

# 大阪市城東区空家等対策 アクションプラン（第3期）

令和8年4月  
大阪市城東区役所

# 目 次

第1	アクションプランの目的と対象	1
第2	城東区の空き家の現状	3
第3	城東区における空き家等対策の基本的な方針	5
第4	空き家の把握	6
第5	住民等からの相談への対応	6
第6	所有者等による空き家の適切な管理の促進	7
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	8
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	9

# 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

大阪市は、平成28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」という。）第7条第1項に基づき「大阪市空家等対策計画（第1期）」を策定し、令和3年4月には同計画の取組の評価を行ったうえで、大阪市空家等対策計画（第2期）を策定しました。その後改定を経て、今後も空き家の増加が予想されるなか、空家等対策を総合的に一層推進するため、令和8年4月に「大阪市空家等対策計画（第3期）」（以下、「第3期計画」という。）を策定することとなりました。

これを踏まえ、城東区でも、第3期計画を具体化する行動指針として「大阪市城東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、空き家対策の推進に取り組んでまいります。

## 2 アクションプランの対象期間

令和8年度から令和12年度までの5年間とします。

ただし、自然災害や法改正等により本市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。

## 3 アクションプランの対象

### (1) 対象とする空き家の種類

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。

### (2) 対象区域

城東区全域

## 4 用語の説明

### (1) 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。

### (2) 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
- ・その他周辺的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

### (3) 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。

(4) 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。

(5) 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 城東区の空き家の現状

### 1 当区の空き家の状況

#### (1) 空き家率の推移【表1】

当区の令和5年の住宅の空き家戸数は12,350戸、空き家率は12.6%であり、全国平均13.8%、大阪市平均16.1%と比べると低い水準にありますが、平成30年から7.2%上昇しています。

#### (2) 建て方別種類別空き家【表2】

令和5年の空き家種別を見ると、賃貸用が6,930戸、売却用が660戸、別荘などの二次的住宅が240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4,520戸で、令和5年の空き家戸数に占める割合は36.6%となっています。

建て方別に空き家種別をみると、利用・流通に供されていない「その他の住宅」のなかで、一戸建の空き家の割合が15.2%となっています。一方で、(木造・非木造)共同住宅等の空き家では21.2%となっています。

#### (3) 腐食破損別種類別空き家【表3】

一戸建では全体の5.2%、(木造・非木造)共同住宅等では全体の12.5%となっています。

【表1】 総住宅数・空き家戸数・空き家率

	令和5年			5年間の増減(平成30年比)	
	総住宅数	空き家戸数	空き家率	空き家戸数	空き家率
全国	65,046,700戸	9,001,600戸	13.8%	+513,000戸	+5.7%
大阪市	1,827,900戸	294,600戸	16.1%	+8,500戸	+2.9%
城東区	97,630戸	12,350戸	12.6%	+890戸	+7.2%

【表2】 建て方別種類別空き家戸数(城東区)

空き家総数	12,350戸	100.0%
二次的住宅	240戸	1.9%
賃貸用住宅	6,930戸	56.1%
一戸建	150戸	1.2%
木造共同住宅等	390戸	3.2%
非木造共同住宅等	6,370戸	51.6%
売却用の住宅	660戸	5.3%
その他の住宅	4,520戸	36.6%
一戸建	1,880戸	15.2%
木造共同住宅等	510戸	4.1%
非木造共同住宅等	2,110戸	17.1%

【表3】 腐食破損別種類別空き家戸数(城東区)

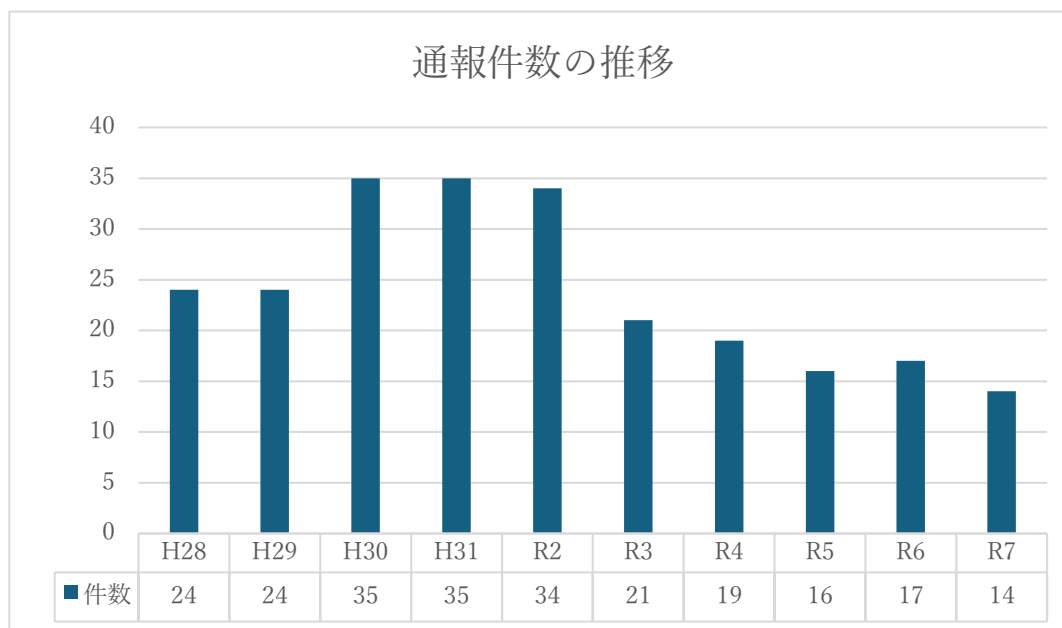
空き家総数	12,350戸	100.0%
腐朽・破損あり	2,190戸	17.7%
一戸建	640戸	5.2%
木造共同住宅等	350戸	2.8%
非木造共同住宅等	1,200戸	9.7%
腐朽・破損なし	10,160戸	82.3%
一戸建	1,930戸	15.6%
木造共同住宅等	650戸	5.3%
非木造共同住宅等	7,580戸	61.4%

※資料：令和5年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)より

※統計表の数値は、表章単位未満で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

## 2 老朽危険家屋の通報件数

当区では、空家法施行前から、空き家が多く占める老朽危険家屋に関する通報などが多数寄せられており、特に大阪北部地震と台風21号等が発生した平成30年度は通報件数が急増し、令和3年以降は減少傾向にあります。



本市に通報があった老朽危険家屋の管理不全要因については、次のような要因が多くみられます。

- ① 所有者が遠方居住等により定期的な管理ができないため
- ② 居住者の死亡や相続人不存在等の理由
- ③ 相続人が複数いて、管理・活用等の意思統一ができないため
- ④ 所有者が補修や解体費用を負担できないなどの経済的理由
- ⑤ そもそも所有者に適正管理意識や近隣への迷惑意識がないため
- ⑥ 他地域への住み替え、子供宅や高齢者施設等への転居等による理由
- ⑦ 長屋の切離して隣地の了解を得られないため
- ⑧ 接道不良や狭小敷地などの敷地条件により活用が困難なため

### 第3 城東区における空き家等対策の基本的な方針

#### 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、当区における空き家等対策の推進に取り組んでまいります。

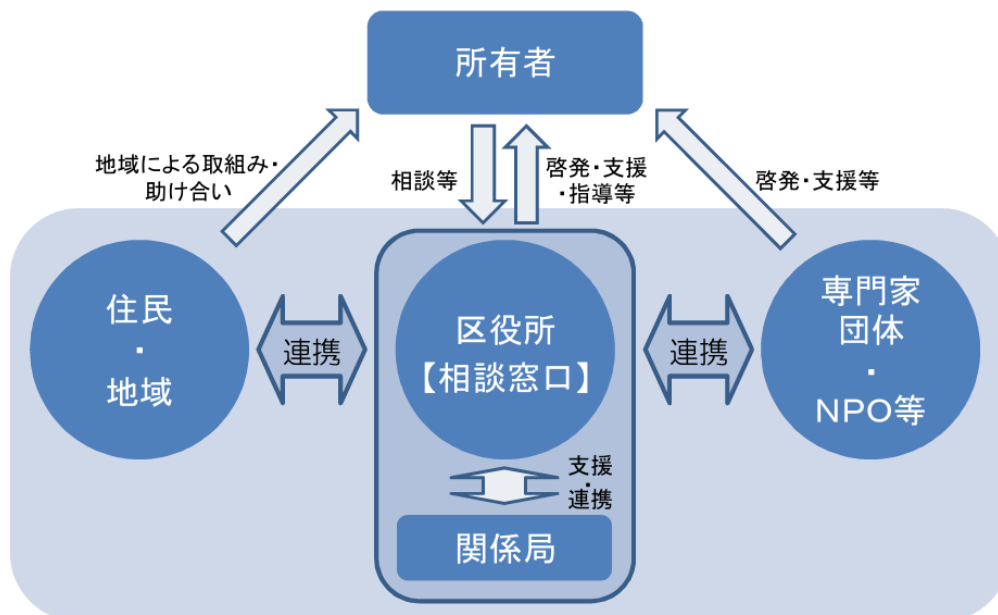
#### 【第3期計画における基本的な方針 (P17~18)】

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、空き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視点から、特定空き家等対策を重点課題として取り組めます。

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。

#### 空き家等対策の取り組みイメージ



## 2 城東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、当区においては次のとおり、目標値を設定します。

成果指標	目標値
1. 管理不全空家等及び特定空家等の増加を抑制	33件以下（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	9割以上（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、当区においては具体的に次のとおり取り組みます。

①	空き家等対策の相談窓口を継続して設置し、広報を充実（平成28年4月設置） 担当部署：市民協働課（防災・防犯担当） 電話：06-6930-9045 ファックス：050-3535-8685
②	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（平成28年度着手、以降随時蓄積更新）
③	職員パトロール等による特定空家等の状況把握
④	地域団体等の協力による情報収集
⑤	調査エリアの重点化や水道閉栓情報等の各種データの活用による効率的・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、当区においては具体的に次のとおり取り組みます。

①	空き家等対策の相談窓口を継続して設置し、広報を充実（平成28年4月設置）※再掲
②	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（平成28年度より実施中）
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、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。高齢者の相談窓口である地域包括支援センターとも連携。

※相談内容や案件によっては、行政でできること、民間でできることがあり、行政だけでは解決できない案件もあるため、各専門家団体やNPO等とも連携し官民協働で取り組みます。

## 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、当区においては具体的に次のとおり取り組みます。

### (1) 相談・普及啓発等による空き家所有者への意識啓発に係る当区における具体的な取り組み

#### ① 区役所等における啓発パンフレット等の配布、区ホームページや区広報紙での啓発

区役所の相談窓口等において空き家等の適正管理や活用に係るパンフレット等を配架するとともに、区ホームページや区広報誌を活用した普及啓発により、空家所有者等への適切な意識啓発に取り組むとともに、特定空家の発生抑止を図ります。

- ・区広報誌による啓発
- ・区ホームページでの啓発
- ・密集市街地補助制度のご案内（大阪市都市整備局）
- ・大阪市空家利活用改修補助事業チラシ（大阪市都市整備局）
- ・空き家相談ホットライン（一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会）
- ・空き家セミナーの開催

#### ② 地域活動協議会等と連携した空き家の実態把握に努める

地域活動協議会を通じて地域からの情報収集に努め、空き家の早期解消に向け地元と一体化した協力体制により取り組みます。

#### ③ 専門家団体等と連携により空き家の活用や課題解決に取り組む

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会などの専門家団体や、大阪の住まいの活性化フォーラムの空き家相談窓口への案内、解体工事登録業者等の紹介により、地域の活性化やまちの魅力向上につなげます。

### (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的に取り組みます

#### ① 市民等からの通報に対して、速やかな調査と所有者の特定による措置の実施により、特定空家等の存在で不安などを感じておられる市民の方々の早期解消に向け取り組みます。

#### ② 職員によるパトロールや各種データを用いた空き家等の実態把握調査を実施

特定空家等や将来特定空家（特定空家予備軍）等となる可能性の高い家屋等を把握、図面表示して職員間等での情報の共有化に努めると同時に、早期措置に向けた資料等としての活用を図ります。

#### ③ 地域等による空き家管理についての検討

所有者が高齢であったり、遠方に居住している等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、民間事業者や大阪市シルバー人材センター等による空き家・空き地の管理代行サービス等の紹介及び普及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、当区においては具体的に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

空き家等の活用やリフォームに関するセミナーの案内や、空き家活用に関連する各種補助制度の広報・周知など、区役所や住まい情報センター等において空き家活用に関する情報発信に取り組みます。

- ・区ホームページでのリンク
- ・区役所情報コーナーでのパンフレットの配架等による活用事例紹介（随時）
- ・住まい情報センター等において開催される各種セミナー等の情報提供（随時）

### (2) 空き家等の活用・流通促進に資する良質なストックの形成等

空き家等の活用・流通の促進に資する次に掲げる事項にかかる制度について、制度概要を区ホームページでのリンクや、区役所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。

- ・ストックの質の向上建物改修
- ・老朽住宅の建替促進
- ・老朽住宅の除却や跡地活用
- ・中古住宅の流通促進に向けたインスペクションの普及促進 など

### (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。

## 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、当区においては具体的に次のとおり取り組みます。

### (1) 空き家等対策にかかる相談窓口の設置

当区においては、市民協働課（防災・防犯）【電話 06-6930-9045】で特定空家等対策に係る相談や苦情等の窓口を受け付けます。

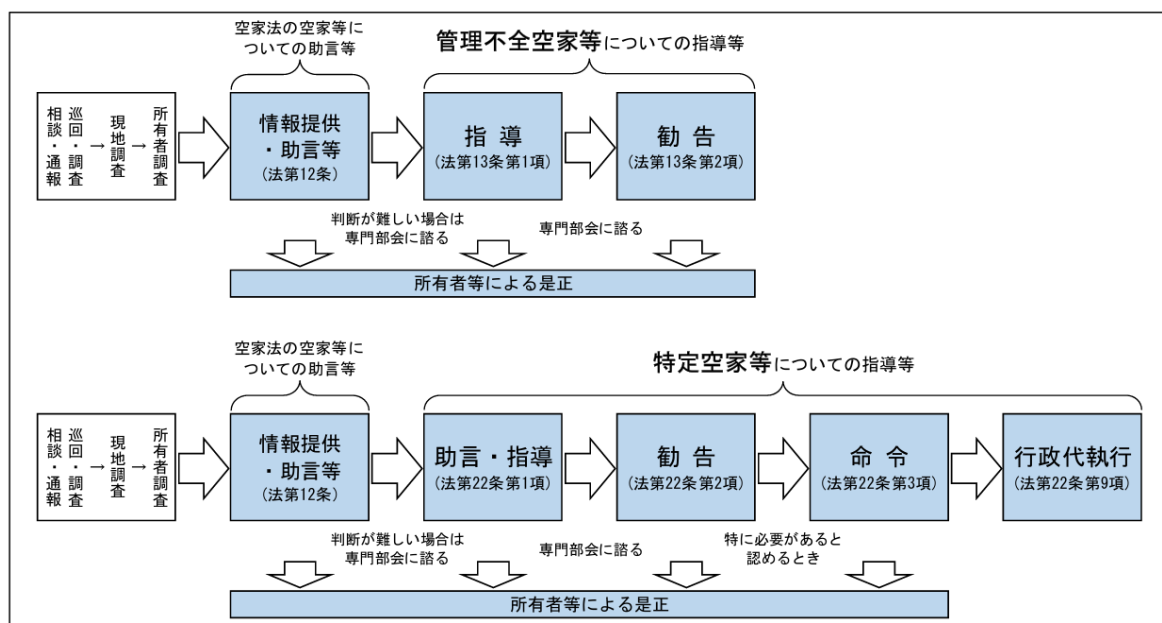
### (2) 空き家所有者等への指導等

第3期計画にも示されているとおり、区役所の空き家等対策の担当職員が、特定空家等の所有者等に対し、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。

調査を行っても所有者等が確知できない空き家等については、財産管理制度の活用を検討します。

### 段階的な指導等の強化の流れ



### (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、そのような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。

ごみ等を自宅内またはその周辺に溜めこんで、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状況にあるいわゆる「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）」に基づいて原因者に指導等を行います。

空家法に基づく空き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建物の所有者等を調査し指導等を行います。

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。

空家法以外の法律等に基づく対応の流れ

