

1 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

- 2 ・特定空家等については、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし、早急な対応が求めら
- 3 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
- 4 けています。
- 5 ・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
- 6 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。
- 7 ・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
- 8 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、
- 9 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。
- 10 ・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
- 11 ることで迅速な問題解決を図ります。

13 1. 空家所有者等への指導等

- 14 ・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**
- 15 **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。
- 16 ・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
- 17 処分（命令、行政代執行）による是正措置を行います。

18 (1) 空家法の効果的な活用

19 ▶ **新たな分野の追加保安上危険以外の分野の対応**

変 38

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

22 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・

23 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

24 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。

25 衛生上有害・・・ごみの放置による臭気、虫の発生など

26 景観阻害・・・周囲の景観と著しく不調和など

27 生活環境上不適切・・・立木のはみ出し、住みついた動物など

- 28 ・~~これらの分野については、~~ただし、自主的な改善が進まず、助言・指導（空
- 29 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、
- 30 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
- 31 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、
- 32 空家法に基づく対応を行います。

34 ▶ 税情報の利用

- 35 ・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
- 36 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
- 37 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
- 38 ります。

1 ▶ 固定資産税等の住宅用地特例の解除

- 2 ・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
3 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。

6 ▶ 国のガイドラインの活用

- 7 ・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
8 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
9 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
10 ます。

12 ▶ 協議会に専門部会を設置

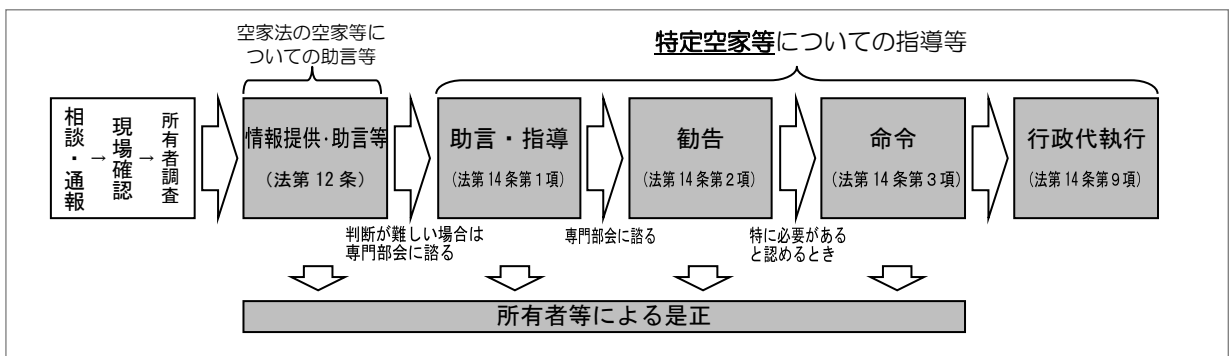
- 13 ・これまでの実績が乏しい衛生上有害・景観阻害・生活環境上不適切な空家法
14 の空家等を空家法第 14 条第 1 項に基づいて、特定空家等としての助言・指導
15 するかどうかの判断が困難な場合や、固定資産税等の住宅用地特例の解除を
16 伴う空家法第 14 条第 2 項に基づく勧告を行う場合には、空家法第 7 条の協議
17 会に設ける有識者で構成される専門部会に諮り、全市的な判断の妥当性や統
18 一性を確保します。

20 (2) 段階的な指導等の強化

変 39

- 21 ・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
22 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
23 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
24 します。
- 25 ・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
26 めると共に、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
27 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。
- 28 ・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
29 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
30 是正措置を行います。

32 図 13 段階的な指導等の強化の流れ



1 ア 現地調査・所有者調査について

- 2 ・相談窓口にご相談・通報による特定空家等の情報が寄せられれば、職員が現
3 地の確認（外観調査）を行います。
- 4 ・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
5 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
6 めます。
- 7 ・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
8 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
9 認等を行います。

11 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）

- 12 ・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~~方~~
13 ~~場合~~や近隣が迷惑していることに気づいていない~~方~~~~もお~~~~場合~~~~があり~~、空家
14 法第12条により、情報の提供や助言等を行~~い~~~~う~~~~こと~~~~によ~~~~っ~~~~て~~、自主的な改
15 善を促します。
- 16 ・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
17 団体等の窓口案内を行います。

19 ウ 特定空家等についての助言・指導（空家法第14条第1項）

- 20 ・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
21 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
22 等」の判断の参考となる基準（図15参照）に該当するものを(イ)保安上危
23 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
24 ます。
- 25 ・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
26 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
27 す。
- 28 ・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
29 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
30 す。
- 31 ・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
32 をくり返し、自主的な改善を促します。
- 33 ・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、
34 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。
- 35 ・(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
36 る~~ことが予想され~~~~場合~~~~がある~~など、各分野によって、助言・指導等を行う
37 期間が異なることにも留意します。

39 エ 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
2 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。
- 3 ・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
4 ものについては、省略することができることとします。
- 5 ・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。
6 (例：状況写真、周辺状況、(イ)の保安上危険の判定表(図 15 参照)、近隣ヒ
7 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)
- 8 ・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
9 告に至る項目のみを対象として**勧告を行います**。
- 10 ・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
11 を定めます。
- 12 ・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
13 改善が期待できる場合には、勧告を繰り返します。

14 15 **オ 固定資産税等の住宅用地特例の解除**

- 16 ・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
17 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
18 特例の適用の対象とします。

19 20 **カ 特定空家等についての命令(空家法第 14 条第 3 項)**

- 21 ・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
22 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
23 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
24 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。

25 26 **キ 特定空家等への行政代執行(空家法第 14 条第 9 項)**

- 27 ・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
28 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、
29 空家法第 14 条第 9 項に基づき行政代執行を行います。
- 30 ・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
31 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**
32 **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**
33 **合に行政代執行を行うこと**としています。

変 40

34 35 **2. 所有者等不明物件への対応**

- 36 ・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
37 も、所有者等が判明せず、対応に苦慮する場合があります。
- 38 ・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
39 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**

1 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
2 なものについて、空家等の管理人の選任等に向けた本市が利害関係人となって
3 財産管理人制度の活用を検討するとともに、~~します。~~

4 ・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
5 場合には、本市はその取組状況を確認します。

6 ・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
7 行を行いますによる対応を進めます。

8 ・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
9 なものは、財産管理制度の活用を検討し対応を進めます。

12 3. 空家法以外の法律等に基づく対応

- 13 ・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的生活環
14 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
15 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
16 敷条例）に基づいて原因者に指導等を行います。
- 17 ・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
18 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
19 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。
- 20 ・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
21 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
22 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
23 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。

26 図 14 空家法以外の法律等に基づく対応の流れ

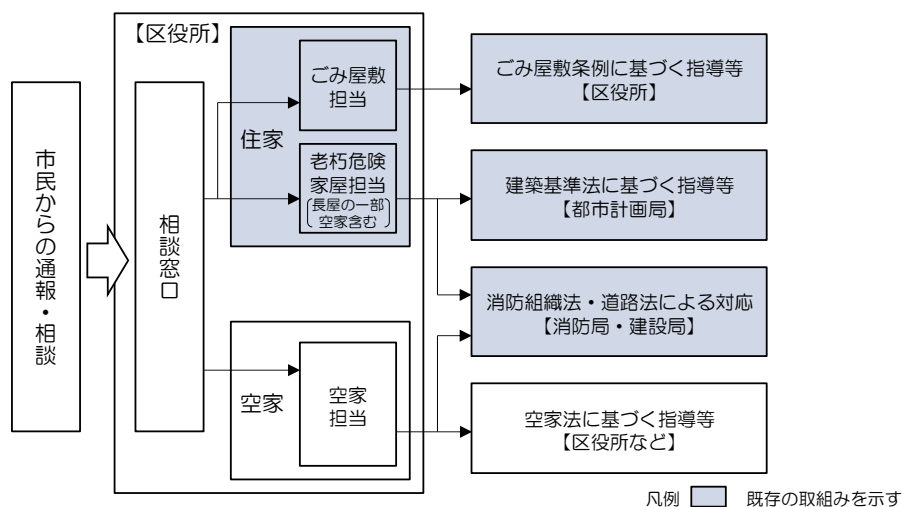


図 15 特定空家等の判断の参考となる基準

国ガイドライン(「特定空家等に対する措置」に関する措置)に定め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想される場合を含む。)に該当するか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。 (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。 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。
(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。	浄化槽等の放置、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。 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。 (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。	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。 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が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) 空家等に住みつけた動物等が原因で、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、のび等が発生し、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。 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。

