

# 大阪市淀川区空家等対策アクションプラン

## 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』（以下、「対策計画」という。）を策定しました。
- ・淀川区において、この『大阪市空家等対策計画』を遂行するための具体的な行動指針として、『大阪市淀川区空家等対策アクションプラン』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。

### 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、対策計画と同様、平成32年度までの期間とします。
- ・ただし、本市及び当区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、必要に応じて、適宜見直しを行うこととします。

### 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（空家及びその敷地）は、対策計画において対象としている内容と同一とします。

【対策計画における対象とする空家等の種類（対策計画P3 7行目：抜粋）】

#### (1) 対象とする空家等の種類

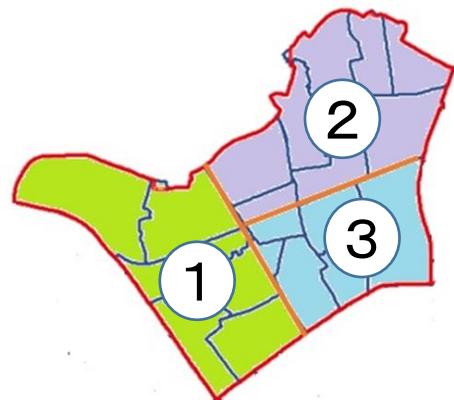
- ・本計画において「空家等」とは、空家法の空家等に加え、一部住戸に居住世帯のある長屋の空家（敷地を含む）も含むこととします。
- ・空家法の空家等は、戸建ての住宅・店舗・倉庫等を基本としますが、全ての住戸等が空室となっている長屋・アパート等についても本計画の対象となります。
- ・空家法の空家等に該当しない、一部住戸に居住世帯のある長屋の空家についても、住民等からの相談への対応を行うとともに、適切な管理及び活用を促進します。

※「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。

#### (2) 対象区域

- ・当区では、区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区内全域とします。

### 平成28年4月から12月までの通報及び平成27年度以前の局より引き継いだ空家の分布図



①阪急神戸線以西地域 11件

②阪急神戸線以东及び北方貨物線以北地域 15件

③阪急神戸線以东及び北方貨物線以南地域 4件

## 第2 淀川区の空家の現状

### 1 当区の空家の状況

#### (1) 空家率の推移

- ・当区の平成25年の住宅の空家数は19,770戸、空家率は17.2%であり全国平均13.5%より高く、大阪市平均17.2%と比べると同水準にあります。

#### (2) 種類別の空き家戸数

- ・平成25年の空き家種別を見ると、賃貸用が13,260戸、売却用が1,020戸、別荘などの二次的住宅が100戸、その他の住宅が5,390戸となっています。
- ・その他の住宅とは利用・流通に供されていない空き家であり、平成20年の調査からは500戸程度減少しており、平成25年の総住戸数114,860戸に占める割合は4.7%となっています。

#### (3) 建て方別の空き家戸数

- ・建て方別に空家種別をみると、利用・流通に供されていない「その他の住宅」の割合が、戸建住宅の空家（1,820戸）では9.2%となっている一方で、長屋・共同住宅の空き家（490戸及び3,080戸）では18.1%となっています。
- ・また、腐朽・破損のある「その他の住宅」（610戸）の空き家の内訳は、戸建て（440戸）では全体の2.2%長屋・共同住宅（170戸）では全体の0.9%となっています。

表2-1 種類別空家件数

空家総数	19,770	100.00%
二次的住宅	100	0.5%
賃貸用の住宅	13,260	67.0%
一戸建	400	2.0%
木造共同住宅等	1,840	9.3%
非木造共同住宅等	11,020	55.7%
売却用の住宅	1,020	5.2%
その他の住宅	5,390	27.3%
一戸建	1,820	9.2%
木造共同住宅等	490	2.5%
非木造共同住宅等	3,080	15.6%

表2-2 腐朽・破損の有無 種類別空家件数

空家総数	19,770	100.00%
腐朽・破損あり	2,810	14.2%
二次的住宅	-	-
賃貸用の住宅	2,060	10.4%
売却用の住宅	140	0.7%
その他の住宅	610	3.1%
腐朽・破損なし	16,960	85.8%
二次的住宅	100	0.5%
賃貸用の住宅	11,200	56.7%
売却用の住宅	880	4.4%
その他の住宅	4,780	24.2%

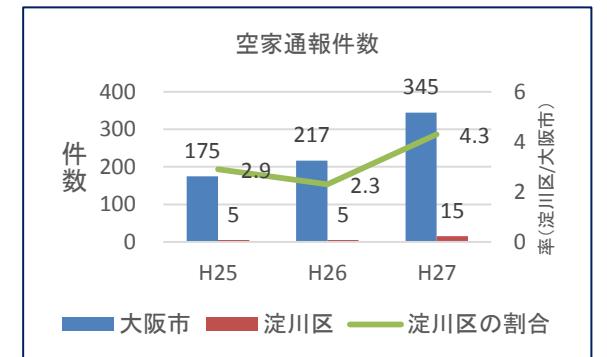
※「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局） 淀川区の総住戸数は114,860戸（無作為に選ばれた約350万の住戸から統計の作成。四捨五入の関係で合計が不一致の場合あり）

### 2 老朽危険家屋の通報件数

- ・当区では、空家法施行前から、空家が多く占める老朽危険家屋に関する通報などが多数寄せられており、年々通報件数は増加傾向にあります。

#### 淀川区役所通報件数

平成25年度	5件
平成26年度	5件
平成27年度	15件
平成28年度	19件（12月末）



### 第3 淀川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

- ・対策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んでまいります。

#### 【対策計画における基本的な方針（対策計画P10～11）】

- 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 淀川区における空家等対策の目標

- ・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対策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、対象期間満了時の目標と、年次ごとの目標を設定します。

	H32までの目標	現状値	H29	H30	H31	H32
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 (H28 9.4% 大阪市調べ)	5.8%	5.1%	4.4%	3.7%	2.9%
2. 特定空家等の解体や補修等による是正件数	毎年3件(大阪市年間60件以上)	3件	3件	3件	3件	3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 (H28: 84.5% 大阪市調べ)	84.5%	—	—	—	9割以上

※当区における「1.」の現状値は5.8%であり、大阪市の現状値9.4%を半減するため、各区の不安割合を期間内で半減させることを目標としています。

※当区における「2.」の件数は、大阪市全体の目標値（年間60件以上）を各区の通報件数で按分した値としています。

※「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 具体的取組

#### 1 空家等に関する情報発信

庁舎内での案内や相続手続き時に空家等対策に関する情報発信を行うほか、広報誌やSNSにより、区民に対して区役所政策企画課（窓口番号51 電話06-6308-9683）が空家等の相談窓口であることを周知します。

- (1) 戸籍手続きにおける窓口での制度周知を徹底できるよう調整します。
- (2) 相続等に伴う空家発生を防ぐため、国や府が作成したPRチラシを参考に区内各地域に向け情報発信します。
- (3) 空家の問題意識を向上させるため、府などが取り組むセミナーの案内を随時情報発信します。
- (4) 「よどマガ!」や「YODO-REPO」、SNSで区役所における空家等対策や取組結果を年2回以上周知します。

#### 【業績目標】

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平成32年度に2.9%にするために第3の2の1表に掲げる各年度の目標を達成します。

#### 2. 空家等に関する迅速な対応

- (1) 空家等の近隣住民から通報があった際に、所有者調査を迅速に行い、最小限の手続きで所有者へ連絡が可能となるように最適な事務処理方法を模索し、標準作業書の作成します。
- (2) 迅速な対応の実現のため、相談があった日から3開庁日以内に、当該不動産の登記事項証明書を請求します。
- (3) 通報のあった空家で保安上危険な建物の場合、空家法12条による通知を送付後、所有者から連絡がない場合には1か月ごとに通知を行い、3回通知後、空家法14条による通知を行い、勧告等につなげます。

#### 【業績目標】

通報のあった空家のうち半数は所有者との連絡が取れる状態にします。

（現状：平成28年12月までに通報のあった19件のうち区役所で連絡が取れたもの9件）

※各目標に達していない場合取り組み内容を再構築します。

#### 3. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

##### (1) 空家所有者等への指導等

対策計画にも示されているとおり、区役所の空家等対策の担当職員が、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、改善がみられないもので、特に必要であると認められるときには、法令等に基づき、行政処分（命令、行政代執行）による是正措置を行うため担当局と連携します。

##### (2) 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こんで、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に基づいて原因者に指導等を行います。

空家法に基づく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、都市計画局が建築基準法に基づいて建物の所有者等を調査し指導等を行います。

今にも瓦や外壁が落下し、通行人への危害が想定される場合等の人的危険性がある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等においては、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。