

大阪市住之江区空家等対策アクションプラン（素案）

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。
- ・住之江区においては、この『大阪市空家等対策計画』を遂行するための具体的な行動指針として、『大阪市住之江区空家等対策アクションプラン』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 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、対策計画と同様、平成32年度までとします。
- ・ただし、本市及び当区の空家等対策等を取り巻く状況に著しい変化が生じた場合は、必要に応じ見直します。

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が対象とする空家等（空家及びその敷地）は、対策計画において対象とす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（対策計画P3 7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。

（2）対象区域

- ・当区では、相談や調査等の空家等対策の基本業務については区内全域を対象区域とし、利活用については、古い家屋が多い区東部を主な対象区域とします。

第2 住之江区の空家の現状

1 当区の空家の状況

（1）住之江区の特徴

- ・当区の平成25年の住宅の空家数は11,000戸、空家率は16.1%であり、全国平均13.5%よりは高く、大阪市平均17.2%よりは低い水準にあります。
- ・区東部は古い家屋が多い歴史あるまちであり、区西部は南港ポートタウンなど比較的新しい集合住宅を中心としたまちであり、区の東西で状況は大きく違っています。特に、区東部において、保全を始めたとし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と考えます。

（2）種類別の空き家戸数

- ・平成25年の空き家種別を見ると、賃貸用が7,900戸、売却用が910戸、別荘などの二次的住宅が150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2,040戸で、平成25年の総住戸数に占める割合は19%となっています。

（3）建て方別の空き家戸数

- ・建て方別に空家種別をみると、利用・流通に供されていない「その他の住宅」の割合が、戸建住宅の空家、長屋・共同住宅の空き家共に9%となっています。
- ・また、腐朽・破損のある「その他の住宅」の空き家は、戸建てでは全体の3%、長屋・共同住宅では全体の2%となっており、現在ある特定空家となりうる家屋数は大きな数字ではありませんが、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と言えます。

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

注）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、空家法施行前から老朽危険家屋に関する通報や相談があります。平成25年度は6件、27年度は9件、28年度は15件あり、その中には空家も含まれています。また、空家法が施行された平成28年度は新たに21件の通報や相談があり、区民の関心も徐々にではありますが高まっていると考えられます。（H28.12.28現在）
- ・しかしながら、空家問題に関する区民の意識はまだまだ低く、大阪市空家等対策計画の成果目標に関わる市民意識調査報告書（平成28年10月）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ります。

第3 住之江区における空家等対策の基本的な考え方と将来像と目標

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解決に取り組みます。

【対策計画における基本的な方針（対策計画P10～11）】

- 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. 住之江区における空家等対策にかかる将来像

- ・空家等に関する課題は所有者に起因するものが多くはありますが、区や地域が所有者を支えることでよりよい解決に結びつくと考えています。長期的には次のような将来像を目指します。

（1）適切な管理ができる所有者

- ・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。

（2）所有者への支援体制が整った住之江区

- ・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づけている。

（3）お互いさまの気持ちで見守りあうことができる地域

- ・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

- 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周辺の特定期空家等に不安などを感じている区民の割合	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	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	9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	年間3回以上

第4 住之江区における空家等対策への取組み

主に「調査」「相談への対応」「管理の促進」「活用の促進」の4つに取り組みます。

1 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、当区では具体的に次のとおり取り組みます。

- 空家等対策の相談窓口の設置（平成28年4月設置）
相談窓口：政策推進室（市民生活担当）（窓口番号3 電話06-6682-9906）
- 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のデータベース化（平成28年度より実施中）
- 調査エリア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

- 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、当区では具体的に次のとおり取り組みます。

- 空家等対策の相談窓口の設置（平成28年4月設置） ※再掲
- 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）
- 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布（平成28年6月より区役所及び関係機関などにおいて配架開始）

3 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、当区では「空家所有者等への意識啓発」「空家の適正管理の促進」の二つについて、具体的に次のとおり取り組みます。

（1）空家所有者等への意識啓発についての当区の具体的な取組み

- 空家等の適正管理や活用に関する情報発信
区役所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したり、区ホームページや区広報紙を活用したりすることで、主に空家所有者等への意識啓発を目的とした情報発信を行います。（平成28年度より実施中）

②相談対応時の空家所有者等への情報提供

区役所における空家所有者等の相談対応時に、維持管理や権利関係の整理の重要性といった管理意識の大切さを伝えます。（平成28年度より実施中）

③専門機関等との連携

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、法務局等と連携します。（平成28年度より実施中）

（2）空家の適正管理の促進についての当区の具体的な取組み

①民間団体等との連携による空家保全の推進

空家等の適正管理を促進するために、民間団体等が地域と連携して行う空き家の保全活動等の広報支援を行います。（平成29年度までに実施予定）

②空家の適正管理にかかる所有者への啓蒙

（1）および（2）①と連動し、各団体の専門的な知識と経験等を活かした効果的で地域の実情に即したなワークショップやセミナー等を実施します。（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

- 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、当区では具体的に次のとおり取り組みます。

（1）空家等を活用した地域活性化についての当区の具体的な取組み

①空家等を活用したまちづくりの推進

平成30年度までに実施する区東部を中心とした調査結果を踏まえ、利用可能な空家等を地域資源として、空家等の活用に関する取組みを進めます。こうした取組を進めることにより、空家等の活用を促進して地域の気運を醸成し、地域での空家等を活かしたまちづくりに繋がってまいります。（平成30年度までに実施予定）

②地域や事業者や大学等との連携

地域や事業者や大学等と区役所とが連携することで、住之江区らしい空家等を活用したまちづくりができるよう取り組みます。（平成30年度までに実施予定）

（2）空家等の活用・流通促進に資する良質なストック形成についての当区の具体的な取組み

①空家等の活用・流通促進に資する各種制度に関する情報発信

3（1）①と同様に、区役所等において空家等の活用・流通の促進に資するパンフレット等を配布したり、区ホームページや区広報紙を活用したりすることで、空家等の活用・流通の促進に資する制度について、主に空家所有者等への意識啓発を目的とした情報発信を行います。（平成30年度まで二実施予定）

②地域や事業者や大学等との連携

4（1）②と同様に、地域や事業者や大学等と区役所とが連携することで、住之江区らしい空家の活用、流通に関して検討します。（平成30年度までに実施予定）

第5 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、当区では対策計画の内容を踏まえ、具体的に次のとおり取り組みます。

1 特定空家等も含む、空家等対策全般にかかる相談窓口の設置

相談窓口：政策推進室（市民生活担当）（窓口番号3 電話06-6682-9906）
（平成28年4月設置）※再掲

2 空家所有者等への指導等

- 対策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、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、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。（平成28年度より実施中）

3 空家法以外の法律等に基づく対応

- ・ごみを溜めこんでいる、長屋の一室が空家であり問題がある、老朽化が進んでいる家屋だが人が住んでいる、屋根瓦が落下しそう、道路上に危険物が落下している、など特定空家ではない（空家法の対象とならない）場合の対応や緊急な対応については、基本的に担当している大阪市のそれぞれの部局等が対応します。
- ・区役所では、特定空家ではない（空家法の対象とならない）苦情や通報があった場合は、速やかに担当している部局に伝達して対応を促します。（平成26年度より実施中）

（1）ごみを溜めこんでいる等

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」に基づいて原因者に指導等を行います。

（2）長屋の一室が空家であり問題がある、老朽化が進んでいる家屋だが人が住んでいる等

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、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。

（3）屋根瓦が落下しそう等

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は、消防局により危害の排除を行います。

（4）道路上に危険物が落下している

大阪市管理道路上に瓦や外壁が落下している場合等は、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。