

大阪市此花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。)及び令和3年4月1日に『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。

令和8年4月1日には、取組のさらなる充実のため、第2期計画の3つの方針(第4参照)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、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」という)以外の法令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。

此花区では、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、『大阪市此花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2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とする空き家の種類

本アクションプランの対象とする空き家の種類は、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。

【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。

- ・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

○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。

第2 此花区の空き家の現状

1 当区の空き家の状況

令和5年の住宅の空き家総数は6,640戸、空き家率は約16.9%と、全国平均の約13.8%及び大阪市平均の約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、70戸増加しています。

(表1)当区の空き家の状況

	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%
此花区	39,290戸	6,640戸	16.9%	36,990戸	6,570戸	17.8%	70戸	▲0.9%

2 当区の空き家の種類別の空き家戸数等

令和5年の種類別の空き家を見ると、「賃貸用」が3,500戸、「売却用」が120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3,030戸で、当区の令和5年の総住宅数に占める割合は7.7%となっています。

3,030戸のうち、腐朽・破損のある「その他の住宅」の空き家は、450戸となっており、空き家総数6,640戸の約6.8%となっています。

(表2)種類別の空き家戸数

空き家総数		6,640 戸	100.0%
	賃貸用の住宅	3,500 戸	52.7%
	一戸建	60 戸	0.9%
	木造共同住宅等	320 戸	4.8%
	非木造共同住宅等	3,120 戸	47.0%
	売却用の住宅	120 戸	1.8%
	その他の住宅	3,030 戸	45.6%
	一戸建	570 戸	8.6%
	木造共同住宅等	420 戸	6.3%
	非木造共同住宅等	2,040 戸	30.7%

(表3)腐朽・破損の空き家戸数

空き家総数		6,640 戸	100.0%
	腐朽・破損あり	610 戸	9.2%
	賃貸用の住宅	160 戸	2.4%
	売却用の住宅	0 戸	0%
	その他の住宅	450 戸	6.8%
	腐朽・破損なし	6,040 戸	91.0%
	賃貸用の住宅	3,340 戸	50.3%
	売却用の住宅	120 戸	1.8%
	その他の住宅	2,580 戸	38.9%

※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

※その他の住宅: 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ことや、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。

【参考】

○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せん。

3 区内の管理不全空家等及び特定空家等の件数(令和8年2月末現在)

- ・管理不全空家等 8件
- ・特定空家等 34件

第3 第2期計画における取組検討の方向性と目標達成状況

第2期計画(令和3年度から令和7年度まで)における取組検討の目標達成状況は次のとおりである。

	指標	目標値	目標達成状況
1	特定空家等の件数	増加を抑制(令和7年度 25 件未満)	未達成 (令和8年2月末までで 42 件)
2	特定空家等の解体や補修等による是正件数	年間 11 件以上 ※第2期計画における市全体の目標値 300 件以上	未達成 (令和8年2月末までで 21 件)

第4 此花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 此花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。

	目標	目標値
1	区内全域で管理不全空家等に該当する前の空家を能動的に把握し、管理不全空家等に該当しないように所有者等へ啓発	管理不全空家等に該当する前の空家等の全件を啓発
2	管理不全空家等及び特定空家等の増加を抑制	令和12年度合計 37件未満 ※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)
3	今後5年程度の空き家の活用意向※がある所有者の割合増加 ※賃貸、売却、除却、利用、建替の意向	大阪市全体で9割以上を維持(令和12年度) 【令和2年 90.9% → 令和6年 91.9% 大阪市調べ】

第5 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 住民から特定空家等の通報を受け付けて得られた空家等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 水道閉栓情報等を活用した職員パトロール等を能動的に行い、区内全域で管理不全空家等に該当する前の空家等を把握
- 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

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7 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き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、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、所有者等への適切な意識啓発に取り組みます。

(2) 相談対応時における空き家所有者等への意識啓発、セミナーの実施

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。また、地域の空き家の実情等も踏まえながらセミナーを開催します。

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・空地の管理業務の普及啓発に取り組みむとともに、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8 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 区役所における空き家活用に係る情報発信

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や区広報紙等で紹介するとともに、空き家の活用やリフォームに関するセミナーの実施や、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にかか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き家活用の促進

各専門家団体や事業者等と連携し、空き家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

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

此花区役所 地域サポート課(安全サポート)【此花区役所3階 30番窓口】

2 空家等所有者等への助言・指導等

第3期計画にも示されているとおり、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、段階的に指導を強化すること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、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、当該制度の活用を促すとともに、利害関係者が活用する場合には、その取組状況を確認します。

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、適切に対処する。(大阪弁護士会との連携した職員向け法律相談など)

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。

ごみ等を自宅内又はその周辺に溜め込んで、悪臭や害虫等により周辺の生活環境が著しく損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)」に基づいて原因者に指導等を行います。

空家法の空家等に該当しない住家や一部居住長屋などで、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築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、消防局が消防組織法に基づき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、建設局が道路法に基づき瓦れき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。

新たな財産管理制度の創設や共有物の変更・管理に関する制度が改正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。