

## 大阪市東住吉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、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（令和8年度から令和12年度）」（以下、「第3期計画」という。）を策定しました。
  - ・東住吉区では、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、「大阪市東住吉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いきます。
- 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

- ・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

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）（以下「空家法」という。）第2条に定める「空家等」及び一部住戸に居住世帯のある長屋の空き住戸とします。

### 第2 東住吉区の空き家の現状

#### 1 当区の空き家の状況

- ・令和5年の住宅の空き家総数は13,950戸、空き家率は約18.2%と、全国平均の約13.8%に比べて高い水準にあります。大阪市の約16.1%より若干高い比率となっています。
- ・平成30年に比べて令和5年の当区の空き家戸数は、2,270戸増加しています。

（表1）当区の空き家の状況

（単位：戸）

	令和5年			平成30年			5年間の増減	
	総住宅数	空き家戸数	空き家率	総住宅数	空家戸数	空き家率	空き家戸数 (R5・H30)	空き家率 (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
東住吉区	76,790	13,950	18.2%	74,410	16,220	21.8%	▲ 2,270	3.6

- ・令和5年の種類別の空き家を見ると、「賃貸用」が8,760戸、「売却用」が290戸、「別荘などの二次的住宅」が140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き家である「その他の住宅」は4,760戸で、当区の令和5年の空き家総数に占める割合は34.1%となっています。
- ・4,760戸のうち、腐朽・破損のある「その他の住宅」の空家は、1,710戸となっており、空き家総数の約12.3%となっています。

(表2) 種類別の空き家数(令和5年)(単位:戸)

空き家総数	13,950	100.0%
二次的住宅	140	1.0%
賃貸用の住宅	8,760	62.8%
一戸建	270	1.9%
木造共同住宅等	1,460	10.5%
非木造共同住宅等	7,020	50.3%
売却用の住宅用地	290	2.1%
その他の住宅	4,760	34.1%
一戸建	1,720	12.3%
木造共同住宅等	1,190	8.5%
非木造共同住宅等	1,850	13.3%

(表3) 腐朽・破損の空き家戸数(令和5年)(単位:戸)

空き家総数	13,950	100.0%
腐朽・破損あり	3,700	26.5%
二次的住宅	—	—
賃貸用の住宅	1,900	13.6%
売却用の住宅	100	0.7%
その他の住宅	1,710	12.3%
腐朽・破損なし	10,240	73.4%
二次的住宅	140	1.0%
賃貸用の住宅	6,860	49.2%
売却用の住宅	190	1.4%
その他の住宅	3,060	21.9%

## 2 通報件数

- ・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等が発生した平成30年度は通報件数が急増しています。この通報件数には、空家法の対象とならないものも含まれます。

年度	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7
通報件数	45	18	44	27	33	30	21	28	33	16

令和7年9月末時点

## 3 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 226 件(平成28年度～令和7年9月末)

未是正(指導中等)件数 57 件(令和7年9月末)

## 第3 東住吉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、空家等対策の課題の解決に取り組みます。
- ・特に課題となっている「指導が困難な空家等」については、第3期計画における取組検討の方向性に沿って取り組みます。

(参考：第3期計画から抜粋)

**【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みます。
- 方針2. 安全・安心なまちづくりの視点から、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。

**【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。

## 2 東住吉区における空家等対策の目標

- ・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	目標値
1	管理不全空家等及び特定空家等の増加を抑制	令和12年度末時点で47件未満 ※市全体の目標値 800件未満
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を維持	大阪市全体で9割以上（令和12年度） 【令和6年 91.9% 大阪市調べ】

## 第4 空き家の把握

空き家の把握については、近隣住民からの通報等を基本としつつ、下記の方法も活用しながら取り組みます。

- ・区役所に空家等対策の相談窓口を設置するとともに、空き家の相談窓口にかかる広報を充実させていきます。
- ・地域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します。(随時蓄積更新)
- ・本市職員の巡回や地域団体等との協力により、特定空家等の状況把握を行います。

## 第5 住民等からの相談への対応

- ・区役所に空家等対策の相談窓口を設置するとともに、空き家の相談窓口にかかる広報を充実させていきます。※再掲
- ・特定空家等に関する通報等に対する、受付、現地確認、所有者調査及び助言・指導等を実施します。
- ・所有者等からの相談に対して、各専門家団体や事業者等、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などを案内します。また、高齢者の相談窓口として福祉事業者等との連携を図ります。

## 第6 所有者等による空き家の適切な管理の促進

### 1 相談・普及啓発等による空き家所有者等への意識啓発

#### (1) 区役所等における啓発パンフレット等の配布

- ・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、区ホームページや区広報紙を活用した普及啓発の実施などにより、空家所有者等への適切な意識啓発に取り組みます。

#### (2) 相談対応における空き家所有者等への意識啓発、セミナーの実施

- ・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し、管理意識の向上に取り組みます。また、地域の空き家の実情等も踏まえながらセミナーを開催します。

### 2 空き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など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・空地の管理業務の普及啓発に取り組むとともに、他の手法による管理業務等の実施可能性について検討を行います。

## 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

### 1 区役所における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区ホームページや区広報紙等で紹介するとともに、空き家活用に関連する各種補助制度の広報・周知など、地域の活性化に繋がるよう空き家活用に関す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にかかる具体的な取組

### (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

- ・空き家の活用・流通の促進に資する制度等について、区ホームページでのリンクや、当区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。

### (2) 各専門家団体や事業者等との連携強化による空き家活用の促進

- ・各専門家団体や事業者等と連携し、空き家の活用を促進するよう取り組みます。

## 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

### 1 空家等対策にかかる相談窓口

東住吉区役所総務課（区役所5階 53番窓口）

大阪市東住吉区東田辺1丁目13番4号

電話：06-4399-9917 F A X：06-6629-4533

### 2 所有者等への助言・指導等

- ・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、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する指針に基づき段階的に指導を強化することで空家法を効果的に活用するとともに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。

### 3 専門家団体等と連携した様々な法的課題等への対応

- ・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ます。

### 4 所有者等不明物件への対応

- ・調査を行っても所有者等を確知することができない空き家に対しては、財産管理制度の活用を検討します。

### 5 空家法以外の法律等に基づく対応

- ・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）」に基づいて担当部署より原因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き家などで、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。

### 【参考】

#### ○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。

##### （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。

#### ○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。