

ご意見の要旨と本市の考え方

ご意見の要旨	本市の考え方
空家等対策の基本的な方針と目標に関するもの	
<p>・空家率が高い地域から重点的・集中的に計画をすすめ、地域として改善例を示してほしい。</p>	<p>本市におきましては、西成区、東住吉区、生野区等で空家率が高くなるなど、空家の特性は区ごと、また地域ごとに異なっております。</p> <p>そこで、本計画では、計画策定後、各区役所において区内の空家等の実態や対策の必要性を勘案し、アクションプラン等の策定に努めることとなっており、区長マネジメントの下、地域の実情にあった対策を効果的に進めてまいります。</p>
<p>・基本的方針について「取組みます」というだけで、方針（考え方）が重要であるのに、方針1～3ともはっきりしない点があるので、もう少しわかりやすい方針を出すべき。</p>	<p>本市の空家等対策につきましては、ニア・イズ・ベターの視点の下、より地域・住民に近い区役所が拠点となって、関係局はもちろんのこと、地域や専門家団体等と多様な連携を図りながら、総合的に取り組んでおります。</p>
<p>・「区役所がアクションプラン等を定めて」とあるが、区役所を拠点に、かつ、政策をすすめている市の政策で、スピード感があり改善されている例は少ないと思う。もう少し対策を進めるという方向で、全庁的に、かつ、強力にすすめていってほしい。</p>	<p>本計画では、3つの基本的な方針をお示し、各区役所におきましても本方針に基づき、区内の空家等の実態や対策の必要性を勘案し、アクションプラン等の策定に努め、具体的な取組みを進めてまいります。</p> <p>また、「空家等対策協議会」や「区長会議まちづくり・にぎわい部会」において、各区役所の取組み状況などの進捗管理を行うことで、計画を着実に進めてまいります。</p>
<p>・方針2の対象の空き家について、11 ページ 3 行目と 6 行目の「空家等」は空家等に変更すべき。理由は、長屋等の共同住宅でも全戸が空室になれば空家等に該当する。したがって、所有者等に管理責任があり、所有者等の適切な維持管理や相続関係の整理の重要性は変わらないばかりか、権利関係の整理の観点でいうと、長屋等の共同住宅の方が、一戸建ての建物より権利関係が複雑化しやすいので、方針2の対象から外すべきではない。</p>	<p>本市におきましては、空家法に基づく指導を行うことができ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のある建物につきましては、引き続き建築基準法に基づく指導を行っていくこととしております。（第8, 3. 空家法以外の法律等に基づく対応 参照）</p> <p>空家法に基づかない対策ではございますが、本計画に必要な対策であることから、方針2の対象に包含いたしました。</p> <p>また、併せて「空家等」の表記についても見直しいたしました。</p>

住民等からの空家等に関する相談への対応に関するもの

・相談への対応や関係や連携について、「区役所等の窓口で相談を待つだけでなく、空家等に関する情報を得た場合、担当の職員や専門家団体の相談員が、空き家等の現場、空家所有者等、地域住民等のもとにアウトリーチすること」を明記すべき。理由は、空家所有者等が高齢や障害を理由に相談窓口までたどり着くことができない可能性があるからである。また、「地域包括支援センターとも連携」とあるが、具体的には、必要に応じて、空家等に関する担当職員は、地域包括支援センターに限らず社会福祉協議会等のコミュニティソーシャルワーカー等の対人援助の技術をもつ福祉専門職と同行して空家所有者等から聴き取りを行い、福祉専門職を通じて適切な専門家につなぐことが重要である。

特定空家等に関する通報等については、各区役所の相談窓口で受け付け、現地を確認し、関係局とも連携しながら所有者調査や助言・指導等に取り組んでいます。

空家は相続によって取得したものの割合が最も高くなっていることから、空家化の予防の観点を踏まえ、高齢者をはじめとする住宅所有者への適正管理に関する啓発にも取り組むこととしています。

また、空家所有者等からの相談については、関係機関と連携し、住民のニーズに応えられる相談窓口をめざして取組を進めることとしており、さらには地域包括支援センター等とも連携し、空家の発生予防や適正管理の観点からも、適切な相談対応等に努めてまいります。

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するもの

「空家であるか等の確認」を「空家等であるか等の確認」に変更すべきである。

ご指摘の「空家であるか等の確認」は、人が住んでいる家かどうかを確認する意図で空家と記載しております。

空家等に関する対策の実施体制等に関するもの

・空家等の所有権集約について、今後の方向性として、「市が空家等の寄付の受入れを積極的に行うこと」及び「受け皿組織の創設」を明記すべき。今後、空家等の対策を実施していく中で、①権利関係が複雑、②再建築不可等の理由で処分等が困難という2つの空家等が残っていくものと思われる。②のうち権利関係が複雑でないものについては、将来、所有者等の相続発生により権利関係が複雑化する前に市が積極的に寄付を受け入れて所有権を集約することが結果的に将来の所有者調査等のコスト削減につながると考える。また、集約した空家等の管理・活用等に関して柔軟な対応は行政が直接行うよりも、半官半民等の受け皿団体を創設して実施することが望ましいと考える。なお、所有権集約及び受け皿組織として、アメリカのミシガン州ジェネシ

空家等は所有者等に管理責任があることから、本計画では、所有者等による空家等の適切な管理を促進していくこととしております。

本市が空家等の寄付を受入れた場合、本来、所有者等が行う建物及びその敷地の維持管理や、建物の撤去などを本市が行うことになるなど、多くの課題がございます。

いただきましたご意見につきましては、他都市の先進事例等の成果も検証しつつ、今後、本計画見直しなどの際に検討させていただきます。

<p>一群フリント市、ウェイトン群デトロイト市、オハイオ州カホガヤ群クリーブランド市等のランドバンク制度が参考となる。</p>	
<p>その他</p>	
<p>・ 大阪市の空家等の対策を考える上で、安心安全なまちづくりのためには大阪市内にある飛田・今里・松島の料理組合（旧遊郭）をどう考えているのかを明示すべきではないか。</p>	<p>市域全域を本計画の対象区域とし、空家等の対策を進めていくこととしております。</p>
<p>・ 字句訂正 （誤）「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」 （正）「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針」</p>	<p>ご指摘を踏まえて、「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針」に修正いたしました。</p>