

参 考 资 料

目 次

1. 空家の実態調査票.....	参考- 1
2. 特定空家等の判定に際しての判断基準.....	参考- 4
3. 空家等対策の推進に関する特別措置法関連法令	参考-12
4. 柏原市空家等対策協議会条例.....	参考-17
5. 行政代執行法関連法令	参考-18
6. 空家法以外の法律による措置.....	参考-20
7. 空家法第6条第2項の空家等対策に計画に定める事項の該当ページ	参考-21
8. 柏原市空家等対策計画の沿革.....	参考-21
9. 用語の解説集.....	参考-22

1. 空家の実態調査票

(1) 一次調査

調査年月日【 】

調査番号【 】

空き家調査票

1. 基本項目

水栓番号【 】	所在地【 】		調査員【 】
建物	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無(空地等)	<input type="checkbox"/> 建築中
建て方	<input type="checkbox"/> 戸建	<input type="checkbox"/> 長屋建	<input type="checkbox"/> 共同住宅(マンション・ハイツ・文化住宅)
用途	<input type="checkbox"/> 住宅	<input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 分からない又はその他【 】
隣家の氏名	<input type="checkbox"/> 向って左側【 】	<input type="checkbox"/> 向って右側【 】	<input type="checkbox"/> 確認できない

2. 判定基準

表札	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有【 】	
郵便受け	<input type="checkbox"/> 郵便物等が溜まっている <input type="checkbox"/> テープ等でふさがれている	<input type="checkbox"/> 郵便物等は溜まっていない	<input type="checkbox"/> 確認できない
電気メーター	<input type="checkbox"/> 動いていない又は無い	<input type="checkbox"/> 動いている	<input type="checkbox"/> 確認できない
住んでいる 気配	<input type="checkbox"/> 窓ガラスの割れ、屋根や外 壁等が崩壊している <input type="checkbox"/> 家に入れないように造作して いる <input type="checkbox"/> 雑草が繁殖して家の中に入 れない <input type="checkbox"/> 水道や電気の申込み用紙が 玄関に挟んである	<input type="checkbox"/> 人の出入りがある <input type="checkbox"/> ペットを飼育している <input type="checkbox"/> 洗濯物が干してある <input type="checkbox"/> 家の中から物音がする <input type="checkbox"/> 鉢植え等の植物が枯れていな い	<input type="checkbox"/> 確認できない
不動産広告		<input type="checkbox"/> 有【 】	<input type="checkbox"/> 無
その他	<input type="checkbox"/> 【 】	<input type="checkbox"/> 【 】	
判定結果	<input type="checkbox"/> 空き家である (「電気メーター～その他」の☑が1個以上)	<input type="checkbox"/> 空き家でない (「電気メーター～その他」の☑が1個以上)	<input type="checkbox"/> 分からない
備考	【 】		

3. 写真撮影(この調査票の調査番号を入れて撮影。その後、正面から撮影。角地であれば側面からも撮影。)

--	--

(2) 二次調査

調査年月日【 】

調査番号【 】

判定結果が「空き家である」場合の詳細調査票

◎基本事項						
水栓番号	所在地	現状		備考	調査員	
【 】	【 】	<input type="checkbox"/> 空き家状態のまま	<input type="checkbox"/> 空き家でなくなった	【 】	【 】	
①そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態であるか						
番号	調査箇所	調査内容	評価A	評価B	評価C	備考
1-1	建築物	傾斜	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
1-1-1	建築物の基礎及び土台	破損、変形、腐朽、ずれ等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
1-1-2	建築物の柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	破損、変形、腐朽、ずれ等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
1-2-1	屋根ふき材、ひさし又は軒	変形、剥落、腐朽、たれ下がり等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
1-2-2	外壁	穴開き、剥落、腐朽、破損、下地の露出、外装材の浮き等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
1-2-3	看板、給湯設備、屋上水槽等	転倒、破損、脱落、支持部分の腐食等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
1-2-4	屋外階段又はバルコニー	腐食、破損、脱落、傾斜等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
1-2-5	門又は塀	ひび割れ、破損、傾斜等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
2	擁壁	水のしみ出しや流出、水抜き穴の詰まり、ひび割れ等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
②そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態であるか						
番号	調査項目	調査内容	評価A	評価B	評価C	備考
1	建築物又は設備等の破損等が原因	石綿等の暴露、汚物等の流出、臭気の発生等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
2	ごみ等の放置や不法投棄が原因	臭気の発生、ねずみやハエ等の発生等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
③適切な管理が行われていないことにより景観を損なっている状態であるか						
番号	調査項目	調査内容	評価A	評価B	評価C	備考
1	既存の景観のルールに不適合な状態	形態意匠等の制限、景観保全のルールに不適合等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
2	周囲の景観と不調和な状態	落書き等の汚れ、窓の割れ、立木の繁茂、ごみ等の山積等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
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であるか						
番号	調査項目	調査内容	評価A	評価B	評価C	備考
1	立木が原因	近隣に散乱、通行の妨害等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
2	空家等に住みついた動物等が原因	音や臭気の発生、毛の飛散、ねずみやシロアリ等の発生等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
3	建築物等の不適切な管理等が原因	容易に侵入が可能、近隣に土砂等が流出等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
⑤その他の状態						
番号	調査内容		評価A	備考		
1	【 】		<input type="checkbox"/> 高い	【 】		
総合評価		<input type="checkbox"/> 総評価A (①～⑤に2が1個以上)		<input type="checkbox"/> 総評価B (①に2が1個、②～④は3個以上)		<input type="checkbox"/> 総評価C

(3) 三次調査

特定空家等(空家法第14条に基づく措置を講ずる特定空家等)の判定票

◎ 基本事項				I 認められる状態の有無	II 予見される悪影響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なるか否か	III 悪影響の程度 悪影響の度合い	IV 危険等の切迫性	合計	☆ 二次調査の評価		
調査年月日【 】	水栓番号【 】	所在地【 】	調査番号【 】								
調査員【 】 備考【 】				状況の有無	周辺に影響を与える事項	悪影響の度合い	危険等の切迫性	合計	二次調査の評価		
現状確認	<input type="checkbox"/> 居住(使用)無。	<input type="checkbox"/> 居住(使用)有。又は更地になっている。	<input type="checkbox"/> 1年以上、管理されていない。(聞取り必要)							<input type="checkbox"/> 時々、管理されている。(聞取り必要)	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								合計			
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	(1) 建築物が著しく倒壊等するおそれがある。	イ 建築物の著しい傾斜 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	(イ) 基礎及び土台	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50	[]	[]		
			(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50	[]	[]		
			(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40	[]	[]		
	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。			(ロ) 外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40	[]	[]	
				(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40	[]	[]	
				(ニ) 屋外階段又はバルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40	[]	[]	
				(ホ) 門又は塀	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	40	[]	[]	
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"/>	倒壊等	40	[]	[]		
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								合計			
(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。			・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有害物質飛散	50	[]	[]		
			・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30	[]	[]		
			・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30	[]	[]		
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になる。			・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30	[]	[]		
			・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30	[]	[]		
③ 適切な管理がおこな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								合計			
(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。			・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、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となっている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25	[]	[]		
			・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25	[]	[]		
			・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となっている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25	[]	[]		
(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。			・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25	[]	[]		
			・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25	[]	[]		
			・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25	[]	[]		
			・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25	[]	[]		
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25	[]	[]		
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								合計			
(1) 立木が原因で、以下の状態にある。			・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	30	[]	[]		
			・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	越境	25	[]	[]		
(2) 空家等に住みつけた動物等が原因で、以下の状態にある。			・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	音	30	[]	[]		
			・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30	[]	[]		
			・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物の毛等飛散	25	[]	[]		
			・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30	[]	[]		
			・住みつけた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30	[]	[]		
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	害虫等侵入	30	[]	[]		
(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。			・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。(ガイドラインのP.12/18ページ)によると、防犯の観点ではなく、地域住民が不安に感じることが問題である。)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	住民不安	30	[]	[]		
			・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	流出	50	[]	[]		
							全合計				

※ 全合計が100点以上を『空家法第14条に基づく措置を講ずる特定空家等』とする。

2. 特定空家等の判定に際しての判断基準

本市では、国が定めた『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」や、大阪府が定めた「空家対策に係る技術的助言（管理不全空家対策に係る各種制度運用マニュアル）」に基づき、特定空家等として判断します。

なお、特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定に用いる判定表は、前参考資料－3に示しています。

（1）特定空家等の判断基準の概要

1) そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態の判断基準

① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある（国の特定空家等に対する措置ガイドライン準拠・大阪府老朽危険家屋ガイドライン参照）

a. 建築物が著しく倒壊などするおそれがある

イ. 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下などの状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。



2階部分が沈み込み全体的に傾斜している



1階部分が傾斜している

出典：既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン



外壁が大きく傾斜しており、建具や窓枠がはずれ、原型を留めていない

出典：（一財）消防科学総合センター

□. 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷など

【基礎及び土台】

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形または破損が発生しているか否か、腐食または蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。



基礎が大きく欠損している
(台風の影響による被害)

出典: 既存不適格建築物に係る是正命令制度
に関するガイドライン



基礎が大きく破損している

出典: 応急危険度判定マニュアル



基礎が沈下し破損している



土台に蟻害が発生している

出典: 特殊建築物等定期調査業務基準

【柱、はり、筋かい、柱とはりの接合など】

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形または破損が発生しているか否か、腐食または蟻害によって構造耐力上主要な柱などに大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。



蟻害が発生し欠損している

出典:特殊建築物等定期調査業務基準



はりの破損、腐食などが発生している

出典:既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン

b. 屋根、外壁などが脱落、飛散するおそれがある

【屋根ふき材、ひさしまたは軒】

全部または一部において不陸、剥離、破損または脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。



屋根ふき材に剥離、脱落が生じている



軒に不陸、剥離が生じている

出典:既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン

【外壁】

全部または一部において剥離、破損または脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

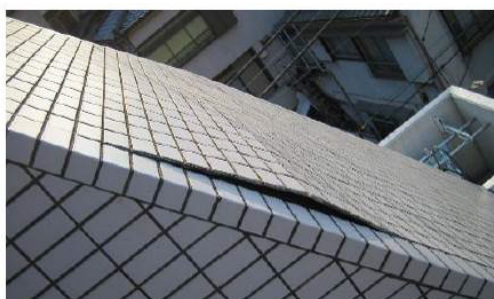


外壁が破損している

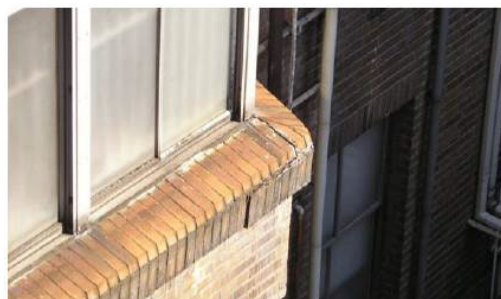


外壁に脱落が生じている

出典: 既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン



外壁に浮きが生じている



外壁に浮きが生じている

出典: 特殊建築物等定期調査業務基準

【看板、給湯設備、屋上水槽など】

転倒が発生しているか否か、剥離、破損または脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。



支持部分に著しい腐食が生じている



底板に腐食が生じている

出典: 特殊建築物等定期調査業務基準

【屋外階段またはバルコニー】

全部または一部において腐食、破損または脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。



屋外階段が傾斜している



バルコニーの手すりが腐食している

出典: 特殊建築物等定期調査業務基準

【門または塀】

全部または一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。



塀に大きなひび割れが生じている

出典: 特殊建築物等定期調査業務基準



出典: 既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン

② 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。

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の判断基準

a. 建築物や設備の破損などが原因で、以下の状態にある。

- ・吹付け石綿などが飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・浄化槽などの放置、破損などによる汚物の流出、臭気^{*}の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・排水などの流出による臭気^{*}の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。



吹付アスベストなどが飛散し、暴露する可能性が高い

出典:既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン

b. ごみなどの放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・ごみなどの放置、不法投棄による臭気^{*}の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・ごみなどの放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊などが発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

※臭気の判定については、環境省環境管理局大気生活環境室発行「臭気対策行政ガイドブック」を参考とする。(環境省HP : <https://www.env.go.jp/air/akushu/guidebook/>)

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の判断基準

a. 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。

- ・大阪府景観計画に定める建築物または工作物の形態意匠などの制限に著しく適合しない状態となっている。
- ・大阪府景観計画に定める景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針に著しく適合しない状態となっている。
- ・大阪府屋外広告物条例に定める工作物の形態意匠の制限などに著しく適合しない状態となっている。
- ・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となっている。

b. その他、以下のような状態にあり、周辺の景観と著しく不調和な状態にある。

- ・屋根、外壁などが、汚物や落書きなどで外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
- ・立木などが建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- ・敷地内にごみなどが散乱、山積したまま放置されている。

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の判断基準

a. 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の腐朽、倒壊、枝折れなどが生じ、近隣の道路や家屋の敷地などに大量に散らばっている。
- ・立木の枝などが近隣の道路などにはみ出し、歩行者などの通行を妨げている。

b. 空家等に住みついた動物などが原因で、日常生活に支障を及ぼしている状態にある。

- ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している。
- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している。
- ・敷地外に動物の毛または羽毛が大量に飛散している。
- ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみなどが発生している。
- ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入している。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来している。

c. 建築物の不適切な管理などが原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れているなど不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
- ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者などの通行を妨げている。
- ・周辺の道路、家屋の敷地に土砂などが大量に流出している。

(2) 周辺の建築物や通行人などに対し、悪影響をもたらすおそれがあるか否かの判断基準

国の特定空家等に対する措置ガイドラインによると、周辺の建築物や通行人などに対し、悪影響をもたらすおそれがあるか否かの判断基準としては、「特定空家等」が現にもたらししている、またはそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人などが存在し、または通行して被害を受ける状況にあるか否かなどにより判断するとなっています。

本市においては、以下の事項を基本に判断しますが、その判断基準は一律ではないことから、地域の実状に応じて適宜判断することとします。

- ① 建築物（その他の工作物含む）や立木の倒壊などの危険性
- ② 建築資材の脱落、飛散などの危険性
- ③ 身体に有害な物質の飛散による危険性（石綿など）
- ④ 臭気による生活環境への影響の危険性
- ⑤ 動物・害虫などの進入による日常生活への影響の危険性
- ⑥ 著しく景観を損なうことによる生活環境への影響の危険性
- ⑦ 不特定者の侵入による犯罪、放火などの危険性
- ⑧ その他、周辺に悪影響をもたらす危険性

（３）悪影響の程度と危険などの切迫性の判断基準

国の特定空家等に対する措置ガイドラインによると、「特定空家等」が現にもたらしめている、またはそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人などにも及ぶ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、またもたらされる危険などについて切迫性が高いか否かなどにより判断することとなっています。

本市においては、以下の事項を基本に判断しますが、その判断基準は一律ではないことから、地域の実状に応じて適宜判断することとします。

- ① 特定空家等と周辺建築物との距離
→ 距離が近いほど、切迫性が高くなり、悪影響の範囲も広がる。
- ② 前面道路などの通行量の程度
→ 通行量が多くなると（通学路など）、切迫性が高くなる。
- ③ 景観保全に係るルールが定められている地区かどうか。
→ 当該地区内であると、悪影響の程度が高くなる。

3. 空家等対策の推進に関する特別措置法関連法令

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(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。）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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六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)

第五条 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 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)

第六条 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（第十四条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若しくは第十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

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 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)

第七条 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。

(都道府県による援助)

第八条 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、第十四条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、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、その保有に当たつ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。以下第十三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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 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)

第十四条 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。

- 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、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。
- 12 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。
- 13 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。
- 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）

第十五条 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)

第十六条 第十四条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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令

内閣は、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）附則第一項の規定に基づき、この政令を制定する。

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を除く。）の施行期日は平成二十七年二月二十六日とし、同項ただし書に規定する規定の施行期日は同年五月二十六日とする。

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第十四条第十一項の国土交通省令・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（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

4. 柏原市空家等対策協議会条例

柏原市条例第24号

柏原市空家等対策協議会条例

(設置)

第1条 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7条第1項の規定に基づき、柏原市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、法第6条第1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に関する事項のほか、市長が必要と認める事項について協議を行う。

(組織)

第3条 協議会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が任命する。

- (1) 市民
- (2) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する識見を有する者
- (3) 関係行政機関の職員
- (4) 副市長

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第5条 協議会に会長を置く。

2 会長は、委員の互選により定める。

3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

4 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(守秘義務)

第7条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(関係者の出席等)

第8条 会長は、必要があると認めるときは、関係者に対し、会議に出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、都市計画主管課において処理する。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営について必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この条例は、平成28年11月1日から施行する。

5. 行政代執行法関連法令

行政代執行法

(昭和二十三年五月十五日法律第四十三号)

最終改正：昭和三七年九月一五日法律第一六一号

第一条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第二条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

第三条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

- 2 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。
- 3 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

第四条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第五条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

第六条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

- 2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。
- 3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

附 則

- 1 この法律は、公布の日から起算し、三十日を経過した日から、これを施行する。
- 2 行政執行法は、これを廃止する。

附 則 （昭和二六年三月三十一日法律第九五号） 抄

- 1 この法律は、公布の日から施行し、この法律中に特別の定がある場合を除く外、市町村民税に関する改正規定中法人税割に関する部分及び事業税に関する改正規定中法人の行う事業に対する事業税に対する事業税に関する部分については昭和二十六年一月一日の属する事業年度分から、その他の部分については昭和二十六年度分の地方税から適用する。

附 則 （昭和三四年四月二〇日法律第一四八号） 抄
(施行期日)

- 1 この法律は、国税徴収法（昭和三十四年法律第四百七号）の施行の日から施行する。

(公課の先取特権の順位の改正に関する経過措置)

- 7 第二章の規定による改正後の各法令（徴収金の先取特権の順位に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行後に国税徴収法第二条第十二号に規定する強制換価手続による配当手続が開始される場合について適用し、この法律の施行前に当該配当手続が開始されている場合における当該法令の規定に規定する徴収金の先取特権の順位については、なお従前の例による。

附 則 （昭和三七年九月一五日法律第一六一号） 抄

- 1 この法律は、昭和三十七年十月一日から施行する。
- 2 この法律による改正後の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前にされた行政庁の処分、この法律の施行前にされた申請に係る行政庁の不作为その他この法律の施行前に生じた事項についても適用する。ただし、この法律による改正前の規定によつて生じた効力を妨げない。
- 3 この法律の施行前に提起された訴願、審査の請求、異議の申立てその他の不服申立て（以下「訴願等」という。）については、この法律の施行後も、なお従前の例による。この法律の施行前にされた訴願等の裁決、決定その他の処分（以下「裁決等」という。）又はこの法律の施行前に提起された訴願等につきこの法律の施行後にされる裁決等にさらに不服がある場合の訴願等についても、同様とする。
- 4 前項に規定する訴願等で、この法律の施行後は行政不服審査法による不服申立てをすることができることとなる処分に係るものは、同法以外の法律の適用については、行政不服審査法による不服申立てとみなす。
- 5 第三項の規定によりこの法律の施行後にされる審査の請求、異議の申立てその他の不服申立ての裁決等については、行政不服審査法による不服申立てをすることができない。
- 6 この法律の施行前にされた行政庁の処分、この法律による改正前の規定により訴願等を行うことができるものとされ、かつ、その提起期間が定められていなかったものについて、行政不服審査法による不服申立てをすることができる期間は、この法律の施行の日から起算する。
- 8 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
- 9 前八項に定めるもののほか、この法律の施行に関して必要な経過措置は、政令で定める。

6. 空家法以外の法律による措置

本計画の対象外となる空家に対しては、建築基準法や道路法、消防法、災害対策基本法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律などに則り、適正に対策を講じていきます。

表 空家法以外の法律による措置

法令・条例	条項	行政執行権者	対 象	措 置	
				内容	対応
建築基準法	第 10 条	大阪府	建築物の敷地、構造、建築設備に以下のおそれがあるもの ・そのまま放置すれば著しく保安上危険となる ・著しく衛生上有害となる	除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限などの措置	勧告 命令 代執行
道路法	第 43 条 第 44 条 第 44 条の 2	道路管理者	・道路の損傷・汚損 ・道路に土石、竹木などのたい積 ・道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為	違法放置など物件の除却、その他必要な措置	命令
消防法	第 3 条	消防長、消防署長その他の消防吏員	屋外において火災の予防上危険と認める物件	みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除却	命令 代執行
災害対策基本法	第 64 条 第 1 項 第 2 項	市長	災害が発生又は発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるとき	他人の土地、建物その他の工作物の一時使用	/
				土石・竹木その他の物件の使用、収用	
				災害を受けた工作物等で、当該応急措置の実施の支障となるものの除却	
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	第 19 条の 4・7	市長	ごみなどの不法投棄などにより生活環境の保全上支障がある場合	撤去、又は発生の防止に必要な措置	命令 代執行

7. 空家法第6条第2項の空家等対策計画に定める事項の該当ページ

第6条第2項：空家等対策計画に定める事項

法 文	内 容	計画書ページ番号
第1号	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	37
	その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針	38
第2号	計画期間	37
第3号	空家等の調査に関する事項	17～36
第4号	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	46～47
第5号	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	44～45、48～49
第6号	特定空家等に関する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	50～57
第7号	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	58
第8号	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	59
第9号	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	60～61

8. 柏原市空家等対策計画の沿革

平成29年3月 策定

令和5年3月 改定

9. 用語の解説集

あ行

空家等管理サポート業務

柏原市が連携協定を結んでいるシルバー人材センターが実施している業務であり、空家の所有者に代わって空家の屋根や壁、窓等の破損、庭、玄関・門扉の施錠などの状態を目視点検し、報告書を作成して郵送する業務のこと。

報告後に所有者等から除草、庭木の剪定、郵便物の転送、ゴミ処理、清掃などの依頼があれば、追加の業務を行う。

※全ての業務に費用は発生する。

空家管理・見守りサービス

空家の所有者に代わって空家の屋根や壁、窓等の破損、庭、玄関・門扉の施錠などの状態を目視点検し、報告書を作成して郵送するなど、空家の管理・見守りを行うサービスのこと。民間事業者やシルバー人材センター等が実施しているケースが多く、近年ではふるさと納税の返礼品として活用されるケースが見られる。

空き家対策総合支援事業

空家等対策計画に基づき実施する空家等の活用や除却など、地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効果的に支援を行う事業のことであり、補助金交付による財政支援がある。

空家バンク制度

地方自治体が、空家の賃貸借・売却を希望する所有者から提供された物件情報を登録し、空家をこれから利用・活用したい方へ周知し、繋ぎ合わせる制度のこと。

インスペクション

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を調査する建物診断のこと。

SNS

ソーシャルネットワーキングサービス (Social Networking Service) の略で、登録された利用者同士が交流できるインターネット上における Web サイトの会員制サービスのこと。

NPO

ノンプロフィットオーガニゼーション (Non Profit Organization) の略で、営利を目的とせず、教育・社会福祉・環境保全等、様々な分野において、自主的に社会的活動を行っている団体のこと。

エンディングノート

亡くなった時に備えて、生前のうちから自分の情報や想いを書き留めておくノートのこと。

記載する内容には特に決まりはなく、遺された家族に、自分の情報を伝えて、各種手続きをスムーズに行えるようにすることで、家族の負担を減らすことを目的とする。

Osaka あんしん住まい推進協議会

大阪府が設置している居住支援協議会のことであり、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅等への円滑な入居ができるよう、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携・協議し、住宅確保要配慮者及び民間賃

貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施している。

大阪の住まい活性化フォーラム

既存住宅の流通やリフォーム・リノベーション市場の活性化を図り、府民の住生活の向上と、大阪の地域力や安全性の向上に資することを目的として、リフォーム・リノベーションに関わる建築士・不動産・法律・建材・設備・金融・保険など、80 団体を超える様々な民間団体・民間事業者に加え、大阪府や府内市町村等の公的団体により設立されたフォーラムのこと。

か行

家族信託

財産管理手法の一つであり、資産を持つ方が、特定の目的(老後の生活・介護等に必要資金の管理及び給付等)に従って、その保有する不動産・預貯金等の資産を信頼できる家族に託し、その管理・処分を任せることができる仕組みのこと。

管理不全土地・建物管理制度

所有者による管理が不相当であることによつて、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによつて、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができる制度のこと。(令和5年4月1日施行)

旧耐震基準

1981年(昭和56年)の建築基準法改正に伴う見直しが行われる以前の耐震基準のこと。

旧耐震基準の建築物は、阪神淡路大震災に

おいて倒壊等の建物被害が甚大であった。

居住支援協議会

居住支援協議会(住宅確保要配慮者居住支援協議会)とは、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(略称:住宅セーフティネット法)の第51条第1項に基づき設立された組織のこと。住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅等への円滑な入居ができるよう、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携・協議し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する役割を担っている。

居住支援法人

居住支援法人(住宅確保要配慮者居住支援法人)とは、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(略称:住宅セーフティネット法)の第40条に基づき都道府県が指定した法人のこと。住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅等への円滑な入居ができるよう、家賃債務保証の提供や賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施している。

国勢調査

日本に住んでいるすべての人及び世帯を対象とする国の最も重要な統計調査のことであり、国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、5年ごとに行われる。

調査から得られる様々な統計は、国や地方公共団体の政治・行政で広く利用されることはもとより、民間企業や研究機関などでも経営や研究などの基礎データとして幅広い用途に利用されている。

広域緊急交通路

広域緊急交通路は、大阪府地域防災計画に定められている、災害時に救助・救急、医療、消火、緊急物資の供給を迅速かつ的確に実施するための道路（自動車専用道路を含む 113 路線、約 1、200km）のこと。

このうち、災害時における機能確保のため、優先して耐震化に取り組む路線として、耐震改修促進法に基づき、耐震診断義務化路線（約 260km）を 2013（平成 25）年 11 月 25 日に指定している。

コンパクトなまちづくり

小さくまとめるまちづくり施策のことであり、人口減少・少子高齢化が進む中、地域の活力を維持し、生活に必要なサービスを確保するため、人々の居住や必要な都市機能をまちなか・駅周辺などのいくつかの拠点に誘導し、それぞれの拠点を公共交通ネットワークで結ぶ、コンパクトで持続可能なまちづくりの考え方。

さ行

シニア大学講座

柏原市の社会福祉協議会が実施する高齢者向けに実施する様々な分野の教養を身につけるための教室のこと。

勉学に励んで趣味を愉しむことを通じて参加者同士の友情を培い、生きがい教養をたかめるものになっている。

社会福祉協議会

地域福祉を推進することを目的に社会福祉法に基づき設立された社会福祉法人のことであり、地域の住民やボランティア、福祉・保健などの関係者、企業、行政機関の協力を得て「福祉のまちづくり」を推進

している。

市街化区域

都市計画法で指定される都市計画の一つであり、すでに市街地を形成している区域と、おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。

市街化調整区域

都市計画法で指定される都市計画の一つであり、無秩序な市街化を防止し、市街化の抑制を図るべき区域のこと。

社人研

「国立社会保障・人口問題研究所」の略で、1996 年に、厚生省人口問題研究所と特殊法人社会保障研究所との統合によって誕生した厚生労働省に所属する国立の研究機関のこと。

人口や世帯の動向を捉えるとともに、内外の社会保障政策や制度についての研究を行っている。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。

また、国土交通省令において外国人等が定められているほか、地方公共団体が賃貸住宅供給促進計画を定めることにより、住宅確保要配慮者を追加することができる。

所有者不明土地・建物管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管

理人を選任してもらうことができる制度のこと。(令和5年4月1日施行)

住宅用地の特例

土地に対する固定資産税において、住宅やアパートなど、人が居住するための家屋の敷地として利用している土地についての特例措置のことであり、この特例措置を受けている土地は、税金が減税されている。

成年後見人制度

知的障害、認知症、精神障害などの理由で個人の判断能力が不十分な方々について、本人が所有する預貯金や不動産などの財産管理、あるいは介護、施設への入退所などの生活に配慮するなどの保護（身上監護）を本人に代わって法的に代理や同意、取り消しをする権限を与えられた成年後見人等が行うことによって、本人を保護し、権利が守られるよう支援する制度のこと。

セミナー

あるテーマを設定し、集まった人々を対象に実施する講習会のこと。
興味のあるテーマについて、自主的に参加することで教養を深めることを目的としている。

相続財産清算人制度

相続人が存在しないときや、存在・不存在が明らかでないときに、債権等を有する利害関係人からの申立てにより、家庭裁判所が相続財産を管理・清算を行う人の選任をする制度のこと。

相続財産清算人は、相続財産の調査、管理及び処分等により、債権者に対して清算を行い、残余財産は国庫へ帰属させる。

た行

第5次柏原市総合計画

柏原市の行政運営の指針のことであり、市の最上位計画として各分野における個別事業計画の指針となるもの。

将来像を市民とともに描き、共有し、その実現に向けた取組を示すもので、令和3年から令和12年までを計画期間としている。

地域コミュニティ

日常生活のふれあいや共同の活動、共通の経験を通じて生み出されるお互いの連帯感や共同意識を持つ地域社会のこと。

総務省では、生活地域、特定の目標、特定の趣味など、何らかの共通の属性及び仲間意識を持ち、相互にコミュニケーションを行っているような集団（人々や団体）と定義している。

DIY型賃貸借契約

DIY型賃貸借とは、借主（入居者）の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約や賃貸物件のこと。

国土交通省では、DIY型賃貸借の活用を促進し、契約当事者間のトラブルを未然に防止する観点から、DIY型賃貸借に関する契約書式例を作成している。

都市計画マスタープラン

都市計画法第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことであり、市の政策や住民等の意向などを反映して、目指すべき都市全体の将来像や都市の骨格的な姿を明らかにするとともに、その実現に向けた長期的な都市計画の方向性を定めている。

は行

不在者財産管理人制度

従来の住所や居所を去って容易に帰来する見込みのない者（行方不明者）を不在者とし、その不在者が従前の住所や居所における財産を管理する者を定めていない場合には、利害関係人又は検察官の申立てにより、家庭裁判所が不在者財産の管理を行う人の選任をする制度のこと。

不在者財産管理人は、不在者の財産管理、保存のほか、不在者に代わって遺産分割協議への参加、不動産の処分等、裁判所の許可を得て行うことができます。

フラット 35

住宅金融支援機構と提携した民間の金融機関において利用できる長期固定金利の住宅ローン制度のこと。

現在、全国 300 以上の金融機関が住宅金融支援機構と提携して取り扱っている。

ま行

マイホーム借上げ制度

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が行う事業で、50 歳以上の方が所有する住宅を対象に、一定の基準を満たした自宅を借上げ、子育て世帯などに賃貸住宅として転貸する制度のこと。

まち・ひと・しごと創生総合戦略

人口減少・少子高齢化に歯止めをかけ、将来の人口展望を示すとともに、地方創生を目標に、魅力と活力あるまちを実現するため、まち・ひと・しごと創生法に基づき、創生の長期ビジョンと創生の総合的戦略に関する施策を策定した計画のこと。

ら行

リノベーションまちづくり

まちの潜在資源である遊休不動産（空家、空き店舗、公共資産等）などを改修等により新たな用途として再生させ、これ連鎖的に展開させることで、まち全体の魅力向上、地域活性化に繋げる官民が連携した取り組みのこと。

リバースモーゲージ

自宅を担保に、生活資金やリフォーム資金を借入れして、自らの持ち家に継続して住み続け、借入人が死亡したときに担保となっていた不動産（自宅）を売却により処分してもらい、借入金を返済する仕組みのこと。

高齢者向けの貸付制度となっている。

わ行

ワークショップ

自治体、住民、企業等の様々な立場の人々が集り、課題や目標にむけて自由な意見を出し合い、お互いの考えを尊重しながら、意見や提案をまとめ上げていく、参加者が主体となった講習会や活動の場のこと。

