

住之江区空家等対策アクションプラン概要版(素案)

■住之江区の空家の現状

1 当区の空家の状況

- ・空家数: 11,000戸(平成25年)
 - ・空家率: 16.1%(全国平均13.5% 市平17.2%)
 - ・区東部は古い家屋が多い歴史あるまち、区西部は南港ポータタウンなど比較的新しい集合住宅を中心としたまち。特に、区東部において、保全を始めた利活用についての所有者への呼びかけを重点的に取り組んでいくことが重要。
 - ・利用も流通もされていない空家である「その他の住宅」は2,040戸で平成25年の総住戸数に占める割合は19%(表1-1)
 - ・そのうち腐朽や破損のある「その他の住宅」の空家は、全体の5%であり特定空家となりうる家屋数は大きな数字ではないが、現在腐朽・破損のない「その他の住宅」は全体の14%であり、区内の空家のうち概ね10件につき1件以上が潜在的な特定空家予備軍である(表1-2)。
- 【特定空家とは】放置すれば倒壊等著しく保安上危険、著しく衛生上有害、著しく景観を損なう、その他周辺的生活環境上不適切な状態にある家屋

2 老朽危険家屋の通報件数

- ・平成28年度の通報件数は21件あり、空家に対する区民の関心も徐々に高まっていると考えられるが、空家問題に関する区民の意識はまだ低く、本市調査によると、回答者のうち住之江区内居住者の46%が空家問題に全く関心がないという結果が出ており、所有者を中心に空家への関心を高める必要がある。

空家総数	11,000戸	100%
二次的住宅	150戸	1%
賃貸用の住宅	7,900戸	72%
一戸建	930戸	8%
木造共同住宅	1,440戸	13%
非木造共同住宅	5,530戸	50%
売却用の住宅	910戸	8%
その他の住宅	2,040戸	19%
一戸建	1,000戸	9%
木造共同住宅	220戸	2%
非木造共同住宅	820戸	7%

表1-1 区内の空家戸数と種類別・建て方別の割合

空家総数	11,000戸	100%
その他の住宅	2,040戸	19%
一戸建	1,000戸	9%
腐朽・破損あり	330戸	3%
腐朽・破損なし	670戸	6%
木造共同住宅	220戸	2%
腐朽・破損あり	90戸	1%
腐朽・破損なし	140戸	1%
非木造共同住宅	820戸	7%
腐朽・破損あり	70戸	1%
腐朽・破損なし	750戸	7%

表1-2 区内の空家戸数と建て方別・腐朽・破損ありなしの割合

■住之江区における空家等対策への主な取組み

1 空家等の調査

- ・区東部エリアにおける調査の重点化などによる空家等の情報整理と利活用にかかる施策の検討(平成30年度までに実施予定)

2 住民等からの空家等に関する相談への対応

- ・空家等対策の相談窓口の設置(平成28年4月設置済)
- ・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)
- ・相談窓口一覧の案内チラシの配布(平成28年6月より実施中)

3 所有者等による空家等の適切な管理の促進

- ・空家等の適正管理や活用に関する情報発信及び専門機関等との連携(平成28年度より実施中)
- ・民間団体等が地域と連携して行う空家保全活動の推進(平成29年度までに実施予定)
- ・所有者へのワークショップやセミナー等の開催(平成28年度より実施中)

4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

- ・区東部エリアにおける調査結果を踏まえた空家等を利用したまちづくりを推進するための地域の意識醸成のための機会創出(平成30年度までに実施予定)
- ・地域や事業者や大学等との連携(平成30年度までに実施予定)

■住之江区における空家等対策の基本的な考え方

1 基本的な考え方

- ・「大阪市空家等対策計画(平成28年11月30日策定)」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取り組む。
- ・本プランの対象期間は平成32年度までとする。
- ・本プランの対象区域は、相談や調査等の基本業務は区内全域とし、利活用については古い家屋が多い区東部とする。

2 住之江区における空家等対策にかかる将来像

- ・所有者は、住宅を購入するときから住まなくなるときまで、住宅のメンテナンスや相続等の法的手続きといった住宅の適切な管理に関する情報を知り、いろんな制度や仕組みを活用できている。
- ・区役所は、所有者が求める情報を提供し、専門団体等とのパイプ役になり、地域活性に繋がる活用を促し、適切な管理や活用ができるように支援体制を整えることで、区内の住環境や景観が適切に保たれ、魅力ある住之江区らしいまちづくりを進めつつけている。
- ・所有者と地域住民は、お互いに支え合い見守ることで、共に安心して暮らせる住之江を創りだしている。

3 住之江区における空家等対策の目標

- | 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 | ①計画期間内(H28年度→H32年度)で半減(平成28年大阪市調べ 6.4%)平成29年度末 6.4%以下へ |
| ②特定空家等の解体や補修等による是正件数 | ②年間3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 | ③9割以上(H32年度)(平成28年大阪市調べ 84.5%)
※賃貸、売却、除却、利用、建替の意向 |
| ④地域活性を目的とした空家等の利用に関する意識醸成のための機会創出 | ④年間3回以上 |