

大阪市住吉区空家等対策アクションプラン（第2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、総合的な空家等対策を効果的・計画的に推進するとともに、本市における空家等対策の方針や具体的な取組等を周知することを目的として「大阪市空家等対策計画」（以下「第1期計画」という。）（平成28年11月策定・平成30年10月一部改訂）を策定しました。そして、第1期計画に基づく取組の評価を踏まえ、目標値の妥当性等について検討及び修正を行い、「大阪市空家等対策計画（第2期）」（以下「第2期計画」という。）を新たに策定しました。
- ・これを受けて、住吉区において、第2期計画を遂行するための具体的な行動指針として「大阪市住吉区空家等対策アクションプラン（第2期）」を策定し、引き続き区内の空家等対策の課題の解決に取り組みます。

2 アクションプランの対象期間

- ・本アクションプランの対象期間は、第2期計画と同様、令和3年度から令和7年度までの5年間とします。
- ・ただし、本市及び当区の空家等対策等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、適宜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）対象とする空家等の種類

- ・本アクションプランの対象とする空家等（空家及びその敷地）は、第2期計画において対象としている内容と同一とします。

【第2期計画における対象とする空家等の種類（第2期計画4ページ抜粋）】

（1）対象とする空家等の種類

- ・本計画において「空家等」とは、空家法の空家等に加え、一部住戸に居住世帯のある長屋の空家（敷地を含む）も含むこととします。
 - ・空家法の空家等は、戸建ての住宅・店舗・倉庫等を基本としますが、全ての住戸等が空室となっている長屋・アパート等についても本計画の対象となります。
 - ・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家についても、住民等からの相談への対応を行うとともに、適切な管理及び活用を促進します。
- ※「空家」は敷地（立木その他の土地の定着する物を含む）を含まず、建築物のみをさすこととします。

（2）対象区域

- ・当区では、区域全域で空家等が分布しているため、本アクションプランの対象区域は区内全域とします。

第2 住吉区の空家の現状

1 当区の空家の状況

(1) 空家率の推移〔表1〕

- 当区の平成30年の住宅の空家戸数は17,610戸で、平成25年と比較すると340戸減少していますが、空家率は20.0%であり平成25年と比べあまり変動がなく、全国平均13.6%、大阪市平均17.1%と比較すると依然として高い水準にあります。

〔表1〕

	平成30年			平成25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	62,407,400	8,488,600	13.6%	60,628,600	8,195,600	13.5%	293,000	0.1%
大阪市	1,675,900	286,100	17.1%	1,634,120	280,740	17.2%	5,360	▲0.1%
住吉区	87,840	17,610	20.0%	90,440	17,950	19.8%	▲340	0.2%

※表中の数値は総務省の平成30年及び平成25年住宅・土地統計調査より抜粋したものです。

(2) 種類別の空家戸数〔表2-1〕

- 平成30年の空家種別を見ると、「賃貸用の住宅」が13,050戸、「売却用の住宅」が430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・流通に供されていない「その他の住宅」は3,970戸で、空家総数に占める割合は22.5%と大阪市平均の26.5%と比較すると低い水準ですが、戸数は平成25年の3,160戸より810戸増えており増加傾向にあります。

(3) 建て方別の空家戸数〔表2-1、表2-2〕

- 利用・流通に供されていない「その他の住宅」3,970戸のうち、一戸建は1,370戸で34.5%、木造共同住宅等は650戸で16.4%、非木造共同住宅等は1,950戸で49.1%となっており、一戸建と木造共同住宅等で「その他の住宅」の半数程度を占めています。
- また、空家総数17,610戸のうち、腐朽・破損のある空家は3,040戸で17.3%を占めており、そのうち建て方別では、一戸建が610戸で20.1%、木造共同住宅等が1,400戸で46.0%、非木造共同住宅等が1,030戸で33.9%となっており、一戸建と木造共同住宅等で半数以上を占めています。

〔表2-1〕

		大阪市		住吉区	
空家総数		286,100	100.0%	17,610	100.0%
	賃貸用の住宅	196,800	68.8%	13,050	74.1%
	売却用の住宅	10,400	3.6%	430	2.5%
	二次的住宅	3,200	1.1%	160	0.9%
	その他の住宅	75,700	26.5%	3,970	22.5%
	一戸建	24,700	8.6%	1,370	7.8%
	木造共同住宅等	13,400	4.7%	650	3.7%
	非木造共同住宅等	37,600	13.2%	1,950	11.0%

〔表 2－2〕

			大阪市		住吉区	
空家総数			286,100	100.0%	17,610	100.0%
	腐朽・破損あり		49,300	17.2%	3,040	17.3%
		一戸建	9,500	3.3%	610	3.5%
		木造共同住宅等	19,200	6.7%	1,400	8.0%
		非木造共同住宅等	20,600	7.2%	1,030	5.8%
	腐朽・破損なし		236,800	82.8%	14,570	82.7%
		一戸建	26,200	9.2%	1,630	9.2%
		木造共同住宅等	21,900	7.6%	2,360	13.4%
		非木造共同住宅等	188,700	66.0%	10,580	60.1%

※表中の数値は総務省の平成 30 年住宅・土地統計調査より抜粋したものです。

※合計を一致させるため、端数調整を行っています。

2 当区の特定空家等の件数

- 第 1 期計画が策定された平成 28 年度以降、空家等関連の通報件数、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）に基づく特定空家等の件数、本アクションプランの対象である建築基準法での指導対象となる一部住戸に居住世帯のある長屋の空家の件数、並びに本アクションプランの対象外の件数は、大阪北部地震と台風等が発生した平成 30 年度を除くと、おおむね 40 件前後で推移しています。
- 空家等関連の通報のうち、約半数は特定空家等に関するものであり、約 3 割が一部住戸に居住世帯のある長屋の空家に関するものとなっています。

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	合計
空家等関連の通報件数	41	51	91	44	35	262
特定空家等の件数	23	24	42	18	18	125
（うち是正件数）	(22)	(22)	(40)	(13)	(8)	(105)
長屋の空家の件数	4	16	35	11	8	74
対象外の件数	14	11	14	15	9	63

※特定空家等の件数は、当該年度に空家法に基づく特定空家等として新規で認定された件数

※是正件数は、各年度の特定空家等のうち、是正により特定空家等ではなくなった件数

※長屋の空家件数は、一部住戸に居住世帯のある長屋の空家の件数

3 当区の空家対策の状況

（１）特定空家等

- 特定空家等の是正内容としては、多いものから、建物の解体、建物の修繕、敷地内の樹木・雑草の伐採となっており、建物の解体が全体の 38.1%と最も多くなっています。
- 特定空家等で未是正の理由としては、多いものから、建物の所有者が遠方に住んでおり直接指導等を行うことが困難、建物の所有者であるという意識がなく指導等に非対応、建物が相続放棄されており指導等の対象者が不存在、などが挙げられます。

(2) 一部住戸に居住世帯のある長屋の空家

- ・一部住戸に居住世帯のある長屋の空家については、特定空家等と同じく、老朽危険な建物である場合や、樹木等の繁茂による場合の通報が多くなっています。
- ・上記の長屋の空家のうち、老朽危険な建物の場合は、計画調整局が建築基準法に基づき建物の所有者等に指導等を行うこととなりますが、樹木等の繁茂による場合は、空家法にも建築基準法にも該当せず、行政による対応は困難となっています。

(3) アクションプラン対象外

- ・空家等関連の通報のうち、本アクションプランの対象外となる場合としては、現地確認の結果、老朽危険とまでは言えない建物であるケースや、空家ではなく居住実態があるケースなどがあります。

4 当区の空家等対策の課題

- ・当区の空家率は大阪市の平均よりも高い水準にあり、特に旧熊野街道と旧紀州街道に挟まれた地域は、建築後の年数を経た一戸建や木造共同住宅が多く、特定空家等が多く存在しています。
- ・一戸建と木造共同住宅等は、空家のうち利用・流通に供されていない「その他の住宅」の半数程度、腐朽・破損のある空家の半数以上を占めており、これらの住宅は増加傾向（「その他の住宅」の一戸建と木造共同住宅等の合計が1,870件（平成25年住宅・土地統計調査）から2,010件（平成30年住宅・土地統計調査）に増加）にあることから、今後もこの地域を中心に特定空家等が増加していくことが推測されます。
- ・空家所有者等の意識の向上を促進するとともに、管理不全空家等及び特定空家等に該当する場合には空家法に基づく助言・指導を着実に実施していく必要があります。
- ・当区では、特定空家等の中でも老朽危険、生活環境上不適切な物件が46.6%と大半を占めています。また、古くに不動産登記されたまま、すでに空家所有者等が死亡しているもの、相続登記がなされていないものなどもあり、空家所有者等が不明となっている物件も1.6%あります。
- ・管理不全空家等及び特定空家等の修繕・除却は、所有者自身で行うことが原則ですが、近隣住民の生活に危険を及ぼす状態で、急を要するものもあり、空家法には緊急安全措置に関する規定は設けられていないことから、迅速に対応するための法的手段などの対策も検討する必要があると思われます。
- ・空家所有者等に対して適正管理や登記簿の名義変更を促すなど、管理不全空家等及び特定空家等を生じさせないための取組も必要です。

第3 住吉区における空家等対策の基本的な方針と目標

1 住吉区における空家等対策の基本的な方針

- ・当区では、第2期計画における基本的な方針を踏まえ、空家等対策の課題に取り組みます。
- ・とりわけ管理不全空家等及び特定空家等は、安全・安心なまちづくり観点から、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし、早急な対応が求められることから、重点課題として取り組んでまいります。
- ・空家所有者等による空家等の適切な維持管理や、相続等における権利関係の整理の重要性を、関係団体と連携してさまざまな機会を活用し、周知・啓発していきます。
- ・個々の管理不全空家等及び特定空家等に対しては、空家法を効果的に活用して自主的な改善を促します。
- ・勧告を行った特定空家等において、それでも改善が見られず特に必要であると認められる時には行政処分による是正措置を行っていきます。
- ・専門家団体・事業者、社会福祉協議会、地域活動協議会等で構成する「住吉区空家等対策推進ネットワーク会議」を活用して、空家所有者等に適切な働きかけをすることにより、管理不全の空家等の解消を図ります。

【第2期計画における基本的な方針（第2期計画14～15ページ）】

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. 空家等の活用を促進し、地域の活性化やまちの魅力向上に繋がります。

2 住吉区における空家等対策の目標

- ・第2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、目標値については、自然災害や空家法の改正等の社会情勢の変化に対応し、計画期間内であっても必要な見直しを行います。

	指標	目標値	現状値
1	管理不全空家等及び特定空家等の未是正件数	令和7年度26件未満 (増加を抑制)	令和2年度22件
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12件以上	令和2年度17件

【第2期計画における目標（第2期計画16ページ）】

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900件未満）
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300件以上
3. 今後5年程度の空家の活用意向※がある所有者の割合 → 9割以上を維持（令和7年度）
※活用意向とは、賃貸、売却、寄付・贈与、除却、利用、建替の意向です。

※当区における「1」の件数は、大阪市全体の目標値（令和7年度900件未満）から、住吉区における目標値として算出された値となります。

※当区における「2」の件数は、過去の実績等を踏まえ、当区の運営方針として独自で設定した値としています。

※第2期計画における「3」の割合は、大阪府が実施している空家に関するアンケート調査に基づく目標値であるため、当区における目標としては設定しておりません。

第4 空家等の調査

- ・第2期計画に示されている「第4 空家等の調査」に関し、当区においては、次のとおり取り組みます。

1 特定空家等の情報収集

- ・住民からの管理不全空家等及び特定空家等の通報に加え、「住吉区空家等対策推進ネットワーク会議」も活用し、通報を待つだけでなく積極的に情報を収集していきます。
- ・収集した情報を整理・分析し、空家所有者等への効果的な働きかけやさらなる対策の検討を進めていきます。
- ・なお、包括連携協定を締結している日本郵便株式会社での配達時、区役所青色防犯パトロールの日常の巡視業務、区役所職員の外勤時等においても、危険な空家等の発見に努めます。

2 特定空家等の解消

- ・住民や地域等から管理不全空家等及び特定空家等の通報や報告があれば、区役所職員が現地確認のうえ、管理不全空家等及び特定空家等と判断すれば速やかに是正対応していきます。
- ・「空家等対策の推進にかかる協定」に基づく取組※を推進します。
※空家所有者等の同意が得られれば、不動産団体に管理不全空家等及び特定空家等に関する情報を提供し、団体の会員事業者等に現地調査や利活用方策を検討・提案していただき、空家所有者等へ提示し検討を働きかけ、空家所有者等と会員事業者の具体的な相談につなげる取組
- ・管理不全空家等及び特定空家等の情報をデータベース化し、特定空家等が多い地域及びその周辺の状況の把握に努め、対策を検討します。

3 住吉区空家等対策推進ネットワーク会議の活用

- ・空家等の適正管理及び利活用の促進にあたっては、法律や不動産、建築、税など様々な分野の知識と経験が必要であり、また住民等への啓発や空家等の把握等にあたっては、地域団体の協力も必要なことから、専門家団体・事業者、社会福祉協議会、地域活動協議会等との連携を図り、空家等対策を推進するためのネットワークを形成しています。
- ・このネットワークを構成する不動産等の専門家団体や地域団体等と連携し、管理不全空家等及び特定空家等の発生抑制・解消に向けて、空家等の把握、空家所有者等へ空家等の解消に向けた働きかけなどを行います。

第5 住民等からの空家等に関する相談への対応

- ・第2期計画に示されている「第5 住民等からの空家等に関する相談への対応」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の所有者に対する助言・指導等の実施

- ・管理不全空家等及び特定空家等に関する通報等があれば、相談窓口で受け付け、現地を確認し、所有者調査や、特定された空家所有者等に対する助言・指導等を実施します。

2 空家所有者等からの相談への対応

- ・空家所有者等から利活用、処分等について相談がある場合は、空家ハンドブック等を活用し対応するとともに、相談内容に応じて、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等を案内します。
- ・民間の専門事業者と連携して開催する空家に関するセミナーにおいて、空家所有者等が専門事業者に個別相談できる機会を設けます。
- ・空家等の発生予防や適正管理の観点から、地域包括支援センターや民生委員児童委員協議会とも連携し、高齢者等への適切な相談対応等に努めます。
- ・住吉区空家等対策推進ネットワーク会議に属する専門機関（大阪司法書士会、大阪府行政書士会、近畿税理士会、大阪府宅地建物取引業協会）を活用し、空家等の情報共有や空家等対策に関する相談を行います。

3 不動産無料相談会の実施

- ・不動産団体と連携し、空家に関する周辺とのトラブルを未然に防止するための相談をはじめとした、市民が生活するうえで生じる不動産の賃貸及び売買や宅建業法に関する一般的な相談会を開催します。

4 空家の利活用・売却に関する諸制度の活用促進

- ・空家所有者等を支援するため、耐震除却工事の補助制度や金融機関との連携による除却費ローン制度などに関する情報を提供します。

5 財産管理制度の活用

- ・相続放棄等により相続人が不存在である特定空家等については、財産管理制度の活用を検討します。

6 所有者不明土地の解消に向けた法制度の改正（相続登記義務化など）等の周知

- ・所有者が不明の土地が発生することを予防するため相続登記の申請が義務化される等の新たな制度についての周知を行います。

第6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

- ・第2期計画に示されている「第6 所有者等による空家等の適切な管理の促進」に関し、当区においては次のとおり取り組みます。

1 空家所有者等への意識啓発の実施

- ・管理不全空家等及び特定空家等の発生を抑制するため、空家等の適正管理に関する啓発に取り組みます。
 - ・区広報紙や区役所ホームページ（SNSによる情報発信を含む）の活用
 - ・空家ハンドブック及び耐震除却工事の補助制度、金融機関の除却費ローン制度、空家利活用改修補助制度など諸制度のパンフレット等を区役所や地域包括支援センター等に配架
 - ・区役所等における空家所有者等の相談時や民間の専門事業者等との連携による空家に関するセミナーでの啓発

2 まちづくりの視点による空家等の適正管理の促進

- ・空家等の管理については、空家所有者等が自らの責任により適切に対応することが前提となりますが、空家等は、建物周辺の安全面への支障やコミュニティの沈滞化など地域にも影響を及ぼすことから、地域・住民がまちづくりとして空家等の適正管理や課題解決に向けた取組を行うことも重要であると考えられます。
- ・空家等の適正管理に向けた地域の気運が高まるよう、地域の状況の把握及び空家等に関する問題意識の地域との共有化に取り組みます。

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2期計画に示されている「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」に関し、当区においては次のとおり取り組みます。

1 空家等の活用に係る情報発信

- ・空家等の利活用にに向けた良質なストックへの改修を促進するための空家利活用改修補助事業を活用し、空家等を改修した事例を区ホームページで紹介します。
- ・空家等の利活用や適正管理の促進をめざし、空家等の利活用に関するノウハウを有する民間の専門事業者と連携し、空家等の活用やリフォームに関するセミナーを実施します。
- ・空家等の活用に関連する各種補助制度の広報・周知を行います。

2 不動産団体との連携強化による特定空家等の活用の促進

- ・「空家等対策の推進にかかる協定」に基づき、区役所が指導等を行っている管理不全空家等及び特定空家等にかかる活用方策について、空家所有者等の同意が得られれば、不動産団体から提案を受け、その提示をもって空家所有者等と不動産団体との具体的な相談へと繋げていく取組を進めます。

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2期計画に示されている「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」に関し、当区においては次のとおり取り組みます。

1 空家所有者等への指導等

(1) 空家法の効果的な活用

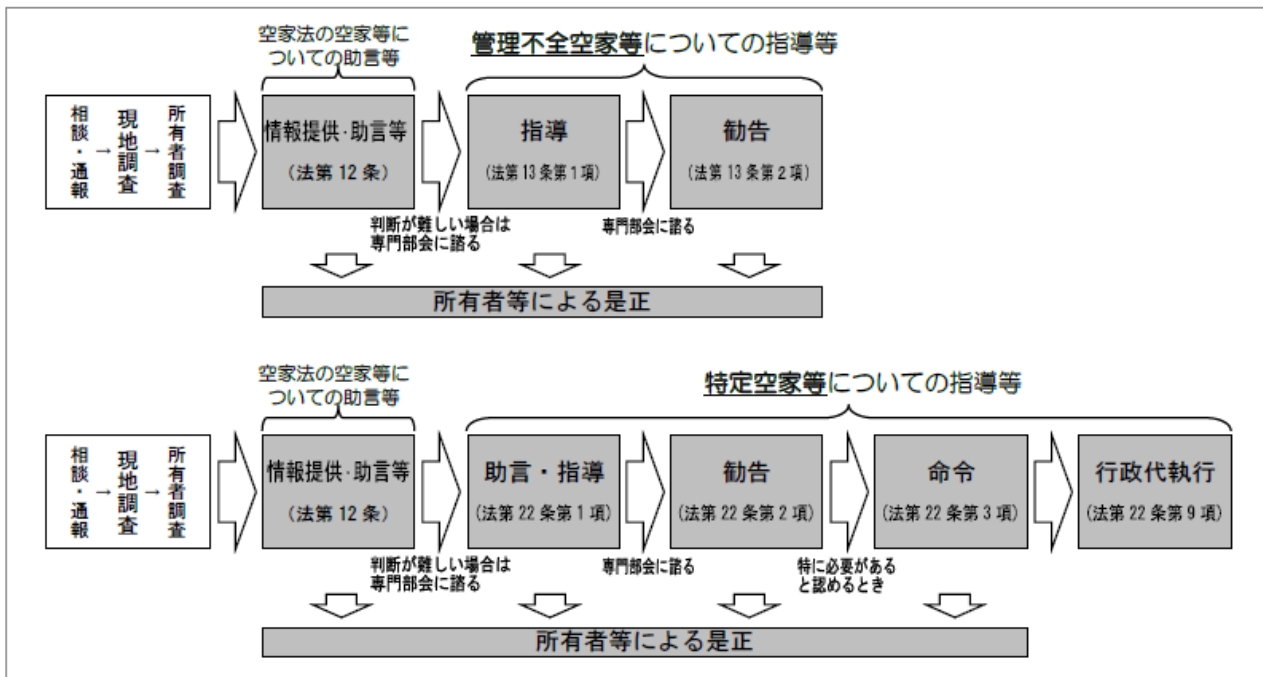
- ・保安上危険以外の管理不全空家等及び特定空家等については、区役所の空家等対策の担当職員が空家所有者等に対し、空家法を効果的に活用し、情報提供や助言等（空家法第12条）を行うことで、自主的な改善を促していきます。
- ・自主的な改善が進まず、助言・指導（空家法第13条第1項及び空家法第22条第1項）以降の段階へ指導を進めるべき特定空家等については、事案の解決に必要な関係局（健康局・計画調整局・環境局・消防局・建設局等）と対策チームを組織し、実態に応じ役割分担して、空家法に基づく対応を行います。
- ・空家所有者等が不明であると指導等ができないため、固定資産税の課税情報を活用し、所有者調査に重点的に取り組み、空家所有者等の特定の迅速化と不明率の低減を図ります。
- ・特定空家等の判断や各種手続きについては、国が定めた「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針」に従い実施します。

(2) 段階的な指導等の強化

- ・情報提供・助言等（空家法第12条）、助言・指導（空家法第13条第1項及び第22条第1項）及び固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告（空家法第13条第2項及び第22条第2項）と段階的に指導を強化し、空家所有者等と意思疎通を図りながら自主的な改善を促します。
- ・それでも改善がみられず、特に必要であると認められるときには処分（空家法第22条第3項による命令、空家法第22条第9項による行政代執行）による是正措置を行います。
- ・当区においては、空家法第12条に基づく情報提供・助言等の段階で是正に至るケースがほとんどであり、同法第13条第1項及び第22条第1項に基づく助言・指導の段階にまで至るケースは少数です。また、第13条第2項及び第22条第2項に基づく勧告に至ったケースはこれまでにありません。

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	合計
12条文書送付数	36	22	29	19	13	119
14条1項文書送付数	2	0	0	0	1	3
14条2項文書送付数	0	0	0	0	0	0

段階的な指導等の強化の流れ



2 空家所有者等不明物件への対応

- 様々な手段を講じても空家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には、売却の可能性等について検討のうえ、財産管理制度の活用が可能で効果的なものについて、本制度を活用します。
- その他、土地所有者等が財産管理人制度を活用される場合にはその状況を確認するとともに、略式代執行（空家法第22条第10項）を行った場合の費用回収などにおいても、活用が効果的なものは、この制度を活用します。

3 空家法以外の法律等に基づく対応

(1) ごみ屋敷

- 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。

(2) 老朽危険な住家

- 空家法の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。
- 区役所においては、そのような苦情や通報があった場合、必要に応じて現地調査等を実施し、速やかに計画調整局に伝達して対応を促します。

(3) 緊急対応が必要な住家・空家

- ・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、消防局に協力を要請し、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、建設局と連携して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。

空家法以外の法律等に基づく対応の流れ

