（１）土地活用について

大阪府では、建替や用途廃止により創出する活用地において、市町と連携して地域のまちづくり方針やニーズを反映した利活用に努めています。

活用地の利活用にあたっては、市町による公共施設用地としての利用の意向（①）、市町の施策と連携した社会福祉施設用地等としての利用の意向（②）を確認のうえ、これらの意向が無い場合は一般競争入札（③）を行います。

なお、一般競争入札を行う場合においても、市町の希望を踏まえた条件設定を行うこともあります。

今後、売却等を予定している活用地は、大阪府のホームページで公表していますので、まずはそちらをご確認ください。
(URL： https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/jutaku/youchikatsuyou/yoteichikujouhou.html)

売却等にあたっては、市町による公共施設用地としての利用、次に市町の施策と連携した社会福祉施設用地等としての利用の意向を優先し、これらの意向が無い場合、原則、一般競争入札を行います。なお、一般競争入札を行う場合においても市町の希望を踏まえた条件が付される場合があります。

①市または町で活用をお考えの方　（市町の施策に基づく公共施設用地としての利用）

活用地の創出にあたっては、まちづくり協議の場等において活用方法などについて協議をさせていただきます。その後においてもご要望に応じて、協議をさせていただきますので、大阪府までご連絡ください。

↓ 市町自らの活用意向が無い場合

②社会福祉法人等で活用をお考えの方（市町の施策と連携した社会福祉施設用地等としての利用）

活用にあたっては、市又は町との連携が必要となりますので、用地の所在する市又は町にご相談いただくとともに、大阪府までご連絡ください。

↓ 社会福祉施設等としての活用意向が無い場合

③一般の方で活用をお考えの方　（原則、条件付一般競争入札）

大阪府が実施する条件付一般競争入札で落札することにより、土地の取得が可能となります。
入札情報については、大阪府のホームページに掲載していますので、そちらをご覧ください。

（URL：http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/index.html）

（２）空室活用について

大阪府では、府営住宅の空き住戸等を、子どもから高齢者まで多様な世代が必要とされる生活支援サービスや、居住・自立支援住宅の充実といった、地域の様々な課題の解決や多様な住宅のニーズに対応するために活用することを推進しています。

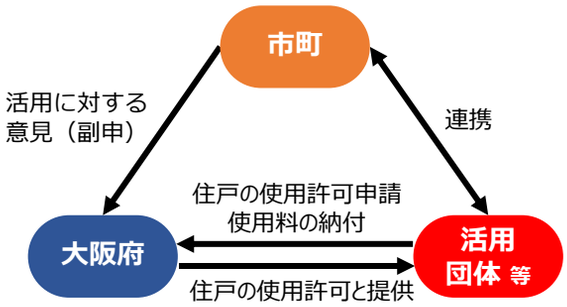
空室活用のご相談は、常時、受け付けていますので、お気軽に大阪府までご相談ください。

詳しくは、大阪府ホームページからご確認ください！
（URL：　https://www.pref.osaka.lg.jp/o130210/jutaku_kikaku/akishitsu/index.html ）

府営住宅の空き住戸イメージ

▼間取り例

事業スキーム図



空室活用の主な要件

【使用者】

地元市町 又は 地元市町と連携した事業者*

*事業者の場合、市町等からの副申が必要

【使用対象住戸】

総合募集の応募倍率が、原則1倍未満の団地の空き住戸

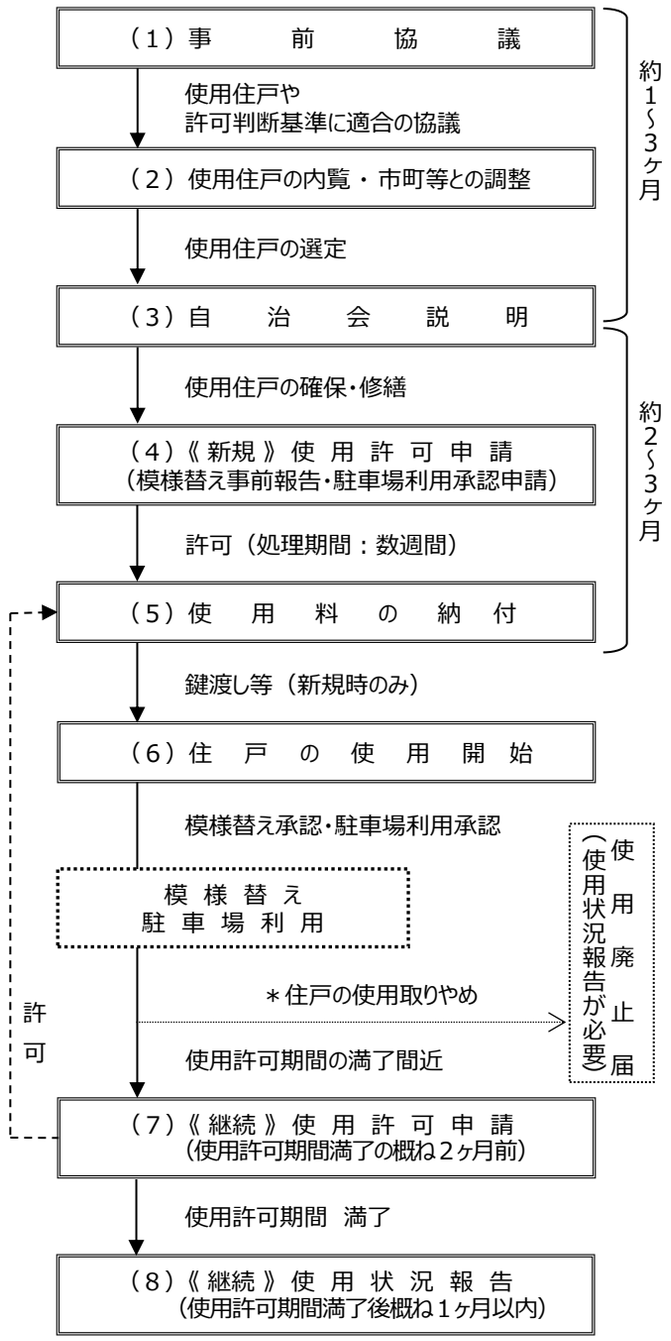
【使用料の目安（令和7年度実績）】

1住戸あたり、年額約20万円～75万円*

*団地や住戸面積により異なる

*納付時期は、原則、使用開始前に一括払い

事務フロー



（３）空室活用の許可判断基準

第１　使用目的及び使用内容

1　使用目的が、府営住宅及び地域の住民のコミュニティの活性化、同住民への生活支援サービスの提供その他地域の課題解決に資する取組の推進に寄与する活動を行うもの、もしくは地域の多様な需要に対応した住宅の用途に使用するものであり、いずれも営利を主目的としたものでないこと。

2　次のいずれかの事業に使用するものであること。
一　市町が実施する事業。
二　市町と連携が図られた次の条件のいずれにも該当する事業。
（１）市町の行政計画等と整合し、市町の施策の推進に寄与するもの。
（２）市町から府へ副申があるもの。
（３）市町の支援又は市町との協力関係があるもの。
三　府が実施する事業もしくは府と連携が図られた事業。

3　使用内容が、次に該当するものでないこと。
一　使用する府営住宅の入居者の住環境に支障をきたすもの。
二　政治的用途及び宗教的用途に供するもの。

4　事業について、使用する府営住宅の自治会に理解が得られていること。

5　建築基準法その他の関係法令等を遵守していること。

6　大規模災害時における一時使用、配偶者からの暴力被害者の入居、離職退去者の入居など国の通知等（住まいに困窮する者の自立支援のための使用を除く）により、公営住宅の目的外使用の承認の取扱いが明示されている使用内容については、本許可判断基準の対象としない。

第2　使用者

1　使用者が、次の条件のいずれにも該当するものであること。
一　市町、市町若しくは府が認めて使用許可について副申するもの又は府が公募により選定したもの。
二　使用目的の事業を継続的に実施することができるもの。
三　大阪府暴力団排除条例第２条第２号および第４号に掲げる者のいずれにも該当しないもの。

第3　使用住戸等

1　使用住戸等は、次のいずれかに該当する住戸等であること。
一　総合募集の応募倍率が１倍未満の団地の住戸等であること。
二　団地及び住戸等の個別事情等により未利用となっている住戸等。

2　同一団地及び同一住棟内で使用できる住戸等の数は、当該団地の他の本来入居者の入居を阻害しない範囲内かつ建築基準法その他の関係法令の範囲内であること。

3　当該団地の適切かつ合理的な管理及び円滑な再編整備等事業の実施に支障のない範囲内での使用であること。

第4　許可条件等

1　許可に当たっては、次に掲げる条件を付するものとする。
一　使用住戸等を、許可された使用内容以外の用途に供してはならないこと。
二　使用許可の期間は、原則として、許可日の属する年度の年度末までとし、引き続き使用しようとするときは、更新申請を行うこと。
三　原則として、府が定める使用料を全額一括で納付すること。
四　府が徴収する共益費を負担すること。
五　常に善良なる管理者の注意をもって、使用住戸等を維持保全すること。
六　使用住戸等の模様替えを行う場合は、事前に府の承認を受けること。
七　用途廃止予定のある政策空家（再編・整備の対象となり建替え等のために新規募集を停止して空家となっている住戸等をいう。以下同じ。）を使用する場合で、再編・整備の事業進捗により府が必要とするときは、使用者は、直ちに当該住戸等の使用を終了し、府に返還しなければならないこと。
八　使用する府営住宅の自治会活動に協力すること。
九　次のいずれかに該当するときは、使用許可の全部若しくは一部を取り消し、又は変更することがあること。
（１）使用住戸等を府が公用又は公共用に供するために必要とするとき。
（２）使用者が許可条件に違反したとき。
（３）不正の手段により許可を受けたとき。
（４）府が行う使用住戸等の修繕その他管理上必要な行為を阻害したとき。
（５）使用者が大阪府暴力団排除条例第2条第2号および第4号に該当するものと認められるとき。
十　使用許可の期間が満了したとき、又は九号により使用許可を取り消され、若しくは変更されたときは、指定された期日までに、自己の負担において、許可住戸等を原状回復して、返還しなければならないこと。ただし、用途廃止予定のある政策空家で、府の承認を受けたときはこの限りでないこと。
十一　自己の責めに帰すべき理由により、使用住戸等を滅失、毀損したとき、又は許可条件に定める義務を履行しないために府に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならないこと。
十二　使用住戸等に投じた有益費及び必要費があっても、これを府に請求しないこと。
十三　知事は、使用住戸等について実地調査、必要な指示又は報告を求めることができること。
十四　使用許可について疑義があるときは、全て知事の決するところによること。

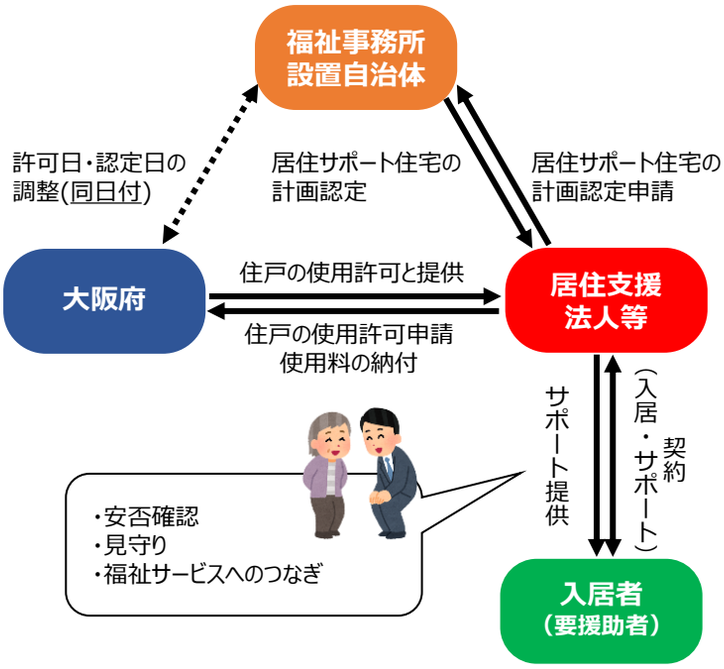
（４）居住サポート住宅の取扱い

令和7年10月の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の改正により、居住支援法人等が大家と連携し、日常の安否確認、見守り、生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎを行う住宅「居住安定援助賃貸住宅（居住サポート住宅）」が創設されました。

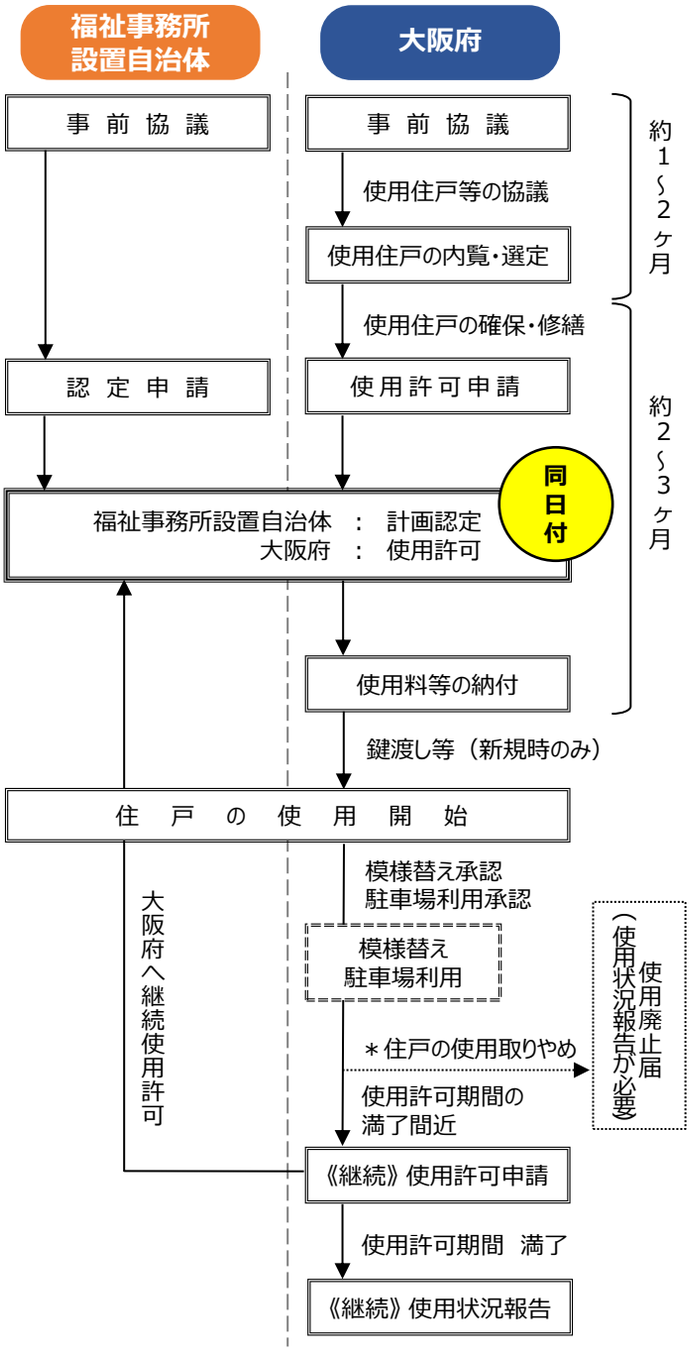
府営住宅においても、「居住サポート住宅」の確保につながるよう、居住支援法人等による空き住戸の活用を推進しています。

空室活用のご相談は、常時、受け付けていますので、お気軽に大阪府までご相談ください。なお、大阪府への住戸の使用許可申請とあわせて、福祉事務所設置自治体への居住サポート住宅の計画認定の申請が必要となります。居住サポート住宅の認定制度等につきましては、直接、福祉事務所設置自治体へお問い合わせください。

事業スキーム図



事務フロー



空室活用の主な要件

【使用者】

居住サポート住宅の計画認定を受ける居住支援法人等＊

＊詳細は、各認定窓口へお問い合わせください

【使用対象住戸】

総合募集の応募倍率が、原則1倍未満の団地の空き住戸

【使用料の目安（令和7年度実績）】

1住戸あたり、年額約20万円～75万円＊

＊団地や住戸面積により異なる
＊納付時期は、原則、使用開始前に一括払い

【保証金】 ※新規許可時のみ

1住戸あたり、使用料の3ヶ月分

（５）空室活用取組一覧

これまで、地元市町と連携して、子育てや高齢者支援、地域の多様な住宅需要への対応などに、
空き住戸を30団地・128戸を活用しています。（うち22団地・82戸が、令和8年8月末時点で活用中）

（令和8年8月末時点）

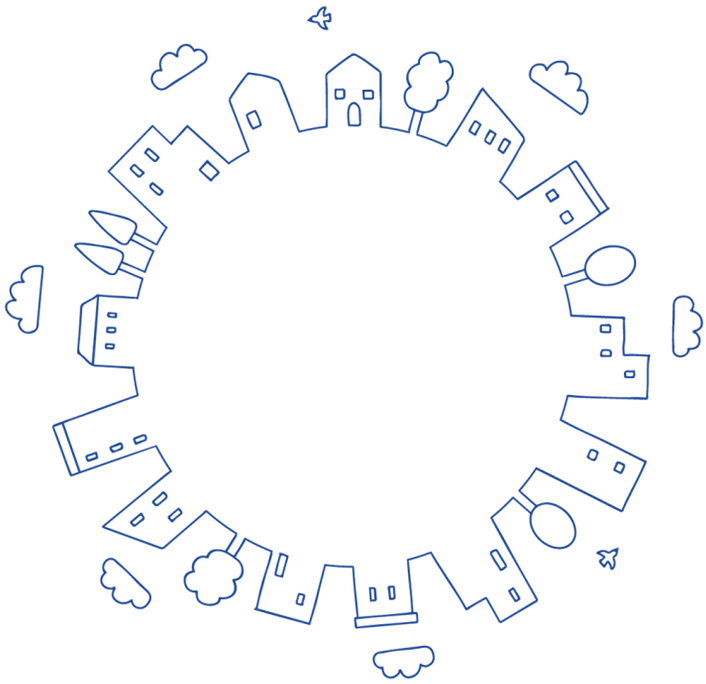
使用内容		団地（開設年度）	戸数	
住宅以外の用途	小規模保育事業	島本江川（H28・1戸／R7・1戸）、交野梅ヶ枝（H29・1戸）、堺高松（R1・1戸）、美原南余部（R1・1戸／R7・1戸）、高槻芝生（R1・2戸）、高槻城東（R1・1戸）	9戸	延べ20団地28戸 活用中13団地19戸
	一時預かり事業	豊中上新田（H26・1戸）	1戸	
	地域子育て支援拠点事業	寝屋川春日（H25・1戸）、茨木東奈良（H30・1戸）	2戸	
	子ども食堂	茨木安威（R1・1戸）、狭山（R1・1戸）、熊取朝代（R3・1戸）	3戸	
	その他子ども・若者支援	池田伏尾台（H28・1戸）、茨木安威（H30・1戸／R4・1戸）、高槻柱本（R4・1戸）	4戸	
	障がい者支援（就労継続支援事業等）	八田荘（R7・2戸）	2戸	
	高齢者見守り・交流拠点等	松原立部（H24・1戸）、前畑（H24・1戸）、大東朋来（H24・1戸）、赤坂台3丁（H29・2戸）、御池台2丁（R1・1戸）、交野梅ヶ枝（R4・1戸）	7戸	
住宅用途	住宅困窮者向けサポート付住宅	槇塚台第１（H22・7戸）、岸和田土生（R6・2戸）、岸和田春木（R6・1戸／R7・2戸）、東鴻池第２（R6・2戸／R7・1戸）、美原南余部（R7・2戸）、八尾市内（R8・1戸）、浅香山（R8・2戸）	20戸	延べ14団地100戸 活用中11団地63戸
	若者の職業的自立モデル事業	清滝（H29・11戸／R1・19戸）	30戸	
	移住・定住用住戸	泉佐野佐野台（H29・2戸）、岬深日（H30・1戸）	3戸	
	介護研修生寮	池田伏尾台（R1・3戸／R2・5戸／R3・1戸／R4・6戸）	15戸	
	課題を抱える若者向けシェアハウス	茨木市内（R3・1戸／R4・6戸／R6・1戸）	8戸	
	公共事業の仮移転先住戸	摂津正雀（R4・1戸）、前畑（R5・10戸／R6・9戸）	20戸	
	課題を抱える児童養護施設退所者向けシェアハウス	八尾市内（R4・2戸／R5・2戸）	4戸	

（参考）その他施設での活用事例

（令和8年8月末時点）

使用内容		団地（開設年度）	箇所数	
住宅以外の用途	幼児教室・市立子育て支援センター	貝塚三ツ松（R6・集会所）	1箇所	活用中2団地2箇所
	障がい者（児）相談支援事業	茨木松ヶ本（H30・連絡員室）	1箇所	

※グループホームなど省令や国の通知により、目的外使用承認の取扱いが明示されている使用内容への活用実績は上表に含んでいない。
※下線の事例は活用終了。



都市整備部　住宅建築局　住宅経営室　経営管理課　計画グループ
〒559－8555　大阪市住之江区南港北1－14－16
大阪府咲洲庁舎(さきしまコスモタワー)26階
電話:06(6941)0351(内線6139)

2026年10月　作成

©2014大阪府もずやん