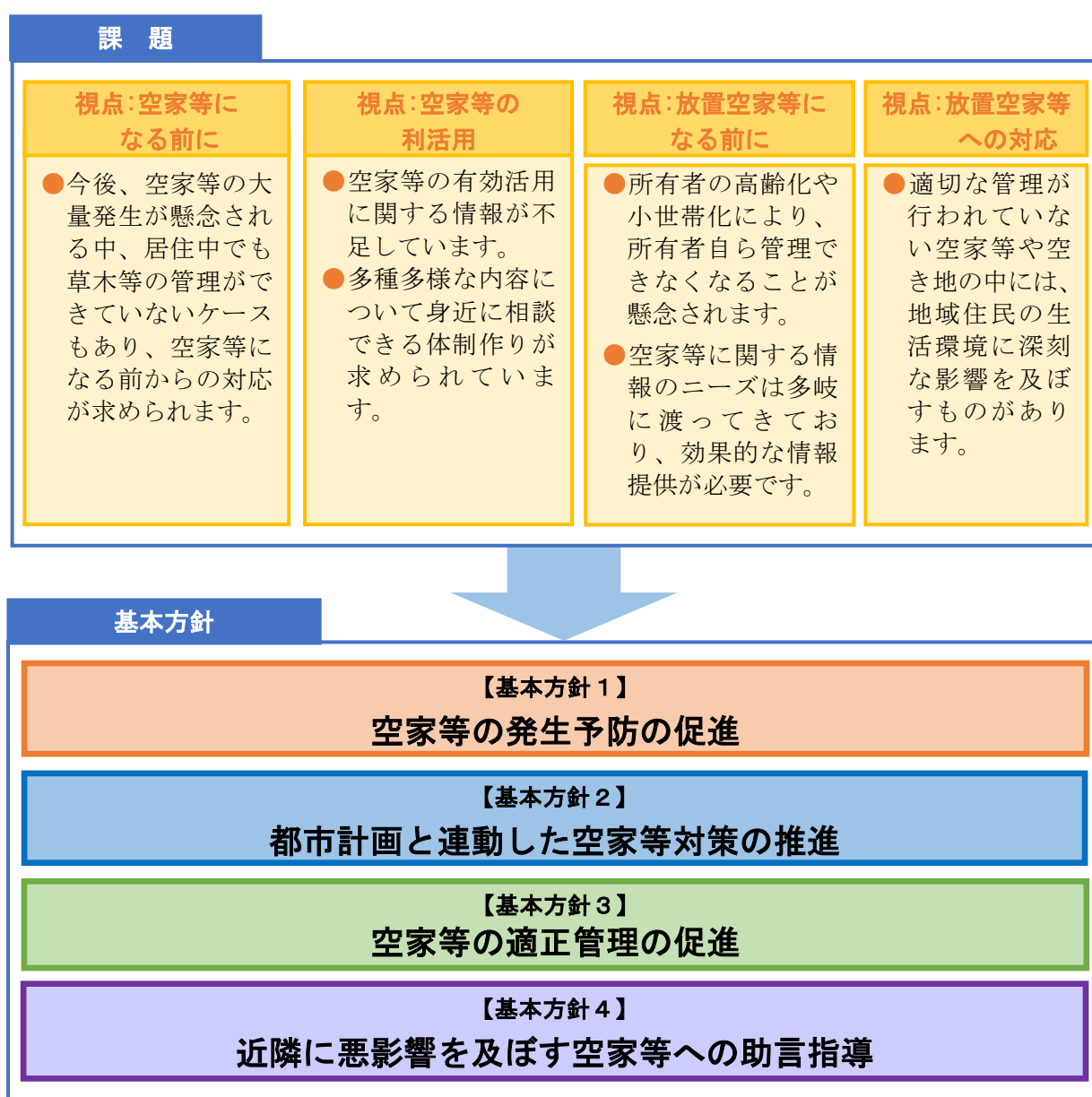


第3章 基本方針

課題の解決に向けて、取り組むべき対策における基本事項として、対策に関する基本方針を以下のように定めます。

3-1 基本方針

現状と課題で述べたとおり、空き家を巡る問題・課題は、多岐にわたっています。前章で示した4つの視点「空家等になる前に」「空家等の利活用」「放置空家等になる前に」「放置空家等への対応」ごとの現状・課題を踏まえ、河内長野市における空き家対策を総合的かつ計画的に推進していくための基本方針を次のように定めます。



3-2 基本方針を踏まえた対策の考え方

河内長野市において推進する空家等対策について、4つの基本方針に向けた取組の考え方を以下に示します。

【基本方針1】

空家等の発生予防の促進

- ・空家等の対策は、その発生予防が重要です。このため、既存住宅等の流通促進を図るため、既存施策を適宜見直し、効果的な施策展開を図ります。
- ・草・立木竹の管理については、空家等になる前から適切な管理を所有者に促すとともに、空家等になった際の活用方法について、早い段階から検討する機会を設けます。

【基本方針2】

都市計画と連動した空家等対策の推進

- ・今後、世帯の減少が多く見込まれる開発団地については、立地適正化計画との整合を図りながら、現在のゆとりある住環境の維持を目指します。
- ・都市計画に定められた用途地域の範囲内において、空家等の有効活用を促進し、多様な利活用を促進します。

【基本方針3】

空家等の適正管理の促進

- ・空家等の適正管理の促進のため、庁内関連部局や専門家と連携を図り、多様な相談体制を構築します。
- ・先進事例の把握に努め、関連団体等と連携しながら、効果的な施策展開や適正管理の促進に努めます。

【基本方針4】

近隣に悪影響を及ぼす空家等への助言指導

- ・空家等の適切な管理は、第一義的には所有者の責任において行われるべきものです。このため、近隣に悪影響を及ぼす空家等については法に基づき、空き地についてはきれいなまちづくり条例に基づき、所有者に適切な管理を求めます。
- ・特に生命、財産等に悪影響を及ぼす可能性のある特定空家等については、法に基づく措置の適用を検討します。

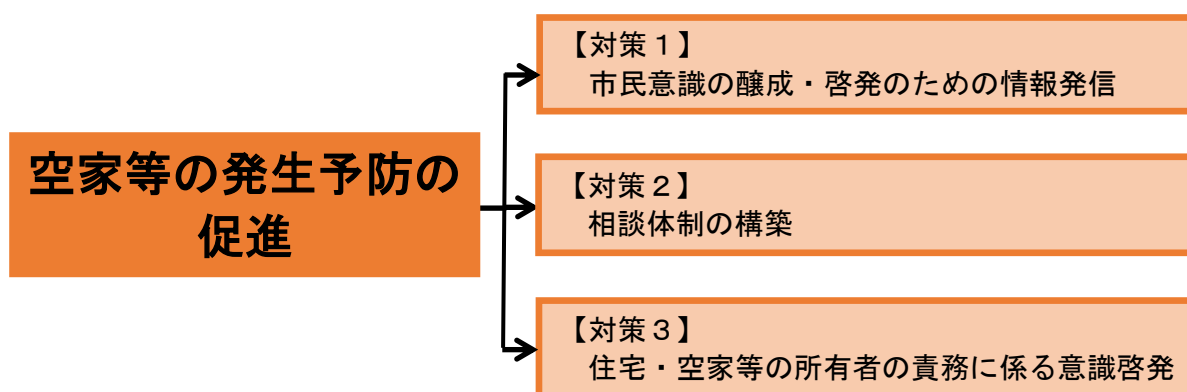
第4章 推進する対策

基本方針の内容を踏まえ、本市における空家等対策をまとめます。

4-1 「空家等の発生予防の促進」に係る取組

【法第6条第2項第3号：空家等の調査に関する事項】

【法第6条第2項第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】



○市民意識の醸成・啓発のための情報発信

- ・空家等が速やかに次の所有者に引き継がれるよう、空家等を所有している人と探している人のマッチング機会の創出を図ります。
- ・樹木については、日頃からの管理が重要です。このため、定期的に樹木の適正管理について啓発を行い、肥大化の抑制を促進します。
- ・移住・住みかえ支援機構と連携し、マイホーム借り上げ制度の啓発に努め、空家等の発生予防を促進します。
- ・居住者や所有者等に対して、専門家と連携しながら終活セミナーの開催等を通じ、自己所有の空家等の将来について考える機会を設け、早い段階から相続や財産の処分の検討を促します。

○相談体制の構築

- ・空家等の問題には、相続や登記、空家等の管理、利活用といった多種多様な問題が含まれています。そこで、空家等の所有者や隣接する住民が身近で気軽に相談できる体制の構築を目指します。

○住宅・空家等の所有者の責務に係る意識啓発

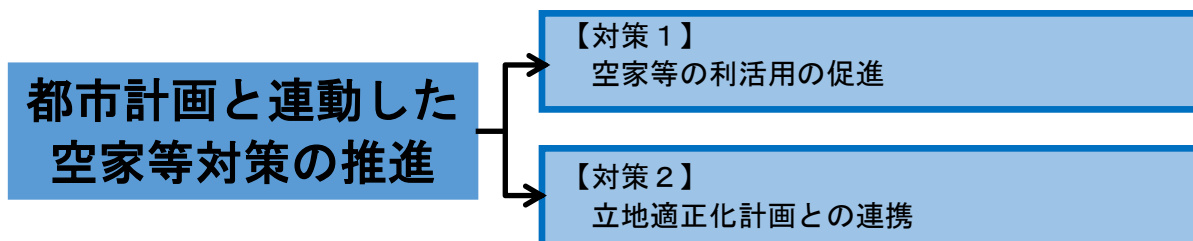
- ・住宅及び空家等の管理の第一義的な責任は所有者等にあることや、敷地内の草木を含めた空家等の管理状態の悪化が周辺環境に及ぼす影響を踏まえた空家等の適正管理の必要性について広く情報発信します。

■具体的な取組イメージ

- 不動産売買・賃貸相談会の開催
- 成年後見制度や家族信託制度等の周知と相談・利用しやすい体制の構築
- マイホーム借上げ制度の情報発信の強化
- 終活セミナーの開催
- 住宅関連セミナーの開催に合わせた無料相談会の継続・充実
- 広報やホームページ等を活用した情報発信の強化

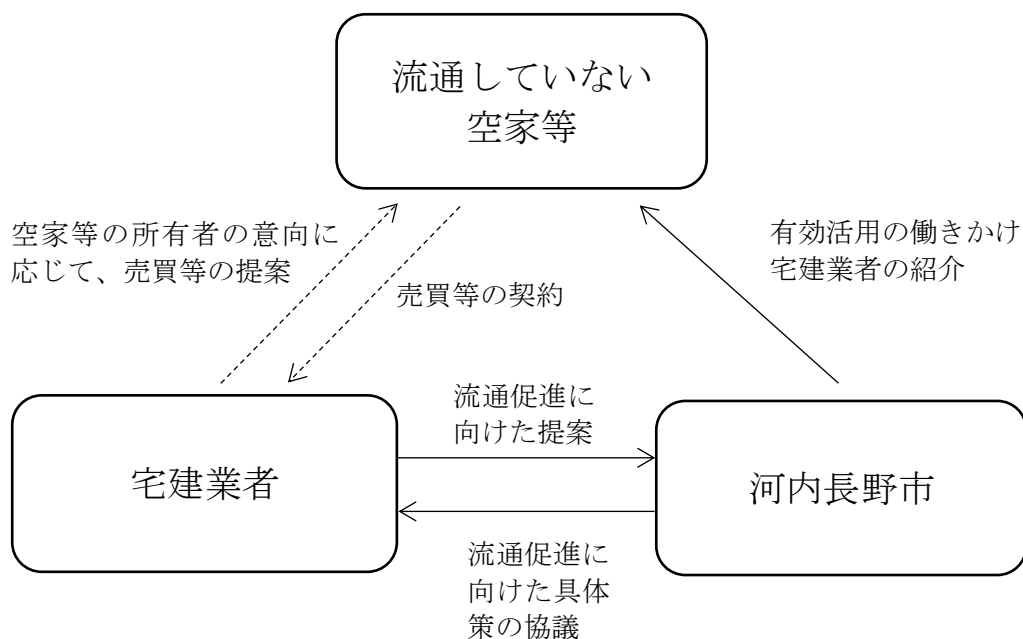
4-2 「都市計画と連動した空家等対策の推進」に係る取組

【法第6条第2項第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】



○空家等の利活用の促進

- ・市内の空家等を取り扱う宅建業者[※]と流通の促進に向けた意見交換を行うと共に、流通していない空家等を流通させる仕組みを検討します。



- ・空家等を改修して活用するため、大阪府と連携してリノベーションまちづくり講座を開催し、有効活用を促進します。
- ・市の空き家バンクへの登録を促進し、全国版空き家・空き地バンク[※]や大阪版・空家バンク等と連携の上、空家等の流通促進を図ります。

○立地適正化計画との連携

・本市は市街化区域内外にわたり、広い範囲に良好な住環境を有する開発団地が点在しており、立地適正化計画では、拠点へのアクセスのしやすさ、地域の特性等に基づき、居住に関する区域を以下の4つに分類しています。また、それぞれの区域に応じた考え方が、以下のとおり示されており、本計画でも、この考え方に則した対策を実施していきます。

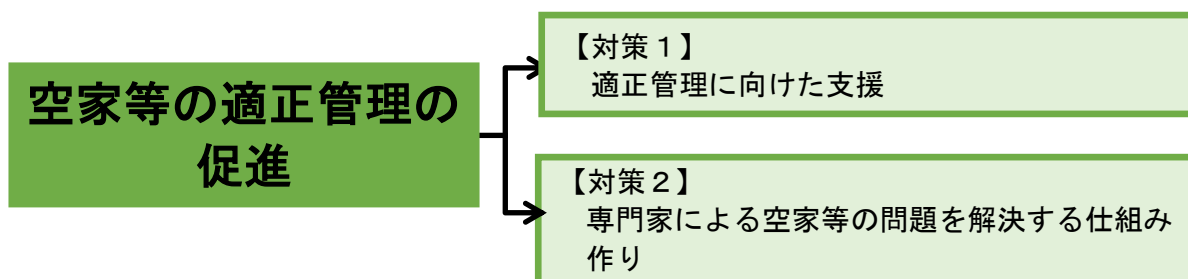
- ① まちなか居住集積区域[※]については、高密度な居住の促進や新たな住宅の立地の誘導により、区域内への転入を促進し、子育て世代や高齢者、都心への通勤利用者等、多世代が便利・快適に暮らせる区域を目指します。
- ② ゆとり住環境保全区域[※]については、計画的に開発された良好な都市基盤が整備されていることから、既存のストックを活かし、人口密度が低下しても、ニーズに応じて快適に暮らし続けられる区域を目指します。
- ③ 既成住宅地[※]については、住宅の建替えにあわせた都市基盤の改善や、空家等の適切な管理により、住環境の維持を図ります。
- ④ 里山集落区域[※]については、市街化調整区域に位置することから市街化を抑制しつつ、現在の豊かな自然環境や地域文化を活かし、古民家等を活用した移住や定住を促進し、地域の担い手の育成等を通じてコミュニティの維持を図ります。

■具体的な取組イメージ

- 宅建業者と流通促進策の検討
- 空家等の所有者と活用したい事業者をつなぐマッチングの仕組みの検討
- 河内長野市空き家バンクの登録の促進
- リノベーションまちづくり講座の開催
- まちなか居住集積区域で、転入を促進するための空家等の活用や建物更新等の促進
- ゆとり住環境保全区域での、地域と連携した空家等の活用方策の検討や、空き地を活用した市民緑地の整備、コミュニティガーデンの仕組みの検討
- 既成住宅地[※]での、住宅・商工業・農地等の土地利用の共生を基本とした空家等の有効活用の促進
- 里山集落区域での、古民家等の空家等の活用による移住定住促進施策と連携した活用方策の検討

4-3 「空家等の適正管理の促進」に係る取組

【法第6条第2項第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】

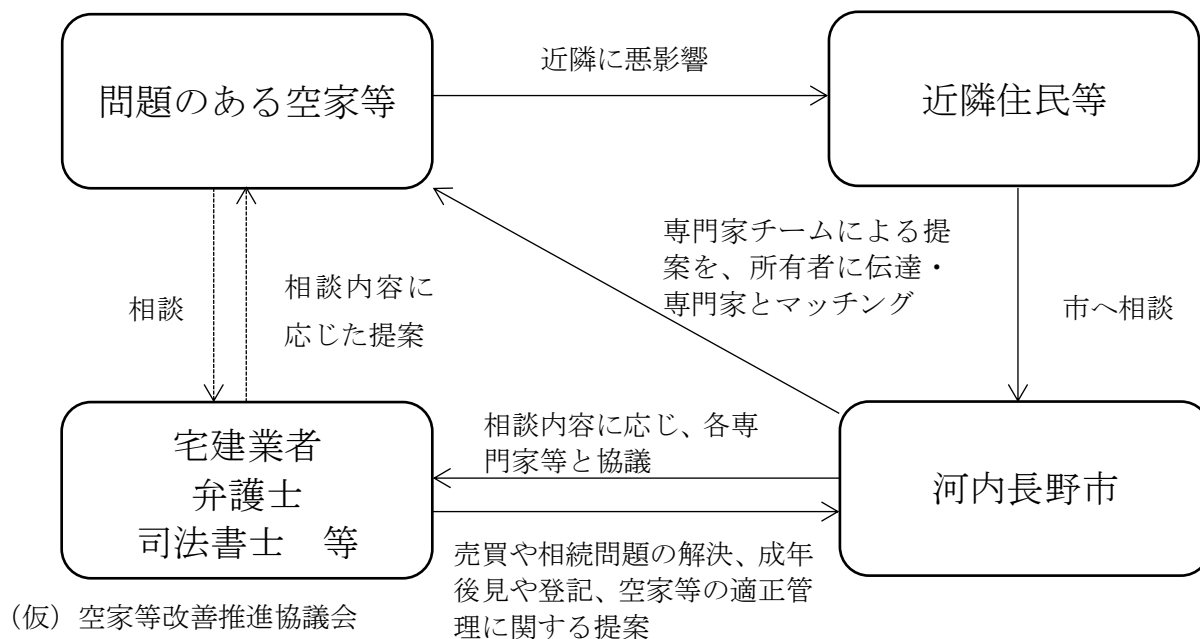


○適正管理に向けた支援

- ・ケアマネージャーや社会福祉士、民生委員等、高齢者と関わることが多い専門家を対象に空家等の問題や相続登記等についての講習会を開催し専門知識の啓発を行い、民間団体等による相談体制の強化を図ります。
- ・所有者等の連絡先が不明な空家等が発生しないよう、長期間不在にする場合にはあらかじめ自治会や近隣住民に連絡先を知らせておくよう、広報紙やホームページ等を活用した啓発に努めます。
- ・他の自治体や民間団体が先進的に行っている適正管理の取組を把握するとともに、自治会や関係団体への情報提供に努めます。

○専門家による空家等の問題を解決する仕組み作り

- ・問題のある空家等の流通促進や利活用を図るため、市内の空家等を取り扱う宅建業者や弁護士、司法書士等の多様な専門家や空家等に関連する多様な事業者と連携し、放置空家等の問題を解決する体制の構築を図ります。

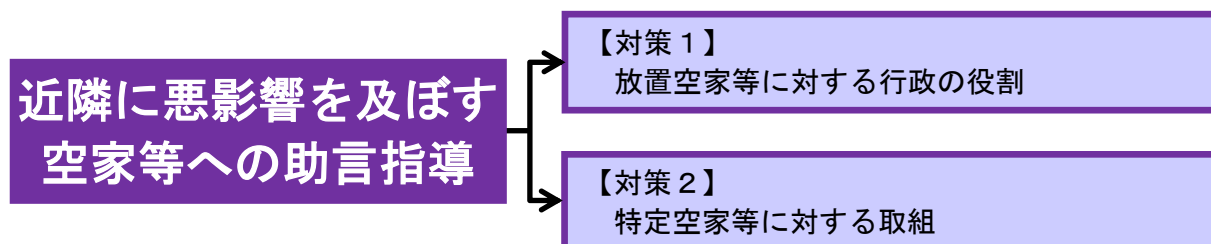


■具体的な取組イメージ

- ケアマネージャーや社会福祉士、民生委員等、専門家向けに空家等の問題に関連する講習会の開催
- 所有者等の連絡先が不明な空家等の発生予防に向けた啓発活動の推進
- 自治会ハンドブック等を活用した情報提供
- 問題のある空家等の流通促進体制の構築

4-4 「近隣に悪影響を及ぼす空家等への助言指導」に係る取組

【法第6条第2項第6号：特定空家等に対する措置】



○放置空家等に対する行政の役割

- ・地域における啓発や活動だけでは状況が改善されない放置空家等については、市が所有者に対して、法や条例の規定に基づく助言や指導を行います。
- ・不動産登記簿情報などの誰でも取得できる情報や、地域において把握している情報だけでは所有者の所在を確知できない場合には、住民基本台帳法などの既存の法制度に基づく調査のほか、他の事務のために利用する目的で保有する情報の内部利用を行うなど、法に基づく方法により所有者の把握に努めます。

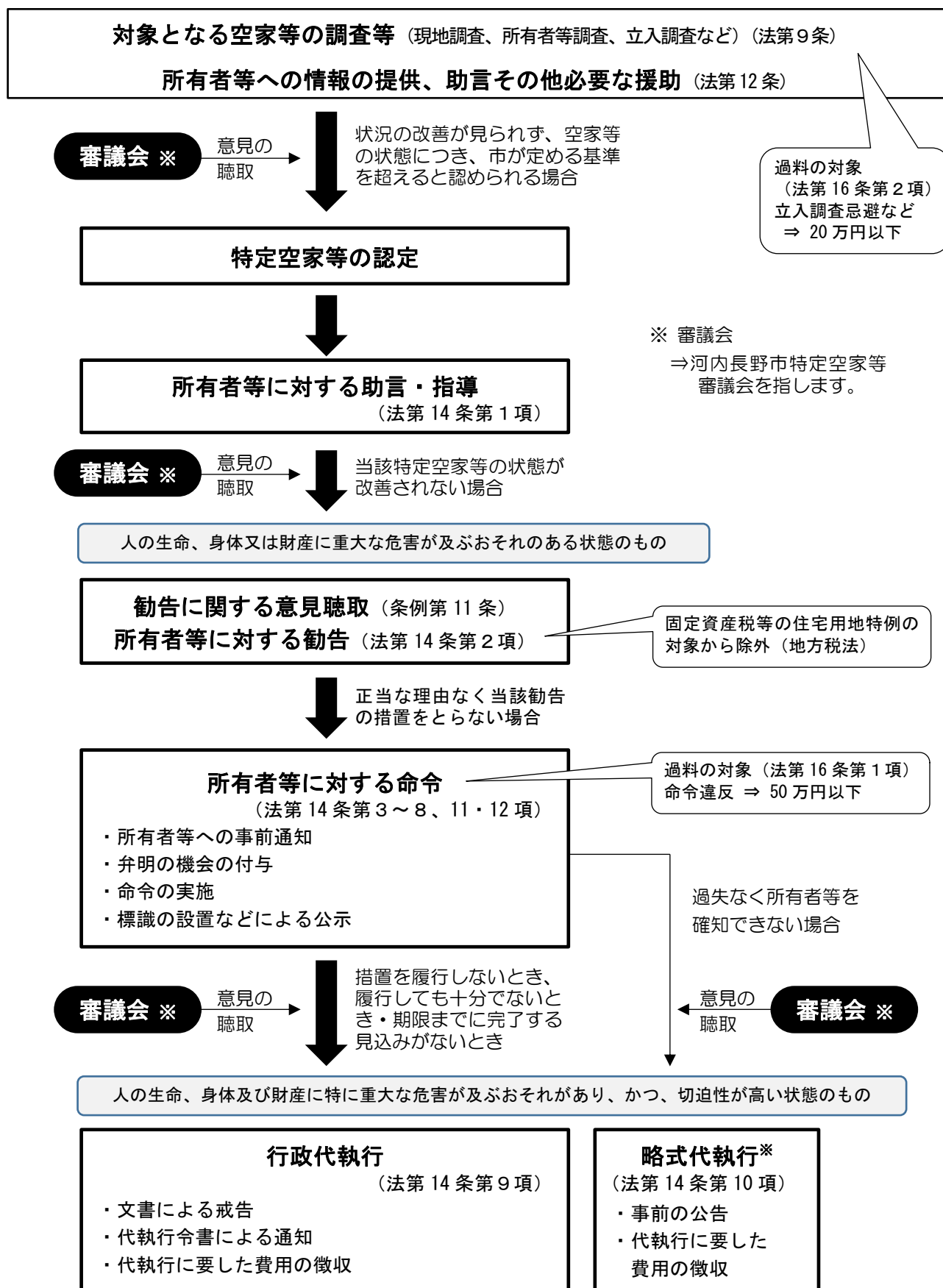
○特定空家等に対する取組

- ・長期間使用されておらず、倒壊の危険性がある木造住宅については除却を促進し、安心安全のまちを目指します。
- ・適切な管理が行われていない空家等が特定空家等に該当するか否かは、条例施行規則に定める基準に従って河内長野市特定空家等審議会※の意見を聴取し、総合的に判断します。
- ・特定空家等に該当すると判断し、特定空家等に対する措置を講ずる際には、専門的な知識経験を有する者などで構成する河内長野市特定空家等審議会に意見を聴き、適切な運用を図ります。

■具体的な取組イメージ

- 所有者による空家等の適切な管理を促すための、法に基づく助言
- 倒壊の危険性がある木造住宅の除却促進
- 空き地等の所有者が必要な措置を講ずるように、きれいなまちづくり条例に基づき行う助言、指導
- 法に基づく特定空家等に対する指導や措置の適切な運用

■特定空家等に対する措置の具体的な手続



4-5 地域特性に応じた重点的な取組の方向性

空き家問題に対応すべき地域について、その特性に応じて「駅前・既成市街地」「開発団地」「既存型集落地」の3地域に分類したうえで、それぞれ重点的な取組を進めていくにあたっての方向性を整理します。

地域分類	特徴的な課題	重点的な取組の方向性
駅前・既成市街地	・古くからある住宅やミニ開発による住宅、共同住宅等、様々な住宅形式の空家等がある。	◆空家等の所有者・管理者に対して、利活用に向けた積極的な情報提供を行う。 ◆中古物件を積極的に市場に流通させるための取組を促進する。
開発団地	・開発年度が古い団地では高齢化率が高く、今後、急激に空家等が発生することが懸念される。	◆空家等になる前から、居住者の意識啓発や生前整理・終活の促進に努める。 ◆若い世代が移住したくなるような生活環境やコミュニティの形成を推進する。 ◆既存のストックを活かし、人口密度が低下しても、ニーズに応じて快適に暮し続けられるまちを目指す。
既存型集落地	・全体的に高齢化が進んでおり、流入人口も少ない。	◆集落の特性を活かし、安価で広い住宅を必要とする世帯の居住を促進する。 ◆立地特性を活かしながら、「農のある生活」等、移住希望者のニーズに合わせて、積極的にマッチングを行い、コミュニティの維持を図る。

第5章 対策の実施体制

本計画の実現に向けて、空家等対策の実施体制について定めます。

5-1 市民等からの相談への対応体制

- ・市では、空家等に関連する部門の一本化を進めており、市民が相談しやすい窓口の構築を進めています。
- ・大阪府では、空家等に関する住民等からの相談への対応として、大阪府を始め、府内市町村や関係団体、民間事業者等で構成される「大阪の住まい活性化フォーラム」を設置しています。「大阪の住まい活性化フォーラム」では、「総合相談窓口」と「専門相談窓口」を設けており、「大阪の住まい活性化フォーラム」の存在を周知することによって、空家等の所有者が安心して空家等対策の専門家や事業者等に相談できる環境を高めていきます。

大阪の住まい「空き家・住まいの相談窓口」

総合
相談窓口

空き家も含めた住まいの様々な相談に応じます。【電話相談が15分まで無料】

空き家をどうすればよいかわからない場合は、まず下記の総合相談窓口にお気軽にご相談ください。

団体名	電話番号※(1)内は平日9時～17時	団体の説明
(公社)大阪府建築士会	06-6947-1966 (13時～16時)	建築のプロフェッショナルである建築士が、電話・面談・現地において、建築の疑問点、耐震診断、インスペクション、リフォーム、増改築、建て替えなど、建築に関するあらゆる相談に対応します。
(公社)全日本不動産協会大阪府本部	06-6947-0341 (10時～16時)	業界最古の歴史を誇る不動産業者の全国組織です。社会への貢献と業界の健全な発展に寄与するよう活動しています。不動産に関する相談に対応致します。
(一社)大阪府宅地建物取引業協会	06-6809-4461 (9時～12時/13～17時)	大阪府下最大の不動産団体です。不動産専門の相談員が相談に対応いたしますのでお気軽にご相談ください。
(一社)大阪府不動産コンサルティング協会	06-6261-3340 (10時～16時)	不動産に関連する様々な免許や資格を持つ専門家の集団であり、ワンストップで総合的な相談を受けることが可能です。
(一社)関西住宅産業協会	06-4963-3669 (9時～17時)	総合建設業、地域ビルダー、建物管理業、流通業など多様な事業者を擁しており、総合的な相談をお受けします。大阪府住宅リフォームマイスター登録団体でもあります。
(一社)既存住宅・空家プロデュース協会 (連絡:INFO法人住宅開発促進センター/(一社)関西建築家協会)	06-6941-2525 (9時～16時)	空き家の管理・活用を促進するための、建築、不動産、法律、環境保険の専門家集団です。ワンストップ窓口として問題解決に向けたサポートにご相談をお受けします。
(NPO法人)人・家・街 安全支援機構	06-6456-1010 (9時～17時)	阪神淡路大震災を教訓に巨大地震に備えて木造住宅の耐震化に向けた活動を行っています。1000人を超える一級建築士の会員が在籍し、有識者とのネットワークも活かして、相談に対応します。
(NPO法人)信頼できる工務店選び相談所 ・求められる工務店会	0120-46-5578 (9時～17時)	インスペクション、耐震診断・補強、高齢者や障がい者の心身両面に配慮した改修、省エネ化などの相談に対応し、建物性能向上により地域の住環境を地元の工務店がサポートします。
(一社)日本住宅リフォーム産業協会 近畿支部	078-801-2537 (9時～17時)	1983年10月に設立された日本初、国内最大の「リフォーム関連企業」の全国組織です。国土交通省の住宅リフォーム事業者団体に認定されていますので、お気軽にご相談ください。

※相談の受付は平日(土日祝、年末年始、夏季休暇中除く)のみとなります。
建物状況調査(インスペクション)を実施するインスペクターも案内できます。
 ※各団体の案内できる建物状況調査(インスペクション)の詳細については、各団体にお問合せください。

専門
相談窓口

空き家の相続や法律問題などの専門的な相談内容については、下記の専門相談窓口にご相談ください。

団体名	電話番号	相談の専門分野(ホームページ)
大阪司法書士会(大阪司法書士会相談センター)	06-6943-6099	相続・権利関係
大阪弁護士会	06-6364-5500	相続・成年後見・その他法律問題全般
大阪府行政書士会	06-6943-7501	所在調査・相続手続(http://www.osaka-gyoseishoshi.or.jp/)
近畿税理士会(もしもし税金相談室)	050-5520-7558	税務一般(http://www.kinzei.or.jp/)
大阪土地家屋調査士会	面談のみ	土地境界(http://www.chosashi-osaka.jp/)
(一財)大阪住宅センター	06-6253-0239	既存住宅保険

〈 発 行 〉
大阪の住まい活性化フォーラム 事務局：大阪府住宅まちづくり部都市居住課 TEL: 06-6941-0351 (内線3036)

相談窓口の団体の詳細は、「大阪の住まい活性化フォーラム」ホームページでもご案内しています。 大阪の住まい活性化フォーラム

出典：大阪の住まい活性化フォーラム発行パンフレット

5-2 地域や専門家と連携した対策の実施体制

- ・地域と連携した空家等対策を進めていくに当たっては、地域が参画する実施体制を構築する必要があります。
- ・河内長野市では、地域で悪影響を及ぼす空家等については専門家と連携し、空家等の有効活用や適正管理を促進し、放置空家等の解消を目指します。

5-3 関係部署等と連携した対策の実施体制

- ・庁内の横断的な連携体制を構築するために「河内長野市空家等対策計画策定委員会」を設置し、空家等対策計画を策定します。

委員会での役職	部署名	所管事項
会長	都市創生課	空家等の活用や空き家バンクに関する相談、建築物や空家等に附随する工作物に関する相談、空家等に繁茂する草木に関する相談
副会長	政策企画課	総合調整に関すること
	税務課	空家等の所有者情報等の提供
	自治協働課	自治会・コミュニティに関すること
	いきいき高齢・福祉課長	高齢者の拠点作りに関すること
	道路課	道路敷地内の安全確保
	経営総務課	水道の使用状況に関すること
	予防課	火災予防に関すること

また、近隣に悪影響を与える空家等については、関係課と連携しながら、問題の解決に努めます。

5-4 空家等対策を推進するための協議体制

- ・本市では、法第6条の規定による「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なうため、法第7条の規定による「河内長野市空家等対策協議会」を設置しています。
- ・委員は、市長、市民、学識者等により構成し、計画策定後も、空家等対策の全般的な協議機関として運営されます。

■河内長野市空家等対策協議会の概要

項 目	概 要
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
委員構成	・市長、市民、学識者等の各分野の専門家

5-5 特定空家等に対する措置等を審議する体制

- ・特定空家等に対する措置を行うにあたっては、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置には財産権の制約を伴う行為が含まれることや、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、条例に基づく「河内長野市特定空家等審議会」を設置して審議を行い、その意見を聴いた上で公正な判断を行います。
- ・審議会の委員は、法務、不動産、建築等に関する専門的な知識経験を有する者により構成し、空家等が特定空家等の状態にあるかどうかについての専門的知見に関することや、特定空家等に対する措置に関することについて審議を行います。

■河内長野市特定空家等審議会の概要

項 目	概 要
審議事項	・空家等が特定空家等の要件として定められている状態にあるかどうかについての専門的知見に関すること ・法第14条第2項（勧告）、第9項（行政代執行）、第10項（略式代執行）の措置に関すること
委員構成	・法務、不動産、建築等に関する専門的な知識経験を有する者

5-6 計画の目標設定

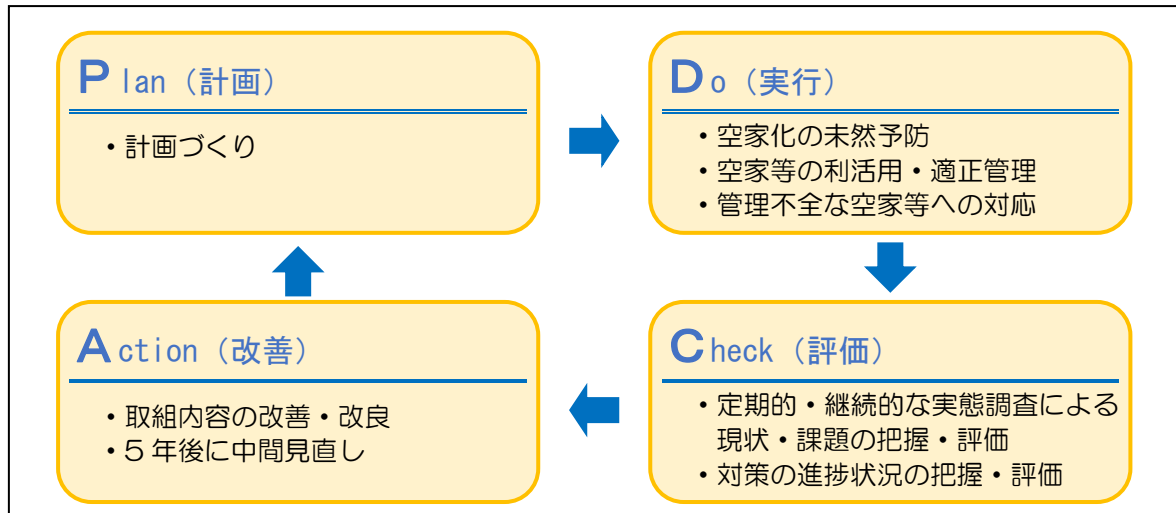
- ・本計画の基本方針や具体的な取組の実施により達成される目標を、基本方針に応じて、以下のとおり定めます。
- ・なお、住宅・土地統計調査は5年毎に実施されており、本計画の策定時、最新となる平成25年時点の数値を「現状値」として設定しています。

	目標指標	現状値	10年後の目標
空家等の発生 予防の促進	空家等の種類が「二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅」を除く「その他の住宅」であるものの割合	38%	35%
空家等の適正 管理の促進	法や条例の規定による助言・指導を行ったケースのうち、改善されたケースの割合	51%	55%

5-7 計画の進行管理

- ・本計画を着実に推進していくため、「PDCAサイクル」に基づく進行管理を行うこととし、目標指標等の定量的な指標を用いて計画の進捗状況を評価し、関係課と情報を共有します。
- ・本計画は10年間の計画ですが、必要に応じて5年後を目途に中間見直しを行います。

■PDCAサイクルのイメージ



参考資料

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 河内長野市空家等の適正管理に関する条例
3. 計画策定の経過・組織体制
4. 用語解説

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、都道府府知事に対し、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。

(都道府府による援助)

第八条 都道府府知事は、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 国及び都道府府は、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。

2. 河内長野市空家等の適正管理に関する条例

○河内長野市空家等の適正な管理に関する条例

平成28年12月20日

条例第39号

目次

- 第1章 総則（第1条～第4条）
- 第2章 空家等の適正な管理の促進（第5条～第11条）
- 第3章 空家等対策協議会の設置（第12条～第18条）
- 第4章 特定空家等審議会の設置（第19条～第25条）
- 第5章 雑則（第26条・第27条）
- 附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、空家等の適正な管理の促進、空家等対策計画の策定のための協議会の設置及び特定空家等審議会の設置について必要な事項を定め、放置空家等の発生を予防し、特定空家等に対する必要な措置を講じることにより、住民等の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図ることを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において「市民等」とは、市内に居住する者並びに本市の区域内に滞在する者（通勤、通学等をする者を含む。）及び区域内を通過する者をいう。

2 前項に定めるもののほか、この条例において使用する用語の意義は、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。）において使用する用語の例による。

（空家等の所有者等の適正管理義務）

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、その所有し、又は管理する空家等が法第2条第2項において特定空家等の要件として定められている状態（以下「管理不全な状態」という。）にならないよう、常に自らの責任において適正に維持管理しなければならない。

（市の責務）

第4条 市は、この条例の目的を達成するため、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講ずるよう努めるものとする。

第2章 空家等の適正な管理の促進

（情報提供）

第5条 市民等は、空家等が管理不全な状態にあると思料するときは、その情報を市に提供するよう努めるものとする。

（立入調査等）

第6条 市長は、法第9条第1項の規定により、市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法の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、法第9条第2項の規定により、法第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 市長は、法第9条第2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、同条第3項の規定により、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 法第9条第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、同条第4項の規定により、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。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第7条 市長は、法第10条第1項の規定により、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、法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 市長は、法の施行のために必要があるときは、法第10条第3項の規定により、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。

(所有者等による空家等の適正な管理の促進)

第8条 市は、空家等の所有者等に対し、法第12条の規定により、所有者等による空家等の適正な管理を促進するため、情報の提供、助言その他必要な援助を行うことができる。

(審議会の意見の聴取)

第9条 市長は、市内にある空家等に対し次条の規定による措置をとるに当たり、当該空家等が管理不全な状態にあるかどうかその他必要な事項について第19条に規定する河内長野市特定空家等審議会の意見を聴くことができる。

(特定空家等に対する措置)

第10条 市長は、法第14条第1項の規定により、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 市長は、法第14条第1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、同条第2項の規定により、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 市長は、法第 14 条第 2 項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなく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、同条第 3 項の規定により、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 市長は、法第 14 条第 3 項の措置を命じようとする場合においては、同条第 4 項の規定により、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 法第 14 条第 4 項の通知書の交付を受けた者は、同条第 5 項の規定により、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。
- 6 市長は、法第 14 条第 5 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、同条第 6 項の規定により、同条第 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 市長は、法第 14 条第 6 項の規定による意見の聴取を行う場合においては、同条第 7 項の規定により、同条第 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、同条第 6 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 法第 14 条第 6 項に規定する者は、同条第 8 項の規定により、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 市長は、法第 14 条第 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、同条第 9 項の規定により、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 法第 14 条第 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（過失がなく同条第 1 項の助言若しくは指導又は同条第 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同条第 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、市長は、同条第 10 項の規定により、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あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市長は、法第 14 条第 3 項の規定による命令をした場合においては、同条第 11 項の規定により、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 法第 14 条第 11 項の標識は、同条第 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。

（特定空家等に対する勧告に関する意見聴取）

第 11 条 市長は、法第 14 条第 2 項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、当該勧告に係る特定空家等の所有者等に意見を述べる機会を与えることができる。

第 3 章 空家等対策協議会の設置

(協議会の設置)

第 12 条 市長は、法第 7 条第 1 項の規定に基づき、河内長野市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を市長の附属機関として設置する。

(協議会の所掌事務)

第 13 条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画の実施に関すること。

(協議会の組織)

第 14 条 協議会は、委員 15 人以内で組織する。

- 2 委員は、市長のほか、市民、市議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、環境等に関する専門的な知識経験を有する者その他の市長が必要と認める者のうちから市長が委嘱する。

(協議会の委員の任期)

第 15 条 委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(協議会の会長及び副会長)

第 16 条 協議会に会長及び副会長各 1 名を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(協議会の会議)

第 17 条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。ただし、この条例の施行後及び委員の任期満了後最初に行われる協議会の会議の招集は、市長が行う。

- 2 協議会は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。
- 3 協議会の議事は、出席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。
- 4 議長は、必要があると認めるときは、関係者に対し資料の提出又は協議会への出席を求め、その意見を聴くことができる。

(協議会の庶務)

第 18 条 協議会の庶務は、別に定める部署において処理する。

第 4 章 特定空家等審議会の設置

(審議会の設置)

第 19 条 市長は、特定空家等に関する意見を聴くために、河内長野市特定空家等審議会（以下「審議会」という。）を市長の附属機関として設置する。

(審議会の所掌事務)

第 20 条 審議会は、次に掲げる事項について審議する。

- (1) 空家等が管理不全な状態にあるかどうかについての専門的知見に関すること。
- (2) 法第 14 条第 2 項、第 9 項及び第 10 項の措置に関すること。

(審議会の組織)

第 21 条 審議会は、委員 7 人以内で組織する。

- 2 委員は、法務、不動産、建築、環境等に関する専門的な知識経験を有する者その他の市長が必要と認める者のうちから市長が委嘱する。

(審議会の委員の任期)

第 22 条 委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(審議会の会長及び副会長)

第 23 条 審議会に会長及び副会長各 1 名を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(審議会の会議)

第 24 条 審議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。ただし、この条例の施行後及び委員の任期満了後最初に行われる審議会の会議の招集は、市長が行う。

- 2 審議会の議事は、出席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。
- 3 議長は、必要があると認めるときは、関係者に対し資料の提出又は審議会への出席を求め、その意見を聴くことができる。

(審議会の庶務)

第 25 条 審議会の庶務は、別に定める部署において処理する。

第 5 章 雑則

(関係機関への要請)

第 26 条 市長は、市の区域を管轄する警察その他の関係機関と連携し、特定空家等に対する措置に関して必要があると認めるときは、当該関係機関の長に対し、情報の提供その他必要な協力を求めることができる。

(委任)

第 27 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、公布の日から施行する。

3. 計画策定の経過・組織体制

■河内長野市空家等対策協議会・河内長野市空家等対策計画策定委員会の開催スケジュール

開催時期	会 議 名	内 容 等
平成 29 年 7 月 4 日	平成 29 年度第 1 回 河内長野市空家等対策 計画策定委員会	・空家等対策計画及び実態調査について ・空家等対策計画策定委員会及び空家等対策協議会について ・調査対象及びアンケートの内容について ・空家等の将来推計について
平成 29 年 7 月 14 日	平成 29 年度第 1 回 河内長野市空家等対策 協議会	・空家等対策計画の重点検討区域について ・空家等対策計画策定に係る実態調査について
平成 29 年 10 月 3 日	平成 29 年度第 2 回 河内長野市空家等対策 計画策定委員会	・河内長野市の空家等対策について ・空家等の将来推計結果について ・空家等の実態調査に関するアンケート(案)について
平成 29 年 10 月 27 日	平成 29 年度第 2 回 河内長野市空家等対策 協議会	
平成 29 年 11 月	主な開発団地自治会との意見交換会を開催	
平成 29 年 12 月	空家等所有者向けアンケート・市内居住者向けアンケート発送	
平成 30 年 1 月	アンケート結果、実態調査結果のとりまとめ	
平成 30 年 2 月 13 日	平成 29 年度第 3 回 河内長野市空家等対策 計画策定委員会	・自治会意見交換会の結果報告について ・アンケート調査の結果報告について ・空家等に関する課題と今後について
平成 30 年 2 月 21 日	平成 29 年度第 3 回 河内長野市空家等対策 協議会	
平成 30 年 6 月 1 日	平成 30 年度第 1 回 河内長野市空家等対策 計画策定委員会	・河内長野市空家等対策計画の課題と方向性について
平成 30 年 7 月 27 日	平成 30 年度第 1 回 河内長野市空家等対策 協議会	
平成 30 年 9 月 27 日	河内長野市空き家バンク 登録事業者意見交換会	・空家等の流通促進策について
平成 30 年 10 月 10 日	平成 30 年度第 2 回 河内長野市空家等対策 計画策定委員会	・河内長野市空家等対策計画（素案）について
平成 30 年 10 月 16 日	平成 30 年度第 2 回 河内長野市空家等対策 協議会	
平成 30 年 12 月	・パブリックコメント ・自治会意見交換会	

■河内長野市空家等対策協議会 委員名簿

(敬称略)

区 分	氏 名	所 属 等
学識者（会長）	江川 直樹	関西大学環境都市工学部 教授
学識者（副会長）	碓田 智子	大阪教育大学教育学部 教授
市 長	島田 智明	河内長野市 市長
市 民	濱田 光國	市民公募
市 民	三浦 正彦	市民公募
市 民	岩井 仁	市民公募
市 民	島崎 充代	市民公募
市 議 会 議 員	山本 一男	河内長野市市議会都市環境・経済常任委員会 委員長 (平成 30 年 5 月 17 日～)
市 議 会 議 員	宮本 哲	河内長野市市議会都市環境・経済常任委員会 副委員長 (平成 30 年 5 月 17 日～)
市 議 会 議 員	堀川 和彦	(前)河内長野市市議会都市環境・経済常任委員会 委員長 (～平成 30 年 4 月 28 日)
市 議 会 議 員	大原 一郎	(前)河内長野市市議会都市環境・経済常任委員会 副委員長 (～平成 30 年 4 月 28 日)
弁 護 士	中島 裕一	大阪弁護士会
司 法 書 士	阿部 智彦	大阪司法書士会空き家問題対策検討委員会 委員
不動産鑑定士	関 敦生	大阪府不動産鑑定士協会調査研究委員会 第 1 小委員会 小委員長
建 築 士	柳川 陽文	大阪府建築士会 名誉会長
社会福祉協議会	西野 英紀	河内長野市社会福祉協議会 常務理事
公園緑化協会	黒川 正健	河内長野市公園緑化協会 次長

■河内長野市空家等対策計画策定委員会 委員名簿

所 属 等	
都市創生課長（会長）	政策企画課長（副会長）
税務課長	自治協働課長
いきいき高齢・福祉課長	道路課長
経営総務課長	予防課長

4. 用語解説

■ あ行

空家等

法の措置については、法第2条第1項で定める空家等を対象とします。(資-1 頁参照)

ただし、本計画で定める啓発や予防・利活用については、居住その他の使用がなされていない期間に関わらず、きれいなまちづくり条例に規定する空き地等と併せて空家等に含まれます。

空家等対策の推進に関する特別措置法

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して、平成26年に制定された法律のことです。平成27年5月より施行されています。

空き家バンク

定住促進や地域の活性化を目的として、自治体や民間団体（NPO法人、まちづくり会社等）がインターネット上で運営する、空き家の所有者と利活用希望者とのマッチングを推進する仕組みのことです。

大阪の住まい活性化フォーラム

中古住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間団体・事業者、公的団体とともに、中古住宅の魅力化や市場の環境整備など、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、府民の生活の向上と、大阪の地域力や安全性の向上につながる取組を進めています。

大阪版・空き家バンク

民間団体や事業者等からなる「大阪の住まい活性化フォーラム」が設置する空き家バンクで、府内市町村等が設置する空き家バンク情報とともに、大阪の住まいやまちの魅力を発信しています。

■ か行

河内長野市空家等対策協議会

法第7条に基づき、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市長の附属機関のことで、市長、地域住民及び学識者、法務・不動産・建築等に関する専門家等で構成されています。

河内長野市空家等の適正な管理に関する条例

法律を補完し、法に定められたもの以外の空家等に係る対策について必要な事項を定めることにより、住民等の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図ることを目的として、平成28年12月に制定された条例のことです。

河内長野市第5次総合計画

本市行政を総合的かつ計画的に推進していくための、すべての行政分野にわたる全体的かつ長期的で、最も上位に位置付けられる計画のことです。行政各分野毎の計画は、総合計画の考え方に基づいて策定されます。

河内長野市特定空家等審議会

法に定める「特定空家等」に関する意見を聞くために、条例に基づき設置された市長の附属機関のことです。

河内長野市都市計画マスタープラン

都市計画法第 18 条の 2 に基づき本市が策定するものであり、「河内長野市第 5 次総合計画基本構想」等の上位計画に即し、かつ、各分野の計画との整合を図りながら定めたもので、市の都市計画の土地利用、施設整備・開発事業等の基本となるものです。また、長期的な視点に立った都市の将来像やその実現に向けた方針を明らかにし、都市づくりを進めていくための指針となるものです。

既成住宅地区

立地適正化計画で定める、古くから谷筋等に形成されてきた市街地で、商工業や農業等と共生する区域のことで、都市基盤が不十分な地域も含まれ、小規模住宅開発が見られる区域をいいます。本計画では「既成市街地」として捉えています。

■ さ行

里山集落区域

立地適正化計画で定める、市街化調整区域に点在する集落地で、今後も地域コミュニティの維持を図る区域のことで、

本計画では「既存型集落地」として捉えています。

住宅・土地統計調査

わが国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として国が実施する調査のことで、

新耐震基準

昭和 56 年 6 月に導入された建築基準法に定められた新しい耐震基準のことで、

全国版空き家・空き地バンク

全国的に問題になっている空き家の利活用を促すため、各自治体の空き家物件情報を国土交通省が集約し一元化したもので、

物件情報だけでなく、自治体独自の情報や、まちの PR に関する項目の設定も予定されており、平成 29 年 10 月より試行運用が開始されています。

■ た行

宅建業者

正式名は宅地建物取引業者で、一般的に「不動産業者」と言われるもののうち、国や都道府県の免許を受けた上で売買や仲介といった取引（流通）を専門に取り扱う業者のことで、

特定空家等

法第 2 条第 2 項に定める、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のことで、

■ ま行

まちなか居住集積区域

立地適正化計画で定める、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域のことで、

本計画では「駅前市街地」として捉えています。

■や行

ゆとり住環境保全区域

立地適正化計画で定める、本市で昭和 40 年代以降大規模に開発され、良好な住環境を有する郊外住宅地で、今後もゆとりある良好な住環境を維持保全する区域のことです。

本計画では「開発団地」として捉えています。

■ら行

立地適正化計画

改正都市再生特別措置法に基づき市町村が策定する、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するための計画のことです。

略式代執行

法第 14 条第 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 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みます。）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（同条第 10 項）措置。一般的には、「いわゆる略式代執行」と記載されることが多いですが、本計画では単に「略式代執行」と記載しています。

河内長野市空家等対策計画

発 行 河内長野市 都市づくり部 都市創生課 住宅政策係
〒586-8501 大阪府河内長野市原町 1 丁目 1 番 1 号
電話番号 0721-53-1111（内線 542）／FAX 番号 0721-55-1435
E-mail toshisousei@city.kawachinagano.lg.jp
