

大阪市福島区空家等対策アクションプラン（第2期）

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にかかる問題、課題を解決するために、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。
- ・福島区では、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、『大阪市福島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、区内の空家等対策の課題の解決に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。

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（空家及びその敷地）は、第2期計画において対象としている内容と同一とします。

【第2期計画における対象とする空家等の種類（第2期計画P4 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。

【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

(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、対象区域は区内全域とします。

第2 福島区の空家の現状

1 当区の空家の状況

(1) 空家率の推移

- 「平成30年住宅・土地統計調査結果」によると、住宅の空家総数は5,430戸、空家率は12.0%と全国平均13.6%、大阪市平均17.1%と比べると低い水準にあります。
- 平成25年に比べて、当区の空家戸数は、1,000戸増加しています。

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 (H30-H25) | 空家率 (H30-H25) |
| 全国計 | 62,407,400戸 | 8,488,600戸 | 13.6% | 60,628,600戸 | 8,195,600戸 | 13.50% | 293,000戸 | 0.1% |
| 大阪市計 | 1,675,900戸 | 286,100戸 | 17.1% | 1,634,120戸 | 280,740戸 | 17.20% | 5,360戸 | ▲0.1% |
| 福島区 | 45,080戸 | 5,430戸 | 12.0% | 42,340戸 | 4,430戸 | 10.5% | 1,000戸 | 1.5% |

【参考】

➤ 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。

(2) 種類別の空家戸数

- 平成30年の種類別の空家を見ると、「賃貸用」が2,680戸、「売却用」が170戸、別荘などの「二次的住宅」が10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2,570戸で、空家総数に占める割合は47.3%となっています。

(3) 建て方別の空家戸数

- 建て方別にみると、利用・流通に供されていない「その他の住宅」のなかで、一戸建の空家の割合が17.1%、木造・非木造の共同住宅等の空家が30.0%となっています。
- また、腐朽・破損のある「その他の住宅」の空家は、840戸となっており、空家総数に占める割合は15.5%となっています。

表2 種類別の空家戸数

| 空家総数 | 5,430戸 | 100.0% |
|----------|--------|--------|
| 二次的住宅 | 10戸 | 0.2% |
| 賃貸用の住宅 | 2,680戸 | 49.4% |
| 一戸建 | 20戸 | 0.4% |
| 木造共同住宅等 | 40戸 | 0.7% |
| 非木造共同住宅等 | 2,630戸 | 48.4% |
| 売却用の住宅 | 170戸 | 3.1% |
| その他の住宅 | 2,570戸 | 47.3% |
| 一戸建 | 930戸 | 17.1% |
| 木造共同住宅等 | 440戸 | 8.1% |
| 非木造共同住宅等 | 1,190戸 | 21.9% |

表3 腐朽・破損の空家戸数

| 空家総数 | 5,430戸 | 100.0% |
|----------|--------|--------|
| 腐朽・破損あり | 1,150戸 | 21.2% |
| 二次的住宅 | — | — |
| 賃貸用の住宅 | 280戸 | 5.2% |
| 売却用の住宅 | 30戸 | 0.5% |
| その他の住宅 | 840戸 | 15.5% |
| 一戸建 | 440戸 | 8.1% |
| 木造共同住宅等 | 360戸 | 6.6% |
| 非木造共同住宅等 | 40戸 | 0.8% |
| 腐朽・破損なし | 4,280戸 | 78.8% |
| 二次的住宅 | 10戸 | 0.2% |
| 賃貸用の住宅 | 2,400戸 | 44.2% |
| 売却用の住宅 | 140戸 | 2.6% |
| その他の住宅 | 1,720戸 | 31.7% |

※表 1 ～ 3：「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）を引用しており、統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているためや、総数に分類不詳の数値が含まれているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

※その他の住宅：転勤・入院などのために居住世帯が長期不在の住宅や、建替えなどのために取り壊す予定の住宅など、利用・流通に供されていない空家。

2 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が寄せられており、平成 29 年度からは横ばい傾向にあります。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ます。

| 年度 | 通報件数(件) |
|----------|---------|
| 平成 28 年度 | 20 |
| 平成 29 年度 | 11 |
| 平成 30 年度 | 10 |
| 令和 元 年度 | 10 |
| 令和 2 年度 | 5 |

3 是正状況

- 特定空家等に関する通報が寄せられた時は、現地調査や所有者調査を行い、所有者による自主的な改善を促します。

是正件数 34 件（平成 28 年度～令和 2 年度）

未是正（指導中等）件数 21 件（令和 2 年度末）

第3 福島区における空家等対策の基本的な方針と目標

1 基本的な考え方

- 第 2 期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みます。

【第 2 期計画における基本的な方針（第 2 期計画 P13～14）】

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。

2 当区における空家等対策の目標

- 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、第 2 期計画で設定されている成果指標に基づき、次のとおり目標を設定します。

| | 指 標 | 目 標 値 |
|---|--|--|
| ① | 特定空家等の件数 | 増加を抑制（令和 7 年度 23 件未満） ※第 2 期計画における市全体の目標値 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 9 件以上 ※第 2 期計画における市全体の目標値 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 ※賃貸、売却、寄付・贈与、除却、利用、建替の意向 | 市全体で 9 割以上を維持（令和 7 年度） （平成 28 年 84.5% → 令和 2 年 90.9% 大阪市調べ） |

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。
企画総務課（窓口番号 42、電話 06-6464-9906）
- 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。

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 各専門家団体や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一覧の案内チラシの配布や相談内容に応じた窓口を案内。
- ④ 地域包括支援センターと連携した高齢者等からの相談対応等の実施。

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

- ① 啓発パンフレットの配布等
 - ・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等を活用し、空家所有者等の意識啓発に取り組みます。
- ② 相談・セミナーの実施
 - ・空家所有者等の相談対応に際して、維持管理や権利関係の整理の重要性を啓発し、管理意識の向上に取り組みます。また、住まい情報センターにおける空家の適正管理等に関するセミナーに加え、区役所においても地域の空家の実情等も踏まえながらセミナーを開催します。
- ③ 大阪の住まいの活性化フォーラムや専門家団体、法務局等との連携
 - ・空家所有者等の相談対応や、セミナー等の実施による意識啓発にあたっては、大阪の住まいの活性化フォーラムや専門家団体、法務局等とも連携し、各団体の専門的な知識と経験等を活かした効果的な取組を行います。

2 空家の適正管理の促進

- ・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・空地の管理業務の普及啓発に取り組みます。

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。

1 空家・空き店舗等を活用した地域活性化

- ① 空家活用に係る情報発信
 - ・空家を福祉施設や店舗に用途転用するなど既存ストックを活かした事例等をホームページ等で紹介するとともに、空家等の活用やリフォームに関するセミナーの実施や、空家活用に関連する各種補助制度の広報・周知など、空家活用に係る情報発信に取り組みます。

2 空家等の活用・流通促進に資する良質なストックの形成

① 空家等の活用・流通促進に資する各種制度の周知及び案内

- ・空家等の活用・流通の促進に資する改修等によるストックの質の向上及び老朽住宅の建替促進、老朽住宅の除却などにかかる制度等について、当区ホームページでのリンクや、区役所情報コーナーでのパンフレットの配架等により、周知及び案内を行います。

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

企画総務課（窓口番号 42、電話 06-6464-9906）

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、計画調整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、第2期計画の策定を踏まえ、当区における具体的な取り組みについて検討及び取りまとめを行いました。
- ・今後、第2期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。