

# 大阪市東住吉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、取組み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。
  - ・東住吉区では、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、『大阪市東住吉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いきます。
- 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

- ・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

- ・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対象とします。
- ・空家法の空家に該当しない、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、活用を促進します。

※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のものとなります。

## 第2 東住吉区の空家の現状

### 1 当区の空家の状況

- ・平成30年の住宅の空家総数は16,220戸、空家率は約21.8%と、全国平均の約13.6%に比べて高い水準にありますが、大阪市平均の約17.1%より若干高い比率となっています。
- ・平成25年に比べて平成30年の、当区の空家戸数は、2,370戸減少しています。

(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	13.5%	293,000戸	0.1%
大阪市計	1,675,800戸	286,100戸	17.1%	1,634,120戸	280,740戸	17.2%	5,360戸	▲0.1%
東住吉区	74,410戸	16,220戸	21.8%	77,720戸	18,590戸	23.9%	▲2,370戸	▲2.1%

- ・平成 30 年の種類別の空家を見ると、「賃貸用」が 12,890 戸、「売却用」が 1,550 戸、「別荘などの二次的住宅」が 110 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 1,670 戸で、当区の平成 30 年の総住宅数に占める割合は 10.3%となっています。
- ・1,670 戸のうち、腐朽・破損のある「その他の住宅」の空家は、610 戸となっており、空家総数 16,220 戸の約 3.7%となっています。

(表2)種類別の空家数(平成 30 年)

空家総数	16,220戸	100.0%
二次的住宅	110戸	0.6%
賃貸用の住宅	12,890戸	79.5%
一戸建	490戸	3.0%
木造共同住宅等	4,010戸	24.7%
非木造共同住宅等	8,400戸	51.8%
売却用の住宅用地	1,550戸	9.6%
その他の住宅	1,670戸	10.3%
一戸建	780戸	4.8%
木造共同住宅等	410戸	2.5%
非木造共同住宅等	490戸	3.0%

(表3)腐朽・破損の空家戸数(平成 30 年)

空家総数	16,220戸	100.0%
腐朽・破損あり	5,350戸	33.0%
二次的住宅	—	—
賃貸用の住宅	4,330戸	26.7%
売却用の住宅	410戸	2.5%
その他の住宅	610戸	3.7%
腐朽・破損なし	10,870戸	67.0%
二次的住宅	110戸	0.7%
賃貸用の住宅	8,560戸	52.8%
売却用の住宅	1,140戸	7.0%
その他の住宅	1,060戸	6.5%

※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

※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

※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、数値と内訳の合計は必ずしも一致しません。

## 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等が多数寄せられており、特に大阪北部地震と台風等が発生した平成 30 年度は通報件数が急増しています。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	45
平成 29 年度	18
平成 30 年度	44
平成 31 年度	27
令和 2 年度	33

## 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 109 件 (平成 28 年度～令和2年度)

未是正(指導中等)件数 58 件 (令和2年度末)

### 第3 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

・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期計画から抜粋)】

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 東住吉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を踏まえ、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 73 件未満) ※第2期計画における市全体の目標値 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 20 件以上 ※第2期計画における市全体の目標値 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 ※賃貸、売却、除却、利用、建替の意向	大阪市全体で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。
- (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)所有者等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。

## 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 区役所等における啓発パンフレット等の配布

・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、区ホームページや区広報紙を活用した普及啓発の実施などにより、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への意識啓発、セミナーの実施

・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し、管理意識の向上に取り組みます。また、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。

### (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など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・空地の管理業務の普及啓発に取り組むとともに、他の手法による管理業務等の実施可能性について検討を行います。

## 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) 区役所における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区ホームページや区広報紙等で紹介するとともに、空家活用に関連する各種補助制度の広報・周知など、地域の活性化に繋がるよう空家活用に関す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にかかる具体的な取り組み

#### 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

・空家等の活用・流通の促進に資する制度等について、区ホームページでのリンクや、当区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。

#### ② 各専門家団体や事業者等との連携強化による空家活用の促進

・各専門家団体や事業者等と連携し、空家等の活用を促進するよう取り組みます。

## 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) 空家等対策にかかる相談窓口

東住吉区役所 総務課(区役所5階 53番窓口)

大阪市東住吉区東田辺1丁目13番4号

(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、指針に基づき段階的に指導を強化することで空家法を効果的に活用するとともに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)」に基づいて担当部署より原因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。

【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。