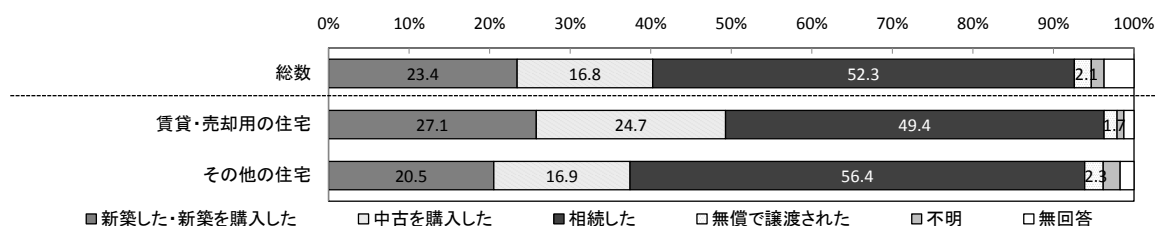


2. 空家の発生の経緯等

(1) 空家となっている戸建住宅の取得の経緯

- 国土交通省が全国の戸建住宅の空家を対象に実施した平成 26 年空家実態調査によると、現在は空家となっている戸建住宅を取得した経緯は、52.3%が相続で、40.2%が購入したもの（自分が住替えて、前の住まいをまだ保有していたり、別荘として購入したが使っていないものなど）となっています。特に、「その他の住宅」については、相続したものの割合が高くなっています。

図 8 住宅（現在は空家）を取得した経緯 (N=2,140)



(参考) 調査票の配布・回収状況

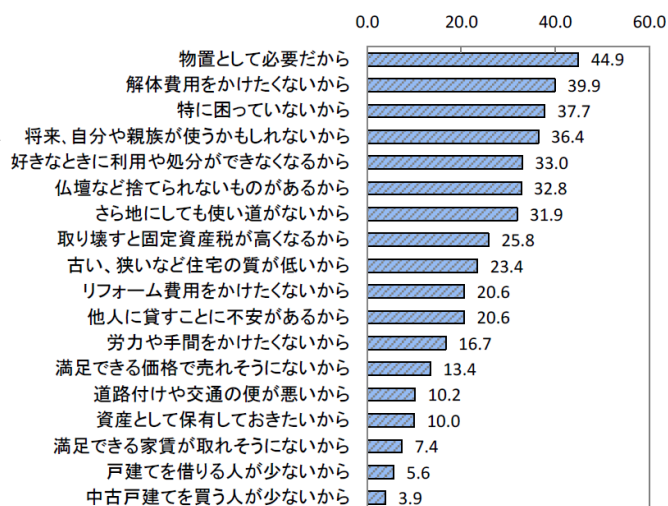
資料：平成 26 年空家実態調査（国土交通省）

調査対象数 (A)	調査票の配布・回収状況			回答数 (C)	回収率 (C÷B)	総合回収率 (C÷A)
	登記簿謄本による 所有者の特定不能	宛先不明	調査票到着 (B)			
11,163	1,295(12%)	1,927(17%)	7,941(71%)	3,316	41.8%	29.7%

(2) 所有者が空家にしておく理由

- 平成 26 年空家実態調査によると、今後 5 年程度の利用意向について「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 44.9%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」が 39.9%、「特に困っていないから」が 37.7%、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が 36.4%の順になっています。

図 9 空家にしておく理由 (N=461、複数回答)



資料：平成 26 年空家実態調査（国土交通省）

(3) 老朽危険家屋（通報物件）の管理不全要因

- ・本市に通報があり建築基準法に基づき指導してきた老朽危険家屋のうち、平成23～27年度の5年間の年間平均是正件数は約90件となっており、うち空家法に該当する是正件数については約50件となっています。（平成26年度通報物件に対する空家法対象割合55%より推計。）
- ・また、平成26年度通報分の管理不全要因について調べたところ、「所有者が遠方」、「相続人が不存在」、「相続人が複数いるため、意思統一が出来ていない」といったものが多くなっています。
- ・また、平成24～26年度の3年間で特に危険度の高い物件（腐朽・破損が大きく、大修理が必要）については、「相続人が複数いるため、意思統一が出来ていない」が最も多く、次いで「相続人が不存在」、「経済的理由」が多くなっています。

図10 平成26年度通報分

(空家156件中、理由が判明した66件 ※複数回答)

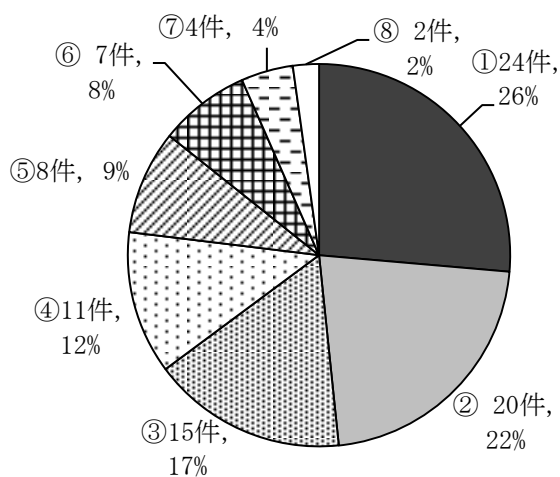
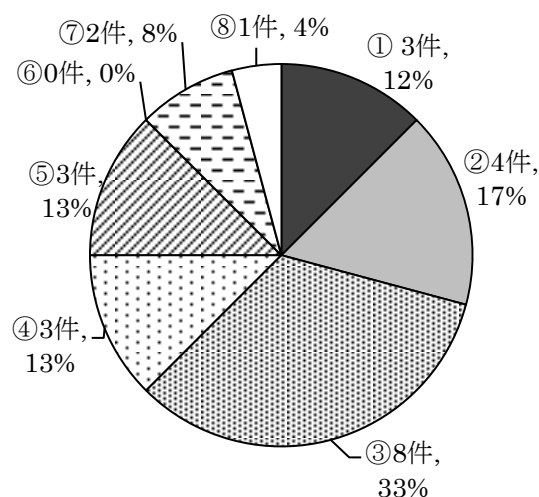


図11 危険度大3年分

(空家41件中、理由が判明した19件 ※複数回答)



- ① 所有者が遠方居住等により定期的な管理ができないため
- ② 居住者の死亡や相続人不存在等の理由
- ③ 相続人が複数いて、管理・活用等の意思統一ができないため
- ④ 所有者が補修や解体費用を負担できないなどの経済的理由
- ⑤ そもそも所有者に適正管理意識や近隣への迷惑意識がないため
- ⑥ 他地域への住み替え、子供宅や高齢者施設等への転居等による理由
- ⑦ 長屋の切離しで隣地の了解を得られないため
- ⑧ 接道不良や狭小敷地などの敷地条件により活用が困難なため

第3 空家等対策の基本的な方針と目標

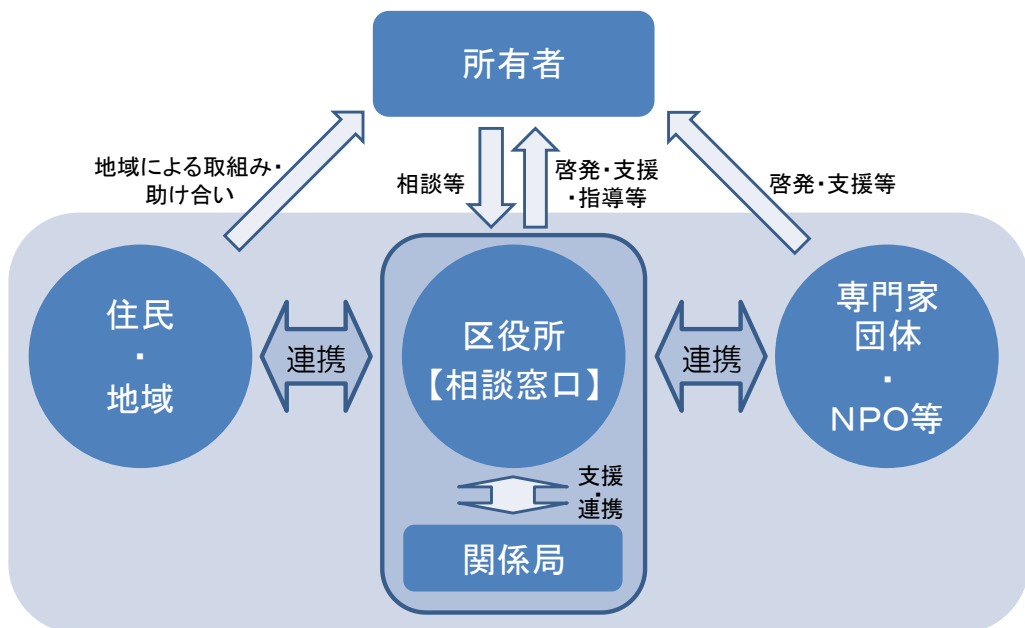
1. 基本的な方針

- ・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。

指標	目標値
1. 周辺の特定期間等に不安などを感じている市民の割合	計画期間内（H28年度→H32年度）で半減（平成28年 9.4% 大阪市調べ）
2. 特定空家等の解体や補修等による是正件数	年間 60 件以上 （過去 5 年間の平均是正件数約 50 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（H32 年度） （平成 28 年 84.5% 大阪市調べ）

※賃貸、売却、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上で、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ます。
- ・調査の実施に際しては、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。

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。
- ・また、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。
- ・さらに、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。

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

- ・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、空家は相続によって取得したものの割合が最も高くなっていることから、空家化の予防の観点を踏まえ、高齢者をはじめとする住宅所有者への適正管理に関する啓発にも取り組みます。
- ・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。
- 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はじめとした全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、納税通知書の同封物等の活用について検討を行います。

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等を行いながら、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、地域住民とともに、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についての検討
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、大阪市シルバー人材センターによる空家・空地の管理業務の普及啓発に取り組むとともに、地域団体等による空家等の状況報告や管理業務等の実施可能性について検討を行います。
- 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。

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

- ・空家は、人が集い、住み、働く場所として活用することにより、良質なストックとして地域資源にもなるものであり、本市においても、民間や大学等が主体となって、既存ストックを活かした様々な店舗・施設等の集積やイベントの実施等により、魅力あるエリアとして再生されている事例もあります。
- ・こうした民間活力による事例等も踏まえながら、利用可能な空家等を地域資源として捉え、区役所等と地域、事業者等で連携し、まちづくりの一環として、空家や空き店舗等を活用した地域活性化に取り組み、まちの魅力向上等に繋がります。

(具体的取組)

▶ 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

利用可能な空家等を地域資源として捉え、地域や事業者等と区役所が連携し、地域の空家等の実情に応じて、空家活用に関するシンポジウムやイベント、活用策の募集・表彰等などに取り組みます。こうした取組を進めることにより、空家等の活用を促進して地域の気運を醸成し、地域での空家等を活かしたまちづくりに繋がっていきます。

【参考】本市の区役所におけるこれまでの取組み

○空き家リノベーションデザインコンクール

古い長屋のもつ可能性を探ることを目的として、学生や建築家などから多種多様なアイデアを募集するコンクールを開催し、長屋の魅力の再発見や再評価を通じて、住民や所有者による空家等の利活用の気運づくりにつなげ、空家の抑制や地域魅力の活性化に取り組んでいます。



○空家活用等をテーマにした区民向けフォーラムの開催

地域の事業者やNPO、学識経験者等と連携し、区民を対象としたフォーラム「小さな建替え・空き家活用が、まちを再生する」を開催し、区内の官民の取組み事例等の紹介や、区のまちづくりを考えるディスカッションを実施しました。

