

大阪市空家等対策計画素案の骨子（案）

第1章 計画の目的と対象

1. 計画策定の背景
 - 平成26年11月に、「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。）」が公布（全面施行は27年5月）された。
 - 本市では、区役所と関係局により平成27年7月に空家等対策検討会を設置して空家対策についての検討を進めるとともに、空家法に基づき、空家等対策計画の策定に向けた検討・協議を行うため、平成27年12月に関係条例を制定し、大阪市空家等対策協議会を設置した。
2. 計画の目的
 - 行政、地域、専門家団体等が連携して、総合的な空家等対策を効果的・計画的に推進する。
 - 本市の空家等対策の全容を市民に周知する。
3. 計画期間
平成28年度～32年度
4. 計画の対象
 - 対象とする空家
戸建ての住宅・店舗・倉庫等を基本
 - 対象区域
市域全域

第2章 大阪市の空家の現状

1. 大阪市の空家（住宅用途）の状況
 - 大阪市内の空家数は、約28万戸、空家率は17.2%と全国平均13.5%と比べて高い水準。
 - 利用・流通に供されていない「その他の空家」が、7.4万戸と増加傾向にあり、戸建住宅の空家では6割を占める。
 - 空家率が高い区は、西成区・東住吉区（23.8%）、生野区（22.4%）で、老朽木造住宅が多いことがその一因になっていると考えられる。
2. 空家の発生経緯等
 - 国の調査によると、現在は空家となっている住宅の取得経緯は、相続が52.3%と最も多く、特に「その他の空家」は相続の割合が高くなっている。
 - 本市に通報があった老朽危険家屋の管理不全要因については、「所有者が遠方」、「相続人が不存在」、「相続人が複数いるため、意思統一が出来ていない」などが多くみられる。

第3章 空家等対策の基本的な方針

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む。

- 空家対策は、住民や地域、専門家団体等との連携や、空家所有者等の状況に応じたきめ細やかな対応が必要であるため、ニア・イズ・ベターの視点から、関係局と連携して、区長マネジメントの下で、より地域・住民に近い区役所が拠点となって、多様な連携を図りながらその対策に取り組む。
- 本計画の内容を踏まえ、各区役所においても区内の空家等の実態や対策の必要性等を勘案し、空家等対策に係るアクションプランなどの策定に努める。

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む。

- 安全・安心なまちづくりの観点から、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、早急な対応が求められている特定空家等への対策を重点課題と位置づける。
- 空家はあくまで所有者等に管理責任があることから、所有者等が特定空家等の発生を未然に防ぐこと、また、既に特定空家等の状態にあるものについては、所有者等が主体的に改善を行うことを基本とする。
- そのため、地域・専門家団体等と連携しながら、所有者等による空家等の適切な維持管理の重要性を広く周知・啓発する。
- 個々の特定空家等に対しては、空家法を効率的に活用して、所有者の特定に重点的に取り組み、情報提供、助言・指導、勧告と段階的に指導を強化し、自主的な改善を促す。それでも改善が見られず特に必要であると認められるときには処分（命令・代執行）による是正措置を行う。

方針3. 空家や跡地の活用を促進し、地域の活性化やまちの魅力向上に繋げる。

- 特定空家等による周辺環境への影響のほか、空家の増加は、コミュニティの衰退やまちの魅力の低下など、地域課題の要因となる。
- そこで、利用可能な空家を地域資源と捉え、区役所等と地域で連携し、まちづくりの一環として空家等を活用した地域活性化に取り組み、まちの魅力向上に繋げる。
- また、既存ストックの質の向上等により空家の利活用や流通を促進するため、専門家団体等とも連携しながら、空家等の適切な維持管理に向けた普及啓発や改修等の支援に取り組む。

第4章 空家等の調査

- 各区役所に空家対策の相談窓口を設けて広報を行い、地域住民から特定空家等の通報を受け付けて得た空家情報をデータベースの基本とするとともに、職員によるパトロール等も行い、通報物件以外で周辺に悪影響を及ぼす空家の情報把握にも努める。
- 区別の空家特性については、住宅・土地統計調査等により整理・分析する。
- 必要な場合は、各区において、調査エリアの重点化などより適切で効果的な手法により空家の情報整理に取り組む。
- 調査の実施に際しては、地域団体等の協力も得るなど、より効率的・効果的な情報把握に努める。

蓄積

第5章 住民等からの空家等に関する相談への対応

- 空家等対策に関する情報収集や助言・指導を効果的に行うために、「ニア・イズ・ベター」の視点から、区役所が拠点となり、各区役所に相談窓口を設置して取り組む。
- 特定空家等に関する通報等については、各区役所の相談窓口で受け付け、現地を確認し、関係局とも連携しながら所有者調査や助言・指導等に取り組む。
- また、空家所有者等からの相談については、内容に応じて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窓口等を案内するなど、関係機関と連携し、市民のニーズに応えられる相談窓口をめざして取り組む。
- さらに、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、空家の発生予防や適正管理の観点からも、適切な相談対応等に努める。

第6章 所有者等による空家等の適切な管理の促進

①相談・普及啓発等による空家所有者等への意識啓発

空家等の管理責任を所有者に啓発し、管理不全に陥らないようにするため、各区役所を拠点とし、専門家団体等とも連携しながら、きめ細やかな相談・普及啓発に取り組む。

<具体的取組>

- ・区役所等におけるパンフレット等の配布や、出前講座等を実施
- ・区役所や住まい情報センター等における相談、セミナーの実施
- ・大阪の住まい活性化フォーラムや専門家団体等と連携した意識啓発

②まちづくりの視点による空家等の適正管理を促進

空家等に関する問題意識を地域と行政で共有するため、防災・防犯まちづくりの視点による取組を進めるとともに、特定空家等のうち地域住民による対応が可能なものについては共助により取り組む。

<具体的取組>

- ・防災・防犯の視点でのまちあるき等による地域課題の共有化
- ・地域等による空家管理についての検討
- ・地域住民の共助による特定空家等への対策（落書き消しなど）

活用

抑制

第7章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

①空家の利活用・流通促進に資する良質なストックの形成

<具体的取組>

- ・空家等のリフォームや、戸建住宅等の耐震改修、老朽住宅の建替促進
- ・密集住宅市街地における老朽住宅の除却や、その跡地を活用した防災空地の整備の促進
- ・空家を含む中古住宅の流通促進に向けたインスペクションの普及促進

②区役所等における空家・空き店舗等を活用した地域活性化

<具体的取組>

- ・地域や事業者等との連携による区役所における空家等を活用したまちづくりの推進
- ・区役所や住まい情報センター等における空家活用に係る情報発信
- ・商店街の活性化に向けた空き店舗等の活用
- ・空家対策等に取り組む地域団体等のまちづくり活動支援
- ・福祉や子育て、地域活性化等の視点を踏まえた地域の場づくりの促進・支援の検討

③専門家団体や事業者等との連携強化による空家活用の促進

<具体的取組>

- ・大阪の住まい活性化フォーラムや専門家団体等と連携した空家の利活用の促進
- ・空家を含む中古住宅の流通促進に向けたインスペクションの普及促進（再掲）
- ・地域や事業者等との連携による区役所における空家等を活用したまちづくりの推進（再掲）

第8章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

区役所の相談窓口で相談・通報を受け付け、現場確認や所有者調査、所有者等への情報提供、助言・指導等を適切に行う。

1. 所有者等への指導等

- ・特定空家等の所有者等に対しては、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す。

(1) 空家法の効果的な活用

- ・保安上危険、衛生上有害、景観阻害、生活環境上不適切な空家等に対応
- ・税情報の活用による所有者特定迅速化と不明率の低減
- ・勧告による固定資産税等の住宅用地特例の解除
- ・国のガイドラインに基づいた特定空家等の判断や各種手続き
- ・専門部会に諮ることで全市的な判断の妥当性や統一性を確保

(2) 段階的な指導等の強化

- ・情報提供・助言等、助言・指導、固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告と段階的に指導を強化し、自主的な改善を促す。
- ・特に必要であると認められるときには命令、行政代執行の行政処分を実施

2. 所有者不明物件への対応

- ・様々な手段を講じても所有者を確知できず、特に必要があると認めるときは略式代執行を行う。
- ・財産管理人制度の活用等、所有者不明物件への対応を検討。

第9章 実施体制（別紙1 実施体制図参照）

- ・区長会議まちづくり・にぎわい部会の下に、区内横断的に5区・14局室からなる空家等対策検討会を組織し、空家対策の推進に向けて検討を行う。
- ・より地域・住民に近い区役所を空家対策の拠点とし、各区役所に相談窓口を設置して、関係局と連携して、区長マネジメントの下で空家対策を推進する。

- ・市長・副市長・市議員・地域住民・有識者・法・建築・不動産・まちづくりの専門家団体・NPO等の代表者からなる大阪市空家等対策協議会において、空家法第6条に基づく本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行う。
- ・大阪市空家等対策協議会に専門部会を設置し、特定空家等に対する措置の助言・指導・勧告の判断の妥当性や統一性に関する協議を行う。
- ・空家対策の推進にあたっては、専門家団体やNPO等とも連携し官民協働で取り組む。

第10章 その他に関する事項

- ・空家等対策の推進にあたり、必要に応じて区役所等の段階的な機能充実に努める。

