

(案)

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の一部を改正する指針

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の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付し又は破線で囲んだ部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付し又は破線で囲んだ部分のように改める。

改正後	改正前
<p><b>第1 目的</b></p> <p><u>本指針は、「大阪市空家等対策計画」に基づき、大阪市内に所在する管理不全空家等（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13条第1項に規定する管理不全空家等をいう。以下同じ。）及び特定空家等（空家法第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管理不全空家等及び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。</u></p> <p><b>第2 所有者等への指導等</b></p> <p><u>管理不全空家等及び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ことを基本とする。</u></p>	<p><b>第1 [同左]</b></p> <p><u>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管理不全空家等（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13条第1項に規定する管理不全空家等をいう。以下同じ。）及び特定空家等（空家法第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管理不全空家等及び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。</u></p> <p><b>第2 空家所有者等への指導等</b></p> <p><u>管理不全空家等及び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。</u></p> <p><u>また、勧告等によっても改善がみられない特定空家等で、特に必要</u></p>

## 1 空家法の効果的な活用

### (1) 税情報等の利用

区役所が所有者等の調査を行っても、その所在が確知できない場合は、管理不全空家等及び特定空家等に対する指導等ができず、対策が非常に困難となるため、空家法により利用可能となった固定資産税の課税情報や介護保険情報等を活用し、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

空家法第13条第2項又は第22条第2項に基づく勧告を行った場合は、速やかに財政局に通知し、固定資産税等の住宅用地特例の適用を解除することで、空家等を残すことの税制上の優遇をなくし、所有者等に自主的な改善を効果的に促す。

### (3) 国のガイドライン等の活用

国は、空家法の規定に基づき、「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」及び「管理不全空家等及び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）」（以下「ガイドライン等」という。）を定めている。管理不全空家等及び特定空家等の判断や手続き等は、本

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) [同左]

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) [同左]

国は、空家法の規定に基づき、「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」及び「管理不全空家等及び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）」（以下「ガイドライン等」という。）を定めている。管理不全空家等及び特定空家等の判断や各種手続きに

指針の定めるところによるが、本指針に記載のない事項についてはガイドライン等に従う。

(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」の分野に該当する管理不全空家等及び特定空家等に対して、空家法第13条第1項及び第22条第1項に基づく助言・指導を行う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適用解除を伴う空家法第13条第2項及び第22条第2項に基づく勧告を行う場合には、空家法第8条に基づく大阪市空家等対策協議会に設ける専門部会（建築・法律等の分野の協議会委員で構成）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13条第1項及び第22条第1項）及び固定資産税等の住宅用地特例の適用解除を伴う勧告（空家法第13条第2項及び第22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—1又

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等に従う。

(4) [同左]

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」の分野に該当する管理不全空家等及び特定空家等に対して、空家法第13条第1項及び第22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13条第2項及び第22条第2項に基づく勧告を行う場合には、空家法第8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 [同左]

情報提供・助言等（空家法第12条）、助言・指導（空家法第13条第1項及び第22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13条第2項及び第22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。

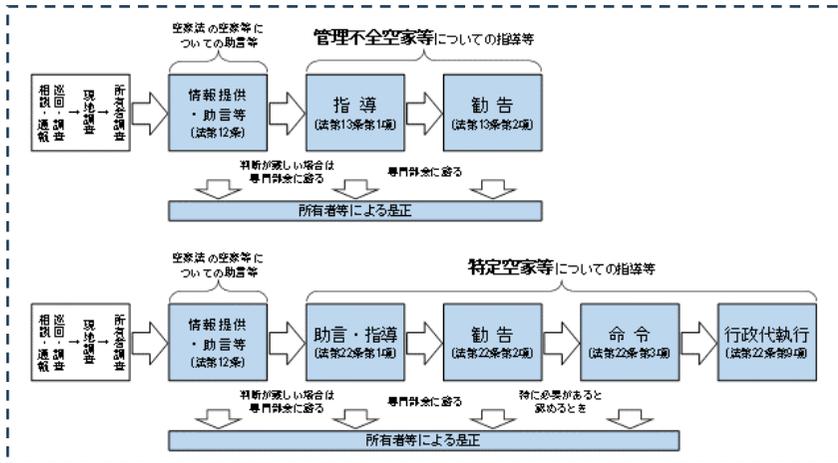
段階的な指導等の強化にあたっては、各段階における標準的な指導等の期間を定めるとともに、特に危険度の高い特定空家等（保安上危険な建築物の判定表（別表2）における総合判定が危険度3

は危険度3-2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ない特定空家等については、特に必要があると認められるときには行政処分（空家法第22条第3項に基づく命令、同条第9項に基づく行政代執行）による是正措置を行う。

ただし、災害その他非常の場合において、空家法第22条第2項に基づく勧告を行った特定空家等に対して、緊急に周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要がある場合は、空家法第22条第11項に基づき緊急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・所有者等調査

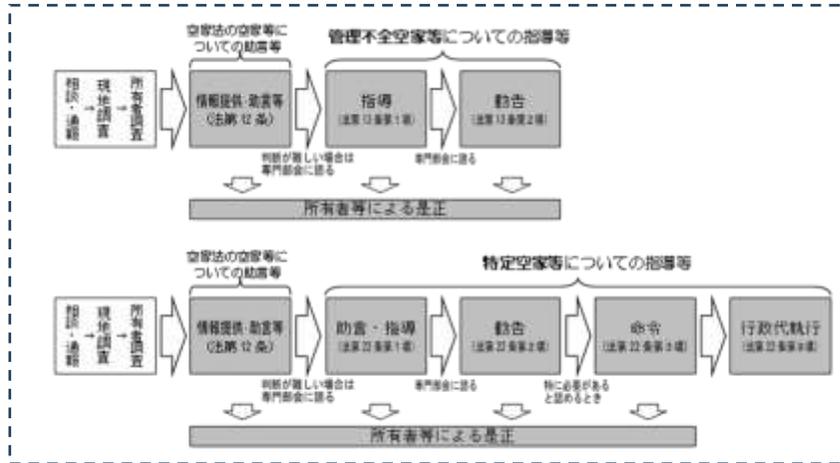
相談窓口への相談・通報や職員等による巡回・調査等により管理

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ない特定空家等については、特に必要があると認められるときには処分（空家法第22条第3項による命令、空家法第22条第9項による行政代執行）による是正措置を行う。

ただし、災害その他非常の場合において、特定空家等に対する命令等の事前手続きを経る時間的猶予がない場合は、空家法第22条第11項に基づき空家法第22条第3項から第8項の規定による命令や公開による意見聴取等を省略できることとする。

図1 [同左]



(1) 現地調査・所有者調査

相談窓口<sup>に</sup>相談・通報による管理不全空家等及び特定空家等の

不全空家等及び特定空家等の情報を把握した場合、職員が現地にて空家であることや、問題となっている箇所等の状況等の確認（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等を行い、所有者等の特定に関する情報の確認等を行う。

#### （2）空家法に基づく空家等に対する情報提供・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に悪影響が及んでいることに気づいていない場合があるため、空家法第12条に基づき、情報提供・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対しては、内容に応じて各種専門家団体等の窓口案内を行う。

#### （3）管理不全空家等及び特定空家等に対する指導（空家法第13条第1項及び第22条第1項）

空家法第12条に基づく情報提供・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空家等については、本指針で定める「管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準

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）管理不全空家等及び特定空家等についての助言・指導（空家法第13条第1項及び第22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管理不全空家等及び特定空家等については、ガイドライン等で示された「管理不全空家等及び特定空家

(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) 生活環境上不適切の各分野の調査項目及び状態の例により判定する。(イ) 保安上危険の分野に該当する場合は、「保安上危険な建築物の判定表(別表2)」を使用して危険度等の総合的な判断を行う。

管理不全空家等及び特定空家等に該当するかの総合的な判断に苦慮する場合は、専門部会に諮り意見聴取を行った上で判断するものとする。

管理不全空家等又は特定空家等と判定されたもののうち、周辺への影響の程度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、空家法第13条第1項又は第22条第1項に基づき、必要な措置をとるよう指導する。

空家等の適切な維持管理は所有者等の責務であるため、粘り強く指導をくり返し、自主的な改善を促す。

管理不全空家等及び特定空家等となる分野が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、一括して指導を行う。

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) 生活環境上不適切の各分野の管理不全空家等又は特定空家等に判別する。

判別された管理不全空家等及び特定空家等のうち、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。

管理不全空家等及び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

**(4) 保安上危険以外の分野の対応**

[ (イ) 略 ]

(ロ) 衛生上有害・・・ごみの放置による臭気、虫の発生、動物の糞尿などによる健康被害の誘発

[ (ハ) 略 ]

(ニ) 生活環境上不適切・・・立木のはみ出し、住みついた動物、不法侵入の発生など

ただし、自主的な改善が進まず、指導（空家法第13条第1項及び第22条第1項）以降の段階へ進めるべき管理不全空家等及び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）と連携し、実態に応じ役割を分担し、空家法に基づく対応を行う。

また、(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に対応が必要になる場合があるなど、各分野によって、指導を行う期間が異なることにも留意する。

**(5) 管理不全空家等及び特定空家等に対する勧告（空家法第13条第2項及び第22条第2項）**

空家法第13条第1項及び第22条第1項に基づく指導に従わない

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) [同左]**

[ (イ) 同左 ]

(ロ) 衛生上有害・・・ごみの放置による臭気、虫の発生など

[ (ハ) 同左 ]

(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13条第1項及び第22条第1項）以降の段階へ指導等を進めるべき管理不全空家等及び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) 管理不全空家等及び特定空家等についての勧告（空家法第13条第2項及び第22条第2項）**

空家法第13条第1項及び第22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、専門部会に諮りその妥当性等を確保した上で勧告を行う。

ただし、特定空家等であって、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指導している管理不全空家等及び特定空家等に勧告を行う場合には、勧告に至る分野と勧告する措置内容を明確にする。

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

措置の期限を経過した場合には、所有者等の状況等を踏まえた上で、必要に応じて勧告を繰り返す。

#### (6) 固定資産税等の住宅用地特例の解除

空家法第13条第2項又は第22条第2項に基づく勧告を行う場合は、速やかに財政局にその旨を通知し、当該敷地の固定資産税等の住宅用地特例の適用を解除する。また、勧告後に改善に必要な措置がなされた場合も、速やかに財政局にその旨を通知する。

#### (7) 特定空家等に対する命令（空家法第22条第3項）

空家法第22条2項に基づく勧告を行ったもののうち、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

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、特定空家等であって、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・指導している管理不全空家等及び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) [同左]

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22条第3項）

空家法第22条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22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22条第9項）**

空家法第22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22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、第三者に危害を及ぼすおそれがあるなど、特に周辺への影響が大きく、かつ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 危険特定空家等に対する勧告を行う時期の基準**

[1～3 略]

4 期間内に勧告を実施することに配慮を要する特段の理由がある場合の取扱い

区長は、所有者等への指導状況等を踏まえ、上記1及び2の期間内に勧告を実施することに配慮を要する特段の事情があり、専門部会に対して勧告の妥当性についての意見聴取を見送る必要があると認める場合は、当該期間内に、当該危険特定空家等の指導状況

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22条第3項に基づく命令を行う。

**(8) [同左]**

空家法第22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22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**

[1～3 同左]

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、当該危険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。

等の詳細と期間内の意見聴取を見送る必要があると認める理由を専門部会に報告する。

#### 第4 所有者等不明物件への対応

登記簿や住民票、戸籍謄本、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、土地所有者や隣地所有者等の利害関係者に財産管理制度を紹介し、当該制度の活用を促すとともに、利害関係者が活用する場合には、本市はその取組状況を確認する。

また、利害関係者による財産管理制度の活用が進まない場合で、空家等の状態や危険等の切迫の程度、売却の可能性等について、必要に応じて専門家団体等とも連携を図りながら検討を行った結果、財産管理制度の活用が可能で効果的なものについては、本市が当該制度を活用する。

なお、特に必要があると認めるときは、空家法第22条第10項に基づく略式代執行による対応を進める。

その場合の略式代執行に要する費用の回収についても、財産管理制度の活用が効果的なものは、当該制度を活用する。

#### 第4 [同左]

登記簿や住民票、戸籍謄本、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、財産管理制度の活用が可能で効果的なものについて、当該制度を活用する。

なお、土地所有者等に財産管理制度を紹介し、土地所有者等が当該制度を活用する場合には、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22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に係る費用の回収についても、財産管理制度の活用が効果的なものは、当該制度を活用する。

## 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築物については、計画調整局が建築基準法に基づいて建築物の所有者等を調査し、指導等を行う。

剥落のおそれのある部材等の飛散防止のためのシートやネット等による養生や危険個所の注意喚起など、応急的に実施する緊急安全措置は、空家所有者等の責任と負担において実施されることが基本であるが、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等、特に必要と認められる場合においては、消防局が消防組織法に基づき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、建設局が道路法に基づき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。

新たな財産管理制度の創設や共有物の変更・管理に関する制度

## 第5 [同左]

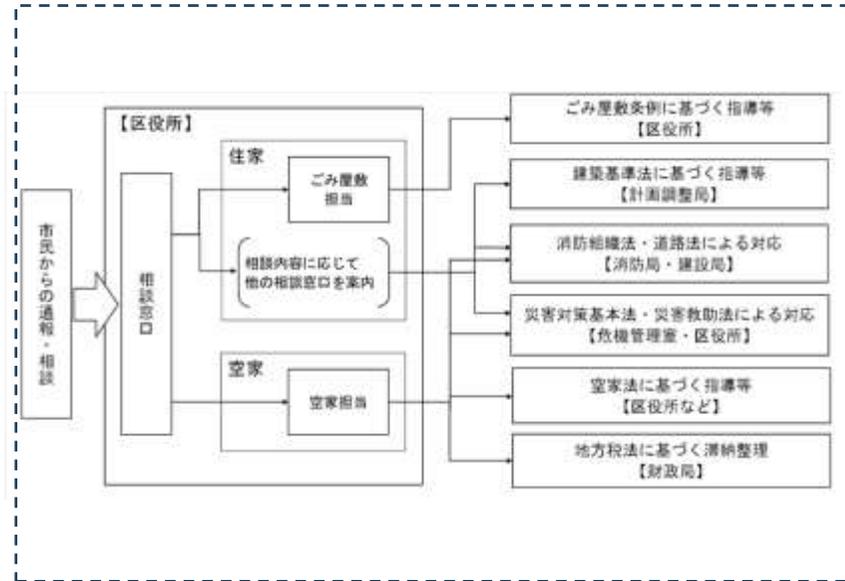
ごみ等を自宅内又はその周辺に溜めこんで、悪臭や害虫等により周辺の生活環境が著しく損なわれている状況にある、いわゆる「ごみ屋敷」については、「大阪市住居における物品等の堆積による不良な状態の適正化に関する条例（ごみ屋敷条例）」に基づいて原因者に指導等を行う。

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築物については、計画調整局が建築基準法に基づいて建築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。

が改正された民法をはじめ、空家法以外の法令に基づき可能な対応について検討を進めるほか、空家等対策の視点を取り入れた滞納整理事務に取り組む。

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

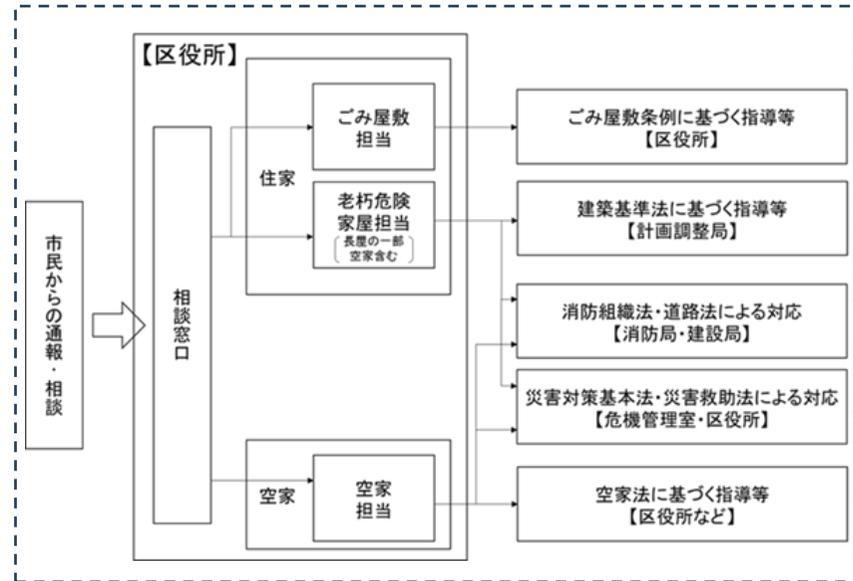
本指針に定めるもののほか、空家等対策に係る手続き等に関し必要な事項は、市長が別に定める。

備考 表中の[ ]の記載は注記である。

附 則

この指針は、令和8年4月1日から施行する。

図2 [同左]



第6 [同左]

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。