東大阪市空家等対策計画

令和8年8月

東大阪市

《目次》

第1章　計画の概要

1　計画の目的 …… 1
2　計画の位置付け …… 1
3　計画の対象 …… 2
4　計画期間 …… 2

第2章　空き家の現状と課題

1　空き家の現状 …… 3
2　空き家実態調査 …… 6
3　空き家対応状況 …… 8
4　本市空き家対策における課題 …… 11

第3章　空き家対策の基本目標と基本方針

1　基本目標 …… 12
2　基本方針 …… 12
3　具体的な施策と実施状況 …… 12
『保つ』施策1　適正管理の促進 …… 12
『防ぐ』施策1　管理不全な空き家の発生予防 …… 13
施策2　管理不全状態の解消 …… 13
『使う』　施策1　空き家の流通・利活用促進 …… 14
施策2　空き家の跡地の活用促進 …… 14

第4章　空き家・特定空家等の対策

1　空き家の対応手順 …… 15
2　特定空家等の対策 …… 15
3　特定空家化を未然に防止する措置 …… 19
4　所有者不明空き家への措置 …… 19
5　土地建物別所有の空き家への措置 …… 20

第5章　空き家の利活用促進

1　空き家の流通・利活用の促進 …… 21
2　解決困難な空き家への対応 …… 21
3　重点的に空き家の活用を図るエリアへの対応 …… 23

第6章　空き家対策の推進

1　評価指標 …… 24
2　府・市の行政間との連携 …… 24

第１章　計画の概要

１．計画の目的

本市では、平成 28 年度に策定した「東大阪市空家等対策計画」に基づき、空き家問題の解消に向けた取組を行ってきました。一方で、管理不全な空き家に対する通報・相談が多く寄せられており、昨今の人口減少や高齢化の進展を鑑みると、今後も空き家の増加は予想されることから、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす空き家への対応は喫緊の課題であると認識しています。

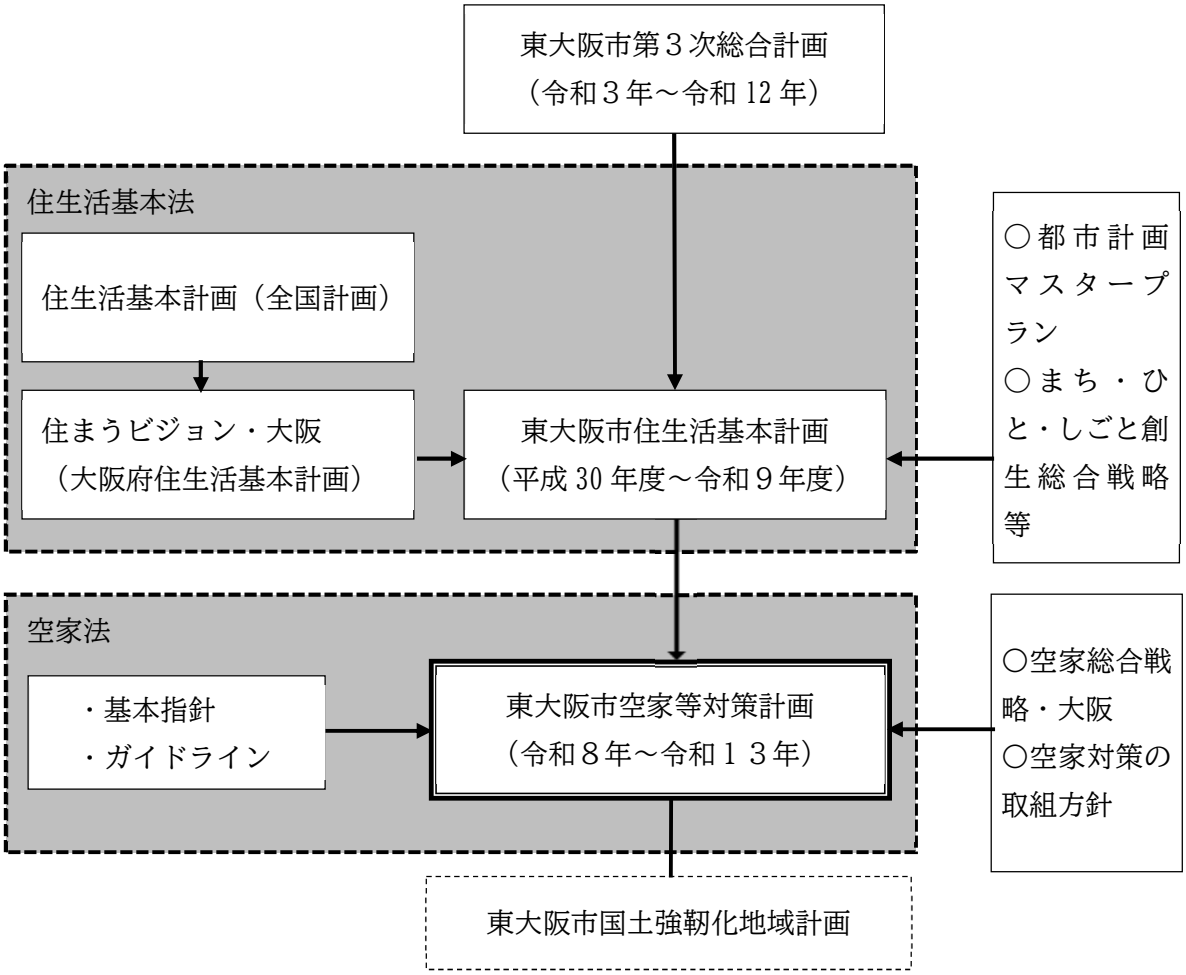
本計画では、これまで取り組んできた空き家対策に関する課題を整理し、本市の現状を踏まえ、空き家対策を総合的かつ計画的に推進し、本市の良好な生活環境の保全と地域の活性化を図ることを目的としています。

２．計画の位置付け

本計画は、平成 27 年 5 月 26 日に施行され、令和 5 年 12 月 13 日改正法が施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。)」に基づき策定しています。

今後、増加する空家等がもたらす問題の深刻化が懸念されることから、今回の改正により特定空家等の除却等の促進に加え、特定空家等になる前から空家等の活用拡大や管理の確保を図ることを目的とする規定が盛り込まれました。

また、東大阪市国土強靭化地域計画には、管理不全な空き家の発生予防、放置予防対策を位置付けています。



３．計画の対象

(1)対象地区：

東大阪市全域

(2)対象の種類：

・空家法第 2 条第 1 項に基づく「空家等」

■空家等：建築物※1又はこれに附属する工作物※2であって居住その他の使用がなされていない※3ことが常態※4であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

（空家等特措法第２条第１項より）

※１：「建築物」とは建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第２条第 1 号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等をいう。

※２：「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※３：「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいう。

※４：「常態」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは１つの基準となる。

・東大阪市みんなで美しく住みよいまちをつくる条例（以下「美し条例」という。）第 2 条第 7 号に規定する「空き家」

■空き家：居住その他の使用がなされていないことが常態である建物等及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

（美し条例第２条第７項より）

※本計画においては、空家法に基づいたものも「空き家」と統一して表記します。

４．計画期間

令和 8 年 8 月～令和 13 年 7 月

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施や社会情勢の変化等により、必要に応じて見直しを行います。

第２章　空き家の現状と課題

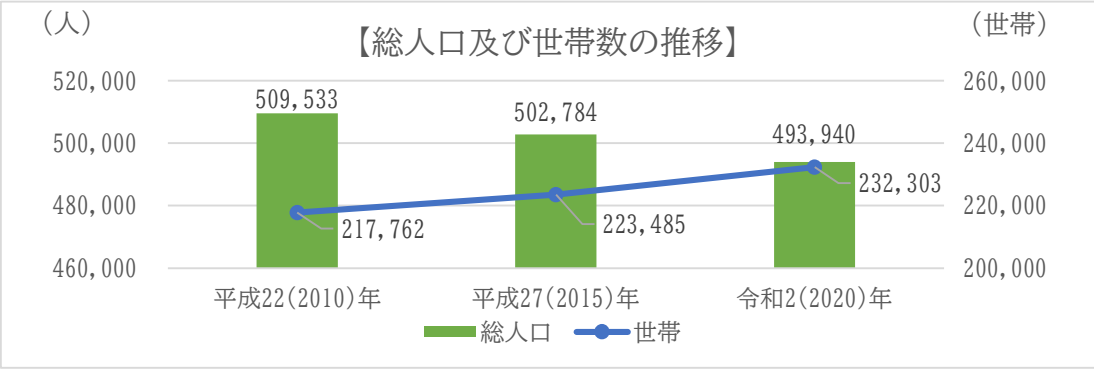
１．空き家の現状

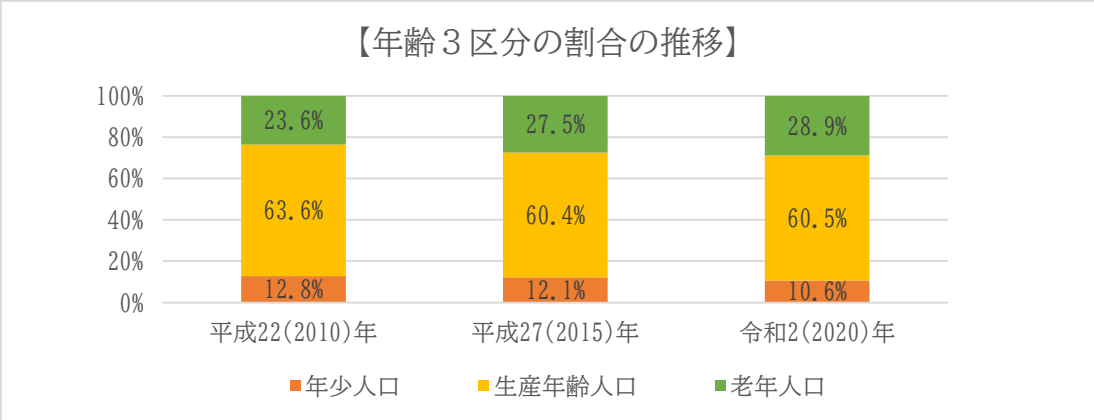
(1)人口・世帯数及び年齢階層ごとの人口の推移

本市の人口は減少を続けており、令和 2(2020)年には 493,940 人となっています。年少人口は減少を続けている一方で、老年人口及び世帯数は、年々増加傾向にあります。

	平成 22(2010)年	平成 27(2015)年	令和 2(2020)年
老　年　人　口	114,601	134,685	142,595
生産年齢人口	309,366	295,365	298,814
年　少　人　口	62,228	59,078	52,531
総　　人　　口	509,533	502,784	493,940
世　　帯	217,762	223,485	232,303

注）老　年　人　口：65 歳以上
　　生産年齢人口：15 歳～65 歳未満
　　年　少　人　口：0 歳～15 歳未満





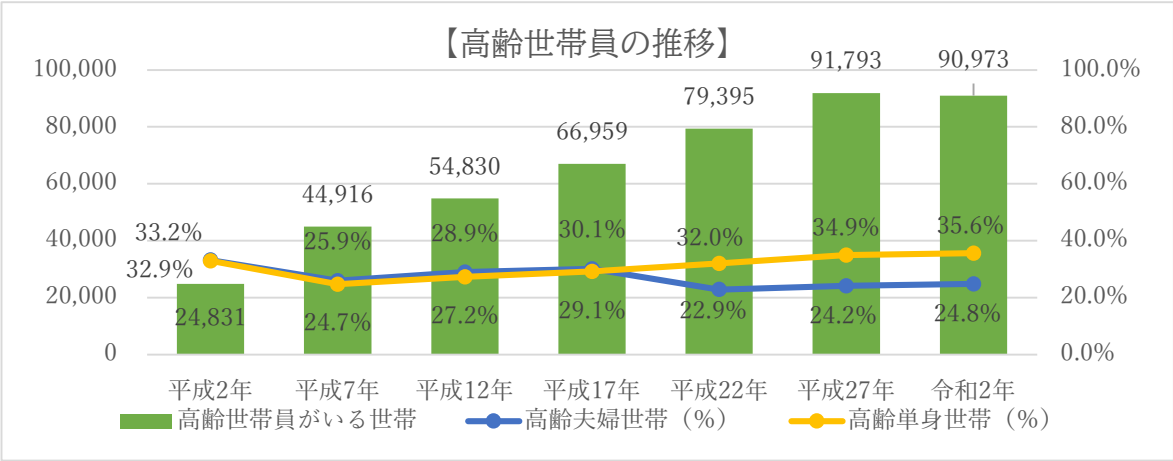
（資料：各年国勢調査）

(2)高齢世帯員の構成

高齢世帯員がいる世帯数は、平成 27 年から令和 2 年を比較すると若干減少しているものの、年々増加傾向にあります。高齢単身世帯は増加が続いています。

※高齢：65 歳以上

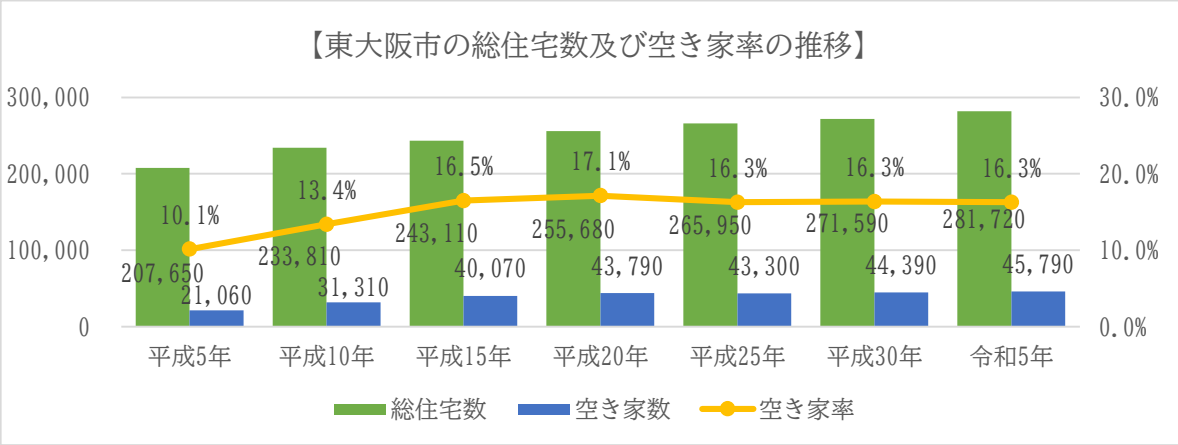
	平成(1990)2 年	平成(1995)7 年	平成(2000)12 年	平成(2005)17 年	平成(2010)22 年	平成(2015)27 年	令和(2020)2 年
高齢世帯員がいる世帯	24,831	44,916	54,830	66,959	79,395	91,793	90,973
高齢夫婦世帯	8,245	11,654	15,867	20,122	18,158	22,183	22,561
比　率	33.2%	25.9%	28.9%	30.1%	22.9%	24.2%	24.8%
高齢単身世帯	8,158	11,085	14,923	19,517	25,403	32,045	32,399
比　率	32.9%	24.7%	27.2%	29.1%	32.0%	34.9%	35.6%



（資料：各年国勢調査）

(3)東大阪市の住宅総数及び空き家率の推移

東大阪市の住宅総数はゆるやかな増加傾向にあり、空き家数・空き家率は、平成 15 年以降は横ばい傾向にあります。

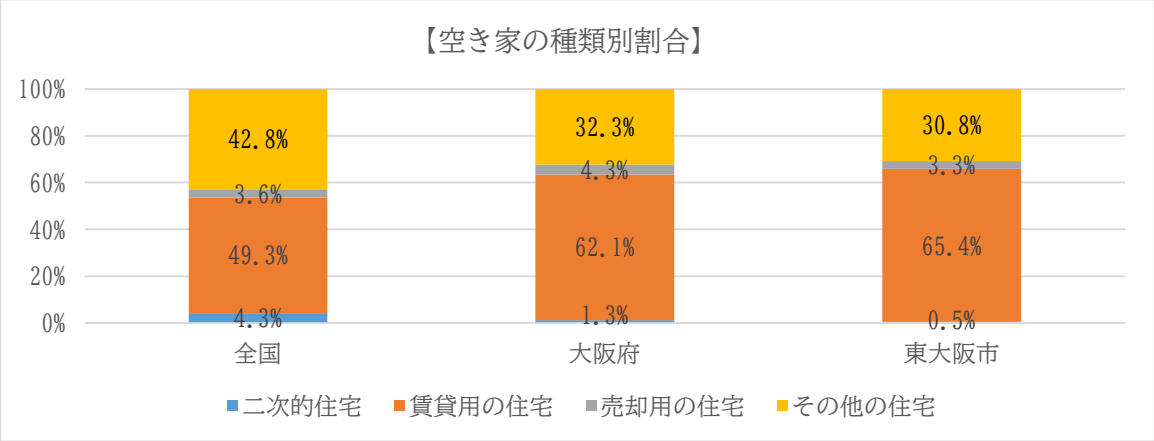


（資料：各年住宅・土地統計調査）

(4)空き家の種類別割合

本市の空き家の種類別割合は、全国や大阪府と比べて賃貸用の住宅の割合が多く、その他の住宅の割合が少ない傾向にあります。

	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	空き家
全　国	383,500	4,435,800	326,200	3,856,000	9,001,600
大阪府	8,800	436,100	30,000	226,900	701,900
東大阪市	210	29,950	1,530	14,090	45,790



（資料：令和 5 年住宅・土地統計調査）

※賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅
その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅

(5)府下の市における東大阪市の位置

大阪府下の市で「空き家総数」の比率、その他の住宅の比率をみると、空き家総数の比率は府下 4 番目ですが、「その他の住宅」の比率では府下 38 市町村のうち 20 番目となっています。

	市名称	住宅総数	空家総数		その他の住宅	
				空家率		空家率
1	柏原市	39,210	8,150	20.8%	2,670	6.8%
2	守口市	80,980	13,820	17.1%	5,210	6.4%
3	門真市	68,670	11,670	17.0%	3,810	5.5%
4	東大阪市	281,720	45,790	16.3%	14,090	5.0%
5	大阪市	1,827,900	294,600	16.1%	74,100	4.1%
6	忠岡町	7,940	1,250	15.7%	540	6.8%
7	四條畷市	27,090	4,210	15.5%	1,460	5.4%
8	阪南市	24,260	3,680	15.2%	1,730	7.1%
9	河南町	7,500	1,130	15.1%	560	7.5%
10	大東市	61,730	9,210	14.9%	1,900	3.1%
11	貝塚市	42,830	6,350	14.8%	2,520	5.9%
12	羽曳野市	52,260	7,580	14.5%	3,460	6.6%
13	藤井寺市	32,780	4,720	14.4%	1,940	5.9%
14	泉大津市	37,900	5,300	14.0%	1,800	4.7%
15	八尾市	132,670	18,460	13.9%	5,710	4.3%
16	岸和田市	90,830	12,550	13.8%	5,890	6.5%
17	豊中市	207,120	28,370	13.7%	9,510	4.6%
18	泉南市	27,050	3,650	13.5%	1,690	6.2%
19	松原市	60,450	8,110	13.4%	3,180	5.3%
20	寝屋川市	116,110	15,450	13.3%	6,100	5.3%
21	富田林市	53,220	6,930	13.0%	2,060	3.9%
22	池田市	56,380	7,300	12.9%	2,030	3.6%
23	堺市	427,800	55,200	12.9%	22,200	5.2%
24	泉佐野市	51,120	6,280	12.3%	2,160	4.2%
25	河内長野市	48,070	5,820	12.1%	2,630	5.5%
26	吹田市	211,860	25,490	12.0%	12,380	5.8%
27	高石市	26,830	3,230	12.0%	1,100	4.1%
28	大阪狭山市	27,850	3,330	12.0%	1,750	6.3%
29	箕面市	65,930	7,710	11.7%	2,290	3.5%
30	和泉市	83,900	9,580	11.4%	3,020	3.6%
31	枚方市	195,260	22,320	11.4%	8,980	4.6%
32	摂津市	46,360	5,280	11.4%	1,730	3.7%
33	交野市	33,460	3,690	11.0%	1,600	4.8%
34	熊取町	19,560	1,940	9.9%	940	4.8%
35	高槻市	168,900	16,270	9.6%	7,150	4.2%
36	茨木市	140,100	12,780	9.1%	3,730	2.7%
37	豊能町	8,180	790	9.7%	520	6.4%
38	島本町	13,840	870	6.3%	630	4.6%

（資料：令和 5 年住宅・土地統計調査）

２．空き家実態調査

(1)民間企業からの情報導入

令和３年度に民間企業が保有する空き家の候補物件の情報を取得し、現地確認を行い危険度の実態を調査した上で、市内の空き家情報のデータベース化を進めました。

① 空き家候補物件の判断基準

民間企業が保有する情報は、本市全域の現地調査時に下記判断基準をもとに空き家候補物件として取得しています。

1)郵便受けにチラシやＤＭが大量に溜まっている
2)窓ガラスが割れている、カーテンがない、家具がない
3)門から玄関まで草が生えており、人が出入りしている様子がうかがえない
4)売り・貸し物件の表示がある（表示のない新築物件は除く）
5)上記以外(電気メーターが動いていない等)

※対象は戸建て住宅のみ。マンション等の集合住宅は含まれていません。

② データベース件数

本市にて保有している空き家の位置情報と民間企業が保有する空き家候補物件の位置情報の突合処理を行いました。

その結果、新たに約 13,400 件の空き家候補が抽出され、把握する空き家候補の合計件数は市域全域に点在し約 19,200 件となりました。

③ 危険度評価

評　価	内　容
影響小 A	建物の損傷が少なく危険性がないため、修繕がほとんど必要ない。
B	建物の損傷は見られるため、部分的な修繕は必要とするが、当面の危険性はない。
C	ただちに倒壊等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しく、周辺への影響を考えると直ちに所有者等へ伝える必要がある。
D 影響大	建物の倒壊や建築資材の飛散等の可能性があり、危険性が高い。

(2)空き家管理システム上データ

現在空家対策課にて保有している空き家管理システムには、過去の実態調査に加え、日々の通報相談、自治会等から情報提供を受けたすべての空き家の情報が入っており、現地確認時にＡからＤまでの危険度判定を行っています。

総データ数 19,220 件(令和 8 年 5 月末時点)のうち、3,132 件は解体済みとなりました。

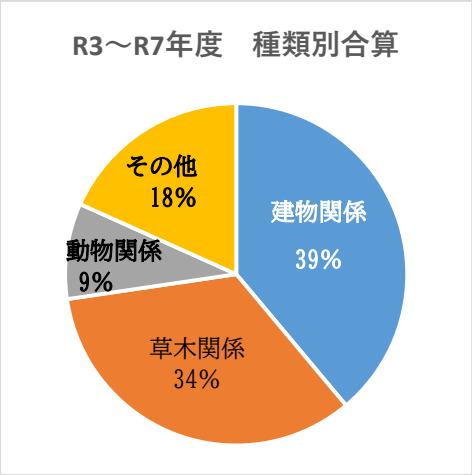
<table>
<tr><th>危険度評価</th><th colspan="2">データ件数</th></tr>
<tr><td>要対策　Ａ</td><td>13,698(71.3%)</td><td rowspan="4">15,270</td></tr>
<tr><td>要対策　Ｂ</td><td>1,226(6.4%)</td></tr>
<tr><td>要対策　Ｃ</td><td>294(1.5%)</td></tr>
<tr><td>要対策　Ｄ</td><td>52(0.3%)</td></tr>
<tr><td>解体済</td><td colspan="2">3,132(16.3%)</td></tr>
<tr><td>未判定</td><td colspan="2">818(4.3%)</td></tr>
<tr><td>合　計</td><td colspan="2">19,220</td></tr>
</table>

（令和 8 年 5 月末時点）

3． 空き家対応状況

(1)空き家に関する通報内容

本市に寄せられた通報件数は次表のとおり、「建物関係」が 39%と最も多くなっており、次いで「樹木関係」が 34%となっています。建物関係では、「屋根材落下の恐れ」、「外壁落下の恐れ」の相談が毎年多くなっています。以前は建物関係が 51.1%と半数を占めていましたが、草木関係の通報が増えてきている傾向になっています。



通報内容	件　数	比率
建物関係	314	39%
草木関係	277	34%
動物関係	75	9%
その他	146	18%
合　計	812	100%

通報内容別件数（令和 4～令和 7 年度）

種　類	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	R4～R7 合計
建物関係	84	92	80	58	314
草木関係	59	62	86	70	277
動物関係	20	28	17	10	75
その他	37	42	26	41	146
合　計	200	224	209	179	812

(2)空き家の通報相談解決率

本市に寄せられた通報※1・相談※2の解決率は下表のとおり、平成 27 年度からの累計で 81%となっています。そのうち、建物が解体されていることを確認した件数は 846 件です。

年度	通報	相談	計	解決済み	解決率	解体済み	未解決
H27	－	－	168	143	85%	67	25
H28	－	－	136	107	79%	48	29
H29	－	－	160	143	89%	57	17
H30	471	87	558	489	88%	169	69
R01	214	77	291	252	87%	87	39
R02	190	101	291	239	82%	60	52
R03	203	155	358	317	89%	100	41
R04	200	178	378	315	83%	96	63
R05	224	185	409	303	74%	85	106
R06	209	206	415	295	71%	43	120
R07	179	184	363	239	66%	34	124
合 計	1,890	1,173	3,527	2,842	81%	846	685

※1 通報：空き家の状態に関する連絡を周辺住民等から受けたもの

※2 相談：解体補助制度や賃貸・売却等に関する連絡を所有者等から受けたもの

(3)特定空家等判定状況

本市が特定空家等に判定した件数は下表のとおり、平成 29 年度からの合計が 37 件となっています。そのうち、32 件は解体済みです。

※特定空家等の定義、判断基準については第 4 章に後述します。

年度	判定件数	うち解体済み
H29	5	5
H30	6	5
R01	3	3
R02	4	3
R03	4	4
R04	4	4
R05	3	3
R06	8	5
R07	0	0
合 計	37	32

(4)管理不全空家等判定状況

令和 7 年度から判定を開始した管理不全空家等の件数は下表のとおり、令和 7 年度からの合計が 5 件となっています。

年度	判定件数	うち改善済み
R07	5	0
合 計	5	0

(5)解体補助制度活用状況

本市の空き家解体費補助金の活用状況は下表のとおり、平成 30 年度からの合計が 279 件となっています。

年度	解体件数	補助予算額
H30	4	300万円
R01	12	1,000万円
R02	17	1,500万円
R03	47	3,000万円
R04	49	3,000万円
R05	49	3,000万円
R06	52	3,000万円
R07	49	3,000万円
合 計	279	-

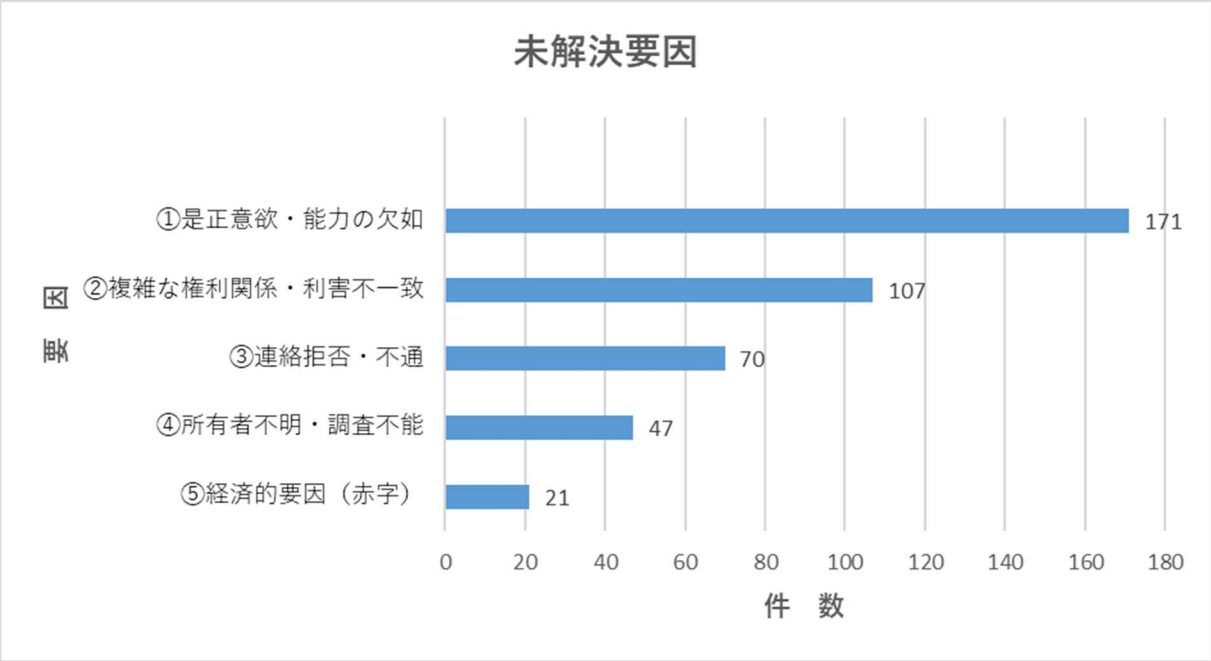
(6)利活用・流通促進状況

本市に寄せられた空き家の所有者・相続人等からの売却等の依頼件数と、その成約件数は下表のとおり、平成 29 年からの合計が 554 件で、そのうち成約件数は 251 件、成約率が 45%です

年度	依頼数	成約数	成約率
～H29	9	8	89%
H30	80	52	65%
R01	57	29	51%
R02	67	30	45%
R03	71	42	59%
R04	79	35	44%
R05	76	27	36%
R06	59	17	29%
R07	56	11	20%
合計	554	251	45%

４．本市空き家対策における課題

日々通報相談を受ける空き家については、すべて現地確認を行い、所有者等に状況を伝え、是正依頼を行っていますが、平成 25 年度から令和 7 年度までの通報対応分のうち長期にわたり未解決の 416 件（令和 8 年 5 月末時点）について、その要因分析を行いました。



本対策計画では、主な取組内容により明らかになった②複雑な権利関係・利害不一致、④所有者不明・調査不能、⑤経済的要因(赤字)、の 3 点については、行政が担うべき課題として施策の検討を行います。

また、上記②④⑤以外の課題については、所有者等への働きかけを継続するとともに、民間の関連団体への誘導や、自主的に解決していただくようにセミナー等での啓発に努めてまいります。

第３章　空き家対策の基本目標と基本方針

本対策計画では、主な取組内容により明らかになった課題を踏まえ、空き家対策の基本目標及び基本方針を下記のとおり定めます。

１．基本目標

「保つ・防ぐ・使う」～安全・安心からくらし・地域魅力の向上へ～

２．基本方針

「保つ」：空き家の適正管理を推進します。
「防ぐ」：管理不全で危険な空き家・特定空家等を減らします。
「使う」：空き家は流通・利活用を促進します。

３．具体的な施策と実施状況

保つ　空き家が適正に管理されることを推進します。

施策１　適正管理の促進

①所有者等による適切な管理の促進

○市のウェブサイトの活用、セミナー・相談会等を開催することにより、所有者等自身による空き家の定期的な維持管理意識の啓発等

【主な取組内容】
・市ウェブサイトにて空き家対策を啓発
・市政だより特集記事にて空き家の適正管理の意識啓発
・固定資産税納税通知書に相談会の案内を含む「空き家総合窓口」のチラシを同封
・不動産相談、司法書士相談を実施
・所有者等自身の空き家に関する悩み相談を受付

②維持管理を安心して委託できる仕組み

○空き家の維持管理が身体的・物理的に困難な空き家所有者等に対する団体等の紹介等

【主な取組内容】
・シルバー人材センターの空き家の状況確認サービスを紹介

③樹木等の適正管理の促進

○空き家の敷地内の雑草・樹木等の定期的な確認と剪定・伐採等の実施を啓発等

【主な取組内容】
・通報があった空き家の所有者等へ状況を伝え、状況の改善と定期的な確認及び維持管理を啓発
・造園業の組合、シルバー人材センター等を紹介

防ぐ　管理不全で危険な空き家・特定空家等を減らします。

施策１　管理不全な空き家の発生予防

①高齢者世帯等への意識啓発

〇空き家の管理者に対する相続登記の促進及び相続人が適切に維持管理していくことの重要性等の啓発等

【主な取組内容】
・自治会・民生委員・ケアマネージャー等へ空き家の問題と適正管理の必要性を啓発
・地域包括等と連携した空き家所有者・危険家屋居住者への対応

②発生予防に係る支援

〇相続人が当該家屋を譲渡した場合の課税特例の啓発等

〇除却補助制度による解体促進

【主な取組内容】
・特定空家等又は不良住宅に該当する空き家の解体費補助
・空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除
・低未利用地の長期譲渡所得の 100 万円控除

施策２　管理不全状態の解消

①所有者等への助言・注意喚起

〇管理不全な空き家の所有者等に対して、文書の送付などによる適正管理に向けた注意喚起の実施等

〇空き家情報のデータベース化

【主な取組内容】
・通報があった空き家の所有者等へ状況を伝え、状況の改善と定期的な確認及び維持管理を啓発
・要望のあった自治会等から空き家の情報を入手し、緊急時や災害時に所有者等に連絡ができるようデータベース化
・民生委員や自治会・地域包括支援センター・警察等と連携して対応

②緊急代執行

〇管理不全な空き家の急迫した危険を回避するため、空家法に基づく必要最小限の措置を検討

【主な取組内容】
・放置が常態化し、改善の見込みがなく、公道または建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「建基法」という。）上の道路に影響があり、かつ通行人等に危害を及ぼす危険性がある空き家の緊急代執行を実施

③特定空家等の状態解消

〇特定空家等については、周辺への影響や危険等の切迫性等を勘案し、所有者等に対する行政指導の実施等

【主な取組内容】
・特定空家等に判定した空き家所有者等への助言・指導、勧告、命令等を適宜実施

使う　空き家の流通・利活用を促進します。

施策１：空き家の流通・利活用促進

①空き家の流通支援

〇民間団体等との連携により空き家の利活用を促進

〇一般市場では流通しにくい・売却できない空き家を、市のウェブサイト等に掲載し、引き取り手を募る取組を実施

【主な取組内容】
・空き家を探している、売買、賃貸したい等の要望に応じて、関係団体を紹介
・所有者等と連絡が取れた際に不要な空き家は売却を提案

②空き家活用による地域魅力の向上

〇空き家を活用した地域コミュニティ活性化に向けた取組を検討

【主な取組内容】
・大学や NPO 団体等に空き家の活用を依頼
・空き家活用事例等を発信

施策２：空き家の跡地の活用促進

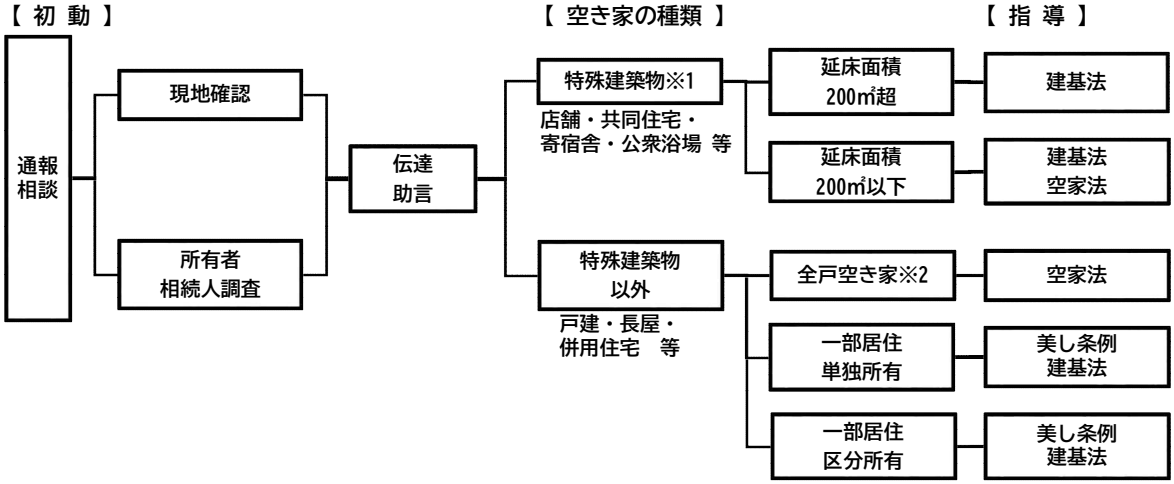
〇空き家が解体された跡地の活用を誘導

【主な取組内容】
・地域（自治会）等と連携を図りながら地域の実情に応じた跡地の活用を検討
・隣地等との一体利用や隣地への売却を提案

第４章　空き家・特定空家等の対策

１．空き家の対応手順

本市では、通報相談を受けた空き家について、現地確認を行い、所有者・必要に応じて相続人の調査を行い、空き家の状況を伝えます。「「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（以下「ガイドライン」という。）」において、適切な管理が行われていない空き家に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置を講じられる場合が考えられ、措置の対象となる空き家について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択することが求められています。本計画において、空き家の種類に応じて、適宜、建基法や美し条例に基づく指導を行うための整理を行い、実効性のある改善指導を目指します。



※1 特殊建築物とは、建基法第 2 条第 2 号で定められたもの

※2 全戸空き家には、長屋や共同住宅の全ての住戸が空き家になったものを含む

２．特定空家等の対策

管理不全な空き家は、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災、衛生、景観など様々な面において地域の生活環境に深刻な影響を及ぼします。このような状況にならないよう、本計画に基づき、空き家の所有者等に対して実効性のある改善指導を行います。

(1)特定空家等の定義

空家法第 2 条第 2 項において、空家等が次の状態であると認められる空家等を「特定空家等」と定義しています。

(ｲ)そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

(ﾛ)そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(ﾊ)適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

(ﾆ)その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

特定空家等の候補として判断を行う際には、ガイドラインに基づき、空き家が上記(ｲ)～(ﾆ)の状態にあるかどうかに加え、周辺に及ぼす悪影響の程度を考慮します。また、空家法第 8 条に基づき組織した東大阪市空家等対策協議会（専門部会）において学識経験者等の意見を踏まえ、総合的に特定空家等と判定します。

(2)特定空家等の判定方法と基準

特定空家等の判定にあたっては、管理不全な空き家の所有者等に対して改善依頼・助言等を行ったにも関わらず改善が認められない空き家について、物的状態や周辺への影響に関する調査を行います。

判定においては、次頁の判断基準表のとおり、物的状態の判定に加えて、周辺に及ぼす悪影響の程度の判定について点数化し、①物的状態の判定が 50 点以上、かつ②周辺に及ぼす悪影響の程度の判定が 50 点以上で、総評点が 100 点以上のものを特定空家等の候補と判断し、専門部会の意見を聞き、協議会の議決を経て本市が特定空家等と判定します。

なお、判断基準表に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も専門部会や協議会の意見を聞き、適切に判定します。また、施策の成果や課題等を踏まえ、本市の実情に鑑み、変更が必要な場合は適宜見直しを行います。

(3)特定空家等に対する措置

①所有者等への助言・指導及び勧告

特定空家等の判定を行った場合は、所有者等に対して、当該特定空家等の除却、修繕、立木等の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言・指導を行い、それでも特定空家等の状態が改善されない場合は、勧告を行います。勧告にあたっては、所有者等の実情を勘案して手続きを進めます。

②特定空家等の解消

特定空家等の解消にあたっては、できる限り助言・指導の段階で、売却等流通促進も含め、自主的に是正が行われるよう所有者等へ働きかけます。また自主的に解体を行う所有者等に対し、解体費補助制度の活用や跡地の活用方法等について助言を行います。

③特定空家等に対する行政処分

特定空家等の判定を行った空き家は、特に著しい管理不全状態にあると認められることから、周辺の居住環境へ及ぼす危険性を速やかに排除する必要があり、前述の対策に加えて、下記のような状態の物件に対しては優先的に強制力のある行政処分（命令・公示、行政代執行）を行います。

・道路や建築基準法上の通路、公共施設等に危害を及ぼす状態
・時間的猶予がなく、早急に安全対策が必要な状態
・所有者等により、管理や改善がなされる見込みがない状態

また、行政代執行は最終手段であり、公益性・費用の回収見込み等の費用対効果も勘案し、所有者等が命令に応じず、他のすべての方法が効果を上げない場合にのみ考慮します。

(4)緊急代執行（R5 改正法）の実施

管理不全な空き家の放置が常態化し、公道または建基法上の道路に影響があり、かつ建築資材等の落下又は建物が倒壊の恐れがあり、通行人等に危害が及ぶ可能性が著しく高い場合は、空き家の緊急代執行を実施します。

特定空家等の判断基準表

議案：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

① 物的状態判定

（１）そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

確認項目		判定項目		チェック	個別評点	最高評点	評点
基礎	破損	基礎に目視で確認できるひび割れが複数箇所ある	複数該当する場合は、評点の高い方を配点	□	10	100	0
		基礎が破損又は破断している		□	20		
	不同沈下	不同沈下が見られる		□	40		
土台・柱・梁	土台の破損等	土台が一部腐朽又は破損している	複数該当する場合は、評点の高い方を配点	□	10		
		土台が複数箇所腐朽又は破損している		□	20		
	柱・梁の破損等	柱又は梁が一部破損又は腐朽している	複数該当する場合は、評点の高い方を配点	□	30		
		柱又は梁が複数箇所破損又は腐朽している		□	40		
		柱又は梁が複数箇所著しく破損、腐朽又は変形している		□	50		
	柱・梁の露出	内部にあった柱又は梁が外部に露出しており、建材の飛散や倒壊等の危険性がある		□	30		
	傾斜	目視で傾斜が確認できる		□	40		
外壁	ひび割れ	外壁に大きなひび割れがある		□	20	50	0
	浮き	外壁に大きな浮きがある		□	30		
	破損	外壁が欠損している	複数該当する場合は、評点の高い方を配点	□	20		
		外壁の剥落等により、下地が露出している		□	30		
		壁体を貫通する穴が生じている		□	50		
屋根	庇等	庇又は軒裏、笠木等が破損又は剥落している		□	20	50	0
	屋根葺材	屋根葺き材が一部ずれている、破損又は剥落している	複数該当する場合は、評点の高い方を配点	□	20		
		屋根葺き材が複数箇所ずれている、破損又は剥落している		□	30		
	屋根	屋根に貫通する穴が生じている	複数該当する場合は、評点の高い方を配点	□	30		
		屋根の大部分が変形又は崩落している		□	50		
付帯物		高所でアンテナや室外機等が転倒している		□	5	25	0
		雨樋・臭気筒等が傾斜又は破損している		□	5		
		看板・店舗テント・設備機器等が破損又は剥落している		□	5		
バルコニー・外部廊下等		バルコニー・外部廊下の波板屋根が破損又は剥落している		□	5		
		バルコニー・外部廊下が著しく腐食又は破損している		□	5		
		バルコニー・外部廊下が著しく傾斜又は崩落している		□	5		
		屋外階段が著しく腐食、破損又は傾斜している		□	5		
門・塀・擁壁		門又は塀が破損している		□	5		
		門又は塀に目視で確認できる傾斜がある		□	5		
		擁壁表面にひび割れ又は破損が発生している		□	5		

合計評点

0

確認項目	判定項目	チェック	個別評点	最高評点	評点
（2）そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態				50	0
設備	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある	□	5		
	排水等の流出による臭気の発生がある	□	5		
ごみ	ごみや廃材の放置、不法投棄による臭気の発生がある	□	5		
汚染	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等が放置されている	□	5		
（3）適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態					
外観	屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている	□	5		
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	□	5		
	立木や雑草等が建築物を覆う程度まで繁茂している	□	5		
	敷地内にごみが散乱、山積みしたまま放置されている	□	5		
	看板が本来の用をなさない程度まで汚損している	□	5		
（4）その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態					
立木・雑草	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の道路や敷地に枝や葉等が散らばっている	□	5		
	立木や雑草等が隣地にはみ出し、住民等の生活を妨げている	□	5		
	立木や雑草等が道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	□	5		
	立木や雑草等が電線、道路標識、街路灯、防犯灯等を覆っている	□	5		
動物・害虫	動物の糞尿その他の汚物の放置により臭気が発生している	□	5		
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ、毛虫等が発生している	□	5		
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	□	5		
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来している	□	5		
建築物の管理等	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	□	5		
	郵便受け又はその周辺に郵便物がたまっている	□	5		
	周辺の道路、隣地等にごみや残置物が散乱している	□	5		

合計評点

0

②周辺に及ぼす悪影響の程度の判定

（1）周辺への影響度

確認項目	判定項目	チェック	個別評点	最高評点	評点
隣地	隣地住民等の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがある状態	□	20	50	0
道路・公共施設※	通行人等の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがある状態	□	30		

合計評点

0

※上記「道路・公共施設」が該当する場合のみ下記(2)前面道路を判定するものとする。

「道路」とは道路法上の道路、建築基準法上の通路、里道・水路等を指す。

「公共施設」とは公園、学校、公共交通機関の施設等その他の不特定かつ多数の者が利用する施設を指す。

（2）前面道路

確認項目	判定項目		チェック	個別評点	最高評点	評点
前面道路の種別	建築基準法上の道路で私道である	複数該当する場合は、評点の高い方を配点	□	10	50	0
	公道を含む建築基準法上の道路である		□	30		
通学路	通学路である		□	20		

合計評点

0

総評点

総評点が１００点以上のものを特定空家等の候補とする。

0

③その他の事項

３．特定空家化を未然に防止する措置

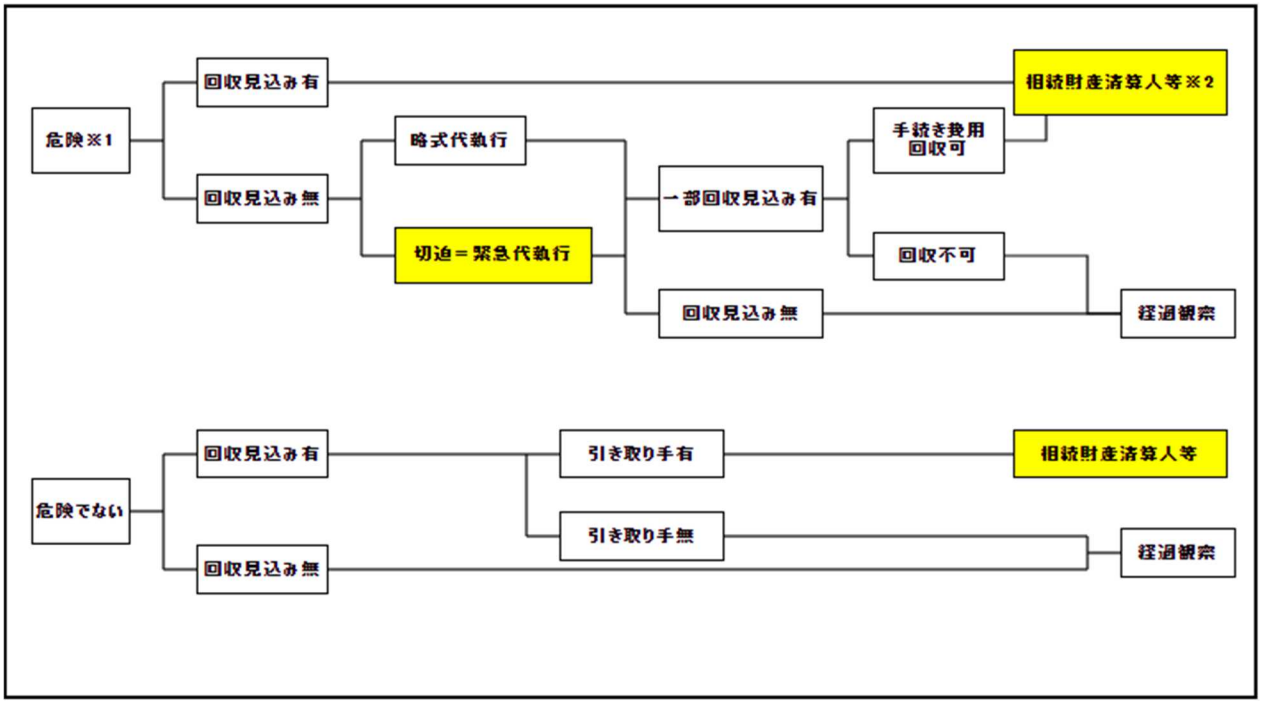
⑴管理不全空家等の指定

R5 法改正により周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家等」となる前段階の対応として、放置すれば特定空家等となるおそれのある空き家等（管理不全空家等）に対し指導ができるようになりました。

そこで本市では、近隣から通報が多数寄せられ、市からの改善依頼に応じないなど、周辺住民からの通報に適切な対応がなされていない空家等のうち、前頁の判定基準表において、①物的状態の判定が 5 点以上、かつ②周辺に及ぼす悪影響の程度の判定が 20 点以上で、総評点が 25 点以上のものを管理不全空家等と判断し、必要に応じて専門部会の意見及び協議会の議決を経て市で判定することとします。

４．所有者不明空き家への措置

(1)所有者不明空き家への対応



※1 危険：管理不全な空き家が防災・衛生・景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている状態

※2 相続財産清算人：相続人がいない又は相続放棄等によって相続人がいなくなってしまった人の財産に対し、利害関係を有する人が申立てをすることにより、その利害関係を解消することを目的として行う家庭裁判所の手続き

確知した空き家の所有者等を調査した結果、所有者が亡くなっている、相続人がいない、相続放棄している、住民票上の住所が空き家の住所のままになっている、また外国籍等で相続人の調査ができないものが存在します。このような所有者不明の空き家については、管理不全で危険な状態であっても、民法上第三者が是正措置を行うことはできません。しかし、所有者不明の空き家が危険な状態になった場合には、随時特定空家等の判定を行い、状況に応じて略式代執行[※3]又は切迫して

危険な状態であれば緊急代執行を行います。また、所有者不明土地の解消を図るため改正された民法・不動産登記法や令和３年に成立した相続土地国庫帰属法等の各制度を活用する取り組みを検討してまいります。

※3 略式代執行：措置の命令等をうけるべき者が不明であり、確知することができない場合に、助言指導・勧告・命令のプロセスを経ることなく、代執行を行うこと。

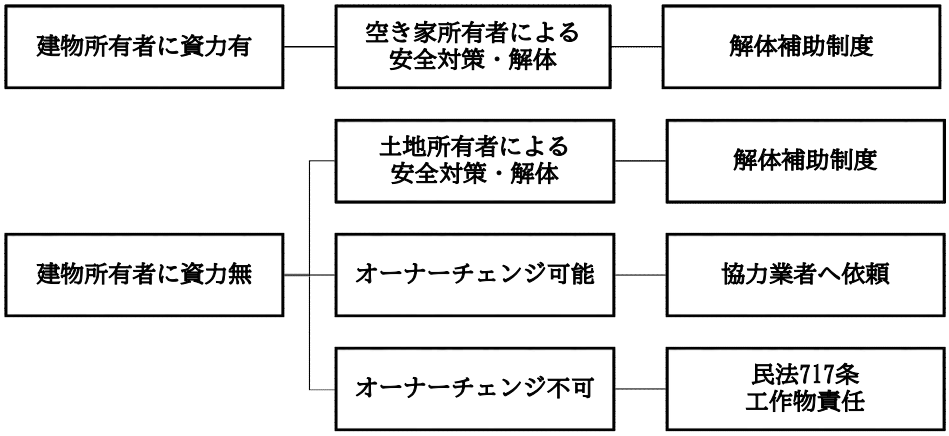
(2)所有者不明・管理不全土地・建物管理制度の創設

民法では所有者が不明・不在である場合に、裁判所が選任した財産管理人が包括的に所有者の財産管理や処分を行うことのできる制度が定められています。今回の法改正で、特定の土地・建物のみを管理対象とする所有者不明土地、管理不全土地管理制度、所有者不明建物、管理不全建物管理制度が創設されました。新設された管理制度について、不利益を被るおそれのある隣地所有者、共有者、公共事業の実施者のほか、民間の買受希望者でも利害関係人として認められる可能性があります。

この改正を踏まえ、本市では買受希望のある民間団体等が対応可能な案件については積極的に申立に協力します。また市の介入がなければ解決できないと判断される案件に限り、市が申立を行います。

５．土地建物別所有の空き家への措置

(1)土地建物別所有の空き家への対応

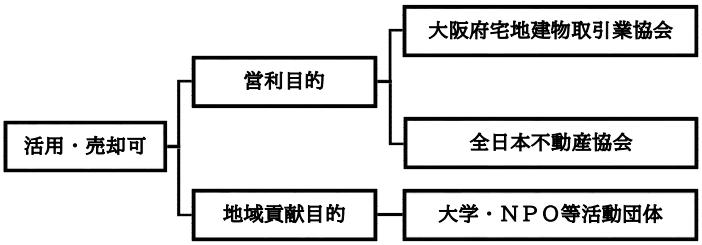


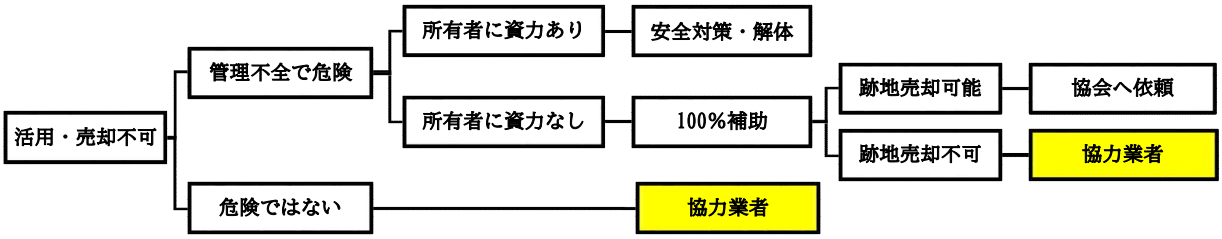
空き家の管理責任は一義的には所有者又は管理者にありますが、所有者に資力がなく、解決が困難な場合には、所有者が亡くなられた後、相続関係が疎遠の親族に広がったり、相続放棄される可能性もあります。相続放棄により所有者不存在となったり、相続人の一人が行方不明、海外へ移住されているような場合、土地所有者にて手続きを行っていただくことになり、解体するまで時間と費用負担がかかります。

本市では、空き家の所有者と連絡がついている間に、土地所有者にて行っていただける解決策の提案を行います。また、土地所有者による解体やオーナーチェンジの承諾が得られない場合は、民法 717 条による工作物責任を負う可能性があることを土地所有者に伝え、対応を依頼します。

第５章　空き家の利活用促進

１．空き家の流通・利活用の促進





本市では、空家法の施行に先立ち、平成 26 年に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双方と、平成 27 年に大阪司法書士会と協定を締結し、空き家に関する所有者等からの相談対応や、放置空き家の流通を促進するため、個別に連携を行ってきました。また、令和元年には、各士業団体相互間での連携を可能とし、空き家問題の解消に向け総合的な取組を行うため、４者協定を締結しました。

所有者等に活用の予定がない空き家は、流通・利活用を促進することで、管理不全な空き家の発生予防につながります。本市では、確知した空き家の所有者等に今後の活用意向を確認し、使う予定がなければ、不動産団体等に売却を依頼し、流通を促進します。

一方で、売却を依頼する空き家の中には、接道不良、狭小等により売りにくい物件も存在します。所有者等に資力があれば、解体することで管理不全な空き家の放置は防げますが、現行の解体費補助制度により一部補助を行ったとしても、自己負担分を支払うことができない所有者等には解決ができません。空き家が放置されると、時間の経過とともに、所有者が代替わりし、相続関係が広がったり、相続人不存在となり、解決がより困難となるため、このような問題を解決するための新たな施策の導入を検討します。

２．解決困難な空き家への対応

(1) 庁内関係部局との連携

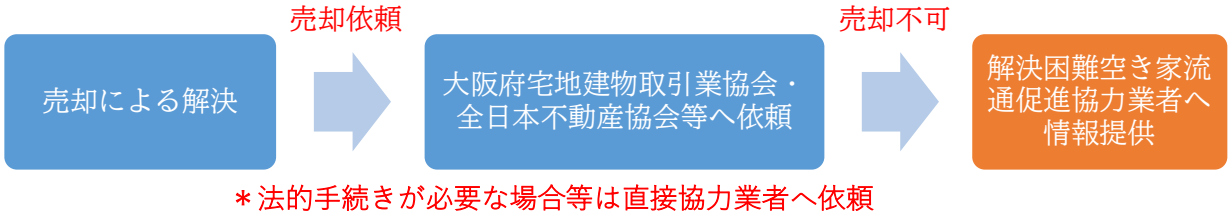
接道なし、建替不可等が理由で売却が難しい物件でも、流通できるケースもあります。しかし、相続人が多数存在し、その整理が必要であったり、相続人不存在で相続財産管理人の選任が必要なケース、所有者等に資金がなく、残置物の処分費用や改修、解体費用等が支払えないケース等、経費が物件の価値を上回るような空き家は、売却が難しいと認識しています。

このような所有者等への支援として、当課では、相続人や利害関係者に対する解決策を提案したり、庁内関係各課と調整し、所有者等への支援に当たっています。今後も、解決困難な危険空き家の発生を予防する観点からも、関係部局と連携できる体制を構築し、空き家問題の解消に努めます。

■関係部局

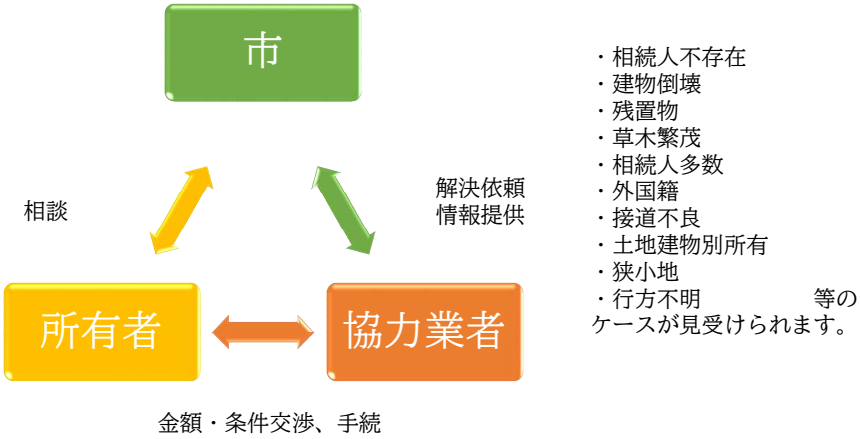
・危機管理室
・公民連携協働室
・企画財政部
・都市魅力産業スポーツ部
・税務部
・市民生活部
・福祉部
・生活支援部
・健康部
・環境部
・都市計画室
・土木部
・消防局
・上下水道局

(2)解決困難空き家流通促進協力業者登録制度



活用予定がない空き家の売却等を進めても、価値がないと判断され、売れない場合があります。

不動産団体等から売却不可の回答を得た物件、もしくは依頼する以前に法的手続きが必要で解決の見通しが立たない物件について、改善、流通を促進する協力業者を登録し、放置空き家の発生予防に努めます。



(3)解体費補助制度の拡充

売却もできずに放置されている換価価値のない危険な空き家の解決策の一つとして、低所得者等に限定した解体補助制度拡充に向けて検討を行っています。

(4)空家等管理活用支援法人制度の創設（R5 改正法）

空き家の活用や管理について相談ができる環境を整えるため、空き家の活用や管理に取り組むNPO 法人、社団法人、会社等を空家等管理活用支援法人に指定することで、当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングを行えるようになりました。

本市では、不動産処分等の要望については、連携している大阪府宅地建物取引業協会や全日本不動産協会等の不動産団体に依頼しており、空き家の適正管理や解体、流通・利活用については、各団体等と連携しながら職員にて対応しているため、支援法人の指定は行わず、引き続き現行の体制で空き家の所有者及び近隣住民の要望に応えます。

３．重点的に空き家の活用を図るエリアへの対応

(1) 空家等活用促進区域制度の創設（R5 改正法）

中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来的機能が低下する恐れがあります。また、古い空家等を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもあることから市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や規制の合理化等をすることが可能になりました。

本市では地域からの促進区域設定、誘導すべき用途の要望に基づき協議を行い、空家問題の解決に寄与し、公益性が認められる計画については利害関係者同意のもと関係官庁や関係部局と調整を行い、区域の指定を検討します。

第６章　空き家対策の推進

１．評価指標

空き家に関する通報・相談の解決率（直近３年の平均）　60%

年度ごとの解決率を検証し、上記の指標以上を維持するよう努め、下回った場合は新たな施策を検討いたします。

〈令和７年時点の指標の値〉 70.5%

年度	令和５年度	令和６年度	令和７年度	R5-R7(合計)	R5-R7(平均)
通報相談件数	409	415	363	1187	396
解決済み件数	303	295	239	837	279
解決率	74.1%	71.1%	65.8%	-	70.5%

２．府・市の行政間との連携

空家法第４条第１項に市町村の責務として空家等対策計画の策定と、これに基づく対策の実施があります。また、同法第４条第２項に都道府県の責務として、この法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助に努めるとあり、同法第 29 条には、市町村が行う空家等対策計画に基づく対策の適切かつ円滑な実施に資するため、対策の実施に要する費用に対する補助、その他必要な財政上の措置を講ずるものとする、とあります。

本市では、様々な角度から空き家対策の強化に努めていますが、困難物件の課題は基礎自治体だけでは解決できないため、大阪府にも積極的な援助を求めていきます。

東大阪市空家等対策計画

平成 29 年 3 月策定

令和 2 年 6 月改定

令和 4 年 3 月改定

令和 6 年 3 月改定

令和 7 年 7 月改定

令和 8 年 8 月改定

東大阪市 建築部 建築指導室 空家対策課
〒577-8521 東大阪市荒本北 1 丁目 1 番 1 号
電話: 06-4309-3000(代表)