

危険度の高い特定空家等の勧告の時期等に関するルール案について

- | | |
|--|-------|
| ①特定空家等の状況 | 資料2-① |
| ②危険度の高い特定空家等への対応方針案 | 資料2-② |
| ③〇〇区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針（案） | 資料2-③ |
| ④指針案に基づく指導の流れ | 資料2-④ |
| ⑤勧告までの期間の考え方 | 資料2-⑤ |

特定空家等の状況

- 空家等対策については、平成 28 年 4 月から、各区役所を拠点として、通報等があった特定空家等の所有者に対して指導等を行うことで、特定空家等の是正件数が平成 28、29 年度は約 200 件、平成 30 年度には 400 件を上回るなど、一定の改善が進んでいる。
- このように多くの物件が是正されている一方で、未是正物件は、令和元年 9 月末時点で 913 件となっており、その中には、周囲への影響が特に大きい危険度の高い物件が 46 件（うち勧告したもの 4 件）含まれ、指導が長期化しているものも多く、これらの早期解決が急務である。

危険度の高い特定空家等への対応方針案

1. 既存の物件への対応

1) 既に所有者等に指導を進めている物件への対応（23件：R1.9末時点）

- ・令和2年度上半期を目途に、専門部会に意見を諮り、勧告を行うことで、是正促進を図っていく。

2) 所有者不明物件への対応（19件：R1.9末時点）

- ・所有者の特定を進めると共に、財産管理人制度の活用等の対策を検討する。

2. 新規の通報物件への対応

- ・勧告を行う時期等を定めた指針を定め、その指針に従って一定期間内に専門部会に意見を諮り、勧告を行うことで、是正促進を図っていく。

検討経過

第7回大阪市空家等対策協議会（令和元年8月22日）

- ・専門部会において勧告の手続きのルール検討を進めることとする。

第7回専門部会（令和元年9月25日）

- ・危険度3の特定空家等の指導状況について報告し、ルール化の方向性について協議。

(案)

〇〇区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針

第1 目的

この指針は、「大阪市空家等対策計画」に基づき〇区に所在する特定空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）のうち特に危険性が高いものについて計画的かつ早期に是正を図るため、法第14条第2項の規定による勧告（以下「勧告」という。）を行う時期の基準その他必要な事項を定めることを目的とする。

第2 対象となる特定空家等

「保安上危険な建築物の判定表」（別表のとおり）における総合判定が危険度3である特定空家等（以下「危険特定空家等」という。）

第3 勧告を行う時期の基準

- 1 区長は、市民等からの通報等により確知した特定空家等を「保安上危険な建築物の判定表」によって初めて危険特定空家等と判定した場合には、判定日から起算して概ね12か月以内に「大阪市空家等対策協議会（専門部会）」に対して勧告の妥当性について意見を諮るものとし、その意見を踏まえ、勧告が妥当と判断する場合には、速やかに勧告を行う。
- 2 所有者等の氏名及び所在地の特定に特に時間を要すると区長が認める危険特定空家等にあつては、全所有者が特定された日から概ね9か月以内に「大阪市空家等対策協議会（専門部会）」に対して勧告の妥当性について意見を諮るものとし、その意見を踏まえ、勧告が妥当と判断する場合には、速やかに勧告を行う。
- 3 上記2の危険特定空家等には、例えば以下のようなものが該当する。
 - (1) 所有者等が外国籍であり、かつ、住民基本台帳に登録されていない者であるもの
 - (2) 相続等により所有者等が多数であるもの
 - (3) 未登記物件である等、所有者の調査が特に困難なもの

第4 期間内に意見を諮ることが困難と認める場合の取扱い

区長は、上記第3の期間内に「大阪市空家等対策協議会（専門部会）」に対して勧告の妥当性についての意見を諮ることが困難と認める場合、上記第3の期間内に、当該特定空家等の詳細と期間内に意見を諮ることが困難であると認める理由を書面により「大阪市空家等対策協議会（専門部会）」に報告する。

第5 施行の細目

この指針の施行に関しその他必要な事項は、区長が別に定める。

第6 施行期日等

この指針は、令和〇年〇月〇日から施行し、同日以降に危険特定空家等と判定された特定空家等について適用する。

別表 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 が著しく崩壊の危惧が 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 危惧があり、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

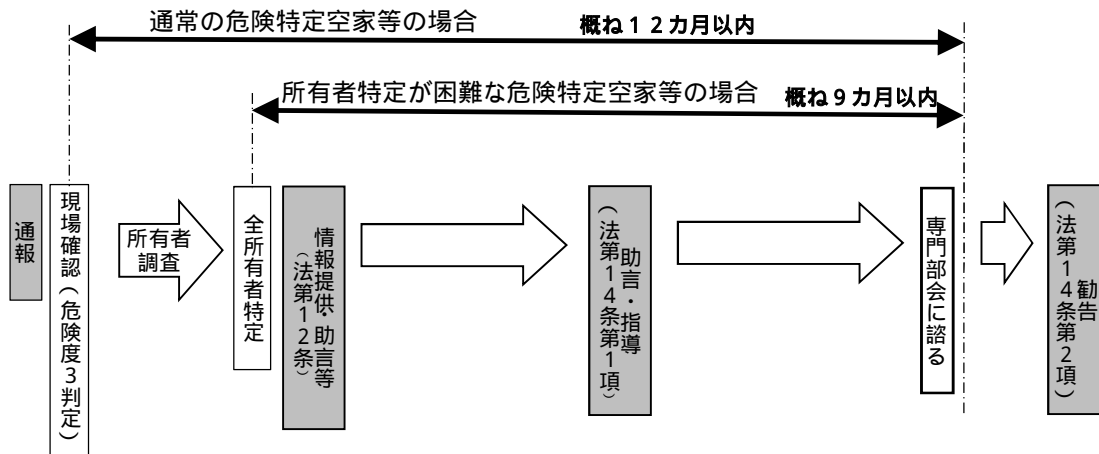
無しの場合の理由 (_____)

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)

指針案に基づく指導の流れ



所有者特定が困難な危険特定空家等の例

1. その所有者等が外国籍であり、かつ、住民基本台帳に登録されていない者であるもの
2. 相続等により所有者が多数であるもの
3. 未登記物件である等、所有者調査が特に困難なもの

勧告までの期間の考え方

通常の危険特定空家等の場合

	1ヵ月	2ヵ月	3ヵ月	4ヵ月	5ヵ月	6ヵ月	7ヵ月	8ヵ月	9ヵ月	10ヵ月	11ヵ月	12ヵ月	
通報	危険度判定 (危険度3) 現地確認・聞き取り調査												
	所有者調査												
	12条助言送付・複数繰り返し			14条指導 1 回目			14条指導 2 回目			14条指導 3 回目			
												専門部会	
													勧告

所有者特定が困難な危険特定空家等の場合

	1ヵ月	2ヵ月	3ヵ月	4ヵ月	5ヵ月	6ヵ月	7ヵ月	8ヵ月	9ヵ月	
通報	所有者調査									
	全所有者判明									
	12条助言送付・複数繰り返し		14条指導 1 回目		14条指導 2 回目		14条指導 3 回目			
									専門部会	
										勧告

上図は標準的な事例を示したものであり、実際の指導回数・期間は物件の状況によって変わります。