

## 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

- 広報紙を活用した普及啓発や空家所有者等の意識啓発、セミナーの実施

- 広報誌 23区
- ホームページ・SNS 12区
- イベント・セミナー等 10区

### 2. まちづくりの視点による空家等の適正管理の促進

- 防災・防犯面からの地域課題の共有化
  - 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り組み 21区

区名	空家所有者等への意識啓発の取組内容			イベント・セミナーの今後の予定	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	○	—	○	—	○	済美地域の空き家の落書き除去(現在は除去済)
都島区	○	○	○	予定あり	○	
福島区	○	—	—	予定あり	○	
此花区	○	—	—	予定あり	○	
中央区	○	○	—	—	○	
西区	—	—	—	—	○	
港区	○	—	○	—	—	
大正区	○	○	○	予定あり	○	
天王寺区	○	○	—	—	○	
浪速区	○	○	—	—	○	
西淀川区	○	—	—	—	○	
淀川区	○	—	—	—	—	町会の協力により、不法投棄禁止の看板を設置した。
東淀川区	○	○	—	予定あり	○	庇が落ちて消防が出動した空家について、地元の町会長に張り紙と三角コーンの設置をしてもらった。
東成区	○	—	—	—	○	
生野区	○	○	○	予定あり	○	地域のネットワークにより、所有者関係者の連絡先を知っている等
旭区	○	—	○	予定あり	○	
城東区	○	○	—	予定あり	○	
鶴見区	○	○	○	—	○	
阿倍野区	○	○	○	予定あり	○	近隣住民により、空家内への不法投棄を防止するための柵を設置。区役所は注意喚起の看板を取付。
住之江区	○	—	—	検討中	○	空家等の近隣住民により不動産業者を介して所有者とコンタクトを取ることができ、是正につながった。
住吉区	○	○	○	予定あり	—	
東住吉区	○	—	—	—	○	
平野区	○	—	—	—	○	周辺住民が相続人に許可を取り立木の撤去を実施。(区役所は撤去作業中の安全管理)
西成区	○	○	○	予定あり	○	情報提供を依頼するピラ等を玄関に貼ることで、周辺住民より情報を入手することができた。

● 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、空家セミナー、シンポジウム等を実施している。

連携先

- 大阪の住まい活性化フォーラム
- 不動産団体（大阪府宅地建物取引業協会、全日本不動産協会大阪府本部）
- 既存住宅・空家プロデュース協会
- 金融機関（池田泉州銀行、住宅金融支援機構）
- その他（スペースマーケット、生野区空き家活用プロジェクト等）

区名	実施時期	内容（参加人数、定員）	連携先
都島区 東淀川区 城東区	R3年12月（予定）	空家セミナー・個別相談会（都島区・東淀川区・城東区 合同） （30名）	フォーラム 不動産団体
福島区	R4年2月（予定）	空家セミナー（30名）	フォーラム
此花区	R4年2月（予定）	不動産関連の3団体による講演会及び個別相談会（30名）	フォーラム
大正区	R3年8月	空家等個別相談会（3名）	区単独（空家相談員）
	R3年9月	空家等個別相談会（0名）	区単独（空家相談員）
	R3年10月	空家等個別相談会（2名）	区単独（空家相談員）
	R3年11月	空家等個別相談会（2名）	区単独（空家相談員）
	R3年12月（予定）	空家等個別相談会	区単独（空家相談員）
	R4年1月（予定）	空家等個別相談会	区単独（空家相談員）
	R4年2月（予定）	空家等個別相談会	区単独（空家相談員）
生野区	R3年9月	空き家・空きスペース利活用セミナー（23名）	(株)A°-マーケット
	R3年12月（予定）	生野区の空き家に関するシンポジウム（50名）	生野区空き家活用プロジェクト
旭区	R3年12月（予定）	空家に関する個別相談会	区単独（空家相談員）
	R4年1月（予定）	空家に関する個別相談会	区単独（空家相談員）
	R4年2月（予定）	空家に関する個別相談会	区単独（空家相談員）
城東区	R3年12月（予定）	空家セミナー（30名）	フォーラム
阿倍野区	R3年11月	空き家にしないネットワークセミナー（93名）	空家プロデュース協会
阿倍野区 西成区	R3年12月（予定）	空き家の管理・活用セミナー＆個別相談会（阿倍野区・西成区 合同）（約30名）	フォーラム、不動産団体、金融機関
住吉区	R3年12月（予定）	空家活用セミナー（20名）	官民連携でのセミナー
	R4年2月（予定）	住吉区民生委員研修会での空き家セミナー	不動産団体
	R4年3月（予定）	空家活用セミナー	不動産団体

# 市外居住の空家所有者等への意識啓発

## 納税通知書のお知らせチラシによる啓発文の掲載

(参考) 令和3年度

### 令和4年度も継続実施

#### 4 その他

■ 土地・家屋の概観は市税事務所へ  
土地・家屋のある区を担当する市税事務所へ、お持ちの土地・家屋と同一区内にある他の土地・家屋の価格などを記載した「概観」をご郵送いただけます。概観の際は、本人確認ができるもの（運転免許証など）または納税通知書をご持参ください。（代理人の場合は委任状が必要です）  
【概観期間】4月1日～4月30日（土曜日・日曜日・祝日を除く）

～「空家」の所有者の方へ～  
空家の適切な維持管理は所有者の責務です。



定期的に空家の状況を確認いただき、適切な維持管理をお願いいたします。  
空家に関するご相談は、各区役所の「空家相談窓口」にて受け付けています。

- 空家に関するご相談は・・・ **大阪市 空家相談窓口**
- 空家利活用改修補助については・・・ **大阪市 空家補助**
- 密集市街地での空家等除却補助は・・・ **大阪市 密集補助**

て、家屋の用途を家賃された場合や片占を取り壊された場合などには、片占しを行います。該当する場合は、片占書を提出してください。  
その条件にあてはまる場合は、非課税などの認定を行いますので、申請書を提出し、私道部分の敷積を特定できる資料（土壌汚染調査等）を添付してください。などにより2以上の区分に明確に区分できる場合には、その状況に応じて、改めて課税を行う場合があります。該当する土地をお持ちの方は土地分割申請

施設営業事業特定認定施設（いわゆる特区認定施設）については固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置が、新築住宅に対してはありますが、「国家戦略特別区域外圏内滞在施設営業事業特定認定施設」に該当する場合は、これらの特例措置にいう「空室」には該当しないため、課税されます。

は、一定期間内に減免申請書の提出が必要となります。特別な事情により納税が困難な場合には、申請にもとづき固定資産税・都市計画税の減免制度があります。（本市市税条例第31条から第34条）

落雷などにより所有している土地または家屋に被害を受けた場合の翌日から起算して30日を経過する日）  
① 状況を受けている方が所有し、かつ、自ら使用する家屋およびその敷地（申請期限：最初の納税期（※））  
② すべて新たな家屋およびその敷地（申請期限：6月30日（※））  
・特別障害者、寡婦またはひとり親の方であること（1月1日現在）  
・する方全員の前年中の所得が住民税非課税限度額以下であること  
③ その敷地以外の固定資産を所有していないこと  
④ 価格の平均値の合計が1万円以下であること  
・新たに該当することとなった場合は、該当することとなった日の翌日から起算して1年以内です。

当区により片占を取り壊された場合は、納税通知書の送付先を変更する届出書外に提出された片占処理申請書が来てから申請書の提出をお願いします。

■ 固定資産税課税標準・地籍図の公開について  
納税者の方々に土地の価格に対する理解と認識を深めていただくために、大阪市ホームページなどで固定資産税課税標準・地籍図を公開しています。

■ 所有者が死亡された場合  
土地または家屋の所有者として登記されている個人が、歳末末日（毎年1月1日）前に死亡された場合で相続登記が完了するまでの間は、相続人に固定資産税および都市計画税を納税いただくこととなります。該当する場合は、申請書の提出をお願いします。

■ 市税の申告及び届出等について  
土地・家屋のある区を担当する市税事務所で行っています。区役所には申告書の受付などに関するご相談、お問合せ窓口がございますのでご注意ください。また、毎年各区分申請書は大阪市ホームページに掲載しております。

### 【お知らせ】 令和3年度分の土地・家屋の固定資産税および都市計画税について

平素は、本市税務係取組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して課税され、その税額は、市長が決定した二重課税の価格（平価額）をもとに算出した課税標準額に税率（固定資産税1.4%、都市計画税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3年度は評価替えの年にあたりますので、すべての土地・家屋の価格を見直ししました。  
なお、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、令和3年度に限り、負担軽減措置等により課税標準額が削減する二重について、令和4年度の課税標準額に繰り越す措置が認められています（大きくは2ペーシを）ご確認ください。

1 課税明細書の見方  
課税内容を把握がめいただくため、課税明細書を新課税期前に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。また、課税明細書に固定資産が所在する区ごとに作成しています。  
なお、納税通知書の課税標準額については、千円未満の端数がある場合、切り捨てています。

課税区分	課税標準額	固定資産税	都市計画税	合計
① 土地	10,000,000	1,400,000	300,000	1,700,000
② 家屋	20,000,000	2,800,000	600,000	3,400,000
③ 合計	30,000,000	4,200,000	900,000	5,100,000

■ 土地については、課税（1筆）として行っていることが前提です。また、固定資産税と都市計画税の課税標準額は、それぞれ異なる課税標準額に基づいて算出されています。また、課税標準額は、課税標準額を算出した上で、千円未満の端数を切り捨てています。

項目	説明	項目	説明
① 課税標準額	土地・家屋の価格です。	② 固定資産税	家屋の千分の1.4の割合です。
③ 都市計画税	土地の千分の0.3の割合です。	④ 合計	固定資産税と都市計画税の合計です。
⑤ 課税標準額	課税標準額は、課税標準額を算出した上で、千円未満の端数を切り捨てています。	⑥ 課税標準額	課税標準額は、課税標準額を算出した上で、千円未満の端数を切り捨てています。
⑦ 課税標準額	課税標準額は、課税標準額を算出した上で、千円未満の端数を切り捨てています。	⑧ 課税標準額	課税標準額は、課税標準額を算出した上で、千円未満の端数を切り捨てています。

# 空家管理を行う事業者紹介についての検討

## これまでの経過と現状

- 空家等の適正管理のための取組として、平成31年3月に、大阪市シルバー人材センターと協定を締結し、区役所において、空家管理に関する相談があった場合には、同センターが実施している業務を紹介
- 今後、空き家管理への対応を充実に向け連携先を拡大すべく、空家管理事業者紹介制度について検討

### 【大阪市におけるシルバー人材センターの空家管理業務実績】

- ・ R1年度 2件/23件 ・ R2年度 3件/13件
- ・ R3年度（～9月） 0件/13件 ※分母は②衛生上有害の通報件数

※空家管理業務：除草、剪定、確認報告、チラシ改修、その他（清掃等）

### 【他都市の状況】

埼玉県：不動産団体（宅建協会、全日不動産）との連携事業として『空き家管理サービス事業者登録制度』を創設。協定ではなく、空き家対策連絡会議で創設した連携事業。R3.3末現在 206事業者が登録

さいたま市：基本的にはシルバー人材センターを紹介、センターが取り扱っていない業務の場合は県の登録制度を案内。  
シルバー人材センターの空き家の管理に関する業務実績 102件（R2年度）

長野県：空き家所有者からの要望により、広く公平に応えるため『空き家管理事業者登録・紹介制度』を創設。R3.3末現在 34事業者が登録 これまでの実績 12者265件（うちシルバー人材センター215件、民間50件）※R2.11アンケートより

## 空家管理事業者紹介についてのアンケート結果（R3.7調査）

- ①これまで空家の所有者等から空家を管理する事業者等を紹介してほしいとの相談を受けたことがありますか。

	頻度		該当区数
ある 10区	月1回程度	多い	1区
	年5回程度		1区
	過去3年で9回		1区
	年2, 3回程度		1区
	年2回程度		3区
	年1回程度		1区
	4年に3回程度		1区
	数年に1回程度		少ない
ない			14区

- ②①で「ある」と回答いただいた区役所にお伺いします。その際、どのように対応されましたか。（複数回答可）

・（公社）大阪市シルバー人材センターを紹介した	8区
・ ネットなどを参考に自分で事業者を探すように伝えた	1区
・ 空家ハンドブックを配付した	1区
・ 自区の独自事業を案内した	1区

今後、空家管理事業者を紹介してほしいといったニーズが高まった場合は、「空家対策の推進にかかる協定」を締結している不動産団体へも働きかけ、各団体のHPにおいて「空き家管理事業者」を容易に検索できるよう、協議、調整を行う。

# 【住之江区】地域による人と家の見守り活動支援事業（平成30年度から令和2年度重点施策推進経費）

## 【本事業の背景（課題認識）】

- ・持ち家で一人暮らしをしていた高齢者が施設に入所した。でも家はそのまま放置されている。
- ・家を相続したがどうしてよいかかわからず、だれに相談していいかわからない。説明できない。

高齢者の支援の中で家の所有者と出会う機会を捉えて、早くから家の管理・活用について考えてもらえれば、また、適切な事業者につなげられれば、空家や特定空家の発生を防ぐことができるのではないかと。

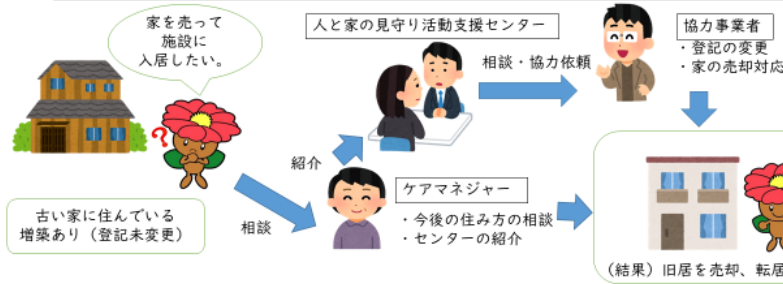
### 【住之江区の取組み】

「人」の見守りネットワーク（地域福祉）と「家」の見守りネットワーク（空家の管理・活用）をつなぐ中間支援組織「人と家の見守り活動支援センター」を設置、家を早期に適切な管理・活用につなげる仕組みをつくる。

⇒既存の「人」の見守りネットワークへの普及啓発、周知等協力  
新たに「家」の見守りネットワーク（民間事業者）を構築  
支援センターで相談を聴き、各事業者と連携して課題整理、対応

## 事例1 福祉専門職との連携

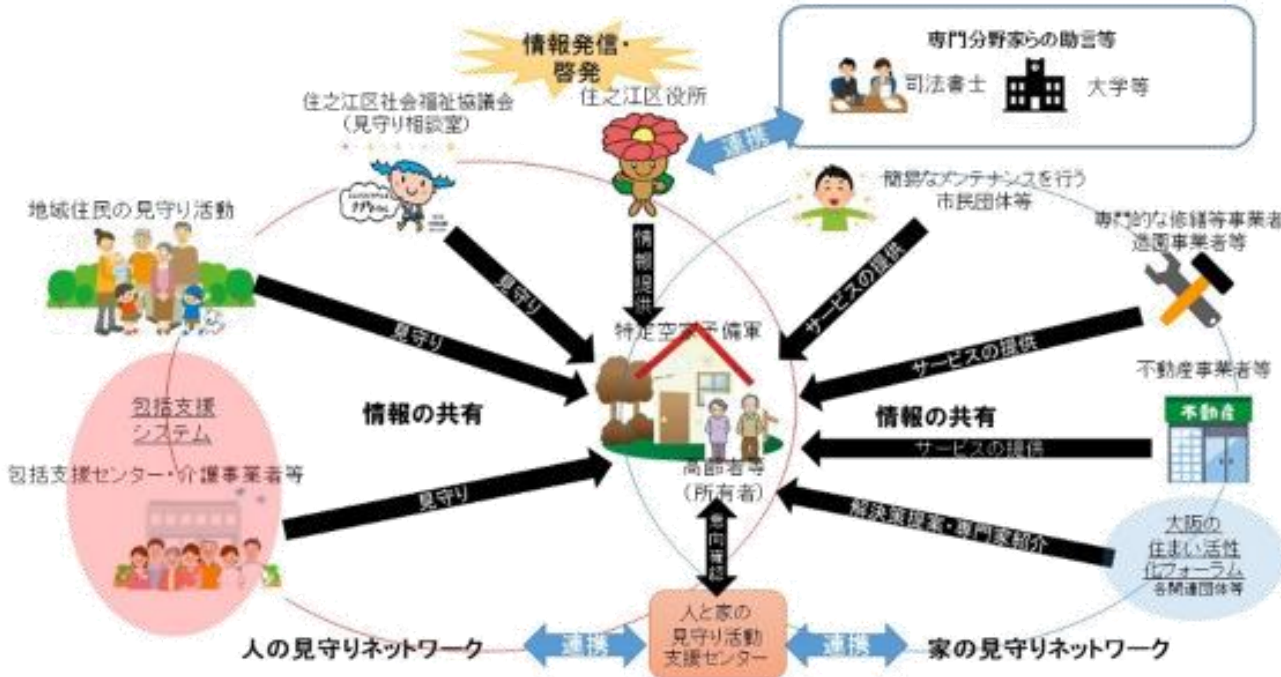
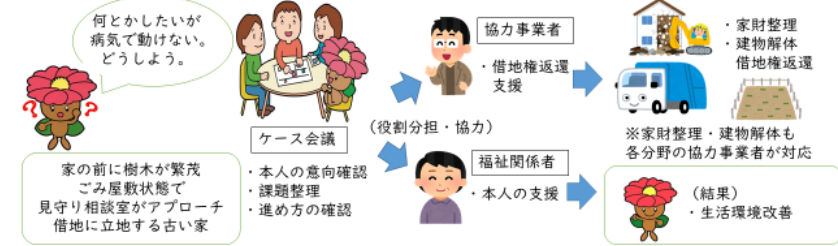
- ・ケアマネジャーからの紹介
- ・高齢独居の持ち家所有者が家を売却して施設に転居したいと相談。
- ⇒ 協力事業者による登記の変更、売却、本人の転居に至った。



## 事例2

「人（福祉）」の課題を「家」の視点を加え解決＝「人」と「家」のネットワークの連携

- ・ごみ屋敷状態の老朽家屋（借地上の相続物件）に居住する相談者
- ・区役所、区社協（支援センター等）、地域包括支援センター等福祉関係者、地域役員等と協力事業者が本人同席のもと、ケース会議を通じて本人と家のあり方を相談
- ⇒ 協力事業者が借地権返還手続きを支援、家財整理、建物解体（それぞれ協力事業者が実施）の上、相談者の転居、生活環境改善につながった。



## R2年度

- 家に関する相談件数100件のうち、特定空家の通報10件を除外した残り**90件が実績**
- 90件については、45件が住み家、45件が空き家で、両者に対し、空家発生の未然防止の観点で説明

➤ 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【阿倍野区】 ⇒ 参考資料4

### 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。



### ◆ 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~R3.9	0件	

# 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」を締結した。
- 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。

## ◆ 協定に基づく通報実績

年度	通報件数
R1年度	2件
R2年度	0件
R3年度	0件

## ◆ 協定に基づく取組

- 区内各郵便局における空家ハンドブックの配架
- タウンプラスによる啓発
- 区内各郵便局における空家対策セミナーのチラシの配架

## 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
- 今後、「タウンプラス」を活用した各戸への啓発を実施する等、各区で具体的な取組を進めていく。

\*タウンプラス：指定した地域の配達可能なすべての世帯・事務所などに荷物を届ける、日本郵便株式会社のサービス



### 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

# 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した。
- 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。

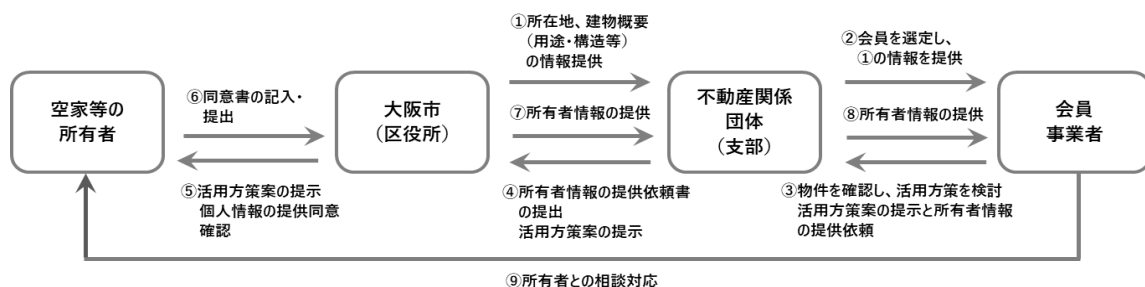
## 協定に基づく取組概要

### ● 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(①②)。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(③④)。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(⑤)、所有者の同意が得られれば(⑥)、所有者と会員事業者との具体的な相談へとつなげる(⑦⑧⑨)。

### ● 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。

取組実施状況（令和元年6月～令和3年10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	45件	34件	9件
全日本不動産協会大阪府本部	47件	24件	5件
計	92件	58件	14件
(内訳) 先行 7区(R1.6～R3.7)	68件	38件	12件
後続 17区(R3.1～R3.7)	24件	20件	2件

※先行7区 大正区、生野区、阿倍野区、住之江区、住吉区、東住吉区、西成区。住吉区はR1.6～、その他6区はR2.3～の実績を記載

※「③団体への所有者情報提供（同意書送付）」の14件の現在の状況  
北区1件（相談中）、東淀川区1件（相談中）、阿倍野区1件（契約済）、東住吉区1件（是正済）、住吉区10件（6件是正済※不動産団体と契約1件、他社契約5件、相談中3件、商談不成立1件）

※上記の14件のうち、計8件が是正済。（契約済の1件含む）提案書を作成した不動産団体と契約したものは3件。

R3年度 空家情報の提供方法について見直しを検討【東住吉区】 ⇒ 参考資料2