

## 第 3 回空家等対策協議会 主な意見

### ○会長代理あずかりとなった事項

#### ◆空家の定義について

- ・法律上の空家等と書くと語弊がある部分がある。表現について整理した方がよい。

⇒対応：用語の整理を行った。

#### ◆指標 1 の目標について

- ・5年で半減するというのはむずかしいのではないか。
- ・指標 1 について、隣がただ単に空家で不用心であるという不安も入るのであれば、市内の空家等のきっちりした数字を把握することを目標と定めるべき。
- ・空家法は、適正管理されている空家は対象としておらず、地域で人がいなくなる不安、犯罪の温床になるのではないかという防犯面の不安は対象としていない。指標 1 の空家の不安というとそういった空家法が対象としていないさまざまな不安が反映される。それを空家法関連の施策で解決するのは無理ではないか。

⇒対応：空家を特定空家等に限定し、目標を絞ることとした。（アンケートの取り方を工夫し、特定空家等の定義が分からない人からでも数値を得ることが可能。）

#### ◆指標 3 の目標について

- ・全国値より大阪市の値が多いのか、少ないのか、わからない。大阪市の現在値が分からいと 8 割を目標値にできない。

⇒対応：第 3 回協議会後にアンケートを取り、その結果（84.5%）を踏まえ、目標を 9 割に修正した。

#### ◆アクションプランについて

- ・空家予備軍への対応が必要ではないか。市民の不安はこれから空家が増えていくことだと思う。アクションプランで何ができるのか方向性が分からない。

⇒対応：各区においてアクションプラン等を作成し、方向性を示したい。

## **○前回協議会で回答した事項**

### **◆指標 1・3の現時点での目標値について**

- ・現在の状況を把握すべきとの指摘に対応させていただく。

⇒対応：指標 1・3の平成 28 年値をアンケートにより測定し計画案に盛込んだ。

### **◆アクションプランの進め方について**

- ・この協議会で、市の大きな流れを決めて頂いて、ここで定められた成果目標を達成するために、アクションプラン等を作っていく。
- ・アクションプラン等で定められた施策の内容とか、目標設定が、協議会で決めただいた全体的な成果目標を達成できるものかどうかについては、区長会議や部局においてチェックし、PDCAを回して、成果目標を達成していく。

⇒対応：来年度（平成 29 年度）以降、区長会議や部局においてチェックし、PDCA を回し、成果目標を達成していく。

## 用語の定義

### 4. 計画の対象

#### (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。

#### 【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っ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。」

- ・住宅や店舗、倉庫など全ての用途の建築物が対象となります。
- ・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。
- ・日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、概ね年間を通じて意図をもって使用していない状態であるものをさします。

##### ➤ 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
- ・その他周辺的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

## ○空家等対策の目標

### 成果目標

#### 【第3回空家等対策協議会（8月30日）】

指標	目標値
1. 周辺の空家に不安を感じている市民の割合	計画期間内（H28年度→H32年度）で半減
2. 特定空家等の解体や補修等による是正件数	年間 60 件以上 （過去 5 年間の平均是正件数約 50 件）
3. 今後 5 年程度の空家の活用意向*がある所有者の割合	8 割以上（H32 年度） （平成 26 年空家実態調査 全国値 66.7%）

※賃貸、売却、除却、利用、建替の意向

#### 【見直し案】

指標	目標値
1. 周辺の <u>特定空家等</u> に不安などを感じている市民の割合	計画期間内（H28年度→H32年度）で半減 （平成 28 年 9.4% 大阪市調べ）
2. 特定空家等の解体や補修等による是正件数	年間 60 件以上 （過去 5 年間の平均是正件数約 50 件）
3. 今後 5 年程度の空家の活用意向*がある所有者の割合	<u>9 割以上</u> （H32 年度） （平成 28 年 84.5% 大阪市調べ）

※賃貸、売却、除却、利用、建替の意向

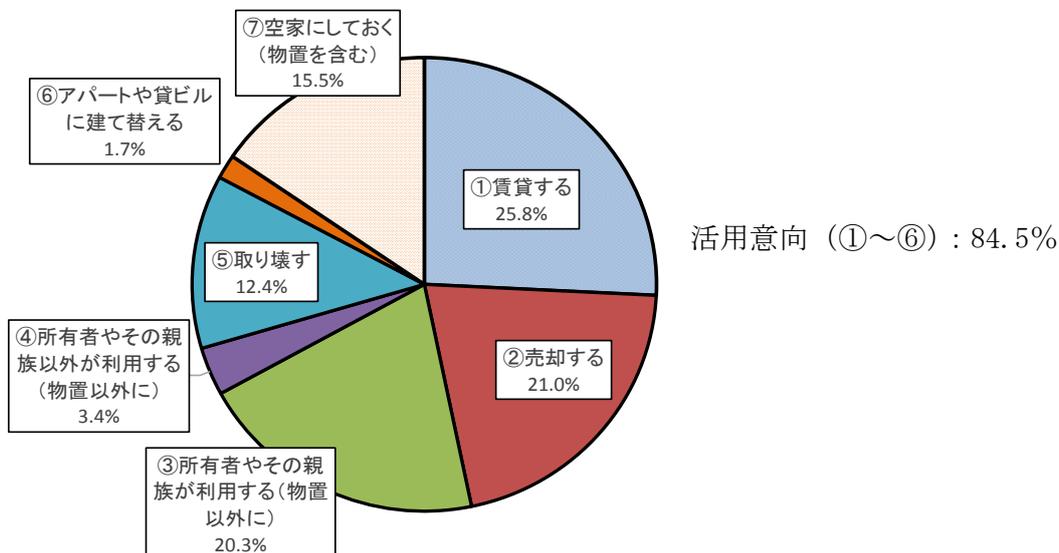
下線 変更箇所

（参考）大阪市調査（平成 28 年 10 月）

➤ 指標 1 N=2,089

周辺の空家(空家かどうか不明のものを含む)に対して不安などを感じている市民は 11.1%。そのうち特定空家等が原因となっている割合は約 85%あり、指標の現在値は 9.4%。

➤ 指標 3 N=291（不明等 112 除く）



**アクションプラン等に設定する各区役所ごとの業績目標指標・数値**

指標: 下記のとおり

数値: 空家等対策検討会が予め各区役所に示す成果目標に基づき、各区役所ごとに設定し、  
区長会議まちづくり・にぎわい部会にて決定する。

**■フォーマット(下記数値は例)**

<平成 29 年度>(平成 29 年度の運営方針策定に合わせて部会で決定)

	A区	B区	C区	...
<b>成果目標 1: 周辺の特定期空家等に不安などを感じている市民の割合を、対平成 28 年度比 10%減</b>				
<b>区役所ごとの成果目標</b>	8.5%	10.2%	8.6%	11.3%
<b>区役所ごとの業績目標</b>				
○特定空家等の是正件数	2	4	3	4
○区広報誌・HPでの啓発回数	2	3	3	5
○講演会や講座等の開催による参加者数	60	80	—	40
<b>成果目標 2: 特定空家等の解体や補修等による是正件数を、年間 60 件以上</b>				
<b>区役所ごとの成果目標</b>	2 件	4 件	3 件	4 件
<b>区役所ごとの業績目標</b>				
○把握した物件に対して、税情報を活用するなど速やかな所有者の特定や現地調査の実施	全件	全件	全件	全件
○特定された所有者に対する速やかな情報提供・助言、指導	全件	全件	全件	全件
<b>成果目標 3(※): 今後 5 年程度の空家の活用意向がある所有者の割合を平成 32 年度に 9 割以上に</b>				
<b>区役所ごとの業績目標</b>				
○空家の利活用に係るセミナーの開催回数	1	2	—	3
○専門家団体と連携した空家利活用に係る相談会の開催	1	2	1	—

<平成 30 年度>(同)

	A区	B区	C区	...
<b>成果目標1:周辺の特定空家等に不安などを感じている市民の割合を、対平成 28 年度比 20%減</b>				
<b>区役所ごとの成果目標</b>	7.5%	9.0%	7.6%	10.1%
<b>区役所ごとの業績目標</b>				
○特定空家等の是正件数	(年度当初までに部会で決定する)			
○区広報誌・HPでの啓発回数				
○講演会や講座等の開催による参加者数				
<b>成果目標 2:特定空家等の解体や補修等による是正件数</b>				
<b>区役所ごとの成果目標</b>	(年度当初までに部会で決定する)			
<b>区役所ごとの業績目標</b>				
○把握した物件に対して、税情報を活用するなど速やかな所有者の特定や現地調査の実施	(年度当初までに部会で決定する)			
○特定された所有者に対する速やかな情報提供・助言、指導				
<b>成果目標 3(※):今後 5 年程度の空家の活用意向がある所有者の割合を平成 32 年度に 9 割以上に</b>				
<b>区役所ごとの業績目標</b>				
○空家の利活用に係るセミナーの開催回数	(年度当初までに部会で決定する)			
○専門家団体と連携した空家利活用に係る相談会の開催				

※成果目標3については、全市的な指標として設定したものであり、中間時点(平成 30 年度)及び 32 年度に調査を実施する予定。

<平成 31 年度以降同じ>

以上

## アクションプラン等のイメージについて

☆「大阪市空家等対策計画」（以下「計画」という。）の内容を踏まえ、ニア・イズ・ベターの視点から空家等対策に取り組み、計画に掲げる成果目標を達成するために、各区において、地域事情に応じた具体的施策を盛り込んだアクションプラン等の策定に努める。なお、アクションプラン等の形式については、各区の実情等に応じて、各区の判断により決定するものとするが、原則として以下に掲げる内容を盛り込むものとする。

### （１）各区の空家等の実情と課題

○各種データに基づき、区ごとの空家等の状況等を整理・分析し、課題を設定する。

### （２）各区における成果目標

○計画に掲げる３つの成果目標について記載。目標達成の期間は計画と同じ平成 32 年度までとするが、各区において目標達成に向けた年度計画を策定する。

### （３）成果目標を達成するための取り組み

○（２）の成果目標を達成するための個別の取り組みを列挙。それぞれの取り組みには業績目標を設定し、進捗管理を行なう。

（例）・所有者等に対する区広報誌・HPでの啓発

- ・空家等の適正管理・利活用などを教示するセミナー等の開催
- ・把握した物件に対する速やかな調査、所有者の特定
- ・地域における空家等の実態把握のための地域住民等と連携した町歩きの実施
- ・まちづくりの視点からの空家活用に係る地域住民等とのワークショップの開催
- ・地域における空家管理ビジネスの検討や社会実験の実施
- ・専門家団体と連携した空家活用に関する相談会の実施            など

★上記の取り組みは、あくまで例示であって、各区ごとに（１）の現状・課題分析に基づいて取り組む内容を決定する。