

特定空家とは

資料 1

A

修繕がほとんど必要ない

B

当面の危険性はない

C

損傷が激しい

D

危険度が極めて高い

空き家になるきっかけ

以下のようなことをきっかけに、家族が住んでいた家が空き家になっています。

実家を相続した



1人暮らしの親が施設に入居した



放置する理由

空き家は、以下のような理由からそのまま放置しがちです。

解体費用を
かけたくない



家財・荷物を
片付けられない



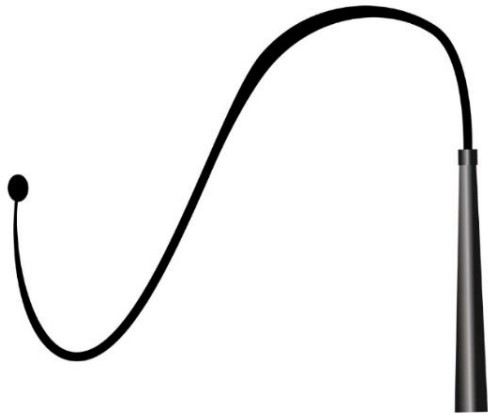
将来自分や親族が
使うかもしれない



など

こうした背景から、使用目的のない空き家は、20年間でおよそ2倍に増え
(平成10年：180万戸 → 平成30年：350万戸)、今後も増加が見込まれています。

特定空家への行政の取り組み



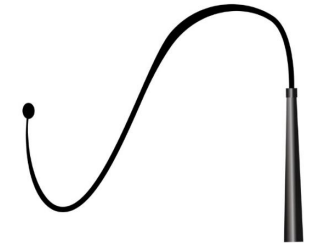
行政指導



補助金

行政代執行

行政指導（ムチ）



- あくまでも相手方の任意の協力によってのみ実現されるもの
- 助言、指導、勧告はすべて行政指導
- 勧告は、固定資産税が上昇する（ペナルティ）
- 行政指導に従わない場合、命令することができる

補助金（アメ）



- 空家所有者が自ら解体（除却）する場合に補助金を交付
- 助言、指導、勧告を受けて、自分で解体しようとする際のインセンティブ付与

行政代執行

- 改善を命令しても改善されない場合、行政が所有者に代わって、解体等を行うことができる
- 費用は、所有者から回収する
(差し押さえ等も可能)
- 行政にとっては、非日常的な事務

略式代執行

- 所有者がどうしても見つからない場合、行政指導をしようにも相手がいない。
- 行政が所有者に代わって、解体等を行うことができる。
- 費用は、回収できない（国庫補助あり）

危険な空家対策まとめ

- 特定空家とは、放置されて危険な状態の空家
- 発生原因は、相続や、解体費がかかる、荷物があるなどの理由
- 行政は、所有者に対し、行政指導や補助金により改善を求めている
- 改善されない場合は、代執行ができる

国・大阪府・岬町の役割分担



情報提供
経済的インセンティブ
環境整備
直接実施

町の実施の比重が
大きい分野の施策を
充実させる

図 3-2：国、大阪府、岬町の役割イメージ

岬町住宅マスタープランから抜粋

公費投入 選択と集中

直接実施

行政指導、代執行

課題

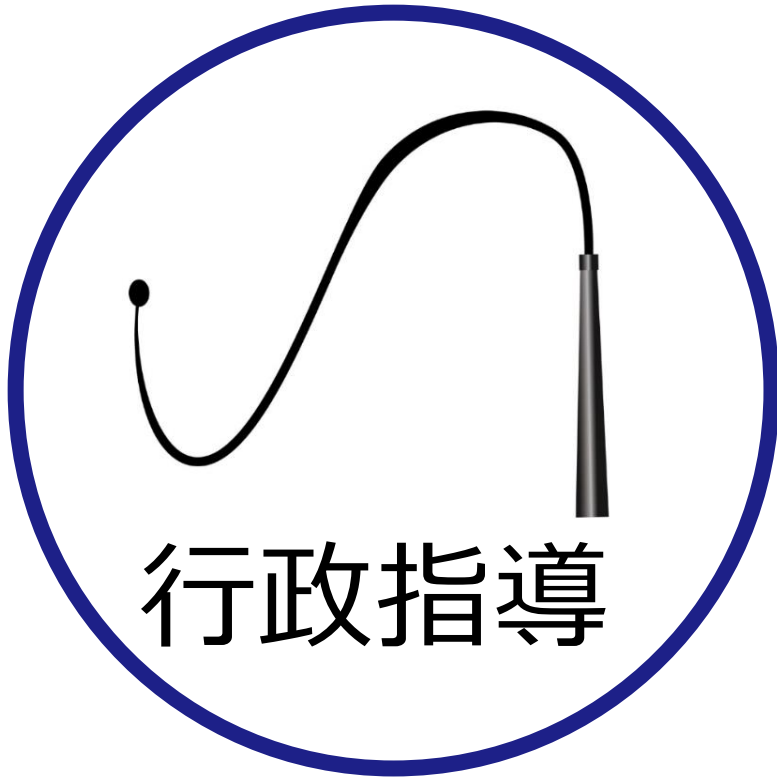
最小の費用で最大の効果を目指す（コスパ）

行政代執行は人的コストが非常に大きい



図 3-2：国、大阪府、岬町の役割イメージ

特定空家への行政の取り組み



行政指導



補助金

最終手段
行政代執行

行政指導

- これまでの通報件数 2 0 4 件
- 2 0 2 3 年度まで指導文書のみ送付
- 相手方からの反応なし 1 8 件

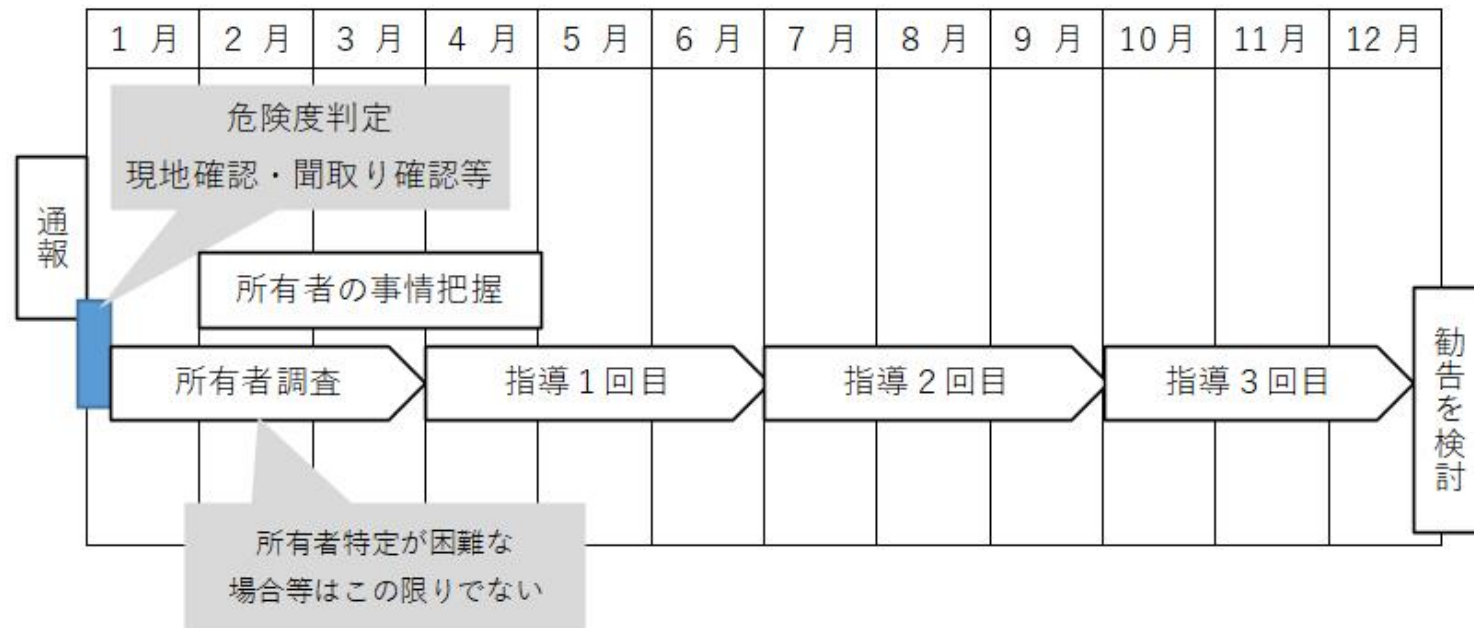
A large orange rectangular box with the text "エリア別件数整理" centered inside it.

エリア別件数整理

行政指導

- 2024年度から勧告文書の送付開始

勧告までの期間の考え方



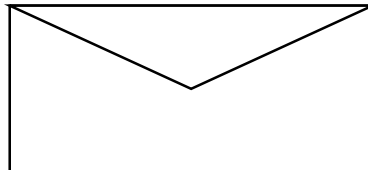
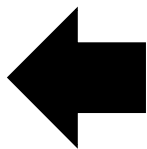
行政指導

指導文書

位置図

写真

情報提供（チラシ）



大阪の住まい活性化フォーラム

大阪の空き家コールセンター®

**空き家を何もせず放っておくと
どうなる？**

相談無料

近所迷惑
鼠や猫が窟居し、臭気や糞尿が周囲に散乱します。

景観の悪化
樹木や雑草が繁茂し、道路や隣地にはみ出します。

破損・雨漏り・建物の老朽化
屋根の破損や窓ガラスの割れ

空き家のワンストップ電話相談窓口です。

ご相談内容をお聞きし、担当者から折り返しご連絡させていただきます。
大阪府にある空き家のお悩みや疑問を、お気軽にご相談ください。

時間 平日10:00-16:00

06-6210-9814

よくあるご質問

行政代執行の検討



2018.9.5 台風21号により
屋根がすべて飛散



勧告するも
連絡なし・改善なし



公費投入 選択と集中

環境整備

各種計画、特定空家の判断基準、
相続登記義務化、国庫帰属制度

経済的インセンティブ

補助金制度

情報提供

広報紙、ホームページ、冊子、
SNS、固定資産税納税通知



図 3-2：国、大阪府、岬町の役割イメージ

危険な空家対策まとめ

- 解決のため、今年度から勧告事務を進めており、手ごたえを感じている
- 解決しないものについては、最終手段として、行政代執行の実施に向けた具体的な検討を進めている
- 公費投入は、選択と集中、人的コストを含めて、最小の費用で最大の効果を出すことを意識している

対策の今後について

直接実施

環境整備

経済的インセンティブ

情報提供



図 3-2：国、大阪府、岬町の役割イメージ