

都島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問題、課題を解決するために、平成28年11月に大阪市空家等対策計画（以下「計画」という）（第1期）、令和3年4月に計画（第2期）を策定し取り組んできました。
- ・令和8年4月には、令和8年度から令和12年度を期間とする計画（第3期）を策定しました。
- ・都島区において、この計画（第3期）を遂行するための具体的な行動指針として、都島区空家等対策アクションプランを策定し、区内の空家等対策の課題の解決に取り組めます。

2 アクションプランの対象期間

- ・アクションプランの対象期間は、計画（第3期）と同様、令和8年度から令和12年度までの期間とします。
- ・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) 対象とする空き家等の種類

- ・アクションプランの対象とする空き家は、計画（第3期）において対象としている内容と同一とします。

【計画における対象とする空き家の種類（計画P3 抜粋）】

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。

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）をいいます。
- ・空き家
居住その他の使用がなされていない状態の空き家全般であり、この中には一部居住長屋や共同住宅の空き住戸等を含むものとします。

(2) 対象区域

- ・アクションプランの対象区域は区内全域とします。

第2 都島区の空き家の現状

1 当区の空き家の状況

(1) 空家率の推移

- ・当区の令和5年調査による住宅の空き家数は12,150戸、空き家率は17.0%と、全国平均13.8%と比べると高く、また大阪市平均16.1%と比べても高い水準にあります。
- ・また、総住宅数の増加に比例し空き家戸数も増加傾向にあるため、所有者による適正管理に向けた指導を重点的に取り組んでいくことが重要と考えます。

(2) 種類別の空き家戸数

- ・令和5年調査による空き家種別を見ると、賃貸用が8,250戸（67.9%）、売却用が820戸（6.7%）、別荘などの二次的住宅が60戸（0.5%）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3,010戸（24.8%）となっています。
- ・腐朽・破損のある空き家は、1,950戸（16.0%）。そのうち、使用目的がなく放置されている可能性がある「その他の住宅」は760戸（6.3%）となっています。

表1 空き家種類別

空き家総数	12,150 戸	100.0%
賃貸用住宅	8,250 戸	67.9%
一戸建	190 戸	1.6%
木造共同住宅等	950 戸	7.8%
非木造共同住宅等	7,110 戸	58.5%
売却用の住宅	820 戸	6.7%
二次的住宅	60 戸	0.5%
その他の住宅	3,010 戸	24.8%
一戸建	820 戸	6.7%
木造共同住宅等	280 戸	2.3%
非木造共同住宅等	1,920 戸	15.8%

表2 腐朽破損及び空き家種類別

空き家総数	12,150 戸	100.0%
腐朽・破損あり	1,950 戸	16.0%
二次的住宅	0 戸	0%
賃貸用の住宅	1,150 戸	9.5%
売却用の住宅	40 戸	0.3%
その他の住宅	760 戸	6.3%
腐朽・破損なし	10,200 戸	84.0%
二次的住宅	60 戸	0.5%
賃貸用の住宅	7,100 戸	58.4%
売却用の住宅	780 戸	6.4%
その他の住宅	2,260 戸	18.6%

※総務省「令和5年住宅・土地統計調査結果」より抜粋。

注釈で、「本統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない」とされている。

第3 都島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

- ・計画（第3期）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。

【計画における基本的な方針（計画P17、P18）】

- 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 都島区における空家等対策の目標

- ・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、計画で設定されている成果指標を踏まえて当区においては次のとおり目標を設定します。

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	60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	9割以上(令和12年度) (令和6年91.9%大阪市調べ)

第4 空家等の把握

- ・計画に示されている「第5 空き家の把握」のとおり取り組みます。

【計画 第5 空き家の把握（計画P20）】

- ①空家等対策の相談窓口を設けて広報を行い、住民から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の基本として、周辺に悪影響を及ぼす空家等の情報把握に努めます。
- ②空家等対策や地域のまちづくりに取り組むうえで空き家実態を把握する必要がある場合は、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めます。
- ③特定空家等の状況把握については、市民等からの通報に加え、職員による巡回等を実施し、取り組みます。
- ④管理不全空家等や利活用可能な空き家の状況把握を行う場合は、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、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ます。
- ⑤空き家特性については、住宅・土地統計調査等の統計資料を活用しながら整理・分析を行います。
- ⑥通報や調査により区役所が把握した一部居住長屋の情報は、計画調整局に引き継ぎます。

第5 住民等からの相談への対応

- ・計画に示されている「第6 住民等からの相談への対応」のとおり取り組みます。

【計画 第6 住民等からの相談への対応（計画P21）】

- ①空家等に関する情報収集や助言・指導を効果的に行うために、区役所に相談窓口を設置しています。
- ②管理不全空家等及び特定空家等に関する通報等については、区役所の相談窓口で受け付け、現地を確認し、関係局とも連携しながら所有者調査や助言・指導等を行います。
- ③所有者等からの相談については、各専門家団体や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を案内するなど、関係機関と連携し、住民のニーズに応えられる相談窓口をめざします。
- ④高齢者等の相談窓口である地域包括支援センターとも連携し、空き家の発生予防や適正管理の視点からも、適切な相談対応等に努めます。
- ⑤区相談窓口の職員の専門性向上のために各専門家団体等との連携をより一層強化するとともに、区役所における先進的な取組状況について、24区及び関係局で情報共有を図ります。

第6 所有者等による空き家の適切な管理の促進

- ・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」のとおり取り組みます。

【計画 第7 所有者等による空家の適切な管理の促進（計画P22～P26）】

- ①相談普及啓発等による空家所有者等への意識啓発
 - ・空き家の維持管理は所有者等に責任があることを啓発し、空き家が管理不全に陥らないようにするため、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。
 - ・所有者等への意識啓発にあたっては、所有者等の管理責任を明確化し、管理意識の向上を図るため、区の広報紙、ホームページなどを活用し、幅広く区民に周知します。
 - ・高齢単身者の増加とその後の空き家管理の問題や、外国籍の所有者の相続に関する問題など、所有者等の属性ごとに抱える課題に着目し、管理不全空家等及び特定空家等の発生を抑制できるよう、空き家の適正管理や相続等に関する啓発をはじめとする予防的な空家等対策にも取り組みます。
 - ・所有者等による定期的な空き家の状況確認や、インスペクション※による建物の現状把握、適切な修繕等の必要性を普及し、将来にわたる建物の適切な維持管理を促進します。
 - ・相続や売買・賃貸等を円滑に行うためには、建物の維持管理に合わせ、権利関係も適切に整理・管理することが重要であるため、専門家団体等とも連携しながら、土地・建物の登記や隣地との土地境界確定の重要性について啓発します。

※中古住宅の売買等にあたって、建物の構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握するために専門家が行う現況調査

②まちづくりの視点による空家の適正管理の促進

- ・地域でまち歩きやワークショップを行うなど、空き家に関する問題意識を地域と区役所や関係局で共有し、防災・防犯まちづくりの視点のもとで空き家の適正管理に向けた地域の気運が高まるように取り組みます。
- ・管理不全空家等及び特定空家等のうち、落書きの消去など地域・住民による対応が可能なものについては、必要に応じて専門家等の協力も得ながら、地域の助け合い(共助)による解決に繋がるよう支援します。

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

- ・対策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」のとおり取り組みます。

【計画 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（計画P27）】

①区役所などにおける空家・空き店舗等を活用した地域活性化

- ・民間活力による事例や他都市による取組等も踏まえながら、利用可能な空き家を地域資源として捉え、区役所等と地域、事業者等で連携し、まちづくりの一環として、空き家や空き店舗等を活用した地域活性化に取り組み、まちの魅力向上等に繋がります。

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

- ・空き家のみならず、将来的に空き家になる場合への備えも含めて、建物の所有者や相続人が活用や売却・賃貸等を行えるよう、インスペクションによる建物の現状把握や耐震改修、適切な維持管理・改修等によるストックの質の向上を促進します。
- ・密集住宅市街地の不燃化や地震時の倒壊等による道路閉塞の防止など防災性の向上や市域における住宅の耐震化率の向上の視点からも、老朽住宅等の除却を促進するとともに、地域による除却した老朽住宅跡地の活用を支援します。

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、法律や不動産取引、建築など様々な分野の知識と経験が必要となることから、空き家を活用したまちづくりの推進や情報発信にあたっては、専門家団体や事業者等と緊密に連携し、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

- ・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」のとおり取り組みます。

【計画 第9 特定空家等に対する措置その他の特定空家等の対処（計画P34）】

①所有者等への助言・指導等

管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対しては、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ていきます。

②所有者等不明物件への対応

様々な手段を講じても所有者等を確知できず、空き家の適切な管理のための措置を求める相手が存在しない場合には、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、本市はその取組状況を確認します。

利害関係者による財産管理制度の活用が進まない場合で、空き家の状態や危険等の切迫の程度、売却の可能性等について、必要に応じて専門家団体等とも連携を図りながら検討を行った結果、財産管理制度の活用が可能で効果的なものについては、本市が当該制度を活用します。

③空家法以外の法律等に基づく対応

ごみ等を自宅内又はその周辺に溜めこんで、悪臭や害虫等により周辺的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築物については、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。

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など、特に必要があると認める場合においては、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ほか、空家等対策の視点を取り入れた滞納整理事務に取り組みます。

おわりに

今後、社会情勢や法制度、環境の変化等に応じて適宜見直しを図り、計画及び本アクションプランに則った空家等対策を進めてまいります。