

**大阪市旭区空家等対策
アクションプラン
(第3期)**



令和8年4月

大阪市 旭区役所

【 目 次 】

第1	アクションプランの目的と対象	P2
1	アクションプラン策定の背景及び目的	P2
2	アクションプランの対象期間	P2
3	アクションプランの対象	P2
第2	空家の現状	P4
1	旭区の空家の状況	P4
2	空家等の通報件数	P6
第3	第2期計画における取組検討の方向性と目標達成状況	P6
1	特定空家等の件数	P6
2	取組検討の方向性及び達成状況	P6
第4	空家等対策の基本的な方針と目標	P6
1	旭区における基本的な方針	P6
2	空家等対策の目標	P7
第5	空き家等の調査	P8
第6	住民等からの空家等に関する相談への対応	P9
第7	所有者等による空家等の適切な管理の促進	P9
第8	空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進	P10
第9	特定空家等に対する措置その他の特定空家への対処	P10
第10	空家等対策の実施体制等	P11

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、近年社会問題となってきた空家等（空家及びその敷地）にかかる問題、課題等を解決するために、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。

・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4参照 P8）を継承し、2つの方向性（特定空家の総数抑制、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。

令和8年4月1日には、総合的な空家等対策をより一層推進するため、第2期計画を継承した大阪市空家等対策計画（第3期）（以下、「第3期計画」という。）を策定しました。

・旭区では、令和8年4月1日からの「第3期計画」として第1期計画、第2期計画の取組を継承しつつ、さらなる具体的な行動指針として『大阪市旭区空家等対策アクションプラン（第3期）』（以下、「アクションプラン」という）を策定し、これらの課題の解決に向け取り組んでまいります。

※ただし、第3期計画に改訂があった場合や、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。

2 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3期計画と同様、令和8年度から令和12年度までの5年間とします。

・ただし、本市及び当区の空家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。

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は、第3期計画において対象としている内容と同一のものとします。

【第3期計画における対象とする空家等の種類】

(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き住戸（一部居住長屋）とする」と整理。

また、用語の定義に空家法上の「空家等」に加え、居住その他の使用がなされていない状態の空き家全般をいう「空き家」という用語を新設し、この中には一部居住長屋や共同住宅の空き住戸等を含むと定義。

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。

【用語の定義】

☞空家等（空家法第2条第1項）

建築物又はこれに付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ことが状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）をいいます。

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、共同住宅で一部住戸のみが空室のものや一部居住長屋は含まれません。
- ・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（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。

（保安上危険）

- ・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

（保安上危険以外）

- ・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

☞管理不全空家等（空家法第 13 条第 1 項）

空家法の空家等のうち、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家に該当することとなるおそれのある状態にあると認められるものをいいます。

☞所有者等（空家法第 5 条）

空家等の所有者又は管理者をいいます。

☞空き家

建築物又はこれに付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状態の空き家全般をいいます。この中には、使用されていない状態が短期間のものや、共同住宅の空き住戸、一部居住長屋も含まれます。

(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。

第2 空家の現状

1 旭区の空家の状況

(1) 空家率の状況【表 1】

当区の平成 30 年の住宅空家総数は 9,760 戸、空家率は約 18.1%であり全国平均 13.6%、大阪市平均 17.1%です。

令和 5 年の住宅空家総数は 10,280 戸で 5 年の経過にて 520 戸増加しておりますが、空家率は約 18.1%で同比率であり全国平均 13.8%、大阪市平均 16.1%と比べると高い水準であります。

【表 1】旭区の空家状況

	令和 5 年				平成 30 年				5 年間の増減			
	総住宅数	戸	空家戸数	空家率	総住宅数	戸	空家戸数	空家率	空家戸数	戸	空家率	
全 国	65,046,700	戸	9,001,600	13.8%	62,407,400	戸	8,488,600	13.6%	513,000	戸	0.2%	
大阪市	1,827,900	戸	294,600	16.1%	1,675,900	戸	286,100	17.1%	8,500	戸	▲1%	
旭 区	56,800	戸	10,280	18.1%	53,980	戸	9,760	18.1%	520	戸	0%	

(2) 種類別の空家の状況【表 2】

令和 5 年の空家種別を見ると、賃貸用が 6,520 戸、売却用が 620 戸、別荘などの二次的住宅が 150 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家である「その他の住宅」は

2,990 戸で令和5年の空家総数に占める割合は 29.1%となっており平成 30 年の 37.7%と比べると 8.6%減少しております。

(3) 建て方別の空家の状況【表2】【表3】

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、戸建住宅では 13.2%となっている一方で、長屋・共同住宅では木造と非木造をあわせて 15.8%となっています。

また、空家総数 10,280 戸のうち、腐朽・破損のある空家は 1,890 戸で 18.3%を占めている。

旭区は、大阪市全体の比率からみると腐朽・破損のある住宅は若干多くなっている状況です。

【表2】

		大阪市		旭 区	
空家総数		294,600	100.0%	10,280	100.0%
	賃貸用の住宅	204,000	69.2%	6,520	63.4%
	売却用の住宅	13,100	4.4%	620	6.0%
	二次的住宅	3,500	1.1%	150	1.4%
	その他の住宅	74,100	25.2%	2,990	29.1%
	一戸建	26,800	9.1%	1,360	13.2%
	木造共同住宅等	11,300	3.8%	330	3.2%
	非木造共同住宅等	36,000	12.2%	1,300	12.6%

【表3】

		大阪市		旭 区	
空家総数		294,600	100.0%	10,280	100.0%
	腐朽・破損あり	36,500	12.3%	1,890	18.3%
	一戸建	7,900	2.6%	520	5.0%
	木造共同住宅等	11,200	3.8%	350	3.4%
	非木造共同住宅等	17,400	5.9%	1,020	9.9%
	腐朽・破損なし	258,100	87.6%	8,390	81.6%
	一戸建	28,900	9.8%	1,300	12.6%
	木造共同住宅	19,500	6.6%	700	6.8%
	非木造共同住宅等	209,700	71.2%	6,390	62.2%

※表1～3：令和5年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より

※統計表の数値は、四捨五入の関係や分類不詳の数値が含まれる場合があり、必ずしも一致しません。

2 空家等の通報件数【表4】

当区では、空家法施行以降、特定空家等に関する通報等が多数寄せられており、特に大阪北部地震と台風21号等が発生した平成30年度以降は通報件数が多い状態で推移しています。

また、通報件数の中には、空家法の対象とならないものも含まれております。

【表4】

年 度	件 数	年 度	件 数
平成28年度	13件	令和3年度	32件
平成29年度	25件	令和4年度	31件
平成30年度	55件	令和5年度	27件
令和元年度	29件	令和6年度	21件
令和2年度	32件	令和7年度	30件

第3 第2期計画における取組検討の方向性と目標達成状況

1 特定空家等の件数

- ・第1期に比べると空家の発生率が高くなってきている（令和7年度12月77件）

2 取組検討の方向性及び達成状況

- ・令和3年度より区空家個別相談員による個別相談会を実施することにより特定空家等の解体や是正件数が増えた（令和7年度25件）

第4 空家等対策の基本的な方針と目標

1 旭区における基本的な方針

- ・当区では、第3期計画における基本的な方針を踏まえ、空家等対策の課題に取り組みます。
- ・とりわけ管理不全空家等及び特定空家等は、安全・安心なまちづくり観点から、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、早急な対応が求められることから、重点課題として取り組んでまいります。
- ・空家所有者等による空家等の適切な維持管理や、相続等における権利関係の整理の重要性を、関係団体と連携してさまざまな機会を活用し、周知・啓発していきます。
- ・個々の管理不全空家等及び特定空家等に対しては、空家法を効果的に活用して

自主的な改善を促します。

- 勧告を行った特定空家等において、それでも改善が見られず特に必要であると認められる時には行政処分による是正措置を行っていきます。
- 区空家個別相談員（弁護士・司法書士・宅地建物取引士）制度の個別相談会を毎月実施して、空家所有者等に適切な働きかけをすることにより予防も含めた広い範囲で、管理不全の空家等の解消を図ります。

【第3期計画における基本的な方針】

- 方針1、区役所を拠点として、地域や専門家団体等と多様な連携を図り、空家等対策に取り組む。
- 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。
- 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。

※特定空家等について

「特定空家等」とは空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいいます。

- (イ) 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
- (ロ) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 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
- (ニ) 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

◆特定空家等のうち（イ）又は（ロ）については、生命や身体への被害という重大な悪影響の可能性があることから、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて対象と判断できるものである。

空家等を管理不全空家等又は特定空家等として判断した後、法に基づき、これらの空家等に対する措置を講ずるに当たっては、当該空家等の状態及び当該空家等が周辺の生活環境に及ぼし得る又は及ぼす影響の程度に応じて適切な対応を行う必要がある。

（空家法第2条第2項より）

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、対策計画で設定されている成果指標を踏まえ、

次のとおり目標値を設定します。

※第2期計画の目標1（管理不全空家等及び特定空家等の件数）と目標2（管理不全空家等及び特定空家等の解体や補修等）を統合する。

指 標	目 標 値	
	旭 区	第3期計画における大阪市全体の目標値
① 管理不全空家等及び特定空家等の件数	増加を抑制 (令和12年度75件未満)	増加を抑制 (令和12年度800件未満)
② 今後5年程度の空き家の活用意向がある	9割以上 ※賃貸、売却、除去、利用、 建替の意向	9割以上 ※賃貸、売却、除去、利用 建替の意向 (令和5年度大阪市調べ91.9%)

第5 空き家等の調査

第3期計画に示されている「第5 空き家の把握」に関し、次のとおり取り組みます。

- (1) 空家等対策の相談窓口を継続して設置し、広報を充実
担当部署：防災安全課（旭区役所1階2番窓口）電話：06-6957-9192
- (2) 当区において空家等対策の相談窓口を設けて広報を行い、住民から管理不全空家等及び特定空家等の通報を受け付けて得られた空家等の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ます。
※空家等対策の相談窓口を継続して設置し、広報を充実
担当部署：防災安全課（旭区役所1階2番窓口）電話：06-6957-9192
- (3) 職員パトロール等による特定空家等の状況把握
- (4) 地域団体等の協力による情報収集

第6 住民等からの空家等に関する相談への対応

第3期計画に示されている「第6 住民等からの空家等に関する相談への対応」に関し、次のとおり取り組みます。

- (1) 空家等対策の相談窓口を継続して設置し、広報を充実
- (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・指導の実施
- (3) 空家等所有者からの相談については、区空家個別相談会や事業者等、住まい情報センター、大阪住まい活性化フォーラムの相談窓口などを案内。
高齢者の相談窓口として地域包括支援センターをはじめとする福祉関係機関・団体と連携し適切な相談対応等の実施。

第7 所有者等による空家等の適切な管理の促進

第3期計画に示されている「第7 所有者等による空家等の適切な管理の促進」に関し、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等
 - ・区役所等における啓発パンフレット等の配布や出前講座等の実施
区役所の相談窓口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、ホームページや区広報紙を活用した普及啓発に取り組みます。
また、防災関係の出前講座の中で災害時の空家の危険性を伝え、適正に管理されない空家をつくらぬよう意識啓発に取り組みます。
- (2) まちづくりの視点による空家の適正管理の促進
 - ①防災・防犯面からの地域課題の共有化
管理不全となった空家等は地域の防災性や防犯性の低下を招くおそれがあることから、地域住民とともに老朽化した空家等をはじめとする地域の危険個所を把握するとともに、ワークショップ等により地域の課題共有化に取り組み、空家等の適正管理に向けて地域の気運を熟成します。

②地域等による空家管理に向けた取り組み

所有者が高齢であったり、遠方に居住している等の理由により適切な空家等の管理が困難な場合において、大阪市シルバー人材センターによる空家の管理業務の紹介、普及などに取り組みます。

第8 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進

第3期計画に示されている「第8 空き家及び除去した空き家に係る跡地の活用の促進」に関し、次のとおり取り組みます。

・空家活用に関する情報発信

空家等の活用やリフォームに関するセミナーの案内や、空家活用に関連する各種補助制度について、区ホームページのリンクや広報・区役所情報コーナーでのパンフレットの配架等により、空家活用に関する情報発信に取り組みます。

第9 特定空家等に対する措置その他の特定空家への対処

第3期計画に示されている「第9 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、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

(2) 空家所有者への指導等

・第3期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、指針に基づき段階的に指導を強化することで自主的な改善を促します。

・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、関係局と調整を行い、関係局による法令等の行政処分による是正措置等につなげていきます。

・調査を行っても所有者等が確知できない空家等については、財産管理制度の活用を検討します。

(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、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。

- 物品等を自宅内またはその周辺に推積し、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不良な状態にある、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推積による不良な状態の適正化に関する条例（ごみ屋敷条例）」に基づいて推積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、引き続き計画調整局が建築基準法に基づいて指導等を行います。

- 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。

第10 空家等対策の実施体制等

第3期計画に示されている「第4 空家等対策の基本的な方針と目標」において示した「区役所を拠点とした、地域や専門家団体と多様な連携」を踏まえ、区役所と関係局との適切な役割分担のもとで、空家等対策に取り組むための実施体制を整えます。

※【旭区の住民等からの相談への対応について】

○空家相談員による個別相談会

- 宅地建物取引士や司法書士、弁護士などの専門家に空き家に関するお悩みを直接相談できる「空家個別相談会」を開催しています。
- 1回の相談は30分程度で予約は不要、無料で相談することができます。
- 開催日については、毎月の第2金曜日を予定しておりますが、状況により変わることもありますので、区広報紙等でご確認ください。
- 空き家をお持ちの方や近隣の空き家にお困りの方、どなたでも参加でき、専門家が相談対応していることから、空き家問題の迅速な解決に繋がります。