

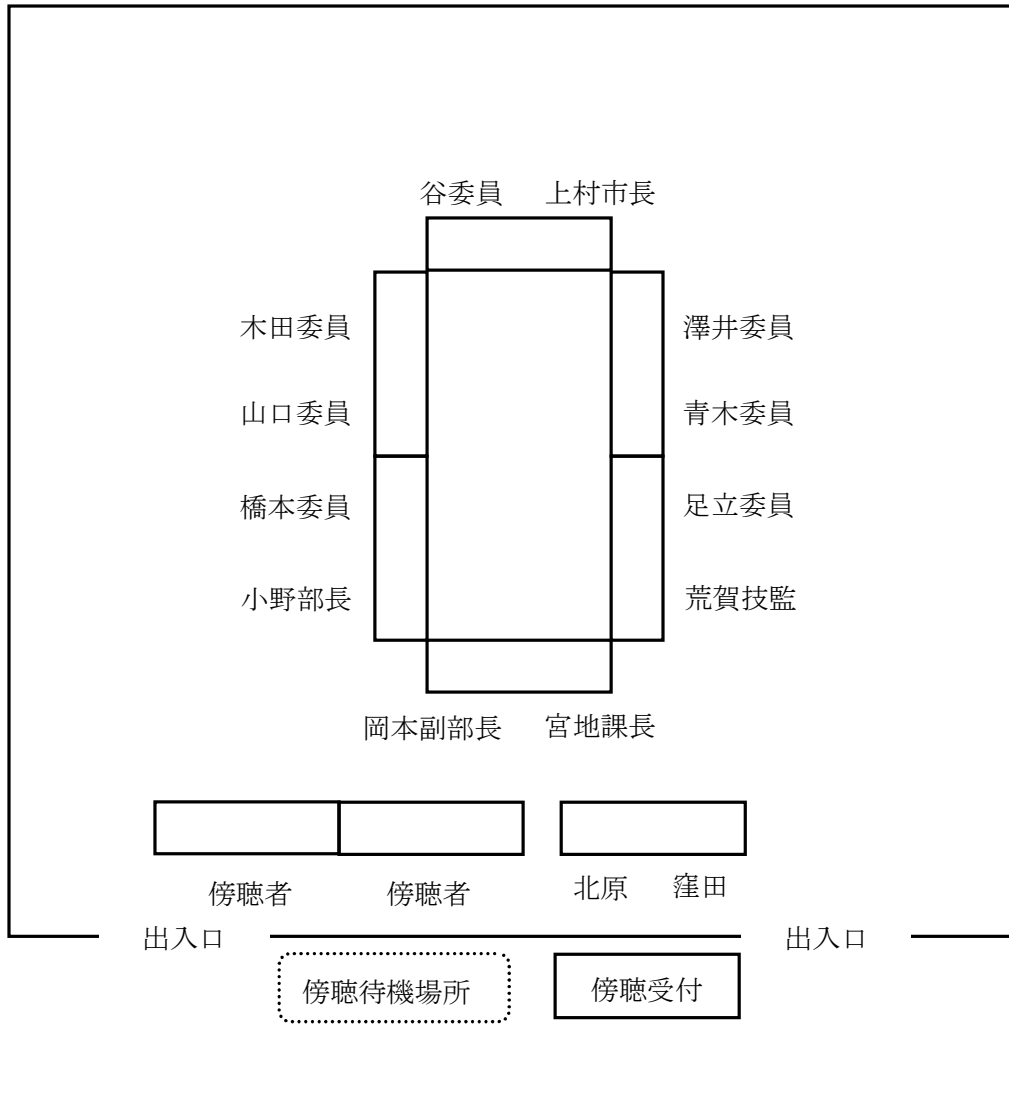
# 令和3年度第1回 京田辺市空家等対策協議会 次第

令和3年5月18日（火）  
午前9時30分から  
市役所5階 全員協議会室

- 1 開会
- 2 委員委嘱
- 3 市長あいさつ
- 4 委員紹介
- 5 会長及び副会長選出
- 6 議題（詳細は別紙資料）
- 7 閉会

令和3年第1回 京田辺市空家等対策協議会 配席表

市役所5階 全員協議会室



# 令和3年度第1回 京田辺市空家等対策協議会

## 議 題

### 1. 空家等対策に関する経過

- 平成27年5月 空家等対策の推進に関する特別措置法が全面施行
- 令和元年12月 京田辺市空家等対策計画策定
- 令和3年4月 京田辺市空家等対策協議会設置条例施行

### 2. 京田辺市空家等対策協議会について 資料1 資料2

- 空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第1項の規定に基づき設置協議会での協議事項
  - 空家等対策計画の作成及び変更に関すること
  - 空家等対策計画の実施に関すること
  - 特定空家等の認定並びに行政指導及び不利益処分に関すること
  - その他市長が空家等対策の推進に必要と認めること

### 3. 京田辺市空家等対策の推進に関する条例（案）ポイントについて 資料3

資料4

- 条例制定 {
  - 長屋等への対応
  - 特定空家（空住戸）等の認定、措置
  - 緊急安全措置

- 令和3年10月に条例制定についてのパブコメ実施予定
- 令和4年3月議会に議案上程予定

### 4. 特定空家（空住戸）等の判断基準（案）について 資料5 資料6

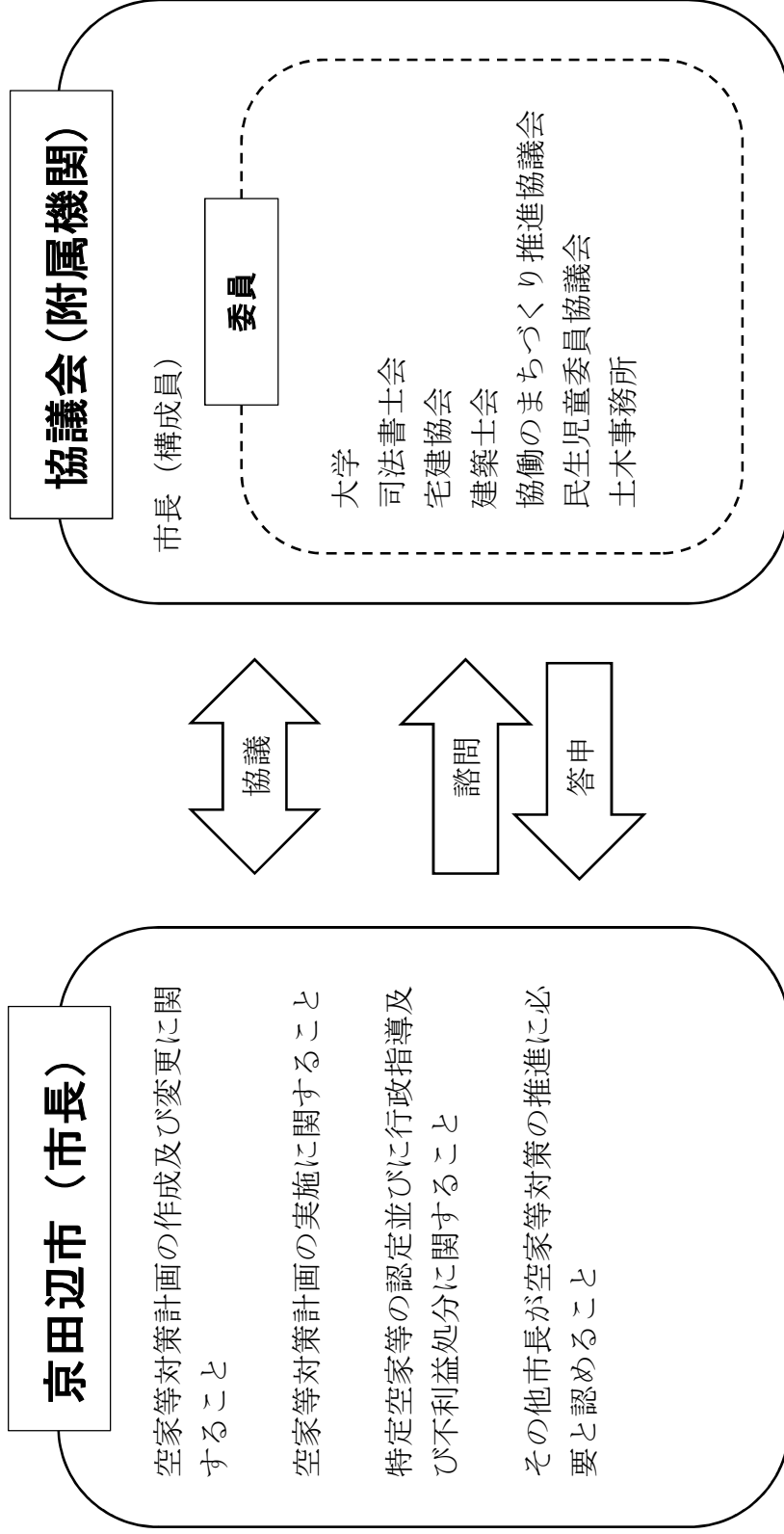
- 国交省のガイドラインを参考に、損壊状況等を点数化した上で、周辺に及ぼす影響等も考慮し、総合的に特定空家（空住戸）等の認定を行うための判断基準表を作成

### 5. 今年度のスケジュール 資料7

### 6. その他

- 今年度のその他の空家等対策について
  - 空き家・空き室無料相談会（7月、1月）
  - JTIによるマイホーム借り上げ制度の周知（7月に説明会開催）
  - ソリデール事業実施（説明会、相談会、フォーラム、同居サポート）
  - ソリデール補助制度実施 {
    - 家賃補助：月額2万円
    - 改修補助：改修費の1/2、上限100万円

# 京田辺市空家等対策協議会の役割について



※議決権は委員のみ

任期は2年

年3回開催予定

## 京田辺市空家等対策協議会委員等名簿

R3.5.18

## &lt;協議会&gt;

	氏名	ふりがな	役職等
委員	谷 直之	たに なおゆき	同志社女子大学教授
	木田 稔	きだ みのる	公益社団法人京都府宅地建物取引業協会 第六支部情報提供副部長
	山口 基樹	やまぐち もとき	京都司法書士会会長
	橋本 光生	はしもと みつお	一般社団法人京都府建築士会理事
	澤井 良和	さわい よしかず	京田辺市協働のまちづくり推進協議会幹 事
	青木 二三代	あおき ふみよ	京田辺市民生児童委員協議会会長
	足立 英司	あだち ひでし	京都府山城北土木事務所参事兼建築住宅 課長
市長	上村 崇	かみむら たかし	京田辺市長

## &lt;事務局&gt;

	氏名	ふりがな	役職等
職員	小野 貴章	おの たかあき	京田辺市建設部長
	荒賀 正明	あらが まさあき	京田辺市建設部技監
	岡本 晃治	おかもと こうじ	京田辺市建設部副部長
	宮地 昭友	みやじ あきとも	京田辺市建設部開発指導課長
	北原 栄二	きたはら えいじ	京田辺市建設部開発指導課建築住宅係長
	窪田 郁也	くぼた いくや	京田辺市建設部開発指導課主査

## 空家等対策の推進に関する条例（案）ポイントについて

### 1. 条例制定の経緯と趣旨

適切な管理が行われていない空家等については、地域の防災・防犯や衛生、景観等の面から、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしているものもあり、空家等が増加すれば、問題がより深刻化することが想定されます。

こうした状況のもと、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」という。）」が全面施行され、本市においても様々な空家等対策に取り組んでまいりました。

今後、更なる空家等対策を推進するに当たり、空家特措法を補完する「京田辺市空家等対策の推進に関する条例・規則」を制定するものです。

### 2. 条例の要点

#### （1）長屋等への対応

空家特措法の対象とならない、一部に居住実態のある長屋や共同住宅について、条例において対象とするものです。

#### （2）特定空家（空住戸）等の認定、措置

特定空家（空住戸）等の認定及び不利益処分を実施するにあたっては、京田辺市空家等対策協議会に諮問を行うことを規定するものです。

#### （3）緊急安全措置

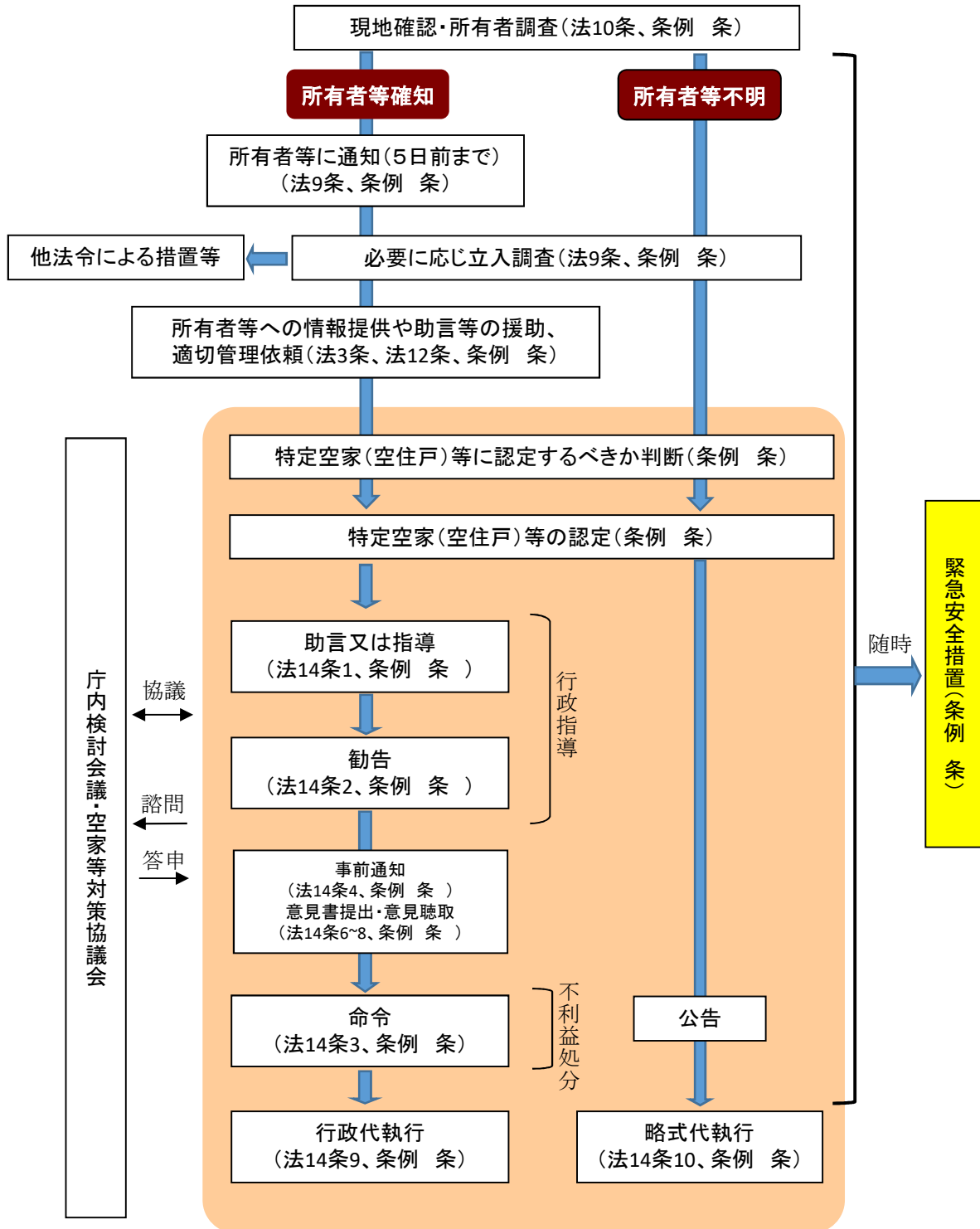
空家等の倒壊等による人の生命、身体又は財産に対する重大な危害が及ぶことを回避するため、緊急の必要がある場合、必要かつ最小限度の措置を行うことができることとします。（ブルーシートの設置など）

緊急安全措置に要した費用は、所有者等から徴収することができることとします。

#### （4）その他

規則において各種様式等を定めます。

### 特定空家(空住戸)等の認定、措置



## 特定空家（空住戸）等の判断基準（案）について

### 1. 空家等の定義

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（空家特措法第2条第1項）

### 2. 特定空家等の定義

次の状態にあると認められる空家等（空家特措法第2条第2項）

- (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

### 3. 特定空家等の認定

下記（1）を参考に、下記（2）の事項を勘案して総合的に判断。その際、協議会において意見を聞くことも考えられる。（ガイドライン第2章）

⇒**本市は、空家等対策協議会に諮問します**

#### （1）「特定空家等」の判断の参考となる基準

- (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
  - 建築物が倒壊等するおそれがある
  - 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある
  - 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある
- (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
  - 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性
  - 浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生
  - 排水等の流出による臭気の発生
  - ごみ等の放置、不法投棄により、臭気、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生
- (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
  - 既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態
  - 周囲の景観と著しく不調和な状態
- (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
  - 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じている
  - 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている
  - 空家等に住みついた動物等が原因で生活環境に悪影響を及ぼしている



不特定の者が容易に侵入出来る状態で放置

(2) 周辺に及ぼす影響、悪影響の程度と危険等の切迫性

隣家等への倒壊の危険性や、倒壊や落下・転倒などによる第三者への危険の可能性

悪影響の程度が社会通念上許容される範囲か否か

もたらされる危険等について切迫性が高いか否か

**4. 特定空家（空住戸）等の判断基準（案）**

本市において、国土交通省のガイドラインを参考に、損壊状況等を点数化した上で、周辺に及ぼす影響等も考慮し、総合的に特定空家（空住戸）等の認定を行うための判断基準表を作成

# 京田辺市特定空家(空住戸)等判断基準表(案)

資料 6

調査年月日		種類	空家等・空住戸等		
所在地		床面積		階数	
構造					

## (1) 建築物の危険度

### A) 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

	調査項目	危険度			点数
		低(0点)	中(1点)	高(2点)	
建築物の著しい傾斜	基礎の不同沈下	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 部分的	<input type="checkbox"/> 全体的	
	柱の傾斜	<input type="checkbox"/> 1/60以下	<input type="checkbox"/> 1/60~1/20	<input type="checkbox"/> 1/20超	
基礎及び土台	基礎の損傷	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 一部にひび割れ	<input type="checkbox"/> 多数のひび割れ 仕上げモルタル剥離	
	土台の腐朽	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 断面欠損(断面過半未満)	<input type="checkbox"/> 断面欠損(断面過半)	
	基礎及び土台のずれ	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 基礎幅をはみ出さない	<input type="checkbox"/> 基礎幅をはみ出す	
構造上主要な部分	柱、はり、筋かいの破損	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 局部的なひび割れ、破損	<input type="checkbox"/> 亀裂や変形、柱とほりにずれ	
屋根ふき材、ひさし又は軒等	破損及び緊結金具の腐朽	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> ふき材の一部にずれ 緊結金具に錆あり	<input type="checkbox"/> ふき材の一部が脱落 緊結金具が脱落	
	軒の垂れ下がり、裏板・垂木の腐朽	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 一部垂れ下がり 一部腐朽あり	<input type="checkbox"/> 全体的な垂れ下がり 腐朽による脱落	
	雨樋の損傷	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 脱落	
外壁	外壁の損傷	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 外装材に浮きあり	<input type="checkbox"/> 貫通する穴あり 外装材が脱落	
設備等	看板、給湯設備、屋上水槽等の損傷	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 脱落、転倒	
擁壁	擁壁の変状	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 倒壊等のおそれ	
※確認出来ない調査項目にあつては、危険度低(0点)とする					A) 小計

### B) 放置すれば著しく衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上の支障となるおそれのある状態

	調査項目	危険度		点数
		低(0点)	中(1点)	
衛生上有害	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり	
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり	
	排水等の流出による臭気の発生	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり	
	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり	
景観上支障	ごみ等の放置、不法投棄により、ねずみ、はえ、蚊等が発生	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり	
	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上傷んだり汚れたまま放置	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり	
	窓ガラスが割れたまま放置	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり	
	立木等が建築物を覆う程度まで繁茂	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり	
生活環境保全上不適切	敷地内にごみ等が散乱、放置	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり	
	立木の枝等が隣地や道路に越境	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり	
	立木が枯損等により隣地や道路に倒壊するおそれ	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり	
	動物のふん尿その他の汚物の放置	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり	
	害虫の発生	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり	
	住み着いた動物による近隣被害	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり	
	不特定の者が容易に侵入できる状態	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり	
周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が流出	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり		
※確認出来ない調査項目にあつては、危険度低(0点)とする				B) 小計

合計

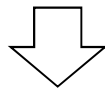
合計点数が10点以上の場合、特定空家(空住戸)等の可能性が高い⇒裏面で総合判断  
 合計点数が10点未満の場合⇒所有者等への情報提供や助言等、適切管理依頼

(2) 周辺に及ぼす影響、悪影響の程度と危険等の切迫性  
隣家等への倒壊の危険性や、倒壊や落下・転倒などによる第三者への危険の可能性  
悪影響の程度が社会通念上許容される範囲か否か  
もたらされる危険等について切迫性が高いか否か

--

(3) 空家等対策協議会の意見

--



判 断	<input type="checkbox"/> 特定空家(空住戸)等に認定すべきと判断 <input type="checkbox"/> 特定空家(空住戸)等に認定するまでに至らないと判断
-----	--

# 令和3年度 京田辺市空家等対策協議会スケジュール

	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	R4年 1月	2月	3月
協議会	第1回										
	第2回										
	第3回										

第1回  
 条例(案)ポイント協議  
 特定空家(空住戸)等判断基準(案)協議

第2回  
 パブコメ前の条例(案)協議  
 特定空家(空住戸)等判断基準(案)協議

第3回  
 パブコメ結果報告  
 条例・規則(最終案)協議