



## 【資料2－1】大阪市空家等対策計画（第2期）の進捗状況

第1 計画の目的と対象

第2 大阪市の空家の現状

第3 空家等対策の基本的な方針と目標

第4 空家等の調査

第5 住民等からの空家等に関する相談への対応

第6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

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

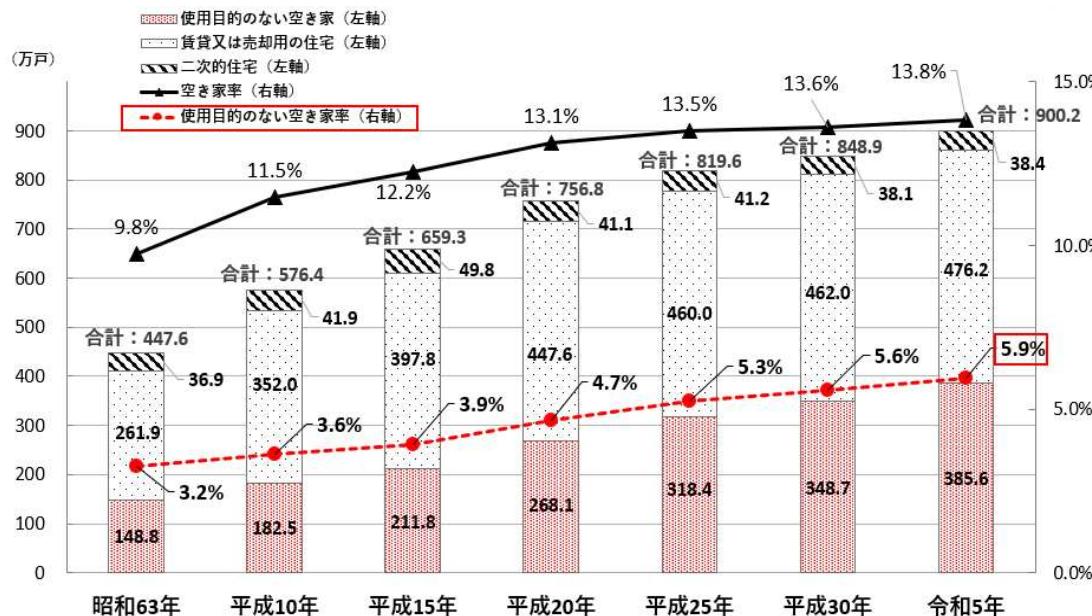
第8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

第9 空家等に関する対策の実施体制等について

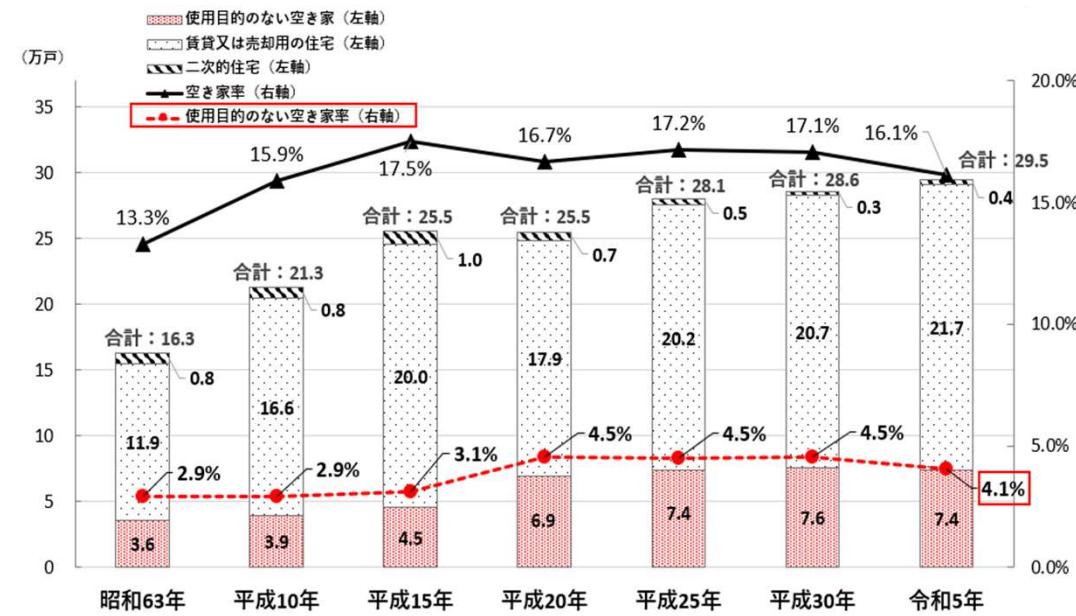
## 大阪市の空き家率、種類別空き家戸数の推移（令和5年住宅・土地統計調査）

- 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%と全国平均（13.8%）と比べて高い水準にあるが、賃貸・売却等の使用目的のない（適切な管理が行われない蓋然性の高いと考えられる）空き家は、近年7.4万戸程度で横ばいとなっており、使用目的のない空き家率は4.1%と全国平均（5.9%）よりも低い。
- 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る。

### 《全国》



### 《大阪市》

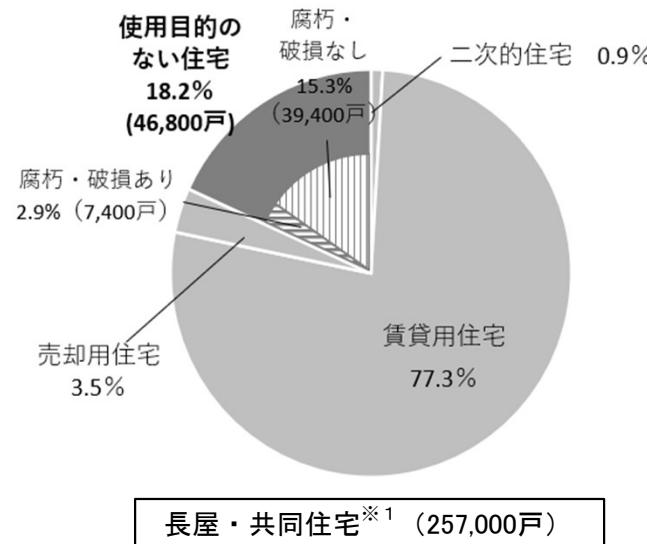
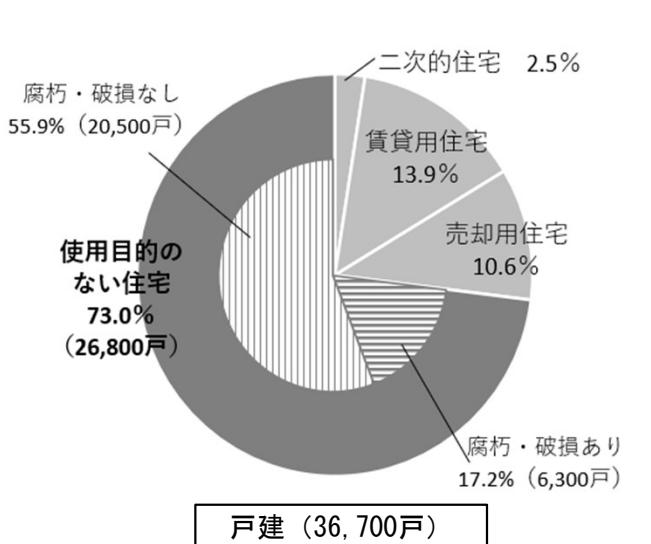


(注) 住宅・土地統計調査における「空き家」には共同住宅や長屋の一部空き住戸を含む。

## 建て方別の空き家の状況（令和5年住宅・土地統計調査）

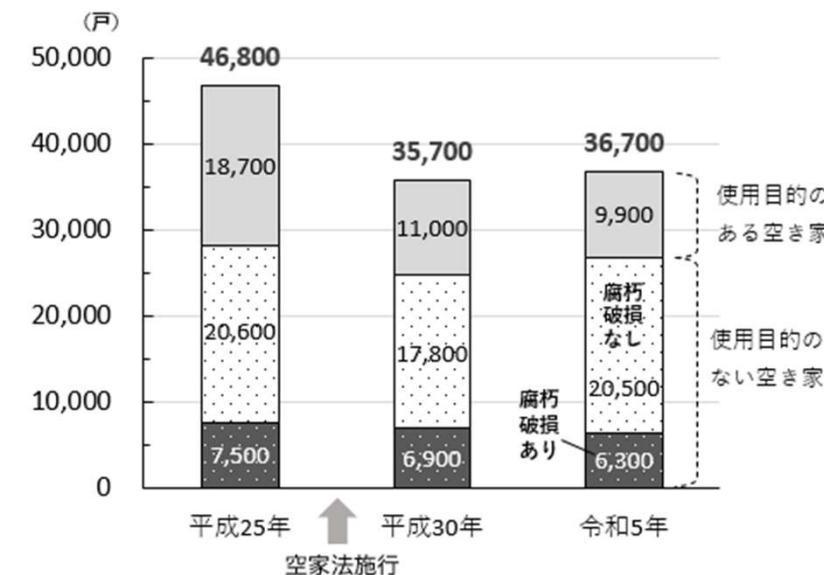
- 利用・流通に供されていない「使用目的のない住宅」の割合は、戸建住宅では73.0%となっている一方で、長屋・共同住宅の空き家では、18.2%となっている。
- また、腐朽・破損のある「使用目的のない住宅」の空き家は、戸建住宅では全体の17.2%、長屋・共同住宅では全体の2.9%となっている。
- 多くが空家法上の空家等に該当すると考えられる「戸建住宅の空き家」数の推移をみると、平成25年以降使用目的のない住宅数は横ばいとなっているが、適切な管理が行われていない可能性のある「腐朽・破損のある住宅」数は減少傾向となっている。

«建て方別（戸建、長屋・共同住宅）の空き家<sup>(注)</sup>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。

«戸建住宅の空き家数の推移»

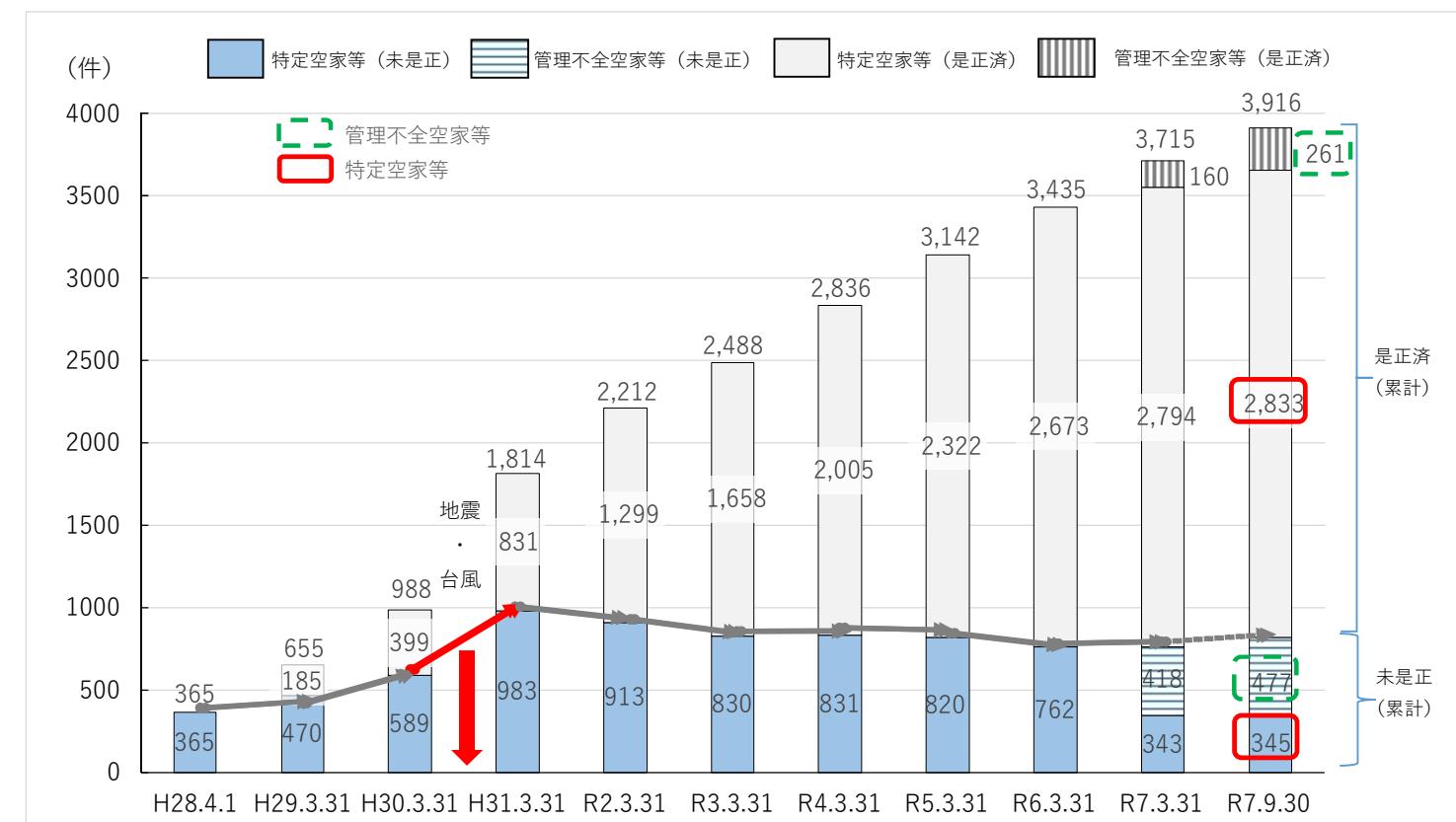


(注) 住宅・土地統計調査における「空き家」には共同住宅や長屋の一部空き住戸を含む。

## 特定空家等・管理不全空家等の件数（令和7年9月末時点の累計）

- 平成30年度は、地震・台風によって通報件数が急増したが、以降は正が進んだことから、未正件数は目標値である900件未満を維持している。
- 令和7年度は、9月末時点で通報件数298件、是正件数140件、未正件数822件である。  
(未正の特定空家等345件、管理不全空家等477件)

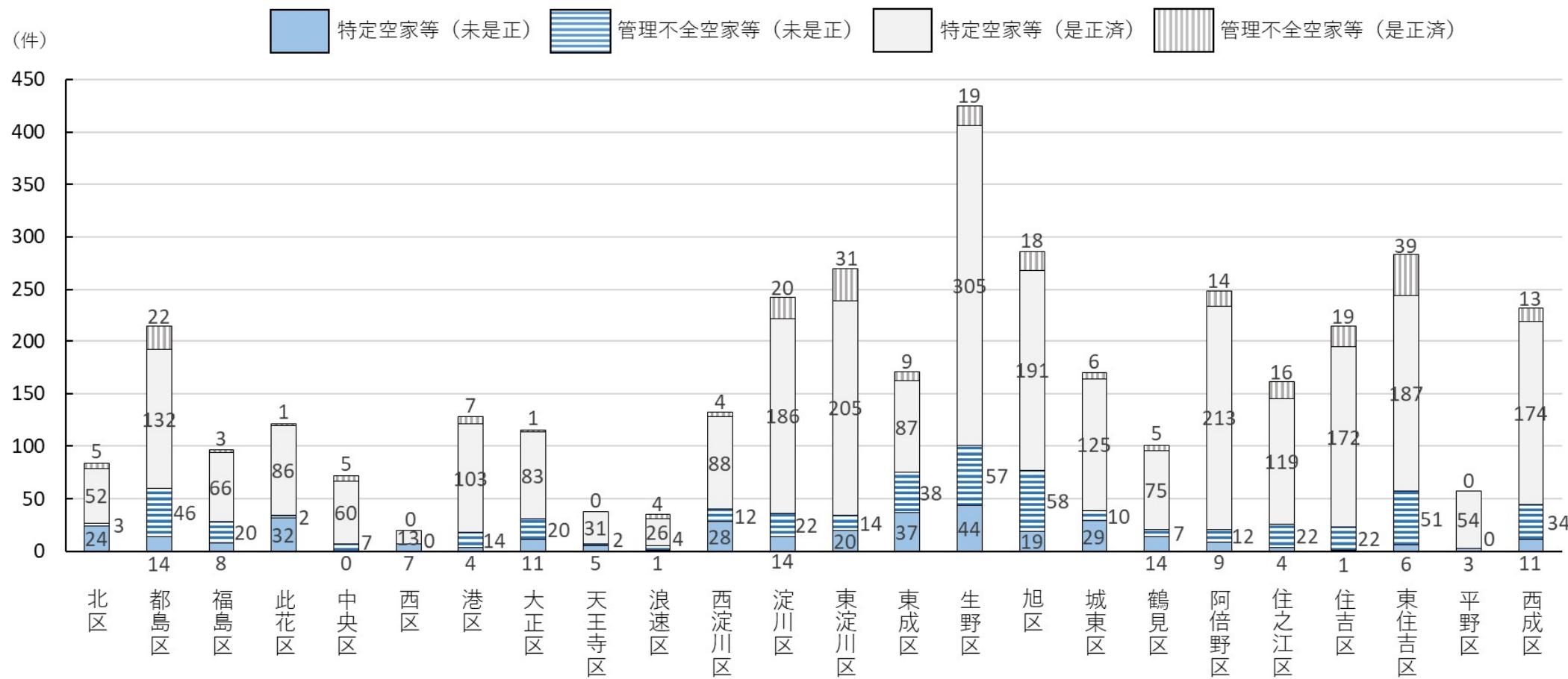
時点	通報件数等 (累計)	特定空家 是正済 (累計)	特定空家 未正済 (累計)	特定空家 未正 (累計)	管理不全空家 未正済 (累計)
H28.4.1	365	-	-	365	-
H29.3.31	655	185	-	470	-
H30.3.31	988	399	-	589	-
H31.3.31	1,814	831	-	983	-
R2.3.31	2,212	1,299	-	913	-
R3.3.31	2,488	1,658	-	830	-
R4.3.31	2,836	2,005	-	831	-
R5.3.31	3,142	2,322	-	820	-
R6.3.31	3,435	2,673	-	762	-
R7.3.31	※3,890	2,794	160	343	418
R7.9.30	※4,188	2,833	261	345	477
		3,094		822	



- 【参考】一部住戸に居住世帯のある長屋の件数（平成27年度～令和7年9月末）：通報件数1,098件、是正済み524件

## 区別の特定空家等・管理不全空家等の是正状況（令和7年9月末時点の累計）

- ・是正済件数計は、生野区が324件と最も多く、次いで東淀川区236件、阿倍野区227件となっている。
- ・未是正件数計は、生野区が101件と最も多く、次いで旭区の77件、東成区の75件となっている。



## 分野（危険度）別のは是正状況（令和7年9月末時点）

- 未是正の特定空家等345件のうち、保安上危険分野は329件で、約95%を占めている。
- 危険度別でみると危険度1が最も多く、危険度3-1・危険度3-2は43件で、未是正全体（822件）の約5%となっている。
- 未是正の管理不全空家等477件のうち、保安上危険分野は388件で、約81%を占めている。

特定空家等・

管理不全空家等の件数

3,000

2,500

2,000

1,500

1,000

500

2,130

268

上：是正済  
下：未是正

危険度 1

危険度 2

危険度 3-1

危険度 3-2

保安上危険以外

管理不全空家等

（保安上危険）

管理不全空家等

（保安上危険以外）

是正率

88.8%

64.0%

57.1%

84.2%

97.1%

27.7%

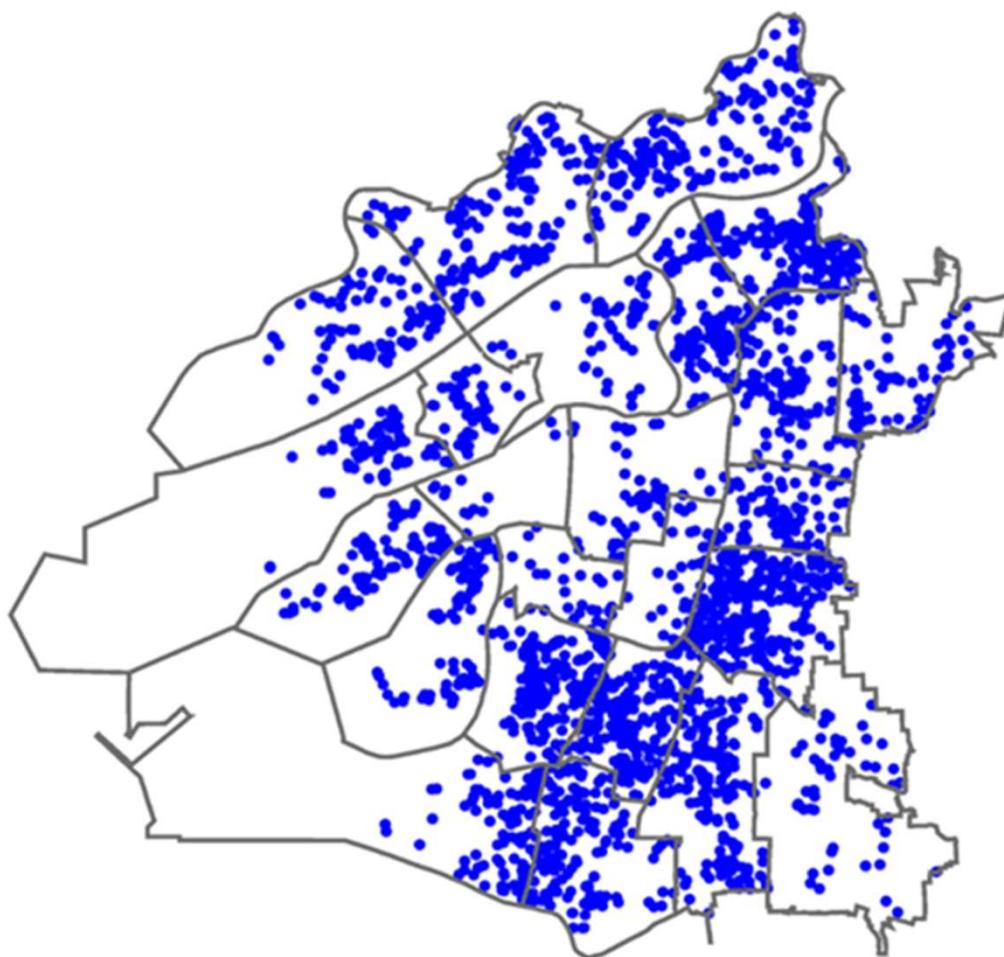
55.7%

・特定空家等		
保 安 上 危 険	危険度 1	保安上危険な建築物のうち、倒壊等のおそれがないもの
	危険度 2	保安上危険な建築物のうち、危険度1及び危険度3-1、3-2以外のもの
	危険度 3-1	保安上危険な建築物のうち、倒壊等のおそれは低いが、危険防止措置がとれない、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
	危険度 3-2	保安上危険な建築物のうち、倒壊等のおそれがあり、かつ、第三者に危害を及ぼすおそれがあるもの
保安上危険以外の分野		衛生上有害、景観阻害、生活環境上不適切の分野
・管理不全空家等		
保 安 上 危 険	保安上危険	保安上危険な建築物のうち、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もの
	保安上危険以外の分野	衛生上有害、景観阻害、生活環境上不適切の分野のうち、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もの

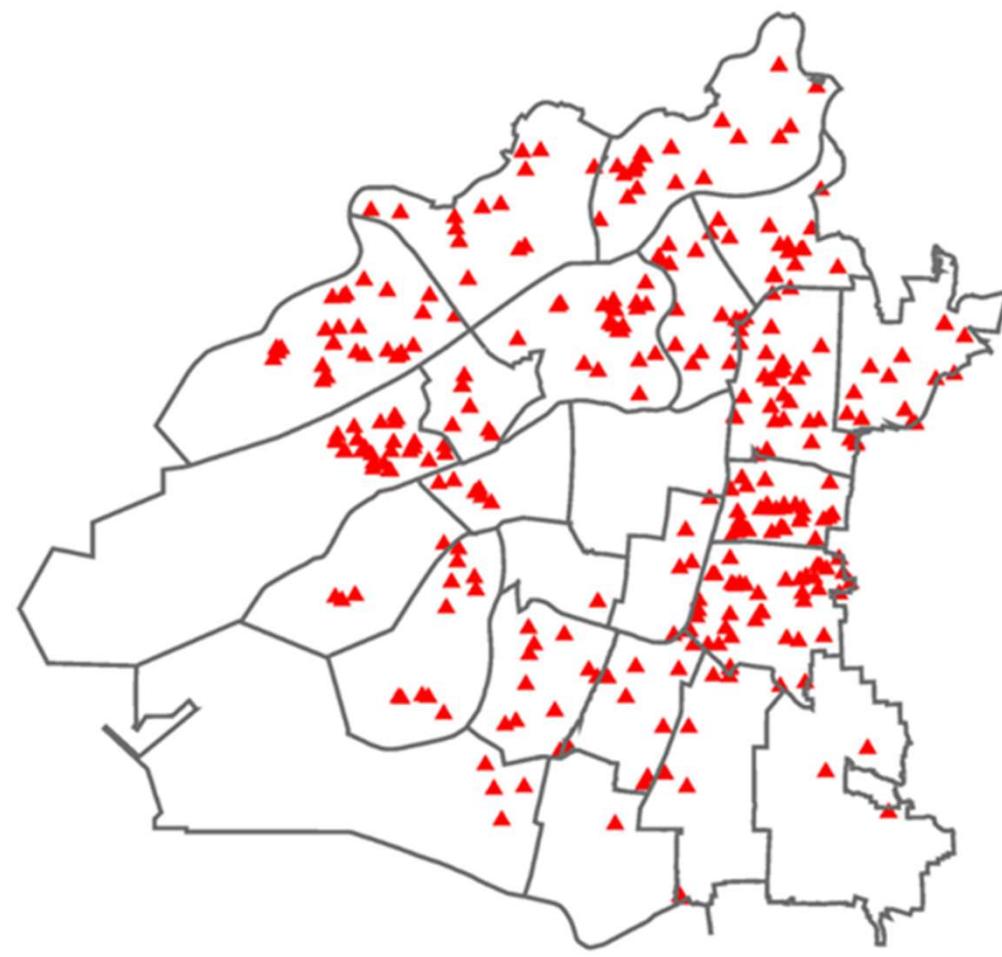
分野

## 特定空家等の分布（令和7年9月末時点）

特定空家等 是正済（2,833件）

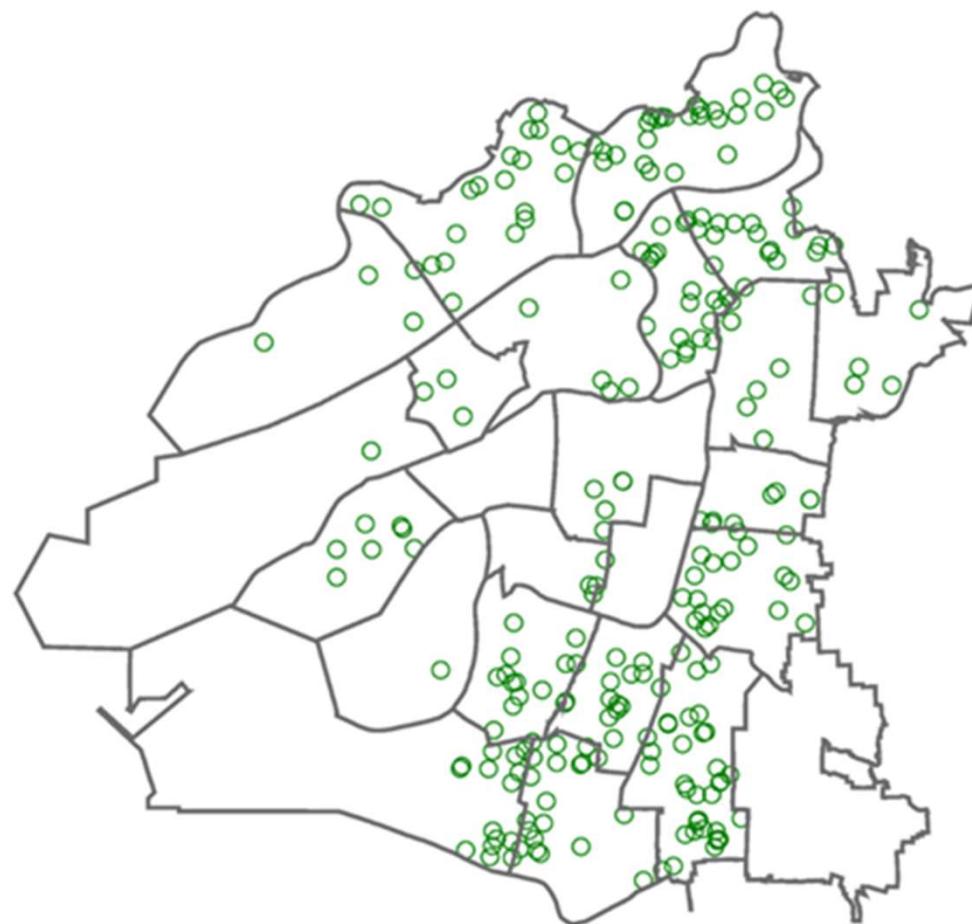


特定空家等 未是正（345件）

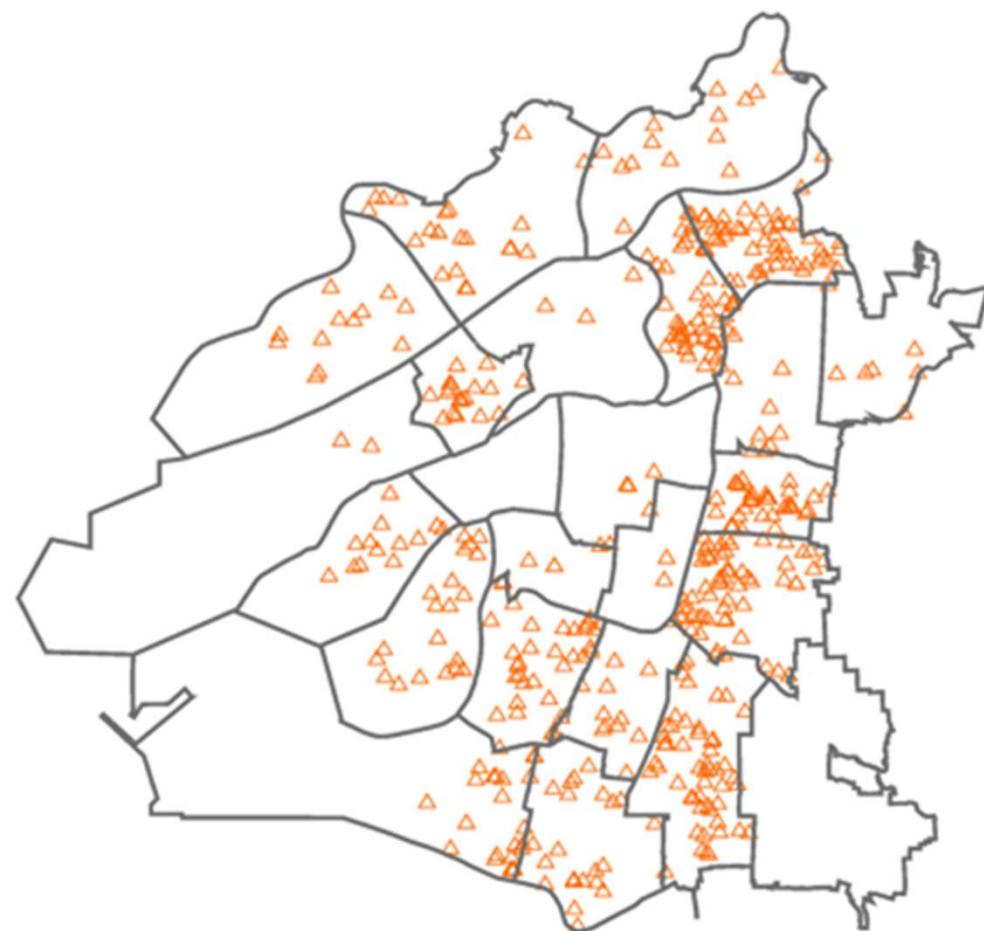


## 管理不全空家等の分布（令和7年9月末時点）

管理不全空家等 是正済（261件）



管理不全空家等 未是正（477件）

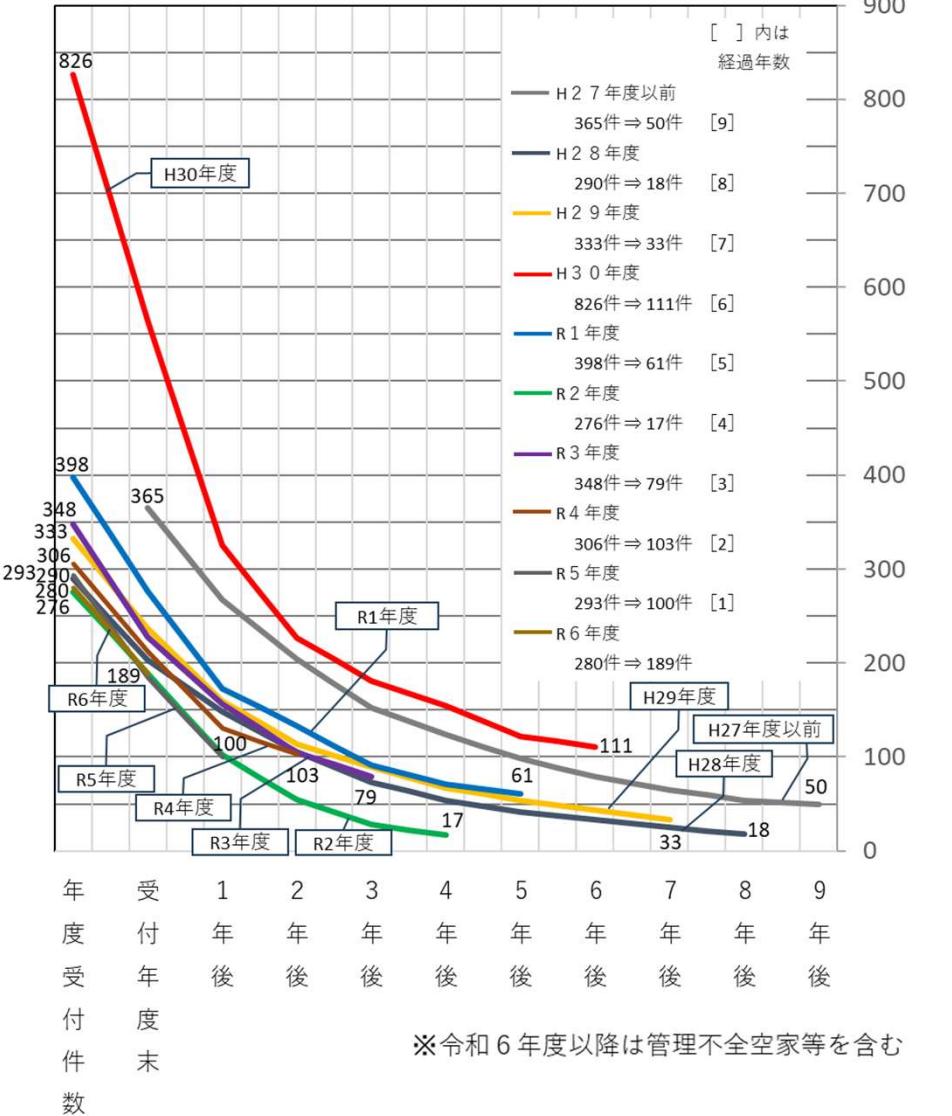


## 特定空家等及び管理不全空家等の未是正件数の時間経過による推移

各年度受付の特定空家等及び管理不全空家等の是正による件数の減少について

- 平成27年度以前に建築基準法に基づき指導を行っていた老朽危険家屋の内、住家や一部居住長屋など使用されているものを除く、365件について空家法（平成28年）に引き継がれた。その後、是正によって減少し、**現在は50件**となっている。
- 平成28年度以降、空家法の対象として各年度で通報等を受けた特定空家等は、**その年度末には、約3割が是正され7割程度となり、その後1年で5割程度、2年で3割程度、3～4年で2割程度**になっている。
- 年数の経過に伴い、是正割合は下がるもの、是正が進んでいる。

特定空家等及び管理不全空家等の未是正件数の推移  
(令和6年度末時点)



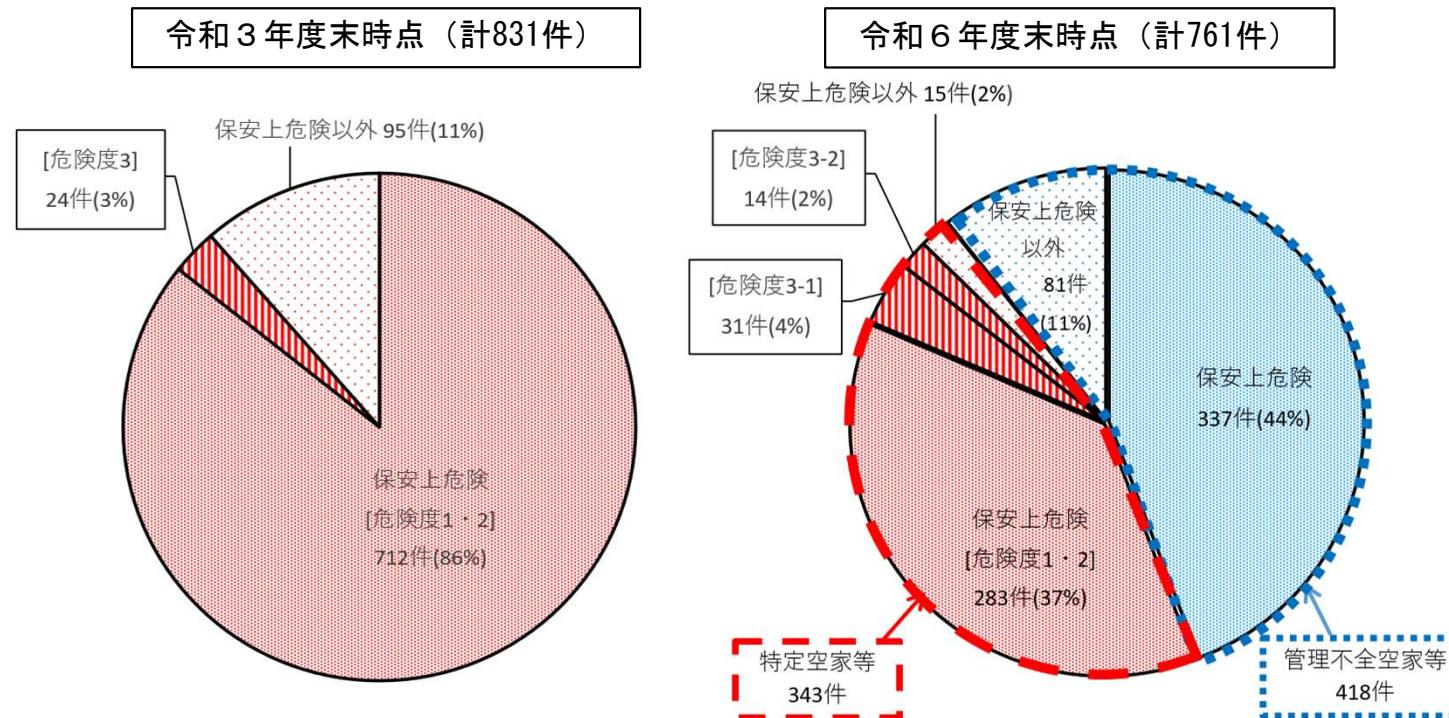
## 危険度別、所有者状況別の特定空家等の件数（令和7年9月末時点の累計）

- 未是正の管理不全空家等は477件、特定空家等は345件、うち危険度3の特定空家等は43件
- 所有者不明の管理不全空家等及び特定空家等は計87件

	管理不全空家等			特定空家等						合計	
	保安上危険	保安上危険 以外	計	保安上危険				小計	保安上危険 以外		
				危険度1	危険度2	危険度3					
						危険度3-1	危険度3-2				
是正済	149	112	261	2,130	32	32	101	2,295	538	2,833	3,094
未是正(①+②+③+④+⑤)	388	89	477	268	18	24	19	329	16	345	822
①所有者全特定	221	55	276	151	10	11	11	183	12	195	471
②所有者調査中	124	20	144	63	3	6	4	76	1	77	221
③所有者一部特定	20	4	24	13	1	3	2	19	-	19	43
④所有者所在不明	16	7	23	26	3	3	1	33	3	36	59
⑤相続人不存在	7	3	10	15	1	1	1	18	-	18	28
合計	537	201	738	2,398	50	56	120	2,624	554	3,178	3,916

## 分野（危険度）別の特定空家等及び管理不全空家等の状況比較

- 令和3年度と令和6年度の状況を比較すると、特定空家等及び管理不全空家等の合計件数は70件減少（831件→761件）している。
- 保安上危険分野の合計件数は71件（736件→665件）に減少しているものの、内訳を見ると、危険等の切迫性の高い「危険度3」の件数は増加している。
- 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、大きな件数の増減はなく、管理不全空家等が多くなっている。



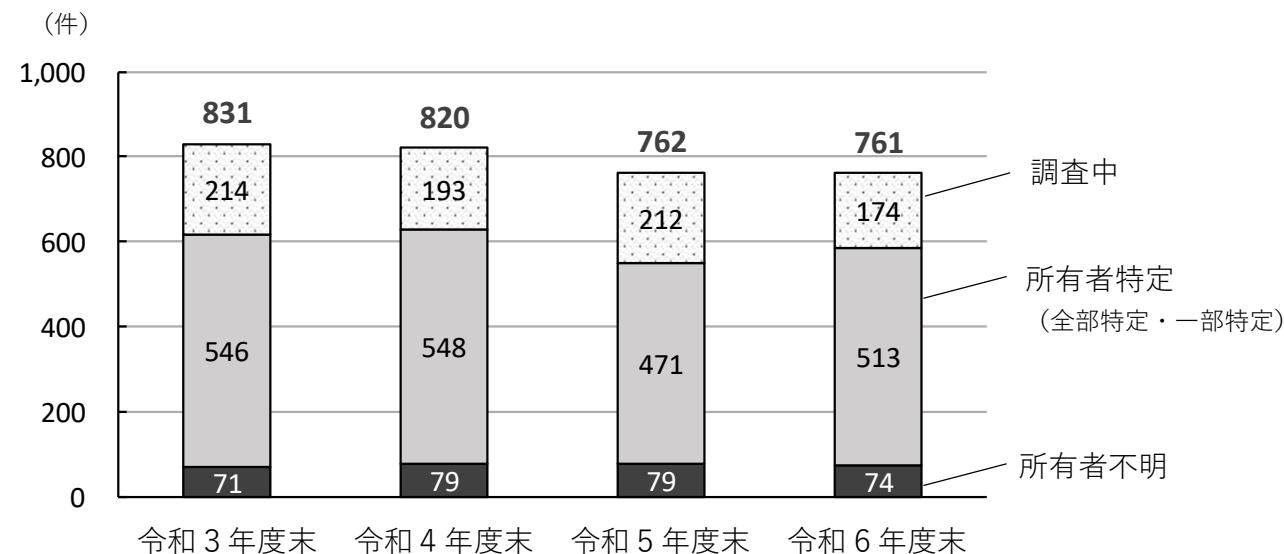
注) 保安上危険な建築物の判定表の改訂経過

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。

## 特定空家等及び管理不全空家等の所有者調査の状況比較

- ・所有者等の所在調査状況の推移をみると、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、調査を行っても所有者等の所在を確知することができない所有者不明の空家等の件数は減少しておらず、所有者不明の空家等の全体に占める割合は増加している。
- ・空家等全体では、把握してから概ね4年程度で約8割が是正されているが、これら所有者不明の空家等は是正指導が困難で、対応が長期化することが課題となっている。

«所有者等の所在調査状況の推移»

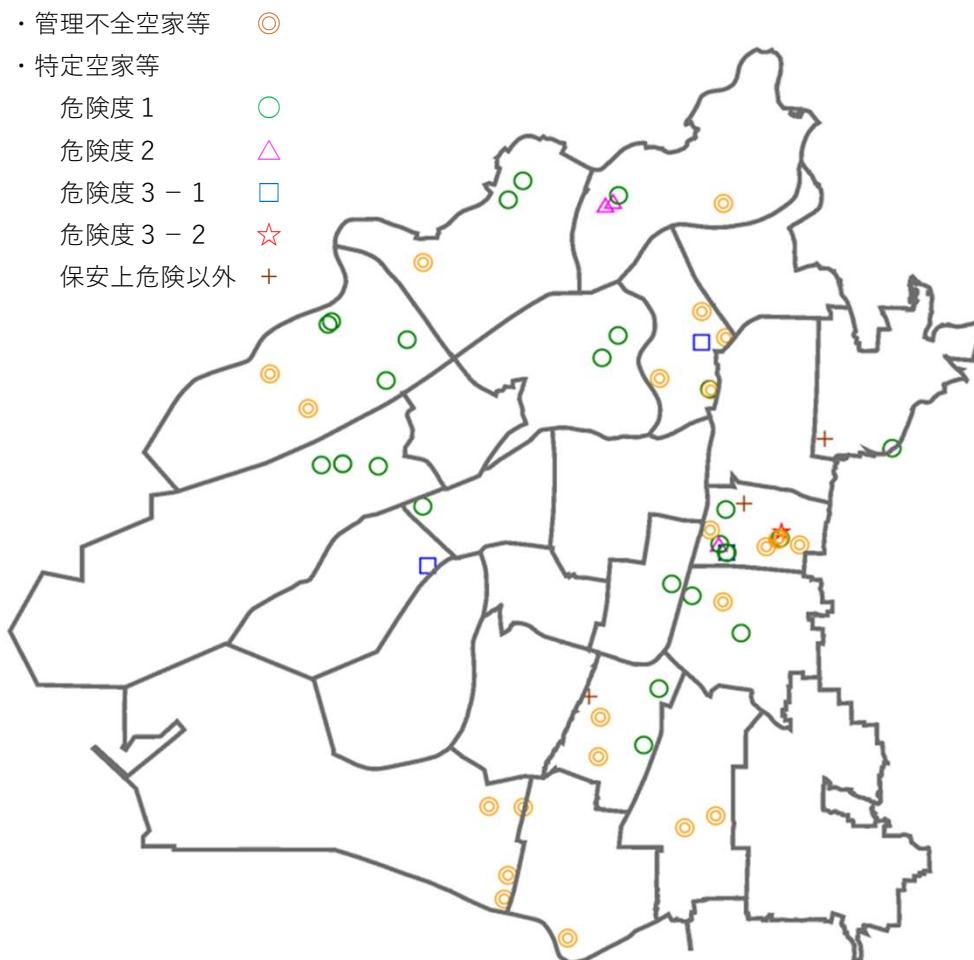


所有者不明の空家等の増減件数

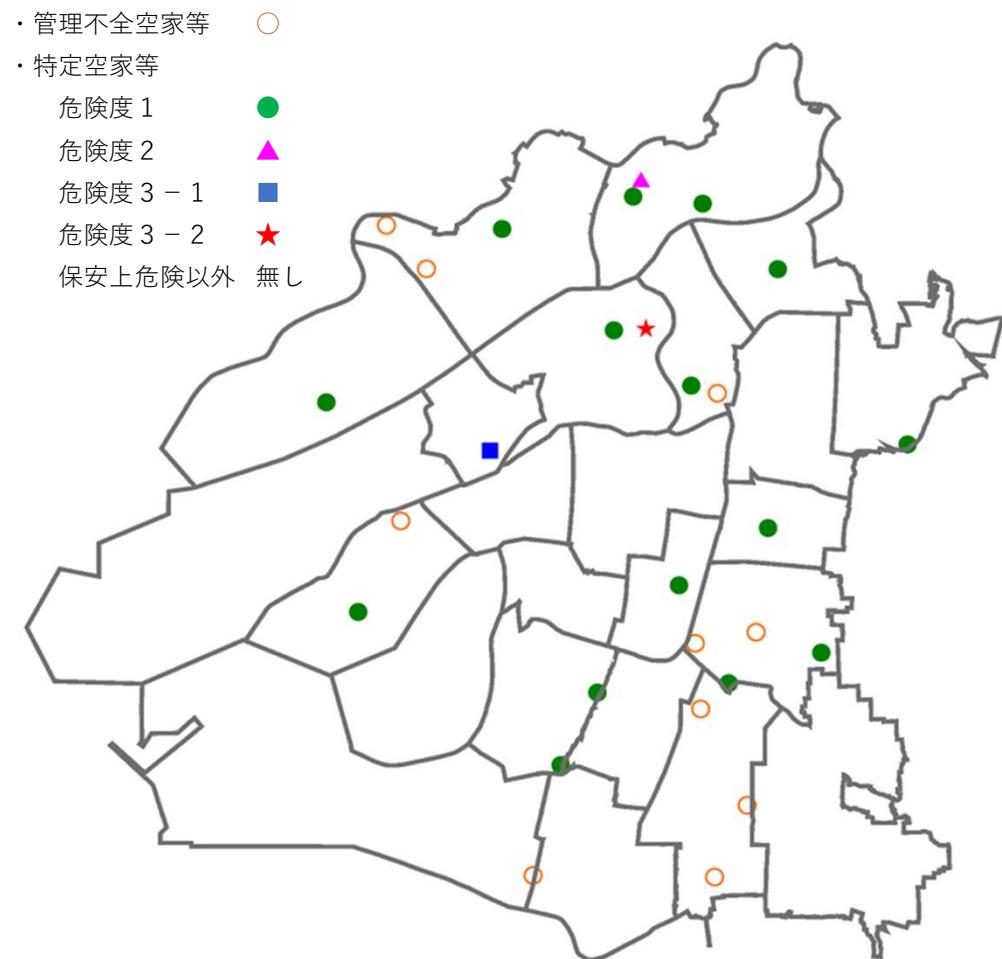
令和4年度	令和5年度	令和6年度
+11件	+9件	+6件
-3件	-9件	-11件

## 所有者不明の特定空家等及び管理不全空家等の分布（令和7年9月末時点）

【所在不明】未是正（59件）

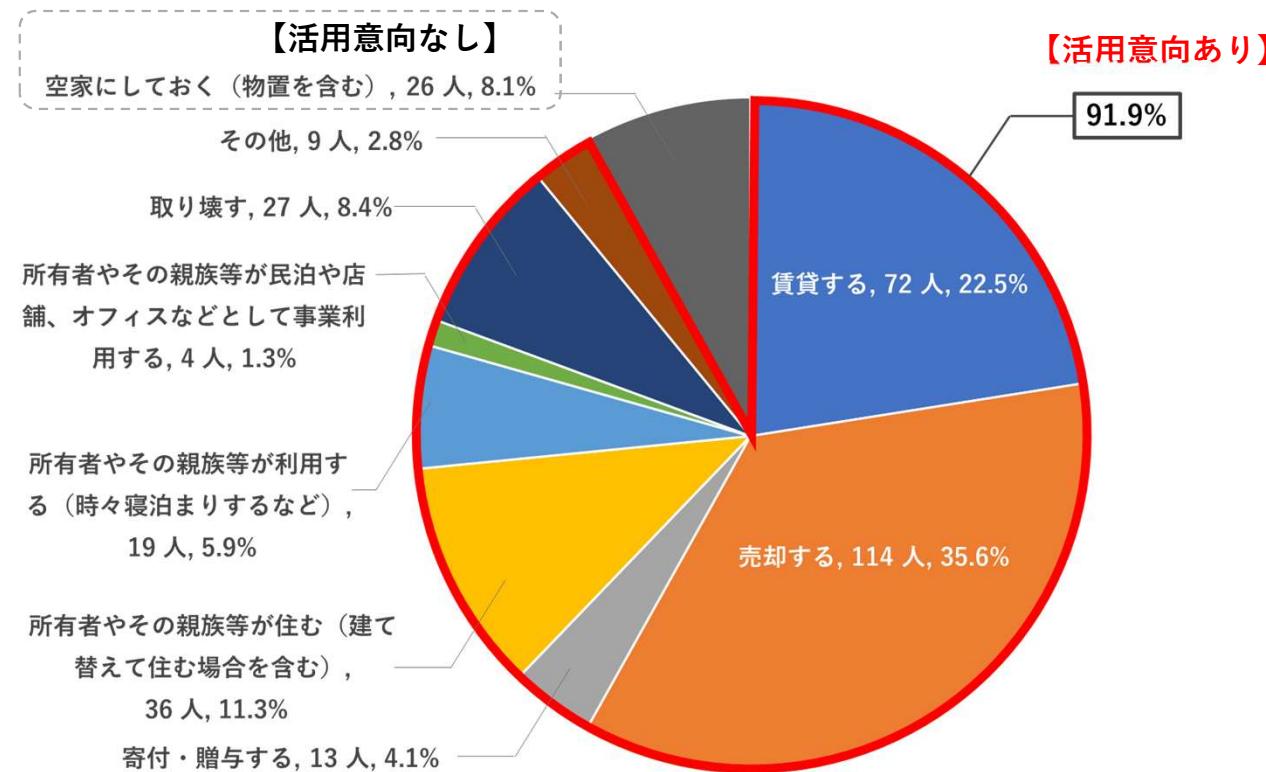


【相続人不存在】未是正（28件）



## 今後 5 年程度の空家の活用意向がある所有者の割合（令和 6 年度大阪市調査）

Q 今後 5 年間程度のうちに、空家をどのように利用したいですか。（最も近いもの 1 つ）  
 ※現在の利用方法を継続する場合も、該当するものを選んでください。



【参考】全国の空き家の活用意向：68.3%（令和 6 年空き家所有者実態調査（国交省））

### 第3 空家等対策の基本的な方針と目標

#### 空家等対策の目標の達成状況（令和7年9月末時点の状況）

- ・空家等対策の基本的な方針を踏まえ、成果指標として次のとおり目標を設定し、達成状況を測定。

##### 《空家等対策の基本的な方針》

- 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げます。

##### 《空家等対策の目標の達成状況》

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（令和7年度900件未満） ➡ <b>822件（R7年9月末時点）</b> 761件（R7年3月末時点）	順調に進捗
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 ➡ <b>R7年度 140件（R7年9月末時点）</b> R6年度 281件（R3～6年度 平均324件）	概ね順調に進捗
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割以上を維持（令和7年度） ➡ <b>91.9%（令和6年度調査）</b>	順調に進捗

## 第4 空家等の調査

- 各区役所に空家等対策の相談窓口を設けて広報を行い、住民から特定空家等の通報を受け付けて得られた空家情報を把握。
- 住民からの通報を待つだけでなく、調査対象となる空家等の種別により、適した調査方法にて情報把握に取り組んでいる。

### 【特定空家等の調査】

- 全区において職員による巡回※を実施するなど、通報以外による空家等の情報把握も努めている。  
※ 防犯パトロール等での区内巡回時に併せて空家等の把握を行う場合を含む。
- 日本郵便（株）と連携し、特定空家等の情報把握に努めている。

### 【管理不全空家等や利活用可能な空き家の調査】

- 各区の実情に応じて、水道閉栓情報を活用した調査や、調査エリアを限定し民間委託等の手法を活用した実態調査を実施した区もあり、これらの事例について24区で情報共有を行っている。

#### «参考1» 都島区による水道閉栓情報を活用した管理不全空家等の調査事例

- 調査範囲：区全域
- 調査主体：区職員
- 調査方法：水道閉栓情報を活用して空き家である可能性の高い建物を抽出し、現地調査及び判定表による判定を行い、管理不全空家等を把握。

（資料2-2 参考資料1（P64）参照）

#### «参考2» 生野区による民間事業者と連携した利活用可能な空き家の調査事例

- 調査範囲：生野区南部エリアを重点エリアに設定
- 調査主体：空き家活用株式会社（業務委託）
- 調査方法：水道閉栓情報を活用し、民間事業者の持つノウハウを活かして、現地調査や近隣へのヒアリング等を行い、利活用可能な空き家を把握。

## 第5 住民等からの空家等に関する相談への対応

- ・空家等対策に関する情報収集や助言・指導を効果的に行うために、平成28年度より各区役所に相談窓口を設置。
- ・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・指導等に取り組んでいる。
- ・空家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、相談内容に応じて案内するなど、関係機関と連携して取り組んでいる。
- ・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、空家の発生予防や適正管理に努めている。

●相談件数（通報件数等）

H30年度	826 件
R1年度	398 件
R2年度	276 件
R3年度	348 件
R4年度	306 件
R5年度	293 件
R6年度	455 件
R7年度（9月末）	298 件

●空家所有者等からの空家等に関する相談への対応時に活用しているマニュアル等

窓口対応マニュアル	24区
空家ハンドブック	24区
空き家・住まいの相談窓口のご案内	24区
空家相談ホットライン	23区（令和6年度相談実績 148件）
その他（すまいの終活ブック（阿倍野区）、あなたのおうちの終活について（空家等対策検討会事務局）、シルバー人材センター、池田泉州銀行及び住宅金融支援機構と連携して作成したリーフレット、空家を資産として有効活用（宅建協会・不動産協会）、相続登記の義務化（大阪法務局）、民間戸建住宅等の耐震診断・改修等補助事業、空家利活用改修補助事業、密集市街地補助制度等）	

●地域包括支援センターとの連携

（ハンドブックの配架やセミナーの案内、相談対応等）  
連携している区 14区

●不動産団体との連携による無料相談会の実施（令和6年度実績）

（H31.3.4事業連携協定に基づく取組み）  
（24区合計）  
一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 延べ 210回実施 相談件数607件  
公益社団法人 全日本不動産協会大阪府本部 延べ 216回実施 相談件数867件

## 旭区空家相談員制度

### 【事業目的】

空家所有者や地域で空家にお困りの方が抱える空家に関する悩みを専門家に繋ぐことで、空家問題を長引かせずに解決へ導く。

### 【事業概要】

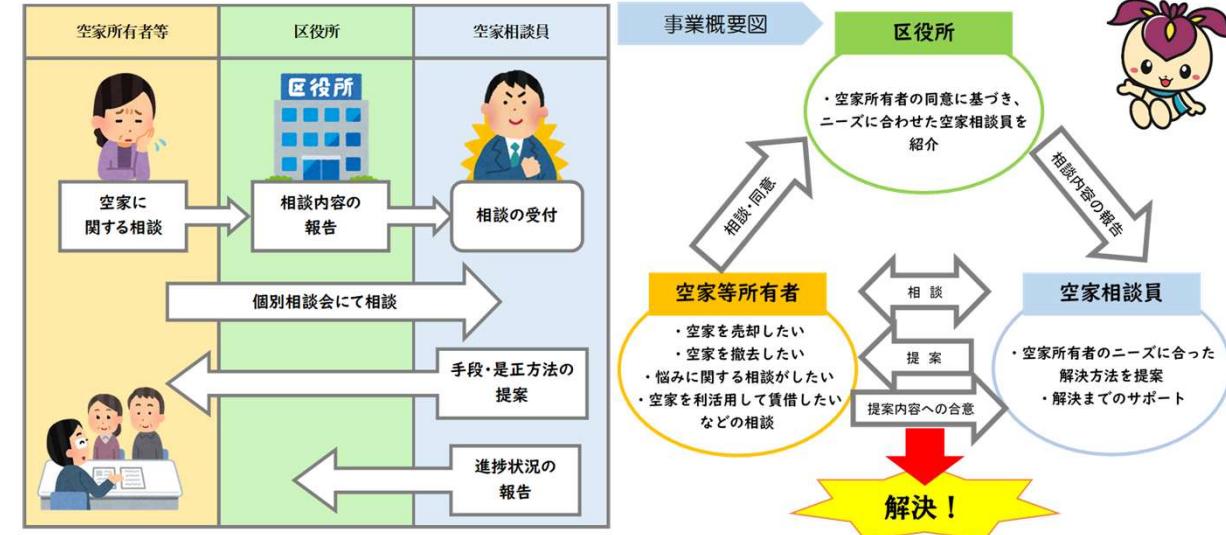
空家問題の解決に理解と関心を持ち、旭区内の空家問題解決のための活動（区民からの空家に関する相談の対応や、解決方法の提案等）を積極的に行う不動産関連業者を「大阪市旭区空家相談員」として委嘱し、区で開催する個別相談会で空家所有者等が抱える悩みに直接対応する。

また空家所有者の同意を得られた場合に限り、区役所から空家相談員を紹介する。

### ◆ 取組実績

年度	個別相談会	相談者数	空家相談員に繋げた件数	解決に至った件数
R3年度	11回	15件	4件	4件
R4年度	18回	11件	7件	4件
R5年度	12回	14件	9件	3件
R6年度	15回	23件	11件	7件
R7年度	5回※	9件	5件	1件

※R7.9末までの実績



### ◆ 空家相談員による個別相談会の開催

- 宅地建物取引士や司法書士、弁護士などの専門家に空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。
- 空家をお持ちの方や近隣の空家にお困りの方、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。

## 第6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

- 空家等の管理責任を所有者等に啓発し、空家等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・普及啓発に取り組んでいる。
- 高齢単身者の増加とその後の空家管理の問題に着目し、特定空家等の発生を抑制できるよう、高齢の住宅所有者等への適正管理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んでいる。

### ●広報紙を活用した普及啓発や空家所有者等の意識啓発、セミナー等の実施

広報誌	23区
ホームページ・SNS	22区
イベント・セミナー等	18区

### ●防犯・防災担当との連携した空家の情報共有やパトロール等による地域課題の共有化の取組み 22区で実施

【第2期計画期間における各区の空家所有者等への意識啓発実施状況等】  
(令和3年4月～令和7年9月末時点)

区名	空家所有者等への意識啓発の取組内容			防犯・防災担当との連携	地域・住民の共助による特定空家等への対策の成功事例 (落書きの除去など)
	広報紙	HP・SNS	イベント・セミナー等		
北区	○	—	—	○	
都島区	○	○	○	○	地域の連絡会（連合町会長）と民生委員地区委員長会でチラシ「危険な空家を見つけたら」を配布・周知
福島区	○	○	○	—	
此花区	○	○	○	○	空き家前の掃除
中央区	○	○	—	○	
西区	—	○	—	○	落書きの除去
港区	○	—	—	○	
大正区	○	○	○	○	特定空家等の樹木について、町会や空家相談員を通じて土地所有者への働きかけを行い、土地所有者により樹木を伐採。
天王寺区	○	○	○	○	
浪速区	○	○	—	○	近隣住民による落書きの通報及び所有者と共に落書きの除去作業を行った。
西淀川区	○	○	○	○	
淀川区	○	○	○	○	
東淀川区	○	○	○	○	地域連絡協議会において、各町会長会議等で空き家情報の提供依頼を依頼し、複数件の情報が得られた。
東成区	○	○	○	○	
生野区	○	○	○	○	
旭区	○	○	○	○	
城東区	○	○	○	○	
鶴見区	○	○	○	—	照明が点いたままの空家について、近隣住民が所有者に連絡を取り改善。併せて危険箇所の改善を促した。
阿倍野区	○	○	○	○	近隣住民により、空家内への不法投棄を防止する柵を設置。区役所にて注意喚起の看板を設置。
住之江区	○	○	○	○	
住吉区	○	○	○	○	
東住吉区	○	○	○	○	
平野区	○	○	—	○	地域住民から空き家所有者に連絡。立木の撤去。
西成区	○	○	○	○	近隣住民からの情報提供（連絡先等）により所有者が判明。

## 広報紙を活用した普及啓発や空家所有者等の意識啓発の例

### 空家を適正に管理しましょう

家は人の出入りがなくなると傷みます。長期間出入りがなくなると、害虫・害獣の巣となり、老朽化が進み取り返しのつかない状況になってしまいます。適正な管理がされず、周辺近隣へ影響を与える場合は、管理不全空家または特定空家として指導することもあります。空家の適正管理・活用をお願いします。

空家利活用  
改修補助制度  
について▶



大阪市の  
空家等対策  
について▶



#### ●空家について

#### 問 地域課

☎ 06-6313-9734 FAX 06-6362-3823

#### ●空家利活用について

問 住まい情報センター ☎ 06-6882-7053

↑  
北区 (8月号)

### 空家のリフォームを応援します 「空家利活用改修補助事業」

空家を改修して有効に利用するため、空家所有者などに補助を行います。また、非営利団体が地域のニーズに応じた改修を行う場合にも補助を行います。

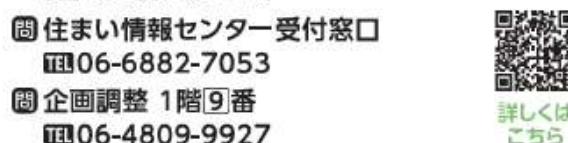
#### 【補助内容】

- 住宅の性能向上に資する改修工事費の一部 (最大75万円、費用の半分を補助)
- 地域のまちづくりに貢献する改修工事費の一部 (最大300万円、費用の半分を補助)

※補助を受けるためには、耐震性や建築年数、空家であった期間などの要件があります。詳細はHPまたはお電話でご確認ください。

問 住まい情報センター受付窓口  
TEL 06-6882-7053

問 企画調整 1階9番  
TEL 06-4809-9927



詳しくは  
こちら

生野区 (8月号) →

東淀川区 (9月号)  
↓



## 空き家 そのままじゃ 空き家アカン!

### 問題点1 老朽化

一見、問題がないように見えても、瓦のすれ、外壁の亀裂、部材の腐食、シロアリなどの害虫や動物の住みつき等が発生しているかもしれません。

### 問題点2 予期せぬ支出

空き家を適切に維持管理せず、瓦の落下などにより通行人等にけがをさせたり、隣の家に被害を与えることになると、所有者の責任が問われます。

### 空き家に関する問題解決のために、次のような相談窓口があります

- 持っている空き家をどうにかしたいが、何から手をつけたらよいかわからない
- 空き家の名義が祖父のままになっている、登記を変更したい
- 空き家を売りたいが、不動産業者に聞いたら売れないと言われたなどのお悩みには…

大阪府不動産コンサルティング協会「空き家相談ホットライン」

☎ 06-6713-1375

(平日10:00～16:00)

空き家活用株式会社「いくのアキツカセンター」

☎ 0120-830-634

(平日10:00～17:00)

### 有効活用したい！解体したい！そんなあなたに補助制度があります！※事前申請が必要です

#### 有効活用を考えるなら

##### 空家利活用改修補助

住宅の性能向上や地域まちづくりに資する用途への改修にかかる費用等の一部を補助します。

##### 【補助条件】

- すでに耐震性を有していること、または改修により所定の耐震性を確保すること
- 市内改修令2015年3月31日以前に建築された戸建住宅または長屋建住宅であること※共同住宅は対象外
- 賃貸用または売却用として不動産市場に流通しておらず、3ヶ月以上空家であること
- 売却を前提としたものでないこと
- その他にも要件があります。くわしくは(問合せ)まで

##### 補助の種類

##### 住宅再生型

##### 地域まちづくり活用型

※この事前協議が必要

##### 改修の用途

##### 住宅

地域まちづくりに資する用途

(地域に開かれた居場所等)

##### 補助対象者

##### ・空家所有者

・空家取得予定者、賃借予定者等

非営利団体(NPO法人、社会福祉法人、公益法人等)

##### 補助の内容

①インスペクション(既存住宅状況調査) 3万円(費用の1/2)

②耐震診断 5万円(費用の10/11)

③耐震設計 10万円(費用の2/3)

④耐震改修工事 100万円(費用の1/2)

⑤性能向上に資する改修工事 75万円(費用の1/2)

⑥地域まちづくりに資する改修工事 300万円(費用の1/2)

※①～③込み ④～⑥抜きで算定

##### 【申請締切】

①～③…12月26日(金) ④～⑥…12月15日(月)

##### ・補助制度について

大阪市都市整備局

耐震・空き家利活用改修受付窓口

☎ 06-6882-7053 ☎ 06-6882-0877

・地域まちづくり活用型の補助対象について

区地域まちづくり課 4044番

☎ 06-6715-9923 ☎ 06-6717-1163

##### 生野区の活用事例について

生野区の活用事例について

空家利活用改修補助制度について

空家利活用改修補助制度

## 専門家団体等との連携（イベント・セミナー等の実施状況）

各区において、各種団体と連携し、空家の適正管理等に関する空家セミナーや講座等を実施している。

《令和7年度 15区（予定含む）》

### 連携先

- 大阪の住まい活性化フォーラム  
(大阪司法書士会、大阪府不動産コンサルティング協会等)  
【淀川区・東淀川区】
- 大阪府不動産コンサルティング協会  
【此花区、城東区、鶴見区、阿倍野区、住之江区、西成区】
- 大阪司法書士会  
【東淀川区、城東区、鶴見区】
- 全日本不動産協会大阪府本部  
【住吉区】
- (株)フル・プラス  
【住吉区、東住吉区】
- 空き家活用(株)  
【住吉区、東住吉区】
- 金融機関  
【(株)りそな銀行／都島区、関西みらい銀行／東住吉区】

### 【令和7年度 各区におけるセミナー等実施状況】

(令和7年9月末時点)

区名	開催日	内容	連携先等
都島区	R7.11.18	講演：大阪府危機管理室、都島区役所まちづくり推進課、りそな銀行営業サポート統括部	りそな銀行
此花区	R8.1頃	空家に関する府民向けの意識啓発セミナー	大阪府不動産コンサルティング協会
大正区	R7.8.25	空家相談会	区単独
	R7.9.22	空家相談会	区単独
	R7.10.24	空家相談会	区単独
	R7.11.25	空家相談会	区単独
	R8.1.23	空家相談会	区単独
	R8.2.12	空家相談会	区単独
	R8.2.21or28	空家の売却・除却・予防・活用方法及び所有者等への個別相談会	他区と合同（阿倍野区・西成区）
天王寺区	R7.11.15	知って得する！「空き家相談と対策のコツ」（大阪府コンサルティング協会）／空家にしない！生前対策のススメ（大阪司法書士会）	大阪の住まい活性化フォーラム、東淀川区と合同
淀川区	R7.11.15	空家セミナー & 個別相談会	大阪の住まい活性化フォーラム、大阪府不動産コンサルティング協会、大阪司法書士会、淀川区と合同
東成区	R8.2	未定	
	R7.4.11	空家個別相談会	区単独
	R7.5.9	空家個別相談会	区単独
	R7.6.13	空家個別相談会	区単独
	R7.8.8	空家個別相談会	区単独
	R7.9.12	空家個別相談会	区単独
	R7.10.10	空家個別相談会	区単独
	R7.11.14	空家個別相談会	区単独
	R7.12.12	空家個別相談会	区単独
	R7.11.30	区空家セミナー・個別相談会	区単独
城東区	R8.2.1	区空家セミナー・個別相談会	他区と合同、大阪府不動産コンサルティング協会、大阪司法書士会
鶴見区	R8.2.1	検討中	大阪府不動産コンサルティング協会、大阪司法書士会
阿倍野区	R8.2.20	空家セミナー	大阪府不動産コンサルティング協会、他区と合同（西成区・天王寺区）
住之江区	R7.5.24	「令和7年度 住之江区 空き家セミナー & 個別相談会」	大阪府不動産コンサルティング協会
	R7.6.23	空き家セミナー（苅田土地改良記念会館で実施）	(株)フル・プラス、他区と合同
	R7.8.7	空家に関する学習会	全日本不動産協会大阪府本部
	R7.10.25	相談会（区民まつりにブース設置）	(株)フル・プラス
	R7.10.28	空家セミナー（東住吉区役所主催、住吉区役所共催）	他区と合同、関西みらい銀行
	R7.11.25	空家セミナー（住吉区老人福祉センターで実施）	(株)フル・プラス
	R8.1.25	空き家活用セミナー	空き家活用（株）
	R8.2.14	相談会（すみよし区文化フェスティバルにブース設置）	(株)フル・プラス
東住吉区	R8.3.15	相談会（ふらっと楽しむ“すみよし”にブース設置）	(株)フル・プラス
	R7.6.23	思い出の家の次のステージへ 実家じまいのコツと利活用までのステップ	苅田土地改良記念会館、(株)フル・プラス、他区と合同
	R7.10.28	相続で慌てない！今から考えるわが家のこれから	関西みらい銀行
	R7.11.25	『思い出の家の次のステージへ 実家じまいのコツと利活用までのステップ』 -多様化する高齢化社会の問題を考える -	他区と合同（住吉区役所政策推進課）
西成区	R8.1.25	未定	他区と合同
西成区	R8.2	空き家セミナー	他区と合同、大阪府不動産コンサルティング協会

## 効果的な意識啓発

### 本市HPにてセミナーの開催周知およびWEB参加の拡大について

各区が開催するセミナーについては、広報紙やホームページ等で周知を行っている。

また、YouTube等のWEBを活用する事により、誰もがいつでも閲覧可能となることから、令和4年度に阿倍野区が作成したYouTubeのセミナーについて、今年度も引き続き全区および計画調整局のホームページでリンクしている。

#### ① 「空き家で悩まないための知恵～空き家の売却・除却・予防～」

一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会 副会長  
金森 匡邦（かなもり ただくに）さん（株式会社港不動産 代表取締役）



#### ② 「相続と空き家～相続登記が義務化になる～」

一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会  
小谷 千代（こたに ちよ）さん（麗和トータルサポート代表 司法書士）

### 【URL】

<https://www.city.osaka.lg.jp/abeno/page/0000570578.html>



## 市外居住の空家所有者等への意識啓発

- 市外居住の空家所有者等へ意識啓発を行うため、納税通知書のお知らせチラシに「空家の適切な維持管理」についての啓発文を掲載

相続登記の義務化について  
令和6年4月1日から相続登記が義務化されました。相続により不動産を取得した相続人は、取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をする必要があります。  
詳細は大阪法務局ホームページをご覧ください。

空家を放置していると… 老朽化して維持管理コストが高くなる、資産価値が下がる、近隣の迷惑になる(外壁落下、植栽が越境、害虫発生等)など、様々なリスクがあります。

**空家の定期的な確認、適切な維持管理、早めの利活用をお願いします！**

 ●空家に関するご相談は 各区役所の空家相談窓口まで		 ●相続した空家を売却したとき 譲渡所得が控除(最大3,000万円)され 所得税等が減税される場合があります	
 ●空家の改修補助あります 省エネ・バリアフリー改修等 こども食堂等への改修等		 ●密集市街地の空家等を解体するとき 木造住宅の解体費の補助制度があります 最大で戸建住宅100万円・集合住宅200万円	

- 令和7年度のお知らせより、掲載スペースを拡大し、二次元コードを追加するなど、よりわかりやすくなるよう啓発文を変更。
- 相続登記の義務化にかかる制度周知について、大阪法務局と連携した意識啓発を実施。

(参考) 令和7年度

大阪

## 【お知らせ】

## 令和7年度の土地・家屋の固定資産税および都市計画税について

平素は、本市税務行政にご協力いただきありがとうございます。

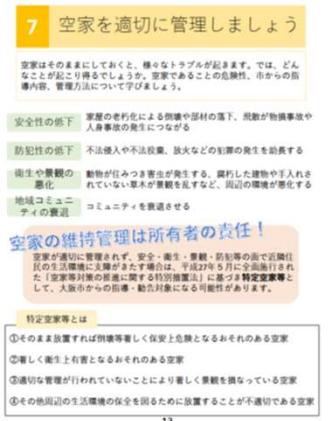
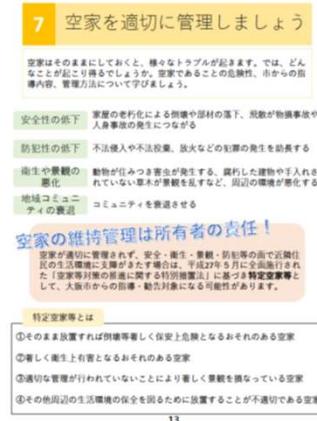
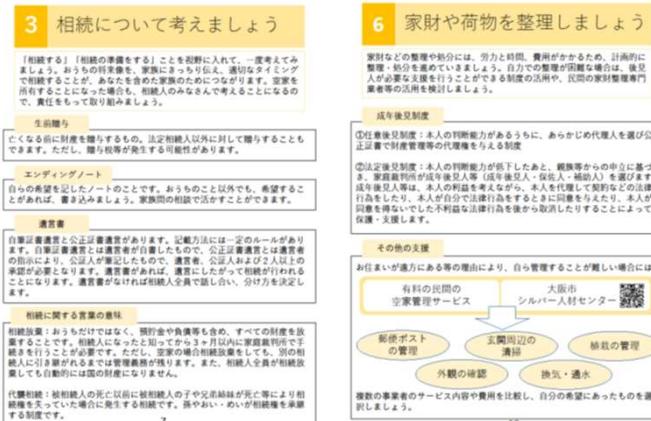
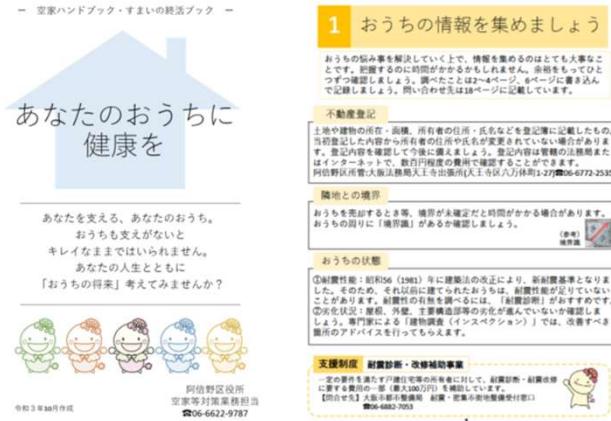
固定資産税および都市計画税は、毎年1月1日現在の所有者に対する課税され、その税額は、市長が決定した土地・土壟の価額（標準地価）をもとに算出した課税標準税率（固定資産税率1.4%、都市計画税率0.3%）を乗じて求めます。土地・家屋の価格は、3年に一度評価替えを行います。令和7年度は第2年度（摺置半年度）にあたりますので、土地・家屋の価格は、毎年の変換、家庭の増改築などの特別の事情がある場合を除いて、原則として令和6年度（基準年）の価格を据え置きます。

なお、土地については、価格が据え置かれている場合や価格が下落した場合であっても、税負担の調整措置（2ページ参照）により、税額は上昇する場合があります。

固定資産が所在する区ごとに作成した納税通知書に課税明細書を添付していますので、お持ちの資産の内容をご確認ください。

## 高齢の住宅所有者向け 空き家の適切な管理についての意識啓発

空家ハンドブック・すまいの終活ブックの作成(令和3年10月作成)A5版・24ページパンフレット



啓発リーフレット(令和5年11月作成)



## ●各区への展開状況

- ・11区が空家ハンドブックすまいの終活ブックを相談対応に活用。
- ・うち東淀川区で自区版に編集し、窓口での配布および区ホームページにて公開中。

### ●福祉関連施設との連携

- ・高齢の所有者に対し、住まいの終活を呼びかけるなどの対応を促進することを目的に啓発リーフレットを作成し、老人福祉センター、地域包括支援センター等へ配架等を行っている。
- ・福祉関連施設職員と連携した空き家の通報や空き家相談に対応している。

地域包括支援センターへの空きハンドブック等の配架を行っている区 10区

## 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対策

空き家の発生を抑制するための特例措置  
～被相続人居住用家屋等確認書の交付～

### ＜制度の概要＞

空き家の発生を抑制するための特例措置として、相続日から起算して3年を経過する日の属する12月31日までに、被相続人が居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は、取壊し後の土地を譲渡した場合に、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除するもの。

※令和4年3月までは、市内全域の申請手続きについて計画調整局窓口にて受付等を行っていたが、令和4年4月から、ニア・イズ・ベターの観点から、各区役所窓口で受付等を実施している。

### ＜交付実績＞

（令和7年9月末時点）

	H30年度以前 (累計)	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	合計
物件数	264	119	94	100	130	139	187	38	1,071
申請件数	412	171	165	154	207	220	308	60	1,697

### ＜令和5年度税制改正に伴う特例措置の拡充及び延長＞

これまで、特例措置の対象は、譲渡前に解体又は耐震リフォーム等の工事を行うことが要件となっており、工事の発注等に係る負担を理由として売主が空き家を放置するケースに対応できていなかったが、譲渡後に買主が工事を行う場合であっても特例の対象とするなどの適用要件の拡充や措置期間の延長が実施される。

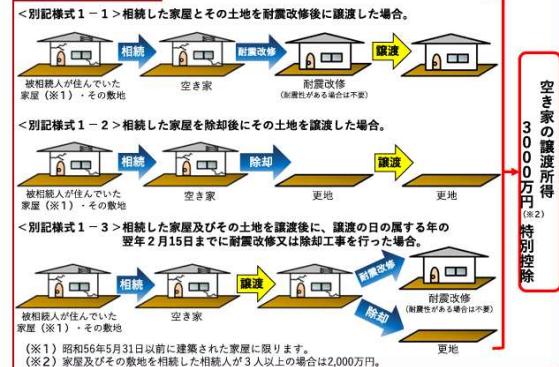
- ①譲渡後に家屋の耐震改修又は除却を行った場合を対象に加える。
- ②本特例措置を4年間（令和6年1月1日～令和9年12月31日まで）延長する。

令和7年5月  
空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除（空き家の発生を抑制するための特例措置）の

### 「被相続人居住用家屋等確認書」 の交付申請の手引き

被相続人のお住まい（空き家）を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合は、その譲渡所得から3,000万円（相続した相続人の数が3人以上の場合は、2,000万円）を特別控除します。

#### 制度のイメージ



#### 除却を受けるための主要な要件は以下のとおりです。

- 1) 相続開始日（死亡日）から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合。
- 2) 令和9年12月31日までに譲渡した場合。
- 3) 家屋や敷地の譲渡の対価の額が1億円以下であること。
- 4) 家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたものであること。
- 5) 区分所有建物登記がされている建物でないこと。
- 6) 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと。※
- 7) 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていないこと。
- 8) 家屋を譲渡する場合は、耐震基準に適合するものであること。

※一定の要件を満たせば、被相続人が老人ホーム等の施設に入所していた場合も対象になります。

OSAKA CITY  
大阪市

## ＜大阪市が締結した連携協定に基づく取組＞

### 空家等の適正な管理の推進に関する協定（公益社団法人 大阪市シルバー人材センター）

#### 経過（協定について）

- 空家等の適正な管理を推進するため、平成31年3月28日に公益社団法人大阪市シルバー人材センターと連携協定を締結。
- 本協定に基づき本市と同法人が連携し、空家等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る。

#### 協定に基づく取組概要

- 本部と3支部（南・西・北）で体制を整え、各区役所の窓口担当と連携し空家等対策を推進
- 空家等の所有者等との契約による適正管理サービスを提供
- 同法人が作成した空家等の適正な管理の推進に関する市民への啓発パンフレットを各区役所に配架し、市民からの相談対応時に必要に応じて同法人の空家等の適正管理の取組を案内（令和元年8月末～）。
- 各区の契約件数等の情報報告を受け、適正管理の需要・効果を確認していく。

#### ◆ 空き家の適正管理サービスに特化したチラシの作成（令和6年11月作成）

除草や植木の剪定、郵便物等チラシ回収等のサービス内容ごとに料金の目安をまとめたチラシを作成

→各区の相談窓口で  
情報提供



**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？ ~

大阪市は、公益社団法人大阪市シルバー人材センターと「空家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。（お見積りは無料です。）

**～内容及び料金の例～**

内 容	料金（手数料・消費税込）	備 考
除草（草刈り・草刈込）	※半日（約4時間）の場合 5,650円～	・除草の状態や広さにより金額は変動。 現地踏査のうえ見積り。 近隣とのトラブルを避けるために契約敷地は不可。 残業料なし。必要な費用は別途算定。
植木の剪定	※半日（約4時間）の場合 7,548円～	・植木の状態や大きさにより金額は変動。 残業料なし。
建物周辺清掃（屋外）	1日当たり（3時間程度） 4,248円～	・建物の状態や広さにより金額は変動。 現地踏査のうえ見積り。 ゴミ等処分に必要な費用は別途算定。
郵便物等チラシ回収	1日当たり 1,695円	・投函物は原則所有者へ郵送。（郵送代別途算定）
建物見回り	1日当たり 1,695円	・植木の状態や大きさにより金額は変動。 現地踏査のうえ見積り。 （郵便局の連絡する料金を手取）
植木への水やり	1日当たり 1,695円	・1回以内
上記の作業報告書作成	1回当たり 1,416円	当費用は（4枚まで）のうえ算定。（郵送代別途算定）

**【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  
大阪市城東区関目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

#### ◆ 協定に基づく実績

年度	期間	件数	備考
R1年度	R1.8～R2.3	2 件	除草1件、剪定1件
R2年度	R2.4～R3.3	3 件	除草2件、周辺清掃1件
R3年度	R3.4～R4.3	0 件	
R4年度	R4.4～R5.3	1 件	剪定1件
R5年度	R5.4～R6.3	3 件	除草3件
R6年度	R6.4～R7.3	4 件	剪定4件
R7年度	R7.4～R7.9	8 件	除草4件、剪定4件

42

42

## 大阪市と日本郵便株式会社の包括連携協定《空き家部分》（日本郵便株式会社）

### 経過（協定について）

- 令和元年6月17日に、市内各所の郵便局のネットワークや、市内くまなく展開されている郵便物の配達業務により地域状況をよく把握されている日本郵便株式会社と「包括連携協定」を締結。
- 連携する全9項目のうち、「(1)市民生活の安全・安心に関すること」の具体的取組として、「空家等対策への協力」を掲げている。

### 協定に基づく取組概要

- 郵便局員が業務中、特定空家等に起因する通行上の危険を発見した場合、区役所に通報
- 市内各郵便局において、空家等の未然発生防止等に向けた周知啓発のため、空家ハンドブック等リーフレットを配架

### 【参考】

東成区において、郵便局（本局）と協議し、危険性の高い個別の特定空家について、本協定に基づき、重点的な状況確認及び情報共有を依頼した事例あり。



### 日本郵便株式会社との協定の目的・連携事項

#### ＜＜目的＞＞

相互の連携を強化し、市民サービスの向上と大阪市内における地域の一層の活性化を推進すること

#### ＜＜連携事項＞＞

- (1)市民生活の安全・安心に関すること
- (2)高齢者・障がい者支援に関すること
- (3)健康・医療に関すること
- (4)こどもの健全育成に関すること
- (5)環境に関すること
- (6)市民活動の推進に関すること
- (7)女性の活躍促進に関すること
- (8)区政・市政のPR、大阪の都市魅力発信に関すること
- (9)その他、市民サービスの向上及び地域の活性化に関すること

### ◆ 協定に基づく実績

（令和7年9月末時点）

年度	通報件数	ハンドブック等の配架
R1年度	2 件	5 区
R2年度	0 件	7 区
R3年度	0 件	7 区
R4年度	0 件	7 区
R5年度	0 件	7 区
R6年度	1 件	5 区
R7年度	0 件	6 区

## 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

- 利用可能な空家等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、空家や空き店舗等を活用した地域活性化に取り組んでいる。

### 空家の利活用等に活用可能な支援制度の実績について（令和7年9月末時点） 1/4

名称	事業概要	補助率・上限額	対象エリア	担当部署	実績
あきない伝道師による商店街強化事業	商店街等の集客力・販売力等の向上に向けて、商店街等の課題解決や活性化のサポートを行う専門家を「あきない伝道師」として派遣し、空き店舗対策など、課題解決に取り組む商店街等を支援	無料（指導回数は事前相談を含めて最大7回）	・大阪市全域 ・商店街団体等の単位組織又はその連合体が対象	経済戦略局 産業振興部 産業振興課（商業担当） Tel 6615-3781	派遣回数8件（うち、空き店舗対策に関する派遣0回）
【大阪市ボランティア活動振興基金】 福祉ボランティア活動支援事業	福祉課題・地域課題の解決のために必要な消耗品等の費用を助成	上限額20万円/件	・大阪市全域 ・大阪市内で福祉課題・地域課題の解決に取組む非営利の活動団体 ・大阪市内の活動実績1年以上であること等の要件あり	大阪市ボランティア ・市民活動センター（大阪市社会福祉協議会） Tel 6765-4041  福祉局 生活福祉部 地域福祉課企画グループ	空家活用事例に係る交付申請数：0件
【大阪市小規模保育事業所整備補助金】	小規模保育事業所を開設する事業実施者に対して、テナント等の賃貸借建物等の保育室への改修その他事業所の整備に必要な経費の一部を補助	補助対象経費のうち事業実施者が実際に支払う又は支払った経費（上限10,000,000円）に4分の3を乗じて得た額	大阪市全域（ただし、補助金対象地域は別途設定）	こども青少年局 幼保施策部幼保企画課 Tel 6208-8109	補助申請件数：4件
【不動産活用による保育施設整備マッチング事業】	物件所有者が保育施設への活用を望む物件について、保育に適した物件を探している保育事業者へ紹介し、双方のニーズのマッチングを支援	無料	大阪市内のうち、保育所等を設置する必要性が高い地域（随時ウェブサイトにて更新）	こども青少年局 幼保施策部幼保企画課 Tel 6208-8041	紹介件数：3件 マッチング成立：0件

## 空家の利活用等に活用可能な支援制度の実績について（令和7年9月末時点） 2/4

名称	事業概要	補助率・上限額	対象エリア	担当部署	実績
【大阪市一時預かり事業実施施設開設準備経費補助金】	一時預かり事業実施施設を新規開設する事業実施者に対して、施設の開設に必要な施設の改修等に要する経費及び礼金・開設前1か月分の賃料を補助	補助対象のうち事業実施者が実際に支払う又は支払った経費（改修に係る経費：上限合計4,000,000円、礼金・賃料に係る経費：上限600,000円）	大阪市が一時預かり事業実施事業者を募集する地域	こども青少年局 子育て支援部管理課 Tel:6208-8111	0件
【大阪市地域子育て支援拠点事業実施施設開設準備経費補助金】	地域子育て支援拠点事業実施施設を新規開設する事業実施者に対して、施設の開設に必要な施設の改修等に要する経費及び礼金・開設前1か月分の賃料を補助	補助対象のうち事業実施者が実際に支払う又は支払った経費（改修に係る経費：上限合計4,000,000円、礼金・賃料に係る経費：上限600,000円）	大阪市が地域子育て支援拠点事業実施事業者を募集する地域	こども青少年局 子育て支援部管理課 Tel:6208-8112	0件
【大阪市子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業】	子育て世帯等の入居に資する改修工事を行う民間賃貸住宅等のオーナーに対して、一定の要件を満たす改修を行った場合に、改修工事費の一部を補助	・補助率：補助対象工事費の1/3 ・限度額：補助限度額75万円×補助対象戸数	大阪市全域	都市整備局 企画部住宅政策課 民間住宅助成グループ Tel:6208-9226	15件 18戸
【民間戸建住宅等の耐震診断・改修補助事業】	地震の際の住宅の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耐震診断・耐震改修・耐震除却費の一部を補助	<p>【耐震診断】            • 補助率：10/11            • 限度額：5万円/戸かつ20万円/棟</p> <p>【耐震改修設計】            • 補助率：2/3以内            • 限度額：10万円/戸かつ18万円/棟</p> <p>【耐震改修工事】            • 補助率：1/2            • 限度額：100万円/戸</p> <p>【耐震除却工事】            • 補助率：1/3            • 限度額：50万円/戸かつ100万円/棟</p>	大阪市全域	都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 Tel:6882-7053	<p>【耐震診断・耐震改修設計】 69戸</p> <p>【耐震改修工事】 20戸</p> <p>【耐震除却工事】 117戸</p>

## 空家の利活用等に活用可能な支援制度の実績について（令和7年9月末時点） 3/4

名称	事業概要	補助率・上限額	対象エリア	担当部署	実績
【空家利活用改修補助事業】	空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への改修等に要する費用の一部を補助	○住宅再生型 【性能向上に資する改修工事】 • 補助率：1/2 • 限度額：75万円/棟  【インスペクション】 • 補助率：1/2 • 限度額：3万円/棟  ○地域まちづくり活用型 【地域まちづくりに資する改修工事】 • 補助率：1/2 • 限度額：300万円/棟  【インスペクション】 • 補助率：1/2 • 限度額：3万円/棟 ※別途耐震補助あり (上記「耐震診断・改修補助事業」と同内容)	大阪市内全域	都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 Tel 6882-7053  各区役所空家相談窓口	【住宅再生型】 <u>5戸</u>  【地域まちづくり活用型】 <u>0戸</u>
狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度	対策地区において、幅員4m未満の狭あい道路に面する昭和25年以前に建てられた木造住宅（重点対策地区においては幅員6m未満の道路に面する昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅）を除却する場合、除却に要する費用の一部を補助	• 補助率：「除却及び整地に要する費用」と「大阪市が定める額※」の低い方の1/2以内（重点対策地区の場合は2/3以内）※戸建住宅：17,000円/m <sup>2</sup> 、集合住宅：15,000円/m <sup>2</sup> • 限度額： 【対策地区】 • 戸建住宅：75万円 • 集合住宅：150万円 【重点対策地区】 • 戸建住宅：100万円 • 集合住宅：200万円	密集住宅市街地整備の対象地域のうち、「対策地区・重点対策地区」	都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 Tel 6882-7053	【対策地区】 <u>戸建：41件44戸</u> <u>集合：10件46戸</u>  【重点対策地区】 <u>戸建：25件28戸</u> <u>集合：6件89戸</u>  (総合計) <u>82件207戸</u>

## 空家の利活用等に活用可能な支援制度の実績について（令和7年9月末時点） 4/4

名称	事業概要	補助率・上限額	対象エリア	担当部署	実績
防災空地活用型除却費補助制度	重点対策地区において、幅員6m未満の道筋に面する昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅を除却し、跡地を災害時の避難などに役立つ防災空地として活用する場合、除却及び空地整備に要する費用の一部を補助	【木造住宅の解体費用】 ・補助率：2/3 ・限度額：戸建て住宅：100万円、集合住宅：200万円  【空地の整備費用】 ・補助率：2/3 ・限度額：120万円	密集住宅市街地整備の対象地域のうち、「重点対策地区」	都市整備局 市街地整備部住環境整備課 密集市街地整備グループ TEL6208-9235	なし
まちかど広場整備事業 (まちかど広場整備事業従前建築物除却制度)	民間の土地所有者から本市に対し、広場に適した200～300m <sup>2</sup> 程度の土地を概ね20年間無償使用賃借によって提供し、本市が広場整備を行う場合、一定の要件を満たす建築物の除却に要する費用の一部を補助	・補助率：2/3 ・限度額： 【木造】 15,000円/m <sup>2</sup> を 補助対象面積に乘じた額×2/3  【非木造】 17,000円/m <sup>2</sup> を 補助対象面積に乘じた額×2/3	密集住宅市街地整備の対象地域のうち、「重点対策地区」	都市整備局 市街地整備部住環境整備課 密集市街地整備グループ TEL6208-9235	なし
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、昭和56年5月31日以前に建てられた建物を集合住宅（マンション・アパートなど）に建替える際の費用の一部を補助	・補助率：2/3 ・限度額：補助対象項目ごとに限度額あり	密集住宅市街地整備の対象地域のうち、「重点対策地区」	都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 TEL6882-7053	4件6戸
建替建設費補助制度 (戸建住宅への建替え)	対象地区（重点対策地区を含む）において、未接道敷地などを解消するために隣接する土地を平成30年4月以降に売買で取得した敷地において、昭和56年5月31日以前に建てられた建築物を戸建て住宅へ建替える際の費用の一部を補助	・補助率：1/2（重点対策地区は2/3） ・限度額：補助対象項目ごとに限度額あり	密集住宅市街地整備の対象地域のうち、「対策地区・重点対策地区」	都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 TEL6882-7053	2戸2戸

## 空家利活用改修補助事業について

### 経過

- 平成30年度の大阪市空家等対策協議会で、計画策定以降の取組について評価を行った結果、利活用の促進の取組は十分ではなく、「取組の強化」が必要とされた。
- 区長会議まちづくり・にぎわい部会に設置した「空家等対策検討会」及び個別課題対策チームにおいて、空家の利活用促進に向けた補助制度の検討を進め、令和元年度から区と局が連携して補助制度を実施することとした。
- 令和元年6月24日から補助申請の事前協議・受付を開始。

### 制度概要

#### ○補助の種類

【住宅再生型】バリアフリー化や省エネ化といった性能向上に資する改修工事を行い住宅として空家を利活用するもの  
(改修後の用途:住宅)

【地域まちづくり活用型】子ども食堂や高齢者サロンといった地域まちづくりに資する改修工事を行い空家を利活用するもの  
(改修後の用途:地域まちづくりに資する用途  
(地域に開かれた居場所等))

#### ○主な補助要件

- 市内にある平成12年5月31日以前に建築された住宅（戸建又は長屋建）であること
- 不動産市場に賃貸用又は売却用として流通しておらず、3か月以上空家であること
- 改修により一定の耐震性能を確保すること、又は耐震性能を有すること
- 売却を前提としたものでないこと 等

#### ○事前協議・補助申請受付窓口

- 地域まちづくり活用型の利用に際しては、都市整備局への補助申請に先立って、空家の所在する各区役所において地域まちづくりに資する用途等について事前協議を行っていただく仕組みとしている。

#### 改修工事補助により利活用された空家戸数

(令和7年9月末時点)

年度	住宅再生型 性能向上に資する改修工事	地域まちづくり型 地域まちづくりに資する改修工事
R1年度	10戸	0戸
R2年度	15戸	1戸
R3年度	6戸	2戸
R4年度	12戸	2戸
R5年度	8戸	1戸
R6年度	8戸	0戸
R7年度	5戸	0戸

※改修に至るまでに実施された耐震診断等の申請戸数は含まない

## 事例紹介① 住宅再生型

### 4軒長屋（賃貸住宅）の改修（平野区、昭和41年築）

●建物外観 老朽化したバルコニーを撤去、外壁改修や木製建具への入れ替えによりイメージを一新



●建物内部 古い梁や柱を活かしつつ収納も確保、2階は可動式収納で緩やかに空間を仕切ることが可能



## 事例紹介② 地域まちづくり活用型

### はたけもり HATA Lab × COME Lab (生野区、昭和28年築)

元米穀店をいろいろな人が集まり新たなチャレンジができる実験場として活用

隣接する畠で収穫した野菜を活用した食育活動、井戸端カフェの開催、高齢者のＩＣＴサポート等

#### ●建物外観 外壁の塗装や建具改修で明るい雰囲気に



#### ●イベント開催時の様子



#### ●建物内部 調理スペースや、広々とした土間空間を整備



### 事例紹介③ 地域まちづくり活用型

#### お風呂 de サロン（阿倍野区、大正10年築）

高齢者向けシェアハウスの共用リビングを、地域の高齢者が自由に利用し交流するサロンとして開放

##### ●建物外観



##### ●建物内部

改修後の共用リビング



### 事例紹介④ 地域まちづくり活用型

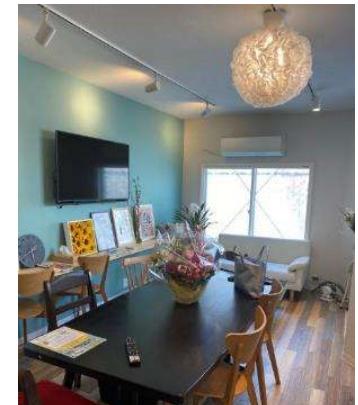
#### ここコミュ（淀川区、昭和46年築）

こども食堂など定期的に開催するとともに、高齢者と若者世代の交流スペースとして活用

##### ●建物外観



##### ●建物内部



## 事例紹介⑤ 地域まちづくり活用型

### ひろば（淀川区、昭和35年築）

障がいを持つ当事者や地域の様々な方等の交流の場として活用

#### ●建物外観



#### ●建物内部



#### ●建物内部



## 事例紹介⑥ 地域まちづくり活用型

### きたつランド（生野区、昭和55年築）

大阪の医療チーム「KISA2隊」が子どもたちが共に学び、楽しく遊べる新しい場づくりをコンセプトに開設

#### ●建物外観



#### ●建物内部



#### ●活動のようす



## 事例紹介⑦ 地域まちづくり活用型

### 学びの空間「楽」（旭区、昭和42年築）

医院兼住宅であった建物を学びの場として地域住民に提供。

1階は土間とすることでバリアフリー化を実現している。

#### ●活動のようす



#### ●建物内部



## ＜大阪市が締結した連携協定に基づく取組＞

### 空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)

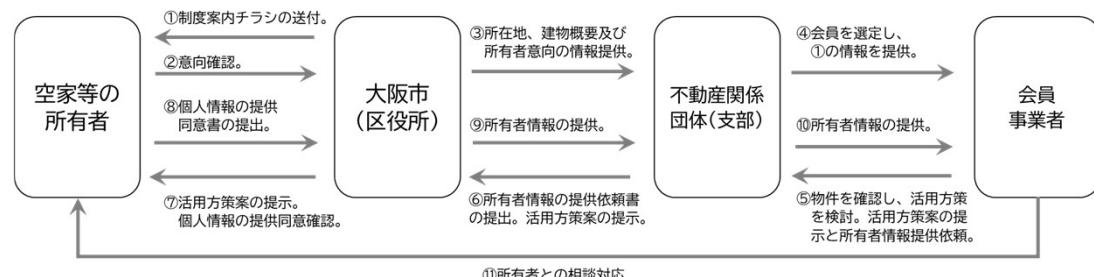
#### 経過（協定について）

- 大阪市における空家等対策にかかる諸課題の解決を図るため、平成31年3月4日に両団体と連携協定を締結。
- 適切な管理が行われていない空家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を与えていていることに鑑み、大阪市と各団体が連携して空家等の適正管理、有効活用及び解消を図り、もって地域住民の生活環境の保全、地域の活性化を図ることを目的とする。

#### 協定に基づく取組概要

##### 連携事業の流れ

- 大阪市(各区役所)が保有する特定空家等の情報のうち、所有者の意向確認ができた特定空家等の所在地及び建物概要を各団体(会員事業者)に提供(③④)。各団体(会員事業者)は、専門家の視点から空家ごとに活用方策を検討・提案(⑤⑥)。大阪市(各区役所)は、活用方策を空家所有者に提示し、検討を働きかけ(⑦)、所有者の同意が得られれば(⑧)、所有者と会員事業者との具体的な相談へとつなげる(⑨⑩⑪)。



##### 情報提供の対象となる空家等

- 通報等を受け、所有者へ指導等を行っている特定空家等
- 区の調査で把握した空家等のうち、所有者を把握している空家等 など

#### 「不動産団体との協定に基づく空家情報提供数について」

- 平成31年3月の不動産団体との連携協定に基づき、同年6月から取組を開始し、令和3年以降、全区において展開している。

※住吉区はR1.6～、大正区、生野区、阿倍野区、住之江区、東住吉区、西成区はR2.3～、その他の区はR3.1～取組を開始している。

#### 取組実施状況（令和元年6月～令和7年9月）

情報提供先	①団体への物件情報提供件数	②団体から提案書提示件数	③団体への所有者情報提供（同意書送付）件数
大阪府宅地建物取引業協会	56件	45件	11件
全日本不動産協会大阪府本部	53件	32件	10件
合計	109件	72件	21件

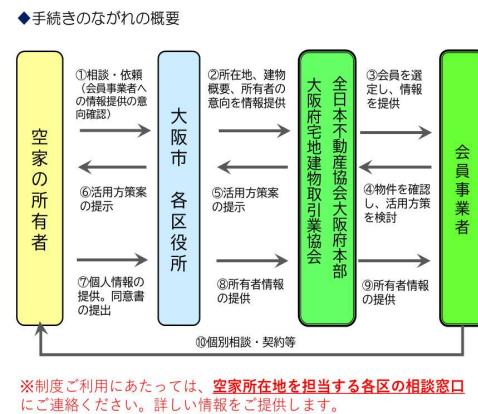
※「③団体への所有者情報提供（同意書送付）件数」の21件の現在の状況は、16件が是正済（提案書を作成した不動産団体と契約したもの6件、他社と契約したもの7件、商談後に是正を確認したもの3件）となっており、商談含め団体と相談中が5件となっている。

## 〈大阪市が締結した連携協定に基づく取組〉

## 空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）

## ◆ チラシの作成（令和6年11月作成）

空き家所有者等向けに取組概要が分かるチラシを作成  
→各区の相談窓口等で情報提供



## 《財産管理制度の活用促進における連携》

所有者不明等の特定空家等への指導にあたり、区が財産管理制度の活用検討を行う場合に、売却の可否、売却価格等についての検討書の提供を受け、財産管理制度活用時には財産管理人に検討書を提供（令和5年4月～令和7年9月）

- ・検討書提供件数 10件(全日)
- ・検討書依頼件数 11件(宅建)

## 《空家利活用支援による連携》

空家の利活用、除却、売買といった悩み事がある所有者等が直接、(一社)大阪府宅地建物取引業協会に相談ができる、「空家利活用支援」について24区へ周知（令和5.2.1）、相談窓口にチラシを配架



## ＜大阪市が締結した連携協定に基づく取組＞

## 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の三者協定）

## 経過（協定について）

- 空家等の発生の未然防止並びに所有者等による空家等の適正管理及び利活用に関する対策を推進し、もって地域住民の生活環境の保全、地域の活性化を図ることを目的に令和3年9月8日に連携協定を締結。

## 協定に基づく連携概要

- 市内における空家等の発生の未然防止並びに所有者等による空家等の適正管理及び利活用に資する金融商品を開発・提供する。
- 本市が行う空家等対策に関する施策を広く周知するため、広報・周知活動を行う。

## ＜協定に基づき作成したリーフレット＞

## 連携協定に基づき提供する金融商品

- ・<池田泉州>空き家対策応援ローン  
※店頭金利から**1.7パーセント**※金利引下げ  
※**令和5年10月1日～**（以前は0.5パーセント）
- ・<池田泉州>リバースモーゲージ幸せ百年（住宅プラン）  
(独立行政法人住宅金融支援機構提携)  
※店頭金利から0.1パーセント金利引下げ

## ◆ 協定に基づく実績（令和7年9月末時点）

空き家対策応援ローン：0件

リバースモーゲージ 幸せ百年（住宅プラン）：0件

- ・協定に基づき作成したリーフレットを池田泉州銀行各支店窓口に配架。
- ・ホームページでの周知のほか、空家所有者向けセミナー等において、空家の解体等に活用できる金融商品を紹介。
- ・解体・リフォーム事業者等への制度周知を実施。

## 【各区独自の取組み】空家等対策に関する事業連携協定の一覧(1/2)

区名	協定名	締結日	協定の内容
住吉区	住みよい住吉区のまちづくりを進めるためのパートナーシップ協定 (一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会なにわ南支部)	平成29年9月13日	<p>住みよい住吉区のまちづくりを進めるにあたって、次のことについて、連携・協力を行う。</p> <p>(1) 不動産に関する専門的立場からの意見 (2) 不動産に関する情報の提供 (3) その他本協定の目的達成のために必要となること</p>
住吉区	住吉区役所と株式会社フル・プラスとの連携による空家等対策にかかる取組の実施に関する協定書	令和2年9月7日	<p>1 甲及び乙は、第1条の目的を達成するため、連携・協力して空家セミナー等を開催する。</p> <p>2 前項の開催にかかる協力内容及び役割分担については、次の各号のとおりとする。なお、次の各号に定めのない事項については、甲乙協議の上、決定する。</p> <p>(1) 甲 空家セミナー等の開催にかかる連絡調整、広報、実施場所の提供 (2) 乙 空家セミナー等の開催にかかる連絡調整、企画立案、実施・運営</p> <p>3 甲は、乙が提案する次の各号に掲げる事項の実施について検討する。実施にあたっては、甲乙協議の上、協力内容及び役割分担を決定する。</p> <p>(1) 地域コミュニティ、地域福祉等に貢献する空家等の活用に関すること (2) その他、住吉区の空家等対策の推進に資する取組に関すること</p> <p>※甲…住吉区役所、乙…株式会社フルプラス</p>
住吉区	住吉区役所と空き家活用株式会社との連携による空家等対策にかかる取組の実施に関する協定書	令和2年10月2日	<p>1 甲及び乙は、第1条の目的を達成するため、連携・協力して空家セミナー等を開催する。</p> <p>2 前項の開催にかかる協力内容及び役割分担については、次の各号のとおりとする。なお、次の各号に定めのない事項については、甲乙協議の上、決定する。</p> <p>(1) 甲 空家セミナー等の開催にかかる連絡調整、広報、実施場所の提供 (2) 乙 空家セミナー等の開催にかかる連絡調整、企画立案、実施・運営</p> <p>3 甲は、乙が提案する次の各号に掲げる事項の実施について検討する。実施にあたっては、甲乙協議の上、協力内容及び役割分担を決定する。</p> <p>(1) 地域コミュニティ、地域福祉等に貢献する空家等の活用に関すること (2) その他、住吉区の空家等対策の推進に資する取組に関すること</p> <p>※甲…住吉区役所、乙…空き家活用株式会社</p>
生野区	生野区役所と株式会社スペースマーケット及びakippa株式会社と区内の遊休資産・空きスペースの有効活用等に関する事業連携協定	令和3年3月22日	<p>1 区内の遊休資産・空きスペースについて株式会社スペースマーケット及びakippa株式会社の有する情報媒体で掲載</p> <p>2 区内の遊休資産・空きスペースの発掘と有効活用の促進に関する情報交換</p> <p>3 区内の遊休資産・空きスペースの発掘と有効活用の促進に向けた広報PRの推進</p> <p>4 区内の遊休資産・空きスペースの所有者等に対するセミナー等の開催</p>
生野区	生野区役所と一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会との区内の空家等対策に関する事業連携協定	令和3年6月3日	<p>1 区内の空家等の所有者等に対する相談窓口の案内・広報</p> <p>2 区内の空家等の電話による相談および問題解決支援の実施</p> <p>3 区内の所有者等とその関係者に対する空家問題に関する意識啓発・予防的取組の検討</p> <p>4 区内の空家等の対策にかかる取組みの推進</p> <p>5 区内の空家等データの収集と有効活用・対策に向けた検討</p>

## 【各区独自の取組み】空家等対策に関する事業連携協定の一覧（2/2）

区名	協定名	締結日	協定の内容
西成区	西成区役所と一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会との区内の空家等対策に関する事業連携協定	令和4年10月24日	1 区内の空家等の所有者等に対する相談窓口の案内・広報 2 区内の空家等の電話による相談および問題解決支援の実施 3 区内の所有者等とその関係者に対する空家問題に関する意識啓発・予防的取組の検討 4 区内の空家等データの収集と有効活用・対策に向けた検討 5 その他、区内の空家等の対策にかかる取組みの推進
城東区	城東区役所と一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会との区内の空家等対策に関する事業連携協定	令和4年11月11日	1 区内の空家等の所有者等に対する相談窓口の案内・広報 2 区内の空家等の電話による相談および問題解決支援の実施 3 区内の所有者等とその関係者に対する空家問題に関する意識啓発・予防的取組の検討 4 区内の空家等の対策にかかる取組みの推進 5 区内の空家等データの収集と有効活用・対策に向けた検討
生野区	生野区役所と空き家活用株式会社との区内の空家等対策に関する事業連携協定	令和4年11月18日	1 区内の空家等の情報交換に関すること 2 区内の空家等の利活用促進に関すること
住之江区	住之江区役所と一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会との区内の空家等対策に関する事業連携協定	令和5年2月9日	1 区内の空家等の所有者等に対する相談窓口の案内・広報 2 区内の空家等の電話による相談および問題解決支援の実施 3 区内の所有者等とその関係者に対する空家問題に関する意識啓発・予防的取組の検討 4 区内の空家等データの収集と有効活用・対策に向けた検討 5 その他、区内の空家等の対策にかかる取組みの推進
福島区	大阪市福島区役所と株式会社阪神住建との福島区内の空家等対策に関する事業連携協定書	令和6年3月22日	1 区内の空家等の所有者等に対する相談窓口の案内・広報 2 区内の空家等の電話による相談および問題解決支援の実施 3 区内の所有者等とその関係者に対する空家問題に関する意識啓発・予防的取組の検討 4 区内の空家等データの収集と有効活用・対策に向けた検討
港区	港区役所と一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会との区内の空家等対策に関する事業連携協定	令和6年6月26日	1 区内の空家等の所有者等に対する相談窓口の案内・広報 2 区内の空家等の電話による相談および問題解決支援の実施 3 区内の所有者等とその関係者に対する空家問題に関する意識啓発・予防的取組の検討 4 区内の空家等の対策にかかる取組みの推進 5 区内の空家等データの収集と有効活用・対策に向けた検討
東住吉区	大阪市東住吉区と株式会社関西みらい銀行との包括連携に関する協定書	令和6年10月18日	1 区政・市政のPRに関すること 2 安全・安心に関すること 3 社会教育に関すること 4 地域活性化、まちづくりに向けた産業振興に関すること 5 空家等対策に関すること 6 その他両者が必要と認める事項に関すること

※ 協定締結日順

## ＜各区が締結した連携協定に基づく取組＞

### 空家等対策に関する事業連携協定（一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会）

#### 経過（協定について）

- ・空家等対策の推進を図ることを目的に、生野区、西成区、城東区、住之江区、港区の5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事業連携を締結。
- ・区内の空家等の適正管理、有効活用及び解消を図ることにより、地域住民の生活環境の保全、地域の活性化を目的とする。

#### 協定に基づく連携概要

- ・区内の空家等の所有者等に対する相談窓口の案内・広報
- ・区内の空家等の電話による相談および問題解決支援の実施
- ・区内の所有者等とその関係者に対する空家問題に関する意識啓発・予防的取組の検討
- ・区内の空家等の対策にかかる取組みの推進
- ・区内の空家等データの収集と有効活用・対策に向けた検討

#### 港区の空家対策としての取組み

##### 大阪府不動産コンサルティング協会と協定を締結しました

大阪市港区役所は、港区内の空家等対策を推進するため、一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会と空家対策に関する事業連携協定を令和6年6月26日（水）に締結しました。

本協定により、公民相互の連携強化を図り、一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会がこれまで積極的に取り組んできた流通性の低い空家等の対策のノウハウを活かし、空家等の所有者の相談はもとより、必要に応じて、空家等データ収集や有効活用のための企画提案などの取り組みを連携して行うことで、港区の空家等の適正管理、有効活用及び解消を図り、地域住民の生活環境の保全、地域の活性化に取り組みます。



#### 令和6年度協定に基づく 相談実績

・生野区内の相談	30件
・西成区内の相談	13件
・城東区内の相談	10件
・住之江区内の相談	15件
・港区内の相談	5件

#### 大阪府不動産コンサルティング協会の 空き家相談ホットライン

無料の電話相談窓口 **06-7713-1375**

私たち一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会は、大阪市や大阪府各5区の空き家相談窓口と連携し、平成28年7月1日から令和6年6月26日まで無料の相談窓口「おき家相談ホットライン」を運営しております。「おき家相談ホットライン」では、大阪府内（「それなり」、「それせい」など複数の専門用語が使われる場合）や空き家の相談を受け、必要に応じて専門相談や専門家活用、地域団体、行政などに活用し、住民に相談する相談窓口のサポートを行っています。



※市内全域の相談件数 計148件（上記5区の相談含む）

## 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

### ○段階的な指導等の強化

- ・これまで「段階的な指導等の強化」の検討として、令和元年度に「勧告を行う時期等に関する指針」を制定し、**令和3年度に「保安上危険な建築物の判定表」を見直した。**
- ・**令和4年度には「勧告後の進め方」**について検討を行い、命令・代執行へと手続きを進める場合の目安についてとりまとめた。
- ・**令和5年度は、空家法の改正（R5.6.14公布、R5.12.13施行）**を踏まえ、管理不全空家等への「段階的な指導等の強化」について検討を行い、**計画及び指針を改訂（R6.4.1付）**した。

### ○所有者等不明物件への対応

- ・これまで「所有者等不明物件への対応」の検討として、**令和3年度に先行取組案件**（阿倍野区・旭区・西成区）において、「財産管理制度」を活用し、その内容について各区へ共有。
- ・**令和4年度は、財産管理制度の活用が有効な特定空家等の抽出と実施に向けた年次計画を作成。**
- ・**令和5年度以降、上記年次計画に基づき、取組みを実施。**
- ・**令和6年度は、改正民法において創設された新たな「財産管理制度」について、対象や手続きを整理。**
- ・また**令和7年度は、財産管理制度活用の優先順位を再整理**するとともに**所有者不明と判断した調査範囲の整理**について検討。

（資料2-2 参考資料2（P65）参照）

## 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

### ○その他

- ・行政代執行、略式代執行及び財産管理制度の活用が必要となる困難案件への対応については、「大阪弁護士会空家等対策・財産管理制度等に関するプロジェクトチーム（以下、大阪弁護士会空家PTという）」による自治体職員向けセミナー等に参加し、具体的な事例についての意見も参考としながら検討を進めている。
- ・令和5年度から所有者調査において、空家法に基づき利用可能となった固定資産税の課税情報のほか、住民基本台帳ネットワークシステムの情報や、福祉部局が保有する介護保険等の情報の活用が可能となった。
- ・令和6年度から実施している大阪弁護士会空家PTに所属する弁護士へ法律相談について、相談までの手続きや報酬等の算定方法（タイムチャージ方式）について規定する連携協定を大阪弁護士会と締結することにより、相談実施の迅速化を図る。  
(資料2-2 参考資料4 (P67) 参照)
- ・区職員だけでは対応困難な相続関係が複雑な案件などにかかる所有者等の所在調査について、大阪司法書士会と連携し、相続関係調査についての専門知識を有する司法書士に委託するための仕組みづくりを検討。  
(資料2-2 参考資料3 (P66) 参照)