

大阪市西区空家等対策 アクションプラン

平成30年5月
西区役所

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』（以下、「対策計画」という。）を策定しました。

西区において、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、『大阪市西区空家等対策アクションプラン（以下、「アクションプラン」という。）』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

(1) 対象とする空家等の種類

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（対策計画P3 4. 計画の対象：抜粋）】

「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。）」に基づく空家等のうち、戸建ての住宅・店舗・倉庫等を基本とします。なお、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対象となります

また、空家法に基づく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や、適切な管理及び活用に関して本計画の対象とします。

(2) 対象区域

当区では、区内の広範囲に渡り空家が分布しているため、対象区域は区内全域とします。

なお、西区の特性として、区内住居のマンション等共同住宅（※）比率が約9割と高く、区の中央部を流れる木津川を境に東部と西部に分けた地域別で見ると、

- 東部地域：高層住宅等に居住する共同住宅の割合が高く、戸建住宅の割合が低い
※高層住宅に居住する世帯比率が西部地域の約2.6倍
- 西部地域：共同住宅の割合が低く、戸建・長屋住宅の割合が高い。
※戸建住宅に居住する世帯比率が、西部地域で東部地域の約3.7倍

＜西区将来ビジョンより＞

となっている状況を鑑み、とりわけ、上記2（1）で示す対象となる空家等の割合が高い西部地域を中心に取り組みを進めます。

※共同住宅とは・・・

一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。1階が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」としている。 <住宅土地統計調査（総務省）用語の解説より>

3 計画期間

平成 28 年度～32 年度の 5 年間とします。（※各年度の目標設定は、毎年更新）

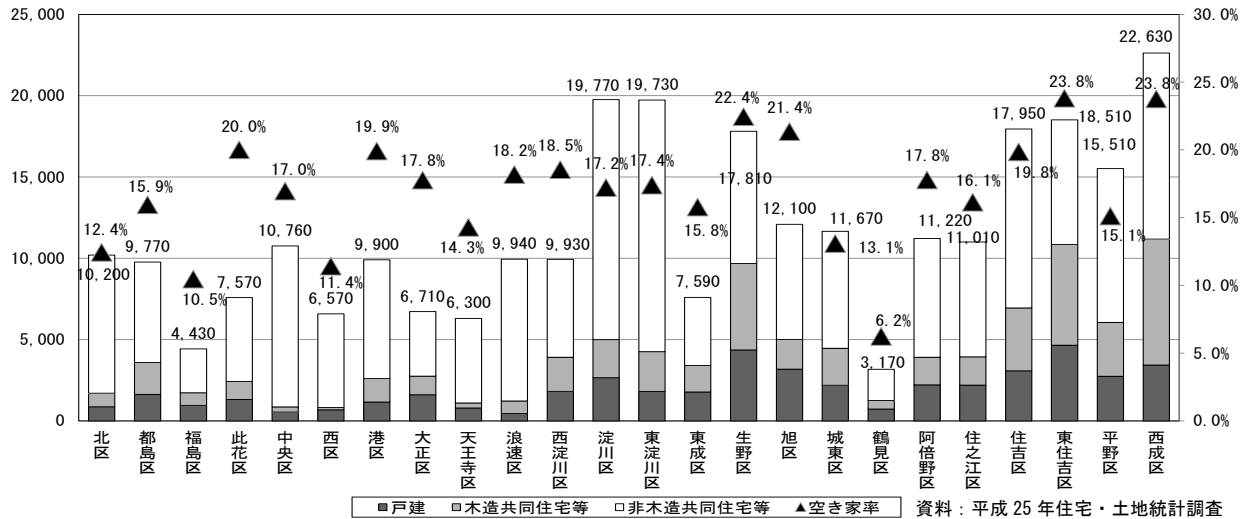
ただし、空家等対策等を取り巻く状況の著しい変化が生じた場合や同プランの進捗状況等により、必要に応じて、適宜見直しを行うこととします。

第 2 西区の空家の現状

1 当区の総住宅数、総世帯数、空家率

当区の平成 25 年の住宅の空き家数は 6,570 戸（当区の総住宅数 57,550 戸）、空家率は 11.4%と全国平均 13.5%、大阪市平均 17.2%と比べると低い水準にあります。

（参考）各区の空き家率と空き家戸数



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 9.7%と大阪市平均 22.8%と比べると低い水準にあります。

（参考）西区の建て方・種類別空き家数

空家総数	戸数	割合
空家総数	6,570戸	100.0%
二次的住宅	130戸	2.0%
賃貸用の住宅	3,770戸	57.4%
一戸建	260戸	4.0%
木造共同住宅等	70戸	1.1%
非木造共同住宅等	3,450戸	52.4%
売却用の住宅	510戸	7.8%
その他の住宅	2,160戸	32.8%
一戸建	400戸	6.1%
木造共同住宅等	70戸	1.1%
非木造共同住宅等	1,690戸	25.7%

西区

空家総数	戸数	割合
空家総数	6,570戸	100.0%
腐朽・破損あり	630戸	9.7%
二次的住宅	10戸	0.2%
賃貸用の住宅	310戸	4.7%
売却用の住宅	-	-
その他の住宅	320戸	4.9%
腐朽・破損なし	5,940戸	90.3%
二次的住宅	120戸	1.8%
賃貸用の住宅	3,470戸	52.7%
売却用の住宅	510戸	7.8%
その他の住宅	1,840戸	28.0%

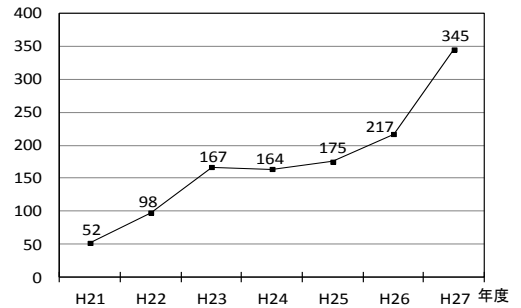
空家総数（大阪市全体）	戸数	割合
空家総数（大阪市全体）	280,740戸	100.0%

3 老朽危険家屋の通報件数

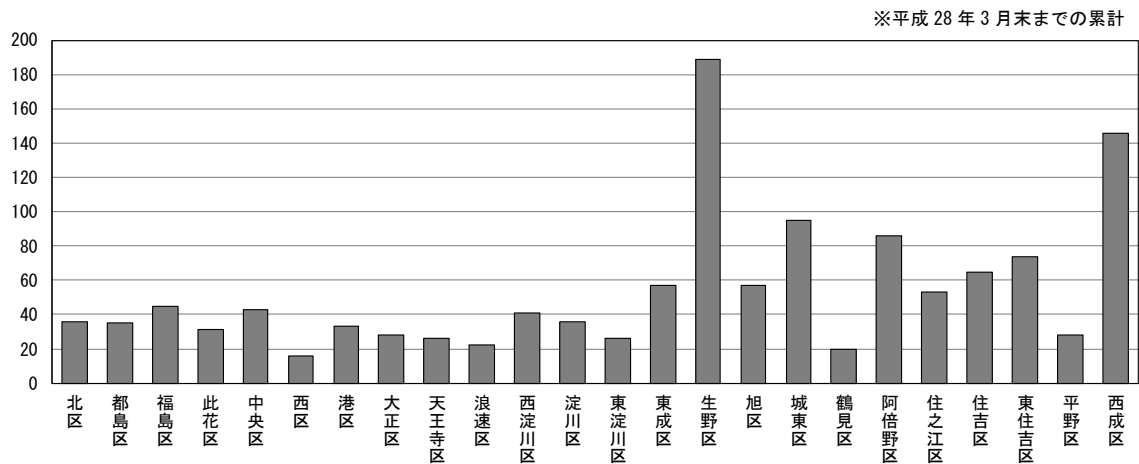
大阪市全体では、空家法施行前から空家が多く占める老朽危険家屋に関する通報などが多数寄せられており、当区においても、年々、通報件数は増加傾向にあります。

＜当区通報件数（H25～H27）＞
 H25 1件、H26 1件、H27 9件

（参考）老朽危険家屋の通報件数の推移
 （大阪市全体）



（参考）各区における老朽危険家屋の通報件数



区別通報件数

	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	合計
北	0	0	5	7	2	3	3	15	35
都島	2	0	1	3	3	6	8	12	35
福島	1	2	2	6	6	7	7	14	45
此花	0	0	0	4	6	3	7	11	31
中央	4	1	4	5	6	4	9	10	43
西	0	0	0	3	2	1	1	9	16
港	2	2	7	5	4	4	0	9	33
大正	1	1	3	2	6	5	0	10	28
天王寺	3	0	6	5	5	1	1	4	25
浪速	1	1	1	6	5	2	1	5	22
西淀川	1	0	3	5	2	5	7	18	41
淀川	2	2	0	4	3	5	5	15	36
東淀川	0	0	2	1	3	7	4	10	27
東成	8	6	4	2	5	11	12	9	57
生野	7	5	12	31	23	32	46	33	189
旭	3	6	5	7	8	5	8	15	57
城東	3	4	11	14	13	8	10	32	95
鶴見	0	0	2	2	3	4	2	8	21
阿倍野	7	7	8	7	13	12	13	18	85
住之江	4	2	0	10	7	6	9	15	53
住吉	7	6	7	7	5	4	10	19	65
東住吉	3	4	2	7	8	17	9	25	75
平野	1	1	6	2	2	3	6	7	28
西成	10	2	7	22	24	20	39	22	146
大阪市合計	70	52	98	167	164	175	217	345	1288

第3 西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P10 1. 基本的な方針：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 西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に基づき、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	計画期間内で半減 (平成28年度 5.4% 大阪市調べ) (参考) 大阪市全体の割合 9.4%
②	特定空家等の解体や補修等による是正件数	年間1件以上 (参考) 平成28年度通報件数: 8件(年度当初) ※対策計画における市全体の目標数値(60件)を各区の通報件数等で按分して算定
③	今後5年程度の空家の活用意向(※)がある所有者の割合	9割以上(平成32年度) (平成28年大阪市調べ 84.5%)

(留意点)

- 「活用意向(※)」とは、賃貸、売却、除却、利用、建替えの意向です。
なお、③は、全市的な目標値です。
- 空家等の進捗状況を踏まえ、必要に応じて「西区役所特定空家等対策委員会(委員長: 区長)」において議論のうえ、計画期間内の目標値について再設定します。

第4 空家等の調査

対策計画に示されている「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）
（担当部署：西区役所きずなづくり課（広聴担当）
電話番号：06-6532-9683
FAX番号：06-6538-7318）
- (2) 周辺に悪影響を及ぼす空家等の情報把握や、適切で効果的な手法による空家等の情報整理
- (3) 空家の多いエリアを中心とした職員のパトロール等による特定空家等の把握（平成28年度より実施中）

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「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一覧の案内チラシの配架（平成28年6月より配架中）
- (4) 高齢者等の相談窓口である地域包括支援センターとも連携し、適切な相談対応等の実施

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「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) 相談普及啓発等による空家所有者等への意識啓発に係る当区における具体的な取り組み
 - 区役所等における啓発パンフレット等の配布の実施
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や、地域への出前講座の実施などにより、空家所有者等への適切な意識啓発に取り組みます。

<取組目標>

- ・区広報紙での啓発：必要に応じて
- ・HPでの啓発：随時更新

(2) まちづくりの視点による空家の適正管理の促進に係る当区における具体的な取り組み

- 防犯パトロール等による防災・防犯面からの地域課題の共有化
管理不全となった空家等は地域の防災性や防犯性の低下を招く恐れがあることから、地域住民などとともに、防犯パトロール等によって老朽化した空家等をはじめとする地域の危険個所を把握するとともに、地域担当制等を活用した地域との危険箇所や課題等の共有に取り組み、空家等の適正管理に向けて地域の気運を醸成します。

<取組目標>

- ・防犯パトロール等を活用した空家等の区内一斉点検 年1回

- 地域・住民の共助による特定空家等への対策（落書きの除去など）
空家等の適正管理に向けての地域の役割の重要性を啓発し、特定空家等の所有者が高齢である等の理由により対応が困難な場合には、所有者の承諾のもと、現行の落書き消去活動と連携しながら落書きの除去を行うなど、可能なものは地域の助け合いにより解決されるよう支援に取り組んでまいります。

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) 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

- 区役所における空家活用に係る情報発信
空家を店舗等に用途転用した活用事例や、空家活用に関するセミナー及び各種補助制度の広報・周知などについて、ホームページや区広報紙等に掲載するなど、空家活用に関連する情報発信に取り組みます。

<取組目標>

- ・区ホームページによる活用事例紹介 随時
- ・区HP、広報板各種補助制度の情報提供 随時

- 商店街等における空き店舗等の活用
- 空家等対策に取り組む地域団体等のまちづくり支援、地域の場づくりの促進・支援の検討

(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

➤ 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、制度概要の区 HP 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実施 など

(3) 専門家団体や事業者との連携強化による空家活用の促進

空家等の活用は、法律や不動産、建築など様々な分野の知識と経験が必要となることから、空家等を活用したまちづくりの推進や情報発信にあたっては、専門家団体や事業者等と緊密に連携し、空家所有者等の効果的な支援に取り組みます。

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) 空家等対策にかかる相談窓口の設置

- 担当部署：西区役所きずなづくり課（広聴担当）
- 電話番号：06-6532-9683
- FAX番号：06-6538-7318

(2) 空家所有者等への指導等

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、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）に基づき、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、都市計画局が建築基準法に基づき、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、対策計画の策定を踏まえ、各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、適切に対応してまいります。