

変更箇所

(素案)

大阪市空家等対策計画

(第2期)

~~平成28~~令和3年~~11~~4月

大阪市

~~(平成30年10月一部改訂)~~

目 次

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35

第 1	計画の目的と対象	2
1.	計画策定改定の背景	
2.	計画の目的	
3.	計画期間	
4.	計画の対象	
5.	計画の改訂について	
第 2	大阪市の空家の現状	6
1.	大阪市の空家（住宅用途）の状況	
2.	空家の発生の経緯等	
第 3	空家等対策の基本的な方針と目標	15
1.	基本的な方針	
2.	空家等対策の目標	
第 4	空家等の調査	18
第 5	住民等からの空家等に関する相談への対応	19
第 6	所有者等による空家等の適切な管理の促進	21
1.	相談・普及啓発等による空家所有者等への意識啓発	
2.	まちづくりの視点による空家等の適正管理の促進	
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	25
1.	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	
2.	空家等の活用・流通促進に資する良質なストックの形成等	
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	
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	35
1.	空家所有者等への指導等	
2.	所有者等不明物件への対応	
3.	空家法以外の法律等に基づく対応	
第 9	空家等に関する対策の実施体制等について	42
1.	空家等対策の実施体制	
2.	空家等対策に係る広報の強化	
3.	その他空家等対策の実施に関する事項	

第1 計画の目的と対象

変1

1. 計画改定策定の背景

- ・近年、人口減少や高齢単身者の増加、建物の老朽化、居住ニーズの多様化等を背景として、全国的に空家が増加傾向となっています。
- ・総務省「平成30年住宅・土地統計調査」によると、本市の空家率は17.21%と全国的にも高い値となっており、空家数は約28.6万戸で、このうち賃貸や売却等の利用・流通に供されていない「その他の空家」は約7万戸となっています。
- ・「その他の空家」については、適切な管理が行われない蓋然性が高く、特に戸建住宅では腐朽や破損のあるものが約7千戸と多くなっています。
- ~~・一方、本市では、空家が多くを占める老朽危険家屋について、建築基準法に基づき、区役所と関係局で連携して所有者等に対する是正指導等を行っています。が、近年、住民等からの通報件数が増加傾向にあります。~~
- ・こうした中適切な管理が行われていない空家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響及ぼしていることに鑑み、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（全面施行は平成27年5月）されるとともに、平成27年2月に「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」が定められ、市町村の役割として、空家等対策の体制整備や取組の推進にあわせ、必要に応じて空家等対策計画を策定することなどが示されました。
- ・こうしたことから、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等対策についての検討を進め、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ました。
- ・また、総合的な空家等対策を効果的・計画的に推進するとともに、本市における空家等対策の方針や具体的な取組等を市民の皆さまに周知することを目的として、平成28年11月に「大阪市空家等対策計画」を策定（平成30年10月一部改訂）しました。
- ・第1期計画期間の最終年度である令和2年度に、5年間の計画に基づく取組を評価し、計画改定にかかる検討を行いました。

変2

2. 計画改定についての目的

- ~~・空家は、管理不全により安全、景観、防犯等の面で近隣住民の生活環境に支障をきたす特定空家等の問題をはじめ、増加することにより地域コミュニティの衰退やまちの魅力の低下など、地域への影響を及ぼすことから、重要な行政課題の一つとしてその対策に取り組む必要があります。~~
- ・空家等対策の実施にあたっては、喫緊の課題となっている特定空家等への対応をはじめ、所有者等が空家及びその敷地の適正な維持管理に取り組むように普

1 ~~及啓発等を行うことや、地域のまちづくりや地域の活性化の観点から空家等の~~
2 ~~活用や流通を促進することが重要です。~~

3 ~~・こうした空家等対策は、地域課題として捉えて地域や住民との連携により取り~~
4 ~~組むことや、専門的知識や経験を有する専門家団体等との連携、空家所有者等~~
5 ~~の状況に応じたきめ細やかな対応等が必要となっています。~~

6 ~~・本市においては、ニア・イズ・ベターの視点の下、より地域・住民に近い区役~~
7 ~~所が拠点となって、関係局とも連携しながら、総合的な空家等対策を効果的・~~
8 ~~計画的に推進するとともに、本市における空家等対策の方針や具体的な取組等~~
9 ~~を市民に周知することを目的として「大阪市空家等対策計画」を策定しました。~~

10 ~~・第1期計画に基づき取組を進めた結果、特定空家等対策においては、平成28年~~
11 ~~度から令和元年度の4年間で約1,300件が所有者等による解体や補修などにより~~
12 ~~是正され、特定空家等の年間是正目標件数を上回る成果を上げています。~~

13 ~~・また、空家の適正管理や利活用についても、空家利活用改修補助事業の創設を~~
14 ~~はじめ、専門家団体等とのネットワークを活用した連携体制を構築し、取組を~~
15 ~~推進しています。~~

16 ~~・しかしながら、台風や地震等の発生により、通報件数が急増し、令和2年3月~~
17 ~~末には未是正の特定空家等の件数が900件を超えたことや、空家の適正管理や~~
18 ~~利活用においても、専門家団体等との連携による取組の活用を促進する必要が~~
19 ~~あります。~~

20 ~~・第1期計画で成果指標として設定した3つの目標~~

- 21 1. 周辺の特定空家等に不安を感じている市民の割合：計画期間内で半減
- 22 2. 特定空家等の解体や補修等による是正件数：年間200件以上
- 23 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

24 ~~については、指標1から3のうち、指標2及び指標3は目標を達成しています。~~

25 ~~・指標1は未達成であり、今後、特定空家等対策をさらに進める必要があります~~
26 ~~が、不安を感じる市民の割合は、特定空家数の増加のほか、啓発等による問題~~
27 ~~意識の向上に伴い増加する傾向にあると考えられることから指標の見直し~~
28 ~~が必要であると認識しています。~~

29 ~~・第2期計画改定では、第1期計画に基づく取組の評価を踏まえ、目標値の妥当~~
30 ~~性等について検討及び修正を行います。~~

31 ~~・また、第1期計画の取組は概ね順調であることから、第1期計画における方針~~
32 ~~を継承するとともに、中間見直し以降に開始した取組については今後成長・発~~
33 ~~展していく段階にあるため、第2期計画ではこれらの取組を新たに計画に位置~~
34 ~~づけ、さらなる取組の充実をめざします。~~

35 ~~・以上により、第2期計画においては、第1期で進めてきた3つの方針を継承し~~
36 ~~た上で、取組のさらなる充実のため、次の2つの方向性に沿って、計画を改定~~
37 ~~します。~~

38 1. 特定空家等の総数抑制

39 ~~増加してきた特定空家等の件数を抑制することを目標とし、取組をさらに前~~

1 進させます。

2. 官民連携の成果の蓄積

3 空家等の適正管理や利活用においては第1期計画で築いてきた専門家団
4 体等との連携体制やネットワークを活用し、全市的な実績を積み上げていきま
5 す。

3. 計画期間

8 計画期間は、平成28令和3年度～327年度の5年間とします。

9 ただし、本市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
10 要に応じて、適宜見直しを行うこととします。

変3

4. 計画の対象

(1) 対象とする空家等の種類

- 14 ・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
15 のある長屋の空家（敷地を含む）も含むこととします。
- 16 ・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
17 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。
- 18 ・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
19 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
20 ます。

21 ※「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
22 すこととします。

23 ※一部住戸に居住世帯のある長屋の空家についても、空家法の空家等に該当となるよ
24 う、国に法整備を行うことを、引き続き要望していきます。

【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
28 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。）
29 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。」

- 30 ・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。
- 31 ・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
32 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。
- 33 ・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
34 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）

36 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。

- 37 ・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
- 38 ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 39 ・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

1 (2) 対象区域

2 本市では、市域全域で空家が分布しているため、空家等対策計画の対象区域は
3 市内全域とします。

4
5 **変4**

6 ~~5. 計画の改訂について~~

7 ~~・本計画策定後、区役所が空家等対策の拠点となり、地域や専門家団体等と連携
8 して、本計画に基づく様々な空家等対策の取組を進めてきました。~~

9 ~~・計画期間（平成28年度～32年度）の中間年度である平成30年度に、本市にお
10 ける空家等対策のさらなる推進に向け、本計画の改訂を行いました。~~

11 ~~・改訂にあたっては、本計画に基づく取組の進捗状況とその分析を踏まえ、目標
12 値の修正や取組の追加等の必要な見直しを行っています。~~