

第3 空家等対策の基本的な方針と目標

1. 基本的な方針

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む。

- 空家等対策は、住民や地域、専門家団体等との連携や、**空家所有者等の状況に応じたきめ細やかな対応**が必要であるため、ニア・イズ・ベターの視点から、関係局と連携し、区長マネジメントの下で、より地域・住民に近い区役所が拠点となって、多様な連携を図りながらその対策に取り組む。
- 本計画の内容を踏まえ、各区役所においても区内の空家等の実態や対策の必要性等を勘案し、空家等対策に係る**アクションプラン等の策定**に努める。

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む。

- 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ている特定空家等への対策を重点課題と位置づける。
- 空家等は所有者等に管理責任があることから、所有者等が特定空家等の発生を未然に防ぐこと、主体的に改善を行うことを基本とする。
- 地域・専門家団体等と連携しながら空家等の適切な維持管理や権利関係の整理の重要性を広く周知・啓発する。
- 個々の特定空家等に対しては、**所有者等の特定**に重点的に取り組み、**段階的に指導を強化**し、自主的な改善を促す。それでも改善が見られず特に必要であると認められるときには処分（命令・代執行）による是正措置を行う。

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げる。

- 特定空家等による周辺環境への影響のほか、空家の増加は、コミュニティの衰退やまちの魅力の低下など、地域課題の要因となる。
- そこで、利用可能な空家等を地域資源と捉え、区役所等と地域で連携し、まちづくりの一環として空家等を活用した地域活性化に取り組み、まちの魅力向上に繋げる。
- また、**空家等の活用**や流通を促進するため、専門家団体等とも連携しながら、空家等の適切な維持管理に向けた普及啓発や、既存ストックの質の向上に資する改修等の支援に取り組む。

【大阪市空家等対策計画（第2期）の進捗】

アクションプラン等の策定状況

策定済み 24区

- ・ 運営方針 4区 (天王寺区、西淀川区、生野区、西成区)
- ・ アクションプラン 20区 (上記4区以外)

各区役所空家等対策アクションプラン等について

各区役所空家等対策アクションプラン等は、大阪市空家等対策計画（第2期）の内容を踏まえ、各役所において区内の空家等の実態や対策の必要性を勘案し、策定したものです。

各区役所 空家等対策アクションプラン等

北区	都島区	福島区	此花区	中央区	西区
港区	大正区	天王寺区 ※	浪速区	西淀川区 ※	淀川区
東淀川区	東成区	生野区 ※	旭区	城東区	鶴見区
阿倍野区	住之江区	住吉区	東住吉区	平野区	西成区 ※

※については、区運営方針内に空家等対策を記載しています。

西成区の運営方針（抜粋）

めざす成果及び戦略 3-3 【空家等対策の推進】

計画	めざす状態<概ね3~5年間で念頭に設定>		戦略（中期的な取組の方向性）	
	空家の適正管理や利活用が行われ、周辺住民が特定空家等への不安を感じることなく暮らせる状態		・空家に関しては区役所が拠点となり、喫緊の課題である特定空家等の是正や空家の適正管理や利活用の促進等を総合的に行い、安心安全なまちづくり及び地域の活性化につなげる。	
自己評価	アウトカム（成果）指標（めざす状態を数値化した指標）		課題 ※有効性が「イ」の場合は必須	
	・特定空家等の件数の増加を抑制する。（令和7年度で大阪市計900件未満） ・今後5年程度の空家の利活用意向がある所有者の割合9割以上を令和7年度まで維持する。（大阪市平均）		ア：有効であり、継続して推進 イ：有効でないため、戦略を見直す	
自己評価	戦略のアウトカム指標に対する有効性	前年度	個別	全体
	アウトカム指標の達成状況			
	今後の対応方向	※有効性が「イ」の場合は必須		
戦略の進捗状況		A:順調 B:順調でない		
		a:順調 b:順調でない		

具体的取組 3-3-1 【空家等対策推進事業】

		元決算額	120千円	2予算額	414千円	3予算額	814千円
計画	当年度の取組内容	プロセス（過程）指標（取組によりめざす指標）					
	特定空家等の所有者調査を行う（新たに把握した物件全件） ・是正に向けた助言、指導の実施（所有者が判明した物件全件） ・広報紙、ホームページでの空家の適切な維持管理に関する啓発の実施（広報紙：1回、ホームページ：通年） ・空家の管理、活用に関するセミナーの開催（1回） ・権利関係の整理の重要性や除却補助制度等の広報（専門家による不動産相談を毎月実施）	・特定空家等の解体や補修等による是正件数21件以上 【改定履歴あり】 【撤退・再構築基準】 ・是正件数が5件未満であれば、事業を再構築する					
	前年度までの実績	・特定空き家等是正件数（H28年度：11件 H29年度：6件 H30年度：16件 R元年度：34件、R2年度：24件） ・特定空家等の所有者調査及び是正に向けた助言、指導を実施 ・広報紙（10月号）及びホームページでの空家の適切な維持管理に関する啓発を実施 ・空家の管理、活用に関するセミナーの開催（12月） ・専門家による不動産相談を実施（毎月）					

阿倍野区のアクションプラン（抜粋）

大阪市阿倍野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、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。

（省略）

2 阿倍野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	特定空家等の件数	増加を抑制（令和7年度 42件未満） ※第2期計画における市全体の目標値 900件未満。
2	特定空家等の解体や補修等による是正件数	年間 18件以上 ※第2期計画における市全体の目標値 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 ※賃貸、売却、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） 【平成28年 84.5% → 令和2年 90.9% 大阪市調べ】

2. 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、成果指標として次のとおり目標を設定する。

指標	目標値
1. 特定空家等の件数	増加を抑制（令和7年度900件未満） （平成28年3月から令和2年3月で約360件から約910件に増加）
2. 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 （平成28年度から令和元年度4年間の平均是正件数約300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	9割以上を維持（令和7年度） （平成28年 84.5% →令和2年 90.9%大阪市調べ）

令和3年9月末時点の状況

- ・ 目標1 特定空家等の件数 → 874件（900件未満を達成）
- ・ 目標2 特定空家等の解体や補修等による是正件数 → 175件（年間300件以上を達成見込み）
- ・ 目標3 —（※次回調査は令和4年度）

特定空家等の状況について（令和3年9月末時点の累計）

- ・平成30年度は地震・台風によって、通報件数が急増しています。
- ・平成31年3月末以降は、通報件数は増えているが、是正が進んだことから、未是正件数は緩やかな減少傾向がみられます。

通報件数

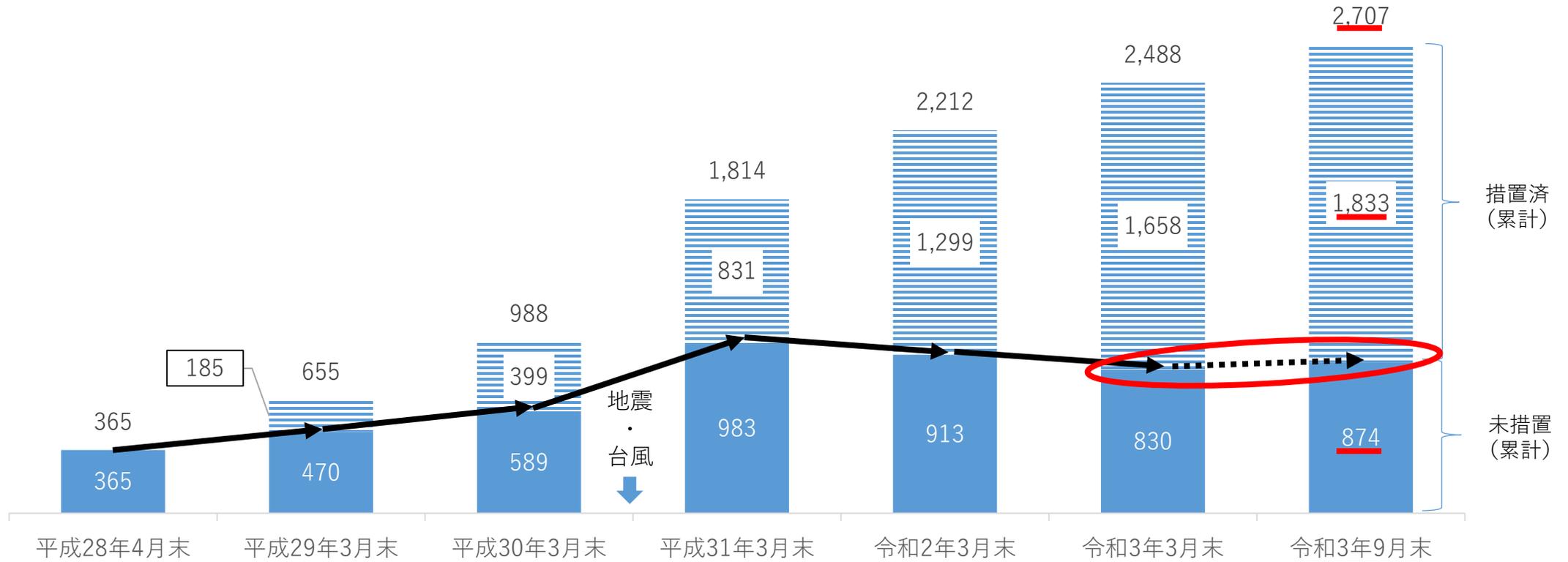
平成28・29年度 : 毎年約300件
 平成 30年度 : 約800件
 令和 元年度 : 約400件
 令和 2年度 : 約300件

是正件数

平成28・29年度 : 毎年約200件
 平成 30年度 : 約400件
 令和 元年度 : 約500件
 令和 2年度 : 約400件

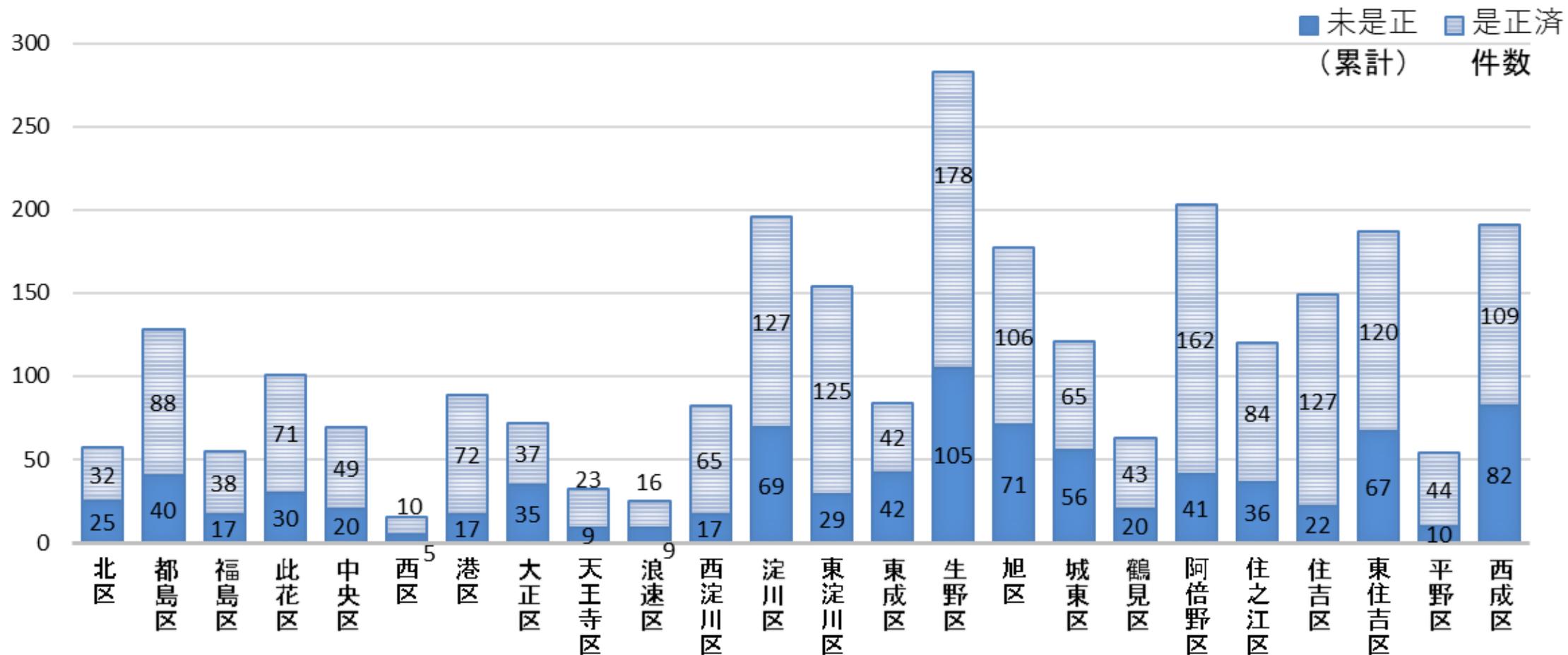
未是正件数

平成28・29年度 : 毎年約100件増加
 平成 30年度 : 約400件増加
 令和 元年度 : 約 70件減少
 令和 2年度 : 約 80件減少



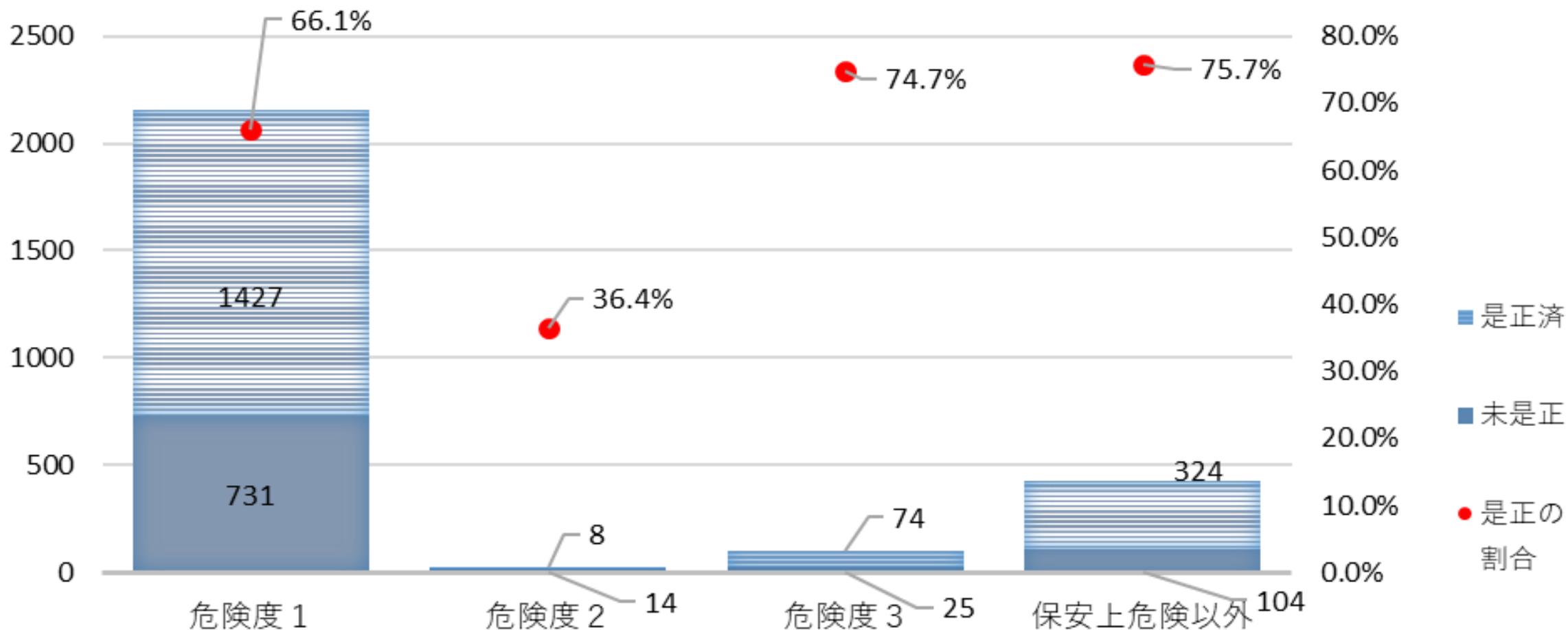
区別の是正状況（令和3年9月末時点の累計）

- ・ 通報及び是正件数の多い区は、生野区・阿倍野区・淀川区となっています。



分野別の是正状況（令和3年9月末時点の累計）

- ・ 通報件数の割合は、危険度1が多く、次に保安上危険以外になっています。
- ・ 保安上危険以外の分野の是正の割合が高くなっています。



特定空家等の経過年数について

各年度受付の特定空家等の是正による件数の減少について

- 平成27年度以前に建築基準法に基づき指導を行っていた老朽危険家屋の内、住家や一部居住長屋など使用されているものを除く、365件について空家法（平成28年）に引き継がれました。その**1年後には7割、2年後には6割、3年後には4割、4年後に3割**と是正によって減少しています。
- 平成28年度以降、空家法の対象として各年度で通報等を受けた特定空家等は、**その年度末には、3割が解決し、7割となり、その後1年で4～5割、2年で3～4割、3年で2割**になっています。
- 年数の経過に伴い、是正割合は下がるものの、一定の割合で是正が進んでいることが分かる。

特定空家等の未是正件数の推移

件数

