

大阪市特定空家等に対する措置等に関する方針（案）

1 基本的な考え方

(1) 方針策定の目的

本市では、長期間放置され、屋根瓦や外壁の落下、建築物の倒壊などの危険性のある老朽危険家屋の対策を、区役所、関係局が連携し、安全性の確保を目的にこれまで取組んできた。平成 26 年度末までに相談・通報を約 940 件受け付け、建築基準法に基づき、維持管理義務のある所有者等に対して是正指導を実施し、特に危険度が高く緊急の対応が必要にもかかわらず、所有者等が命令に応じない老朽危険家屋に対しては限定的に行政代執行による是正措置を行ってきた。

平成 27 年 5 月 26 日に空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号。以下「空家法」という。)が完全施行され、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態(以下「保安上危険」という。)に該当する空家等の他、建築基準法では対応できない、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態(以下「衛生上有害」という。)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(以下「景観阻害」という。)及び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(以下「生活環境上不適切」という。)にある特定空家等に対しても、新たに指導及び処分を行うことができるようになった。また、その他にも、空家等の所有者調査において、固定資産税の課税情報を利用することや、特定空家等の所有者等に対して改善措置を勧告することにより固定資産税等の住宅用地特例を解除することが法的に可能となっている。

本方針は、本市において、これらの空家法の手法を活用した特定空家等の対策を遅滞なく推進することを目的として、利活用対策を含めた空家法第 6 条に規定する空家等対策計画に先立ち策定するものである。今後、空家法第 7 条に基づく協議会を設けて本市の空家等対策計画を定めた際には、本方針の内容を計画に引き継ぎ、本方針は廃止する。

(2) 大阪市の現状と課題

本市の空家率は全国的にも高く、空家数も増加傾向にある。総務省の「平成 25 年住宅・土地統計調査」によると、大阪市内の空家数は、約 28 万戸、空家率は 17.2%となっており、全国平均の空家率 13.5%、大阪府内の空家率 14.8%を上回っている。区別にみると、空家率の高い区は西成区・東住吉区(23.8%)、生野区(22.4%)となっており、老朽木造住宅が多いことがその一因になっていると考えられる。

平成 26 年度に本市へ通報があった老朽危険家屋の所有者等の状況を調査したところ、「所有者が遠方」、「相続人が不存在」、「相続人が複数いるため、意思統一ができていない」などの状況となっていることが多くみられ、所有者が実態を把握していないこと、管理意識が乏しいこと、管理責任の所在が不明確なことなどが管理不全となる主な要因となっている。

(3) 基本的な方向

空家はいくまで所有者に管理責任があることから、所有者等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等を生み出さないこと、また、特定空家等の状態にあるものについては、所有者等が自発的に改善を行うことを本市の特定空家等対策の基本とする。

このため、所有者等の維持管理義務に関する意識の向上、特定空家等の状況把握、所有者等への働きかけなどを、市民と行政が協働で取り組んでいく。

また、地域・住民に近い区役所が拠点となって市民への広報を行うとともに、区役所に相談窓口を設置し、市民からの情報収集や所有者等への必要な情報提供を行う。

さらに、個々の特定空家等に対しては、空家法を効果的に活用して、所有者の特定に重点的に取り組み、情報提供、助言、勧告と段階的に指導を強化し、自主的な改善を促す。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（命令、行政代執行）による是正措置を行う。

2 市民の役割

(1) 所有者等の役割

空家法では、空家等の所有者等は周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとされており、所有者等は定期的な空家の状況確認を行うなど、管理意識の向上にも努めなければならない。また、相続等に際して自らが関係する空家等が存在しないかを再点検し、そのような空家等がある場合には、相続人間など、関係者で話し合いを行い、管理責任の所在を明確にして対応しなくてはならない。さらに、将来にわたり建物の適切な維持管理ができるよう、所有者等が相続人等の関係者と必要な準備を行っておくことも、空家問題を未然に防止する上で重要である。

(2) 地域の役割

近隣の住民の間で、まちづくりの視点から、空家等の適切な維持管理の重要性についての問題意識を共有すべく、啓発活動等にも取り組むことが望ましい。そうした意識の共有が進むことで、所有者が高齢であるなど、周辺の環境を改善するための対応が難しい場合においては、所有者の了解を得て、地域による草刈りや落書き消しなど可能な対応を行い、地域の助け合い（共助）による問題解決への展開も期待される。

3 行政の役割

各区役所が拠点となり、相談窓口を設けて、空家等対策の解決に向けた主体として取り組む。市民が特定空家等を生み出さないよう、広く広報を行うとともに、空家等の所有者等に対して維持管理を行うために有効な情報を提供する。また、特定空家等の状態にある空家については、空家法の新しい仕組みを活用して段階的に指導等を強化することで、所有者等による自主的な改善を促していく。

(1) 市民への広報・相談窓口の設置

ア 市民への広報

各区役所を拠点に、空家等の所有者等に維持管理に有効な情報を提供すると共に、特定空家等を生み出さないよう、また、特定空家等の状態にあるものについては自主的な改善を促すよう、広く、空家等の適切な維持管理の重要性を広報する。

また、空家対策における地域の役割の重要性を理解いただくなどの広報活動を通じて、地域と行政がまちづくりの視点から空家等の維持管理に関する問題意識を共有することで、可能なものは地域主体で地域の助け合い（共助）により解決していくことにもつなげていく。

イ 相談窓口の設置

空家法はすでに完全施行されており、市民からの問い合わせも増加していることから、早急に相談窓口を区役所に設置する必要がある。区役所の相談窓口の体制については、各区の空家状況に差があるなど、それぞれの区の実情や特性を考慮する必要があることから、平成 28 年 4 月から区役所の相談窓口で開始する特定空家等の通報等の対応に加えて、各区役所における相談業務の充実に取り組んでいく。

(a) 所在把握

特定空家等の所在把握については、本市のような大都市では、悉皆調査を行うことは、それに要する労力・費用・時間を考えると現実的ではないと思われる。各区役所に空家対策の相談窓口を設け、広く広報を行い、地域住民から特定空家等の通報を受け付けることにより、所在把握を行い、速やかに空家法を活用した対策を進めることが必要である。

(b) 台帳の整備

特定空家等の情報については、各区役所において以下の項目等をまとめて、整理し、区役所や関係局と共有化を図り、市民の相談に活用する。

所在地、位置図、当該物件写真、建物所有者情報、土地所有者情報、依頼者情報、指導履歴、判定表（別表第 5 参照）、周辺状況（写真）、近隣ヒアリング状況、臭気レベル測定値等

(c) 関係専門団体との連携

市民からの相談については、特定空家等の通報だけでなく、利活用に関する相談、売却に関する相談、相続に関する相談など、幅広い相談が寄せられることが想定されることから、区役所で受けた相談を、内容に応じて各専門団体や大阪府が事務局を務める「大阪の住まい活性化フォーラム」の窓口等を案内するなど、市民のニーズに応えられる相談窓口をめざして取り組んでいく。

(2) 所有者等への指導・処分

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、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く。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、処分（命令、行政代執行）による是正措置を行う。なお、これらの手続きについては、これまでの建築基準法で行ってきた老朽危険家屋対策の指導実績を活かして進めていく。

ア 空家法の効果的な活用

(a) 新たな分野の追加

これまで建築基準法では取組みが難しかった保安上危険以外の衛生上有害、景観阻害、生活環境上不適切な空家等を含めた周辺の生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等の改善措置を進めていく。

(b) 税情報の利用

所有者等が不明であることが対策を非常に困難な状態にしているため、利用可能となった税情報を活用し、所有者調査に重点的に取り組むことで、所有者特定の迅速化と不明率の低減を図っていく。

(c) 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ていく。

(d) 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し、その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、このガイドラインに従う。

(e) 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する。

イ 老朽危険家屋対策の実績を活かす

本市のような大都市では、建物が密集し周辺への影響が大きいことから、これまでの老朽危険家屋対策においては、判定表を用い、危険性のある建物を広く対象として指導を行ってきた。保安上危険な特定空家等についても、これまでの実績を活かして、特定空家等として助言・指導を行う対象を広く取り、その所有者等に粘り強く助言・指導を行い、自主的な改善を促していく。

また、関係局と特定空家等対策の拠点となる区役所は、特定空家等の判断や所有者等への指導に関して蓄積したノウハウを共有化（研修・マニュアル作成など）する。

ウ 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、自主的な改善を促す。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 条による行政代執行）による是正措置を行う。また、段階的な指導等の強化の詳細については別表第 1 により、各種手続きについては別表第 2 による。

なお、どうしても所有者を確知できないため所有者等による自主的な改善が見込めず、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り是正措置を行う。

(3) 区役所を拠点とした取組み体制づくり

空家等対策に関する情報収集や助言・指導を効果的に行うためには、地域と密接に連携して行うことが不可欠であり、より地域・住民に近い方がニーズに合った政策ができるという「ニア・イズ・ベター」の視点から、区役所が拠点となり、各区役所に相談窓口を設置して、解決に向けた主体として取り組む。

ア 平成 28 年 4 月の体制整備

空家法の平成 27 年 5 月 26 日の施行に伴い、市民から多数の問い合わせを受けるなど、その対応が喫緊の課題となっていることから、平成 28 年 4 月には、各区役所において特定空家等対策の体制整備を行う。

イ 老朽危険家屋対策のノウハウを区役所へ継承

区役所の業務が軌道に乗るまでの暫定措置として、建築基準法による老朽危険家屋対策で経験を持っている都市計画局が、協議会設置のための大阪市空家等対策協議会条例の制定・所管及び各区役所の特定空家等対策担当に対して保安上危険な空家を中心として技術的支援（研修・マニュアル作成など）を行う。

ウ 3 年後を目処に空家等対策全体の推進にふさわしい体制を構築

3 年後を目処に、区役所を拠点に関係部局が横断的に連携しながら空家等対策を推進できる体制の構築をめざす。また、大阪市空家等対策協議会条例についても、当該の体制にふさわしい局または区役所が所管するものとする。

エ 役割分担について

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して取り組むことを原則とする。なお、役割分担については、別表第 3 による。

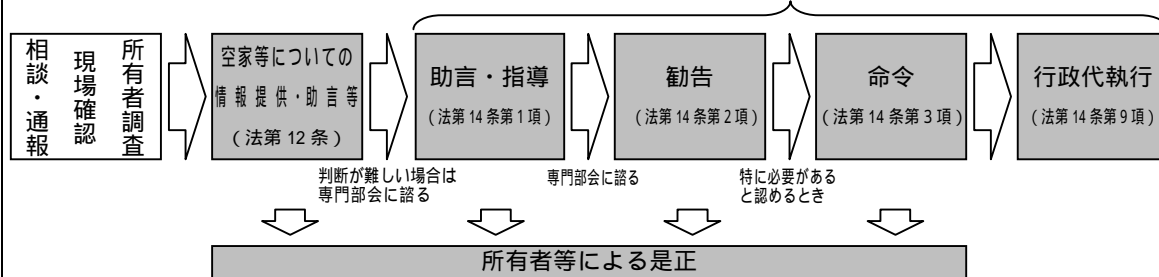
別表第1 段階的な指導等の強化

<p>A 空家等についての情報提供・助言等（空家法第12条）</p>	<p>所有者の中には、遠方に居住しており、現地の状況を把握していない方や近隣が迷惑していることに気づいていない方もおり、空家法第12条により、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促す。内容に応じて各種専門団体等の窓口案内を行う。</p>
<p>B 特定空家等についての助言・指導（空家法第14条第1項）</p>	<p>空家法第12条の助言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のうち、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（別表第4参照）に該当するものを(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とする。</p> <p>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・指導する。</p> <p>の総合的な判断が困難な場合には、専門部会に諮り判断する。なお、(イ)の保安上危険の総合的な判断については、別表第5の判定表を使用して判断する。</p> <p>空家等の適切な維持管理は所有者の責務であるため、粘り強く助言・指導をくり返し、自主的な改善を促す。</p> <p>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、項目ごとにその事由などを示し、一括して助言・指導を行う。</p> <p>(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ことが予想されるなど、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すること。</p>
<p>C 特定空家等についての勧告（空家法第14条第2項）</p>	<p>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する。</p> <p>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。</p> <p>専門部会には、各分野で判断材料となる資料を提示する。（例：状況写真、周辺状況、(イ)の保安上危険の判定表（別表第5参照）、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）</p> <p>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て勧告を行う。</p> <p>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を定める。</p> <p>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、勧告を繰り返す。</p>
<p>D 固定資産税等の住宅用地特例の解除</p>	<p>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するものとする。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なる。</p>

<p>E 特定空家等についての命令 (空家法第14条第3項)</p>	<p>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う。</p>
<p>F 特定空家等への行政代執行 (空家法第14条第9項)</p>	<p>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条に基づき行政代執行を行う。 また、どうしても所有者が不明なものうち、特に必要があるものについては、空家法第14条第10条に基づき略式代執行を行う。 行政代執行は、最終手段であり、本来は、所有者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、所有者が命令に応じない場合や、どうしても所有者が特定できない場合に行政代執行を行う。</p>

段階的な指導等の強化の流れ(参考)

特定空家等についての指導等



別表第2 各種手続きについて

<p>A 立入調査の方法</p>	<p>空家法第9条第2項に基づき、特定空家等に対して助言・指導、勧告、命令を行うにあたり、必要な範囲で立入調査を行うものとし、5日前までに所有者へ通知するとともに、立入調査時には身分証明書を携帯し、関係者の請求があった場合は、これを提示する。所有者等に対し通知することが困難であるときは、通知は要せず、空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査を行う。また、相手方から明示的な拒否があった場合は物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。立入調査中に建物内に占有者がいる等使用実態が判明した場合は特定空家等に該当しないため立入調査を直ちに中止する。</p>
<p>B 勧告・命令等の手続き</p>	<p>勧告・命令・代執行については、定められた様式により書面で行う。勧告を行った際には、税務部局に通知するとともに、改善された場合にも税務部局に通知する。命令に係る通知書を受けた者は、意見聴取の請求を行い、公開による意見の聴取を受けることができる。また、市長は命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、標識を設置するとともに、ホームページに掲載し、命令をした旨を公示する。なお、市長は過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合は、空家法第14条第10項に基づく事前の公告を行ったうえで略式代執行ができる。</p>
<p>C 固定資産税等の住宅用地特例解除の手続き</p>	<p>税務部局は、勧告を行った通知を受けた場合、当該用地について固定資産税等の住宅用地特例を解除する。ただし、改善された旨の通知を税務部局が受けた場合には、以降に到来する最初の固定資産税の賦課期日（当該年度の初日の属する年の1月1日）の分の課税年度から住宅用地特例の対象とする。</p>
<p>D 立入調査を拒否した者や命令に違反した者等に対する過料</p>	<p>立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処し、また、命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。</p>

「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見される場合を含む。)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。	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。
		(2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
(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。	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。
			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。
		(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。	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。	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、又は条例で定める工作物の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。
		(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。	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上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。	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。
		(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。	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、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
			住みつい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。
		(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。	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。

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 (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)	
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)