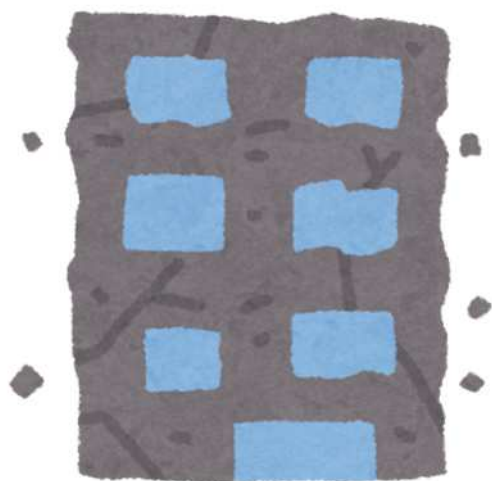


中央区空家等対策アクションプラン 〔第3期〕



令和8年4月
大阪府中央区役所

目次

1 アクションプランの目的……………P 3

2 中央区の空き家の現状……………P 4

3 基本方針と目標……………P 5

4 地域・専門家団体等との連携…P 6

5 対策の手順……………P 6

空家等対策業務フロー図……………P 9

6 啓発と相談対応……………P10

1 アクションプランの目的

1 目的

平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、大阪市においては、平成 28 年 4 月に地域・住民に近い区役所に相談窓口を設置し、特定空家等¹への対策をはじめとした取り組みを進めてきました。

また、空家等対策の方針や具体的な取組等を市民に周知することを目的として、平成 28 年 11 月に 5 ヶ年を計画期間とする「大阪市空家等対策計画(第 1 期)」、令和 3 年に「大阪市空家等対策計画(第 2 期)」を策定するとともに、中央区においても、市計画の基本方針に沿った「中央区アクションプラン」を策定し、空家対策に取り組んできたところです。

今後も、空き家の増加が予想される中、総合的な空家等対策をより一層推進する「大阪市空家等対策計画(第 3 期)」(令和 8 年 4 月策定)が策定されたことに伴い、中央区においても具体的な行動指針として「中央区空家等対策アクションプラン(第 3 期)」を策定し、取り組みを推進します。

1 特定空家等とは...(空家法 第 2 条第 2 項)

- ・倒壊等著しく保安上危険である状態の空き家
- ・著しく衛生上有害である状態の空き家
- ・著しく景観を損なっている空き家
- ・周辺の生活環境の保全を図るため放置することが不適切である空き家



2 期間

令和 8 年 4 月から令和 12 年 3 月までの 5 か年とします。

ただし、空き家に関する法令の改正等があった時は、必要に応じて見直しを行います。

3 対象とする空き家

中央区に所在する空家法第 2 条第 1 項²における空き家等を対象とします。

(ただし、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家」は対象とします。)

² 空家法の空家等とは... (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きます。

- ・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。

2 中央区の空き家の現状

1 中央区の特性

中央区は商業・ビジネス・観光の中心地であることから、管理不全空家³や特定空家等となる前に、事業用やマンション建設用等に開発（再利用や建替え）されることが多く、空き家の件数は、大阪市内では比較的少ない区となっています。

しかしながら、道路幅が狭く、建替えが難しい戦前や戦後すぐに建てられた長屋や、老朽化した木造家屋の密集する地域は存在していることから、今後、管理不全による特定空家等の増加が想定されます。

³ 管理不全空家とは (空家法 第 13 条第 1 項)

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等に該当するおそれのある状態をさします。

2 大阪市全区と中央区の空家件数・空家率の比較

〔令和 5 年住宅・土地統計調査より〕

	住宅総数	空き家数	空き家率
大阪市全区	1,827,900 戸	74,100 戸	4.1%
1 区平均	76,162 戸	3,087 戸	4.1%
中央区	93,540 戸	1,750 戸	1.9%

賃貸・売却用及び 2 次的住宅を除く

3 空き家の通報件数等

	通報件数	管理不全空家	特定空家件数	是正件数
令和5年度	6件	4件	0件	3件
令和6年度	14件	0件	0件	0件
令和7年度	16件	0件	0件	1件

通報件数には空家法の対象外を含む

3 基本方針と目標

1 基本方針

中央区では、下記の大阪市空家等対策計画第1期からの基本方針を踏まえ対策に取り組めます。

- 方針** 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めます。
- 方針** 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めます。
- 方針** 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。

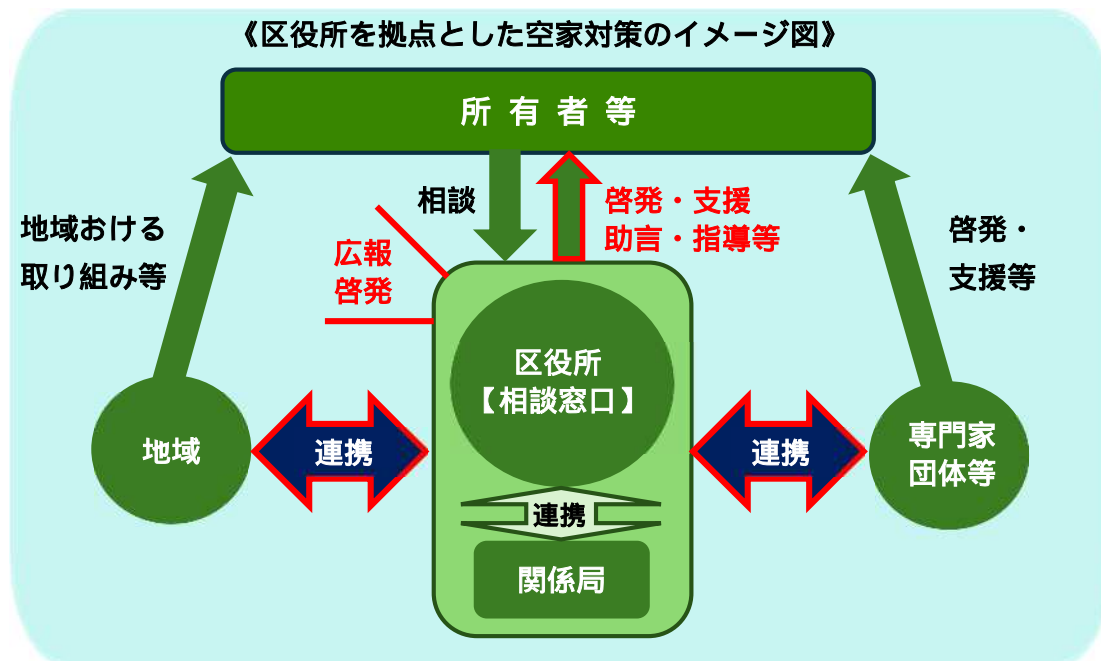
2 取組目標

管理不全空家及び特定空家等の抑制のために、成果目標を定めて対策に取り組めます。

成果指標	目標値
1.管理不全空家及び特定空家等の件数 大阪市空家等対策計画第2期目標値 大阪市全区 900 件未満	令和12年度末件数：6件未満 (大阪市全区 800 件未満) 令和7年12月末時点の件数
2.今後5年程度の空き家の活用意向がある所有者の割合 賃貸、売却、寄付・贈与、除去、利用、建替の意向	令和12年度末割合：9割以上 令和6年度：91.9% (大阪市調査結果)

4 地域・専門家団体等との連携

地域や専門家団体等、多様な連携を図りながら対策に取り組むとともに、所有者等による空き家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等を周知・啓発します。



5 対策の手順

周辺の環境に悪影響を及ぼす特定空家等の抑制という本計画の目標を達成するために、適正に管理がされていない空家については、管理が義務付けられている所有者等が措置をすることを基本とする空家法5条⁴に従って、下記の取組手順により対応します。

⁴ 空家法 第5条（空家等の所有者等の責務）

空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力をするよう努めなければならない。

空き家の把握

市民からの通報に加え、区職員による巡回により適正に管理がされていない空き家を把握します。

現地調査(現地確認)

区職員の巡回時に発見した空き家や、市民からの通報を受けた空き家については、現地確認・現地調査を行います。(保安上危険と思われる場合は、危険度の判定を行います。)

道路の通行人等に危害が及ぶ状態が著しい場合には、中央消防署や建設局市岡工営所へ通報し緊急対応を依頼します。(状況等により一時的にカラーコーンを立てる等により危険を周知します。)

所有者等の把握

空家法による通知や指導を実施するために、不動産登記事項証明書の取得、固定資産税の情報の取得等により、所有者や管理者等を調査します。

所有者等への通知(空家法12条⁵)

所有者等へ、法により空き家を適正に管理する義務があることや、第3者への損害賠償責任が発生すること等、是正を促す内容を記載した文書の送付(または電話)により通知し、速やかな対応を助言します。

5 空家法 第12条 (所有者等による空家等の適切な管理の促進)

市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

指導・勧告(空家法13条⁶)

建物が是正されない状態のままでは、特定空家等に該当することが認められる場合には、改めて必要な措置をとるよう、勧告による指導を行います。

勧告による指導に応じず、是正されない場合には、固定資産税の住宅用地特例の解除等の行政処分を行います。

6 空家法 第13条

(適切な管理が行われていない空家等の所有者に対する措置)

市町村長は、空家等が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等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当

することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

第2項

市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

命令・行政代執行(空家法22条⁷)

勧告をしても改善が見られない特定空家等については、勧告にかかる措置を命令し、命令に応じない場合には必要に応じて行政代執行による措置を行います。

⁷空家法 第22条

第3項

市町村長は、勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告にかかる措置を取らなかった場合において、特に必要があると認めるとは、そのものに対し、相当の猶予期限を設けて、その勧告にかかる措置をとることを命ずることが出来る。

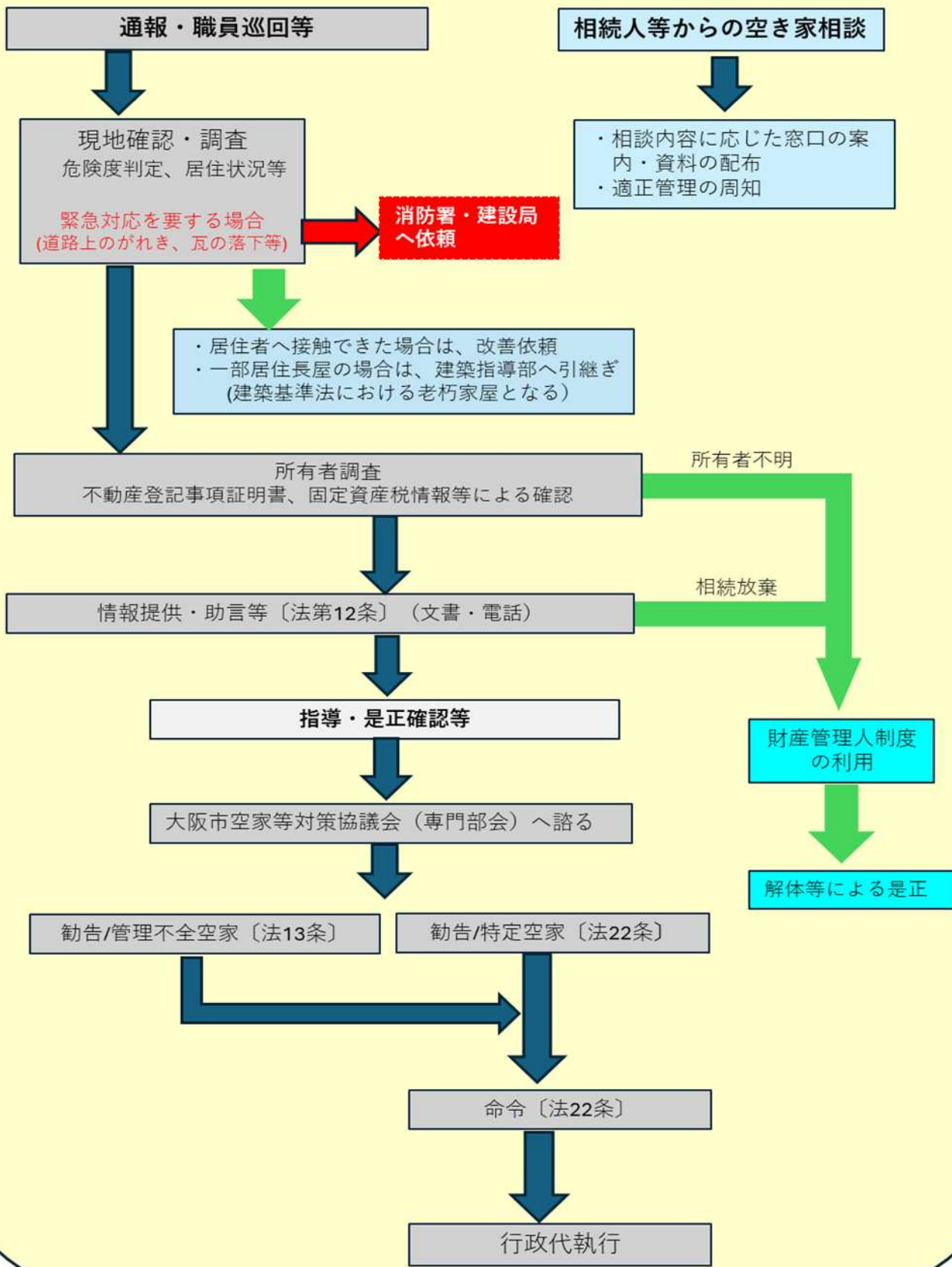
第9項

市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しない時、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

法的な課題が生じた場合などの際には、弁護士会等をはじめとする専門家団体と連携し適切に対処していきます。

また、空家法以外の法令などに基づき可能なあらゆる対応についても、積極的に取り組みます。

空家等対策業務フロー図



6 啓発と相談対応

管理不全空家・特定空家等の発生を抑制するためには、所有者や相続人等による空き家の流通や活用の促進が必要なことから、空き家の適正な管理について啓発を行いつつ、空き家の相談や利活用（補助制度を含む）についての周知・広報を行います。

また、所有者や相続人等からの空き家の相談については、内容を詳細にお聞きし、専門家団体や事業者団体等、適切に必要な相談窓口を案内します。

《空き家に関する相談窓口》

- ・ 中央区役所市民協働課（区役所庁舎5階51番窓口）

電話：06-6267-9841 FAX：06-6264-8283

- ・ 大阪の住まいの活性化フォーラム

「空き家相談窓口」 電話：06-6210-9814

- ・ 一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会

「空き家相談ホットライン」 電話：06-7713-1375



《空き家の利活用改修補助》

- ・ 大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口

電話：06-6882-7053

FAX：06-6882-0877

