

大阪市西淀川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課題及び目的

空き家が適切に管理されないまま放置されることは、防災、衛生、景観等の面で近隣住民の生活環境に深刻な支障をきたすだけでなく、地域コミュニティの衰退やまちの魅力低下を招く大きな要因となることから、空き家対策は本市における極めて重要な行政課題の一つとなっています。

そのため、喫緊の課題である「特定空家等」への対応はもとより、所有者等による適正管理の普及啓発、さらには地域の活性化を見据えた空き家の利活用や流通促進を総合的に進めることが不可欠です。

そこで、西淀川区では、「大阪市空家等対策計画(以下、「計画」という。)(第3期)」を遂行するための具体的な行動指針として、大阪市西淀川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、課題解決に取り組めます。

【これまでの策定経緯】

本市では「ニア・イズ・ベター(住民に近いところで方針を決定する)」の視点に基づき、区役所を拠点として関係局と連携した効果的な対策を推進してきました。

- ・平成28年11月:空家法第7条第1項に基づき「第1期計画」を策定。
- ・令和3年4月:第1期計画の評価から、特定空家等の抑制と官民連携を柱とした「第2期計画」を策定。
- ・令和5年12月:第2期の中間検証を行い、改正空家法施行に伴う「第2期計画」改定を実施。
- ・令和8年4月:総合的な空家等対策をより一層推進するため「第3期計画」を策定。

(2) アクションプランの対象期間

- ・第3期計画に合わせて、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

本計画の対象は、空家法の空家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ことをさします。

○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。

(保安上危険)

- ・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

(保安上危険以外)

- ・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 西淀川区の空家の現状

1 当区の空家の状況

- ・令和5年の住宅の空家総数は7,470戸、空家率は約13.4%と、全国平均の約13.8%、大阪市平均の約16.1%より若干低い比率となっています。
- ・平成30年に比べて、当区の空家戸数は、1,170戸減少しています。

(表1)当区の空家の状況

	令和5年			平成30年			5年間の増減	
	総住宅数	空家戸数	空家率	総住宅数	空家戸数	空家率	空家戸数	空家率
全国計	65,046,700戸	9,001,600戸	13.8%	62,407,400戸	8,488,600戸	13.6%	512,000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%
西淀川区計	55,650戸	7,470戸	13.4%	51,310戸	8,640戸	16.8%	▲1,170戸	▲3.4%

- ・令和5年の種類別の空家を見ると、「賃貸用」が 4,550 戸、「売却用」が 410 戸、「別荘などの二次的住宅」が 60 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 2,450 戸で、当区の令和5年の総住宅数に占める割合は 4.4%となっています。
- ・2,450 戸のうち、腐朽・破損のある「その他住宅」の空家は、540 戸となっており、空家総数 7,470 戸の 約 7.2%となっています。

(表2)種類別の空家数

空家総数		7,470 戸	100%
二次的住宅	60 戸	0.8%	
賃貸用の住宅	4,550 戸	60.9%	
一戸建	50 戸	0.7%	
木造共同住宅等	460 戸	6.1%	
非木造共同住宅等	4,040 戸	54.1%	
売却用住宅	410 戸	5.5%	
その他の住宅	2,450 戸	32.8%	
一戸建	1,040 戸	13.9%	
木造共同住宅等	210 戸	2.8%	
非木造共同住宅等	1,200 戸	16.1%	

(表3)腐朽・破損の空家戸数

空家総数		7,470 戸	100%
腐朽・破損あり	690 戸	9.2%	
二次的住宅	-	-	
賃貸用の住宅	90 戸	1.2%	
売却用の住宅	60 戸	0.8%	
その他の住宅	540 戸	7.2%	
腐朽・破損なし	6,780 戸	90.8%	
二次的住宅	60 戸	0.8%	
賃貸用の住宅	4,450 戸	59.6%	
売却用の住宅	350 戸	4.7%	
その他の住宅	1,920 戸	25.7%	

※表1～3: 令和5年住宅・土地統計調査(総務省統計局)より

※その他住宅: 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 通報件数

- ・当区では、空家法施行以降、特定空家等に関する通報等が多数寄せられています。(空家法の対象とならないものも含まれます)

年度	通報件数(件)
令和 元年度	10 件
令和 2 年度	8 件
令和 3 年度	12 件
令和 4 年度	14 件
令和 5 年度	20 件
令和 6 年度	27 件

3 是正状況

- ・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ます。

是正件数 87 件 (平成 28 年度～令和6年度)

第3 西淀川区における空家等対策の基本的な方針と目標

1 基本的な方針

・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 アクションプランにおける取組検討の方向性

・これまで10年間で90件を超える特定空家等及び管理不全空家等が解体や補修で是正されるなどの成果をあげてきたが、増加してきた管理不全空家等及び特定空家等の件数抑制に取り組むとともに、複雑な相続関係・所有者不明・外国籍所有者など、指導が困難な空き家問題への対応が課題となっていることに対し、以下の2つの方向性に沿って、空き家対策の推進をめざす。

①(専門家団体等との連携強化と成果の蓄積) 所有者不明など指導が困難な案件等への対応について、専門家団体等との連携をより一層強化し、各専門家のもつ知見に基づく課題の整理や、適切かつ効果的な対応の検討に取り組みます。

②(空家法以外の法令等に基づく対応の推進) 新たな財産管理制度の創設や共有物の変更・管理に関する制度改正がなされた民法をはじめ、空家法以外の法令等に基づき可能なあらゆる対応について、積極的に取り組みます。

3 西淀川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2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	特定空家等及び管理不全空家等の件数	増加を抑制(令和12年度40件未満) ※第3期計画における市全体の目標値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 ※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) 【平成28年 84.5% → 令和2年 90.9% → 令和6年 91.9% 大阪市調べ】

第4 空家等の調査

・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設けて広報を行い、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、地域の空き家実態を把握するために必要な場合は、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みます。
- (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、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) 西淀川区内の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) 区役所窓口の設置: 「ニア・イズ・ベター」の視点から、住民ニーズに即した支援を行います。
- (2) 通報への対応: 管理不全・特定空家等の通報を受け付け、関係局と連携しながら現地確認や所有者調査、助言・指導を関係局と連携して実施します。
- (3) 専門機関との連携: 専門家団体や地域包括支援センター等と連携した案内を行い、空き家発生の予防から適正管理まで幅広く対応します。

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、次のとおり取り組みます。

- (1) 所有者の意識啓発: 空き家の管理責任は所有者にあることを明確化し、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通じて幅広く周知・啓発を行います。
- (2) 属性に応じた予防対策: 高齢者の単身世帯や外国籍の所有者など、それぞれの課題(相続等)に着目し、管理不全空家等の発生抑制に努めます。
- (3) 適切な維持管理の促進: 定期的な状況確認やインスペクション(建物調査)の活用を促し、将来にわたる建物の質を維持します。
- (4) 権利関係の整理: 円滑な売買や相続のため、専門家団体と連携して登記や境界確定の重要性を周知します。

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期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、次のとおり取り組みます。

【空き家・空き店舗等を活用した地域活性化】

- (1) 地域・事業者との連携: シンポジウムやイベントを通じ、空き家を地域資源として活かすまちづくりの気運を高めます。
- (2) 情報発信の強化: 用途転用(福祉施設や店舗等)の好事例や、リフォームセミナー、補助制度などをHP や広報紙で周知します。
- (3) 多様な居場所づくり: 社会的孤立を防ぐため、空き家を活用した高齢者・障がい者・子育て世代のコミュニティ拠点を支援します。

【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】

- (1) 空き家の流通促進に向けて、空き家の利活用に向けた改修や子育て世帯向けの民間賃貸住宅の改修、耐震診断・耐震改修工事等への補助、長期優良住宅制度の普及等を進め、ストックの質の向上を図ります。
- (2) 耐震診断の結果、耐震性が不十分と判断された住宅を除却する場合に補助を行います。また、密集住宅市街地において、老朽木造住宅の除却促進に向けて補助制度の強化を図りつつ、狭あいな道路に面する老朽木造住宅の除却や、老朽住宅を除却した跡地等整備の促進に取り組みます。
- (3) 空き家を含む中古住宅の流通促進や管理の適正化を図るため、専門家団体等とも連携しながら、住宅の劣化状況や欠陥の有無などを調査するインスペクションの普及に取り組み、中古住宅に対する不安の払拭や、適切な補修や維持管理等を促進します。

【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】

- (1) 空き家を活用したまちづくりの方向性の検討や推進にあたっては、大阪の住まい活性化フォーラムのリノベーションまちづくり部会や、専門家団体等とも連携するなど、様々な分野の専門家の意見も踏まえながら進めます。
- (2) 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、適切な修繕やインスペクション、権利関係の整理等の啓発や、活用策の情報発信等を行います。
- (3) 市内の空き家を所有又は管理する所有者等を支援するため、金融機関と連携し、空き家の解体や改修に利用しやすい金融メニュー等に関する情報提供に取り組みます。
- (4) 利用可能な空き家を地域資源として捉え、地域や事業者等と区役所や関係局が連携し、地域の空き家の実情に応じて、空き家活用に関するシンポジウムやイベント、活用策の検討などに取り組みます。

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

・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) 特定空家等については、対策を重点課題と位置づけ、空家法を活用して所有者を迅速に特定し、段階的な指導を通じて自主的な問題解決を促します。相談・通報の受付や現地調査は区役所が担い、区役所と関係局が連携して迅速な対応を図ります。具体的な措置基準等は別途「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する指針」に定めます。
- (2) 所有者等への助言・指導等の対応にあたり、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等が生じた場合は、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) 登記簿や住民票などで調査しても所有者が特定できない空き家については、以下の手順で対応します。
 - ・利害関係者への制度紹介: 土地・隣地所有者等に財産管理制度を案内し、活用を促すとともに、市がその状況を確認します。
 - ・市による制度活用: 利害関係者が財産管理制度を活用しない場合、専門家とも連携しながら検討のうえ、効果的と判断されれば市が当該制度を活用します。

・特に必要な場合は、空家法第 22 条第 10 項に基づく略式代執行を実施し、その費用回収にも財産管理制度を活用します。

(4) 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、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。

(5) 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。

(6) 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。