

**大阪市東淀川区
空家等対策アクションプラン
(第3期)**

令和8年4月

東淀川区役所

東淀川区空家等対策アクションプラン(第3期)の概要

・第3期アクションプランの構成

	主な内容	第3期計画での対応
第1 アクションプランの位置づけ	プランの背景、目的、計画期間、対象空家等の種類	空家法に該当しない一部住戸の取り扱い
第2 東淀川区内の空家の現状	統計調査による空家の状況分析、空家等の通報件数	令和5年の統計調査に更新し分析
第3 対策方針と目標	基本方針、対策目標	市目標の統合に準じ変更、第2期目標の統合
第4 空家の調査・把握	空家等の状況調査や把握の方法	これまでの実施状況を踏まえ取組内容を整理
第5 区民等からの空家等に関する相談への対応	<ul style="list-style-type: none">・区役所にの相談窓口について積極的に広報・危険な空家等は関係機関と連携し応急措置を行う・所有者等からの相談は関係機関と連携し的確に対応	第2期計画の取り組みを継続
第6 所有者等による空き家の適切な管理の促進	<ul style="list-style-type: none">・空き家所有者等への意識の浸透と理解増進・まちづくりの視点による空き家の適正管理の促進	第2期計画の取り組みを継続
第7 空き家の利活用の促進	<ul style="list-style-type: none">・空き家の利活用による地域活性化・専門家団体や事業者等と連携した空き家利活用の促進	第2期計画の取り組みを継続
第8 特定空家等に対する措置・対策	<ul style="list-style-type: none">・空家所有者等への助言・指導等・所有者不明物件への対応・空家法以外の法律に基づく対応	専門家団体と連携した法的課題等への対応や他法令に基づく取り組みについて追加
第9 空家等対策の実施体制について	空家等対策検討会、空家等対策協議会、専門部会等の役割	第2期計画の取り組みを継続 令和5年の法改正に伴う修正
参考 用語の定義	空き家に関する用語を整理	「空き家」という用語を新設

第1 アクションプランの位置付け

(1)アクションプラン策定の背景

- 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）が全面施行された。本市においては平成28年11月に「大阪市空家等対策計画」（以下、本市計画という）が策定され、令和3年4月に第2期計画、令和8年4月に第3期計画に改訂された。
- 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」（以下、アクションプランという）を平成29年4月に公表した。
- 第2期の計画期間である令和3年度から令和7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、第2期アクションプランで掲げていた区の年間是正目標（各年度16件以上）を上回る成果を上げている。
- 今回本市計画の改訂に伴い、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。

(2)アクションプランの目的

- 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策を効果的・計画的に推進する。
- これまでの取組の成果と課題を検証するとともに、令和5年12月に施行された改正空家法を踏まえ、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。

(3)アクションプランの計画期間

- 令和8年度から令和12年度の5年間とし、状況変化を踏まえ適宜、見直しする。

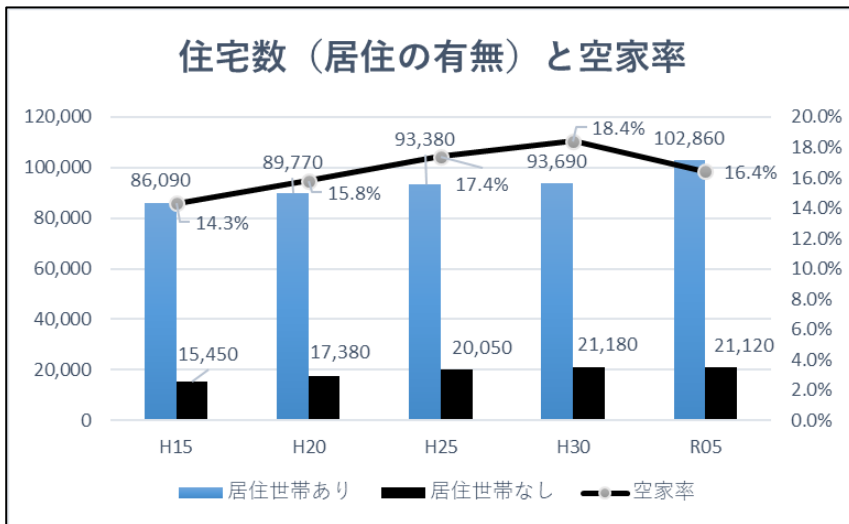
(4)対象とする空家等の種類

- 空家法の空家等
- 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（一部居住長屋）
これらについて住民等からの相談対応を行い、内容に応じて関係部署と連携し対応する。

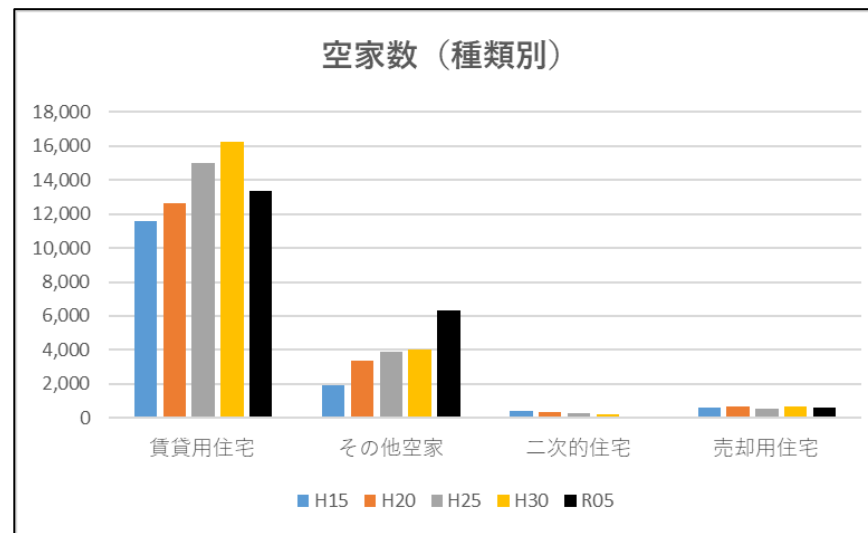
第2 東淀川区内の空家の現状

(1)住宅数と空家状況(「令和5年住宅・土地統計調査結果」より)

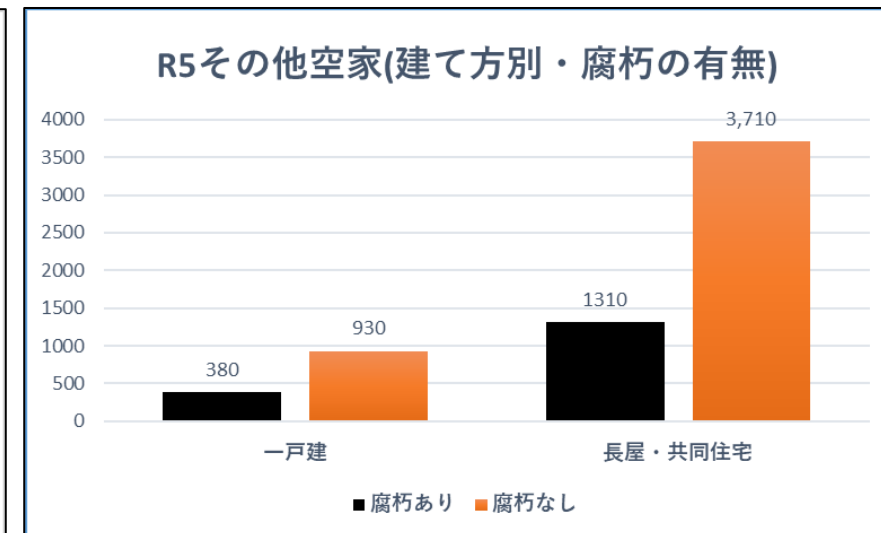
- 令和5年の区内住宅数は約12.4万戸で、うち空家数は約2.0万戸、空家率は16.4%となっており、全国平均よりは2.6%高い。(全国：13.8%、大阪市：15.6%)
- 空家の総数はこの15年で約2割(16,910戸→20,390戸)の増加。特に「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」(利用・流通に供されない「その他空家」)はこの15年で1.9倍(3,340戸→6,340戸)と急激に増加している。(グラフ②) ※空家の総数は24区で3番目に多い。
- 「その他空家」のうち42.2%が腐朽のある住宅となっており、保安上危険な建物になりつつある。内訳は「一戸建て」で380戸、「長屋・共同住宅」で1,310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) ※全国ではその他空家のうち腐朽のある割合は23.2%である。
- 区内の高齢者単身世帯(65歳以上)は17,730戸あり(持ち家は6,140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。



グラフ①



グラフ②



グラフ③

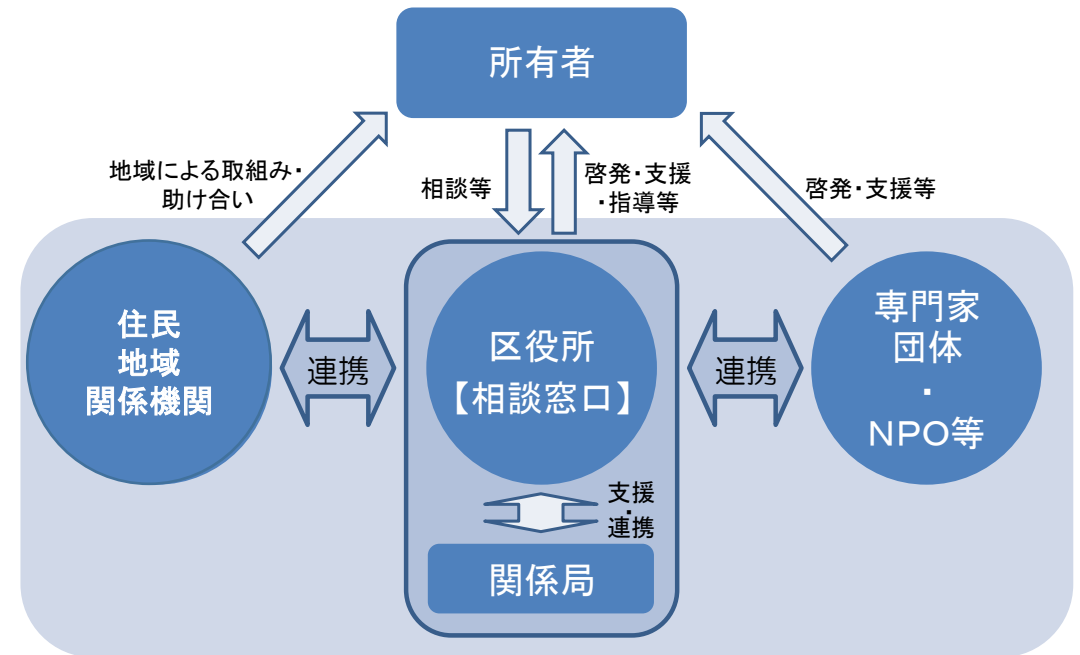
(2)空家等の通報件数

- 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平成30年は特に多くの通報があった。
- 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 R2年度:30件 R3年度:34件 R4年度:38件 R5年度:28件 R6年度:29件 R7年度:34件(2月末)

第3 対策方針と目標

(1)基本方針

- 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む。
- 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。
- 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。



(2)対策目標

取組イメージ図

第2期の目標と実績値	第3期の目標
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) ★実績値 (5年間の平均: 12件) ○達成	1. 管理不全空家等及び特定空家等の件数増加を抑制 (本市目標800件 (令和12年度)、当区按分37件) ※市目標の統合に準じて変更 (第2期目標の②を変更) 2. 空き家等の相談件数を毎年100件以上とする。 ※利活用目的の相談を含めた件数とする。(第2期目標の①③を統合)
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) ★実績値 (5年間の平均: 28件) ○達成	
③ 空家等の相談件数を毎年1割ずつ増やす。 ★実績値 (R3:45, R4:122, R5:102, R6:129, R7(2末):86) ×未達成	

第4 空き家の調査・把握

- 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や職員の巡回結果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。
- 特定空家等の状況把握については、市民等からの通報に加え、職員の巡回等を実施し取り組む。
- 管理不全空家等及び利活用が可能な空き家の状況把握については、エリアの重点化や水道閉栓情報などの各種データの活用、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。

第5 区民等からの空家等に関する相談対応

- 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、区役所の空き家相談窓口について積極的に広報する。
- 相談・通報等で寄せられた空き家の情報については、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。
- 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答えられる相談窓口を目指した取組を進める。
- 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をより一層強化するとともに、他区役所や他都市の先進的な事例の把握や情報共有に努める。

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の浸透と理解増進

- 空き家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。
- 空家等の発生を抑制するために、空き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。
- 専門家団体等とも連携し、空き家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き家の適正管理の促進及び抑制

- 空き家は、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区役所相談窓口を地域に周知する。
- 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。

第7 空き家の利活用の促進

(1) 空き家の利活用による地域活性化

- 利用可能な空き家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き家や空き店舗等を活用した地域活性化に取り組み、まちの魅力向上等に繋げる。

(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

- 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。

(3) 専門家団体や事業者等と連携した空き家利活用の促進

- 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、専門家団体や事業者等と綿密に連携し、空き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

(1)空家所有者等への助言・指導等

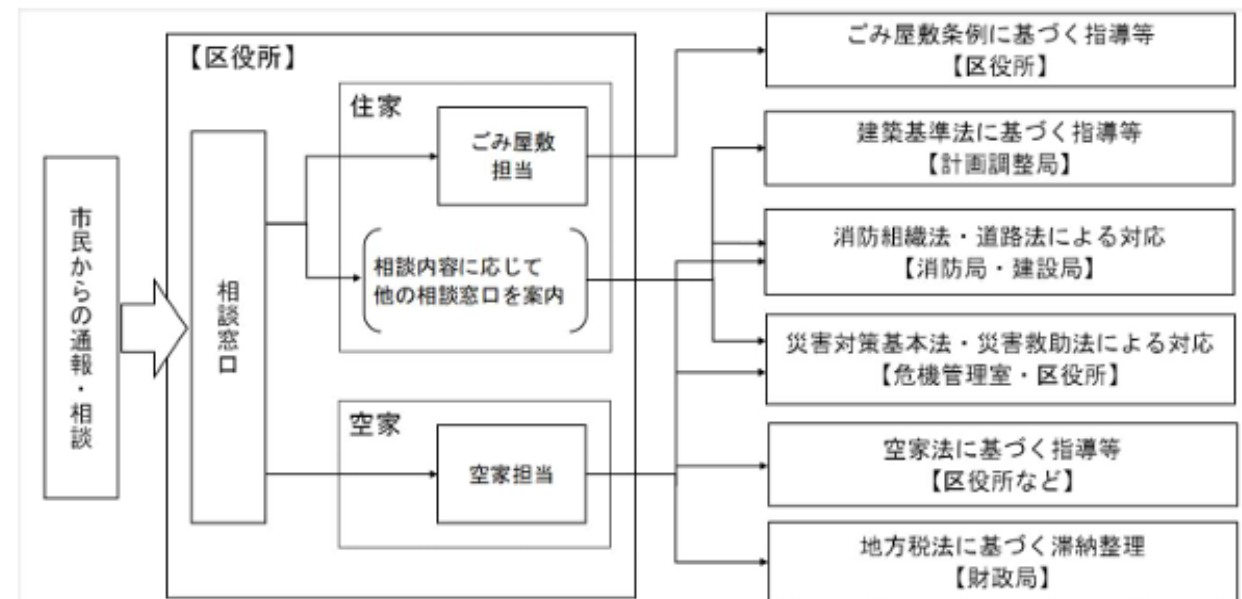
- 現地調査を踏まえ、「特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する指針」（大阪市）等に基づいて、空家等に対する対応や特定空家等に対する措置を実施する。
- 所有者調査や指導内容の検討にあたり法的課題が生じた場合は専門家団体等と連携し専門的な知見に基づき検討を行い、適切に対処する。（大阪弁護士会の職員向け法律相談等）
- 特定空家等の所有者の特定は、登記情報や住民票・戸籍、固定資産税情報、公共事業者や公的機関の保有情報等を確認することにより、不明率を低減させる。
- 特定空家等の所有者等に対しては、空家法を効果的に活用し、情報提供や助言を交えながら段階的に指導を進め、特に必要な場合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。

(2)所有者不明物件への対応

- 所有者不明物件については、土地所有者や隣地所有者等の利害関係者に財産管理制度を紹介し、活用する場合はその取り組み状況を確認する。

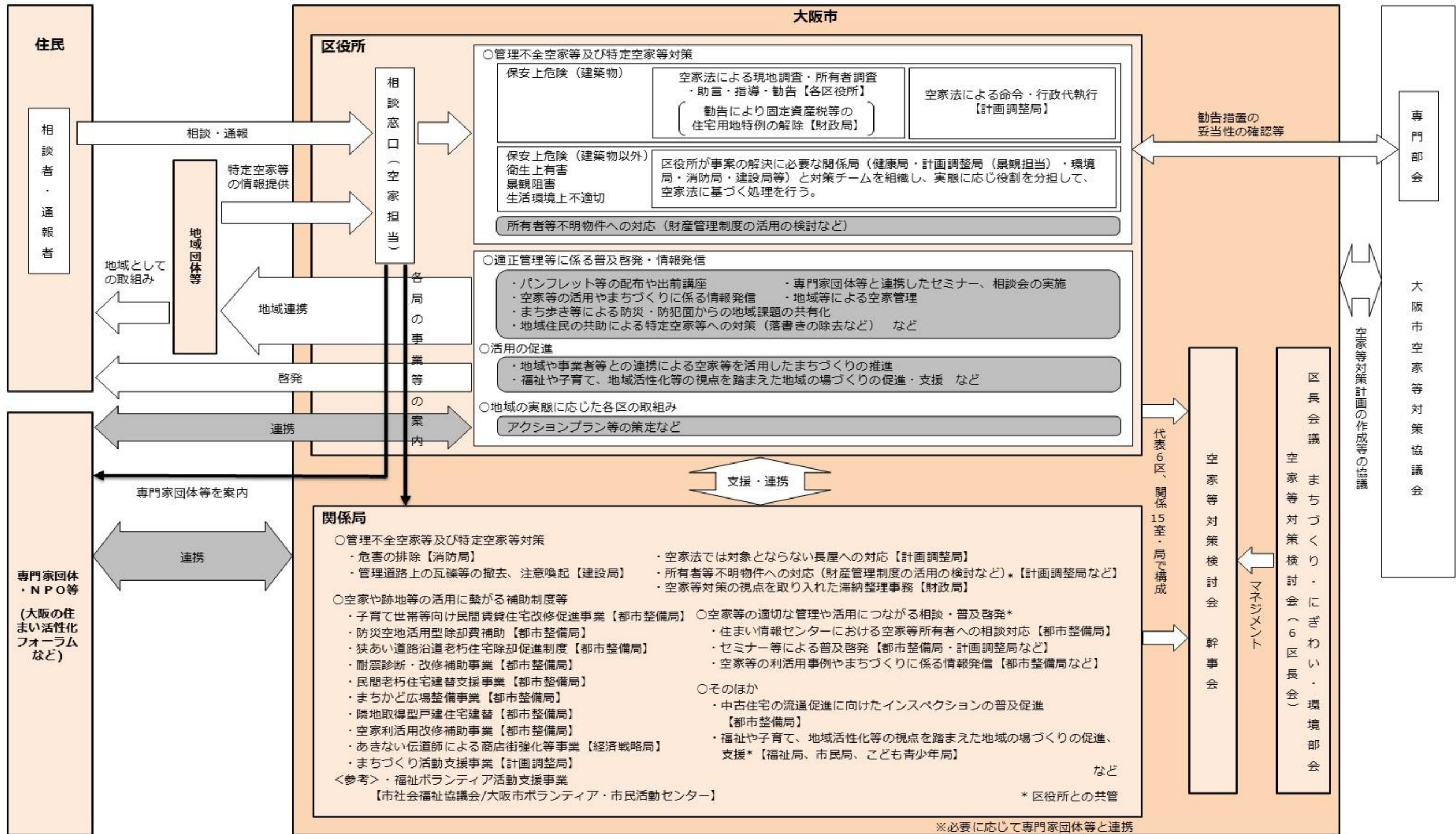
(3)空家法以外の法律等に基づく対応

- 応急的に実施する緊急安全措置の実施について、所有者等の責任を明確化し、対応の進め方を整理する。
- 新たな財産管理制度が創設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。



第9 大阪市の空家等対策の実施体制について

実施体制関係図



参考：用語の定義

▷ 空家等(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く。

- 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者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。

▷ 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。

▷ 所有者等(空家法第5条)

空家等の所有者又は管理者をいいます。

▷ 空き家

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状態の空き家全般をいいます。この中には、使用されていない状態が短期間のものや、共同住宅の空き住戸、一部居住長屋も含まれます。

▷ 財産管理制度

行方不明者や相続人がいない人の財産、または所有者不明や管理不全の土地・建物を、家庭裁判所が選任した管理人が代わりに保全・管理・処分する制度です。主に不在者財産管理制度、相続財産清算人制度などがあります。

令和5年4月の民法改正により、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を対象に「所有者不明土地・建物管理制度」、「管理不全土地・建物管理制度」という、個々の土地・建物の管理に特化した財産管理制度が新たに設けられました。