

【案】

大阪市空家等対策計画（第3期）

令和8年4月

大阪市

目 次

第 1	計画の目的と対象	2
1.	計画策定の背景	
2.	計画策定の目的	
3.	計画期間	
4.	計画の対象	
第 2	大阪市の空き家の現状	5
1.	住宅・土地統計調査による大阪市の空き家の状況	
2.	大阪市の調査による空き家の状況	
3.	空き家の利活用に係る所有者意識調査について	
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	15
1.	第 1 期計画から継承する基本的な方針	
2.	第 2 期計画における取組検討の方向性	
3.	第 2 期計画の目標と達成状況	
第 4	空家等対策の基本的な方針と目標	17
1.	基本的な方針	
2.	本計画における取組検討の方向性と目標	
第 5	空き家の把握	20
第 6	住民等からの相談への対応	21
第 7	所有者等による空き家の適切な管理の促進	22
1.	相談・普及啓発等による所有者等への意識啓発	
2.	まちづくりの視点による空き家の適正管理の促進	
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	27
1.	空き家・空き店舗等を活用した地域活性化	
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	
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	
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	34
1.	所有者等への助言・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 10	空家等対策の実施体制等について	39
1.	空家等対策の実施体制	
2.	その他空家等対策の実施に関する事項	
資料編	(各区の特色のある取組事例)	42

第1 計画の目的と対象

1. 計画策定の背景

- ・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、全国的に空き家が増加傾向となっています。
- ・適切な管理が行われていない空き家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、平成27年5月に、「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空き家法」という。）」が施行され、本市では、平成27年7月に区役所と関係局で構成する空き家等対策検討会を設置するとともに、平成27年12月に空き家法第8条第1項に規定される協議会として、大阪市空き家等対策協議会を設置しました。
- ・平成28年4月には区役所に相談窓口を設置し、特定空き家等への対策をはじめとした取組を進めてきました。
- ・特定空き家等に対する措置を充実させるとともに、特定空き家等に至る前の段階からの対策を充実させるため、令和5年6月に空き家法が改正されたことを踏まえ、必要な措置を講じてきています。

2. 計画策定の目的

- ・空き家は、適切な管理が行われないことにより防災、衛生、景観等の面で近隣住民の生活環境に支障をきたすばかりではなく、増加することにより地域コミュニティの衰退やまちの魅力の低下など、地域への影響を及ぼすことから、重要な行政課題の一つとしてその対策に取り組む必要があります。
- ・空き家等対策の実施にあたっては、喫緊の課題となっている特定空き家等への対応をはじめ、所有者等が空き家及びその敷地の適正な維持管理に取り組むように普及啓発等を行うことや、地域のまちづくりや地域の活性化の視点から空き家の活用や流通を促進することが重要です。
- ・本市においては、ニア・イズ・ベターの視点の下、より地域・住民に近い区役所が拠点となって、関係局とも連携しながら、総合的な空き家等対策を効果的・計画的に推進することとし、大阪市空き家等対策協議会での協議を踏まえ、空き家等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、空き家法第7条第1項に基づき「大阪市空き家等対策計画」（以下「第1期計画」という。）を平成28年11月に策定しました。
- ・その後、第1期計画期間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「大阪市空き家等対策計画（第2期）」（以下「第2期計画」という。）を策定し、第2期計画期間の中間年度にあたる令和5年度には、それまでの取組の成果と課題を検証するとともに、令和5年12月に施行された改正空き家法を踏まえ、第2期計画の改定を行うなど、空き家等対策のさらなる推進に向けた取組を進めました。
- ・今後も、空き家の増加が予想されるなか、総合的な空き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。）を策定します。

3. 計画期間

計画期間は、令和8年度から令和12年度の5年間とします。

ただし、自然災害や法改正等により本市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。

4. 計画の対象

（1）対象とする空き家の種類

本計画の対象は、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（以下、「一部居住長屋」という。）とします。

（2）対象区域

本計画の対象区域は市内全域とします。

【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

➤ 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 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の空き家が対象となりますが、それら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】

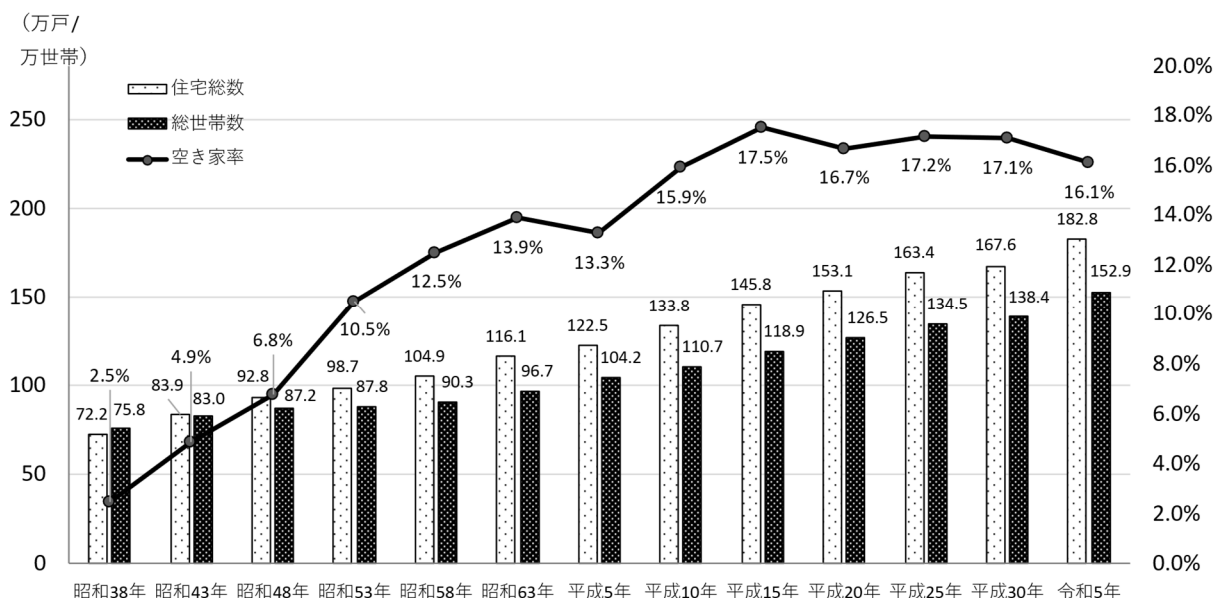
➤ 住宅・土地統計調査

- ・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. 住宅・土地統計調査による大阪市の空き家の状況」で示す住宅・土地統計調査の結果については、「空き家」と表記します。

(1) 空き家率の推移

- ・令和5年の住宅の空き家数は約29.5万戸、空き家率は16.1%で、全国平均13.8%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住宅総数を上回る状態でしたが、昭和43年以降は住宅総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 住宅総数、総世帯数及び空き家率の推移

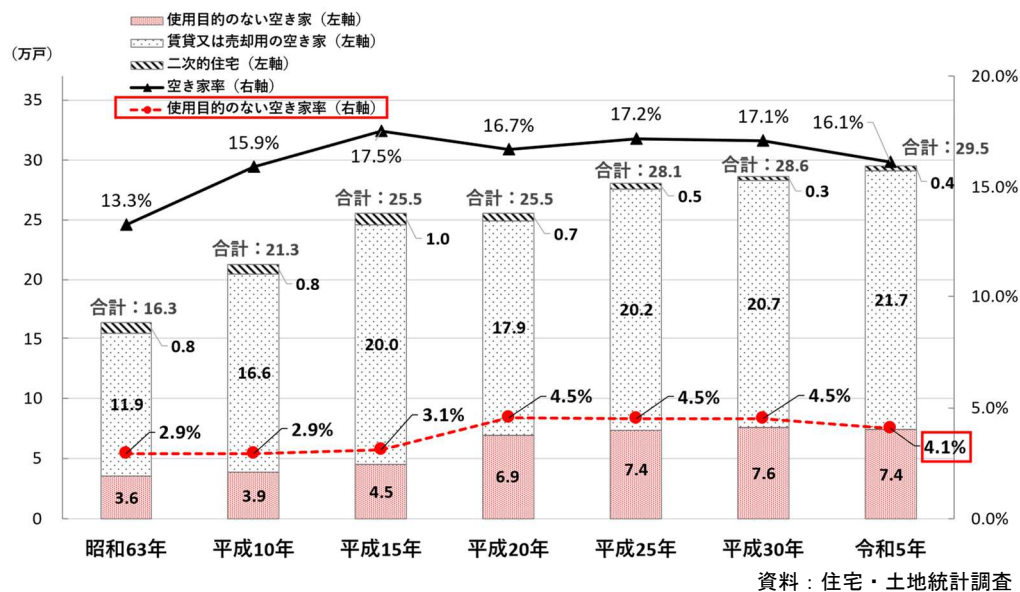


資料：住宅・土地統計調査

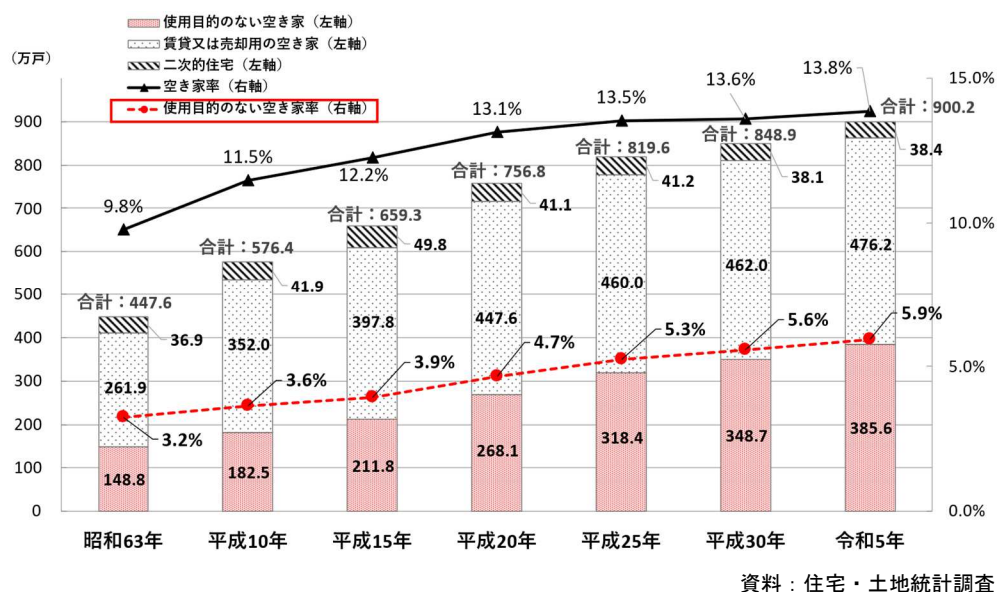
(2) 種類別の空き家戸数

- ・令和5年の空き家種別をみると、賃貸又は売却用が21.7万戸、別荘などの二次的住宅が0.4万戸、これら以外の利用・流通に供されておらず、適切な管理が行われない可能性のある「使用目的のない空き家」が7.4万戸となっています。
- ・平成20年以降、賃貸又は売却用の空き家は増加傾向にあります。使用目的のない空き家は約7万戸前後で推移しており、住宅総数に占める割合「使用目的のない空き家率」は4.1%で全国平均5.9%より低くなっています。

図2 大阪市の空き家率、種類別空き家戸数の推移



【参考】 図3 全国の空き家率、種類別空き家戸数の推移

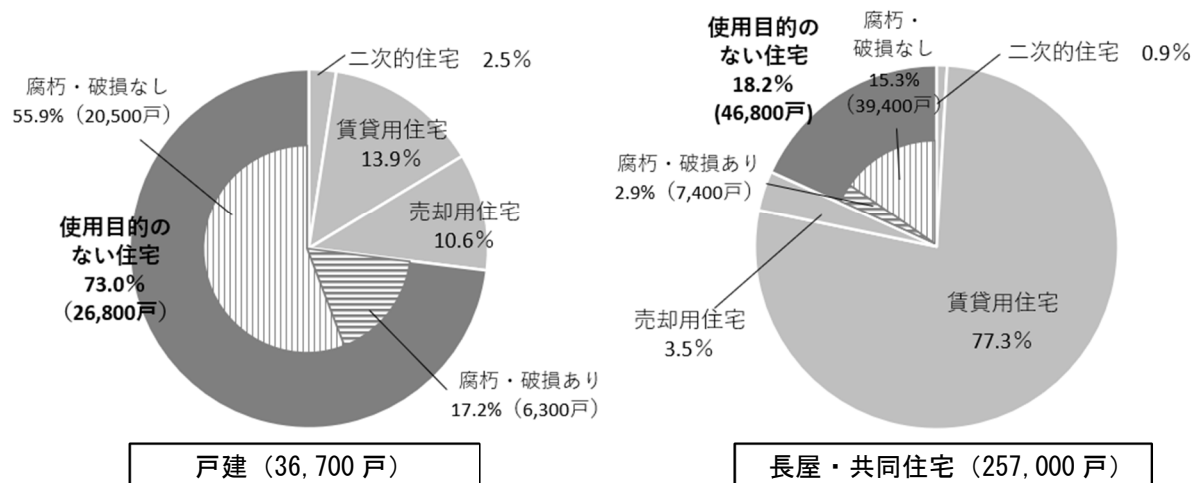


- ・全国では使用目的のない空き家は年々増加しています。これに伴い使用目的のない空き家率も上昇しており、令和5年には5.9%となっています。

(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「使用目的のない住宅」の割合が、戸建住宅の空き家では73.0%となっている一方で、長屋・共同住宅の空き家では、18.2%となっています。
- ・また、腐朽・破損のある「使用目的のない住宅」の空き家の割合が、戸建住宅では全体の17.2%、長屋・共同住宅では全体の2.9%となっています。

図4 建て方別（戸建、長屋・共同住宅）の空き家種別の状況



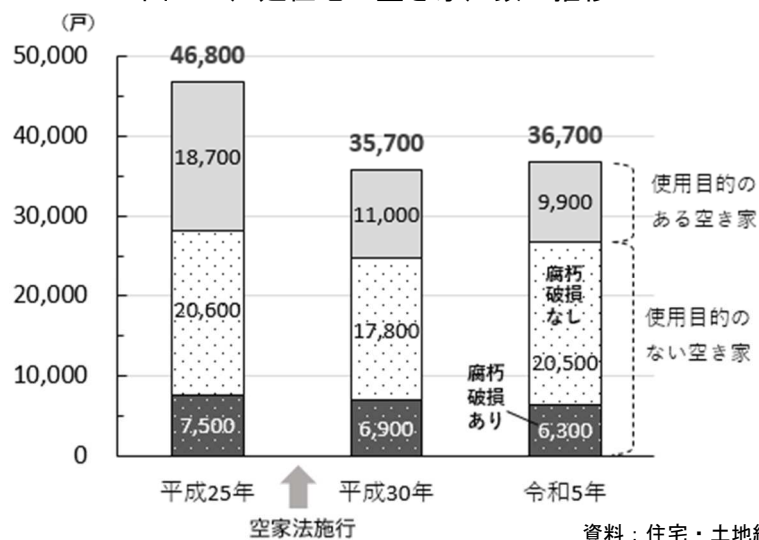
※腐朽・破損あり：建物の主要部分（壁・柱・床・はり・屋根等）やその他の部分に不具合があるもの。

資料：令和5年住宅・土地統計調査

(4) 戸建住宅の空き家の状況

- ・空家法の空家等にその多くが該当すると考えられる戸建住宅の空き家数の推移をみると、平成25年以降、使用目的のない空き家数は横ばいとなっているが、適切な管理が行われていない蓋然性の高い、腐朽・破損のある住宅数は減少傾向となっています。

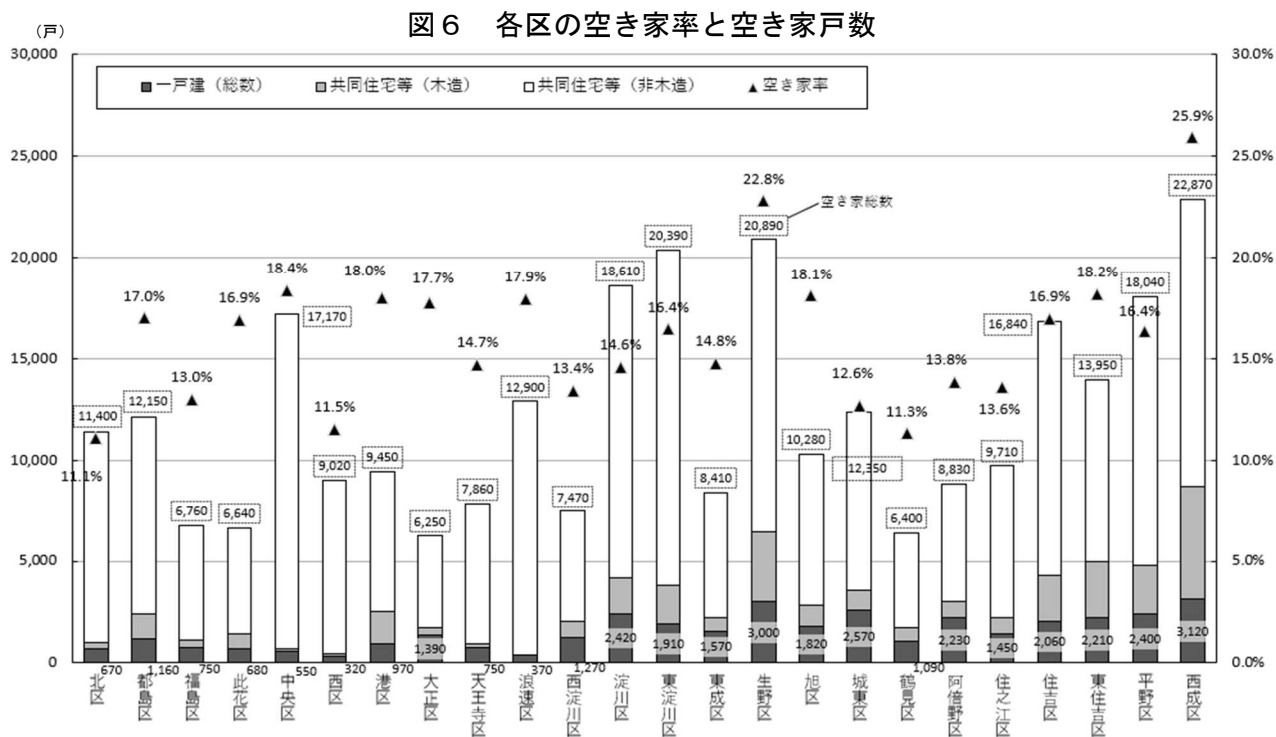
図5 戸建住宅の空き家戸数の推移



資料：住宅・土地統計調査

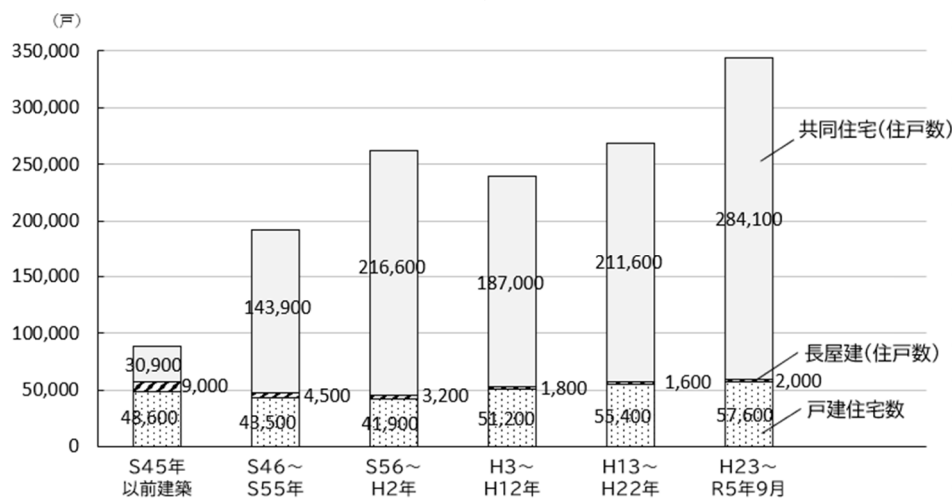
(5) 各区の空き家率

- ・各区の空き家率を比較すると、西成区(25.9%)、生野区(22.8%)、東住吉区(18.2%)、旭区(18.1%)などの老朽住宅が多く密集住宅市街地が分布している区や、中央区(18.4%)、浪速区(17.9%)などの都心部でワンルームマンション等の賃貸住宅が多い区で高くなっており、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住宅の占める割合が高い区は阿倍野区、大正区、城東区、東成区となっています。



資料：令和5年住宅・土地統計調査

【参考】図7 居住中の住宅の建て方別（戸建・長屋建・共同住宅）・建築の時期別の住宅数



資料：令和5年住宅・土地統計調査

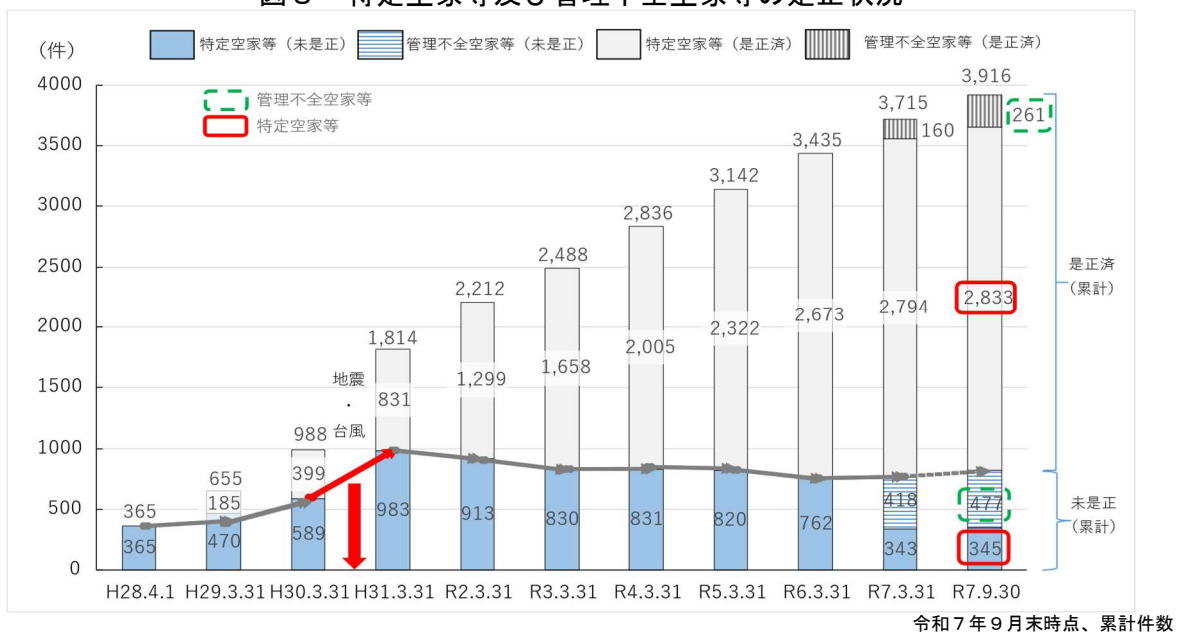
- ・戸建住宅数をみると、建築年代によって住宅数に大きな偏りはなく、今後も一定数の戸建住宅の老朽化の進行が見込まれます。
- ・長屋建住戸数をみると、新耐震基準施行前の昭和55年以前（築45年以上）に建築され、すでに老朽化が進んでいるものが全体の約6割を占めています。

2. 大阪市の調査による空き家の状況

(1) 特定空家等及び管理不全空家等の是正状況

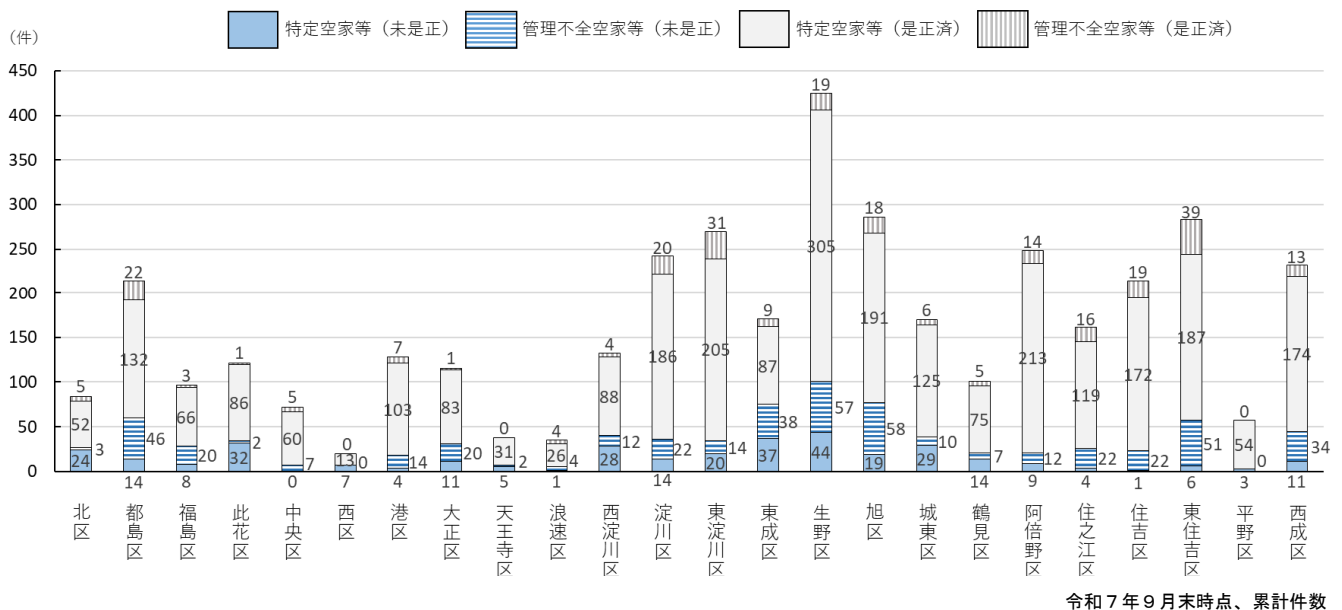
- ・本市では、空家法施行以降、特定空家等に関する通報等が多数寄せられており、特に大阪北部地震と台風等が発生した平成 30 年度には、通報件数等が急増し、未是正の特定空家等の件数が 983 件に増加しましたが、その後は是正が進み、未是正の特定空家等及び管理不全空家等の件数は減少傾向となっています。
- ・これまでの空家等対策の取組の結果、第 1 期計画を策定した平成 28 年度から令和 7 年 9 月末までの約 10 年間で、3,094 件の特定空家等及び管理不全空家等が解体や補修により是正されました。

図 8 特定空家等及び管理不全空家等の是正状況



- ・区別にみると、是正された特定空家等及び管理不全空家等は、多い順に生野区、東淀川区、阿倍野区、東住吉区、旭区となっています。

図 9 各区の特定空家等及び管理不全空家等の是正状況



（２）特定空家等及び管理不全空家等の状況

- ・市域内の特定空家等及び管理不全空家等は、共に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 10 特定空家等の分布図

○特定空家等

令和 7 年 9 月末までの累計件数

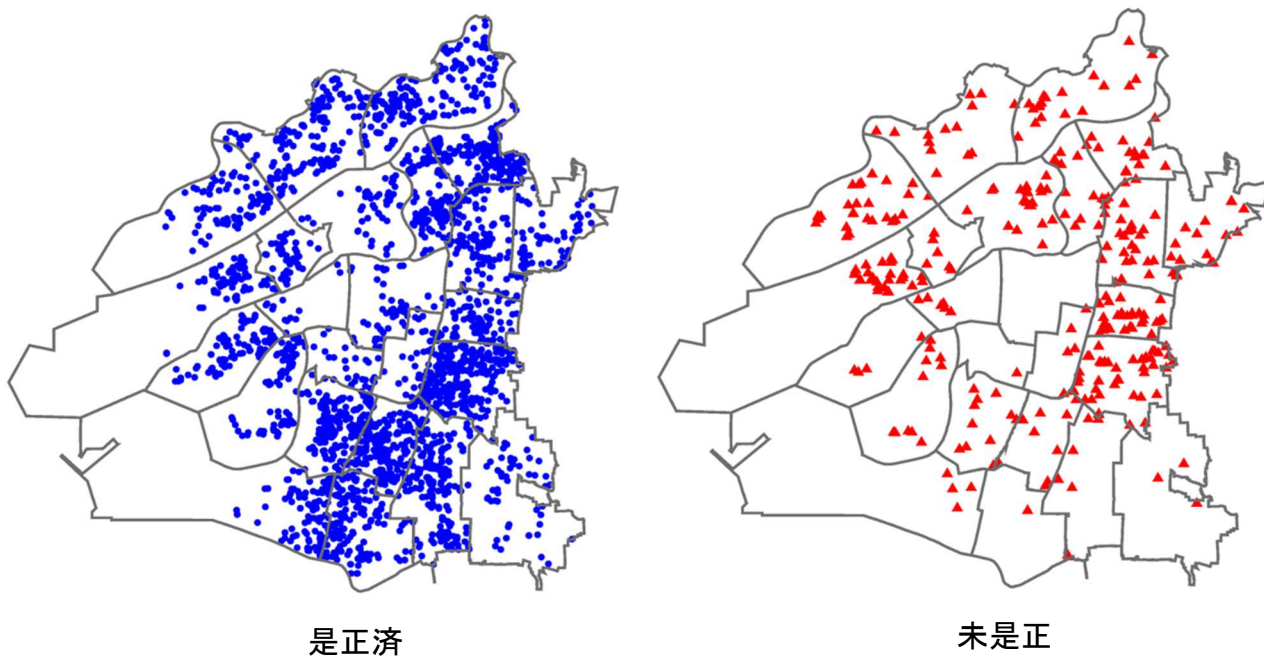
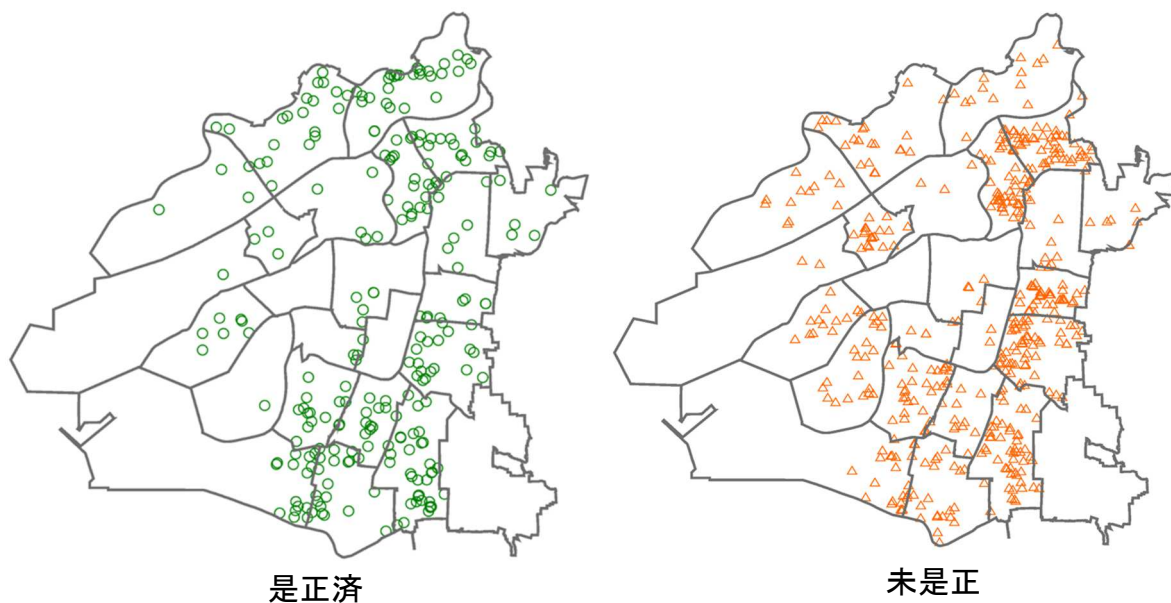


図 11 管理不全空家等の分布図

○管理不全空家等

令和 7 年 9 月末までの累計件数

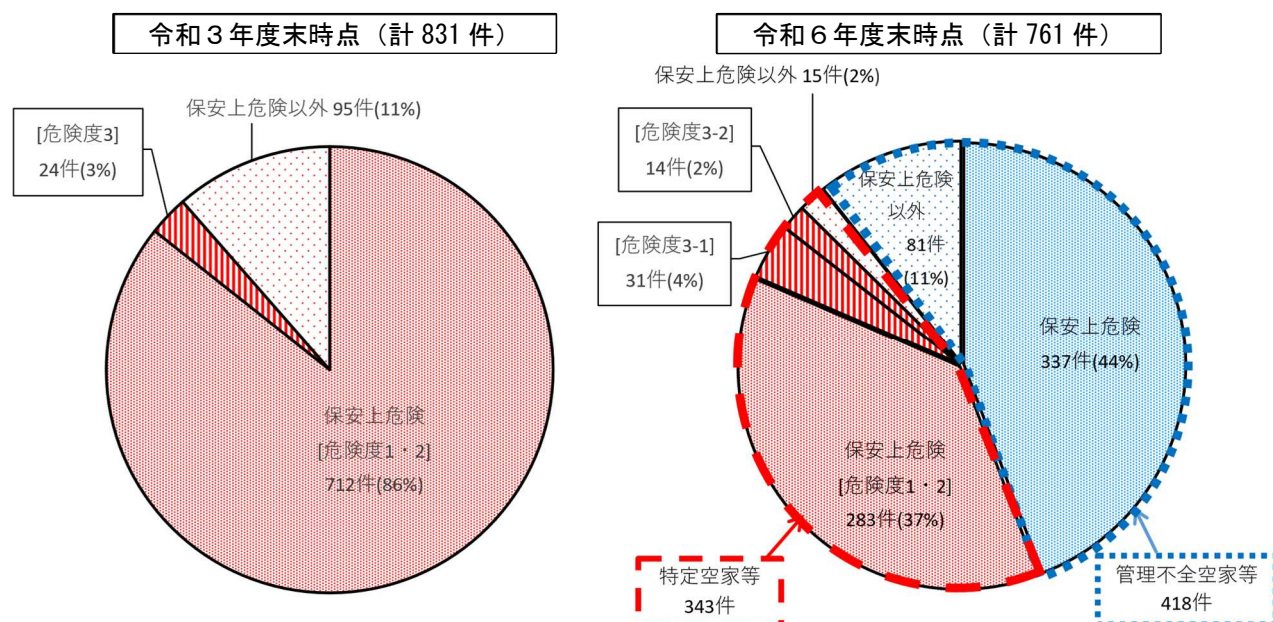


(3) 特定空家等及び管理不全空家等の分野別・危険度別の状況

- ・令和3年度末と令和6年度末で比較すると、保安上危険分野の合計件数は736件（令和3年度）から665件（令和6年度）に減少しているものの、そのうち危険等の切迫性の高い危険度※3の件数は、24件（令和3年度）から45件（令和6年度）に増加しており、特定空家等及び管理不全空家等の総数に占める割合は、約3%（令和3年度）から約6%（令和6年度）に上昇しています。
- ・保安上危険以外（衛生上有害、景観阻害、生活環境上不適切）の分野の空家等をみると、件数の大きな増減はなく、管理不全空家等が多くを占めています。

※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。

図12 特定空家等及び管理不全空家等の分野別・危険度別の状況



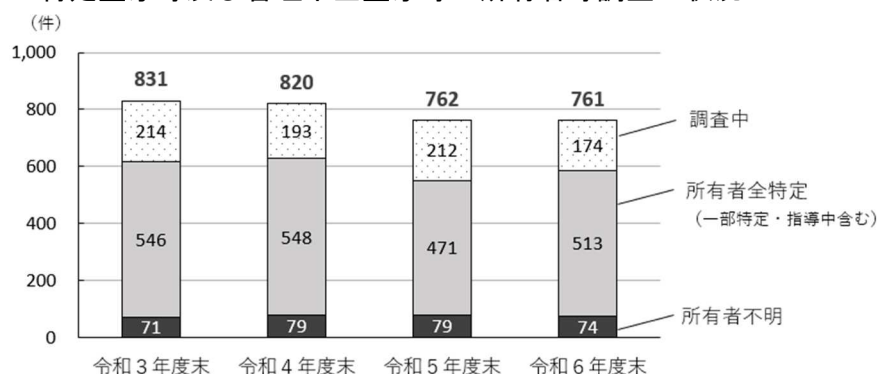
注) 保安上危険な建築物の判定表の改訂経過

令和4年度に危険度3の判定基準を見直し、3-1（倒壊等のおそれは低いが崩落・落下物により第三者に危害を及ぼすおそれがあるもの）と3-2（倒壊等により第三者に危害を及ぼすおそれがあるもの）に区分。

(4) 特定空家等及び管理不全空家等の所有者等の状況

- ・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ますが、調査を行っても所有者等の所在を確認することができない所有者不明のものは減少しておらず、総数に占める割合は令和6年度末時点で約1割となっています。
- ・これら所有者不明の空家等は是正指導が困難であるため、対応が長期化することが課題となっています。

図13 特定空家等及び管理不全空家等の所有者等調査の状況

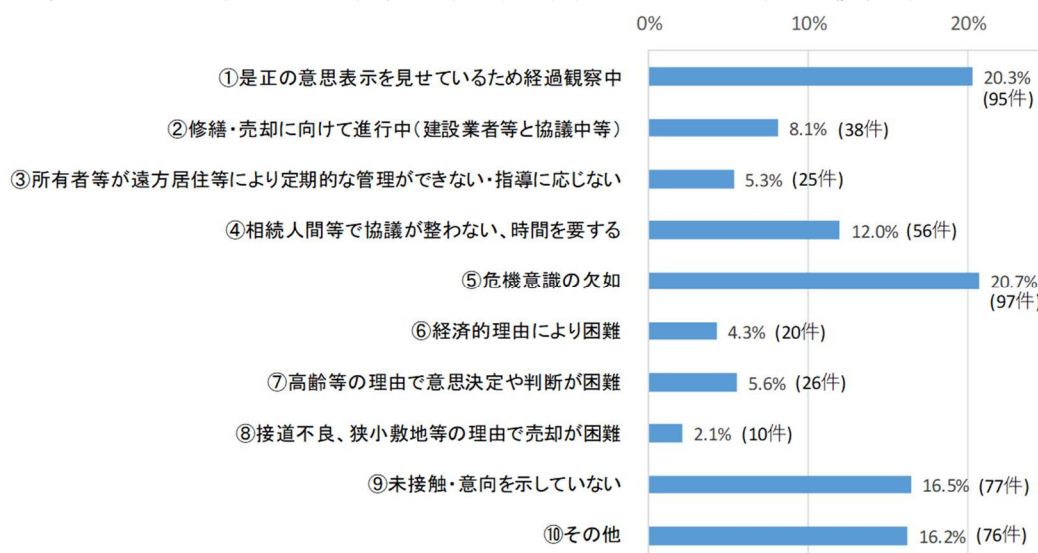


(5) 特定空家等及び管理不全空家等の指導状況

- ・令和7年度6月末時点で未是正となっている特定空家等及び管理不全空家等への指導に対する所有者の対応状況を調べたところ、約3割は「是正の意思表示を見せているため経過観察中」や「修繕・売却に向けて進行中」など所有者による是正が期待される状況である一方、約2割には所有者等の「危機意識の欠如」という課題があることがわかりました。また、「相続人間等で協議が整わない」「高齢等の理由で意思決定や判断が困難」など対応に時間を要する課題を抱えるものもわかりました。

図14 未是正の特定空家等及び管理不全空家等の指導状況

(令和7年6月末時点の未是正件数793件中、所有者が判明した468件(※複数回答))



(6) 一部居住長屋の指導状況

- ・一部居住長屋については、平成 27 年度から令和年 7 年 9 月末までに 1,098 件の通報を受けました。
- ・一部居住長屋は、区分所有など権利関係が複雑なものが多いものの、建築基準法に基づき粘り強く指導等を行った結果、524 件が所有者等による補修等により改善されました。

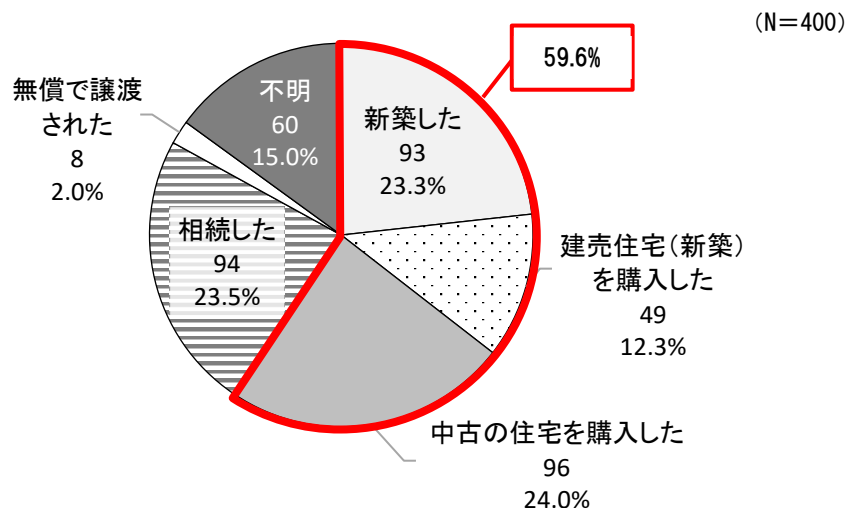
3. 空家の利活用等に係る所有者意識調査について

令和6年度に大阪市内に戸建もしくは長屋の空き家を所有している20歳以上の男女を対象に実施した空き家の利活用等に係る意識調査の結果を次に示します。

(1) 空き家となっている戸建もしくは長屋の取得の経緯

- ・現在は空き家となっている戸建もしくは長屋を取得した経緯は、59.6%が購入（新築・建売・中古）で、23.5%が相続したものとなっています。

図15 戸建もしくは長屋（現在は空き家）を取得した経緯

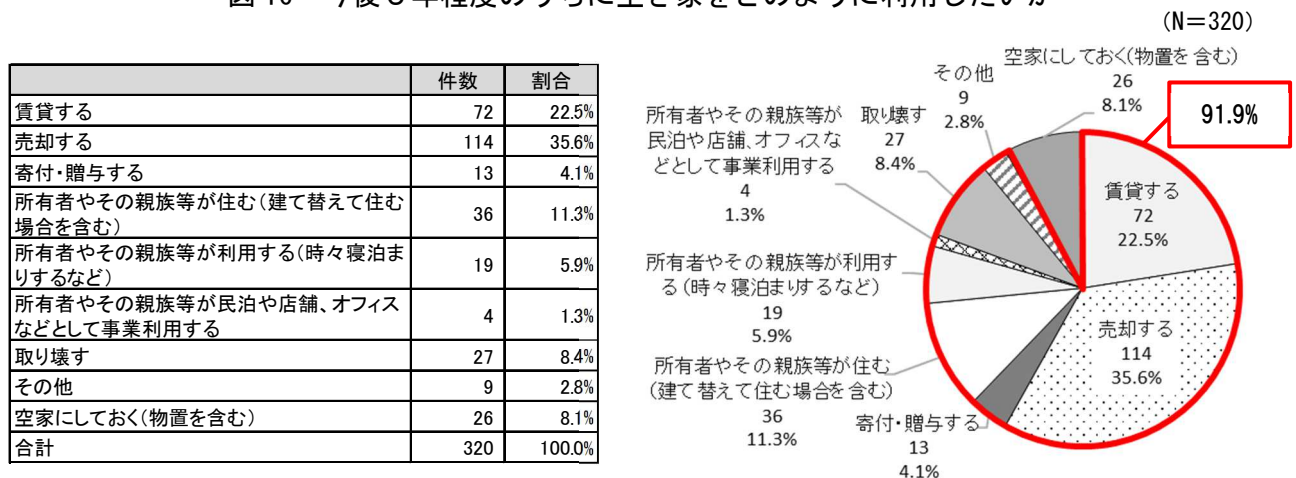


資料：令和6年度 空き家の利活用等に係る意識調査
(大阪市)

(2) 今後5年程度の空き家の利用意向

- ・空き家を今後5年程度で「売却する」が35.6%、「賃貸する」が22.5%、「所有者やその親族等が住む（建て替えて住む場合を含む）」が11.3%となっている。
- ・「空き家にしておく（物置を含む）」以外の利活用意向のある回答者の割合は91.9%となっている。

図16 今後5年程度のうちに空き家をどのように利用したいか

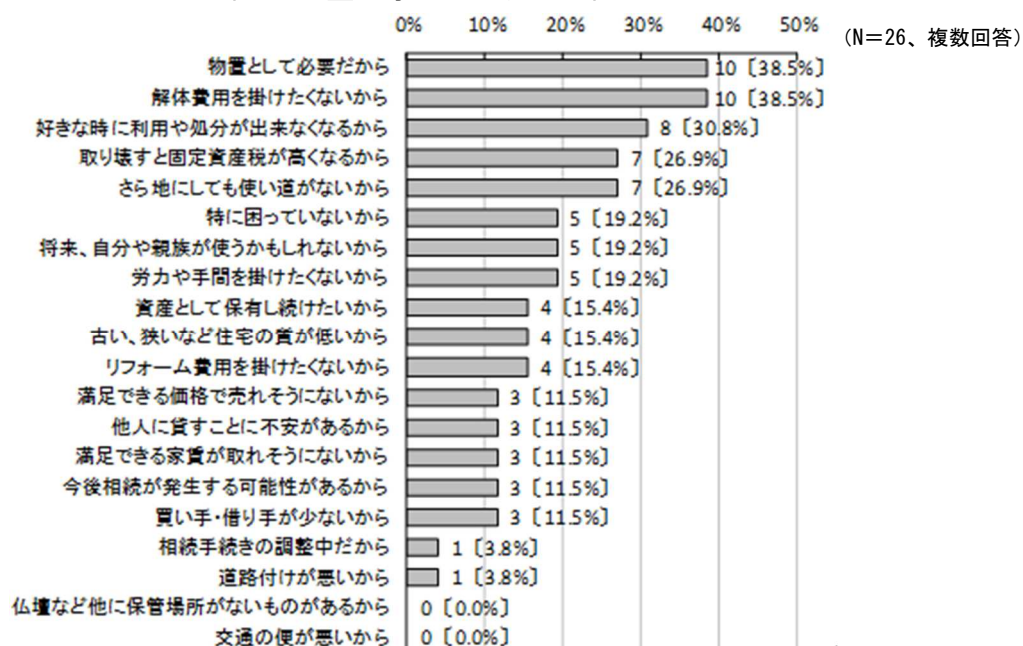


資料：令和6年度 空き家の利活用等に係る意識調査
(大阪市)

(3) 所有者が空き家にしておく理由

- ・今後5年程度の利用意向を「空き家にしておく」と回答した所有者に対して、その理由(複数回答)を聞いたところ、「物置として必要だから」・「解体費用を掛けたくないから」が38.5%と最も多く、次いで「好きな時に利用や処分ができなくなるから」が30.8%、「取り壊すと固定資産税が高くなるから」・「さら地にしても使い道がないから」が26.9%の順になっています。

図17 空き家にしておく理由

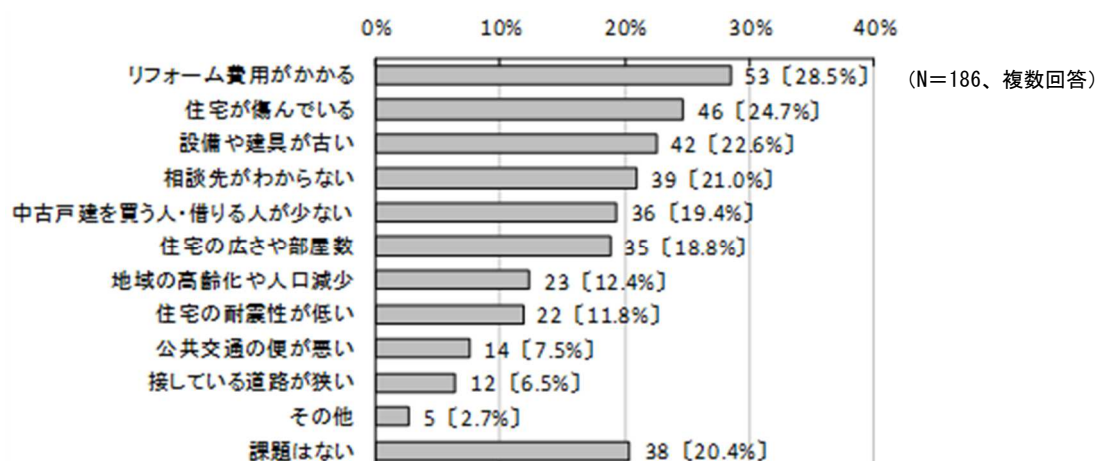


資料：令和6年度 空家の利活用等に係る意識調査
(大阪市)

(4) 空き家を賃貸・売却するうえでの課題

- ・今後5年程度の空き家の利用意向を「賃貸する」・「売却する」と回答した所有者に対して、空き家を賃貸・売却するうえでの課題を聞いたところ、「リフォーム費用がかかる」が28.5%と最も多く、次いで「住宅が傷んでいる」が24.7%、「設備や建具が古い」が22.6%、「相談先がわからない」が21.0%の順になっています。

図18 空き家を賃貸・売却するうえでの課題



資料：令和6年度 空家の利活用等に係る意識調査
(大阪市)

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

- 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

増加してきた管理不全空家等及び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

空き家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. 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 (R 7年度 900 件未満)	822 件 (R 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 300 件以上	R 3～6 年度平均 : 324 件 R 6 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 (R 7 年度)	91.9% (R 6 年度調査)

- ・第2期計画の3つの指標のうち、指標1及び指標3は目標を達成見込みであり、第2期計画に基づき実施した取組が順調に進捗していることを示しています。
- ・指標2は、第2期計画期間（令和3～6年度）の平均では目標値の年間300件を上回っていることから、取組は概ね順調に進捗していると考えられますが、令和6年度の年間是正件数は目標値を下回っています。これは、管理不全空家等及び特定空家等の是正が進み総数が減少したことや、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ます。この傾向は今後も継続する見込みであり、取組の進捗を適切に測定するためには、指標の見直しが必要となっています。

第4 空家等対策の基本的な方針と目標

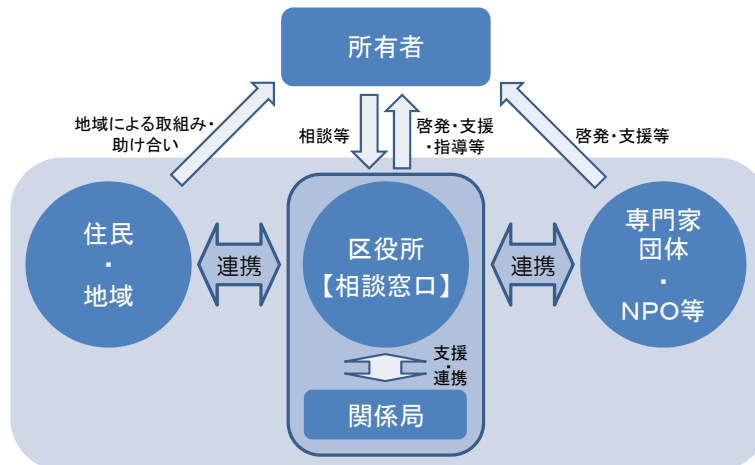
1. 基本的な方針

- ・空家等の管理責任は所有者等にあることから、所有者等が管理不全空家等及び特定空家等の発生を未然に防ぐこと、また、既に管理不全空家等及び特定空家等の状態にあるものについては、所有者等が主体的に改善を行うよう促すことを基本とします。
- ・一方で、適切な管理が行われていない空家等が増加することにより地域に影響を及ぼすことから、より地域・住民に近い区役所を拠点として、地域や専門家団体、NPO等の多様な主体と連携を図りながらその対策に取り組む必要もあります。
- ・とりわけ管理不全空家等及び特定空家等については、周辺的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ことから、区役所と関係局とが連携し、所有者等への空家法に基づく助言・指導など重点的に対策に取り組む必要があります。
- ・また、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、地域課題の要因ともなることから、まちづくりの一環として空き家を活用した地域の活性化に取り組むことも重要です。
- ・こうしたことから、本市ではこれまで、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ます。この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めます。
--

- ・空き家の増加は地域に影響を及ぼす課題であり、住民や地域、専門家団体等との連携や、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めます。
- ・地域や専門家団体等との連携により、所有者等による空き家の適切な維持管理や、相続等における権利関係の整理の重要性を広く周知・啓発していきます。
- ・また、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ます。

図 19 空家等対策の取組のイメージ



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。

- ・安全・安心なまちづくりの視点から、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ます。
- ・個々の特定空家等に対しては、空家法を効果的に活用し、専門家団体等との連携を図りながら所有者等の特定に重点的に取り組み、情報提供、助言・指導、勧告と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します。
- ・勧告を行った特定空家等において、改善が見られず特に必要であると認められるときには、行政処分（命令・代執行）による是正措置を行います。
- ・また、特定空家等になると周囲への影響が大きく、対策に時間や労力を要することから、特定空家等に至る前の管理不全空家等となった段階から指導等の対策に取り組みます。

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。

- ・管理不全空家等及び特定空家等による周辺環境への影響のほか、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ります。
- ・そこで、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がります。
- ・また、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、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みます。

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

- ・第2期計画に基づき実施してきた空家等対策は、平成28年度から令和7年9月末までの約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解体や補修などにより是正されるなどの成果をあげています。
- ・一方で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ます。
- ・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

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) 本計画の目標

- ・また、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きます。

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） （令和2年度から令和6年度の年度末時点の管理不全空家等及び特定空家等の合計件数の平均値：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）

※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

- ・各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。
- ・各区役所において、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。
- ・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、全区で職員による巡回等を実施し取り組みます。
- ・各区の状況に応じて、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。
- ・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。
- ・通報や調査により各区役所が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。

【参考】本市における取組

○「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等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

- ・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、より地域・住民に近い方がニーズに合った政策ができるというニア・イズ・ベターの視点から、区役所が拠点となり、各区役所に相談窓口を設置しています。
- ・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、各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。
- ・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一覧の案内チラシを作成し、相談内容に応じてこれら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します。
- ・また、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ます。
- ・さらに、区相談窓口の職員の専門性向上のために各専門家団体等との連携をより一層強化するとともに、各区役所における先進的な取組状況について、24区及び関係局で情報共有を図ります。

(具体的取組)

➤ 空き家に関する相談会の実施

空き家に関する周辺とのトラブルを未然に防止するため、区役所専門相談や、セミナー等において、所有者等からの相談を受け付けます。

【参考】本市における取組

○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

【参考】

○大阪弁護士会空家PT※が実施している市民向け「空家・財産管理人 無料電話相談」

- ・大阪弁護士会空家PTでは、空家、各種財産管理制度に関する法律問題について、相談者1名、1事案につき、1回、最大20分まで、弁護士による無料電話相談を行っています。

※大阪弁護士会 空家対策・財産管理制度等に関するプロジェクトチーム

➤ 自治体職員向け勉強会への参加

市民や所有者等からの相談に対応する区役所職員の専門性向上につながるよう、国や大阪府、各専門家団体等が開催する自治体職員向けの勉強会の情報を24区及び関係局で共有し、職員の参加を促します。

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。
 - ・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、各区の広報紙、ホームページをはじめ、市が有する様々な広報ツールを活用し、幅広く市民に周知します。
 - ・また、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、管理不全空き家等及び特定空き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き家等対策にも取り組みます。
 - ・さらに、所有者等による定期的な空き家の状況確認や、インスペクション※ による建物の現状把握、適切な修繕等の必要性を普及し、将来にわたる建物の適切な維持管理を促進します。
 - ・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。
- ※中古住宅の売買等にあたって、建物の構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握するために専門家が行う現況調査。

(具体的取組)

➤ 区役所等における啓発パンフレット等の配布や、出前講座等の実施

区役所の相談窓口等において空き家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、地域への出前講座の実施などにより、所有者等への適切な意識啓発に取り組みます。

【参考】本市における取組

○空き家ハンドブック・すまいの終活ブック等の配布

— 空き家ハンドブック・すまいの終活ブック —



あなたのおうちに健康を

あなたを変える、あなたのおうち。
おうちも支えがないと
キレイなままではられません。
あなたの人生とともに
「おうちの将来」考えてみませんか？

阿倍野区役所
空き家等対策業務担当
☎06-6622-9787

令和3年10月作成

3 相続について考えましょう

「相続する」「相続の準備をする」ことを視野に入れて、一度考えてみましょう。おうちの将来像を、家族にしっかり伝え、適切なタイミングで相続することが、あなたを含めた家族のためになります。空き家を所有することになった場合も、相続人のみなさんと考えることになるので、責任をもって取り組みましょう。

生前贈与
亡くなる前に財産を贈与するもの。法定相続人以外に対して贈与することもできます。ただし、贈与税等が発生する可能性があります。

エンディングノート
自らの希望を記したノートのことです。おうちのこと以外でも、希望することがあれば、書き込みましょう。家族間の相談で活かすことができます。

遺言書
自筆証書遺言と公正証書遺言があります。記載方法には一定のルールがあります。自筆証書遺言とは遺言者が自筆したもので、公正証書遺言とは遺言者の指示により、公証人が筆記したもので、遺言者、公証人および2人以上以上の承認が必要となります。遺言書があれば、遺言にしたがって相続が行われることになります。遺言書がなければ相続人全員で話し合い、分け方を決定します。

相続に関する言葉の意味
相続放棄：おうちだけではなく、預貯金や負債等も含め、すべての財産を放棄することです。相続人になったと知ってから3ヶ月以内に家庭裁判所で手続きを行うことが必要です。ただし、空き家の場合相続放棄をしても、別の相続人に引き継がれるまでは管理義務が降りません。また、相続人全員が相続放棄しても自動的には国の財産になりません。
代襲相続：被相続人の死亡以前に被相続人の子や兄弟姉妹が死亡等により相続権を失っていた場合に発生する相続です。孫やおい、のいが相続権を承継する制度です。

7

- ・高齢の住宅所有者向けに、住宅の適切な管理や家財整理、相続について考える「すまいの終活」を呼びかける啓発冊子やリーフレットを作成し、各区役所や高齢者の相談窓口である地域包括支援センター等に配架しています。

➤ 相談対応における所有者等の意識啓発、セミナーの実施

区役所や住まい情報センター等における所有者等の相談対応に際して、維持管理や権利関係の整理の重要性を啓発し、管理意識の向上に取り組みます。また、住まい情報センターにおける空き家の適正管理等に関するセミナーに加え、区役所においても地域の空き家の実情等も踏まえながらセミナーを開催します。

➤ 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

所有者等の相談対応やセミナー、出前講座等による普及啓発にあたっては、大阪の住まい活性化フォーラムや専門家団体、法務局等とも連携し、各団体の専門的な知識と経験等を活かした効果的な取組を行います。

【参考】本市における取組

○WEBを活用した空家対策セミナー

- ・阿倍野区が一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会と連携し、YouTubeを活用して作成した空家対策セミナーの動画をホームページで公開し、誰もがいつでも閲覧できるようにしています。

開始時期	2024年4月1日から
内容	不動産の取得を知った日から 3年以内の相続登記を義務化
罰則	申告漏れは10万円以下の過料

相続登記の義務化は2024年4月1日から

○大阪法務局と連携した意識啓発

- ・令和6年4月から開始された「相続登記の義務化」について周知を図るため、各区役所の空家対策担当課及び戸籍事務担当課の窓口等において、法務省が作成した啓発ポスターの掲出や大阪法務局が作成したチラシの配架を行うなど、市民への効果的な制度周知に取り組んでいます。



➤ 市外居住の所有者等への意識啓発

市外居住の所有者を含む建物所有者への空き家の適正管理に関する意識啓発に向けて、固定資産税等の納税通知書の同封物等を活用します。

➤ 空き家管理を行う事業者の紹介についての検討

「不動産業による空き家対策推進プログラム」※の進捗状況等も注視しながら、空き家の適正管理の推進を図るため、空き家管理を受託する事業者の紹介制度について検討します。

※空き家の流通促進に向け、不動産業者が空き家の管理業務や不動産コンサルティング業務を受託することにより、空き家の発生から流通・利活用まで一括して所有者をサポートするため、国土交通省において取りまとめられた施策パッケージ

➤ 所有者やその家族に関わる人々と連携した予防的な空家等対策

空き家の発生を未然に防止するために、空き家問題に関わる関係機関と連携し、家屋等の所有者やその家族に加えて、所有者に関わることの多い福祉関係者等への啓発を推進します。

2. まちづくりの視点による空き家の適正管理の促進

- ・空き家の管理については、所有者等が自らの責任により適切に対応することが前提となりますが、空き家は、建物周辺の安全面への支障やコミュニティの沈滞化など地域にも影響を及ぼすことから、地域・住民がまちづくりとして空き家の適正管理や課題解決に向けた取組を行うことも重要であると考えられます。
- ・そのため、地域でまち歩きやワークショップを行うなど、空き家に関する問題意識を地域と区役所や関係局で共有し、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が高まるように取り組みます。
- ・また、管理不全空き家等及び特定空き家等のうち、落書きの消去など地域・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。

（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

管理不全となった空き家は地域の防災性や防犯性の低下を招く恐れがあることから、地域住民からの情報提供・まち歩き等によって老朽化した空き家をはじめとする地域の危険個所を把握するとともに、ワークショップ等により地域の課題の共有化に取り組み、空き家の適正管理に向けて地域の気運を醸成します。

➤ 地域等による空き家管理の促進

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き家の管理が困難な場合において、地域団体など地域に根ざした企業や団体等による空き家の状況報告や管理業務を行う等、地域における様々な活動主体が協働して、空き家の適正管理に係る啓発に取り組むための連携体制を強化します。

【参考】本市における取組

○空き家の適正な管理に関する協定

（公益社団法人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。

**大阪市シルバー人材センターに
おまかせください！**

～ 空家の管理でお困りではありませんか？ ～

大阪府は、公益社団法人大阪市シルバー人材センターと「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結し、空家の適正な管理を推進しています。
空家をお持ちの方で、空家の管理についてお悩みがある場合は、ぜひ一度大阪市シルバー人材センターへご相談ください。（お問い合わせは無料です。）

～ 内容及び料金の例～

内 容	料 金（※税別・消費税別）	備 考
図章（単位・草書）	※半日（約4時間）の費用 5,000円～	・建物に付随する設備の点検・点検結果の報告。 ・図章の作成・捺印・捺印後、図章の回収は不要。 ・図章の回収は別途費用がかかります。
建物の点検	※半日（約4時間）の費用 7,500円～	・建物に付随する設備の点検・点検結果の報告。 ・図章の作成・捺印・捺印後、図章の回収は不要。 ・図章の回収は別途費用がかかります。
建物周辺清掃（昼間）	1回あたり（3時間程度） 4,034円～	・建物に付随する設備の点検・点検結果の報告。 ・図章の作成・捺印・捺印後、図章の回収は不要。 ・図章の回収は別途費用がかかります。
郵便物等チラシ回収	1回あたり 1,695円	・図章は原則所有者へ郵送。（郵送料別）
建物内回り	1回あたり 1,695円	・他、不特定多数の来訪者の防止、建物内回り等の点検。 ・図章の作成・捺印・捺印後、図章の回収は不要。 ・図章の回収は別途費用がかかります。
建物への水やり	1回あたり 1,695円	・1時間以内
上記の作業報告書作成	1回あたり 1,345円	写真5枚（4枚まで）のうえ郵送。（郵送料別）

【お問い合わせ先】
公益社団法人大阪市シルバー人材センター 本部
大阪市城東区南目 3-1-14
電話 06-6931-0221
FAX 06-6934-7345
【担当区】都島区、旭区、城東区、鶴見区

大阪市 公益社団法人大阪市シルバー人材センター

○「日本郵便株式会社との包括連携協定」に基づく取組（再掲）

- ・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、空き家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。

➤ 地域・住民の共助による管理不全空家等及び特定空家等への対策（落書きの消去など）

空き家の適正管理に向けての地域の役割の重要性を啓発し、管理不全空家等及び特定空家等の所有者が高齢である等の理由により対応が困難な場合には、所有者の承諾のもと落書きの消去などを行うなど、可能なものは地域の助け合いにより解決されるよう支援に取り組んでいます。

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

1. 空き家・空き店舗等を活用した地域活性化

- ・空き家は、人が集い、住み、働く場所として活用することにより、良質なストックとして地域資源にもなるものであり、本市においても、民間や大学等が主体となって、既存ストックを活かした様々な店舗・施設等の集積やイベントの実施等により、魅力あるエリアとして再生されている事例もあります。
- ・こうした民間活力による事例や他都市による取組等も踏まえながら、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がります。

(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

利用可能な空き家を地域資源として捉え、地域や事業者等と区役所や関係局が連携し、地域の空き家の実情に応じて、空き家活用に関するシンポジウムやイベント、活用策の検討などに取り組みます。こうした取組を進めることにより、空き家の活用を促進して地域の気運を醸成し、地域での空き家を活かしたまちづくりに繋がっていきます。

➤ 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

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、空き家の活用やリフォームに関するセミナーの実施や、空き家活用に関連する各種補助制度の広報・周知など、区役所や住まい情報センター等において空き家活用に関する情報発信に取り組みます。

【参考】本市における取組

大阪市内における空家等の活用の事例集

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じた地域の魅力向上が期待されます。



➤ 商店街の活性化に向けた空き店舗等の活用

空き店舗対策などの課題解決に取り組む商店街に対して、商店街等の活性化に取り組んでいる専門家等の派遣を行います。

【参考】本市における取組

○あきない伝道師による商店街強化事業

商店街等の活性化に取り組んでいるキーパーソンや専門家を「あきない伝道師」として派遣することで、空き店舗対策など課題解決に取り組む商店街を支援しています。

➤ 空家等対策等に取り組む地域団体等のまちづくり活動支援

地域団体等がまちづくり活動の一環として、空き家も含めた地域の課題整理や、まちづくりの方針の策定等に取り組む場合に、専門家の派遣等による支援に取り組みます。

【参考】本市における取組

○まちづくり活動支援制度

住民等による地域の実情に応じた自発的なまちづくり活動を支援するため、まちづくりの初期段階において、身近なまちの整備・改善及び保全等に向けてのまちづくり活動を行う団体に対して、活動費の助成や専門家の派遣を行います。

➤ 福祉や子育て、地域活性化等の視点を踏まえた地域場の場づくりの促進・支援

少子高齢化の進展や、地域のつながりの希薄化などを背景に、社会的孤立や災害時の要援護者への支援が課題となっている中、空き家を活用した、高齢者や障がい者、子育て世代等の居場所づくりを支援します。

【参考】本市における取組

○空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。

【参考】

○福祉ボランティア活動支援事業（市社会福祉協議会/大阪市ボランティア・市民活動センター）

福祉課題・地域課題の解決のために取り組む活動の継続的な実施を目的とした居場所づくりや啓発活動等の事業にかかる消耗品費・備品費等の経費を助成しています。

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等

- ・適切に維持管理されておらず修繕が必要な建物や、現行の耐震基準に適合していない建物については、安全性や市場価値が低くなり、活用や流通に供される可能性も低くなります。
- ・そのため、空き家のみならず、将来的に空き家になる場合への備えも含めて、建物の所有者や相続人が活用や売却・賃貸等を行えるよう、インスペクションによる建物の現状把握や耐震改修、適切な維持管理・改修等によるストックの質の向上を促進します。
- ・密集住宅市街地の不燃化や地震時の倒壊等による道路閉塞の防止など防災性の向上や市域における住宅の耐震化率の向上の観点からも、老朽住宅等の除却を促進するとともに、地域による除却した老朽住宅跡地の活用を支援します。

(具体的取組)

➤ 改修等によるストックの質の向上

空き家の流通促進に向けて、空き家の利活用に向けた改修や子育て世帯向けの民間賃貸住宅の改修、耐震診断・耐震改修工事等への補助、長期優良住宅制度の普及等を進め、ストックの質の向上を図ります。

【参考】本市における取組

○空家利活用改修補助事業（再掲）

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。



○子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業

子育て世帯等の居住を促進するため、民間賃貸住宅の空き家を有効活用し、子どもの安全対策に加え、LDK 化工事等を行うオーナーに対して、改修費補助を行います。戸建持家の空き家を改修して賃貸住宅にする場合も補助対象となります。

○耐震診断・改修補助事業

建築物の耐震化を促進し、地震時の建物倒壊等による被害の軽減を図るため、一定の要件を満たす戸建住宅等の所有者を対象に、耐震診断や耐震改修工事、耐震除却工事※等に対して補助を行います。

※耐震性が不十分な戸建住宅等の除却工事

➤ 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

耐震診断の結果、耐震性が不十分と判断された住宅を除却する場合に補助を行います。また、密集住宅市街地において、老朽木造住宅の除却促進に向けて補助制度の強化を図りつつ、狭あいな道路に面する老朽木造住宅の除却や、老朽住宅を除却した跡地等を活用した防災空地等の整備の促進に取り組みます。

【参考】本市における取組

○耐震診断・改修補助事業（再掲）

建築物の耐震化を促進し、地震時の建物倒壊等による被害の軽減を図るため、一定の要件を満たす戸建住宅等の所有者を対象に、耐震診断や耐震改修工事、耐震除却工事*等に対して補助を行います。

※耐震性が不十分な戸建住宅等の除却工事

○狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度

密集住宅市街地における不燃化や地震時の避難経路の確保を促進するため、「対策地区」（約 3,800ha）において、狭あい道路に面する老朽木造住宅の除却費に対して補助を行います。

○建替建設費補助制度（戸建住宅への建替え）

「対策地区」（約 3,800ha）において、未接道敷地等を解消するために隣接する土地を取得し、戸建住宅に建替える場合、設計費、除却費等に対して補助を行います。

○建替建設費補助制度（集合住宅への建替え）

「重点対策地区」において、老朽建築物を集合住宅等へ建替える場合、除却費、設計費、共同施設整備費等に対して補助を行います。

○防災空地活用型除却費補助制度

「重点対策地区」において、跡地を防災空地として活用する場合に、老朽木造住宅の除却費及び空地整備費の補助を行います。土地の固定資産税等が非課税になる場合があります。



○まちかど広場整備事業

「重点対策地区」において、日常時の地域活動等の場や災害時の一時避難場所となるまちかど広場を本市で整備するにあたり、民間用地の提供があった場合、建物の除却費の補助を行います。土地の固定資産税等が非課税になる場合があります。



➤ 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

空き家を含む中古住宅の流通促進や管理の適正化を図るため、専門家団体等とも連携しながら、住宅の劣化状況や欠陥の有無などを調査するインスペクションの普及に取り組み、中古住宅に対する不安の払拭や、適切な補修や維持管理等を促進します。

【参考】

○宅地建物取引業者によるインスペクションに関する説明等の義務化

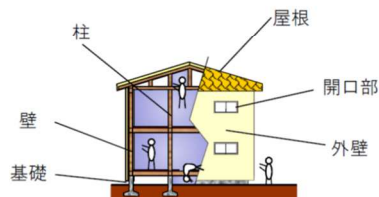
既存住宅の流通市場を活性化し、安全な取引環境の整備を図るため、宅地建物取引業法が改正され、平成 30 年 4 月から、宅地建物取引業者に対し、建物状況調査（インスペクション）に関する以下の事項が義務付けられました。

- ・媒介契約においてインスペクションを実施する者のあつせんに関する事項を記載した書面の交付
- ・買主等に対してインスペクションの結果の概要等を重要事項として説明
- ・売買等の契約の成立時に建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付

インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査。

- ①構造耐力上主要な部分：基礎・壁・柱 等
- ②雨水の浸入を防止する部分：屋根・外壁・開口部 等



(戸建住宅の場合)

インスペクションのイメージ

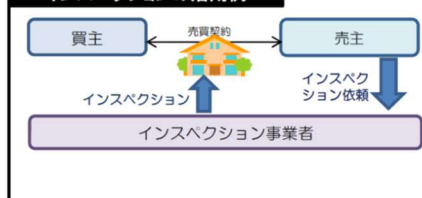


水平器による柱の傾きの計測



クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

インスペクションの活用例



出典：国土交通省作成資料

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

- ・空き家の活用は、法律や不動産取引、建築など様々な分野の知識と経験が必要となることから、空き家を活用したまちづくりの推進や情報発信にあたっては、専門家団体や事業者等と緊密に連携し、所有者等の効果的な支援に取り組みます。

(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

空き家を活用したまちづくりの方向性の検討や推進にあたっては、大阪の住まい活性化フォーラムのリノベーションまちづくり部会や、専門家団体等とも連携するなど、様々な分野の専門家の意見も踏まえながら進めます。

- 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の促進

空き家の活用や中古住宅の流通を促進するため、専門家団体や事業者等とも連携しながら、所有者等に対して、セミナーや相談対応等により、適切な修繕やインスペクション、権利関係の整理等の啓発や、活用策の情報発信等を行います。

- 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

市内の空き家を所有又は管理する所有者等を支援するため、金融機関と連携し、空き家の解体や改修に利用しやすい金融メニュー等に関する情報提供に取り組めます。

【参考】本市における取組

○空家等対策の推進にかかる協定

- ・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と締結した連携協定に基づき、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」

空き家の解体費用、解体後に土地を再利用（駐車場等）する場合や空き家を利活用する等に利用できるローン

「＜池田泉州＞リバースモーゲージ幸せ百年（住宅プラン）」

空き家をリフォームまたは建て替えて、居住する場合等に利用できる住宅ローン※

※満60歳以上の方が対象

➤ 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（再掲）

利用可能な空き家を地域資源として捉え、地域や事業者等と区役所や関係局が連携し、地域の空き家の実情に応じて、空き家活用に関するシンポジウムやイベント、活用策の検討などに取り組みます。こうした取組を進めることにより、空き家の活用を促進して地域の気運を醸成し、地域での空き家を活かしたまちづくりに繋げていきます。

【参考】本市における取組

○空家等対策の推進にかかる協定

- ・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と繋げる取組です。

【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



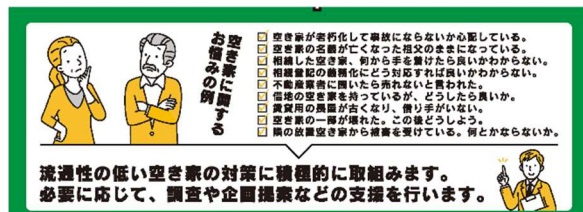
【参考】

○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。

「売れない」「貸せない」といった流通性・活用性が乏しい空き家に関する相談や、財産管理人や相続など複雑な問題を含むケースにも対応しています。



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

- ・特定空家等については、周辺的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ため、本計画の基本的な方針においても、その対策を重点課題と位置付けています。
- ・そのため、空家法を効果的に活用し、管理不全空家等及び特定空家等の所有者等の特定を迅速化するとともに、所有者等へ段階的な指導等を行うことで主体的な問題解決を促します。
- ・管理不全空家等及び特定空家等の所有者等への指導については、ニア・イズ・ベターの視点から、より地域・住民に近い区役所の窓口で相談・通報を受け付け、現地調査や所有者調査、所有者等への情報提供、助言・指導等を適切に行います。
- ・区役所及び関係局が、管理不全空家等及び特定空家等への対応開始から解決に至るまで相互に連携することで迅速な問題解決を図ります。
- ・管理不全空家等及び特定空家等に対する措置やその他の対処の基準など、必要な事項については、「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」（以下、「本市指針」という。）に定めます。

1. 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。

(1) 空家法の効果的な活用

➤ 税情報等の利用

- ・所有者等が不明であると指導等ができないため、対策が非常に困難になります。空家法により利用可能となった固定資産税の課税情報や介護保険情報等の活用、郵便転送情報による調査など、所有者調査に重点的に取り組み、所有者等の特定の迅速化と不明率の低減を図ります。

➤ 固定資産税等の住宅用地特例の解除

- ・固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告を行うことで、空家等を残すことの税制上の優遇をなくし、自主的な改善を効果的に促します。

➤ 国のガイドライン等の活用

- ・国は、空家法の規定に基づき、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」及び「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（以下「ガイドライン等」という。）を定めており、管理不全空家等及び特定空家等の判断や各種手続きについては、本市指針に定めるほか、このガイドライン等に従います。

➤ 協議会に専門部会を設置

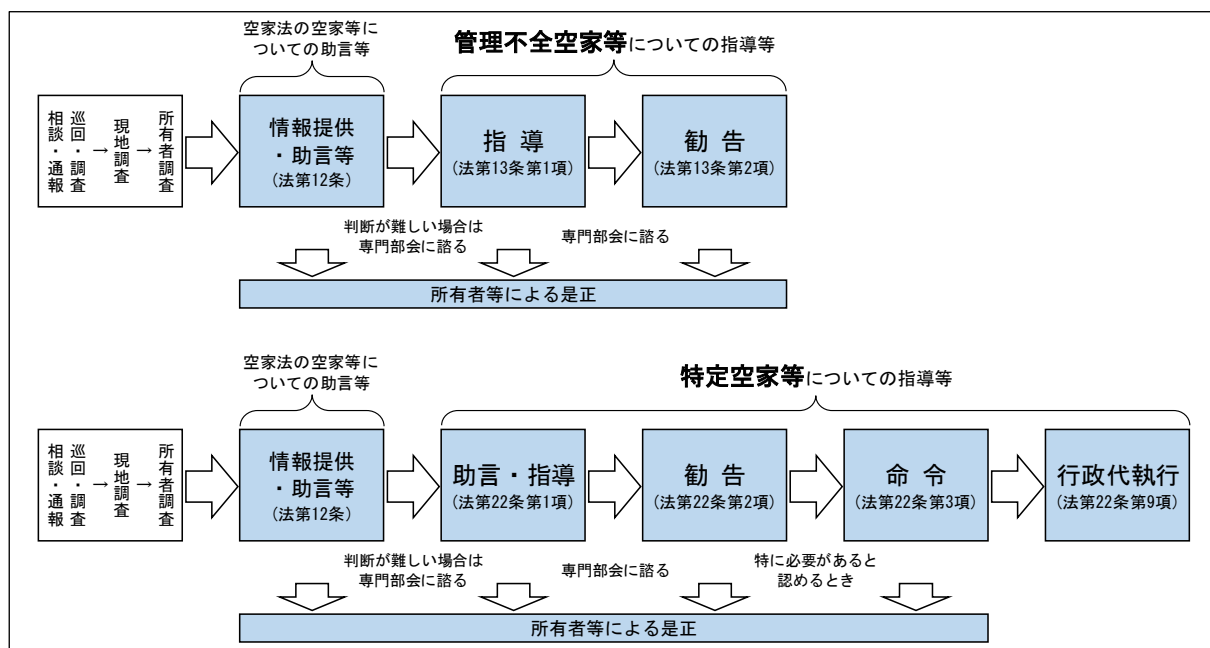
- ・これまでの実績が乏しい衛生上有害・景観阻害・生活環境上不適切な管理不全空家等及び特定空家等を空家法第13条第1項及び第22条第1項に基づく

指導をするかどうかの判断が困難な場合や、固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う空家法第 13 条第 2 項及び第 22 条第 2 項に基づく勧告を行う場合には、空家法第 8 条の協議会に設ける有識者で構成される専門部会に諮り、全市的な判断の妥当性や統一性を確保します。

(2) 段階的な指導等の強化

- ・①情報提供・助言等（空家法第 12 条）、②助言・指導（空家法第 13 条第 1 項及び第 22 条第 1 項）、③固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告（空家法第 13 条第 2 項及び第 22 条第 2 項）と段階的に指導を強化し、所有者等と意思疎通を図りながら自主的な改善を促します。
- ・それでも改善がみられない特定空家等については、特に必要があると認められるときには行政処分（空家法第 22 条第 3 項による命令、空家法第 22 条第 9 項による行政代執行）による是正措置を行います。ただし、災害その他非常の場合において、特定空家等に対して緊急に周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要がある場合は、空家法第 22 条第 11 項に基づき、緊急代執行による是正措置を行います。

図 20 段階的な指導等の強化の流れ



（３）専門家団体等と連携した様々な法的課題等への対応

- ・所有者等への助言・指導等の対応にあたり、所有者調査や指導内容の検討を進める中で様々な法的課題等が生じた場合は、各種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、適切に対処します。
- ・各種専門家団体等と連携し対処を行った事例については、区役所・関係局で情報共有を行います。

【参考】本市における取組

○大阪弁護士会空家P T※と連携した職員向け空家法律相談

- ・所有者等の所在や当該空き家に関する権利関係を調査し、助言・指導等を行うにあたり、職員のみでは対応が困難な法的課題が生じた場合に、大阪弁護士会行政連携センターを通じて、大阪弁護士会空家P T※に所属する空き家問題に精通した弁護士の紹介を受け、空家等対策担当職員を対象に空家等対策に特化した法律相談を行います。

※大阪弁護士会 空家対策・財産管理制度等に関するプロジェクトチーム

○大阪司法書士会と連携した所有者等所在調査の検討

- ・相続人が多数となっている場合や相続発生から長期間経過している場合など、職員のみでは対応が困難な所有者等の所在調査について、大阪司法書士会との連携し、調査手法の検討を行います。

2. 所有者等不明物件への対応

- ・登記簿や住民票、戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用して調査を行っても、所有者等が判明せず、対応に苦慮する場合があります。
- ・このように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には、土地所有者や隣地所有者等の利害関係者に財産管理制度を紹介し、当該制度の活用を促すとともに、利害関係者が活用する場合には、本市はその取組状況を確認します。
- ・また、利害関係者による財産管理制度の活用が進まない場合で、空き家の状態や危険等の切迫の程度、売却の可能性等について、必要に応じて専門家団体等とも連携を図りながら検討を行った結果、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します。
- ・なお、特に必要があると認めるときは、空家法第22条第10項による略式代執による対応を進めます。
- ・その場合の略式代執行に要する費用の回収についても、財産管理制度の活用が効果的なものは、当該制度を活用します。

【参考】本市における取組

○財産管理制度の活用促進に向けた不動産関係団体との連携

- ・本市が財産管理制度の活用を検討する場合、本市が負担する予納金の回収見込み等を把握し、当該制度の活用が効果的かを判断する必要があります。
- ・このような場合には、不動産関係団体と締結した連携協定に基づき、対象となる空き家の売却可能性や売却見込額をまとめた「財産管理制度の活用に関する検討書」の情報提供を受け、検討を進めます。
- ・また財産管理制度の活用時には、財産管理人に検討書を提供します。

【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

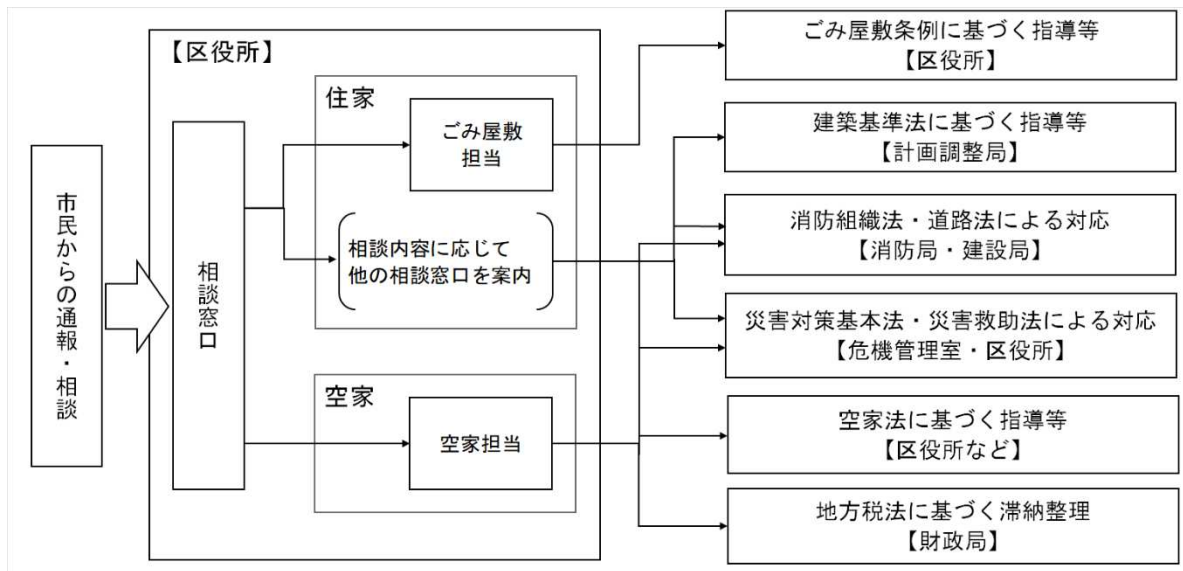
○大阪弁護士会空家PT※と連携した各種財産管理人の選任申立て

- ・本市が各種財産管理制度を活用する場合で、非常に複雑な相続関係調査や利害関係者との権利調整を要するなど、職員のみでは各種財産管理人の選任申立て手続きの実施が困難な場合には、大阪弁護士会行政連携センターを通じて、大阪弁護士会空家PT※に所属する各種財産管理制度に精通した弁護士の紹介を受け、委任契約等の手法も活用し手続きを進めます。

3. 空家法以外の法律等に基づく対応

- ・ごみ等を自宅内又はその周辺に溜めこんで、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築物については、引き続き、計画調整局が建築基準法に基づいて建築物の所有者等を調査し、指導等を行います。
- ・剥落のおそれのある部材等の飛散防止のためのシートやネット等による養生や危険個所の注意喚起など、応急的に実施する緊急安全措置は、所有者等の責任と負担において実施されることが基本ですが、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、特に必要場合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。
- ・新たな財産管理制度の創設や共有物の変更・管理に関する制度が改正された民法をはじめ、空家法以外の法令に基づき可能な対応について検討を進めるほか、空家等対策の視点を取り入れた滞納整理事務に取り組みます。

図 21 空家法以外の法律等に基づく対応の流れ



【参考】本市における取組

○一部居住長屋の所有者等調査に係る課税情報の活用

- ・一部居住長屋は空家法の空家等に該当せず、建築基準法にはその所有者等調査への固定資産税等の課税情報の内部利用に関する規定はありませんが、本市では、大阪市個人情報保護審議会の答申を踏まえ、税務部局と協議を行い、一部居住長屋のうち、倒壊のおそれがあるなど危険度が高いものについては、所有者等調査の際に固定資産税等の課税情報の内部利用を行っています。

第 10 空家等対策の実施体制等について

- ・「第 3 空家等対策の基本的な方針と目標」において示した、「区役所を拠点とした、地域や専門家団体等との多様な連携」を踏まえ、区役所と関係局での適切な役割分担のもとで、空家等対策に取り組むための実施体制を整えます。(図 22「実施体制関係図」)

1. 空家等対策の実施体制

(1) 本市の役割分担

- ・より地域・住民に近い区役所を空家等対策の拠点とし、各区役所に相談窓口を設置して、管理不全空家等及び特定空家等への対策をはじめ、空き家の適正管理や活用の促進について、関係局と連携し、区長マネジメントの下で空家等対策を推進します。

(2) 空家等対策検討会の役割

- ・空家等対策は課題が多岐に渡っており、区と関係局による緊密な連携が重要であるため、区長会議まちづくり・にぎわい・環境部会の小委員会として 6 区長による空家等対策検討会と複数の区室・局からなる空家等対策検討会幹事会を組織し、本計画に基づく空家等対策の推進に向けて検討を進めます。
- ・各区が行っている事例について、本検討会及び本幹事会において把握・分析と他区への情報共有を図り、取組の展開を促進します。

(3) 空家等対策協議会の役割

- ・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等の代表者からなる大阪市空家等対策協議会において、空家法第 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い、空家等対策を総合的・計画的に推進します。

本市協議会委員が属する専門家団体・NPO 等	取組内容
大阪弁護士会	相続や法律全般に関すること
大阪司法書士会	相続、権利関係、登記に関すること
大阪府行政書士会	相続調査や書類作成に関すること
一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会	不動産の取引・活用に関すること
一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会	空き家全般（処分・活用・相続等）
公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部	不動産の取引・活用に関すること
大阪土地家屋調査士会	境界調査・確定、登記に関すること
公益社団法人大阪府建築士会	建物に関すること
一般社団法人大阪府建築士事務所協会	建物に関すること
一般社団法人既存住宅・空家プロデュース協会	住まいの維持管理に関すること

(4) 専門部会の役割

- ・大阪市空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家等及び特定空家等に対する指導について判断が困難な場合や空家法第 13 条第 2 項及び第 22 条第 2 項に基づく勧告を行う場合には、全市的な判断の妥当性や統一性を当専門部会に諮ります。

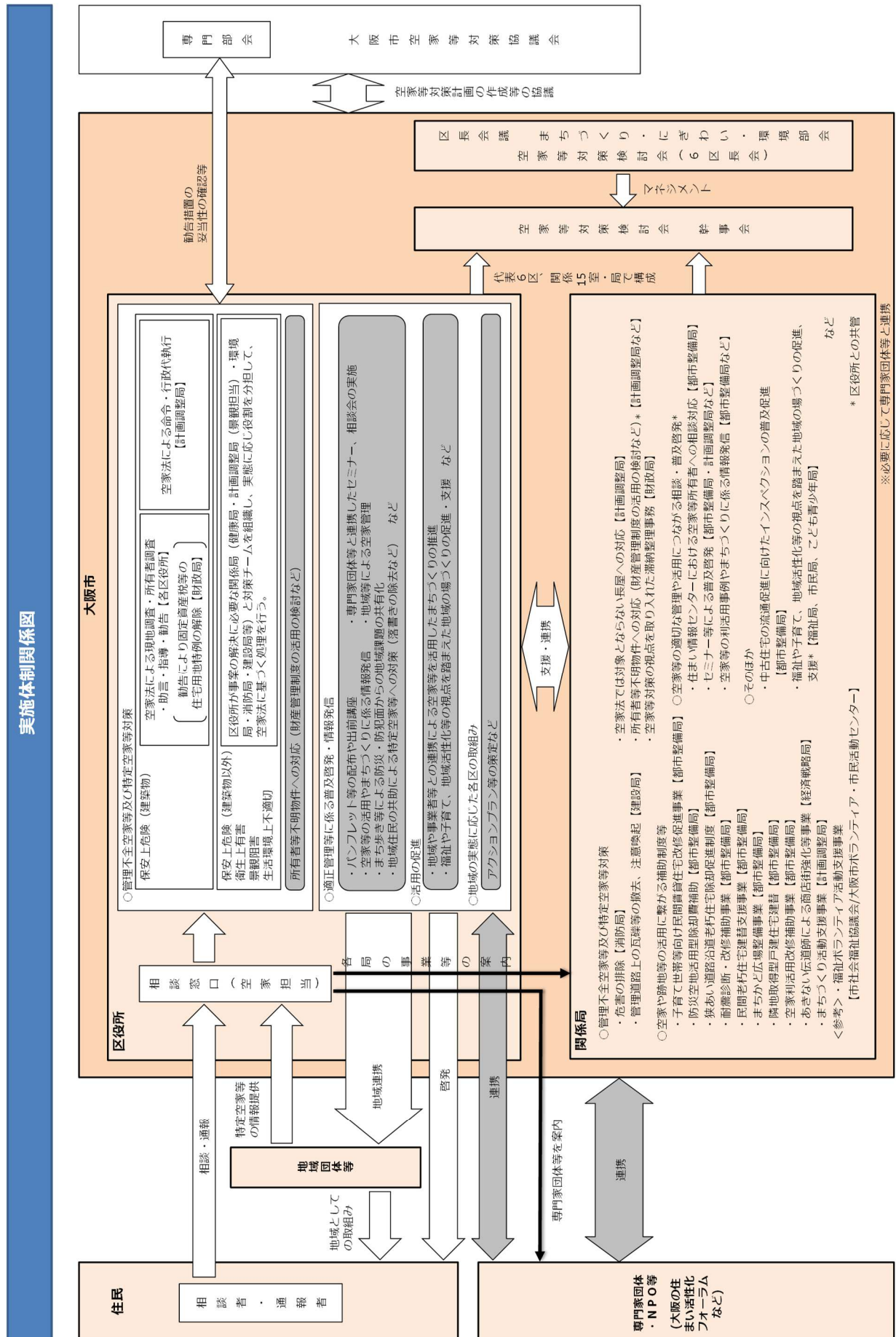
(5) 地域や専門家団体、NPO 等との連携

- ・空き家の適正管理に係る普及啓発や相談対応、空き家の活用や流通の促進など空家等対策の推進にあたっては、地域や専門家団体、NPO 等と適切に連携し、官民協働で取り組みます。
- ・専門家団体や NPO 等とは、協定の締結による連携や、本市も参画する大阪の住まい活性化フォーラム等の加盟団体との連携などの取組を進めます。なお、空家法の改正によって規定された「空家等管理活用支援法人の指定（空家法第 23 条第 1 項）」については、今後、必要に応じて検討を進めることとします。

2. その他空家等対策の実施に関する事項

- ・空家法の空家等の対象や借地上の特定空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、必要に応じて制度改正の要望を国に行います。
- ・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・環境部会で行います。

図 22 実施体制関係図



【案】

資料編

各区の特色のある取組事例

資 料 編 目 次

計画第5（空き家の把握）関連・・・・・・・・・・・・・・・・	43
1. 管理不全空家等の早期発見を目的とした調査	
【都島区】水道閉栓情報を活用した管理不全空家等の調査	
2. 利活用可能な空家等の把握を目的とした調査	
【生野区】空き家活用株式会社と連携した利活用可能な空き家の調査	
計画第6（住民等からの相談への対応）関連・・・・・・・・	45
【大正区・旭区】空家相談員による個別相談会	
【住吉区】住吉区空家等対策推進ネットワーク会議	
【生野区】空き家活用株式会社と連携した相談窓口の設置	
計画第7（所有者等による空き家の適切な管理の促進）関連・・・・・・・・	47
【阿倍野区】特定空家等予防啓発事業～空き家にしないネットワーク～	
計画第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・・・・	48
【生野区】空き家活用等をテーマにした区民向けフォーラム等の開催	
空き家活用事例の紹介	
空き家活用株式会社と連携した空き家利活用の取組	

計画第5（空き家の把握）関連

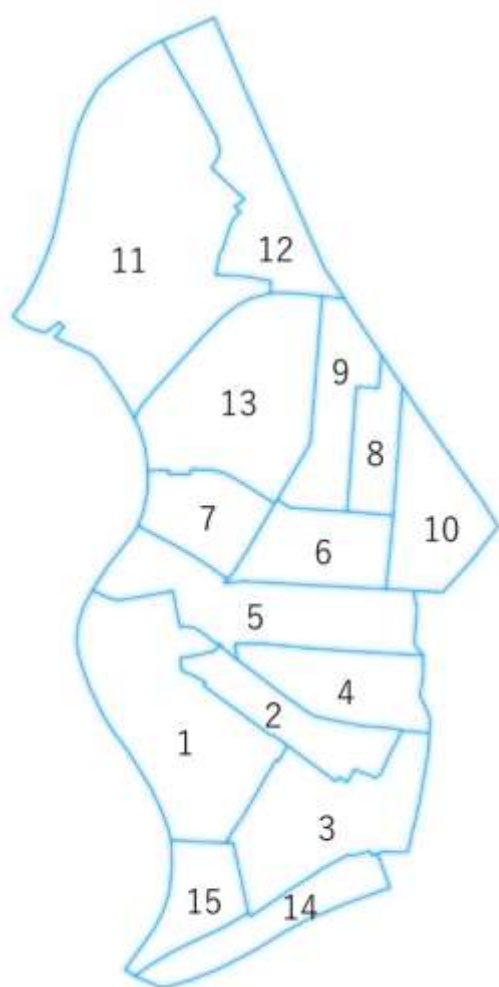
1. 管理不全空家等の早期発見を目的とした調査

【都島区】

○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）

- ・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・ガスメ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。
- ・令和7年度以降も、この調査で把握した空家等の状況把握を引き続き行います。

（都島区簡略図）



No.	調査地域	調査期間	調査件数(※)
1	中野町1~4丁目	R5.3	668
	中野町5丁目	R5.5	169
2	都島南通1~2丁目	R5.5~6	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	善源寺町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	友淵町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: 「閉栓」

2. 利活用可能な空き家の把握を目的とした調査

【生野区】

○空き家活用株式会社と連携した利活用可能な空家の調査

(令和5年度 空き家活用促進事業業務委託（プロポーザル方式）)

- ・空き家の利活用促進を図るために、民間委託（受託者：空き家活用株式会社）により生野区南部エリアを重点地域として利活用可能な空家の実態調査を行いました。
- ・具体的には、水道閉栓情報等を活用し、民間事業者が現地調査（建物外観、郵便受けや電気・ガスメーター等の目視確認、写真撮影等）や近隣へのヒアリング等を行い、民間事業者が持つノウハウを活かして、利活用可能な空家を把握した上で、これらの所有者を調査し、ダイレクトメールを送付することにより、空家の利活用を促しました。
- ・空家所有者からの相談には、空き家活用株式会社と連携して開設した空家総合相談窓口「いくのアキカツカウンター」で受け付け、所有者の具体的なニーズに対応します。

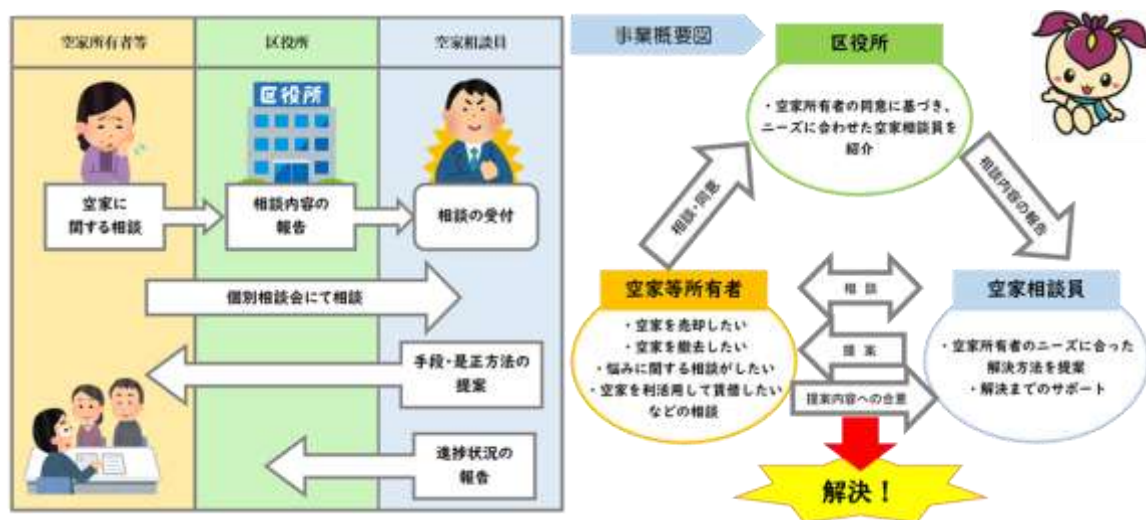


計画第6（住民等からの相談への対応）関連

【大正区・旭区】

○空家相談員による個別相談会

- ・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。
- ・開催日については、各区役所ホームページ等で案内しています。
- ・空き家をお持ちの方や近隣の空き家にお困りの方、どなたでも参加でき、専門家が相談対応していることから、空き家問題の迅速な解決に繋がっています。

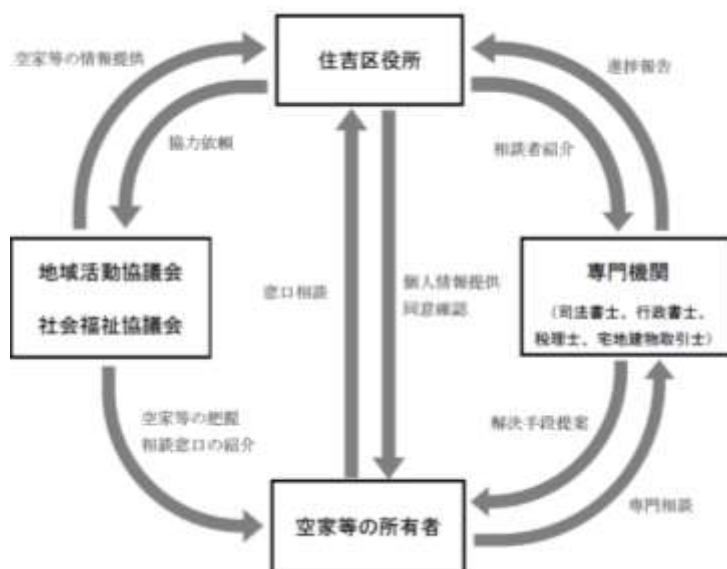


【住吉区】

○住吉区空家等対策推進ネットワーク会議

- ・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。
- ・地域団体は、回覧やポスター掲示等による住民への啓発、新たに発生した空家や危険な空家等に関する情報の区役所への提供などに協力しています。

(イメージ図)



【生野区】

○空き家活用株式会社と連携した相談窓口の設置

- ・区と空き家活用株式会社が締結した連携協定に基づき、空き家活用株式会社の経験豊富な専門アドバイザーが、所有者等が抱えている課題に寄り添い、空家の流通を実現する空家総合相談窓口「アキカツカウンター」を開設し、区内の空家所有者等からの様々な相談を電話またはインターネットで受け付け、対応しています。

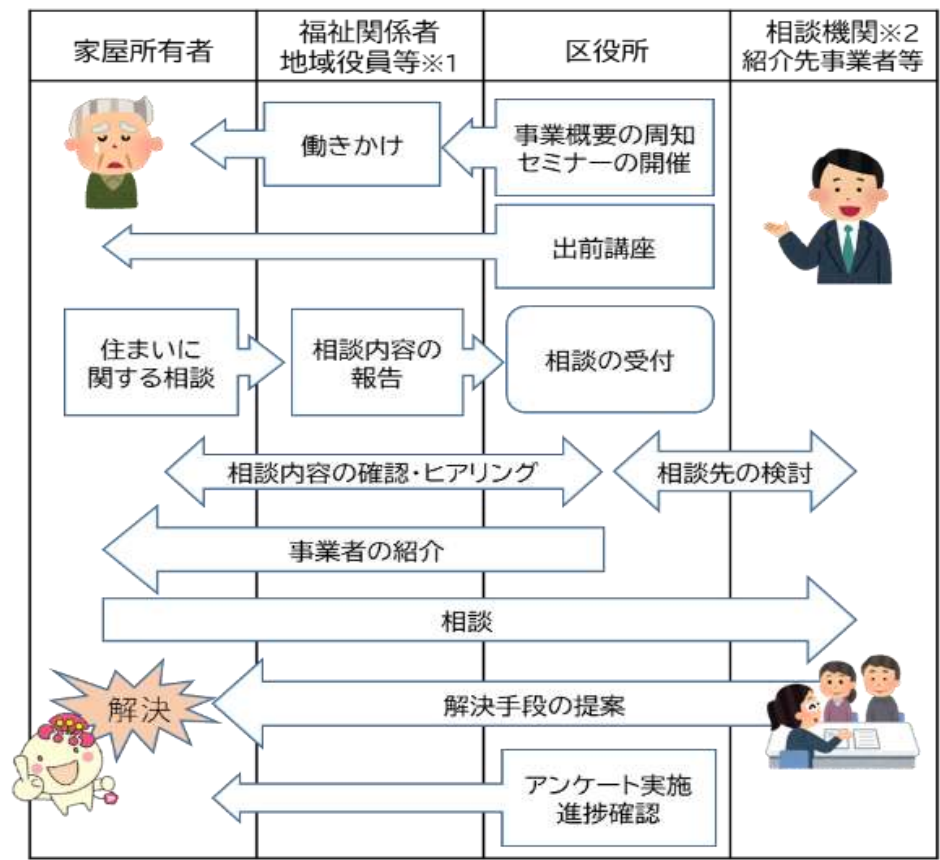


計画第 7（所有者等による空き家の適切な管理の促進） 関連

【阿倍野区】

○特定空家等予防啓発事業～空き家にしないネットワーク～

- ・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。



計画第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

【生野区】

○空き家活用等をテーマにした区民向けフォーラム等の開催

- ・ 空き家の利活用を推進している団体や、地域の事業者、学識経験者等と連携し、空き家をお持ちの方、空き家に興味のある方を対象に、「生野空き家シンポジウム～若い人が魅力を感じ活動できる懐かしい未来づくり～」を開催し、空き家の活用方法やまちの魅力・可能性を感じていただくことにより空き家の利活用を促す講演とトークセッションを実施しました。（令和3年度）
- ・ また、当日のシンポジウム内容をホームページに掲載し、シンポジウムに参加できなかった方にもご覧いただき、まちづくりを考えるきっかけとしていただけるよう情報発信をしています。



○空き家活用事例の紹介

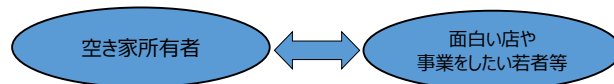
- ・ 2018年5月より広報紙の連載記事「いくのdeリノベ」において取り上げてきた区内の古い建物や空き家をリノベーションして活用している事例を、写真などの情報を追加してホームページにストック情報として掲載しています。



○空き家活用株式会社と連携した空き家利活用の取組

（令和5・6年度 空き家活用促進事業業務委託（プロポーザル方式））（再掲）

- ・ 空き家活用株式会社と連携して実施した利活用可能な空き家の調査で把握した所有者等へアプローチを行い、空き家総合相談窓口「アキカツカウンター」で具体的なニーズに対応しながら、所有者等と空き家活用希望者のマッチングを行います。



空き家・空きスペースを有効利用したにぎわいの場づくり