

第5章 管理不全な空家への対応

1. 特定空家等への措置

空家もたらす問題を解決するには、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提にあります。しかし、地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしている空家については、早急に状態の改善を図らなければなりません。

本市では、管理不全な空家の所有者等に対して、空家法第12条の助言等を行います。この助言等を行っても、なお適切な管理が行われていない空家等のうち、空家法第2条第2項に定める「特定空家等」と認められるものに対しては、市民の安全・安心を守るために、空家法に則り必要な措置を実施します。

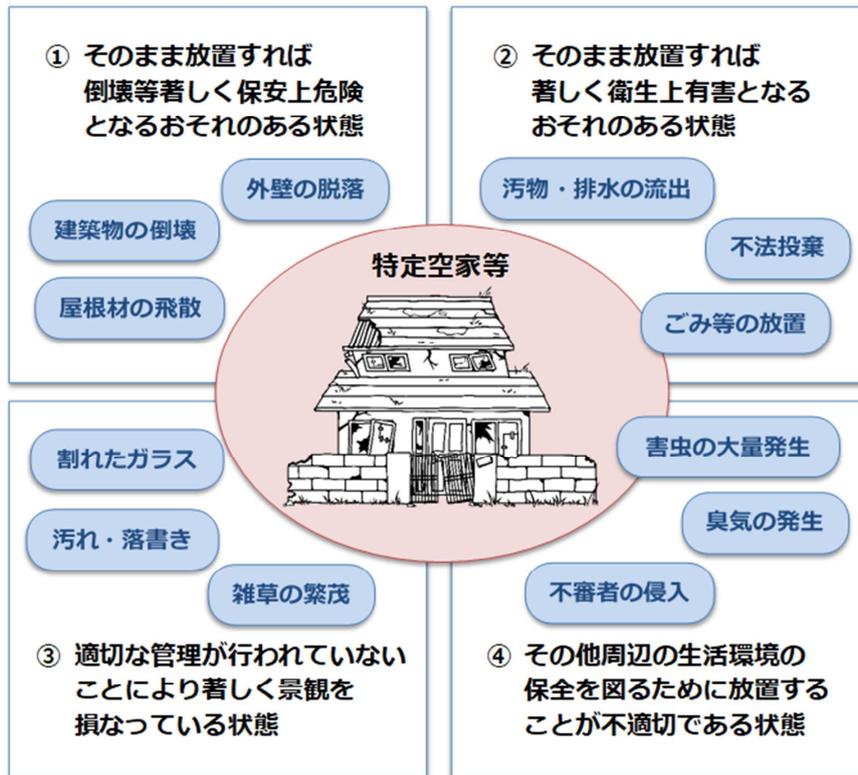
(1) 特定空家等の定義

特定空家等とは、空家法第2条第2項において、空家等が次の4つの状態であると認められる場合と規定されています。

- 「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」
- 「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」
- 「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」
- 「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」

(空家法第2条第2項 抜粋)

図表 23 : 【特定空家等とは】



(2) 特定空家等の判断

① 所有者等の事情の把握

所有者等の特定はもとより、所有者等自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、自らが所有者等であることを認識していない可能性等も考えられます。

したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、空家等の現状を伝えるとともに、今後の改善に対する考えのほか、処分や活用の意向等、所有者等の事情の把握に努めます。

② 立入調査

特定空家等の措置（助言又は指導、勧告、命令、代執行）を実施する場合、必要な限度において、職員又はその委任した者が、空家等と認められる場所に立ち入って調査を実施することができます。

立入調査は、敷地内に立ち入って状況を観察し、建物に触れる等して詳しい状況を調査し、必要に応じ建物内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する場合に実施します。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行います。

立入調査結果が必ずしも特定空家等の措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか認められるか否か、その空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすれば、どのような内容の措置を講ずるべきか等を確認めようとする場合にも実施します。この場合、その空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、立入調査は実施しません。

なお、立入調査を拒否・妨害等をした者は、20万円以下の過料に処される場合があります。

③ 特定空家等の判断

特定空家等に該当するか否かの判断は、空家法第12条による助言等を行っても、なお適切な管理が行われない空家等について、その空家等の状況や周辺への影響、危険等の切迫性、所有者等に対する指導経過等を勘案するとともに、庁内関連部署と協議を行い、また、必要に応じて大阪狭山市空家等対策協議会又は専門部会を通じて専門的な意見等を踏まえたうえで、総合的に判断していくものとします。

(3) 特定空家等に対する措置

① 助言又は指導（空家法第14条第1項）

「特定空家等」の所有者等に対し、対象となった「特定空家等」について、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

② 勧告（空家法第14条第2項）

「助言又は指導」を行っても、所有者等による「特定空家等」の状態が改善されない場合、その助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

なお、勧告したものについては、改善されるまで固定資産税等の住宅用地に係る特例が解除されます。

③ 命令（空家法第14条第3項）

「勧告」を受けた所有者等が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令します。

なお、空家等の所有者等が命令に従わない場合、50万円以下の過料に処される場合があります。

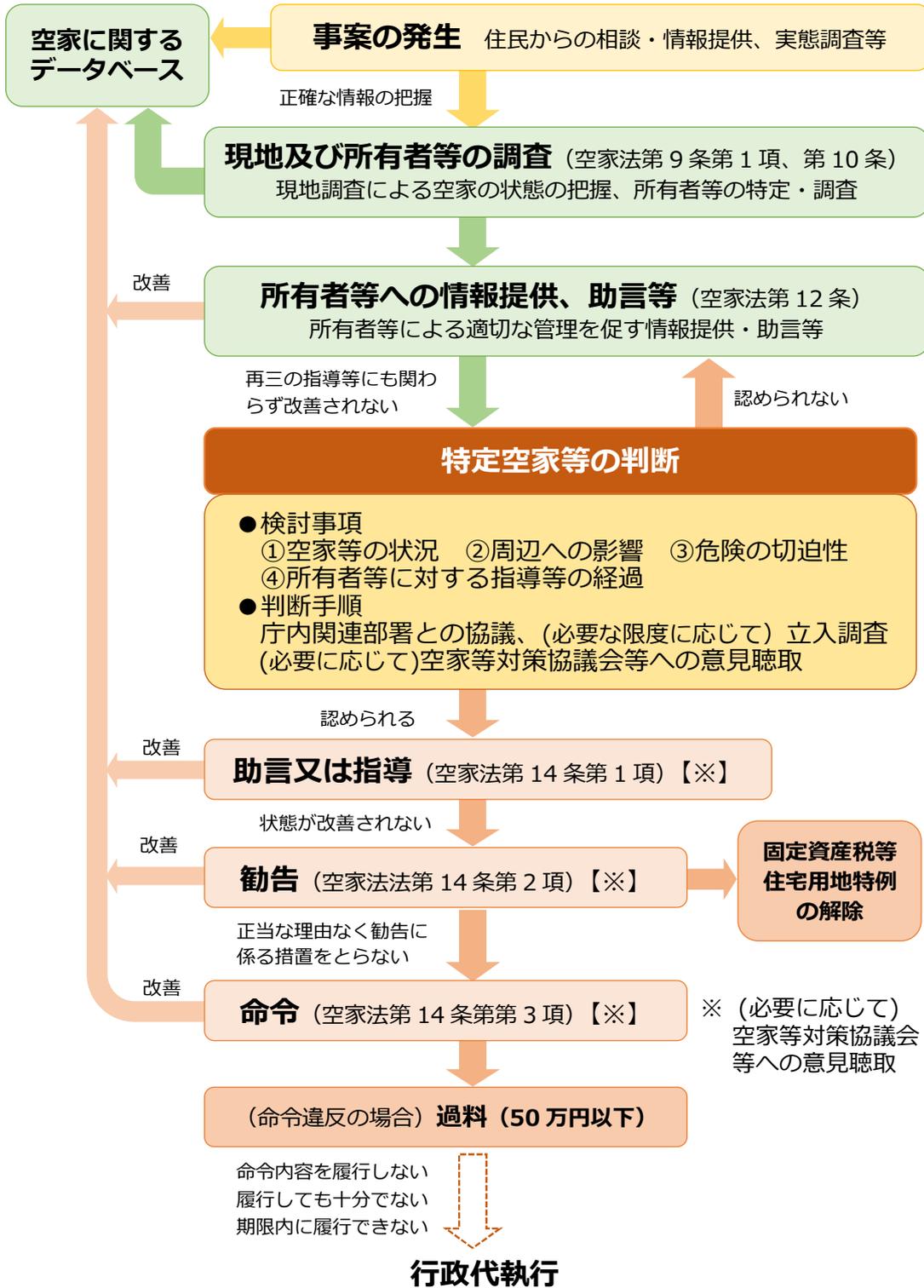
④ 行政代執行（空家法第14条第9項）

命令した措置が履行されないときや、履行しても十分でない場合等には、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、所有者等に代わり、本市自ら所有者等が行うべき行為を実施し、又は本市が委任した第三者が実施します。なお、行政代執行に要した一切の費用は、その「特定空家等」の所有者等が負担することになります。

⑤ 略式代執行（空家法第14条第10項）

勧告に係る措置を命令する場合において、過失なくその措置の命令を受けるべき者を確知できない場合（過失なく助言若しくは指導又は勧告を受けるべき者を確知することができないために、命令することができないときを含む。）は、本市が自らその者が行うべき措置を実施し、又は本市が委任した第三者が実施します。

図表 24：【特定空家等への措置のフロー】

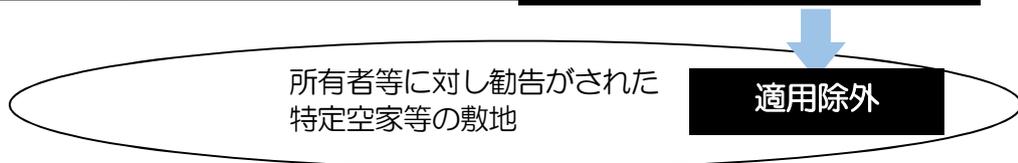


(4) 固定資産税等の住宅用地特例措置の除外

空家法第14条第2項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して必要な措置をとることを勧告した場合、その特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

図表 25 : 【固定資産税等の住宅用地特例措置の除外】

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	住宅用地の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅1戸につき200㎡までの部分	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	住宅1戸につき200㎡を超える部分 (家屋面積の10倍まで)	評価額×1/3	評価額×2/3



2. その他管理不全な空家への対策

管理不全な空家へのその他の対策として、本市では耐震改修補助制度の創設により建物の耐震改修や除却を促進するほか、空家等の指導に関する関係法令等に基づく指導等を行っていきます。また、緊急時には危険な空家への応急的な対応を実施していきます。

(1) 大阪狭山市木造住宅耐震改修補助制度

本市では、建築物の耐震診断、耐震改修設計、耐震改修、除却をする人を対象に、費用の一部を補助する制度を設けています(制度の詳細については、解説(大阪狭山市における耐震に関する補助の概要) P.24 に記載しています。)。管理不全な空家への対策や空家及び空家の除却後の跡地の利活用の促進として、耐震補助制度や除却補助制度が活用されるよう啓発に努めます。

(2) 緊急時における危険な空家への対応

台風や地震等により、屋根材の飛散や倒壊のおそれがあり、周辺住民に対し被害を及ぼす可能性が高い危険な状態の空家に対しては、庁内関連部署等と連携して応急的な措置を講ずるよう努めます。

(3) 管理不全な空家の指導に関する関係法令に基づく対応

管理不全な空家に対し、空家法に基づく対応だけでなく、関連する他の法令等に基づく指導や措置の可能性を検討し、効果的に対応するよう努めます。

図表 26 : 【管理不全な空家の指導に関する関係法令】

関係法令	適用条件	内容
建築基準法 (第10条)	建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害であると認める場合	特定行政庁（大阪府）は、建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害であると認める場合に、所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等、必要な措置をとることを命令することができる。
消防法 (第3条・第5条の3)	火災の予防に危険があると認める場合	消防長又は消防署長は、火災の予防に危険、もしくは消火、避難その他の消防の活動に支障となると認める場合に、当該物件の除去を命令することができる。
道路法 (第43条・第71条)	道路に関する禁止行為を行った場合	みだりに道路を損傷し、汚損してはならない。また、みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす虞のある行為をしてはならない。道路管理者は、この法律に違反している者に対して、道路を原状に回復することを命ずることができる。
災害対策基本法 (第64条)	災害が発生、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認める場合	市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときに、応急措置を実施する緊急の必要がある場合は、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるものの除去等、必要な措置をとることができる。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (第19条)	一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の処分が行われた場合	市町村長は、一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬、処分が行われた場合に、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められる場合に、支障の除去又は発生の防止のために必要な措置を講じることを命令することができる。