

大阪市大正区空家等対策 アクションプラン（第3期）

令和8年4月

大阪市大正区役所

目 次

第 1	アクションプランの目的と対象	2
第 2	大正区の空家の現状	3
第 3	第 2 期計画における目標達成状況	5
第 4	大正区における空家等対策の基本的な方針と目標	6
第 5	空家等の把握	6
第 6	住民等からの空家等に関する相談への対応	7
第 7	所有者等による空家等の適切な管理の促進	7
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	7
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	8
	【おわりに】	9

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問題、課題を解決するために、空家法第7条第1項に基づき平成28年11月に「大阪市空家等対策計画」を策定し、令和3年4月に「大阪市空家等対策計画（第2期）」を策定し、令和5年度に成果と課題を検証し改正空家法（令和5年12月施行）を踏まえ改定を行いました。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、「大阪市空家等対策計画（第3期）」（以下、「第3期計画」という。）を策定します。

・大正区において、「第3期計画」を遂行するための具体的な行動指針として、「大阪市大正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、これら課題等の解決に取り組んでまいります。

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、令和8年度から令和12年度までの期間とします。
- ・ただし、自然災害や法改正等により本市及び当区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

- ・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。

【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
- ・その他周辺的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。

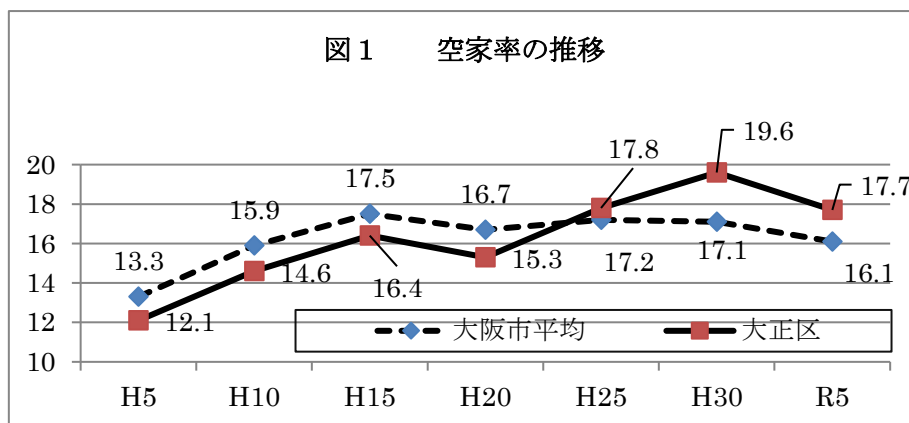
空き家

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 大正区の空家の現状

1. 空家率の推移および種類別の空家戸数

当区の令和5年の住宅の空家数は6,250戸、空家率は17.7%と全国平均13.8%、大阪市平均16.1%と比べると高い水準にあります。



2. 種類別の空家の状況

- ・令和5年の空家種別を見ると、賃貸用が3,720戸、売却用が270戸、別荘などの二次的住宅が50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2210戸で、空家総数に占める割合は35%となっています。

*その他の住宅 … 転勤・入院などのため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

表1 種類別空家戸数

		大正区	
空家総数		6,250 戸	100.0%
	二次的住宅	50 戸	0.8%
	賃貸用住宅	3,720 戸	59.5%
	一戸建	40 戸	0.7%
	木造共同住宅等	150 戸	2.4%
	非木造共同住宅等	3,520 戸	56.4%
売却用住宅		270 戸	4.3%
その他の住宅		2,210 戸	35.4%
	一戸建	1,200 戸	19.2%
	木造共同住宅等	190 戸	3.1%
	非木造共同住宅等	820 戸	13.1%

(令和5年：住宅土地統計調査)

3. 腐朽・破損している空家と建て方別の空家の状況

- ・当区における空家のうち、腐朽・破損している住宅の割合は15.4%で、賃貸用住宅の割合が高くなっています。(表2)
- ・腐朽・破損している空家の内訳を種類別に見ると、非木造共同住宅の割合が高くなっています。(表3)

表2 種類別空家戸数

		大正区	
空家総数		6,250 戸	100.0%
	腐朽・破損あり	960 戸	15.4%
	二次的住宅	0 戸	0%
賃貸用住宅		620 戸	9.9%
売却用住宅		40 戸	0.7%
その他の住宅		300 戸	4.8%

(令和5年：住宅土地統計調査)

表3 建て方別空家戸数

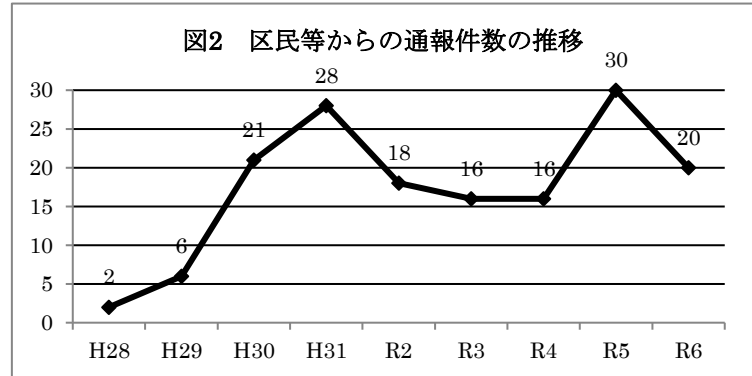
		大正区	
空家総数		6,250 戸	100.0%
	腐朽・破損あり	960 戸	15.4%
	一戸建	260 戸	4.2%
木造共同住宅		70 戸	1.1%
非木造共同住宅		630 戸	10.1%

(令和5年：住宅土地統計調査)

4. 区民等からの通報件数

当区では、空家法施行以降、特定空家等や管理不全空家等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。空家法の対象とならないものも含まれます。

年度	件数(件)
平成 28 年度	2
平成 29 年度	6
平成 30 年度	21
平成 31 年度	28
令和 2 年度	18
令和 3 年度	16
令和 4 年度	16
令和 5 年度	30
令和 6 年度	20



第3 第2期計画における目標達成状況

・第2期計画では、第1期計画の基本方針を引き継ぎつつ、次の2つの方向性に沿って取組を充実させてきました。

- (1) 管理不全空家等および特定空家等の総数を抑制すること
- (2) 官民連携の成果を蓄積すること（空き家の適正管理・利活用にあたっては、専門家 団体等との連携体制やネットワークを活用）

また、計画の達成状況を測定するため、3つの成果指標を目標として設定し、取組を進めてきました。

第2期計画の目標と達成状況

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33件未満)	31件 (R7年9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10件以上	R3～6年度平均：12件 R6年度：6件
3. 今後5年程度の空家の活用意向がある所有者の割合	大阪市全体で9割以上を維持 (R7年度)	91.9% (R6年度調査)

・第2期計画の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、第2期計画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、第2期計画期間（令和3～6年度）の平均では目標値の年間10件を上回っていることから、取組は概ね順調に進捗していると考えられますが、令和6年度の年間是正件数は目標値を下回っています。これは、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。なお、大阪市全体で

も同様の傾向となっています。

第4 大正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、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3期計画16ページ 第3-1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観点から、特定空家等^{*}対策を重点対策として取り組めます。

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. 大正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。

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	(令和12年度31件未満) ※第3期計画における市全体の目標数値(800件未満)を各区の特定空家等及び管理不全空家等の件数で按分して算定
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)

第5 空家等の把握

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の設置、広報を充実
- (2) 住民からの通報等により得られた特定空家等に関する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) 職員の巡回等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は、計画調整局に引き継ぐ

第6 住民等からの空家等に関する相談の対応

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) 空家等対策の相談窓口の設置、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付、現地確認、所有者調査や助言・指導の実施
- (3) 空家等所有者からの相談については、空家相談員、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や各専門家団体を案内
- (4) 地域包括支援センターと連携し、適切な相談対応等の実施

第7 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の適切な管理の促進」に関し、次のとおり取り組みます。

- (1) 区役所等における啓発パンフレットの配布など
 - ・区役所の相談窓口等において空家等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、空家等対策の重要性、利活用促進の意義などを区ホームページや区広報紙をはじめ、区が有する様々な広報ツールを活用し幅広く市民に伝え、適切な意識啓発に取り組みます。
- (2) 相談対応における空家所有者等への意識啓発
 - ・区役所における相談対応に際して、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。
 - ・区役所の相談窓口等において空家等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、空家所有者への適切な意識啓発に取り組みます。
 - ・空家相談員制度の活用ならびに空家等個別相談会の実施。
 - ・区役所や住まい情報センター等における空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。
- (3) 空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などの理由により適切な空家等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家・空地の管理業務の普及啓発に取り組みます。

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

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、当区においては具体的に次のとおり取り組みます。

- (1) 空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、空家等の活用やリフォームに関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家活用に関する情報発信

に取り組みます。

- (2) 空家相談員制度の活用ならびに空家等個別相談会の実施。 ※再掲
- ・空家相談員による空家の利活用等に関する相談会を実施します。
 - ・空家等の調査により、掘り起こした方々を「空家相談員」に繋げることで、空家等の利活用の促進を図るとともに、空家等の除却など建物の新陳代謝を図ります。

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

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、当区においては具体的に次のとおり取り組みます。

(1) 空家等にかかる相談窓口の設置

担当部署：大正区役所地域協働課（地域協働）

電話…06-4394-9743 ファックス番号…06-4394-9989

(2) 空家所有者等への指導等

- ・特定空家等の所有者に対しては、区役所の担当職員が空家法を効果的に活用するとともに関係局とも連携しながら、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。

(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要請します。
- ・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物の所有者等を調査し、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。
- ・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。
- ・所有者等不明物件は、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、活用を促します。利害関係者が活用する場合は本市が取組状況を確認します。活用が進まない場合は、空き家の状態や危険等の切迫度、売却可能性を専門家団体等と

検討し、可能で効果的なら本市が制度を活用します。

【おわりに】

- ・本アクションプランの策定にあたっては、第3期計画を踏まえ、当区における具体的な取り組みについて検討及び取りまとめを進めてまいりました。
- ・今後、第3期計画及び本アクションプランに則り空家等対策を進めてまいりますが、社会情勢や法制度、環境の変化等に応じて適宜見直しを図り、適切に対応してまいります。
- ・さらに、空家等の活用を促進し、地域の魅力向上につながるよう検討してまいります。