

大阪市港区空家等対策
アクションプラン（素案）

平成29年1月

大阪市港区役所

目 次

第1	アクションプランの目的と対象	2
第2	港区の空家の現状	3
第3	港区における空家等対策の基本的な方針と目標	5
第4	空家等の調査	5
第5	住民等からの空家等に関する相談への対応	6
第6	所有者等による空家等の適切な管理の促進	6
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	6
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	6
	おわりに	7

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

- ・近年、人口減少や高齢単身者の増加、建物の老朽化、居住ニーズの多様化等を背景として、全国的に空家が増加傾向となっています。
- ・こうした中、国においては、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（全面施行は平成27年5月）されるとともに、平成27年2月に「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」が定められ、市町村の役割として、空家等対策の体制整備や取組の推進にあわせ、必要に応じて空家等対策計画を策定することなどが示されました。
- ・こうしたことから、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「対策計画」という。）」を策定しました。
- ・港区において、この対策計画を遂行するための具体的な行動指針として、「大阪市港区空家等対策アクションプラン」を策定し、これら課題の解決に取り組んでまいります。

2. 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、対策計画と同様、平成32年度までの期間とします。
- ・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。

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て扱います。

【対策計画において対象とされている空家等（対策計画3ページ 第1-4.(1)抜粋）】

(1) 対象とする空家等の種類

- ・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（立木その他の土地の定着する物を含む）を含まず、建築物のみをさすこととします。

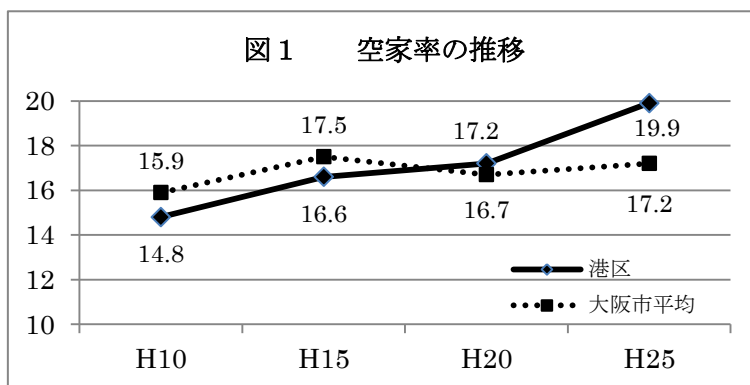
(2) 対象区域

- ・当区では、区域全域で空家が分布しているため、本アクションプランの対象区域は区域全域とします。

第2 港区の空家の現状

1 空家率の推移および種類別の空家戸数

- ・当区の平成25年の住宅の空家数は9,900戸、空家率は19.9%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す。
- ・平成10年以降の空家率の推移を見ると、総じて上昇傾向となっています。(図1)
- ・空家率の高い要因としては、高齢単身者の増加や居住ニーズの多様化など全国的な要因に加えて、賃貸の共同住宅が多いことや少子高齢化に伴う人口減少傾向などが考えられます。



(資料：住宅・土地統計調査)

- ・平成25年の空家種別を見ると、賃貸用が6,490戸、売却用が460戸、別荘などの二次的住宅が360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2,590戸で、空家総数に占める割合は26.2%となっており、大阪市平均と同一になっています。(表1)
- ※その他の住宅 … 転勤・入院などのため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

表1 種類別空家戸数

種類	港区		大阪市平均
	戸数	割合 (%)	
空家総数	9,900戸	100.0%	100.0%
二次的住宅	360戸	3.6%	1.8%
賃貸用住宅	6,490戸	65.6%	67.6%
一戸建	130戸	1.3%	4.3%
木造共同住宅等	1,080戸	10.9%	13.8%
非木造共同住宅等	5,280戸	53.3%	49.5%
売却用住宅	460戸	4.6%	4.4%
その他の住宅	2,590戸	26.2%	26.2%
一戸建	860戸	8.7%	10.0%
木造共同住宅等	320戸	3.2%	4.2%
非木造共同住宅等	1,410戸	14.2%	12.0%

(平成25年：住宅・土地統計調査)

2 腐朽・破損している空家と空家の種類

- ・当区における空家のうち、腐朽・破損している住宅の割合は 26.5%で、大阪市平均 22.8%と比べて高くなっています。(表 2・表 3)
- ・腐朽・破損している空家の内訳を種類別に見ると、「その他の住宅」の割合が 8.3%で、大阪市平均 5.8%と比べて高くなっています。また、建て方別に見ると、共同住宅の割合が高くなっています。(表 2・表 3)

表 2 腐朽破損別・種類別空家戸数

		港区		大阪市平均
空家総数		9,900 戸	100.0%	100.0%
	腐朽・破損あり	2,630 戸	26.6%	22.8%
	二次的住宅	10 戸	0.1%	0.2%
	賃貸用住宅	1,700 戸	17.2%	16.2%
	売却用住宅	100 戸	1.0%	0.5%
	その他の住宅	820 戸	8.3%	5.8%

(平成 25 年：住宅・土地統計調査)

表 3 腐朽破損別・建て方別空家戸数

		港区		大阪市平均
空家総数		9,900 戸	100.0%	100.0%
	腐朽・破損あり	2,630 戸	26.6%	22.8%
	一戸建	520 戸	5.3%	4.5%
	木造共同住宅	930 戸	9.4%	10.0%
	非木造共同住宅	1,180 戸	11.9%	8.3%

(平成 25 年：住宅・土地統計調査)

3 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が寄せられており、通報件数は増加傾向にあります。

平成 25 年度 4 件
 平成 26 年度 0 件
 平成 27 年度 9 件

第3 港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

- ・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課題の解決に取り組んでまいります。

【対策計画における基本的な方針（対策計画 10～11 ページ 第3-1 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めます。
- 方針2. 安全・安心なまちづくりの観点から、特定空家等[※]対策を重点対策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。

※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

2 港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、対策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を設定します。

指標	目標値
1. 周辺の特定空家等に不安などを感じている区民の割合	アクションプラン期間内で半減 平成28年度 14.3% ⇒平成32年度 7.1%
2. 特定空家等の解体や補修等による是正件数	年間2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して算定
なお、「今後5年程度の空家の活用意向 [※] がある所有者の割合を、平成32年度に9割以上にする」との指標（平成28年 84.5% 大阪市調べ）については、大阪市の目標となっています。 ※賃貸、売却、除却、利用、建替の意向	

第4 空家等の調査

- ・対策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の設置（平成28年4月設置）
 - (2) 住民からの通報等により得られた特定空家等に関する情報のデータベース化（平成28年度着手、以降随時蓄積更新）
 - (3) 地域団体等の協力を踏まえた情報収集（平成28年度より随時実施）

第5 住民等からの空家等に関する相談への対応

・対策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の設置（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、現地確認、所有者調査や助言・指導の実施（平成28年度より実施中）
- (3) 各専門家団体や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一覧の案内チラシの配架（平成28年6月より実施中）
- (4) 地域包括支援センターと連携した高齢者等からの相談対応等の実施（平成28年6月中旬より実施中）

第6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

・対策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) 区役所等における啓発パンフレットの配布など
 - ・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
 - ・区役所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。
- (3) 大阪の住まいの活性化フォーラムや専門家団体、法務局等と連携した意識啓発
 - ・相談対応における空家所有者等への意識啓発にあたっては、大阪の住まいの活性化フォーラムや専門家団体、法務局等とも連携し、各団体の専門的な知識と経験等を活かした効果的な取組みを行います。

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

・対策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みます。

- (1) 空家の利活用に関する個別相談およびセミナーの開催
 - ・国土交通省のモデル事業として、リノベーションの専門知識を持つ建築業者や宅建業者、金融機関、行政が一体となり設置された「大正・港エリア空き家活用協議会（We C o m p a s s）」による個別相談やセミナーを開催し、空家の利活用を促進します。

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

・対策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) 空家等にかかる相談窓口の設置
担当部署：港区役所協働まちづくり支援課（地域活動支援・危機管理グループ）
電話…06-6576-9743 ファックス番号…06-6572-9512

(2) 空家所有者等への指導等

- ・特定空家等の所有者等に対しては、区役所の担当職員が空家法に基づく対応を適切に実施するとともに、関係局とも密接に連携しながら、段階的に指導を強化することで自主的な改善を促してまいります。
- ・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、法令等に基づき、関係局とも連携しながら、行政処分（命令、行政代執行）による是正措置を行います。

(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、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要請します。
- ・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的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。
- ・空家法の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。

おわりに

- ・本アクションプランの策定にあたっては、対策計画を踏まえ、当区における具体的な取り組みについて検討及び取りまとめを進めてまいりました。
- ・今後、対策計画及び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。社会情勢や法制度、環境の変化等に応じて適宜見直しを図り、適切に対応してまいります。