

特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する指針

第1 目的

この指針は、「大阪市空家等対策計画」に基づき、大阪市内に所在する特定空家等（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「空家法」という。）第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する措置その他の特定空家等への対処の基準その他必要な事項を定めることを目的とする。

第2 空家所有者等への指導等

特定空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に対しては、空家法を効果的に活用し、情報提供や助言を交えながら、段階的に指導等を強化することで自主的な改善を促す。

また、勧告等によっても改善がみられないもので、特に必要があると認められるときには、行政処分（命令、行政代執行）による是正措置を行う。

1 空家法の効果的な活用

（1）税情報の利用

所有者等が不明であると指導等ができないため、対策が非常に困難となる。空家法により利用可能となった固定資産税の課税情報を活用し、所有者等の調査に重点的に取り組み、所有者等の特定の迅速化と不明率の低減を図る。

（2）固定資産税等の住宅用地特例の解除

固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告を行うことで、空家等を残すことの税制上の優遇をなくし、自主的な改善を効果的に促す。

（3）国のガイドラインの活用

国は、空家法の規定に基づき、『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（以下「ガイドライン」という。）を定めている。特定空家等の判断や各種手続きについては、この指針に従うが、この指針に記載のない事項についてはガイドラインに従う。

（4）大阪市空家等対策協議会専門部会（以下「専門部会」という。）への意見聴取

これまでの実績が乏しい「衛生上有害」・「景観阻害」・「生活環境上不適切」の分野に該当する空家等に対して、空家法第14条第1項に基づく助言・指導をするかどうかの判断が困難な場合や、固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う空家法第14条第2項に基づく勧告を行う場合には、空家法第7条に基づく協議会に設ける有識者で構成される専門部会に諮り、全市的な判断の妥当性や統一性を確保する。

2 段階的な指導等の強化

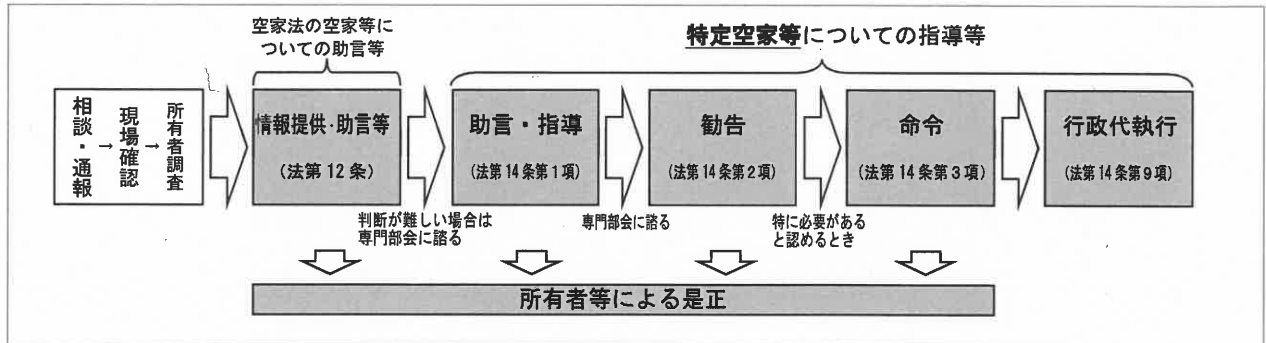
情報提供・助言等（空家法第12条）、助言・指導（空家法第14条第1項）及び固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告（空家法第14条第2項）と、段階的に指導等を強化し、所有者等と意思疎通を図りながら自主的な改善を促す。

段階的な指導等の強化にあたっては、各段階における標準的な指導等の期間を定めるとも

に、特に危険度の高い特定空家等（保安上危険な建築物の判定表（別表 2）における総合判定が危険度 3 である特定空家等（以下「危険特定空家等」という。）については、第 3 に規定する勧告を行う時期の基準に基づき、所有者等に対して勧告を行う。

それでも改善がみられず、特に必要があると認められるときには処分（空家法第 14 条第 3 項による命令、空家法第 14 条第 9 項による行政代執行）による是正措置を行う。

図 1 段階的な指導等の強化の流れ



(1) 現地調査・所有者調査

相談窓口にて相談・通報による特定空家等の情報が寄せられれば、職員が現地にて問題となっている箇所や空家であるか等の確認（外観調査）を行う。

所有者等の調査については、登記簿、住民票、戸籍謄本及び固定資産税の課税情報等を利用して調査を行い、所有者等の特定に努める。

必要に応じて、近隣住民に対する聞き取り調査や立入調査を行い、所有者等の特定に関する情報の確認等を行う。

(2) 空家法の空家等についての情報提供・助言等（空家法第 12 条）

所有者等の中には、遠方に居住しており、現地の状況を把握していない場合や近隣住民が迷惑していることに気づいていない場合があり、空家法第 12 条により、情報の提供や助言等を行うことによって、自主的な改善を促す。

助言等を受けた所有者等からの相談については、内容に応じて各種専門家団体等の窓口案内を行う。

(3) 特定空家等についての助言・指導（空家法第 14 条第 1 項）

空家法第 12 条の情報提供・助言等を行ったにもかかわらず、状態が改善されないと認められるものについては、国のガイドラインで示された「特定空家等の判断の参考となる基準（別表 1）」に基づき、(イ) 保安上危険、(ロ) 衛生上有害、(ハ) 景観阻害、(ニ) 生活環境上不適切な各分野の特定空家等に判別する。

特定空家等のうち、周辺への影響や危険度の切迫性などを総合的に判断して、必要があると認められるものについて、必要な措置をとるよう助言・指導する。

総合的な判断が困難な場合には、専門部会に諮り判断する。なお、(イ) 保安上危険の分野の総合的な判断については、「保安上危険な建築物の判定表（別表 2）」を使用して判断する。

空家等の適切な維持管理は所有者等の責務であるため、粘り強く助言・指導をくり返し、

自主的な改善を促す。

特定空家等の判断となる分野が（イ）保安上危険から（ニ）生活環境上不適切までの複数の分野に該当する場合には、分野ごとにその事由などを示し、一括して助言・指導を行う。

（ロ）衛生上有害、（ニ）生活環境上不適切に該当する特定空家等については、（イ）保安上危険、（ハ）景観阻害に該当する特定空家等よりも早急の対応が必要になる場合があるなど、各分野によって、助言・指導を行う期間が異なることにも留意する。

（４）保安上危険以外の分野の対応

（イ）保安上危険以外の次の分野の特定空家等については、所有者等への情報提供・助言等（空家法第 12 条）を行うことで、所有者等と近隣住民や関係機関との協力体制を築いて、自主的な改善に導くことを基本とする。

（ロ）衛生上有害・・・ごみの放置による臭気、虫の発生など

（ハ）景観阻害・・・周囲の景観と著しく不調和など

（ニ）生活環境上不適切・・・立木のはみ出し、住みついた動物など

ただし、自主的な改善が進まず、助言・指導（空家法第 14 条第 1 項）以降の段階へ指導等を進めるべき特定空家等については、各区役所が事案の解決に必要な関係局（健康局・計画調整局（景観担当）・環境局・消防局・建設局等）と対策チームを組織し、実態に応じ役割を分担し、空家法に基づく対応を行う。

（５）特定空家等についての勧告（空家法第 14 条第 2 項）

空家法第 14 条第 1 項の助言・指導に従わないもののうち、必要と認められるものについては、専門部会にその妥当性を諮り勧告する。

ただし、緊急を要する場合や助言・指導の段階で既に専門部会に諮っているものについては、省略することができることとする。

専門部会には、各分野で判断材料となる資料を提示する。

複数の分野について助言・指導している特定空家等を勧告する場合には、勧告に至る分野のみを対象とする。

また、複数の分野について勧告する場合には、分野ごとに適切な措置の期限を定める。

勧告による固定資産税等の住宅用地特例の解除の効果によって、自主的な改善が期待できる場合には、勧告を繰り返す。

（６）固定資産税等の住宅用地特例の解除

勧告した場合、当該敷地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用を解除する。ただし、改善措置がなされた場合は、固定資産税等の住宅用地特例の適用の対象とする。

（７）特定空家等についての命令（空家法第 14 条第 3 項）

空家法第 14 条第 2 項に基づく勧告をしたもののうち、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらないものについては、周辺生活環境への影響や所有者等の指導等に対する反応などを総合的に判断し、特に必要があると認める場合には、空家法第 14 条第 3 項に基づく命令を行う。

（８）特定空家等への行政代執行（空家法第 14 条第 9 項）

空家法第 14 条第 3 項に基づく命令を履行しないとき、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には、空家法第 14 条第 9 項に基づき

行政代執行を行う。

行政代執行は、最終手段であり、本来は所有者等の責務において適切に対応されるものであるが、特に周辺への影響が大きく第三者に危害を及ぼすおそれがあるなど、緊急性が高い場合で所有者等が命令に応じない場合に行うこととする。

第3 勧告を行う時期の基準

- 1 区長は、市民等からの通報等により確知した特定空家等を「保安上危険な建築物の判定表」によって危険特定空家等と判定し、かつ、その所有者等が空家法第14条第1項に基づく指導等に関わらず、十分な是正措置を行わない場合には、当該判定日から起算して概ね12か月以内に専門部会に対して勧告の妥当性について意見を諮るものとし、その意見を踏まえ、勧告が妥当と判断する場合には、速やかに勧告を行う。
- 2 区長が、所有者等の氏名及び所在地の特定に特に時間を要すると認める危険特定空家等にあつては、所有者等が特定された日から起算して概ね9か月以内に専門部会に対して勧告の妥当性について意見を諮るものとし、その意見を踏まえ、勧告が妥当と判断する場合には、速やかに勧告を行う。
- 3 上記2の所有者等の氏名及び所在地の特定に特に時間を要する場合には、例えば以下のよう
なもの該当する。
 - (1) 所有者等が外国籍であり、かつ、住民基本台帳に登録されていない者である場合
 - (2) 相続等により所有者等が多数である場合
 - (3) 未登記物件である等、所有者等の調査が特に困難な場合
- 4 期間内に意見を諮ることが困難である場合の取扱い

区長は、上記1及び2の期間内に専門部会に対して勧告の妥当性についての意見を諮ることが困難と認める場合、当該期間内に、当該特定空家等の詳細と期間内に意見を諮ることが困難であると認める理由を書面により専門部会に報告する。

第4 所有者等不明物件への対応

登記簿、住民票、戸籍謄本及び固定資産税の課税情報等を利用して調査を行っても、所有者等が判明せず、対応に苦慮する場合がある。

このように様々な手段を講じても所有者等を確知できず、空家等の適切な管理のための措置を求める相手が存在しない場合には、売却の可能性等について検討のうえ、財産管理人の選任等について裁判所と協議し、選任が可能で効果的なものについて、本市が利害関係人となって財産管理制度を活用する。

なお、土地所有者等に財産管理制度を紹介し、解決に向けて制度を活用される場合には、本市はその取組状況を確認する。

また、特に必要があると認めるときは、空家法第14条第10項による略式代執行による対応を進める。

その場合の略式代執行の費用の回収についても、財産管理人の選任等が効果的なものは、財産管理制度の活用を検討し対応を進める。

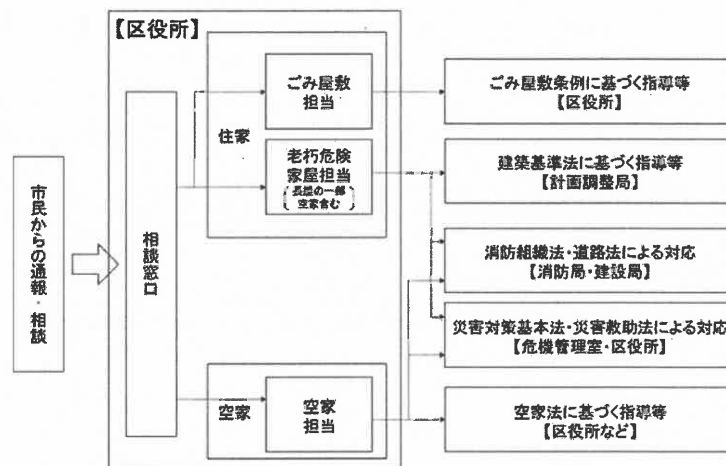
第5 空家法以外の法律等に基づく対応

ごみ等を自宅内又はその周辺に溜めこんで、悪臭や害虫等により周辺の生活環境が著しく損なわれている状況にある、いわゆる「ごみ屋敷」については、「大阪市住居における物品等の堆積による不良な状態の適正化に関する条例（ごみ屋敷条例）」に基づいて原因者に指導等を行う。

空家法の空家等に該当しない住家や一部住戸に居住世帯のある長屋の空家などで、そのまま放置すれば倒壊等の危険がある建物については、計画調整局が建築基準法に基づいて建物の所有者等を調査し、指導等を行う。

今にも瓦や外壁が落下し、通行人への危害が想定される場合等の人的危険性がある緊急の場合においては、消防局により危害の排除を行うとともに、大阪市管理道路上に瓦や外壁が落下している場合等においては、建設局により瓦れきの撤去やカラーコーン等の設置による注意喚起を実施する等の対応を行う。

図2 空家法以外の法律等に基づく対応の流れ



第6 施行の細目

この指針に定めるもののほか、空家等対策に係る手続き等に関し必要な事項は、市長が別に定める。

第7 施行期日等

- 1 この指針は、令和4年4月1日から施行する。
- 2 この指針の施行をもって、「北区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「都島区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「福島区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「此花区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「中央区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「西区危険特定空家等に係る空

家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「港区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「大正区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「天王寺区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「浪速区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「西淀川区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「淀川区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「東淀川区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「東成区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「生野区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「旭区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「城東区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「鶴見区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「阿倍野区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「住之江区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「住吉区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「東住吉区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」、「平野区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」及び「西成区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針」は、廃止する。

(別表 1) 特定空家等の判断の参考となる基準

特定空家等の判断の参考となる基準

	特定空家等の4分野	以下に掲げる状態(特来そのような状態になることが予想される場合を含む。)に該当するかどうかにより判断する。	国ガイドライン(「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)より引用
(イ)	そのまま放置すれば著しく衛生上危険となるおそれのある状態	(1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (2) 雑雪が老朽化し危険となるおそれがある。	建築物が損壊等のおそれがある。屋根、外壁等が脱落、飛散等のおそれがある。 補修計画に水がしみ出し、流出している。 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。
(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	(1) 建築物又は設備等の破壊等が原因で、以下の状態にある。 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。	汚れ槽等の設置、破壊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。 排水等の流出による臭気が発生しており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生しており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 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。
(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	(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。 (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。	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・高さ等の制限を超えて建築されている建築物又は工作物に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態・高さ等の制限を超えて建築されている建築物となっている。 地味で定められた景観規制に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷み入り汚れたまま放置されている。 多数の色ガラスが割れたまま放置されている。 看板が原形を留めず本来の用途でない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 敷地内にごみ等が散乱し、山積したまま放置されている。
(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	(1) 立木が原因で、以下の状態にある。 (2) 空家等に生み出した動物等が原因で、以下の状態にある。 (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。	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家庭の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 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。 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。 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。 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。 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。 住みついた動物が周辺土地・家庭に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 シロアリが大量に発生し、近隣の家庭に被害し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 門扉が劣化して閉鎖できない、窓ガラスが割れている等本体定の音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、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 周辺の道路、家庭の敷地等に土砂等が大量に流出している。

(別表2) 保安上危険な建築物の判定表

保安上危険な建築物の判定表				
				作成日 _____
				判定者 _____
1. 「建築物が著しく保安上危険となるおそれがあるか」の判定表				
部 位	部位別危険度			評点
	Aランク	Bランク	Cランク	
基礎、土台、柱又ははりの状況	25点 ☐ ・土台、柱又は梁が腐朽し、又は破損が生じているものなど、小修理を要するもの。 (倒壊のおそれのないもの) ・建築物の1階が傾斜しているもの。 (1/60以下の傾斜)	50点 ☐ ・基礎・土台・柱又は梁の多くの箇所に腐朽又は破損が生じているものなど、大修理を要するもの。 (倒壊のおそれのないもの) ・建築物の1階が傾斜がしているもの。 (1/60を超え、1/20以下の傾斜)	100点 ☐ ・基礎、土台、柱又は梁の腐朽・破損又は変形が著しく、倒壊・崩壊のおそれがあり、かつ通行人等の生命を脅かすおそれがあるもの。 ・建築物の1階が著しく傾斜しているもの。 (1/20を超える傾斜など)	点
外壁の状況 (看板、給湯設備等もあわせて判断)	12.5点 ☐ ・外壁面の一部に剥落、破損が生じているものなど、小修理を要するもの。	25点 ☐ ・外壁面に著しい剥落、ずれ、破損が生じているものなど、大修理を要するもの。	/	点
屋根の状況 (看板、屋上水槽、アンテナ等もあわせて判断)	12.5点 ☐ ・屋根ぶき材料の一部に剥落、ずれ、破損が生じているものなど、小修理を要するもの。	25点 ☐ ・屋根ぶき材料に、著しい剥落、ずれ、破損が生じているものなど、大修理を要するもの。	50点 ☐ ・柱、はりの腐朽、破損又は変形が著しくかつ、屋根ぶき材料に、著しい剥落、ずれ、破損が生じているものなど、屋根ぶき材料の落下により、道路・通路に面し通行人等の生命を脅かすおそれがあるもの。	点
建築物の危険度(部位別の危険度「評点」の合計)				点
注) 評点は、「建築物全体の除却」を100とした場合の危険を解消するための対策(修理等)の規模の大きさを点数化したものであり、合計した評点が0点の場合は「特定空家等(保安上危険な建築物)」に該当しない。 ※小修理 … 各部位において建物の部分的な補修工事による修理が必要なもの ※大修理 … 各部位において建物の全面的な補修工事による修理が必要なもの				
2. 「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」の判定表				
A ☐	崩落・落下による影響が敷地外及び第三者に危害をおよぼすおそれがある。(傷害、物損) A にチェックが入ったものは、B のチェック項目に進む。入らなければ 3. 総合判定に進む。			
B ☐	次の全てにあてはまるもの ☐ 消防等による危害排除や規制による立入禁止など危険防止措置がとれない。 ☐ 建築物の部位(屋根ぶき材・外壁・設備機器等)に崩落・落下のおそれがあり、落下が想定される場所に容易に人が立ち入る事ができる。 ☐ 崩落・落下物により、通行人等の生命を脅かす危険性が高い。			
3. 総合判定				
危険度1	合計した評点が0点を超過100点以下のもの(上記判定表Bにチェックが入るものを除く)	⇒	12条で改善されない場合は、14条第1項(助言・指導)対象	
危険度2	合計した評点が100点を超過のもの(上記判定表Aにチェックが入るものを除く)	⇒	12条で改善されない場合は、14条第1項(助言・指導)対象	
危険度3	3-1 合計した評点が0点を超過100点以下のもので、上記判定表Bにチェックが入るもの 3-2 合計した評点が100点を超過のもので、上記判定表Aにチェックが入るもの	⇒	12条、14条第1項で改善されない場合は、14条第2項(勧告)対象 ※	
※危険度3-1については、専門部会に諮るまでに危害防止対策がとれないかの十分な検討を尽くすこと。 また、指導・調査期間中に危害防止対策が図れ、B のチェックが外れたものは総合判定を危険度1もしくは2に見直すこと。				
コメント(構造躯体の危険箇所やその他落下の危険性、周辺への影響やその度合い等)				