

大阪市住之江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(第4参照)を継承し、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、住之江区ではこの第2期計画を遂行するための具体的な行動指針として、『大阪市住之江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。)を策定して、これらの課題の解決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、令和8年4月1日に『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。
- ・住之江区においても第3期計画を遂行するための具体的な行動指針として、『大阪市住之江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、空家等の課題解決に向け取り組んでまいります。

2. アクションプランの対象期間

- ・第3期計画と同様、令和8年度から令和12年度の5年間とします。
- ・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。

※本アクションプランの対象は、第3期計画において対象としている内容と同一のものとします。

(2) 対象区域

- ・区内全域とします。

【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つ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。

○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つ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 住之江区の空き家の現状

1. 住宅・土地統計調査による当区の空き家の状況

- ・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本市の空き家の状況を示します。

【参考】 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。このため、「第2 1. 住宅・土地統計調査による当区の空き家の状況」で示す住宅・土地統計調査の結果については、「空き家」と表記します。

(1) 空き家率の推移

- ・令和5年の住宅の空き家総数は9,710戸、空き家率は約13.6%と、全国平均の約13.8%に比べて、若干低い水準にあり、また、大阪市平均の約16.1%より低い比率となっています。
- ・平成30年に比べて、当区の空き家戸数は、270戸減少しています。

(表1) 当区の空き家の状況

	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%
住之江区	71,510	9,710	13.6%	67,970	9,980	14.7%	▲270	▲1.1%

(2) 種類別及び腐朽・破損の有無別空き家戸数

- ・令和5年の種類別の空き家を見ると、「賃貸用」が6,510戸、「売却用」が500戸、「別荘などの二次的住宅」が130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き家である「その他の住宅」は2,570戸で、当区の令和5年の空き家総数に占める割合は約26.5%となっています。
- ・2,570戸のうち、腐朽・破損のある「その他の住宅」は280戸となっており、空き家総数9,710戸の約2.9%となっています。

(表2) 種類別の空き家数

空き家総数	9,710	100.0%
二次的住宅	130	1.3%
賃貸用の住宅	6,510	67.0%
一戸建	330	3.4%
木造共同住宅等	450	4.6%
非木造共同住宅等	5,730	59.0%
売却用の住宅	500	5.1%
その他の住宅	2,570	26.5%
一戸建	940	9.7%
木造共同住宅等	290	3.0%
非木造共同住宅等	1,340	13.8%

(表3) 腐朽・破損の空き家戸数

空き家総数	9,710	100.0%
腐朽・破損あり	750	7.7%
二次的住宅	20	0.2%
賃貸用の住宅	450	4.6%
売却用の住宅	—	—
その他の住宅	280	2.9%
腐朽・破損なし	8,970	92.4%
二次的住宅	110	1.1%
賃貸用の住宅	6,070	62.5%
売却用の住宅	500	5.1%
その他の住宅	2,290	23.6%

※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

※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き家

※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3年度	34
令和4年度	32
令和5年度	49
令和6年度	71
令和7年度	49

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 62 件（令和3年度～令和7年度）

未是正（指導中等）件数 24 件（令和7年度）

第3 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

- アクションプラン（第2期）では、第1期計画からの基本的な方針（第4参照）を継承した上で、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3つの成果指標を設定し取組を進めてきました。

	成果指標	目標値	達成状況
1	管理不全空家等及び特定空家等の件数	増加を抑制（令和7年度42件未満） ※大阪市全体の目標値900件未満	24件（令和8年3月末時点）
2	管理不全空家等及び特定空家等の解体や補修等による是正件数	年間14件以上 ※大阪市全体の目標値300件以上	令和3年度13件 令和4年度15件 令和5年度14件 令和6年度11件 令和7年度9件
3	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	大阪市全体で9割以上を維持 ※令和7年度	91.9% (令和6年度調査)

- 3つの指標のうち、指標1及び指標3は目標を達成見込みであり、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。
- 指標2は、アクションプラン（第2期）（令和3～7年度）において、令和4年度及び令和5年度は目標を達成したものの、令和3年度、令和6年度、令和7年度については未達成となっております。令和6年度及び令和7年度の目標達成件数が大きく下回ったのは、管理不全空家等及び特定空家等の是正が進み総数が減少したことや、所有者不明や相続などによる複雑な権利関係等の課題により指導等の対応が長期化している特定空家等の割合が増加しているためと考えられます。この傾向は今後も継続する見込みであり、取組の進捗を適切に測定するためには、指標の見直しが必要となっております。

第4 住之江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3つの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めます。

【第3期計画における基本的な方針(第1期計画から継承)】(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めます。
- 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めます。
- 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。

- ・複雑な相続関係や所有者不明等の課題のある空家等、外国籍所有者の相続が生じた空家等などの指導が困難な空家等に対応について、第3期計画における方向性に沿って取り組めます。

【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. 住之江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。

	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	24件未満(令和12年度) ※第3期計画における市全体の目標値800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	大阪市全体で9割以上(令和12年度) (令和6年91.9% 大阪市調べ)

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、次のとおり取り組めます。
 - (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) 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) 職員パトロール等の巡回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。
 - (5) 通報や調査により把握した一部居住長屋の情報を、計画調整局へ引き継ぐ。

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) 空き家対策の相談窓口を継続して設置し、広報を充実※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 所有者等による空き家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・普及啓発等による所有者等への意識啓発

- ・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、所有者等への適切な意識啓発に取り組みます。
- ・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。また、地域の空き家の実情等も踏まえながら専門家団体と連携し、セミナーを開催します。
また、空き家の発生を未然に防止するために、空き家問題に関わる関係機関と連携し、家屋等の所有者やその家族に加えて、所有者に関わることの多い社会福祉協議会及び地域包括支援センターと連携し、セミナー参加への周知を行います。

2. 空き家の適正管理の促進

- ・所有者等が高齢であったり、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の管理業務の普及啓発に取り組みるとともに、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. 空き家の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、空き家活用に関連する各種補助制度の広報・周知など、地域の活性化に繋がるよう空き家活用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具体的な取り組み

- ・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。

- ・各専門家団体や事業者等と連携し、セミナーを開催するなど空き家の活用や中古住宅の流通を促進するよう取り組みます。

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応

・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応」に関し、次のとおり取り組みます。

(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。
- ・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。
- ・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、適切に対応します。

(2) 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します。
- ・また、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

- ・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、従来より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。
- ・物品等を自宅内またはその周辺に堆積し、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不良な状態にあるいわゆる「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）」に基づいて堆積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住戸に居住世帯のある長屋の空家などで、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、引き続き、都市計画局が建築基準法に基づいて指導等を行います。
- ・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においては、消防局により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、建設局により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。