大阪市東成区空家等対策アクションプラン

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」（以下、「対策計画」という。）を策定しました。

東成区においても、この対策計画を遂行するための具体的な行動指針として、「大阪市東成区空家等対策アクションプラン」を策定し、これらの課題解決に取り組んでまいります。

２．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、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ます。

【 対策計画における対象とする空家等　※７ページ「別紙」参照 】

空家法に基づく空家等のうち、戸建ての住宅・店舗・倉庫等を基本とします。なお、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対象となります。

また、空家法に基づく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や、適切な管理及び活用に関して本計画の対象とします。

（２）対象区域

アクションプランの対象区域 は「区内全域」とします。

第２　東成区内における空家の現状

１．当区の総住宅数、総世帯数、空家率　※２ページ「図１」参照

当区の平成25年の住宅の空き家数は7,590戸、空き家率は15.8％と大阪市平均17.2％と比べると低い水準にあるものの、全国平均13.5％ を大きく上回っています。

特に、適正な管理がなされずに空家等となる可能性が高い「その他の住宅」が2,830戸あり、空家総数に占める割合は37.2％と、市平均の26.2％と比べると高い水準にあります。

そのため、「建物の適正管理」に関する広報や建物所有者等への啓発に取り組んでいくことが重要と考えます。

２．腐朽・破損している空家と、空家の種類　※２ページ「表１」参照

当区における、空家のうち老朽化（腐朽・破損あり）している住宅の割合は、18.3％です。

特に、「その他の住宅」の約5戸に1戸（21.6％）が老朽化しており、全空家における老朽化の状況（18.3％）と比較しても高い水準にあります。

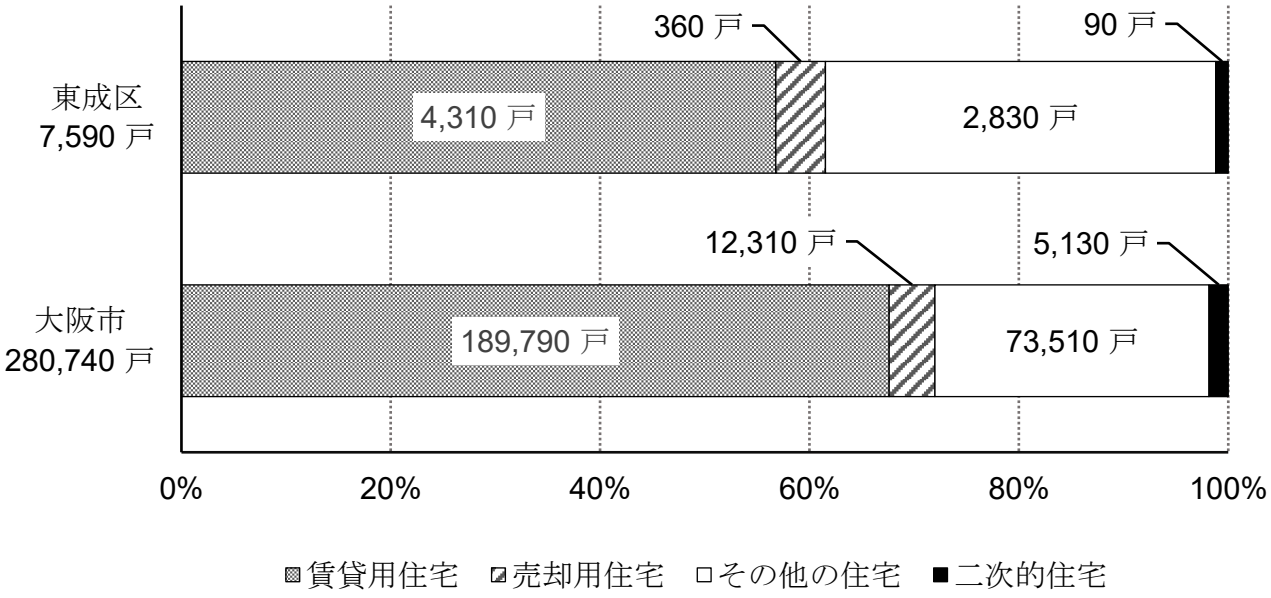
そのため、特定空家等の管理責任を有する所有者等への働きかけや情報提供を重点的に取り組んでいくことが重要と考えます。

３．老朽危険家屋の通報件数（東成区）　※２ページ「図２」参照

本市では、空家法施行前から空家等の通報等に対応していますが、平成28年4月 に空家等の相談窓口を東成区に設置して以降、東成区内の空家等に関する通報等が多数寄せられています。

H26年度：12件、H27年度：8件、H28年度：41件、H29年度：23件（平成30年3月31日現在）

図１：空家発生状況（建物用途別）



その他の住宅：転勤や入院のため、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えのために取り壊すこととなっている住宅など

二次的住宅：別荘など、ふだんは住んでおらず、たまに寝泊りしている人がいる住宅など

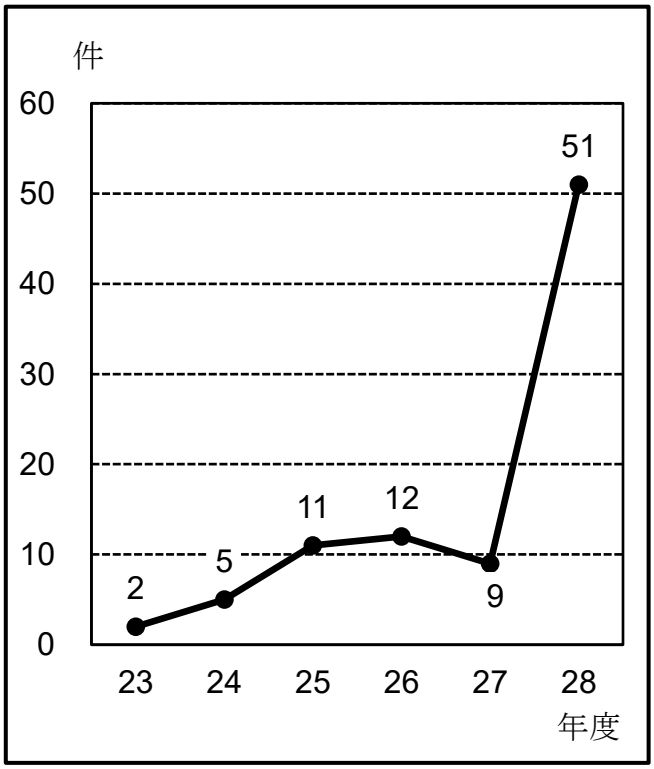
資料：平成25年「土地・住宅統計調査」

表１：東成区内での空家発生状況（腐朽・破損の有無別）

	空家数	割合
空家総数	7,590 戸	100.0 %
腐朽・破損あり	1,390 戸	18.3 %
賃貸用住宅	750 戸	9.9 %
売却用住宅	20 戸	0.3 %
その他の住宅	610 戸	8.0 %
二次的住宅	10 戸	0.1 %
腐朽・破損なし	6,200 戸	81.7 %
賃貸用住宅	3,560 戸	46.9 %
売却用住宅	340 戸	4.5 %
その他の住宅	2,220 戸	29.2 %
二次的住宅	80 戸	1.1 %

資料：平成25年「土地・住宅統計調査」

図２：空家等通報件数推移（東成区内分）



注：平成28年度は、平成29年1月17日現在の件数

第３　東成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

対策計画の基本方針を踏まえながら、当区における空家等対策の課題解決に取り組んでまいります。

【 対策計画における基本的な方針 】

方針１．区役所を拠点に、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、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げます。

２．東成区における空家等対策の目標

空家等対策の基本方針を踏まえ、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、当区においては、次のとおり目標を設定します。

<table>
<tr><th>指　　標</th><th>目　　標　　数　　値</th></tr>
<tr><td>① 周辺の特定空家等に不安などを感じている東成区民の割合（7.9 % ※）
※平成 28 年、大阪市調べ

【 参 考 】
大阪市全体：9.4 %</td><td>・ 計画期間（平成 28～32 年度）内に、周辺の特定空家等に不安などを感じている東成区民の割合を半減（7.9 % → 4.0 %）
・ 具体的には、毎年約１%ずつ減少

【年度別目標数値】
<table><tr><td>29 年度末</td><td>30 年度末</td><td>31 年度末</td><td>32 年度末</td></tr><tr><td>7.0 %</td><td>6.0 %</td><td>5.0 %</td><td>4.0 %</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>② 特定空家等の解体や補修等による是正件数</td><td>・ 年間３件以上</td></tr>
</table>

なお、対策計画で設定されている「今後５年程度の空家の活用意向（賃貸、売却、除却、利用、建替）がある所有者の割合を、平成32年度に9割以上にする」との指標（平成28年度：84.5%、大阪市調べ）については、「大阪市の目標」となっています。

第４　空家等の調査

対策計画に示されている「第4 空家等の調査」に関し、具体的に次のとおり取り組んでまいります。

①空家等対策の相談窓口を設置します。（平成28年4月設置）

担当部署：市民協働課

電話番号：06-6977-9042　FAX番号：06-6972-2738

②区民から特定空家等の通報を受けて得られた空家情報をデータベース化するなど、周辺に悪影響を及ぼす空家等の情報把握に努めます。

第５　住民等からの空家等に関する相談への対応

対策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、具体的に次のとおり取り組んでまいります。

①区役所に「空家等対策の相談窓口」を設置（平成28年4月設置、※再掲）

②特定空家等に関する通報等については、現地を確認のうえ、関係局とも連携しながら、所有者調査や所有者への助言・指導等（平成28年度より実施中）

③空家所有者等からの相談については、内容に応じて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窓口等の案内（平成28年度より実施中）
また、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架（平成28年6月より配架中）

④高齢者等の相談窓口である地域包括支援センターとも連携して、相談対応等に努めます。

第６　所有者等による空家等の適切な管理の促進

対策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、具体的に次のとおり取り組んでまいります。

１．相談普及啓発等による空家所有者等への意識啓発に係る具体的な取組み

（１）区役所等における啓発パンフレット等の配布

空家等の管理責任を所有者等に啓発するため、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などにより、空家所有者等への適切な意識啓発に取り組みます。

（２）相談対応における空家所有者等の意識啓発、セミナーの実施

空家等が管理不全に陥らないよう、区役所や住まい情報センター等における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するほか、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等を通じて、空家所有者の管理意識の向上に取り組みます。

２．まちづくりの視点による空家の適正管理の促進に係る具体的な取組み

（１）防災・防犯面からの啓発

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恐れがあることから、地域団体等と空家等に関する地域課題の共有化を図るなど、空家等の適正管理に向けて、地域の気運の醸成に取り組みます。

（２）地域等による空家管理についての検討

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等による空家・空地の管理の普及啓発に取り組むとともに、地域団体等による空家等の状況報告や管理等の実施の可能性について検討を行います。

（３）地域・住民の共助による特定空家等への対策（落書きの除去など）

空家等の適正管理に向けて、特定空家等の所有者が高齢である等の理由により、対応が困難な場合において、「地域の助け合い」により問題が解決されるよう、検討を行ってまいります。

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

対策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、具体的に次のとおり取り組んでまいります。

１．空家等を活用した地域活性化にかかる具体的な取組み

（１）空家活用にかかる情報発信

空家等の活用やリフォームに関するセミナーの実施、老朽住宅の建替等に関連する各種支援制度の広報や周知など、空家等に関する情報発信に取り組みます。

・区ホームページ等による各種制度の情報提供：随時

（２）空家等対策に取り組む地域団体等が行う地域の場づくりの促進・支援の検討

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にかかる具体的な取組み

（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

当区においては、空家等の活用・流通の促進に資する次に掲げる事項にかかる制度について、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、制度概要の周知及び案内を行います。

・老朽住宅の建替促進　　・老朽住宅の除却や跡地活用　など

（２）専門家団体や事業者との連携強化による空家活用の促進

空家等の活用は、法律や不動産、建築など様々な分野の知識と経験が必要となることから、空家等を活用したまちづくりの推進や情報発信にあたっては、専門家団体等と連携しながら、空家所有者等の効果的な支援に取り組みます。

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

対策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、具体的に次のとおり取り組んでまいります。

１．空家等対策にかかる相談窓口の設置　※再掲

担当部署：市民協働課、電話番号：06-6977-9042、FAX番号：06-6972-2738

特定空家等の通報件数：84件（平成30年3月31日時点）

２．空家所有者等への指導等

区民から特定空家等に関する通報を受けた後、現場を確認のうえ、関係局と連携を図りながら、当該物件の所有者等に対し、関係法令に基づく助言や指導を段階的に行なうことで、所有者等による自主的な改善を促してまいります。※６ページ「図３」参照

また、助言や指導を段階的に実施したにもかかわらず、改善がみられない物件のうち、第三者に危害を及ぼすおそれがあるなどの緊急性が高い場合で、特に対応等が必要であると認められる場合には、法令等に基づく行政処分（命令、行政代執行）による是正措置を行います。

３．空家法以外の法律等に基づく対応　※６ページ「図４」参照

・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（老朽危険家屋）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建物の所有者等を調査し、指導等を行います。

・上記以外で、空家法の対象とならない場合への対応については、基本的に、従来より所管する部局が対応します。

・空家法の対象とならない相談や通報等があった場合、区役所においては、速やかに所管部局へ伝達し、対応を促します。

・自宅またはその周辺に溜めこんだごみ等が原因で悪臭や害虫等が発生し、周辺の生活環境が著しく損なわれている状況にある『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）」により、状況に応じて関係機関が原因者に指導等を行います。

・空家等の瓦や外壁が落下し、通行人への危害が想定される場合など、人的危険性がある緊急の場合においては、消防署等が危害の排除を行います。

また、大阪市が管理する道路上に瓦や外壁が落下している場合等においては、建設局が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。

図３：通報・相談から指導までの流れ

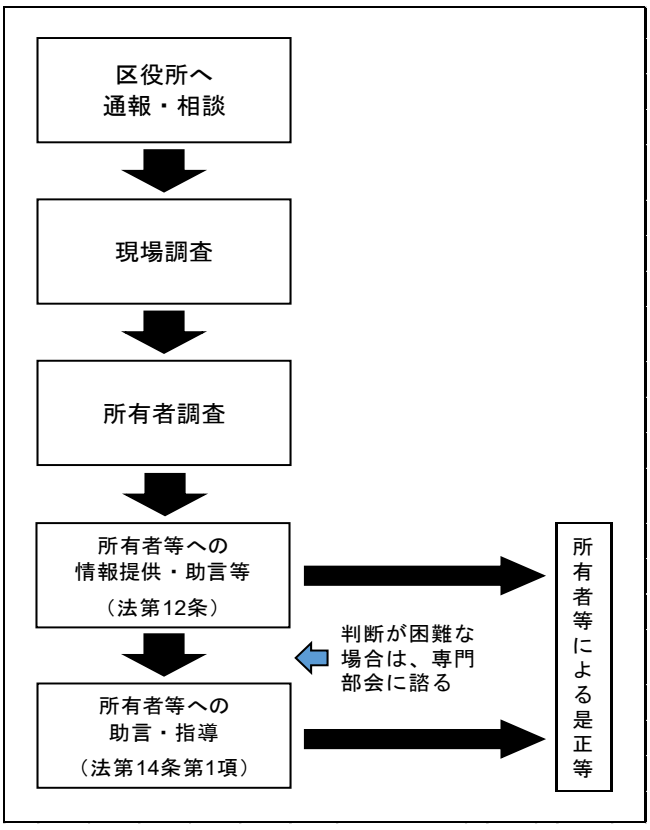
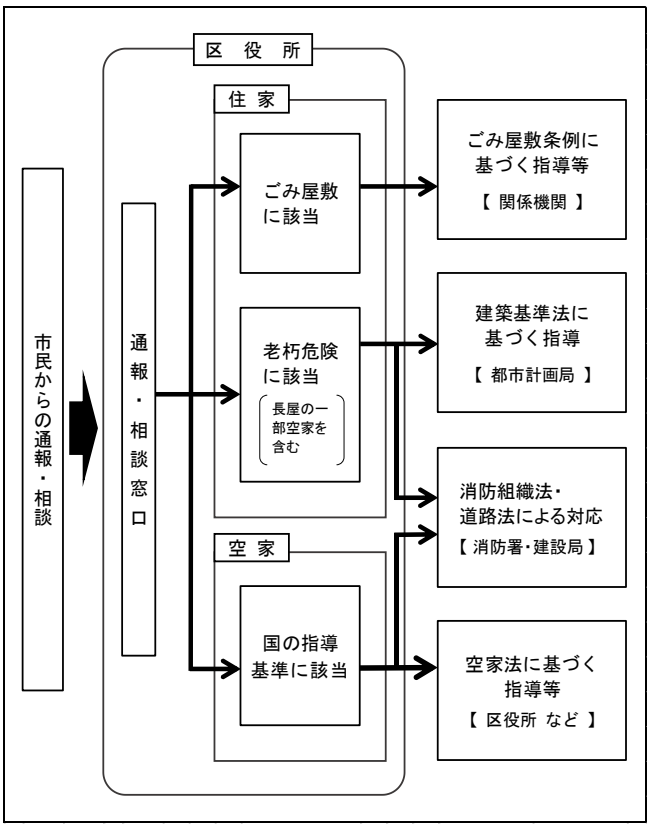


図4:空家法以外の法律等に基づく対応の流れ



おわりに

・本アクションプランの策定にあたっては、対策計画の策定を踏まえ、各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進めてまいりました。

・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いまいりますが、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。

別 紙

「空家等」及び「特定空家等」の定義

●（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。）をいいます。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きます。

・住宅や店舗、倉庫など全ての用途の建築物が対象となります。
・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。
・日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、概ね年間を通じて意図をもって使用していない状態であるものをさします。

〈 空家等に該当しないものの例 〉

・住家、利用されている倉庫等
・長屋で、一戸でも住家がある場合（建築基準法での対応となります。）
・空地の立木、塀、看板等

● 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