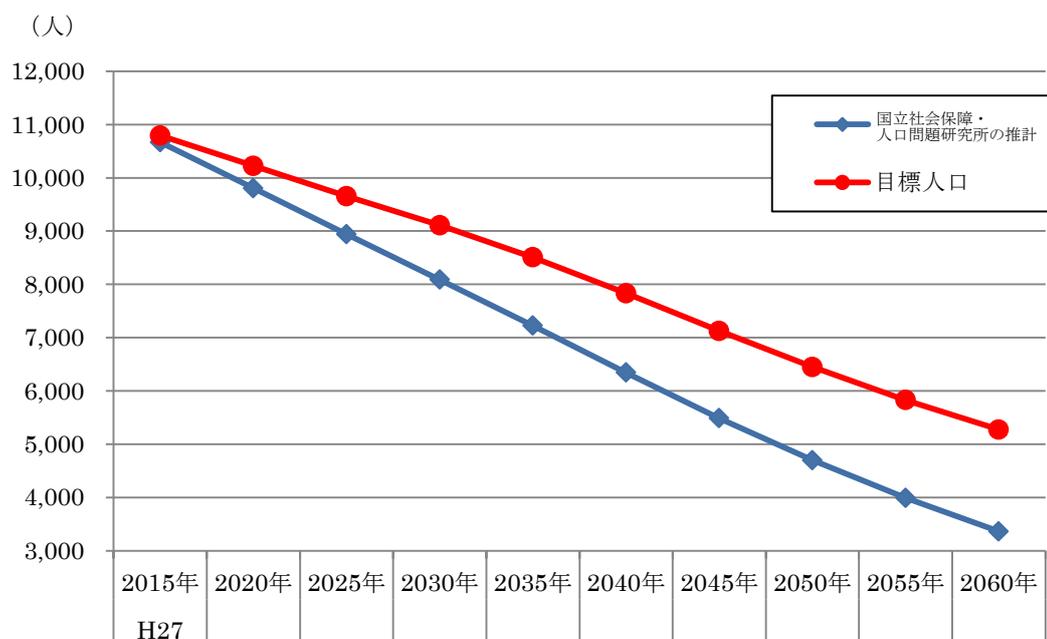
国勢調査によると、昭和55年の人口は10,024人、世帯数は2,310世帯で、1世帯あたり4.3人でした。平成12年のピーク時には、人口14,186人、世帯数4,018世帯で、1世帯あたり3.5人となり、平成27年には、人口10,256人、世帯数3,717世帯で、1世帯あたり2.8人となっています。

年次	人口総数 (人)	世帯数 (世帯)	1世帯当たり人員 (人)
昭和55年	10,024	2,310	4.3
平成2年	10,850	2,655	4.1
平成12年	14,186	4,018	3.5
平成22年	11,650	3,853	3.0
平成27年	10,256	3,717	2.8

資料：国勢調査参照

### 2. 将来の人口推計

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、能勢町の人口は減少し続け、2060年に3,362人になると予測されています。能勢町人口ビジョンでは、クラス替えができる一定規模の児童・生徒数を確保し、児童・生徒が切磋琢磨できる教育環境を維持できるように、能勢町まち・ひと・しごと創生総合戦略における施策等を講じることで、2060年の目標人口を5,275人に設定しています。



### 3. 能勢町の空家等の状況

水道使用者情報から水道使用実績のない461件と平成15年度から平成27年度までの廃止届のあった26件を抽出し、平成28年5月から6月にかけて合計487件について、外観目視による調査（以下「実態調査」という。）を実施しました。

平成28年度 空家調査地区別区分一覧

平成28年6月現在

地区名	世帯数	調査戸数	空家等	地区名	世帯数	調査戸数	空家等
歌垣・田尻地区	784	101	44 (5)	岐尼地区	1,134	101	23 (4)
久佐々地区	2,182	232	100 (4)	東郷地区	515	53	27 (2)
合 計						487	194 (15)

( ) 内の数値は空家等の戸数の内、著しく管理が不適切な戸数

## 第3. 基本方針

### 1. 基本的な考え方

実態調査では、空家等が町内に点在しており、既存団地でより多く確認されました。能勢町の既存団地には、昭和56年以前の旧耐震基準による建築物が多く存在することが考えられ、また旧集落の民家等も、昭和56年以前の建築物が多いことから、耐震性に問題がある物件が多く存在すると考えられます。

一方、国勢調査による能勢町の人口と世帯数は、平成12年をピークに減少しており、その傾向は今後も続くことが推測され、管理されないままの空家等の増加が、地域環境に悪影響を及ぼすことや、近い将来に発生すると予測されている東南海・南海地震等による空家等の倒壊が近隣に被害をもたらすことも懸念されます。

このような状況から、空家等に対する基本的な考え方としては、第一義的には空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が自らの責任により適切に対応することを前提としますが、所有者等による管理が行われない場合、地域住民に悪影響を及ぼすことから、計画を策定し、所有者等による適切な管理と利活用の促進に努めます。

### 2. 対象地区

実態調査において、空家等が、町内に点在していることから、計画の対象地区は、町内全域とします。

## 第4．施策の展開

### 1．空家等の調査

#### ①空家等の所在

住民からの通報、相談、自治会等からの情報提供、水道使用者情報からの追加情報があつた場合は、実態調査を実施の上、空家等の件数に追加します。

#### ②空家等の所有者等の把握

空家等の所有者等の調査は、不動産登記情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報等を活用し、把握に努めます。

#### ③特定空家等の調査

実態調査において著しく管理が不適切な空家等については、法第9条第2項の規定に基づき立入調査を実施し、国が、定めたガイドラインの基準等により「特定空家等」に該当するかどうかの判定を行います。

\*立入調査を実施する場合は、原則2名以上で行い、法第9条第2項の規定に基づき立入調査日の5日前までに所有者等に文書で通知します。所有者等が不明な場合は、5日前までに当該空家等に通知文書を投函します。

### 2．空家等の適切な管理の促進

空家等の適切な管理は、当該空家等の所有者等が自らの責任において、的確に実施されなければならないことから、所有者等に適切に管理されるよう、啓発チラシ等の送付や意向調査確認を行うことにより意識啓発を行い、管理不全状態になることを未然に防ぐ対策を進めます。

### 3．空家等及びその跡地活用の促進

空家等及びその跡地の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充の観点から所有者等以外の第三者が利活用することにより、有効に活用できるものがあります。そのような利活用は、民間主導によることを基本とし、町は、その利活用を促進させる施策を進めます。

#### (1) 空家等又はその跡地の活用の促進

能勢町の移住相談窓口をはじめ、大阪の住まい活性化フォーラムの大阪版・空家バンクや各流通ネットワーク等と連携し、引き続き移住希望者等に空き家等の情報を発信します。

#### (2) 空家等の利活用の促進

国のしくみや大阪府の支援策を活用し、空家等の所有者等だけでなく、町外からの移住希望者等に対し、空家等の利活用への支援策を検討します。

### 4．特定空家等に対する措置

「特定空家等」に該当する建築物等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、町は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、生活環境の保全を図るために必要な措置を講じます。

#### (1) 措置方針

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（以下「ガイドライン」という。）に基づき措置を講じます。

(2) 特定空家等の認定

ガイドラインにある「特定空家等」の判断の参考となる基準に従い判断します。  
また判定基準は、本町の実情にあわせ、適宜改良を加えます。

(3) 適切に管理が行われていない空家等の所有者等の実情の把握

まず所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、今後の改善方策に対する考え方のほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情把握に努めます。

(4) 「特定空家等に対する措置」の事前準備

①立入調査（法第9条第2項～第5項）

立入調査は、第4.1.③により調査を行います。

特定空家等に該当するか否か、その措置を講ずるべきか等を確認するため、法第9条第2項により立入調査を行います。ただし、敷地に立ち入らずとも目的を達成し得る場合、相手方が立入調査を拒否した場合及び占有者がいる等使用実態があることが判明した場合には、立入調査は行わないこととします。

②データベースの整備と関係部局への情報提供

「特定空家等」の所在地、現況、所有者等の氏名と連絡先及び「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴等を記載したデータベースを作成します。データベースは、個人情報漏えいすることがないように、細心の注意を払い、庁内検討会議で共有するものとします。

(5) 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）

当該「特定空家等」の所有者等に対し助言又は指導により、所有者等自らの意思により改善を促すことから始めます。

特定空家等の所有者等に対して、助言又は指導の内容及びその事由、助言又は指導の責任者を明確にするとともに、根拠規定、特定空家等の対象建築物等、その状態及び周辺の生活環境に悪影響を与えている内容等を記載の上、告知します。また助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく責任者に報告しなければならないことや、実施されない場合は、勧告を行う可能性があること、特定空家等に係る敷地の固定資産税の住宅用地特例が解除されることを併せて告知します。

助言又は指導後、対象となった特定空家等の状態が改善された場合、その履歴を記録し、改善されないか、あるいは改善する旨の報告がないときは、再度助言又は指導を行います。

(6) 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）

再度の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ていないと認めるときは、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを書面にて勧告します。勧告は、特定空家等の所有者に対して、当該勧告に係る措置の内容、その事由及び当該勧告の責任者を明確にして行います。また、勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく責任者に報告しなければならないことや、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は、命令を行う可能性があること、特定空家等に係る敷地の固定資産税の住宅用地特例が解除されることを併せて

勧告します。勧告内容については、その都度データベースに記録します。

(7) 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）

勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る然るべき措置をとらなかった場合、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書面にて命令します。命令内容については、その都度データベースに記録します。

① 所有者等への事前通知

措置を命じようとする者又はその代理人に対して、命じようとする措置の内容、その事由、意見書の提出先及び提出期限を記載し通知します。また当該通知書の交付を受けた所有者等は、町長に対し、5日以内に意見書の提出に代えて公開による意見聴取を請求できる旨を併せて通知します。

② 所有者等による公開による意見聴取

町長は、意見聴取の請求がなされた場合、措置を命じようとする者又はその代理人に対し意見聴取期日の3日前までに命じようとする措置、意見聴取の期日及び場所を書面にて通知し、出頭を求め、公開による意見の聴取を行います。通知内容は公告します。

③ 命令の実施

事前の通知書の交付を受けた日から5日以内に意見聴取の請求がなかった場合、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該措置命令が不当でない認められた場合は、法第14条第3項の規定に基づき当該措置を命令します。当該命令には行政不服審査法第2条の規定により町長に審査請求を行うことができることから同法第82条第1項の規定に基づく内容を示し命令します。また、命令とともに固定資産税の住宅用地特例の適用を除外します。

④ 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

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、必ず標識を設置し、町の広報等に掲載し周知します。

(8) 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）

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期限までに完了する見込みが無いときは、行政代執行法の定めるところに従い代執行を行います。代執行に要した一切の費用は、町が義務者から徴収します。（行政代執行法第3条～第6条）

代執行の対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず所有者等に運び出すよう連絡します。所有者等がその指示に応じない場合は、町の施設等に保管し、所有者に期間を定めて引き取りに来るよう連絡します。保管期間については、適切に定めます。

(9) 過失なく措置を命ぜられるべき者を通知することができない場合（略式代執行）

過失がなく、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場合（過失がなく、助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知できないため命令を行うことができない場合を含む）、町長は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ものに行わせます。

① 事前の公告

法第14条第10項に基づく代執行は、相当の期限を定めて当該措置を行うべき旨とその期限までに当該措置を行わなかったときに、町長又はその措置を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行います。公告の方法としては、町の掲示板に掲示し、広報に掲載することとします。

② 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる所有者が不明の特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず所有者等に運び出すよう公示します。また連絡がない場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示します。保管期間については、適切に定めます。

③ 費用の徴収

義務者が後に判明したときには、法第14条第10項の規定による代執行に要した費用を、その者から徴収します。義務者が任意に費用の支払をしない場合は、民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法に基づく強制執行に訴えます。

(10) 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、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合、勧告又は命令を撤回するとともに可能な限り速やかに固定資産税の住宅用地特例を適用します。また当該建築物が特定空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置内容等をデータベースに記録します。

(11) 特定空家等に関する権利者との調整

当該特定空家等に設定されている抵当権や賃貸借の権利等の解決については、当該特定空家等にかかる当事者間で行うべきものです。このため、本町が特定空家等への措置を実施するにあたり、当該特定空家等に係る権利等の調整・解決等について町は関与しません。

5. 空家等に関する相談対応

空家等に関する相談には、町の相談窓口でまずは対応しつつ、適宜、大阪の住まい活性化フォーラムの「空き家相談窓口」と連携して総合的に対応します。

(1) 適切に管理されていない空家等に対する相談

① 建築物や工作物等の安全や景観に関すること

環境創造部地域整備課土木建築係

連絡先 072-734-1726

② 水道の漏水等に関すること

環境創造部地域整備課水道係

連絡先 072-734-2532

③ 衛生環境（し尿）に関すること

環境創造部地域整備課下水道係（し尿処理施設）

連絡先 072-731-3089

④ 衛生環境（ごみ、雑草の繁茂等）に関すること

環境創造部地域振興課美化衛生係

連絡先 072-734-3171

\*相談等を受け付けた場合は、現地を確認したのち所有者等に状況報告を行い、適切に管理されるように促します。

ただし、緊急に措置が必要となる場合には、応急措置を講じることもあります。

(2) 空家等の維持管理や利活用についての相談

① 空家等への移住に関すること

総務部総務課政策推進係

連絡先 072-734-3036

\*空家等の所有者等から相談を受け付けた場合、相談内容を確認後、各種制度、各専門窓口を紹介し、適切な管理と利活用を促します。

② 空家の権利関係、維持管理、利活用及び除却等に関すること

大阪の住まい活性化フォーラム「空き家相談窓口」

ホームページ <http://osaka-sumai-refo.com/>

リフォーム・リノベーション、不動産、法律、金融、税に関する団体が様々な相談に対応します。

(3) 固定資産税、譲渡所得の特別控除等に関する相談

① 特定空家等に係る敷地の固定資産税の住宅用地特例の適用に関すること

総務部住民課税務係

連絡先 072-734-0153

\*特定空家等に認定された場合は、特例適用が解除されます。

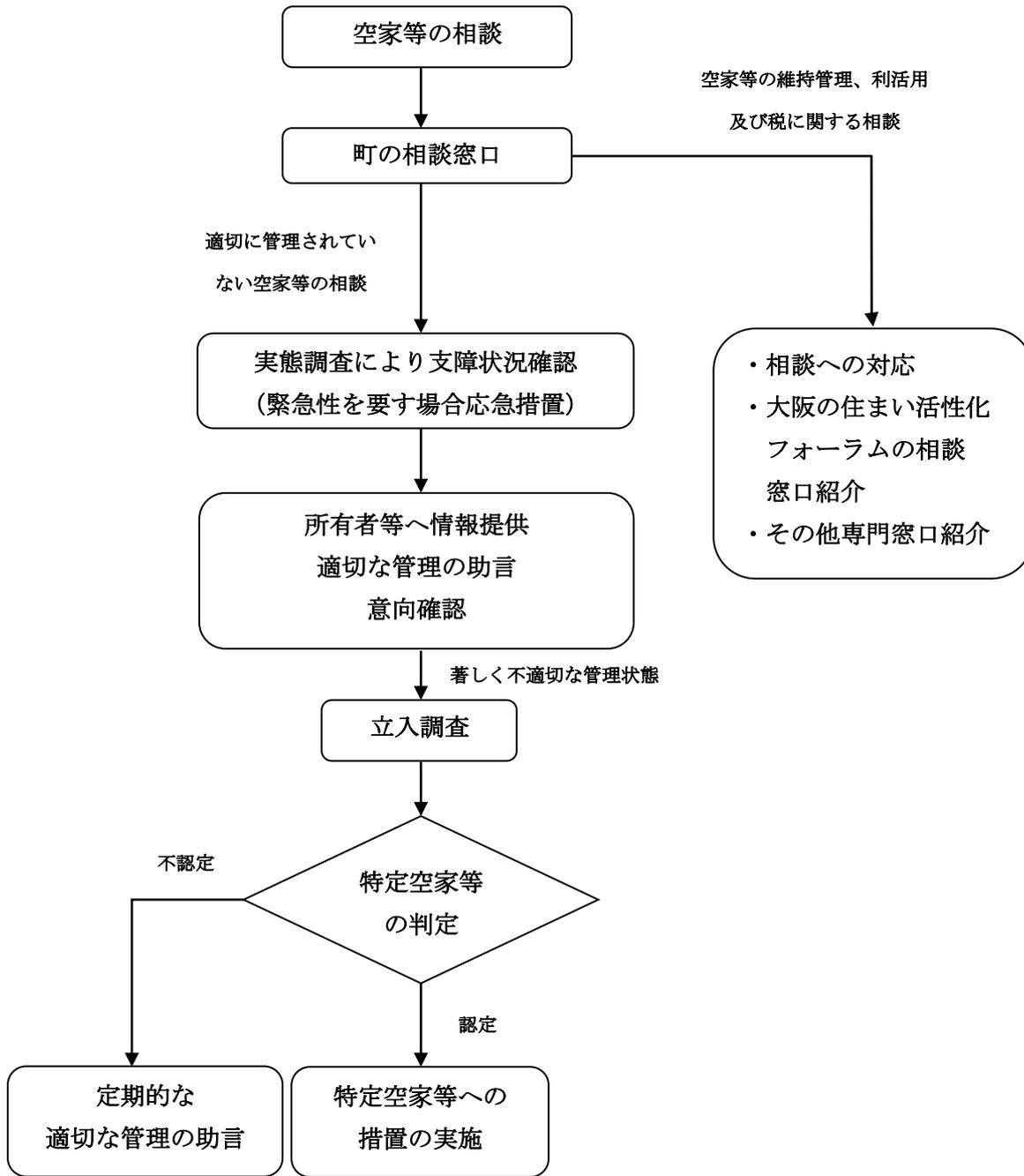
② 譲渡所得の特別控除の適用に必要な書類（被相続人居住用家屋等確認書）に関すること

環境創造部地域整備課土木建築係

連絡先 072-734-1726

\*被相続人居住用家屋等確認書の交付申請を受けた場合は、申請書類を審査の上、適用の可否について判断し、被相続人居住用家屋等確認書を交付します。

# 空家等の相談対応の流れ



## 6. 空家等に関する対策の推進体制

### (1) 能勢町空家等対策検討委員会

能勢町空家等対策検討委員会（以下「検討委員会」という。）は、能勢町空家等対策計画に基づく特定空家等に関する対策として、特定空家等の認定基準の整備、特定空家等の認定、特定空家等への措置の決定及びその他特定空家等に関して必要と認める事項の決定を行います。検討委員会は、必要に応じ弁護士に意見を求め、特定空家等に対する措置を判断します。（能勢町空家等対策検討委員会設置要綱参照）

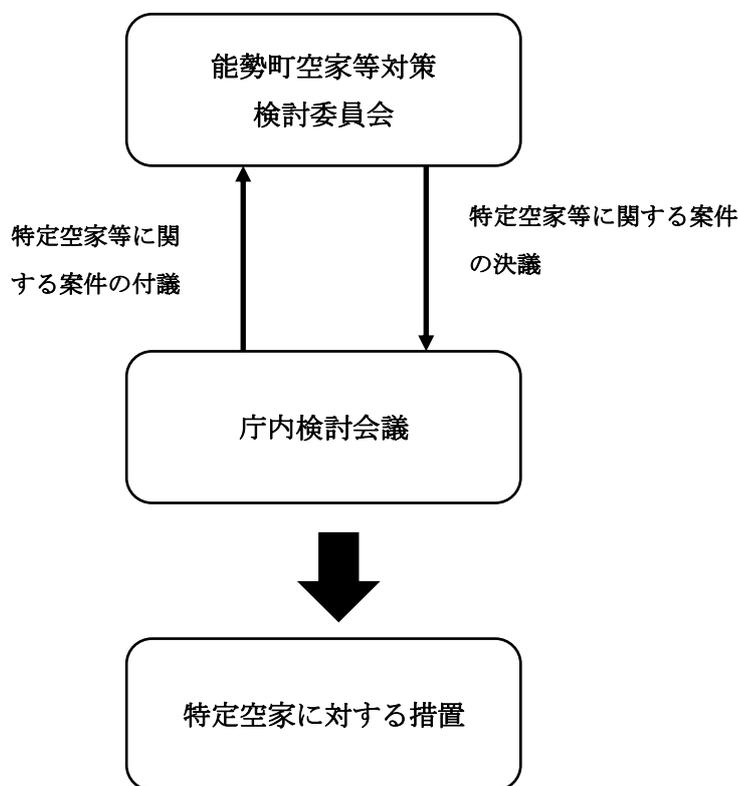
### (2) 庁内検討会議

#### 庁内検討会議の体制

総務部総務課政策推進係、住民課税務係、自治防災課自治防災係

環境創造部地域振興課美化衛生係、地域整備課土木建築係、下水道係（し尿処理施設）、水道係

環境創造部地域整備課土木建築係を事務局として空家等の施策に対し、連携し取り組みます。



## 7. その他空家等対策に必要な事項

大阪府では、大阪府内の市町村で「大阪府空家等対策市町村連携協議会」を組織しており、空家等対策に関する情報を共有し、職員の技術向上に連携し取り組みます。

その他空家等の対策に必要なこととしましては、空家等の所有者は、当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有している空家等の状態を把握していない場合や、空家等の相続人であることを認識していない場合が考えられることから相続登記を行うよう啓発をすることが必要です。また、遠隔地に居住していたり、身体的事由等により当該空家等の適切な管理を講じることができないことがあることから、その管理を依頼できる制度等を検討いたします。