

大阪市が抱える密集市街地の問題解決と、
空家等対策計画策定に対する提言

平成 28 年 5 月 1 7 日

大阪維新の会 大阪市会議員団

大阪市が抱える密集市街地の問題解決と、空家等対策計画策定に対する提言

平成 28 年 5 月 17 日

大阪市長
吉村 洋文様

大阪維新の会 大阪市会議員団

1. 総論

大阪市においては密集市街地の対策として、密集住宅市街地整備推進プロジェクトチームを結成し、「密集住宅市街地整備の戦略的推進に向けての提言（平成 20 年 2 月）」を踏まえながら、ソフト及びハード両面から取り組み手法の検討を行い、地域特性に応じたきめ細やかな密集住宅市街地整備を推進するための目標、取り組みの進め方を「大阪市密集住宅市街地重点整備プログラム（平成 26 年 4 月）」をとりまとめ事業が行われています。さらには、平成 28 年 3 月の代表質問におきましても、市長から密集市街地に対するしっかりとした答弁も頂いております。また、空き家対策においても、平成 27 年 5 月 26 日に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空家等対策計画を定めるべく協議会が開催されているところです。

この現在、大阪市で取り組んでいる「密集市街地重点整備プログラム」と「空家等対策計画の協議会」はそれぞれ別のカテゴリーではありますが、密集市街地の中は空家も多いことから、空家の解消を進めることで密集市街地の解決につながるケースもあり、また密集市街地の解消を進めることで、空家が解決するとも言えます。

まずは、安心安全が保たれるまち、都市機能が充実するまち、景観に親しみが持て暮らし続けたいまちにするためには、どのような進め方が最善であり実現可能なのかを、改めて検証することが必要と考えます。

そこで、大阪維新の会市会議員団として、現状の大阪市の取組に対して各所管局および有識者からのヒアリングと意見交換を行い、さらに事業が進むように新たな制度設計の構築を求め、以下の通り提言します。

2. テーマ

- (1) 現状の密集市街地対策の進め方について
- (2) 空家相談等の区役所に対応できる内容について

テーマの内容

(1) 現状の密集市街地対策の進め方について

平成26年4月にとりまとめられた「大阪市密集住宅市街地重点整備プログラム」では、さまざまな補助事業が記載されているものの確実な目標の達成にむけては、課題が見えてきた際に、効果的な事業推進がなされているかの検証が必要です。加えて、補助項目が多岐にわたることから補助要件に当てはまるか否かの判断に一定の専門知識が必要であることなど、補助事業の促進には局と区が連携し、市民に対する一層の普及啓発が必要な状態です。生野区では、地域特性を考慮した独自の対策を、区長自由経費全体の見直しにより実施され、問題意識をもった地域ではコーディネーターも入り勉強会が行われていますが、その他の地域では現状のまちの課題にも話し合えていない状態です。また、建物所有者による住宅の自主更新はもちろん事業者による民間開発を誘導する施策を講じていく必要があります。

(2) 空家相談等の区役所で対応できる内容について

平成28年4月から各区役所で行われる、空家等の相談窓口については大阪市役所の都市計画局との連携を図り進められています。しかし、現状では、区役所等に相談に来るまでは特定空家とみなしておらず、潜伏している空家は現状の数に含まれておりません。誰がどのような相談を行うべきなのか、また、近隣の不安な建物に対してはすでに特定空家になっているかなど区役所で整理しなければならない課題が多いのが現状です。

3. 提言

◆補助事業の検証

・各種補助事業の実施において、補助対象とならないケースを分析するなど、事業促進につながるニーズの把握をすること。

◆地域への問題意識の植え付け

・住んでいるまちに対して、安全で安心なまちかなど課題の把握のために必要なコーディネーターなどの事業を検討すること。

・地域の空家状況の把握（マップ化）を全24区で実施できるよう支援すること。

- ・密集市街地に対して積極的に避難経路の重要性など区役所だけではなく、危機管理室や消防局なども広報や講座を行うなど支援すること。

- ◆空家に対する詳細な情報の把握をし特定空家を発生させない

- ・空き家のマップ化や把握の情報として空家の種類付に加えて、そのまま利用出来る空き家なのか、利用出来ない空き家なのかなど、そのまま放置すれば特定空家になってしまうのかなどの視点で詳細な情報を管理が出来るように取り組むこと。

- ◆空き家の活用方法に対する整理

- ・安全安心なまち、都市機能がとれたまち、景観に優れたまち、などテーマを地域と協議して空き家に対しての今後の方向を決めるよう取り組むこと。
- ・特定空家に対しては、今後も適正管理と第三者に迷惑を掛けないことを中心に啓発すること。

- ◆密集市街地に対する民間の活用

- ・民間活力を活用した密集市街地の整備が円滑に進むように、開発や老朽住宅の除却等に対する、規制緩和や優遇措置の拡充等について検討すること。

- ◆スムーズな窓口の構築

- ・各区役所での相談業務に加えて、多数ある民間の相談窓口や有識者団体の組織化をし市民がワンストップで相談内容が進むよう検討すること。
- ・市民に対して分かりやすく説明し、問題解決に向けての支援のスキームも啓発および支援をおこなうこと。

- ◆空き家対策、密集市街地対策について

- ・各規制や関係法および関係税について、緩和するなど事業推進につながる方法を、関係全局と我が会派でディスカッションが進められるよう取り組むこと。

以上