

「大阪市空家等対策計画（第3期）」の概要

第1 計画の目的と対象

1. 計画策定の背景

- 平成27年5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。）」が施行され、本市では、区役所と関係局で構成する空家等対策検討会を設置するとともに、大阪市空家等対策協議会を平成27年12月に設置。
- 平成28年4月には区役所に相談窓口を設置し、特定空家等対策をはじめとした取組を進めてきた。
- 令和5年6月に空家法が改正されたことを踏まえ、空家等対策の推進に必要な措置を講じてきた。

2. 計画策定の目的

- 空家等対策の方針や取組等を市民に周知することを目的に、平成28年11月に「大阪市空家等対策計画（第1期）（以下、「第1期計画」という。）」を、令和3年3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。
- 今後も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、「本計画」という。）」を策定する。

3. 計画期間 令和8年度から令和12年度

4. 計画の対象

- 対象とする空き家の種類
空家法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
- 対象区域 市内全域

第2 大阪市の空き家の現状

1. 住宅・土地統計調査による大阪市の空き家の状況

- 空き家数は約29.5万戸（うち戸建は約3.7万戸）、空き家率は16.1%と全国平均13.8%より高い水準。
- 利用・流通に供されていない「使用目的のない空き家」が7.4万戸で、使用目的のない空き家率は4.1%となっており、全国平均5.9%より低い。

2. 大阪市の調査による空き家の状況

- 特定空家等の通報等が多数寄せられており、特に災害が発生した平成30年度は通報件数及び未是正の特定空家等の件数も急増したが、その後は是正が進み、未是正の特定空家等の件数は減少傾向となっている。
- 保安上危険分野の合計件数は令和3年度の736件から令和6年度の665件に減少しているが、危険等の切迫性の高い危険度3の件数は増加しており、特定空家等及び管理不全空家等の総数に占める割合は令和3年度の約3%から令和6年度の約6%に上昇している。
- 特定空家等及び管理不全空家等の合計件数は減少しているが、所有者不明の空家等は減少しておらず、是正指導が困難で対応が長期化することが課題となっている。

3. 空家の利活用等に係る所有者意識調査について

- 意識調査対象者のうち大阪市内の空き家の取得経緯は購入が59.6%、相続が23.5%となっており、今後5年程度で売却・賃貸等の利活用意向のある所有者の割合は91.9%となっている。

第3 第2期計画における取組検討の方向性と目標達成状況

第2期計画では、第1期計画からの基本的な方針を継承した上で、2つの方向性に沿って取組の充実を図るとともに、計画の達成状況を測定するための目標として3つの成果指標を設定し取組を進めてきました。

1. 第1期計画から継承する基本的な方針

- (1)区役所を拠点とした空家等対策に取り組む
- (2)特定空家等対策を重点課題とする
- (3)空き家の活用を促進

2. 第2期計画における取組検討の方向性

- (1)管理不全空家等及び特定空家等の総数抑制
- (2)官民連携の成果の蓄積

- 3つの指標のうち指標1及び3は目標達成見込みであり、指標2は、第2期計画期間（令和3～6年度）の平均では目標値を上回っているため、第2期計画に基づく取組は概ね順調に進捗していると考えられるが、令和6年度の年間是正件数は目標値を下回っている。これは、管理不全空家等及び特定空家等の総数減少や、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る。

3. 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（R7年度900件未満）	822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300件以上	R3～6年度平均：324件（R6年度：281件）
3. 今後5年程度の空き家の活用意向がある所有者の割合	9割以上を維持（R7年度）	91.9%（R6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 これまで第1期計画で掲げた以下の3つの基本的な方針に基づき取組を進め概ね成果をあげているため、本計画においてもこれらの基本的な方針を継承し、空家等対策を進める。

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。

- 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、関係局や地域、専門家団体等と多様な連携を図りながらその対策に取り組む。
- 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の策定に努める。

2. 本計画における取組検討の方向性と目標

（1）本計画における取組検討の方向性

- 平成28年度からの約10年間で3,000件を超える特定空家等及び管理不全空家等が是正されている一方、複雑な相続関係や所有者不明等の課題のある空家等、外国籍所有者の相続が生じた空家等などの指導が困難な案件への対応が課題となっている。
- こうした状況を踏まえ、本計画では、第2期計画に基づく取組を引き続き位置づけた上で、これらの課題に対応するため、次の2つの方向性に沿って取組の充実を図り、空家等対策のより一層の推進をめざします。

①専門家団体等との連携強化と成果の蓄積

②空家法以外の法令に基づく対応の推進

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付ける。
- 特定空家等及び管理不全空家等に対しては、空家法を効果的に活用し、専門家団体等と連携を図りながら所有者等の特定に取り組むとともに段階的に指導を強化し、所有者等による自主的な改善を促す。

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げる。

- 空き家の増加は、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ことから、利用可能な空き家を地域資源と捉え、区役所等と地域で連携し、まちづくりの一環として空き家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。
- 空き家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き家の適切な維持管理に向けた普及啓発や、区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。

（2）本計画の目標

本計画の達成状況を測定するための目標として、次の2つの成果指標を設定し、24区においては地域や専門家団体等と連携した取組を実施することなどにより目標達成に寄与していく。

成果指標	目標値
1. 管理不全空家等及び特定空家等の増加を抑制	800件未満（令和12年度） (過去5年間の平均値：801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	9割以上（令和12年度） (令和6年91.9% 大阪市調べ)

第5 空き家の把握

- 各区役所に空き家等対策の相談窓口を設けて広報を行い、住民から通報を受け付けて得られた空き家の情報をデータベースの基本とし、周辺に悪影響を及ぼす空き家の情報把握に努めるとともに、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む。
- 特定空き家の状況把握については、市民等からの通報に加え、全区で職員による巡回等を実施。
- 各区の状況に応じて、管理不全空き家等や利活用可能な空き家の状況把握を行う場合は、職員による巡回等をはじめ、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る。

第6 住民等からの相談への対応

- 空き家に関する情報収集や助言・指導を効果的に行うために、ニア・イズ・ベターの視点から各区役所に相談窓口を設置し、管理不全空き家等及び特定空き家の情報を受け付け、現地確認や関係局とも連携しながら所有者調査や助言・指導等を行う。
 - 所有者等からの相談については、空き家に関する相談会の実施や、必要に応じて各専門家団体等の窓口を案内するなど、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す。
 - 高齢者等の相談窓口である地域包括支援センターとも連携し、空き家の発生予防や適正管理の視点からも、適切な相談対応等に努める。
- <具体的取組> • 空き家に関する相談会の実施

第7 所有者等による空き家の適切な管理の促進

1. 相談・普及啓発等による所有者等への意識啓発

空き家の管理責任を所有者等に啓発し、空き家が管理不全に陥らないようするため、各区役所を拠点とし、専門家団体等とも連携しながら、きめ細やかな相談・普及啓発に取り組む。

<具体的取組>

- 区役所等におけるパンフレット等の配布
- 市外居住の空き家所有者等への意識啓発
- 大阪の住まい活性化フォーラムや専門家団体、法務局等と連携した意識啓発
- 所有者やその家族に関わる人々と連携した予防的な空き家対策
- 相談対応における所有者等の意識啓発、セミナーの実施
- 空き管理を行う事業者の紹介についての検討

2. まちづくりの視点による空き家の適正管理の促進

空き家に関する問題意識を地域と区役所で共有し、防災・防犯まちづくりの視点のもとで空き家の適正管理に向けた地域の気運の醸成に取り組むとともに、管理不全空き家のうち地域・住民による対応が可能なものについては地域の助け合い（共助）による解決に繋がるよう支援する。

<具体的取組>

- まち歩き等による防災・防犯面からの地域課題の共有化
- 地域等による空き家管理の促進
- 地域・住民の共助による管理不全空き家の対策（落書きの消去など）

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

1. 空き家・空き店舗等を活用した地域活性化

利用可能な空き家を地域資源として捉え、区役所等と地域、事業者等で連携し、まちづくりの一環として、空き家や空き店舗等を活用した地域活性化に取り組み、まちの魅力向上等に繋げる。

<具体的取組>

- 地域や事業者等との連携による空き家を活用したまちづくりの推進
- 区役所や住まい情報センター等における空き家活用に係る情報発信
- 商店街の活性化に向けた空き店舗等の活用
- 空き家等対策に取り組む地域団体等のまちづくり支援
- 福祉や子育て、地域活性化等の視点を踏まえた地域の場づくりの促進・支援

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等

<具体的取組>

- 改修等によるストックの質の向上
- 耐震性が不十分な住宅や密集住宅市街地における老朽住宅の除却促進
- 空き家を含む中古住宅の流通促進に向けたインスペクションの普及促進

3. 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

<具体的取組>

- 大阪の住まい活性化フォーラム等と連携した空き家を活用したまちづくりの推進
- 専門家団体や事業者との連携による空き家の活用や中古住宅の流通促進
- 金融機関との連携による空き家の利活用に資する金融商品の情報提供

第9 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対処

- 特定空き家等及び管理不全空き家等への指導については、区役所の相談窓口で相談・通報を受け付け、現場調査や所有者調査、所有者等への情報提供、助言・指導等を適切に行う。

1. 所有者等への助言・指導等

- 管理不全空き家等及び特定空き家の所有者に対しては、税情報等を活用した所有者調査や勧告による固定資産税等の住宅用地特例の解除など、空き家法を効果的に活用し、主体的な問題解決を促す。
- 情報提供・助言等、助言・指導、固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告と段階的に指導を強化することで、自主的な改善を促す。特に必要があると認めるときは命令、行政代執行を行う。
- 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、適切に対処する。

2. 所有者等不明物件への対応

- 様々な手段を講じても所有者等を確知できず、空き家の適切な管理のための措置を求める相手が存在しない場合は、利害関係者に財産管理制度の活用を促す。活用が進まない場合は、空き家の状態や危険度等の切迫の程度、売却の可能性等について検討の上、財産管理制度の活用が可能で効果的なものについては、本市が当該制度を活用する。特に必要があると認めるときは略式代執行を行う。

3. 空き家法以外の法律等に基づく対応

- 空き家法だけではなく、建築基準法に基づく指導や新たな財産管理制度の活用、空き家等対策の視点を取り入れた滞納整理事務など、他法令に基づき可能な対応に取り組む。

第10 空き家等対策の実施体制等について

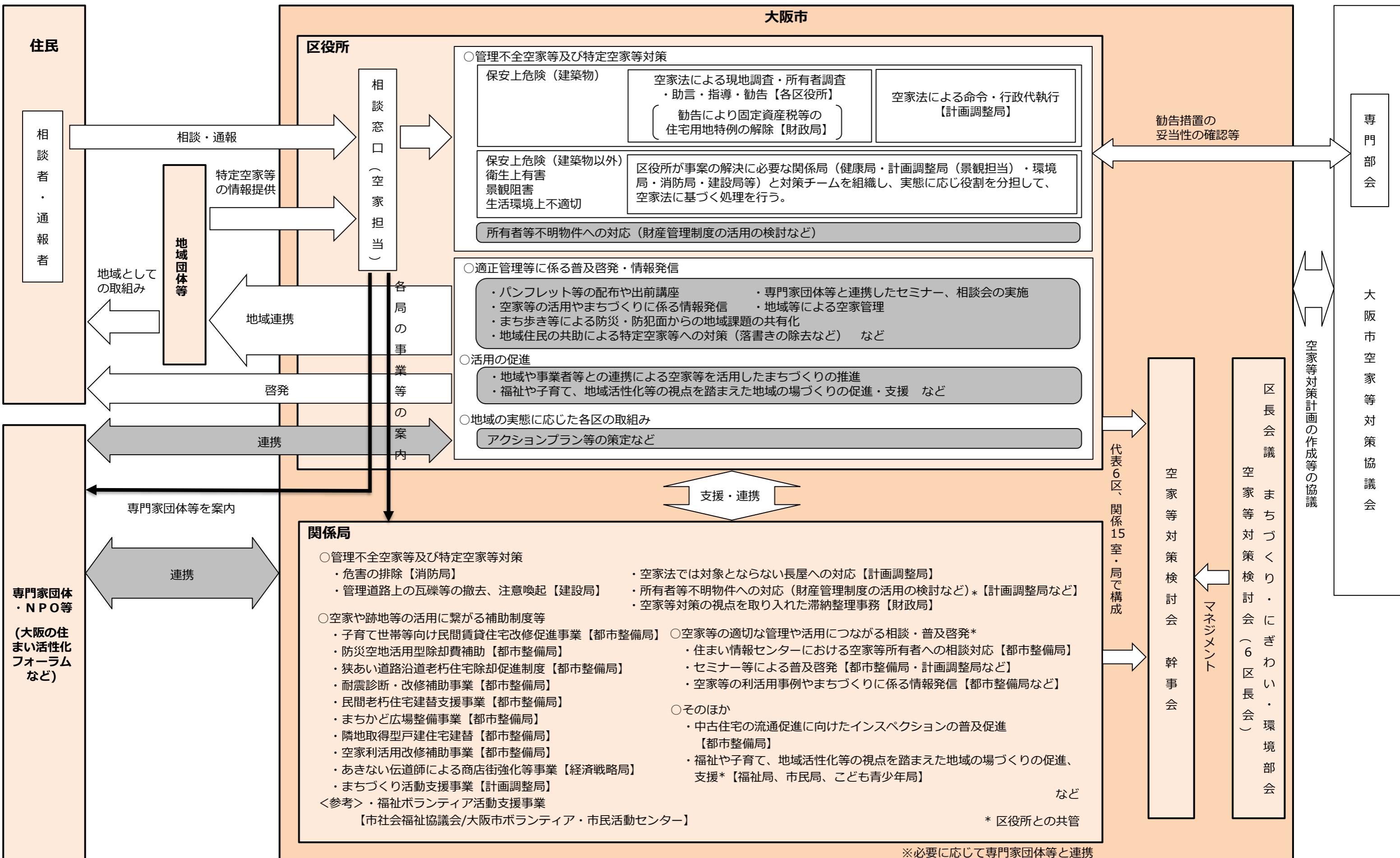
1. 空き家等対策の実施体制（別紙 実施体制関係図参照）

- より地域・住民に近い区役所を空き家等対策の拠点とし、各区役所に相談窓口を設置して、関係局と連携して、区長マネジメントの下で空き家等対策を推進する。
- 区長会議まちづくり・にぎわい・環境部会の下に、小委員会として6区長による空き家等対策検討会と複数の区室・局による空き家等対策検討会幹事会を組織し、空き家等対策の推進に向けて検討を進める。
- 空き家等対策検討会及び幹事会は、各区が行っている事例について把握・分析と他区への情報共有を図り、取組の展開を促進する。
- 市長、副市長、地域住民、市会議員、有識者、法律・建築・不動産・まちづくりの専門家団体・NPO等の代表者からなる大阪市空き家等対策協議会において、空き家法第7条に基づく本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行う。
- 大阪市空き家等対策協議会に専門部会を設置し、保安上危険以外の管理不全空き家等及び特定空き家等に対する指導について判断が困難な場合や勧告を行う場合に全市的な判断の妥当性や統一性を諮る。
- 空き家等対策の推進にあたっては、専門家団体やNPO等とも適切に連携し官民協働で取り組む。

2. その他空き家等対策の実施に関する事項

- 空き家の空き家等の対象や借地上の特定空き家等を除却した場合の措置に関する法整備、隣地取得の際の不動産取得税の減免などの税制度等については、必要に応じて国へ制度改正の要望を行う。
- 各区の取組状況などの進捗管理については、区長会議まちづくり・にぎわい・環境部会で行う。

実施体制関係図



計画で紹介している主な取組

第5（空き家の把握）関連

- 「日本郵便株式会社との包括連携協定」に基づく取組
- ・市民生活の安全・安心を目的として、業務中に特定空家等に起因する通行上の危険を発見した場合の区役所への通報や、空家等の未然発生防止等に向けたチラシ配布などの周知啓発に連携して取り組んでいます。

第6（住民等からの相談への対応）関連

- 不動産団体との連携による不動産無料相談会の実施
 - ・空き家の相談をはじめ、市民が生活するうえで生じる不動産の賃貸及び売買等に関する一般的な相談を受けられるよう、不動産団体と連携しています。
 - ・不動産に関する専門的知識を有した相談員の派遣を受け、市民が生活するうえで生じる一般的な相談等に応じて助言を行います。

【実施団体】一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会
公益社団法人 全日本不動産協会大阪府本部

第7（所有者等による空き家の適切な管理の促進）関連

- 空き家の適正な管理に関する協定（大阪市シルバー人材センター）

- ・空き家の適正な管理を推進することにより、安全、衛生、景観、防犯等の面で地域住民の生活環境の保全を図ります。
- ・協定に基づき空き家の所有者等との契約による適正管理サービスの提供及び空き家の適正な管理の推進に関する市民への啓発等を実施しています。



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）関連

○大阪市内における空き家の活用の事例集

市内には、地域に密着した不動産事業者等が、まちづくりや地域活性化等の視点から、空き家を良好に利活用している事例がみられます。

こうした取組が進むことにより、空き家の利活用を通した地域の魅力向上が期待されます。

○空き家利活用改修補助事業

空き家の利活用に向けた良質なストックへの改修を促進するため、住宅の性能向上に資する改修や、地域まちづくりに資する用途（子ども食堂や高齢者サロンなど）への改修にかかる費用等の一部を補助します。



○空き家等対策の推進にかかる協定

一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会
公益社団法人 全日本不動産協会大阪府本部

大阪市（各区役所）が所有する特定空家等の情報のうち、所在地及び建物概要を各団体（会員事業者）に提供し、各団体（会員事業者）は専門家の視点から空き家ごとに活用方策の検討・提案を行います。

大阪市（各区役所）が、活用方策を所有者等に提示し、検討を働きかけ、所有者等の同意が得られれば、所有者等と会員事業者との具体的な相談へつなげる取組です。

（株式会社池田泉州銀行及び独立行政法人住宅金融支援機構）

大阪市内の空き家を対象に、所有者が空き家の改修や解体等に要する費用を借り入れる際に、金利の優遇を受けられるローン商品について情報提供をしています。

「<池田泉州>空き家対策応援ローン」

「<池田泉州>リバースモーゲージ幸せ百年（住宅プラン）」



○空き家相談ホットライン

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会は、各区役所の空き家相談窓口と連携して、電話相談「空き家相談ホットライン（無料）」を運営しています。

ホットラインでは、年間約200件の相談を受けており、空き家に関する多様な問題解決を支援しています。相談内容に応じて、不動産コンサルティングマスター、弁護士、司法書士などの専門家や、不動産・建築・解体・家財処分・管理などの関連業者と連携し、問題解決に向けたサポートを行っています。



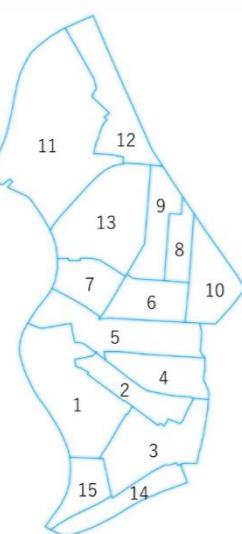
第5（空き家の把握）関連

1. 管理不全空家等の早期発見を目的とした調査

○水道閉栓情報を活用した管理不全空家等の調査（令和5・6年度）

【都島区】

- ・区全域において、水道閉栓情報のスクリーニングにより空き家の可能性の高い調査対象建物を抽出し、区職員が現地で建物外観、郵便受けや電気・ガスマーターの状態確認等の調査を行い、居住実態のない空き家を把握しました。
- ・このうち破損等の管理不全箇所のある空き家については、複数の職員で判定表に基づき判定を行い、管理不全空家等及び老朽危険家屋を把握しました。
- ・新たに把握した管理不全空家等は速やかに所有者調査を実施し、所有者等による自主的な改善を促すとともに、老朽危険家屋は計画調整局に引き継ぎました。



No.	調査地域	調査期間	調査件数（※）
1	中野町1~4丁目 中野町5丁目	R5.3 R5.5	668 169
2	都島南通1~2丁目	R5.5	466
3	東野田町1~5丁目	R5.6	576
4	都島中通1~3丁目	R5.10~12	380
5	都島本通1~5丁目	R5.12	656
6	都島北通1~2丁目	R6.1~2	354
7	番源寺町1~2丁目	R6.3	140
8	御幸町1~2丁目	R6.3	129
9	高倉町1~3丁目	R6.5~6	288
10	内代町1~4丁目	R6.7~9	707
11	毛馬町1~5丁目	R6.11~12	1,158
12	大東町1~3丁目	R7.1	805
13	友測町1~3丁目	R7.3	370
14	片町1~2丁目	R7.3	335
15	網島町	R7.3	105
合計			7,306

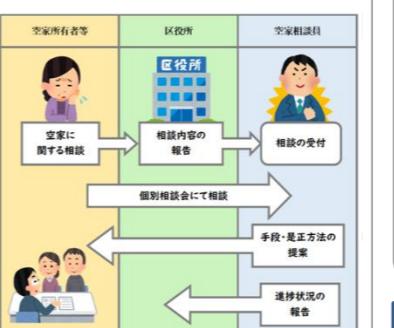
※【調査に活用した水道使用状況データ】
No.1~3, 10~15：「閉栓」×月使用量0~2トン未満
No.4~9：「閉鎖」

第6（住民等からの相談への対応）関連

○空き家相談員による個別相談会の実施

【大正区・旭区】

- ・宅地建物取引士や司法書士、弁護士などの専門家に空き家に関するお悩みを直接相談できる「空家個別相談会」を開催しています。
- ・1回の相談は30分程度で予約は不要、無料で相談することができます。



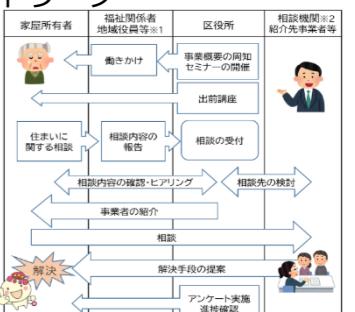
○住吉区空き家等対策推進ネットワーク会議【住吉区】

- ・地域団体、専門家団体、区役所間のゆるやかなネットワークを形成しています。
- ・区民から区役所に寄せられた相談について、区役所から専門家団体へ相談、又は専門家団体へ繋ぐことにより、課題の解決を図っています。

第7（所有者等による空き家の適切な管理の促進）関連

○特定空家等予防啓発事業～空き家にしないネットワーク～【阿倍野区】

将来、空き家になる可能性が高い家屋の所有者（高齢世帯）との関わりが深い福祉関係者や地域役員に対して、家の活用方法等に関するセミナー等の啓発活動を実施し、家に関する知識を修得してもらうことで、住まいに関する相談への対応を行う等地域課題の解決に向けて取り組んでいます。



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）関連

○空家活用事例の紹介

【生野区】

2018年5月より広報紙の連載記事「いくのdeリノベ」において取り上げてきた区内の古い建物や空き家をリノベーションして活用している事例を、写真などの情報を追加してホームページにストック情報として掲載しています。

