

議題 2

大阪市空家等対策計画（第2期）の
進捗状況等について

【資料 2 - 1】 大阪市空家等対策計画（第 2 期）の進捗状況

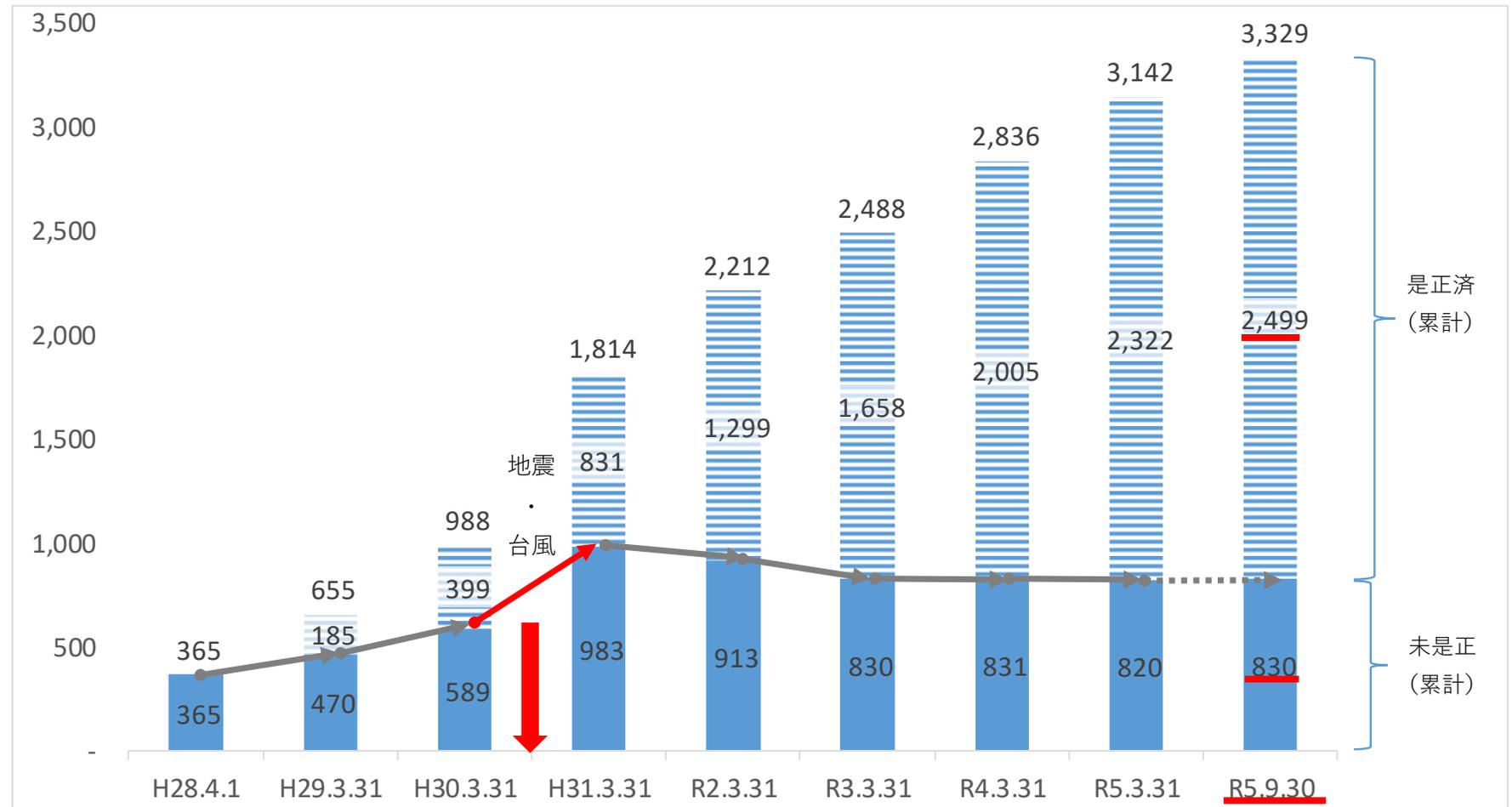
- 第 1 計画の目的と対象
- 第 2 **大阪市の空家の現状**
- 第 3 **空家等対策の基本的な方針と目標**
- 第 4 **空家等の調査**
- 第 5 **住民等からの空家等に関する相談への対応**
- 第 6 **所有者等による空家等の適切な管理の促進**
- 第 7 **空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進**
- 第 8 **特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処**
- 第 9 空家等に関する対策の実施体制等について

第2 大阪市の空家の現状

特定空家等の件数（令和5年9月末時点の累計）

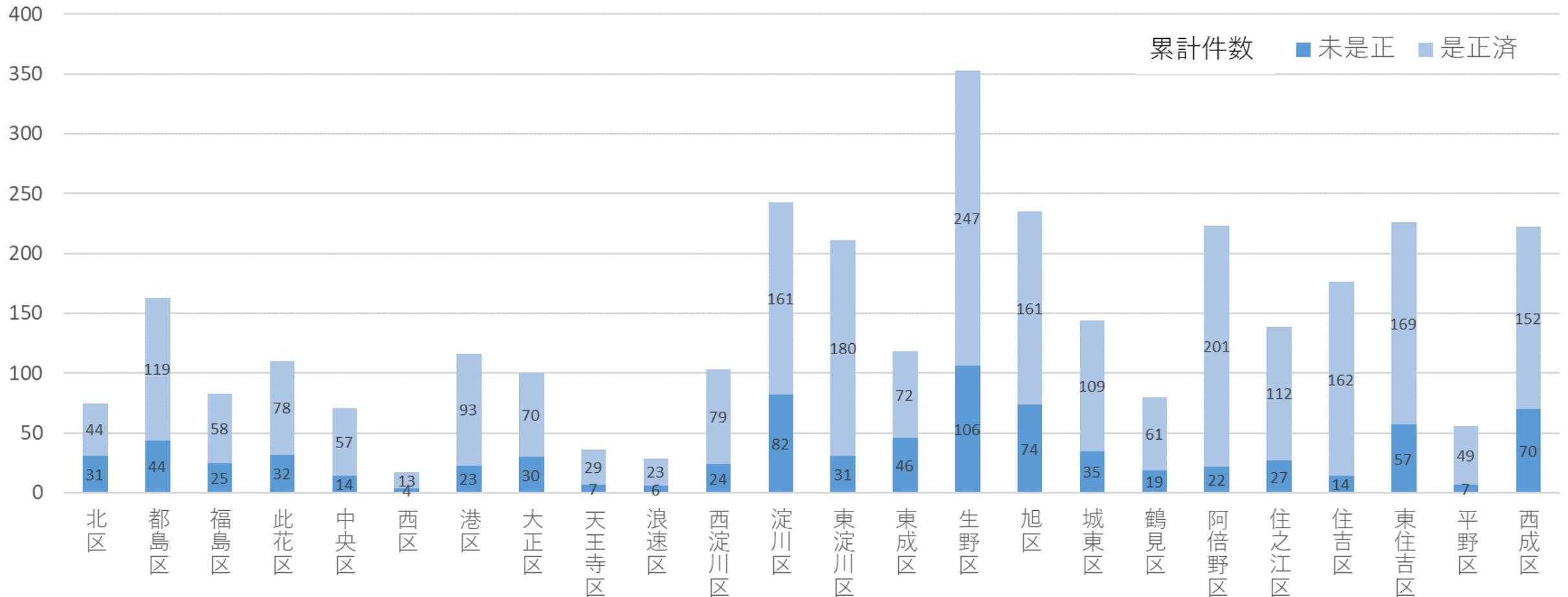
- ・平成30年度は、地震・台風によって通報件数が急増している。
- ・令和2年度以降は、通報件数は増えているが、是正が進んでいることから未是正件数は概ね横ばいとなっている。

時点	通報件数 (累計)	是正済 (累計)	未是正 (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
R5.9.30	3,329	2,499	830



区別の特定空家等の是正状況（令和5年9月末時点の累計）

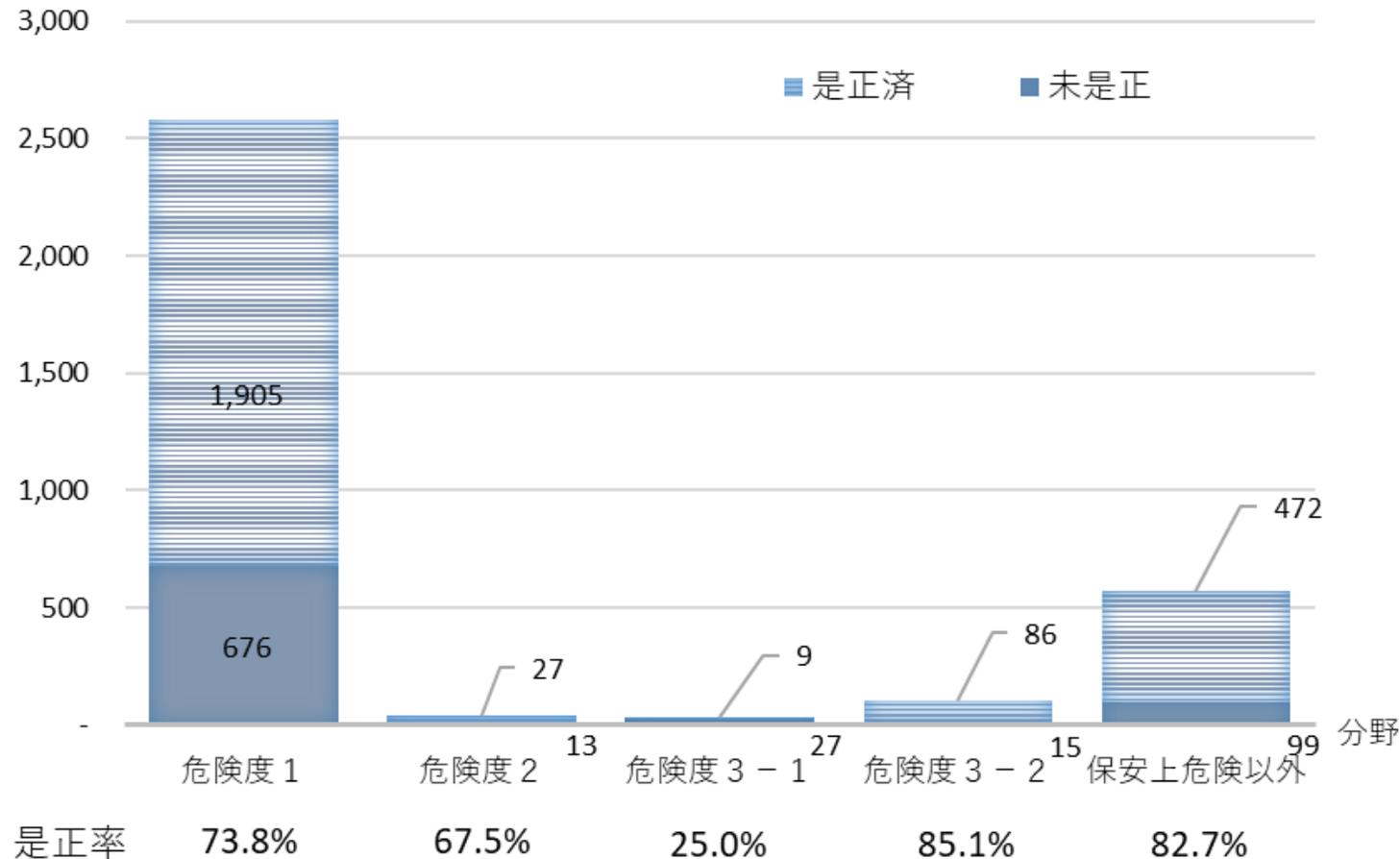
- ・是正済件数は、生野区が247件と最も多く、次いで阿倍野区201件、東淀川区180件となっている。
- ・未是正件数は、生野区が106件と最も多く、次いで淀川区の82件、旭区の74件となっている。



分野（危険度）別の是正状況（令和5年9月末時点の累計）

- ・ 特定空家等の危険度の割合は、危険度1が最も多く、次に保安上危険以外になっている。
- ・ 危険度2、危険度3-1、危険度3-2の未是正件数は55件であり、全体の約7%となっている。

特定空家等の件数

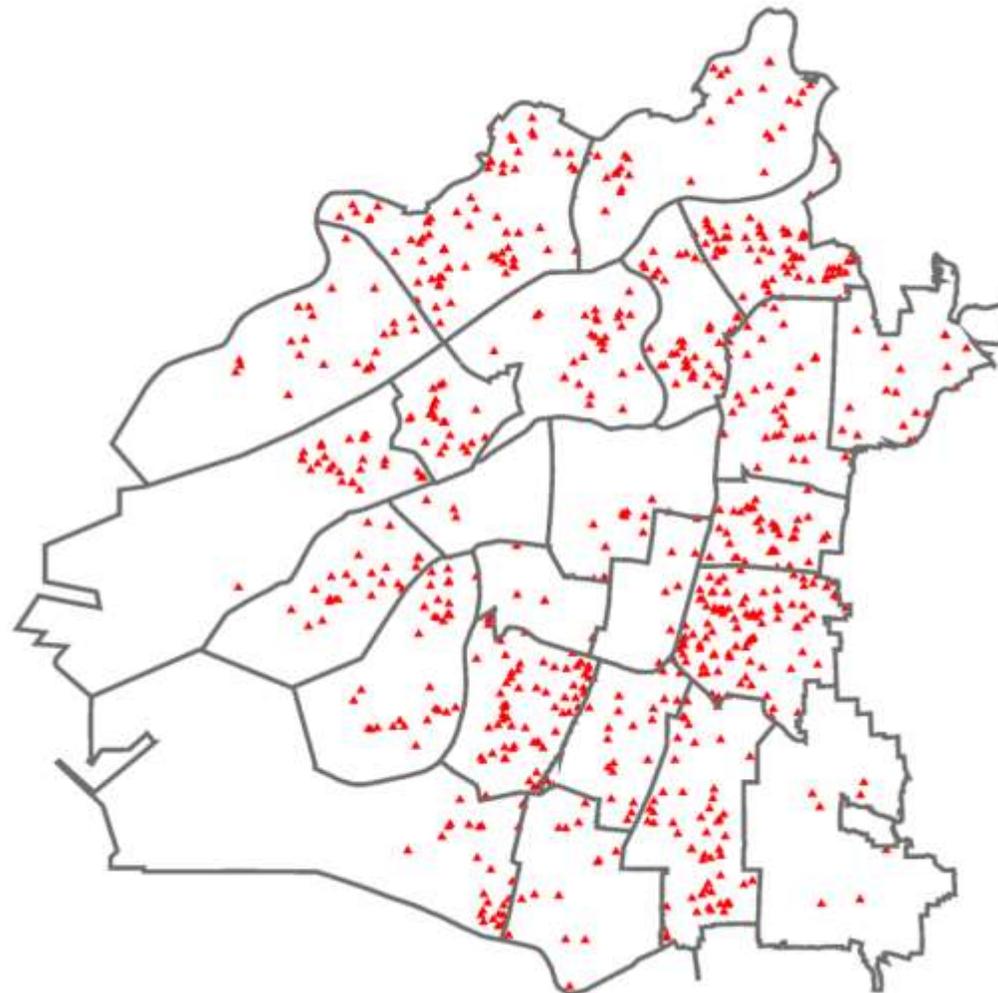
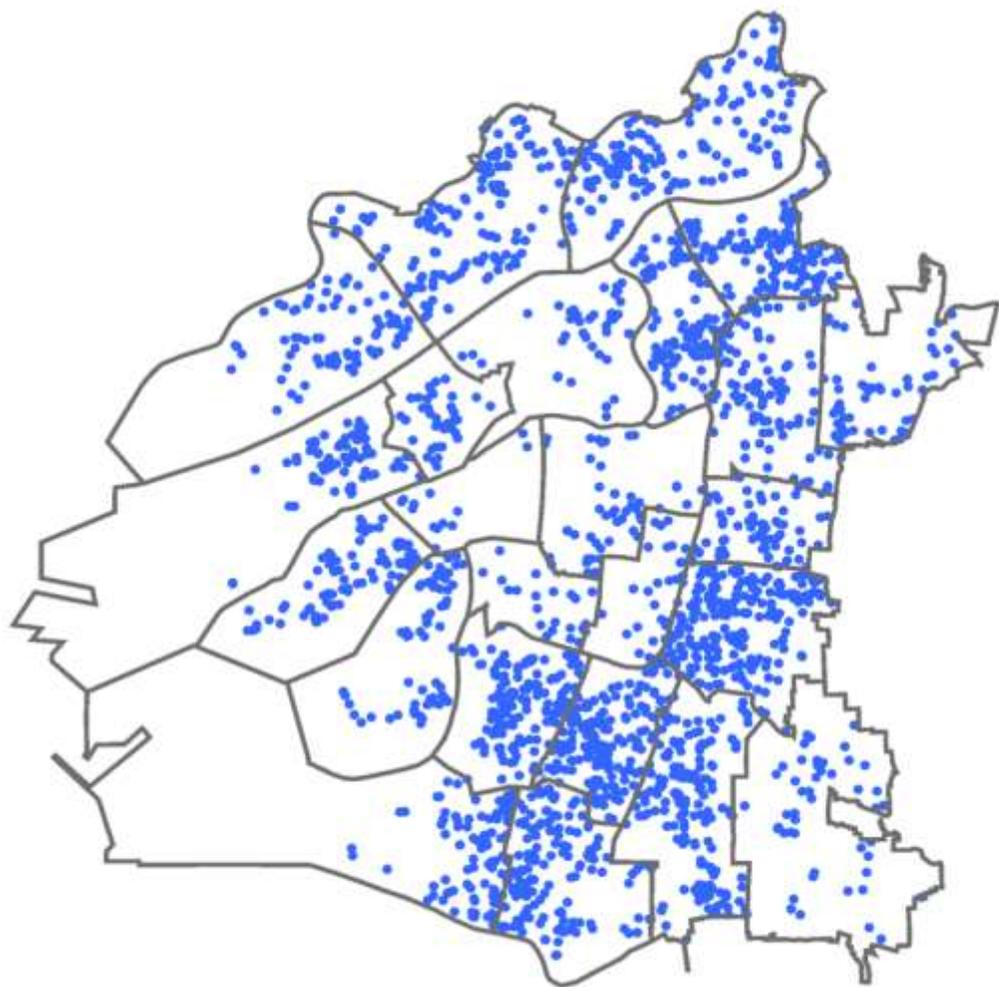


保安上危険	危険度1	保安上危険な建築物のうち、倒壊等のおそれがないもの
	危険度2	保安上危険な建築物のうち、危険度1及び危険度3-1、3-2以外のもの
	危険度3-1	保安上危険な建築物のうち、倒壊等のおそれは低い、危険防止措置がとれない、崩落・落下物により、第三者に危害を及ぼす恐れがあるもの
	危険度3-2	保安上危険な建築物のうち、倒壊等のおそれがあり、かつ、第三者に危害を及ぼす恐れがあるもの
保安上危険以外の分野		衛生上有害、景観阻害、生活環境上不適切な分野

特定空家等の分布（令和5年9月末時点）

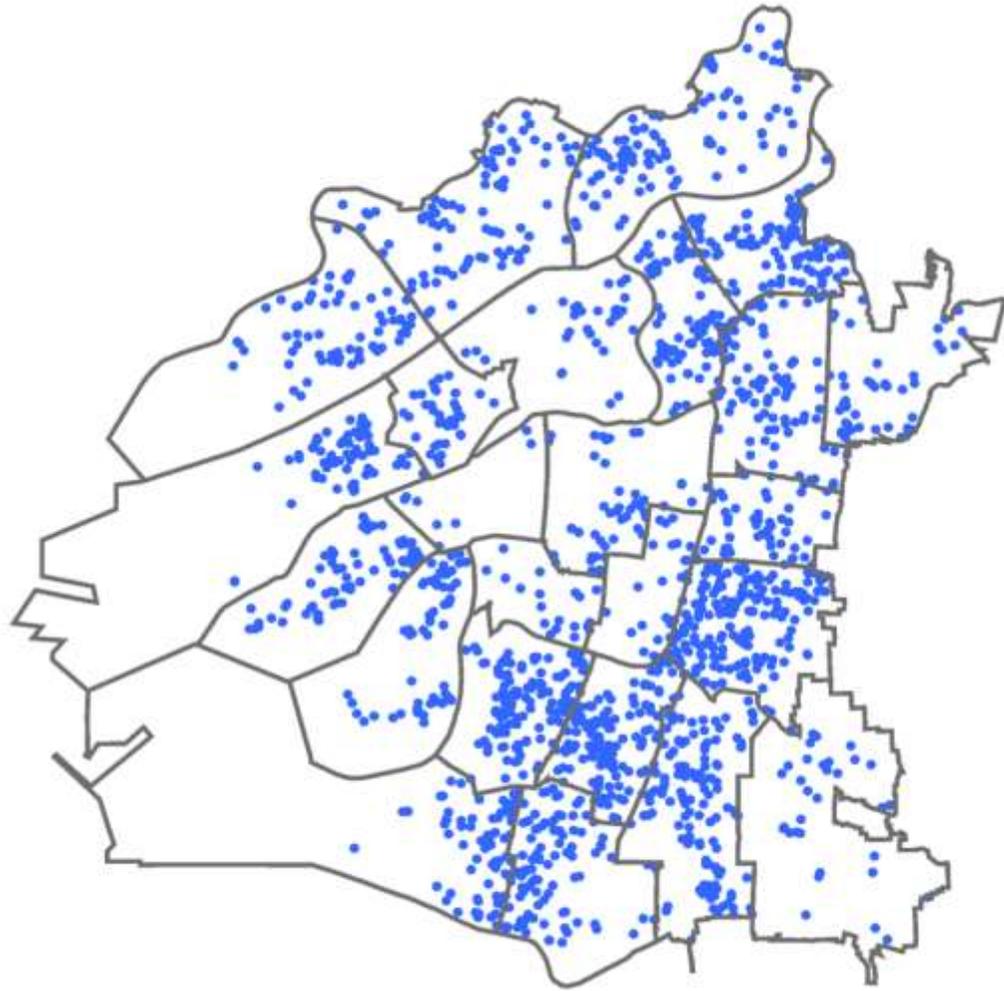
特定空家等 是正済（2,499件）

特定空家等 未是正（830件）

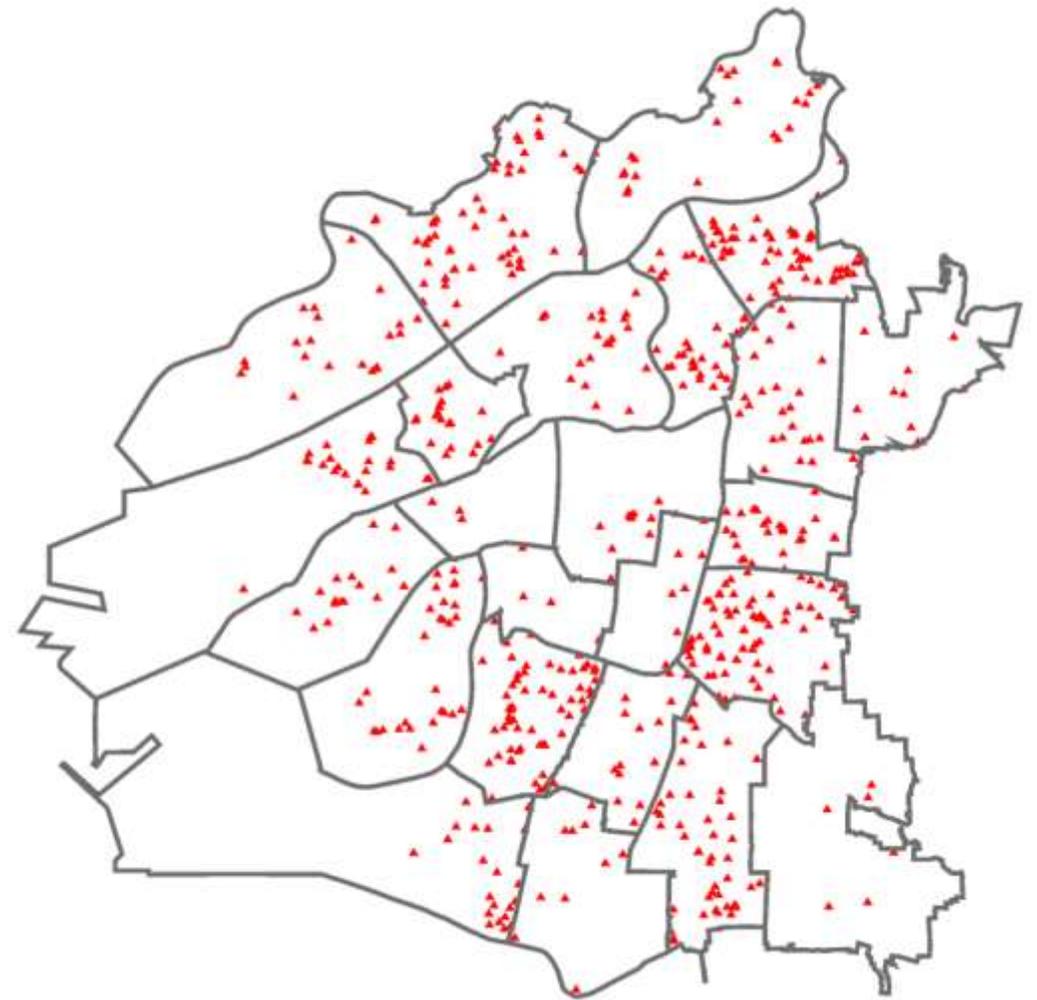


分野（危険度）別の特定空家等の分布（令和5年9月末時点）

保安上危険【危険度1】是正済（1,905件）

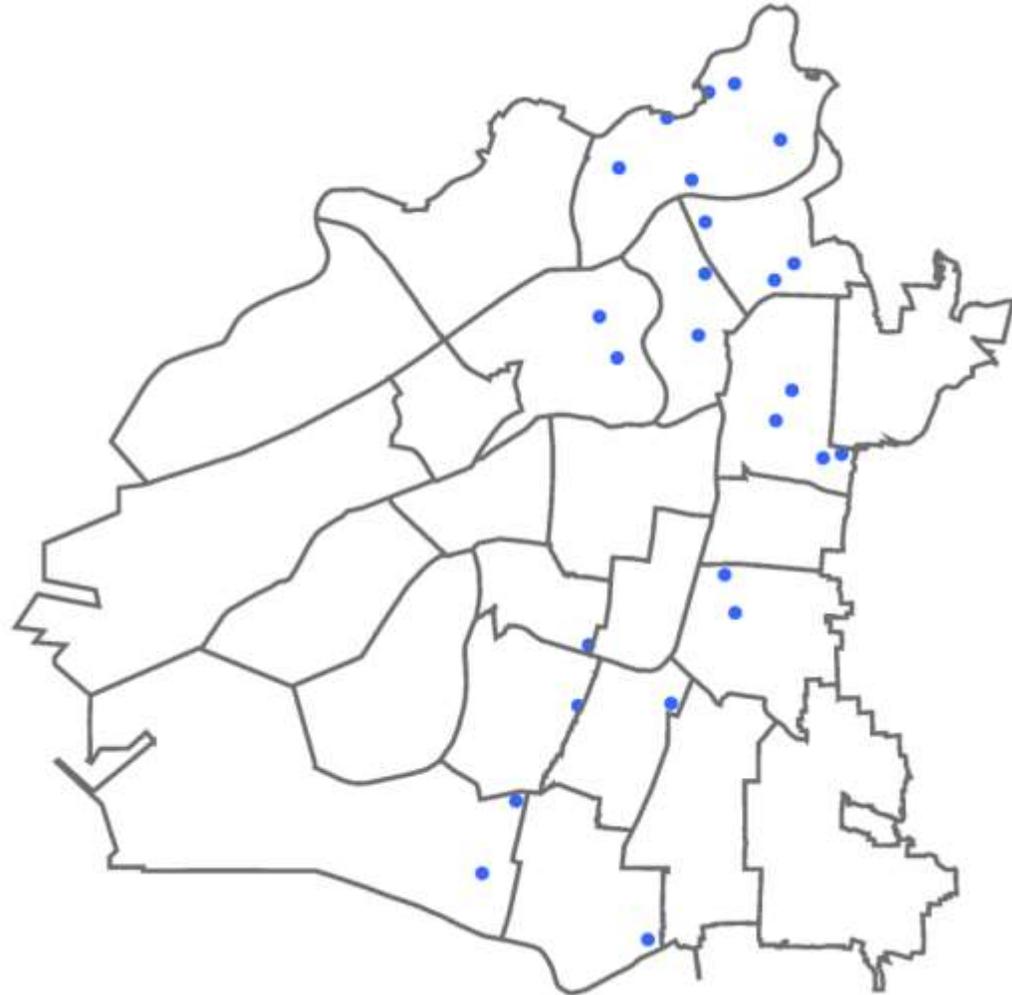


保安上危険【危険度1】未是正（676件）

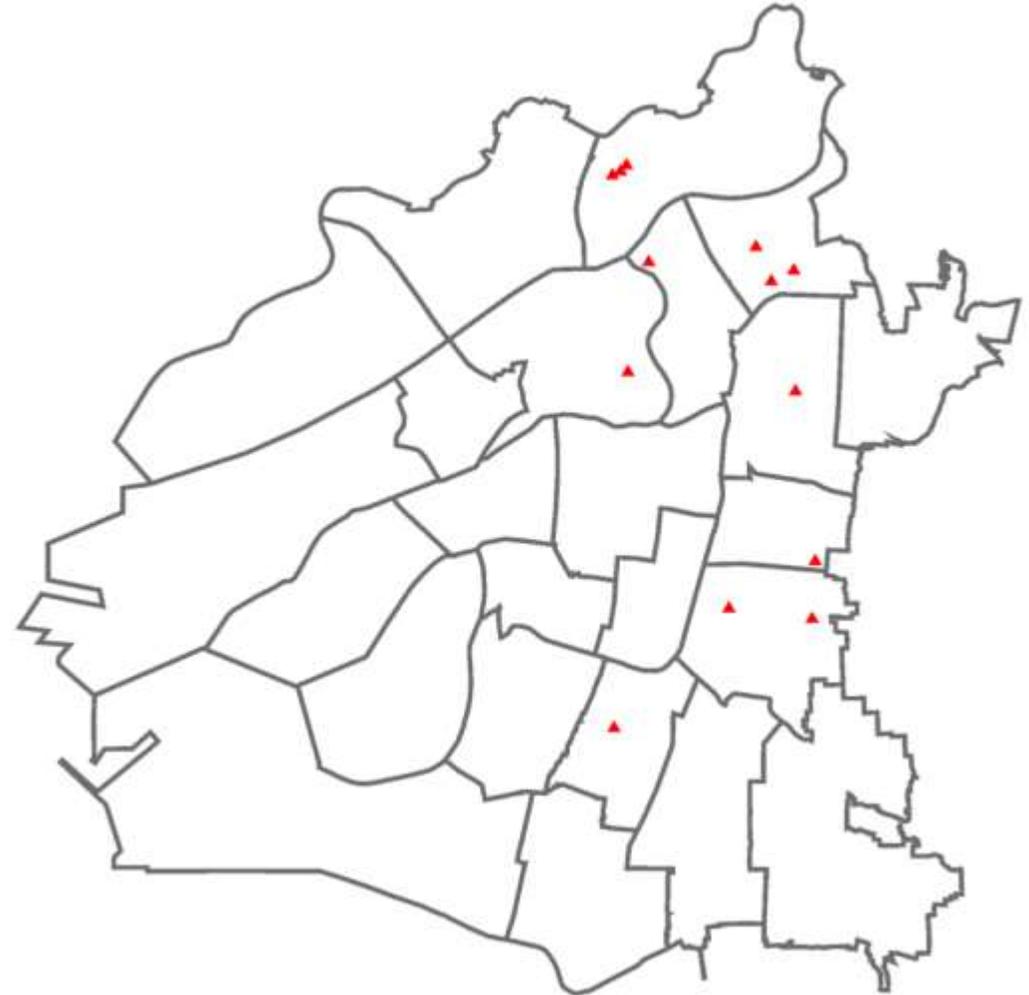


分野（危険度）別の特定空家等の分布（令和5年9月末時点）

保安上危険【危険度2】是正済（27件）

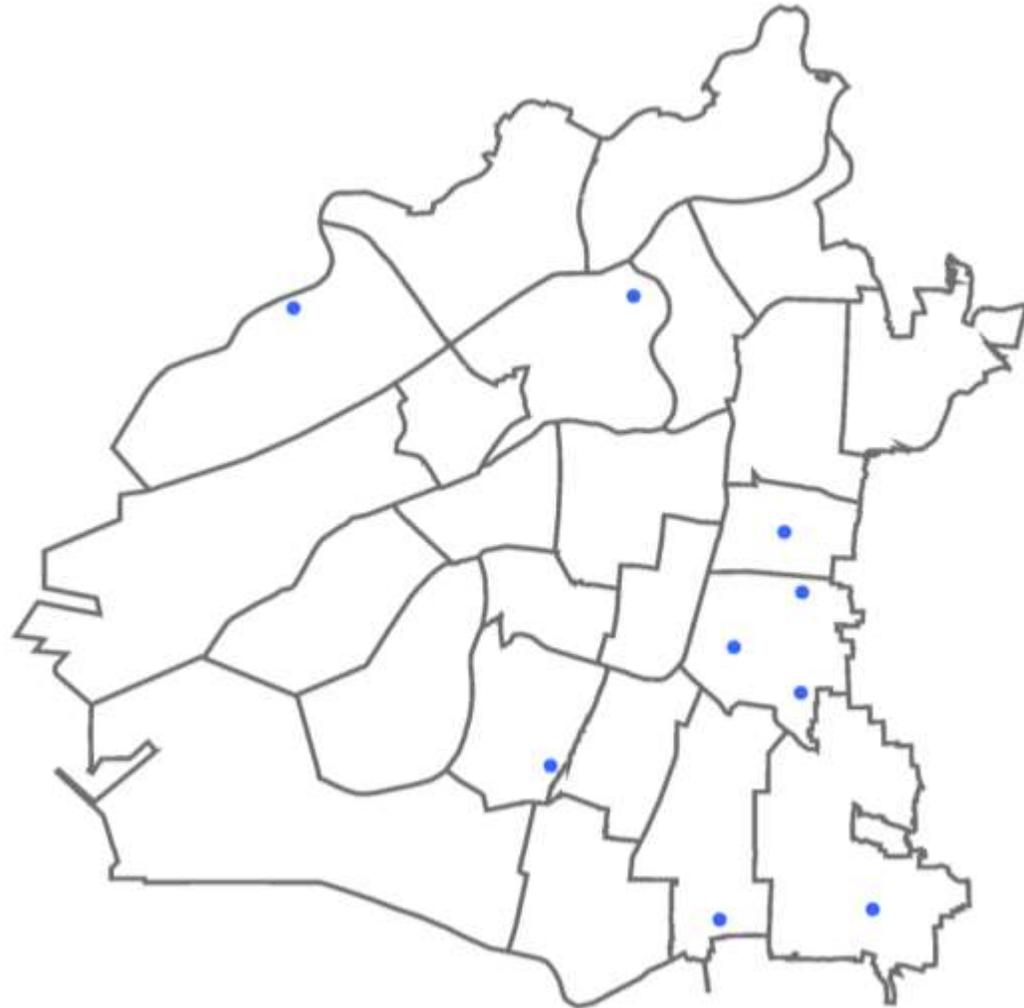


保安上危険【危険度2】未是正（13件）

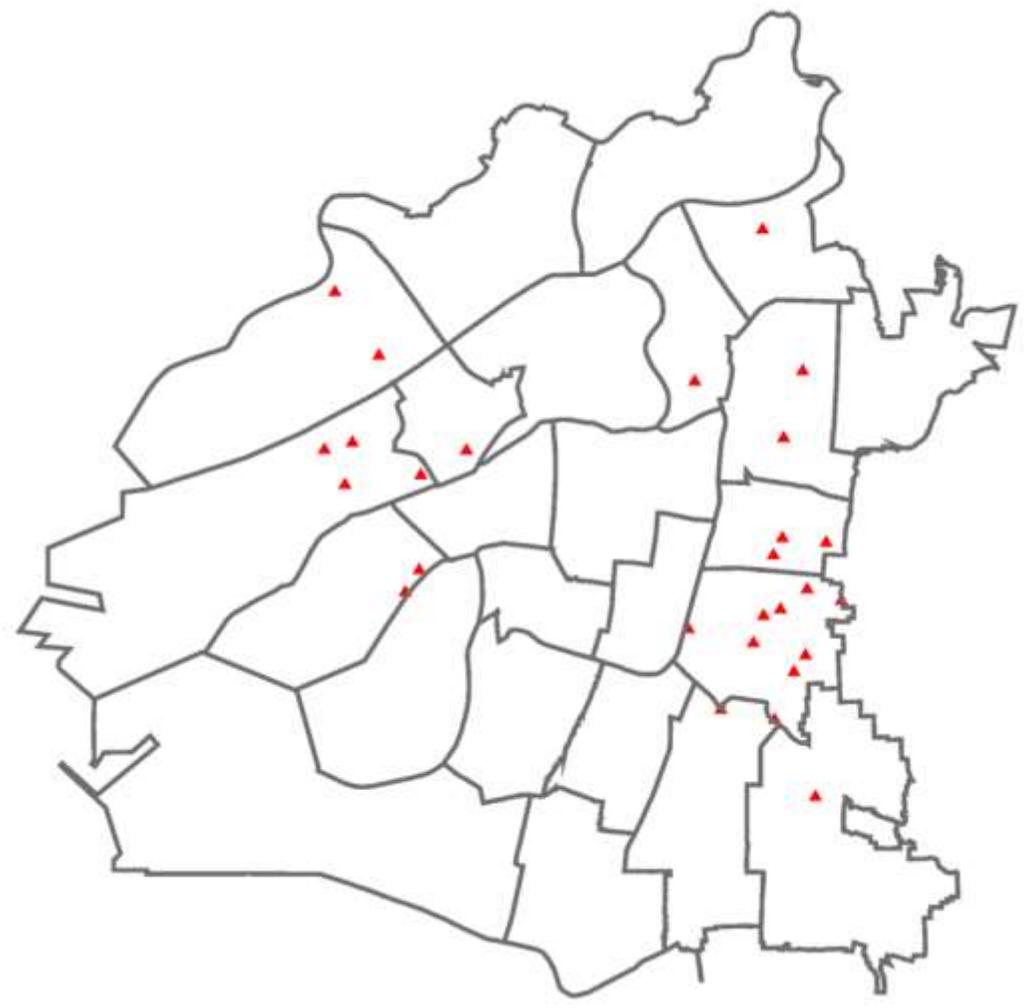


分野（危険度）別の特定空家等の分布（令和5年9月末時点）

保安上危険【危険度3-1】是正済（9件）

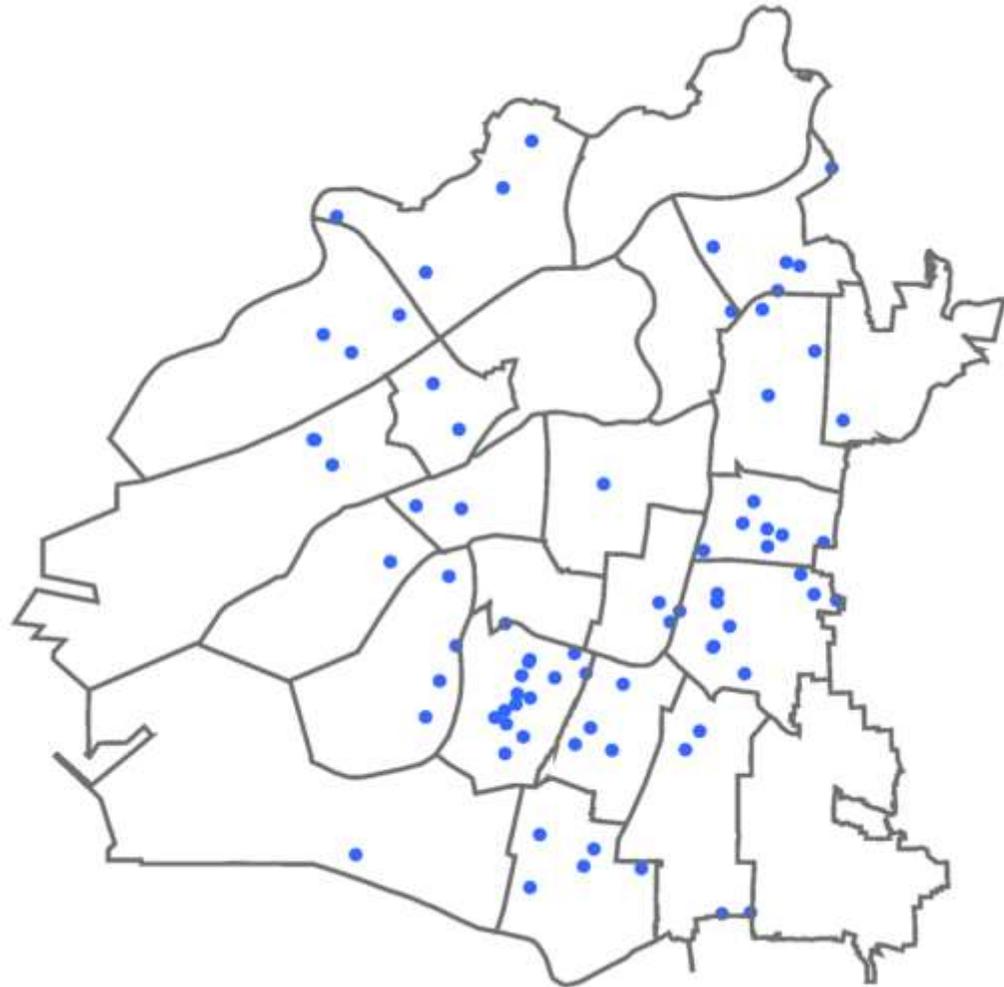


保安上危険【危険度3-1】未是正（27件）

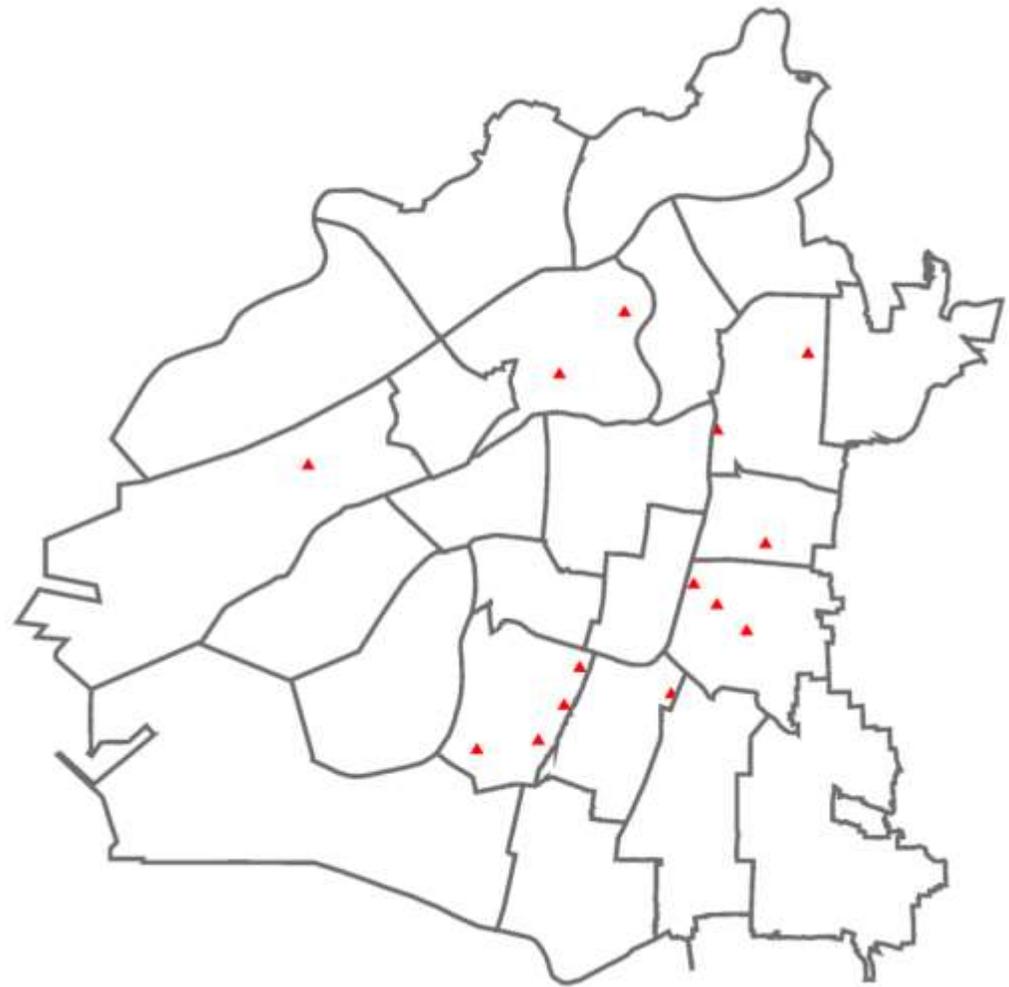


分野（危険度）別の特定空家等の分布（令和5年9月末時点）

保安上危険【危険度3-2】是正済（86件）



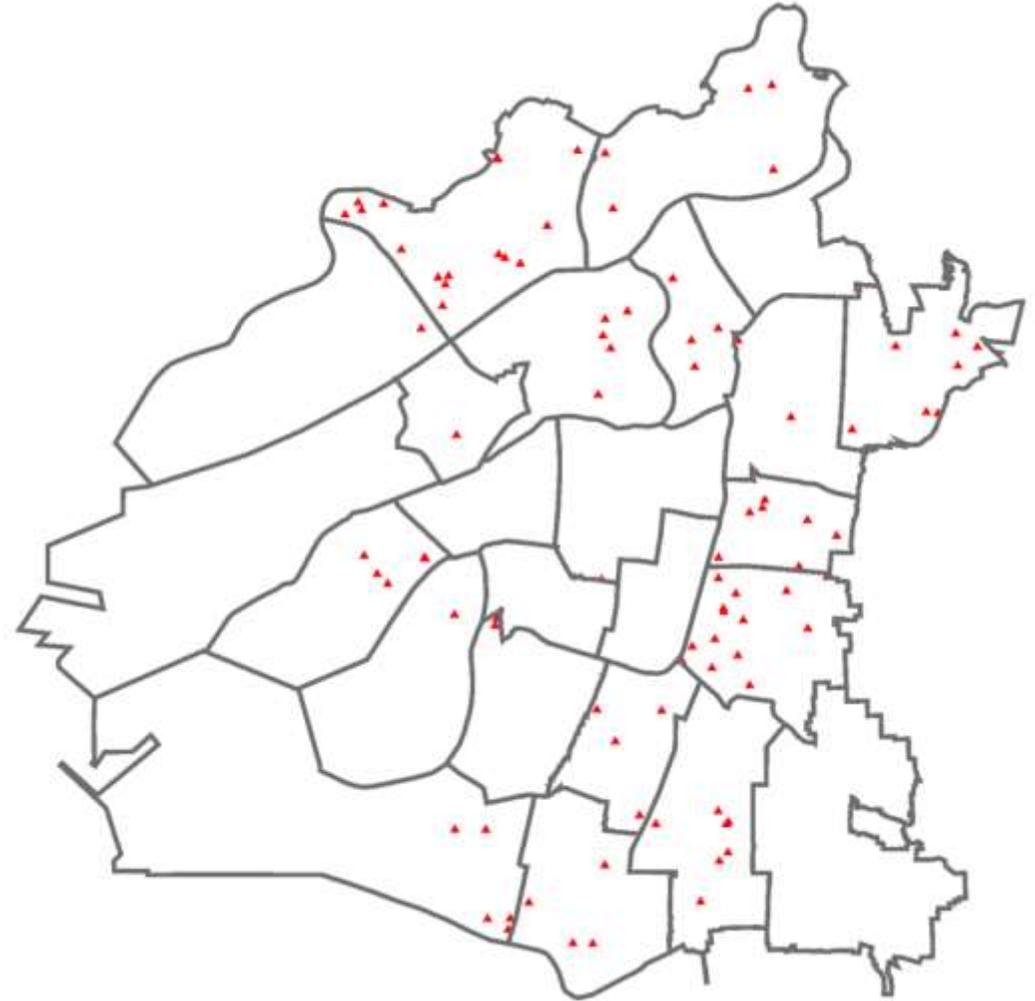
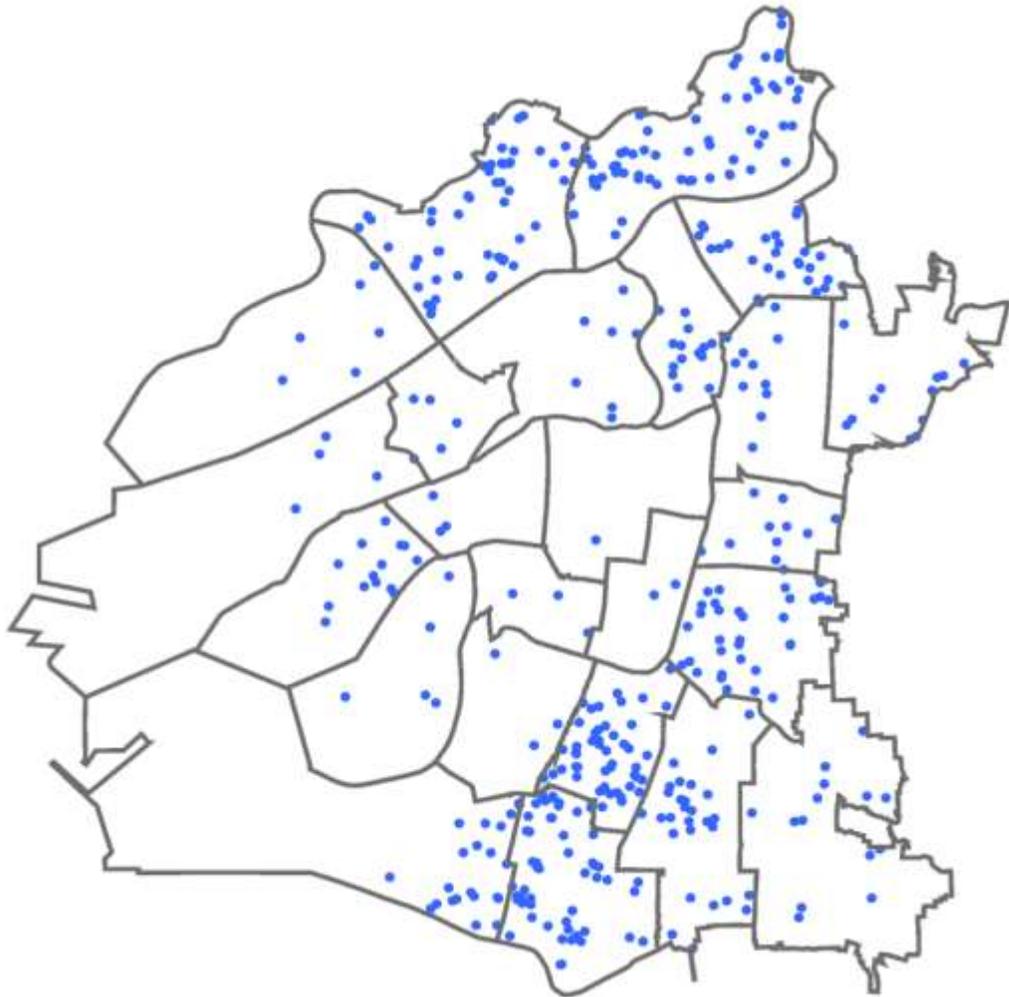
保安上危険【危険度3-2】未是正（15件）



分野（危険度）別の特定空家等の分布（令和5年9月末時点）

保安上危険以外 是正済（472件）

保安上危険以外 未是正（99件）

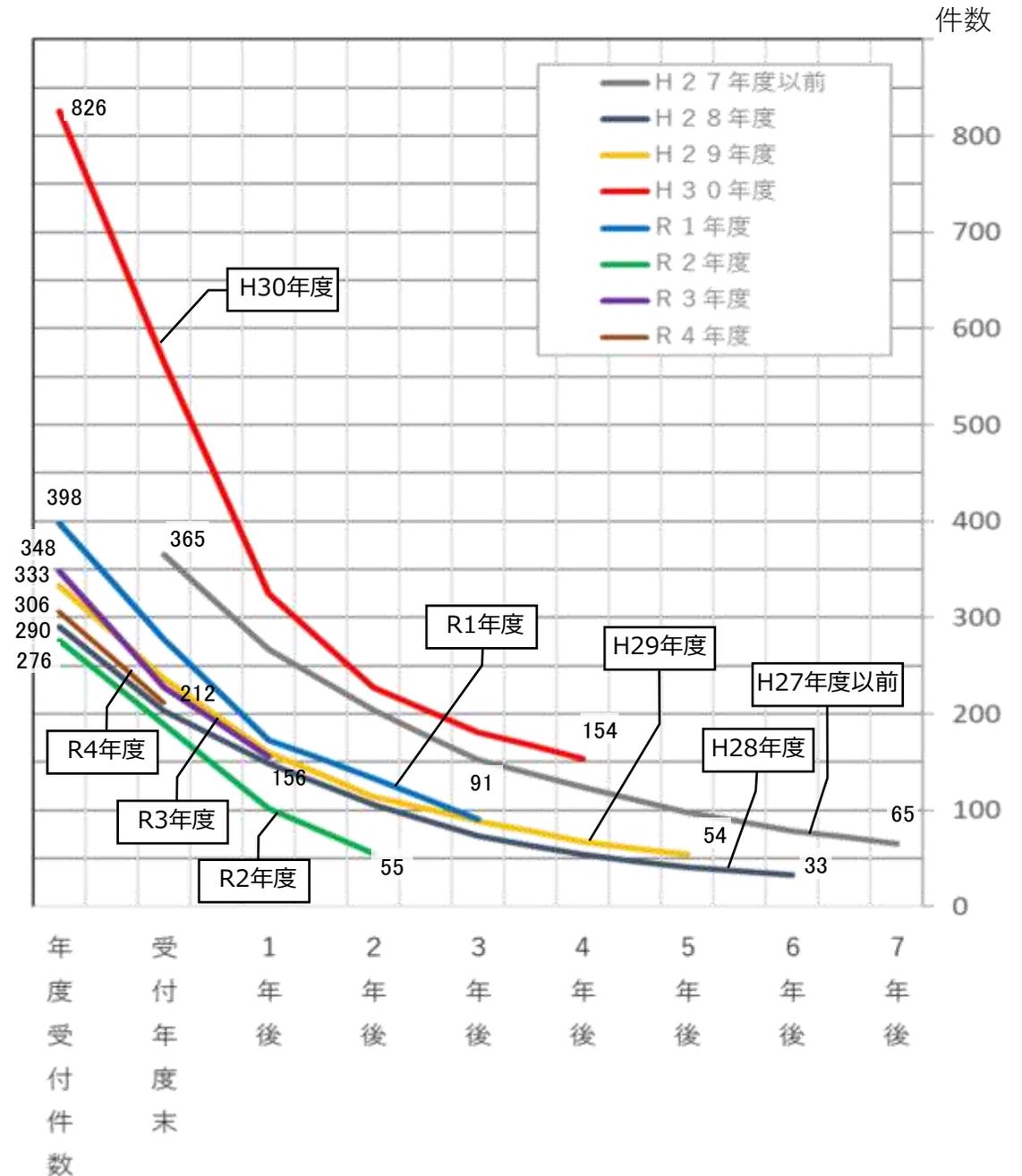


未是正の特定空家等の推移（経過年数）

各年度受付の特定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1年後には7割、2年後には5～6割、3年後には4割、4年後には3割と、是正によって減少し、現在2割になっている。
- 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、3割が是正され7割となり、その後1年で4～5割、2年で3～4割、3年で2～3割、4年で2割になっている。
- 年数の経過に伴い、是正割合は下がるものの、一定の割合で是正が進んでいる。

特定空家等の未是正件数の推移



所有者不明の特定空家等の件数（令和5年9月末時点）

- 令和5年9月末時点の未是正の特定空家等の累積件数は830件存在し、そのうち所有者不明の特定空家等は77件となっている。
- 通報等から概ね3、4年程度で、約8割の特定空家等が是正されているが、所有者行方不明及び相続人不存在の特定空家等については、是正が進まず、未是正のまま長期間が経過している。

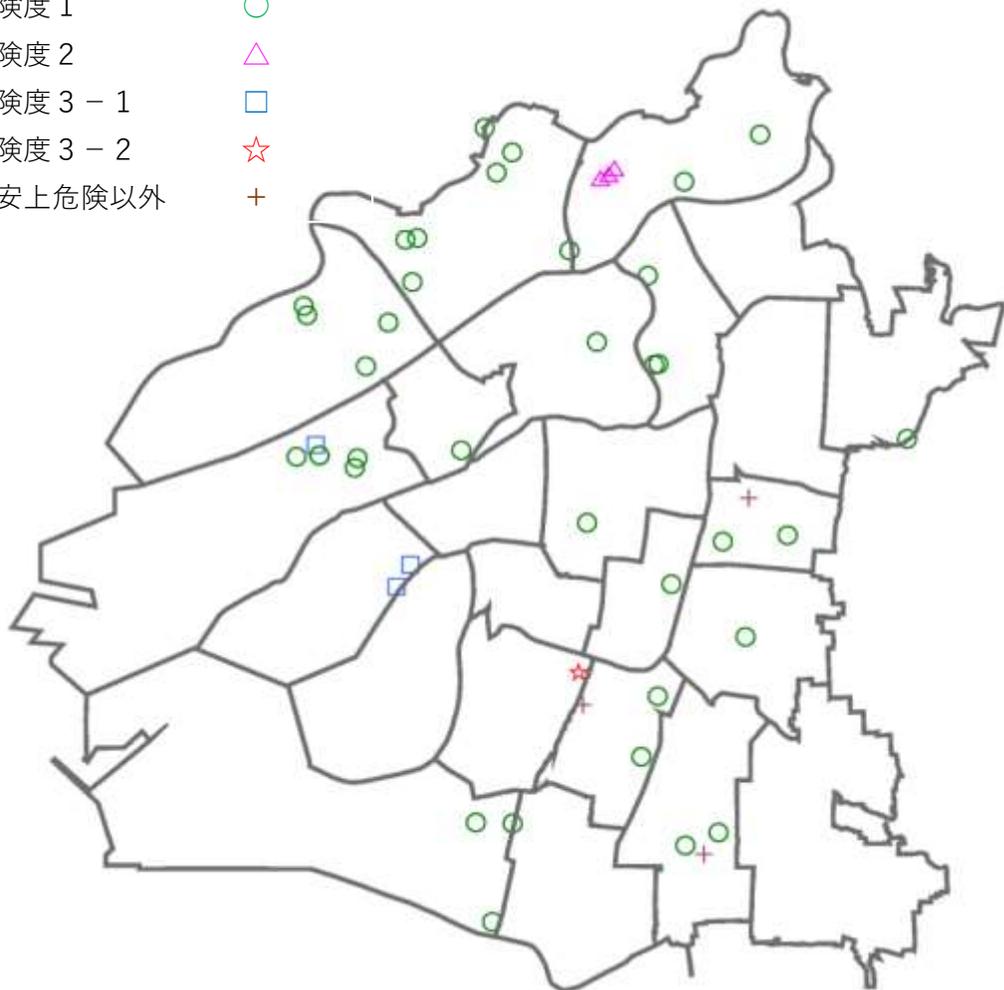
【特定空家等件数表（危険度別、所有者状況別）】

	保安上危険					保安上危険 以外	合計
	危険度1	危険度2	危険度3		計		
			危険度3-1	危険度3-2			
是正済	1,905	27	9	86	2,027	472	2,499
未是正（①+②+③+④）	676	13	27	15	731	99	830
①所有者全特定	434	5	19	9	467	58	525
②所有者調査中	181	5	4	5	195	33	228
③所有者所在不明	36	3	3	1	43	3	46
④相続人不存在	25	-	1	-	26	5	31
合計	2,581	40	36	101	2,758	571	3,329

所有者不明の特定空家等の分布（令和5年9月末時点）

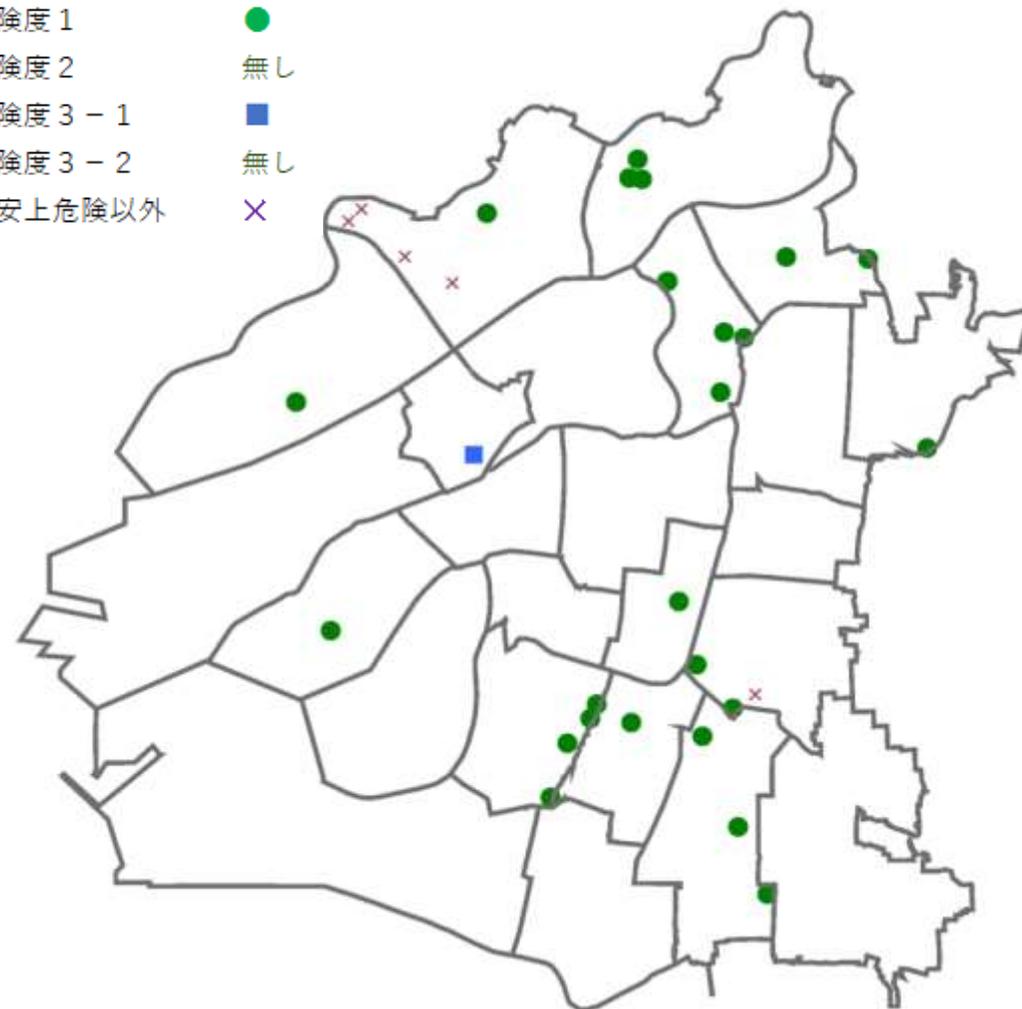
【所在不明】未是正（46件）

- 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 +



【相続人不存在】未是正（31件）

- 危険度1 ●
- 危険度2 無し
- 危険度3-1 ■
- 危険度3-2 無し
- 保安上危険以外 ×



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5年9月末時点の状況）

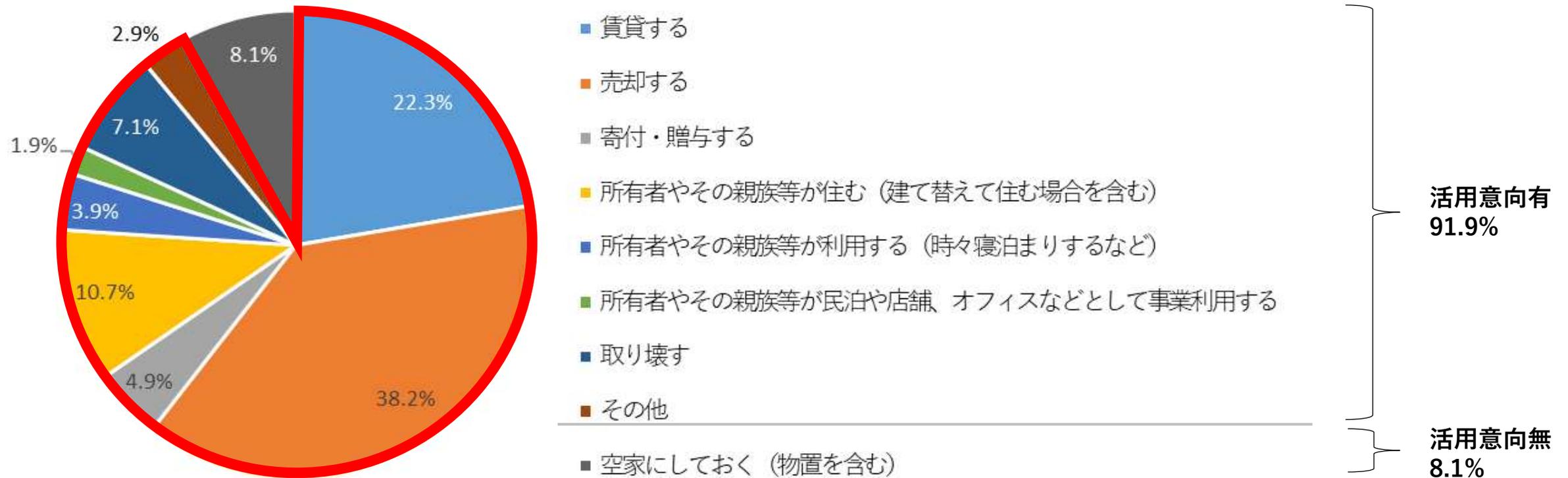
- 空家等対策の基本的な方針を踏まえ、空家等対策を計画的・効果的に推進し、その達成状況を測定するため、成果指標として次のとおり目標を設定する。

指標	目標値
1. 特定空家等の件数	増加を抑制（令和7年度900件未満） ➡ 830件（900件未満を達成）
2. 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 ➡ 177件（R5.4.1～R5.9.30の実績、年間では300件を達成する見込み）
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） ➡ 91.9%（令和4年度調査）

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4年度大阪市調査）

2年に1度ネットアンケートにより実施

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 活用意向：69%

（R元年度 空き家所有者実態調査（国土交通省）より 大阪市集計）

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。
- ・市民等からの通報に加え、職員によるパトロールを実施するなど、通報以外による空家等の情報把握にも努めている。

【各区における空家等把握の調査】

区	期間	対象地域	方法	対象物件	目的						対応				成果等
					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	危険度 判定	所有者 情報	所有者 意向等	その他	
都島区	不定期	一部の重点地域	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）	○	○	-	○	-	-	○	○	○	-	特定空家等の早期発見。 発見した特定空家等については、所有者調査のうえ文書発送。
西区	8月	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。
城東区	通年	区内全域	担当職員	区内巡回時に確認	-	○	-	○	-	-	○	-	-	-	職員が外勤等の際に見回りを実施し、危険な状態若しくは危険な状態になりそうな空家等について、所有者等へ助言や情報提供を実施。その結果、特定空家等の増加の抑制及び早期発見につながっていると考えている。
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）	○	○	-	○	○	-	○	○	○	-	職員のパトロールや外勤の際、空家等の危険家屋を発見し、所有者等調査を実施。所有者等に対して助言や情報提供を行っている。
東住吉区	通年	区内全域 (月に異なる地域)	担当職員	全戸調査（空家に関わらず）	-	○	-	○	○	-	○	○	○	-	区内全域のパトロール時に空家等の発見及び空家情報の共有により、危険箇所等の早期発見に繋げている。また、通報物件の危険度の定期チェックを行い、地域住民や警察等と情報共有を行っている。
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の際、「危険と思われる」「危険となる可能性がある」空家等が発見されれば、所有者等へ助言や情報提供を行い、特定空家等の増加抑制に繋げている。

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（9月末）	187 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	18区
空き家・住まいの相談窓口のご案内	18区
空家相談ホットライン	21区
その他（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、相続登記の義務化（大阪法務局）、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、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（ハンドブックの配架やセミナーの案内等）

連携している区 12区

●不動産団体との連携による無料相談会の実施（令和4年度実績） （H31.3.4事業連携協定に基づく取組み）

一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会	延べ 201回実施	相談件数563件
公益社団法人 全日本不動産協会大阪府本部	延べ 85回実施	相談件数292件

旭区空家相談員制度

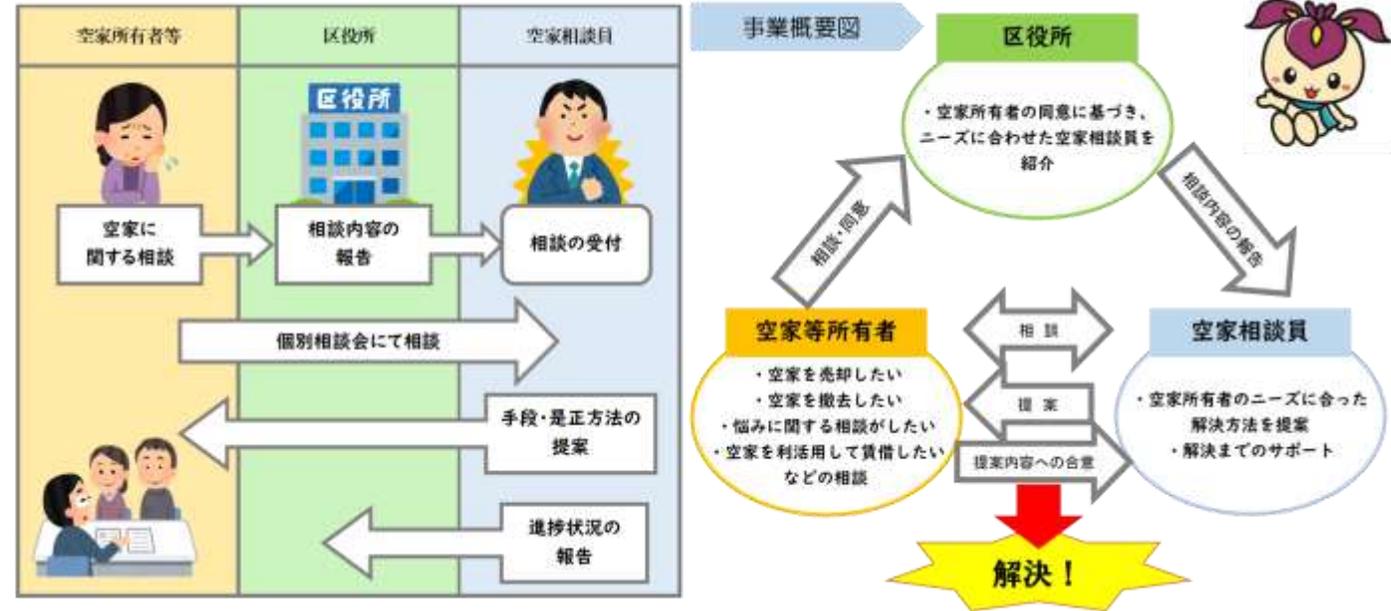
【事業目的】

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	7回※	8件	3件	0件

※12回予定

◆ 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、解決件数が増えています。

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	20区
ホームページ・SNS	17区
イベント・セミナー等	16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

21区で実施

【各区における空家所有者等への意識啓発実施状況等】

(令和5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(実施予定含む)			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	○	○	○	○	
福島区	—	○	○	—	
此花区	○	○	○	○	
中央区	○	○	—	○	
西区	—	○	—	○	
港区	○	—	—	○	
大正区	○	○	○	○	
天王寺区	○	○	—	—	
浪速区	○	○	—	○	近隣住民による空家への落書きの通報及び、空家所有者と共に落書きの除去作業を実施した。
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	○	○	○	○	照明が点いたままの空家について、近隣住民が空家所有者に連絡し改善。併せて危険個所の改善を促し改善した。
阿倍野区	—	○	○	○	
住之江区	○	—	○	○	
住吉区	○	—	○	○	
東住吉区	○	○	○	○	
平野区	○	○	—	○	
西成区	○	○	○	○	

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

東住吉区（8月）

空家で困らないために 今から考えてみませんか？

空家の管理・活用と予防策

使用予定のない空家をお持ちではないですか？
空家を放っておくと、ご自身の経済的な負担になるだけでなく、近隣住民の生命や財産を脅かすことにもなりかねません。
そうなる前に「空家の売却や利活用」を考えてみませんか？



大切なすまいを将来空家にしないために

現在の登記を確認しましょう！
相続登記が適切になされていないと、相続手続きに多くの時間や費用がかかってしまいます。

家族で事前に話し合しましょう！
誰が引き継ぐのか、誰が管理するのか決めておきましょう。

空家利活用 改修補助事業

住宅の性能向上や地域まちづくりのための用途に改修する費用などの一部を補助します。補助を受けるには要件が複数あり、工事契約、着手前に申請（締切は12月中旬）が必要です。詳しくは大阪市ホームページをご確認ください。



大阪市立住まい情報センター、もしくは区役所で実施している
市民向け無料相談等をご活用ください。



空家の管理・活用セミナー＆個別相談会 (阿倍野区・東住吉区合同開催)

空家をお持ちの方へ、空家で困らないための情報をお伝えするセミナーを開催します。セミナー終了後、ご希望の方には専門家による個別相談会も実施します。
※個別相談会のみのご参加はできません。

無料 要申込

【セミナー内容】

講演1 ①空家利活用改修補助制度説明
②商業住宅市街地整備のための補助制度説明
講師：都市整備局住環境整備課職員

講演2 空家解決の新たな選択肢「サプリス」とは？
一売す・貸す・壊す以外の第4の活用方
講師：一般社団法人既存住宅・空家プロデュース協会
理事 猪股 賢(いのまたけん)さん

日時 9月23日(土) 9:00~17:30
セミナー 13:30~15:00 個別相談会 15:10~15:40

場所 阿倍野区役所2階 大会議室

定員 セミナー 40名 個別相談会 5組(1組30分) 先着順

申込 8月7日(月)~31日(金) 9:00~17:30
電話、FAX、メールにて 住所、氏名、電話番号、個別相談会への参加希望の場合は相談内容をお知らせください。

問合せ 総務課(事業企画) 5階53番

TEL 06-4399-9917 **FAX** 06-6629-4533
mail tv0001@city.osaka.lg.jp



空き家の管理できていますか？

空き家によるさまざまな問題が発生しています

空家を管理せずに放置することで、さまざまな問題が発生しています。漏雨や被害、ごみの不回収、火災などによる火災発生など、近隣住民等に迷惑をかける可能性があります。
お隣りや近隣の状況によって通行人や近隣の被害に繋がると考えたら、管理の責任は問われる可能性があります。
責任に備えし白蟻などの被害の予防や確認をおこなってください。

長い間放置していると...



日頃から点検で 家屋の状態を把握することが大切です 家屋の点検にお立ちください



空家管理のセルフチェックシート 家屋の点検にお立ちください

- 1. 屋根 (瓦やシートなど屋根材のずれ、腐れ、剥離)
- 2. 外壁 (ひび割れ、剥離、汚れ、劣化)
- 3. 内装 (壁紙の剥離、腐れ、変色)
- 4. 窓 (ガラスの割れ、腐れ、開閉)
- 5. 床 (腐れ、剥離、凹凸)
- 6. 基礎 (土壌のゆるみ、腐れ)
- 7. 水道 (漏水、止水栓の動作)
- 8. 電気 (配線の腐れ、ショート、ブレーカー)
- 9. ガス (ガス漏れ、燃焼器具の点検)
- 10. 防犯 (防犯カメラ、防犯ブザー、防犯照明)
- 11. 防犯 (防犯カメラ、防犯ブザー、防犯照明)
- 12. 防犯 (防犯カメラ、防犯ブザー、防犯照明)

空き家等を所有する方へ

融資や、不動産の活用など、各専門家に伴った相談窓口を案内しております。お気軽にお問い合わせください。

〒100-0001 東京都千代田区千代田
TEL 06-6659-9734 FAX 06-6659-2246
Eメール tv0002@city.osaka.lg.jp

金融機関との連携協定を締結しています

空き家等の活用や活用にかかる費用を助成し、提供する金融機関の金利優遇されたローンをご紹介します。また、不動産担保との連携により、空き家等の活用を助成してご提案します。



西成区（10月）

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、空家セミナーや講座等を実施している。

《令和4年度 12区 → 令和5年9月末 16区》

連携先

- 大阪の住まい活性化フォーラム（福島区・此花区・淀川区・東淀川区・城東区・鶴見区・阿倍野区・東住吉区）
- 大阪府不動産コンサルティング協会（西淀川区・阿倍野区・住之江区・西成区）
- 既存住宅・空家プロデュース協会（阿倍野区・東住吉区）
- 全日本不動産協会大阪府本部（住吉区）
- 空家相談員（大正区、旭区）
- 老人福祉センター（都島区）
- その他 akippa(株)（生野区）、(株)フル・プラス（住吉区）、空き家活用(株)（住吉区）

【各区におけるセミナー等実施状況】

区名	実施時期	内容（参加人数、定員）	連携先
都島区	令和5年8月	夏季ラジオ体操啓発事業での空き家に関する出前講座（11名）	老人福祉センター
福島区	令和6年2月	空家セミナー、個別相談会（30名） ※此花区合同開催	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 ・信頼できる工務店選び相談所・求められる工務店会
此花区	令和6年2月	空家セミナー、個別相談会（30名） ※福島区合同開催	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 ・信頼できる工務店選び相談所・求められる工務店会
大正区	令和5年8月～ 令和6年1月	空家個別相談会（年間計画において8月、9月、10月、11月、1月の年5回開催）	大正区空家相談員
西淀川区	令和5年11月	相続と空家問題（40名）	大阪府不動産コンサルティング協会
淀川区	令和5年11月	空家セミナー、個別相談会（30名） ※東淀川区合同開催	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
東淀川区	令和5年11月	空家セミナー、個別相談会（30名） ※淀川区合同開催	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
生野区	令和5年11月	空き家に空いているスペースを「時間貸し駐車場」として利活用を検討している土地所有者への勉強会（20名）	akippa(株)
旭区	令和5年4月	空家個別相談会（毎月（奇数月は第2金曜日、偶数月は第4日曜日に開催）	旭区空家相談員
城東区	令和5年11月	空家セミナー、個別相談会（30名） ※鶴見区合同開催	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
鶴見区	令和5年11月	空家セミナー、個別相談会（30名） ※城東区合同開催	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
阿倍野区	令和5年9月	空家の管理・活用セミナー、個別相談会（16名） ※東住吉区合同開催	・既存住宅・空家プロデュース協会
	令和5年10月	空家の管理・活用セミナー、個別相談会（18名） ※西成区合同開催	・大阪府不動産コンサルティング協会
	令和5年12月	空家の管理・活用セミナー、個別相談会（未定） ※東住吉区合同開催	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
住之江区	令和5年10月	空家セミナー、個別相談会（30名）	大阪府不動産コンサルティング協会
住吉区	令和5年5月	空き家に関する学習会（地域包括支援センター職員向け）※2回（24名）	全日本不動産協会大阪府本部
	令和5年8月	空き家活用セミナー（5名）	(株)フル・プラス
	令和6年3月	空き家活用セミナー（20名）	空き家活用(株)
東住吉区	令和5年9月	空家の管理・活用セミナー、個別相談会（16名） ※阿倍野区合同開催	・既存住宅・空家プロデュース協会
	令和5年12月	空家の管理・活用セミナー、個別相談会（40名） ※阿倍野区合同開催	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
西成区	令和5年10月	空家の管理・活用セミナー、個別相談会（18名） ※阿倍野区合同開催	・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、2022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。

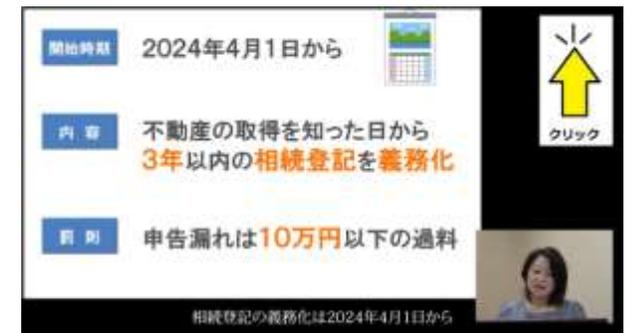
① 「空き家で悩まないための知恵～空き家の売却・除却・予防～」

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>

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5年9月末時点)

	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	合計
物件数	62	76	126	119	94	100	130	39	746
申請件数	104	121	187	171	165	154	207	61	1170

< 令和5年度税制改正に伴う特例措置の拡充及び延長 >

これまでは、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4年4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（空家）を相続した相続人が、家屋（耐震リフォーム済み）付き又は取壊しをした後に敷地を譲渡した場合には、その譲渡所得の金額から3,000万円まで特別控除されます。



本冊子は、特別控除のための確定申告時に必要な書類の一つであります「被相続人居住用家屋等確認書」の交付に関するお手続きの手引きになっています。
確認書の交付申請における、必要書類の提出前チェックシートを作成しましたので、ご利用ください。

控除を受けるための要件は以下です。

- 1) 相続発生日(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日までに譲渡すること。
 - 2) 令和5年12月31日までに譲渡すること。
 - 3) 被相続人が相続直前まで一人で居住していたこと。※
 - 4) 区分所有建築物でないこと。
 - 5) 相続発生以降、事業や貸付け、居住に使用していないこと。
 - 6) 昭和56年5月31日以前に建築されたものであること。
 - 7) 譲渡価額が1億円以下であること。
 - 8) 家屋を譲渡する場合、現行の耐震基準に適合すること。
- ※一定の要件を満たせば、被相続人が老人ホーム等に入所していた場合も対象になります。

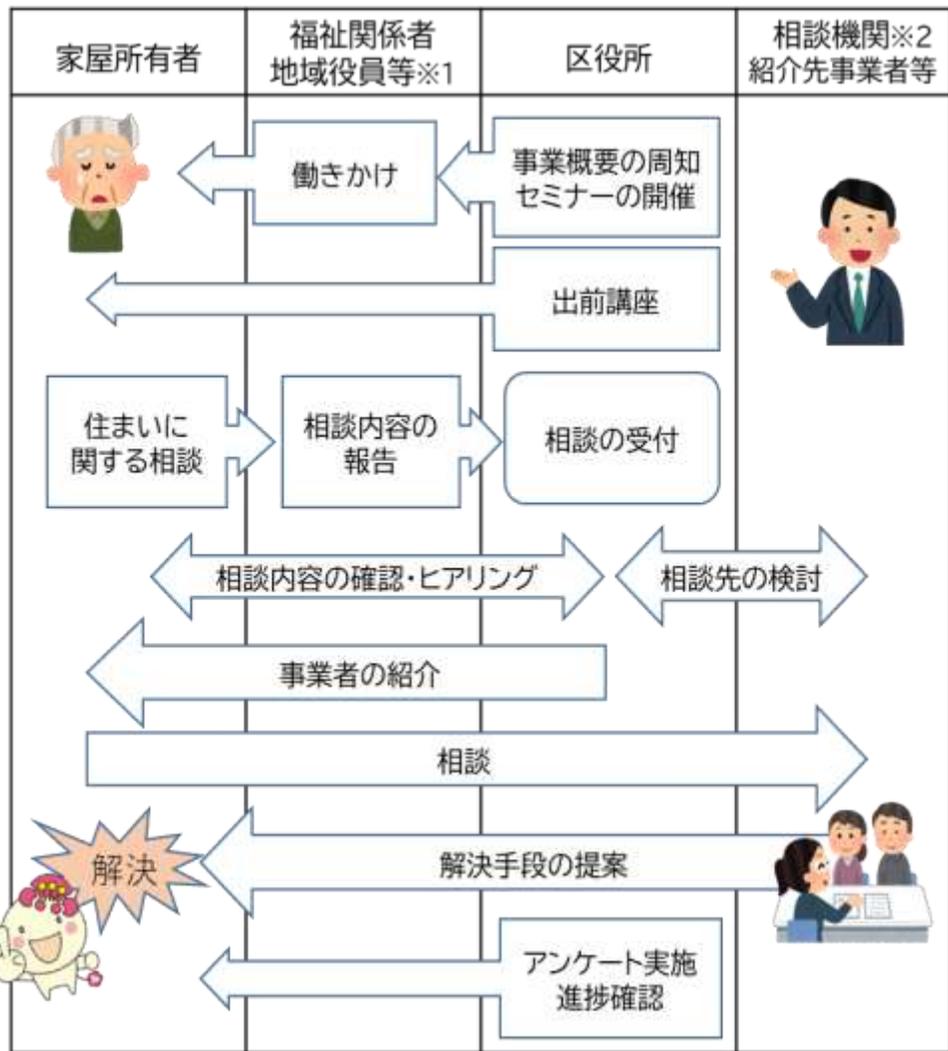
もくじ
○申請書及び必要書類について P.2
○確認書交付までの流れ P.3
○お知らせ内容及びよくあるご質問
◇相談・受付窓口 P.4

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～



事業目的 空家にしないネットワークを形成し、地域全体で住まいを見守ることで、特定空家等の発生を未然に防ぐ。

事業概要 将来空家になる可能性が高い家屋の所有者（高齢世帯）と関わりが深い、福祉関係者および地域役員と連携し、住まいに関する相談を受け、適切な専門事業者につなぐ。そのために、福祉関係者および地域役員に対して啓発活動を行い、家の活用方法等の知識を修得してもらう。また、単なる売却等の解決だけでなく、コミュニティ活性の場として利活用できる手法や補助制度等があることを認識してもらい、地域課題の解決に向けた側面があることの関心を高める。



【福祉関係者・地域役員等】

※1 社会福祉施設連絡会（区社会福祉協議会、特別養護老人ホーム、デイサービスセンター等）、居宅介護支援事業者連絡会（施設管理者、ケアマネジャー等）、地域福祉コーディネーター、民生委員児童委員協議会、地域活動協議会、地域振興会（町会長、女性部長等）、総合的な相談支援体制の充実事業「つながる場」（保健福祉センター、地域活動支援センター、あんしんさぼと、医師会在宅医療・介護連携相談支援室、地域包括支援センター等）

【大阪住まいの活性化フォーラム】

※2 (公社)大阪府建築士会、(公社)全日本不動産協会大阪府本部、(一社)大阪府宅地建物取引業協会、(一社)大阪府不動産コンサルティング協会、(一社)関西住宅産業協会、(一社)既存住宅・空家プロデュース協会、(NPO法人)人・家・街 安全支援機構
(NPO法人)信頼できる工務店選び相談所・求められる工務店会、(一社)日本住宅リフォーム産業協会近畿支部、大阪司法書士会、大阪弁護士会、大阪府行政書士会、近畿税理士会、大阪土地家屋調査士会、(一財)大阪住宅センター

【その他事業者等】

大阪市シルバー人材センター、大阪市立住まい情報センター（あんじゅネット）

【補助金等制度】

空家利活用改修補助、耐震診断・耐震改修・耐震除却にかかる補助、防災空地活用型除却費補助、建替建設費補助、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除など

【金利優遇】

池田泉州銀行・住宅金融支援機構との連携協定による空き家対策応援ローン、リバースモーゲージ

事業概要図

「不在の間、貸し出したい」
「家を活用して資金源にしたい」
「施設に入るため空家になる」
などの所有者の悩み

所有者のニーズや
地域課題と合わせて

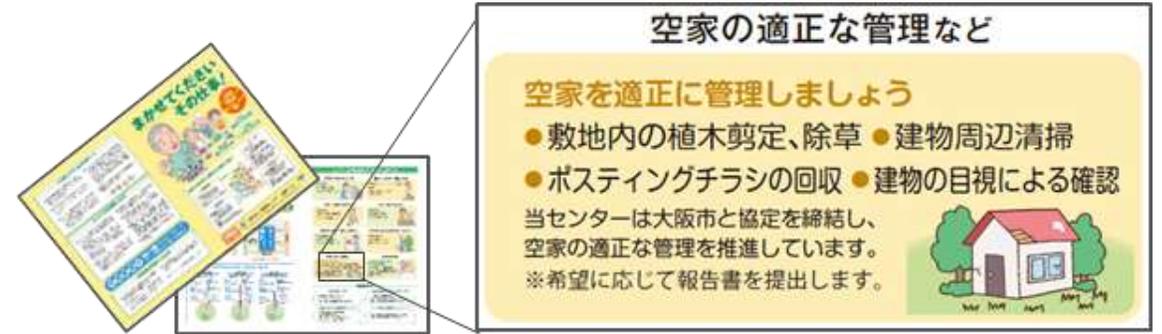


地域コミュニティの活性化にも

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。

◆ 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~R4.3	1件	剪定1件
R5年度	R5.4~R5.9	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。
- 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



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5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	1件	8区
R5年度	0件	8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5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（1商店街あたり最大10回、1構成員あたり最大5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4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 （立ち上げ支援）	地域福祉課題の解決を目的に、新たに活動を始める団体の運営基盤整備を支援	上限額80万円/件（改修費への助成を含む）	・大阪市全域 ・大阪市内で福祉課題・地域課題の解決に取り組む非営利の活動団体 ・年度内に団体を立ち上げ、活動開始が見込める等の要件あり	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.6208-8041	補助件数：0件 ※制度活用全件数（うち、空家活用事例件数は不明）
【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：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5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 Tel6208-7981	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 Tel6208-7981	5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	<ul style="list-style-type: none"> ・補助率：補助対象工事費の1/3 ・限度額：補助限度額75万円×補助対象住戸数 	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 Tel6208-9228	18件31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】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助率：10/11 ・限度額：5万円/戸かつ20万円/棟 <p>【耐震改修設計】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助率：2/3以内 ・限度額：10万円/戸かつ18万円/棟 <p>【耐震改修工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助率：1/2 ・限度額：100万円/戸 <p>【耐震除却工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助率：1/3 ・限度額：50万円/戸かつ100万円/棟 	大阪市全域	都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 Tel6882-7053	<p>【耐震診断・耐震改修設計】</p> <p>1 4 2戸</p> <p>【耐震改修工事】</p> <p>19戸</p> <p>【耐震除却工事】</p> <p>118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5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	<p>○住宅再生型</p> <p>【性能向上に資する改修工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助率：1/2 ・限度額：75万円/棟 <p>【インスペクション】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助率：1/2 ・限度額：3万円/棟 <p>○地域まちづくり活用型</p> <p>【地域まちづくりに資する改修工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助率：1/2 ・限度額：300万円/棟 <p>【インスペクション】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助率：1/2 ・限度額：3万円/棟 <p>※別途耐震補助あり (上記「耐震診断・改修補助事業」と同内容)</p>	大阪市内全域	<p>都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 TEL6882-7053</p> <p>各区役所空家相談窓口</p>	<p>【住宅再生型】</p> <p>2戸</p> <p>【地域まちづくり活用型】</p> <p>1戸</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> ・補助率：「除却及び整地に要する費用」と「大阪시가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/㎡、集合住宅：15,000円/㎡ ・限度額： <p>【対策地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅：75万円 ・集合住宅：150万円 <p>【重点対策地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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」	<p>都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 TEL6882-7053</p>	<p>【対策地区】</p> <p>戸建：38件56戸 集合：14件36戸</p> <p>【重点対策地区】</p> <p>戸建：64件80戸 集合：16件104戸</p> <p><u>(総合計) 132件276戸</u></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5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200～300㎡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/㎡を補助対象面積に乗じた額×2/3 【非木造】 17,000円/㎡を補助対象面積に乗じた額×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	<u>1件36戸</u> ※建替後の戸数
建替建設費補助制度 (戸建住宅への建替え)	対象地区（重点対象地区を含む）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	<u>2件2戸</u> ※建替後の戸数

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】 バリアフリーや省エネ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）)

○事前協議・補助申請受付窓口

- 本制度の利用に際しては、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。

○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
- 利活用事例として、大阪市が情報発信することに了承できること
- 売却を前提としたものでないこと

改修工事補助により利活用された空家戸数

(令和5年9月末時点)

年度	住宅再生型	地域まちづくり型
	性能向上に資する改修工事	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	2戸	1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

隣接する畑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



●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）

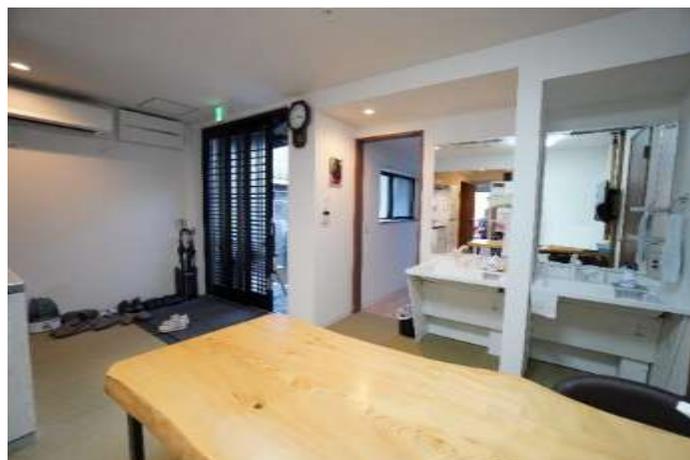
高齢者向けシェアハウスの共用リビングを、地域の高齢者が自由に利用し交流するサロンとして開放

●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

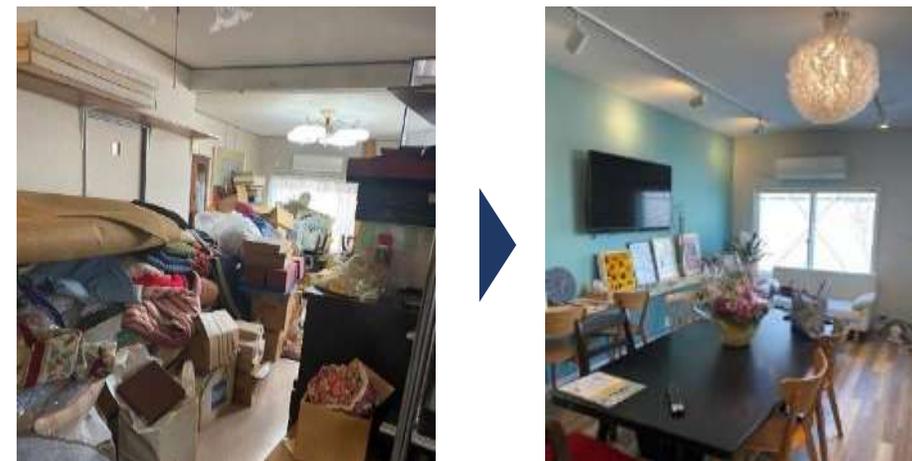
ここコミュ（淀川区、昭和46年築）

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



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)

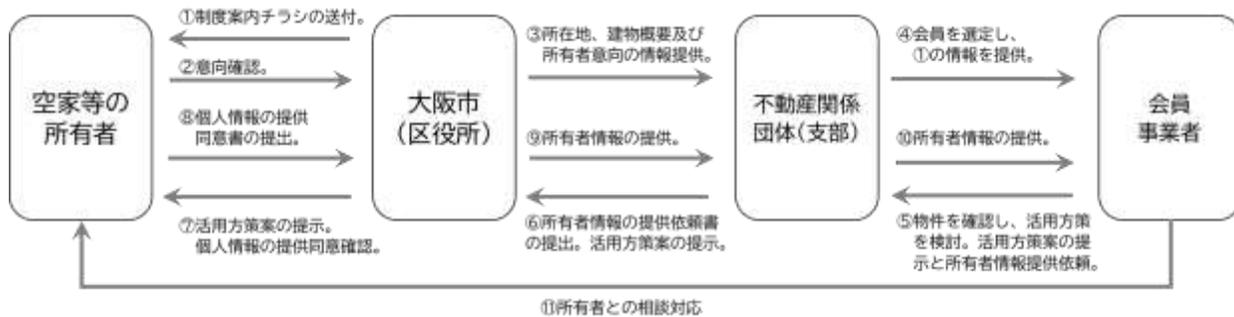
経過 (協定について)

- 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を検討・提案(⑤⑥)。大阪市(各区役所)は、活用方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5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	52件	42件	10件
全日本不動産協会大阪府本部	48件	29件	7件
合計	100件	71件	17件

※「③団体への所有者情報提供(同意書送付)件数」の17件の現在の状況は、13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)となっており、商談中が3件、商談不成立後未是正1件となっている。

《財産管理制度の活用促進における連携》

空家等対策の推進にかかる協定に基づく空家情報の提供及び有効活用等にかかる相談に関するマニュアルに反映(R5.4.1改訂施行)

- 検討書提供件数 6件(全日) ・ 検討書依頼中件数 1件(全宅)

《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団体に相談でき「空家利活用支援」について24区へ周知(R5.2.1)、チラシの配架

【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)

※協定締結日順

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	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。 (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
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	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。 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。 (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 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。 (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 ※甲…住吉区役所、乙…株式会社フルプラス
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	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。 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。 (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 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。 (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 ※甲…住吉区役所、乙…空き家活用株式会社
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	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 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 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 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

【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）

※協定締結日順

区名	協定名	締結日	協定の内容
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	<ol style="list-style-type: none"> 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
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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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

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、住之江区の4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

令和4年度協定に基づく相談実績

- ・生野区内の相談 36件
- ・西成区内の相談 11件※
- ・城東区内の相談 3件※
- ・住之江区内の相談 3件※

※相談件数については、協定締結後の相談件数



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、**計画及び指針の改訂案を作成**した。（具体的な内容は議題3において説明）

○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した。
 - ・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した。
 - ・**令和5年度は**、上記年次計画に基づき、**取組みを実施**。
 - ・また**土地所有者と建物所有者が異なる場合において、財産管理制度を活用した事例についてとりまとめた。**
（参考資料4（P67）参照）
- （参考資料3（P66）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」による自治体職員向けセミナー等に参加し、具体的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年度開催) 令和5年8月28日 空家事例検討会

令和5年11月6日 相続 財産 管理人・不在者財産管理人制度に関するオンラインセミナー (協力:大阪家庭裁判所)