

大阪市住吉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、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（令和8年度から令和12年度）』（以下、「第3期計画」という。）を策定しました。
- ・これを受けて、住吉区において、第3期計画を遂行するための具体的な行動指針として「大阪市住吉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、引き続き区内の空家等対策に係る課題の解決に取り組みます。
- ・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。

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年度までの5年間とします。

3 アクションプランの対象

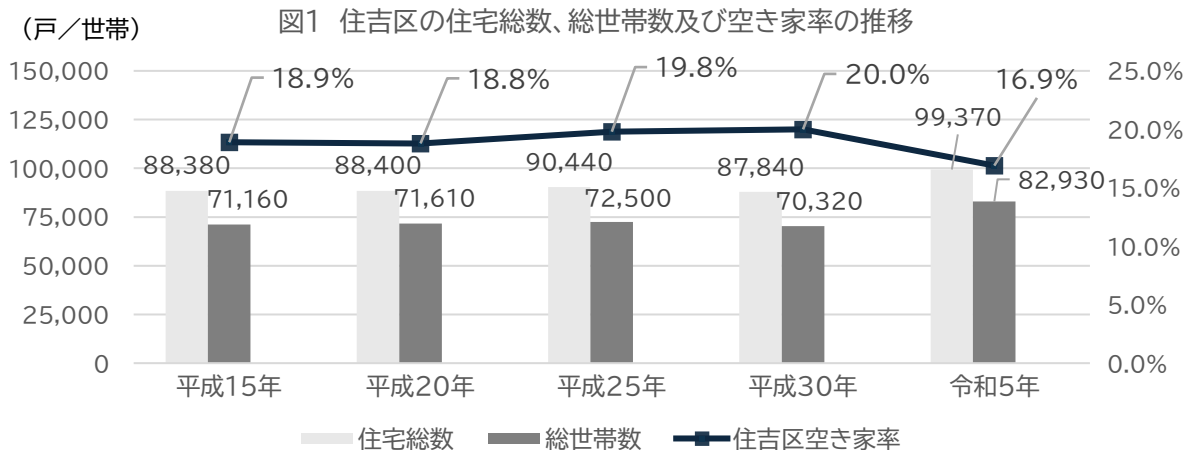
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）（以下「空家法」という。）第2条に定める「空家等」及び一部住戸に居住世帯のある長屋の空き住戸とします。

第2 住吉区の空き家の現状

1 当区の空き家の状況

(1) 空き家率の推移

- ・住吉区の空き家率は、平成15～30年にかけて18.8～20.0%で推移し、大阪市平均（16.7～17.5%）を継続して上回っていました。
- ・一方、令和5年は住宅総数99,370戸、総世帯数82,930世帯、空き家率は16.9%へ低下しています。大阪市の空き家率16.1%と比べると依然として高いものの、過去の19～20%台からは改善がみられます。

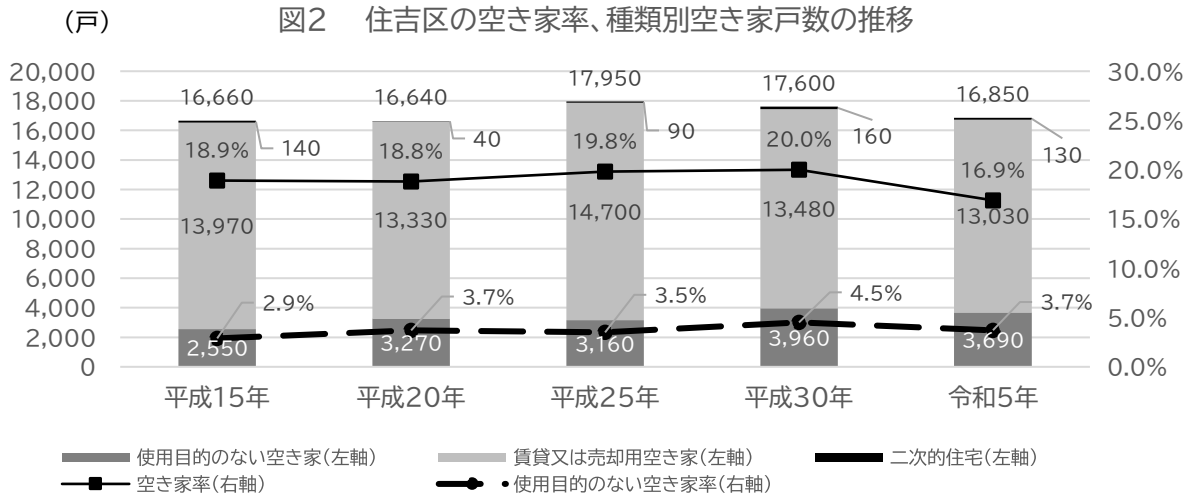


資料：住宅・土地統計調査

(2) 種類別の空き家戸数

・令和5年の住吉区の空き家種別をみると、賃貸又は売却用空き家が13,030戸、別荘などの二次的住宅が130戸、これら以外の利用・流通に供されていない「使用目的のない空き家」が3,690戸となっています。

・平成15年から令和5年にかけて、「使用目的のない空き家」は2,550戸から3,690戸へ増加しており、住宅総数に占める割合（使用目的のない空き家率）も2.9%から3.7%へ上昇しています。平成30年は3,960戸（4.5%）で、増加傾向がみられます。

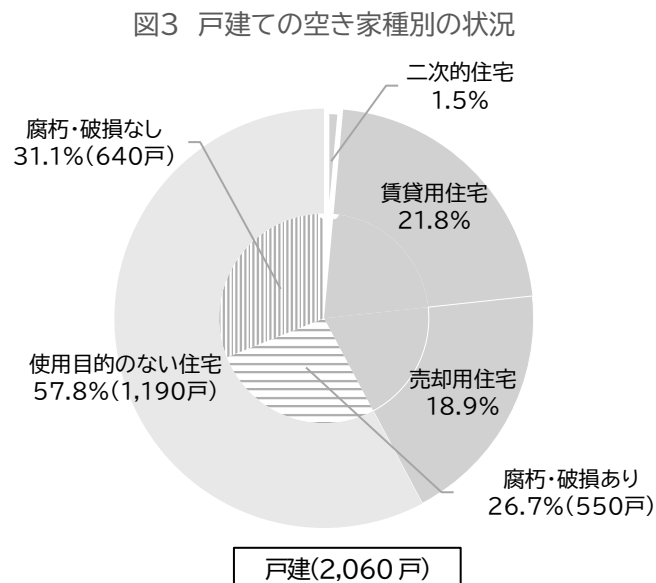


資料：住宅・土地統計調査

(3) 建て方別の空き家種別

・建て方別に空き家種別を見ると、利用・流通に供されていない「使用目的のない住宅」は1,190戸で、空き家全体（2,060戸）の57.8%を占めており、半数以上となっています。

・また、「使用目的のない住宅」の内訳では、腐朽・破損ありが550戸で、空き家全体の26.7%（「使用目的のない住宅」の46.2%）を占めています。

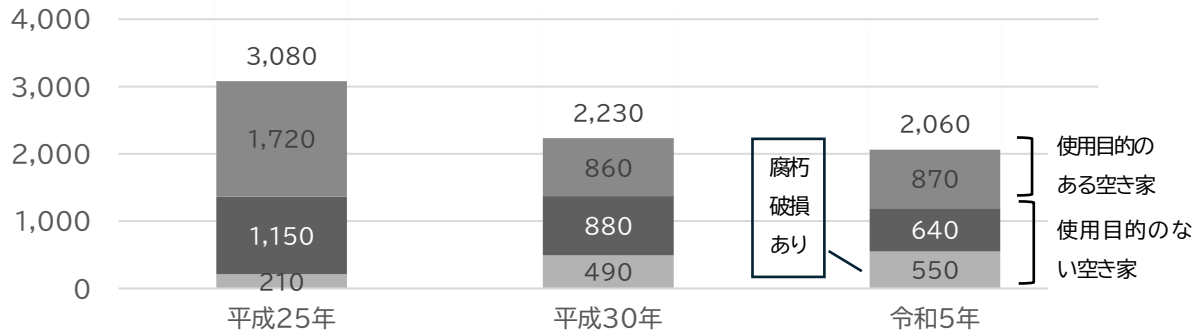


資料：住宅・土地統計調査

(4) 戸建住宅の空き家の状況

- ・平成25年の3,080戸から平成30年の2,230戸へ減少し、令和5年も2,060戸と減少傾向が続いています。
- ・一方、使用目的のない空き家では、「腐朽・破損なし」は平成25年1,150戸、平成30年880戸、令和5年640戸と減少しているのに対し、「腐朽・破損あり」は平成25年210戸、平成30年490戸、令和5年550戸と増加傾向にあります。

(戸) 図4 戸建住宅の空き家戸数の推移



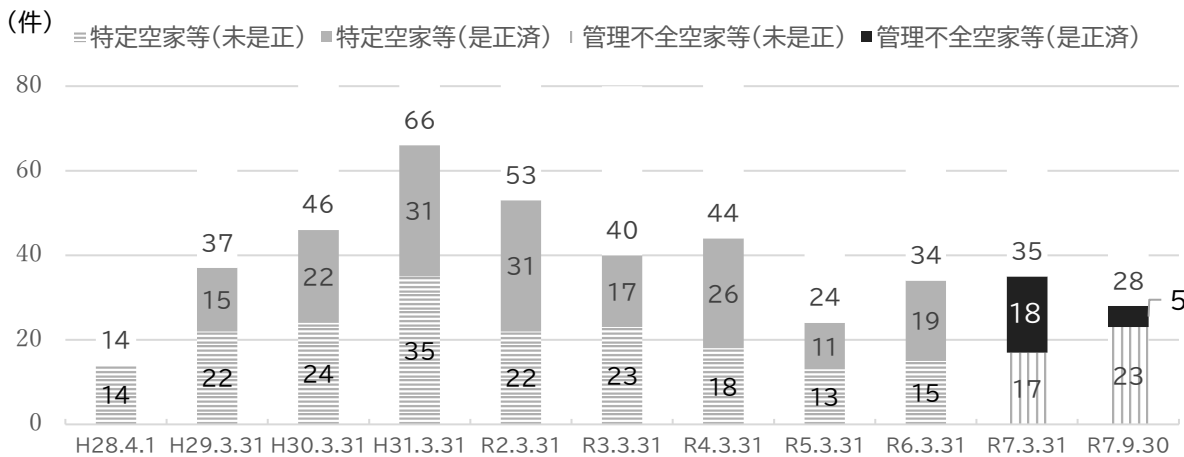
資料：住宅・土地統計調査

2 住吉区の調査による空き家の状況

(1) 特定空家等及び管理不全空家等の是正状況

- ・住吉区における特定空家等（未是正）の件数は年度によって増減があるものの、直近年度では低い水準で推移しています。
- ・一方、特定空家等（是正済）は各年度で一定件数が積み上がっており、是正が継続的に進んでいます。

図5 特定空家等及び管理不全空家等の是正状況

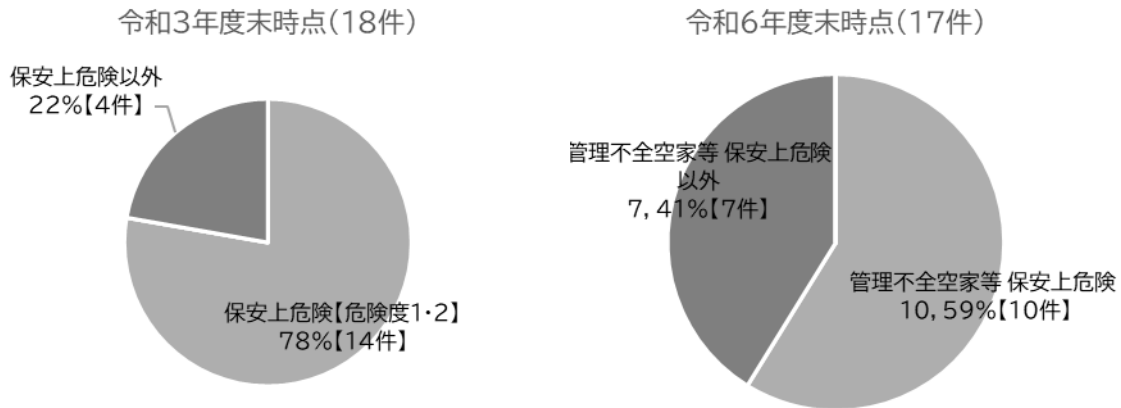


令和7年9月末時点、累計件数

(2) 特定空家等及び管理不全空家等の分野別・危険度別の状況（令和3年度末、令和6年度末時点）

- ・令和3年度末と令和6年度末と比較すると、保安上危険分野の合計件数は736件から665件へと71件減少しています。
- ・一方、同分野の危険度※3は、24件から45件へと21件増加しています。
- ・また、保安上危険以外の分野では、管理不全空家等が多くを占めています。

図6 特定空家等及び管理不全空家等の分野別・危険度別の状況



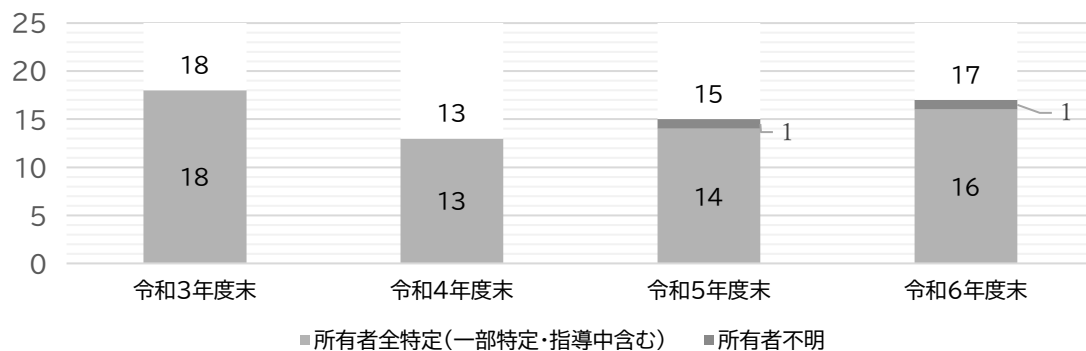
注) 保安上危険な建築物の判定表の改訂経過

令和4年度に危険度3の判定基準を見直し、3-1（倒壊等のおそれは低いが崩落・落下物により第三者に危害を及ぼすおそれがあるもの）と3-2（倒壊等により第三者に危害を及ぼすおそれがあるもの）に区分。

(3) 特定空家等及び管理不全空家等の所有者等の状況

- ・所有者不明の案件は令和5年度末に1件確認されたものの、令和6年度末では1件となっています。
- ・一方、調査中（指導中）の案件は令和6年度末時点で17件あり、引き続き調査・指導を継続する必要があります。

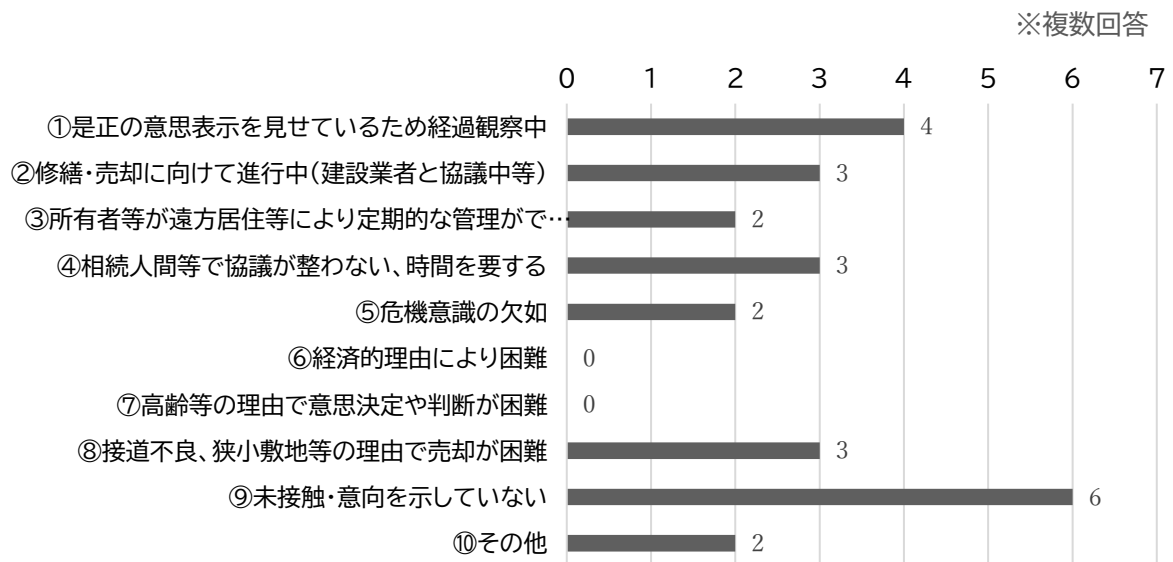
図7 空家等及び管理不全空家等の所有者等の状況



(4) 特定空家等及び管理不全空家等の指導状況（令和7年6月末時点）

- ・未是正となっている特定空家等及び管理不全空家等について、所有者等の対応状況（計27件）を整理したところ、「是正の意思表示があるため経過観察中」（4件）や「修繕・売却に向けて進行中（建設業者と協議中等）」（3件）など、是正に向けた動きがみられる案件が7件確認されました。
- ・一方で、「未接触・意向を示していない」（6件）、「相続人間等で協議が整わず、時間を要する」（3件）、「接道不良や狭小敷地等により売却が困難」（3件）など、意思確認や手続・条件面で是正に時間を要する案件も12件確認されました。
- ・また、「危機意識の欠如」（2件）や「遠方居住等により定期的な管理ができない／指導に応じない」（2件）といった、所有者等の認識・生活状況に起因する課題も4件確認されました。
- ・このほか「その他」（2件）を含め、案件ごとの状況に応じた継続的な働きかけと助言を行い、未接触案件の解消と是正の促進を図る必要があります。

未是正の特定空家等及び管理不全空家等の指導状況



第3 第2期アクションプランにおける当区の目標と達成状況

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を進めてきました。

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	令和7年度26件未満 (増加を抑制)	22件 (令和7年度末時点)
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12件以上	12件 (令和7年度末時点)

- ・指標1は目標値（令和7年度26件未満）に対し、令和7年度末時点で22件となっており、目標を達成しています。
- ・指標2は目標値（年間12件以上）に対し、令和7年度末時点で12件となっており、目標を達成しています。

第4 住吉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期計画の基本的な方針を踏まえ、空家等対策に関する課題に取り組みます。

【基本的な方針（第3期計画17ページ～18ページ抜粋）】

- 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 取組検討の方向性

- ・特に課題となっている「指導が困難な空家等」については、第3期計画における取組検討の方向性に沿って取り組みます。

【取組検討の方向性（第3期計画19ページ抜粋）】

- 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 住吉区における空家等対策の目標

- ・第3期計画で設定された成果指標を踏まえ、当区では次のとおり目標を設定します。

成果指標	目標値
管理不全空家等及び特定空家等の増加を抑制 ※管理不全空家等及び特定空家等の未是正件数	21件未満 (令和12年度)

【第3期計画における目標（第3期計画19ページ抜粋）】

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	800件未満（令和12年度） (令和2年度から令和6年度の年度末時点の管理不全空家等及び特定空家等の合計件数の平均値：801件)
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	9割以上（令和12年度） (令和6年91.9% 大阪市調べ)

※当区における指標の目標値は、大阪市全体の目標値（令和12年度800件未満）を基に、住吉区の目標値として算出した値です。

※第3期計画における「2」の割合は、大阪府が実施す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、当区の目標としては設定していません。

第5 空き家の把握

1 空き家等に関する情報把握・収集

・住民からの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、通報を待つだけではなく、積極的に情報を収集します。

- (1) 区役所に空家等対策の相談窓口を設置するとともに、空き家に関する相談窓口の広報を行います。
- (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の基礎とし、周辺に悪影響を及ぼす空家等の情報把握に努めます。
- (3) 包括連携協定を締結している日本郵便株式会社による配達時、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。
- (4) 住吉区空家等対策推進ネットワーク会議を活用し、空家等の適正管理および利活用の促進に取り組むにあたっては、法律、不動産、建築、税など、様々な分野の知識と経験が必要です。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であることから、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。本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、管理不全空家等および特定空家等の発生抑制・解消に向けて、空家等の把握、空家等の所有者等への解消に向けた働きかけ等を行います。

第6 住民等からの相談への対応

- (1) 区役所に空家等対策の相談窓口を設置するとともに、空家等に関する相談窓口について広報を行います。(再掲)
- (2) 特定空家等に関する通報等に対して、受付、現地確認、所有者調査並びに助言・指導等を実施します。
- (3) 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。
- (4) 住吉区空家等対策推進ネットワーク会議に参画する専門機関（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、空家等に関する情報共有および空家等対策に関する相談対応を行います。
- (5) 「空家等対策の推進に係る協定」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た場合、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、当該団体の会員事業者に現地調査や利活用方策の検討・提案を行っていただきます。これらの内容を空家所有者等に提示して検討を促し、空家所有者等と会員事業者との具体的な相談につなげる取組

- (6) 所有者等からの相談に対しては、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等を案内します。また、高齢者に関する相談窓口として、福祉事業者等との連携を図ります。

第7 所有者等による空き家の適切な管理の促進

1 相談・普及啓発等による所有者等への意識啓発

(1) 区役所等における啓発パンフレット等の配布・情報発信

・区役所の相談窓口等において、区作成の空家対策情報冊子や、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、区ホームページや区広報紙を活用した普及啓発の実施等により、空き家所有者等への意識啓発に取り組みます。

(2) 相談対応における空き家所有者等への意識啓発、セミナーの実施

・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から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、連携事業者と協働してセミナーを開催します。

2 まちづくりの視点による空家等の適正管理の促進

・所有者が高齢であることや遠方に居住していること等の理由により、適切な空き家の管理が困難な場合においては、大阪市シルバー人材センター等による空き家・空地の管理業務の普及啓発に取り組むとともに、地域における様々な活動主体が協働できるよう連携を強化し、状況把握・管理支援等の取組の実施可能性について検討します。

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

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区ホームページや広報紙等で紹介します。

・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 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にかかる具体的な取組

・空き家の活用・流通の促進に資する制度等について、区ホームページでのリンクや、当区窓口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。

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

1 所有者等への助言・指導等

・区役所の空家等対策の担当職員が、特定空家等の所有者等に対し、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基づき段階的に指導を強化することで空家法を効果的に活用するとともに自主的な改善を促します。

・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。

・当区では、空家法第12条に基づく情報提供・助言等（文書送付）が各年度で一定数あります。一方、管理不全空家等（法第13条）および特定空家等（法第14条／第22条）に係る指導・勧告・命令・行政代執行に至った件数はいずれの年度もありません。

	令和3年度	令和4年度	令和5年度
【空家法の空家等についての助言等】情報提供・助言等（法第12条）文書送付数	23	10	17
【特定空家等】助言・指導（法第14条第1項）文書送付数	0	0	0
【特定空家等】勧告（法第14条第2項）文書送付数	0	0	0
【特定空家等】命令（法第14条第3項）文書送付数	0	0	0
【特定空家等】行政代執行（法第14条第9項）文書送付数	0	0	0

	令和6年度	令和7年度
【空家法の空家等についての助言等】情報提供・助言等（法第12条）文書送付数	23	24
【管理不全空家等】指導（法第13条第1項）文書送付数	0	0
【管理不全空家等】勧告（法第13条第2項）文書送付数	0	0
【特定空家等】助言・指導（法第22条第1項）文書送付数	0	0
【特定空家等】勧告（法第22条第2項）文書送付数	0	0
【特定空家等】命令（法第22条第3項）文書送付数	0	0
【特定空家等】行政代執行（法第22条第9項）文書送付数	0	0

2 専門家団体等と連携した様々な法的課題等への対応

- ・所有者調査や指導内容の検討にあたり法的課題等が生じた場合は、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ます。

3 所有者等不明物件への対応

- ・調査を行っても所有者等を確認することができない空き家に対しては、財産管理制度の活用を検討します。

4 空家法以外の法律等に基づく対応

- ・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的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）」に基づき、担当部署が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住戸に居住世帯のある長屋の空き家等で、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、計画調整局が建築基準法に基づき指導等を行います。
- ・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、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などの対応を行います。