

【資料2-3】特定空家等の勧告後の進め方について

- 空家法に基づき、特定空家等の所有者等に対して助言・指導を行い、なお状態が改善されず、危険度が高まり措置が必要と認められる場合に勧告を行っている。

1. 勧告を実施した空家等の状況

【勧告後是正空家と初回勧告からの是正期間（R4.11月末時点）】

区	初回勧告	是正	初回勧告から 是正までの期間
西成区	H28.10	H28.12	約2カ月
西成区	H29.3	H30.6	約14カ月
此花区	H29.7	H30.3代執行	約7カ月
西成区	H29.8	H30.9	約12カ月
西成区	H30.2	R3.3	約36カ月
生野区	H30.3	H30.12	約9カ月
生野区	H30.3	R4.8	約53カ月
天王寺区	H30.9	R1.6	約8カ月
西成区	H31.2	H31.4	約1カ月
西成区	H31.2	H31.4	約1カ月
生野区	R2.8	R4.2	約18カ月
東成区	R2.9	R2.11	約2カ月
此花区	R2.9	R4.6	約21カ月

- 勧告を行った特定空家等については、継続的に指導を実施しており、大半は勧告後概ね2年以内には是正されている。
- 一方で、勧告後5年経過し未是正の状態が長期化している案件がある。

【勧告後未是正空家と初回勧告からの経過期間（R4.11月末時点）】

区	初回勧告	直近の勧告・命令	初回勧告からの 経過期間
西成区	H28.10	命令：R3.3	約73カ月
城東区	H28.10	勧告：R2.7 (4回)	約73カ月
西成区	R2.9	勧告：R3.12 (2回)	約26カ月
西成区	R2.10	勧告：R3.12 (2回)	約25カ月
東成区	R3.12	勧告：R4.4 (2回)	約11カ月

2. 勧告後のルールの考え方（案）

- 空家法では、正当な理由がなく勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認める場合に命ずることができるとされている。

➡ 地域住民の生命を保護する観点から、不特定多数に人的被害が生じる危険性が高いものを対象として、その他個別事情等も踏まえて、命令の実施を判断する。

【指導・勧告及び命令・代執行の対象（案）】

■指導・勧告対象【隣家など特定される場合も対象】	
特定空家等がもたらしている、又は放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況があり、かつ、危険等の切迫性が一定程度ある。	
■命令・代執行対象 【不特定多数に人的被害が生じる危険性が高い場合】	■継続指導対象 【不特定多数に人的被害が生じる危険性が低い場合】
特定空家等による悪影響の範囲内に、通行し得て被害を受ける状況があり、危険等が切迫している。 Ex. 倒壊や剥落の範囲に道路があり、危険等が切迫。	左記以外。 Ex. 旗竿敷地で四方を建築物に囲まれているなど、 周囲に通路等が無い状態。

➡ 命令の実施にあたっては、所有者等による是正の意思の有無を優先度の判断基準とし、モラルハザードが生じないように、十分に所有者等へ指導し、是正の意思確認に努める。

3. 勧告後未是正空家の命令実施の優先度（案）

- 前頁の考え方にに基づき、横軸に人的被害の危険性、縦軸に所有者の是正意思による優先度を設定し、未是正案件を分類。

【保安上危険の分野において命令・代執行へ手続きを進める場合の目安・ルール（案）】

	不特定多数に人的被害が生じる危険性が 高い	不特定多数に人的被害が生じる危険性が 低い
所有者等に是正の意思 (具体的な行動)が ない	【優先度 1】 命令を実施。 [西成区 1件] ※	所有者等に継続して改善の働きかけを実施。
所有者等に是正の意思 (具体的な行動)が ある ※ 1	【優先度 2】 所有者等の改善実施時期と倒壊等のリスクとのバランスを考慮し、切迫性が高い場合は命令を実施。 [西成区 1件] ・屋根の崩落等進行、解体に向け相続人において検討中	[城東区 1件] ・屋根一部崩落、影響範囲に通路無し 勧告後 6 年経過、解体に向け所有者において検討中 [西成区 1件] ・危険性に大きな変化なし、解体に向け相続人において検討中
所有者等に 未接触	[東成区 1件] ・所有者未接触、勧告後約 1 年（意思確認が必要） → 意向確認後に優先度を分類 ※ 2	

- ※ 1 相続人の調整や、解体・売却等の調整中など具体的な行動が伴うもの。
口頭の返答だけで行動が伴わないものや、正当な理由なく具体行動が進展しないものを除く。
- ※ 2 倒壊等のリスク等の切迫性が高い場合は命令を実施。

※命令実施済

- ➡ 本来は所有者等の責任と負担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不特定多数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は、最終手段として戒告、代執行の手続きを進めていく。