

# 大阪市空家等対策計画（第2期）

令和3年4月

大阪市

（令和4年4月一部改訂）

## 目 次

第 1	計画の目的と対象	2
1.	計画改定の背景	
2.	計画改定の目的	
3.	計画期間	
4.	計画の対象	
5.	計画の改訂について	
第 2	大阪市の空家の現状	5
1.	大阪市の空家（住宅用途）の状況	
2.	空家の発生の経緯等	
第 3	空家等対策の基本的な方針と目標	13
1.	基本的な方針	
2.	空家等対策の目標	
第 4	空家等の調査	15
第 5	住民等からの空家等に関する相談への対応	16
第 6	所有者等による空家等の適切な管理の促進	18
1.	相談・普及啓発等による空家所有者等への意識啓発	
2.	まちづくりの視点による空家等の適正管理の促進	
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	22
1.	区役所等における空家・空き店舗等を活用した地域活性化	
2.	空家等の活用・流通促進に資する良質なストックの形成等	
3.	専門家団体や事業者等との連携強化による空家活用の促進	
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	29
1.	空家所有者等への指導等	
2.	所有者等不明物件への対応	
3.	空家法以外の法律等に基づく対応	
第 9	空家等に関する対策の実施体制等について	32
1.	空家等対策の実施体制	
2.	空家等対策に係る広報の強化	
3.	その他空家等対策の実施に関する事項	

## 第1 計画の目的と対象

### 1. 計画改定の背景

- ・近年、人口減少や高齢単身者の増加、建物の老朽化、居住ニーズの多様化等を背景として、全国的に空家が増加傾向となっています。
- ・総務省「平成30年住宅・土地統計調査」によると、本市の空き家率は17.1%と全国的にも高い値となっており、空き家数は約28.6万戸で、このうち賃貸や売却等の利用・流通に供されていない「その他の住宅」の空き家は約7.6万戸となっています。
- ・「その他の住宅」の空き家については、適切な管理が行われない蓋然性が高く、特に戸建住宅では腐朽や破損のあるものが約7千戸と多くなっています。
- ・適切な管理が行われていない空家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響及ぼしていることに鑑み、平成26年11月に、「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。）」が公布（全面施行は平成27年5月）され、本市では、区役所と関係局により平成27年7月に空家等対策検討会を設置して空家等対策についての検討を進め、空家法に基づき、空家等対策計画の策定に向けた検討・協議を行うため、平成27年12月に関係条例を制定し、大阪市空家等対策協議会を設置しました。
- ・また、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市民の皆さまに周知することを目的として、平成28年11月に「大阪市空家等対策計画」（以下「第1期計画」という。）を策定（平成30年10月一部改訂）しました。
- ・第1期計画策定後、区役所が空家等対策の拠点となり、地域や専門家団体等と連携して、計画に基づく様々な空家等対策の取組を進めてきました。
- ・第1期計画期間（平成28年度から令和2年度）の中間年度である平成30年度に、本市における空家等対策のさらなる推進に向け、計画の改訂を行いました。
- ・改訂にあたっては、第1期計画に基づく取組の進捗状況とその分析を踏まえ、目標値の修正や取組の追加等の必要な見直しを行っています。
- ・第1期計画期間の最終年度である令和2年度には、5年間の計画に基づく取組を評価し、計画改定に係る検討を行いました。

### 2. 計画改定の目的

- ・第1期計画に基づき取組を進めた結果、特定空家等対策においては、平成28年度から令和元年度の4年間で約1,300件が所有者等による解体や補修などにより是正され、特定空家等の年間是正目標件数を上回る成果を上げています。
- ・また、空家等の適正管理や利活用についても、空家利活用改修補助事業の創設をはじめ、専門家団体等とのネットワークを活用した連携体制を構築し、取組を推進しています。
- ・しかしながら、台風や地震等の発生により、通報件数が急増し、令和2年3月

末には未是正の特定空家等の件数が 900 件を超えており、また、空家等の適正管理や利活用においても、専門家団体等との連携による取組の活用促進が必要となっています。

- ・第 1 期計画で成果指標として設定した 3 つの目標については、指標 1 から指標 3 のうち、指標 2 及び指標 3 は目標を達成しています。
- ・指標 1 は未達成であり、今後、特定空家等対策をさらに進める必要がありますが、不安を感じる市民の割合は、特定空家等の件数の増加のほか、啓発等による問題意識の向上に伴い増加する傾向にあると考えられることから指標の見直しが必要となっています。

#### 第 1 期計画における成果目標

1. 周辺の特定空家等に不安を感じている市民の割合：計画期間内で半減
2. 特定空家等の解体や補修等による是正件数：年間 200 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

- ・計画改定では、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。）を策定します。
- ・また、第 1 期計画の取組は概ね順調であることから、第 1 期計画における方針を継承するとともに、中間見直し以降に開始した取組については今後成長・発展していく段階にあるため、これらの取組を新たに第 2 期計画に位置付け、さらなる取組の充実をめざします。
- ・以上により、第 2 期計画においては、第 1 期計画における 3 つの方針を継承したうえで、取組のさらなる充実のため、次の 2 つの方向性に沿って、計画を改定します。

#### （1）特定空家等の総数抑制

増加してきた特定空家等の件数を抑制することを目標とし、取組をさらに前進させます。

#### （2）官民連携の成果の蓄積

空家等の適正管理や利活用においては第 1 期計画で築いてきた専門家団体等との連携体制やネットワークを活用し、全市的な実績を積み上げていきます。

### 3. 計画期間

計画期間は、令和 3 年度から令和 7 年度の 5 年間とします。

ただし、本市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。

## 4. 計画の対象

### (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。
- ※一部住戸に居住世帯のある長屋の空家についても、空家法の空家等に該当となるよう、国に法整備を行うことを、引き続き要望していきます。

#### 【参考】

- （空家法の）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。）をいう。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、共同住宅や長屋で一部住戸のみが空室のものは含まれません。
  - ・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

### (2) 対象区域

本市では、市域全域で空家が分布しているため、空家等対策計画の対象区域は市内全域とします。

## 5. 計画の改訂について

- ・特定空家等に対する措置やその他の対処の基準など、空家所有者等への指導等に関する規定については、「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」を制定（令和4年4月1日）することとしたため、本計画を一部改訂しました。

## 第2 大阪市の空家の現状

### 1. 大阪市の空家（住宅用途）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を対象としています。それらの空家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】

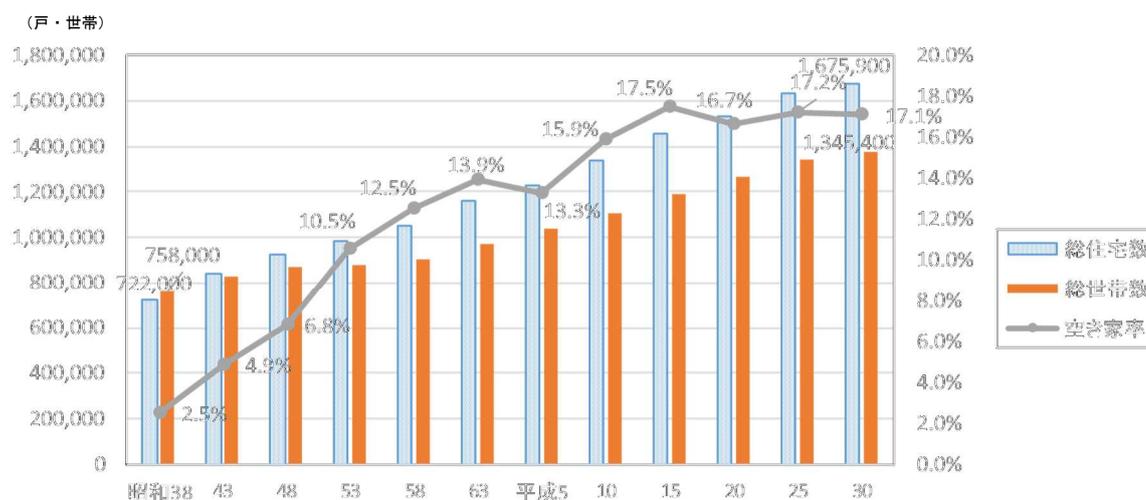
##### ▶ 住宅・土地統計調査

- 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. 大阪市の空家（住宅用途）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

- 平成30年の住宅の空き家数は約28.6万戸、空き家率は17.1%と全国平均13.6%と比べて高い水準にあります。
- 本市では、昭和38年までは総世帯数が総住宅数を上回る状態でしたが、昭和43年以降は総住宅数が総世帯数を上回る状況が続き、空き家率が上昇し、平成10年以降の空き家率は16~17%前後で高止まりしています。
- 空き家率の高い要因としては、高齢単身者の増加や居住ニーズの多様化など全国的な要因に加えて、住宅の新規供給が活発であること、借家率が高いことなどが考えられます。

図1 総住宅数、総世帯数及び空き家率の推移



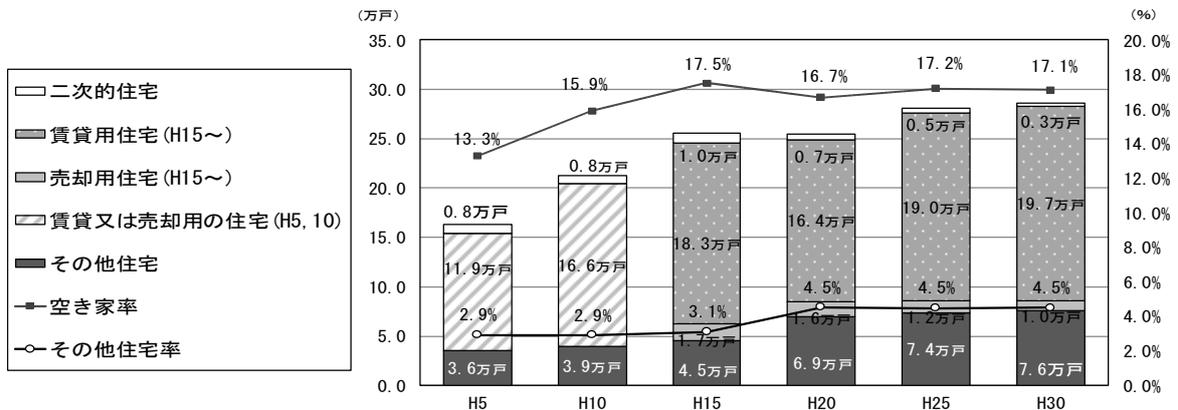
資料：住宅・土地統計調査

## (2) 種類別の空き家戸数

- ・平成 30 年の空き家種別をみると、賃貸用が 19.7 万戸、売却用が 1.0 万戸、別荘などの二次的住宅が 0.3 万戸となっています。
- ・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 7.6 万戸で増加傾向にあり、平成 30 年の総住宅数に占める割合は 4.5% 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き家

図 2 大阪市の空き家率、種類別空き家戸数の推移



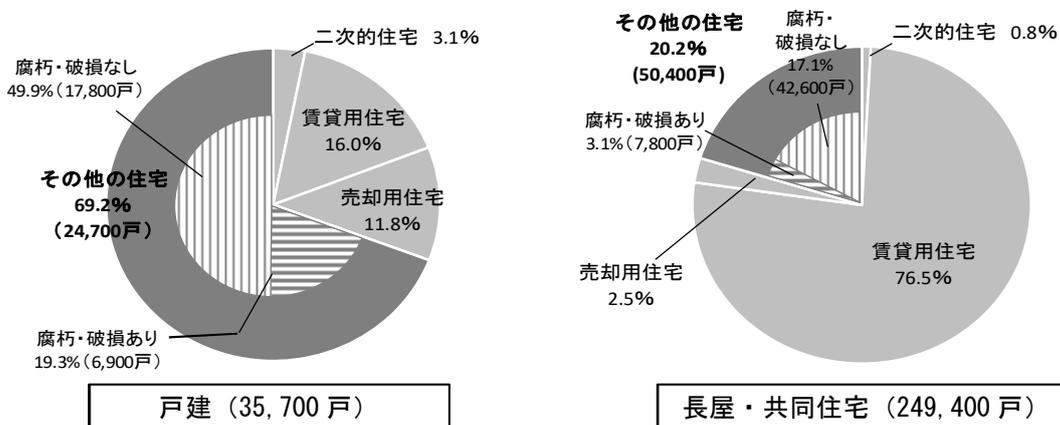
資料：住宅・土地統計調査

※H5 と H10 は「賃貸用住宅」と「売却用住宅」の区分が分かれておらず、「賃貸又は売却用の住宅」となっています。

## (3) 建て方別の空き家種別

- ・建て方別に空き家種別をみると、利用・流通に供されていない「その他の住宅」の割合が、戸建住宅の空き家では 69.2% となっている一方で、長屋・共同住宅の空き家では、20.2% となっています。
- ・また、腐朽・破損のある「その他の住宅」の空き家は、戸建住宅では全体の 19.3%、長屋・共同住宅では全体の 3.1% となっています。

図 3 建て方別（戸建、長屋・共同住宅）の空き家種別の状況



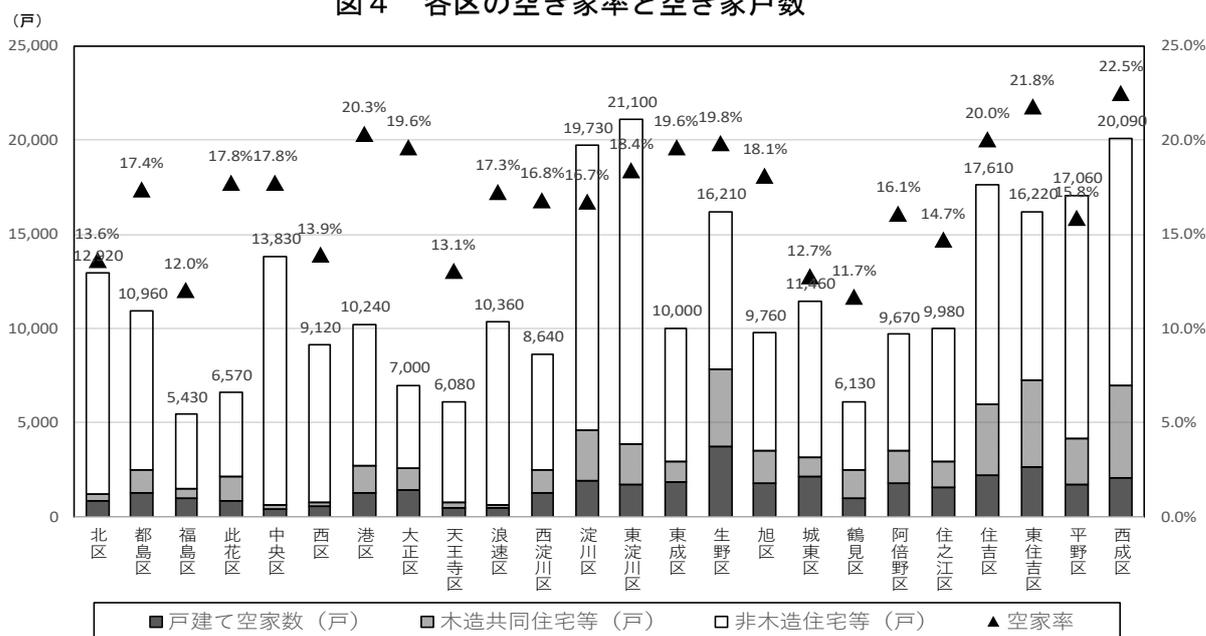
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

※腐朽・破損あり：建物の主要部分（壁・柱・床・はり・屋根等）やその他の部分に不具合があるもの。

#### (4) 各区の空き家率

- ・空き家率が高い区は、西成区 (22.5%)、東住吉区 (21.8%)、港区 (20.3%)、住吉区 (20.0%) であり、老朽住宅の多い区や、密集住宅市街地が分布している区となっていますが、一方で、都心の中央区 (17.8%)、浪速区 (17.3%) など、ワンルームマンション等の賃貸住宅が多い区でも空き家率が高くなっており、空き家の特性は地域毎に異なるものと考えられます。
- ・空き家において戸建の占める割合が高い区は生野区 (22.8%)、大正区 (20.3%)、東成区 (18.8%)、城東区 (18.5%) となっています。

図4 各区の空き家率と空き家戸数



資料：平成30年住宅・土地統計調査

#### (5) 特定空家等の件数

- ・本市では、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年度は通報件数等が急増しています。(図5「特定空家等の是正状況」)
- ・区別にみると、特定空家等の件数\*及び是正件数ともに生野区、阿倍野区、淀川区の順に多くなっています。(図6「各区の是正状況」)  
※通報等により把握した特定空家等の件数をいう。
- ・市域内の特定空家等は、南東部に多い傾向が見られるものの、全区に分布しています。(図7「特定空家等の分布図」の「○全特定空家等」)
- ・また、市域内に分布するものの多くが、保安上危険の危険度\*1の特定空家等となっています。(図7「特定空家等の分布図」の「○保安上危険」・「○保安上危険以外の分野」)

※保安上危険な建築物の判定表(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 別表2)による危険度をいう。