

第3章 空家等対策の基本的な方針

- ・空家等は地域に影響を及ぼすことから、より地域・住民に近い区役所を拠点として、地域やNPO、専門家団体等の多様な主体と連携を図りながらその対策に取り組む必要があります。
- ・とりわけ特定空家等については、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、早急な対応が求められていることから、区役所と関係局で連携し、空家所有者等の意識の向上や空家法に基づく助言・指導など、特定空家等への対策に重点的に取り組む必要があります。
- ・また、空家等は、コミュニティの衰退やまちの魅力の低下など、地域課題の要因ともなることから、まちづくりの一環として空家等を活用した地域の活性化に取り組むことも重要です。
- ・こうしたことから、本市では以下の3つの基本的な方針に基づき、空家等対策に取り組めます。

方針1. 区役所を拠点として、地域や専門家団体等と多様な連携を図り、空家等対策に取り組めます。

- ・空家対策は、住民や地域、専門家団体等との連携や、空家所有者等の状況に応じたきめ細やかな対応が必要であるため、ニア・イズ・ベターの視点から、関係局と連携し、区長マネジメントの下で、より地域・住民に近い区役所が拠点となって、多様な連携を図りながらその対策に取り組めます。
- ・また、本計画の内容を踏まえ、各区役所においても区内の空家等の実態や対策の必要性等を勘案し、空家等対策に係るアクションプランなどの策定に努めます。

方針2. 安全・安心なまちづくりの観点から、特定空家等対策を重点課題として取り組めます。

- ・安全・安心なまちづくりの観点から、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、早急な対応が求められている特定空家等への対策を重点課題と位置づけます。
- ・空家はあくまで所有者等に管理責任があることから、所有者等が特定空家等の発生を未然に防ぐこと、また、既に特定空家等の状態にあるものについては、所有者等が主体的に改善を行うことを基本とします。
- ・そのため、地域・専門家団体等と連携しながら、所有者等による空家等の適切な維持管理の重要性を広く周知・啓発していきます。
- ・個々の特定空家等に対しては、空家法を効率的に活用して、所有者の特定に重点的に取り組み、情報提供、助言・指導、勧告と段階的に指導を強化し、自主的な改善を促します。それでも改善が見られず特に必要であると認められると

きには行政処分（命令・代執行）による是正措置を行います。

方針3. 空家や跡地の活用を促進し、地域の活性化やまちの魅力向上に繋がります。

- ・特定空家等による周辺環境への影響のほか、空家の増加は、コミュニティの衰退やまちの魅力の低下など、地域課題の要因となります。
- ・そこで、利用可能な空家を地域資源と捉え、区役所等と地域で連携し、まちづくりの一環として空家等を活用した地域活性化に取組み、まちの魅力向上に繋がります。
- ・また、既存ストックの質の向上等により空家の利活用や流通を促進するため、専門家団体等とも連携しながら、空家等の適切な維持管理に向けた普及啓発や改修等の支援に取り組みます。

第4章 空家等の調査

- ・各区役所に空家対策の相談窓口を設けて広報を行い、地域住民から特定空家等の通報を受け付けて得た空家情報をデータベースの基本とするとともに、職員によるパトロール等も行い、通報物件以外で周辺に悪影響を及ぼす空家の情報把握にも努めます。
- ・区別の空家特性については、住宅・土地統計調査等により整理・分析します。
- ・地域まちづくりに取り組む上で、地域の空家実態を把握するために必要な場合は、各区において、調査エリアの重点化などより適切で効果的な手法により空家の情報整理に取り組みます。
- ・調査の実施に際しては、地域団体等の協力も得るなど、より効率的・効果的な情報把握に努めます。

第5章 住民等からの空家等に関する相談への対応

- ・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、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取り組みます。
- ・特定空家等に関する通報等については、各区役所の相談窓口で受け付け、現地を確認し、関係局とも連携しながら所有者調査や助言・指導等に取り組みます。
- ・また、空家所有者等からの相談については、内容に応じて各専門家団体や住まい情報センター、大阪の住まい活性化フォーラムの窓口等を案内するなど、関係機関と連携し、市民のニーズに応えられる相談窓口をめざして取り組みます。
- ・さらに、高齢者等の相談窓口である地域包括支援センターとも連携し、空家の発生予防や適正管理の観点からも、適切な相談対応等に努めます。

第6章 所有者等による空家等の適切な管理の促進

①相談・普及啓発等による空家所有者等への意識啓発

空家等の管理責任を所有者に啓発し、空家が管理不全に陥らないようにするため、各区役所を拠点とし、専門家団体等とも連携しながら、きめ細やかな相談・普及啓発事業を展開します。

また、空家は相続により取得したものの割合が最も高くなっていることから、空家化の予防の観点で踏まえ、高齢者をはじめとする住宅所有者への適正管理に関する啓発にも取り組みます。

空家所有者等への意識啓発にあたっては、所有者に管理責任があることを明確化して、管理意識の向上を図るとともに、定期的な空家の状況確認や、将来にわたる適切な維持管理を促進します。

(具体的取組)

- ・区役所等におけるパンフレット等の配布や、出前講座等を実施
- ・区役所や住まい情報センター等における相談、セミナーの実施
- ・大阪の住まいの活性化フォーラムや専門家団体等と連携した意識啓発

②まちづくりの視点による空家等の適正管理の促進

空家等の適切な管理については、空家所有者等が自らの責任により対応することが前提となりますが、空家等は周辺にも影響を及ぼすことから、地域住民がまちづくりとして取り組むことも重要となっています。

そのため、空家等に関する問題意識を地域と行政で共有するため、防災・防犯まちづくりの視点による取組を進めるとともに、特定空家等のうち地域住民による対応が可能なものについては地域の助け合い（共助）に取り組めます。

(具体的取組)

- ・防災・防犯の視点でのまちあるき等による地域課題の共有化
- ・地域等による空家管理についての検討
- ・地域住民の共助による特定空家等への対策（落書き消しなど）

第7章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

①空家の利活用・流通促進に資する良質なストックの形成

空家化しても所有者や相続人が売却や賃貸等の利活用ができるよう、適切な維持管理・改修等による既存ストックの質の向上、住宅の新規供給における質の確保など、良質なストックの形成を図ります。

(具体的取組)

- ・空家等のリフォームや、戸建住宅等の耐震改修、老朽住宅の建替促進
- ・密集住宅市街地における老朽住宅の除却や、その跡地を活用した防災空地の整備の促進

- ・空家を含む中古住宅の流通促進に向けたインスペクションの普及促進

②区役所等における空家・空き店舗等を活用した地域活性化

利用可能な空家等を地域資源として捉え、区役所等と地域で連携し、まちづくりの一環として、空家や空き店舗等を活用した地域活性化に取り組み、まちの魅力向上等に繋がります。

(具体的取組)

- ・地域や事業者等との連携による区役所における空家等を活用したまちづくりの推進
- ・区役所や住まい情報センター等における空家活用に係る情報発信
- ・商店街の活性化に向けた空き店舗等の活用
- ・空家対策等に取り組む地域団体等のまちづくり活動支援
- ・福祉や子育て、地域活性化等の視点を踏まえた地域のもちづくりの促進・支援の検討

③専門家団体や事業者等との連携強化による空家活用の促進

空家等の利活用にあたっては法律や不動産、建築など様々な分野の知識と経験が重要であることから、専門家団体や事業者等との緊密な連携により、空家所有者等の幅広い支援に取り組みます。

(具体的取組)

- ・大阪の住まい活性化フォーラムや専門家団体等と連携した空家の利活用の促進
- ・空家を含む中古住宅の流通促進に向けたインスペクションの普及促進（再掲）
- ・地域や事業者等との連携による区役所における空家等を活用したまちづくりの推進（再掲）

第8章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

- ・これまでの老朽危険家屋対策の経験を踏まえ、区役所の相談窓口で相談・通報を受け付け、現場確認や所有者調査、所有者等への情報提供、助言・指導等を適切に行います。

1. 所有者等への指導等

- ・特定空家等の所有者等に対しては、空家法を効果的に活用し、段階的に指導を強化することで自主的な改善を促していきます。
- ・また、改善がみられないもので、特に必要で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います。

(1) 空家法の効果的な活用

ア 新たな分野の追加

- ・これまで建築基準法では取組みが難しかった保安上危険以外の次の分野の特定空家等についても対象として取り組みます。

衛生上有害・・・ごみの放置による臭気、虫の発生など

景観阻害・・・周囲の景観と著しく不調和など

生活環境上不適切・・・立木のはみ出し、空家等に住みついた動物など

イ 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、対策が非常に困難になります。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、所有者調査を重点的に取り組み、所有者特定の迅速化と不明率の低減を図ります。

ウ 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します。

エ 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し、その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。）を定めており、特定空家等の判断や各種手続きについては、このガイドラインに従います。

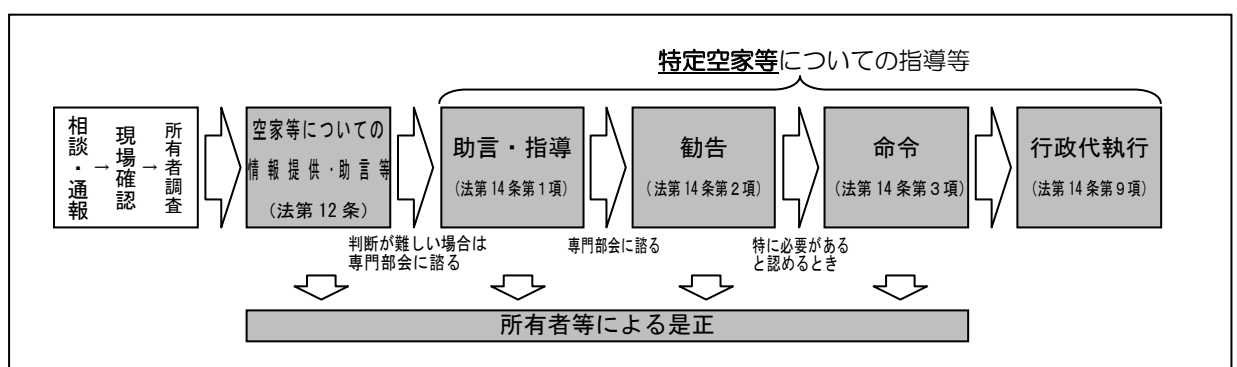
オ 協議会に専門部会を設置

- これまでの実績が乏しい衛生上有害・景観阻害・生活環境上不適切な空家等を空家法第14条第1項に基づいて、特定空家等としての助言・指導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条の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します。

(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）と段階的に指導を強化し、自主的な改善を促します。
- 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います。

図 1 1 段階的な指導等の強化の流れ



ア 空家等についての情報提供・助言等（空家法第 12 条）

- ①所有者の中には、遠方に居住しており、現地の状況を把握していない方や近隣が迷惑していることに気づいていない方もおり、空家法第 12 条により、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促します。
- ②内容に応じて各種専門家団体等の窓口案内を行います。

イ 特定空家等についての助言・指導（空家法第 14 条第 1 項）

- ①空家法第 12 条の助言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のうち、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（図 12 参照）に該当するものを（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特定空家等とします。
- ②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・指導します。
- ③②の総合的な判断が困難な場合には、専門部会に諮り判断します。なお、（イ）の保安上危険の総合的な判断については、図 13 の判定表を使用して判断します。
- ④空家等の適切な維持管理は所有者の責務であるため、粘り強く助言・指導をくり返し、自主的な改善を促します。
- ⑤特定空家等の判断となる分野が（イ）～（ニ）の複数の項目に該当する場合には、項目ごとにその事由などを示し、一括して助言・指導を行います。
- ⑥（ロ）（ニ）分野の特定空家等については、（イ）（ハ）よりも早急の対応が必要になることが予想されるなど、各分野によって、助言・指導等を行う期間が異なることにも留意します。

ウ 特定空家等についての勧告（空家法第 14 条第 2 項）

- ①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します。
- ②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します。
- ③専門部会には、各分野で判断材料となる資料を提示します。
（例：状況写真、周辺状況、（イ）の保安上危険の判定表（図 12 参照）、近隣ヒアリング状況、臭気レベル測定値、指導履歴、過去の事例集 等）
- ④複数の項目について助言・指導している特定空家等を勧告する場合には、勧告に至る項目のみを対象として勧告を行います。
- ⑤また、複数項目について勧告する場合には、各項目ごとに適切な措置の期限を定めます。
- ⑥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、勧告を繰り返します。

エ 固定資産税等の住宅用地特例の解除

- ①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します。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します。

オ 特定空家等についての命令（空家法第 14 条第 3 項）

- ①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います。

カ 特定空家等への行政代執行（空家法第 14 条第 9 項）

- ①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います。
- ②行政代執行は、最終手段であり、本来は、所有者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、所有者が命令に応じない場合に行政代執行を行います。

図 1 2 「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。	以下に列挙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。	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。
	(2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	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。	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。 浄化槽等の設置、破損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。
	(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 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。	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。
	(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。	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。	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。
	(2) 空家等に住みつけた動物等が原因で、以下の状態にある。	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。 住みつけ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。
	(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。	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、空き家からの落書きが発生し、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。

図 1 3 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」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3者に危害を及ぼす恐れ				
<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 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点を超えるものうち、第3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点を超えるものうち、第3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)				

2. 所有者不明物件への対応

- ・ 様々な手段を講じても所有者を確知できず、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を行います。
- ・ 財産管理人制度の活用等、所有者不明物件への対応を検討します。

第9章 空家等に関する対策の実施体制

1. 空家等対策検討会の役割

- ・区長会議まちづくり・にぎわい部会の下に、庁内横断的に5区・14局室からなる空家等対策検討会を組織し、空家対策の推進に向けて検討を行います。

2. 本市の役割分担

- ・より地域・住民に近い区役所を空家対策の拠点とし、各区役所に相談窓口を設置して、関係局と連携して、区長マネジメントの下で空家対策を推進します。

3. 空家等対策協議会の役割

- ・市長・副市長・市会議員・地域住民・有識者・法・建築・不動産・まちづくりの専門家団体・NPO等の代表者からなる大阪市空家等対策協議会において、空家法第6条に基づく本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行います。

4. 専門部会の役割

- ・大阪市空家等対策協議会に専門部会を設置し、特定空家等に対する措置の助言・指導・勧告の判断の妥当性や統一性に関する協議を行います。

5. 専門家団体やNPO等との連携

- ・空家対策の推進にあたっては、専門家団体やNPO等とも連携し官民協働で取り組みます。

第10章 その他に関する事項

- ・今後、空家等対策の推進にあたり、必要に応じて区役所等の段階的な機能充実に努めます。