

「大阪市特定空家等に対する措置等に関する方針（案）」の概要

1 基本的な考え方

(1) 方針策定の目的

本市では、これまで老朽危険家屋について、区役所、関係局が連携して取り組み、建築基準法に基づいて、安全性の確保を目的に是正指導を実施してきた。

平成27年5月26日に空家法が完全施行され、衛生や景観等の分野で周辺的生活環境に悪影響を与えている空家等に対しても、指導及び処分が可能となった。また、所有者調査での固定資産税の課税情報の利用や、勧告による固定資産税等の住宅用地特例の解除が可能となっている。

本方針は、空家法を活用した本市の特定空家等の対策を遅滞なく推進することを目的として、空家法第6条に規定する空家等対策計画に先立ち、策定するものである。

(2) 現状・課題

本市の空家率は全国的にも高く、空家数も増加傾向にある。総務省「平成25年住宅・土地統計調査」によると、大阪市内の空家数は、約28万戸、空家率は17.2%となっており、全国平均の空家率13.5%、大阪府の空家率14.8%を上回っており、特に老朽木造住宅が多い区内での空家率が高くなっている。また、本市の老朽危険家屋が管理不全となる主な要因は、「所有者が実態を把握していないこと」、「管理意識が乏しいこと」、「管理責任の所在が不明確であること」などとなっている。

(3) 基本的な方向

空家はあくまで所有者等に管理責任があることから、所有者等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等を生み出さないこと、また、特定空家等の状態にあるものについては、所有者等が自発的に改善を行うことを本市の特定空家等対策の基本とする。

このため、所有者等の維持管理義務に関する意識の向上、特定空家等の状況把握、所有者等への働きかけなどを市民と行政が協働で取り組んでいく。

また、地域・住民に近い区役所が拠点となって市民への広報を行うとともに、区役所に相談窓口を設置し、市民からの情報収集や所有者等への必要な情報提供を行う。

さらに、個々の特定空家等に対しては、空家法を効果的に活用して、所有者の特定に重点的に取り組み、情報提供、助言、勧告と段階的に指導を強化し、自主的な改善を促す。それでも改善がみられず、特に必要であると認められるときには処分（命令、行政代執行）による是正措置を行う。

2 市民の役割

(1) 所有者等の役割

所有者等による空家等の適切な維持管理

- ・管理責任の所在を明確化
- ・所有者等の管理意識の向上
- ・定期的な空家等の状況確認
- ・将来にわたる適切な維持管理への備え

(2) 地域の役割

- ・啓発活動・問題意識の共有
- ・「まちづくり」の視点からの取り組み

今後の展開

地域の助け合い（共助）
所有者の了解を前提とした、地域による問題解決

支援・指導

3 行政の役割

(1) 市民への広報・相談窓口の設置

- ・特定空家等を生み出さないよう、空家等の適切な維持管理の重要性を広く広報
- ・地域の「まちづくり」を喚起する広報活動
- ・各区役所に空家等対策の相談窓口を設け、広く広報を行い、地域住民から特定空家等の情報を得ることにより、特定空家等の所在を把握
- ・市民からの幅広い相談に応えることができるよう、台帳を整備すると共に、内容に応じて各専門団体等へ案内

(2) 所有者等への指導・処分 別紙1・2

ア 空家法の効果的な活用

- ・保安上危険以外の衛生上有害、景観阻害、生活環境上不適切な空家にも適用
- ・税情報の活用による所有者特定の迅速化と不明率の低減
- ・勧告による固定資産税等の住宅用地特例の解除
- ・国のガイドラインに基づく迅速な特定空家等の判断や各種指導
- ・法に基づく協議会（専門部会）を設置し、外部意見を聴取

イ 老朽危険家屋の実績を活かす

- ・建築基準法による老朽危険家屋への取組みによって蓄積したノウハウをマニュアル等で庁内で共有化

ウ 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）及び固定資産税の住宅特例の解除を伴う勧告（空家法第14条第2項）と段階的に指導を強化し、自主的な改善を促す。
- ・それでも改善がみられず、特に必要で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。

(3) 区役所を拠点とした取組み体制づくり 別紙3

空家等対策に関する情報収集や助言・指導を効果的に行うためには、地域と密接に連携して行うことが不可欠であり、より地域・住民に近い方がニーズに合った政策ができるという「ニア・イズ・ベター」の視点から、区役所が拠点となり、各区役所に相談窓口を設置して、解決に向けた主体として取り組む。

今後、法7条に基づく協議会を設けて本市空家等対策計画を定めた際には、本方針の内容を計画に引き継ぎ、本方針は廃止する。

3 行政の役割 (2)所有者等への指導・処分 その1

ア 空家法の効果的な活用

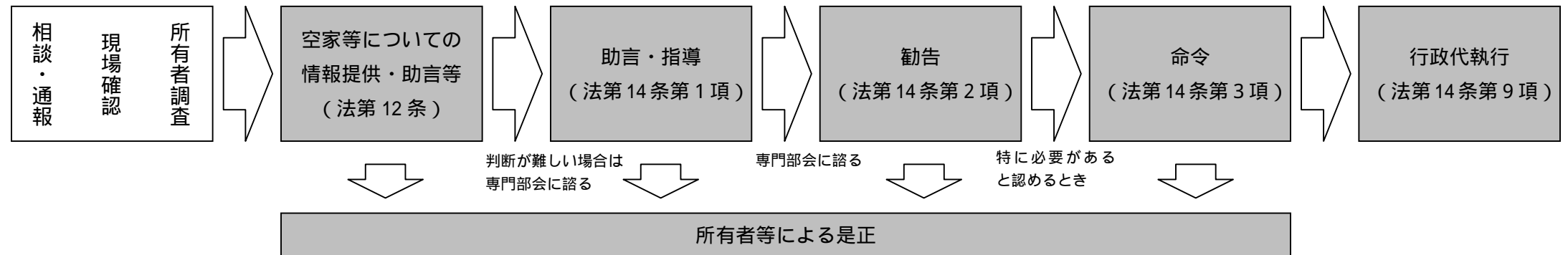
- ・これまでの建築基準法の取組みでは対応できなかった保安上危険以外の衛生上有害、景観阻害、生活環境上不適切な空家にも対応
- ・税情報の活用による所有者特定迅速化と不明率の低減
- ・勧告による固定資産税等の住宅用地特例の解除
- ・国のガイドライン¹に基づいて特定空家等の判断や各種手続きを進めていく
- ・専門部会²に諮ることで統一した判断を行う

イ 老朽危険家屋の実績を活かす

- ・保安上危険の分野については、建築基準法による老朽危険家屋の指導実績を活かす
- ・特定空家対策の拠点となる区役所に対し、技術的支援（研修・マニュアル作成など）を行い、蓄積したノウハウを共有化する

ウ 段階的な指導等の強化

特定空家等についての指導等



- 相談・通報 現場確認 所有者調査
 - ・各区役所に相談窓口を設置
 - ・区役所職員による迅速な現地確認
 - ・所有者調査は、固定資産税の課税情報も利用して重点的に取り組み、迅速化を図る
- 情報提供・助言等（法第12条）
 - ・法第12条の助言により、現地の状況を所有者等に情報提供し、自主的な改善を促す
 - ・各種専門団体の相談窓口の紹介なども実施
- 助言・指導（法第14条第1項）
 - ・国のガイドラインの「特定空家等」の判断の参考となる基準³に該当するものが特定空家等（(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）
 - ・周辺への影響や危険等の切迫性などを総合的に判断し、助言・指導を実施
 - ・粘り強く助言・指導をくり返し、管理責任のある所有者等による是正を基本
 - ・実績が乏しい(ロ)～(ニ)で助言・指導の判断が難しい場合は、専門部会に諮る
 - ・実績のある(イ)は、判定表⁴を利用、広く特定空家等として助言・指導を実施
- 勧告（法第14条第2項）
 - ・助言・指導に従わないもののうち、必要に応じて勧告を実施
 - ・勧告の前には、専門部会にその妥当性を諮る
 - ・勧告した場合は、固定資産税等の住宅用地特例の適用が解除（改善措置を実施した場合は、住宅用地特例の適用の対象）
 - ・自主的な改善が期待でき、周辺への影響が大きくない場合は、勧告を繰り返す
- 命令（法第14条第3項）
 - ・正当な理由がなく勧告の措置をとらないもので、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ときは命令を実施
- 行政代執行（法第14条第9項）
 - ・命令を履行しない、十分でないとき等は、行政代執行を実施
 - ・どうしても所有者を確知できないため、所有者等による自主的な改善が見込めず、特に必要があると認めるときは略式代執行。（法第14条第10項）

¹「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） ²空家対策等に関する協議会における部会

3 行政の役割 (2)所有者等への指導・処分 その2

3 「特定空家等」の判断の参考となる基準

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

特定空家等の4分野	以下に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するが否かにより判断する。	以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。
(イ) 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	(1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	建築物が倒壊等するおそれがある。屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
(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損等が原因で、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。	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。 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気が発生があり、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があり、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があり、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意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 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。 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。 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。 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、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) 空家等に住みついた動物等が原因で、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、近隣の道路や家屋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。 シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、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。 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き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、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

4 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」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 柱、はりが傾斜しているもの、土台、柱又ははりが腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	50点 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等、大修理を要するもの	100点 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があり、建築物の除却が必要なもの(1/20超の傾斜など)	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、飛散等があり、小修理を要するもの	25点 外壁面に著しい剥落、ずれ、破損、飛散が生じており、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、破損等が生じており、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、破損等が生じており、大修理を要するもの	50点 屋根が柱、はりの状況によって、著しく変形、若しくは屋根ぶき材料に、全面的に剥落、ずれ、破損等が生じており、落下の危険があり、建築物の除却が必要なもの	点
建築物の危険度(部位別の危険度「評点」の合計)				0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

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否か」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」の判定表

敷地周囲の状況から見た崩落、落下による影響が敷地外及び第三者に危害を及ぼす恐れ

有り 無し

無しの場合の理由 ()

3. 総合判定

危険度0	合計した評点が0点。(特定空家等に該当せず)	12条(情報提供・助言等)対象
危険度1	合計した評点が0点を超え100点以下のもの。	12条で改善されない場合は、14条1項(助言・指導)対象
危険度2	合計した評点が100点を超えるもののうち、第三者に危害を及ぼすおそれがないもの。	12条で改善されない場合は、14条1項(助言・指導)対象
危険度3	合計した評点が100点を超えるもののうち、第三者に危害を及ぼすおそれがあるもの。	12条、14条1項で改善されない場合は、14条第2項(勧告)対象

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)

3 行政の役割 (3) 区役所を拠点とした取組み体制づくり

空家等対策に関する情報収集や助言・指導を効果的に行うためには、地域と密接に連携して行うことが不可欠であり、より地域・住民に近い方がニーズに合った政策ができるという「ニア・イズ・ベター」の視点から、区役所が拠点となり、各区役所に相談窓口を設置して、解決に向けた主体として取り組む。

ア 平成 28 年 4 月には、各区役所において特定空家等対策のための体制を整備

イ 老朽危険家屋対策のノウハウを区役所へ継承

ウ 3 年後を目途に空家等対策全体の推進にふさわしい体制を構築

