

大阪市鶴見区空家等対策 アクションプラン(第3期)



令和8年4月
大阪市鶴見区役所

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、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。
- ・また、令和3年4月1日には、取組のさらなる充実のため、第1期計画の3つの方針を継承し、2つの方向性（特定空家等の総数抑制、官民連携の成果の蓄積）に沿って、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。
- ・鶴見区では、この第3期計画を遂行するための具体的な行動指針として、「大阪市鶴見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、区内の空家等対策の課題の解決に取り組んでいきます。
- ・なお、第3期計画に改訂のあった場合や、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。

2 アクションプランの対象期間

アクションプランの対象期間は、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

(1) 対象とする空き家の種類

アクションプランの対象は、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。）の空家等及び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き住戸（以下「一部居住長屋」という。）とします。

(2) 対象区域

アクションプランの対象とする区域は、区内全域とします。

【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つ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 鶴見区の空き家の現状

1 鶴見区の空き家の状況

(1) 空き家率

- 当区の令和5年の総住宅数は 56,580 戸で、空き家総数は 6,400 戸、空き家率は 11.3%となっています。(全国平均 13.8%、大阪市平均 16.1%)

(2) 種類別の空き家戸数 (表1-1)

- 令和5年の空き家種別を見ると、賃貸用が 4,810 戸、売却用が 170 戸、別荘などの二次的住宅が 140 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 1,290 戸で、令和5年の総住戸数に占める割合は 2.3%となっています。

(3) 建て方別空き家戸数 (表1-2)

- 建て方別空き家種別をみると、利用・流通に供されていない空き家である「その他の住宅」の割合が、戸建住宅の空き家では 77.1%となっている一方で、長屋・共同住宅の空き家では 8.5%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、戸建ての空き家の 18.3%、長屋・共同住宅の空き家の 0.8%となっています。

表1-1 種類別

種類	戸数	割合
総住宅数	56,580 (戸)	100.0%
空き家総数	6,400	11.3%
賃貸用の住宅	4,810	8.5%
売却用の住宅	170	0.3%
二次的住宅	140	0.2%
その他の住宅	1,290	2.3%

表1-2 建て方別

建て方	空き家数 (内腐朽・破損あり)	空き家率 (内腐朽・破損あり)
戸建て	1,090 (200)	100.0% (18.3%)
賃貸用の住宅	180 (0)	16.5% (0.0%)
売却用の住宅	70 (0)	6.4% (0.0%)
二次的住宅	10 (0)	0.9% (0.0%)
その他の住宅	840 (200)	77.1% (18.3%)
長屋・共同住宅	5,310 (190)	100.0% (3.6%)
賃貸用の住宅	4,630 (170)	87.2% (3.2%)
売却用の住宅	100 (0)	1.9% (0.0%)
二次的住宅	120 (0)	2.3% (0.0%)
その他の住宅	450 (20)	8.5% (0.4%)

出典：令和5年度住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より

※端数処理により合計が一致しない場合があります。

※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当区の空き家の状況を示しています。

【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・統計調査では含まれています。このため、「第2 1 鶴見区の空家の状況」で示す住宅・土地統計調査の結果については「空き家」とします。

2 鶴見区の通報件数

- ・当区では、第1期計画策定以降、特定空家等に係る通報等が以下のとおり寄せられております。この通報件数には、空家法の対象とならないものも含まれます。

平成28年度	11件
平成29年度	9件
平成30年度	26件
平成31（令和1）年度	9件
令和2年度	9件
令和3年度	12件
令和4年度	7件
令和5年度	19件
令和6年度	25件
令和7年度	15件

3 鶴見区の是正状況

- ・特定空家等に関する通報が寄せられた時は、現地調査や所有者調査を行い、所有者による自主的な改善を促します。

是正件数 68件（平成28年度～令和7年度）

未是正（指導中等）件数 21件（令和7年度末）

第3 鶴見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みます。
- ・調査を行っても所有者が確知できない等の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。

(参考：第3期計画から抜粋)

【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。

【取組検討の方向性】

- 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。

2 鶴見区における空家等対策の目標

- ・第3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。

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年度末時点での未是正案件が23件未満 ※市全体の目標値800件未満
② 今後5年程度以内に空き家を活用する意向*がある所有者の割合を維持	大阪市全体で9割以上(令和12年度) (令和6年91.9% 大阪市調べ)

※賃貸、売却、寄付・贈与、除却、利用、建替の意向

第4 空き家の把握

第3期計画に示されている「第5 空き家の把握」について、具体的に次のとおり取り組みます。

- 1 区役所に空家等対策の相談窓口を設けて広報を行い、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本として、周辺に悪影響を及ぼす空家等の情報把握に努めます。
- 2 空家等対策や地域のまちづくりに取り組むうえで、地域の空き家実態を把握するために必要な場合は、調査対象となる空き家の種別に応じて、適切かつ効果的な手法により情報把握に取り組みます。
- 3 特定空家等の状況把握については、市民等からの通報に加え、職員による巡回等を実施し取り組みます。
- 4 管理不全空家等や利活用可能な空き家の状況把握を行う場合は、調査エリアの重点化や水道閉栓情報等の各種データの活用、地域で活動する団体や企業との連携など様々な手法を検討し、より効率的・効果的な調査に努めます。
- 5 区別の空き家特性については、住宅・土地統計調査等の統計資料を活用しながら整理・分析を行います。
- 6 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ぎます。

第5 住民等からの相談への対応

第3期計画に示されている「第6 住民等からの相談」について、具体的に次のとおり取り組みます。

- 1 空家等に関する情報収集や助言・指導を効果的に行うために区役所に相談窓口を設置しています。
- 2 管理不全空家等及び特定空家等に関する通報等については、区役所の相談窓口で受け付け、現地を確認し、関係局とも連携しながら所有者調査や助言・指導等を行います。
- 3 所有者等からの相談については、必要な助言・指導を行うとともに、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、地域包括支援センターを案内するなど、関係機関と連携し、住民のニーズに応えられる相談窓口をめざします。

第6 所有者等による空き家の適切な管理の促進

第3期計画に示されている「第7 所有者等による空き家の適切な管理の促進」について、具体的に次のとおり取り組みます。

1 相談普及啓発等による空き家所有者等への意識啓発

- (1) 空き家の維持管理は所有者等に責任があることを啓発し、空き家が管理不全に陥らないようにするため、専門家団体等とも連携しながら、きめ細やかな相談・普及啓発に取り組みます。
- (2) 所有者等への意識啓発にあたっては、所有者等の管理責任を明確化し、管理意識の向上を図るため、区の広報紙、ホームページをはじめ、様々な広報ツールを活用し、幅広く区民に周知します。
- (3) 高齢単身者の増加とその後の空き家管理の問題や、外国籍の所有者の相続に関する問題など、所有者等の属性ごとに抱える課題に着目し、管理不全空家等及び特定空家等の発生を抑制できるよう、空き家の適正管理や相続等に関する啓発をはじめとする予防的な空家等対策にも取り組みます。
- (4) 相続や売買・賃貸等を円滑に行うためには、建物の維持管理に合わせ、権利関係も適切に整理・管理することが重要であるため、専門家団体等とも連携しながら、土地・建物の登記や隣地との土地境界確定の重要性について啓発します。

2 まちづくりの視点による空き家の適正管理の促進

特定空家等のうち、地域住民による対応が可能なものについては、必要に応じて専門家等の協力も得ながら、地域の助け合い（共助）による解決に繋がるよう支援します。

第7 空き家及び除却した空き家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 空き家及び除却した空き家に係る跡地の活用の促進」について、具体的に次のとおり取り組みます。

1 区役所などにおける空き家・空き店舗等を活用した地域活性化に係る取り組み

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や、空き家活用に関連する各種補助制度等を区ホームページや区広報紙等で紹介するなど、地域の活性化に繋がるよう空き家活用に関する情報発信に取り組みます。

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にかかる取り組み

(1) 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区役所行政情報コーナー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。

(2) 各専門家団体や事業者等との連携を強化し、空き家の活用を促進するよう取り組みます。

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」について、具体的に次のとおり取り組みます。

1 空家等対策にかかる相談窓口の設置

市民協働課（窓口番号8 電話06-6915-9166）に特定空家等対策に係る相談や苦情等の窓口を設置しています。

2 所有者等への助言・指導等

区役所の空家対策の担当職員が、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す。

また、改善が見られないもので、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に基づく行政処分（命令、行政代執行）による是正措置につなげていきます。

3 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。

4 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。

5 空家法以外の法律等に基づく対応

ごみ等を自宅内またはその周辺に溜め込んで、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）」に基づいて担当部署から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住戸に居住世帯のある長屋の空き家などで、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いて建物の所有者を調査し、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など、特に必要があると認める場合においては、消防局が消防組織法に基づき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、建設局が道路法に基づき瓦れき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。