

第6章 管理不全な空家等への対応

1. 特定空家等・管理不全空家等への措置

本市では、管理不全な空家等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。

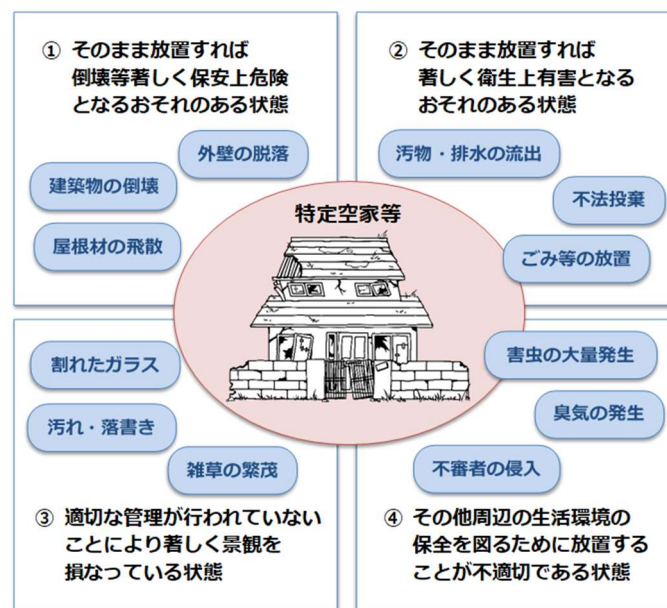
それに加え、空家法の一部改正により、特定空家等になる可能性がある空家を「管理不全空家等」と新たに位置付けたことや、緊急に措置が必要な時であれば、命令以降の手続きをとらずに代執行を行うことができる「緊急代執行制度」が創設されるなど、空家等対策を強化した内容が追加されました。

(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、空家等が下記図表で示す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。

ただし、特定空家等への判断については、必ずしも定量的な基準により一律に判断するものではなく、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、悪影響の程度と危険等の切迫性があるかどうかを総合的に勘案して判断する必要があります。

図表 32：【特定空家等とは】



(2) 管理不全空家等の内容

管理不全空家等とは、空家法第13条第1項において、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等と記載されています。

管理不全空家等に関しても、特定空家等と同様に図表32の4つの状態における悪化状況などから、総合的に判断されます。

(3) 固定資産税等の住宅用地特例措置の除外

空家法第13条第2項及び第22条第2項の規定に基づき、管理不全空家等及び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、当該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 33：【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 (家屋の延床面積の10倍まで)	評価額×1/3	評価額×2/3

所有者等に対し勧告がされた
特定空家等及び管理不全空家等の敷地

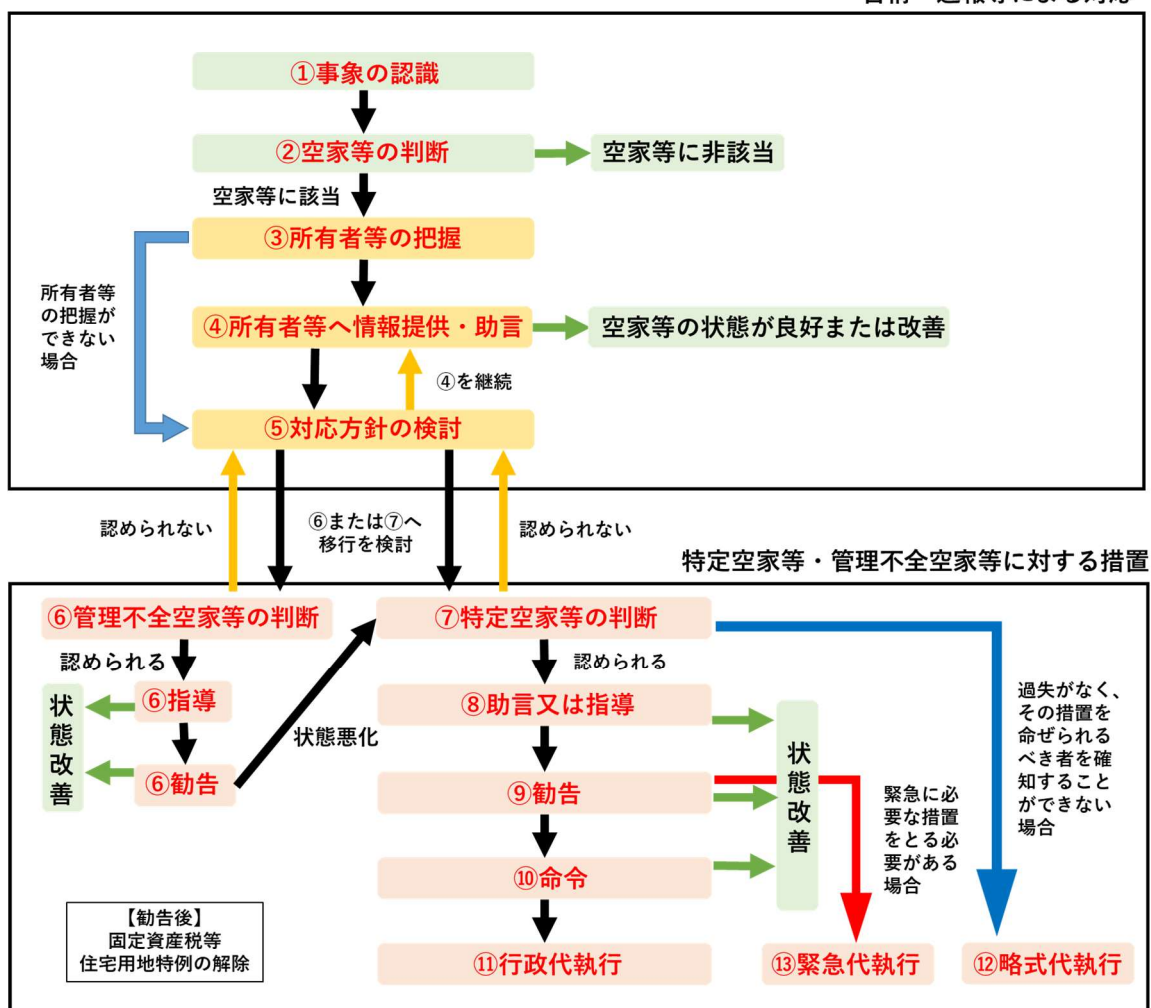
適用除外

（４）特定空家等・管理不全空家等の判断から措置まで

空家法の一部改正で新たに位置づけられた管理不全空家等や緊急代執行に加え、本計画策定当時に記載のなかった略式代執行など、措置の流れについて整理を行い、フローチャートを更新しました。また、各項目の内容説明についてはフローの各項目の番号とリンクする形で次のページより記載しております。

図表 34：【特定空家等・管理不全空家等への措置のフロー】

苦情・通報等による対応



●苦情・通報等による対応

①事象の認識

市民や地区などからの通報・相談をはじめ、市職員による実態把握調査等から、空家等の可能性がある建築物を把握します。

通報や相談時に、当該建築物の場所や通報・相談内容の詳細など可能な範囲で聴取します。

②空家等の判断

市職員により現地調査（外観目視による建築物の状態確認、周囲への聞き取り、売り出し看板等の設置状況など）を行うとともに、本市保有情報、水道閉栓状況、その他空家情報等を踏まえて空家等に該当するか判断します。

なお、空家等と判断されなかった場合は、内容に応じて関係部署と調整を行い、別途対応方法を検討します。

③所有者等の把握（空家法第9条第1項、第10条第1項及び第3項）

②の結果、空家等と判断された場合、市が保有する情報や登記情報、水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認、他自治体や家庭裁判所への照会などから所有者等を特定します。

それらの手続きを行っても所有者等が特定できない場合には、「④所有者等への情報提供・助言」を行うことができないため、「⑤対応方針の検討」に移行します。

④所有者等への情報提供・助言（空家法第12条）

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。

また、状態の改善に向け、有効に活用できる関連制度（既存民間建築物除却補助制度、無料相談制度、空家バンク^{※11}制度等）について情報提供を行います。

⑤対応方針の検討

「④所有者等への情報提供・助言」を行った後、所有者等による状態の改善が行われているかどうかや、必要に応じて所有者等への進捗確認を行い、今後の対応方針について検討します。例えば、次の対応が考えられます。

- ・所有者等の自主的な改善を促すため、引き続き、所有者等に対して有効に活用できる関連制度の情報提供等を行う。
- ・時間経過等により空家等の状況が悪化している場合や、所有者等の意向を確認したうえで改善が見込めない場合は、個別の状況に応じて管理不全空家等や特定空家等の移行を検討する。
- ・所有者等が不明・不在の場合や、所有者等による適切な管理が期待できない場合は、財産管理人制度に基づく財産管理人の選任の請求を検討する。
- ・所有者等が自らの意思により、財産管理などの法律行為を行うことが困難な場合は、関係部署等と連携しながら、親族等に対して成年後見制度の活用への助言を行う。

など

解説（財産管理人制度について）

民法では、空家等の所有者が不明である場合など、一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人（財産管理人）に、財産又は土地若しくは建物の管理や処分を行わせる制度（財産管理人制度）が定められています。

市町村長は、空家法第14条各号の規定に基づき、民法の特例として利害関係人の証明を行うことなく、財産管理人制度に基づく財産管理人の選任について、家庭裁判所又は地方裁判所に請求することが可能です。

空家等に対する措置として、利用することが想定される制度は次のとおりです。

不在者財産管理人制度	空家等の所有者が従来の住所を去り、容易に戻る見込みがない場合
相続財産清算人制度	相続人があることが明らかでない場合
所有者不明建物管理制度	所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
管理不全土地管理制度、 管理不全建物管理制度	所有者はいるものの管理が適切ではなく、他人の権利が侵害されるおそれがある場合

●特定空家等・管理不全空家等に対する措置

⑥管理不全空家等の判断、指導・勧告（空家法第13条）

【判断】 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したうえで、庁内関連部署と協議を行い、管理不全空家等に該当するかを総合的に判断します。なお、判断されなかった場合は「⑤対応方針の検討」において、再度、今後の方針を検討します。

【指導】 管理不全空家等と判断された場合、当該空家の所有者等に対し除却、修繕、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指導を行います。

【勧告】 指導を行ってなお状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認められた場合、当該空家等の所有者等に対し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、改善が確認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。

⑦特定空家等の判断

「⑤対応方針の検討」又は「⑥管理不全空家等の判断、指導・勧告」までの経緯や現地調査の結果を踏まえ、特定空家等に該当するか否かの判断を行います。当該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したうえで、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、総合的に判断します。なお、特定空家等の判断やその後の措置（助言又は指導、勧告、命令、代執行）を実施する際、必要に応じて立入調査を行います。

当該空家等が特定空家等と判断された場合において、空家等の所有者が死亡しており相続人のあることが明らかでない場合（相続人全員が相続放棄して相続する者がいなくなった場合を含む。）や所有者等の所在を特定できない場合は、「⑫略式代執行」を行います。

特定空家等と判断されなかった場合は「⑤対応方針の検討」において、再度、今後の方針を検討します。

⑧助言又は指導（空家法第22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。

⑨勧告（空家法第 22 条第 2 項）

「⑧助言又は指導」を行っても、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、改善が確認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。

災害その他の非情の場合において、命令等の事前手続きを経るとまがない場合は、「⑬緊急代執行」を行います。

⑩命令（空家法第 22 条第 3 項）

「⑨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。

⑪行政代執行（空家法第 22 条第 9 項）

「⑩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、所有者等が行うべき行為を市が実施、又は市が委任した第三者が実施します。なお、代執行に要した一切の費用は、その所有者等が負担することになります。

⑫略式代執行（空家法第 22 条第 10 項）

「⑨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、所有者等が行うべき措置を市が実施、又は市が委任した第三者が実施します。なお、後にその所有者等が判明した場合、代執行に要した一切の費用は、その所有者等が負担することになります。

⑬緊急代執行（空家法第 22 条第 11 項）

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、命令するいとまがないときは、所有者等が行うべき措置を市が実施、又は市が委任した第三者が実施します。なお、代執行に要した一切の費用は、その所有者等が負担することになります。

2. その他の管理不全な空家等への対応

管理不全な空家等へのその他の対策として、関連する他の法令や制度に沿った対応を検討します。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) 各種制度

本市では、建築物の耐震診断、耐震改修（設計を含む）、空家の除却を行う方を対象に、除却費用の一部を補助する制度を設けています。管理不全な空家等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。

図表 35：【本市の空家対策に関する制度】

制度	概要	記載ページ
既存民間建築物 除却補助制度	空家の除却に対する補助制度	p.24
既存民間建築物 耐震診断補助制度	建築物の耐震診断に対する補助制度	p.26
木造住宅耐震改修 補助制度	木造住宅の耐震改修に対する補助制度	
無料相談制度	専門事業者から空家等に関する 無料相談を受けることができる制度	p.28
空家バンク※ ¹¹ 制度	空家等の所有者と利用希望者の 結びつきの支援を行う制度	

(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) 管理不全な空家等の指導に関する関係法令に基づく対応

管理不全な空家等に対し、次のページに記載の関連する他の法令等に基づく対応や、前述の「⑤対応方針の検討（p.39）」に記載した、民法上の財産管理制度の利用により解決可能となる事案もあることから、個別の状況に応じて空家法に基づく対応以外の対応についても検討します。

図表 36 : 【管理不全な空家等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。

(4) その他空家の状況把握・情報の整備更新

現在居住中の住宅等が空家化し、また、管理不全な状態の空家が放置されることによって、対策が必要となる空家は今後も発生し続けることが予想されます。引き続き空家対策を推進していくため、継続的な空家情報の収集・更新、活用体制等を整備し、空家問題の解消に努めていきます。

(5) 長屋や共同住宅に関する対策

戸建住宅や店舗等の空家だけではなく、長屋や共同住宅等の老朽化の進行や空き室の増加等が懸念されますが、長屋や共同住宅の一部に空き室があってもすべてが空き室とならない限り空家法にいう「空家等」には該当しません。

もっとも、本計画における対策の基本方針である『空家の「発生抑制」』や『空家の「利活用の促進」』については、長屋や共同住宅の空き室への対策としても効果的であることから、これらの施策については、長屋や共同住宅の空き室を含めた取組みについて検討することとします。また、管理不全な状態となっている一部居住中の長屋や共同住宅については、建築基準法等に基づき特定行政庁である大阪府等と連携して対策を講じます。

また、「大阪狭山市建築物耐震改修促進計画（令和6年（2024年）3月中間見直し）」において、マンション管理組合等の管理者等が当該管理組合によるマンションの管理計画を作成し、一定の基準を満たしたものを市が認定を行う制度として、「大阪狭山市分譲マンション管理適正化推進計画」に基づく、管理計画認定制度が新たに位置づけられました。本制度の活用により、マンション等の管理水準の維持向上や、市場価値の向上が期待され、空き室の増加抑制にも繋がることから、積極的な周知を行います。

解説（大阪狭山市建築物耐震改修促進計画について）

本市では、将来予測される大地震による被害の軽減を図り、安全・安心なまちづくりに取り組むことを目的として、平成30年（2018年）3月に「大阪狭山市建築物耐震改修促進計画」を改定しました。

また、計画改定から5年が経過し、住宅耐震化の現状を整理すること、また、改正された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に規定する「マンション管理適正化推進計画」を位置づけることを目的とした中間見直しを行いました。