

# 大阪市浪速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。）を策定しました。

また、令和3年4月1日には、取組のさらなる充実のため、第1期計画の3つの方針を継承し（第3の1参照）、2つの方向性（特定空家等の総数抑制、官民連携の成果の蓄積）に沿って、『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、第2期計画期間の中間年度に当たる令和5年度には、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期計画の改定を行うなど、空家等対策のさらなる推進に向けた取り組みを進めました。

今後も、空き家の増加が予想されるなか、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。）が策定されました。

浪速区では、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、『大阪市浪速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

アクションプランの対象期間は、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

対象は、空家等対策の推進に係るに関する特別措置法（以下、「空家法」という。）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。

◆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。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 空家の現状

1 空家の状況

(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	空家戸数	空家率	総住宅数	空家戸数	空家率	空家戸数 (R5-H30)	空家率 (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%
浪速区	71,920戸	12,900戸	17.9%	59,960戸	10,350戸	17.3%	2,550戸	0.7%

- ・当区の令和5年の空家総数は12,900戸、空家率は約17.9%であり、全国平均の約13.8%、大阪市平均約16.1%と比べると高い水準にあります。

(表2) 種類別の空家数

浪速区

空家総数	12,900戸	100.0%
二次的住宅	70戸	0.5%
賃貸用の住宅	10,510戸	81.5%
一戸建て	50戸	0.4%
木造共同住宅等	0戸	0%
非木造共同住宅等	10,460戸	81.1%
売却用の住宅	490戸	3.8%
その他の住宅	1,840戸	14.3%
一戸建て	230戸	1.8%
木造共同住宅等	0戸	0%
非木造共同住宅等	1,600戸	12.4%

大阪市

空家総数	294,600戸	100.0%
二次的住宅	3,500戸	1.2%
賃貸用の住宅	204,000戸	69.2%
一戸建て	5,100戸	1.7%
木造共同住宅等	18,400戸	6.2%
非木造共同住宅等	180,400戸	61.2%
売却用の住宅	13,100戸	4.4%
その他の住宅	74,100戸	25.2%
一戸建て	26,800戸	9.1%
木造共同住宅等	11,300戸	3.8%
非木造共同住宅等	36,000戸	12.2%

※その他住宅とは … 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

いない空家

- ・空家総数に占める賃貸用住宅の割合が、大阪市平均の約69.2%に対し、当区が約81.5%と極めて高く、とりわけ非木造共同住宅等の割合の高さが顕著です。

(表3) 浪速区の腐朽・破損の空家戸数

空家総数	12,900戸	100.0%
不朽・破損あり	1,700戸	13.2%
一戸建て	180戸	1.4%
木造共同住宅等	0戸	0%
非木造共同住宅等	1,520戸	11.8%
不朽・破損なし	11,200戸	86.8%
一戸建て	200戸	1.6%
木造共同住宅等	10戸	0.1%
非木造共同住宅等	11,000戸	85.3%

・腐朽・破損がある空家戸数は1,700戸、その内一戸建て180戸に対し、共同住宅等が1,520戸となっています。

・腐朽・破損ありの空家には、空家法の対象となるものも含まれます。

※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

※表1～3中の「空家」とは、賃貸用・売却用の住宅や別荘などの二次的住宅を含む居住世帯が長期にわたって不在の住宅を言います。

※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 特定空家等の状況

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是正します。

- ・是正件数 16件（令和3年度～令和7年度）
- ・未是正（指導中など）件数 2件（令和7年度末）

(表4) 浪速区の通報件数

年度	通報件数(件)
令和3年度	1
令和4年度	5
令和5年度	9
令和6年度	7
令和7年度	5

※通報件数には、空家法の対象とならないものも含まれます。

## 第3 大阪市浪速区空家等対策アクションプラン(第2期)における取組検討の方向性と目標達成状況

『大阪市浪速区空家等対策アクションプラン(第2期)』(以下、「アクションプラン(第2期)」という。)では、第1期計画からの基本的な方針を継承した上で、第2期計画の2つの方向性に沿って取組の充実を図るとともに、計画の達成状況を測定するための目標として2つの成果指標を設定し取組を進めてきました。

### 1 第1期計画から継承する基本的な方針

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連携をはかり、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視点から、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 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 アクションプラン（第2期）の目標と達成状況

	指標	目標値	達成状況
1	特定空家等の件数	増加を抑制 (令和7年度9件未満)	2件 (R7年度末)
2	特定空家等の解体や補修等による 是正件数	年間3件以上	R3～7年度平均：3.2件 R7年度：6件

・アクションプラン（第2期）の2つの指標ともに目標を達成しており、アクションプラン（第2期）に基づき実施した取組が順調に進捗していることを示しています。

## 第4 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視点から、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 アクションプランにおける取組検討の方向性と目標

#### (1) アクションプランにおける取組検討の方向性

第3期計画における次の2つの方向性沿って取組の充実を図り、当区における空家等対策のより一層の推進を目指します。

#### 【第3期計画における取組検討の方向性（第3期計画から抜粋）】

- 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) アクションプランの目標

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、次のとおり目標値を設定します。

	指標	目標値
1	特定空家等の件数	増加を抑制（令和12年度5件未満） ※第3期計画における市全体の目標値800件未満

	参考指標	目標値
1	今後5年程度の空家の活用意向※ がある所有者の割合 ※賃貸、売却、寄付・贈与、除却、利用、 建替の意向	大阪市全体で9割以上を維持（令和12年度） 【令和6年91.9% 大阪市調べ】

※参考指標：大阪市空家等対策計画（第3期）より掲載。当区の指標・目標値は設定しないが、本市全体の取り組みとして参考とする。

## 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、広報を実施。

担当部署：市民協働課（市民協働担当）電話：06-6647-9979

FAX：06-6633-8270

(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。

## 第6 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、広報を実施。※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。高齢者等の相談窓口として福祉事業者等との連携。

## 第7 所有者等による空家等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の実施

- ・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、空家所有者等への適切な意識啓発に取り組みます。

#### ② 相談対応における空き家所有者等への意識啓発

- ・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・空地の管理業務の普及啓発に取り組むとともに、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 空き家等及び除却した空家等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に紹介するとともに、空き家活用に関連する各種補助制度の広報・周知など、地域の活性化につながるよう空き家活用に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取り組み

- ・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。

## 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期対策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の設置 ※再掲

### (2) 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、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、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。
- ・所有者調査や指導内容の検討を進める中で様々な法的課題等が生じた場合は、各種専門家団体と連携し、専門的な知見に基づき検討を行い、適切に対処します。
- ・また、各種専門団体等と連携し対処を行った事例については、区役所・関係局で情報共有を行います。

### (3) 空家法以外の法律等に基づく対応

- ・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。

## 【参考】

### ○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に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。

### ○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。