

大阪市西区空家等対策
アクションプラン
(第3期)

令和8年4月
西区役所

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

本市においては、ニア・イズ・ベターの視点の下、より地域・住民に近い区役所が拠点となって、関係局とも連携しながら、総合的な空家等対策を効果的・計画的に推進することとし、大阪市空家等対策協議会での協議を踏まえ、空家等対策の方針や具体的な取組等を市民に周知することを目的として、空家法第7条第1項に基づき「大阪市空家等対策計画」（以下「第1期計画」という。）を平成28年11月に策定しました。

その後、第1期計画期間の最終年度である令和2年度に第1期計画に基づく取組の評価を行った上で、令和3年4月に「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、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等、空家等対策のさらなる推進に向けた取組を進めました。

今後も、空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。）を策定します。

そこで当区では、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、大阪市西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、空家等の問題解決に取り組みます。

ただし、第3期計画に改定があった場合や、空家等対策を取り巻く状況の著しい変化が生じた場合、またはアクションプランの進捗状況等により、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

2 計画期間

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

(1) 対象とする空家の種類

本計画の対象は、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。

(2) 対象区域

区内全域とします。

第2 西区の空家の現状

1 当区の空家の状況

令和5年の当区における住宅の空家総数は9,020戸であり、空家率は11.5%となっています。全国平均の13.8%、大阪市平均の16.1%より低い比率となり、平成30年と比較すると、当区の空家戸数は減少している現状にあります。

(表1) 当区の空家の状況

	令和5年			平成30年			5年間の増減	
	総住宅戸数	空家戸数	空家率(%)	総住宅戸数	空家戸数	空家率(%)	空家戸数	空家率(%)
全国	65,046,700	9,001,600	13.8	62,407,400	8,488,600	13.6	513,000	0.2
大阪市	1,827,900	294,600	16.1	1,675,900	286,100	17.1	8,500	▲1.0
西区	78,160	9,020	11.5	65,640	9,120	13.9	▲100	▲2.4

令和5年の当区における種類別空家は、「賃貸用」が7,150戸、「売却用」が380戸、別荘等の「二次的住宅」が140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家である「その他の住宅」は1,350戸で、空家総数に占める割合は14.9%となっています。そのうち腐朽・破損のある「その他住宅」の空家は60戸となり、空家総数の0.6%となっています。

(表2) 種類別の空家戸数・割合

	戸数	割合(%)
空家総数	9,020	100.0
二次的住宅	140	1.5
一戸建て	20	0.2
共同住宅	120	1.3
売却用の住宅	380	4.2
賃貸用の住宅	7,150	79.2
一戸建て	70	0.7
共同住宅	7,080	78.4
その他の住宅	1,350	14.9
一戸建て	230	2.5
共同住宅	1,120	12.4

(表3) 腐朽・破損の空家戸数・割合

	戸数	割合(%)
空家総数	9,020	100.0
腐朽・破損あり	540	5.9
二次的住宅	40	0.4
売却用の住宅	0	0
賃貸用の住宅	440	4.8
その他の住宅	60	0.6
腐朽・破損なし	8,480	94.0
二次的住宅	100	1.1
売却用の住宅	380	4.2
賃貸用の住宅	6,710	74.3
その他の住宅	1,280	14.1

※表1～3：令和5年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より作成

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等、数値と内訳の合計は必ずしも一致しません。

2. 通報件数

当区での特定空家に関する通報件数は次のとおりです。

- ・令和3年度：1件　・令和4年度：0件　・令和5年度：2件
- ・令和6年度：1件　・令和7年度：0件

第3 西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（計画より抜粋）】

- 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 西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に基づき、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を設定します。なお、空家等の進捗状況を踏まえ、必要に応じて「西区役所特定空家等対策委員会」において議論のうえ、計画期間内の目標値について再設定します。

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	令和12年度：6件以下 (参考) 市目標値：800件未満
②今後5年程度の空家の活用意向※がある所有者の割合を維持	令和12年度：9割以上 (参考) 令和6年度市全体：91.9%

※賃貸、売却、寄付・贈与、除却、利用、建替の意向

第4 空家等の把握

第3期計画に示されている「第5 空家等の把握」に関し、当区においては次のとおり取り組みます。

- (1) 空家等対策の相談窓口業務を継続します。
担当部署：西区役所 地域支援課 防犯・防災グループ 4階41番窓口
電話番号：06-6532-9972 FAX番号：06-6538-7318
- (2) 住民等からの通報を受け付けて得られた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します。
- (3) 空家等の多いエリアを中心とし、職員の巡視により情報を迅速に把握します。
- (4) 地域団体等と連携して情報収集に努めます。

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、当区においては次のとおり取り組みます。

- (1) 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、当区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。
- (2) 所有者等からの相談については、各専門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等、相談内容に応じてこれらの窓口を案内する等、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。
- (3) 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。
- (4) 区相談窓口の職員の専門性向上のために各専門団体等との連携をより一層強化するとともに、各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 所有者等による空家等の適切な管理の促進」に関し、当区においては、空家等が特定空家とならないよう早期から適正管理することで増加の抑制を図るとともに、特定空家等の課題解決に向けて次のとおり取り組みます。

相談・普及啓発等による所有者等への意識啓発

- (1) 空家の維持管理は所有者等に責任があることを啓発し、空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。
- (2) 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、ホームページをはじめ、市が有する様々な広報ツールを活用し、幅広く周知します。
- (3) 高齢単身者の増加とその後の空家管理の問題や、外国籍の所有者の相続に関する問題等、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。
- (4) 所有者等による定期的な空家の状況確認や、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。

※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

- (5) 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。

第7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

第3次計画に示されている「第8 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進」に関し、当区においては次のとおり取り組みます。

- (1) 空家を店舗等に用途転用した活用事例や各種補助制度の広報・周知等、情報発信に取り組みます。
- (2) 空家等の活用・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、制度のパンフレット配架等により、周知及び案内を行います。

- (3) 適切に維持管理されておらず修繕が必要な建物や、現行の耐震基準に適合していない建物については、安全性や市場価値が低くなり、活用や流通に供される可能性も低くなります。そのため、空家のみならず、将来的に空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。
- (4) 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等、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します。

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次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、当区においては次のとおり取り組みます。

1 所有者等への助言・指導等

- (1) 特定空家等については、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、早急な対応が求められているため、本計画の基本的な方針においても、その対策を重点課題と位置付けています。そのため、空家法を効果的に活用し、管理不全空家等及び特定空家等の所有者等の特定を迅速化するとともに、所有者等へ段階的な指導等を行うことで主体的な問題解決を促します。
- (2) 管理不全空家等及び特定空家等の所有者等への指導については、ニア・イズ・ベターの視点から、より地域・住民に近い当区窓口で相談・通報を受付け、現地調査や所有者調査、所有者等への情報提供、助言・指導等を適切に行います。
- (3) 当区及び関係局が、管理不全空家等及び特定空家等への対応開始から解決に至るまで相互に連携することで迅速な問題解決を図ります。

2 所有者等不明物件への対応

- (1) 登記簿や住民票、戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用して調査を行っても、所有者等が判明せず、対応に苦慮する場合があります。このように様々な手段を講じても所有者等を確知できず、空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、その取組状況を確認します。

- (2) 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、当区が当該制度を活用します。
- (3) 特に必要があると認めるときは、空家法第 22 条第 10 項による略式代執による対応を進めます。その場合の費用の回収についても、財産管理制度の活用が効果的なものは、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

- (1) 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。
- (2) 空家法の空家等に該当しない住家や一部居住長屋等で、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、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。
- (3) 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等、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となりますが、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等、特に必要場合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。