

## 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

- ・特定空家等については、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、早急な対応が求められているため、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けています。
- ・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。
- ・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、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。
- ・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ることで迅速な問題解決を図ります。

### 1. 空家所有者等への指導等

- ・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きます。
- ・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、行政処分（命令、行政代執行）による是正措置を行います。

#### (1) 空家法の効果的な活用

##### ➤ 新たな分野の追加

- ・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空家等についても対象として取り組みます。
  - 衛生上有害・・・ごみの放置による臭気、虫の発生など
  - 景観阻害・・・周囲の景観と著しく不調和など
  - 生活環境上不適切・・・立木のはみ出し、住みついた動物など
- ・これらの新たな分野については、具体事案の経験が乏しいため、当面の処置として、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、空家法に基づく対応を行います。

##### ➤ 税情報の利用

- ・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ります。

##### ➤ 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ます。

➤ 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』に関する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、このガイドライン等に従います。

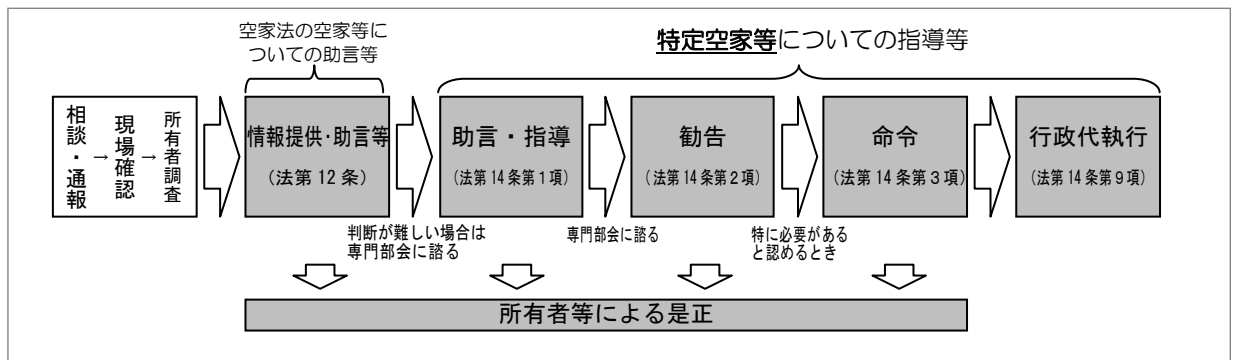
➤ 協議会に専門部会を設置

- ・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法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します。

(2) 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、自主的な改善を促します。
- ・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項による行政代執行）による是正措置を行います。

図13 段階的な指導等の強化の流れ



ア 現地調査・所有者調査について

- ・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、職員が現地の確認（外観調査）を行います。
- ・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めます。
- ・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

確認等を行います。

#### 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）

- ・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、自主的な改善を促します。
- ・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団体等の窓口案内を行います。

#### ウ 特定空家等についての助言・指導（空家法第 14 条第 1 項）

- ・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、状態が改善されないと思われるもののうち、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（図 15 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します。
- ・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・指導します。
- ・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す。
- ・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・指導をくり返し、自主的な改善を促します。
- ・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・指導を行います。
- ・(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します。

#### エ 特定空家等についての勧告（空家法第 14 条第 2 項）

- ・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します。
- ・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こととします。
- ・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。  
(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)
- ・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います。

- ・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ます。
- ・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、勧告を繰り返します。

#### **オ 固定資産税等の住宅用地特例の解除**

- ・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特例の適用の対象とします。

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

- ・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。

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

- ・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 項に基づき行政代執行を行います。
- ・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、所有者等が命令に応じない場合に行政代執行を行います。

## **2. 所有者等不明物件への対応**

- ・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も、所有者等が判明せず、対応に苦慮する場合があります。
- ・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、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を行います。
- ・また、財産管理人制度の活用等、所有者等不明物件への対応を検討します。

### 3. 空家法以外の法律等に基づく対応

- ・ごみ等を自宅内また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（ごみ屋敷条例）に基づいて原因者に指導等を行います。
- ・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。
- ・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、建設局により瓦礫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。

図 14 空家法以外の法律等に基づく対応の流れ

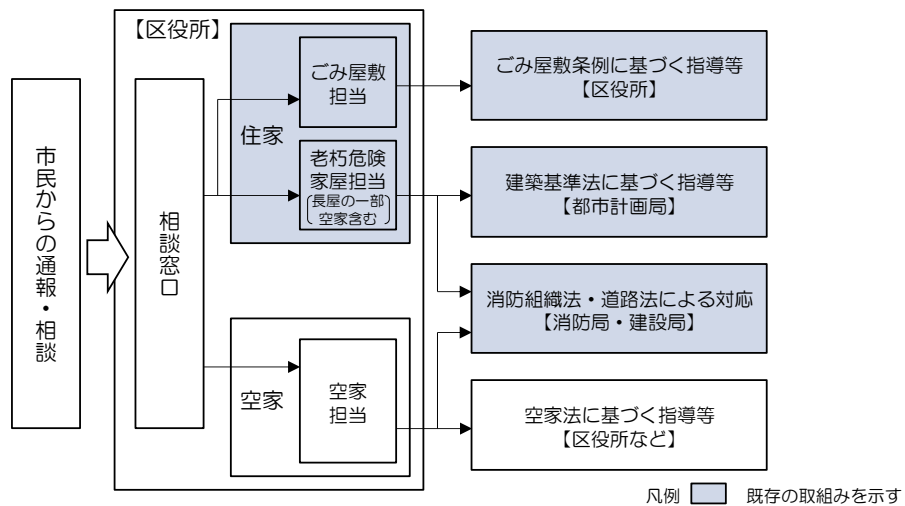


図 15 特定空家等の判断の参考となる基準

特定空家等の4分野		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	
	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、飛散等のおそれがある。 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。 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、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。 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、多数のおずみ、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途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し、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) 空家等に住みついた動物等が原因で、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。 多数のおずみ、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。 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、空家等からの降雪が発生し、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。

図 16 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三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点を超えるものうち、第三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点を超えるものうち、第三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)

## 第9 空家等に関する対策の実施体制等について

- ・「第3 空家等対策の基本的な方針と目標」において示した、「区役所を拠点とした、地域や専門家団体等との多様な連携」を踏まえ、区役所と関係局での適切な役割分担のもとで、空家等対策に取り組むための実施体制を整えます（図17「実施体制関係図」参照）。

### 1. 空家等対策の実施体制

#### (1) 本市の役割分担

- ・より地域・住民に近い区役所を空家等対策の拠点とし、各区役所に相談窓口を設置して、特定空家等への対策をはじめ、空家等の適正管理や活用の促進について、関係局と連携し、区長マネジメントの下で空家等対策を推進します。

#### (2) 空家等対策検討会の役割

- ・空家等対策は課題が多岐に渡っており、区と関係部局による緊密な連携が重要であるため、区長会議まちづくり・にぎわい部会のもとに、庁内横断的に5区・14局室からなる空家等対策検討会を平成27年7月に組織しており、本計画に基づく空家等対策の推進に向けて検討を進めます。

#### (3) 空家等対策協議会の役割

- ・市長、副市長、地域住民、市議員、有識者、法律・建築・不動産・まちづくりの専門家団体・NPO等の代表者からなる大阪市空家等対策協議会において、空家法第6条に基づく本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行い、空家等対策を総合的・計画的に推進します。

本市協議会委員が属する専門家団体・NPO等	取組み内容
大阪弁護士会	相続や法律全般に関すること
大阪司法書士会	相続、権利関係、登記に関すること
大阪府行政書士会	相続調査や書類作成に関すること
一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会	不動産の取引・活用に関すること
一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会	不動産の管理や活用に関すること
公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部	不動産の取引・活用に関すること
大阪土地家屋調査士会	境界調査・確定、登記に関すること
公益社団法人大阪府建築士会	建物に関すること
一般社団法人大阪府建築士事務所協会	建物に関すること
NPO法人 住宅長期保証支援センター	住まいの維持管理に関すること



#### (4) 専門部会の役割

- ・大阪市空家等対策協議会に専門部会を設置し、特定空家等としての判断が困難な場合や空家法第14条第2項に基づく勧告を行う場合には、全市的な判断の妥当性や統一性を当専門部会に諮ります。

#### (5) 専門家団体やNPO等との連携

- ・空家等の適正管理に係る普及啓発や相談対応、空家等の活用や流通の促進など空家等対策の推進にあたっては、専門家団体やNPO等とも適切に連携して官民協働で取り組みます。

## 2. その他空家等対策の実施に関する事項

- ・平成28年4月に区役所に相談窓口を設置し、特定空家等への対策をはじめとした取組みを開始しており、今後、空家等対策の推進にあたっては、必要に応じて区役所等の段階的な機能充実に努めます。
- ・空家法の空家等の対象に関する法整備や隣地取得の際の不動産取得税の減免など、法制度や税制度等については、空家法施行後の現在の制度の状況等を踏まえながら、必要に応じて制度改正の要望を国に行います。
- ・各区の取組み状況などの進捗管理については、「区長会議まちづくり・にぎわい部会」で行います。
- ・本計画については、中間時点でその進捗や効果の検証を行い、必要な見直しを行うこととします。

### おわりに

- ・本計画の策定にあたっては、大阪市空家等対策協議会を設置・開催し、本市において必要となる空家等対策について協議を行い、各委員の御意見を踏まえた計画の策定に向けて検討を進めてきました。
- ・検討の結果、本計画に反映できていない御意見もありますが、これらについては、今後、空家等対策の進捗状況や、国の動き等も踏まえ、検討・協議を行っていきます。
- ・なお、本計画に反映できていない主な御意見と、本市の対応や今後の検討の方向性は、以下のとおりです。

#### ○空家管理者届出制度

- 特定空家等対策の所有者特定や、適正管理の啓発効果などの実効性について検証し、引き続き協議会等において議論していきます。

#### ○老朽空家の除却費に対する支援

- 密集住宅市街地における狭あい道路に面する老朽木造住宅の除却に対しては、防災性の向上の観点から補助を実施しており、その広報・周知に取り組

みます。また、老朽空家の除却に対する全市的な支援策については、公平性の観点等も踏まえながら、引き続き協議会等において議論していきます。

○空家所有者への法定外目的税

→特定空家等対策における税の公平性の課題も踏まえ、法定外目的税の実効性について引き続き協議会等において議論していきます。

○一部住戸に居住世帯のある長屋の空家に対する横出し条例

→空家法の空家等に該当しない一部住戸に居住世帯のある長屋の空家に対しては、国に法整備を行うよう要望しています。横出し条例の設置については、国の動向等を見守りつつ、その実効性などについて引き続き協議会等において議論していきます。

