

大阪市旭区空家等対策 アクションプラン (第2期)



令和3年4月
大阪市旭区役所

【 目 次 】

第 1	アクションプランの目的と対象	P3
1	アクションプラン策定の背景及び目的	P3
2	アクションプランの対象期間	P3
3	アクションプランの対象	P3
第 2	空家の現状	P4
1	当区の空家の状況	P4
2	老朽危険家屋の通報件数	P5
第 3	空家等対策の基本的な方針と目標	P5
1	基本的な考え方	P5
2	空家等対策の目標	P5
第 4	空家等の調査	P6
第 5	住民等からの空家等に関する相談への対応	P6
第 6	所有者等による空家等の適切な管理の促進	P7
第 7	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	P7
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	P8
おわりに		P8

第1 アクションプランの目的と対象

1 アクションプラン策定の背景及び目的

・大阪市では、近年顕在化してきている空家等（空家及びその敷地）にかかる問題、課題等を解決するために、平成28年11月30日に『大阪市空家等対策計画(平成28年度から令和2年度)』（以下、「第1期計画」という。）を策定しました。

・また、令和3年4月1日には、取組のさらなる充実のため、第1期計画の3つの方針(第3参照)を継承し、2つの方向性(特定空家等の総数抑制、官民連携の成果の蓄積)に沿って、大阪市空家等対策計画(第2期)(以下、「第2期計画」という。)を策定しました。

・旭区では、この『第2期計画』を遂行するための具体的な行動指針として、『大阪市旭区空家等対策アクションプラン(第2期)』（以下、「アクションプラン」という。）を策定し、これらの課題の解決に向け取り組んでまいります。

※ただし、第2期計画に改訂があった場合や、本市及び当区の空家等対策等を取り巻く状況の著しい変化が生じた場合は、必要に応じて、適宜見直しを行うこととします。

2 アクションプランの対象期間

・本アクションプランの対象期間は、第2期計画と同様、令和3年度から令和7年度までの5年間とします。

・ただし、本市及び当区の空家対策等を等に取り巻く状況に著しい変化が生じた場合は、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

3 アクションプランの対象

(1)対象とする空家等の種類

本アクションプランの対象とする空家等は、対策計画において対象としている内容と同一のものとしてします。

【第2期計画における対象とする空家等の種類（対策計画 P3 7 行目：抜粋）】

(1)対象とする空家等の種類

・本計画において「空家等」とは、空家法の空家等に加え、一部住戸に居住世帯のある長屋の空家（敷地を含む）も含むこととします。

・空家法の空家等は、戸建ての住宅・店舗・倉庫等を基本としますが、全ての住戸等が空室となっている長屋・アパート等についても本計画の対象となります。

・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ついても、住民等からの相談への対応を行うとともに、適切な管理及び活用を促進します。

※「空家」は敷地（立木その他の土地の定着する物を含む）を含まず、建築物のみをさすこととします。

(2)対象区域

当区では、区域全域で空家が分布しているため、空家等対策計画の対象区域は区内全域とします。

第2 空家の現状

1 当区の空家の状況

(1)空家率の状況

当区の平成30年の住宅の空家総数は9,760戸、空家率は約18.1%であり、全国平均13.6%、大阪市平均17.1%と比べると高い水準にあります。

(表1)当区の空家の状況

	平成30年				平成25年				5年間の増減		
	総住宅数		空家戸数	空家率	総住宅数		空家戸数	空家率	空家戸数		空家率
全国計	62,407,400	戸	8,488,600	13.6%	60,628,600	戸	8,195,600	13.5%	293,000	戸	0.1%
大阪市計	1,675,900	戸	286,100	17.1%	1,634,120	戸	280,740	17.2%	5,360	戸	-0.1%
旭区	53,980	戸	9,760	18.1%	56,670	戸	12,110	21.4%	-2,350	戸	-3.3%

(2)種類別の空家の状況

平成30年の空家種別を見ると、賃貸用が5,290戸、売却用が680戸、別荘などの二次的住宅が120戸となっています。

これら以外の利用・流通に供されていない空家である「その他の住宅」は3,680戸で、平成30年の空家総数に占める割合は37.7%となっています。

(3)建て方別の空家の状況

建て方別に空家種別をみると、利用・流通に供されていない「その他の住宅」の割合が、戸建住宅では11.5%となっている一方で、長屋・共同住宅では木造と非木造をあわせて26.3%となっています。そのうち、腐朽・破損のある「その他の住宅」における割合は、戸建と長屋・共同住宅をあわせて820戸で8.4%となっています。

(表2) 種類別の空家数

空家総数		9,760 戸	100.0%
二次的住宅		120 戸	1.2%
賃貸用の住宅		5,290 戸	54.2%
一戸建		120 戸	1.2%
木造共同住宅等		930 戸	9.5%
非木造共同住宅等		4,070 戸	41.7%
売却用の住宅		680 戸	7.0%
その他の住宅		3,680 戸	37.7%
一戸建		1,120 戸	11.5%
木造共同住宅等		730 戸	7.5%
非木造共同住宅等		1,830 戸	18.8%

(表3) 腐朽・破損の空家戸数

空家総数		9,760 戸	100.0%
腐朽・破損あり		2,090 戸	21.4%
二次的住宅		10 戸	0.1%
賃貸用の住宅		1,160 戸	11.9%
売却用の住宅		100 戸	1.0%
その他の住宅		820 戸	8.4%
腐朽・破損なし		7,680 戸	78.7%
二次的住宅		100 戸	1.0%
賃貸用の住宅		4,130 戸	42.3%
売却用の住宅		580 戸	5.9%
その他の住宅		2,860 戸	29.3%

* 表1～3：平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)より

* 統計表の数値は、四捨五入の関係や分類不詳の数値が含まれる場合があり、必ずしも一致しません。

2 老朽危険家屋の通報件数

当区では、空家法施行以降、特定空家等に関する通報等が多数寄せられており、特に大阪北部地震と台風 21 号等が発生した平成 30 年度は通報件数が急増しています。また通報件数の中には、空家法の対象とならないものも含まれています。

年度	件数
平成 28 年度	13 件
平成 29 年度	25 件
平成 30 年度	55 件
令和元年度	29 件
令和 2 年度	32 件

第 3 空家等対策の基本的な方針と目標

1 基本的な考え方

対策計画における基本的な方針を踏まえ、当区における空家等対策の課題の解決に取り組めます。

【第 2 期計画における基本的な方針（第 2 期計画 P10～11）】

- 方針 1. 区役所を拠点として、地域や専門家団体等と多様な連携を図り、空家等対策に取り組みます。
- 方針 2. 安全・安心なまちづくりの観点から、特定空家等対策を重点課題として取り組みます。
- 方針 3. 空家等の活用を促進し、地域の活性化やまちの魅力向上に繋がります。

※ 特定空家等について

「特定空家等」とは空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいいます。

- (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
- (ロ) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (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
- (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

（空家法第 2 条第 2 項より）

2 空家等対策の目標

空家等対策の基本的な方針を踏まえ、空家等対策を計画的・効果的に推進し、その達成状況を測定するため、対策計画で設定されている成果指標を踏まえ、次のとおり目標値を設定します。

指標	目標値	
	旭区	第2期計画における大阪市全体の目標値
① 特定空家等の件数	増加を抑制(令和7年度66件未満)	増加を抑制(令和7年度900件未満)
② 特定空家等の解体や補修等による是正件数	年間 19件以上	年間 300件以上
③ 今後5年程度の空家の活用意向がある所有者の割合	9割以上 ※賃貸、売却、除却、利用、建替の意向	9割以上を維持 ※賃貸、売却、除却、利用、建替の意向 (令和2年大阪市調べ90.9%)

第4 空家等の調査

第2期計画に示されている「第4 空家等の調査」に関し、次のとおり取り組みます。

(1)空家等対策の相談窓口を継続して設置し、広報を充実

担当部署：市民協働課(防災安全担当) 電話：06-6957-9007

FAX：06-6952-3248

(2)住民から特定空家等の通報を受け付けて得られた空家情報をデータベース化し、周辺に悪影響を及ぼす空家等の情報を把握(随時蓄積更新)

(3)職員パトロール等による特定空家等の状況把握

(4)地域団体等の協力による情報収集

第5 住民等からの空家等に関する相談への対応

第2期計画に示されている「第5 住民等からの空家等に関する相談への対応」に関し、次のとおり取り組みます。

(1)空家等対策の相談窓口を継続して設置し、広報を充実※再掲

(2)特定空家等に関する通報等に対する受け付け、現地確認、所有者調査や助言・指導等の実施

(3)空家等所有者からの相談については、各専門家団体や事業者等、住まい情報センター、大阪の住まい活性化フォーラムの相談窓口などを案内。高齢者の相談窓口として福祉事業者等との連携

(4)地域包括支援センターとも連携し、適切な相談対応等の実施

第 6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

第 2 期計画に示されている「第 6 所有者等による空家等の適切な管理の促進」に関し、次のとおり取り組みます。

(1)相談、普及、啓発等による空家所有者等への意識啓発等

- ・区役所等における啓発パンフレット等の配布や出前講座等の実施

区役所の相談窓口等において空家等の適正管理や活用に係るパンフレット等を配布するとともに、ホームページや区広報紙を活用した普及啓発に取り組みます。

また防災関係の出前講座の中で災害時の空家の危険性を伝え、適正に管理されない空家をつくらないう意識啓発に取り組みます。

(2)まちづくりの視点による空家の適正管理の促進

① 防災・防犯面からの地域課題の共有化

管理不全となった空家等は地域の防災性や防犯性の低下を招くおそれがあることから、地域住民とともに老朽化した空家等をはじめとする地域の危険個所を把握するとともに、ワークショップ等により地域の課題の共有化に取り組み、空家等の適正管理に向けて地域の気運を醸成します。

② 地域等による空家管理に向けた取り組み

所有者が高齢であったり、遠方に居住している等の理由により適切な空家等の管理が困難な場合において、大阪市シルバー人材センターによる空家・空地の管理業務の紹介、普及などに取り組みます。

第 7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

第 2 期計画に示されている「第 7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進」に関し、次のとおり取り組みます。

- ・空家活用に関する情報発信

空家等の活用やリフォームに関するセミナーの案内や、空家活用に関連する各種補助制度について、区ホームページでのリンクや広報・区役所情報コーナーでのパンフレットの配架等により、空家活用に関する情報発信に取り組みます。

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

第 2 期計画に示されている「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」に関し、次のとおり取り組みます

(1)空家等対策の相談窓口の設置 ※再掲

(2)空家所有者等への指導等

- ・第2期計画にも示されているとおり、区役所の空家等対策の担当職員が、特定空家等の所有者等に対し、空家法を効果的に活用し、指針に基づき段階的に指導を強化することで自主的な改善を促します。
- ・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、関係局と調整を行い、関係局による法令等の行政処分による是正措置等につなげていきます。
- ・調査を行っても所有者等が確知できない空家等については、財産管理制度の活用を検討します。

(3)空家法以外の法律等に基づく対応

- ・空家法の対象とならない場合の対応については、基本的に、従来より所管する部局が対応します。
- ・区役所においては、苦情や通報があった場合、速やかに所管部局に伝達して対応を促します。
- ・物品等を自宅内またはその周辺に堆積し、悪臭や害虫等により周辺の生活環境が著しく損なわれている不良な状態にあるいわゆる「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)」に基づいて堆積者に指導等を行います。
- ・空家法に基づく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。

おわりに

本アクションプランの策定にあたっては、対策計画を踏まえ、当区における空家等対策の具体的な取り組みについて検討及び取りまとめを行ってまいりました。

今後、対策計画及び本アクションプランに則り空家等対策を進めてまいりますが、社会情勢や法制度、環境の変化等に応じて、適宜見直しを図り、適切に対応してまいります。

【参考】

○（空家法の）空家等（空家法第2条第1項）

- ・「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」

○特定空家等（空家法第2条第2項）

空家法の空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいいます。

- ・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
- ・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

○住宅・土地統計調査

総務省が5年毎に実施する抽出調査であり、調査結果は推計値となります。空家法の空家等は、建築物内の全ての住戸・店舗等が空室となっているものとされており、共同住宅や長屋で一部住戸のみが空室のものは含まれませんが、住宅・土地統計調査では含まれています。