

【資料 2－3】大阪市空家等対策計画（第 2 期）の取組の評価と今後の方向性

大阪市空家等対策計画（第 2 期）に係る進捗状況確認シート

計画掲載 ページ		計画記載の取組内容	令和３年度～５年度（令和５年９月末時点）の取組状況等	該当資料ページ	評価と今後の方向性
第１ 計画の目標と対象					
	P2～				
第２ 大阪市の空家の現状					
	P5～				
第３ 空家等対策の基本的な方針と目標					
	P13 ～P14	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。			
	P14	成果目標１：特定空家等の件数 【増加を抑制（令和７年度900件未満）】	・ 通報件数は例年約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。 【令和３年度末 未是正の特定空家等の件数：831件】 【令和４年度末 未是正の特定空家等の件数：820件】 【令和５年９月末時点 未是正の特定空家等の件数：830件】	資料2-1 P17、29	目標達成 ・ 法改正を踏まえ、 管理不全空家等を含めた目標値 とする必要がある。
	P14	成果目標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】	・ 目標件数を上回っている。 【令和３年度 特定空家等の是正件数：347件】 【令和４年度 特定空家等の是正件数：317件】 【令和５年９月末時点 特定空家等の是正件数：177件】	資料2-1 P17、29	目標達成 ・ 法改正を踏まえ、 管理不全空家等を含めた目標値 とする必要がある。
	P14	成果目標３：今後５年間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）】	・ 令和４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％（大阪市調べ）】	資料2-1 P29、30	目標達成 ・ ９割という高い水準を維持できるよう、取組を推進。

大阪市空家等対策計画（第２期）に係る進捗状況確認シート

計画掲載ページ		計画記載の取組内容	令和３年度～５年度（令和５年９月末時点）の取組状況等		該当資料ページ		評価と今後の方向性
第４　空家等の調査							
	P15	・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・土地統計調査等により整理・分析する。 ・必要な場合は、各区において、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。	・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。 ・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。 ・一部の区では、重点調査エリア等を定め、事業者と連携して利活用促進のための調査を実施している。 ・一部の区では、区職員によるパトロールや地域団体との連携により、空家等の情報把握において一定の成果を上げている。 ＜特定空家等の通報件数＞ 【令和３年度：348件、令和４年度：306件、令和５年９月末時点：187件】	資料2-1	P31	継続妥当	
				資料2-2 参考資料1	P63～64		
				資料2-1	P31		
				資料2-1	P32		
第５　住民等からの空家等に関する相談への対応							
	P16 ～P17	・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。 ・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。 ・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窓口等を案内するなど、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。 ・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。 ・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。 ＜具体的取組＞ ・空家等に関する相談会の実施・金融機関の除却費ローンの活用促進	・平成28年４月各区役所に相談窓口を設置済み。 ・職員向けマニュアルを作成し、対応を実施している。 ・必要に応じて専門家団体等の相談窓口を案内。 ・一部の区では、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。 ・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において空家の相談対応を実施している。	資料2-1	P32	継続妥当	
				資料2-1	P33		
				資料2-1 資料2-2	P32 P65		
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							
	P18 ～P19	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。 ＜具体的取組＞ ・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 ・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 ・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 ・市外居住の空家所有者等への意識啓発 ・空家管理を行う事業者の紹介について検討 ・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	・区広報誌やホームページ等にて空家等対策に関する啓発を実施。 ・出前講座を実施。【都島区】 ・相談対応時における意識啓発を実施。 ・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を実施。 【令和３年度：12区、令和４年度：12区、令和5年度：16区（予定）】 ・YouTubeによる空家の管理・活用セミナーを開催することで、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。※全区ホームページにリンク設定を実施。 ・法務局作成の相続登記義務化に関するフライヤーを配架【令和４年度：24区・各市税事務所】 ・納税通知書の同封物に空家に関する啓発文を記載。 ※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。 ・将来、空家になる可能性が高い家屋の所有者（高齢世帯）との関わりが深い福祉関係者や地域役員に対して、家の活用方法等に関するセミナー等の実施や、啓発用ハンドブックの作成。また、同ハンドブック等の活用意向のある区に対して、情報共有を実施している。【令和３年度～：阿倍野区作成】	資料2-1	P35～37	継続妥当	
				資料2-1	P38、39		
				資料2-1	P40		
				資料2-1	P42、43		

大阪市空家等対策計画（第２期）に係る進捗状況確認シート

計画掲載 ページ	計画記載の取組内容	令和３年度～５年度（令和５年９月末時点）の取組状況等		評価と今後の方向性
		該当資料ページ		
2. まちづくりの視点による空家等の適正管理の促進				
P19 ～P21	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の醸成に取り組むとともに、特定空家等のうち地域・住民による対応が可能なものについては地域の助け合い（共助）による解決に繋がるよう支援する。 ＜具体的取組＞ ・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）	・一部の区において、職員によるパトロール等を活用した空家を含めた危険箇所の状況把握及び、地域や警察等と情報連携を行っている。 ・（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提供を実施。各区において、空家所有者への啓発等を実施。 【令和３年度：０件、令和４年度：１件、令和５年９月末時点：０件】 ・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。 【令和３年度：４区、令和４年度：７区、令和５年９月末時点：２区】	資料2-1 P35 資料2-1 P44 資料2-1 P35	継続妥当
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				
P22 ～P24	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がります。 ＜具体的取組＞ ・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合づくりの促進・支援	・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。 ・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。 ・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。 ・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を開催。 ＜あきない伝道師による商店街強化事業＞ 【令和３年度：０件、令和４年度：０件、令和５年９月末時点：０件】 ＜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）＞ 【令和３年度：０件、令和４年度：０件、令和５年９月末時点：０件】 ＜空家利活用改修補助事業＞ 【令和３年度：（住宅再生型）６戸、（地域まちづくり活用型）２戸】 【令和４年度：（住宅再生型）１２戸、（地域まちづくり活用型）２戸】 【令和５年９月末時点：（住宅再生型）２戸、（地域まちづくり活用型）１戸】 ＜福祉ボランティア活動支援＞ 【令和３年度：０件、令和４年度：０件、令和５年９月末時点：０件】	資料2-1 P38 資料2-2 P63、64 資料2-1 P35、38 資料2-1 P46～49	継続妥当

大阪市空家等対策計画（第２期）に係る進捗状況確認シート

計画掲載 ページ	計画記載の取組内容	令和３年度～５年度（令和５年９月末時点）の取組状況等		評価と今後の方向性
		該当資料ページ		
	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			
P24 ～P26	< 具体的取組 > ・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	・各区での相談会の実施や局事業としての空家対策で活用可能な補助制度の周知。 ・市ホームページにて空家の活用事例の紹介、空家の活用に関する各種補助制度等について紹介。 < 空家利活用改修補助事業 > 【令和３年度：（住宅再生型）6戸、（地域まちづくり活用型）2戸】 【令和４年度：（住宅再生型）12戸、（地域まちづくり活用型）2戸】 【令和５年９月末時点：（住宅再生型）2戸、（地域まちづくり活用型）1戸】 < 子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業 > 【令和３年度：43件54戸、令和４年度：47件61戸、令和５年９月末時点：18件31戸】 < 耐震診断・改修補助事業 > 【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】 【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】 【令和５年９月末時点：耐震診断・耐震改修設計142戸、耐震改修工事19戸、耐震除却工事118戸】 < 狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度（総合計） > 【令和３年度：156件284戸、令和４年度：207件400戸、令和５年９月末時点：132件276戸】 < 建替建設費補助制度（集合住宅への建替え） > 【令和３年度：1件9戸、令和４年度：0件、令和５年９月末時点：1件36戸】 < 建替建設費補助制度（戸建住宅への建替え） > 【令和３年度：1件1戸、令和４年度：2件2戸、令和５年９月末時点：2件2戸】 < 防災空地活用型除却費補助制度 > 【令和３年度：0件、令和４年度：0件、令和５年９月末時点：0件】 < まちかど広場整備事業 > 【令和３年度：0件、令和４年度：0件、令和５年９月末時点：0件】 ・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。 ・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。 【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】 【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】 【令和５年９月末時点：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】	資料2-1 P46～49 （再掲） 資料2-1 P50～54	継続妥当

大阪市空家等対策計画（第２期）に係る進捗状況確認シート

計画掲載 ページ	計画記載の取組内容	令和３年度～５年度（令和５年９月末時点）の取組状況等		評価と今後の方向性
		該当資料ページ		
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				
P27 ～P28	< 具体的取組 > ・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 ・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 ・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）	・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。 【令和３年度:12区、令和４年度:12区、令和5年度：16区（予定）】 ・一部の区において、YouTubeによる空家の管理・活用セミナーを開催。全区ホームページにリンク設定を実施。 ・（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。 ・各区において、専門家団体等と事業連携協定を締結し、地域の実情に応じた取り組みを展開している。	資料2-1 P38、39 （再掲） 資料2-1 P55 資料2-1 P56～58	継続妥当
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				
P29 ～P31	特定空家等の所有者等に対しては、空家法を効果的に活用し、段階的に指導を強化することで自主的な改善を促す。 (1) 空家法の効果的な活用 ・保安上危険、衛生上有害、景観阻害、生活環境上不適切な特定空家等に対応 ・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 ・勧告による固定資産税等の住宅用地特例の解除 ・国のガイドラインに基づいた特定空家等の判断や各種手続き ・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 (2) 段階的な指導等の強化 ・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。 ・各段階における標準的な指導の期間を定めるとともに、特に危険度の高い特定空家等への指導については、各区役所で統一して定めた指針に基づき、所有者等に対して勧告を行う。 ・特に必要であると認められるときには命令、行政代執行の行政処分を実施する	・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。 < 特定空家等の通報件数 > 【令和３年度：348件、令和４年度：306件、令和５年９月末時点：187件】 < 勧告・命令件数 > 【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９月末時点：勧告1件、命令0件】	資料2-1 P17、32 資料 1 P14	継続妥当 ・特定空家化を未然に防止するため、法改正により新たに位置付けられた「管理不全空家等」の所有者等に対して、情報提供、指導・助言等に取り組む。
2. 所有者等不明物件への対応				
	・様々な手段を講じても所有者等を確知できず、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。 ・特に必要があると認めるときは略式代執行を行う。	< 財産管理制の活用状況 > ・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９月末時点： 2 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９月末時点： 1 件】	資料2-2 P66	継続妥当
3. 空家法以外の法律等に基づく対応				
	・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。	◆建築基準法（一部居住のある長屋の空家）による対応 【令和３年度：通報102件、措置済70件 令和４年度：通報89件、措置済59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】 ◆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】 ◆ごみ屋敷 【累計件数68件（令和5年3月末時点、解決済を除く）】 ◆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】		

大阪市空家等対策計画（第2期）に係る進捗状況確認シート

計画掲載 ページ		計画記載の取組内容	令和３年度～５年度（令和５年９月末時点）の取組状況等	該当資料ページ	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					
P32 ～P34	1. 空家等対策の実施体制（別紙１ 実施体制図参照） ・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。 ・区長会議まちづくり・にぎわい部会の下に、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・局による空家等対策検討会幹事会を組織し、空家等対策の推進に向けて検討を進める。 ・空家等対策検討会及び幹事会は、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。 ・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・NPO等の代表者からなる大阪市空家等対策協議会において、空家法第６条に基づく本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行う。 ・大阪市空家等対策協議会に専門部会を設置し、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的な判断の妥当性や統一性を諮る。 ・空家等対策の推進にあたっては、専門家団体やNPO等とも適切に連携し官民協働で取り組む。 2. 空家等対策に係る広報 ・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。 ・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。 3. その他空家等対策の実施に関する事項 ・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。 ・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。 ・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・にぎわい部会」で行う。	・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組を実施している。 ・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（令和４年度） ・各区役所において、空家等対策協議会に参加される専門家団体と連携し、空家等対策に取り組んでいる。	資料3-2 P127 		

大阪市空家等対策計画（第2期）の取組の評価と今後の方向性（まとめ）

総評

- ・第2期計画に基づく空家等対策の成果指標として設定した3つの目標については、全て目標値を上回る成果となっている。
- ・一方で、特定空家等の件数は800件を超えていることから、引き続き、特定空家等対策を重点課題として取組むこととする。
- ・法改正により新たに管理不全空家等が位置付けられたことから、特定空家等対策については管理不全空家等も含めた目標値に見直す必要がある。
- ・また2期計画に掲げる「空家等の調査」「空家相談への対応」「空家等の適切な管理の促進」「空家等の活用の促進」の各取組みについても、順調に進捗している。
- ・以上のことを踏まえ、引き続き第2期計画で掲げた基本的な方針に基づき、空家対策等の取組みを継続する。



今後の方向性

基本的な方針：継続

- 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。

空家等対策の目標：目標を一部見直して継続

- 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
- 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年間是正件数 年間300件以上
- 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）