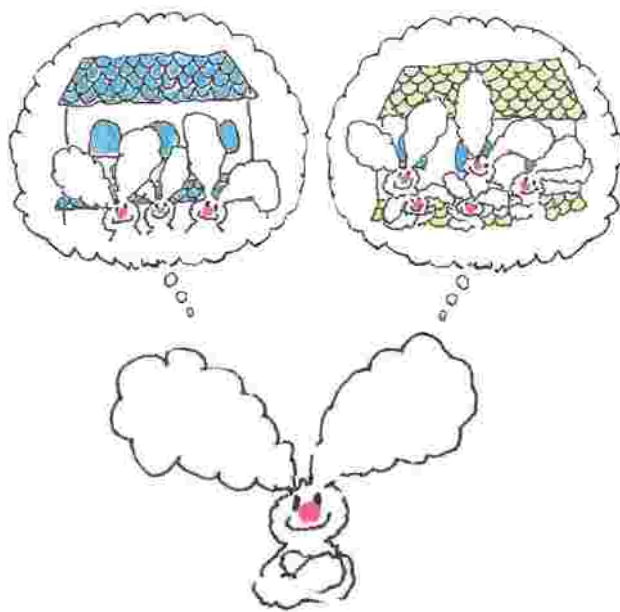


第4章

空家を活用するには

●所有者自身が活用する場合

新建材を使用し、最新設備を備えたすべてピカピカの新築とは対極ですが、古い建物には古いが故の素材の温かみがあります。その点を活かして建物をリノベーション※し、新築とは一味違う、風情ある住まいで暮らすのはいかがでしょうか。また、地域サロンや子育て支援の場など、空家を活用し、地域住民が集える居場所づくりに取り組むことも考えられます。



※既存の建物に改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり付加価値を与えること。

*その際は、必要に応じて専門家にご相談ください。

大阪市の支援制度

《耐震診断・改修補助事業》

一定の要件を満たす戸建住宅等の所有者に対して、耐震診断・耐震改修に要する費用の一部を補助しています。

【問合せ先】大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 ☎06-6882-7053

●地域の場合づくりとして活用する場合

その他の支援制度

《大阪市ボランティア活動振興基金》(社会参加の空間整備支援事業)

地域の福祉課題の解決を目的とした、誰もが利用しやすい居場所づくりを支援するため、法人格のある非営利活動目的の団体に対して、居場所の改修、整備経費等を助成しています。

【問合せ先】大阪市ボランティア・市民活動センター ☎06-6765-4041

●賃貸として人に貸し出す場合

契約において後々のトラブルをさけるためにも、専門家（不動産会社、宅地建物取引業者など）に相談しながら手続きを進めましょう。

所有する空家を自身で改修やリノベーションするほどの費用を負担できない場合は、DIY型賃貸借※として貸すことも考えられます。長屋をはじめ、日本の古家暮らしをしてみたいという人に対して、借主の自費で自ら手を加えて好みの部屋に改修できるような賃貸の方法が、若い世代を中心に近年増えてきています。

また、将来的には自分で使いたいがしばらくの間は貸し出したい場合には、事前に賃貸契約の期間を設定できる「定期借家契約」という方法もあります。

※DIY型賃貸借：賃貸住宅において、借主（入居者）の意向を反映した改修を行うことができる賃貸借契約（改修工事の費用負担者が誰かを問わない）。

【定期借家契約と普通借家契約の比較】

	契約方法	更新の有無	期間を1年未満とする建物賃貸借契約の効力
定期借家契約	①公正証書等の書面による契約に限る ②さらに、「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない	期間満了により終了し、更新されない	1年未満の契約も可能である
普通借家契約	書面でも口頭でもよい	正当な事由がない限り更新される	期間の定めのない賃貸借契約とみなされる

大阪市の支援制度

《子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業》

子育て世帯等向けの入居に資する改修工事等を行う民間賃貸住宅所有者等に対して、改修工事費の一部を補助しています。戸建住宅等の空家を改修し、賃貸住宅として活用する場合も補助対象になります。

【補助金額】補助対象費用の1/3（補助限度額75万円／戸）

【問合せ先】大阪市都市整備局 民間住宅助成グループ ☎06-6208-9228

その他の支援制度

《一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)によるマイホーム借上げ制度》

50歳以上の方が所有するマイホームをJTIが借上げ、子育て世帯等に転貸する制度です。入居契約は3年毎に契約が終了する定期借家契約となり、住宅に耐震性が確保されていること等が条件です。制度の詳細はJTIのウェブサイト(<http://www.jt-i.jp>)を参照ください。また、大阪市立住まい情報センター(18ページ)でも制度概要資料を配布しています。

●売却・除却する場合

今後使う予定がない空家の場合は、売却するか、解体して新しく建てなおすことも一つの選択肢です。管理が不十分な状態で空家を長期間放置した結果、屋根瓦や外壁の一部が落下して歩行者や近隣住民にけがをさせたりすると、多額の損害賠償金を請求されることもありますので、早めの対処を心がけましょう。

また、老朽化した空家は、火事の延焼や地震時の建物倒壊による道路閉塞を引き起こしやすく、被害の拡大を抑制する点からも、何らかの対応が必要です。

集合住宅の建替えや密集住宅市街地の木造住宅の除却などについては、大阪市の補助金制度があります。

(各制度には条件がございますので、詳しくは問合せ先にお問い合わせください)

大阪市の支援制度

《民間老朽住宅建替支援事業(タテカエ・サポーターズ21)》

民間老朽住宅の自主更新を促進するため、大阪市域全域を対象に、昭和56年5月31日以前建築の古いアパートや長屋などを、一定の要件を満たす集合住宅に建て替える場合、建替えに関する相談や建設費補助、従前居住者の方への家賃補助などの総合的な支援を行っています。

また、大阪市が定めるエリア(優先地区※)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(一部エリア等は、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、除却費用の一部を補助しています。

※優先地区…「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(約1300ha)」

<http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000110352.html>

【問合せ先】大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 ☎06-6882-7053

《防災空地活用型除却費補助制度》

優先地区の一部エリア等において、敷地面積50㎡以上で幅員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、跡地を防災空地として活用する場合、除却および空地整備に要する費用の一部を補助しています。

<http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000268918.html#bousai>

【問合せ先】大阪市都市整備局 密集市街地整備グループ ☎06-6208-9234