

# 計画中間見直しのための「取組の評価」と「今後の方向性」

## 総評

特定空家等対策において目標値を上回る是正件数を上げるとともに、空家の適正管理や利活用についても一部の区で取組や先進事例の掘り起しが進んでいる。  
しかしながら、特定空家等に不安を感じる人の割合が微増していることや空家の適正管理や利活用が全市的な取組には至っていないことから、今後、さらに本市空家等対策を進めていけるよう、右記5つの方向性に従い、取組を進める。

## 強化すべき取組の方向性

- ①: 行政による是正に向けた指導や啓発等の取組、その成果を市民に対し十分に周知する。
- ②: 一部の区の先進的な取組成果を事例共有等により他の区へ展開する。
- ③: 特定空家の発生予防や空家の利活用を促進するため、空家所有者への効果的な働きかけを行う。
- ④: 各区役所において専門家団体等との連携の取組をさらに強化する。
- ⑤: 所有者不明物件への対応等の取組をさらに進める。

## 第3 空家等対策の基本的な方針と目標

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みます。

### →取組の強化が必要

- ・各区が中心となり局との連携は進んでいる。
- ・④: 今後さらに専門家団体等との連携を図るなど、取組を強化する必要がある。

成果目標1: 周辺の特定空家等に不安などを感じている市民の割合【計画期間内で半減(H28年9.4%→H32年度4.7%)】 10.6% (H29.12)

### →広報・周知の強化が必要

- ・不安感をもつ市民の割合は微増で推移している。
- ・①: 行政による是正に向けた指導、啓発等の取組やその成果を市民に対し十分に周知できていないことが不安感をもつ人の割合を微増させているのではないかとと思われる。

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組みます。

### →順調

- ・是正件数は目標を上回っておりこれまでの取組は順調。
- ・⑤: 所有者不明物件への対応等今後更なる取組が必要。
- ・③: 空家所有者への効果的な働きかけが必要。

(特定空家の発生予防)

成果目標2: 特定空家等の解体や補修等による年間是正件数【年間60件以上】 H29年度214件 H28年度185件

### →順調 ただし、目標値自体を上方修正する必要がある。

- ・目標値を大幅に上回る是正件数を達成している。

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。

### →取組の展開が必要

- ・一部の区で取組が始まっている。
- ・②: 事例共有等により成果を他の区へ展開する必要がある。
- ・③: 空家所有者への効果的な働きかけが必要。(利活用の促進)

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【84.5%(H28年)→9割以上(H32年度)】 91.2% (H30.7)

### →順調(取組の継続が必要)

- ・目標値を上回る割合の所有者が活用意向を示している。
- ・9割という高い水準を維持できるよう、取組の継続が必要。

## 第4 空家等の調査

### →概ね順調

- ・特定空家等の調査については、24区に相談窓口を設け実施している。
- ・一部の区では、区職員や地域団体との連携により、一定の成果を上げている。
- ・利活用促進のための調査について、一部重点調査エリア等を定めて実施している区があるが、調査結果の効果的な利用法の確立までには至っていない。→③

## 第5 住民等からの空家等に関する相談への対応

### →順調

- ・空家相談の受付体制については一定整備済み。
- ・今後、相談対応における職員の専門性の向上が望まれる。→④

## 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

#### →概ね順調

- ・各区にて一定の普及啓発活動を行っているが、効果の把握は中期的な観点が必要。→①
- ・今後、特定空家の発生予防や空家の利活用を促進するため、空家所有者への効果的な働きかけが必要。→③

### 2. まちづくりの視点による空家等の適正管理の促進

#### →取組の強化が必要

- ・いくつかの区で検討や取組がみられるが、一部の例に留まっている。→②

## 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

#### →取組の強化が必要

- ・各区での相談会の実施や局事業としての空家対策に活用可能な補助制度の周知、重点施策事業による空き家活用先進事例の掘り起しなどを行っているが、活用実績の積み上げには至っていない。→②
- ・空家を活用した地域活性化の補助制度の利用は限定的となった。→①

### 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

#### →順調(一部取組の強化が必要)

- ・補助制度として一定の活用がみられる。
- ・活用・流通促進に資する補助・支援については、空家の発生を抑制する効果が期待される。
- ・インスペクションについては効果的な普及啓発が必要。→①

### 3. 専門家団体や事業者等との連携強化による空家活用の促進

#### →取組の強化が必要

- ・セミナーは空家問題に意識の高いセミナー参加者への啓発には効果的であるが、セミナーに来られない方へアプローチができない。→③
- ・空家の利活用に積極的ではない所有者の掘り起こしや意識啓発が必要。→③
- ・流通性や活用性が低い空家の所有者に対する問題解決の継続的なサポート体制の構築が必要。→④

## 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

### →順調

- ・各区の取組で目標を超える是正件数を達成した。
- ・新たな分野(衛生上有害・景観阻害・生活環境上不適切)の特定空家等についても、区役所が一部関係局と連携を図りながら指導等を行うことで、所有者による是正措置が進んでいる。
- ・特定空家の指導に当たっては、区職員の指導だけではなく、不動産団体等との連携が重要であることが分かった。→④
- ・所有者不明物件への対応については、財産管理人制度の活用に向けて区職員向けマニュアルを作成した。今後、各区にて財産管理人制度の具体的な活用について準備を進める必要がある。→⑤

## 第9 空家等に関する対策の実施体制等について

### →取組の継続が必要

- 一部、他団体との調整が難しいものがあるものの、国への要望や市制度の創設に至る取組がみられた。

計画中間見直しのための進捗管理表

<p>総評                  特定空家等対策において目標値を上回る是正件数を上げるとともに、空家の適正管理や利活用についても一部の区で取組や先進事例の掘り起しが進んでいる。                  しかしながら、特定空家等に不安を感じる人の割合が微増していることや空家の適正管理や利活用が全市的な取組には至っていないことから、今後、さらに本市空家等対策を進めていけるよう、右記5つの方向性に従い、取組を進める。</p>	<p>強化すべき取組の方向性                  ・行政による是正に向けた指導や啓発等の取組み、その成果を市民に対し十分に周知する。                  ・一部の区の先進的な取組成果を事例共有等により他の区へ展開する。                  ・特定空家の発生予防や空家の利活用を促進するため、空家所有者への効果的な働きかけを行う。                  ・各区役所において専門家団体等との連携の取組をさらに強化する。                  ・所有者不明物件への対応等の取組をさらに進める。</p>
--	--

凡例： 順調 改善が必要 ×取組めていない

大阪市空家等対策計画	29年度取組概要	成果認識	評価	今後の取組	計画の見直し
<b>第1 計画の目標と対象</b>					
					P3変1:追記 長屋の法整備について P4変2:追記 計画の改訂について
<b>第2 大阪市の空家の現状</b>					
					P9変3:参考追記 平成28・29年度の特定空家等対策の実績について
<b>第3 空家等対策の基本的な方針と目標</b>					
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。		・各区が中心となり局との連携は進んでいる。 ・今後さらに専門家団体等との連携を図るなど、取組を強化する必要がある。	取組の強化が必要		
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。		・是正件数は目標を上回っておりこれまでの取組は順調。 ・所有者不明物件への対応等今後更なる取組が必要。 ・空家所有者への効果的な働きかけが必要。(特定空家の発生予防)	順調		
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。		・一部の区で取組が始まっている。 ・事例共有等により成果を他の区へ展開する必要がある。 ・空家所有者への効果的な働きかけが必要。(利活用の促進)	取組の展開が必要		P14変5:追記 空家所有者への効果的な働きかけ P35変25:追記 検討会としての他区展開促進
成果目標1: 周辺特定空家等に不安などを感じている市民の割合【計画期間内で半減(平成28年9.4% 平成32年度4.7%)】	平成29年12月時点でのアンケート調査で不安を感じている市民の割合は10.6%となった。	・不安感をもつ市民の割合は微増で推移している。 ・行政による是正に向けた指導、啓発等の取組やその成果を市民に対し十分に周知できていないことが不安感をもつ人の割合を微増させているのではないかとと思われる。	広報・周知の強化が必要	・本市、各区の空家等対策の広報を強化する。その旨、計画に追記する。 ・一定空家対策が進んできていることを市民に伝えるため、2年間の取組を計画に追記する。	P36変26:追記 ・広報の強化 ・5～7章にて取組事例を複数追記
成果目標2: 特定空家等の解体や補修等による年間是正件数【年間60件以上】	平成29年度の是正件数214件となり、目標値の355%を達成した。	・目標値を大幅に上回る是正件数を達成している。	順調 ただし、目標値自体を上方修正する必要がある。		P13変4 目標年間是正件数見直し 60件 200件
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【84.5%(H28年) 9割以上(H32年度)】	平成30年7月時点で今後5年程度の空家の活用意向がある所有者の割合が91.2%となり、目標値9割以上となった。	・目標値を上回る割合の所有者が活用意向を示している。 ・9割という高い水準を維持できるよう、取組の継続が必要。	順調 (取組の継続が必要)		

## 計画中間見直しのための進捗管理表

<p><b>総評</b>                  特定空家等対策において目標値を上回る是正件数を上げるとともに、空家の適正管理や利活用についても一部の区で取組や先進事例の掘り起しが進んでいる。                  しかしながら、特定空家等に不安を感じる人の割合が微増していることや空家の適正管理や利活用が全市的な取組には至っていないことから、今後、さらに本市空家等対策を進めていけるよう、右記5つの方向性に従い、取組を進める。</p>	<p><b>強化すべき取組の方向性</b>                  ・行政による是正に向けた指導や啓発等の取組、その成果を市民に対し十分に周知する。                  ・一部の区の先進的な取組成果を事例共有等により他の区へ展開する。                  ・特定空家の発生予防や空家の利活用を促進するため、空家所有者への効果的な働きかけを行う。                  ・各区役所において専門家団体等との連携の取組をさらに強化する。                  ・所有者不明物件への対応等の取組をさらに進める。</p>
---	--

凡例： 順調 改善が必要 ×取組めていない

大阪市空家等対策計画	29年度取組概要	成果認識	評価	今後の取組	計画の見直し
<b>第4 空家等の調査</b>					
ア.特定空家等の通報受付による情報把握	28年4月に各区に空家相談窓口を設置【24区】 ・29年度の特定空家通報件数は337件(参考:28年度 287件)	○	<b>概ね順調</b>	・重点調査エリアの状況・効果を検証するとともに、エリアの拡大を促していく。  ・空家情報を把握し、空家の利用促進を効果的に行うモデルケースとして、「空家相談員による空家利活用促進事業」(重点施策事業:大正区)を実施する。また、その成果を検証し、他の区への展開を図る。	P14変5:追記 空家所有者への効果的な働きかけ  P14変6:参考追記 大正区重点施策事業  P35変25:追記 検討会としての他区展開促進
イ.住宅・土地統計調査等の統計資料を活用した区別の空家特性の整理分析	29年4月に各区による空家等対策アクションプラン等にて、区別の空家特性の分析等を実施【24区】	○			
ウ.各区役所における調査エリアの重点化などによる空家等の情報整理	<特定空家対策> 【西(木津川西部)】 ・区特性及び特定空家等状況による調査 <利活用促進> 【大正(泉尾)・港(八幡屋、築港地区)・東住吉(田辺HOPEゾーン)】 ・水道閉栓情報の活用による調査	○			
エ.職員のパトロールや地域団体等と協力した情報把握	<特定空家対策> 地域課題共有のため区内各種団体等を通して情報把握するとともに、必要に応じてパトロールを実施【12区】 【城東(区内全域)】 ・水道閉栓情報の活用、職員の街歩きによる街区毎の実態調査 【旭区(区内全域)】 ・地域振興会との連携(旭区)による特定空家の情報収集	○			
<b>第5 住民等からの空家等に関する相談への対応</b>					
ア.各区役所に相談窓口を設置	28年4月に各区に空家相談窓口を設置【24区】 29年度の特定空家通報件数は337件(参考:28年度 287件)	○	<b>順調</b>	・職員の専門性の向上を図るため、各区の専門家団体等との連携強化を進める。	P15変7:追記 ・区相談窓口の職員の専門性向上のための連携強化を進める。  P15変8:参考追記 住吉区空家等対策推進ネットワーク会議について(土業との連携)
イ.特定空家等の通報への対応(各区役所の相談窓口で受付、現地調査・所有者調査・指導等)	職員マニュアルを作成し、関係局と連携しながら全区で実施【24区】	○			
ウ.空家所有者等からの相談への対応(各専門家団体等の相談窓口一覧の案内チラシの作成や窓口の案内)	職員マニュアルを作成し、専門家団体等の案内チラシを備え付けるなど全区で実施【24区】	○			
エ.地域包括支援センター(66箇所)との連携	高齢者等の相談窓口である地域包括センターに啓発チラシや空家ハンドブックを配架【24区】	○			

## 計画中間見直しのための進捗管理表

<p><b>総評</b>                  特定空家等対策において目標値を上回る是正件数を上げるとともに、空家の適正管理や利活用についても一部の区で取組や先進事例の掘り起しが進んでいる。しかしながら、特定空家等に不安を感じる人の割合が微増していることや空家の適正管理や利活用が全市的な取組には至っていないことから、今後、さらに本市空家等対策を進めていけるよう、右記5つの方向性に従い、取組を進める。</p>	<p><b>強化すべき取組の方向性</b>                  ・行政による是正に向けた指導や啓発等の取組み、その成果を市民に対し十分に周知する。                  ・一部の区の先進的な取組成果を事例共有等により他の区へ展開する。                  ・特定空家の発生予防や空家の利活用を促進するため、空家所有者への効果的な働きかけを行う。                  ・各区役所において専門家団体等との連携の取組をさらに強化する。                  ・所有者不明物件への対応等の取組をさらに進める。</p>
---	---

凡例： 順調 改善が必要 ×取組めていない

大阪市空家等対策計画	29年度取組概要	成果認識	評価	今後の取組	計画の見直し
<b>第6 所有者等による空家等の適切な管理の促進</b>					
<b>1. 相談・普及啓発等による空家所有者等への意識啓発</b>					
ア.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	・区広報誌・HP等にて空家等対策に関する啓発を実施【24区】 ・団体等が開催する空家等対策に関する啓発事業の開催、相談窓口等の区HPでの周知【24区】 ・空家ハンドブックを作成し、24区の相談窓口等に配架(重点施策事業:住吉区)	○	概ね順調	・「地域による人と家の見守り活動支援事業」(重点施策事業:住之江区)を実施する。また、その成果を検証し、他の区への展開を図る。 ・空家の適正な管理の推進を図るため、空家管理事業者の紹介制度の検討を行う。	P16変9:追記 予防的な空家対策 P17変10:参考追記 空家ハンドブック P17変更11:変更 市外居住の空家所有者等への意識啓発の表記修正(検討の削除) P17変12:追記 空家管理事業者の紹介制度の検討を行う。 P17変13:追記+参考追記 住之江区:「地域による人と家の見守り活動支援事業」
イ.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	・相談対応の際の啓発は全区で実施【24区】 ・事業者等と連携したセミナー、シンポジウム、イベント等を実施【10区・市後援名義】 ・地域による人と家の見守り活動支援事業(国補助事業:住之江区)を実施	○			
ウ.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(回数、人数)	・法務局作成の相続登記促進リーフレットを配架【24区】 ・NTT防災タウンページに意識啓発パンフレットを同封【24区】 ・死亡届後の関連手続き一覧に法務局を追記又はピラをセットで配布【24区(現在は23区)】	○			
エ.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等への空家等の適正管理に関する意識啓発に向け、納税通知書の同封物に啓発文記載	○			
<b>2. まちづくりの視点による空家等の適正管理の促進</b>					
ア.まち歩き等による防災・防犯面からの地域課題の共有化	防犯パトロール等を活用した空家等の区内一斉点検の実施など、まち歩き等による防災・防犯面からの地域課題の共有化を行う。 【旭区】区内5地域にて地域住民とのまち歩きを実施(防犯灯・避難所・空家情報等を共有化)	○	取組の強化が必要	・効果的な先例について各区に情報共有し展開を促す。	P18変14:参考追記 住吉区:空家等対策推進ネットワーク会議について(地域との連携)
イ.地域等による空家管理についての検討	・地域による人と家の見守り活動支援事業(国補助事業:住之江区)を実施(再掲)	○			
ウ.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)	取組事例は限定的となっている。	×			

## 計画中間見直しのための進捗管理表

<p>総評                  特定空家等対策において目標値を上回る是正件数を上げるとともに、空家の適正管理や利活用についても一部の区で取組や先進事例の掘り起しが進んでいる。しかしながら、特定空家等に不安を感じる人の割合が微増していることや空家の適正管理や利活用が全市的な取組には至っていないことから、今後、さらに本市空家等対策を進めていけるよう、右記5つの方向性に従い、取組を進める。</p>	<p>強化すべき取組の方向性                  ・行政による是正に向けた指導や啓発等の取組み、その成果を市民に対し十分に周知する。                  ・一部の区の先進的な取組成果を事例共有等により他の区へ展開する。                  ・特定空家の発生予防や空家の利活用を促進するため、空家所有者への効果的な働きかけを行う。                  ・各区役所において専門家団体等との連携の取組をさらに強化する。                  ・所有者不明物件への対応等の取組をさらに進める。</p>
--	--

凡例： 順調 改善が必要 ×取組めていない

大阪市空家等対策計画	29年度取組概要	成果認識	評価	今後の取組	計画の見直し	
<b>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</b>						
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						
ア.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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「空家の利活用等の促進に関する調査事業」を実施(重点施策事業:住吉区)</li> <li>・「空き家活性化サポーター制度」の構築(重点施策事業:東住吉区)</li> <li>・事業者等と連携したセミナー、シンポジウム、イベント等を実施【10区・市後援名義】(一部再掲)</li> </ul>	・各区での相談会の実施や局事業としての空家対策に活用可能な補助制度の周知、重点施策事業による空き家活用先進事例の掘り起しなどを行っているが、活用実績の積み上げには至っていない。  ・空家を活用した地域活性化の補助制度の利用は限定的となった。	<b>取組の強化が必要</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「空家相談員による空家利活用促進事業」を実施する。(重点施策事業:大正区、再掲)また、その成果を検証し、他の区への展開を図る。</li> <li>・H29重点施策事業実施区(住吉区・東住吉区)や、空家でも使える支援・補助制度を担う局等の取組成果の検証を踏まえ、効果的な情報発信(全市的)及び地域活性化事業の促進を促す。</li> <li>・福祉や子育て、地域活性化等の視点を踏まえた地域の場づくりの促進・支援については利用可能な補助制度の周知を継続するとともに新たな支援策の検討を進める。(生野区)</li> </ul>	P20変15: 追記 ・他都市による取組等  P20変16: 追記 ・利活用等事例の共有化を促す。 ・重点施策事業の取組の他区展開  P21変17: 参考追記 ・H29重点施策事業(住吉区・東住吉区)、広報紙連載記事「いくのdeリノベ」(生野区)  P21変18: 参考追記 ・空家等の活用事例集	
イ.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	<ul style="list-style-type: none"> <li>【此花区】</li> <li>・専門家団体(全日本不動産協会、大阪府宅地建物取引業協会、大阪府建築士事務所協会)との連携による不動産相談会を毎月区役所にて実施</li> <li>【東住吉区】</li> <li>・JIT制度・空家の活用に関する各種補助制度等について事業者向け説明会を実施</li> <li>【生野区】</li> <li>・「広報いくの」の「いくのdeリノベ」というコーナーを設けて、空家をリノベーションして利活用をしている事例をリレー形式で毎月紹介(30年度実施)</li> <li>・市ホームページ(都市整備局・都市計画局)にて空家の活用事例紹介、空家の活用に関する各種補助制度等について紹介など</li> </ul>					
ウ.商店街の活性化に向けた空き店舗等の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・局・各区(北・都島・中央・西・東淀川・東成・生野・旭・城東・阿部野・西成)で商業魅力向上事業(商店街のにぎわい創出を目的とした事業や空き店舗を活用する事業)を紹介(経済戦略局)</li> <li>・大阪鶴橋鮮魚卸商協同組合において空店舗を活用したイベント等(料理教室・魚ふれあい・ゲーム等)を行うのに商業魅力向上事業が活用された。</li> </ul>					×
エ.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	局で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)を紹介(都市計画局)					×
オ.福祉や子育て、地域活性化等の視点を踏まえた地域の場づくりの促進・支援の検討	各局の空家利活用に利用可能な補助制度(福祉や子育て、地域活性化等の視点を踏まえた地域の場づくりの促進・支援)を整理し各区へ提供(検討会:生野区)					×
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						
ア.改修等によるストックの質の向上、老朽住宅の建替促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都整局、各区・局で制度を紹介(耐震診断・耐震改修工事補助、子育て世帯向け民間賃貸住宅改修補助、民間老朽住宅建替支援事業)</li> <li>○耐震診断・耐震改修工事補助 耐震診断169戸、耐震改修97戸</li> <li>○子育て世帯向け民間賃貸住宅改修補助 32戸</li> <li>○民間老朽住宅建替支援事業(除却戸数) 71戸</li> </ul>	・補助制度は、一定の利用がみられる。  ・活用・流通促進に資する補助・支援については、空家の活用のために利用されるというよりも、補助を利用して、空家の発生を抑制する効果が期待される。  ・インスペクションについては効果的な普及啓発が必要。	<b>順調(一部取組の強化が必要)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・引き続き、区や地域等と連携しながら、普及啓発に取り組むとともに、事業者団体に対する制度周知を行うなど、各種補助制度を積極的にPRする。</li> <li>・宅建業法の改正(H30.4施行)により、不動産取引時に、宅建業者によるインスペクションの説明が義務化されたことなども踏まえ、今後も事業者団体と連携しながら、インスペクションの普及啓発に取り組む。</li> </ul>	P24変19: 参考追記 ・密集住宅市街地における隣地取得型戸建住宅建替について追記  P25変20: 参考追記 ・宅建業法改正に伴うインスペクションの義務化	
イ.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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都整局、各区・局で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に係る制度を紹介</li> <li>○狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度 92件</li> <li>・密集住宅市街地(優先地区)を対象に、隣接する土地を取得した敷地において、戸建住宅に建替える場合に解体費等を補助する制度を創設</li> </ul>					
ウ.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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・インスペクションの知名度調査を実施(約8割の大阪市民がインスペクションを「知らない」と回答)</li> <li>・インスペクション(建物状況調査)について、住まい情報センターで事業者団体とのタイアップセミナーを開催した。</li> </ul>					×
3. 専門家団体や事業者等との連携強化による空家活用の促進						
ア.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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪の住まい活性化フォーラム等との連携により空家等対策やリフォームに係る住民向け消費者セミナーを実施【10区、市後援名義】(一部再掲)</li> </ul>	・セミナーは空家問題に意識の高いセミナー参加者への啓発には効果的であるが、セミナーに来られない方へアプローチができない。 ・空家の利活用に積極的ではない所有者の掘り起こしや意識啓発が必要。 ・流通性や活用性が低い空家の所有者に対する問題解決の継続的なサポート体制の構築が必要。	<b>取組の強化が必要</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等を活用したまちづくりの重要性にかかる市民啓発を強化する。</li> <li>・重点施策事業(住之江区:第6の1・大正区:第7の1)の取組を進める。(再掲)</li> <li>・流通性等が低い空家の所有者に対するサポート体制のあり方の検討を進める。</li> </ul>	P36変26: 追記 ・広報の強化(再掲)  P26変21: 参考追記 ・大正・港エリア空家活用協議会 ・大阪府不動産コンサルティング協会の国補助事業	
イ.専門家団体や事業者等との連携による空家等の活用や中古住宅の流通の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪府不動産コンサルティング協会との連携により、流通性や活用性が低い空家の所有者に対する問題解決のサポートを実施(支援件数:39件)し、空き家引き取り支援にかかるスキームの構築及び空き家引き取り支援に係るガイドラインを作成(国補助事業:大阪府不動産コンサルティング協会)</li> <li>・大正区、港区にて、空き家活用をワンストップで相談できる専門家集団である「大正・港エリア空き家活用協議会(We compass)」と連携し、中古住宅の活用を促進</li> </ul>					○
ウ.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)	第7の1、アと同じ					○

## 計画中間見直しのための進捗管理表

<p><b>総評</b>                  特定空家等対策において目標値を上回る是正件数を上げるとともに、空家の適正管理や利活用についても一部の区で取組や先進事例の掘り起しが進んでいる。しかしながら、特定空家等に不安を感じる人の割合が微増していることや空家の適正管理や利活用が全市的な取組には至っていないことから、今後、さらに本市空家等対策を進めていけるよう、右記5つの方向性に従い、取組を進める。</p>	<p><b>強化すべき取組の方向性</b>                  ・行政による是正に向けた指導や啓発等の取組み、その成果を市民に対し十分に周知する。                  ・一部の区の先進的な取組成果を事例共有等により他の区へ展開する。                  ・特定空家の発生予防や空家の利活用を促進するため、空家所有者への効果的な働きかけを行う。                  ・各区役所において専門家団体等との連携の取組をさらに強化する。                  ・所有者不明物件への対応等の取組をさらに進める。</p>
---	---

凡例： 順調 改善が必要 ×取組めていない

大阪市空家等対策計画	29年度取組概要	成果認識	評価	今後の取組	計画の見直し
<b>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</b>					
ア.空家所有者等への指導等	特定された所有者に対し、速やかに情報提供、指導・助言等(段階的な指導の強化)を実施【24区】 ・通報件数:337件(うち保安上危険249件、新たな分野88件) ・是正:214件(うち保安上危険151件、新たな分野63件) ・勧告:5件(内住宅用地特例解除件数:1件)、命令:2件、代執行:1件  <参考> 28年度実績 ・通報件数:287件(内保安上危険202件、新たな分野85件) ・是正:185件(内保安上危険145件、新たな分野40件) ・勧告:4件 未是正の特定空家等の件数: 28年4月369件 29年4月471件 30年4月594件	・各区の取組で目標を超える是正件数を達成した。  ・新たな分野(衛生上有害・景観阻害・生活環境上不適切)の特定空家等についても、区役所が一部関係局と連携を図りながら指導等を行うことで、所有者による是正措置が進んでいる。  ・特定空家の指導に当たっては、区職員の指導だけではなく、不動産団体等との連携が重要であることが分かった。  ・所有者不明物件への対応については、財産管理人制度の活用に向けて区職員向けマニュアルを作成した。今後、各区にて財産管理人制度の具体的な活用について準備を進める必要がある。	順調	・是正指導の取組を継続する。  ・新たな分野(衛生上有害・景観阻害・生活環境上不適切)の特定空家等については、今後勧告を行うべき重篤な物件が出てきた際などに、専門部会での協議を行うなど、実態に応じた対応の検討を行っていく。	P28変22 ・時点修正(取組を継続)  P31変23:変更 ・所有者不明物件にかかる表記の修正
イ.所有者等不明物件への対応(財産管理人制度の活用等の検討)	・所有者不明物件への対応マニュアルを作成	・所有者不明物件への対応については、財産管理人制度の活用に向けて区職員向けマニュアルを作成した。今後、各区にて財産管理人制度の具体的な活用について準備を進める必要がある。		・(平成30年3月)今後マニュアルの運用への取組を進めていくと共に、事例研究等を継続していく。	
ウ.空家法以外の法律等に基づく対応	<空家法以外の法律等に基づく対応(参考)>  建築基準法(一部居住のある長屋の空家の対応) ・通報件数:116件 ・是正:9件(上記件数のうち) 28年度以前は空家・住家データなし 消防組織法の危害の排除 ・出場件数 51件(H28年度:25件) 道路法 ・対応件数 13件 ゴミ屋敷 ・累計件数 143件 (H30年3月末時点、解決済を除く)	(Diagonal line indicating no specific results or continuation)			
<b>第9 空家等に関する対策の実施体制等について</b>					
ア.法制度や税制度等についての国への要望	・一部居住のある長屋は空家法の対象とするよう国家予算要望済み ・隣地取得時の不動産取得税の減免については、大阪府と国に共に要望するよう協議をおこなった。 ・密集住宅市街地における隣地取得型戸建住宅建替時の補助制度を創設した(都市整備局)。	・国への要望や市制度の創設につながった。一方で、一部他団体との調整が難しいものがある。	取組の継続が必要	・一部居住のある長屋は空家法の対象とするよう引き続き国家要望を継続すると共に、区役所の課題等で国家要望すべきものを取りまとめていく。	P35変24 ・P37変28:変更 組織変更に伴う変更 P36変26:追記 ・広報強化 P36変27:削除 見直しの記述削除 P38変29:変更 33年度以降の検討が必要なことを追記 P35変30 議論する項目削除