

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、かつ、その所有者等が法第14条第1項に基づく指導等に関わらず、十分な是正措置を行わない場合には、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 区長は、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、所有者判明後、その所有者等が法第14条第1項に基づく指導等に関わらず、十分な是正措置を行わない場合には、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。

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)
危険度1	合計した評点が0点を超え100点以下のもの。
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。
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(情報提供・助言等)対象

12条で改善されない場合は、
14条1項(助言・指導)対象

12条で改善されない場合は、
14条1項(助言・指導)対象

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)

今後のスケジュール案

令和2年3月末までに 各区役所で、指針制定し、指針に基づく指導を開始。

