

大阪市東住吉区空家等対策アクションプラン

平成 29 年 4 月
東住吉区役所

はじめに

1 アクションプランの目的

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 4 月から 24 区役所に窓口を設置するとともに、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、課題解決に取り組んでいます。

当区では、『東住吉区将来ビジョン(2016 - 2020)』(素案)(以下、「ビジョン」という。)の中で、24 区で最も空家率が高く、24 区で 4 番目に空家数が多いこと、区民アンケートで「住んでいてこうなったらいいのに」と思うことのうち、「空家の活用」が選ばれていること、が記述されています。

これらを受けて、空家等対策を実施するための具体的な行動指針として、『大阪市東住吉区空家等対策アクションプラン』を策定し、対策に取り組んでまいります。

2 アクションプランの期間

対象期間は、対策計画と同様、平成 28 年度から 32 年度までの 5 年間とします。

ただし、本市及び当区の空家等対策等を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

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)については、特定空家の是正のみならず利活用についても進めることから、対策計画と同様に特定空家以外の空家についても対象とします。

東住吉区の空家及び空家等対策の現状

当区の平成 25 年の住宅の空き家率は 23.8%(24 区中 1 位)と全国平均 13.5%、大阪市平均 17.2%と比べると高い水準にあり、また、空き家数は 18,510 戸(24 区中 4 位)となっています。

当区では、28 年 4 月から政策推進課の広聴担当に空家等対策の相談窓口を設置し、窓口への通報や職員の巡回により対象物件となる空家を把握しています。把握した物件に対しては、税情報の活用による所有者の特定や現地調査を行い、特定された所有者に対して是正に向けた助言・指導等を行っています。

また、利活用の促進についても、28 年 11 月にオープンナガヤ連携プログラムとして、

東住吉まちあるきツアーを実施し、空家の利活用事例の長屋等の紹介をしています。区のホームページに「住まい」の項目で空家等対策に関連する情報の掲載も行っていますが、当区の特徴として、一戸建ての戸数が多く、高齢化率が高いことから、今後一層空家率・数とも増え、まちの安全安心が脅かされる危険性があります。

こういった現状を踏まえ、特定空家の是正措置だけでなく、空家の利活用の促進に重点的に取り組む必要があります。

東住吉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

ビジョンでは、5年後の目標は以下の3つとなっています。

(1) 子育て層が住みたい、住み続けたいと思うまちにしましょう！

(2) 誰もが安心して心豊かに暮らせるまちにしましょう！

(3) みんながつながるまちにしましょう！

ビジョンには「おしゃれスポット」や「リアルなつながりの場」の提言があること、これらに空家を活用できる可能性があること、安全・安心の観点より特定空家への対策も重要であること、これらのことを踏まえて当区では、戦略的かつ総合的に取組みます。

方針1 空家等の利活用を促進し、地域の活性化やまちの魅力向上に繋がります。

方針2 所有者による空家の適正管理を進め、空家の発生を未然に予防します。

方針3 ニーズに合わせてきめ細かく訪問、相談、指導し、特定空家を是正します。

2 東住吉区における空家等対策の目標

対策計画で設定されている成果指標と空家等対策の基本的な方針を踏まえ、当区における目標を次のとおり設定します。

(指標)

(目標値)

目標1 今後5年程度の空家の活用意向がある所有者の割合 32年度末 90%以上

(大阪市調べ平成28年 84.5% を計画期間内の32年度末に5.5%増
なお、「活用意向」とは、賃貸、売却、除却、利用、建替えの意向)

目標2 周辺の特定期空家等に不安等を感じている区民の割合 32年度末 9.2%以下

(大阪市調べ平成 28 年 18.4% を計画期間内の 32 年度末に半減)

目標 3 特定空家等の解体や補修等による是正件数 各年度 4 件以上

(対策計画における市全体の目標数値 (60 件) を各区の通報件数で按分)

東住吉区における空家等対策の取組内容

1 空家等の利活用の促進

(1) 空家の利活用方策の検討

利用可能な空家等を地域資源として捉え、成功事例の創出に向けて、29 年度に空家利活用の促進に関する委託調査を行い、30 年度以降に調査結果に基づき、取組を進め、空家等の利活用事例の創出につなげていきます。

空家利活用の促進に関する調査

29 年度実施

空家等の利活用事例の創出

30 年度～実施

(2) まちあるきの実施

地域住民や空家の利活用を検討している人たちとともに、まちあるき等によって空家等の利活用事例を見学し、空家等の利活用に向け気運を醸成し、空家等の利活用事例の創出につなげていきます。

空家利活用の促進に向けたまちあるき

(空家の利活用事例の見学など) の実施

各年度 1 回

空家等の利活用事例の創出

30 年度～実施

(3) 空家利活用に関する情報発信

空家を店舗やシェアハウスに用途転用するなど既存ストックを活かした事例等を区広報紙やホームページ (HP) 等で紹介するとともに、空家等の活用に関する説明会や相談会等の実施など、空家活用に関する情報発信に取り組み、空家の利活用事例の創出につなげていきます。

区広報紙・HP で空家利活用に関する啓発

(空家の利活用事例の紹介など) を実施

各年度 2 回

空家等の利活用事例の創出

30 年度～実施

専門家団体と連携した空家利活用に関する啓発
(説明会・相談会等)を実施
空家等の利活用事例の創出

各年度2回
30年度～実施

2 空家等の適正管理の促進

(1) 空家所有者等への意識啓発

区広報紙・HPを活用した普及啓発の実施や関係団体と連携しながら説明会や相談会の開催を検討し、空家等の適正管理を促進します。

区広報紙・HPで空家等対策に関する啓発を実施

各年度2回

専門家団体と連携した適正管理に関する啓発
(説明会・相談会等)を実施

各年度2回

3 特定空家等の是正

(1) 空家等対策にかかる相談窓口の周知

28年4月から設置している特定空家等対策に係る相談や苦情等の窓口を周知し、是正指導等を行う対象物件の把握に努めます。

区広報紙・HPで空家等対策に関する相談窓口の周知

各年度2回

(2) 把握した空家所有者等への指導等

区役所の窓口への通報や職員の巡回により把握した対象物件に対して、空家法を効果的に活用し、税情報による所有者の特定や現地調査を行います。

また、特定された所有者に対して、ニーズに合わせてきめ細かく訪問、相談、指導等を行い、基本的には所有者による自主的な改善を促します。

区の窓口や職員の巡回等により把握した物件について、適正に対応

全件実施

おわりに

本アクションプランの策定にあたっては、区の現状や対策計画、区将来ビジョンを踏まえ、当区における具体的な取り組みについて検討を進めてまいりました。

今後、対策計画や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。

なお、社会情勢や法制度、環境の変化等があれば、必要に応じて適宜見直しを図り、適切に対応してまいります。