

## **令和3年度第2回 京田辺市空家等対策協議会 次第**

令和3年7月20日（火）  
午前10時00分から  
市役所5階 全員協議会室

- 1 開会
- 2 市長あいさつ
- 3 議題（詳細は別紙資料）
- 4 閉会

# 令和3年度第2回 京田辺市空家等対策協議会

## 議題

1. 第1回空家等対策協議会での委員からの意見とその対応について 資料A

2. 特定空家空住戸等判断基準表（案）について 資料B

- ・前回からの主な修正点

判断基準表の調査項目以外に考慮すべき事項があれば点数に反映できるよう、C) その他欄を追加

（1）建築物の危険度の点数が10点未満の場合でも、状況に応じて裏面で総合判断を行うように修正

3. 空家等対策の推進に関する条例の制定について 資料C

- ・令和3年10月にパブコメ実施

パブコメ用資料により意見募集を行う

- ・略式代執行は、法第2条第2項に規定する特定空家等についてのみ可能。一部に居住実態のある長屋や共同住宅に対しては略式代執行ができない。（緊急安全措置により対応する）

## 資料A

### 空家等対策協議会での委員からの意見とその対応について

1. 特定空家等の判断基準について、ほぼ倒壊している等、他を見るまでもない場合の一見してダメと判る空家については、別基準としてはどうか。

⇒ 国のガイドラインでは、特定空家等と判断しうる建築物の物的状態に関する基準が具体例として示されており、本市においても、この基準に沿って一つ一つを分析し、特定空家等か否かの判断を行うように、より具体的かつ詳細な判断基準を示しています。

このことは、特定空家等の所有者等に対して、十分な根拠をもって、説明し指導するためにも不可欠だと考えています。

以上のことから、ほぼ倒壊している等の一見して危険とわかる空家等についても、同一基準で各調査項目の危険度をチェックし、特定空家等の判断を行うこととします。

2. 建築物が道路沿いにあるなどの通行者への危険度が高い場合は、点数を上乗せしてはどうか。

⇒ 国のガイドラインに、「特定空家等」の判断（空家等の物的状態が（イ）～（二）の各状態であるか否か）に際して参考となる基準が示されています。

（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）そのまま放置すれば著しく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

（二）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

また、「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまないとされています。

本市では、周辺の建築物や通行人等に対する危険性については、点数を上乗せするのではなく、判断基準表（案）の（2）周辺に及ぼす影響、悪影響の程度と危険等の切迫性の項目に記入し、総合的に判断します。

3. その他（市で判断基準表の内容を検討）

⇒ 建築物の危険度において、調査項目以外に考慮すべき事項に備え、新たに記入欄を追加します。

合計点数が10点未満の場合は、原則、所有者等への情報提供や助言等、適切管理依頼の対応としますが、特定空家空住戸等の可能性が高いと思われる場合等、状況に応じて裏面で総合判断します。

4. 特定空家等の考え方について、現在、国がパブコメを行っているが、条例を制定するにあたって、十分配慮していただきたい。

⇒ 今回の変更案及び改正案については、パブコメの内容を見ると、各自治体の取組事例等を指針に反映するものであり、条例制定にあたって大きく影響する内容ではないと考えています。

#### <パブコメの概要>

##### 募集対象

- ・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の変更案

##### 変更の概要

- (1) 将来の外部不経済が予見される空家等への対応について

「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等に対しても、市町村長が法に基づく措置を行うことができる旨を記載する

- (2) 市町村による財産管理人制度の活用について

空家等の所有者等の所在を特定できない場合等において、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を記載する

- (3) 地域の空家等対策を支援する民間主体の活用について

地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体について、法第7条第1項に規定する協議会の構成員の例に加えるとともに、空家等の所有者等からの専門的な相談について連携して対応することを記載する

- (4) 借地の土地所有者への措置及び所有者多数の場合の対応について

所有者等が多数である場合や借地等の場合に関し、所有者等の意識涵養や理解増進の重要性について記載する

##### 募集対象

- ・「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）の一部改正案

##### 変更の概要

- (1) 将來の外部不経済が予見される空家等への対応について

特定空家等の判断の参考となる基準において「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される場合」について参考となる考え方の例を記載する

(2) 空家等の所有者等の探索方法及び国外に居住する所有者等への対応について

空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法  
及び所有者等を特定できない場合の措置について記載する

(3) 災害等の緊急時の対応について

災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置も考えられる旨を記載する

(4) 一部が使用されていない建築物等への対応について

一部が使用されていない長屋等について、外見上はいわゆる長屋等であっても、法の対象となる場合の例を記載する（隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、法の対象とする）

5. パブコメの周知について、協力団体に意見を出すよう声かけしてはどうか。

⇒ 協議会で、委員に対してそれぞれの所属団体で周知してもらうよう声かけを行います。

# 京田辺市特定空家空住戸等判断基準表(案)

資料B

調査年月日		種類	空家等・空住戸等
所在地			
構造	床面積	階数	

## (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

建築物の著しい傾斜	調査項目	危険度			点数
		低(0点)	中(1点)	高(2点)	
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、柱とはりにずれ	
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っては、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

衛生上有害	調査項目	状態		点数
		0点	1点	
	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	
	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	
景観上支障	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	
	敷地内にごみ等が散乱、放置	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり	
生活環境保全上不適切	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っては、0点とする

B)小計

C)その他

上記調査項目以外に考慮すべき事項があれば記入(1~2点)	点数

C)小計

A) + B) + C) 合計

合計が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

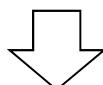
合計が10点未満の場合⇒原則、所有者等への情報提供、助言等及び適切管理依頼

(状況に応じて裏面により総合判断)

(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 |

## 空家等対策の推進に関する条例制定について

### 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「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、法を補完する「京田辺市空家等対策の推進に関する条例」を制定するものです。

### 2 条例の要点

#### ポイント① 長屋等への対応

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も、条例により対象とするものです。

#### ポイント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。

#### ポイント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としています。

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。

### 3 条例の概要

#### 1 目的

空家空住戸等に関する対策を総合的かつ計画的に推進することについて必要な事項を定めることにより、人の安全・安心の確保及び生活環境の保全を図る

#### 2 用語の定義

##### 空家空住戸等

市の区域に所在する法第2条第1項に規定する空家等、長屋若しくは共同住宅の住戸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。）。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。

##### 特定空家空住戸等

空家空住戸等であって、次に掲げる状態（以下「管理不全状態」という。）にあると認められるもの。

- ア 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
- イ 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
- ウ 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
- エ 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

##### 長屋

一つの建築物に2以上の住戸があり、各世帯の使用する部分が独立し、各世帯間の往来が内部からは不可能であり、かつ、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分がないもの。

##### 共同住宅

一つの建築物に2以上の住戸があり、各世帯の使用する部分が独立し、各世帯間の往来が内部からは不可能であり、かつ、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有するもの。

##### 市民等

市内に居住し、通勤し、若しくは通学する者又は市内で事業活動を行う法人、自治会その他の団体若しくは個人。

### 3 相互連携

空家空住戸等の発生予防、活用及び適切な管理は、安全で安心な生活環境の確保、地域コミュニティ確保の観点から、空家空住戸等の所有者又は管理者、市民等及び市が相互に連携を図り、協働して取り組まなければならない。

### 4 責務

#### 所有者等の責務

周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、常に自らの責任において、空家空住戸等を適切に管理する。

自ら利用する見込みがない空家空住戸等を有効に活用するよう努める。

#### 市民等の責務

市が推進する空家空住戸等対策に協力とともに、地域の生活環境の保全に努める。

適切な管理が行われていない空家空住戸等を発見したときは、市に当該空家空住戸等の情報を提供するよう努める。

#### 市の責務

所有者等による空家空住戸等の発生予防、活用の促進及び適切な管理に関する施策を総合的かつ計画的に推進するよう努める。

### 5 空家空住戸等への対応

#### 立入調査等

空家空住戸等の所在及び当該空家空住戸等の所有者等を把握するための調査その他空家空住戸等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

市長は、当該職員又はその委任した者に、空家空住戸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。

市長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家空住戸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、当該空家空住戸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。

## **緊急安全措置**

市長は、空家空住戸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と認めるときは、これを回避するために必要かつ最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を自ら行い、又は第三者をして講ずることができる。

市長は、緊急安全措置を講じたときは、空家空住戸等の所在地及び当該緊急安全措置の内容を当該空家空住戸等の所有者等に通知しなければならない。

ただし、過失がなくて空家空住戸等の所有者等又はその連絡先を確知することができないときは、規則で定める方法により、当該緊急安全措置を行った旨を公告しなければならない。

緊急安全措置を行う者は、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。

市長は、緊急安全措置を講じたときは、空家空住戸等の所有者等から当該緊急安全措置に係る費用を徴収することができる。

## **所有者等に関する情報の利用等**

市長は、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空住戸等の所有者等に関するものについては、この条例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。

市長は、この条例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、空家空住戸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。

## **所有者等による空家空住戸等の適切な管理の促進**

市長は、所有者等による空家空住戸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及び適切管理依頼を行うよう努める。

## **特定空家空住戸等の認定**

市長は、空家空住戸等について調査を行った結果、当該空家空住戸等が管理不全状態にあると認められる場合は、特定空家空住戸等に認定する。

市長は、特定空家空住戸等に認定する場合は、あらかじめ、京田辺市空家等対策協議会に諮問しなければならない。

## **特定空家空住戸等に対する措置**

### **【助言又は指導】**

市長は、特定空家空住戸等の所有者等に対し、当該特定空家空住戸等に關し、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空住戸等については、建築物の除却は除く。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

### **【勧告】**

市長は、助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家空住戸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。

### **【事前通知】**

市長は、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。

通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

### **【意見聴取】**

市長は、意見の聴取の請求があった場合においては、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。

市長は、意見の聴取を行う場合においては、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、意見の聴取の請求者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

意見の聴取の請求者は、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。

### **【命令】**

市長は、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つた場合において、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。

市長は、命令をしようとするときは、あらかじめ、京田辺市空家等対策協議会に諮詢しなければならない。

### **【行政代執行】**

市長は、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。

### **【略式代執行】**

法第2条第2項で規定する特定空家等について、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（過失がなくて助言若しくは指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）は、市長は、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規則で定める方法により、あらかじめ公告しなければならない。

### **【標識】**

市長は、命令をした場合においては、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

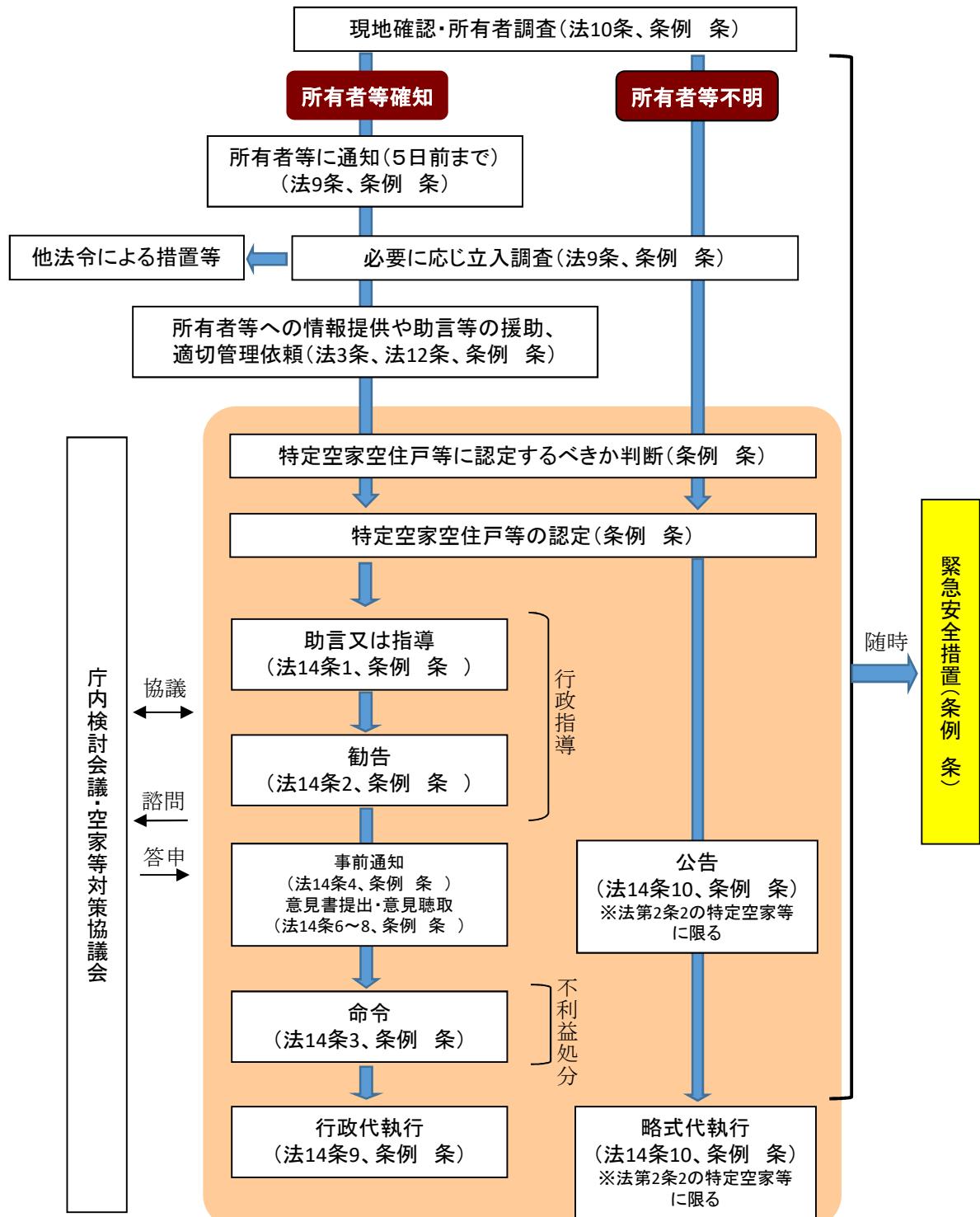
標識は、命令に係る特定空家空住戸等に設置することができる。

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

### **【その他】**

命令については、京田辺市行政手続条例（平成8年京田辺市条例第17号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

## 特定空家空住戸等の認定、措置



※条例の条番号は、条例制定後に記載