

大阪市淀川区
空家等対策アクションプラン
(第3期)

令和8年 4 月
大阪市淀川区役所

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、総合的な空家等対策を効果的・計画的に推進することし、空家等の対策の方針や具体的な取組等を市民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。)を策定しました。
- ・その後、第1期計画の最終年度である令和2年度に第1期計画に基づく取組の評価を行った上で、令和3年4月に、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)を策定しました。
- ・当区では、第3期計画を遂行するための具体的な行動指針として、大阪市淀川区空家等対策アクションプラン(第3期)(以下、「第3期アクションプラン」という。)を策定し、空家等対策のさらなる推進に向け取り組んでまいります。

2 アクションプランの対象期間

- ・第3期計画の計画期間と同じく、令和8年度から令和12年度の5年間とします。
- ・ただし、第3期計画に改訂があった場合や自然災害や法改正等により本市や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

- ・「空家等の対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家法」という。)の空家等とします。
- ・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き住戸(以下「一部居住長屋」という。)についても、住民等からの相談への対応を行うとともに、計画調整局に伝達します。

【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

【用語の定義】

○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や、共同住宅の空き住戸、一部居住長屋も含まれます。

第2 淀川区の空き家の現状

1 空き家の状況

(1) 空き家率の推移

- ・令和5年の住宅の空家総数は18,610戸、空家率は約14.6%と、全国平均の約13.8%と比較するとやや高く、大阪市平均の約16.1%と比較するとやや低い水準となっています。

(表1) 空き家の状況

	令和5年			平成30年			5年間の増減	
	総住宅数(戸)	空家個数(戸)	空家率(%)	総住宅数(戸)	空家個数(戸)	空家率(%)	空家戸数(戸) (R5-H30)	空家率(%) (R5-H30)
全国計	65,046,700	9,001,600	13.8%	62,407,400	8,488,600	13.6%	513,000	0.2%
大阪市計	1,827,900	294,600	16.1%	1,675,900	286,100	17.1%	8,500	-1.0%
淀川区	127,760	18,610	14.6%	117,870	19,730	16.7%	-1,120	-2.2%

(2) 種類別の空き家の状況

- ・令和5年の種類別の空き家を見ると、「賃貸用」が12,670戸、「売却用」が860戸、別荘などの「二次的住宅」が290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4,780戸で、当区の令和5年の総住宅数に占める割合は25.7%となっており、そのうち腐朽・破損のある「その他住宅」の空き家は、680戸となっており、空き家総数18,610戸の約3.7%となっています。

(表2) 種類別の空き家数

空家総数	18,610 戸	100.0%
二次的住宅	290 戸	1.6%
賃貸用の住宅	12,670 戸	68.1%
一戸建	670 戸	3.6%
木造共同住宅等	730 戸	3.9%
非木造住宅等	11,270 戸	60.6%
売却用の住宅	860 戸	4.6%
その他の住宅	4,780 戸	25.7%
一戸建	1,370 戸	7.4%
木造共同住宅等	970 戸	5.2%
非木造共同住宅等	2,450 戸	13.2%

(表3) 腐朽・破損の空き家戸数

空家総数	18,610 戸	100.0%
腐朽・破損あり	2,320 戸	12.5%
二次的住宅	0 戸	0.0%
賃貸用の住宅	1,530 戸	8.2%
売却用の住宅	110 戸	0.6%
その他の住宅	680 戸	3.7%
腐朽・破損なし	16,290 戸	87.5%
二次的住宅	290 戸	1.6%
賃貸用の住宅	11,140 戸	59.9%
売却用の住宅	760 戸	4.1%
その他の住宅	4,110 戸	22.1%

※表1～3: 住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)より

※その他住宅：転勤・入院などのために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

※統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているためや、総数に分類不詳の数値が含まれているため、数値
と内訳の合計は必ずしも一致しません。

【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。

2 空家等の是正状況

- ・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 82 件（令和3年度～令和6年度）

令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
27	8	25	22

未是正（指導中等）件数 37 件（令和7年12月末時点）

第3 第2期アクションプランの基本的な考え方と目標の達成状況

1 基本的な考え方

- ・当区では、第2期計画における基本的な方針を踏まえ、大阪市淀川区空家等対策アクションプラン（第2期）を策定し取組を進めてきました。

【第2期計画における基本的な方針（第2期計画から抜粋）】

- 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課題として取り組めます。
- 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 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の目標として3つの目標を設定し、その達成状況は以下のとおりであり、3つの指標のすべてで目標を達成する見込みです。

指標	淀川区目標値	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59件未満)	36件 (令和7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19件以上	令和3～6年度平均: 21件
3 今後5年程度の空き家の活用意向のある所有者の割合	大阪市全体で9割以上を維持 (令和7年度)	91.9% (令和6年度調査)

第4 空家等対策の基本的な方針と目標

1 基本的な方針

・第3期計画でも引き続き掲げられている基本方針を踏まえ当区における空家等対策の推進を進めます。

- 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 第3期アクションプランの目標

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。

	成果指標	淀川区目標値
1	管理不全空家等及び特定空家等の増加を抑制	36件未満(令和12年度) 令和7年12月末時点:37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	大阪市全体で9割以上を維持 (令和12年度) 【令和6年度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5 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」に関し、次のとおり取り組みます。

- (1)空家等対策の相談窓口を継続して設置し広報を行い、周辺に悪影響を及ぼす空家等の情報把握に努めます
- (2)市民等からの通報に加え、職員による巡回等による特定空家等の情報把握に努めます
- (3)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6 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を継続して設置します。
- (2)特定空家等に関する通報等に対する受け付け、現地確認、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、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などを適宜案内するなど、住民のニーズに応えられる相談窓口をめざします。

第7 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」に関し、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
・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やセミナーの実施などにより、空家所有者等への適切な意識啓発に取り組みます。

(2) 空き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等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、大阪市と「空家等の適正な管理に関する協定」を締結している大阪市シルバー人材センターによる空家の管理業務等を紹介します。

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

- ・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」に関し、次のとおり取り組みます。

(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ホームページや区広報紙等で紹介するとともに、空き家活用に関連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き家活用に係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具体的な取り組み

① 空き家の活用・流通促進に資する各種制度の周知及び案内

- ・空き家の活用・流通の促進に資する制度等について、当区ホームページでのリンクや、当区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強化による空き家活用の促進

- ・各専門家団体や事業者等と連携し、空き家の活用や中古住宅の流通を促進するよう取り組みます。

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、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

淀川区役所 政策企画課(区役所5階 51 番窓口)

大阪市淀川区十三東 2 丁目 3 番 3 号

電話:06-6308-9683 FAX:06-6885-0534

(2) 所有者等への助言・指導等

- ・管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対しては、空家法を効果的に活用し、情報提供や助言を交えながら、段階的に指導を強化することで自主的な改善を促していきます。
- ・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、関係局による行政処分による是正措置等につなげていきます。

(3) 所有者等不明物件への対応

- ・調査を行っても所有者等が確知できない空き家については、隣地所有者等の利害関係者等に財産管理制度を紹介し、当該制度の活用を促します。
- ・利害関係者等による財産管理制度の活用が進まない場合で空き家の周辺への危険等の切迫の程度等により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

- ・空家法の対象とならない場合の対応については、計画調整局が対応します。
- ・当区においては、苦情や通報があった場合、速やかに計画調整局に伝達して対応を促します。
- ・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)」に基づいて堆積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。