

# 能勢町空家等対策計画

平成30年2月  
(令和8年4月改定)

能勢町

## 能勢町空家等対策計画 目次

<b>【計画対象となる空家等】について</b> .....	1
<b>第1章 計画の概要</b> .....	1-1
1-1. 計画策定の背景 .....	1-1
1-2. 計画改定の目的 .....	1-1
1-3. 計画期間 .....	1-1
1-4. 計画の対象区域 .....	1-2
1-5. 計画の位置づけ .....	1-2
<b>第2章 能勢町の空家等の現状と課題</b> .....	2-1
2-1. 人口・世帯数の状況 .....	2-1
2-2. 将来人口 .....	2-4
2-3. 現地調査の実施 .....	2-5
2-4. 所有者等アンケート調査の実施 .....	2-8
2-5. 実態調査結果 .....	2-21
2-6. 空家等対策の取組状況 .....	2-25
2-7. 現状に基づく課題と今後の方向性 .....	2-29
<b>第3章 空家等対策方針と目標</b> .....	3-1
3-1. 所有者等の責務 .....	3-1
3-2. 基本方針 .....	3-1
<b>第4章 空家等対策に関する施策・取組</b> .....	4-1
4-1. 空家等の発生抑制に関する取組 .....	4-1
4-2. 空家等の適正管理の促進に関する取組 .....	4-3
4-3. 空家等の活用促進に関する取組 .....	4-5
4-4. 管理不全の空家等の解消に関する取組 .....	4-7
<b>第5章 空家等に関する対策の推進体制</b> .....	5-1
5-1. 計画推進に向けた体制の強化 .....	5-1
5-2. 住民等からの空家等に関する相談への対応 .....	5-2

## 資料編

## 【計画対象となる空家等】について

本計画の対象は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」といいます。）第2条第1項に規定する「空家等」及び同条第2項に規定する「特定空家等」とします。また、利活用や適切な維持管理に関する普及啓発等、空家等の発生を抑制する取組については、空家法で規定する「空家等」に該当しない住宅も対象とします。

### ○「空家等」の定義（空家法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第14条第2項において同じ。）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。

#### 【法の解説】

- ・住宅や店舗、倉庫などの全ての用途の建築物が対象
- ・共同住宅や長屋は、建築物内の全ての住戸・店舗等が空室となっているものとされており、一部住戸のみが空室のものは該当しない
- ・日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、概ね年間を通じて使用されていない状態であるもの
- ・これに附属する工作物とは、ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当

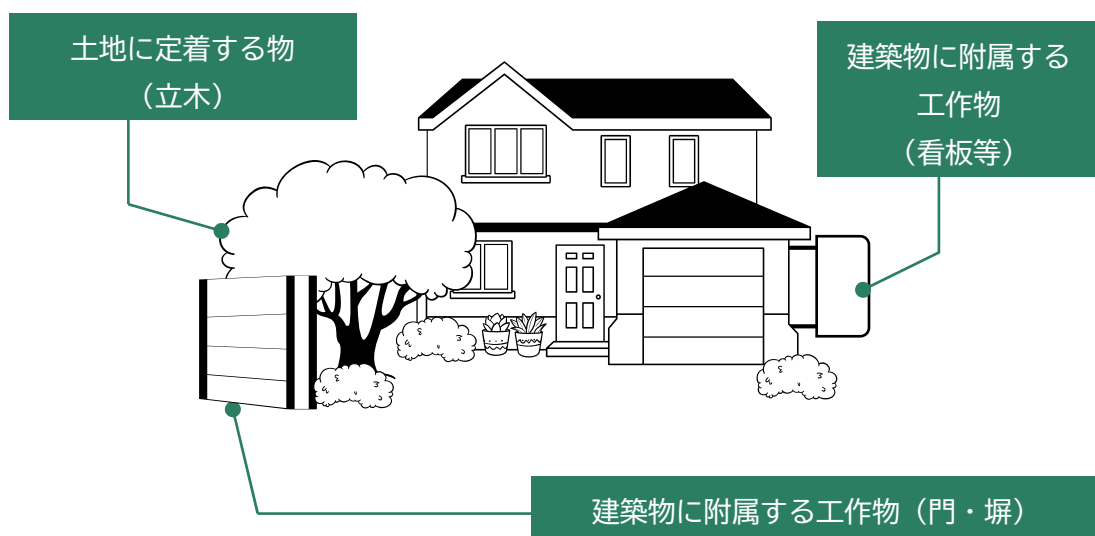


図 計画の対象となる空家等

### ○「管理不全空家等」の定義（空家法第13条第1項）

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

### ○「特定空家等」の定義（空家法第2条第2項）

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

## 第1章 計画の概要

### 1-1. 計画策定の背景

平成27年5月26日に、空家法が全面施行されたことを受け、本町は平成30年2月に「能勢町空家等対策計画（以下、「本計画」といいます。）」を策定し、空家等の対策に取り組んできました。

全国的に空家等の対策に取り組んでいますが、人口減少や住宅・建物の老朽化、居住形態の多様化などを背景として空家等が年々増加し、令和5年住宅・土地統計調査によれば、全国で約900万戸の空家等があり、空家率は13.8%と過去最高になっています。これらの空家等のなかには、適切な管理が行われずに放置され、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、様々な問題を引き起こすものもあり、大きな社会問題となっています。

一方、利活用が可能な空家等は、有用な地域資源になり得るという側面を持ち合わせています。空家等を有効に活用することは、地域コミュニティにおける課題解決や移住・定住の促進につながる資源となることに加え、飲食店、地域交流拠点、子育て支援施設など幅広い用途に結びつき、魅力あるまちづくりに活かすことができる可能性があります。

このような状況を踏まえ、空家等の「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」を総合的に強化することを目的に、令和5年に改正法が施行され、市町村、都道府県、国の役割を明確化するとともに、空家等対策計画についての基本的な考え方が示されました。本町では、空家法改正を受け、本計画の見直しを行うこととしました。

### 1-2. 計画改定の目的

空家等対策の実施にあたっては、適正な管理がされていない空家等への対応をはじめ、地域活性化の観点から空家等の利活用を促進することも重要です。

こうしたことから空家等対策は行政課題として捉えることはもとより、地域の課題として町民との連携を図り、専門的知識や経験を有する方々の協力を得ながらきめ細かな対応が必要となっています。

そのため、本計画では空家等の状況を把握しながら総合的な空家等対策の方針を定め具体的な取組を推進していくことにより、空家等の適正管理とその利活用に資することを目的とします。

### 1-3. 計画期間

本計画の期間は、令和8年度から令和17年度の10年間とします。なお、必要に応じて空家等の状況を調査するとともに、各種施策の効果や社会状況の変化等により適宜見直しを行います。

1-4. 計画の対象区域

本計画の対象は「能勢町内全域」とします。

1-5. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条第1項に基づく「空家等対策計画」であり、国の基本指針に即した計画です。また、本計画は能勢町総合計画を上位計画として整合を図るとともに、その他関連計画との連携・整合を図ります。

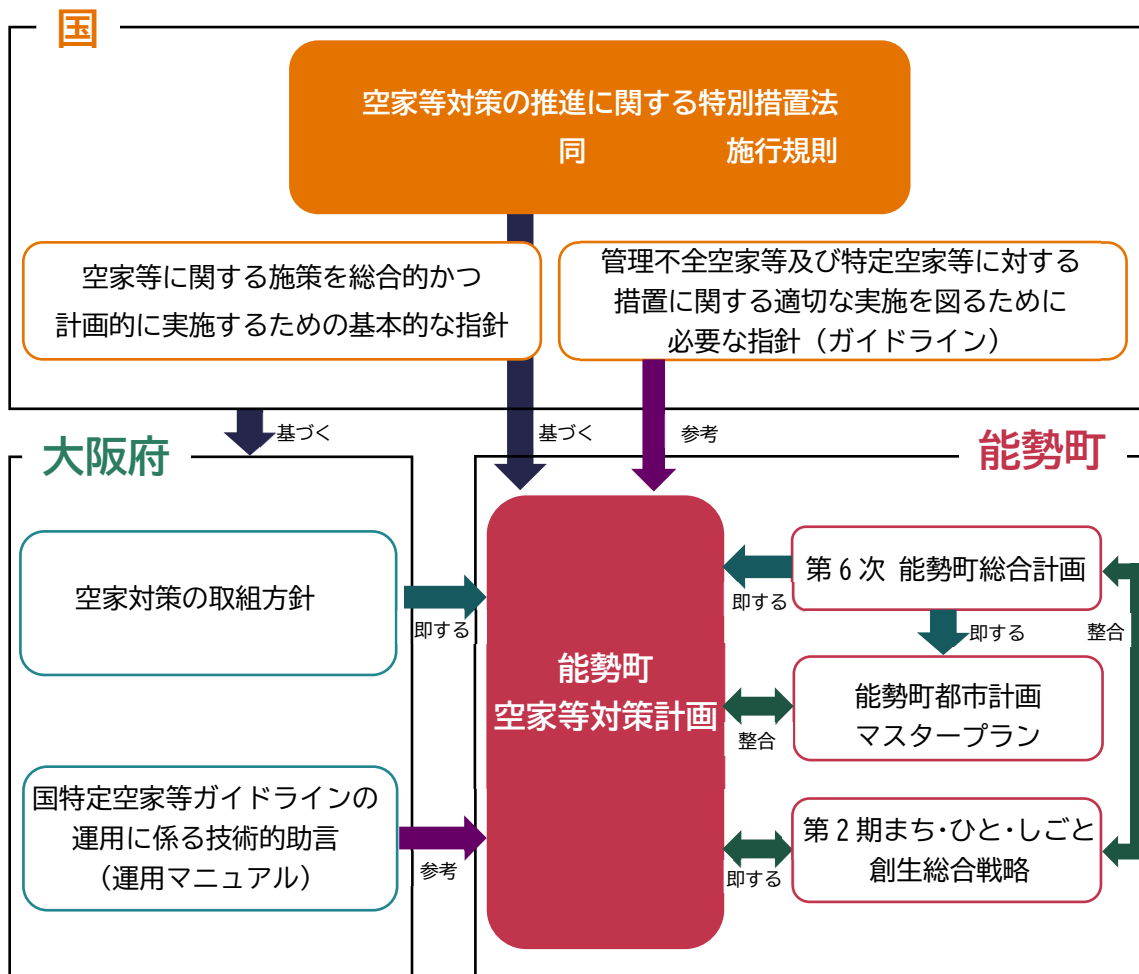


図 1-1 本計画の位置づけ

## 第2章 能勢町の空家等の現状と課題

### 2-1. 人口・世帯数の状況

#### (1) 人口・世帯数

本町の人口と世帯数は、昭和55年から平成12年まで増加し、平成12年に14,186人、4,018世帯となりました。その後、平成12年をピークに、人口は減少し令和2年には1万人を下回り9,079人（減少率36.0%）となりました。一方、世帯数をみると、平成12年をピークに減少しているものの、緩やかな減少となっています。また、1世帯あたりの人員は、平成12年は3.5人/世帯でしたが、令和2年は2.5人/世帯となっており、1世帯あたりの人数が減少していることがわかります。

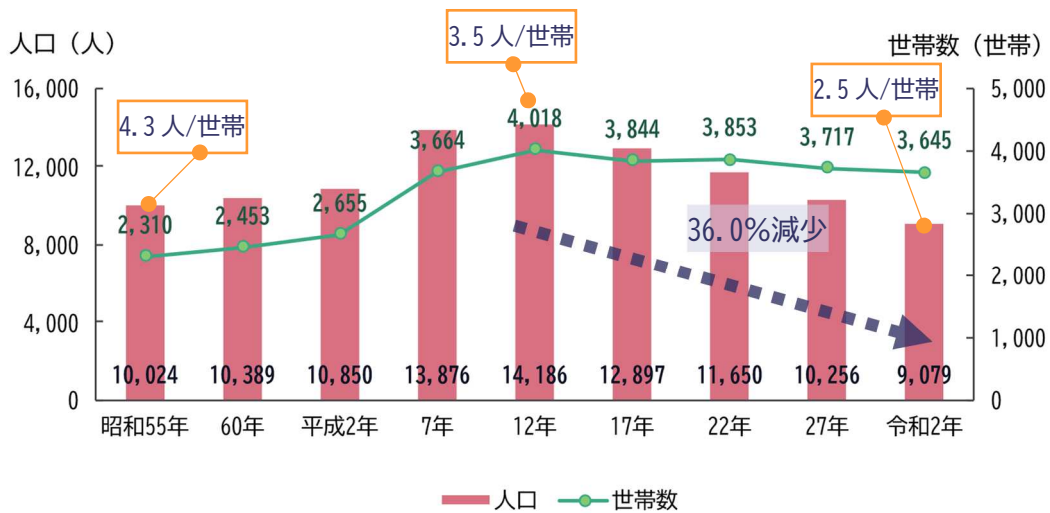


図 2-1 人口・世帯数の推移

資料：各年国勢調査

注釈：世帯数は総世帯（一般世帯＋施設等の世帯）を示しています。

#### ○「一般世帯」と「施設等の世帯」について

国勢調査における世帯は、『一般世帯』と『施設等の世帯』に分類されます。一般世帯は通常の住宅に居住する世帯を指し、施設等の世帯は高齢者施設や寮など、特定の施設で共同生活を営む人々を含みます。

表 2-1 『一般世帯』と『施設等の世帯』

	一般世帯	施設等の世帯
定義	通常の住宅に居住する世帯。	社会福祉施設や寮など、特定の施設に居住する人々の世帯。
具体例	一戸建て、マンション、アパートなどに住む家族や単身者。	高齢者施設（介護老人福祉施設など）、学生寮、社員寮、病院や療養施設に長期入院している人々。
特徴	生活の拠点が独立しており、食事や住居を共にする人々で構成。	管理された施設の中で生活し、一般住宅とは異なる共同生活形態。

本町の総人口に対する生産年齢人口の割合は平成12年に63.4%でしたが、令和2年には50.4%まで減少していることから、少子高齢化が進んでいることがわかります。

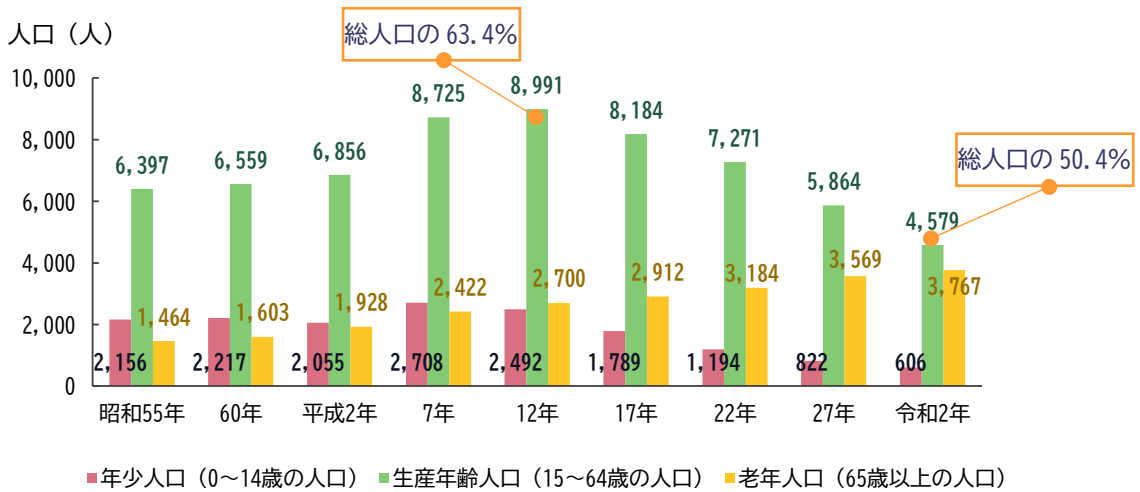


図 2-2 年齢3区分別人口の推移

資料：各年国勢調査

本町の総世帯数における一般世帯数の割合は高いなか、一般世帯数が減少し、施設等の世帯が増加していることがわかります。さらに、一般世帯数の内訳をみると、高齢单身・高齢夫婦以外の世帯は減少していますが、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯数が増加しています。高齢単身世帯、高齢夫婦世帯数をみると、平成22年は842世帯（一般世帯数に対する割合21.9%）でしたが、令和2年には1,303世帯（一般世帯数に対する割合36.0%）に増加していることから、高齢世帯においても核家族化や単身世帯化が進んでいることがわかります。

表 2-2 一般世帯・施設等の世帯数

	総世帯 (世帯)	一般世帯 (世帯)	施設等の世帯 (世帯)
平成22年	3,853	3,844	9
平成27年	3,717	3,696	21
令和2年	3,645	3,620	25

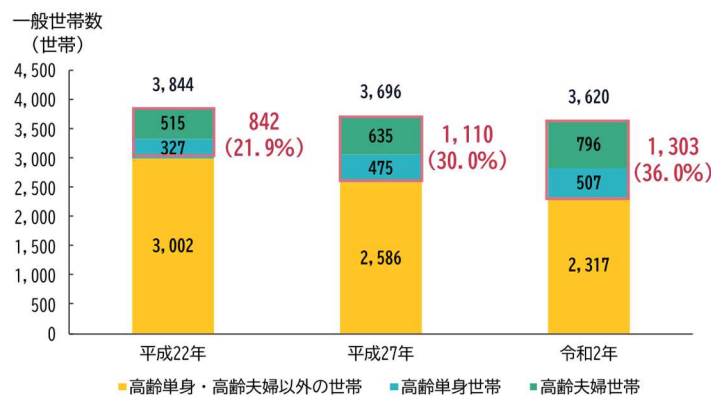


図 2-3 一般世帯の内訳推移

資料：各年国勢調査

注釈：「高齢単身世帯」：65歳以上の単身世帯 「高齢夫婦世帯」：夫65歳以上妻60歳以上の夫婦のみの世帯  
 「高齢単身世帯・高齢夫婦以外の世帯」：高齢単身世帯、高齢夫婦世帯以外の世帯

(2) 転入・転出

令和6年住民基本台帳人口移動報告によると、本町への転入人口は254人であり、年齢別では60歳以上が最も多く51人、次いで20～29歳が48人と年齢層に顕著な偏りはみられませんでした。これは、定住・移住促進策や生活環境の魅力発信の効果が表れている可能性があるものと考えられます。

一方、転出人口は308人で、20～29歳が最も多く86人（全体の27.9%）を占めています。20～29歳の転出者が多いことは、若者が仕事や学業を求めて都市部へ移動する傾向を反映していると考えられます。

本町の転入・転出人口は、転入人口より転出人口が多く転出超過となり、人口減少が進行していることが明らかです。特に若年層の流出が顕著であることがわかります。

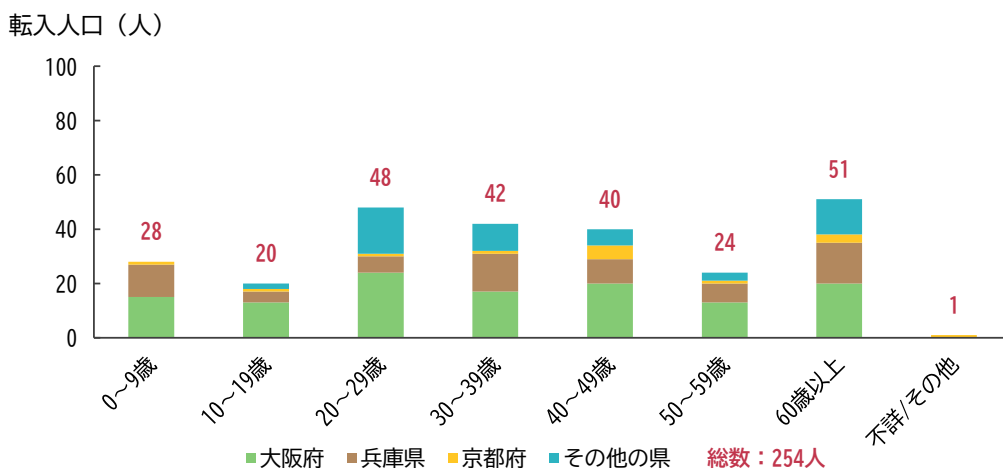


図 2-4 年齢階層別・居住前の都道府県別転入人口（令和6年）

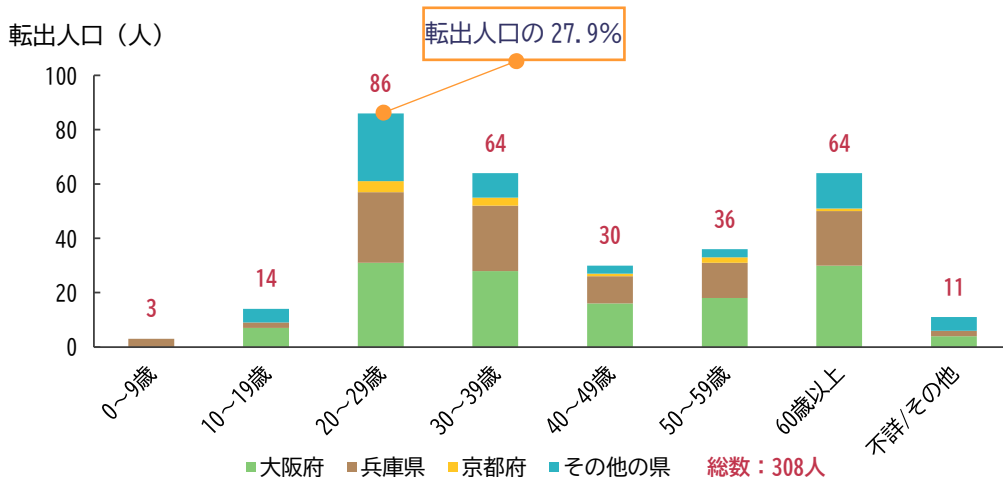


図 2-5 年齢階層別・居住前の都道府県別転出人口（令和6年）

資料：令和6年 住民基本台帳人口移動報告

2-2. 将来人口

国立社会保障・人口問題研究所が推計する将来人口の推移をみると、本町の人口は令和27年には5,000人を下回り4,626人まで減少し、令和32年には3,838人まで減少すると予想されています。また、年齢3区分別人口比率の推移をみると、生産年齢人口の高齢化が進むことや平均寿命が延びることにより少子高齢化が進行しており、総人口に対する老年人口は令和12年に50%を上回る53.1%となり、令和32年には68.7%まで増加すると予想されています。

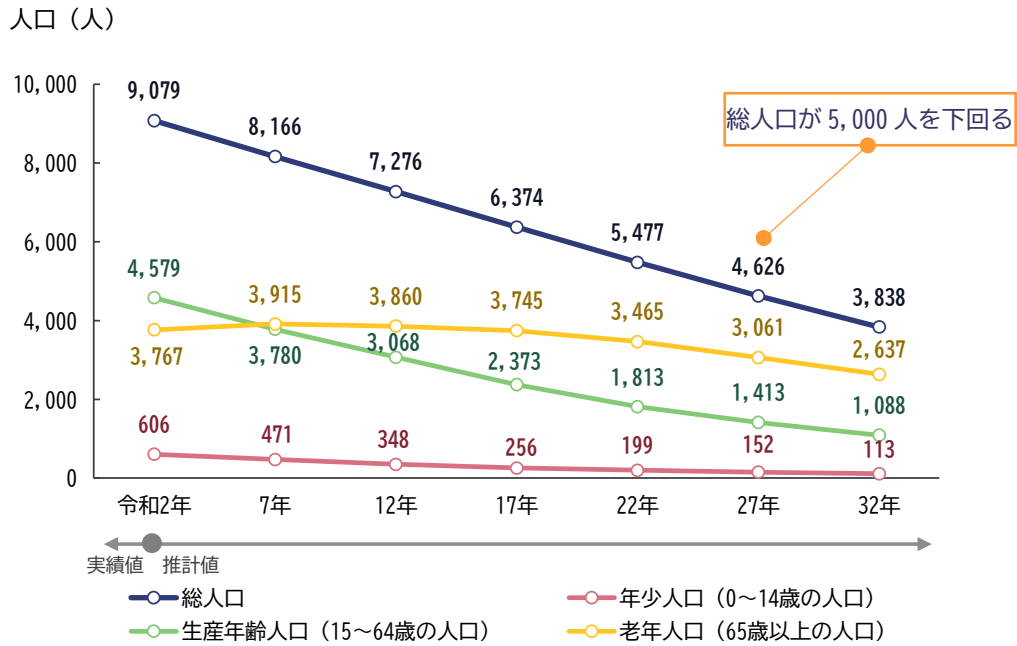


図 2-6 将来人口の推移

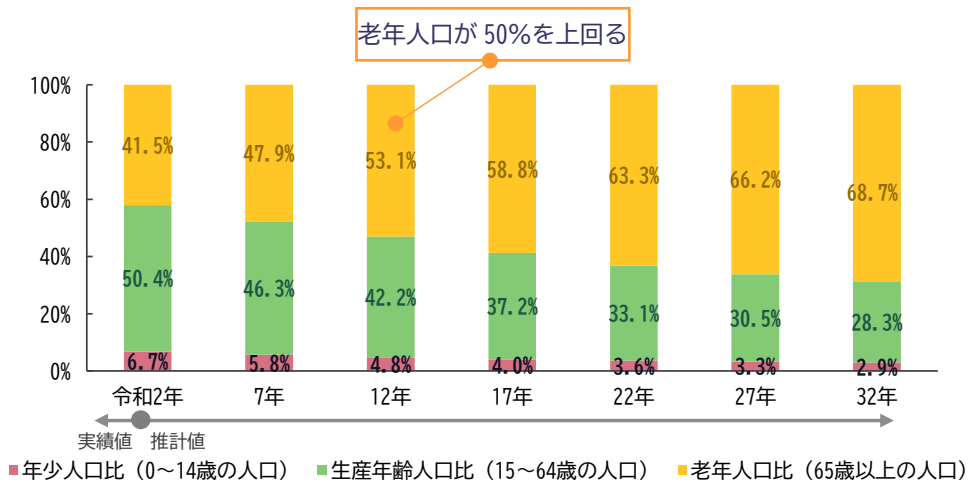


図 2-7 年齢3区分別将来人口の推移

資料：令和2年（実績値）国勢調査  
 令和7年以降（推計値）国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口 令和5年推計」

### 2-3. 現地調査の実施

#### (1) 平成28年に実施した現地調査結果について

平成28年に実施した現地調査（以下、「前回調査」といいます。）は、水道利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を実施しました。調査の結果、空家等数は194件あり、そのうち著しく管理が不適切な空家等が15件あることがわかりました。

#### (2) 現地調査概要

本計画の策定及び空家等に関する諸施策の検討・展開の基礎資料とすることを目的として、令和7年度に町内全域で空家等の件数や分布状況を把握する調査を実施しました。

##### ① 対象地区

能勢町全域

##### ② 現地調査期間

令和7年8月・9月

#### (3) 机上調査

机上調査対象は以下の情報より抽出した建物とし、令和4年時点の航空写真等より、建替えや解体等が確認できた建物は調査対象から除外し、「空家等候補建物」を753件抽出しました。

なお、前回調査で調査対象となった建物は487件であったのに対して、今回調査の対象数が753件であり、前回調査から266件増加しています。増加している理由としては、①水道閉栓情報から156件、②水道使用量0m<sup>3</sup>の情報から538件を対象として抽出しており、前回調査よりも207件多くなっていることに加え、③前回調査で空家等と判明した建物や、④通報情報からも①②の水道情報からも判明しなかった59件も対象としたことによるものです。

##### 【机上調査対象建物】

- ①水道利用者情報より、水道使用実績のない水道閉栓情報
- ②水道利用者情報より、令和7年3月中旬から5月中旬の2か月間の水道使用量0m<sup>3</sup>の情報
- ③前回調査より、空家等と判明した建物情報
- ④住民等による通報情報

(4) 「空家等かどうか」の外観目視調査

机上調査により抽出した753件に対し、公道からの外観目視により、空家等かどうかの調査を実施しました。「生活サイン」があった場合は、その時点で調査を終了しました。また、その他の確認項目として、郵便物の有無、侵入防止ロープ等の有無、ガス及び電気メーターの確認等より、空家等かどうかを判断しました。

外観目視調査の結果、491件（空家等候補建物753件の65.2%）を空家等と判断し、老朽度・管理状態の調査対象としました。

<p>【生活サインの確認基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・洗濯物や生活音・室外機の稼働・植木の手入れの状態・人が住んでいる気配</li> </ul> <p>【その他の確認項目】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産看板の有無・郵便物の有無・侵入防止ロープ等の有無</li> <li>・ガス、電気メーターの有無および稼働状況</li> </ul>
--

表 2-3 「空家等かどうか」の外観目視調査結果

判定内容	今回調査
老朽度・管理状態の調査対象建物	491件（65.2%）
非空家等	262件（34.8%）
現地調査対象空家等候補件数合計	753件

※老朽度・管理状態の調査対象建物491件には、外観目視をするためには私道等への立入が必要な建物や、樹木や塀等で覆われている建物のため、確認ができなかった建物（調査不可）28件を含みます。

(5) 「老朽度・管理状態」の外観目視調査票の作成

公道からの外観目視による老朽度・管理状態の調査は、空家法改正における「管理不全空家等及び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」といいます。）を参考としました。


空家法に定義される「適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある」と認められるもの（法第13条第1項）については管理不全空家等、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる」もの（法第2条第2項）については特定空家等に該当するか否かを判断する基準等は、ガイドラインを参考に調査票を作成しました。

(6) 「老朽度・管理状態」の外観目視調査

ガイドラインを参考に作成した調査票に基づき、公道からの外観目視により、建物の状態と、衛生・景観・生活環境への影響の4つの観点から調査を実施しました。各項目は「問題なし」「軽微な問題あり」「問題あり」の3段階で評価し、さらに周囲への悪影響の有無も確認しました。これらの判定結果をもとに、老朽度・管理状態に応じてA~Dの4ランクに分類しました(表2-4参照)。

<p><b>【保安に関する調査項目】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎の不同沈下による建築物の傾斜を判定</li> <li>・基礎に破損、変形がみられるか、基礎にずれがないかを判定</li> <li>・屋根に破損、変形がみられるかを判定</li> <li>・外壁に剥落、破損等がみられるかを判定</li> <li>・看板、給湯設備、室外機、屋外水槽等の破損、腐食等について判定</li> <li>・屋外階段等の傾斜、腐食について判定</li> <li>・門や塀等のひび割れ、破損又は傾斜について判定</li> <li>・擁壁について、土砂の流出、水のしみ出し、ひび割れの有無を判定</li> </ul> <p><b>【衛生に関する調査項目】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ごみの放置、不法投棄、その他の要因で臭気が発生しているか判定</li> <li>・ごみの放置、不法投棄、その他の要因でねずみ、はえ等が発生しているか判定</li> </ul> <p><b>【景観に関する調査項目】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根ふき材や外装材、看板等の色褪せについて判定</li> <li>・建物を覆う立木について判定</li> <li>・敷地内のごみの散乱について判定</li> </ul> <p><b>【生活環境の影響に関する調査項目】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・立木等による生活環境の悪化が発生していないか判定</li> <li>・雑草等による生活環境の悪化が発生していないか判定</li> <li>・動物等の棲みつきの発生について判定</li> <li>・門扉、窓ガラスの破損等による不特定者侵入の可能性について判定</li> </ul>
--

表 2-4 「老朽度・管理状態」の外観目視調査結果分類表

老朽度 管理状態	「老朽度・管理状態」項目
<p>良い</p>  <p>悪い</p>	A 判定:活用・流通可能な問題のない空家等
	B 判定:放置すると管理不全な状態になる空家等
	C 判定:管理不全空家等候補となる空家等
	D 判定:特定空家等候補となる空家等

## 2-4. 所有者等アンケート調査の実施

## (1) 所有者等アンケート調査概要

本計画の策定及び空家等に関する諸施策の検討・展開の基礎資料とすることを目的として、実態調査の結果により空家等と判断した建物の所有者及び管理者（以下、「所有者等」といいます。）を対象に、管理状況や今後の活用の有無等について郵送によるアンケート調査を実施しました。

## ① 対象者

実態調査の結果、空家等と判断した建物 463 件と外観目視調査で確認できなかった建物 28 件の合計 491 件のうち、所有者等の所在が不明な物件は 51 件ありました。そのため、アンケート送付数は 440 件となりました。

※所有者等の所在が不明な物件については、令和 6 年 4 月から相続登記が義務化されたことや、空家法の改正により、民法の不在者財産管理制度及び相続財産清算制度に加え、所有者不明土地管理制度及び所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度について、市町村長が、対象の空家等及びその敷地への利害関係の有無にかかわらず、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、裁判所に対して管理人の選任等を請求することが可能となったことを受け、引き続き対応していきます。

## ② アンケート調査期間

令和 7 年 10 月 9 日～令和 7 年 10 月 31 日

## ③ 回答方法

本調査では、所有者等へアンケート調査票を送付し、同封の返信用封筒による返信回答と、調査票内に貼付した QR コードをスマートフォンやタブレットで読み取り、アンケートに回答する WEB 回答を受け付けました。また、電話等により実態が把握できることもあることから、電話による回答も調査結果として反映しました。

## ④ 回答者数

回答者数は、郵送回答、WEB 回答、電話回答を合わせて 191 件であり、送付数に対する回答率は 43.4%となりました。

表 2-5 回答方法及び回答件数一覧

送付数	回答合計	回答方法			回答率
		郵送回答	WEB 回答	電話回答	
440 件	191 件	130 件	54 件	7 件	43.4%

(2) 回答者属性

① 建物使用状況の確認

現地調査時には生活サインが見受けられなかったことから、空家と思われる建物等としてアンケートの調査対象としていましたが、実際は使用していることがあるため、アンケートの問1で対象の建物の使用状況を確認しました（図 2-8 参照）。

「1：使用していない（空家である）」と「2：物置・倉庫として活用しているが空家である」と回答した人は、管理状況や今後の利活用等のアンケートの対象者で 101 件（52.9%）となっています。なお、物置や倉庫として使用している場合でも、日常的に居住していない建物であることから、空家等として以降のアンケート回答対象者としました。

また、アンケート問1の「3～7」を回答した方は、所有者本人や本人以外が居住している建物、取り壊しが決定している建物であると回答した方（その他非空家等）は 87 件（45.5%）でした。「8：建物についてわからない」と回答した方（建物管理者不明）は 3 件（1.6%）でした。

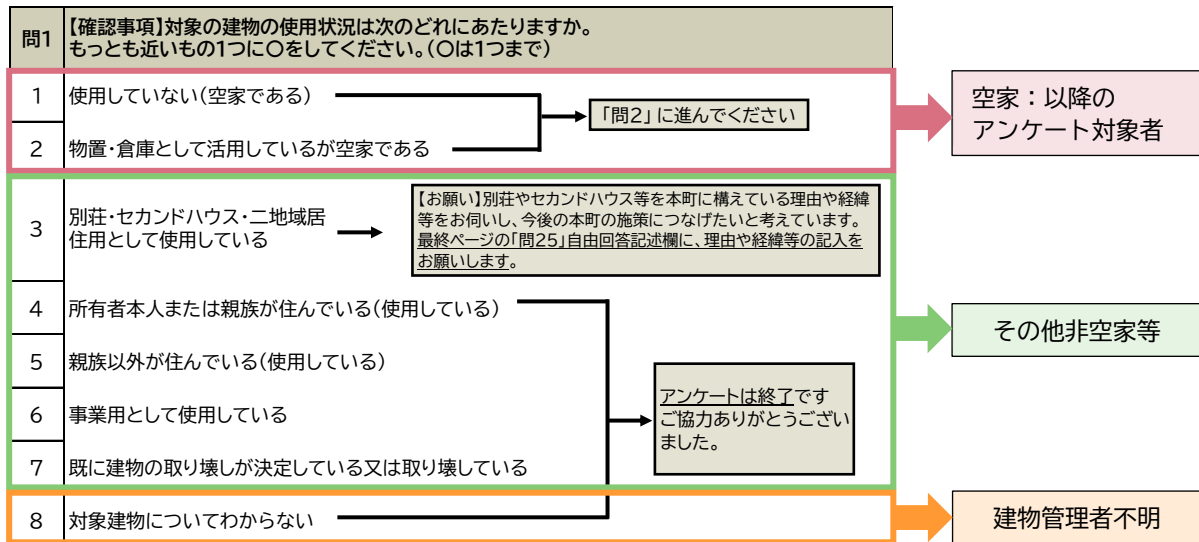


図 2-8 建物の使用状況の確認（アンケート問1）

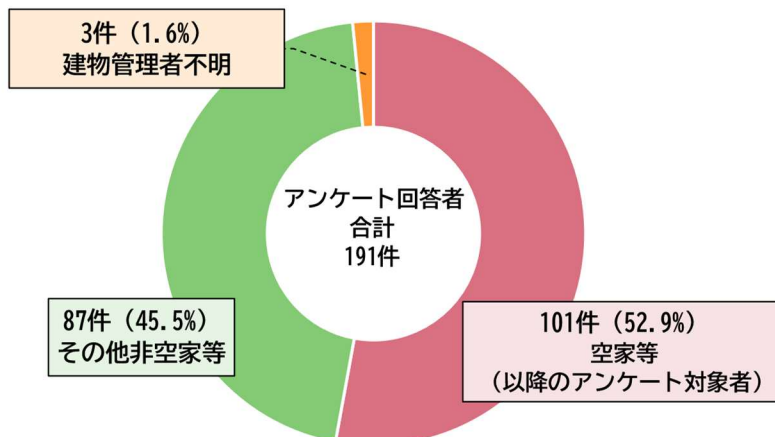


図 2-9 建物の使用状況の確認結果

② 回答者の年代

アンケート対象者 101 件に年齢を確認した結果、年齢構成は 60～69 歳が最も多く 29.7%、次いで 70～79 歳が 28.7%、50～59 歳が 20.8%となっています。60 歳以上が全体の 66.3%を占めているものの、50～59 歳も一定数存在しており、年代に大きな偏りはみられませんでした。

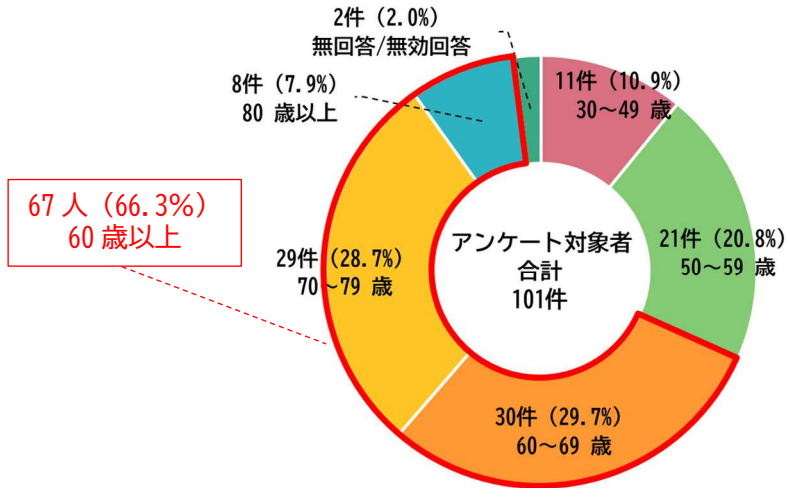


図 2-10 アンケート回答者年代

③ 回答者の居住地

アンケート対象者 101 件のアンケート送付先から建物所有者の居住地を確認した結果、大阪府内（町外）居住者が 39.6%と最も多く、次いで、関西圏内（大阪府外）居住者が 29.7%、町内居住者が 22.8%となっています。大阪府全体で見ると、町内と町外が合わせて 62.4%を占めており、過半数以上が大阪府内に居住しているものの、大阪府外に居住している方も一定数存在していることがわかりました。

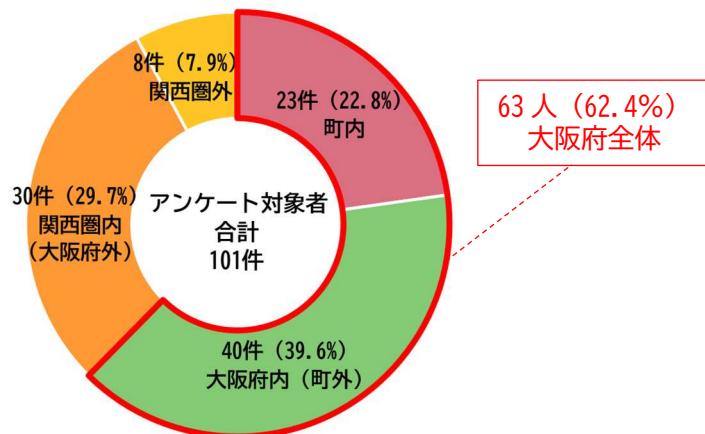



図 2-11 アンケート回答者居住地

(3) アンケート結果

アンケートの回答結果と外観目視による現地調査で実施した老朽度・管理状態の調査結果との関係分析や、居住地との関係分析を実施しました。それらの分析より本町の課題や特徴が明確となった内容を抜粋し、アンケート結果として示します。

表 2-6 「老朽度・管理状態」の外観目視調査結果分類表（再掲）

老朽度 管理状態	「老朽度・管理状態」項目
良い  悪い	A 判定:活用・流通可能な問題のない空家等
	B 判定:放置すると管理不全な状態になる空家等
	C 判定:管理不全空家等候補となる空家等
	D 判定:特定空家等候補となる空家等

※以降に示すグラフ等では「調査不可」の分類があります。これは、外観目視をするためには私道等への立入が必要な建物や、樹木や塀等で覆われている建物のため、確認ができなかった建物です。

① 回答者の年代×老朽度・管理状態の調査結果

回答者の年代を「50歳代以下」「60歳代以上」に分類し、老朽度・管理状態の調査結果を確認しました。

管理状態が良好な A 判定の割合は、50歳代以下で 62.5%、60歳代以上で 59.7%と、両年代とも比較的高い傾向が見られます。また、老朽度や管理状態の悪化を示す C・D 判定は、50歳代以下では C 判定 3.1%、D 判定 9.4%で、C・D 判定合わせると 12.5%となります。60歳代以上では C 判定 7.5%、D 判定 6.0%で、C・D 判定合わせると 13.5%となり、両年代とも一定数存在していることがわかりました。

この結果から、建物を適切に管理している方が多い一方で、建物の老朽化や管理状態の悪化は、管理者の年代に関係なく、どの年代にもリスクがあることが示唆されます。そのため、全ての年代に対して建物管理に関する情報発信や啓発を行うことが有効であると思われます。また、対象の年代に応じて、情報発信や啓発の手段等について工夫に努める必要があると思われます。

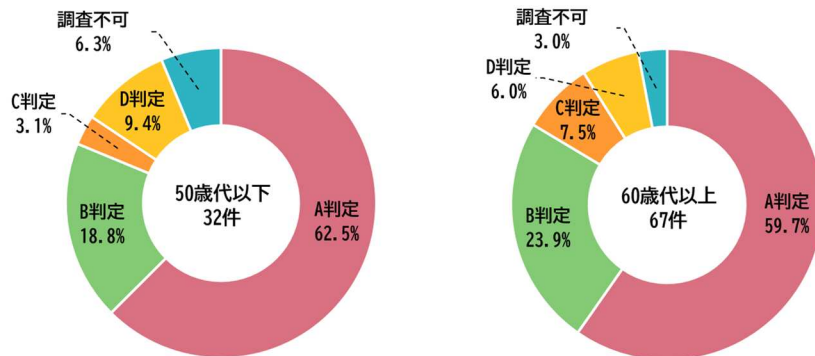


図 2-12 回答者の年代×老朽度・管理状態の調査結果

② 回答者の居住地×老朽度・管理状態の調査結果

回答者の居住地を「町内居住者」「町外居住者」に分類し、老朽度・管理状態の調査結果を確認しました。

管理状態が良好なA判定の割合は、町内居住者で52.2%、町外居住者で62.8%と、町外居住者の方が高い傾向にあります。また、老朽度や管理状態の悪化を示すC・D判定は、町内居住者ではC判定8.7%（D判定0%）、町外居住者ではC判定5.1%、D判定9.0%で、C・D判定合わせると14.1%となり、町外居住者に多いことがわかりました。また、放置することによって老朽化や管理状態の悪化につながる可能性があるB判定は、町内居住者で34.8%、町外居住者で19.2%と、町内居住者の割合が高くなっています。

この結果から、建物を適切に管理している方が多い一方で、居住地に関係なく老朽化リスクを抱える建物や、放置によって老朽化が進行する可能性のある建物が存在することが示唆されます。そのため、居住地に関係なく、建物管理に関する情報発信や啓発を行うことが有効であると思われます。

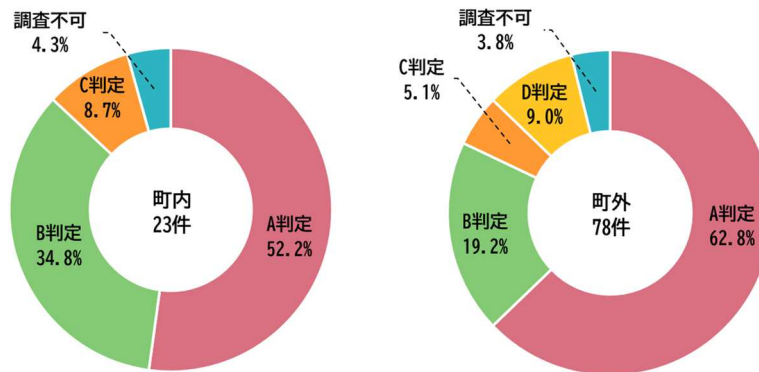


図 2-13 回答者の居住地【町内・町外】×老朽度・管理状態の調査結果

回答者の居住地を「大阪府全体(町内・町外)居住者」と「他府県居住者」に分類し、老朽度・管理状態の調査結果を確認しました。

この結果は、図 2-13 の町内・町外居住者の傾向と概ね同様であり、居住地に関係なく、建物管理に関する情報発信や啓発を行うことが有効であると思われます。

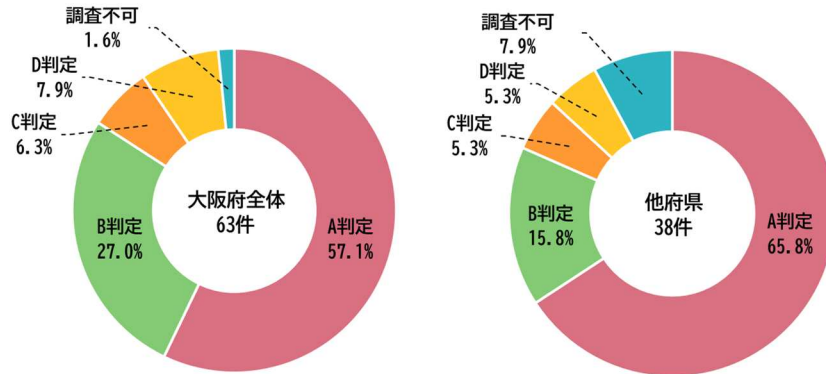


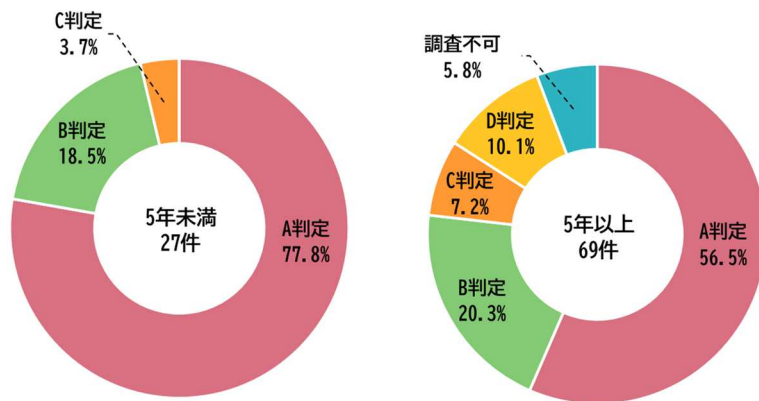
図 2-14 回答者の居住地【大阪府内・他府県】×老朽度・管理状態の調査結果

③ 居住しなくなってからの期間×老朽度・管理状態の調査結果

回答者の居住しなくなってからの期間を「5年未満」「5年以上」に分類し、老朽度・管理状態の調査結果を確認しました。

居住しなくなってから5年未満では、管理状態が良好なA判定が77.8%と非常に高く、管理状態が良好な建物が大半を占めています。一方、5年以上のA判定は、5年未満から21.3ポイント低下し56.5%となりました。また、5年以上になると、放置することによって老朽化や管理状態の悪化につながる可能性があるB判定や老朽度や管理状態の悪化を示すC・D判定の割合が増加しています。

この結果から、空家期間が長期化するほど管理不良へ進行する可能性が高いことが示唆されます。そのため、長期空家化を防ぐ仕組みや情報発信を行うことが有効であると思われます。



※居住期間がわからない3件、無回答2件を除く集計結果

図 2-15 居住しなくなってからの期間×老朽度・管理状態の調査結果

④ 居住しなくなったきっかけ×老朽度・管理状態の調査結果

居住しなくなったきっかけ別に老朽度・管理状態の調査結果を確認しました。

老朽度や管理状態の悪化を示すC・D判定の割合が比較的高いのは、「所有者の死亡等により取得または相続したが使用していない」(C・D判定 18.5%)、「住人が入院、施設入所などにより空家となった」(C・D判定 21.4%)となっています。また、その他には、高齢による単身居住困難や物置利用などの回答がありました。

本町の高齢化を踏まえると、将来的に空家化する可能性が高い建物は多く存在します。そのため、空家等の所有者等だけではなく、現在本町にお住まいの方へも情報発信を行うことが有効であると思われます。

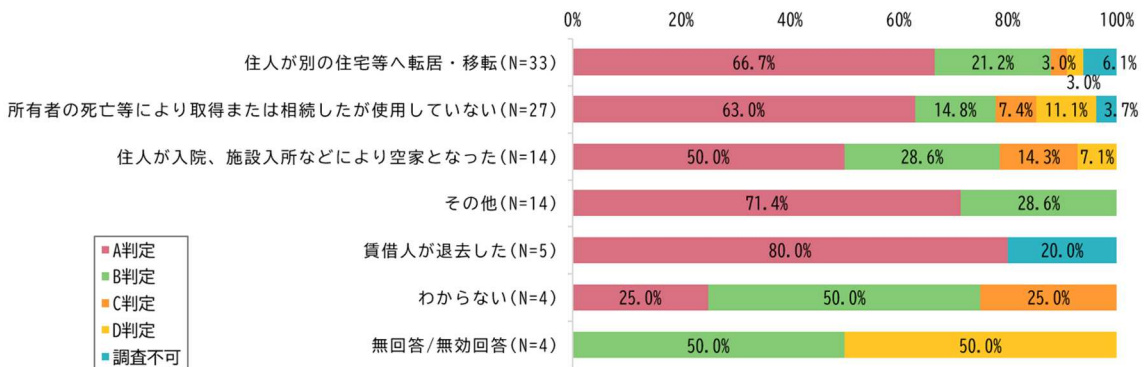


図 2-16 居住しなくなったきっかけ×老朽度・管理状態の調査結果

⑤ 維持管理の状況・頻度×老朽度・管理状態の調査結果

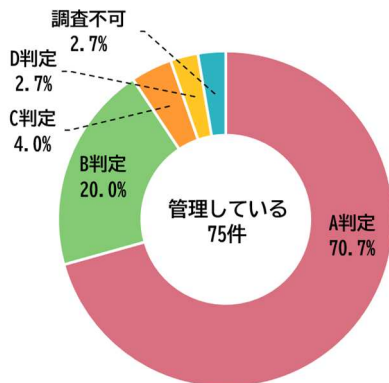
回答者の維持管理の状況を「管理している」「特に管理していない」に分類し、老朽度・管理状態の程度評価結果を確認しました。また、「管理している」場合は、維持管理の頻度を「月に1回以上」「1年～数年に1回以上」に分類し、老朽度・管理状態の調査結果を確認しました。

維持管理を実施している場合、管理状態が良好なA判定は70.7%と非常に高い割合を示しています。一方、特に管理していない場合は、A判定が34.8%まで低下し、老朽度や管理状態の悪化を示すC・D判定の割合が増加しています。

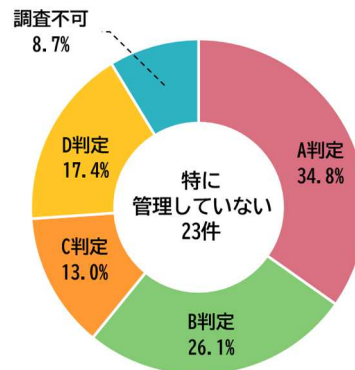
さらに、維持管理の頻度が月に1回以上管理している場合は、老朽度や管理状態の悪化を示すC・D判定は存在していないのに対し、維持管理の頻度が1年～数年に1回以上になると、C判定7.0%、D判定2.3%と大幅に増加しています。

この結果から、管理の有無や管理の頻度が建物の老朽化や管理状態の悪化に大きく影響していることがわかります。維持管理をしていても、管理頻度が1年～数年に1回以上になると管理不良へ進行する可能性が高いことが示唆されます。そのため、維持管理の必要性の啓発や、定期的な管理を推奨する情報発信を行うことが有効であると思われます。

維持管理の状況×老朽度・管理状態の調査結果



※無回答3件を除く集計結果



管理していると回答した75件に  
管理の頻度を確認(無回答1件を除く集計)

維持管理の頻度×老朽度・管理状態の調査結果

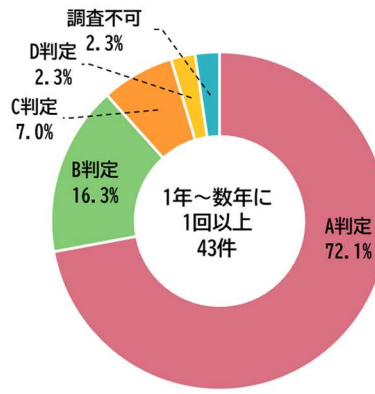
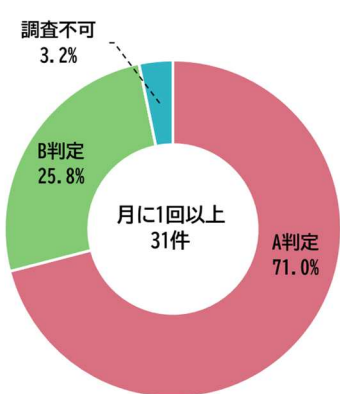


図 2-17 維持管理の状況・頻度×老朽度・管理状態の調査結果

⑥ 維持管理に関する回答結果

アンケート対象者 101 件の維持管理の状況の回答で、維持管理をしている方には「維持管理する上での負担や不安」、特に管理していない方には「維持管理していない理由」についての回答結果を確認しました。

維持管理をしている方は全体の 74.3%を占めています。維持管理をする上での負担や不安（複数回答）で最も多かった項目は「定期的な清掃や草刈り」、次いで「不法侵入や放火などの防犯面」、「建物の老朽化による修繕費用」でした。他の項目も回答数が多く、負担や不安は、管理面、災害・防犯面、費用面と多岐にわたっています。

一方で、特に維持管理をしていない方は全体の 22.8%で、一定数存在しています。維持管理をしていない理由（複数回答）で最も多かった項目は「遠方に居住のため管理が困難」、次いで「利用する予定がなく、管理する必要性を感じない」でした。他項目の回答から、管理を依頼する業者がわからないことや、高齢、時間や人手不足により管理が困難となっていることもわかりました。

この結果から、維持管理を継続する上での負担や不安は多岐にわたり、これらが管理頻度の低下につながる可能性があります。また、管理困難の背景には距離や時間の問題に加え、必要性の認識の低下が影響していることや、高齢や依頼先不明によって、維持管理の意向があっても実行できない状態となっていることがわかりました。そのため、維持管理の必要性を理解してもらうための情報発信に加え、遠方居住者や高齢者への管理支援として、管理代行サービスの紹介などを行うことが有効であると思われます。

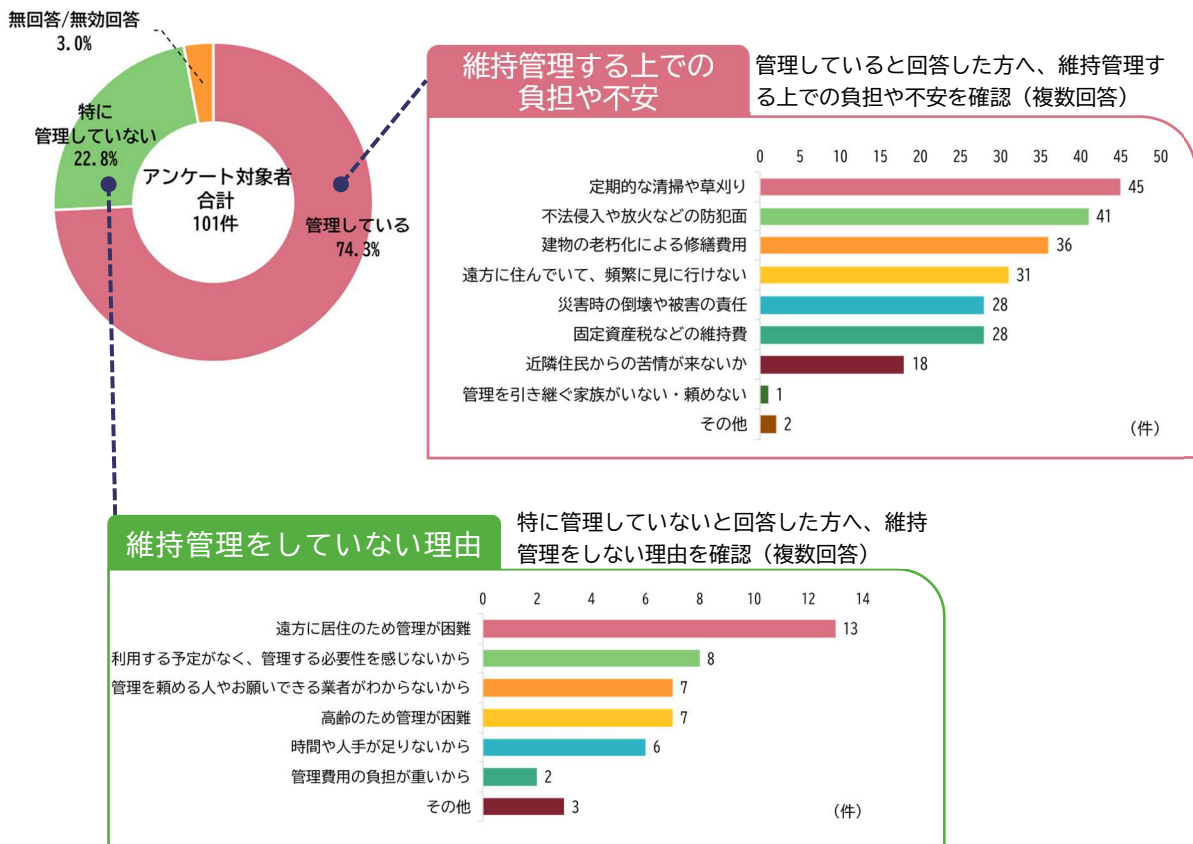


図 2-18 維持管理に関する回答結果

⑦ 居住しなくなってからの期間×今後の利活用意向

回答者の居住しなくなってからの期間を「5年未満」「5年以上」に分類し、今後の利活用意向を確認し、「売却・賃貸」と回答した方には、買い手や借り手の募集状況を確認しました。

居住しなくなってからの期間に関わらず、「売却・賃貸」の意向が過半数を占めています。一方、「取り壊し」の意向は、5年未満では3.7%、5年以上では8.7%となり、5ポイント増加しています。これは、空家期間の長期化による建物の老朽化が影響し、売却・賃貸から取り壊しへと、意向が変化している可能性があることを示しています。

また、売却・賃貸の意向がある方の募集状況は、居住しなくなってから5年未満、5年以上ともに「未着手（まだ何もしていない）」が最も多くなっています。さらに、「売却・賃貸未成約（以前募集していたが売却・賃貸に至らなかった）」は、5年未満、5年以上ともに同程度の割合となっています。これは、意向はあるが行動に移すのが難しい方や、過去に試みたが断念した方が一定数存在していることがわかりました。

この結果から、空家期間に関係なく流通の意向が高く、早期売却・賃貸が実現することにより、本町の空家等数の減少につながります。しかし、売却・賃貸の意向があっても行動に移せない方や、断念した経験がある方は、意向と反して空家等を保有し続けることになる可能性があります。そのため、早期段階で売却・賃貸を促進するための空き家バンク等の活用支援や、老朽空家等の除却支援など、制度の検討・周知を行うことが有効であると思われます。

居住しなくなってからの期間×今後の利活用の意向

※居住期間がわからない3件、無回答2件を除く集計結果

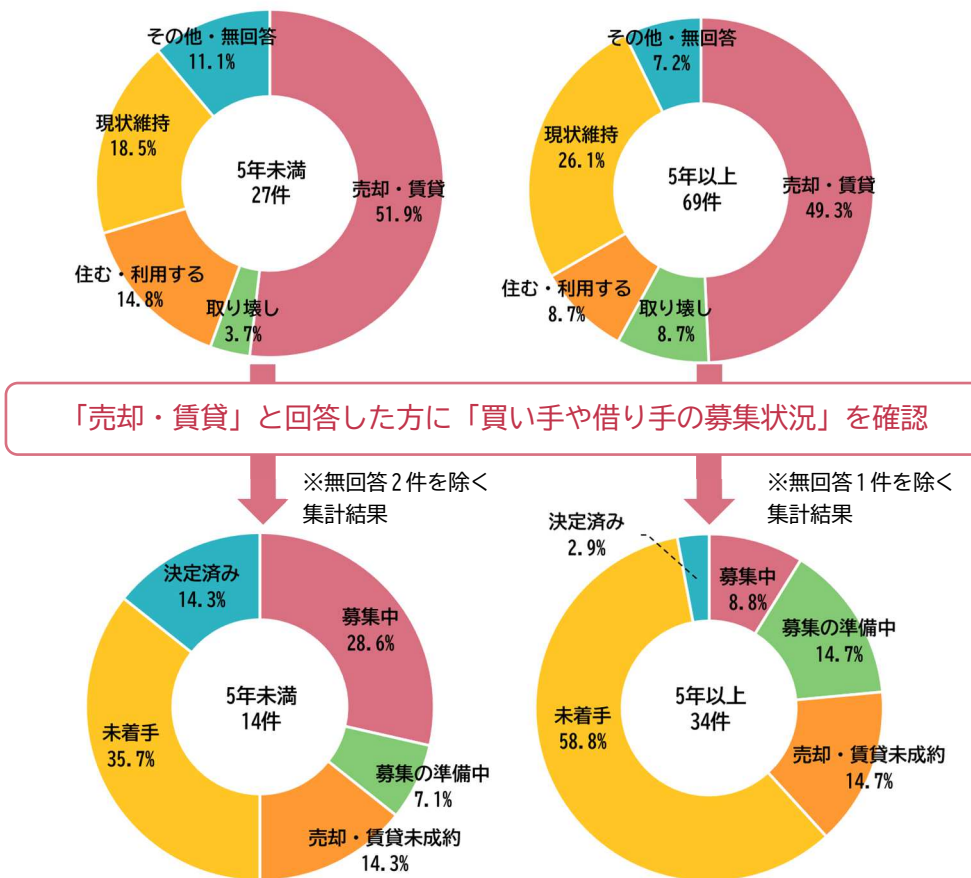


図 2-19 居住しなくなってからの期間×今後の利活用意向・募集状況

⑧ 今後の利活用意向に関する回答結果

今後の利活用意向が「売却・賃貸」で募集状況が「未着手」と回答した方に、売却・賃貸に対する心配な点を確認しました。また、今後の利活用意向が「現状維持：空家にしておきたい（物置を含む）」の方には、売却・賃貸や取り壊しをしない理由を確認しました。

売却・賃貸の意向があるものの募集が未着手の方に確認した結果、売却・賃貸に対する心配な点で最も回答数が多いのは「家財等の整理が困難」となっています。一方、現状維持を希望する理由で最も回答数が多いのは「物置として必要なため」となっています。「物置として必要なため」には、日常的に物置として使用している方と、家財が多く物置となっている状態の方も含まれる可能性があります。これは、売却・賃貸の意向がある方が「家財整理が困難」を理由に募集に至っていないことと関連していると考えられます。

この結果から、家財整理ができれば、現状維持の意向から売却・賃貸の意向へ転換する可能性があることが示唆されます。そのため、空き家バンク等の活用につながるよう、家財整理支援等、所有者等の不安や負担の解決につながる施策検討が有効であると思われます。

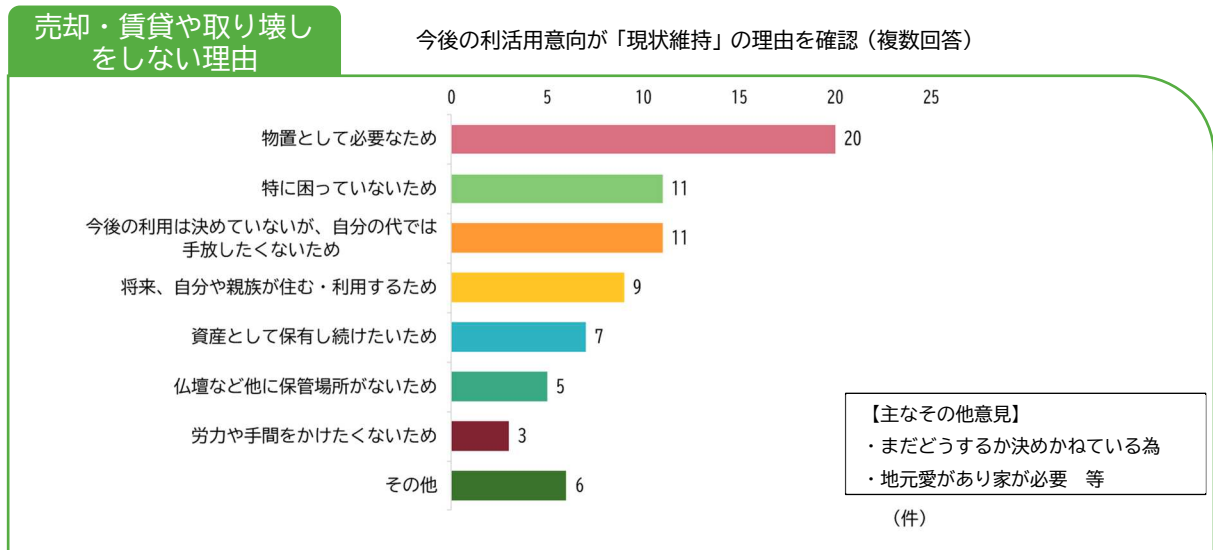
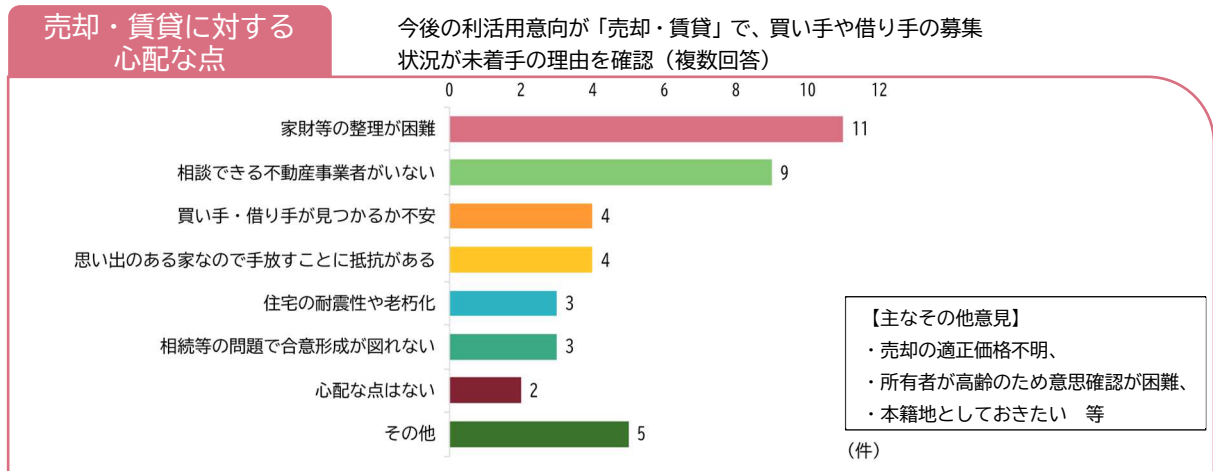


図 2-20 今後の利活用意向に関する回答結果

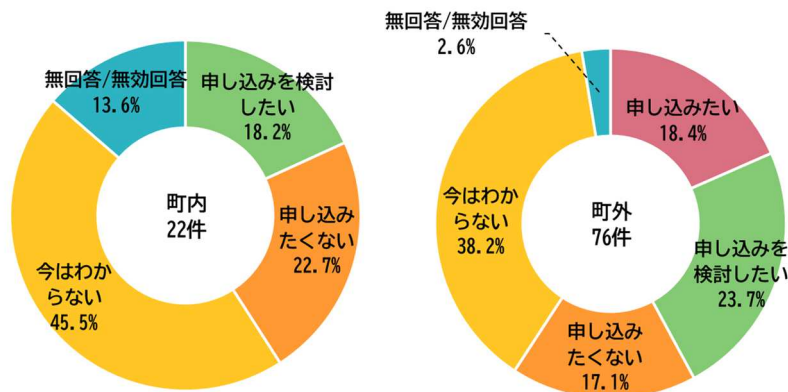
⑨ 回答者の居住地×個別相談会への申し込み意向

回答者の居住地を「町内居住者」「町外居住者」に分類し、個別相談会への申し込み意向を確認しました。

個別相談会の申し込み意向では、町内居住者、町外居住者ともに「今はわからない」が最も多く、町内居住者 45.5%、町外居住者 38.2%となっています。これは、相談できる内容がわからない、相談したいことが思いつかない、または相談の必要性を感じていないことが理由として考えられます。

また、居住地別の特徴として、町内居住者は「申し込みたい」の回答がなく、町外居住者では 18.4%が「申し込みたい」と回答しています。また、アンケート送付時に個別相談会のチラシを同封したところ、町外居住者からの個別相談会の申し込みがありました。このことから、町外居住者への情報提供が不足している可能性があり、空家等所有者等への周知方法や内容等を再検討する必要があるとわかりました。

この結果から、空家等の相談内容は多岐にわたるため、これまでであった相談事例を提示するなど、相談できる内容や解決事例等を明確化することで個別相談会への申し込みが増加し、その結果、空家等の利活用促進につながり、本町の空家等の減少に寄与する可能性があります。また、現在本町にお住まいの方にとどまらず、町外居住者への情報周知についても、庁内連携を図り、効率的な方法を検討することが有効であると思われます。



※アンケート対象者 101 人から、売却決定済みの 3 人を除く 98 人の集計結果

図 2-21 回答者の居住地×個別相談会への申し込み意向

○能勢町空き家活用個別相談会（相談無料）について

本町にある空家等が市場に流通する物件は非常に少なく、空家等の活用を図るうえでは、権利関係など個々に抱える問題や悩みが様々あります。その問題を解決し空家等の有効活用を図るべく、個別相談会を開催しています。【事前予約制】

【開催日】 毎月第3日曜日

【時間】 1部:10:00～ 2部:11:00～ 3部:13:00～ ※相談時間は各回 45分程度

【会場】 能勢町役場会議室 (ZOOMによるオンライン対応可)

【お問合せ・お申込み先】

総務課政策推進担当 電話:072-734-3036 Mail:seisaku@town.nose.osaka.jp

※詳細は P2-28 ページのコラムをご覧ください。

⑩ 回答者の居住地×「能勢町空き家バンク」制度の利用意向

回答者の居住地を「町内居住者」「町外居住者」に分類し、「能勢町空き家バンク」制度の利用意向を確認しました。

制度の利用意向では、町内居住者、町外居住者ともに「今はわからない」が最も多く、町内居住者 68.2%、町外居住者 51.3%となっています。また、「今はわからない」「利用したくない」と回答した方に理由を確認したところ、「町外に住んでおり、手続きが面倒に感じるため」が最も多く、次いで「空き家バンクの制度内容をよく知らないため」、「家財の整理や修繕が終わっていないため」が続いています。

居住地別の特徴として、町内居住者は「利用したい」や「利用したくない」の回答がなく、町外居住者ではそれぞれ 10.5%でした。これは、アンケート送付時に「能勢町空き家バンク」についてのチラシを同封しており、本町の空き家バンク制度に興味を持ち、利用の意向を示している可能性があります。

この結果から、空き家バンク制度の内容や手続き方法を周知すること、さらに手続きの簡易化を検討することで、利用拡大につながる可能性があります。また、家財整理や修繕など、所有者が抱える不安や負担を解消する支援策を制度と連携して検討することが有効であると思われます。

回答者の居住地×「能勢町空き家バンク」制度の利用意向

※アンケート対象者 101 人から、売却決定済みの 3 人を除く 98 人の集計結果

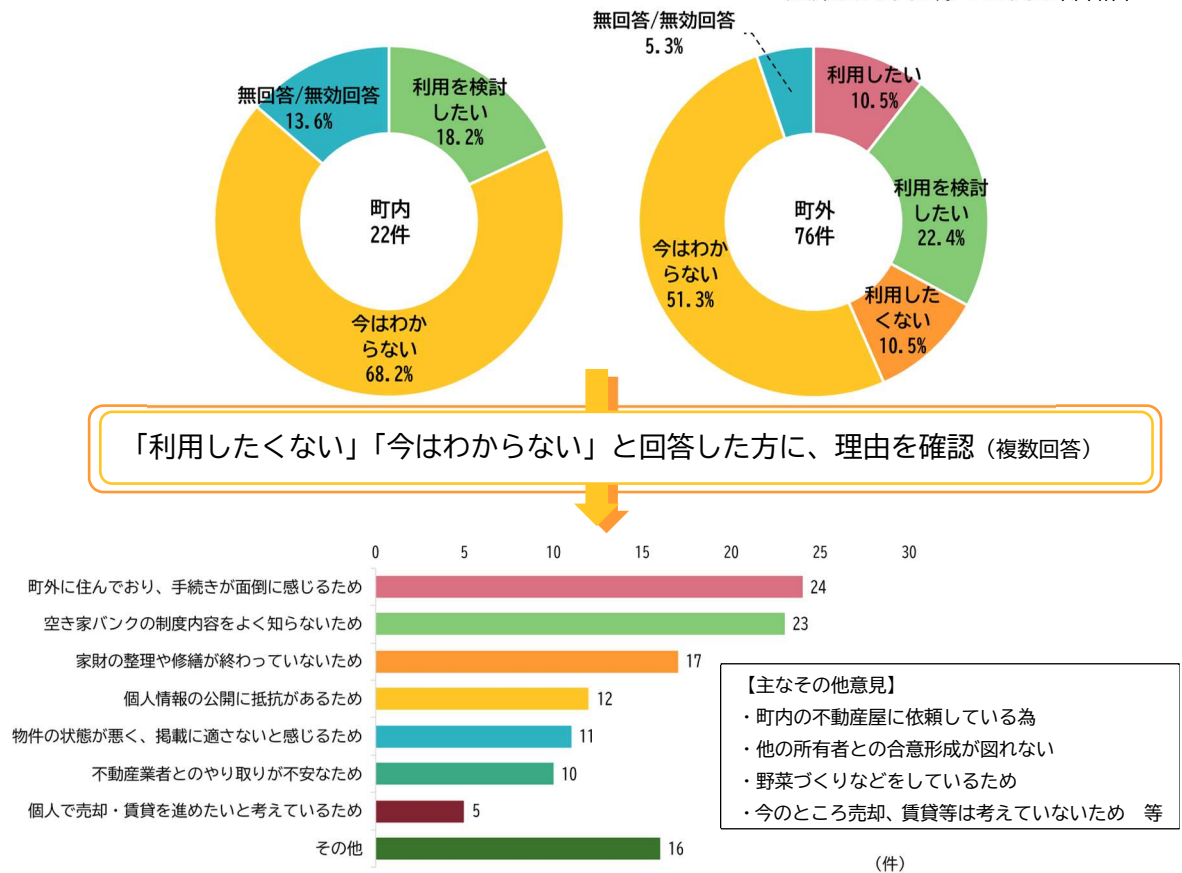


表 2-7 回答者の居住地×「能勢町空き家バンク」制度の利用意向

⑪ 空家等対策の推進に関する特別措置法に関する認識

空家法の認識、空家法が改正されたことの認識、空家法の内容についての認識について確認しました。

空家法の認識は、「知っていた」が26.5%で、認知度は全体の約4分の1にとどまっています。改正の認識はさらに低く、「知っていた」が20.4%で約5分の1、空家法の内容に関する認知度はさらに低下しています。

この結果から、空家法の理解を深める必要があります。空家等の放置によるリスク（倒壊・防犯・景観・税制等）をわかりやすく伝えることや、空家法の概要や改正点を簡潔に説明し、所有者等にとっての影響や対応方法を具体的に示す情報発信することが有効であると思われる。

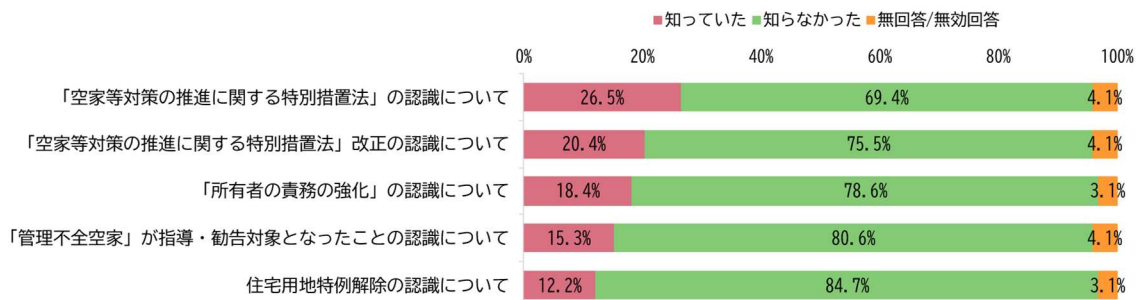


図 2-22 空家等対策の推進に関する特別措置法に関する認識

○空家法って何？なぜ必要？

1. 空家法とは？

「空家等対策の推進に関する特別措置法」は、空家等の放置による問題（倒壊、景観悪化、防犯・防災リスク）を防ぐため、平成27年に制定された法律です。空家等を適切に管理し、地域の安全や環境を守ることが目的です。

2. なぜ改正されたの？

近年、管理されない空家等が増え、災害時の危険や防犯上の問題が深刻化しました。そのため、令和5年の改正で「管理不全空家等」という新しい区分が追加され、指導・勧告の対象が広がりました。

3. 所有者に関係するポイント

**管理責任の強化**

倒壊などの危険な状態を放置すると、指導・勧告を受けることがあります。

**固定資産税の特例解除**

特定空家等に指定されると、住宅用地の固定資産税の軽減措置がなくなります。

**利活用の促進**

空き家バンクや補助制度を活用して、売却・賃貸・除却を進めることができます。

4. なぜ放置してはいけないの？

放置された空家は、倒壊や火災の危険、不法侵入や犯罪の温床、景観悪化や地域価値の低下につながります。

2-5. 実態調査結果

(1) 空家等件数

現地調査を実施した 753 件のうち空家等と思われる建物 491 件から、アンケートの結果で判明した非空家等 87 件を除いた結果、本町の空家等は 404 件となりました。

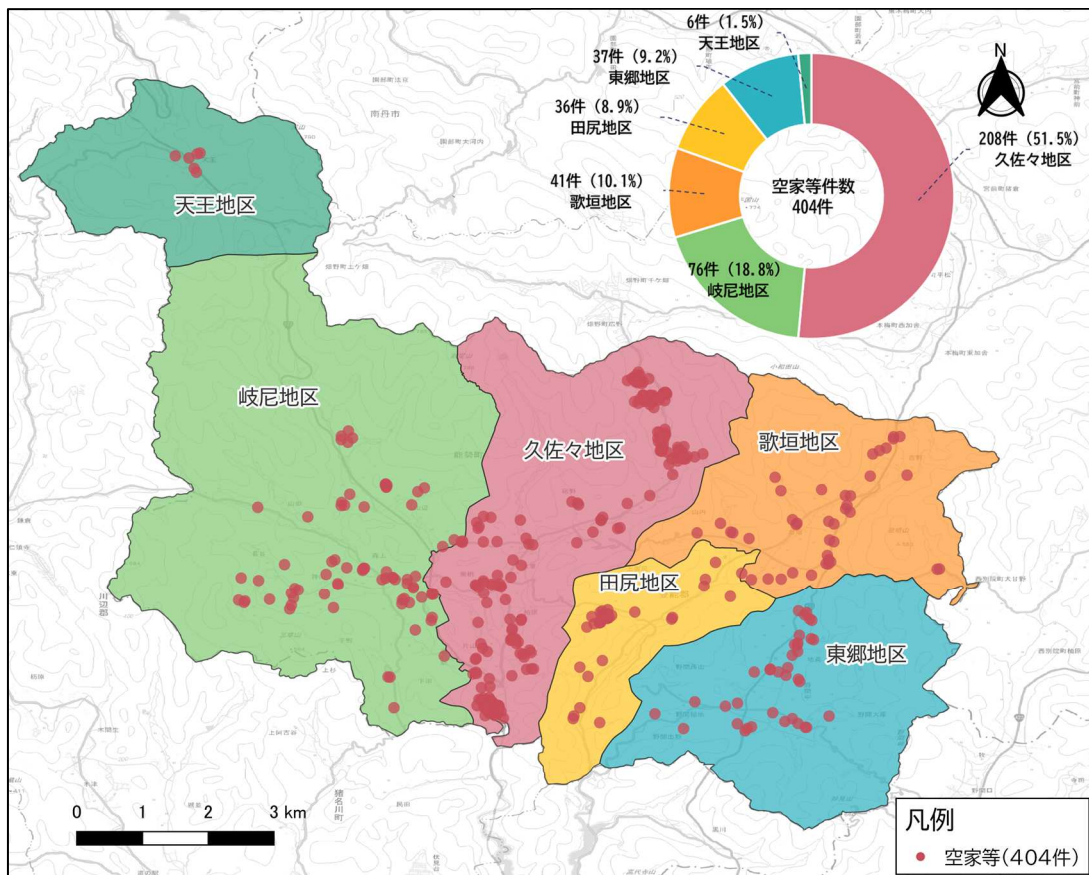
本町の空家等数は、平成 28 年に実施した調査では 194 件であり、約 10 年で 210 件増加していることとなります。

表 2-8 空家等件数推移

判定内容	平成 28 年調査	今回調査
空家等	194 件	404 件
非空家等	293 件	349 件
現地調査実施件数	487 件	753 件

(2) 地区別空家等件数

空家等 404 件のうち、久佐々地区が最も多く 208 件 (51.5%) と全体の過半数以上となっています。次いで、岐尼地区 76 件 (18.8%)、歌垣地区 41 件 (10.1%) と続きます。



※割合は小数点第 1 位で四捨五入しているため、合計は 100%にならない場合があります。

図 2 -23 地区別空家等件数・位置図

(3) 地区別空家率（世帯数基準）の推移

平成28年調査と令和7年調査時点における地区別の住民基本台帳による世帯数、空家等数を基に、平成28年調査と今回調査（令和7年7月時点）の世帯数基準による空家率を算出し、推移を確認しました。

本町全体では、平成28年調査時点での空家率は4.2%でしたが、今回調査では9.2%と5.0ポイント増加しました。世帯数は4,619世帯から4,395世帯へと224世帯減少し、空家等数は194件から404件へと210件増加しています。この状況から、空家率の上昇は転出等による世帯数の減少が要因の一つと考えられます。

地区別にみると、今回調査で最も空家率が高い地区は、久佐々地区で10.2%、次いで歌垣・田尻地区で10.0%となり、本町全体の空家率9.2%を上回っています。また、久佐々地区は4.6%から10.2%へ5.6ポイント増加し、増加幅が大きいことが特徴です。一方、東郷地区は5.3%から7.6%へ2.3ポイント増加と、増加幅は比較的小さい結果となりました。

これらの結果から、本町全体で空家率が大幅に上昇しており、特に久佐々地区や岐尼・天王地区で増加が顕著です。世帯数の減少と空家等数の増加が同時に進行していることから、今後の空家対策においては、人口減少（世帯数減少）や地域特性を踏まえた対応が求められます。

表 2-9 地区別空家率の推移（平成28年調査と令和7年調査の比較）

調査時点	項目	歌垣・田尻地区	久佐々地区	岐尼・天王地区	東郷地区	本町合計
平成28年調査	世帯数（世帯）	783	2,183	1,140	513	4,619
	空家等数（件）	44	100	23	27	194
	空家率	5.6%	4.6%	2.0%	5.3%	4.2%
今回調査	世帯数（世帯）	769	2,043	1,095	488	4,395
	空家等数（件）	77	208	82	37	404
	空家率	10.0%	10.2%	7.5%	7.6%	9.2%
増減数・空家率の増減幅	世帯数（世帯）	-14	-140	-45	-25	-224
	空家等数（件）	+33	+108	+59	+10	+210
	空家率	+4.4 ㊦	+5.6 ㊦	+5.5 ㊦	+2.3 ㊦	+5.0 ㊦

※平成28年調査の世帯数は、住民基本台帳「平成28年6月30日現在の世帯数を示しています（資料：町統計「各年各月ごとの住民基本台帳人口」）。

※今回調査の世帯数は「住民基本台帳」令和7年7月31日現在の世帯数を示しています。なお、世帯数合計は4,508世帯であり、そのうち施設等入所世帯（113世帯）を除く世帯数を示しています（資料：町統計「各年各月ごとの住民基本台帳人口」）。

※本町は住宅・土地統計調査による建物戸数や空家等数が公表されていないため、世帯数を分母として空家率（世帯数基準）を算出しています。また、増減幅はポイントで示しています。

※空家率は、小数点第1位で四捨五入しているため増減幅の数値が合致しない場合があります。

○住宅・土地統計調査（総務省統計局）の概要

住宅・土地統計調査は、国勢調査の調査区から調査対象となる約350万戸の住戸を無作為に抽出し、その結果を基に統計的な推計を行い、数値を算出するものであり、全数調査ではありません。また、市町村人口が1万5千人未満の自治体については、母数が少なく、統計的に信頼性のある推計値を得ることができないため、調査結果が非公表とされています。


(4) 「老朽度・管理状態」の外観目視調査結果別空家等数

今回調査で把握した空家等 404 件について、老朽度・管理状態の調査結果を確認しました。

管理状態が良好な A 判定が 263 件（65.1%）を占め、比較的良好な状態の空家等が多いことがわかります。また、放置すると管理不全な状態になる B 判定は 85 件（21.0%）であり、適正な管理を実施することで活用・流通可能となる空家等といえます。A・B 判定を合わせると 348 件（86.1%）となり、本町の空家等の多くは活用・流通可能な状態にあります。

一方、管理不全空家等候補に該当する C 判定が 17 件（4.2%）、特定空家等候補に該当する D 判定が 18 件（4.5%）で、空家法に基づく措置が必要となる可能性がある空家等は 35 件（8.7%）存在します。平成 28 年調査では、空家等 194 件のうち著しく管理が不適切な空家等が 15 件（8.7%）でしたが、今回調査では件数は増加したものの割合は同程度であることがわかりました。

表 2-10 「老朽度・管理状態」の外観目視調査結果別空家等数

状態	「老朽度・管理状態」項目	件数（割合）
良い  悪い	A 判定:活用・流通可能な問題のない空家等	263 件 (65.1%)
	B 判定:放置すると管理不全な状態になる空家等	85 件 (21.0%)
	C 判定:管理不全空家等候補となる空家等	17 件 (4.2%)
	D 判定:特定空家等候補となる空家等	18 件 (4.5%)
不明	調査不可（確認不能）	21 件 (5.2%)
	合計	404 件

※割合は小数第 1 位で四捨五入しているため、合計は 100%にならない場合があります。

地区別の老朽度・管理状態の調査結果をみると、管理状態が良好な A 判定の割合が最も高い地区は、久佐々地区が 72.1%となっています。一方、老朽度や管理状態の悪化を示す C・D 判定の割合が高い地区は、東郷地区で 16.2%（C 判定 2.7%、D 判定 13.5%）となっています。

表 2-11 地区別・「老朽度・管理状態」の外観目視調査結果別空家等数

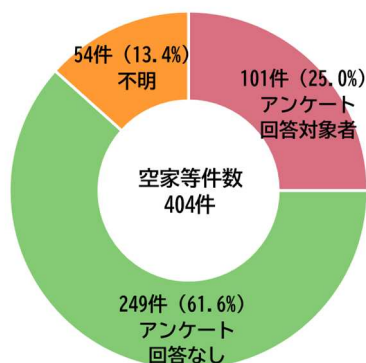
地区	歌垣・田尻地区	久佐々地区	岐尼・天王地区	東郷地区	合計
A 判定	46 件 (59.7%)	150 件 (72.1%)	46 件 (56.1%)	21 件 (56.8%)	263 件 (65.1%)
B 判定	18 件 (23.4%)	38 件 (18.3%)	24 件 (29.3%)	5 件 (13.5%)	85 件 (21.0%)
C 判定	3 件 (3.9%)	7 件 (3.4%)	6 件 (7.3%)	1 件 (2.7%)	17 件 (4.2%)
D 判定	4 件 (5.2%)	7 件 (3.4%)	2 件 (2.4%)	5 件 (13.5%)	18 件 (4.5%)
調査不可	6 件 (7.8%)	6 件 (2.9%)	4 件 (4.9%)	5 件 (13.5%)	21 件 (5.2%)
地区合計	77 件	208 件	82 件	37 件	404 件

※割合は小数点第 1 位で四捨五入しているため、合計は 100%にならない場合があります。

(5) 空家等のアンケート回答状況

今回調査で把握した空家等 404 件について、アンケート回答状況について確認しました。

アンケートに回答があり、かつ空家等と回答したもの（図内「アンケート回答対象者」）は 101 件で、空家等全体の 25.0%となっています。一方、アンケート回答がなかったものは 249 件（61.6%）でした。また、不明の 54 件（13.4%）の内訳は、アンケート調査において送付先不明であったもの 51 件、アンケート問 1 で「対象建物について分からない」と回答したものの 3 件あり、所有者等が判明していない空家等となっています。



※割合は小数点第1位で四捨五入しているため、合計は100%にならない場合があります。

図 2-24 空家等のアンケート回答状況

(6) 空家等の旧耐震基準（昭和 56 年以前建築）・木造建築物

今回調査で把握した空家等 404 件について、建物構造と建築年を老朽度・管理状態の調査結果と合わせて確認しました。

空家等のうち、建物構造が木造建築物（不明を含む）であり、建築年が昭和 56 年以前に建築された建物（不明を含む）は 189 件（空家等全体の 46.8%）となっています。また、老朽度・管理状態の調査結果項目別にみると、老朽度や管理状態の悪化に伴い、木造建築物かつ昭和 56 年以前建築の空家等数が占める割合が高くなる傾向があります。さらに、D 判定（特定空家候補となる空家等）については、全ての空家等が木造建築物かつ昭和 56 年以前建築であることがわかりました。

表 2-12 木造建築物かつ旧耐震基準（昭和 56 年以前建築）の割合

老朽度・管理状態 項目	今回調査		うち 木造建築物かつ昭和 56 年以前建築	
	空家等件数①	割合	空家等件数②	割合（②/①）
A 判定	263 件	65.1%	100 件	38.0%
B 判定	85 件	21.0%	44 件	51.8%
C 判定	17 件	4.2%	12 件	70.6%
D 判定	18 件	4.5%	18 件	100.0%
調査不可	21 件	5.2%	15 件	71.4%
合計	404 件	100.0%	189 件	46.8%

※木造建築かつ昭和 56 年以前建築は、建物構造不明、建築年不明も含む件数を示しています。

※割合は小数点第1位で四捨五入しているため、合計は100%にならない場合があります。

## 2-6. 空家等対策の取組状況

平成30年2月に策定した能勢町空家等対策計画では、「空家等の調査」「空家等の適切な管理の促進」「空家等及びその跡地活用の促進」について様々な施策を展開してきました。

### (1) 空家等の調査

#### ① 空家等の通報・相談の対応について

令和4年度から令和7年7月末時点で空家に対する通報及び相談が36件あり、所有者等に対し、空家法第12条に基づく適正管理を促す通知を実施しました。通報内容は、立木が越境している、草木が繁茂し通行を阻害している、瓦屋根が崩落し道路上に飛散しているといった周辺への悪影響を与えているものが多くありました。通知後、所有者等からの連絡や現地確認の結果概ね解消していますが、連絡等がなく引き続き調査対象となっているものもあります。

#### ② 管理が不適切な空家等の対応について

今年度実施した実態調査で判明した特定空家等候補について、必要に応じて立入調査を実施します。なお、立入調査を実施した結果、特定空家等と判定した場合は、本計画に基づき措置を講じることとします。

### (2) 空家等の適切な管理の促進

#### ① 適切な管理のための啓発について

本町における空家等の状況は様々であり、建物は適正に管理されていても、樹木等が管理されず放置されている状況が多く見受けられます。それに伴い、道路上にはみ出した樹木等の適正管理（伐採・剪定）の実施について町ホームページに掲載しています。引き続き、車両や歩行者などの安全確保及び道路の快適な利用のため、適正な管理の啓発に努めます。

#### ○建築限界（道路法第30条・道路構造令第12条）について

道路上で、車両や歩行者などの安全かつ円滑な通行の妨げとならないよう、法令によって一定の範囲内には通行の妨げになるようなもの（樹木など）を設けてはならないとされています。これを「建築限界」といい、車道（普通道路）の上空については4.5メートル、歩道の上空については2.5メートルと規定されています。

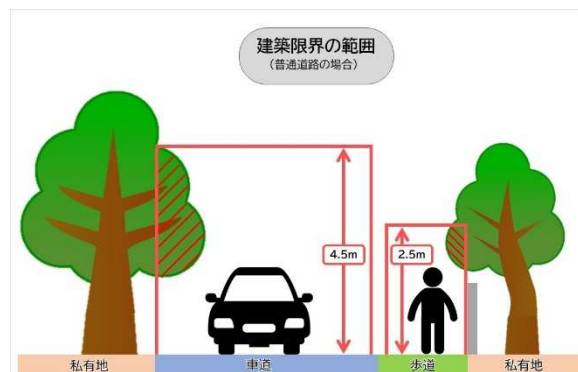


図 2-25 建築限界の範囲

#### ② 意向調査の結果について

今年度実施した空家等実態調査の結果、空家等と判定した建物の所有者等に建物の状況や管理状況等を確認する意向調査を実施しました。調査の結果より、所有者等が抱える問題や課題が明確となったことから、空家等対策の施策・取組を強化します。

(3) 空家等及びその跡地活用の促進

① 移住相談窓口の対応について

本町への移住等をお考えの方を総合的に支援する目的で「移住相談窓口」を総務課内に設置し、本町の紹介や移住等に関する各種相談を受け付けています。また、町内の空家等を有効に活用し、移住などに関する取組を円滑に推進することを目的として宅地建物取引事業者（不動産事業者）と協定を締結し、空き家バンクを通じた物件の紹介を行っています。

○移住相談窓口について

本町への移住等をお考えの方に対し、総合的に支援する目的で「移住相談窓口」を総務課内に設置しています。

「移住相談窓口」では、本町の紹介や移住等に関する取組を円滑に推進することを目的に、協定を締結した宅地建物取引事業者（不動産事業者2者）と連携し、「空き家バンク」を通じた物件の紹介を行っています。

【移住相談の主な内容など（※令和7年12月末現在）】

年度	古民家希望	賃貸希望	農業（就農）	自営／起業	子育て	掲載物件の 問合せ	土地のみ希望	その他
H28～R3	34件	25件	36件	17件	2件	10件	2件	110件
R4	4件	6件	5件	3件	2件	3件	0件	30件
R5	3件	6件	8件	2件	4件	1件	1件	25件
R6	6件	3件	6件	2件	2件	0件	1件	22件
R7	4件	11件	7件	6件	2件	6件	0件	11件
合計	51件	51件	62件	30件	12件	20件	4件	198件
(割合)	11.9%	11.9%	14.5%	7.0%	2.8%	4.7%	0.9%	46.3%

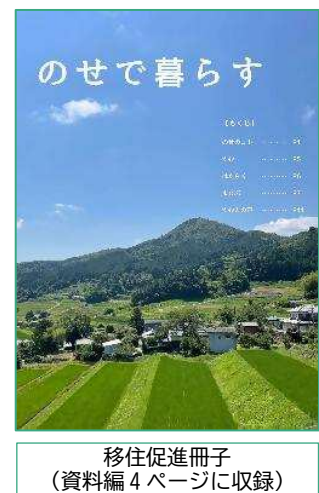
古民家や賃貸物件を中心に、就農・起業への拠点としてなど、本町への移住を希望されて、ご相談にお越しいただく方が一定いらっしゃいます。そのようなご希望の実現に向け、相談対応に取り組んでいます。

【休日の相談対応窓口について】

観光物産センター（くりの郷）、けやき資料館で休日においても移住相談の対応を実施しています。平日のご来庁が難しい方は、そちらを利用いただくことが可能です。

ぜひ、ご利用ください！！

移住相談については、能勢町HPでもご案内しています。左記二次元コードよりぜひご覧ください！



移住促進冊子  
(資料編4ページに収録)

② 空家等の利活用の促進

本町では、空家等の利活用を促進するため、各種団体等と連携協定を締結しています。空家等に関する問題は多岐にわたるため、関係団体とのパートナーシップを更に深め、各団体等の専門分野を活かした仕組み作りや相互に情報共有をしながら、より効率的かつ効果的な空家等対策を実施できるよう、現在、具体的な調査や取組を開始しています。

○表 2-13 協定締結団体・主な内容

協定締結団体等	主な内容
株式会社ホンダ	能勢町空家等の相談に関する協定に基づく取組 ・空家等所有者等との調整による「空き家バンク物件」登録など
オーエムシーハウジング	・移住等希望者等との調整による、登録物件の紹介など ・売却、賃貸前の家財整理についての相談など



空き家バンクチラシ  
(資料編 1・2 ページに収録)

具体的には、協定を締結している不動産事業者と連携し、空家等の売却や利活用などに関する個別相談会を毎月第3日曜日に実施しています。役場での対面による相談に加えて、遠方居住者が参加できるよう、ZOOMによるオンラインでの相談ができる相談会としています。

○表 2-14 個別相談会実施実績

実施年度	実施回数	参加数
令和4年度	2回	2組
令和5年度	7回	7組
令和6年度	7回	7組
令和7年度	6回	15組



個別相談会チラシ  
(資料編 3 ページに収録)

### ○空家個別相談会の詳細について

個別相談会は、相談希望者・本町の職員・協力事業者の3者で、対面形式を原則として実施しています。また、希望に応じてZOOM等を用いたWEB形式でも対応可能です。

相談会では、所有者等の皆様がお困りになっていること、そうした悩みを解消するために、今後どのように手続きを進めていけばいいのか、処分等にどのくらい費用がかかるのかなど様々な不安やお悩みに寄り添いながらご相談対応をしています。

実際にご相談いただいた所有者さまからいただいたお声(一例)



役場の方がいる場で相談対応いただけて、安心感がありました。  
また、家を手放すにあたって、どこから始めればいいのかといった相談にも、親身に対応いただけて大変助かりました。

相続した家の処分を検討したときに、登記などの整理や、家財の片付けなど、不安が多かったのですが、今後の進め方などのアドバイスや、継続して相談に乗っていただけるところが助かりました。



相続したもののほとんどその物件に行っていない、登記が正しく整理されているのかどうか不安、長い間住んでおらず修繕や家財道具の片づけが必要そう、そもそも何から始めていけばいいのか分からない等、様々なお悩みについてお気軽にご相談ください。

#### 【お問合せ・お申込み先】

総務課政策推進担当 電話：072-734-3036 Mail：[seisaku@town.nose.osaka.jp](mailto:seisaku@town.nose.osaka.jp)

※個別相談会については、能勢町HPでもご案内しております。

また、ご予約は左記二次元コードのフォームから受付ています。

今後、空家に関するセミナーや各種情報発信を予定していますので、能勢町公式LINEも、ぜひこの機会にご登録下さい。

個別相談会  
能勢町HP



個別相談会  
予約フォーム



能勢町  
公式LINE



2-7. 現状に基づく課題と今後の方向性

(1) 人口・世帯数の状況からみえる課題

<b>現状</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 国勢調査の結果より、生産年齢人口（15～64歳の人口）が平成12年は総人口の63.4%を占めていましたが、令和2年には総人口の50.4%まで減少しました。一方、老年人口（65歳以上の人口）が増加しており、今後もこの傾向が続くことにより、高齢者がさらに増加することが見込まれます。【p.2-2 図 2-2 年齢3区分別人口の推移より】</li> <li>● 国勢調査の結果より、核家族化の進行とともに、令和2年時点で高齢単身世帯数、高齢夫婦世帯数は一般世帯の36.0%を占めています。平成27年は30.0%だったのに対し6ポイント増加していることから、高齢世帯、高齢単身世帯の増加が見込まれます。【p.2-2 図 2-3 一般世帯の内訳推移より】</li> <li>● 令和6年住民基本台帳移動報告より、本町への転入人口は254人、町外への転出人口は308人と、転出人口が転入人口を上回り転出超過となっています。また、転出人口の年齢で最も多い年代は20歳代で転出人口の27.9%となっています。これは、就職等で転出する人が多く、地域活力が低下することが懸念されます。【p.2-3 図 2-4 年齢階層別・居住前の都道府県別転入人口（令和6年）・図 2-5 年齢階層別・居住前の都道府県別転出人口（令和6年）より】</li> </ul>
<b>課題</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>【高齢化による空家化リスク】</b> 高齢化や高齢世帯の増加は、入院や施設入所により、空家等の増加につながる可能性があります。また、施設入所する前に、空家等対策に関する情報を適切に届けることで、空家等の発生抑制につながる可能性があります。</li> <li>● <b>【転出超過による住宅需給の不均衡】</b> 転出超過が続くことで、供給できる住宅があっても需要が少ないことにより、空家等の活用・流通が進まない要因のひとつとなる可能性があります。</li> </ul>
<b>今後の方向性</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>【高齢者世帯への情報提供と支援】</b> 「自宅の今後」を考えるきっかけの支援を、「いきいき百歳体操」等の機会での情報提供ができるよう、庁内連携を図ります。</li> <li>● <b>【流通可能な空家等の利活用】</b> これまでも移住・定住促進策や生活環境の魅力発信に取り組んできました。最新の移住等のニーズを捉え、流通可能な空家等の利活用促進につながるよう、情報発信のさらなる強化が必要です。</li> </ul>

(2) 維持管理に関する課題

現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空家等の維持管理をしている場合としていない場合では、建物の状態は大きく異なり、管理をしている場合はA判定が70.7%に対し、管理をしていない場合は34.8%まで減少します。また、管理をしている場合でも管理頻度が1年～数年以上になると、老朽度や管理状態の悪化を示すC・D判定が増加しています。【p.2-14 図 2-17 維持管理の状況・頻度×老朽度・管理状態の調査結果より】</li> <li>● 本町の空家等件数404件のうち、放置すると管理不全な状態になる空家等（B判定）が21.0%あります。【p.2-23 表 2-10 「老朽度・管理状態」より】また、維持管理を実施している中にも、B判定が20.0%と一定数存在していることから、日常的な草刈りや、郵便ポストの点検等だけでは建物の老朽化や敷地内草木繁茂等の進行を抑えるのが困難な状況です。【p.2-14 図 2-17 維持管理の状況・頻度×老朽度・管理状態の調査結果より】</li> <li>● 維持管理を実施していない理由として、遠方居住のため管理が困難という回答が多く、他には高齢が理由であることや、管理を頼める業者が分からないという意見がありました。【p.2-15 図 2-18 維持管理に関する回答結果より】</li> </ul>
----	---



課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>【維持管理不足による老朽化リスク】</b>維持管理有無や頻度は、老朽化に影響しており、維持管理不足により、老朽化が進行し倒壊や景観悪化だけではなく、住宅性能の低下につながる可能性があります。</li> <li>● <b>【管理頻度と効果の乖離】</b>維持管理の内容が、日常的な管理（草刈りや郵便ポストの点検等）だけでは、建物の老朽化や敷地内草木繁茂等の進行を抑えることができないケースがあります。現状はA判定の空家等であっても、定期的な点検を怠ると、老朽化が進行する可能性があります。</li> <li>● <b>【管理困難な所有者の存在】</b>維持管理を実施する意向があっても、遠方居住や高齢が理由で管理困難になっています。また、現状は維持管理ができる状況や環境であっても、生活環境の変化等により管理困難となる可能性があります。</li> </ul>
----	--



今後の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>【適切な管理方法の周知】</b>空家等の老朽化の進行を抑える定期点検の頻度や内容、建物の劣化事象等について調査・研究し、適切な管理方法の情報提供が必要です。</li> <li>● <b>【管理代行サービス事業者等との連携体制強化】</b>空家等の管理が困難となっている、遠方居住者や高齢者等の負担を軽減するため、管理代行業者等との協定締結や、管理状況を共有する仕組みの構築を検討します。また、遠方居住者にも確実に情報提供する方法を検討します。</li> </ul>
--------	--

(3) 流通促進に関する課題

現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 平成28年調査では194件だった空家等が、今回調査では210件増加し404件であることから、空家等の利活用が促進されている状況ではありません。【p.2-21表 2-8 空家等件数推移より】</li> <li>● 空家等を売却・賃貸したい意向がある方は、アンケート回答者の半数程度を占めています。また、長期空家（5年以上居住していない）の所有者等で、募集等を実施していない方の割合は58.8%、空家期間が5年未満の所有者等でも募集を実施していない方の割合は35.7%と、流通意向はあっても実際に行動に移すのが難しい人が多くいます。【p.2-16図 2-19 居住しなくなってからの期間×今後の利活用意向・募集状況より】</li> <li>● 空家等を売却・賃貸したい意向があっても募集等を実施していない方が、売却・賃貸の募集行動をしていない理由は、家財等の整理が困難であることや、相談できる不動産事業者がいないことが挙げられています。【p.2-17図 2-20 今後の利活用意向に関する回答結果より】</li> </ul>
----	---



課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>【利活用の停滞】</b>空家等の利活用がなされず、空家等の常態化が生じており、地域資源として活かされない状態が継続しています。そのため、長期間にわたり空家等を保有する所有者等が増加しています。</li> <li>● <b>【流通意向と募集行動の乖離】</b>空家等を売却・賃貸したい意向があっても、家財等の整理が困難で募集ができないため、この状況が長期間続くことで、売却・賃貸ができないまま空家等を保有することになり、それに伴い、空家等の老朽化も進行する可能性があります。</li> <li>● <b>【情報提供の不足】</b>不動産事業者と協定を締結し、物件の仲介や物件情報の条件調整や整理等のマッチング支援に向け、相談窓口を庁内に設置していますが、所有者等に情報が届き切れていない可能性があります。</li> </ul>
----	--



今後の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>【流通促進のための情報提供の強化】</b>売却・賃貸の市場動向や空き家バンクの情報や所有者等の不安の解消につながるよう、積極的な情報発信に努め、様々な情報提供方法を工夫します。また、所有者向け相談会を引き続き実施し、相談窓口では、相続・登記や空家法に関すること等、適切な情報提供ができるよう、関係機関との連携によるさらなる体制強化が必要です。</li> <li>● <b>【仲介・マッチング体制の整備】</b>マッチング体制を整備し、空家等を地域資源として最大限に活用するため空家活用セミナー等の開催を検討します。また、空き家バンクの手続きの流れや登録によるメリット等の情報発信方法を検討します。</li> <li>● <b>【流通を後押しする制度の整備】</b>売却・賃貸の不安を解消できるように、改修工事費用や簡易診断の費用補助など、流通の後押しとなるような補助制度について検討します。</li> </ul>
--------	--

(4) 老朽化リスクによる課題

現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本町の空家等 404 件のうち空家法で措置を講じる必要のある空家等（C・D 判定）が 8.7%存在し、放置すると管理不全な状態になる空家等（B 判定）は 21.0%あり、管理不全な状態が継続すると老朽化が進行した空家等が増加する可能性があります。【p.2-23 表 2-10 「老朽度・管理状態」より】</li> <li>● 本町の空家等 404 件のうち木造建築物かつ旧耐震基準（昭和 56 年以前建築）は 46.8%を占めています。また、特定空家等候補は全てこれに該当し、老朽化だけではなく耐震性の低さも課題となっています。【p.2-24 表 2-12 木造建築物かつ旧耐震基準（昭和 56 年以前建築）の割合より】</li> <li>● 空家期間が長期化することで老朽化リスクは高まり、空家期間が 5 年未満の管理状態が良好な A 判定が 77.8%あるのに対し、5 年以上経過している場合は 56.5%まで減少します。【p.2-13 図 2-15 居住しなくなっからの期間×老朽度・管理状態の調査結果より】</li> <li>● 本町の空家等 404 件のうち、所有者等の所在が不明な空家等が 54 件あり、管理不全な状態の空家等については所有者等の特定が必要となります。【p.2-24 図 2-24 空家等のアンケート回答状況より】</li> </ul>
----	---



課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>【老朽化リスクの増大】</b> 管理不全状態が続くと老朽化がさらに進行し、倒壊や景観悪化にとどまらず、周辺住民の安全確保が困難になることが懸念されます。</li> <li>● <b>【旧耐震基準の耐震性】</b> 耐震基準を満たしていない建物を利活用するためには、耐震診断・耐震改修を要することから、経済的な負担が生じることになります。また、老朽化が進行している空家等が旧耐震基準であると、災害時には周辺への危険が懸念されます。</li> <li>● <b>【空家期間の長期化による劣化と所有者不存在空家等の増加】</b> 空家等を長期放置することで、建物のさらなる劣化が加速し、流通困難の要因となることが懸念されます。また、空家期間が長期化することで、所有者不存在の空家等となる可能性も懸念されます。</li> </ul>
----	--



今後の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>【予防・管理・利活用の対策強化】</b> 所有者等には空家等の適切な管理を行う責務があることは前提とし、管理不全空家等の所有者等には、適切な管理が行えるよう、引き続き所有者等への助言・指導を行います。</li> <li>● <b>【空家等の解消・除却の支援】</b> 適切に管理がされていない空家等の自主改善を促進し、旧耐震基準（昭和 56 年以前建築）の空家等で耐震性の低い空家等は除却を促進できるよう支援制度を検討します。</li> <li>● <b>【長期空家等の対応】</b> 長期間にわたり空家等を保有している所有者等に対し、空家等の利活用や解消を促す取組の強化を検討します。また、所有者等不明の空家等は早期確認、適切な対応を引き続き行います。</li> </ul>
--------	--

## 第3章 空家等対策方針と目標

### 3-1. 所有者等の責務

空家法第5条では、「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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」と定められています。

これは、空家等は個人の財産であり、まずは所有者等がその管理責任を負うことが基本となっており、空家等が管理されずに放置されると、所有者等の責任が問われることとなり、賠償責任が発生することもあります。また、空家等の適切な管理は地域の生活環境を守るためにも欠かせないため、所有者等は本町の施策に協力し、空家等の課題解決に取り組む必要があります。

### 3-2. 基本方針

本町では、人口減少と高齢化が進行する中で、空家等の増加が深刻な課題となっています。それに伴い、住宅の管理が難しくなり、放置される空家等が増えることで、地域の景観や安全性に悪影響を及ぼすことが懸念されます。これにより、地域住民の生活環境が損なわれ、町全体の魅力が低下する可能性があります。また、空家等の所有者等が高齢者である場合、管理や維持が困難となり、結果として管理不全の空家等が増える悪循環に陥ることがあります。このような状況では、地域でのコミュニティ活動が減少し、地域住民同士のつながりも希薄化する恐れがあります。これにより、地域の活力が一層低下し、若い世代の流入や定着を阻む要因となってしまう可能性があります。

本町においては、空家等に関する効果的な対策として、空家等の利活用や適切な管理を促進する施策を整備し、地域全体の活性化に寄与する取組を検討する必要があります。また、このような取組を通じて、地域の持続可能な発展を目指すことが求められています。このことから、空家等対策の基本方針として、空家等の状態により「空家等の発生抑制」「空家等の適正管理の促進」「空家等の活用促進」「管理不全の空家等の解消」とし、総合的な対策を行います。

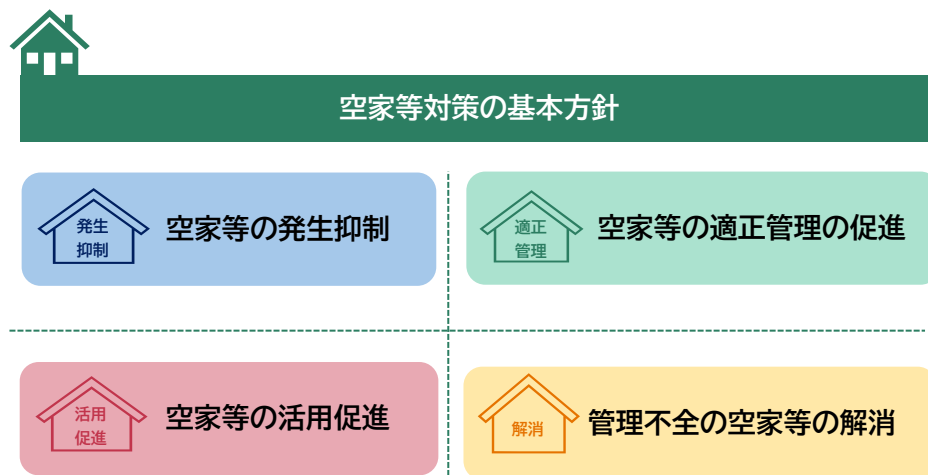


図 3-1 空家等対策の方向性と基本方針



## 第4章 空家等対策に関する施策・取組

### 4-1. 空家等の発生抑制に関する取組

空家等になる前の段階から、所有者等や町民に対して空家問題や空家等の発生リスクを広く周知し、意識啓発を図ります。特に、高齢者の施設入所、転居、相続等が空家等の発生につながる主要な要因であるため、これらの状況への理解を深め、適切な対応を促します。

#### (1) 所有者等への啓発活動（空家問題と相続の重要性を周知）

##### ① 空家問題と相続登記義務化の周知

令和5年空家法改正内容を踏まえた情報を周知します。また、固定資産税納税通知書に同封するお知らせにて、相続登記の義務化、管轄登記所等を案内します。なお、亡くなられた方の手続きのため来庁された方に、相続登記の義務化のお知らせを配布します。

##### ② 終活による空家予防

国土交通省が作成する「住まいのエンディングノート」や「空き家すごろく」をホームページ・広報誌・SNS等で発信し、家族で住まいの将来を話し合う機会を促進します。また、施設入所や高齢者相談の場でノートやすごろくの活用を推奨します。



資料：国土交通省ホームページ（一部抜粋して掲載しています）

図 4-1 住まいのエンディングノート



資料：国土交通省ホームページ（一部抜粋して掲載しています）

図 4-2 空き家すごろく

③ 高齢所有者等への継続的な情報提供

「いきいき百歳体操」等の機会での情報提供できるよう、自治会や福祉部局との連携を図ります。また、施設入所時に空家管理相談を実施し、所有者等や家族に管理・流通方法を案内します。

④ オンライン相談会の定期開催

遠方居住者の相談に対応するため、Zoom等を活用したオンライン相談会の定期開催を検討します。

(2) 相続手続きの促進と相談体制の整備

① 相続等に関するワンストップ相談

行政書士等の相談窓口の周知・徹底を図ります。「大阪の空き家コールセンター」を通じて、ワンストップで相談できる体制構築を検討します。



資料：大阪の住まいの活性化フォーラム（令和8年3月現在）

図 4-3 大阪の空き家コールセンターリーフレット

4-2. 空家等の適正管理の促進に関する取組

空家等の老朽化や管理不全を防ぐため、所有者等に適切な管理方法を周知します。また、維持管理の標準化と情報共有を進め、町全体で安全・良好な住環境を維持します。

(1) 所有者等への管理啓発

① 管理義務とリスクの周知

令和5年空家法改正内容を踏まえた情報を周知します。また、空家等の管理義務と管理内容、管理の頻度を明確に記載したチラシを、空家等の所有者等に通知する手法として、納税通知書に同封するなど、効率的な通知方法を検討します。なお、長期不在世帯の情報提供体制を構築し、早期に空家等を把握し、空家等の管理について所有者等に促します。

② 管理チェックリストの配布

国土交通省が作成する「空き家管理チェックリスト」を、広報紙やホームページに掲載します。



資料：国土交通省ホームページ

図 4-4 空き家管理チェックリスト

(2) 管理代行制度の創設

① 管理代行業者との連携の検討

遠方居住や高齢等の理由により維持管理に負担を感じている所有者等が一定数いることから、管理代行業者と連携した、草刈り等の日常管理の代行サービスの創設を検討します。

(3) 空家等の状態把握と管理不全空家等の対応

① 調査結果の適正管理

現地調査の結果は、空家管理台帳、空家カルテを作成し、本町システムに搭載し、継続的に管理できる仕組みづくりを検討します。また、管理不全空家等候補、特定空家等候補については、必要に応じて所有者等への管理指導を実施します。

② 所有者等への指導・勧告

管理不全空家等が解消されない状態が継続した場合、空家法第13条第1項に基づき、改善に対する指導を行います。また、改善指導をしても解消されない状態が継続した場合、空家法第13条第2項に基づき、勧告を行い住宅用地特例解除の手続きを実施します。さらに状況が改善されない場合は、特定空家等に該当するか否かについての判断を行います。

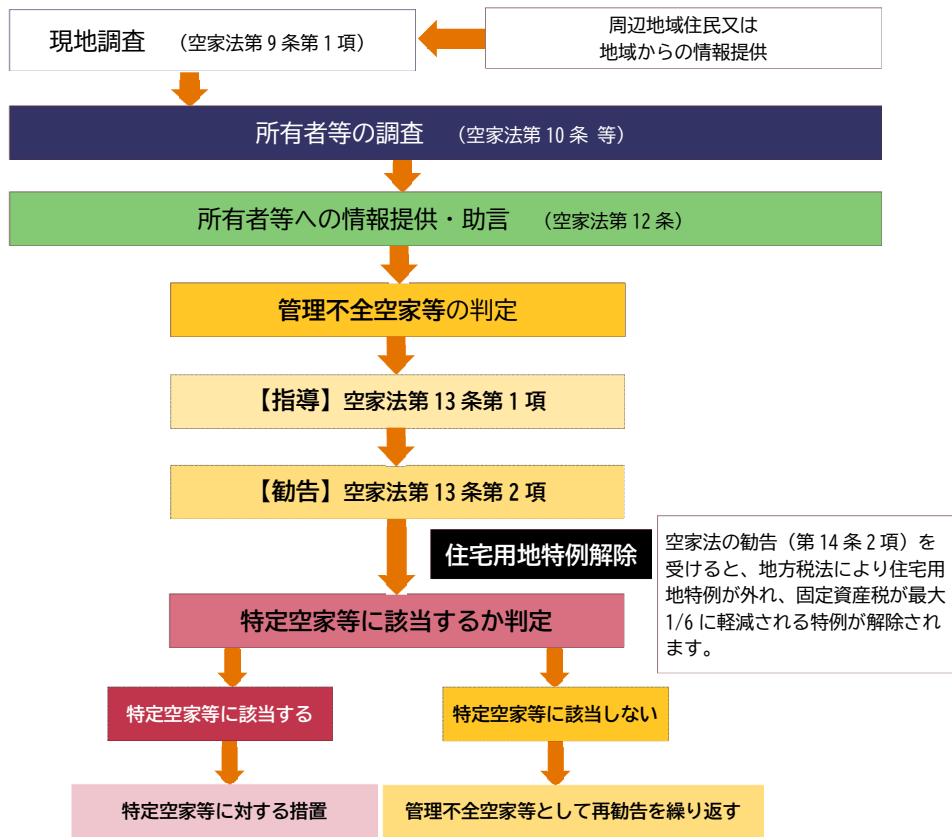


図 4-5 管理不全空家等の措置の流れ

4-3. 空家等の活用促進に関する取組

空家等を地域資源として最大限に活用するため、流通を促進し、改修工事等の補助やマッチング体制を整備します。所有者等が正確な情報を得て行動できる環境を整え、空家等を「負担」から「資産」へ転換することを目指します。

(1) 空家等の所有者等への情報発信

① 利活用手法に係る情報提供

空家活用セミナーを年2回程度開催し、税制優遇や補助制度、改修費用の目安を説明する機会を設けます。また、空家等の建替えや、飲食店・事務所等として利用する際の法的な手続きについてホームページ等で周知します。

〇市街化調整区域でも、できることがあります

本町では、市街化調整区域においても、一定の条件を満たす場合には、住宅の建築や店舗等への活用が可能となる独自の基準を定めています。この基準は、令和4年4月から「能勢町都市計画法施行条例」として施行されており、要件を満たす場合は、大阪府開発審議会の議決を経ずに手続きを進めることができます。

どのようなことが可能になるの？

**活用できる場面 1 「住宅」を「店舗」に用途変更してカフェや物品販売店へ**

カフェや物品販売店をオープンしたいけど、市街化調整区域だからできないとあきらめていた方  
能勢町では、市街化調整区域内でも「住宅」用途を「店舗」用途に変更可能！

**活用できる場面 2 「住宅」を「事務所」に用途変更してオフィスへ**

事務所を開設したいけど、市街化調整区域だからできないとあきらめていた方  
能勢町では、市街化調整区域内でも「住宅」用途を「事務所」用途に変更可能！

※市街化調整区域内であっても、どこでも、誰でも建てられるわけではありません。また、農地法・建築基準法・消防法など、他法令の確認が必要です。なお、条件を満たしているかどうかは、個別に判断されます。  
※市街化調整区域での土地利用や既存建物の用途変更をご検討される際は、まちづくり推進部都市整備課土木建築担当へご相談ください。

② 空き家バンク制度の周知・利用促進

SNS や広報紙で空き家バンクの登録手順やメリットを紹介し、空き家バンクの登録物件数の増加を図ります。空き家バンク利用者向け説明動画を作成し、手続きの流れや登録によるメリットを、どこからでも視聴できるように動画等で解説します。

(2) 支援制度の創設

① 改修工事等の補助制度の検討

空家等の利活用を促進するため、改修工事費用等の補助制度の創設を検討します。

② 空き家バンク登録物件への補助制度の検討

空き家バンク登録物件に対して、簡易診断等の補助制度の創設を検討し、登録を促します。

(3) 地域利用の促進

① 交流拠点づくり

民間団体等が空家等を地域の交流拠点として有効活用する取組みに対する補助制度の仕組みを検討します。



【奈良県五條市】

町家を滞在体験施設として活用



【広島県庄原市】

長屋住宅を交流・展示施設として活用

資料：国土交通省「空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】」

図 4-6 空家活用事例

(4) 公営住宅等としての利活用

① 寄附受け制度の検討

空家等の所有者等の中には、空家等を譲渡したいという考えの方もいることから、所有者等から土地・建物の寄附の申し出等があった場合に、公共利用の可能性の有無の視点から判断できるような仕組みの検討を進めます。

② 町営住宅等の活用可能性の検討

子育て支援や移住・定住の促進、住宅確保要配慮者への支援といったセーフティーネットにつながる住環境の確保に向け、寄附受けした空家等や所有者不存在の空家等を地域の資源として活用する可能性について検討を進めます。あわせて、活用可能性の評価や必要な改修内容、国の制度活用の方法を整理し、町営住宅等を含む多様な住まいの選択肢の拡充を図ります。

#### 4-4. 管理不全の空家等の解消に関する取組

令和7年度に実施した実態調査において、「管理不全空家等及び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）」（国土交通省・令和5年12月13日最終改正）をもとに、「老朽度・管理状態」の外観目視調査を実施しました。

危険を伴う空家等や管理不全な状態の空家等を早期に解消し、安全・景観を確保するため、除却支援や跡地活用支援を検討します。

##### (1) 適切な管理がなされていない空家等の改善の促進

###### ① 空家等の所有者等の責任や現状認識を促す取組

所有者等の自らの考え・判断により適切な管理が行えるよう、引き続き所有者等への助言・指導を行います。また、管理不全な状態が見受けられる空家等の所有者等に対し、現状の写真を送付するなど、空家等の状態を認識し、自主改善に向けた判断ができるよう情報提供します。なお、緊急応急措置を講じる必要がある場合については、緊急応急措置等の費用請求をする旨なども事前に告知し、周辺住民の安全を守ることを第一優先します。

###### ② 所有者不明の空家等の解消に関する体制の構築

所有者不明の空家等について、適切に状況把握できる調査体制を構築し、所有者等の所在が確認できない場合には、所有者不明土地・建物管理制度や相続財産清算制度の活用を検討します。これらの制度を用いて管理者を選任することで、長期放置による危険化を防止し、必要に応じた利活用や除却につなげ、所有者不明空家等の解消を図ります。

##### (2) 解消・除却に関する相談体制の構築

###### ① 民間団体等と連携した相談体制の構築の検討

空家等を除却する上で相続手続きや家財整理、事業者選定等に課題を感じる方に対して、民間団体等と連携した総合的な相談体制の構築を検討します。

###### ② 除却補助制度等の検討

老朽化した空家等に対する除却費用の補助制度の創設を検討いたします。除却後は一定期間の固定資産税の減免について検討します。また、除却補助と併せて、跡地をポケットパーク、交流拠点整備、地域防災活動の場など、地域コミュニティの維持・活性化に資する用途として活用する場合の支援制度の創設を検討します。



資料：国土交通省「空き家再生等推進事業【除却事業タイプ】」

図 4-7 除却後の活用事例

## (3) 特定空家等の対応

## ① 特定空家等の認定及び措置・執行

現地調査の結果、特定空家等候補と判定した空家等は、必要に応じて立入調査を実施し、建物の状況や周辺への影響を詳しく確認します。この立入調査は、空家法第9条第2項に基づき市町村が空家等の状態を把握するために行うもので、必要な場合には職員が現地に立ち入って調査を行うことが認められています。

調査の結果、その空家等が倒壊のおそれや衛生・景観上の問題など、周辺の生活環境に悪影響を与える状態であると認められた場合、空家法第22条第1項に基づき、所有者等へ必要な改善について助言や指導を行います。この段階では、改善方法について相談を行いますが、自主的な管理を促すことを基本としています。

助言・指導にもかかわらず改善が見られない場合には、空家法第22条第2項に基づき所有者等に対して「勧告」を行います。勧告を受けた空家等の敷地については、住宅用地に適用されている固定資産税などの特例が受けられなくなり、税負担が大きく増える場合があります。このため、勧告は所有者等にとって重要な節目となる措置です。

さらに改善が行われない場合には、空家法第22条第3項に基づき所有者等に対して「命令」を発することができます。命令は法的に強制力のある措置であり、所有者等が従わない場合には過料の対象となる可能性もあります。また、命令に従わず、周辺への危険性や生活環境への悪影響が解消されない場合には、空家法第22条第9項・第10項に基づき所有者等に代わって必要な措置（たとえば建物の除却等）を行う「代執行」を実施することがあります。なお、代執行に要した費用は、後日所有者等へ請求されることになります。

加えて、災害やその他の非常時で、特定空家等が保安上著しく危険な状態にあるなど緊急に措置を要する場合には、空家法第22条第11項に基づき緊急代執行（緊急措置）として、所有者等の負担において必要な措置を直ちに実施することができます（費用徴収は空家法第22条第12項で行政代執行法の規定を準用）。

このように、特定空家等に対する対応は、まず自主的な改善を促す助言・指導から始まり、状況に応じて勧告、命令、代執行へと段階を踏んで進む仕組みになっています。これは、空家等が周辺環境へ与える影響を最小限に抑えつつ、地域住民の安全を確保するために必要な対応として定められた仕組みです。

本町では、特定空家等（管理不全空家等も含む）に係る認定や措置・執行の案件について、庁内検討会議から能勢町空家等対策検討委員会に報告のうえ協議し、適切な手続を進めて解消を図ります。また、管理不全空家等を特定空家等に移行させないため、指導・勧告することで解消を図りますが、必要に応じ特定空家等に該当すると判断された場合は、特定空家等の措置・執行を行います。

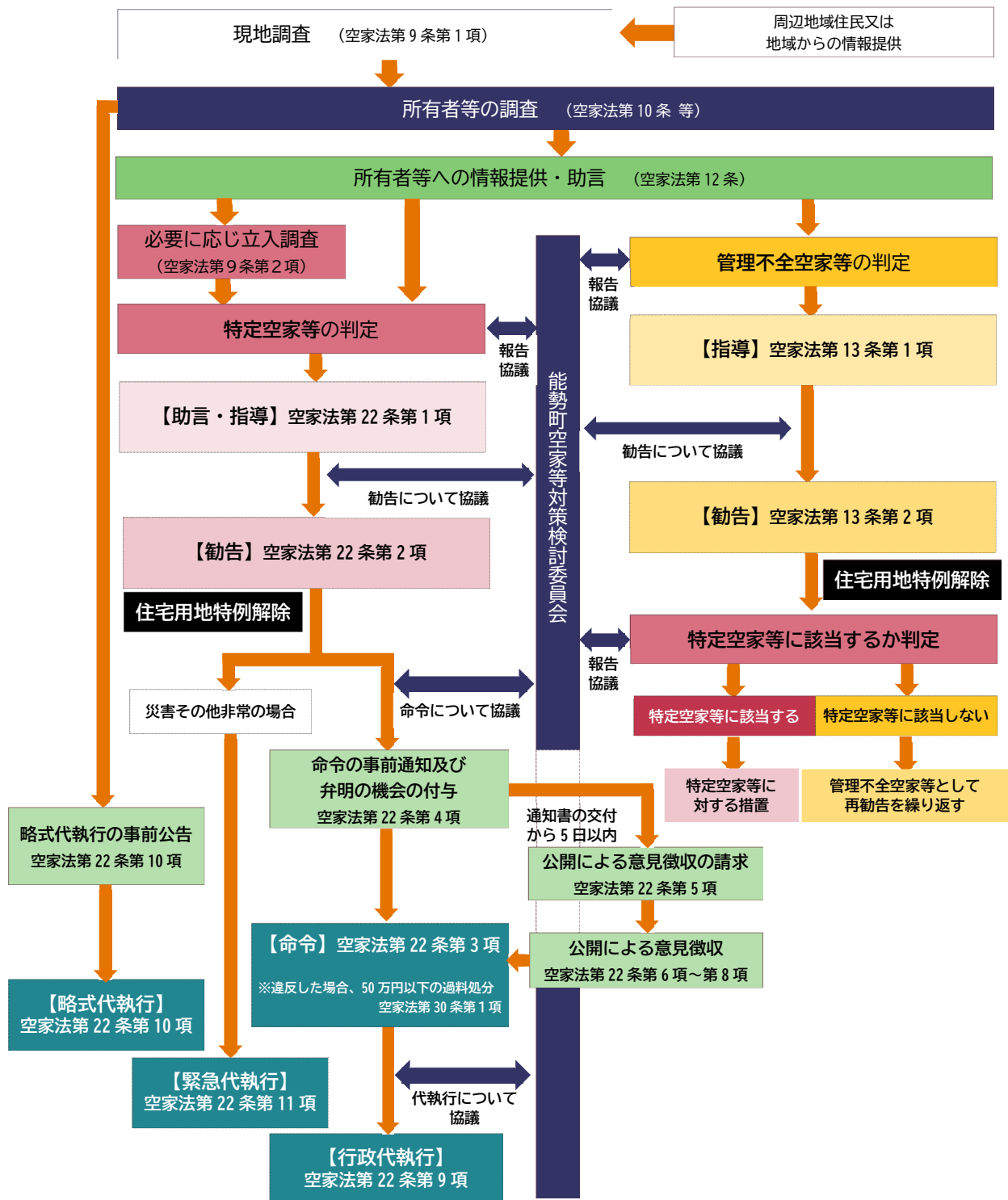


図 4-8 管理不全空家等・特定空家等に関する事務等の流れ



## 第5章 空家等に関する対策の推進体制

### 5-1. 計画推進に向けた体制の強化

#### (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」といいます。）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、管理不全空家等、特定空家等の認定基準の整備、認定、措置の決定及び管理不全空家等や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、必要に応じ有識者等に意見を求め、管理不全空家等、特定空家等に対する措置を判断します。

#### (2) 庁内検討会議

まちづくり推進部都市整備課土木建築担当を事務局として空家等の施策に対し、連携して取り組みます。

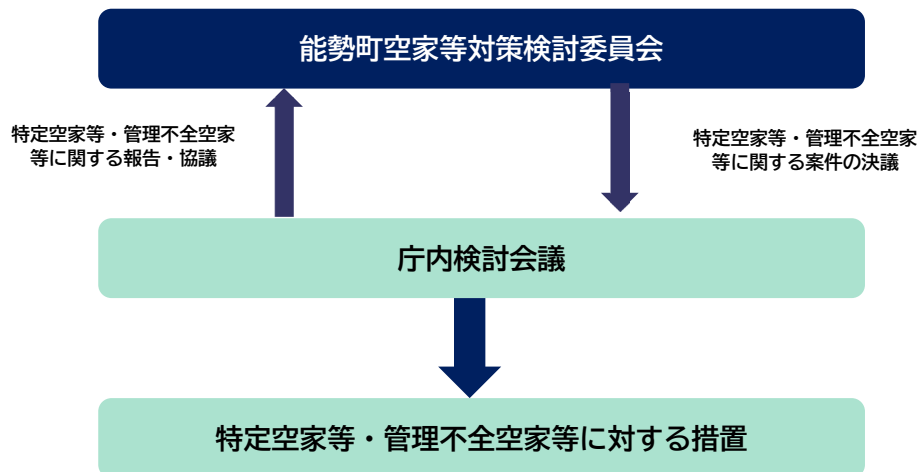


図 5-1 空家等に関する対策の推進体制

5-2. 住民等からの空家等に関する相談への対応

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。

また、「空家・総合相談窓口」の設置が完了した際には、相談対応方法を広報誌やホームページで報告します。

表 5-1 相談先一覧

項目	相談内容	担当	連絡先
① 適切に管理されていない空家等に対する相談	建築物や工作物等の安全や景観に関する事	まちづくり推進部 都市整備課土木建築担当	072- 734-1726
	水道の漏水等に関する事	豊能地域水道センター	072- 738-3311
	衛生環境（し尿）に関する事	まちづくり推進部 都市整備課し尿処理施設担当	072- 731-3089
	衛生環境（ごみ/雑草の繁茂等）に関する事	まちづくり推進部 みどり環境課環境衛生担当	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 空家等の利活用についての相談	空家等への移住に関する事	総務部総務課 政策推進担当	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。			
③ 固定資産税、譲渡所得の特別控除等に関する相談	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事	総務部理財課 税務担当	072- 734-0153
	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）に関する事	まちづくり推進部 都市整備課土木建築担当	072- 734-1726
※ 特定空家等に認定された場合は、住宅用地特例適用が解除されます。			
※ 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。			



## 資料編

## 資料1 能勢町版空き家バンクについて



お家の**管理**に困っている方……

能勢町で家を**探**きたい方……

**まずは、お気軽にご相談ください**

### 空き家活用個別相談会を定期的実施しています

毎月第3日曜日に個別相談会を実施しています。空き家に関するお悩みの方はお気軽にご相談ください。相談会は事前予約制。オンラインでも実施しています。



### 移住相談窓口をご活用ください

能勢町では移住をお考えの方を総合的に支援する目的で「移住相談窓口」を設置しています。移住をご検討中の方から物件をお探しになられている方まで、住まいのことや仕事のこと、地域のことなどお気軽にご相談ください。

お問合せ

能勢町役場

総務課 政策推進担当(移住相談窓口)

〒563-0392 大阪府豊能郡能勢町宿野28番地

TEL: 072-734-3036

E-mail: seisaku@town.nose.osaka.jp



## 利用方法のご案内

空き家バンクへの登録・利用は無料です。  
ただし、賃貸・売買契約の段階で法律により定められた不動産仲介手数料が  
担当不動産業者に対して必要になります。詳しくはお問合せください。

### 売りたい・貸したい方

#### 1 1. まずはご相談を！

活用をご検討されている物件がございましたら、お気軽に役場までご相談ください。個別相談会も開催していますのでご利用ください(表面をご覧ください)。

#### 2 2. 物件登録の申し込み

空き家等情報カードに物件の情報や希望価格などの必要事項を記入のうえ、役場に提出してください。

#### 3 3. 現地調査

能勢町が協定を締結する不動産事業者が物件の調査を行います。

#### 4 4. 空き家情報の発信

能勢町ホームページなどで物件の情報を発信し、利用者の募集を行います。

#### 5 5. 物件の交渉・契約

購入や賃貸の申込みがあった際には、能勢町が協定を締結する不動産事業者が媒介を行います。

### 空き家を探している方

#### 1 1. ホームページを確認

能勢町ホームページに空き家情報を掲載していますのでご確認ください。

#### 2 2. 役場に連絡

気になる物件の情報や移住に関して更に詳しい情報を知りたい方は、お気軽に役場までお問合せください。

#### 3 3. 空き家物件の見学

能勢町が協定を締結する不動産事業者が物件を案内します。内見を希望される場合は事前にご予約をお願いします。

#### 4 4. 物件の交渉・契約

購入や賃貸を申し込まれる際には、能勢町が協定を締結する不動産事業者が媒介を行います。



能勢町では、町内の空き家等を有効に活用し、移住に関する取組を円滑に推進することを目的として宅地建物取引業者(不動産業者)と協定を締結しています。空き家バンクの仲介は下記事業者が行います。

- ・ 株式会社ホンダ(能勢町野間中868-1) TEL:072-737-0100
- ・ オーエムシーハウジング(能勢町下田尻323) TEL:072-735-2526

# 空き家利活用 個別相談会

空き家があるけど、  
どうしよう？



## 空き家に関するお悩みを聞かせてください！

空き家所有者が持つ悩みや不安を町内でさまざまな物件を扱ってきた町と協定を締結する不動産事業者が解決します。

## 早めのご相談をお待ちしています！

空き家は、放置される時間が長くなるほどトラブルの発生や、資産価値の低下などデメリットが大きくなります。

### 相談事例

売却

賃貸

相続

登記

境界

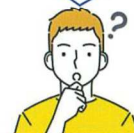
売りたい、貸したい  
何からすればいい？



相続登記がきちんと出来て  
いない。どうしたらいい？



空き家を相続するん  
だけどうしたらいい？



### 事前予約制

毎月第3日曜日

開催時間(事前予約制)

①10時～、②11時～、③13時～

相談  
無料

場所

能勢町役場

もしくはZOOMによるオンライン

<お問合せ・お申込み先>

能勢町総務課政策推進担当

☎072-734-3036

✉seisaku@town.nose.osaka.jp

ご予約や詳細  
はこちら！





## 資料4 ガイドラインについて

※現地調査は、ガイドライン（管理不全空家等及び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）を参考に調査項目及び認定基準を設定しています。

### (1) 管理不全空家等及び特定空家等の「認定基準」

管理不全空家等及び特定空家等の認定に際しては、空家等の物的状態が次に掲げる（イ）から（ニ）までの各状態であるか否か又は各状態になり得るか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらし得る又はもたらず周辺への悪影響の程度等について考慮するものとします。

- （イ）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
- （ロ）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
- （ハ）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
- （ニ）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

管理不全空家等及び特定空家等の認定に係る状態の判断は、空家等の物的状態が（イ）～（ニ）の各状態であるか否か、また、そのまま放置すればこれらの各状態に該当することとなるおそれがあるか否かの判断に際して参考となる基準について、【基準1】～【基準4】に示します。なお、「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意します。

### 【基準1】保安上危険に関して参考となる基準

建築物等の倒壊につながるものを対象として、「特定空家等」又は「管理不全空家等」とであると総合的に判断します。

#### 建築物等の倒壊

特定空家等	管理不全空家等
<b>建築物</b>	
<input type="checkbox"/> 建築物の 1/20 超の傾斜 <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の变形 <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい外装材の剥落若しくは脱落 <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食 <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材同士のずれ	<input type="checkbox"/> 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 <input type="checkbox"/> 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食 <input type="checkbox"/> 雨水浸入の痕跡
<b>備考</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 構造部材とは、基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。</li> <li>・ 傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。</li> <li>・ 屋根全体の变形又は外装材の剥離若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。</li> </ul>	

門、塀、屋外階段等	
<input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜 <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材同士のずれ	<input type="checkbox"/> 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
立木	
<input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	<input type="checkbox"/> 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

### 擁壁の崩壊

特定空家等	管理不全空家等
擁壁	
<input type="checkbox"/> 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 <input type="checkbox"/> 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ <input type="checkbox"/> 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁の表面への水のしみ出し	<input type="checkbox"/> 擁壁のひび割れ又は表面への水のしみ出し <input type="checkbox"/> 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
<b>備考</b> ・擁壁の種類に応じて、それぞれの基準点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアル」（令和4年4月 国土交通省）を参考にできる。	

### 部材等の落下

特定空家等	管理不全空家等
外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	
<input type="checkbox"/> 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 <input type="checkbox"/> 剥落又は脱落による落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損 <input type="checkbox"/> 剥落又は脱落による落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の支持部材の破損、腐食等	<input type="checkbox"/> 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損 <input type="checkbox"/> 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の支持部材の破損、腐食等
<b>備考</b> ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の剥落又は脱落が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等に剥落又は脱落が生じるかの判断が必要になる。	
軒、バルコニーその他の突出物	
<input type="checkbox"/> 軒、バルコニーその他の突出物の脱落 <input type="checkbox"/> 落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き <input type="checkbox"/> 落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	<input type="checkbox"/> 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等

備考 ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の脱落が生じる可能性が高いと考えることができる。	
擁壁	
<input type="checkbox"/> 立木の太枝の脱落 <input type="checkbox"/> 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の太枝の折れ又は腐朽	<input type="checkbox"/> 立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
備考 ・既に立木の太枝の脱落がある場合は、他の上部の太枝の脱落が生じる可能性が高いと考えることができる。	

### 部材等の飛散

特定空家等	管理不全空家等
屋根ふき材、外装材、看板等	
<input type="checkbox"/> 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 <input type="checkbox"/> 剥落又は脱落による飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損 <input type="checkbox"/> 剥落又は脱落による飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の支持部材の破損、腐食等	<input type="checkbox"/> 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
備考 ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の剥落又は脱落が生じる可能性が高いと考えることができる。	
立木の枝	
<input type="checkbox"/> 立木の太枝の飛散 <input type="checkbox"/> 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の太枝の折れ又は腐朽	<input type="checkbox"/> 立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
備考 ・既に立木の太枝の飛散がある場合は、他の部分の太枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。	

【基準2】衛生上有害に関して参考となる基準

石綿の飛散

特定空家等	管理不全空家等
石綿の飛散	
<input type="checkbox"/> 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	<input type="checkbox"/> 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

健康被害の発生

特定空家等	管理不全空家等
汚水等	
<input type="checkbox"/> 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 <input type="checkbox"/> 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	<input type="checkbox"/> 排水設備の破損等
害虫等	
<input type="checkbox"/> 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 <input type="checkbox"/> 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等	<input type="checkbox"/> 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
動物の糞尿等	
<input type="checkbox"/> 敷地等の著しい量の動物の糞尿等 <input type="checkbox"/> 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき	<input type="checkbox"/> 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

【基準3】景観悪化に関して参考となる基準

特定空家等	管理不全空家等
景観	
<input type="checkbox"/> 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 <input type="checkbox"/> 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	<input type="checkbox"/> 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 <input type="checkbox"/> 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態
備考	
・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に関係する建築物の形態意匠等に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。	

【基準4】 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

**汚水等による悪臭の発生**

特定空家等	管理不全空家等
<b>汚水等による悪臭</b>	
<input type="checkbox"/> 排水設備からの汚水等の流出による悪臭の発生 <input type="checkbox"/> 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 <input type="checkbox"/> 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 <input type="checkbox"/> 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の常態的な動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等	<input type="checkbox"/> 排水設備の破損等又は封水切れ <input type="checkbox"/> 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

**不法侵入の発生**

特定空家等	管理不全空家等
<b>不法侵入</b>	
<input type="checkbox"/> 不法侵入の形跡 <input type="checkbox"/> 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損、未施錠	<input type="checkbox"/> 開口部等の破損

**立木等への接触等の発生**

特定空家等	管理不全空家等
<b>立木等への接触等</b>	
<input type="checkbox"/> 周囲の建築物、歩行者等への接触等のおそれがあるほどの著しい立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出し	<input type="checkbox"/> 立木の枝の剪定又は除草がなされておらず、立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出しが認められる状態

**動物等による騒音の発生**

特定空家等	管理不全空家等
<b>動物等による騒音</b>	
<input type="checkbox"/> 著しい頻度又は音量の鳴き声等を発生する動物等の敷地等への棲みつき	<input type="checkbox"/> 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

**動物等の侵入等の発生**

特定空家等	管理不全空家等
<b>動物等の侵入等</b>	
<input type="checkbox"/> 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	<input type="checkbox"/> 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

**ごみ等の発生**

特定空家等	管理不全空家等
<b>ごみ等</b>	
<input type="checkbox"/> 敷地等からのごみ等の飛散 <input type="checkbox"/> 飛散のおそれがある敷地等のごみ等の著しい散乱又は山積	<input type="checkbox"/> 清掃等がなされておらず、飛散のおそれがあるごみ等が敷地等に認められる状態
備考	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・既にごみ等の飛散がある場合は、他のごみ等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。</li> </ul>	

## (2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準について

### ○周辺の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、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あるか否か等により判断する。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。反対に、倒壊のおそれのある空家等の周辺に家屋や公道等が存在しない場合等は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性は低いと考えられる。

### ○空家等の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得る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等により判断する。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が大規模な場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に及び被害が大きくなりやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

### ○危険等の切迫性

特定空家等として措置する場合は、もたらされる危険等の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意する。

なお、例えば、直ちに屋根、外壁等の落下、飛散等のおそれはないがこれらの部位の多数が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないものの、そのまま放置すれば周辺に被害が及びおそれが予見されることから、特定空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

また、適切な管理が行われていないことにより、こうした落下、飛散等のおそれや、屋根、外壁等に多数の損傷が発生するおそれがあるときは、管理不全空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

### ○その他の状況も勘案した総合的な判断

これらの判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断することとなる。

例えば、破損により景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて、周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

## 資料5 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）

目次

- 第一章 総則（第一条—第八条）
- 第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）
- 第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）
- 第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）
- 第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）
- 第七章 雑則（第二十九条）
- 第八章 罰則（第三十条）
- 附則

### 第一章 総則

（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。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。  
(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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)

第七条 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（第二十二條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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 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。

## 第二章 空家等の調査

（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、第二十二條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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

### 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認

められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

#### 第四章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条 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。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合す

るもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

## 第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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的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的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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

13 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。

14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

15 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。

16 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。

17 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。

## 第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

## 第七章 雑則

第二十九条 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。

## 第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

## 附 則 （令和五年六月一四日法律第五〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 資料6 能勢町都市計画法施行条例

能勢町都市計画法施行条例 平成 22 年 12 月 28 日条例第 16 号

(趣旨)

**第1条** この条例は、別に定めがあるものを除くほか、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 34 条第 12 号及び都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「令」という。）第 36 条第 1 項第 3 号ハの規定に基づく市街化調整区域に係る開発行為及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準に関する事、法に関する事務の手数料の徴収に関する事その他法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。

(法第 34 条第 12 号の開発行為)

**第3条** 法第 34 条第 12 号の規定により条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、令第 29 条の 9 第 1 号から第 6 号までに掲げる区域（安全性が確保されると認められる土地の区域として規則で定める区域を除く。）及び同条第 7 号に掲げる区域として規則で定める区域以外の区域において、次の各号のいずれかに該当する建築物の建築の用に供する目的で行われる開発行為とする。

(1) 土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）その他の法律の規定により土地を収用し、又は使用することができる公共の利益となる事業の施行に伴い、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（居住のみの用に供するものに限る。以下同じ。）又は建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 3 に規定する住宅（以下「一戸建ての住宅等」という。）に代わるものとしてこれらの住宅を本町の区域内（建築物の敷地相互間の距離が 50 メートル以内で 50 以上の建築物が連たんしている区域に限る。）において新たに必要とし、かつ、市街化区域内における建築が困難であると認められる一戸建ての住宅等（従前と同一の用途及び次に掲げるいずれの条件にも該当する規模のものに限る。）

ア 敷地の面積が従前の敷地の面積の 1.5 倍に相当する面積（その面積が 300 平方メートルに満たない場合にあつては、300 平方メートル）以下であること。

イ 延べ面積（建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 4 号に規定する延べ面積をいう。以下同じ。）が従前の延べ面積の 1.5 倍に相当する面積（その面積が 280 平方メートルに満たない場合にあつては、280 平方メートル）以下であること。

(2) 次のいずれかに該当する住宅に同居し、又は同居していた者（アからウまでに掲げる住宅にあつては当該住宅の世帯主の 3 親等以内の血族、エに掲げる住宅にあつては当該住宅の世帯主の子に限る。）が所有する土地（当該土地に係る区域区分日（区域区分を定める都市計画の決定により市街化調整区域に区分された場合にあつては当該都市計画が決定された日をいい、都市計画の変更により市街化区域から市街化調整区域に区分された場合にあつては当該変更があった日をいう。以下同じ。）前から所有するものに限る。）その他規則

- で定める土地（次のいずれかに該当する住宅とそれぞれ同一の集落内にあるものに限る。）において、婚姻その他規則で定める事由により別世帯を構成するため新たに必要とし、かつ、市街化区域内における建築が困難であると認められる自己の居住の用に供する一戸建ての住宅
- ア 市街化調整区域内にある住宅で当該住宅の土地に係る区域区分日前から親族が居住しているもの
  - イ 現に市街化調整区域内にある住宅で親族が 20 年以上居住しているもの（当該住宅の土地に係る区域区分日以後に建築された住宅にあつては、適法に建築されたものに限る。）
  - ウ 区域区分を定める都市計画が決定された日から引き続き市街化区域内にある住宅で当該日前から親族が居住しているもの
  - エ 市街化調整区域内にある住宅で、アからウまでに掲げる住宅のいずれかに同居し、又は同居していた者が、別世帯を構成するため建築し、及び居住しているもの
- (3) 建築物の敷地相互間の距離が 50 メートル以内で 50 以上の建築物（市街化区域内にあるものを含み、そのうち 26 以上が市街化調整区域内にあるものに限る。）が連たんしている区域（以下「連たん区域」という。）において土地を所有している者（当該土地に係る区域区分日前から当該土地を所有する者に限る。）又はその者の直系卑属（規則で定める者に限る。）が、当該土地において婚姻その他規則で定める事由により新たに必要とし、かつ、市街化区域内において建築が困難であると認められる自己の居住の用に供する一戸建ての住宅
- (4) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項第 5 号の指定を受けて築造した道に係る建築物の敷地（当該敷地に係る区域区分日前に築造した道に係る建築物の敷地であつて、かつ、連たん区域内にあるものに限る。）における次に掲げるいずれかの規模の一戸建ての住宅
- ア 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の指定の申請に係る建築物の敷地を拡大し、又は縮小する場合で、一戸建ての住宅を建築しようとするときにあつては、当該一戸建ての住宅の高さが 10 メートル以下かつその拡大後又は縮小後の敷地の面積が 150 平方メートル以上
  - イ アに規定する場合以外の場合にあつては、建築しようとする一戸建ての住宅の高さが 10 メートル以下
- (5) 自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物（次に掲げるいずれの条件にも該当するものに限る。）
- ア 予定建築物の敷地が既に存する建築物の敷地からの距離が 50 メートル以内であること、又は国道若しくは 2 車線以上の府道の沿道であること。
  - イ 必要な消防水利施設が確保されていること、若しくは確保される見込みがあること。
  - ウ 予定建築物の用途が次に掲げるいずれかに該当すること。
    - (ア) 一戸建ての住宅等
    - (イ) 店舗、飲食店等（建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に規定する建築物）
    - (ウ) 事務所（ただし、産業廃棄物や資機材の置場等、露天での土地利用を行うための管理施設としての事務所は除く。）
  - エ 予定建築物の高さが 10 メートル以下であること。

オ 予定建築物の用途に住宅以外が含まれる場合にあっては、当該住宅以外の用途に供する部分の延べ面積の合計が 150 平方メートル以下であること。

カ その他規則で定める条件を満たすこと。

(6) 建築後 10 年以上経過している自己の居住の用に供する一戸建ての住宅の敷地を 300 平方メートル以内の面積の範囲内で拡大して増築する一戸建ての住宅

(令第 36 条第 1 項第 3 号ハの建築行為等)

**第 4 条** 令第 36 条第 1 項第 3 号ハの条例で区域、目的又は用途を限り定める建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（以下「建築行為等」という。）は、令第 29 条の 9 第 1 号から第 6 号までに掲げる区域（安全性が確保されると認められる土地の区域として規則で定める区域を除く。）及び同条第 7 号に掲げる区域として規則で定める区域以外の区域において行う建築行為等のうち、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 前条第 1 号から第 5 号までに掲げる建築物に係る建築行為等

(2) 宅地（建築物の存する宅地であって、当該宅地である土地に係る区域区分日から引き続き宅地であるものに限る。）である土地（建築物の敷地相互間の距離が 50 メートル以内で 50 以上の建築物が連たんしている区域内にある土地（当該区域区分日においてゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに準ずるものの敷地として使用されていたものを除く。）に限る。）における一戸建ての住宅等に係る建築行為等（規則で定めるものに限る。）

(3) 既存の建築物の用途の変更を伴う建替えに係る建築行為等であって、当該建築行為等後における建築物が一戸建ての住宅等であるもの（規則で定めるものに限る。）

(4) 自己の居住の用に供する一戸建ての住宅の建替えに係る建築行為等であって、当該建築行為等後における建築物の階数が 3 以下で、かつ、次のいずれかに該当するもの

ア 延べ面積が従前の建築物の延べ面積の 1.5 倍に相当する面積（その延べ面積が 280 平方メートルに満たない場合にあっては、280 平方メートル）以下で、高さが 10 メートルを超える建築物（その階数が従前の建築物の階数を超えるものに限る。）

イ 延べ面積が従前の建築物の面積の 1.5 倍に相当する面積（その延べ面積が 280 平方メートルに満たない場合にあっては、280 平方メートル）を超える建築物

(5) 令第 1 条第 2 項各号に掲げる工作物の利用又は維持管理のため必要な附属建築物（その目的のために必要と認められる規模のものに限る。）に係る建築行為等

(6) 既存の第一種特定工作物の敷地内における当該第一種特定工作物の利用又は維持管理のため必要な附属建築物（その目的のために必要と認められる規模のものに限る。）に係る建築行為等

(手数料)

**第 5 条** 別表の中欄に掲げる者は、それぞれ同表の右欄に定める金額の手数料を納付しなければならない。

(還付)

**第 6 条** 既納の手数料は、還付しない。ただし、町長は特別の理由があると認めるときは、その

全部又は一部を還付することができる。

(減免)

**第7条** 町長は、特別の理由があると認めるときは、手数料を減額し、又は免除することができる。

(委任)

**第8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23年1月1日から施行する。

附 則(平成31年3月8日条例第3号)

この条例は、平成31年5月1日から施行する。

附 則(令和4年3月11日条例第6号)

(施行期日)

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際現に都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項、第35条の2第1項又は第43条第1項の規定による許可の申請がされている場合の当該申請に係る許可の基準については、この条例の施行の日から令和5年3月31日までの間は、改正後の能勢町都市計画法施行条例第3条及び第4条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則(令和7年3月13日条例第11号)

この条例は、令和7年4月1日から施行する。

別表(第5条関係)

※能勢町都市計画法施行条例参照

## 資料7 用語集

### あ行

#### ○空家法（空家等対策の推進に関する特別措置法）

空家等の適切な管理・活用を総合的に推進するための特別法です。市町村の対策計画、特定空家等への助言・指導・勧告・命令・代執行等の枠組みを定めています。改正（令和5年）により「管理不全空家等」への対応が明確化されました。

#### ○空家管理台帳・空家カルテ

調査結果や管理状況を記録・更新する内部管理用のデータ・帳票のことをいいます。所有者等への指導履歴、老朽度、管理状態、措置の進捗を継続的に把握する基盤となります。

#### ○空き家すごろく

空家等のことで困らないよう早めに家族で相談し合うことの大切さを伝えるため、国土交通省が作成したすごろくです。楽しみながら空家問題について理解を深めることができる教材です。

#### ○空家対策の取組方針

空家対策における各自治体の取組状況や民間事業者の動向を踏まえつつ、大阪府が実施すべき具体的な取組を示すため、「空家総合戦略・大阪」の後継として令和4年4月に大阪府が策定した方針です（令和7年4月更新）。空家対策体制や利活用等に関するビジネスモデルの多様化に伴い、各自治体の取組状況に即したきめ細やかな支援および民間事業者等との連携による空家対策の推進が重要だという考え方に基づいて作成されました。

#### ○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

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）の第5条に基づき、空家等に関する施策の実施や計画の策定に際しての実施事項や必要事項等を定めた指針です。

#### ○空き家バンク

空家等の流通の促進を目的に、空家等の所有者と利用希望者のマッチングをする仕組みのことです。

#### ○悪影響の程度（切迫性）

空家等が周辺に与える危険・衛生・景観等の影響の大きさと、被害が顕在化するまでの緊急度のことをいいます。措置の必要性判断で、周辺環境、規模、通行量、災害リスク等を総合的に勘案しています。

#### ○いきいき百歳体操

米国国立老化医学研究所が推奨する運動プログラムを参考に、平成14（2002）年に高知市が開発した重りを使った筋力運動の体操です。イスに腰をかけ、準備体操、筋力運動、整理体操の3つの運動を行います。能勢町でも各地区の公民館など47か所で実施されており、地域コミュニティの一つとなっています。

#### ○大阪の空き家コールセンター

大阪府内に所在する空家について気軽に相談できる、無料の総合電話相談窓口です。相談内容をオペレーターが聞き、相談内容に応じた担当者より折り返し連絡する仕組みとなっています。一般社団法人の大阪府宅地建物取引業協会、大阪府不動産コンサルティング協会、既存住宅・空家プロデュース協会や特定非営利活動法人の大阪空き家相談センターといった団体が対応します。

#### ○大阪の住まい活性化フォーラム

大阪府で空家対策や中古住宅の価値向上を進めるために、住宅の売買・リフォーム・リノベーションに関わる民間や公的団体が集まって、平成 24（2012）年 12 月にできた組織です。府民が安心して住める環境をつくり、大阪のまちの魅力や安全性を高めることを目指しています。

#### ○大阪府開発審査会

都市計画法に基づき、開発行為等の審査や審査請求に対する裁決審議を行うため、昭和 45（1970）年 6 月に設置された組織です。

### か行

#### ○外装材・屋根ふき材の剥落／脱落

外装材や屋根材が劣化等で落下する現象です。落下・飛散のおそれが高い場合は「特定空家等」判断の重要要素となるものです。

#### ○核家族

親と未婚の子どもで構成された家族のことを指します。また、夫婦のみや父親または母親とその子どもで構成された家族も核家族に含まれます。

#### ○家財整理

家にある財産を整理することを意味し、遺品整理、生前整理、空家整理の総称として使われることが多いです。人生の終盤期や死後に必要になる作業で、本人や家族などの意向を反映させることができます。家族に負担をかけないように、生前から計画的に行うことが重要です。

#### ○管理代行サービス

空家等を維持・管理するための様々な作業を有料で代行するサービスのことです。管理代行者は、所有者等に代わって定期的な点検や清掃、不在時の防犯チェックや庭の手入れなど、依頼を受けた物件の維持管理を行います。点検等の実施後は空家の状態をレポート形式でまとめて、所有者等に送付するというのが一般的で、所有者等は毎月送られてくるレポートを見るだけで空家等の状態を把握することができるという仕組みです。自身の手間や労力を削減しつつ、空家等の維持管理を行うのに有効な手段の一つです。

#### ○管理不全空家等及び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）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 14 条第 14 項に基づき、管理不全空家等及び特定空家等の判断基準やこれらの空家等に対する措置に係る手続きについて、参考となる一般的な考え方を示す指針です。

#### ○管理不全空家等

適切な管理が行われず、このまま放置すると特定空家等に該当するおそれがある状態の空家等のことをいいます。助言・指導や勧告の対象となり得ます。

#### ○管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度

民法の改正により、令和5(2023)年4月に施行された制度です。所有者等の管理が不適当であることによって他人の権利・法的利益が侵害される、またはそのおそれがあり、管理状況からみて管理人による管理の必要性が認められた場合、利害関係人等が地方裁判所に申し立てることで、土地・建物の管理人を選任し、管理人による管理を命じることができる制度のことです。

#### ○勧告・命令(空家法第22条)

助言・指導でも改善されない特定空家等に対し、市町村長が行う法的措置のことです。勧告で住宅用地特例が外れる場合があり、命令不履行は過料や代執行の対象となります。

#### ○旧耐震基準(昭和56年以前建築)

昭和56(1981)年の建築基準法改正以前の耐震基準のことです。改正以降の耐震基準は新耐震基準といいます。旧耐震基準では「震度5強程度の地震で即座に建物が倒壊・崩壊しないこと」が目標とされていましたが、新耐震基準では「震度5強程度の地震でほとんど損傷しないこと、震度6強~7程度の地震でも建物が倒壊・崩壊しないこと」が目標とされ、より厳しい耐震基準が設けられています。

#### ○行政代執行

所有者等に代わり、行政が空家等の適切な維持管理に向けた取組を行うことです。何度も改善を要求しているにも関わらず所有者等が対応してくれない場合、行政が強制的に敷地に立ち入り、道路に越境している木の枝を切ったり、放置されているゴミを撤去したり、倒壊しそうな家屋を解体したり、といった必要な対策を取るものです。ただし、空家等の適切な維持管理は本来所有者等の責務であるため、行政代執行は緊急性が高いと判断された時のみ行われ、費用も所有者等に請求されることとなります。

#### ○景観法(景観計画・景観地区)

良好な景観形成のための枠組みです。景観計画や景観地区の基準に照らし、色褪せ・汚損・散乱等が景観阻害と判断される場合、措置の必要性が高まります。

#### ○建築限界

道路の安全・円滑な通行確保のため、道路上空に設けられる最小空間の基準のことをいいます。一般に車道4.5m、歩道2.5m等とされ、越境樹木の管理指導の根拠となります。

## ○国勢調査

統計法に基づき、総務大臣が国勢調査を作成するために、「日本に居住している全ての人および世帯」を対象として、5年に一度実施される国の基本的な統計調査です。国勢調査では、国内の人口、世帯、産業構造等について調査が行われます。

## ○国立社会保障・人口問題研究所

社会保障および人口問題に関する調査および研究を行うことを通じて、国民の福祉向上に貢献することを目的として平成8（1996）年に設立された組織です。諸外国の社会保障及び人口問題に関する調査研究、社会保障・人口に関する統計情報の分析、データベースの開発と管理などを行っています。

## さ行

### ○市街化区域・市街化調整区域

都市計画法で定められている都市計画においては、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域が市街化区域と市街化調整区域に区分されています。市街化区域は、すでに市街地を形成している区域およびおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域であり、市街化調整区域は、市街化を抑制する区域です。

### ○終活

人生の終わりに向けて、様々な準備や整理を進めることを指します。しかし、単なる「死を迎えるための準備」ではなく、「人生の終焉を考えることを通じて、自分自身を見つめ、今をよりよく自分らしく生きるための活動」と解釈されることが多いです。

### ○住宅用地特例解除

固定資産税等の住宅用地特例とは、住宅取得に伴う税負担をできるだけ軽減するために設けられた制度で、土地が「住宅用地」に該当する場合に固定資産税等が減額されます。ここでいう住宅用地とは、戸建て住宅やアパートなど、人が実際に居住する住宅の敷地として利用されている土地のことを指します。しかしながら、建物が存在していても、居住するために必要な管理が行われず、今後も居住に利用される見込みがないと認められる場合には、その建物は特例の対象となる「住宅」に該当しないと判断されます。したがって、その建物が建つ土地も「住宅用地」とは扱われず、固定資産税等の減額特例が解除されます。

### ○住民基本台帳

平成11（1999）年の住民基本台帳法の改正により、氏名、生年月日、性別、住所などが記載された住民票を編成したもので、住民の方々に関する事務処理の基礎となるものです。住民基本台帳の閲覧や住民票の写しの交付などにより、住民の方々の居住関係を公証するとともに、様々な事務処理のために利用されています。

### ○住民基本台帳人口移動報告

「住民基本台帳」に基づき、月々の人口移動の状況を明らかにする調査です。全国、都道府県、21大都市別の転入・転出者数などを提供しており、結果は各種白書や地域人口の動向研究等の基礎資料として利用されています。

#### ○所有者不明土地管理制度及び所有者不明建物管理制度

民法の改正により、令和5（2023）年4月に施行された制度です。土地・建物について、調査を尽くしてもその所有者等または所有者等の所在を知ることができず、管理状況等からみて管理人による管理の必要性がある場合、利害関係人等が地方裁判所に申し立てることで、土地・建物の管理人を選任し、管理人による管理を命じることができる制度のことで、

#### ○住まいのエンディングノート

国土交通省、日本司法書士会連合会、全国空き家対策推進協議会が共同で作成したノートです。空家等の発生を防ぐことを目的としており、住まいの所有者等が「家系図」「土地・建物の所有状況」「将来の住まいに関する希望」などを記録できます。相続した家族が、住まいや土地の情報を把握しやすくなるほか、所有者等が元気なうちに住まいの将来について家族と話し合うきっかけづくりにも役立ちます。

#### ○生活サイン

現地調査において空家等か非空家等かを判断する際に、「人が住んでいる」という判断の根拠となる特徴のことで、具体的には、該当建物において「居住者がいた、人影が見えた」「洗濯物が干してある」「室外機が稼働している」「植木や花壇の手入れがされている」「室内から生活音がする」という場合、「生活サインあり」として非空家等と判断しました。

#### ○セーフティーネット

セーフティーネットとは、生活上の困難や経済的なりすくに直面した人々が、最低限の生活や活動を維持できるように支える仕組みのことを指します。

#### ○相続財産清算制度

相続人の存在、不存在が明らかでない場合、あるいは相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がなくなった場合に、利害関係者等が家庭裁判所に相続財産の清算人の選任の申し立てができる制度のことで、

#### ○相続財産清算人

相続人の存在、不存在が明らかでない場合、あるいは相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がなくなった場合、利害関係者等の申し立てにより、家庭裁判所が相続財産の清算人を選任します。相続財産清算人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させる職務を行う人のことで、

### た行

#### ○耐震診断

既存の建築物のうち、旧耐震基準で設計され耐震性能を保有していない建物について、現行の構造基準（新耐震基準）における耐震性を確認することです。建物の耐震診断を行う事によって建物構造の耐震性がわかり、耐震補強案や概算での耐震改修工事費用を検討することが可能となります。

#### ○第2期まちひとしごと創生総合戦略

『第6次能勢町総合計画』のうち、令和4年から5か年で重点的に実施するものです。

#### ○代執行・緊急代執行（空家法第 22 条）

命令不履行や緊急時に、市町村が所有者負担で除却・修繕・伐採等を実施する手続きのことい  
います。費用は所有者等から徴収し、緊急代執行は手続きの一部を簡略化して直ちに実施できま  
す。

#### ○地域おこし協力隊

都市地域から過疎地域等の条件不利地域に住民票を異動し、地域ブランドや地場産品の開  
発・販売・PR 等の地域おこし支援や、農林水産業への従事、住民支援などの「地域協力活  
動」を行いながら、その地域への定住・定着を図る取組です。

#### ○長期不存在（長期不在）

入院・施設入所・遠方転居等により、所有者等の居住・管理が長期にわたり行われな  
い状態の建物のことをいいます。管理頻度低下や老朽化進行、管理不全化のリスク要因となる可能性  
があります。

#### ○都市計画法

都市計画の内容や都市計画に必要な事項など、まちづくりのルールを定めている法律です。  
都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡な発展と公共の福祉の増進に寄与するこ  
とを目的として、昭和 43（1968）年に制定されました。

#### ○特定空家等

倒壊等の恐れ、衛生上有害、著しい景観阻害、その他生活環境保全上不適切と認められる状  
態の空家等のことをいいます。助言・指導・勧告・命令・代執行等の直接の対象となります。

#### ○特定空家等候補／管理不全空家等候補

外観調査や基準判定で該当可能性が高いと判断された段階の呼称のことをいいます。立入調  
査や所有者等への聴取、能勢町空家等対策検討委員会等の決議を経て正式判断へ進みます。

### な行

#### ○能勢町総合計画

能勢町が目指す「まちの将来像」や「これからの 10 年に大切なテーマ」を定め、それを実  
現するための町の取組の方向性を示す、まちづくりの長期的、基本的方針となるものです。令  
和 4（2022）年 7 月に、令和 4 年度から令和 13 年度までを計画期間として、「第 6 次能勢町総  
合計画」が策定され、「人・地域・地球の健康を守る」、「縁をつなぐ開かれたまち」という 2  
つの将来像に向けた取組が進められています。

#### ○能勢町都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランとは、都市計画法第 18 条の 2 に規定され、「市町村の都市計画に関  
する基本的な方針」として定められるものです。住民の意見を反映しながらまちづくりの具体  
性ある将来像を確立し、地域別のあるべき姿を定め、まちづくりにおける課題とそれに対応し  
た整備等の方針を定める、まちづくりを進めていく際の基本方針となるものです。能勢町都市  
計画マスタープランは、関係行政機関、周辺市町、地域内外の人々と連携しつつ、豊かな自然  
環境や歴史・文化、これまで整備されてきた都市インフラ等を守り活かしながら、「新たな挑  
戦」を通じて魅力的なまちづくりを進め、上位計画である「第 6 次能勢町総合計画」に示す  
「里山未来都市」の実現を目指します。

## は行

### ○判定ランク（A～D 判定）

現地調査の結果を点数化し、点数に応じて判定ランクを設定したものです。「老朽度・管理状態の程度評価」と表しており、A 判定：活用・流通可能な問題のない空家等、B 判定：放置すると管理不全な状態になる空家等、C 判定：管理不全空家等候補となる空家等、D 判定：特定空家等候補となる空家等と分類しています。

### ○飛散・落下リスク

屋根材・外装材・看板・大枝等が風雨・腐食・腐朽等で落下・飛散し、通行人や隣接地に危険・被害を及ぼすおそれがあるもので、特定空家等の判断要素となります。

### ○不在者財産管理制度

従来の住所または居所を去った人（不在者）が、その管理人を置いていないとき、家庭裁判所により不在者財産管理人が選任され、不在者の財産を管理する制度のことです。

### ○平成 28 年調査

平成 28（2016）年の 5 月から 6 月にかけて能勢町が主体となって実施した空家等の実態調査のことを指します。

## ま行

### ○マッチング支援

マッチング支援とは、空家等の所有者等と利活用希望者との間をつなぎ、物件情報の整理・提供や条件調整等を通じて、円滑な取引や利活用を促進する取組を指しています。

# 能勢町空家等対策計画

令和8年4月 改定

令和8年4月 発行

編集・発行 能勢町まちづくり推進部 都市整備課

〒563-0392 大阪府豊能郡能勢町宿野28

電話 072-734-1726

ファックス 072-734-1545

E-mail [doboku@town.nose.osaka.jp](mailto:doboku@town.nose.osaka.jp)

能勢町ホームページ <http://www.town.nose.osaka.jp/>