

# 大阪市東淀川区 空家等対策アクションプラン

平成29年4月

東淀川区役所

# 第1 アクションプランの位置付け

## (1)アクションプラン策定の背景

- 平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空家法と言う）が公布、平成27年5月に全面施行された。
- 空家法の適切な実施を図るためにガイドラインが定められ、本市においても、平成28年11月に「大阪市空家等対策計画」が策定された。
- 「ニア・イズ・ベター」の観点から、当区において「大阪市空家等対策計画」を着実かつ効果的に実施するため、具体的な取組を明確化した「大阪市東淀川区空家等対策アクションプラン」を策定した。

## (2)計画の目的

- 行政、地域、専門家団体等が多様な連携を図り、東淀川区内の総合的な空家等対策を効果的・計画的に推進する。
- 東淀川区の空家等対策の方針や具体的な取組等を区民に周知し、協力を求める。

## (3)計画期間

- 本プラン策定時から平成32年度までとし、状況変化を踏まえ適宜、見直しする。

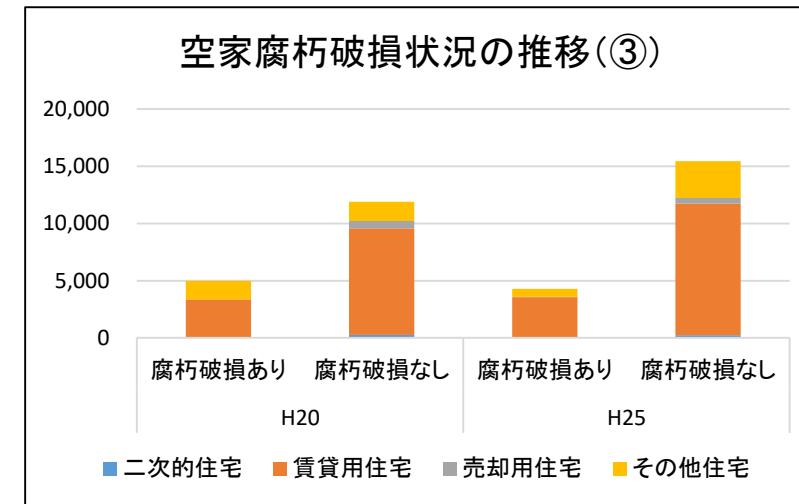
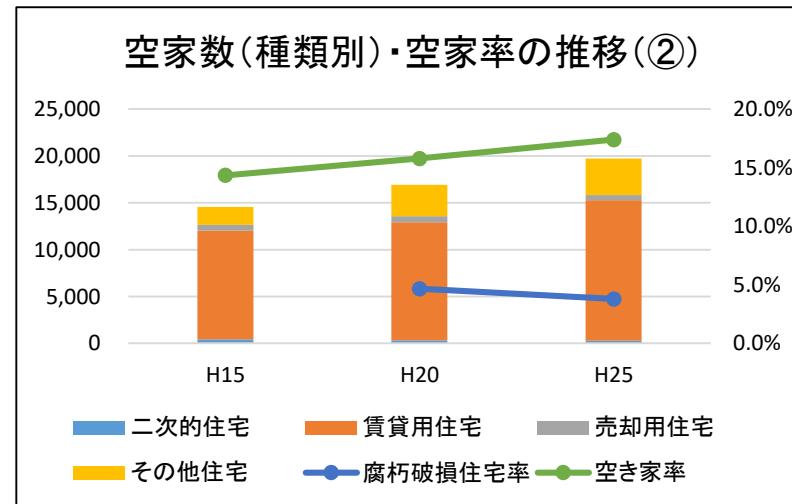
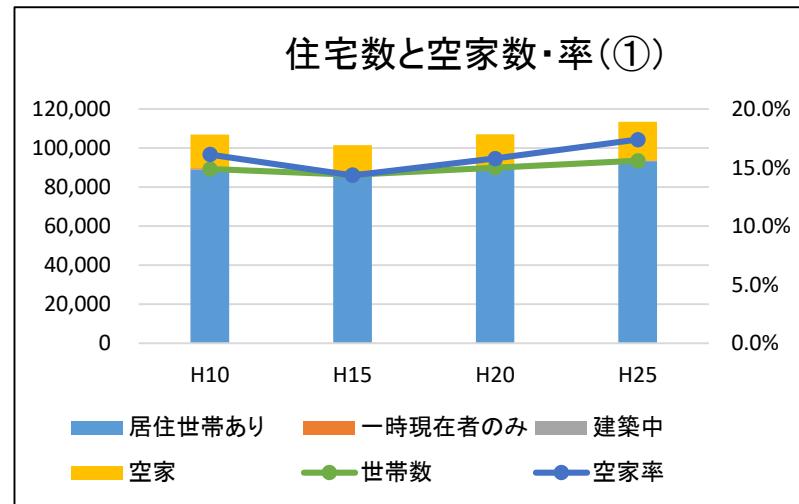
## (4)対象とする空家等の種類

- 戸建て住宅、店舗、倉庫を基本とし、全ての住戸が空室となっている長屋・アパートも対象とする。
- 空家法に該当しない、一部住戸に居住世帯のある長屋の空家についても、住民等からの相談対応を行い、適切な管理や利活用を促進する。

# 第2 東淀川区内の空家状況

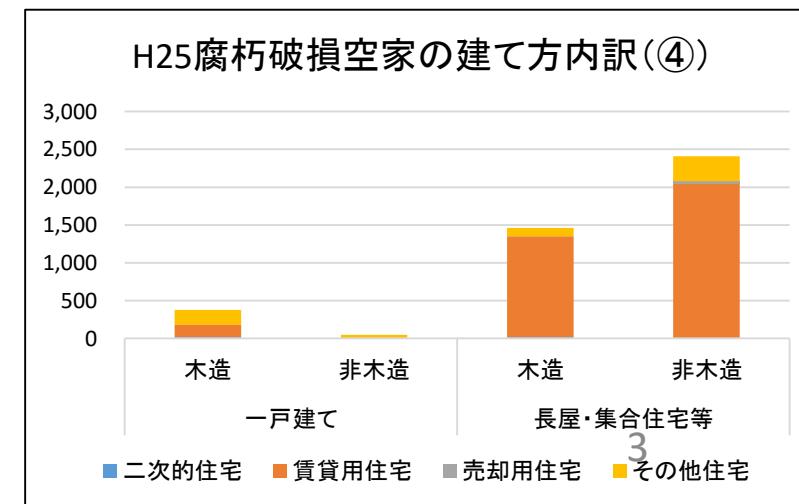
## (1) 住宅数と空家状況(「住宅・土地統計調査」より)

- 平成25年の区内住宅数は約11.3万戸で、うち空家数は約2万戸、空家率17.4%となっている。
- 大阪市平均の17.2%と近似値にあり、空家数は増加傾向にある。(グラフ①)
- 空家の約8割近くを「賃貸用住宅」が占めており、残りの約2割が利用目的のない「その他住宅」となっている。(グラフ②)
- 空家数約2万戸のうち2割が「腐朽破損あり」となっており、平成20年と比べ減少しているが賃貸用住宅は増加傾向にある。(グラフ③)
- 腐朽破損空家の建て方別にみると、「長屋・集合住宅」が約9割、「一戸建て」が約1割を占めている。(グラフ④)



## (2) 老朽危険家屋の通報件数

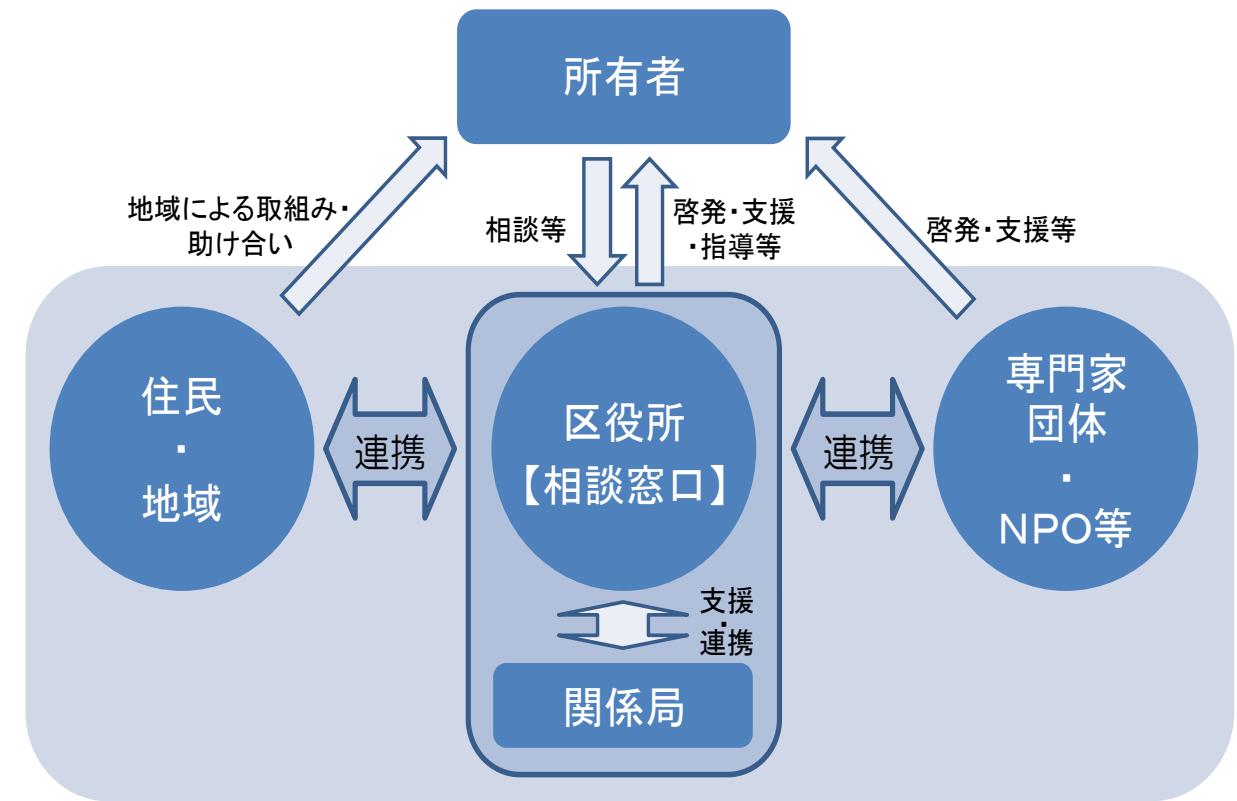
- 空家法施行前から老朽危険家屋に関する通報が寄せられているが、空家が多くを占め、通報件数は増加傾向にある。
- H25年度：7件／H26年度：4件／H27年度：10件
- H28年度：11件の通報があった。



# 第3 対策方針と目標

## (1)基本方針

- 区役所が空家等対策の拠点となり、地域、関係機関及び専門家団体等と連携を図り、空家等対策に取り組む。
- 安全・安心なまちづくりの観点から、特定空家等の発生抑止に向けた取組の重点化を図る。
- 地域との協働のまちづくりの場において、空家等の利活用に向けた取組の検討を行う。



取組イメージ図

## (2)対策目標

成果指標	区の目標値
① 周辺の特定期空家等に不安などを感じている区民の割合 (H28年度調査：12.5%)	➤ 計画期間内で半減 (H28年度12.5%⇒H32年度6.3%以下)
② 特定空家等の解体や補修等による是正件数 (市の目標値：60件)	➤ 各年度2件以上 (市の目標値を区別通報件数で按分)
③ 今後5年程度の空家の活用意向がある所有者の割合 (H28年度調査：84.5%)	➤ 計画期間内に90%以上 (H28年度84.5%⇒H32年度90%以上)

## 第4 空家等の状況把握

- 区民や地域から寄せられる空家等の情報を一元的に管理するため、区役所に相談窓口を設け、空家データベースを整備し、区内の空家等の状況把握に努める。【第9 実施体制】
- 寄せられた空家等の情報を踏まえ、適宜、現地調査を行うとともに、周辺に悪影響を及ぼす空家等の状況把握に努め、存在が確認されれば、地域や関係機関と多様な連携を図り、応急措置を行うとともに、所有者が判明次第、空家状況に応じた助言・指導を行う。
- 周辺に悪影響を及ぼす空家等の所有者が判明するまでの間、空家状況に応じ、職員によるパトロールを実施する。
- 庁内外の関係部署からなる「空家等連絡会議」において、空家等の状況について情報共有を図り、必要な取組みなどについて調整を図る。

## 第5 区民等からの空家等に関する相談対応

- 空家等に係る区民や地域からの相談・通報等に対し、効果的な空家等対策を進めるため、区役所に相談窓口を設ける。【第9 実施体制】
- 相談・通報等で寄せられた空家等の情報については、現地調査を行うとともに、所有者不明物件については、関係局と連携し所有者調査を行い、所有者が判明次第、空家等状況に応じた助言・指導を行う。
- 空家等所有者などからの相談については、関係機関と連携し、状況に応じた案内が行えるように、区民ニーズに的確に応えられる相談窓口を目指した取組を進める。

## 第6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

### (1) 相談・普及啓発等による空家所有者等への意識啓発

- 相続に伴い発生する空家の適正管理を促進する観点から、区役所の高齢者担当窓口や地域包括支援センターに、空家担当の窓口や必要な専門家相談の案内等を記載したビラを作成、配架する。また、死亡届提出者に向けても、同様の趣旨を記載したビラを作成、配布する。
- 専門家団体等とも連携し、空家等の適正管理に向けた、出前講座やセミナーなど啓発活動の取組を実施する。

### (2) まちづくりの視点による空家等の適正管理の促進及び抑制

- 防災・防犯の観点から、地域と空家等に係る地域課題を共有化し、地域による空家等の巡視体制の充実に向けた取組みを支援する。
- 地域と協働のまちづくりに際しては、空家等に係る地域課題を共有化し、空家等の適正管理に向けた地域の気運の醸成や、地域内での適正管理に繋がる取組を支援する。

## 第7 空家等の利活用の促進

### (1) 空家の利活用による地域活性化

- 専門家団体等と連携し、空家等の利活用に向けた、出前講座やセミナーなど啓発活動の取組を実施する。
- 地域等と協働のまちづくりに際しては、空家等に係る地域課題を共有化し、空家等の利活用に向けた取組について検討を行う。

### (2) 専門家団体等と連携した空家利活用の促進

- 地域等と協働のまちづくりに際しては、専門家団体等と連携し、空家等の利活用に係るマッチング機能の確保など、利活用の促進に向けた取組みの検討を行う。

# 第8 特定空家等に対する措置・対策

## (1) 空家所有者等への指導等

- 現地調査を踏まえ、「国土交通省のガイドライン」を活用し、特定空家等であるか否かの判定・区分を行う。
- 特定空家等の所有者の特定は、不動産登記情報や税情報を活用することにより、不明率を低減させる。
- 特定空家等の所有者等に対しては、空家法を効果的に活用し、情報提供・助言・指導・固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告へと段階的に指導を強化し、自主的な改善を促す。
- 衛生上有害、景観阻害、生活環境上不適切な空家等の対応については、事案に応じ関係局で空家等連絡会議から対策チームを組織し、役割分担等を定めて問題の解決にあたる。
- 固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告などについては、全市的な統一性や判断の妥当性を確保するため、「大阪市空家等対策協議会専門部会」に諮る。

## (2) 空家法以外の法律等に基づく対応

- 空家法による対応だけでなく、建築基準法に基づく指導など、他法令に基づく対応を併せて行うことで総合的な問題解決に努める。

