

第4 空家等の調査

● 市民等からの通報によるもの以外の空家等の情報把握について（調査エリアの重点化や職員のパトロール等）

区	期間	対象地域	方法	対象物件	調査事項					目的						成果等
					物件所在地	危険度判定	所有者情報	所有者意向等	その他	発生予防	適正管理	利活用	特定空家対策	防災防犯対策	その他	
福島区	通年/不定期	区内全域	担当職員	相談・通報等を受けた空家のみ	-	-	○	-	-	○	○	-	○	-	-	通報物件の老朽度チェック、近隣住民等から空家情報を収集することにより、効率的に所有者を特定し、早期の情報提供・助言につなげている。
中央区	通年	区内全域	担当職員	全戸調査（空家に関わらず）	○	-	-	-	-	○	○	-	○	○	-	
西区	例年6月頃	区内全域	担当職員	全戸調査（空家に関わらず）	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-	-	特定空家等の把握
大正区	通年/年3回	区内全域	担当職員	相談・通報等を受けた空家のみ	-	○	-	-	-	-	-	-	○	○	-	通報物件の老朽度をチェックするとともに、売却や取壊しなどの特定空家の進捗管理を行い、危険個所が判明すれば地域や警察署・消防署と連携して危険防止措置を行うことにより、通学路等の安全確保に努め、安全パトロールに生かしている。
東淀川区	令和3年8月～12月	豊新地域	担当職員	一部住宅（水道閉栓情報等によるスクリーニング）	○	-	-	○	-	○	○	○	-	-	-	利用可能な空家等を地域資源として捉え、空家や空き店舗等を活用した地域活性に繋げる。 新たに把握した空家所有者に現況や今後の移行について調査を実施し、適正管理を促すとともに、利活用につながる情報提供のための基礎資料とする。
東成区	通年	区内全域	安全パトロール	全戸調査（空家に関わらず）	○	-	-	-	-	-	-	-	-	○	-	危険家屋の経過観察による状況変化の早期発見を含めて実施している。
生野区	8月～2月	御幸森地域の一部 勝山地域の一部	担当職員	御幸森地域は悉皆調査により空家と思われる物件を抽出して送付し、勝山地域は地域からの情報提供によりアンケートを送付した。 ※対象地域内の調査終了	-	-	-	○	-	-	-	○	-	-	-	31人の空家所有者に対してアンケート調査とあわせて、補助制度等の提案や相談窓口の紹介を行う事ができた。また、そのうち5人から回答があり、所有者の意向についても確認ができた。
城東区	通年	城東区内	担当職員	区内巡回時に確認	-	○	-	-	-	-	○	-	○	-	-	職員が外勤する際に見回りし、危険な状態にある若しくは危険な状態になりそうな空家に対し所有者等へ助言や情報提供を行う。その結果、区内の特定空家等の増加の抑制及び早期発見につながると考えている。
鶴見区	通年	区内全域	担当職員	一部住宅（水道閉栓情報等によるスクリーニング）	○	-	-	-	-	-	-	-	○	○	-	
阿倍野区	通年	区内全域	担当職員	全戸調査（空家に関わらず）	○	-	-	-	-	○	○	-	○	○	-	職員のパトロールにより特定空家等を把握し、所有者に対して情報提供や助言を行っている。早期発見により、早期の解決につながっていると考える。
住吉区	令和3年度中	墨江地域 （重点対策エリア設定）	担当職員の巡視強化 地域からの情報提供	エリア内の特定空家等	○	-	-	-	-	○	-	-	○	-	-	特定空家等が多いエリアから年度ごとに重点対策を行うエリアを設け、特定空家等の解消に向けて対応していく。令和3年度は墨江地域を重点対策エリアとし、青色防犯パトロールによる巡視強化、地域より把握・発見した空家等の情報提供を受けることや郵便局の郵便物配達時等における空家等の発見と区役所への通報強化等により、エリア内の特定空家等の発見と解消に向けて取組むこととしている。
東住吉区	通年/月1回	区内全域 （月毎に異なる地域をパトロール）	担当職員・区民企画課	相談・通報等を受けた空家のみ	-	○	-	-	-	-	○	-	○	○	-	通報物件の老朽度の定期チェック、危険個所を地域住民や警察と共有することにより、通学時の安全パトロール等に生かしている。また、区内全域（月毎に異なる地域）をパトロールしているが、毎月実施を行い危険個所等の早期発見に繋げている。
西成区	通年	区内全域	担当職員	全戸調査（空家に関わらず）	○	-	-	-	-	○	○	-	○	○	-	地域安全パトロールや外勤する際に注意しながら見回りし、空家等が見つければ危険な状態になる前に所有者等へ助言や情報提供等をしている。その結果、区内の特定空家等の増加の抑制につながっていると考えている。

【大正区】空家相談員による空家利活用促進事業（平成30年度から令和2年度重点施策推進経費）

- ・不動産関連事業者、不動産鑑定士、建築士、コーディネーター等の専門家で構成される「空家相談員」を創設
- ・重点地域を指定して利活用の見込みのある空家の所有者への働きかけを行い、空家相談員に繋げることで空家の利活用を促進
- ・空家に関する相談内容や利活用事例、是正事例を可能な限り他区にも情報発信

☆空家所有者への利活用等意向アンケート調査の結果、空家相談員へ繋いだ件数
平成30年度 ⇒ 37件送付⇒回答10件⇒空家相談員に繋がった件数0件
令和元年度 ⇒ 55件送付⇒回答21件⇒空家相談員に繋がった件数9件
令和2年度 ⇒143件送付⇒回答50件⇒空家相談員に繋がった件数4件
令和3年度 ⇒ アンケートの送付なし
その他（直接来庁、電話での相談者等）⇒空家相談員に繋いだ件数19件

☆空家利活用の実績
平成30年度、令和元年度、令和2年度⇒27件⇒7件解消(売却)
令和3年度⇒5件⇒解消0件（令和3年10月31日時点）

➤ R3年度 全区展開に向けた検討を実施、検討結果を全区周知
【旭区】 ⇒ 参考資料3



※令和2年度は平成30年度、令和元年度の調査により把握した空家所有者への働きかけを継続して実施

第5 住民等からの空家等に関する相談への対応

- 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 22区
 - 空家ハンドブック 20区
 - 空き家・住まいの相談窓口のご案内 15区
 - 空家相談ホットライン 5区
 - その他 (シルバー人材センター、空家利活用改修補助事業、密集市街地補助制度、道路等に面したブロック塀等の撤去、未来につなぐ相続登記、大阪府住宅リフォームマイスター制度、生野区空き家活用プロジェクトが実施する「空き家カフェ」のチラシ等)

- 地域包括支援センターとの連携
 - 連携している区 15区
 - ・ ハンドブック等の配架 や セミナーのご案内 等

区名	住民等からの空家等に関する相談対応時におけるマニュアル等の活用			地域包括支援センターとの連携
	窓口対応マニュアル	空家ハンドブック	空き家・住まいの相談窓口のご案内	
北区	○	○	○	○
都島区	○	○	○	○
福島区	○	○	○	—
此花区	○	○	○	—
中央区	○	—	○	○
西区	○	○	—	—
港区	○	—	○	—
大正区	○	○	○	○
天王寺区	○	○	—	—
浪速区	○	○	—	—
西淀川区	○	○	○	○
淀川区	○	○	—	○
東淀川区	○	—	○	—
東成区	—	○	—	—
生野区	○	○	○	○
旭区	○	○	—	—
城東区	○	○	—	○
鶴見区	○	○	○	○
阿倍野区	○	○	○	○
住之江区	○	—	—	○
住吉区	—	○	—	○
東住吉区	○	○	○	○
平野区	○	○	○	○
西成区	○	○	○	○

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）

- 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、令和3年9月8日に連携協定を締結した。
- 空家等の発生・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とする。

協定に基づく連携概要

- 市内における空家等の発生・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。

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0.5パーセント金利引下げ
- <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

➤ R3.9.8 連携協定締結 ⇒ 参考資料 1

◆ 協定に基づく取組

金融商品の提供 (R3.9.9~)

啓発リーフレットの作成 (R3.11)

The collage includes several documents:

- 【池田泉州】空き家対策応援ローン**: Details a loan with a 0.5% discount on the storefront rate. It covers properties up to 100 years old and up to 5000 sqm. Interest rates range from 1.00% to 2.00%.
- 【池田泉州】リバースモーゲージ幸せ百年（住宅プラン）**: Details a reverse mortgage with a 0.1% discount on the storefront rate. It is for properties up to 100 years old and up to 1500 sqm. Interest rates range from 1.00% to 2.00%.
- 空き家の発生を抑制するための特例措置**: A leaflet explaining special measures to reduce vacant homes, such as tax benefits and subsidies.
- 空き家の利活用を促進しよう!**: A leaflet promoting the reuse of vacant homes, including examples of conversion into rental units or community spaces.

空き家の活用・管理セミナー＆個別相談会 (R3.12.19) (阿倍野区・西成区共催)

The flyer for the event on December 19th includes the following information:

- 開催日時**: 12月19日(日) 14:00~16:00
- 会場**: 阿倍野区役所 大会議室
- 定員**: 30名
- 参加費**: 無料
- 申し込み**: 12月17日(金)まで
- 申し込み先**: 阿倍野区役所 大会議室
- お問い合わせ**: 06-6622-2797

The flyer also lists the program topics, including an overview of vacant home management, reuse examples, and a Q&A session. A registration form is provided at the bottom.