

# 大阪市北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（空家及びその敷地）にかかる問題、課題等を解決するために、『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。）を策定また、『大阪市空家等対策計画(令和3年度から令和7年度)』（以下、「第2期計画」）を策定し、第2期計画期間の中間年度にあたる令和5年度には、それまでの取組み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期計画の改定を行うなど、空家等対策のさらなる推進に向けた取組を進めてきました。今後も、人口の減少や高齢単身者の増加、建物の老朽化、居住ニーズの多様化を背景として空き家の増加が予想されます。総合的な空家等対策をより一層推進するため、『大阪市空家対策計画(第3期)』（以下「本計画」という。）を策定します。

北区では、本計画を遂行するための具体的な行動指針として、『大阪市北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、空家等（空家及びその敷地）にかかる問題、課題解決に向け取り組んでまいります。ただし、本計画に改訂があった場合や、本市及び当区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

本計画と同じく、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（以下一部居住長屋という。）とします

## 第2 北区の空家の現状

### 1 北区の空家状況

令和5年の北区における住宅の総数は103,050戸、空家率は11.1%で全国平均の僅かではあるが水準以下にあり、本市平均の数値16.1%より低い比率となっています。平成30年に比べ当区の空家戸数は減少しています。

(表1) 北区空家状況

	令和5年			平成30年			5年間の増減	
	総住宅数	空き家戸数	空家率	総住宅数	空き家戸数	空家率	空家戸数 (H30-R5)	空家率 (H30-R5)
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%
北区計	103,050戸	11,400戸	11.1%	94,640戸	12,910戸	13.6%	-1,510戸	-2.6%

令和5年の当区種類別の空家を見ると、「賃貸用住宅」が8,020戸、「売却用住宅」が510戸、別荘などの二次的住宅が230戸となっています。

また、これら以外の利用・流通に供されていない「その他の住宅」は2,630戸で、北区の令和5年の総住宅数の23.1%を占める割合となっており、その内腐朽・破損のある「その他の住宅」は300戸となっており、総住宅数の2.6%となっています。

(表2) 種類別の空家数

空家総数	11,400戸	100.0%
二次的住宅	230戸	2.0%
賃貸用住宅	8,020戸	70.4%
戸建	40戸	0.4%
木造共同住宅等	30戸	0.3%
非木造共同住宅等	10戸	0.1%
売却用の住宅	510戸	4.5%
その他の住宅	2,630戸	23.1%
戸建	510戸	4.5%
木造共同住宅等	180戸	1.6%
非木造共同住宅等	1,940戸	17.0%

(表3) 腐朽・破損の空家戸数

空家総数	11,400戸	100.0%
腐朽・破損あり	670戸	5.9%
二次的住宅	-	-
賃貸用住宅	350戸	3.1%
売却用住宅	10戸	0.1%
その他住宅	300戸	2.6%
腐朽・破損なし	10,730戸	94.1%
二次的住宅	230戸	2.0%
賃貸用住宅	7,670戸	67.3%
売却用住宅	500戸	4.4%
その他住宅	2,320戸	20.4%

※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

※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、数値の合計は必ずしも一致しません

## 2 空家通報件数

北区では、空家法施行以降空家等に関する通報が多数寄せられております。平成30年には、大阪北部地震・台風21号の影響により、通報件数が多くなっていますが、近年は減少傾向にあります。通報の中には空家法に該当しない空き家も含まれます。

年 度	通報件数
平成28年度	26件
平成29年度	19件
平成30年度	38件
令和元年度	27件
令和2年度	15件
令和3年度	22件
令和4年度	13件
令和5年度	10件
令和6年度	10件
令和7年度	13件

## 3 是正状況

空家に関する通報があれば、現地確認を行います。

管理不全空家及び特定空家等に分類される空家等については、所有者調査を行い所有者等による自主的な改善を促します。平成28年から令和7年度で是正が完了した特定空家等は52件、管理不全空家は5件となっています。現在、調査中・指導中の特定空家等の件数は24件、管理不全空家の件数は3件となっています。

## 第3 北区における取組検討の方向性と目標達成状況

### 1 第1期計画から継承する基本的な方針に沿い、北区における空家等対策の課題解決に取り組みます。

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みます。

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みます。

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 第2期計画における取組検討の方向性

(1) 管理不全空家等及び特定空家等の総数抑制

増加してきた管理不全空家等及び特定空家等の件数を抑制することを目標とし、取組みをさらに前進させます。

(2) 官民連携の成果の蓄積

空き家の適正管理や利活用においては第1期計画で築いてきた専門家団体等との連携体制やネットワークを活用し、全市的な実績を積み上げていきます。

### 3 北区の目標と達成状況

指 標	目 標 値	達成状況
特定空家等及び管理不全空家等の件数	増加抑制件数 26件未満 ※第2期計画における市全体の目標値 900件未満	特定空家等 23件 管理不全空家等 3件 26件 市全体では、822件 (R7年9月末時点)
特定空家等及び管理不全空家等の解体や補修等による是正件数	是正件数 9件以上 ※第2期計画における市全体値 300件以上	R3からR6年度平均 4.3件 是正件数 21件 (R3からR7.9月末時点) 市全体 R6年度 281件
今後5年程度の空家の活用意向※がある所有者割合 ※賃貸・売却・除却・利用・立替の意向	大阪市全体で9割以上を維持(令和7年度) 【平成28年度 84.5% → 令和2年 90.9% 大阪市調べ】	大阪市全体 91.9% (R6年度調査)

### 第4 北区における空家等対策の基本的な方針と目標

本計画の基本的な方針に沿い、北区における空家等対策の課題解決に取り組めます。

#### 1 基本的な方針

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蓮家を図り、空家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。

#### 2 北区における取組検討の方向性と目標

##### (1) 北区における取組検討の方向性

本計画における取組検討の方向性に沿い、取組みの充実を図ります。

1. 専門家団体等との連携強化と成果の蓄積
2. 空家法以外の法令等に基づく対応の推進

##### (2) 北区における目標

空家等対策の基本的な方針に沿い、空家等対策を計画的・効率的に推進し、その達成状況を測定す

るため、本計画で設定されている成果目標に沿い、次のとおり目標を設定します。

指 標	目 標 値
1. 特定空家等の件数	増加抑制件数 27 件未満 ※本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※がある所有者割合	大阪市全体で 9 割以上を維持（令和 12 年度） 【令和 6 年度 91.9% 大阪市調べ】

※賃貸・売却・除却・利用・立替の意向

## 第 5 空き家の把握

・本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、広報の充実
- (2) 地域の空き家実態を把握するために必要な場合は、調査対象となる空き家の種別に応じて、適切かつ効果的な手法により情報把握に取り組みます。
- (3) 担当職員等による、空き家等の状況把握
- (4) 地域団体等の協力による情報収集

## 第 6 住民等からの空家等に関する相談への対応

・本計画に示されている「第 6 住民等からの空家等に関する相談への対応」に関して、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、広報の充実
- (2) 管理不全空家等及び特定空家等に関する通報等に関する、受け付け、現地確認、所有者調査及び助言・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や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 7 所有者等による空家等の適切な管理の促進

・本計画に示されている「第 7 所有者等による空家等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チラシ等の配布
    - ・相談窓口等において空家等の適正管理や活用に係るチラシ等を配布するとともに、区広報紙などを活用した啓発の実施などにより、適切な管理を行うよう空家所有者等への意識啓発に取り組みます。
  2. 相談対応による空家所有者への意識啓発、不動産相談の案内
    - ・区役所における空家所有者等の相談対応に際して、維持管理等の重要性を啓発し、管理意識の向上に取り組みます。また、所有する物件の活用促進を図るため、区役所での不動産相談を案内します。

## (2) 空家の適正管理の促進

- ・所有者等が高齢、遠方に居住しているなどの理由で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等の管理業務の普及啓発に取り組むとともに、別の手法での適正管理の実施の可能性についても検討を行います。

## 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

- ・本計画に示されている「第8 空家等及び除却した空家等にかかる跡地の活用の促進」に関し、次のとおり取り組みます。

### (1) 区役所における空家活用に係る情報発信

北区においては、利活用したい空き家並びに建物等はすでに利活用が進めれているものと考えられますが、空家を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などで紹介するとともに、空家等の活用やリフォームに関する相談の実施や、活用に関連する各種補助制度の周知・広報など地域の活性化につながるよう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・流通促進に関する良質なストックの形成に係る具体的な取り組み

#### 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

- ・空き家の活用・流通の促進に関する制度等について、当区ホームページでのリンクや情報コーナーでのチラシ配架等により、周知並びに案内を行います。

#### 2. 各種専門団体や事業者等との連携強化による空家活用の促進

- ・各種専門団体や事業者と連携し、空家等の活用及び流通の促進に取り組みます。

## 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応

- ・本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応」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

北区役所地域課（区役所4階43番窓口）

大阪市北区扇町2丁目1番27号

電話：06-6313-9734 FAX：06-6362-3823

### (2) 空家所有者等への指導等

- ・本計画にも示されているとおり、区役所の空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、都市計画局が建築基準法に基づいて指導等を行います。
- ・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性の高い場合や、大阪市管理道路上に瓦や外壁が既に落下している場合等においては、関係局と調整を行い危険性の排除や注意喚起を実施する等の対応を行います。

## 【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
- ・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

### ○管理不全空家等(空家法第13条第1項)

- ・そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなる恐れのある状態にある空家等

### ○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・店舗等が空家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家のもは含まれませんが、住宅・土地統計調査では含まれています。