

計画掲載ページ	計画記載の取組内容	令和3年度～6年度（令和7年3月末時点）の取組状況等	評価と今後の方向性
第1 計画の目的と対象			
P2～	<ul style="list-style-type: none"> ・1期計画における3つの方針を継承した上で、次の2つの方向性に沿って取組を充実 <ul style="list-style-type: none"> (1) 特定空家の総量抑制 (2) 官民連携の成果の蓄積 		<p>これまでの計画に基づく対策を実施した結果、様々な成果を挙げている。</p> <p>⇒2期計画の3つの方針と2つの取組検討の方向性を継承し、より一層空家等対策を推進する。</p>
第2 大阪市の空家の現状			
P6～		<p>【特定空家数（R6は管理不全空家の合計）の推移】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・これまでの計画に基づく対策を実施した結果、H28～R6年度の9年間で2,954件の特定空家等及び管理不全空家等が解体や改修により是正された。 ・特定空家等及び管理不全空家等の総数は減少傾向にあるが、危険度が高く早急な対応が必要な危険度3の特定空家等の数は増加し、所有者不明で指導が困難な特定空家等の数は横ばいとなっている。 <p>未是正の特定空家数 R3年度末：831件、R4年度末：820件、R5年度末：762件、 R6年度末：761件（特定空家等343件、管理不全空家等418件） R7年度9月末：822件（特定空家等345件、管理不全空家等477件）</p> <p>危険度3の特定空家数 R3年度末：24件(判定表見直し前)、R4年度末：45件、 R5年度末：39件、R6年度末：45件、R7年度9月末：43件</p> <p>所有者不明の特定空家数（うち危険度3） R3年度末：71件(6件)、R4年度末：79件(3件)、R5年度末：79件(6件)、 R6年度末：74件(8件)、R7年度9月末：87件（6件※） ※うち、土地の売却が困難なものが4件（土地・建物所有者が別）</p> <p>【住宅・土地統計調査の結果の推移】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市の空き家数は増加傾向にあるが、管理不全空家等となる蓋然性の高い、使用目的のない空き家数（賃貸・売却用の空き家、別荘等の二次的住宅を除く）は、横ばいとなっている。 ・空家法上の空家等に該当すると考えられる、戸建て住宅の使用目的のない空き家のうち、管理不全空家や特定空家が含まれると想定される腐朽・破損ある住宅数は減少傾向となっている。 <p>空き家数(空き家率) H25：28.1万戸(17.2%)、H30：28.6万戸(17.1%)、R5：29.5万戸(16.1%)</p> <p>使用目的のない空き家数(使用目的のない空き家率) H25：7.4万戸(4.5%)、H30：7.6万戸(4.5%)、R5：7.4万戸(4.1%)</p> <p>戸建ての使用目的のない空き家数(うち腐朽・破損のある住宅数) H25：28,100戸(7,500戸)、H30：24,700戸(6,900戸)、R5：26,800戸(6,300戸)</p>	<p>⇒本市調査結果やR5年住宅土地統計調査結果等を踏まえ情報分析・グラフ更新等</p>

計画掲載ページ	計画記載の取組内容	令和3年度～6年度（令和7年3月末時点）の取組状況等	評価と今後の方向性
第3 空家等対策の基本的な方針と目標			
P14 ～P15	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. 空家等の活用を促進し、地域の活性化やまちの魅力向上に繋がります。		
P16	成果目標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）】 ※ <u>方針2・方向性(1)関連</u>	・通報等件数は例年約300件程度あるものの、同数程度の措置が行われており目標件数以下を維持している。 【未是正の特定空家等の件数 令和2年度末：830件、令和3年度末：831件、令和4年度末：820件、令和5年度末：762件、令和6年度末：761件（特定空家等343件、管理不全空家等418件）、令和7年度9月末：822件（特定空家等345件、管理不全空家等477件）】 （令和2～6年度末（直近5年）の未是正の特定空家等の件数の平均値：800.8件） 【居住中の戸建住宅の建築時期別住宅数（R5住宅・土地統計調査） 築55年以上：48,600戸、築45～54年：43,500戸、築35～44年：41,900戸、築25～34年：51,200戸 【入居者が退去すればと特定空家等となる、未是正の一部居住長屋の件数：618件（令和6年度末）】	目標達成見込み ⇒未だ多くの特定空家等が存在しているため、 増加抑制の目標設定（指標）は継続。 直近の状況を踏まえ、 目標値の見直しを検討。
P16	成果目標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】 ※ <u>方針2・方向性(1)関連</u>	・計画期間の平均件数が目標件数を上回っている。 【特定空家等の是正件数 令和2年度：359件、令和3年度：347件、令和4年度：317件、令和5年度：351件、令和6年度：281件（特定空家等121件、管理不全空家等：160件）、令和7年度9月末：140件（特定空家等39件、管理不全空家等：101件）】 （令和3～6年度（直近5年）の平均是正件数：324件）	概ね目標達成見込み ⇒特定空家等総数は減少傾向であることや、指導困難な案件の対応の長期化等により、今後も是正数は減少傾向となる見込のため、 目標設定の見直しを検討。
P16	成果目標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）】 ※ <u>方針3関連</u>	・令和6年度調査時点で、「今後5年程度の空き家の活用意向がある所有者の割合」が91.9%となり、目標値を上回る割合の所有者が活用意向を示している。 【平成28年：84.5%→令和2年度：90.9%→令和4年：91.9%→令和6年：91.9%（大阪市調べ）】	目標達成見込み ⇒9割を超える高い水準を維持しており、 目標設定（指標・目標値）は継続。

計画掲載ページ	計画記載の取組内容	令和3年度～6年度（令和7年3月末時点）の取組状況等	評価と今後の方向性
第4 空家等の調査			
P17	<ul style="list-style-type: none"> 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る。 区別の空家特性については、住宅・土地統計調査等の統計資料を活用しながら整理・分析する。 地域のまちづくりや特定空家等対策に取り組むうえで、地域の空家実態を把握するために必要な場合は、各区役所において、調査エリアの重点化など、より適切で効果的な手法により空家等の情報整理に取り組み、空家等の所有者等への効果的な働きかけに努める。 調査の実施に際しては、市民等からの通報に加え、空家の多いエリアを中心とした職員のパトロール等による積極的な管理不全空家等及び特定空家等の把握や、地域団体等の協力を得て情報収集を行うなど、より効率的・効果的な情報把握に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> 各区役所に空家等対策の相談窓口を設け、通報を受け付けて得られた情報を基に空家等の情報把握を実施している。 【管理不全空家等及び特定空家等の通報等により把握した件数 令和3年度：348件、令和4年度：306件、令和5年度：293件、令和6年度：280件、令和7年度9月末：201件※】 ※特定空家等及び管理不全空家等以外の空家や一部居住長屋などの通報件数を除く。 令和3年度、各区役所空家等対策アクションプラン（第2期）等にて、区別の空家特性の分析等を実施している。 多くの区では、職員による巡回等の実施や、地域団体や郵便局等との連携により積極的な特定空家等の情報把握を実施している。 住吉区では平成30年より各種専門家団体と区社会福祉協議会、地域活動協議会で構成する空家等対策ネットワーク会議において、地域の空家情報を収集。 生野区では令和5年度に、空家の利活用が進んでいないエリアにおいて、民間事業者への業務委託による調査を実施。 【新たに把握した利活用可能な状態の空き家：451件】 都島区では令和5～6年度に、管理不全空家の早期発見のため、水道閉栓情報等を活用し抽出した空家の可能性の高い住宅の職員による調査(7,306件)を実施。 【新たに把握した管理不全空家：24件】 	<p>取組を実施し、空家等の情報把握に努めている。 ⇒引き続き空家等の状況の変化に対応するため、取組を継続。</p> <p>※取組内容を追加・更新</p> <ul style="list-style-type: none"> 市民からの通報に加え、全区で職員による巡回を実施し、積極的に特定空家等の情報把握に取り組む。 各区の特定空家等対策や地域のまちづくりの状況を踏まえ、必要に応じて、水道閉栓情報等の各種データの活用や調査エリアの重点化、地域で活動する団体や企業との連携など、様々な手法の活用を検討し、より効率的・効果的な空き家の実態把握に努める。 <p>※【参考】各区の特色のある取組事例を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> 住吉区空家等対策ネットワーク会議における地域団体からの空家情報の収集⇒相談対応に合わせて記載 生野区・都島区における実態調査

↑【参考】取組事例について
全区（多くの区）を対象にした取組は計画本編に記載し、1～2区が実施している先行的な取組は、（資料編）各区の特色のある取組事例に分けて記載。

計画掲載ページ	計画記載の取組内容	令和3年度～6年度（令和7年3月末時点）の取組状況等	評価と今後の方向性
第5 住民等からの空家等に関する相談への対応			
P18～P19	<p>・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、「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取り組む。</p> <p>・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・指導等に取り組む。</p> <p>・空家所有者等からの相談については、内容に応じて各専門家団体や住まい情報センター、大阪の住まい活性化フォーラムの相談窓口一覧を作成し、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て取り組む。</p> <p>・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の観点からも、適切な相談対応等に努める。</p> <p>・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強化を進めるとともに、各区役所における先進的な取組状況について、24区で情報共有を図る。</p> <p><具体的取組></p> <p>・空家等に関する相談会の実施</p> <p>・金融機関の改修、除却費ローンの利活用促進※</p>	<p>・平成28年4月各区役所に相談窓口を設置済み。</p> <p>・各専門家団体等の相談窓口や利用可能な支援制度をまとめた職員向けマニュアルを作成し、必要に応じて専門家団体や関係機関等の相談窓口を案内している。</p> <p>【案内先：住まい活性化フォーラムが認定した専門家相談窓口、大阪市立住まい情報センター、大阪の空家相談ホットライン（大阪府不動産コンサルティング協会）など】</p> <p>・不動産団体と締結した連携協定に基づき、個別相談会を実施している。</p> <p>【（一社）大阪府宅地建物取引協会：延べ210回実施（相談件数607件）、（公社）全日本不動産協会大阪府本部：延べ216回（相談件数867件）※R6年度】</p> <p>・旭区及び大正区では、不動産関連業者等の専門家を「空家相談員」として委嘱し、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いでいる。</p> <p>【旭区の実績 令和3年度：4件（うち解決4件）、令和4年度：7件（うち解決4件）、令和5年度：9件（うち解決3件）、令和6年度：11件（うち解決7件）、令和7年度（9月末）：5件（うち解決1件）】</p> <p>・生野区では、空き家活用㈱と連携した空家所有者等専用の相談窓口を設置し、専門アドバイザーが相談を受け付けている。</p> <p>・各区の地域の実情に応じて、地域包括支援センターに啓発チラシや空家ハンドブックを配架し、地域包括支援センターと連携した空家の相談対応を実施している。</p> <p>・専門家団体等が開催する勉強会に職員の参加を促すとともに、各区役所の取組等について24区で情報共有を行うため、担当者説明会を実施している。</p> <p>※「金融機関の改修、除却費ローンの活用促進」の取組状況は「第7 3.専門家団体や事業者などとの連携強化による空家活用の促進」に記載。</p>	<p>取組を実施し、適切に相談対応を行っている。</p> <p>⇒引き続き所有者等からの多様な相談に対応するため、取組を継続。</p> <p>※【参考】取組事例を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国、大阪府、各種専門家団体が開催する勉強会に職員が参加 ・大阪弁護士会空家PTによる市民向け無料電話相談を追加 <p>【参考】各区の特色のある取組事例を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生野区の空き家活用株式会社との連携協定に基づく相談窓口の設置
第6 所有者等による空家等の適切な管理の促進			
1. 相談・普及啓発等による空家所有者等への意識啓発			
P20～P21	<p>・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にするため、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。</p> <p>・高齢単身者の増加とその後の空家管理の問題に着目し、高齢の住宅所有者等への予防的な空家等対策にも取り組む。</p> <p>・意識啓発にあたり、所有者等に管理責任があることを明確化して管理意識の向上を図るとともに、定期的な空家等の状況確認、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する。</p> <p>・相続や売買・賃貸等を円滑に行うため、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する。</p> <p><具体的取組></p> <p>・区役所等におけるパンフレット等の配布や、出前講座等の実施</p> <p>・相談対応における空家所有者等の意識啓発、セミナーの実施</p> <p>・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</p> <p>・市外居住の空家所有者等への意識啓発</p> <p>・<u>空家管理を行う事業者の紹介について検討</u></p> <p>・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</p>	<p>・区広報紙やホームページ等にて空家等対策に関する啓発を実施している。</p> <p>・相談対応時における意識啓発を実施している。</p> <p>・大阪の住まい活性化フォーラムとの連携や各種協定に基づく専門家団体、民間事業者、金融機関等と連携したセミナーを実施している。 【令和3年度：12区、令和4年度：12区、令和5年度：16区、令和6年度：17区、令和7年度15区（予定含む）】</p> <p>・空家の管理・活用セミナーの動画をYouTubeで公開することで、セミナーに参加できなかった方へもアプローチしている。</p> <p>※全区ホームページにリンク設定を実施。</p> <p>・区民まつり等において専門家団体や事業者によるブースを出展し、空家無料相談会や啓発チラシの配布を実施している。【住吉区】</p> <p>・法務局作成の相続登記義務化に関するフライヤーの配架やポスターの掲出を行っている。</p> <p>【令和4年度～：24区・各市税事務所】</p> <p>・納税通知書の同封物に空家に関する啓発文を記載している。</p> <p>※令和5年度納税通知書から「空き家の譲渡所得の3,000万円控除」に関する内容を追加。</p> <p>※令和7年度納税通知書には、啓発文の面積を拡大し、相談窓口・空家改修補助等の案内及び相続登記の義務化に関する内容、スマートフォンで読み取れる二次元コードを追加。</p> <p>・高齢の住宅所有者との関わりが深い福祉関係者や地域役員に対する普及啓発として、すまいの終活ハンドブックを作成し、各区の窓口や地域包括支援センターで配架を行うなどの啓発を実施している。</p> <p>【令和3年度～：阿倍野区作成】</p>	<p>取組を実施し、幅広く意識啓発に取り組んでいる。</p> <p>⇒引き続き空家の発生予防等に積極的に取り組むため、取組を継続。</p> <p>※取組内容を追加・更新</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策の重要性等について市民向けの幅広い広報を推進する。（第9より移行） ・高齢や外国籍など、住宅所有者の属性ごとに抱える課題に着目し、空家の発生予防や適正管理についての普及啓発に取り組む。 <p>※【参考】取組事例を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「WEBを活用した空家対策セミナー」と「大阪法務局と連携した意識啓発」を追加 ・空家発生予防（福祉関係など） <p>→福祉関係は各区の特色のある取組に、阿倍野区の特定空家等予防啓発事業を追加</p>

計画掲載ページ	計画記載の取組内容	令和3年度～6年度（令和7年3月末時点）の取組状況等	評価と今後の方向性
2. まちづくりの視点による空家等の適正管理の促進			
P22～P23	<p>・空家等の管理については、空家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るが、地域にも影響を及ぼすことから、まちづくりとして空家等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り、空家等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家等の適正管理に向けた地域の気運が高まるように取り組む。</p> <p>・また、管理不全空家等及び特定空家等のうち、落書きの除去など地域・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する。</p> <p><具体的取組></p> <ul style="list-style-type: none"> ・まち歩き等による防災・防犯面からの地域課題の共有化 ・地域等による空家管理の促進 ・地域・住民の共助による特定空家等への対策（落書きの除去など） 	<p>・（公社）大阪市シルバー人材センターとの連携協定に基づき、空家の適正管理サービスの業務案内パンフレットを作成、各区においてパンフレットの窓口配架、お知らせ文書同封等空家所有者への啓発等の取組を実施している。</p> <p>【令和3年度：0件、令和4年度：1件、令和5年度：3件、令和6年度：1件】</p> <p>・郵便局において空家ハンドブック等リーフレットを配架している。</p> <p>【令和3年度：7区、令和4年度：8区、令和5年度：8区、令和6年度：5区、令和7年度9月末：6区】</p> <p>・東成区では、郵便局との連携協定に基づき、郵便局員による危険性の高い特定の空家についての重点的な状況確認及び情報提供を依頼する取組を実施した。</p> <p>・大正区では、令和4年10月から令和5年11月にかけて地域住民が参加し、区内の空家を巡るまち歩きを8回実施し、地域住民空家の利活用促進に取り組んでいる。</p> <p>・一部の区では、町会や近隣住民による空家所有者の情報提供や所有者への働きかけを行っていただくこと及び空家周辺の清掃や落書きの除去などを実施している。</p> <p>【令和3年度：4区、令和4年度：7区、令和5年度：2区、令和6年度：2区、令和7年度9月末：2区※】 ※ 都島区、東淀川区（地域の連絡協議会等でチラシの配布や情報提供を呼びかけ、複数件の情報提供があった）</p>	<p>取組を実施し、地域と問題意識を共有し、協力して適正管理を促進している。</p> <p>⇒地域で活動する様々な主体と連携した取組を引き続き進めるため、取組を継続。</p>
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			
1. 区役所等における空家・空き店舗等を活用した地域活性化			
P24～P26	<p>・空家は活用することで良質なストックとして地域資源にもなるものであり、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み、まちの魅力向上等に繋げる。</p> <p><具体的取組></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域や事業者等との連携による空家等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 ・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 	<p>・各区において空家セミナーの実施や空家対策に活用可能な補助制度の周知を行っている。</p> <p>・一部の区では、専門家や事業者と連携して利活用促進の取組を行っている。</p> <p>【令和6年度（生野区）地域有志による空き家活用イベントにより活用された空き家：2件】</p> <p>・市ホームページにて空家の活用事例及び空家の活用に関する各種補助制度等について紹介している。</p> <p>・住まい情報センターにて空家利活用をテーマとしたセミナー（誌面セミナー含む）を開催し、その内容をHPで公開している。 【令和3年度：1件、令和4年度：0件、令和5年度：1件、令和6年度：2件、令和7年度9月末：0件】</p> <p><あきない伝道師による商店街強化事業></p> <p><まちづくり活動支援制度（空家等対策に取り組む地域団体等のまちづくり活動支援）></p> <p><福祉ボランティア活動支援></p> <p>【令和3～6年度 実績なし】</p> <p><空家利活用改修補助事業></p> <p>【令和3年度：（住宅再生型）6戸、（地域まちづくり活用型）2戸】</p> <p>【令和4年度：（住宅再生型）12戸、（地域まちづくり活用型）2戸】</p> <p>【令和5年度：（住宅再生型）8戸、（地域まちづくり活用型）1戸】</p> <p>【令和6年度：（住宅再生型）8戸、（地域まちづくり活用型）0戸】</p> <p>【令和7年度9月末：（住宅再生型）5戸、（地域まちづくり活用型）0戸】</p>	<p>取組を実施し、地域活性化に寄与している。</p> <p>⇒地域における様々な活用ニーズに対応した取組を引き続き進めるため、取組を継続。</p>

計画掲載ページ	計画記載の取組内容	令和3年度～6年度（令和7年3月末時点）の取組状況等	評価と今後の方向性
P26～P28	<p>2. 空家等の活用・流通・促進に資する良質なストックの形成等</p> <p>・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は、活用や流通に供される可能性が低くなるため、空家のみならず将来的に空家になる場合への備えも含め、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、建物の現状把握、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する。</p> <p>・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、防災性向上の観点からも、老朽木造住宅の除却を促進するとともに、地域による除却した跡地の活用を支援する。</p> <p><具体的取組></p> <ul style="list-style-type: none"> ・改修等によるストックの質の向上 ・密集住宅市街地における老朽住宅の除却や、その跡地を活用した防災空地の整備の促進 ・空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 	<p>・パンフレットや市ホームページにて空家の解体やリフォームに活用可能な各種補助制度等を周知するとともに、空家の活用事例を紹介している。</p> <p><空家利活用改修補助事業>（再掲）</p> <p>【令和3年度：（住宅再生型）6戸、（地域まちづくり活用型）2戸】</p> <p>【令和4年度：（住宅再生型）12戸、（地域まちづくり活用型）2戸】</p> <p>【令和5年度：（住宅再生型）8戸、（地域まちづくり活用型）1戸】</p> <p>【令和6年度：（住宅再生型）8戸、（地域まちづくり活用型）0戸】</p> <p>【令和7年度9月末：（住宅再生型）5戸、（地域まちづくり活用型）0戸】</p> <p><子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業></p> <p>【令和3年度：43件54戸、令和4年度：47件61戸、令和5年度：26件42戸、令和6年度：35件47戸、令和7年度9月末：15件18戸】</p> <p><耐震診断・改修補助事業></p> <p>【令和3年度：耐震診断・耐震改修設計180戸、耐震改修工事35戸、耐震除却工事65戸】</p> <p>【令和4年度：耐震診断・耐震改修設計260戸、耐震改修工事45戸、耐震除却工事155戸】</p> <p>【令和5年度：耐震診断・耐震改修設計244戸、耐震改修工事55戸、耐震除却工事180戸】</p> <p>【令和6年度：耐震診断・耐震改修設計208戸、耐震改修工事43戸、耐震除却工事300戸】</p> <p>【令和7年度9月末：耐震診断・耐震改修設計69戸、耐震改修工事20戸、耐震除却工事117戸】</p> <p><狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度（総合計）></p> <p>【令和3年度：156件284戸、令和4年度：207件400戸、令和5年度：197件369戸、令和6年度：198件363戸、令和7年度9月末：82件207戸】</p> <p><建替建設費補助制度（集合住宅への建替え）></p> <p>【令和3年度：1件9戸、令和4年度：0件、令和5年度：1件36戸、令和6年度：5件77戸、令和7年度9月末：4件64戸】</p> <p><建替建設費補助制度（戸建住宅への建替え）></p> <p>【令和3年度：1件1戸、令和4年度：2件2戸、令和5年度：2件2戸、令和6年度：1件1戸、令和7年度9月末：2件2戸】</p> <p><防災空地活用型除却費補助制度></p> <p><まちかど広場整備事業></p> <p>【令和3～6年度 実績なし】</p> <p>・住まい情報センターにおいてセミナーを実施し、その内容をHPで公開している。</p> <p>【令和3年度：1件、令和4年度：0件、令和5年度：1件、令和6年度：2件、令和7年度9月末：0件】</p> <p>・空家利活用改修補助事業において改修工事の実施を前提にインスペクションについても補助の対象としている。</p> <p>【令和3年度：インスペクション（住宅再生型・地域まちづくり活用型）6戸】</p> <p>【令和4年度：インスペクション（住宅再生型・地域まちづくり活用型）1戸】</p> <p>【令和5年度：インスペクション（住宅再生型・地域まちづくり活用型）9戸】</p> <p>【令和6年度：インスペクション（住宅再生型・地域まちづくり活用型）0戸】</p> <p>【令和7年度9月末：インスペクション（住宅再生型・地域まちづくり活用型）0戸】</p>	<p>取組を実施し、所有者等による利活用を促進している。</p> <p>⇒空き家の利活用を引き続き促進するため、取組を継続。</p> <p>※【参考】取組事例を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震除却補助を住宅の除却の事例に追加

計画掲載ページ	計画記載の取組内容	令和3年度～6年度（令和7年3月末時点）の取組状況等	評価と今後の方向性
3. 専門家団体や事業者などとの連携強化による空家活用の促進			
P29～P30	<p>・空家等の活用は、法律や不動産、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、空家等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、空家所有者等の効果的な支援に取り組む。</p> <p><具体的取組></p> <p>・大阪の住まい活性化フォーラム等と連携した空家等を活用したまちづくりの推進</p> <p>・専門家団体や事業者との連携による空家等の活用や中古住宅の流通の促進</p> <p>・地域や事業者等との連携による空家等を活用したまちづくりの推進（再掲）</p>	<p>・大阪の住まい活性化フォーラムや専門家団体等と連携したセミナー等を実施している。</p> <p>【令和3年度:12区、令和4年度:12区、令和5年度:16区、令和6年度:17区、令和7年度9月末:15区（予定含む）】</p> <p>・阿倍野区において、専門家団体と連携して開催した空家の管理・活用セミナーの動画をYouTubeにて公開。全区ホームページにリンク設定を実施している。（再掲）</p> <p>・（一社）大阪府宅地建物取引業協会及び（公社）全日本不動産協会大阪府本部との連携協定に基づき、空家所有者に対して活用方策案の提案などの取組を実施するとともに、制度利用促進に向けた空家所有者向けパンフレットを作成している。</p> <p>・池田泉州銀行及び住宅金融支援機構との協定に基づく、空き家解体や利活用利用できるローン商品の金利優遇について、市HPへのリーフレットの掲載や区相談窓口で紹介等を実施している。</p> <p>・各区において、専門家団体等と事業連携協定を締結し、対面又は電話による相談窓口の設置や空家セミナーの開催、区民まつり等への空家相談ブースの出展など地域の実情に応じた取り組みを展開している。</p> <p>【福島区：(株)阪神住建】</p> <p>【生野区：(一社)大阪府不動産コンサルティング協会、akippa(株)、(株)スペースマーケット、空き家活用(株)】</p> <p>【西成区、城東区、住之江区、港区：(一社)大阪府不動産コンサルティング協会】</p> <p>【住吉区：(株)フル・プラス、空き家活用(株)】</p> <p>【東住吉区：関西みらい銀行】</p>	<p>取組を実施し、専門家団体や事業者等と連携して空き家の利活用を促進している。</p> <p>⇒空き家の利活用を引き続き促進するため、取組を継続。</p> <p>※【参考】取組事例を追加</p> <p>・池田泉州銀行空き家対策ローン</p> <p>【参考】各区の特色のある取組事例を追加</p> <p>・生野区の空き家活用(株)と連携した取組</p>
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			
1. 空家所有者等への指導等			
P31～P32	<p>・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、区役所の相談窓口で相談・通報を受け付け、現地調査や所有者調査、空家所有者等への情報提供、助言・指導等を適切に行うとともに、区役所及び関係局が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る。</p> <p>・特定空家等対策を重点課題と位置付け、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、空家法を効果的に活用し、所有者等へ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す。</p> <p>(1) 空家法の効果的な活用</p> <p>・税情報の活用による所有者特定の迅速化と不明率の低減</p> <p>・勧告による固定資産税等の住宅地特例の解除</p> <p>・国のガイドラインに基づいた管理不全空家等及び特定空家の判断や各種手続き</p> <p>・専門部会に諮ることで全市的な判断の妥当性や統一性を確保</p> <p>(2) 段階的な指導等の強化</p> <p>・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し、自主的な改善を促す。</p> <p>・特に必要であると認められるときには行政処分（命令、行政代執行、場合によっては緊急代執行）による是正措置を行う。</p>	<p>・各区において、特定された所有者等に対して情報提供、指導・助言等（段階的な指導の強化）を実施。</p> <p>・法改正により新たに位置付けられた「管理不全空家等」の所有者等への対応について、国のガイドラインに基づき判定表を見直すなど、計画や指針等を改訂。</p> <p><管理不全空家等及び特定空家等の通報等により把握した件数></p> <p>【令和3年度：348件、令和4年度：306件、令和5年度：293件、令和6年度：280件、令和7年度9月末：201件※】</p> <p>※特定空家等及び管理不全空家等以外の空家や一部居住長屋などの通報件数を除く。</p> <p><勧告・命令件数></p> <p>【令和3年度：勧告1件、命令0件、令和4年度：勧告2件、命令0件、令和5年度：勧告6件、命令0件、令和6年度：勧告12件、命令0件、令和7年度9月末：勧告8件、命令0件】</p> <p>・令和5年度から所有者調査にあたり、福祉部局が保有する介護保険等の情報や住民基本台帳ネットワークシステム情報を活用。</p> <p>・令和6年度から、指導等にあたり確認が必要な法的課題について、大阪弁護士会に所属する弁護士への法律相談ができるよう体制を構築。</p> <p>【令和6年度：事前相談2件、令和7年度9月末：事前相談3件、相談実施3件】</p>	<p>取組を実施し、適切に指導を行い、所有者等による是正を促している。</p> <p>⇒これまでの取組を継続するとともに、所有者等への指導等が困難な案件への対応を適正かつ効果的に進めるための取組を強化。</p> <p>※ 取組内容を追加</p> <p>・所有者等への助言・指導等にあたり、様々な法的課題等が生じた場合は、専門家団体等と連携して、対応検討を行い、適切に対処する。</p> <p>※【参考】取組事例を追加</p> <p>・大阪弁護士会との連携した職員向け空家法律相談</p> <p>・大阪司法書士会との連携（所有者調査等）</p>

計画掲載ページ	計画記載の取組内容	令和3年度～6年度（令和7年3月末時点）の取組状況等	評価と今後の方向性
2. 所有者等不明物件への対応			
P32～P33	<p>・様々な手段を講じても所有者等を確認できず、空家等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、売却の可能性等について検討のうえ、財産管理人の選任等について裁判所と協議し、選任が可能で効果的なものについて、財産管理制度を活用する。</p> <p>・特に必要があると認めるときは略式代執行を行う。</p>	<p><財産管理制度の活用状況></p> <ul style="list-style-type: none"> ・相続財産管理制度（申立件数） 【令和3年度：1件、令和4年度：6件、令和5年度：4件、令和6年度：2件、令和7年度9月末：0件】 ・不在者財産管理制度（申立件数） 【令和3年度：1件、令和4年度：0件、令和5年度：5件、令和6年度：0件、令和7年度9月末：0件】 <p>・令和5年度から、不動産団体※との連携協定に基づく取組として、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への検討書の提供を実施。（※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） 【令和7年度9月末時点（累計） 宅建：11件、全日：10件】</p> <p>・令和6年度から、財産管理制度の活用にあたり、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に所属する弁護士に法律相談や委託契約ができるよう体制を構築。 【令和6年度：財産管理人選任申立て委託に係る事前相談1件】</p>	<p>取組を実施し、特定空家等の是正を進めている。</p> <p>⇒所有者不明物件への対応を適正かつ効果的に進めるため、取組を継続。</p> <p>※ 取組内容を追加・更新</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の状態や売却の可能性等について、専門家団体等と連携を図りながら検討を行い、財産管理制度の活用が可能で効果的なものについて、当該制度を利用する。 <p>※ 【参考】取組事例を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産団体（宅建、全日）、大阪弁護士会等との連携を追記。
3. 空家法以外の法律等に基づく対応			
P33	<p>・空家法による対応だけでなく、建築基準法に基づく指導など他法令に基づく対応を併せて行うことで総合的な問題解決に努める。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆建築基準法（一部居住世帯のある長屋の空き住戸）による対応 【令和3年度：通報102件、令和4年度：通報89件、措置済59件、令和5年度：通報133件、措置済104件、令和6年度：通報68件、措置済94件、令和7年度9月末：通報14件、措置済22件】 ◆消防組織法の危害の排除 【令和3年度：出動件数127件、令和4年度：出動件数80件、令和5年度：出動件数123件、令和6年度：出動件数80件】 ◆道路法による対応 【令和3年度：対応件数2件、令和4年度：対応件数2件、令和5年度：対応件数3件、令和6年度：対応件数8件】 ◆ごみ屋敷条例による対応 【令和4年度：累計件数68件（令和5年3月末時点、解決済を除く） 令和5年度：累計件数：52件（令和6年3月末時点、解決済みを除く） 令和6年度：累計件数：56件（令和7年3月末時点、解決済みを除く）】 ◆災害対策基本法による対応 【令和3年度：対応件数0件、令和4年度：対応件数0件、令和5年度：対応件数0件、令和6年度：対応件数0件】 ◆税務部局との連携による対応 ・令和3年度より、危険性の高い一部居住世帯のある長屋の空き住戸の所有者調査において、財政局と協議し、固定資産税の課税情報を活用。 	<p>取組を実施し、適切に対応している。</p> <p>⇒これまでの取組を継続するとともに、所有者不明など指導等の対応が困難な特定空家等の問題解決を図るため、あらゆる法令等による対応を進める必要があるため、取組を強化。</p> <p>※取組内容を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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による養生等、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あることを記載。 ・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む。 <p>【参考】取組事例を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一部居住長屋の所有者調査に係る課税情報の活用

計画掲載ページ	計画記載の取組内容	令和3年度～6年度（令和7年3月末時点）の取組状況等	評価と今後の方向性
第9 空家等に関する対策の実施体制等について			
1. 空家等対策の実施体制（別紙1 実施体制図参照）			
P34～P36	<p>・第3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る。</p> <p>(1)本市は、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、関係局と連携して、区長マネジメントの下で空家等対策を推進する。</p> <p>(2)空家等対策検討会は、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、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。</p> <p>(3)空家等対策協議会は、市長、副市長、地域住民、市議員、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り、本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行う。</p> <p>(4)専門部会は、特定空家等としての判断が困難な場合や勧告を行う場合に全市の判断の妥当性や統一性を諮る。</p> <p>(5)空家等対策の推進にあたっては、専門家団体やNPO等とは、協定の締結等により効果的な連携を図り、官民協働で取り組む。</p> <p>空家等管理活用支援法人の指定については、今後必要に応じて検討を進める。</p>	<p>・区役所を拠点とし、地域や専門家団体等と連携し、関係局等と適切な役割分担のもとに空家等対策に取り組んでいる。</p> <p>・空家等対策協議会への意見を基に、大阪市空家等対策計画の改訂等を実施している。（令和4年度）</p> <p>・各区役所において、空家等対策の取組を実施する専門家団体等と連携し、空家等対策に取り組んでいる。</p> <p>・空家等管理活用支援法人の指定については、当面の間は行わない方針を市HPで公表。（令和6年度）</p>	<p>空家等対策の実施体制のもと、区役所と関係局で連携し、引き続き取組を推進。</p>
2. 空家等対策に係る広報			
P35	<p>・空家等対策の重要性についての市民の認識を高め、対策の促進を図るため、市民向け広報を引き続き行う。</p> <p>・具体的には、適正管理の重要性、利活用促進の意義、空家等を活用したまちづくりの重要性、特定空家に対する是正措置の状況などを各区の広報紙、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、幅広く市民に伝える。</p>	<p>・大阪市のホームページに「大阪市空家等対策計画」や「空家等に関する相談窓口」など空家等対策にかかる各種ページと、各種ページへのリンクを貼付した総括的なページ「大阪市の空家等対策について」を作成し、局区ともに継続した広報を行っている。</p> <p>・各区広報紙やホームページを活用し、随時空家等所有者を含めた市民への呼びかけや相談会・セミナー等のイベント周知を行っている。</p>	<p>取組を継続。</p> <p>※第6 1.相談・普及啓発等による空き家所有者等への意識啓発に移行</p>
3. その他空家等対策の実施に関する事項			
P35	<p>・平成28年4月に区役所に相談窓口を設置し、特定空家等への対策をはじめとした取組を開始した。</p> <p>・法制度や税制度等については、空家法施行後の現在の制度の状況等を踏まえながら、必要に応じて制度改正の要望を国に行う。</p> <p>・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。</p>	<p>・所有者不明の空家への対応を進める上で、財産管理制度は非常に有効な手段であるが、国の補助金制度（空き家対策創造支援事業）では、予納金等の手続き費用は、代執行等の基本事業の実施が前提となる附帯事業の位置づけとなっており、利用できる場合が限定的であるため、代執行費用等と同様に基本事業の対象とするよう制度改正を国に要望した。（令和6年度）</p> <p>・借地上の特定空家等が行政代執行等により除却され、土地所有者等に受益が生じた場合に、土地所有者に何らかの負担を求め得るかについて、衆参両院の附帯決議を踏まえた検討を国において着実に進められるよう、他都市との意見調整を行いながら、働きかけを行った。（令和7年度）</p>	<p>取組を継続。</p> <p>※相談窓口設置の経緯は、第1 1.計画策定の背景に移行</p>