

大阪市鶴見区空家等対策 アクションプラン(第2期)



令和3年12月
大阪市鶴見区役所

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（平成28年度から令和2年度）」（以下、「第1期計画」という。）を策定しました。
- ・また、令和3年4月1日には、取組のさらなる充実のため、第1期計画の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。
- ・鶴見区において、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、「大阪市鶴見区空家等対策アクションプラン（第2期）」を策定し、区内の空家等対策の課題の解決に取り組んでまいります。
- ・ただし、第2期計画に改訂のあった場合や、本市及び当区の空家等対策等を取り巻く状況に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。

2 本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3年度から令和7年度までの5年間とします。

3 アクションプランの対象

（1）対象とする空家等の種類

本アクションプランの対象とする空家等（空室及びその敷地）は、第2期計画において対象としている内容と同一とします。

【第2期計画における対象とする空家等の種類（第2期計画P4）】

対象とする空家等の種類

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「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。
- ・本計画においては、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も含むこととします。
- ・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。」

- ・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） 対象区域

本アクションプランの対象とする区域は、区内全域とします。

第2 鶴見区の空家の現状

1 鶴見区の空家の状況

(1) 空き家率

- ・当区の平成30年の総住宅数は52,570戸で、空き家総数は6,130戸、空き家率は11.7%となっています。(全国平均13.6%、大阪市平均17.1%)

(2) 種類別の空き家戸数(表1-1)

- ・平成30年の空き家種別を見ると、賃貸用が4,820戸、売却用が390戸、別荘などの二次的住宅が110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き家である「その他の住宅」は800戸で、平成30年の総住戸数に占める割合は1.5%となっています。

(3) 建て方別空き家戸数(表1-2)

- ・建て方別空き家種別をみると、利用・流通に供されていない空き家である「その他の住宅」の割合が、戸建住宅の空き家では50.0%となっている一方で、長屋・共同住宅の空き家では6.2%となっています。
- ・また、腐朽・破損のある「その他の住宅」の空き家は、戸建ての空き家の9.4%、長屋・共同住宅の空き家の0.8%となっています。

表1-1 種類別

総住宅数	52,570 (戸)	100.0%
空き家総数	6,130	11.7%
賃貸用の住宅	4,820	9.2%
売却用の住宅	390	0.7%
二次的住宅	110	0.2%
その他の住宅	800	1.5%

表1-2 建て方別

建て方	空き家数 (内腐朽・破損あり)	空き家率 (内腐朽・破損あり)
戸建て	960 (180)	100.0% (18.8%)
賃貸用の住宅	230 (0)	24.0% (0.0%)
売却用の住宅	160 (60)	16.7% (6.3%)
二次的住宅	70 (20)	7.3% (2.1%)
その他の住宅	480 (90)	50.0% (9.4%)
長屋・共同住宅	5,170 (960)	100.0% (18.6%)
賃貸用の住宅	4,580 (860)	88.6% (16.6%)
売却用の住宅	230 (60)	4.4% (1.2%)
二次的住宅	40 (0)	0.7% (0.0%)
その他の住宅	320 (40)	6.2% (0.8%)

※出典：平成30年度住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より

※端数処理により合計が一致しない場合があります。

※空家法の空家等は、住宅や店舗、倉庫など全ての用途の建築物を対象としています。それらの空家を包含する統計調査はないため、住宅を対象とした調査である住宅・土地統計調査によって当区の空き家の状況を示しています。

【参考】

➤ 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・統計調査では含まれています。このため、「第2 1 鶴見区の空家の状況」で示す住宅・土地統計調査の結果については「空き家」とします。

2 鶴見区の通報件数

- ・ 当区では、第1期計画策定以降、特定空家等に係る通報等が以下のとおり寄せられており、特に大阪北部地震と台風が発生した平成30年度は通報件数が急増しております。

平成28年度	11件
平成29年度	9件
平成30年度	26件
平成31（令和1）年度	9件
令和2年度	9件

3 鶴見区の是正状況

- ・ 特定空家等に関する通報が寄せられた時は、現地調査や所有者調査を行い、所有者による自主的な改善を促します。

是正件数	40件（平成28年度～令和2年度）
未是正（指導中等）件数	19件（令和2年度末）

第3 鶴見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みます。

【第2期計画における基本的な方針（第2期計画P13～14）】

- 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みます。
- 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課題として取り組みます。
- 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がります。

2 鶴見区における空家等対策の目標

- ・ 第2期計画で設定されている成果指標を踏まえ、当区においては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年度末時点 21件未満） （※第2期計画における市全体の目標値 900件未満の達成に向けて）
② 特定空家等の解体や補修等による 是正件数	年間5件以上 （H30の被災時を除く毎年の平均是正件数）
③ 今後5年間程度の空家の活用意向が ある所有者の割合※	9割以上を維持（令和7年度） （平成28年84.5%→令和2年 90.9% 大阪市調べ）

※③は全市的な目標値です。「活用意向」とは賃貸、売却、除却、利用、建替えの意向です。

第4 空家等の調査

- ・ 第2期計画に示されている「4 空家等の調査」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 空家等対策の相談窓口の設置（平成28年4月設置）
 - ② 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のデータベース化（平成28年度着手、以降随時蓄積更新）

第5 住民等からの空家等に関する相談への対応

- ・ 第2期計画に示されている「5 住民等からの空家等に関する相談への対応」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 空家等対策の相談窓口の設置（平成28年4月設置） ※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・指導等の実施（平成28年度より実施中）
 - ③ 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相談窓口一覧の案内チラシの配布（平成28年6月より区役所及び関係機関などにおいて配架開始）
 - ④ 地域包括支援センターと連携した高齢者等からの相談対応等の実施

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「6 所有者等による空家等の適切な管理の促進」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） 相談普及啓発等による空家所有者等への意識啓発に係る取り組み
 - ① 区役所の行政情報コーナー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、区ホームページ等を活用した普及啓発の実施などにより、空家所有者等への適正管理の意識啓発に取り組みます。
 - ② 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。
 - （2） まちづくりの視点による空家の適正管理の促進に係る取り組み
 - ・ 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、必要に応じて専門家等の協力も得ながら、地域の助け合い（共助）による解決に繋がるよう支援します。

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) 区役所などにおける空家・空き店舗等を活用した地域活性化に係る取り組み

- ・ 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等で紹介するなど、空家活用に関する情報発信に取り組みます。

区ホームページによる活用事例紹介

随時

(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にかかる取り組み

- ・ 空家等の活用・流通の促進に資する情報について、区ホームページでのリンクや区役所行政情報コーナーでのパンフレットの配架等により、周知及び案内を行います。

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、当区においては第2期計画の内容を踏まえ、具体的に次のとおり取り組みます。

(1) 空家等対策にかかる相談窓口の設置

市民協働課（窓口番号8 電話 06-6915-9159）に特定空家等対策に係る相談や苦情等の窓口を設置しています。

(2) 空家所有者等への指導等

第2期計画にも示されているとおり、区役所の空家対策の担当職員が、特定空家等の所有者等に対し、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していきます。

また、改善が見られないもので、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、法令等に基づく行政処分（命令、行政代執行）による是正措置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、そのような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促します。

ごみ等を自宅内またはその周辺に溜め込んで、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」等に基づき原因者に指導等をおこないます。

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、所管部局が建築基準法に基づいて建物の所有者を調査し、指導等を行います。

瓦や外壁の落下による通行人への危害が想定される等、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。