

## 迷惑行為への対応方策について（案）

迷惑行為対応方策については、次の内容を骨子とする措置要綱（案）を定めて実施する。

### 趣 旨

迷惑行為が頻発し、紛争内容によっては当事者間での解決が困難となってきており、本市に対してその解決要請が強くなってきている。

そうした状況の中、迷惑行為への対応措置を定めることで、適正な入居管理を図り、もって入居者の平穏な居住生活を守ることを管理者としてサポートすることを趣旨としている。

### 1 目 的

#### (1) 目的

大阪市は、「市営住宅及びその周辺の環境を乱し、又はほかの入居者若しくは周辺の住民に迷惑を及ぼす行為」（以下、「迷惑行為」という。）を入居者の禁止行為として規定（市営住宅条例第32条第1項第4号）し、また、この規定に違反する場合には、入居者に対して明渡し請求ができることとしている（条例第46条第1項）。

しかしながら、措置手順を体系立てていないため、明渡しを視野に入れた強制力を伴う措置の実施ができてこなかった。

本要綱を作成し、住宅の明渡しを求める迷惑行為について定義し、市として行うべき防止措置について明らかにするとともに、迷惑行為が発生した場合の是正指導や警告など、明渡し請求に至る各手続きを定めることにより、外部委員から成る大阪市営住宅入居監理委員会の審査を経ながら、個別の事例に則して、迷惑行為の防止と解消に向け、統一的に適切な対応を図ることを目的とする。

#### (2) 迷惑行為の定義

市営住宅条例第32条第1項第4号に定める迷惑行為については、多種多様に及ぶところであるが、以下のとおり具体的な内容を例示列举し、その例示項目の定義を行う。

- ① 犬・猫等動物（迷惑な鳴き声を出すもの、他人に危害や迷惑をかけやすいものなど）を飼育することにより、近隣入居者に対し、安眠を妨害し、傷害し、又は生活衛生上迷惑を及ぼす行為
  - a) 動物の飼育により、例示列举された事実が認められた場合に迷惑行為に該当する。
  - b) 想定される事例として、多頭飼育・糞等の不始末・大型犬や闘犬、猛獣等の他人に危害をかけやすいものの飼育 等が挙げられる。
- ② 楽器又はカラオケの演奏、大声、床又は壁等を叩く又は蹴ること等により、連続して又は断続的に騒音又は振動を起こして、近隣入居者に対し、安眠を妨害し、又は日常会話、テレビ、ラジオ等の視聴に支障を生じさせる行為
  - a) 騒音については、どの程度の音の大きさ及び頻度が迷惑行為に該当するか、個々の具体例にお

いて判断することとなるが、例示列挙された事実に対応する場合は一定の指標として、迷惑行為に該当するものとする。

③ 市営住宅内、共同施設又は市営住宅敷地で生ごみ等を放置することにより、悪臭又はハエ、ゴキブリ、ネズミ等を発生又は呼び寄せて、生活衛生上迷惑を及ぼす行為

④ 高音、恫喝等の粗暴な言動により、近隣入居者に対し、精神的苦痛又は恐怖感を与える行為

⑤ 火災又は水漏れを繰り返し起こし、近隣入居者に対し、著しい損害を与え、又は損害発生の不安を与える行為

なお、放火については、現住建造物等放火罪など、刑事罰に相当する行為については、本要綱によらずに直接に保管義務違反として当然に明渡請求が可能。

⑥ その他共同生活の維持を阻害する行為

a) 上記①～⑤の行為は例示列挙であり、全ての迷惑行為を網羅しているものではない。

上記行為に該当しないが、社会通念上受忍限度を超えていると認められる行為についても迷惑行為として認定する。迷惑行為に位置付けるか否かについて疑義の生じる場合については、大阪市営住宅入居監理委員会の意見を踏まえて行うものとする。

## 2 迷惑行為の防止措置

### (1) 迷惑行為防止のための指導

市営住宅の適正な管理の執行及び入居者の快適な共同生活のため、入居者を啓発し、事前に迷惑行為の発生を抑制することを図る。

特に、犬・猫等動物の飼育は、飼育そのものは迷惑行為に該当しないが、迷惑行為につながる蓋然性の高い行為であるため、かかる行為を行わないよう啓発・指導を実施する。

なお、盲導犬や介助犬などの飼育は、迷惑行為につながる蓋然性の高い行為ではないため、かかる啓発・指導の対象外とする。

### (2) 誓約書の提出

迷惑行為の発生を抑制するため、予め入居者に対して共同生活のルールや義務を認識してもらう。誓約書を提出することで、どのような行為が迷惑行為につながる蓋然性の高い行為であるのか、入居者に自覚を促すことを目的とする。

誓約書の提出は任意であるが、法的措置に至った場合、誓約書不提出の事実は証拠として使用する。

## 3 迷惑行為発生後の措置

### (1) 事実調査及び証拠収集

① 迷惑行為発生時の連絡があった場合は、迷惑行為に該当するか判断するため、事実調査を行う。

その際、客観的な判断を行うため、申立者に限らず、原因者とされる者、近隣入居者、連絡員や自治会役員などに広く証拠や情報の収集し、適切な事実調査を行う。

- ② 適正迅速な対応が図れるよう、案件ごとに整理表を作成し、調査で得られた事実や証拠を記録する。

## (2) 協力依頼

事実調査や証拠収集にあたり、事業主体である市が全てを行うのは困難であり、申立者又は近隣入居者等の協力が必要となる。

また、迷惑行為の発生を申立てた者は、市に対して、迷惑行為が存在することの一種の立証責任を負う。かかる責任は関与度の軽重で異なり、協力を拒否された場合の市の対応も区別する。

- ① 申立者が協力を拒否した場合、迷惑行為対応措置として、指導・注意にとどまり、法的手続きに移行しないものとする。
- ② 迷惑行為解消のために、裁判や警察等に証拠を使用することの承諾を予め得る。

## (3) 是正指導

事実調査や証拠収集の結果、迷惑行為と判断した場合には、迷惑行為が解消されるよう効果的な指導を行う。

- ① 原因者に注意文書、電話、臨戸訪問、呼び出しによる指導を行う。指導に際して必要な場合は、警察機関等と連携を図りながら行い、また、調停等の紛争解決制度を利用することを紛争当事者に勧める。
- ② 迷惑行為が改善されない場合は、原因者に対して是正指示書を送付し、呼出し、指導する。その際、当該迷惑行為を行わない旨の誓約書を提出させる。
- ③ 誓約書の提出を拒否した場合、又は迷惑行為が是正されない場合は、法的措置対象とするかどうかの検討を行う。

## (4) 警告

是正指導にかかわらず依然迷惑行為を行う者に対しては、法的措置を視野にいれた、さらに毅然とした指導が要求される。

- ① 引き続き原因者に注意文書、電話、臨戸訪問、呼び出しによる指導を行う。
- ② 原因者に警告書を送付し、呼出し、指導する。その際、当該迷惑行為を行わない旨の誓約書を提出させる。

## (5) 入居監理委員会への諮問

明渡請求対象者の認定にあたっては、これまでの事実調査や証拠収集などに基づく被害の程度や、市による指導とこれに対する原因者の対応状況等を客観的に検討し、社会通念や過去の判例等に照らして判断するとともに、併せて大阪市営住宅入居監理委員会に意見を求めることにより、客観性を担保する。

- ① 迷惑行為が改善されない場合、市は大阪市営住宅入居監理委員会に付議し、当該事案について明渡請求を行うことが適正であるかの審議を経て、明渡請求対象者を認定する。
- ② 市は法的措置手続きを行うため、収集した資料・証拠等関係書類を整理し、訴訟に備える。また、申立者や近隣入居者に対して、訴訟維持に協力してもらうよう、適切な指導を行う。

## (6) 使用承認取消及び明渡し請求

- ① 明渡し請求対象者に使用承認取消及び明渡し請求書を送付する。
- ② 迷惑行為が、人の身体、生命、財産又は自由に重大な侵害を及ぼす恐れがあり、緊急性を有する場合は、早急に対応する。

この場合において、各種指導手続きを行わずに、直ちに住宅の使用承認の取消し及び明渡し請求を行う。特に緊急性が高い場合は大阪市営住宅入居監理委員会へは事後の報告とする。

## (7) 訴訟提起

市営住宅の明渡しを求める訴訟を提起し、明渡しを命じる判決を得る。

## (8) 和解

訴訟前又は訴訟提起後に、迷惑行為の解消を申し出、引き続き入居を希望する者に対しては、即決和解を行うことができる。

- ① しかし、何度も迷惑行為解消の機会があったにもかかわらず、是正されることなく法的措置に至った経過を鑑みて、和解を行うにあたり一定の要件を課す。
  - a) 市が和解に応じるには、まず、被告が申立者や近隣入居者の承諾を得ておく必要がある。
  - b) 次に和解成立前に迷惑行為が解消されていなければならない。

しかし、騒音や悪臭などの継続的な迷惑行為は、迷惑行為が一時的に是正されたとしても、再発の蓋然性が高く、完全に迷惑行為が解消されたかの判断は困難である。
  - c) 従って被告人は、迷惑行為を解消したことを申立者や近隣入居者に書面で証明してもらい、それをもって市は、迷惑行為が解消されたものとみなす。
- ② 訴訟前又は訴訟提起後に和解が成立した者について、引き続き入居を認め、以後、迷惑行為の有無を監視し、適時状況把握を行う。

## (9) 強制執行

判決、和解不履行に基づき明渡しの強制執行を裁判所に求め、原因者を退去させる。

## (10) 措置実施の配慮

迷惑行為の原因者には、認知症、精神障害等により自立生活が困難である者も想定される。迷惑行為対応措置においては、親族、保健所、福祉関係機関等と連携を図りながら行う。

## 4 その他

### (1) 記録の整理保存

### (2) 協力体制の確保