

大阪市福島区空家等対策アクションプラン（第3期）

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月に大阪市空家等対策計画（第1期）を策定しました。
- ・また、取組のさらなる充実のため、令和3年4月に大阪市空家等対策計画（第2期）を、令和8年4月に大阪市空家等対策計画（第3期）（以下、「第3期計画」）を策定したところです。
- ・福島区では、この『第3期計画』を遂行するための具体的な行動指針として『大阪市福島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」）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。
- ・なお、第3期計画に改訂があった場合や、本市及び福島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。

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、第3期計画において対象としている内容と同一とします。

【第3期計画における対象とする空家等の種類（第3期計画P3抜粋）】

（1）対象とする空家等の種類

- ・本計画の対象は、空家法の空家等及び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（以下、「一部居住長屋」という。）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居住長屋についても、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。」

➤ 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

- ・福島区では、区域広域で空家が分布しているため、対象区域は区内全域とします。

第2 福島区の空家の現状

1 福島区の現状

(1) 人口の推移

- ・福島区の人口について、平成2年と平成7年の人口を比べると、56,252人から55,104人と約1,100人減少しましたが、その後増加しており令和7年には83,661人と平成7年の約1.5倍に増加しています。市内24区で見ると21番目の人口です。
- ・世帯数は、平成2年の22,327世帯に対し、令和7年は47,256世帯となり、約2.1倍の増加となっています。各年代別の構成比によると、大阪市全体に比べ、福島区は10代未満と20～40代の構成比が高い状況です。1世帯当たりの平均世帯人数は1.77人と大阪市の平均と同じです。

(2) 住宅の建て方

- ・共同住宅（マンション等）に住んでいる世帯は平成12年の14,862世帯に対し、令和2年では、33,893世帯と約2倍以上となり、著しく増加しています。
- ・特に、11階以上の高層マンションについては、約3倍も増加している状況です。また、世帯数の約80%が共同住宅に住んでいます。
- ・一方で、本市には戦災による焼失を免れた地域を中心に、建物の老朽化や建てづまりに加えて、狭隘な道路が多く、公園やオープンスペースが不足するなど、防災面や住環境面で課題を抱えた密集市街地が広く分布しており、区内の一部が密集市街地対策の対象地（対策地区）となっています。

2 福島区の空家の状況

(1) 空家率の推移

- ・「令和5年住宅・土地統計調査結果」によると、住宅の空家総数は6,760戸（平成30年は5,430戸）、空家率は13.0%（平成30年は12.0%）と全国平均13.8%、大阪市平均16.1%と比べると低い水準にあります。
- ・平成30年に比べて、福島区の空家戸数は、1,330戸増加しています。

表1 福島区の空家の状況

	令和5年			平成30年			5年間の増減	
	総住宅数(戸)	空家戸数(戸)	空家率(%)	総住宅数(戸)	空家戸数(戸)	空家率(%)	空家戸数(戸) (R5-H30)	空家率(%) (R5-H30)
全国計	65,046,700	9,001,600	13.8	62,407,400	8,488,600	13.6	513,000	0.2
大阪市計	1,827,900	294,600	16.1	1,675,900	286,100	17.1	8,500	▲ 1.0
福島区	52,070	6,760	13.0	45,080	5,430	12.0	1,330	1.0

【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が、住宅・土地統計調査では含まれています。

(2) 種類別の空家戸数

- 令和5年の種類別の空家を見ると、「賃貸用」が4,760戸、「売却用」が390戸、別荘などの「二次的住宅」が40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1,580戸で、空家総数に占める割合は23.4%となっています。

(3) 建て方別の空家戸数

- 建て方別にみると、利用・流通に供されていない「その他の住宅」のなかで、一戸建の空家の割合が9.0%、木造・非木造の共同住宅等の空家の合計が14.4%となっています。
- また、腐朽・破損のある「その他の住宅」の空家は、340戸となっており、空家総数に占める割合は5.0%となっています。

表2 種類別の空家戸数

	戸数	割合
空家総数	6,760	100.0%
二次的住宅	40	0.6%
賃貸用の住宅	4,760	70.4%
一戸建	20	0.3%
木造共同住宅等	140	2.1%
非木造共同住宅等	4,600	68.0%
売却用の住宅	390	5.8%
その他の住宅	1,580	23.4%
一戸建	610	9.0%
木造共同住宅等	250	3.7%
非木造共同住宅等	720	10.7%

表3 腐朽・破損の空家戸数

	戸数	割合
空家総数	6,760	100.0%
腐朽・破損あり	470	7.0%
二次的住宅	-	-
賃貸用の住宅	90	1.3%
売却用の住宅	30	0.4%
その他の住宅	340	5.0%
一戸建	250	3.7%
木造共同住宅等	70	1.0%
非木造共同住宅等	20	0.3%
腐朽・破損なし	6,300	93.2%
二次的住宅	40	0.6%
賃貸用の住宅	4,670	69.1%
売却用の住宅	350	5.2%
その他の住宅	1,240	18.3%

※表1～3：「令和5年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）を引用しており、統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているためや、総数に分類不詳の数値が含まれているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

※その他の住宅：転勤・入院などのために居住世帯が長期不在の住宅や、建替えなどのために取り壊す予定の住宅など、利用・流通に供されていない空家。

3 通報件数

- 福島区では、空家法施行以降、特定空家等に関する通報が寄せられており、通報件数は令和4年度をピークに減少傾向にあります。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ます。

年度	通報件数(件)
令和3年度	15
令和4年度	27
令和5年度	16
令和6年度	10
令和7年度	6

4 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	22件	(令和3年度～令和7年度)
未是正(指導中等)件数	25件	(令和7年度末)

第3 福島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3期計画における基本的な方針に基づき、空家等対策の課題の解決に取り組みます。

【第3期計画における基本的な方針】(第3期計画P17～18)

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. 空き家の活用を促進し、地域の活性化やまちの魅力向上に繋がります。

2 福島区における空家等対策の目標

- ・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、第3期計画で設定されている成果指標に基づき、次のとおり目標を設定します。

指標	目標値
1. 管理不全空家等及び特定空家等の増加を抑制	<u>管理不全空家等及び特定空家等の件数増加を抑制</u> <u>⇒800件未満(令和12年度)</u>
2. 今後5年程度の空家の活用意向(賃貸、売却、寄付・贈与、除却、利用、建替の意向)がある所有者の割合	<u>市全体で9割以上を維持(令和12年度)</u> (平成28年 84.5% → 令和6年 91.9% 大阪市調べ)

第4 空家等の調査

- ・第3期計画に示されている「第5 空家の把握」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。
企画総務課(窓口番号42、電話06-6464-9683)
- 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をデータベース化し、周辺に悪影響を及ぼす空家等の情報を把握(随時蓄積更新)
- ③ 職員パトロール等による特定空家等の状況把握。

第5 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。 ※再掲
 - ② 特定空家等に関する通報等に対する、受け付け、現地確認、所有者調査や助言・指導等の実施。
 - 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や相談内容に応じた窓口を案内。
 - 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3期計画に示されている「第7 所有者等による空き家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

① 啓発パンフレットの配布等

- ・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等を活用し、空家所有者等の意識啓発に取り組みます。

② 相談・セミナーの実施

- ・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。また、住まい情報センターにおける空家の適正管理等に関するセミナーに加え、区役所においても地域の空家の実情等も踏まえながらセミナーを開催します。

③ 大阪の住まいの活性化フォーラムや専門家団体、法務局等との連携

- ・空家所有者等の相談対応や、セミナー等の実施による意識啓発にあたっては、大阪の住まいの活性化フォーラムや専門家団体、法務局等とも連携し、各団体の専門的な知識と経験等を活かした効果的な取組を行います。

2 空家の適正管理の促進

- ・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、本市と提携する大阪市シルバー人材センターによる空家・空地の管理業務の普及啓発に取り組みます。

第7 空き家及び除却した空き家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 空き家及び除却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。

1 空き家・空き店舗等を活用した地域活性化

① 空き家活用に係る情報発信

- ・空き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とともに、空き家の活用やリフォームに関するセミナーの実施や、空き家活用に関連する各種補助制度の広報・周知など、空き家活用に係る情報発信に取り組みます。

2 空き家の活用・流通促進に資する良質なストックの形成等

① 空き家の活用・流通促進に資する各種制度の周知及び案内

- ・空家等の活用・流通の促進に資する改修等によるストックの質の向上及び老朽住宅の建替促進、老朽住宅の除却などにかかる制度等について、福島区ホームページでのリンクや、区役所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

企画総務課（窓口番号 42、電話 06-6464-9683）

② 空家所有者等への指導等

- ・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。
- ・所有者等への助言・指導等にあたり、法的課題等が生じた場合は、各種専門家団体等と連携し、専門的な知見に基づき検討を行い、適切に対処します。
- ・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や相続人のあることが明らかでない空家等については、財産管理制度を積極的に活用します。

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堆積し、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堆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）」に基づいて堆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。