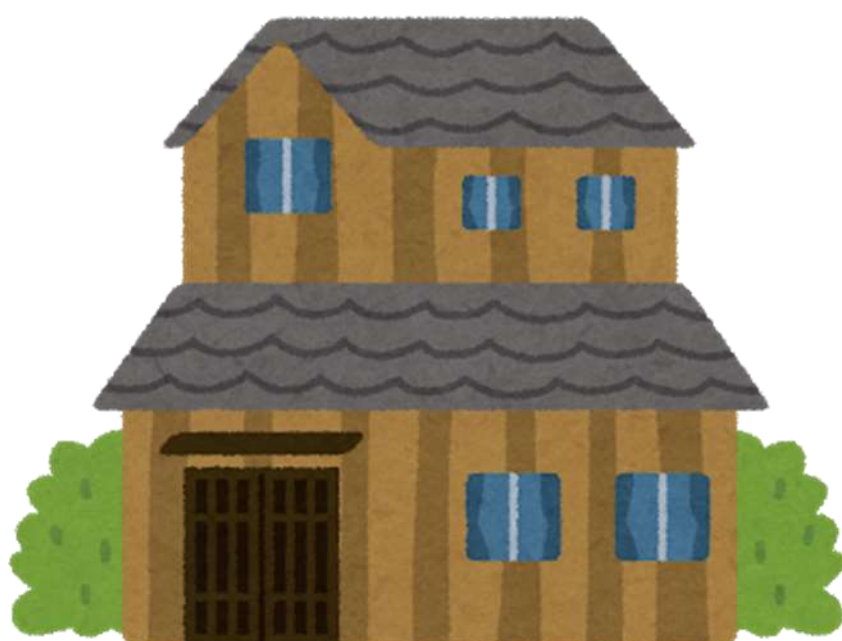


大阪市大正区空家等対策 アクションプラン（第2期）



令和3年4月

大阪市大正区役所

目 次

第 1	アクションプランの目的と対象	2
第 2	大正区の空家の現状	3
第 3	大正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	6
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	7
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	7
	おわりに	8

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、（平成30年10月一部改訂）令和3年4月には、取組みのさらなる充実のため、対策計画の3つの方針（第3参照）を継承し、2つの方向性（特定空家等の総数抑制、官民連携の成果の蓄積）に沿って、大阪市空家等対策計画（第2期）（以下、「第2期計画」という）を策定しました。
- ・大正区において、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、「大阪市大正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、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、第2期計画と同様、令和7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

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、第2期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。

【第2期計画において対象とされている空家等（第2期計画4ページ 第1-4. (1) 抜粋）】

(1) 対象とする空家等の種類

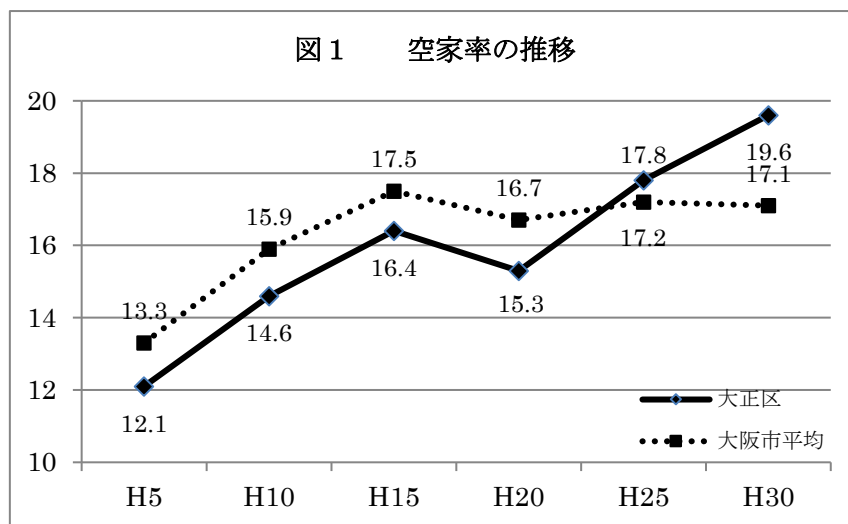
- ・本計画において「空家等」とは、空家法の空家等に加え、一部住戸に居住世帯のある長屋の空家（敷地を含む）も含むこととします。
- ・空家法の空家等は、戸建ての住宅・店舗・倉庫等を基本としますが、全ての住戸等が空室となっている長屋・アパート等についても本計画の対象となります。
- ・空家法の空家等に該当しない、一部住戸に居住世帯のある長屋の空家についても住民等からの相談への対応を行うとともに、適切な管理及び活用を促進します。

※「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。

第2 大正区の空家の現状

1. 空家率の推移および種類別の空家戸数

当区の平成30年の住宅の空家数は7,000戸、空家率は19.6%と全国平均13.6%、大阪市の平均17.1%と比べると高い水準にあります。



2. 種類別の空家の状況

- ・平成30年の空家種別を見ると、賃貸用が5,140戸、売却用が440戸、別荘などの二次的住宅が120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1,310戸で、空家総数に占める割合は18.7%となっています。

※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

		大正区	
空家総数		7,000 戸	100.0%
	二次的住宅	120 戸	1.7%
	賃貸用住宅	5,140 戸	73.4%
	一戸建	130 戸	1.9%
	木造共同住宅等	1,040 戸	14.9%
	非木造共同住宅等	3,970 戸	56.7%
	売却用住宅	440 戸	6.2%
	その他の住宅	1,310 戸	18.7%
	一戸建	870 戸	12.4%
	木造共同住宅等	40 戸	0.6%
	非木造共同住宅等	390 戸	5.6%

(平成30年：住宅土地統計調査)

3. 腐朽・破損している空家と建て方別の空家の状況

- ・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 28.9%で、賃貸用住宅の割合が高くなっています。(表 2)
- ・腐朽・破損している空家の内訳を種類別に見ると、非木造共同住宅の割合が高くなっています。(表 3)

表 2 種類別空家戸数

		大正区	
空家総数		7,000 戸	100.0%
	腐朽・破損あり	2,020 戸	28.9%
	二次的住宅	30 戸	0.4%
	賃貸用住宅	1,680 戸	24.0%
	売却用住宅	120 戸	1.7%
	その他の住宅	190 戸	2.7%

(平成 30 年：住宅土地統計調査)

表 3 建て方別空家戸数

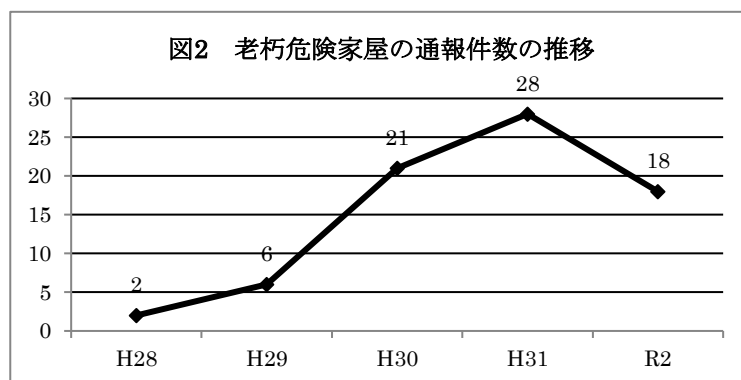
		大正区	
空家総数		7,000 戸	100.0%
	腐朽・破損あり	2,020 戸	28.9%
	一戸建	290 戸	4.1%
	木造共同住宅	510 戸	7.3%
	非木造共同住宅	1,220 戸	17.4%

(平成 30 年：住宅土地統計調査)

4. 老朽危険家屋の通報件数

当区では、空家法施行以降、特定空家等に関する通報等が多数寄せられており、特に大阪北部地震と台風等が発生した平成 30 年度は通報件数が急増しています。空家法の対象とならないものも含まれます。

年度	件数(件)
平成 28 年度	2
平成 29 年度	6
平成 30 年度	21
平成 31 年度	28
令和 2 年度	18



第3 大正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の解決に取り組めます。

【第2期計画における基本的な方針（第2期計画13～14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めます。

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げます。

※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. 大正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、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33件未満） ※第2期計画における市全体の目標数値（900件）を各区の特定空家件数で按分して算定
2. 特定空家等の解体や補修等による是正件数	年間10件以上 ※第2期計画における市全体の目標数値（300件）を各区の通報件数で按分して算定
3. 今後5年程度の空家の活用意向がある所有者の割合 ※賃貸、売却、除却、利用、建替の意向	大阪市全体で9割以上を維持 【平成28年度84.5%→令和2年度90.9%大阪市調べ】

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の設置、広報を充実
- (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をデータベース化し、周辺に悪影響を及ぼす空家等の情報を把握
- (3) 職員による特定空家等の状況把握
- (4) 地域団体等の協力による情報収集

第5 住民等からの空家等に関する相談の対応

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の設置、広報を充実 ※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
- (3) 空家等所有者からの相談については、空家相談員、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や各専門家団体を案内
- (4) 地域包括支援センターと連携し、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

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) 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、空家等対策の重要性、利活用促進の意義などを区ホームページや区広報紙をはじめ、区が有する様々な広報ツールを活用し幅広く市民に伝え、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。
 - ・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の実施などにより、空家所有者への適切な意識啓発に取り組みます。
 - ・空家相談員制度の活用ならびに空家等個別相談会の実施。
 - ・区役所や住まい情報センター等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) 空家の適正管理の促進
 - ・所有者が高齢であったり、遠方に居住しているなど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、大阪市シルバー人材センター等による空家・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、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や区広報紙等で紹介するとともに、空家等の活用やリフォームに関する各種補助制度の広報・周知など、地域の活性化に繋がるよう空家活用に関する情報発信に取り組みます。
- (2) 空家相談員制度の活用ならびに空家等個別相談会の実施。 ※再掲
 - ・空家相談員による空家の利活用等に関する相談会を実施します。
 - ・空家等の調査により、掘り起こした方々を「空家相談員」に繋げることで、空家等の利活用の促進を図るとともに、空家等の除却など建物の新陳代謝を図ります。

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」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：大正区役所政策推進課（地域）

電話…06-4394-9743 ファックス番号…06-4394-9989

- (2) 空家所有者等への指導等

- ・特定空家等の所有者に対しては、区役所の担当職員が空家法を効果的に活用するとともに関係局とも連携しながら、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、関係局と調整を行い関係局による法令等の行政処分による是正措置等につなげていきます。

- (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、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。
- ・物品等を自宅内またはその周辺に堆積し、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（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、計画調整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、第 2 期計画を踏まえ、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、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てまいりますが、社会情勢や法制度、大正区将来ビジョンの改定、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。
- ・さらに、空家等の活用を促進し、地域の魅力向上につながるよう検討してまいります。

【参考】

○（空家法の）空家等（空家法第 2 条第 1 項）

- ・「建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」

○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

○住宅・土地統計調査

総務省が 5 年毎に実施する抽出調査であり、調査結果は推計値となります。空家法の空家等は、建築物内の全ての住戸・店舗等が空室となっているものとされており、共同住宅や長屋で一部住戸のみが空室のものは含まれませんが、住宅・土地統計調査では含まれています。