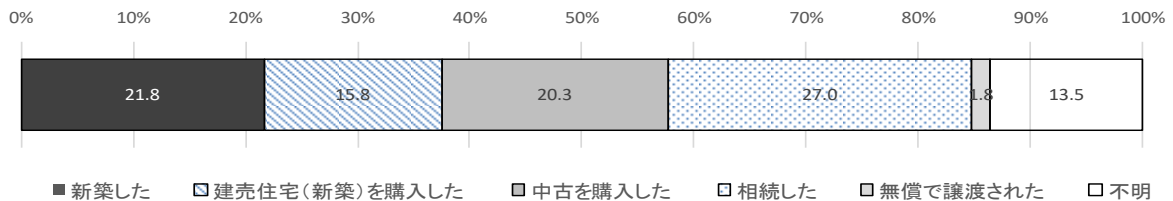


2. 空家の発生の経緯等

(1) 空家となっている戸建もしくは長屋の取得の経緯

- ・大阪市内に戸建もしくは長屋の空家を所有している方を対象に令和2年に実施した空家に関するアンケート調査によると、現在は空家となっている戸建もしくは長屋を取得した経緯は、57.9%が購入（新築・建売・中古）で、27.0%が相続したものとなっています。

図8 戸建もしくは長屋（現在は空家）を取得した経緯（N=400）

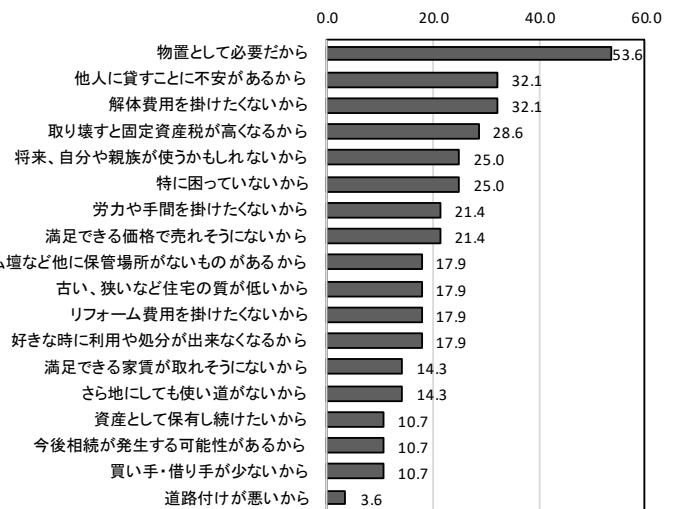


資料：令和2年空家に関するアンケート調査（大阪市）

(2) 所有者が空家にしておく理由

- ・令和2年空家に関するアンケート調査によると、今後5年程度の利用意向を「空き家にしておく」と回答した所有者に対して、その理由（複数回答）を聞いたところ、「物置として必要だから」が53.6%と最も多く、次いで「他人に貸すことに不安があるから」・「解体費用を掛けたくないから」が32.1%、「取り壊すと固定資産税が高くなるから」が28.6%の順になっています。

図9 空家にしておく理由（N=28、複数回答）



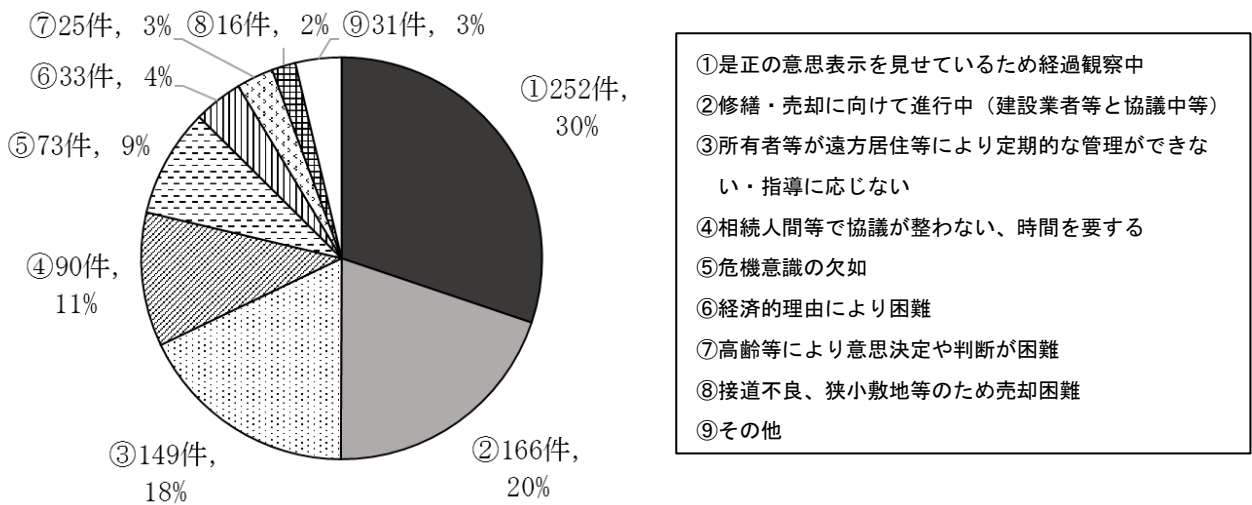
資料：令和2年空家に関するアンケート調査（大阪市）

(3) 管理不全の空家の状況

- ・本市に通報があり空家法に基づき指導してきた特定空家等のうち、平成 28 年度から令和元年度の 4 年間の年間平均是正件数は約 300 件となっています。
- ・通報を受けた特定空家等のうち、平成 30 年度末時点で未是正となっている物件の状況について調べたところ、「是正の意思表示を見せているため経過観察中」・「修繕・売却に向けて進行中」が約半数を占める一方、「所有者等が遠方居住により定期的な管理ができない、指導に応じない」・「相続人間等で協議が整わない、時間を要する」などの課題があることがわかりました。

図 10 平成 28 年度から平成 30 年度通報分

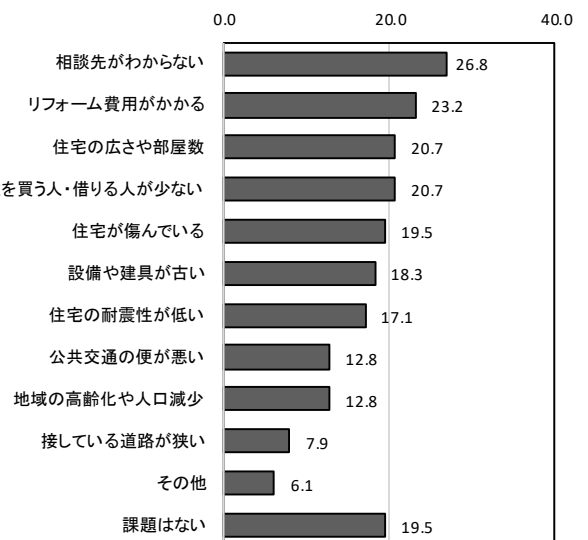
(未是正の特定空家等 981 件中、所有者が判明した 714 件 ※複数回答)



(4) 空家を賃貸・売却するうえでの課題

・令和 2 年空家に関するアンケート調査によると、今後 5 年程度の空家の利用意向を「賃貸する」・「売却する」と回答した所有者に対して、空家を賃貸・売却するうえでの課題を聞いたところ、「相談先がわからない」が 26.8%と最も多く、次いで「リフォーム費用がかかる」が 23.2%、「住宅の広さや部屋数」・「中古戸建を買う人・借りる人が少ない」が 20.7%、の順になっています。

図 11 空家を賃貸・売却するうえでの課題 (N=164、複数回答)



資料：令和 2 年空家に関するアンケート調査（大阪市）

第3 空家等対策の基本的な方針と目標

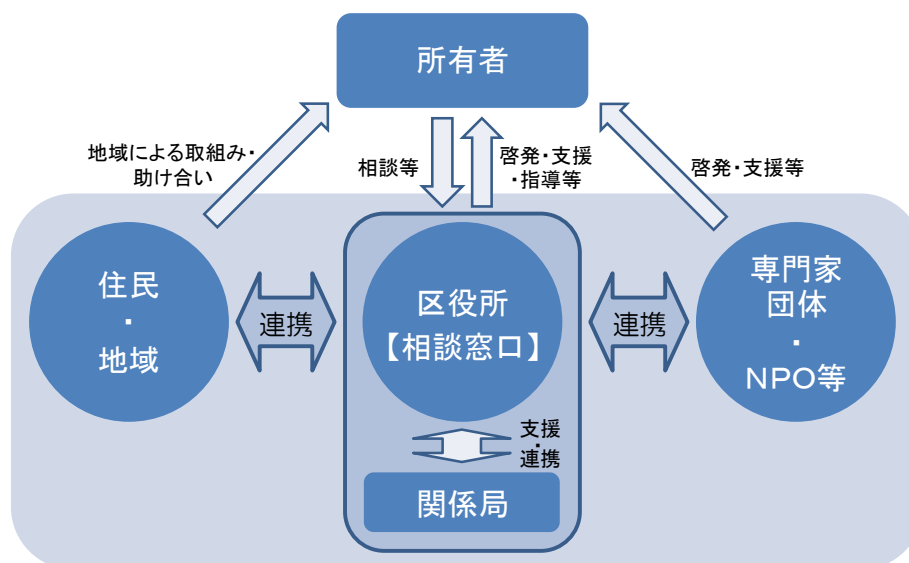
1. 基本的な方針

- ・空家等は、管理不全や増加することにより地域に影響を及ぼすことから、より地域・住民に近い区役所を拠点として、地域や専門家団体、NPO等の多様な主体と連携を図りながらその対策に取り組む必要があります。
- ・とりわけ特定空家等については、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、早急な対応が求められていることから、区役所と関係局で連携し、空家所有者等の意識の向上や空家法に基づく助言・指導など、特定空家等への対策に重点的に取り組む必要があります。
- ・また、空家の増加は、コミュニティの衰退やまちの魅力の低下など、地域課題の要因ともなることから、まちづくりの一環として空家等を活用した地域の活性化に取り組むことも重要です。
- ・こうしたことから、本市では以下の3つの基本的な方針に基づき、空家等対策に取り組めます。

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。

- ・空家等対策は、住民や地域、専門家団体等との連携や、空家所有者等の状況に応じたきめ細やかな対応が必要であるため、ニア・イズ・ベターの視点から、関係局と連携し、区長マネジメントの下で、より地域・住民に近い区役所が拠点となって、多様な連携を図りながらその対策に取り組めます。
- ・また、本計画の内容を踏まえ、各区役所においても区内の空家等の実態や対策の必要性等を勘案し、空家等対策に係るアクションプラン等の策定に努めます。

図12 空家等対策の取組のイメージ



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みます。

- ・安全・安心なまちづくりの観点から、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、早急な対応が求められている特定空家等への対策を重点課題と位置づけます。
- ・空家等はいくまで所有者等に管理責任があることから、所有者等が特定空家等の発生を未然に防ぐこと、また、既に特定空家等の状態にあるものについては、所有者等が主体的に改善を行うことを基本とします。
- ・そのため、地域・専門家団体等と連携しながら、所有者等による空家等の適切な維持管理や、相続等における権利関係の整理の重要性を広く周知・啓発していきます。
- ・個々の特定空家等に対しては、空家法を効果的に活用して、所有者等の特定に重点的に取り組み、情報提供、助言・指導、勧告と段階的に指導を強化し、自主的な改善を促します。それでも改善が見られず特に必要であると認められるときには行政処分（命令・代執行）による是正措置を行います。

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。

- ・特定空家等による周辺環境への影響のほか、空家の増加は、コミュニティの衰退やまちの魅力の低下など、地域課題の要因となります。
- ・そこで、利用可能な空家等を地域資源と捉え、区役所等と地域で連携し、まちづくりの一環として空家等を活用した地域活性化に取り組み、まちの魅力向上に繋がります。
- ・また、空家等の活用や流通を促進するため、専門家団体等とも連携しながら、空家等の適切な維持管理に向けた普及啓発や、既存ストックの質の向上に資する改修等の支援に取り組みます。

2. 空家等対策の目標

- ・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します。
- ・なお、目標値については、自然災害や空家法の改正等の社会情勢の変化に対応し、計画期間内であっても必要な見直しを行います。

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） （平成 28 年 3 月から令和 2 年 3 月で約 360 件から約 910 件に増加）
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 （平成 28 年度から令和元年度 4 年間の平均是正件数約 300 件）
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） （平成 28 年 84.5% →令和 2 年 90.9%大阪市調べ）

※賃貸、売却、寄付・贈与、除却、利用、建替の意向

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ます。
- ・区別の空家特性については、住宅・土地統計調査等の統計資料を活用しながら整理・分析を行います。
- ・地域のまちづくりや特定空家等対策に取り組むうえで、地域の空家実態を把握するために必要な場合は、各区役所において、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ます。
- ・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ます。

【参考】本市における取組

○空家相談員による空家利活用促進事業

(平成30年度から令和2年度重点施策推進経費) 大正区

- ・不動産関連事業者、不動産鑑定士、建築士、コーディネーター等の専門家で構成される「空家相談員」を新設します。
- ・重点地域を指定して利活用の見込みのある空家の所有者への働きかけを行い、空家相談員に繋げることで空家の利活用を促進します。
- ・また、空家に関する相談内容や利活用事例、是正事例を可能な限り他区にも情報発信していきます。



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、より地域・住民に近い方がニーズに合った政策ができるという「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みます。
- ・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・指導等に取り組みます。
- ・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、相談内容に応じてこれらの窓口を案内するなど、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みます。
- ・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ます。
- ・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とともに、各区役所における先進的な取組状況について、24区で情報共有を図ります。

(具体的取組)

▶ 空家等に関する相談会の実施

空家に関する周辺とのトラブルを未然に防止するため、区役所専門相談や、セミナー等において、空家所有者等からの相談を受け付けます。

▶ 金融機関の除却費ローンの活用促進

市内の空家を所有又は管理する所有者等を支援するため、金融機関とも連携して利用しやすい金融メニュー等に関する情報提供に取り組みます。

【参考】本市における取組

○不動産団体との連携による不動産無料相談会の実施

- ・空き家の相談をはじめ、市民が生活するうえで生じる不動産の賃貸及び売買等に関する一般的な相談を受けられるよう、不動産団体と連携しています。
- ・不動産に関する専門的知識を有した相談員の派遣を受け、市民が生活するうえで生じる一般的な相談等に応じて助言を行います。

【実施団体】

- ・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

○住吉区空家等対策推進ネットワーク会議 住吉区

- ・地域団体、専門家団体、区役所間のゆるやかなネットワークを形成しています。
- ・区民から区役所に寄せられた相談について、区役所から専門家団体へ相談、又は、専門家団体へ繋ぐことにより、課題の解決を図っています。
- ・地域団体は、回覧やポスター掲示等による住民への啓発、新たに発生した空家や危険な空家等に関する情報の区役所への提供などに協力しています。

参画する地域団体：住吉区社会福祉協議会、住吉区地域活動協議会

参画する専門家団体：大阪司法書士会阪南支部、大阪府行政書士会住吉支部、
近畿税理士会住吉支部、大阪府宅地建物取引業協会なにわ
南支部

第6章 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

- 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・普及啓発に取り組みます。
- また、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みます。
- 空家所有者等への意識啓発にあたっては、所有者等に管理責任があることを明確化して、管理意識の向上を図るとともに、所有者や管理者による定期的な空家等の状況確認や、インスペクション※による建物の現状把握、適切な修繕等の必要性を普及し、将来にわたる建物の適切な維持管理を促進します。
- また、相続や売買・賃貸等を円滑に行うためには、建物の維持管理にあわせ、権利関係も適切に整理・管理することが重要であるため、専門家団体等とも連携しながら、土地・建物の登記や隣地との土地境界確定の重要性について啓発します。

※中古住宅の売買等にあたって、建物の構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握するために専門家が行う現況調査。

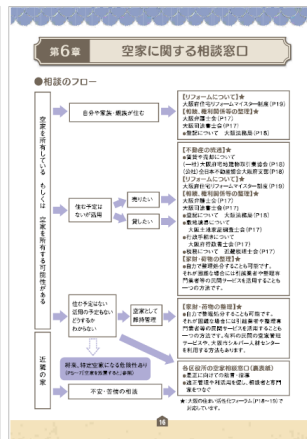
(具体的取組)

▶ 区役所等における啓発パンフレット等の配布や、出前講座等の実施

区役所の相談窓口等において空家等の適正管理や活用に係るパンフレット等を配布するとともに、ホームページや区広報紙を活用した普及啓発や、地域への出前講座の実施などにより、空家所有者等への適切な意識啓発に取り組みます。

【参考】本市における取組

○空家ハンドブックの作成・配布（平成29年度重点施策推進経費） 住吉区



- 空家等の適正管理などに係る全市民的な普及啓発冊子として作成し、区役所や地域包括支援センター等に配架しています。
- 空家を放置した場合に起こりうる危険性をはじめ、適正な管理手法や活用方法、相談のフロー、相談窓口を紹介しています。

▶ 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

区役所や住まい情報センター等における空家所有者等の相談対応に際して、維持管理や権利関係の整理の重要性を啓発し、管理意識の向上に取り組みます。また、住まい情報センターにおける空家等の適正管理等に関するセミナーに加え、区役所においても地域の空家の実情等も踏まえながらセミナーを開催します。

▶ 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

空家所有者等の相談対応やセミナー、出前講座等による普及啓発にあたっては、大阪の住まい活性化フォーラムや専門家団体、法務局等とも連携し、各団体の専門的な知識と経験等を活かした効果的な取組を行います。

▶ 市外居住の空家所有者等への意識啓発

市外居住の空家所有者を含む建物所有者への空家等の適正管理に関する意識啓発に向けて、固定資産税等の納税通知書の同封物等を活用します。

▶ 空家管理を行う事業者の紹介についての検討

空家等の適正管理の推進を図るため、空家管理を行う事業者の紹介制度の検討を行います。

▶ 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

空家等の発生を未然に防止するために、空家問題に関わる関係機関と連携し、家屋等の所有者やその家族に加えて、所有者等に関わることの多い福祉関係者等への啓発を推進します。

【参考】

○まちなか空き家相談取次ぎ連携促進事業

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会として令和元年度・令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業（国土交通省）の採択を受けています。

本市との連携においては、空き家相談取次ネットワークを整備・拡大するため、NPO法人、社会福祉協議会、地域包括支援センター、自治会など大阪市内各区の諸団体との連携の拡大及び新たな連携者の開拓に向け、協力して取り組んでいます。

2. まちづくりの視点による空家等の適正管理の促進

- ・空家等の管理については、空家所有者等が自らの責任により適切に対応することが前提となりますが、空家は、建物周辺の安全面への支障やコミュニティの沈滞化など地域にも影響を及ぼすことから、地域・住民がまちづくりとして空

家等の適正管理や課題解決に向けた取組を行うことも重要であると考えられます。

- ・そのため、地域でまち歩きやワークショップを行うなど、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が高まるように取り組みます。
- ・また、特定空家等のうち、落書きの除去など地域・住民による対応が可能なものについては、必要に応じて専門家等の協力も得ながら、地域の助け合い（共助）による解決に繋がるよう支援します。

(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

管理不全となった空家等は地域の防災性や防犯性の低下を招く恐れがあることから、地域住民からの情報提供・まち歩き等によって老朽化した空家等をはじめとする地域の危険個所を把握するとともに、ワークショップ等により地域の課題の共有化に取り組み、空家等の適正管理に向けて地域の気運を醸成します。

➤ 地域等による空家管理の促進

所有者が高齢であったり、遠方に居住している等の理由により適切な空家等の管理が困難な場合において、地域団体など地域に根ざした企業や団体等による空家等の状況報告や管理業務を行う等、地域における様々な活動主体が協働して、空家等の適正管理に係る啓発に取り組むための連携体制を強化します。

【参考】本市における取組

- 空家等の適正な管理に関する協定（公益社団法人大阪市シルバー人材センター）
 - ・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ります。
 - ・協定に基づき空家等の所有者等との契約による適正管理サービスの提供及び空家等の適正な管理の推進に関する市民への啓発等を実施しています。



- 「日本郵便株式会社との包括連携協定」に基づく取組
 - ・市民生活の安全・安心を目的として、業務中に特定空家等に起因する通行上の危険を発見した場合の区役所への通報や、空家等の未然発生防止等に向けたチラシ配布などの周知啓発に連携して取り組んでいます。

▶ 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）

空家等の適正管理に向けての地域の役割の重要性を啓発し、特定空家等の所有者が高齢である等の理由により対応が困難な場合には、所有者の承諾のもと落書きの除去などを行うなど、可能なものは地域の助け合いにより解決されるよう支援に取り組んでいきます。