大阪市東成区
空家等対策アクションプラン
（第３期）

令和8年4月

大阪市東成区役所

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。
- 令和３年４月１日からは、第１期計画に基づく取組の評価を踏まえ、目標値の妥当性等について検討及び修正を行い、「大阪市空家等対策計画（第２期）」（以下「第２期計画」という。）を新たに策定。
- 令和８年４月１日には、今後も空き家の増加が予想されるなか、総合的な空家等対策をより一層推進するため、「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。

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

- 東成区では、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、『大阪市東成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。
- なお、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。

第１　アクションプランの目的と対象

２　アクションプランの対象期間

- 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

- 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対象とします。
- 空家法の空家に該当しない、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、活用を促進します。

※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のものとします。

第2　東成区の空家の現状

1．当区の総住宅数、総世帯数、空家率　※表1、2参照

- 令和5年度の住宅の空家総数は8,410戸、空家率は約14.8%と、全国平均の約13.8%より高いものの、大阪市平均の約16.1%より低い比率となっています。
- 平成30年度に比べて、当区の空家戸数は、1,590戸減少しています。
- 適正な管理がなされずに空家等となる可能性が高い「その他の住宅」が1,690戸で、空家総数に占める割合が20.1%となっていますが、平成30年に比べ850戸減少しており、市平均の25.1%と比べても低い水準にあります。
- 空家率等減少傾向にあるものの、引き続き、「建物の適正管理」に関する広報や建物所有者等への啓発に取り組んでいくことが重要と考えます。

第2　東成区の空家の現状

表1　空家の状況（資料：「土地・住宅統計調査」）

	令和5年度			平成30年度			5年間の増減（R5-H30）
	総住宅数	空家戸数	空家率	総住宅数	空家戸数	空家率	空家戸数
全国	65,046,700戸	9,001,600戸	13.8%	62,407,400戸	8,488,600戸	13.6%	51,300戸増
大阪市	1,827,900戸	294,600戸	16.1%	1,675,900戸	286,100戸	17.1%	8,500戸増
東成区	56,990戸	8,410戸	14.8%	50,970戸	10,000戸	19.6%	1,590戸減

表2　種類別の空家数（資料：「土地・住宅統計調査」）

	賃貸用住宅	売却用住宅	その他の住宅	二次的住宅	合計
大阪市	204,000戸（69.2%）	13,100（4.4%）	74,100（25.1%）	3,500（1.2%）	294,700戸
（H30）	196,800戸（68.8%）	10,400（3.6%）	75,700（26.5%）	3,200（1.1%）	286,100戸
東成区	6,170戸（73.4%）	410戸（4.9%）	1,690戸（20.1%）	140戸（1.7%）	8,410戸
（H30）	7,320戸（73.2%）	90戸（0.9%）	2,540戸（25.4%）	40戸（0.4%）	10,000戸

その他の住宅：転勤や入院のため、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えのために取り壊すこととなっている住宅など

二次的住宅：別荘など、ふだんは住んでおらず、たまに寝泊りしている人がいる住宅など

第2　東成区の空家の現状

2. 腐朽・破損している空家と、空家の種類　※表3参照

- 当区における空家戸数は、5年前に比べ減少している。
- そのうち（腐朽・破損なし）空家の「売却用住宅」が平成30年度と比べ310戸も増加、「二次的住宅」も100戸増加している。
- そのため、所有者等へ利活用に向けた働きかけや情報提供を重点的に取り組んでいくことが重要と考えます。

表3　東成区の空家の発生状況
（資料：「土地・住宅統計調査」）

		令和5年度	平成30年度
空家総数		8,410戸	10,000戸
腐朽・破損あり		1,190戸（14.1%）	1,760戸（17.6%）
	賃貸用住宅	920戸（10.9%）	1,060戸（10.6%）
	売却用住宅	30戸（ 0.4%）	40戸（ 0.4%）
	その他の住宅	240戸（ 2.9%）	670戸（ 6.7%）
	二次的住宅	0戸	0戸
腐朽・破損なし		7,220戸（85.9%）	8,240戸（82.4%）
	賃貸用住宅	5,250戸（62.4%）	6,270戸（62.7%）
	売却用住宅	370戸（ 4.4%）	60戸（ 0.6%）
	その他の住宅	1,450戸（17.2%）	1,870戸（18.7%）
	二次的住宅	140戸（ 1.7%）	40戸（ 0.4%）

第2　東成区の空家の現状

3．老朽危険家屋の通報件数及び是正状況 ※表4、5参照

- 本市では、空家法施行前から空家等の通報等に対応していますが、平成28年4月に空家等の相談窓口を区役所に設置して以降、区内の空家等に関する通報等が多数寄せられています。
- 特定空家等に関する通報等が寄せられた時は、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ています。

表4　空家等対策の実績（令和8年3月末現在）

着手年度	通報件数	対象件数	是正件数
R2年度まで	197	73	60
R3年度	34	3	13
R4年度	22	6	10
R5年度	24	11	6
R6年度	41	9	11
R7年度	42	29	7
合計	360	131	107

表5　是正年度別の実績（令和8年3月末現在）

是正年度	是正件数
R2年度まで	41
R3年度	7
R4年度	13
R5年度	17
R6年度	10
R7年度	19
合計	107

※通報等を受けた物件のうち、長屋等、一部居住実態のある建築物等については「危険建築物」として、計画調整局監察課にて対応します。

第３　東成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みます。

【第3期計画における基本的な方針（第3期計画から抜粋）】

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げます。

第３　東成区における空家等対策の基本的な方針と目標

２．本計画における取組検討の方向性

- 第2期計画に基づき実施してきた空家等対策は、平成28年度から令和8年3月末までの約10 年間で特定空家等及び管理不全空家等が解体や補修などにより、107 件が是正されるなどの成果をあげています。
- 一方で複雑な相続関係や所有者不明等の課題のある空家等、外国籍所有者の相 続が生じた空家等などの指導が困難な案件への対応が課題となっています。
- こうした状況を踏まえ、本計画では、第2期計画に基づく取組を引き続き位置づけた上で、これらの課題に対応するため、次の2つの方向性に沿って取組の充実を図り、空家等対策のより一層の推進をめざします。

第３　東成区における空家等対策の基本的な方針と目標

２．本計画における取組検討の方向性

①　専門家団体等との連携強化と成果の蓄積

所有者不明など指導が困難な案件等への対応について、専門家団体等と の連携をより一層強化し、各専門家のもつ知見に基づく課題の整理や、適切かつ効果的な対応の検討に取り組みます。

②　空家法以外の法令等に基づく対応の推進

新たな財産管理制度の創設や共有物の変更・管理に関する制度改正がなされた民法をはじめ、空家法以外の法令等に基づき可能なあらゆる対応について、積極的に取り組みます。

第３　東成区における空家等対策の基本的な方針と目標

３　東成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、第３期計画で設定されている成果指標を踏まえ、次のとおり目標を設定します。

	指　　標	目　標　数　値
1	管理不全空家等及び特定空家等の増加を抑制	増加を抑制（令和12年度76件未満） ※第３期計画における市全体の目標値800件未満。
2	今後５年程度の空家の活用意向※がある所有者の割合 **※賃貸、売却、寄付、贈与、除却、利用、建替の意向**	大阪市全体で9割以上を維持（令和12年度） 【令和6年　91.9% 大阪市調べ】

第４　空き家の把握

- 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引き続き設置し、広報を充実します。

担当部署：市民協働課

電話番号：06-6977-9042　FAX番号：06-6972-2738

② 区民から特定空家等の通報を受けて得られた空家情報をデータベース化するなど、周辺に悪影響を及ぼす空き家の情報把握に努めます。

③ 職員等による巡回をはじめ、調査エリアの重点化や水道閉栓情報等の各種データの活用、地域で活動する団体や企業との連携など様々な手法を検討し、より効率的・効果的な調査に努めます。

第５ 住民等からの相談への対応

- 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 区役所に「空家等対策の相談窓口」を引き続き設置（※再掲）

② 特定空家等に関する通報等については、現地を確認のうえ、関係局とも連携しながら、所有者調査や所有者への助言・指導等

③ 空き家所有者等からの相談について、内容に応じ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窓口等の案内、また、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架

④ 高齢者等の相談窓口である地域包括支援センターとも連携して、相談対応等に努めます。

第６　所有者等による空き家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き家所有者等への意識啓発に係る具体的な取組み

（１）区役所等における啓発パンフレット等の配布

空き家の管理責任を所有者等に啓発するため、区役所の相談窓口等において空き家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などにより、空き家所有者等への適切な意識啓発に取り組みます。

第６　所有者等による空き家の適切な管理の促進

（２）相談対応における所有者等の意識啓発、セミナーの実施

空き家が管理不全に陥らないよう、区役所や住まい情報センター等における空き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するほか、住まい情報センターにおける空き家の適正管理等に関するセミナー等を通じて、空き家所有者の管理意識の向上に取り組みます。

第６　所有者等による空き家の適切な管理の促進

２．まちづくりの視点による空き家の適正管理の促進に係る具体的な取組み

（１）防災・防犯面からの啓発

　管理不全となった空き家は、地域の防災性や防犯性の低下を招く恐れがあることから、地域団体等と空家等に関する地域課題の共有化を図るなど、空き家の適正管理に向けて、地域の気運の醸成に取り組みます。

（２）地域等による空き家管理についての検討

　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、適切な空き家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等による空き家・空地の管理の普及啓発に取り組むとともに、地域団体等による空き家の状況報告や管理等の実施の可能性について検討を行います。

第６　所有者等による空き家の適切な管理の促進

（３）地域・住民の共助による特定空家等への対策

（落書きの除去など）

空家等の適正管理に向けて、特定空家等の所有者が高齢である等の理由により、対応が困難な場合において、「地域の助け合い」により問題が解決されるよう、検討を行ってまいります。

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．空き家を活用した地域活性化にかかる具体的な取組み

（1）空き家活用にかかる情報発信

　空き家の活用やリフォームに関するセミナーの実施、老朽住宅の建替等に関連する各種支援制度の広報や周知など、空き家に関する情報発信に取り組みます。

・区ホームページ等による各種制度の情報提供：随時

（2）空家等対策に取り組む地域団体等が行う地域の場づくりの促進・支援の検討

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

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にかかる具体的な取組み

（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

　当区においては、空き家の活用・流通の促進に資する次に掲げる事項にかかる制度について、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、制度概要の周知及び案内を行います。

・老朽住宅の建替促進

・老朽住宅の除却や跡地活用　など

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

（2）専門家団体や事業者との連携強化による空き家活用の促進

　空き家の活用は、法律や不動産、建築など様々な分野の知識と経験が必要となることから、空き家を活用したまちづくりの推進や情報発信にあたっては、専門家団体等と連携しながら、空き家所有者等の効果的な支援に取り組みます。

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．空家等対策にかかる相談窓口の設置　※再掲

担当部署：市民協働課（区役所4階41番窓口）

電話番号：06-6977-9042

FAX番号：06-6972-2738

特定空家等の通報件数：46件（令和７年度実績）

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

２．所有者等への指導等

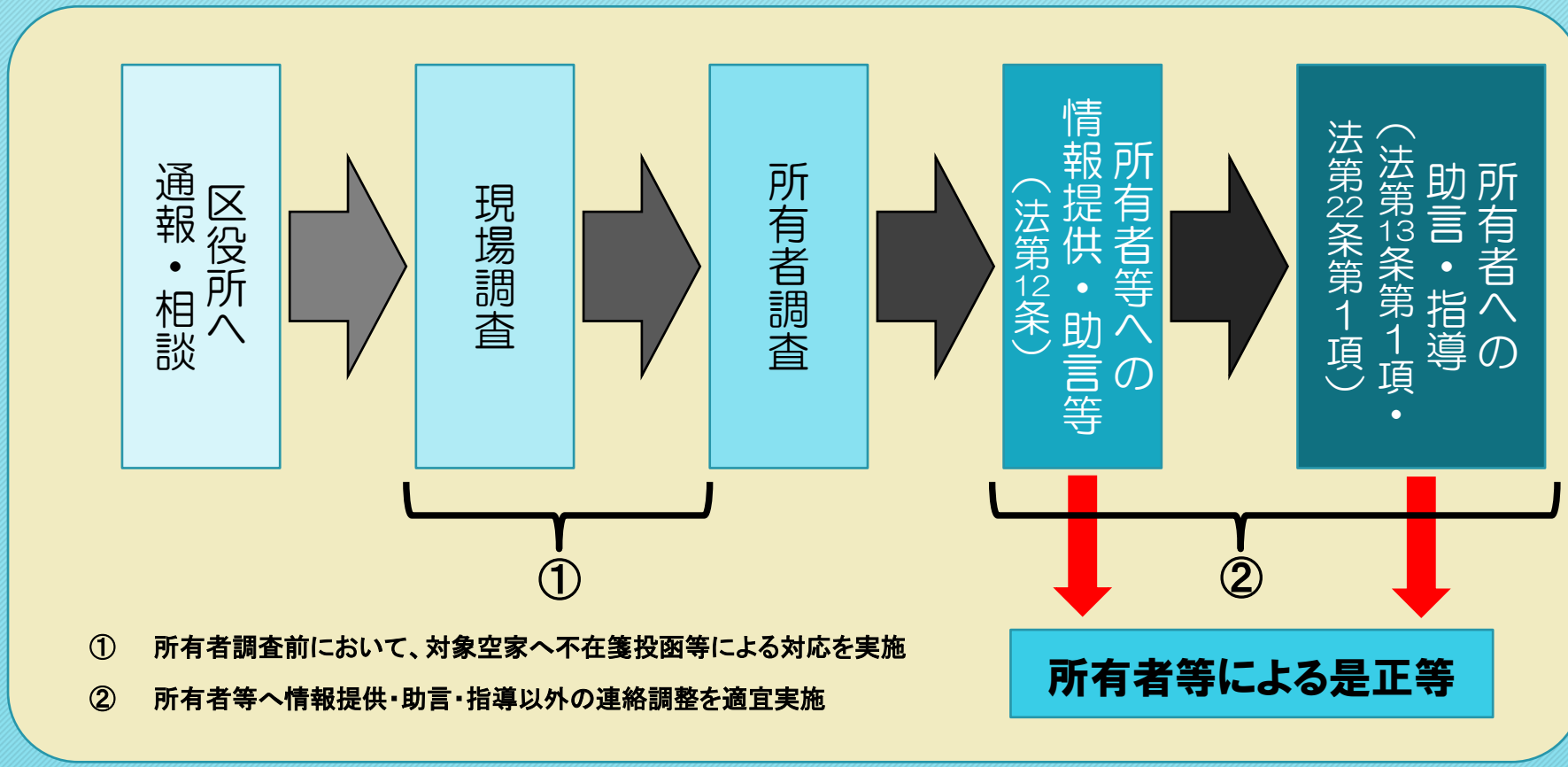
区民から特定空家等に関する通報を受けた後、現場を確認のうえ、関係局と連携を図りながら、当該物件の所有者等に対し、関係法令に基づく助言や指導を段階的に行なうことで、所有者等による自主的な改善を促してまいります。※「図１」参照

所有者調査や指導内容の検討にあたり法的課題等が生じた場合は、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、適切に対処いたします。

また、助言や指導を段階的に実施したにもかかわらず、改善がみられない物件のうち、第三者に危害を及ぼすおそれがあるなどの緊急性が高い場合で、特に対応等が必要であると認められる場合には、法令等に基づく行政処分（命令、行政代執行）による是正措置を検討し、適切に対処いたします。

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

図１　通報・相談から指導までの流れ



① 所有者調査前において、対象空家へ不在箋投函等による対応を実施

② 所有者等へ情報提供・助言・指導以外の連絡調整を適宜実施

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

３．所有者等不明物件への対応

所有者等不明物件については、登記簿、住民票、戸籍、固定資産税課税情報等により調査しても所有者等を特定できない場合があります。

所有者等が不明で管理措置を求める相手がいないときは、土地・隣地所有者等の利害関係者に対し、不在者財産管理人や相続財産管理人等の財産管理制度の活用を案内し、利用を促します。

利害関係者による活用が進まない場合は、空き家の危険性の切迫度や売却可能性等を踏まえ、必要に応じて専門家団体とも連携し制度の活用を検討します。

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

３．所有者等不明物件への対応

　特に必要がある場合は、空家法第22条第10項に基づく略式代執行を実施し、費用回収についても、制度活用が有効な場合は財産管理制度の手続を検討し、適切に対処いたします。

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

４．空家法以外の法律等に基づく対応　※「図２」参照

- 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（老朽危険家屋）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建物の所有者等を調査し、指導等を行います。
- 上記以外で、空家法の対象とならない場合への対応については、基本的に、従来より所管する部局が対応します。
- 空家法の対象とならない相談や通報等があった場合、区役所においては、速やかに所管部局へ伝達し、対応を促します。

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

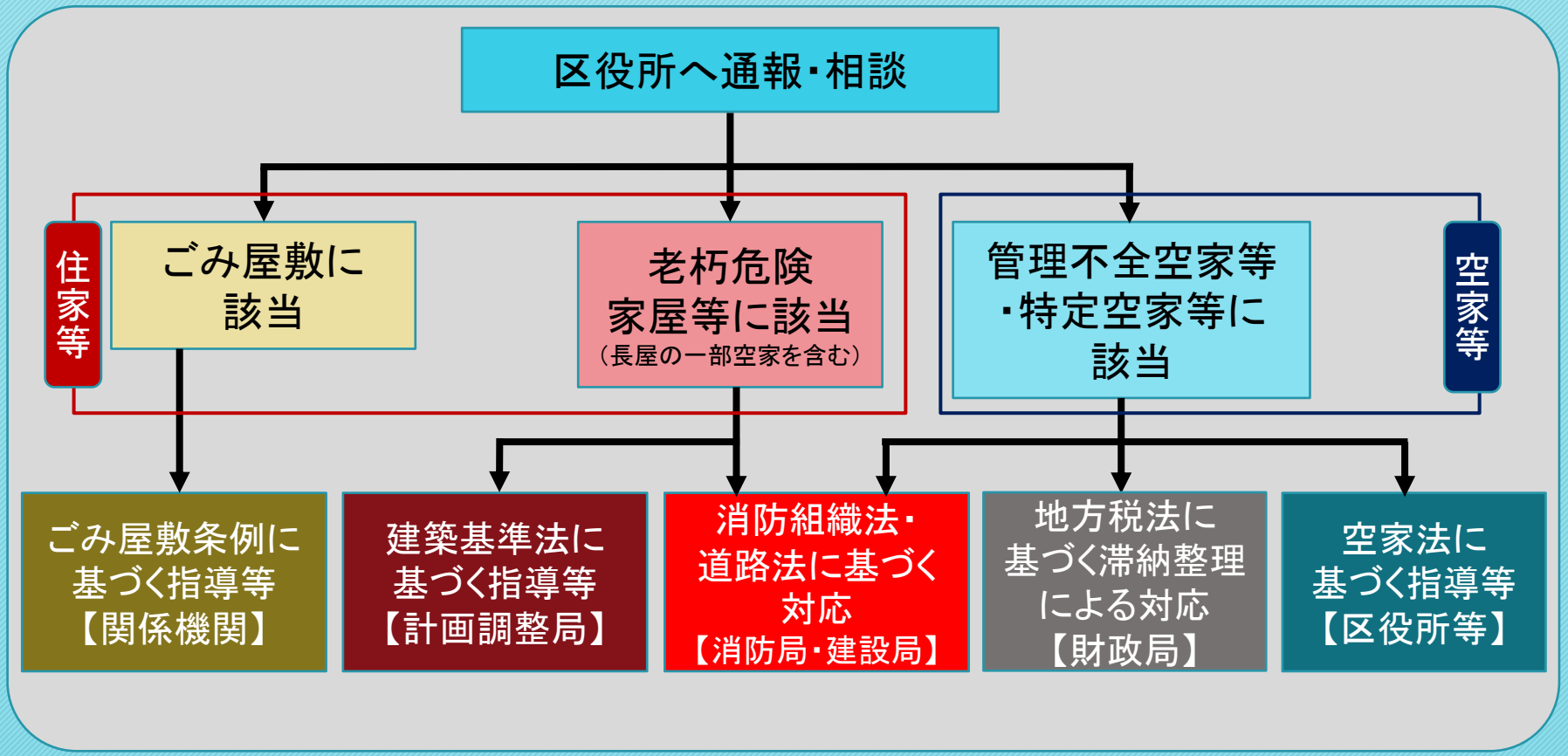
- 自宅またはその周辺に溜めこんだごみ等が原因で悪臭や害虫等が発生し、周辺の生活環境が著しく損なわれている状況にある『いわゆる「ごみ屋敷」』については、「大阪市住居における物品等の堆積による不良な状態の適正化に関する条例（ごみ屋敷条例）」により、状況に応じて関係機関が原因者に指導等を行います。
- 空家等の瓦や外壁が落下し、通行人への危害が想定される場合など、人的危険性がある緊急の場合においては、消防署等が危害の排除を行います。
- また、大阪市が管理する道路上に瓦や外壁が落下している場合等においては、建設局が瓦礫の撤去やカラーコーン等の設置による注意喚起を実施する等の対応を行います。

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

- 新たな財産管理制度の創設や共有物の変更・管理に関する制度が改正された民法をはじめ、空家法以外の法令に基づき可能な対応について検討を進めるほか、空家等対策の視点を取り入れた滞納整理事務に取り組みます。

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

図２　空家法以外の法律等に基づく役割分担



参考 「空家等」の定義 （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、共同住宅や長屋で一部住戸のみが空室のものは含まれません。
- 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。

＜空家等に該当しないものの例＞

- 住家、利用されている倉庫等
- 長屋で、一戸でも住家がある場合（建築基準法での対応となります。）
- 空地の立木、塀、看板等

参考 「特定空家等」の定義（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

参考　「管理不全空家等」の定義（空家法第13条第1項）

　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られるものをいいます。

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。（直近では令和5年に実施）

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。