

大阪市西成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。
- ・令和3年4月には、第1期計画の方針を継承しつつ、取組のさらなる充実のため、『大阪市空家等対策計画(第2期)(令和3年度から令和7年度)』(以下「第2期計画」という。)を策定しました。また、第2期計画期間の中間年度(令和5年度)に、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、令和6年4月に第2期計画の改訂を行っています。
- ・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。)を策定しました。
- ・西成区では、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、『大阪市西成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、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、本市又は西成区の空家等対策を取り巻く状況の著しい変化が生じた場合は、必要に応じて見直しを行うこととします。

2 アクションプランの計画期間

- ・第3期計画と同じ令和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 西成区の空き家の現状

1 住宅・土地統計調査による西成区の空き家の状況

- ・西成区における令和5年の住宅の空き家総数は22,870戸、空き家率は約25.9%と、全国平均の約13.8%、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、空き家戸数は、2,780戸増加しています。

(表1)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	9,001,600	13.8%	62,407,400	8,488,600	13.6%	513,000	0.2%
大阪市計	1,827,900	294,600	16.1%	1,675,900	286,100	17.1%	8,500	▲1.0%
西成区	88,230	22,870	25.9%	89,280	20,090	22.5%	2,780	3.4%

- ・令和5年の種類別の空き家を見ると、「賃貸用」が16,670戸、「売却用」が310戸、別荘などの「二次的住宅」が160戸となっています。
- ・これら以外の利用・流通に供されておらず、適切な管理が行われない可能性のある「その他の空き家」は5,730戸で、総住宅数に占める割合「その他の空き家率」は約6.5%と、大阪市平均の約4.1%に比べて高い水準となっています。
- ・「その他の空き家」のうち腐朽・破損のあるものは、860戸となっており、空き家総数の約3.8%となっています。

(表2)種類別の空き家戸数

空き家総数	22,870	100.0%
賃貸用の空き家	16,670	72.9%
一戸建	880	3.8%
木造共同住宅等	4,080	17.8%
非木造共同住宅等	11,700	51.2%
売却用の空き家	310	1.4%
二次的住宅	160	0.7%
その他の空き家	5,730	25.1%
一戸建	1,840	8.0%
木造共同住宅等	1,460	6.4%
非木造共同住宅等	2,430	10.6%

(表3)腐朽・破損の空き家戸数

空き家総数	22,870	100.0%
腐朽・破損あり	2,130	9.3%
賃貸用の空き家	1,240	5.4%
売却用の空き家	—	—
二次的住宅	30	0.1%
その他の空き家	860	3.8%
腐朽・破損なし	20,740	90.7%
賃貸用の空き家	15,420	67.4%
売却用の空き家	310	1.4%
二次的住宅	130	0.6%
その他の空き家	4,870	21.3%

※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)

※空家法の空家等は、住宅や店舗、倉庫など全ての用途の建築物の空き家が対象となりますが、それらを包含する統計調査はないため、住宅を対象とした調査である住宅・土地統計調査によって空き家の状況を示しています。

※統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しており、また、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。

※腐朽・破損あり:建物主要部分(壁・柱・床・はり・屋根等)やその他の部分に不具合があるもの

2 通報件数

・空家法施行以降、適切に管理が行われていない空き家に関する通報等が多数寄せられており、特に大阪北部地震と台風等が発生した平成 30 年度は通報件数が急増しています。なお、通報には空家法の空家等に該当しないものも含まれます。

年 度	通報件数(件)
平成 28 年度	20
平成 29 年度	20
平成 30 年度	270
平成 31 年度	100
令和 2 年度	130
令和 3 年度	86
令和 4 年度	74
令和 5 年度	70
令和 6 年度	74
令和 7 年度 (12 月末時点)	70

3 是正状況

・管理不全空家等及び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ます。

是正件数 195 件（平成 28 年度～令和 7 年 12 月末時点）

特定空家等(未是正)件数 10 件（令和 7 年 12 月末時点）

管理不全空家等(未是正)件数 34 件（令和 7 年 12 月末時点）

第3 西成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、空家等対策に取り組みます。

【第 3 期計画における基本的な方針】

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 空家等対策の目標

・空家等対策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。

	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	43 件未満(令和 12 年度) ※第 3 期計画における大阪市全体の目標値 800 件未満
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 ※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 年の割合 91.9%(大阪市調べ)

第4 空き家の把握

・第3期計画に基づき、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) 区民等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
- (3) 職員による巡回等による管理不全空家等及び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5 区民等からの空家等に関する相談への対応

・第3期計画に基づき、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(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・指導等を実施
- (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などを案内
- (4) 高齢者の相談窓口として地域包括支援センターとの連携

第6 所有者等による空き家の適切な管理の促進

・第3期計画に基づき、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 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、空き家所有者等への適切な意識啓発に取り組みます。

- ② 相談対応における所有者等への意識啓発、セミナーの実施

・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。
・地域の空き家の実情等も踏まえながら、専門家団体等と連携し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等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、(公社)大阪市シルバー人材センターによる空き家の適正管理サービスの活用等を促すとともに、専門家団体と連携した管理についても検討を行います。

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

・第3期計画に基づき、次のとおり取り組みます。

(1) 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・周知などに取り組みます。
- ・空き家の活用・流通促進に資する制度等について、当区ホームページでの紹介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) 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

- ・空き家の活用や中古住宅の流通を促進するため、専門家団体や事業者等とも連携しながら、所有者等に対して、セミナーや相談対応等により、適切な修繕や権利関係の整理等の啓発、活用策の情報発信等を行います。

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期計画に基づき、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

西成区役所 市民協働課(区役所7階73番窓口)

大阪市西成区岸里1丁目5番20号

電話:06-6659-9734 FAX:06-6659-2246

(2) 空家等の所有者等への助言・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、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。
- ・それでも改善がみられない特定空家等については、特に必要であると認められるときには、計画調整局が行政処分による是正措置を行います。ただし、災害その他非常の場合において、特定空家等に対して緊急に周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要がある場合は、計画調整局が緊急代執行による是正措置を行います。
- ・所有者調査や指導内容の検討にあたり、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が生じた場合は、各種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、適切に対処します。

(3) 所有者等不明物件への対応

- ・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、所有者等を確知できず、空家等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、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。
- ・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、空家等の状況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、当該制度を活用します。

(4) 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。
- ・ごみ等を自宅内またはその周辺に溜めこんで、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。
- ・空家法に基づく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、都市計画局が建築基準法に基づいて指導等を行います。
- ・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、財政局により空家等対策の視点を取り入れた地方税法に基づく滞納整理事務に取り組みます。

【参考】

○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う。

- ・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られるものをいう。

○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う。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、一部居住長屋も含む。

○所有者等(空家法第5条)

空家等の所有者又は管理者をいう。

○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る。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ないが、住宅・土地統計調査では含まれている。