

# 阪南市空家等対策計画(第2期)

## 素案

---



令和4年4月

阪南市

## 目次

第1章 空家等対策計画の趣旨	1
1. 背景	1
2. 計画の位置づけ	1
第2章 本市の人口の現状と課題	2
1. 人口の推移と推計	2
2. 住宅・土地統計調査の結果	3
3. 本市の空家等状況	4
4. これまでの取組	9
第3章 空家等対策に係る基本的な方針	14
1. 基本理念	14
2. 空家等に関する対策の取組方針	14
3. 計画期間	15
4. 対象地区	15
5. 対象とする空家等の種類	16
6. 空家等の把握について	16
7. 所有者等による空家等の適正な維持管理の促進	17
8. 空家等及び跡地の活用の促進	18
9. 老朽・危険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	19
10. 特定空家等への立入及び措置	19
11. 特定空家等の判断基準及び措置	20
12. 協議会の設置と役割	22
第4章 空家等に関する対策の実施体制について	25
1. 庁内の組織体制及び主な役割	25
2. 庁内調整会議の設置	25
3. 他法令との連携	25
4. 他課との連携	27
5. 各種民間団体との連携	27

※この計画では、法律の表記にならない「空き家」は、固有名詞を除き「空家」で表記しています。

「空家等」とは、「建築物又はこれに付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）。」をいいます。

# 第1章 空家等対策計画の趣旨

## 1. 背景

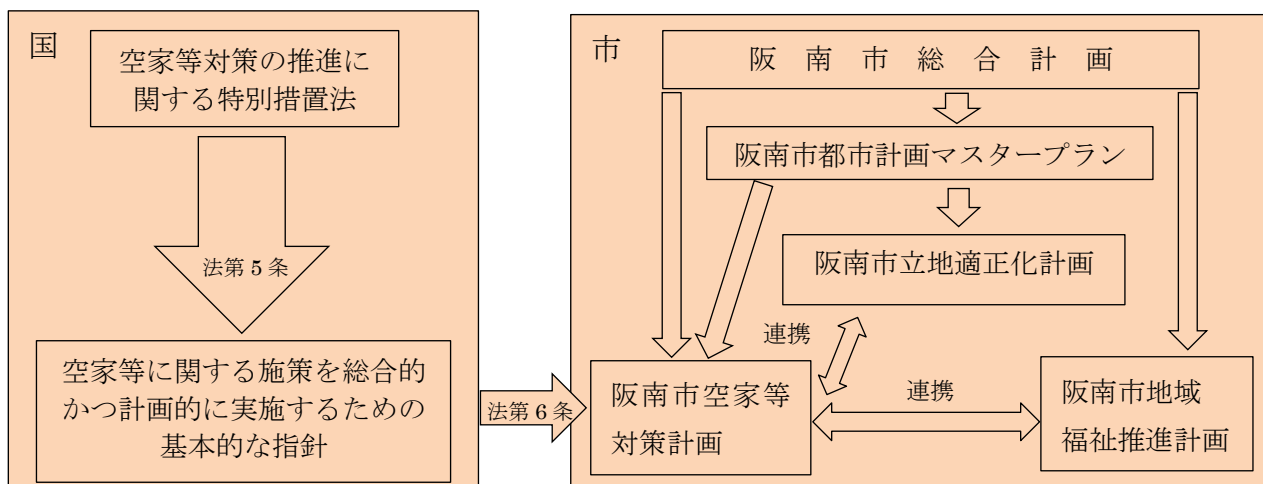
近年、大阪府内における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加しています。本市においても、平成30年度住宅・土地統計調査の結果によると、前回調査（平成25年）から空家が90件、空家率で0.3ポイント上昇しており、今後も空家は増加していくことが想定されます。適正な維持管理が行われていない空家等は、建物の倒壊などによる保安上の危険に加え、防災・防犯・衛生・景観など多岐にわたり地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、早急な対策の実施が求められています。

こういった状況を背景として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）が平成26年11月27日に公布、平成27年5月26日に完全施行されました。本市においても、法の施行に伴い、平成29年4月に「阪南市空家等対策計画」を策定し、空家等対策を推進してきましたが、計画期間が令和4年3月までとなっていることから、既存の取組の実施状況や社会情勢の変化を踏まえ、新たに5年間の期間を定め、阪南市空家等対策計画（第2期）を策定します。

## 2. 計画の位置づけ

「阪南市空家等対策計画」は、法第6条の規定に基づき市が地域の実情に応じて空家等対策を、総合的かつ計画的に実施するため法第5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」（以下、「基本指針」という。）に即して策定します。

また、空家等の有効活用では、住宅施策のほか、阪南市総合計画の基本構想に掲げる「協働によるまちづくり」及び阪南市地域福祉推進計画の「公民協働によるまちづくり」と連携し、住民が集い活動する地域拠点への活用を推進します。



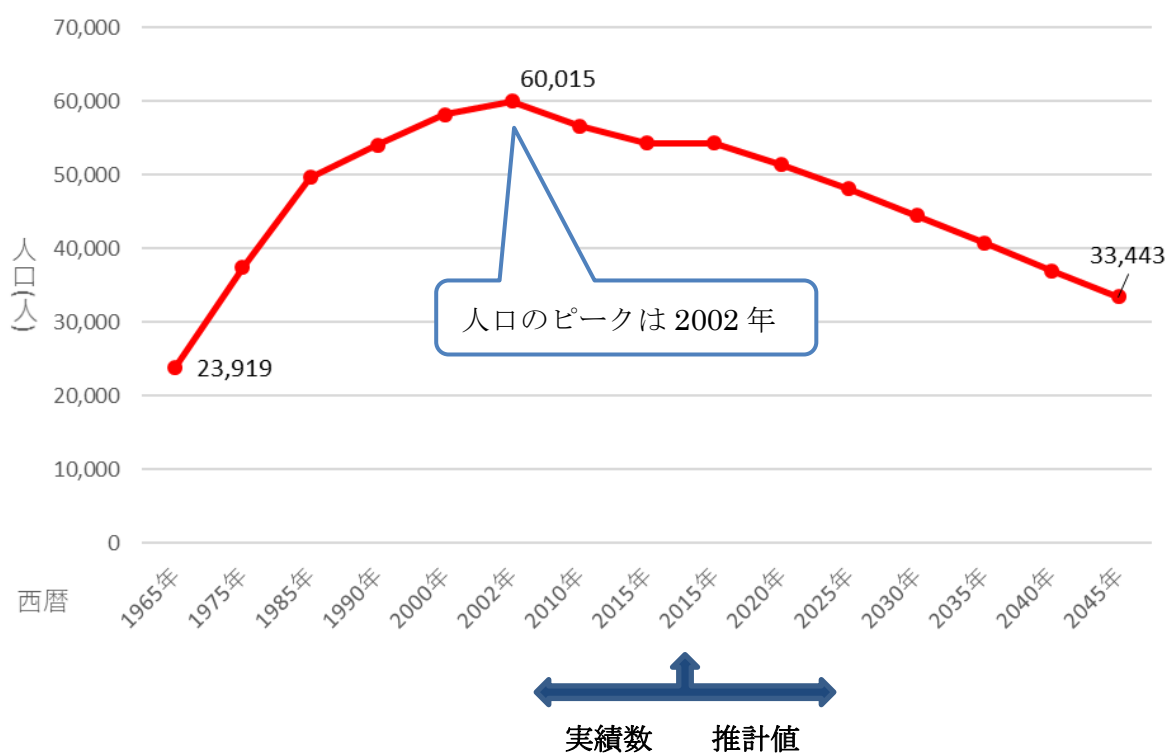
## 第2章 本市の人口の現状と課題

### 1. 人口の推移と推計

本市の人口は、1965年からの丘陵部の住宅開発及び1996年の阪南スカイタウンのまちびらきなどにより右肩上がり推移してきましたが、2002年（60,015人住民基本台帳ベース）をピークとし、以降は人口減少の傾向にあります。

今後、本市の人口は、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口によると、2045年には33,443人になると予測されています。

【グラフ1 人口の推移と推計グラフ】



出典（2015年までは国税調査により作成、以降は国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口より作成）

## 2. 住宅・土地統計調査の結果

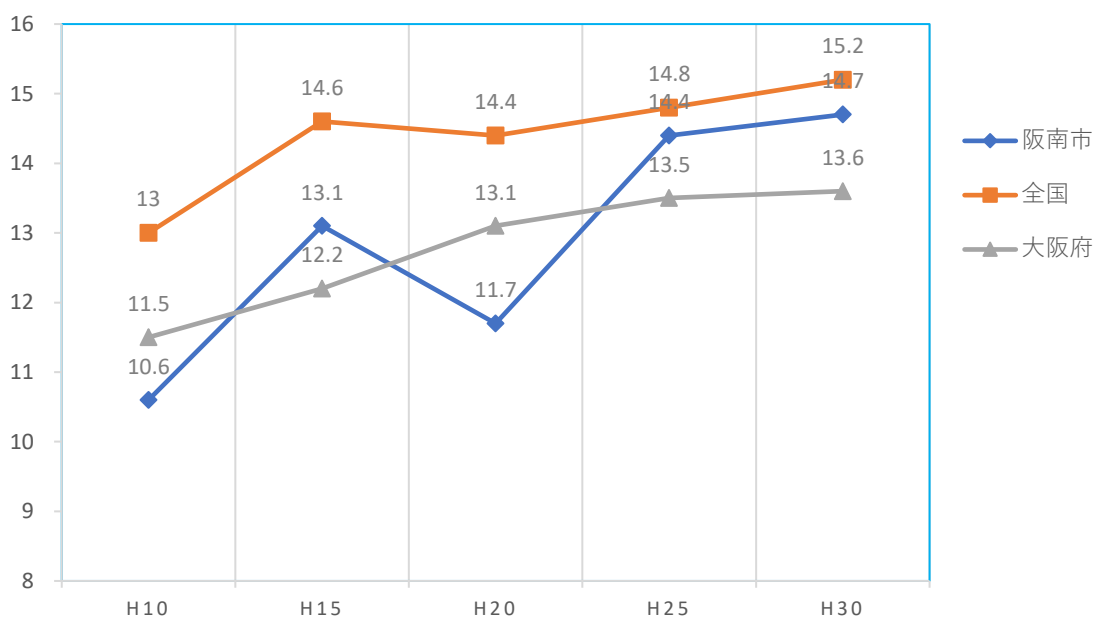
「住宅・土地統計調査」（5年ごと）は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。住宅・土地統計調査の結果は下記のとおりです。

【表1 住宅・土地統計調査結果の推移】

調査年	阪南市統計調査結果			空家率	
	住宅総数	空家数	空家率	大阪府	全国
平成10年	20,350戸	2,160戸	10.6%	13.0%	11.5%
平成15年	22,130戸	2,890戸	13.1%	14.6%	12.2%
平成20年	22,640戸	2,640戸	11.7%	14.4%	13.1%
平成25年	24,310戸	3,510戸	14.4%	14.8%	13.5%
平成30年	24,490戸	3,600戸	14.7%	15.2%	13.6%

※住宅・土地統計調査結果の空家数には法に基づかない長屋等の戸数も含まれており、法に基づき本市が把握している空家数の戸数とは異なります。

【グラフ2 空家総数の割合（空家総数／住宅総数）】



### 3. 本市の空家等状況

#### (1) 空家等管理地図システムの構築

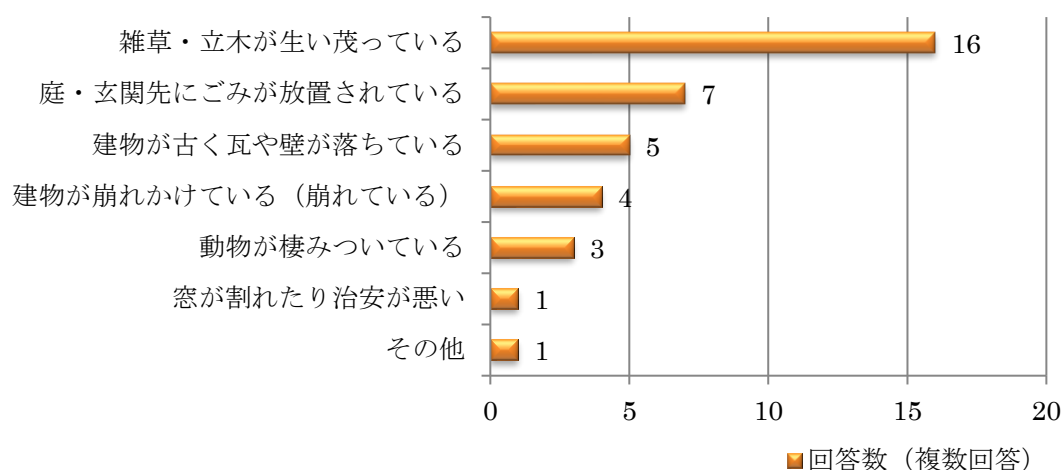
平成 27 年度に地図情報を利用した空家等管理地図システムを構築し、法に基づく空家数として令和 3 年 10 月末時点において 1,028 件の空家等を確認しています。また、住民異動における転出・転居の届出により把握した空家等についても、随時データベースに入力しています。

引き続き、この空家等管理地図システムを法第 11 条に基づくデータベースとして活用します。

#### (2) 空家等の状況

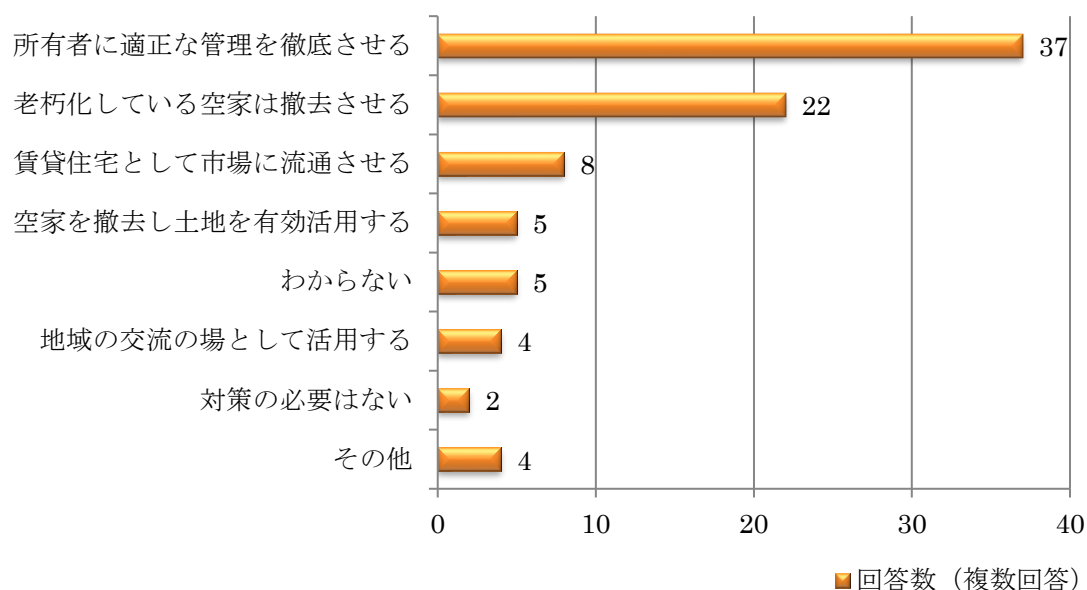
自治会に対し、空家のアンケート調査を実施したところ、空家の存在が自治会で「問題となっている」が 11 件、「問題になることがある」との回答が 10 件ありました。問題となっている空家等の状態としては、「雑草・立木が生い茂っている」が最も多くなっており、建物については「建物が古く瓦や壁が落ちている」、「建物が崩れかけている」など、様々な問題が発生しています。

【グラフ3 自治会アンケート1（問題となっている空家等の状態）】



また、空家等に対して必要と思う対策としては、「所有者に適正な管理を徹底させる」、「老朽化している空家は撤去させる」といった空家の所有者等に対策を求める回答が多くありました。

【グラフ4 自治会アンケート2（必要と思う対策）】



### (3) 空家等実態調査

空家等実態調査は、空家等管理地図システムで把握している空家と思われる建物約1,300件を対象に実施しました。

平成28年度は自治会アンケートで「空家が問題となっている」と回答のあった自治会の中から8自治会を対象に実態調査を実施しました。なお、8自治会のうち4自治会については、市の職員と自治会の方と一緒に実態調査を行い、その後、地域で抱えている空家の問題などについて意見交換を行いました。

実態調査の方法は、空家と思われる建物の敷地外から目視により外観を調査し、調査票に記入します。また、実態調査時に周辺住民の方からその建物の管理状況など、情報を得られた場合も併せて調査票に記入します。

平成28年度から令和元年度にかけて、自治会等と連携し、各地区において空家等実態調査を行ってきました。空き家の状況は日々変動していくことから、必要に応じて自治会等と連携し、空き家の把握に努めます。

【実態調査の様子／実態調査後の意見交換の様子】



○実態調査を実施した自治会

【平成 28 年度】

箱の浦自治会、東和苑・鴻の台自治会、いずみが丘自治会、鳥取三井自治会  
 緑ヶ丘自治会、舞西自治会、舞東自治会、舞中自治会

【平成 30 年度】

桜ヶ丘自治会

【令和元年度】

大西町自治会、和泉鳥取台自治会、舞東自治会、光陽台 2 丁目自治会

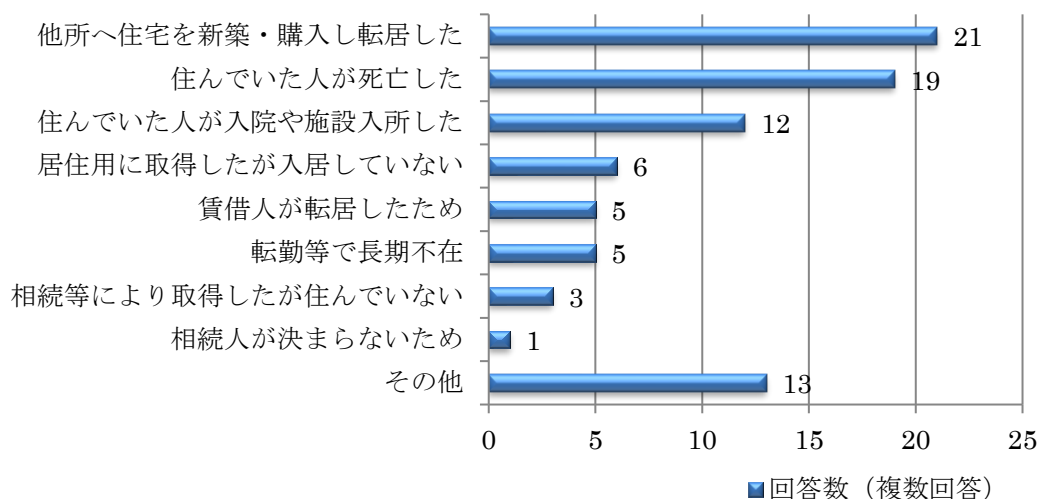
桃の木台東自治会、舞中自治会、宮本町自治会、万葉台自治会、鳥取南自治会

光陽台 4 丁目自治会、緑ヶ丘自治会、鳥取三井自治会、貝掛団地自治会

(4) 空家等実態調査後の所有者アンケート

空家等実態調査の結果から、現状居住されている方がいないと判断した 236 件の所有者にアンケート調査を実施したところ、159 件の回答があり、回収率は 67% でした。

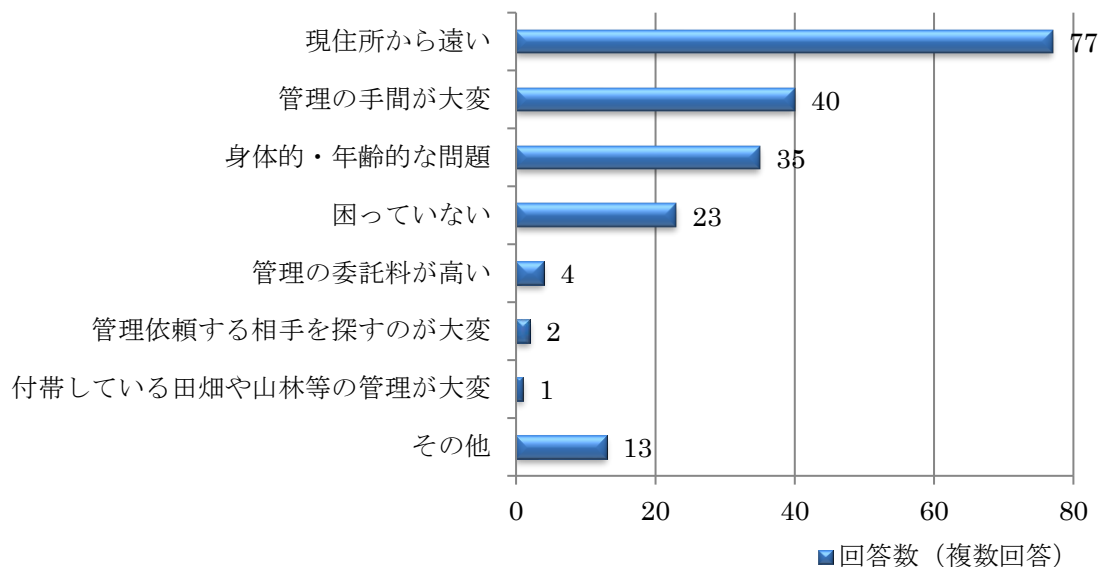
【グラフ5 所有者アンケート（空き家等になった理由）】





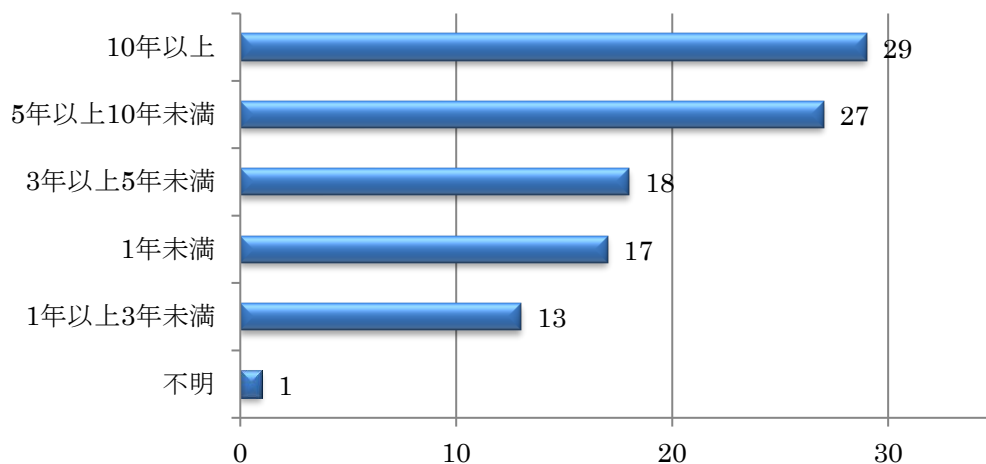
空家等になった理由は、「他所へ住宅を新築・購入し転居した」が最も多く、その次に「住んでいた人が死亡した」「相続等により取得したが住んでいない」といった相続に関連して空家となっている回答が多く、空家の発生要因は転居や相続が大きな要因になっていると考えられます。

【グラフ6 所有者アンケート2（空家等で困っていること）】



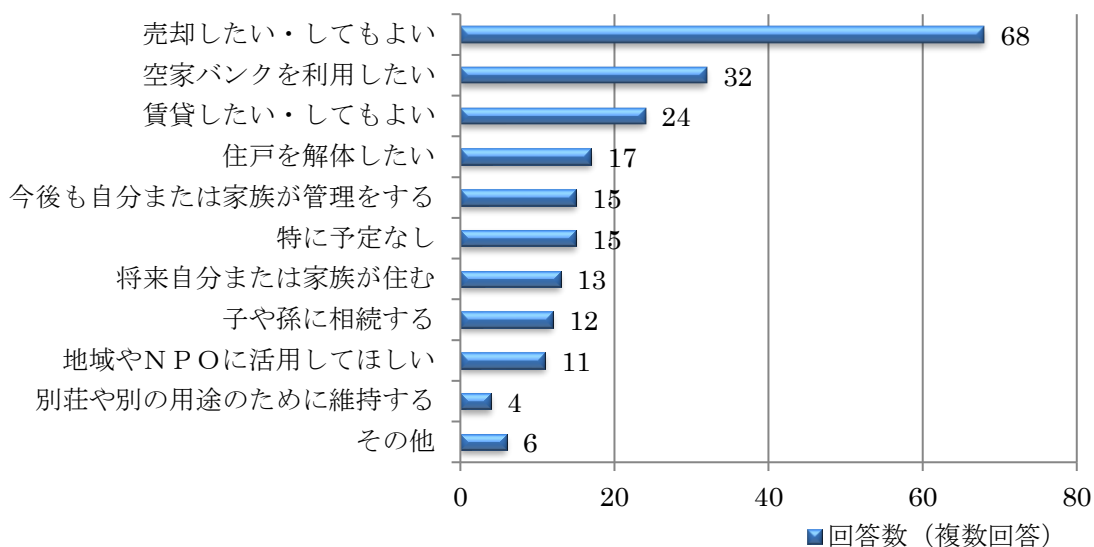
所有者が空家で困っている内容は、「現住所から遠い」が最も多く、「管理の手間が大変」「身体的・年齢的な問題」「管理の委託料が高い」などを併せ、所有者が自ら管理することに困っていると考えられます。

【グラフ7 所有者アンケート3（空家等の経過年数）】



空家等の経過年数は、「10年以上」「5年以上10年未満」を併せて56件で5年以上経過している空家が多く、長期にわたって空家の状態で所有を続けています。

【グラフ8 所有者アンケート4（今後の活用について）】



今後の活用については、「売却したい・してもよい」が最も多く、また「空き家バンクを利用したい」「賃貸したい・してもよい」「住宅を解体したい」などといった、所有者等は、空家等の放置を望んでいないという意見が多くありました。

## (5) 問題と課題

自治会と空家等の所有者等に対して行ったアンケート結果から、下記のような問題と課題がわかりました。

### 問題

- ①立木・雑草の繁茂、ごみの放置などによる景観・衛生上の問題
- ②適正な維持管理ができていない空家等が多い
- ③老朽・危険家屋の放置
- ④相続による空家が多い
- ⑤所有者自ら管理することが困難と考えている人が多い
- ⑥空家等の状態が5年以上と長期間になっている

## 課題

地域の問題となる空家等を生み出さないために所有者は、空家の状態となった早い時期から適正な維持管理を行う必要があり、また管理できていない空家等についてはその原因を取り除くとともに、老朽・危険家屋については早急に除却することが必要です。そのため、市は空家等対策を効果的に行なうための支援策を創設するなど、所有者等が空家等対策に取り組み易い環境づくりを形成することが重要です。

## 4. これまでの取組

第1期阪南市空家等対策では、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して、適正に管理するように助言等の指導や、空家除却後の土地の固定資産税の減免制度や空家利活用相談会の案内といった情報提供等を行いました。また、空家等のうち、老朽・危険家屋である特定空家等に該当すると思われるものについて、国が策定した『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』や、大阪府が策定した「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」を基準とし、地域の意見を参考に、「特定空家等に対する措置を講じるか否かの判定表」（以下、「判定表」という。）（資料編参照）を作成し、この判定表に基づき、特定空家等の判断を行いました。特定空家等と判断した空家等について、所有者等に対して法第14条第1項に基づく助言、指導、勧告を行い、空家等の改善に努めてきました。管理不全空家等については、計画策定後、所有者等へ働きかけてきたところ、多くの空家等は解体や補修により是正され、成果が出ています。

また、空家等及び跡地の活用の促進においては、都市機能の向上及び地域社会の活性化に繋がるよう、「空家等対策庁内調整会議」を中心に庁内関係各課との連携のもと、空家の活用に向けた取組を行いました。空家利活用相談会では、民間団体との連携により、市場流通への転換が可能となった事例もあるなど、一定の成果ができています。

今後、第1期計画の取組状況や改善点を踏まえ、所有者への指導等などこれまでの取組を継続するとともに、ニーズや社会情勢に合った、空家に対する新たな対策を、国や大阪府と連携を図り、検討を進めていきます。

(1) 空家等所有者等に対する指導等

空家法施行後、近隣住民等からの相談により空家等所有者等に指導等の連絡を行った件数は以下のとおりです。

	助言	指導	勧告
平成 28 年度	54 件	0 件	0 件
平成 29 年度	49 件	12 件	0 件
平成 30 年度	39 件	23 件	7 件
令和元年度	62 件	7 件	4 件
令和 2 年度	46 件	2 件	3 件
令和 3 年度	13 件	0 件	0 件
計	263 件	44 件	14 件

※R3.7 時点

空家等所有者等への働きかけにより、除却された特定空家等は以下のとおりです。令和元年度に除却された特定空家等 4 件の内、1 件は危険空家除却補助により除却されています。

	除却件数
平成 29 年度	0 件
平成 30 年度	4 件
令和元年度	4 件
令和 2 年度	3 件
令和 3 年度	0 件
計	11 件

※内 1 件、危険空家除却補助により除却

※R3.7 時点

(2) ふるさと納税を活用した維持管理のあっせん

阪南市へのふるさと納税のお礼品に空家等維持管理代行サービスを追加しています。空家等所有者が空家等維持管理代行サービスを用い、除草等を行った件数は以下のとおりです。

	空家等所有者によるふるさと納税を活用した除草等件数
平成 29 年度	1 件
平成 30 年度	1 件
令和元年度	2 件
令和 2 年度	2 件
令和 3 年度	2 件
計	8 件

※R3.7 時点

(3) 空き家バンク

市内の空き家を有効活用し、本市への移住及び定住等を推進するため、空き家バンク制度を実施しています。空き家バンクに登録し、契約が成立された件数は以下のとおりです。

	登録件数（賃貸・売買）
平成 29 年度	2 件
平成 30 年度	2 件
令和元年度	0 件
令和 2 年度	0 件
令和 3 年度	0 件
計	4 件

※R3.7 時点

#### (4) 空家利活用相談会

空家を活用（売却・賃貸または購入・賃借）し、利用してもらいたい人と利用したい人を繋ぐため、令和2年4月1日より専門家による空家利活用相談会を実施しています。空家利活用相談会の周知のため、当時市で把握している空家所有者約600名に案内文を送付しました。また、近隣住民等の通報により管理不全空家家の所有者へ連絡を取る際、指導文書に併せて相談会を案内し、令和2年度には税務課より送付する納税通知書に、相談会の案内文を同封しました。その結果、空家所有者から相談会に関する問合せがあり、実際に空家利活用相談会を開催した回数は以下のとおりとなりました。

	空家利活用相談会開催回数	相談者件数	成約件数
令和2年度	8回	34件	1件
令和3年度	5回		

※予定

#### (5) 空家除却後の土地の固定資産税減免制度

空家を除却すると税金が上がるという空家所有者の懸念の解消と、更地にすることで空家の不適正な維持管理問題を払拭し、不動産売買を促進することを目的に、令和2年4月1日より空家除却後の土地の固定資産税減免制度を実施しています。上記の空家利活用相談会の案内と同様に、空家所有者に減免制度を案内したところ、減免制度について多くの問合せがあり、実際に空家を除却し、減免申請のあった件数は以下のとおりとなりました。

	申請件数
令和2年度	2件
令和3年度	2件
計	4件

※R3.7時点

#### (6) 第1期阪南市空家等対策計画検証結果

上記の取組を含む、計画で掲げた事項について検証を行いました。第1期計画で効果的であった取組を継続し、課題点の解消に向け、国や大阪府と連携を図り、新たな取組の検討を進めていきます。

《計画における検証事項》

項目	検証内容	検証結果	課題点
状態別の空家対策について	空家の状態(適正に管理されている、適正に管理されていない、老朽化している)に合った有効な施策に取り組むことができているか	適正に管理されていない、老朽化している空家に関しては法律に基づき所有者に指導等を行っている しかし、今後も空家は増加すると予想され、「空家を増やさない」ことに対する抜本的な施策を見いだすことができていない	空家をどのように住宅施策に組み込むか検討する必要がある
空家対策事業について	実施している空家対策事業に関して、所有者等のニーズなどを考慮し、見直しができているか	空家を除却すると住宅用地特例がなくなり、土地の固定資産税が上がることを懸念する所有者が多いため、令和2年4月1日から令和5年3月31日に除却された空家について、最大3年間土地の固定資産税を減免する制度を令和2年度より実施している	減免制度は令和2年4月1日から令和5年3月31日の期間に除却された空家を対象としているので、制度の活用実績等を踏まえ、令和5年4月以降に除却された空家について、制度を継続し取り組むことについて検討する必要がある
空家の把握状況について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 実態調査や窓口における転出手続きで把握した空家についてデータ管理を行い、件数や状態を把握できているか</li> <li>● 空家実態調査を定期的の実施したか</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 把握した空家について指導経過等を記載する台帳を作成し、GISに入力している</li> <li>● 平成29年度には全地区を対象に、以降は要望のあった地区の自治体と併に実態調査を行っている</li> </ul>	空家実態調査は平成29年度に全地区を対象に行い、それ以降は要望のあった地区について自治体と共に随時行っているが、空家の状況は居住、解体等により変化していくので、いつ、どのように空家実態調査の情報を更新するか検討する必要がある
特定空家等について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 判定表に基づき、特定空家等の判断ができているか</li> <li>● 特定空家等の所有者に対し、正しく指導等を行うことができているか</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 判定表に基づき判断し、協議会に諮った上で特定空家等に認定している</li> <li>● 法律に基づき、正しく指導等を行うことができている</li> </ul>	府から特定空家等の判定基準について新たに示された場合、見直す必要がある
各種民間団体との連携について	民間団体と連携し、空家相談窓口や適正管理、リフォーム等の情報発信ができているか	全日本不動産協会及び宅地建物取引業協会と協定を結び、空家利活用相談会を実施している	空家所有者も利用希望者も相談会には来るものの、金銭的な問題で成約していないケースが多いので、支援する仕組みを検討する必要がある

《その他の事項》

項目	内容	現状	課題点
法外空家(長屋等)の対応について	長屋に対する緊急安全措置や所有者への連絡の対応について、条例による対応を検討できているか	緊急安全措置を講ずる必要のある長屋は現在発生していない 所有者への連絡について、全部屋に居住がない長屋については空家法により対応している 一部居住のない長屋については電話連絡や文書の通知により対応している	緊急安全措置を講ずべき長屋案件が出た際に、市としてどのように対処するか検討する必要がある
所有者不存在等の空家の対応について	相続人または管理人の存在が確認できない空家について対策ができているか	相続人または管理人の存在が確認できない空家は存在するが、空家の状態について緊急性がないことや、売却の見込みがないことから、略式代執行や相続財産管理人制度等は実施していない	緊急性がないものの、劣化が進行すると考えられるため、相続財産管理人制度等を活用し、空家の流通を検討する必要がある

## 第3章 空家等対策に係る基本的な方針

### 1. 基本理念

今後、核家族化した世帯の高齢化などにより空家が増加すると想定されるなか、特定空家等の増加についても懸念されます。また、現在適正に管理されていない空家等で立木・雑草の繁茂や老朽化などにより瓦や壁が落ちたり、倒壊の恐れがある空家等の問題を解決するためには多くの時間と労力及び費用を要します。




したがって、空家等の所有者等に早い段階で適正な維持管理や活用の方策について、市が働きかけることで特定空家等の発生を抑制します。また、周辺環境に特に影響を及ぼしている特定空家等については、指導等強く働きかけを行い早急に要因を取り除きます。

また、空家発生の未然防止のため、広報はんなん及び市ホームページ等による啓発を行うとともに、空家利活用相談会を通じた有効活用を促します。

本計画では基本指針に則し、空家等の状態を表2のとおり大きく3つに分類し、それぞれの分類に応じた有効な施策に取り組みます。

### 2. 空家等に関する対策の取組方針

【表2 状態別の空家対策】

<p>適正に維持管理されている空家</p> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• 適正な維持管理の継続</li><li>• 不動産市場への助言・あっせん</li><li>• 地域資源として有効利用による地域の活性化</li></ul>
<p>適正に維持管理されていない空家</p> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• 適正な維持管理の指導</li><li>• 不動産市場への助言・あっせん</li><li>• 地域資源として有効利用による地域の活性化</li></ul>
<p>老朽化した空家</p> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• 原因家屋の除却など</li><li>• 除却に向けた指導</li><li>• 除却の促進</li><li>• 地域による跡地利活用の促進</li></ul>



## 参考 1

### ◆ 「空家等」とは…

「建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有、又は管理するものを除く。」

### ◆ 「特定空家等」とは…

空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいいます。

- (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)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)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

(法第 2 条第 2 項より)

## 3. 計画期間

本計画の期間は、5 年間とします。

なお、本計画は各種施策の実施による効果や社会情勢等の変化等、必要に応じて見直します。また、空家等対策事業については、所有者等のニーズなどを考慮して毎年度見直します。

**計画期間：令和 4 年度から令和 8 年度まで**

## 4. 対象地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、阪南市内全域とします。

**対象地域：市内全域**

## 5. 対象とする空家等の種類

本計画に掲げる事業及び助言・指導等の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とします。

また、一部に居住形態のある長屋は「空家等」の対象にはなりません。今後の国が示す空家等に関する特別措置法のガイドライン及び本市の管理不全長屋の発生状況に応じて、必要な措置を講じます。

## 6. 空家等の把握について

### (1) 外観目視・所有者等調査

空家等の把握の方法は、当該空家等を敷地外から外観目視により確認します。確認した内容を「外観目視による空家調査票」に記入し、写真と併せて保存・管理します。

また、法第12条に基づく助言・援助を行うため、法第10条に基づき固定資産情報を利用するとともに、登記情報を活用し空家等の所有者等を把握します。

### (2) 空家等の台帳管理

外観目視・所有者等調査を行った空家等について管理台帳を作成します。空家等管理台帳には空家等の所有者等への助言・指導等を行った経過等を記載し、空家等の情報を管理します。

### (3) 窓口での確認

住民異動の際、転出・転居の届出をされる方に、居住されていた建物の今後の活用について窓口で確認します。なお、建物の情報についてはデータベースに登録し、空家に関する情報として管理します。

## 7. 所有者等による空家等の適正な維持管理の促進

空家等は、所有者等の財産であり、法第3条に規定されているとおり、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提です。

そこで、所有者等が死亡又は不明な場合は、相続人などの調査を行い、助言・指導を行うなど、表3のとおり空家等の適正な維持管理をする取り組みを促進します。

また、公益社団法人阪南市シルバー人材センターと「空き家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結し、遠方の所有者等が適正な維持管理を行える支援策として、空家等の状態を確認する空家サポートサービス（有料）などの情報提供を行うことで特定空家等への移行を防ぎます。

【表3 適正な維持管理】	
事業名	事業の内容
維持管理指導	庭における立木・雑草の繁茂等に対する周辺住民から相談・苦情に対して、所有者等を調査し対策の助言・指導等を行う。
維持管理の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 転出・転居の異動届出をされる方に、これまで居住していた家屋の今後の活用を確認し、適正な維持管理を促す。</li> <li>● 阪南市へのふるさと納税のお礼品である「空き家または空き地のサポートサービス」を活用した適正な維持管理を促す。</li> </ul>
維持管理事業者等のあっせん	所有者等が遠方等の理由により維持管理できない場合、管理等を請け負う業者をあっせんする。
空家等データベースの更新	平成27年度に構築した空家等データベースについて、転出・転居の異動届出時及び市民からの情報等を基に更新を行う。

## 8. 空家等及び跡地の活用の促進

空家等及び空家を除却した跡地は、活用することができれば地域の活性化につながる地域資源になります。

また、所有者等に対し、有効活用の観点から市場流通及び地域活動拠点への転換を促すことにより、都市機能の向上及び地域社会の活性化に繋げていきます。

表4に記載する各事業は、各制度の運用状況等及び空家所有者や利用希望者の需要を踏まえ、必要に応じ見直しを行います。

【表4 住宅施策及び有効活用施策】	
事業名	事業の内容
空き家バンク	所有者等が賃貸及び売却を希望する物件についての情報を収集し、市のウェブサイト等を活用し情報提供を行い、賃貸及び売却の支援を行う。
マイホーム借上げ制度	50歳以上の方がお持ちの住宅を売却することなく、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が借り上げ、賃貸住宅として子育て世帯などに転貸する。
空き家バンク活用促進事業	市外から市内の空家に引っ越しされた方に対する諸費用の助成のほか、本市が計画する諸施策等との整合を図り、空家への移住・定住を促進する支援制度を推進する。
空き家除却に係る土地の固定資産税・都市計画税減免制度	空き家を除却すると土地の固定資産税・都市計画税が上がりますが、令和2年4月1日から令和5年3月31日の期間に除却した空き家の跡地について、最大3年間固定資産税・都市計画税の住宅用地特例を延長する。
空家利活用相談会	空き家を活用（売却・賃貸または購入・賃借）し、利用してもらいたい人と利用したい人をつなぐため、専門家による空き家の相談会を実施する。
相続財産管理人制度	空家相続人がいないとき、家庭裁判所が選任する相続財産管理人により空家の売却や解体といった処分行為を行う。

介護予防・日常生活支援総合事業における住民主体サービス (通所型サービス)	自治会、老人クラブ、校区(地区)福祉委員会、特定非営利活動法人及び市民公益活動団体などの地域の活動団体が主体となって、通所型サービスを実施する場合に次の補助金を交付する。 ① 事業の立ち上げに係る工事請負費及び備品購入費を事業開始初年度のみ補助する。 ② 事業の実施に係る家賃(管理費・共益費を除く。)又は会場使用料の3分の2と補助上限額の低い金額を補助する。
ウェブサイト等を活用した情報提供	空家の発生を抑制するための国の施策や、税制上の特例措置の情報提供を行う。(空き家の発生を抑制する特例措置、低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置)

## 9. 老朽・危険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

空家等のうち老朽・危険家屋である特定空家等に該当すると思われるものについて、住民等からの相談・苦情等がある場合は、空家等の所有者等に対し、修繕、除却など必要な措置をとるよう、助言又は指導を行い、早期解決が図られるように努めます。また、所有者等が老朽・危険家屋である特定空家等を除却するために、経済的支援策を講じます。

【表5 老朽・危険空家対策】	
事業名	事業の内容
老朽空家に対する指導	老朽空家に対する周辺住民からの相談・苦情に対して、所有者等を調査し対策の助言・指導等を行う。
危険空き家 除却補助	老朽・危険家屋の除却に係る費用の助成

## 10. 特定空家等への立入及び措置

特定空家等に措置を講じる場合にも、まず敷地外からの外観目視による調査を行います。この調査だけでは特定空家等かどうかを判断することができず、敷地内や建築物の内部に入って状況を確認する必要がある場合には、立入調査(法第9条)を行います。

立入調査を行うときは、その 5 日前までに所有者等に対してその旨を通知しますが、所有者等が判明しない場合はこの限りではありません。

また、立入調査時には身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときには提示します。

特定空家等に対する措置は、23 頁の「空家特措法による空家の相談・苦情 対応フロー」のとおりです。

## 11. 特定空家等の判断基準及び措置

特定空家等の判断基準については、国が策定した『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』や大阪府が策定した「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」を基準とし地域の意見を参考に、「特定空家等に対する措置を講じるか否かの判定表」（以下、「判定表」という。）（資料編 18～19 頁参照）を作成しました。この判定表に基づき、特定空家等の判断を行います。

また、空家等における雑草等の繁茂については、地域住民の相談・苦情が多いことから、一定の基準を超えた雑草等の繁茂について、特定空家等と判断します。

なお、特定空家等と判断した場合は、所有者等に対して法第 14 条第 1 項に基づく助言又は指導を行い、一定の期間を設けて特定空家等となる原因の除去を求めます。一定の期間を経ても所有者等が措置しない場合は、繰り返し指導等を行い、その後所有者等から連絡が無いなど、措置する見込みがないと判断した場合に、法第 14 条第 2 項に基づく勧告を行います。

また、所有者等に勧告した特定空家等の敷地の用に供されている土地については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例適用対象から除外します。

勧告を行っても必要な改善が見られない場合は、所有者等に対して勧告の措置を講ずるよう法第 14 条第 3 項に基づく命令に関する手続きを行います。

さらに、所有者等が、命令があったにもかかわらず、措置を履行しない場合において、地域住民及び第三者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性があり、状況が客観的に切迫している場合など、市長が特に必要と認めた場合は、法第 14 条第 9 項に基づく行政代執行法の手続きを行います。

もし、特定空家等に関し、命令等を行う相手が判明しない場合において、市長が特に必要と認めた場合には、法第 14 条第 10 項に基づく略式代執行の手続きを行います。

【表 6 特定空家等の判断基準】

物的状態の事例		判断の基準	特定空家分類
建築物	建築物の倒壊 部材の脱落・飛散等	建築物の倒壊や部材の飛散等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある状態	① ③
	衛生設備等の破損等	吹付け石綿等の飛散や、衛生設備等の破損により、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある状態	②
	擁壁の崩壊等	擁壁のひび割れや崩壊等により、地域住民等に被害をおよぼすおそれがある状態	① ③
雑草・立木	雑草・立木等の繁茂	雑草・立木等の繁茂により、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている状態	③ ④
	立木の腐朽・倒壊等	立木の腐朽・倒壊等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある状態	
ごみ・物品	ごみ・物品等の放置等	ごみや物品等の散乱・堆積した状態での放置による臭気の発生、飛散・流出等があり、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている状態	② ③
		ごみや物品等が大量に散乱・堆積した状態で放置され、または有害危険物質等の放置があり、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある状態	
動物	空家等に住み着いた動物等	動物による騒音や臭気等により、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている状態	② ④
	衛生害虫の発生	衛生害虫の大量発生等により、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある状態	
その他	建築物等の不適切な管理（防火・防犯）	燃焼の恐れのある物件の放置等により、火災発生のおそれがある状態 玄関等の無施錠等で外部から不特定の者が容易に侵入できる状態となっている状態	④

特定空家等分類

- 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
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 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
- ④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

## 12. 協議会の設置と役割

市が作成する空家等対策計画等の内容を協議するため、法第7条に基づき「阪南市空家等対策協議会」を設置します。

### (1) 空家等対策の検討

本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行います。

### (2) 特定空家等の判断

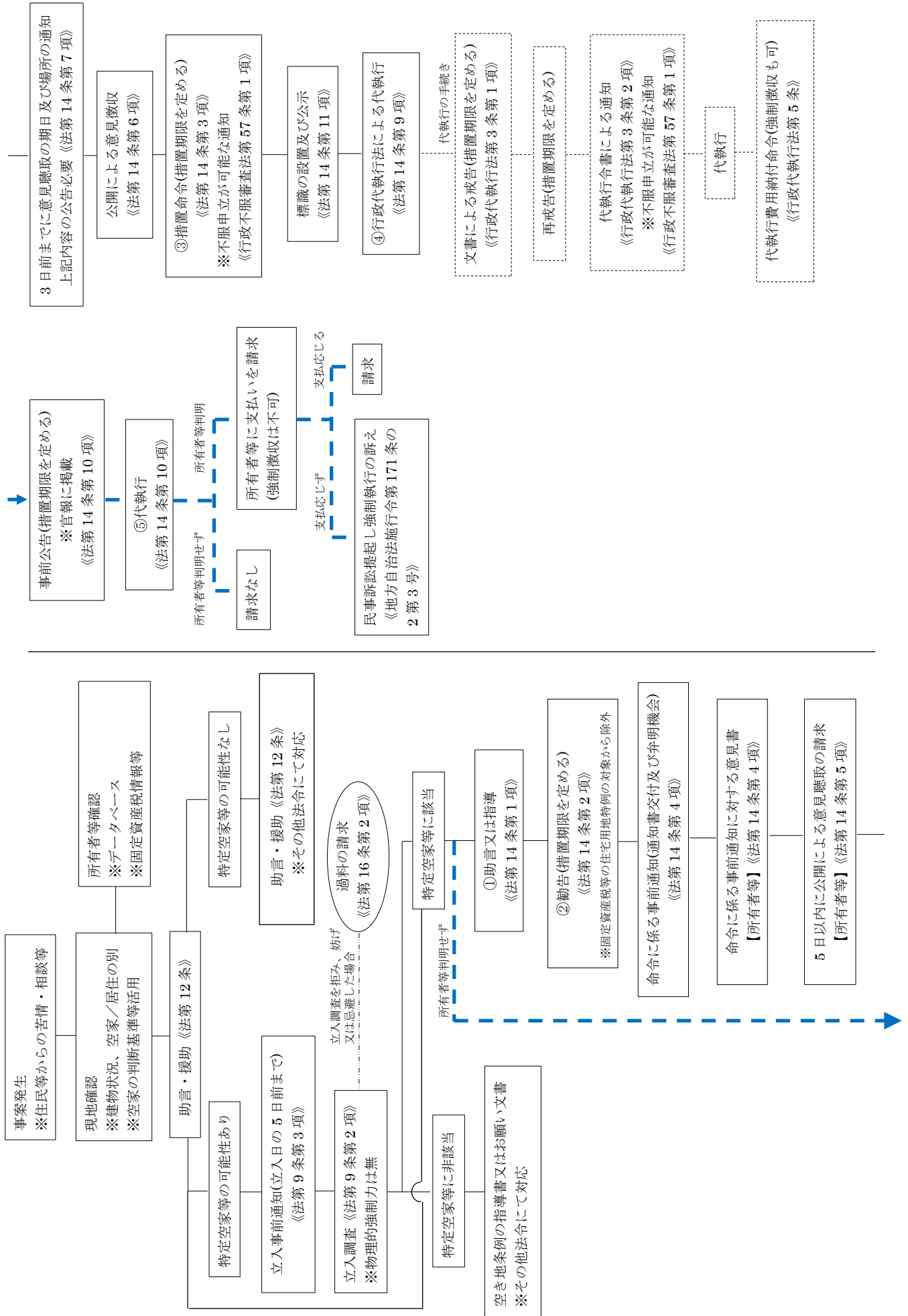
特定空家等の判断については、空家等が特定空家等に該当するかを判定表に基づき判定します。しかし、特定空家等と判断を受けた所有者等には、税法上の不利益等が発生するため個々の空家等の状況に応じた判断を要することから、必要に応じて公正・中立な立場から特定空家等に該当するか否かの判断を協議します。

### (3) 特定空家等に対する措置

特定空家等と判定した空家等については、**10.特定空家等への立入及び措置**（19～20頁）により対応します。しかしながら、個々の実情を考慮する事案及び法第14条第3項に規定する命令については、必要に応じて協議します。



【空家特措法による空き家の相談・苦情 対応フロー】



### ① 助言・指導（法第 14 条第 1 項）

「特定空家等に対する措置を講じるか否かの判定表」により特定空家等と判断したものについては、所有者又は相続人等に対して指導書を送付し、改善を促します。

### ② 勧告（法第 14 条第 2 項）

①の助言・指導を行っても改善が見られない場合は、助言・指導の内容を講ずるよう勧告書を送付し、改善を促します。勧告を行った場合、固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例が解除されます。

#### 参考 2

#### ◆ 固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例

- ・ 地方税法及び阪南市市税条例による固定資産税と都市計画税の課税標準の特例率

小規模住宅用地	住宅用地面積 ≤ 200 m <sup>2</sup> ⇒	固定資産税 1/6
	(200 m <sup>2</sup> を超える場合は 1 戸あたり 200 m <sup>2</sup> までの部分)	都市計画税 1/3
一般住宅用地	住宅用地面積 > 200 m <sup>2</sup> ⇒	固定資産税 1/3
	(200 m <sup>2</sup> を超える部分)	都市計画税 2/3

### ③ 命令（法第 14 条第 3 項）

②の勧告を行っても必要な改善が見られない場合、所有者等に対して勧告の措置を講ずるよう命令に関する手続きを行います。（ただし、雑草の繁茂等のみを理由として、特定空家等と認定されたものについては、原則、命令に関する手続きへ移行しない運用を予定しています。

### ④ 行政代執行（法第 14 条第 9 項）

③の命令を行ってもその措置が履行されない場合において、地域住民及び第三者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性があり、状況が客観的に切迫している場合など、市長が特に必要と認めた場合は、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

### ⑤ 略式代執行（法第 14 条第 10 項）

命令等を行う相手が判明しない場合で、地域住民及び第三者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性があり、状況が客観的に切迫している場合など、市長が特に必要と認めた場合は、法の規定に基づく略式代執行を行います。

※各項目の番号については、前頁対応フロー図に記載している番号となっています。

## 第4章 空家等に関する対策の実施体制について

### 1. 庁内の組織体制及び主な役割

【表7】

課名	役割
都市整備部 都市整備課	・総合相談窓口 ・適正な維持管理施策の推進等 ・住宅施策の推進 ・老朽、倒壊等危険空家等対策 ・空家の有効利用施策の推進等
健康福祉部 市民福祉課	・地域活動拠点の活用推進
総務部 危機管理課	・災害対策及び災害時の応急措置等
都市整備部 道路公園課	・道路交通安全確保等
市民部 税務課	・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応

※上記表に拘らず市の施策に応じて関係課と連携して取り組みます。

### 2. 庁内調整会議の設置

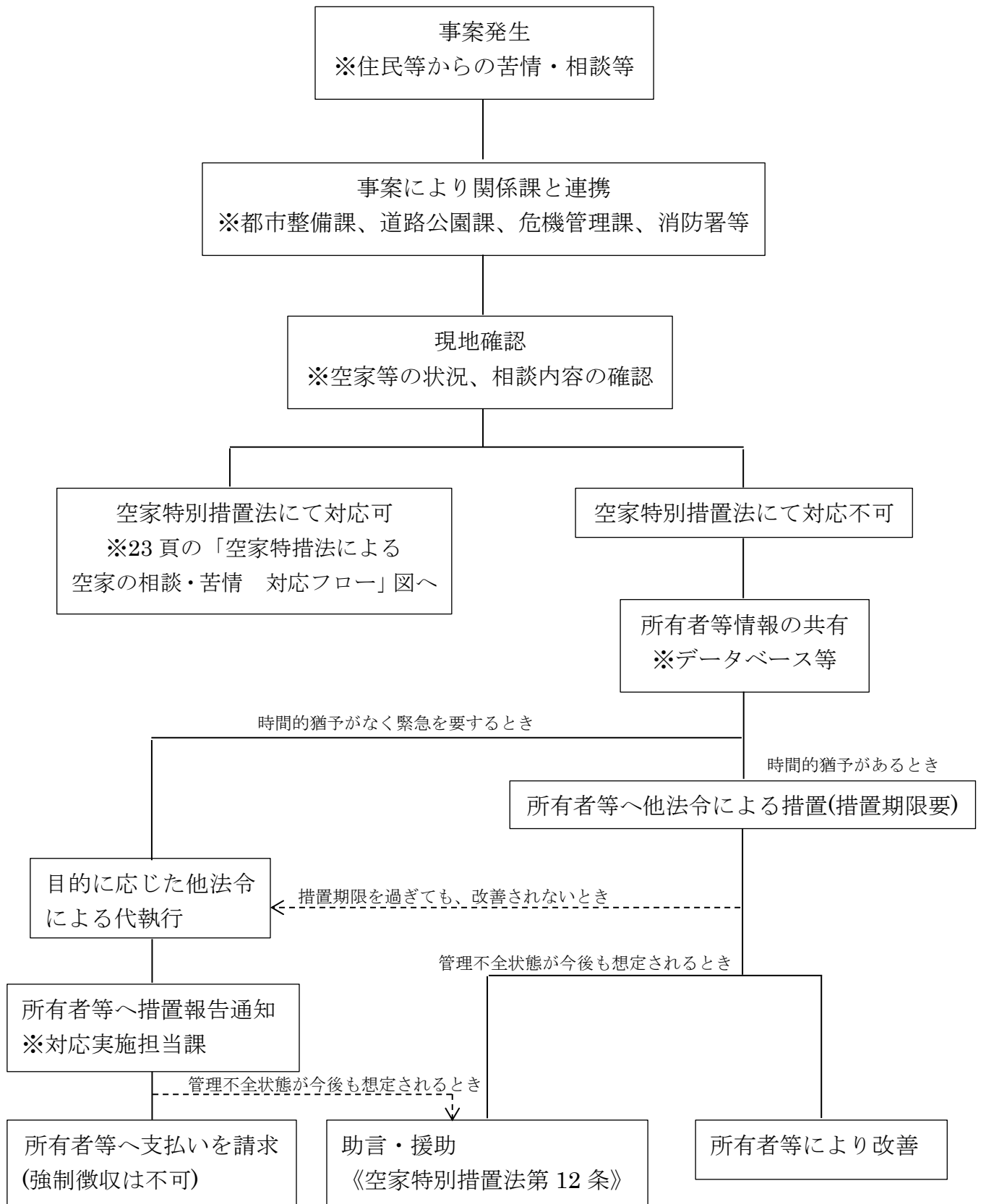
本計画に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、庁内において「空家等対策庁内調整会議」を設置し、空家等に関する課題及び情報を共有することで、空家等対策について協力・連携を図ります。

### 3. 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で適正に管理されていない空家等について、必要な措置を講じることができます。

したがって、この法の適用が困難な事案については、他法令と連携して空家等の所有者等に指導等を行い、指導に応じない場合はそれぞれの法の規定に基づき勧告等を行います。

【他法令による空家等への対応フロー】



【表8 他法令による対応が想定される事例】

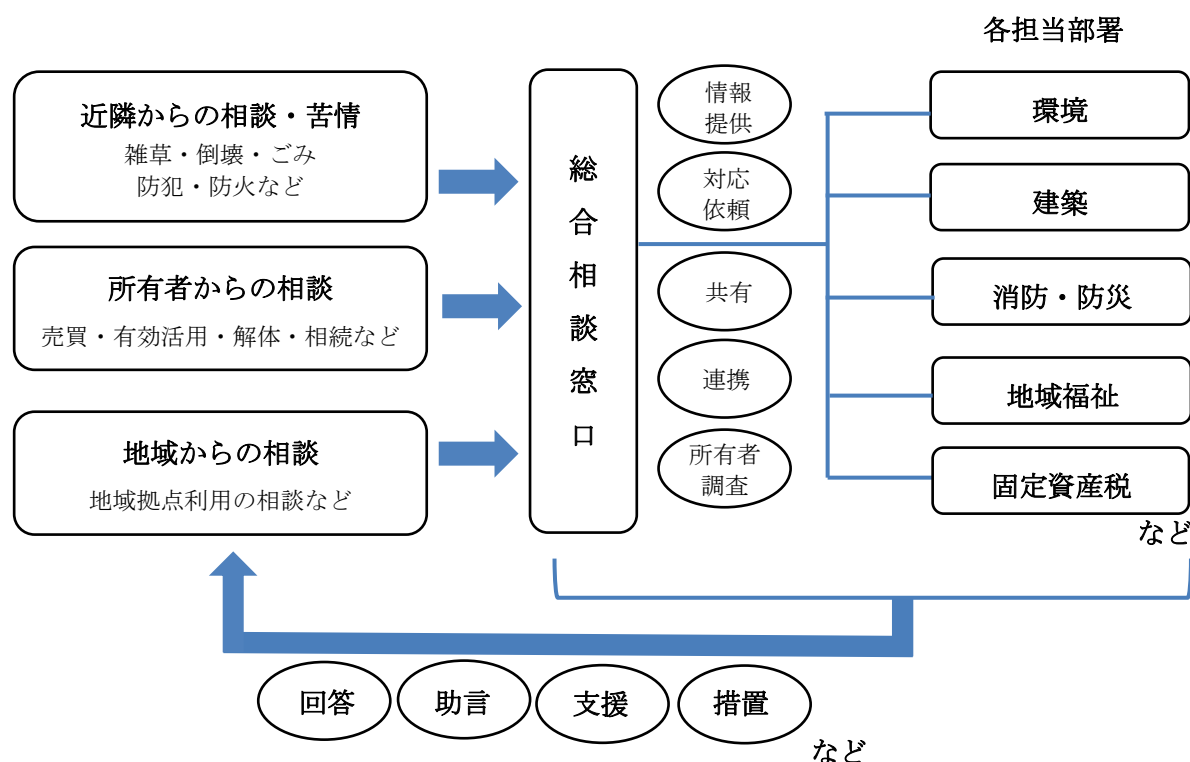
空家等の状況	空家等の敷地内に灯油タンク等があり、火災の恐れがある。
対応部署・法律	消防署・消防法
対応内容	灯油がタンクから漏れている状況を確認した場合、応急措置を行う。

空家等の状況	空家等からの植栽が道路上にはみ出して通行に支障がある。
対応部署・法律	道路公園課・道路法
対応内容	道路管理者として通行に支障があると判断した場合、応急措置が可能。

空家等の状況	台風等の悪天候時に空家等から屋根、壁、物置等が飛散し周辺に危険を及ぼす恐れがある。
対応部署・法律	危機管理課・災害対策基本法
対応内容	災害に伴う管理不全の空家等への対応については、災害対策本部に空家等の情報提供を行い、災害対策本部の指示により応急措置を行う。

#### 4. 他課との連携

施策に応じて空家等を有効活用するなど、関係課と連携して住民のニーズに対応します。また、空家等による地域の問題解決に向け関係課と連携して対策に取り組みます。



#### 5. 各種民間団体との連携

空き家の適正管理と有効活用を推進するため、大阪の住まい活性化フォーラムや各種民間団体と連携し、空き家相談窓口や適正管理、リフォーム等の情報発信に努めます。

# 資料編

---

---

## 資料編目次

➤ 空家等対策の推進に関する特別措置法	1
➤ 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	6
➤ 空き家の実態調査について（自治会配布資料）	7
➤ 空き家実態調査の流れについて（自治会配布資料）	8
➤ 空き家に関するアンケート調査（自治会配布資料）	9
➤ 空き家実態アンケート調査	11
➤ 外観目視による空き家調査票	14
➤ 空家等管理台帳	16
➤ 特定空家等に対する措置を講じるか否かの判定表	18
➤ 空家等立入調査実施通知書	20
➤ 空家等の適正管理に関する助言	21
➤ 空家等の適正管理に関する指導書	22
➤ 勧告書	23
➤ 空家等の適正管理命令に係る事前通知書	24
➤ 空家等の適正管理命令に係る事前通知に対する意見書	25
➤ 公開による意見聴取請求書	26
➤ 空家等の適正管理に係る命令書	27
➤ 標識	28
➤ 戒告書	29
➤ 代執行令書	30

# 1 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26年法律第127号）

（目的）

第1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10条第2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2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

（空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第6条第1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5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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6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。

- (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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (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(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置(第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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
- (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
- (9) 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7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2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8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9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14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、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5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2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2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10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つ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つて、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11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13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12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13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14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5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 市町村長は、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23年法律第43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3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1項の助言若しくは指導又は第2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3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3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。

この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3月を超えない範囲内において政令で定める日【平成27年政令第50号により平成27年2月26日】から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日【平成27年政令第50号により平成27年5月26日】から施行する。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後5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 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省・国土交通省令第1号）

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11項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

### 附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

## 空き家の実態調査について

※ 今回の空き家実態調査は、空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する対策計画の策定の基礎資料とするために実施します。

※ 空き家が、特に問題と捉えている地域を対象に行いたいと考えています。

従いまして、すべての自治会で調査の実施をお願いするものではありませんので、ご理解をお願いいたします。

※ 調査当日は、自治会役員以外の方も一緒に参加していただいで結構です。

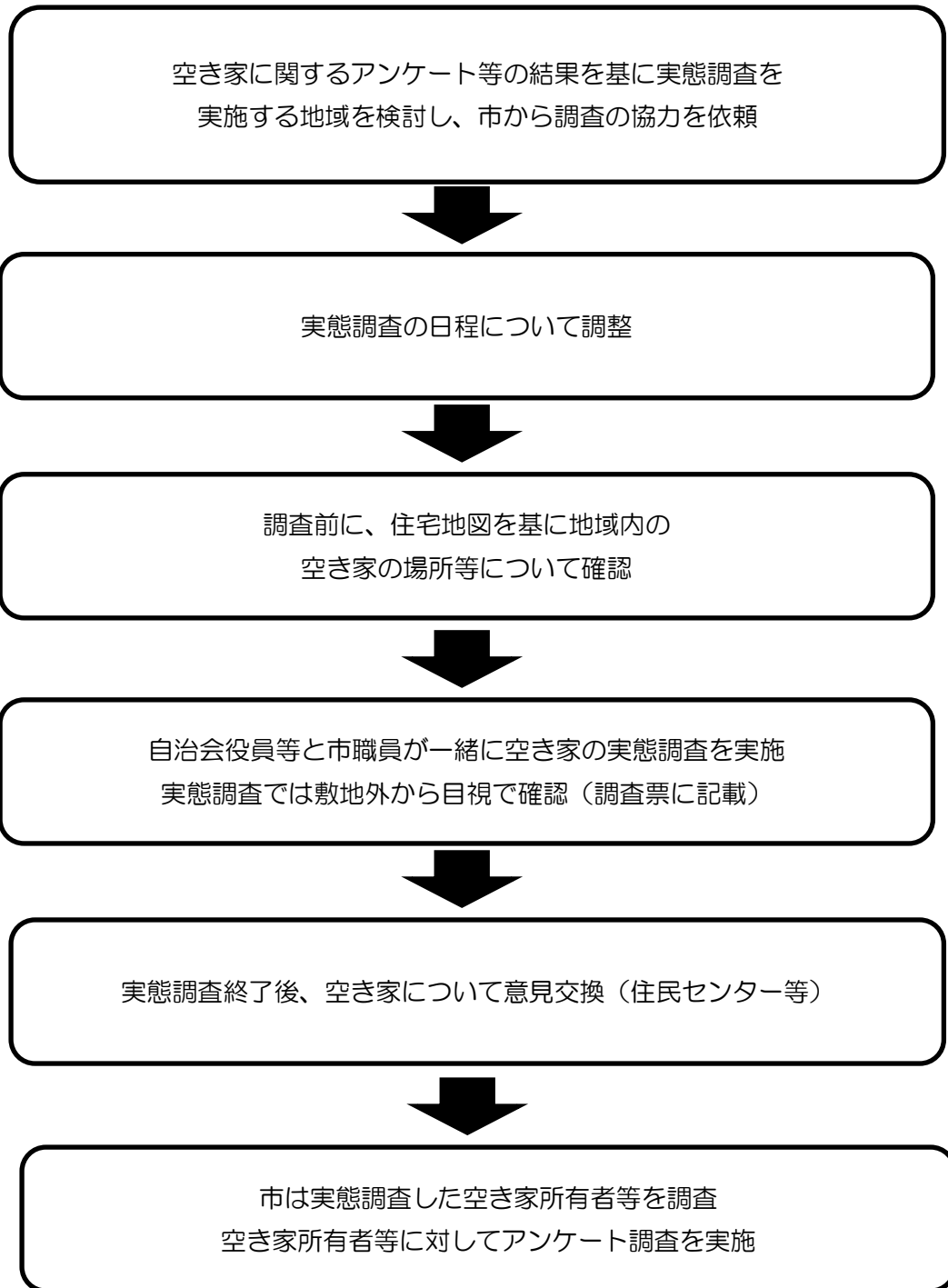
※ 調査する範囲については、実態調査の前に自治会と調整させていただきます。

※ 今回の空き家の実態調査の有無によって、今後の空き家に対する地域からの相談等に何ら支障はございませんので、問題となっている空き家等については随時市にご相談ください。

空き家に関する総合相談窓口      都市整備部      都市整備課

◆相談内容の事案ごとに関係課と連携して対処します。

## 空き家実態調査の流れについて



## 空き家に関するアンケート調査

## 【自治会名等】

自治会名	
記入者名	
記入者の連絡先	

## 【定義】

このアンケートにおける空き家は、次のとおりとします。

空き家：概ね1年以上生活実態のない状態。また、集合住宅は全室が空き部屋となっている状態。なお、セカンドハウス（別荘）は除きます。

問1 近年、自治会内の空き家の件数は増加していますか。  
あてはまるもの1つに○をつけてください。

- (1) 増加している (2) あまり変わらない (3) 減っている  
(4) 空き家はほとんどない

問2 空き家の存在が自治会で問題となっていますか。  
あてはまるもの1つに○をつけてください。

- (1) 問題となっている (2) 問題となることがある  
(3) 特に問題となっていない

問3 問2で「(1) 問題となっている」「(2) 問題となることがある」と答えた方にお尋ねします。問題となっている空き家はどういった状態ですか。自治会内で問題となっている空き家で多いもの2つに○をつけてください。

- (1) 雑草・立木が生い茂っている  
(2) 庭・玄関先などにごみが放置されている  
(3) 窓が割れているなど治安がわるい  
(4) 動物が棲みついている  
(5) 建物が古く瓦や壁などが落ちている  
(6) 建物が崩れかけている（崩れている）  
(7) その他（ )



問4 全国的に空き家は年々増加しています。今後、空き家に対してどのような対策が必要だと思いますか。特に必要と思うもの2つに〇をつけてください。

- (1) 空き家の所有者に適正な維持管理を徹底させる
- (2) 空き家を中古住宅や賃貸住宅として市場に流通させる
- (3) 空き家を地域の交流の場などとして活用する
- (4) 老朽化している空き家は撤去させる
- (5) 空き家を撤去して土地を有効活用する
- (6) わからない
- (7) その他 ( )
- (8) 特に対策の必要はない

問5 居住等可能な空き家を自治会等が維持管理や活用等する意向はありますか。あてはまるものすべてに〇をつけてください。

- (1) 維持管理を請け負うことを考えたい
- (2) 地域の交流の場などとして借りたい
- (3) 維持管理や活用について、特に意向はない
- (4) わからない
- (5) その他 ( )

問6 空き家に関することについて、ご自由にご意見をお書きください。

ご協力ありがとうございました。

--	--

## 空き家実態アンケート調査

建物の所在地	
--------	--

該当する項目の番号に1つだけ○印をして下さい。

### ☆ 建物について

問 1 上記建物についてお尋ねします。(1つ選択)

- |                  |  |
|------------------|--|
| 1、上記建物の所有者です     | 2、上記建物の所有者の関係者です<br>【 親・子・親戚・その他 ( ) 】 |
| 3、上記建物は売却・譲渡済みです | 4、上記建物は、解体済みです                         |

\*問1で「3」「4」に該当された方は終了です。

問 2 現在、建物はどのような状態になっていますか。(1つ選択)

- |            |                |           |
|------------|----------------|-----------|
| 1、常に住んでいる  | 2、セカンドハウス(別荘等) | 3、仕事場・作業場 |
| 4、貸家(入居者有) | 5、貸家(入居者無)     | 6、空き家     |
| 7、その他 ( )  |                |           |

\*問2で「1」「2」「3」「4」を選択された方は終了です。

\*「5」「6」「7」を選択された方は問3へお進みください。

### ☆ 対象空き家について

問 3 空き家になってどのくらい経過しますか。(1つ選択)

- |             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| 1、1年未満      | 2、1年以上3年未満 | 3、3年以上5年未満 |
| 4、5年以上10年未満 | 5、10年以上    | 6、不明       |

問 4 空き家になった理由は何ですか。(1つ選択)

- |                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| 1、住んでいた人が死亡したため      | 2、住んでいた人が入院や施設入所したため |
| 3、他所へ住宅を新築・購入し転居したため | 4、転勤等で長期不在のため        |
| 5、居住用に取得したが入居していない   | 6、賃借人が転居したため         |
| 7、相続等により取得したが住んでいない  | 8、相続人が決まらないため        |
| 9、その他 ( )            |                      |

(裏面につづく)

## ☆ 管理について

問 5 現在、対象空き家の主な管理者はどなたですか。(1つ選択)

- |             |         |              |
|-------------|---------|--------------|
| 1、所有者もしくは家族 | 2、親族    | 3、対象空き家の近所の人 |
| 4、知人        | 5、不動産業者 | 6、誰も管理していない  |
| 7、その他 ( )   |         |              |

問 6 対象空き家の維持・管理はどのくらいの頻度で行っていますか。(1つ選択)

- |              |              |           |
|--------------|--------------|-----------|
| 1、週1回以上      | 2、2～3週間に1回程度 | 3、月1回程度   |
| 4、2～3ヶ月に1回程度 | 5、半年に1回程度    | 6、1年に1回程度 |
| 7、1年以上していない  | 8、1度もしたことがない | 9、わからない   |

問 7 対象空き家の維持・管理についてどのようなことを行っていますか。(複数選択可)

- |            |               |            |
|------------|---------------|------------|
| 1、家屋内の清掃   | 2、庭の手入れ、草刈、剪定 | 3、空気の入替え   |
| 4、破損箇所の小修繕 | 5、仏壇等の管理      | 6、何も行っていない |
| 7、その他 ( )  |               |            |

問 8 対象空き家の維持・管理について、年間維持費はどのくらいかかりますか。(自由記載)

※維持費には、管理委託費、固定資産税、火災保険、対象空き家までの交通費、管理者等へのお礼等も含む一切の費用合計を記入して下さい。

年間の維持費は、(約 円)

問 9 対象空き家の維持・管理について、困っていることは何ですか。(複数選択可)

- |                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| 1、管理の手間が大変         | 2、身体的・年齢的な問題           |
| 3、現住所から空き家までの距離が遠い | 4、管理を依頼する相手を探すのが大変     |
| 5、管理の委託料が高い        | 6、空き家に付帯する田畑・山林等の管理が大変 |
| 7、その他 ( )          | 8、困っていない               |

## ☆ 今後の活用について

問 10 対象空き家の今後の活用について、どのようにお考えですか。(複数選択可)

- 1、売却したい または 売却してもよい
- 2、賃貸したい または 賃貸してもよい
- 3、地域やNPO等に有効活用してもらいたい
- 4、今後も自分または家族が管理をする
- 5、将来自分または家族が住む
- 6、別荘や他の用途として使用するために維持する
- 7、子や孫に相続する

- 8、特に予定なし（現状のまま）
- 9、住戸を解体したい
- 10、その他（）

\* 問 10 で、 9 と回答した方にお伺いします。

解体後の土地をどのように活用する（したい）予定ですか。

- 1、車庫や物置を設置
- 2、畑等の菜園
- 3、貸土地・売却
- 4、駐車場として自分が利用
- 5、駐車場として他人に貸し出し
- 6、未定
- 7、活用の予定はない

## ☆ 対象空き家の活用等について

問 11 空き家バンク制度ができた場合、利用したいですか。

- 1、利用したい
- 2、利用したくない
- 3、わからない

\* 問 11 で 1 と回答した方は、問 12 へお進みください。  
問 11 で 2、3 と回答したかについては終了です。

問 12 空き家（空き家バンク含む）に関する連絡が必要ですか。

- 1、連絡をしてほしい
- 2、連絡は必要ない

\* 問 12 で 1 と回答した方は、必要な際に連絡するための連絡先を下記にご記入ください。

現住所	
氏 名	
連絡先	

※空き家バンクとは・・・使用していないまたは近いうちに使用しなくなる住宅や店舗を所有し、売買による空き家等の活用をお考えの方から提供された空き家等情報をウェブサイト等で公表し、市内への移住や起業等を希望する方に幅広く情報を紹介するシステムです。

※現在阪南市では、空き家バンクの制度はありませんが、今後空き家対策として、制度の創設を検討しています。

☆ その他要望等 （ご意見や要望等があればご記入ください。）

## 外観目視による空き家調査票

1. 空き家番号及び所在地

—

自治会名：

阪南市

2. 空き家の確定項目

以下の確定項目により、該当する項目があればその住宅を空き家と判断する。

	確定項目	チェック欄	備考
1	表札がない	該当 ・ 非該当	
2	水道メーターの停止	該当 ・ 非該当	
3	ガスメーターの停止	該当 ・ 非該当	
4	電気メーターの停止	該当 ・ 非該当	
5	売り物件などの看板あり	該当 ・ 非該当	
6	その他、明らかに空き家だと断定できる理由がある。 (屋根が崩壊している。窓が割れている。)		
7	管理状況から判断したもの（空き家（推定））		
①	郵便受けを停止	該当 ・ 非該当	
②	郵便物等を放置	該当 ・ 非該当	
③	植栽を手入していない	該当 ・ 非該当	
④	庭草、雑草を手入れしていない	該当 ・ 非該当	
⑤	玄関アプローチに物を放置している。	該当 ・ 非該当	
⑥	敷地内に放置している物体がある。	該当 ・ 非該当	
⑦	雨戸の状況（雨戸が外れている。など）	該当 ・ 非該当	
⑧	その他（門扉が閉鎖されている。 など）		

3. 空き家の構造等（構造等について記入する。）

種類(戸建等)	構造			その他特徴
	建物	階層	屋根	

4. 現況の状態での住み替えの可能性（調査員の視点で判断）

- (1) 可能                      (2) 一部修繕等が必要                      (3) 建て替えが必要

5. 倒壊の可能性

(1) あり

- A. 隣接している家屋に影響を与える可能性がある。
- B. 前面道路に影響を与える可能性がある。
- C. 特に周辺に影響を与えるものではない。
- D. そのほか周辺住民に与える影響がおおきい

(理由： )

(2) なし

6. その他特記事項 (特に気づいた点などあれば記入)

7. 周辺の住民からの苦情及び相談の有無

(1) あり ( 年 月 日 ) (2) なし

- 現地確認日： 年 月 日 調査員 ( )
- 現地確認日： 年 月 日 調査員 ( )
- 現地確認日： 年 月 日 調査員 ( )

8. 特定空家等の可能性

(1) あり (2) なし

【 空き家所有者情報 】

(1) 登記簿情報

氏名 電話  
住所

(2) 固定資産税情報

氏名 電話  
住所



危険度	<input type="checkbox"/> 非常に高い	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> やや危険	<input type="checkbox"/> 低いが周囲に迷惑(影)	<input type="checkbox"/> 低い	<input type="checkbox"/> なし
緊急度	<input type="checkbox"/> 即対応(緊急)	<input type="checkbox"/> 早急に対応	<input type="checkbox"/> 近いうちに対策	<input type="checkbox"/> 低いがいずれ対策	<input type="checkbox"/> 経過観察	<input type="checkbox"/> なし

処理記録	年月日	番号	処理
	年 月 日	第 号	
	年 月 日	第 号	
	年 月 日	第 号	
	年 月 日	第 号	

経過記録	年月日	記録
	年 月 日	
	年 月 日	
	年 月 日	
	年 月 日	
	年 月 日	



### 特定空家等に対する措置を講じるか否かの判定表

○全合計が100点以上を特定空家等に対する措置を講ずる特定空家等とする。  
 ○全合計が100点とならない特定空家等に対しても、適切な管理を促進するため、空家特措法第12条に基づき情報の提供や助言等を行うよう努めることが望ましい。

空家番号	所在地	調査員	①状態の有無	②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か否か	影響を与える事項	③悪影響の程度		④危険等の切迫性が高い 2 高くない 1	合計 A×B×C
						度合い	A		
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 ※下記のA1による算出、もしくはBによる判定									
A (1)建築物が著しく倒壊等するおそれがある									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			50		0
イ 建築物の著しい傾斜									
ロ 建築物の構造耐久力上主要な部分の損傷									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			50		0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			50		0
(2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			40		0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			40		0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			40		0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			40		0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			40		0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			50		0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			40		0
B 大阪府策定「特定空家等ガイドライン」の運用に係る記述的助言」第8の1-2「建築物が著しく保安上危険となるおそれがある状態の判定表」の評点の合計が100点を超える									
2.擁壁が老朽化し危険となるおそれがある									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			40		0
								合計	0

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									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			50		0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			30		0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			30		0
(2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			30		0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			30		0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			25		0
								合計	0

## 特定空家等に対する措置を講じるか否かの判定表

- 全合計が100点以上を特定空家等に対する措置を講ずる特定空家等とする。
- 全合計が100点とまらない特定空家等に対しても、適切な管理を促進するため、空家特措法第12条に基づき情報の提供や助言等を行うよう努めることが望ましい。

空家番号	所在地	調査員	① 状態の有無	② 周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得る被害を受けるか否か	影響を与える事項	③ 悪影響の程度		④ 危険等の切迫性が高い2 高くない1	合計 A×B×C
						度合い	A		
	所在地	調査員					B	C	
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									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		25			0
<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観法に基づき景観計画を策定している場合、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ない状態</li> <li>・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</li> </ul>									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		25			0
(2) その他、以下のような状態であり、周囲の景観と著しく不調和な状態									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		25			0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		25			0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		25			0
									合計
									0

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) 空家等に生み出した動物等が原因で、以下の状態にある									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		30			0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		30			0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		25			0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		30			0
									合計
									0
(2) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態である									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		30			0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		30			0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		30			0
									合計
									0
(3) 立木や雑草が以下の状態である									
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		30			0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		25			0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		25			0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		25			0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		25			0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		25			0
									合計
									0

〇〇〇第〇〇〇号  
年〇〇月〇〇日

〇〇 〇〇様

阪南市長

印

### 空家等立入調査実施通知書

あなたが所有する又は管理する下記の空家等につきまして、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第9条第2項の規定に基づき、立入調査を実施しますので同条第3項により通知します。

つきましては、所有者等の立会いが可能な場合は、本通知が到達した日の翌日から起算して5日以内に下記まで連絡してください。

#### 記

#### 1 対象となる空家等の所在地

阪南市

#### 2 立入調査を実施しようとする事由

- 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がある状態
- そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- 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

#### 3 立入調査の実施予定日

年 月 日

※立会いが可能な場合は、市と協議して定めた日に変更します。

#### 4 立入職員の所属及び連絡先

阪南市 部 課 担当者：

連絡先：072-471-5678（内線〇〇〇〇）

※法第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、法第16条第2項の規定により20万円以下の過料に処せられます。

〇〇〇第〇〇〇号  
年〇〇月〇〇日

〇〇 〇〇様

阪南市〇〇部〇〇〇〇課長

### 空家等の適正管理に関する助言

平素は、本市行政にご理解・ご協力賜り有難うございます。

あなたが所有する又は管理する空家等について、適正な管理が行われていないことにより、近隣等から下記相談が市に寄せられており、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第12条の規定に基づき、下記のとおり助言します。

なお、助言後も空家等の状態が改善されないと認められるときは、特定空家等として法第14条第1項の規定に基づき指導を行うことがありますので、申し添えます。

除草業者をお探しの場合は、シルバー人材センターをご案内させていただきますので参考にしていただき、空家等の適正管理にご協力いただきますよう、お願い申し上げます。

阪南市シルバー人材センター 電話 072-471-0468

### 記

- 1 対象となる空家等の所在地  
阪南市
- 2 空家等の状況
- 3 助言に係る措置の内容
- 4 措置期限                      年              月              日
- 5 担当部署及び連絡先  
担当部署：阪南市              部              課              担当者：〇〇 〇〇  
連絡先：072-471-5678（内線〇〇〇）

備考1：この通知を受け取られる前に、措置を完了している場合はご容赦ください。

備考2：上記、措置を完了した場合又は措置期限までに措置を完了できない場合は、ご連絡ください。

〇〇〇第〇〇〇号  
年〇〇月〇〇日

〇〇 〇〇様

阪南市長

印

### 空家等の適正管理に関する指導書

あなたが所有する又は管理する空家等について、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、速やかに必要な措置をとるよう、法第14条第1項の規定に基づき、下記のとおり指導します。

なお、この指導書を通知した後、空家等の状態が改善されないと認められるときは、同条第2項の規定に基づき勧告を行うことがあります。当該勧告をした場合は、空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなりますので、申し添えます。

#### 記

1 対象となる空家等の所在地

阪南市

2 指導に係る措置の内容

3 指導に至った事由

- 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がある状態
- そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- 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

空家等の状況（ ）

4 措置期限 年 月 日

5 指導の責任者

責任者：阪南市 部 課長 〇〇 〇〇

備考1：この通知を受け取られる前に、措置を完了している場合はご容赦ください。

備考2：上記、措置を完了した場合又は、措置期限までに措置を完了できない場合は、ご連絡ください。

担 当  
〇〇部〇〇〇〇課 〇〇 〇〇  
電話：072-471-5678（内線〇〇〇〇）  
FAX：〇〇-〇〇-〇〇  
E-Mail：〇〇〇〇

〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号  
〇〇 〇〇様

阪南市長 印  
(担当 〇〇部〇〇〇課)

### 勸告書

あなたが所有する又は管理する下記空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、あなたに対して対策を講じるように指導してきていたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。

については、下記のとおり速やかに周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第2項の規定に基づき勸告します。

#### 記

1 対象となる特定空家等

所在地：阪南市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号  
用途：住宅  
所有者の住所及び氏名  
〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号 〇〇 〇〇

2 勸告に係る措置の内容

3 勸告に至った事由

- 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がある状態
- そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- 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

空家等の状況（ ）

4 勸告の責任者 阪南市 部 課長 〇〇 〇〇

5 措置の期限 〇年〇月〇日

- ・上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・上記5の期限までに正当な理由がなくて上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- ・上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勸告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

担 当  
〇〇部〇〇〇〇課 〇〇 〇〇  
電話：072-471-5678（内線〇〇〇〇）  
FAX：〇〇-〇〇-〇〇  
E-Mail：〇〇〇〇

〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号  
〇〇 〇〇様

阪南市長 印  
(担当 〇〇部〇〇〇課)

### 空家等の適正管理命令に係る事前通知書

あなたが所有する又は管理する下記空家等は、空家等対策の推進に係る特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第14条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置を講ずるよう命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、同条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、阪南市長に対し、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旨を申し添えます。

### 記

- 1 対象となる特定空家等  
所在地：阪南市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号  
用途：住宅  
所有者の住所及び氏名  
〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号 〇〇 〇〇
- 2 命じようとする措置の内容
- 3 命ずるに至った事由
- 4 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先  
阪南市〇〇部〇〇課長 宛  
送付先：阪南市尾崎町35番地の1  
連絡先：072-471-5678
- 5 意見書の提出期限 年 月 日

・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。

担 当  
〇〇部〇〇〇〇課 〇〇 〇〇  
電話：072-471-5678（内線〇〇〇〇）  
FAX：〇〇-〇〇-〇〇  
E-Mail：〇〇〇〇

年〇〇月〇〇日

阪南市長 様

請求者 住 所  
氏 名 印  
電話番号

〔 法人にあつては、主たる事務所の所在地、  
名称、代表者の氏名、代表者印及び電話番号 〕

空家等の適正管理命令に係る事前通知に対する意見書

年 月 日付け〇〇第〇〇号による空家等の適正管理命令に係る事前  
通知書について、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4項の規定により、下記のとおり意見を提出します。

記

1 特定空家等の所在地  
阪南市

2 所有者等の氏名

3 改善できない理由

4 証拠書類等の提出

有 ・ 無

備考

- ・ 所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上、添付してください。
- ・ 証拠書類等を提出する場合は、添付してください。
- ・ 代理人が提出する場合は、代理人であることを証する書類を添付してください。



年〇〇月〇〇日

阪南市長 様

請求者 住 所  
氏 名 印  
電話番号

〔 法人にあつては、主たる事務所の所在地、  
名称、代表者の氏名、代表者印及び電話番号 〕

公開による意見聴取請求書

年 月 日付け〇〇第〇〇号の空家等の適正管理命令に係る事前通知書について、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5項の規定に基づき、下記のとおり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します。

記

- 1 特定空家等の所在地  
阪南市
- 2 所有者等の氏名
- 3 意見の聴取に出席しようとする者の氏名、住所及び連絡先

備考

・代理人が意見の聴取に出席する場合は、代理人であることを証する書類を添付してください。

〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号  
〇〇 〇〇様

阪南市長 印  
(担当 〇〇部〇〇〇課)

### 空家等の適正管理に係る命令書

あなたが所有する又は管理する下記空家等は、空家等対策の推進に係る特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により、法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされていませんでした。ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

#### 記

- 1 対象となる特定空家等  
所在地：阪南市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号  
用 途：住宅  
所有者の住所及び氏名  
〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号 〇〇 〇〇
- 2 命ずる措置の内容
- 3 命ずるに至った事由
- 4 命令の責任者 阪南市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇
- 5 措置の期限 年 月 日

- ・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料の処せられます。
- ・上記5の期限までに上記2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期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。
- ・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に阪南市長に対し審査請求をすることができます。

担 当  
〇〇部〇〇〇〇課 〇〇 〇〇  
電話：072-471-5678（内線〇〇〇〇）  
FAX：〇〇-〇〇-〇〇  
E-Mail：〇〇〇〇

## 標 識

下記特定空家等の所有者は、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。）第14条第3項の規定に基づき措置をとることを、平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により、命ぜられています。

## 記

1. 対象となる特定空家等

所在地：阪南市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号

用途：住宅

2. 措置の内容

3. 命ずるに至った事由

4. 命令の責任者 阪南市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

5. 措置の期限 〇年〇月〇日

担 当

〇〇部〇〇〇〇課 〇〇 〇〇

電話：072-471-5678（内線〇〇〇〇）

FAX：〇〇-〇〇-〇〇

E-Mail：〇〇〇〇

〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号  
〇〇 〇〇様

阪南市長 印  
(担当 〇〇部〇〇〇課)

### 戒 告 書

平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号によりあなたの所有する又は管理する下記特定空家等の（除却）※を行うよう命じました。この命令を平成〇年〇月〇日までに履行しないときは、空家等対策の推進に係る特別措置法（平成26年法律第127号。）第14条第9項の規定に基づき、下記特定空家等の（除却）※を執行いたしますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

### 記

#### 特定空家等

(1) 所在地：阪南市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号

(2) 用 途：〇〇

(3) 構 造：〇〇〇〇

(4) 規 模：建築面積 約 〇〇m<sup>2</sup>  
延べ床面積 約〇〇〇m<sup>2</sup>

(5) 所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号 〇〇 〇〇

・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に阪南市長に対し審査請求をすることができます。

#### 担 当

〇〇部〇〇〇〇課 〇〇 〇〇

電話：072-471-5678（内線〇〇〇〇）

FAX：〇〇-〇〇-〇〇

E-Mail：〇〇〇〇

〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号  
〇〇 〇〇様

阪南市長 印  
(担当 〇〇部〇〇〇課)

### 代 執 行 令 書

平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号によりあなたの所有する又は管理する下記特定空家等を平成〇年〇月〇日までに（除去）※するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に係る特別措置法（平成26年法律第127号。）第14条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第2項の規定により通知します。

また、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

### 記

1. （除去）※する物件

阪南市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号  
住宅（附属する門、塀を含む）※約〇〇〇m<sup>2</sup>

2. 代執行の時期

〇年〇月〇日から〇年〇月〇日まで

3. 執行責任者

阪南市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

4. 代執行に要する費用の概算見積額

約〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に阪南市長に対し審査請求をすることができます。

担 当

〇〇部〇〇〇〇課 〇〇 〇〇

電話：072-471-5678（内線〇〇〇〇）

FAX：〇〇-〇〇-〇〇

E-Mail：〇〇〇〇