

都島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（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、取り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¹の総数抑制、官民連携の成果の蓄積）に沿って、大阪市空家対策計画（第2期）（以下、「第2期計画」という。）を策定しました。
- ・都島区において、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、『都島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、区内の空家等対策の課題の解決に取り組みます。

2 アクションプランの対象期間

- ・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、期間中であっても適宜内容の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範囲

- ・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 3行目：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。
- ※一部住戸に居住世帯のある長屋の空家についても、空家法の空家等に該当となるよう、国に法整備を行うことを、引き続き要望していきます。
-

¹ 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。

(2) 対象区域

- ・アクションプランの対象区域は区内全域とします。

第2 都島区の空家の現状

1 当区の空家の状況

(1) 空家率の推移

- ・平成30年調査によると当区の住宅の空家数は10,960戸、空家率は17.3%と、全国平均13.6%と比べると高く、大阪市平均17.1%と比べるとほぼ同水準にあります。
- ・平成25年に比べて空家戸数は990戸増加しているため、空家戸数減少に向けた取り組みを進めていくことが重要と考えます。

(2) 種類別の空家戸数

- ・平成30年調査による空家種別を見ると、賃貸用が7,200戸(65.7%)、売却用が210戸(1.9%)別荘などの二次的住宅が150戸(1.4%)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3,400戸(31.0%)となっています。(表1参照)
- ・腐朽・破損のある空家は、1,620戸(14.8%)、腐朽・破損のない空家は、9,340戸(85.2%)となっています。(表2参照)

表1 空家種類別

空家総数		10,960戸	100.0%
	二次的住宅	150戸	1.4%
	賃貸用の住宅	7,200戸	65.7%
	一戸建	470戸	4.3%
	木造共同住宅等	590戸	5.4%
	非木造共同住宅等	6,130戸	55.9%
	売却用の住宅	210戸	1.9%
	その他の住宅	3,400戸	31.0%
	一戸建	750戸	6.8%
	木造共同住宅等	500戸	4.6%
	非木造共同住宅等	2,150戸	19.6%

表2 腐朽破損及び空家種類別

空家総数		10,960戸	100.0%
	腐朽・破損あり	1,620戸	14.8%
	二次的住宅	-	-
	賃貸用の住宅	1,050戸	9.6%
	売却用の住宅	60戸	0.5%
	その他の住宅	500戸	4.6%
	腐朽・破損なし	9,340戸	85.2%
	二次的住宅	150戸	1.4%
	賃貸用の住宅	6,150戸	56.1%
	売却用の住宅	150戸	1.4%
	その他の住宅	2,890戸	26.4%

※総務省「平成30年住宅・土地統計調査結果」より抜粋。

注釈で、「本統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない」とされている。

2 老朽危険家屋の通報件数

- ・当区では、空家法施行前から、空家に相当する老朽危険家屋に関する通報などが恒常的に寄せられており、加えて近年では大阪北部地震と台風等が発生した平成 30 年度に通報件数が急増しました。

通報年度	通報件数
H27	11
H28	12
H29	10
H30	60
R1	18
R2	10
計	121

第3 都島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解決に向けて取り組みます。

【第2期計画における基本的な方針（対策計画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。

2 都島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42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14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、除去、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】

※2 の件数は、大阪市全体の目標値（年間 300 件以上）を各区の通報件数で按分した値としています。

※3 は全市的な目標値です。

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（平成 28 年 4 月設置）
- ②住民等から特定空家等の通報を受け付けて得られた空家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相談・通報等による現地調査及び所有者調査（平成 28 年度より実施中）
- ④職員の見回りによる特定空家等の継続的な経過観察

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（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、受け付け、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の案内（平成 28 年 6 月より区役所及び関係機関などにおいて開始）
- ④高齢者等の相談窓口である地域包括支援センターとの連携

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）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、ホームページや区広報誌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。また、地域の空家の実情等に沿ったセミナーを開催します。

(2) 他所属との連携による空家の適正管理の促進

・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、空家管理事業者等による空家・空地の管理業務の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、次のとおり取り組みます。

(1) 空家・空き店舗等を活用に向けた情報発信

- ・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等で紹介するとともに、セミナーやSNS等を活用し幅広い世代に向けて地域の活性化に繋がる空家活用に関連する各種補助制度の広報・周知などの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係る取り組み

- ・空家等の活用・流通の促進に資する制度について、ホームページへの掲載や、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。

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」の内容を踏まえ、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、引き続きまちづくり推進課（窓口番号 22：電話 06-6882-9906）で特定空家等対策に係る相談や苦情等の窓口を設けます。

(2) 空家所有者等への指導等

- ・第2期計画で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、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。指導等に関わらず、十分な是正措置が行われない場合には、当区の指針（都島区危険特定空家等に係る空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による勧告を行う時期等に関する指針）に基づき計画的かつ早期の是正を図る手段である勧告の手続きを進めます。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、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、区役所においてはそのような苦情や通報があった場合、対象とならない理由をまとめたうえで、速やかに計画調整局へ伝達し、早期解決を図

ります。

- ・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、内容を精査したうえで、計画調整局へ引継ぎを行い、適切な指導等を促します。
- ・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、都島消防局と連携して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、建設局へ瓦礫の除去やカラーコーン等の設置を依頼し、歩行者の安全を確保できるよう努めます。

おわりに

今後は、第2期計画及び本アクションプランに則り空家等対策を進めますが、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、適切に対応します。