

# 生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27年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」を受け、平成28年11月に「大阪市空家等対策計画」（以下、「第1期計画」という。）を策定しました。
- ・また、令和3年4月には、第1期計画の方針を継承しつつ、新たな取組も位置付けた、「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、令和6年4月にはそ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、第2期計画の改定を行っています。
- ・さらに、令和8年3月には今後も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）」を策定しています。
- ・生野区では、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、『生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

- ・本アクションプランの対象は、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（以下、「一部居住長屋」という。）とします。
- ・本アクションプランの対象区域は生野区全域とします。

#### 【用語の定義】

- ・空家等（空家法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であつ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もの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

建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

## 第2 生野区の空き家の現状

### 1 当区の空き家の状況

- ・令和5年の住宅の空き家総数は20,880戸、空き家率は約22.8%と、全国平均の約13.8%、大阪市平均の約16.1%に比べて高い水準となっています。
- ・平成30年に比べて、当区の空き家戸数は、4,670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	
	総住宅数	空き家戸数	空き家率	総住宅数	空き家戸数	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%
生野区	91,620	20,880	22.8%	81,670	16,210	19.8%	4,670	3.0%

- ・令和5年の種類別の空き家を見ると、「賃貸用」が14,870戸、「売却用」が1,050戸、「別荘などの二次的住宅」が60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「使用目的のない空き家」は4,900戸で、当区の令和5年の総住宅数（91,620戸）に占める割合は5.3%で、全国平均の5.9%より低く、大阪市平均の4.1%より高くなっています。
- ・4,900戸のうち、腐朽・破損のある「使用目的のない空き家」は、800戸となっており、空き家総数20,880戸の約3.8%となっています。

(表2) 種類別の空き家数

空き家総数	20,880	100.0%
使用目的のない空き家	4,900	23.5%
賃貸用の空き家	14,870	71.2%
売却用の空き家	1,050	5.0%
二次的住宅	60	0.3%

(表3) 腐朽・破損の空き家数

空き家総数	20,880	100.0%
腐朽・破損あり	1,700	8.1%
使用目的のない空き家	800	3.8%
賃貸用の空き家	820	3.9%
売却用の空き家	80	0.4%
二次的住宅	—	—
腐朽・破損なし	19,180	91.9%
使用目的のない空き家	4,100	19.6%
賃貸用の空き家	14,050	67.3%
売却用の空き家	970	4.6%
二次的住宅	60	0.3%

※表1～3：令和5年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より

※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。

※使用目的のない空き家：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き家

※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。

## 2 当区における特定空家等及び管理不全空家等の是正状況

- ・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。

	R4.3末	R5.3末	R6.3末	R7.3末	R7.12末
是正件数	190 件	227 件	265 件	299 件	338 件
未是正件数（指導中）	113 件	102 件	97 件	102 件	95 件
うち特定空家等	113 件	102 件	97 件	48 件	39 件
うち管理不全空家等	—	—	—	54 件	56 件

※是正件数は平成28年度からの累計

## 第3 生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。

【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めます。

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めます。

方針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がります。

## 2 生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	92件未満（令和12年度末） ※第3期計画における市全体の目標値800件未満。 （令和12年度）
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 ※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（令和12年度） 【平成28年 84.5% → 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継続して設置し、広報を充実。
  - (2) 住民から管理不全空家等及び特定空家等の通報を受け付けて得られた空家等の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（随時蓄積更新）
  - (3) 職員パトロール等による管理不全空家等及び特定空家等の状況把握。
  - (4) 通報や調査により把握した一部居住長屋の情報は計画調整局に引き継ぎ。

## 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。

## 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・普及啓発等による所有者等への意識啓発

- ・空き家の維持管理が所有者責任であることを啓発し、管理不全に陥らないように専門家団体等とも連携しながらきめ細やかな相談・普及啓発に取り組みます。
- ・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、区広報紙やホームページ等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。
- ・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。

### (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等の管理業務の啓発に取り組みます。

## 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・空き店舗等を活用した地域活性化

- ・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ホームページ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

#### 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

- ・空き家の流通促進に向けて、空き家の利活用に向けた改修や子育て世帯向けの民間賃貸住宅の改修、耐震診断・耐震改修工事等への補助等について、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 密集住宅市街地における老朽住宅の除去促進

- ・密集住宅市街地において、老朽木造住宅の除却促進に向けた補助制度の周知を図るとともに、関係局と連携して小規模で柔らかい土地区画整理事業の推進を図ります。

#### ③ 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

- ・空き家の活用は、様々な分野の知識と経験が必要となることから、各専門家団体や事業者等と連携し、専門家による相談窓口を案内するなど、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

生野区役所 地域まちづくり課（区役所4階44番窓口）

大阪市生野区勝山南3丁目1番19号

電話：06-6715-9923 F A X：06-6717-1163

### (2) 空家所有者等への助言・指導等

- ・区役所の空家等対策の担当職員が、管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対し、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、特に必要が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。
- ・調査の結果、所有者が不存在や行方不明の空家等については、財産管理制度の活用を検討します。

### (3) 空家法以外の法律等に基づく対応

- ・空家法の対象とならない場合の対応については、基本的に、従来より所管する部局が対応します。
- ・区役所においては、苦情や通報があった場合、速やかに所管部局に伝達して対応を促します。
- ・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）」に基づいて堆積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築物については、引き続き、都市計画局が建築基準法に基づいて指導等を行います。
- ・剥落のおそれのある部材等の飛散防止のためのシートやネット等による養生や 危険個所の注意喚起など、応急的に実施する緊急安全措置は、所有者等の責任と負担において実施されることが基本ですが、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。