

大阪市城東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

- ・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」という。）」が公布（全面施行は27年5月）された。
 - ・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、「第1期計画」という。）を策定している。
 - ・また、令和3年4月1日には、取組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）を策定した。
- 城東区において、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、『大阪市城東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、空家対策の推進に取り組んでまいります。

2. 本アクションプランの対象期間

- ・本アクションプランの対象期間は、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。
- ・ただし、本市及び当区の空家対策等を取り巻く状況の著しい変化が生じた場合は、必要に応じて見直しを行うこととします。

3. 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の種類（第2期計画 P4：抜粋）】

- ・本計画において「空家等」とは、空家法の空家等に加え、一部住戸に居住世帯のある長屋の空家（敷地を含む）も含むこととします。
 - ・空家法の空家等は、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本計画の対象となります。
 - ・空家法の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を行うとともに、適切な管理及び活用を促進します。
- ※「空家」は敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）を含まず、建築物のみをさすこととします。

(2) 対象区域

- ・当区では、区域全域で空家が分布しているため、空家等対策計画の対象区域は区内全域とします。

第2 城東区の空家の現状

1. 当区の空家の状況

(1) 空家率の推移

- ・当区の平成30年の住宅の空家戸数は11,460戸、空家率は12.7%であり、全国平均13.6%、大阪市平均17.1%と比べると低い水準にあります。

(2) 種類別の空き家戸数

- ・平成30年の空き家種別を見ると、賃貸用が6,210戸、売却用が730戸、別荘などの二次的住宅が120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き家である「その他の住宅」は4,400戸で増加傾向にあり、平成30年の総住戸数に占める割合は38.4%となっています。

(3) 建て方別の空き家戸数

- ・建て方別に空き家種別をみると、利用・流通に供されていない「その他の住宅」のなかで、一戸建の空き家の割合が14%となっている一方で、（木造・非木造）共同住宅等の空き家では24.4%となっています。
- ・また、腐朽・破損のある空き家は、一戸建では全体の3.9%、（木造・非木造）共同住宅等では全体の9.9%となっています。

総住宅数・空家戸数・空家率

	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	空家率
全国	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	1,675,900戸	286,100戸	17.1%	1,634,120戸	280,740戸	17.2%	5,360戸	-0.1%
城東区	89,950戸	11,460戸	12.7%	89,180戸	11,670戸	13.1%	-210戸	-0.4%

資料：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より

建て方別種類別空家戸数

城東区

空家総数	11,460戸	100.0%
二次的住宅	120戸	1.0%
賃貸用の住宅	6,210戸	54.2%
一戸建	310戸	2.7%
木造共同住宅等	700戸	6.1%
非木造共同住宅等	5,200戸	45.4%
売却用の住宅	730戸	6.4%
その他の住宅	4,400戸	38.4%
一戸建	1,600戸	14.0%
木造共同住宅等	310戸	2.7%
非木造共同住宅等	2,490戸	21.7%

腐食破損別種類別空家戸数

城東区

空家総数	11,460戸	100.0%
腐朽・破損あり	1,590戸	13.9%
一戸建	450戸	3.9%
木造共同住宅等	550戸	4.8%
非木造共同住宅等	590戸	5.1%
腐朽・破損なし	9,870戸	86.1%
一戸建	1,670戸	14.6%
木造共同住宅等	460戸	4.0%
非木造共同住宅等	7,730戸	67.5%

※統計表の数値は、表章単位未満で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

2. 老朽危険家屋の通報件数

- 当区では、空家法施行前から、空家が多く占める老朽危険家屋に関する通報などが多数寄せられており、特に大阪北部地震と台風21号等が発生した平成30年度は通報件数が急増しています。また、通報件数の中には、空家法の対象とならないものも含まれています。

平成28年度	24件
平成29年度	24件
平成30年度	35件
平成31年度	35件
令和2年度	34件

- 本市に通報があった老朽危険家屋の管理不全要因については、次のような要因が多くみられます。

- ① 所有者が遠方居住等により定期的な管理ができないため
- ② 居住者の死亡や相続人不存在等の理由
- ③ 相続人が複数いて、管理・活用等の意思統一ができないため
- ④ 所有者が補修や解体費用を負担できないなどの経済的理由
- ⑤ そもそも所有者に適正管理意識や近隣への迷惑意識がないため
- ⑥ 他地域への住み替え、子供宅や高齢者施設等への転居等による理由
- ⑦ 長屋の切離しで隣地の了解を得られないため
- ⑧ 接道不良や狭小敷地などの敷地条件により活用が困難なため

第3 城東区における空家等対策の基本的な方針

1. 基本的な考え方

- ・対策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推進に取り組んでまいります。

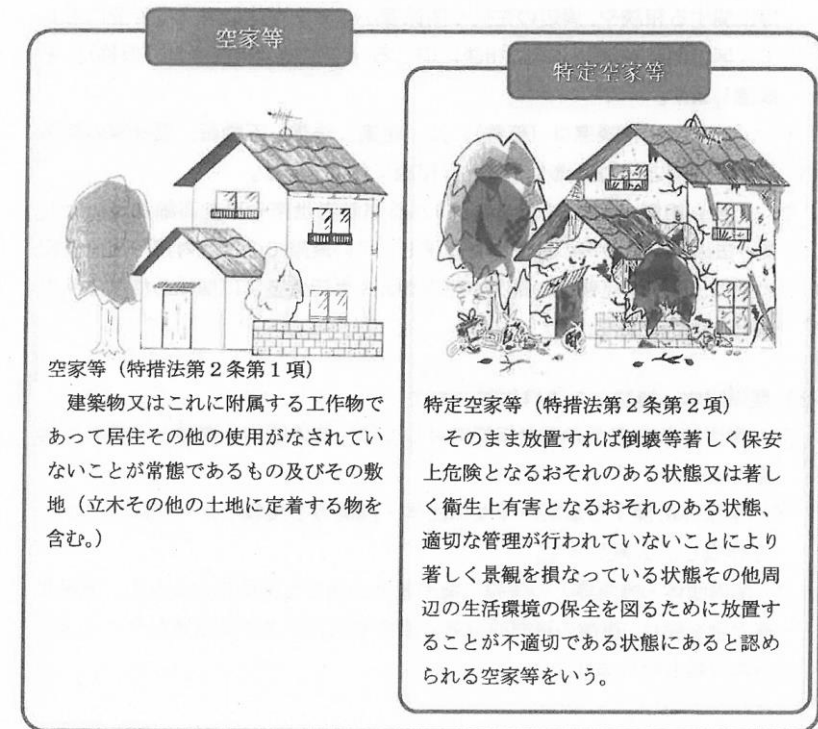
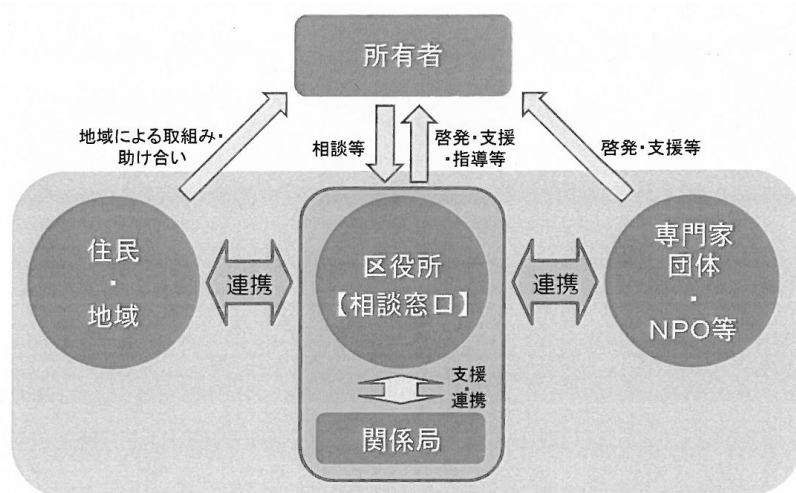
【第2期計画における基本的な方針（第2期計画P13～14）】

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。

空家等対策の取り組みイメージ



2. 城東区における空家等対策の目標

- ・空家等対策の基本的な方針を踏まえ、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第2期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、目標値を設定します。

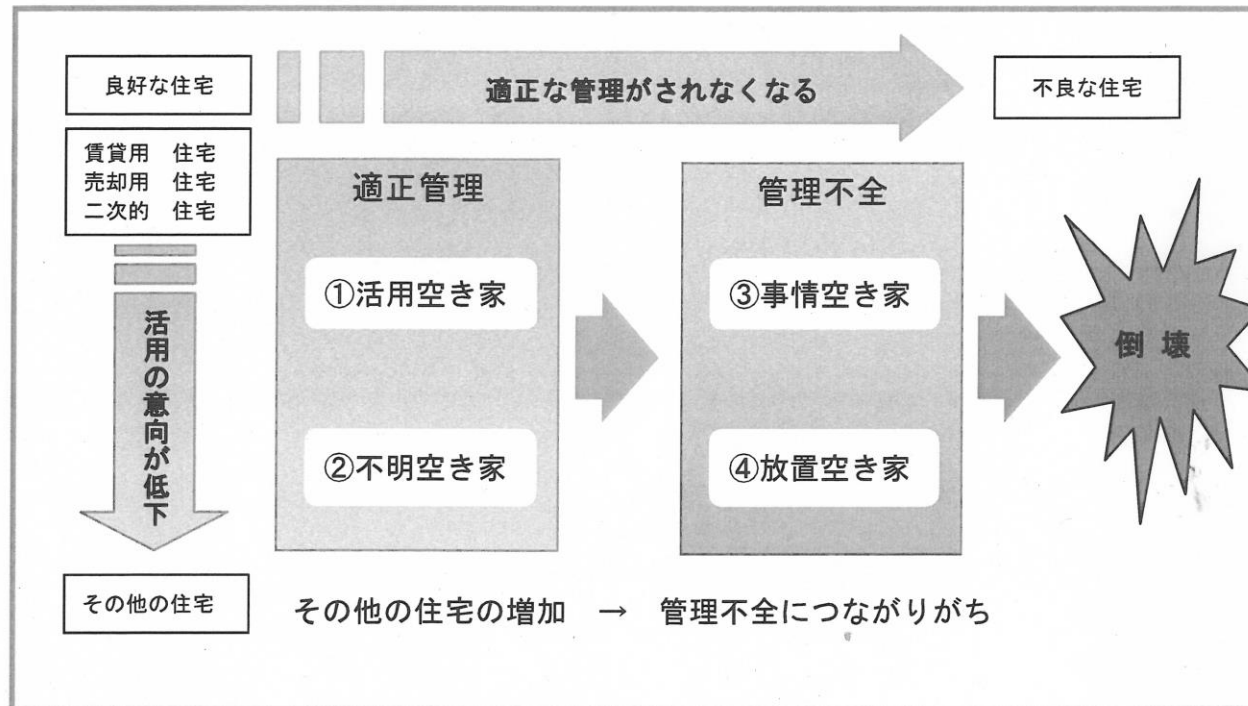
指標	目標値
① 特定空家等の件数	増加を抑制（令和7年度 53 件未満） ※第2期計画における市全体の目標値 900 件未満。
② 特定空家等の解体や補修等による是正件数	年間 15 件以上 ※第2期計画における市全体の目標値 300 件以上。
③ 今後5年程度の空家の活用意向※がある所有者の割合 ※賃貸、売却、除却、利用、建替の意向	大阪市全体で9割以上を維持（令和7年度） 【平成28年 84.5% → 令和2年 90.9% 大阪市調べ】

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、当区においては具体的に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（平成28年4月設置）
担当部署：市民協働課（防災・防犯担当） 電話番号：06-6930-9045 、FAX番号：06-6931-9999
- 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（平成28年度着手、以降随時蓄積更新）
- 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

空き家の類型化



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、当区においては具体的に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（平成28年4月設置）※再掲
- ②特定空家等に関する通報等に対する受付け、現地確認、所有者調査や助言・指導等の実施（平成28年度より実施中）
- 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

※相談内容や案件によっては、行政でできること、民間でできることがあり、行政だけでは解決できない案件もあるため、各専門家団体やNPO等とも連携し官民協働で取り組みます。

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、当区においては具体的に次のとおり取り組みます。

- (1) 相談啓発等による空家所有者への意識啓発に係る当区における具体的な取り組み
- ① 区役所等における啓発パンフレット等の配布、ホームページや区広報紙での啓発
- 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により、空家所有者等への適切な意識啓発に取り組むとともに、特定空家の発生抑止を図ります。
- ・区広報紙での啓発
 - ・ホームページでの啓発
 - ・法務局のチラシ「未来につなぐ相続登記」及び区役所で死亡届出時に配付している「死亡届を出された皆様へ」により相続登記の啓発・促進（平成 28 年度より実施中）

法務局のチラシ



死亡届を出された皆様へ

[illegible]

- ② 地域活動協議会等と連携した空家の実態把握に努める
地域活動協議会を通じて地域からの情報収集に努め、空家の早期解消に向け地元と一体化した協力体制により取り組みます。
- ③ 専門家団体等と連携により空家の活用や課題解決に取り組む
各専門家団体や大阪の住まいの活性化フォーラムの空き家相談窓口への案内、解体工事登録業者等の紹介により、地域の活性化やまちの魅力向上につなげます。

(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的に取り組みます

- ① 市民等からの通報に対して、速やかな調査と所有者の特定による措置の実施により、特定空家等の存在で不安などを感じておられる市民の方々の早期解消に向け取り組む
- ② 職員によるパトロールで空家等の実態把握調査を実施
特定空家等や将来特定空家（特定空家予備軍）等となる可能性の高い家屋等を把握、図面表示して職員間等での情報の共有化に努めると同時に、早期措置に向けた資料等としての活用を図ります。
- ③ 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、民間事業者や大阪市シルバー人材センター等による空家・空地の管理代行サービス等の紹介及び普及啓発に取り組みます。

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、当区においては具体的に次のとおり取り組めます。

（1）区役所などにおける空家・空き店舗等を活用した地域活性化に係る当区の具体的な取り組み

① 区役所や住まい情報センター等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ホームページや区広報紙等で紹介するとともに、空家等の活用やリフォームに関するセミナーの案内や、空家活用に関連する各種補助制度の広報・周知など、区役所や住まい情報センター等において空家活用に関する情報発信に取り組めます。

- ・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る活用事例紹介（随時）
- ・住まい情報センター等において開催される各種セミナー等の情報提供（随時）

（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当区の具体的な取り組み

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

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、制度概要を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、周知及び案内を行います。

- ・ストックの質の向上建物改修
- ・老朽住宅の建替促進
- ・老朽住宅の除却や跡地活用
- ・中古住宅の流通促進に向けたインスペクションの普及促進 など

（3）専門家団体や事業者、地域等との連携強化による跡地活用の促進

① 狭小地にある老朽空家や、接道しておらず建替等困難な老朽空家の解体措置等については、

- ・隣接地空家所有者
- ・近隣の土地・家屋所有者
- ・関係部局

等と調整及び連携をとることにより、跡地を有効活用できる方法を考えていく

第8 特定空家等に対する取組み（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、当区においては具体的に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の設置

当区においては、市民協働課 防災・防犯担当（窓口 33 番 電話 06-6930-9045 ）で特定空家等対策に係る相談や苦情等の窓口を受け付けます。

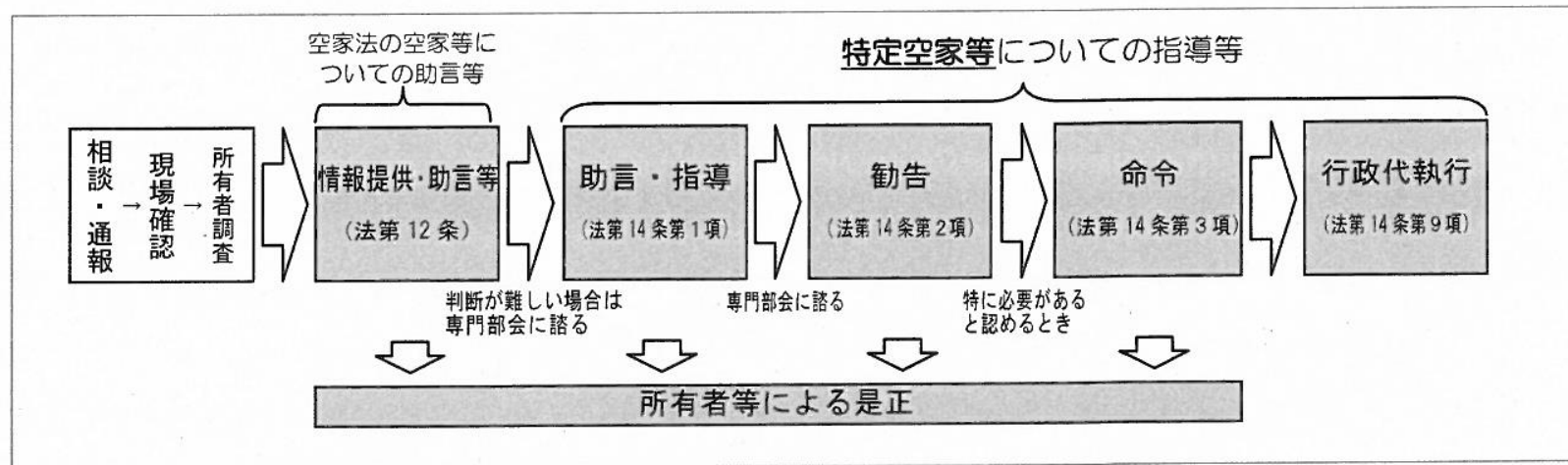
（2）空家所有者等への指導等

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、空家法を効果的に活用し、指針に基づき段階的に指導を強化することで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。

段階的な指導等の強化の流れ



(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、そのような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。

ごみ等を自宅内またはその周辺に溜めこんで、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）」に基づいて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、計画調整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。

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。

空家法以外の法律等に基づく対応の流れ

