

資料3-3 大阪市空家等対策計画（第2期）の改訂案

新旧比較表

指針に移行する箇所

その他の変更箇所

旧2期計画 第8（現行）	新2期計画 第8（改訂案）
<p>第8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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ため、本計画の基本的な方針においても、その対策を重点課題と位置付けています。 ・そのため、空家法を効果的に活用し、特定空家等の所有者等の特定を迅速化するとともに、所有者等へ段階的な指導等を行うことで主体的な問題解決を促します。 ・特定空家等の所有者等への指導については、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、空家所有者等への情報提供、助言・指導等を適切に行います。 ・区役所及び関係局が、特定空家等への対応開始から解決に至るまで相互に連携することで迅速な問題解決を図ります。 <p>1. 空家所有者等への指導等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、情報提供や助言を交えながら、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。 <p>（1）空家法の効果的な活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 保安上危険以外の分野の対応 	<p>第8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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ため、本計画の基本的な方針においても、その対策を重点課題と位置付けています。 ・そのため、空家法を効果的に活用し、特定空家等の所有者等の特定を迅速化するとともに、所有者等へ段階的な指導等を行うことで主体的な問題解決を促します。 ・特定空家等の所有者等への指導については、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、空家所有者等への情報提供、助言・指導等を適切に行います。 ・区役所及び関係局が、特定空家等への対応開始から解決に至るまで相互に連携することで迅速な問題解決を図ります。 ・特定空家等に対する措置やその他の対処の基準など、必要な事項については、「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」に定めます。 <p>1. 空家所有者等への指導等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、情報提供や助言を交えながら、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。 <p>（1）空家法の効果的な活用</p>

・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します。

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、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・都市計画局（景観担当）・環境局・消防局・建設局等）と対策チームを組織し、実態に応じ役割分担して、空家法に基づく対応を行います。

➤ 税情報の利用

・空家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ります。

➤ 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。

➤ 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。）を定めており、特定空家等の判断や各種手続きについては、

➤ 税情報の利用

・空家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ります。

➤ 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。

➤ 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、

このガイドライン等に従います。

➤ **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法の空家等を空家法第 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、所有者等と意思疎通を図りながら自主的な改善を促します。
- ・段階的な指導の強化にあたっては、各段階における標準的な指導の期間を定めるとともに、特に危険度の高い特定空家等への指導については、各区役所で統一して定めた指針に基づき、所有者等に対して勧告を行います。
- ・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。

このガイドライン等に従います。

➤ **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法の空家等を空家法第 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、所有者等と意思疎通を図りながら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（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 13 段階的な指導等の強化の流れ

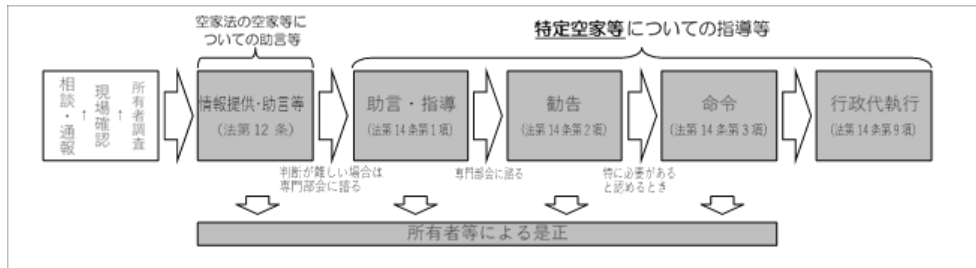
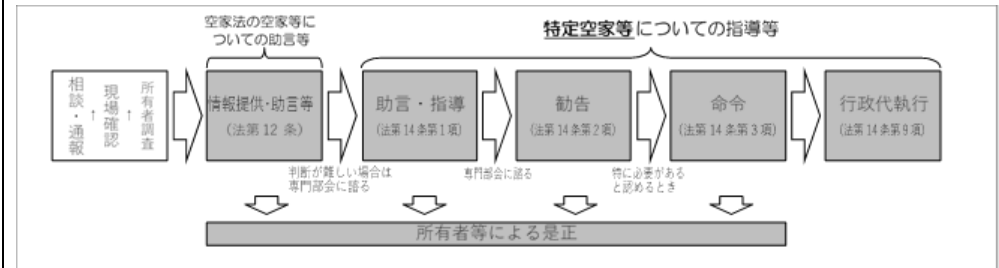


図 13 段階的な指導等の強化の流れ



ア 現地調査・所有者調査について

- ・相談窓口で相談・通報による特定空家等の情報が寄せられれば、職員が現地の確認（外観調査）を行います。
- ・空家法の空家等の所有者等の調査については、登記簿、住民票及び戸籍謄本、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ます。
- ・必要に応じて、近隣の方の聞き取り調査や立入調査を行い、問題となっている箇所の確認や空家であるか等の確認、所有者等の特定に関する情報の確認等を行います。

イ 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が迷惑していることに気づいていない場合があります。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、自主的な改善を促します。
- ・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います。

ウ 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（図 15 参照）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特定空家等に判別します。

- ・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。
- ・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 16 の判定表を使用して判断します。
- ・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、自主的な改善を促します。
- ・特定空家等の判断となる分野が(イ)から(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。
- ・(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場合があるなど、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。

エ 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します。
- ・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。
- ・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 16 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)

- ・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ます。
- ・また、複数項目について勧告する場合には、項目ごとに適切な措置の期限を定めます。
- ・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。

オ 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。

カ 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空家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。

キ 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います。
- ・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しています。

2. 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ります。
- ・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します。
- ・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します。
- ・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ます。
- ・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ます。

3. 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います。
- ・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、引き続き、都市計画局が建築基準法に基づいて建物の所有者等を調査し、指導等を行います。

2. 所有者等不明物件への対応

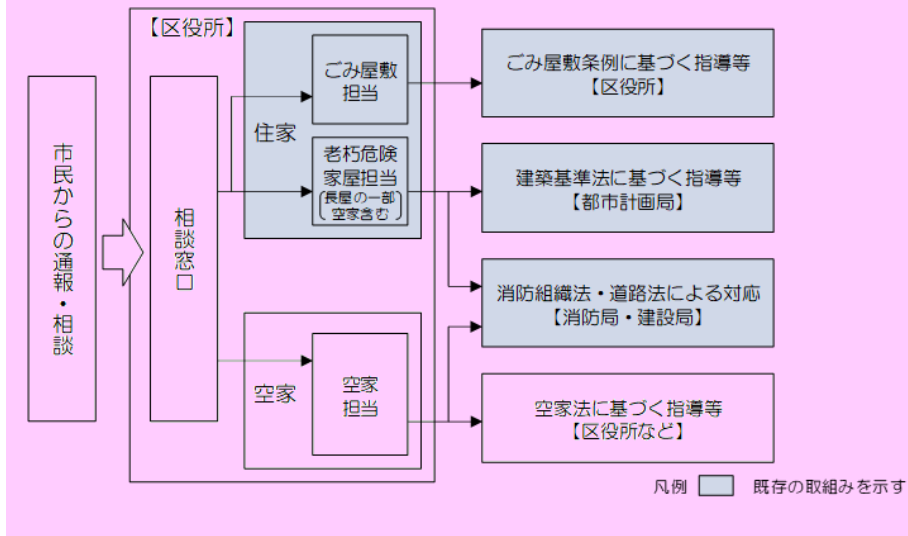
- ・登記簿や住民票、戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用して調査を行っても、所有者等が判明せず、対応に苦慮する場合があります。
- ・このように様々な手段を講じても所有者等を確知できず、空家等の適切な管理のための措置を求める相手が存在しない場合には、売却の可能性等について検討のうえ、財産管理人の選任等について裁判所と協議し、選任が可能で効果的なものについて、本市が利害関係人となって財産管理制度を活用します。
- ・なお、土地所有者等に財産管理制度を紹介し、解決に向けて制度を活用される場合には、本市はその取組状況を確認します。
- ・また、特に必要があると認めるときは、空家法第14条第10項による略式代執行による対応を進めます。
- ・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ます。

3. 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います。
- ・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、引き続き、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、指導等を行います。

- ・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います。

図 14 空家法以外の法律等に基づく対応の流れ



- ・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います。

図 14 空家法以外の法律等に基づく対応の流れ

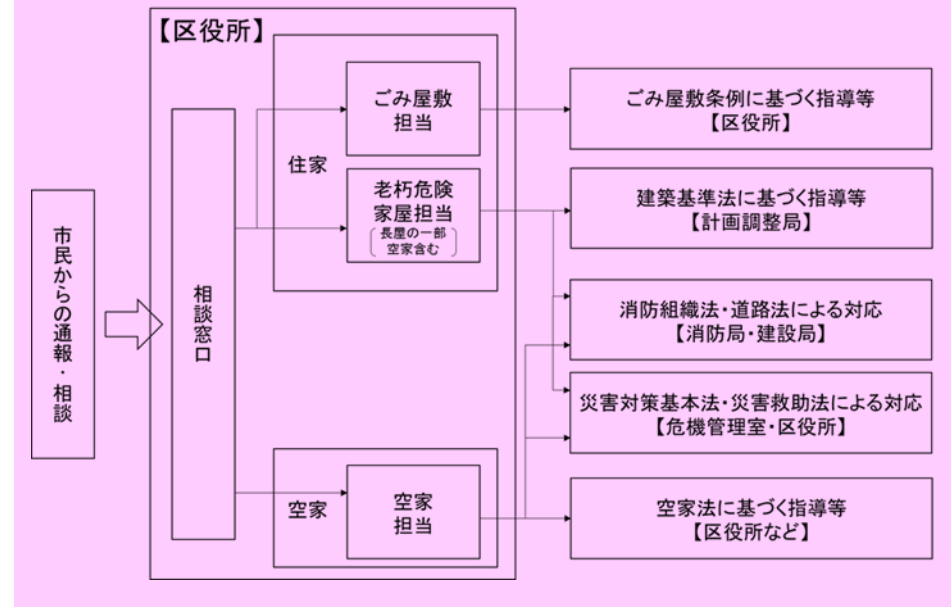


図 16 保安上危険な建築物の判定表

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 <small>(看板、給湯設備等もあわせて判断)</small>	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、すれ、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 <small>(看板、屋上水槽、アンテナ等もあわせて判断)</small>	12.5点 屋根ぶき材料の一部に剥落、すれ、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、すれ、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、すれ、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

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)