

大阪市平野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。)を策定しました。
 - ・また、令和3年4月1日には、取組のさらなる充実のため、第1期計画の3つの方針(第3参照)を継承し、2つの方向性(特定空家等の総数抑制、官民連携の成果の蓄積)に沿って、大阪市空家等対策計画(第2期)(以下、「第2期計画」という)を策定しました。
 - ・つづいて、令和8年4月1日には、第1期計画の3つの方針(第3参照)を継承し、2つの方向性(専門家団体等との連携強化と成果の蓄積、空家法以外の法令等に基づく対応の推進)に沿って、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。
 - ・平野区では、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、『大阪市平野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。
- ただし、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。

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(一部居住長屋)とします。

※本アクションプランの対象とする空家等は、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 平野区の空家の現状

1 当区の空家の状況

- ・令和5年の住宅の空家総数は18,040戸、空家率は約16.3%と、全国平均の約13.8%に比べて高い水準にあり、大阪市平均の約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、当区の空家戸数は、990戸増加しています。

(表1)当区の空家の状況

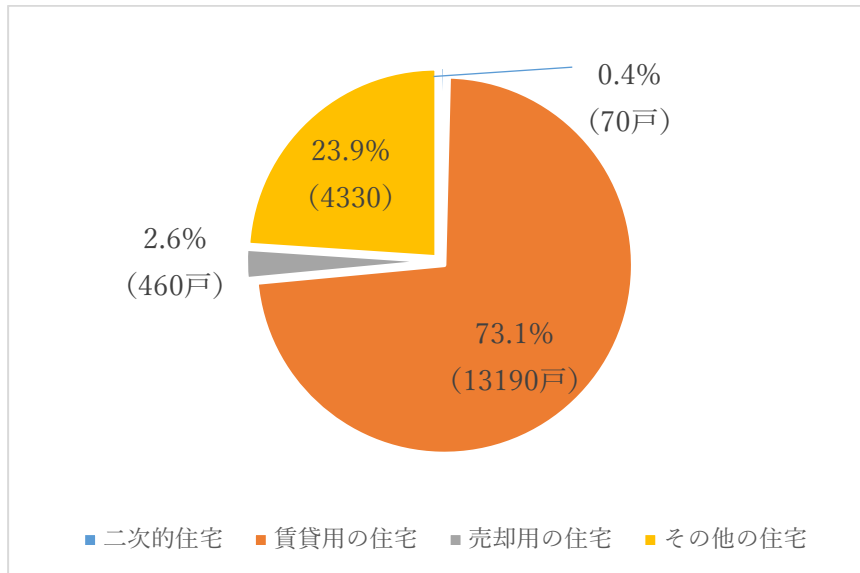
	令和5年			平成30年			5年間の増減	
	総住戸数	空家戸数	空家率	総住戸数	空家戸数	空家率	空家戸数 (R5-H30)	空家率 (R5-H30)
全国計	65,046,700 戸	9,001,600 戸	13.8%	62,407,400 戸	8,488,600 戸	13.6%	513,000 戸	0.2%
大阪市計	1,827,900 戸	294,600 戸	16.1%	1,675,900 戸	286,100 戸	17.1%	8,500 戸	▲1.0%
平野区	110,300 戸	18,040 戸	16.3%	107,580 戸	17,050 戸	15.8%	990 戸	0.5%

2 種類別の空家数

- ・令和5年の種類別の空家を見ると、「賃貸用」が 13,190 戸、「売却用」が 460 戸、「別荘などの二次的住宅」が 70 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 4,330 戸で、当区の令和5年の総住宅数に占める割合は 3.9%となっています。

(表2)種類別の空家数

二次的住宅:70 戸 賃貸用の住宅:13,190 戸 売却用の住宅:460 戸 その他の住宅:4,330 戸



※表1～2: 令和5年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)より

※その他住宅: 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

※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、数値と内訳の合計は必ずしも一致しません。

3 通報件数

- ・当区では、空家法施行以降、空家等に関する通報等が多数寄せられています。空家法の対象とならないもの及び、ひとつの物件に対し複数の通報も含まれます。

年度	通報件数(件)	年度	通報件数(件)
平成 28 年度	20	令和 3 年度	34
平成 29 年度	17	令和 4 年度	37
平成 30 年度	28	令和 5 年度	38
平成 31 年度	13	令和 6 年度	44
令和 2 年度	23	令和 7 年度	48

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 37 件 (平成 28 年度～令和7年度) 未是正(指導中等)件数 1 件 (令和7年度末)

第3 平野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。

2 平野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	目標値
1	管理不全空家等及び特定空家等の増加を抑制	2件未満 令和12年度 (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を維持	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)

※賃貸、売却、寄付・贈与、除却、利用、建替の意向

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。

職員等(地域安全まちづくり担当:CAT 隊)による巡回をはじめ、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る。

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)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)管理不全空家等及び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)所有者等からの相談については、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。高齢者の相談窓口として福祉事業者等との連携。

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家所有者等への意識啓発

- ・区役所や住まい情報センター等における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、空家適正管理等に関するセミナーの案内も行います。

(2) まちづくりの視点による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家等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等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

・空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や区広報紙等で紹介するとともに、空家活用に関連する各種補助制度の広報・周知など、空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

① 空家等の活用・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制度等について、当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家活用の促進

・各専門家団体や事業者等と連携し、空家等の活用や中古住宅の流通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

・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

平野区役所 地域課(防災安全担当) 区役所2階21番窓口
大阪市平野区背戸口3丁目8番19号
電話:06-4302-9979 FAX:06-4302-9880

(2) 所有者等への助言・指導等

・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。

・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。

・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、適切に対処します。

(3) 所有者不明物件への対応

・財産管理制度の活用にあたっての検討の進め方を整理します。

(4) 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、所有者との責任を明確化し、対応の進め方を整理します。
- ・新たな財産管理制度の創設等がな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

○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。