# 東淀川区空家等対策アクションプラン　新旧対照表

下線部は変更箇所

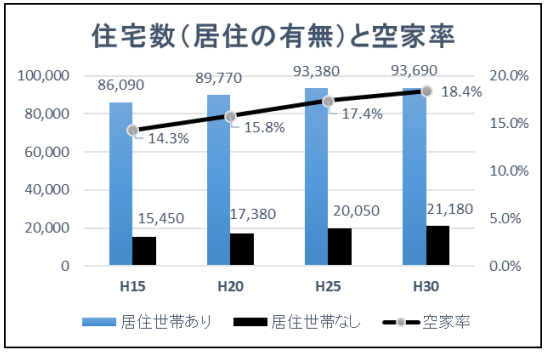
| 改正案（第２期） | 現行（第１期） |
| --- | --- |
| 大阪市東淀川区空家等対策アクションプラン（第２期）<br>令和３年７月策定（予定）<br><br>**第1　アクションプランの位置付け**<br>**(1)アクションプラン策定の背景**<br>・　平成 27 年５月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空家法と言う）が前面施行された。本市においては平成 28 年 11 月に「大阪市空家等対策計画」が策定され、令和３年４月に第２期計画に改訂された。<br>・　当区では「大阪市空家等対策計画」を着実かつ効果的に実施するため、具体的な取組を明確化した「大阪市東淀川区空家等対策アクションプラン」を平成 29 年４月に公表した。<br>・　第 1 期の計画期間である平成 28 年度から令和 2 年度の 5 年間で、合わせて 105 件の空家が所有者等により解体や補修などの補修が実施され、区の年間是正目標（各年度 11 件以上）を上回る成果を上げている。<br>・　今回本市計画の改訂に基づき、当区の空家の現状を踏まえてアクションプランを更新する。<br>**(2)プランの目的**<br>・　区の施策の方向性を明確にすることにより、関係部署や地域、専門家団体等と多様な連携を図り、東淀川区内の総合的な空家等対 | 大阪市東淀川区空家等対策アクションプラン<br>平成 29 年４月策定<br><br>**第1　アクションプランの位置付け**<br>**(1)アクションプラン策定の背景**<br>・　平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空家法と言う）が公布、平成 27 年５月に全面施行された。<br>・　空家法の適切な実施を図るためにガイドラインが定められ、本市においても、平成 28 年 11 月に「大阪市空家等対策計画」が策定された。<br>・　「ニア・イズ・ベター」の観点から、当区において「大阪市空家等対策計画」を着実かつ効果的に実施するため、具体的な取組を明確化した「大阪市東淀川区空家等対策アクションプラン」を策定した。<br><br>**(2)計画の目的**<br>・　行政、地域、専門家団体等が多様な連携を図り、東淀川区内の総合的な空家等対策を効果的・計画的に推進する。 |

| | |
|---|---|
| 策を効果的・計画的に推進する。<br>・ プラン策定により「いつまでに」「何を」「どうするか」を規定し、組織内で共有し、進捗管理することで、目標達成までのプロセスを明確にする。 | ・ 東淀川区の空家等対策の方針や具体的な取組等を区民に周知し、協力を求める。 |
| (3)プランの計画期間 | (3)計画期間 |
| ・ 令和 3 年度から令和 7 年度の 5 年間とし、状況変化を踏まえ適宜、見直しする。 | ・ 本プラン策定時から平成 32 年度までとし、状況変化を踏まえ適宜、見直しする。 |
| (4)対象とする空家等の種類 | (4)対象とする空家等の種類 |
| ・ 戸建て住宅、店舗、倉庫を基本とし、全ての住戸が空室となっている長屋・アパートも対象とする。<br>・ 空家法に該当しない、一部住戸に居住世帯のある長屋の空家についても、住民等からの相談対応を行い、適切な管理や利活用を促進する。 | ・ 戸建て住宅、店舗、倉庫を基本とし、全ての住戸が空室となっている長屋・アパートも対象とする。<br>・ 空家法に該当しない、一部住戸に居住世帯のある長屋の空家についても、住民等からの相談対応を行い、適切な管理や利活用を促進する。 |
| 第2 東淀川区内の空家の現状 | 第2 東淀川区内の空家状況 |
| (1)住宅数と空家状況(「住宅・土地統計調査」より) | (1)住宅数と空家状況(「住宅・土地統計調査」より) |
| ・ 平成 30 年の区内住宅数は約 11.5 万戸で、うち空家数は約 2.1 万戸、空家率は 18.4%となっており、全国平均より約 5%も高い。(全国：13.6%、大阪市：17.1%)<br>・ 空家の総数はこの 15 年で 1.4 倍（14,560 戸→21,100 戸）に増加。空家の種類別の内訳では、「賃貸用住宅」が 1.4 倍に伸び 16,240 室もある。特に「その他の住宅」(利用・流通に供されない、いわゆる「その他空家」）はこの 15 年で 2.1 倍（1,900 戸 | ・ 平成 25 年の区内住宅数は約 11.3 万戸で、うち空家数は約 2 万戸、空家率 17.4%となっている。<br>・ 大阪市平均の 17.2%と近似値にあり、空家数は増加傾向にある。（グラフ①）<br>・ 空家の約 8 割近くを「賃貸用住宅」が占めており、残りの約 2 割が利用目的のない「その他住宅」となっている。(グラフ②)<br>・ 空家数約 2 万戸のうち 2 割が「腐朽破損あり」となっており、平 |

→4,000 戸）と急激に増加している。（グラフ②）※空家の総数とそのうちの賃貸住宅数は 24 区で最も多い。

・「その他空家」のうち 36.8%が腐朽のある住宅となっており、保安上危険な建物になりつつある。内訳は「一戸建て」で 590 戸、「長屋・共同住宅」で 880 戸となっており、適切な管理が必要な空家が多数存在することがわかる。（グラフ③）※住宅全数では腐朽のある住宅の割合はわずか 8.5%である。

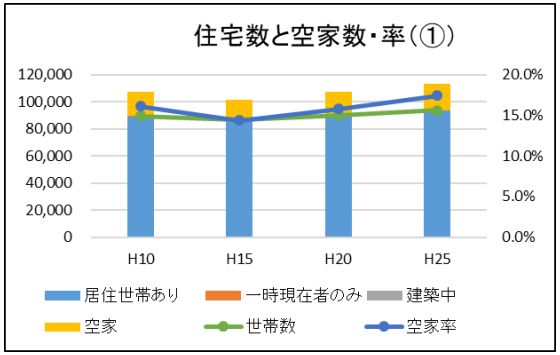
・区内の高齢者単身世帯（65 歳以上）は 14,900 戸あり（一戸建ては 3,050 戸）適切な対策を取らなければさらに空家が増加することになる。※上記すべて「平成３０年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

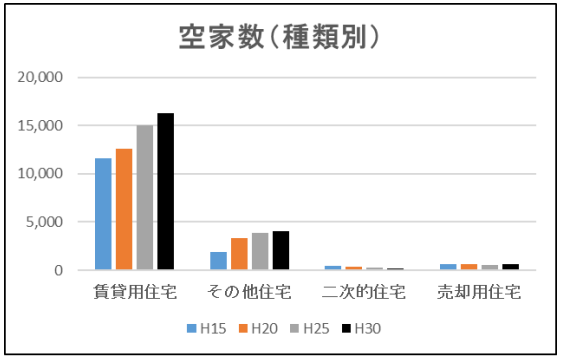



グラフ①

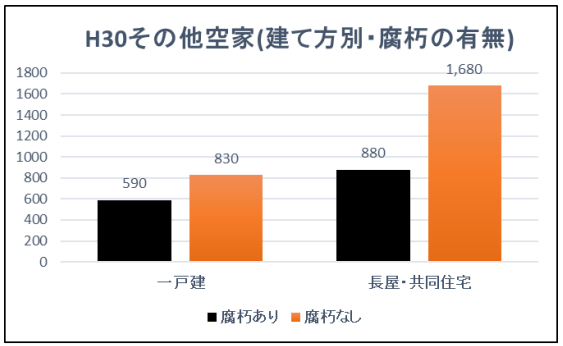
成 20 年と比べ減少しているが賃貸用住宅は増加傾向にある。（グラフ③）

・腐朽破損空家の建て方別にみると、「長屋・集合住宅」が約 9 割、「一戸建て」が約 1 割を占めている。（グラフ④）

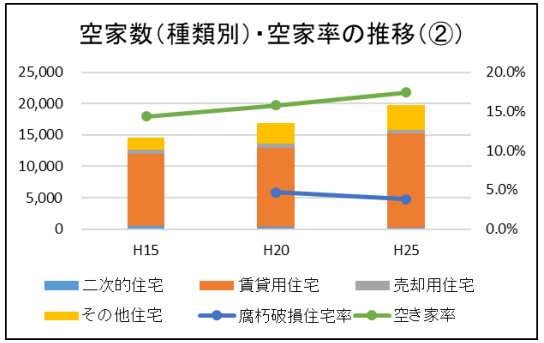


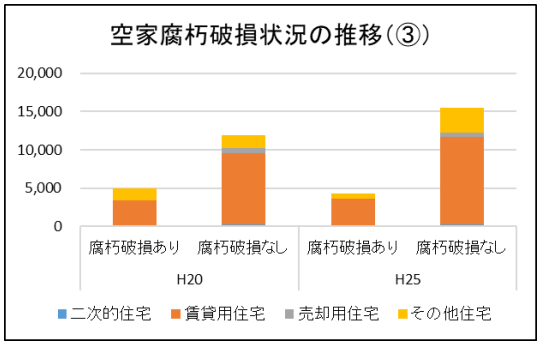

空家数（種類別）
20,000
15,000
10,000
5,000
0
賃貸用住宅
その他住宅
二次的住宅
売却用住宅
H15
H20
H25
H30

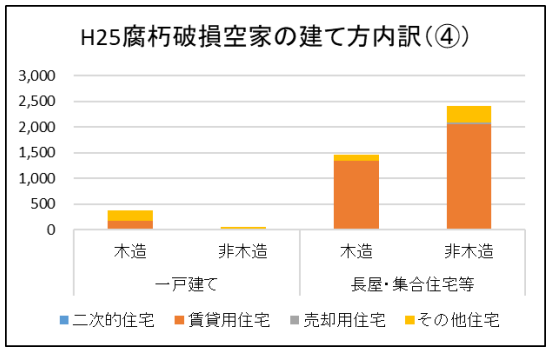
グラフ②

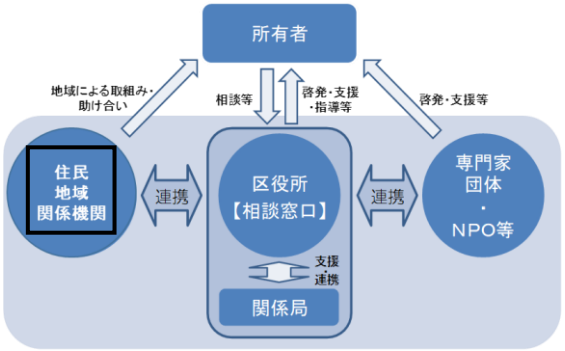
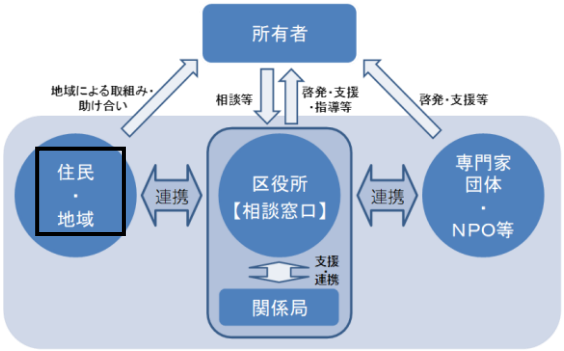

H30その他空家(建て方別・腐朽の有無)
1800
1600
1400
1200
1000
800
600
400
200
0
590
830
880
1,680
一戸建
長屋・共同住宅
腐朽あり
腐朽なし

グラフ③


空家数（種類別）・空家率の推移（②）
25,000
20,000
15,000
10,000
5,000
0
20.0%
15.0%
10.0%
5.0%
0.0%
H15
H20
H25
二次的住宅
賃貸用住宅
売却用住宅
その他住宅
腐朽破損住宅率
空き家率


空家腐朽破損状況の推移（③）
20,000
15,000
10,000
5,000
0
腐朽破損あり
腐朽破損なし
腐朽破損あり
腐朽破損なし
H20
H25
二次的住宅
賃貸用住宅
売却用住宅
その他住宅


H25腐朽破損空家の建て方内訳（④）
3,000
2,500
2,000
1,500
1,000
500
0
木造
非木造
木造
非木造
一戸建て
長屋・集合住宅等
二次的住宅
賃貸用住宅
売却用住宅
その他住宅

| | |
|---|---|
| (2)空家等の通報件数<br>・ 空家法施行前から空家等に関する通報が寄せられていたが、増加傾向が続いている。大阪北部地震・台風 21 号等の災害があった H30 は特に多くの通報があった。<br>・ H27 年度以前:13 件　H28 年度:12 件　H29 年度:16 件　H30 年度:55 件　H31(R01)年度:38 件　R02 年度:30 件 | (2)老朽危険家屋の通報件数<br>・ 空家法施行前から老朽危険家屋に関する通報が寄せられているが、空家が多くを占め、通報件数は増加傾向にある。<br>・ H25 年度：7 件／H26 年度：4 件／H27 年度：10 件<br>・ H28 年度：11 件の通報があった。 |
| 第3　対策方針と目標<br>(1)基本方針<br>① 区役所が空家等対策の拠点となり、地域、関係機関及び専門家団体等と連携を図り、空家等対策に取組む。<br>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。<br>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。 | 第3　対策方針と目標<br>(1)基本方針<br>・ 区役所が空家等対策の拠点となり、地域、関係機関及び専門家団体等と連携を図り、空家等対策に取組む。<br>・ 安全・安心なまちづくりの観点から、特定空家等の発生抑止に向けた取組の重点化を図る。<br>・ 地域との協働のまちづくりの場において、空家等の利活用に向けた取組の検討を行う。 |
|  |  |

| (2)対策目標 | (2)対策目標･区の目標値 |
| --- | --- |
| 第１期の目標と実績値<br>① 周辺の特定空家等に不安などを感じている区民の割合（H28 年度の半減：6.3%）<br>★実績値（R01 年度調査：10.7%）×未達成<br><br>② 特定空家等の解体や補修等による是正件数<br>（市の目標値：200 件、区の目標値：11 件）<br>★実績値（5 年間の平均：21 件）　　○達成<br><br>③ 今後 5 年程度の空家の活用意向がある所有者の割合（H28 年度調査：84.5%）<br>★実績値（R02:90.9%大阪市全体）　○達成<br><br>第２期の区の目標値<br>① 空家の利活用を図るため、所有者等を地域・関係機関・専門家団体等に繋げた件数　（年間 5 件以上）<br>☆令和 2 年度の実績 2 件<br>② 特定空家等の解体や補修等、所有者による是正件数（本市目標 300 件、当区案分 16 件）<br>☆平成 28 年度から令和 2 年度 5 年間の平均是正件数 21 件<br>③ 空家等の相談件数を毎年 1 割ずつ増やす。<br>☆令和 2 年度実績数字なし。 | 成果指標<br>① 周辺の特定空家等に不安などを感じている区民の割合（H28 年度調査：12.5%）<br>➡計画期間内で半減<br>（H28 年度 12.5%⇒H32 年度 6.3%以下）<br>② 特定空家等の解体や補修等による是正件数<br>（市の目標値：60 件）<br>➡各年度 2 件以上<br>（市の目標値を区別通報件数で按分）<br>③ 今後 5 年程度の空家の活用意向がある所有者の割合（H28 年度調査：84.5%）<br>➡計画期間内に 90%以上<br>（H28 年度 84.5%⇒H32 年度 90%以上） |

| | |
|---|---|
| 第4　空家等の調査<br>・　区内の空家等の情報を一元的に管理するため、区民や地域から寄せられた情報を基にして特定空家等一覧表を整備し所有者情報や措置の経過についての記録を残し、周辺に悪影響を及ぼす空家等の状況把握に努める。<br>・　調査の実施に際しては、市民等からの通報に加え、職員のパトロール等による積極的な情報把握や、地域団体等の協力を得て情報収集を行うなど、効率的・効果的な情報把握に努める。<br>・　利活用が可能な空家を発掘するためにエリアを限定しながら、水道の利用状況や住宅地図などを利用して空家候補を抽出し、利活用実態・意向を把握するためのアンケート調査を行い、空家等のデータベースとして蓄積する。 | 第4　空家等の状況把握<br>・　区民や地域から寄せられる空家等の情報を一元的に管理するため、区役所に相談窓口を設け、空家データベースを整備し、区内の空家等の状況把握に努める。【第９ 実施体制】<br>・　寄せられた空家等の情報を踏まえ、適宜、現地調査を行うとともに、周辺に悪影響を及ぼす空家等の状況把握に努め、存在が確認されれば、地域や関係機関と多様な連携を図り、応急措置を行うと伴に、所有者が判明次第、空家状況に応じた助言・指導を行う。<br>・　周辺に悪影響を及ぼす空家等の所有者が判明するまでの間、空家状況に応じ、職員によるパトロールを実施する。<br>・　庁内外の関係部署からなる「空家等連絡会議」において、空家等の状況について情報共有を図り、必要な取組みなどについて調整を図る。 |
| 第5　区民等からの空家等に関する相談対応<br>・　空家等に係る区民や地域からの相談・通報等を受けて、特定空家等の解体や補修等所有者による是正を進めるため、区役所の空家相談窓口について積極的に広報する。<br>・　相談・通報等で寄せられた空家等の情報については、現地調査を行い、危険があれば地域や関係機関と連携して応急措置を行うと伴に、所有者不明物件については、関係機関と連携して所有者調査を行い、所有者や相続人が判明すれば、空家等状況に応じた助言・指導等を行う。<br>・　空家等所有者などからの相談については、状況に応じた案内が行 | 第5　区民等からの空家等に関する相談対応<br>・　空家等に係る区民や地域からの相談・通報等に対し、効果的な空家等対策を進めるため、区役所に相談窓口を設ける。【第９ 実施体制】<br>・　相談・通報等で寄せられた空家等の情報については、現地調査を行うと伴に、所有者不明物件については、関係局と連携し所有者調査を行い、所有者が判明次第、空家等状況に応じた助言・指導を行う。<br>・　空家等所有者などからの相談については、関係機関と連携し、状況に応じた案内が行えるように、区民ニーズに的確に応えられる |

| | |
|---|---|
| えるように利活用や適正管理、専門相談などのチラシやマニュアルを整備するなど、区民ニーズに的確に応えられる相談窓口を目指した取組を進める。<br>・ 相談窓口職員の専門性向上のために各専門家団体等との連携強化を進めるとともに、他区役所や他都市の先進的な事例の把握に努める。 | 相談窓口を目指した取組を進める。 |
| 第6 所有者等による空家等の適切な管理の促進<br>(1)相談・普及啓発等による空家所有者等への意識の浸透と理解増進<br>・ 空家等の管理責任の重要性を伝え、その解決のための窓口や必要な専門家相談に導くため、広報紙やちらし、ホームページ、SNS等を活用するなどきめ細かな普及啓発に努める。<br>・ 空家等の発生を抑制するために、空家問題にかかわる関係機関と連携し、高齢の住宅所有者やその家族、福祉関係者等へ「問題を先送りせず専門窓口に相談する」行動を起こしてもらうような広報に努める。その際、相続登記や土地境界確定の重要性についても合わせて伝える。<br>・ 専門家団体等とも連携し、空家等の適正管理に向けた、出前講座やセミナーなど啓発活動の取組を実施する。 | 第6 所有者等による空家等の適切な管理の促進<br>(1)相談・普及啓発等による空家所有者等への意識啓発<br>・ 相続に伴い発生する空家の適正管理を促進する観点から、区役所の高齢者担当窓口や地域包括支援センターに、空家担当の窓口や必要な専門家相談の案内等を記載したビラを作成、配架する。また、死亡届提出者に向けても、同様の趣旨を記載したビラを作成、配布する。<br>・ 専門家団体等とも連携し、空家等の適正管理に向けた、出前講座やセミナーなど啓発活動の取組を実施する。 |
| (2)まちづくりの視点による空家等の適正管理の促進及び抑制<br>・ 空家は、防災性・防犯性の低下やコミュニティの沈滞化など地域にも悪影響を与えることから、空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できるような相談窓口を地域に周知する。 | (2)まちづくりの視点による空家等の適正管理の促進及び抑制<br>・ 防災・防犯の観点から、地域と空家等に係る地域課題を共有化し、地域による空家等の巡視体制の充実に向けた取組みを支援する。<br>・ 地域と協働のまちづくりに際しては、空家等に係る地域課題を共 |

| | |
|---|---|
| ・ 所有者が管理できない場合は、地域の助け合いによって解決に繋がるような支援にも取り組む。 | 有化し、空家等の適正管理に向けた地域の気運の醸成や、地域内での適正管理に繋がる取組を支援する。 |
| 第7 空家等の利活用の促進 | 第7 空家等の利活用の促進 |
| (1)空家の利活用による地域活性化 | (1)空家の利活用による地域活性化 |
| ・ 利用可能な空家等を地域資源として捉え、空家データベースなどを基に区役所が地域、事業者等と連携し、まちづくりの一環として空家や空き店舗等を活用した地域活性化に取り組取り組み、まちの魅力向上等に繋げる。 | ・ 専門家団体等と連携し、空家等の利活用に向けた、出前講座やセミナーなど啓発活動の取組を実施する。<br>・ 地域等と協働のまちづくりに際しては、空家等に係る地域課題を共有化し、空家等の利活用に向けた取組について検討を行う。 |
| (2)空家等の活用・流通促進に資する良質なストックの形成等 | (2)専門家団体等と連携した空家利活用の促進 |
| ・ 所有者に了解の得られた物件を不動産団体や地域に情報提供し、中古住宅の流通促進を図る。 | ・ 地域等と協働のまちづくりに際しては、専門家団体等と連携し、空家等の利活用に係るマッチング機能の確保など、利活用の促進に向けた取組みの検討を行う。 |
| (3)専門家団体や事業者等と連携した空家利活用の促進 | |
| ・ 空家等を活用したまちづくりの推進や情報発信にあたっては、専門家団体や事業者等と綿密に連携し、空家所有者等への効果的な支援に取り組む。 | |
| 第8 特定空家等に対する措置・対策 | 第8 特定空家等に対する措置・対策 |
| (1)空家所有者等への指導等 | (1)空家所有者等への指導等 |
| ・ 現地調査を踏まえ、国土交通省のガイドライン（令和 3 年 6 月 30 日改正）等に基づいて、空家等に対する対応や特定空家等に対する措置を実施する。<br>・ 特定空家等の所有者の特定は、登記情報や住民票・戸籍、固定資産税情報、公共事業者や公的機関の保有情報等を確認することに | ・ 現地調査を踏まえ、「国土交通省のガイドライン」を活用し、特定空家等であるか否かの判定・区分を行う。<br>・ 特定空家等の所有者の特定は、不動産登記情報や税情報を活用することにより、不明率を低減させる。<br>・ 特定空家等の所有者等に対しては、空家法を効果的に活用し、情 |

より、不明率を低減させる。

・ 特定空家等の所有者等に対しては、空家法を効果的に活用し、情報提供や助言を交えながら段階的に指導を進め、特に必要な場合には固定資産税等の住宅用地特例の解除や指導・勧告・命令・代執行へと措置を段階的に強化することを念頭に、自主的な改善を促す。

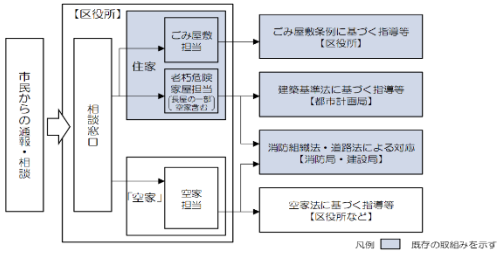
・ 衛生上有害、景観阻害、生活環境上不適切な空家等の対応については、事案に応じ関係部署と協議し、役割分担等を定めて問題の解決にあたる。

・ 固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告などについては、全市的な統一性や判断の妥当性を確保するため、「大阪市空家等対策協議会専門部会」に諮る。

・ 所有者不明物件については、本市の先行事例などを参考に、財産管理人制度の活用についても検討し対応を進める。

(2)空家法以外の法律等に基づく対応

・ 空家法による対応だけではなく、建築基準法に基づく指導など、他法令に基づく対応を併せて行うことで総合的な問題解決に努める。



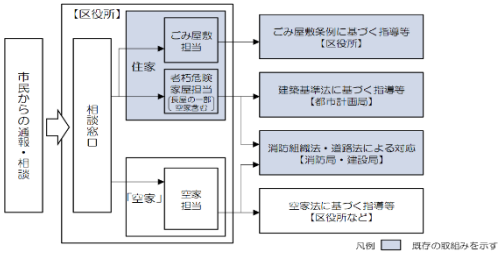

報提供・助言・指導・固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告へと段階的に指導を強化し、自主的な改善を促す。

・ 衛生上有害、景観阻害、生活環境上不適切な空家等の対応については、事案に応じ関係局で空家等連絡会議から対策チームを組織し、役割分担等を定めて問題の解決にあたる。

・ 固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告などについては、全市的な統一性や判断の妥当性を確保するため、「大阪市空家等対策協議会専門部会」に諮る。

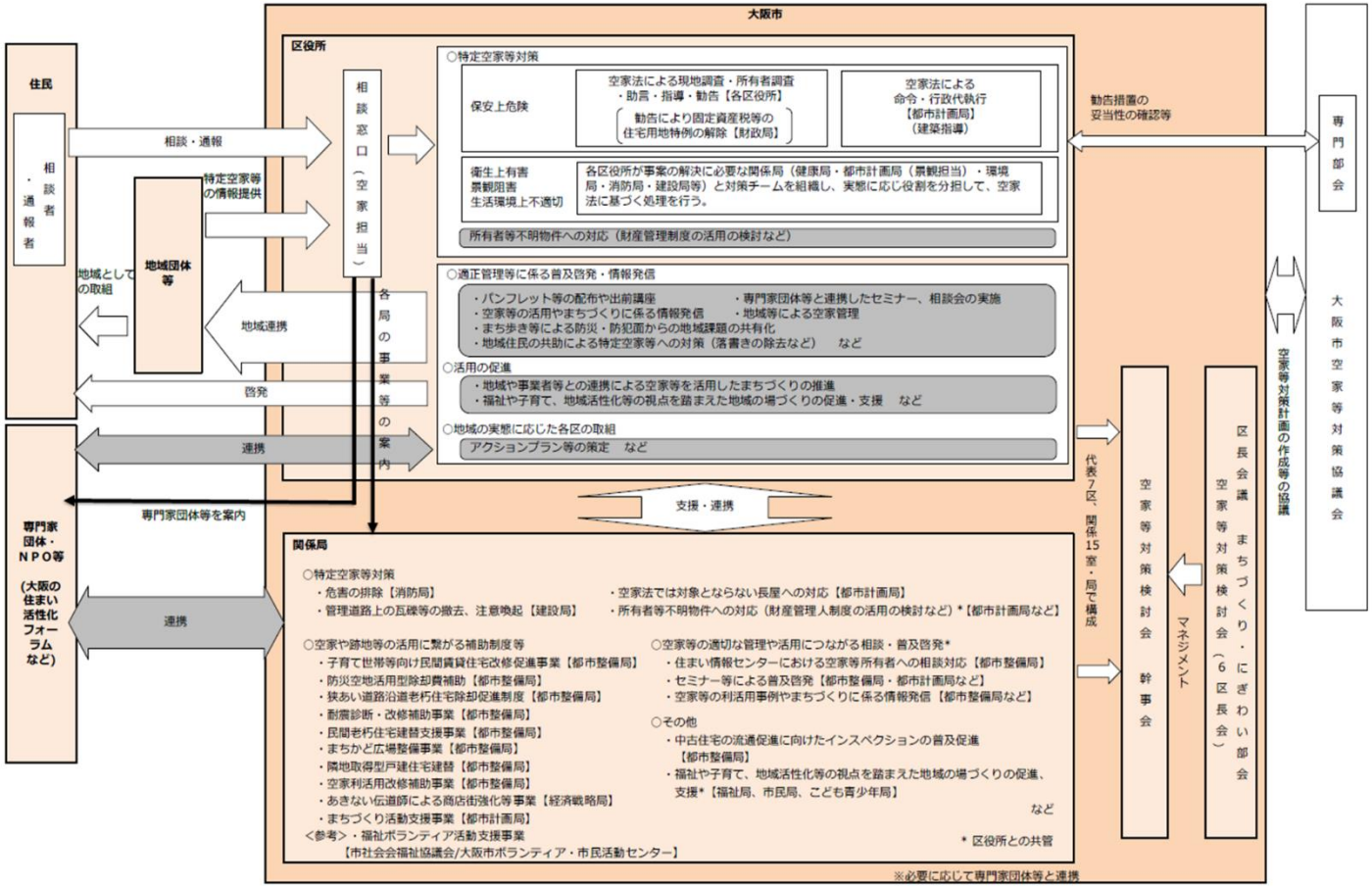
(2)空家法以外の法律等に基づく対応

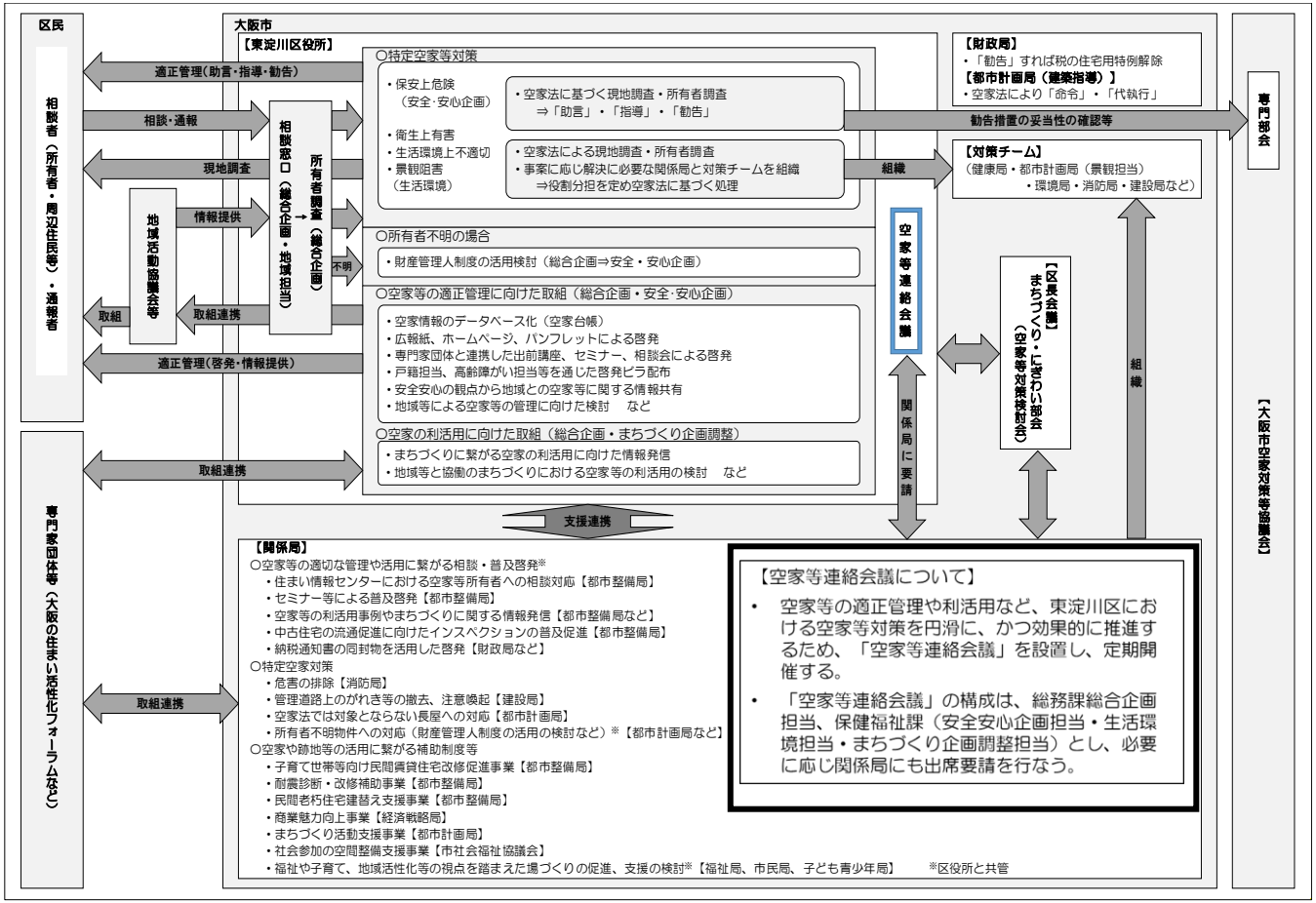
・ 空家法による対応だけではなく、建築基準法に基づく指導など、他法令に基づく対応を併せて行うことで総合的な問題解決に努める。



改正案（第２期）

## 第9　大阪市の空家等対策の実施体制について



現行（第１期）

## 第9　大阪市の空家等対策の実施体制について