

大阪市空家等対策計画の概要

第1 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（全面施行は平成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方針や具体的な取組等を市民に周知する。
3. 計画期間 平成28年度～32年度
4. 計画の対象
 - 対象とする空家等
 - 戸建の住宅・店舗・倉庫等を基本
 - 一部空家の長屋も相談対応や適切な管理、活用等の対象とする
 - 対象区域 市内全域

第2 大阪市の空家の現状

1. 大阪市の空家（住宅用途）の状況
 - 空き家数は約28万戸（うち戸建は約4.7万戸）、空き家率は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「その他の空き家」が、7.4万戸と増加傾向にあり、戸建住宅の空き家では6割を占める。
 - 空き家率が高い区は、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. 空家の発生の経緯等
 - 国の調査によると、現在は空家となっている住宅の取得の経緯は、相続が52.3%と最も多く、特に「その他の空き家」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 空家等対策の基本的な方針と目標

1. 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多様な連携を図り、空家等対策に取り組む。

- 空家等対策は、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、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等の策定に努める。

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。

- 周辺の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。
- 空家等は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、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空家等の適切な維持管理や権利関係の整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、所有者等の特定に重点的に取り組み、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、利用可能な空家等を地域資源と捉え、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、空家等の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、既存ストックの質の向上に資する改修等の支援に取り組む。

2. 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、成果指標として次のとおり目標を設定する。

指標	目標値
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	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	9割以上（H32年度）（平成28年 84.5% 大阪市調べ）

第4 空家等の調査

- 各区役所に空家等対策の相談窓口を設けて広報を行い、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をデータベースの基本として、周辺に悪影響を及ぼす空家等の情報把握に努める。
- 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等の情報整理に取り組む。
- 調査の実施に際しては、空家の多いエリアでの職員によるパトロールや、地域団体等の協力を得た情報収集など、より効率的・効果的な情報把握に努める。

蓄積

第5 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、住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 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等に啓発し、空家等が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、出前講座等の実施
- ・相談対応における空家所有者等の意識啓発、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、法務局等と連携した意識啓発
- ・市外居住の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

空家等に関する問題意識を地域と区役所で共有し、防災・防犯まちづくりの視点のもとで空家等の適正管理に向けた地域の気運の醸成に取り組むとともに、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地域の助け合い（共助）による解決に繋がるよう支援する。

<具体的取組>

- ・まち歩き等による防災・防犯面からの地域課題の共有化
- ・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（落書きの除去など）

活用

抑制

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

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

<具体的取組>

- ・地域や事業者等との連携によ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
- ・空家等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

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

<具体的取組>

- ・改修等によるストックの質の向上、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

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等と連携した空家等を活用したまちづくりの推進
- ・専門家団体や事業者等との連携による空家等の活用や中古住宅の流通の促進
- ・地域や事業者等との連携による空家等を活用したまちづくりの推進（再掲）

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

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、空家所有者等への情報提供、助言・指導等を適切に行う。

1. 空家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特定空家等に対応
- ・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. 所有者等不明物件への対応

- ・様々な手段を講じても所有者等を確知できず、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、所有者等不明物件への対応を検討。

3. 空家法以外の法律等に基づく対応

- ・空家法による対応だけでなく、建築基準法に基づく指導など他法令に基づく対応を併せて行うことで総合的な問題解決に努める。

第9 空家等に関する対策の実施体制等について

1. 空家等対策の実施体制（別紙1 実施体制図参照）

- ・より地域・住民に近い区役所を空家等対策の拠点とし、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等対策を推進する。
- ・区長会議まちづくり・にぎわい部会の下に、庁内横断的に5区・14局室からなる空家等対策検討会を組織し、空家等対策の推進に向けて検討を進める。
- ・市長・副市長・地域住民・市議員・有識者・法律・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、特定空家等としての判断が困難な場合や勧告を行う場合に全市的な判断の妥当性や統一性を諮る。
- ・空家等対策の推進にあたっては、専門家団体やNPO等とも適切に連携し官民協働で取り組む。

2. その他空家等対策の実施に関する事項

- ・平成28年4月に区役所に相談窓口を設置し、特定空家等への対策をはじめとした取組みを開始しており、今後、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。
- ・法制度や税制度等については、空家法施行後の現在の制度の状況等を踏まえながら、必要に応じて制度改正の要望を国に行う。
- ・各区の取組み状況などの進捗管理については、「区長会議まちづくり・にぎわい部会」で行う。
- ・本計画については、中間時点でその進捗や効果の検証を行い、必要な見直しを行う。

別紙1 実施体制関係図

