

改訂案

(変更箇所記載あり 変1～30)

大阪市空家等対策計画

平成28年11月

大阪市

(平成30年●●月一部改訂)

目 次

第1	計画の目的と対象	2
1.	計画策定の背景	
2.	計画の目的	
3.	計画期間	
4.	計画の対象	
5.	計画の改訂について	
第2	大阪市の空家の現状	5
1.	大阪市の空家（住宅用途）の状況	
2.	空家の発生の経緯等	
第3	空家等対策の基本的な方針と目標	12
1.	基本的な方針	
2.	空家等対策の目標	
第4	空家等の調査	1412
第5	住民等からの空家等に関する相談への対応	1512
第6	所有者等による空家等の適切な管理の促進	1613
1.	相談・普及啓発等による空家所有者等への意識啓発	
2.	まちづくりの視点による空家等の適正管理の促進	
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	2015
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	
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	
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	
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	2820
1.	空家所有者等への指導等	
2.	所有者等不明物件への対応	
3.	空家法以外の法律等に基づく対応	
第9	空家等に関する対策の実施体制等について	3527
1.	空家等対策の実施体制	
2.	空家等対策に係る広報の強化	
3.	その他空家等対策の実施に関する事項	

第1 計画の目的と対象

1. 計画策定の背景

- ・近年、人口減少や高齢単身者の増加、建物の老朽化、居住ニーズの多様化等を背景として、全国的に空家が増加傾向となっています。
- ・総務省「平成25年住宅・土地統計調査」によると、本市の空家率は17.2%と全国的にも高い値となっており、空家数は約28万戸で、このうち賃貸や売却等の利用・流通に供されていない「その他の空家」は約7万戸となっています。
- ・「その他の空家」については、適切な管理が行われない蓋然性が高く、特に戸建住宅では腐朽や破損のあるものが約7千戸と多くなっています。
- ・一方、本市では、空家が多くを占める老朽危険家屋について、建築基準法に基づき、区役所と関係局で連携して所有者等に対する是正指導等を行っています。近年、住民等からの通報件数が増加傾向にあります。
- ・こうした中、平成26年11月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が公布（全面施行は平成27年5月）されるとともに、平成27年2月に「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」が定められ、市町村の役割として、空家等対策の体制整備や取組の推進にあわせ、必要に応じて空家等対策計画を策定することなどが示されました。
- ・こうしたことから、本市では、区役所と関係局により平成27年7月に空家等対策検討会を設置して空家等対策についての検討を進め、空家法に基づき、空家等対策計画の策定に向けた検討・協議を行うため、平成27年12月に関係条例を制定し、大阪市空家等対策協議会を設置しました。

2. 計画の目的

- ・空家は、管理不全により安全、景観、防犯等の面で近隣住民の生活環境に支障をきたす特定空家等の問題をはじめ、増加することにより地域コミュニティの衰退やまちの魅力の低下など、地域への影響を及ぼすことから、重要な行政課題の一つとしてその対策に取り組む必要があります。
- ・空家等対策の実施にあたっては、喫緊の課題となっている特定空家等への対応をはじめ、所有者等が空家及びその敷地の適正な維持管理に取り組むように普及啓発等を行うことや、地域のまちづくりや地域の活性化の観点から空家等の活用や流通を促進することが重要です。
- ・こうした空家等対策は、地域課題として捉えて地域や住民との連携により取り組むことや、専門的知識や経験を有する専門家団体等との連携、空家所有者等の状況に応じたきめ細やかな対応等が必要となっています。
- ・本市においては、ニア・イズ・ベターの視点の下、より地域・住民に近い区役所が拠点となって、関係局とも連携しながら、総合的な空家等対策を効果的・計画的に推進するとともに、本市における空家等対策の方針や具体的な取組等を市民に周知することを目的として「大阪市空家等対策計画」を策定しました。

3. 計画期間

計画期間は、平成 28 年度～32 年度の 5 年間とします。

ただし、本市の空家等対策等を取り巻く状況の著しい変化が生じた場合は、必要に応じて、適宜見直しを行うこととします。

4. 計画の対象

(1) 対象とする空家等の種類

- ・本計画において「空家等」とは、空家法の空家等に加え、一部住戸に居住世帯のある長屋の空家（敷地を含む）も含むこととします。
- ・空家法の空家等は、戸建ての住宅・店舗・倉庫等を基本としますが、全ての住戸等が空室となっている長屋・アパート等についても本計画の対象となります。
- ・空家法の空家等に該当しない、一部住戸に居住世帯のある長屋の空家についても、住民等からの相談への対応を行うとともに、適切な管理及び活用を促進します。

※「空家」は敷地（立木その他の土地の定着する物を含む）を含まず、建築物のみをさすこととします。

変 1

※一部住戸に居住世帯のある長屋の空家についても、空家法の空家等に該当となるよう、国に法整備を行うことを、引き続き要望していきます。

【参考】

▶（空家法の）空家等（空家法第 2 条第 1 項）

「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」

- ・住宅や店舗、倉庫など全ての用途の建築物が対象となります。
- ・建築物内の全ての住戸・店舗等が空室となっているものとされており、共同住宅や長屋で一部住戸のみが空室のものは含まれません。
- ・日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、概ね年間を通じて意図をもって使用していない状態であるものをさします。

▶ 特定空家等（空家法第 2 条第 2 項）

空家法の空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいいます。

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(2) 対象区域

本市では、市域全域で空家が分布しているため、空家等対策計画の対象区域は市内全域とします。

5. 計画の改訂について

- ・本計画策定後、区役所が空家等対策の拠点となり、地域や専門家団体等と連携して、本計画に基づく様々な空家等対策の取組を進めてきました。
- ・計画期間（平成28年度～32年度）の中間年度である平成30年度に、本市における空家等対策のさらなる推進に向け、本計画の改訂を行いました。
- ・改訂にあたっては、本計画に基づく取組の進捗状況とその分析を踏まえ、目標値の修正や取組の追加等の必要な見直しを行っています。

第2 大阪市の空家の現状

1. 大阪市の空家（住宅用途）の状況

- ・空家法の空家等は、住宅や店舗、倉庫など全ての用途の建築物を対象としています。それらの空家を包含する統計調査はないため、住宅を対象とした調査である住宅・土地統計調査によって本市の空き家の状況を示します。

【参考】

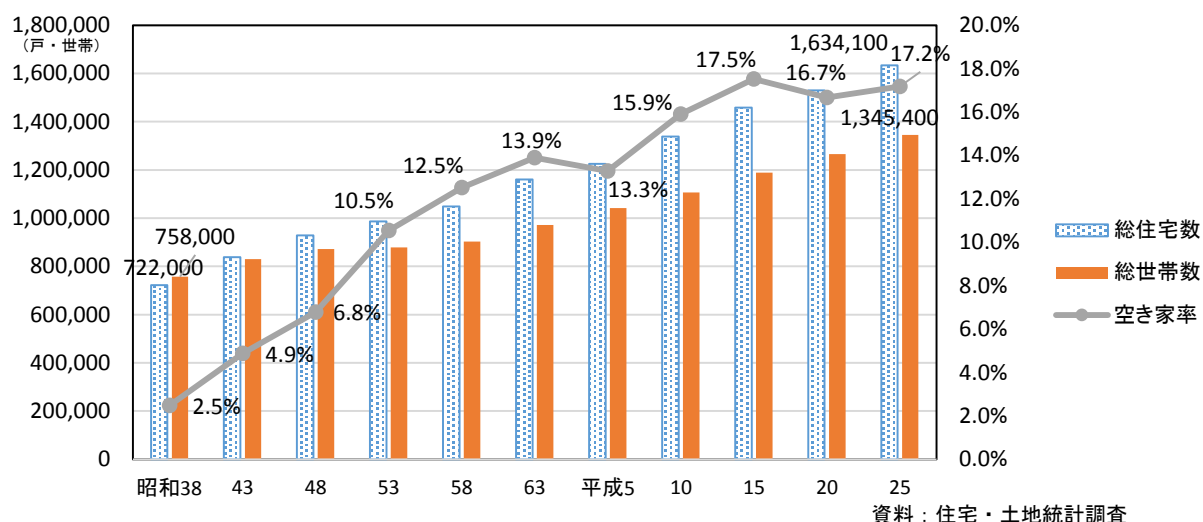
▶ 住宅・土地統計調査

- ・総務省が5年毎に実施する抽出調査であり、調査結果は推計値となります。空家法の空家等は、建築物内の全ての住戸・店舗等が空室となっているものとされており、共同住宅や長屋で一部住戸のみが空室のものは含まれませんが、住宅・土地統計調査では含まれています。このため、「第2 1. 大阪市の空家（住宅用途）の状況」で示す住宅・土地統計調査の結果については、「空き家」と表記します。

(1) 空き家率の推移

- ・平成25年の住宅の空き家数は約28万戸、空き家率は17.2%と全国平均13.5%と比べて高い水準にあります。
- ・本市では、昭和38年までは総世帯数が総住宅数を上回る状態でしたが、昭和43年以降は総住宅数が総世帯数を上回る状況が続き、空き家率が上昇し、平成10年以降の空き家率は16~17%前後で高止まりしています。
- ・空き家率の高い要因としては、高齢単身者の増加や居住ニーズの多様化など全国的な要因に加えて、住宅の新規供給が活発であること、借家率が高いことなどが考えられます。

図1 総住宅数、総世帯数及び空き家率の推移

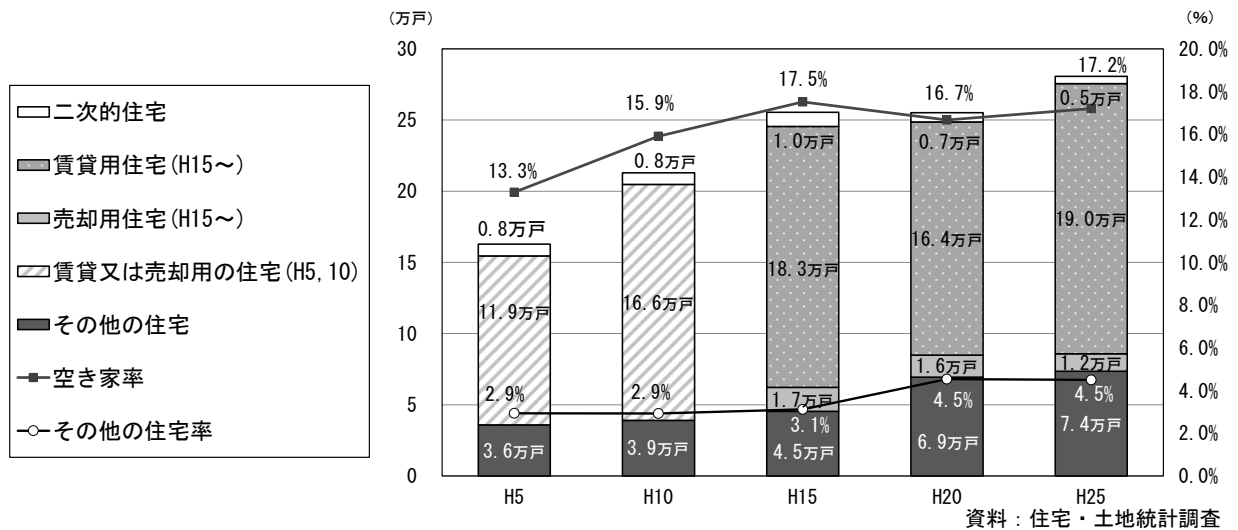


(2) 種類別の空き家戸数

- ・平成 25 年の空き家種別をみると、賃貸用が 19.0 万戸、売却用が 1.2 万戸、別荘などの二次的住宅が 0.5 万戸となっています。
- ・これら以外の利用・流通に供されていない空き家である「その他の住宅」※は 7.4 万戸で増加傾向にあり、平成 25 年の総住宅数に占める割合は 4.5% となっています。

※その他の住宅：転勤・入院などのため居住世帯が長期不在の住宅や、建替えなどのために取り壊す予定の住宅など、利用・流通に供されていない空き家

図 2 大阪市の空き家率、種類別空き家戸数の推移



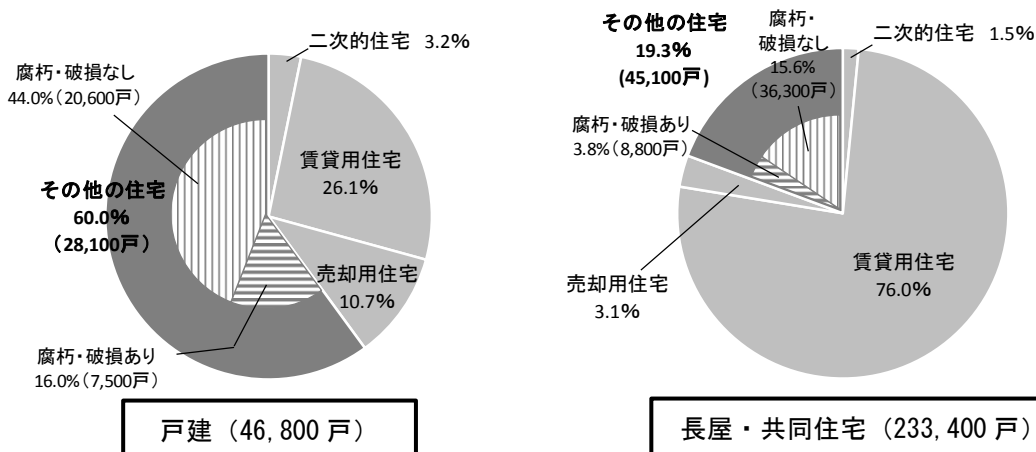
資料：住宅・土地統計調査

※H5 と H10 は「賃貸用住宅」と「売却用住宅」の区分が分かれておらず、「賃貸又は売却用の住宅」となっています。

(3) 建て方別の空き家種別

- ・建て方別に空き家種別をみると、利用・流通に供されていない「その他の住宅」の割合が、戸建住宅の空き家では 60.0% となっている一方で、長屋・共同住宅の空き家では、19.3% となっています。
- ・また、腐朽・破損のある「その他の住宅」の空き家は、戸建住宅では全体の 16.0%、長屋・共同住宅では全体の 3.8% となっています。

図 3 建て方別（戸建、長屋・共同住宅）の空き家種別の状況



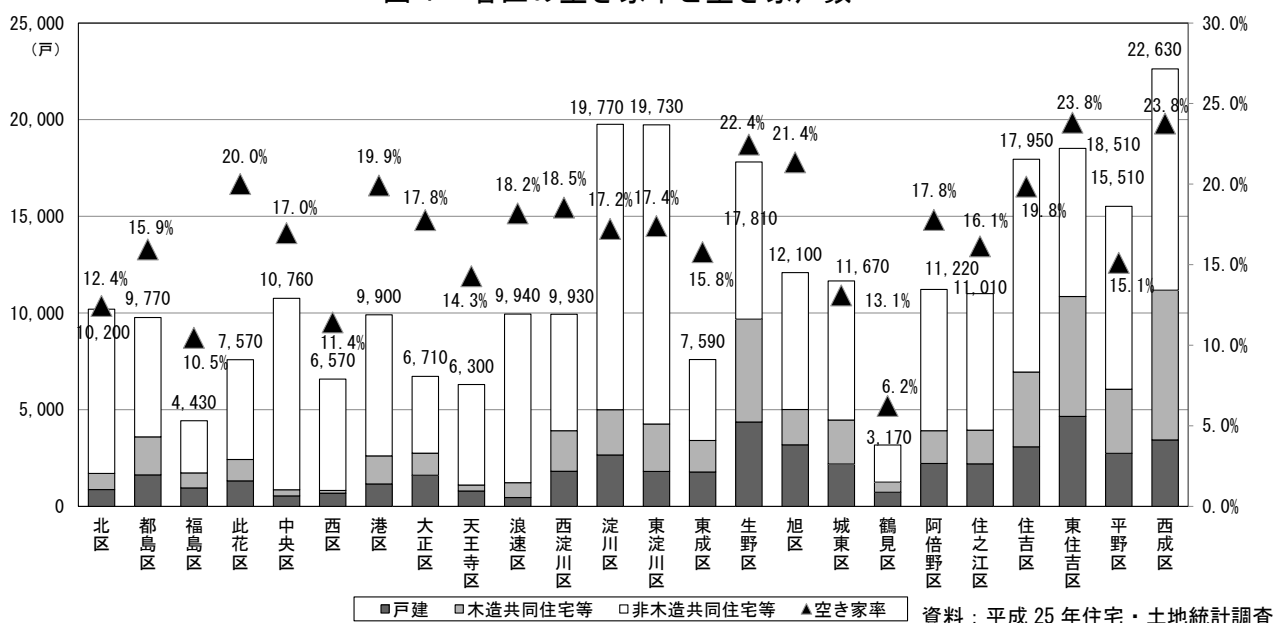
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

※腐朽・破損あり：建物の主要部分（壁・柱・床・はり・屋根等）やその他の部分に不具合があるもの。

(4) 各区の空き家率

- ・ 空き家率が高い区は、西成区 (23.8%)、東住吉区 (23.8%)、生野区 (22.4%)、旭区 (21.4%) であり、老朽住宅の多い区や、密集住宅市街地が分布している区となっていますが、一方で、都心の浪速区 (18.2%)、中央区 (17.0%) など、ワンルームマンション等の賃貸住宅が多い区でも空き家率が高くなっており、空き家の特性は地域毎に異なるものと考えられます。
- ・ 空き家において戸建の占める割合が高い区は旭区 (26.3%)、東住吉区 (25.1%)、生野区 (24.5%)、大正区 (24.0%)、東成区 (23.5%) となっています。

図4 各区の空き家率と空き家戸数



資料：平成25年住宅・土地統計調査

(5) 各区の老朽危険家屋の通報件数

- ・ 本市では、空家法施行前から、空家が多くを占める老朽危険家屋に関する通報等が市内各地で多数寄せられており、年々通報件数は増加傾向にあります。区別にみると、生野区、西成区で通報件数が多くなっています。(図5～7)

図5 老朽危険家屋の通報件数の推移

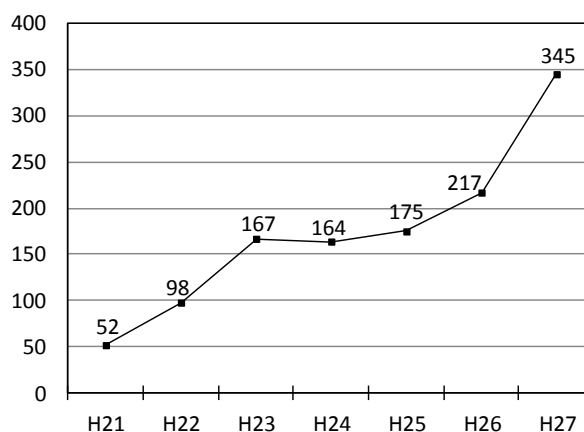


図6 各区における老朽危険家屋の通報件数

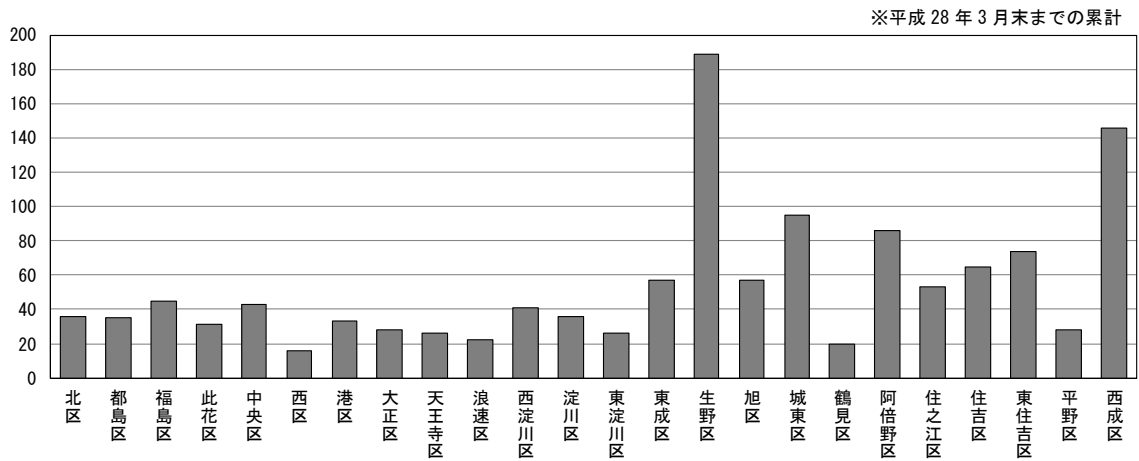
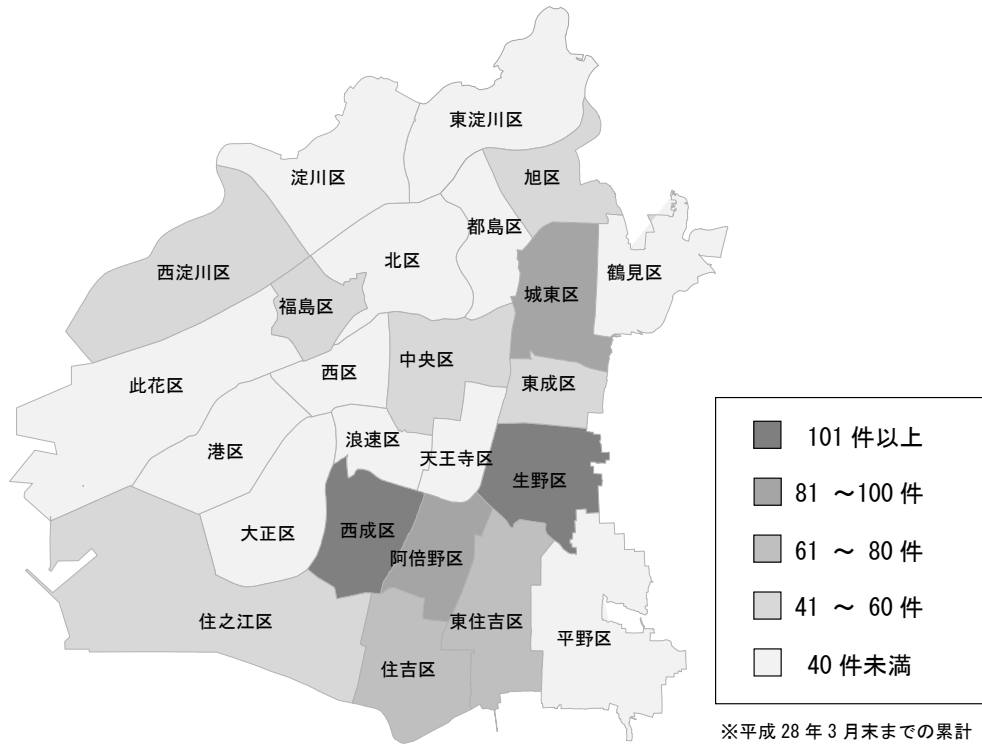


図7 区別の老朽危険家屋の通報件数の分布図



【参考】

○平成 28・29 年度の特定空家等対策の通報・是正実績について
空家所有者等に対し、速やかに情報提供、助言・指導等（段階的な指導の強化）
を行うことで、所有者等による自主的な改善を促しました。

平成 28 年度実績

- ・通報件数：287 件（うち保安上危険 202 件）
- ・是正：185 件（うち保安上危険 145 件）
- ・勧告：4 件

平成 29 年度実績

- ・通報件数：337 件（うち保安上危険 249 件）
- ・是正：214 件（うち保安上危険 151 件）
- ・勧告：5 件（うち住宅用地特例解除件数：1 件）、命令：2 件、
代執行：1 件



行政代執行対象空家

未是正の特定空家等の件数

- 平成 28 年 3 月末時点 369 件
- 平成 29 年 3 月末時点 471 件
- 平成 30 年 3 月末時点 594 件

○上記の内、保安上危険に該当しない特定空家等の通報・是正実績について

平成 28 年度

- ・通報件数：85 件、是正：40 件

平成 29 年度

- ・通報件数：88 件、是正：63 件

分野別の通報・是正実績（重複計上となるため総数不一致）

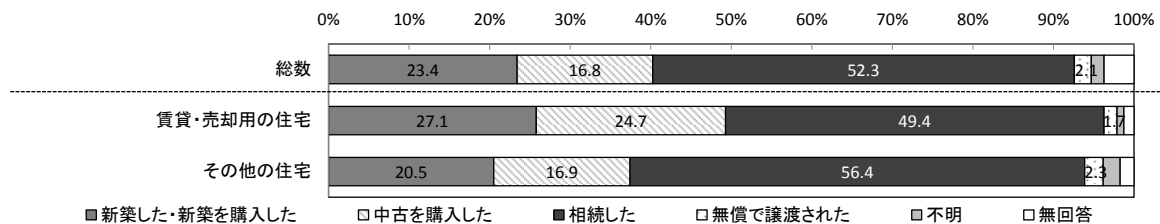
- ・衛生上有害 29 件（是正 18 件）
- ・景観阻害 49 件（是正 29 件）
- ・その他周辺環境に不適切 125 件（是正 79 件）

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)



資料：平成 26 年空家実態調査（国土交通省）

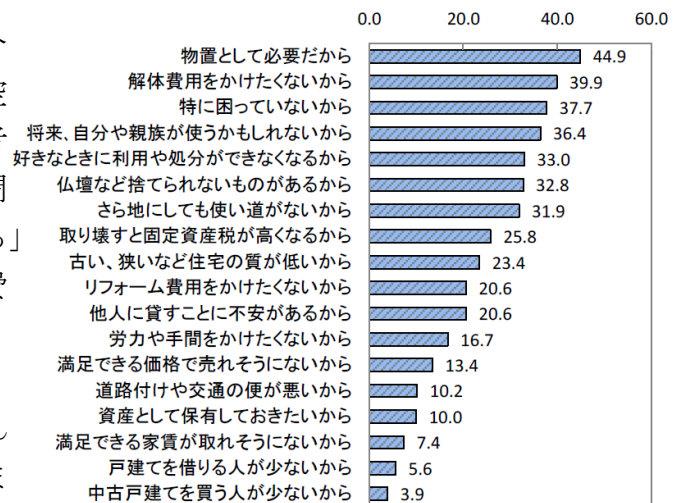
(参考) 調査票の配布・回収状況

調査対象数 (A)	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」など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)

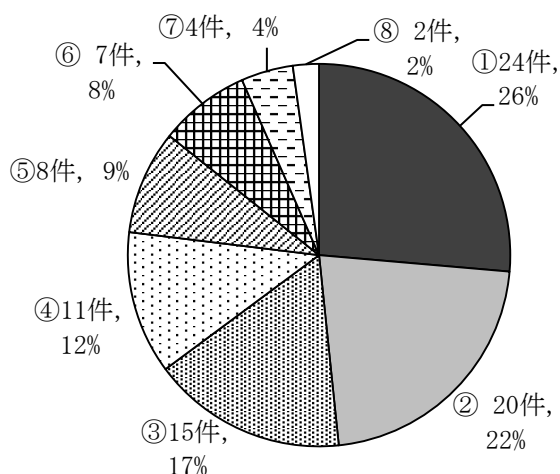
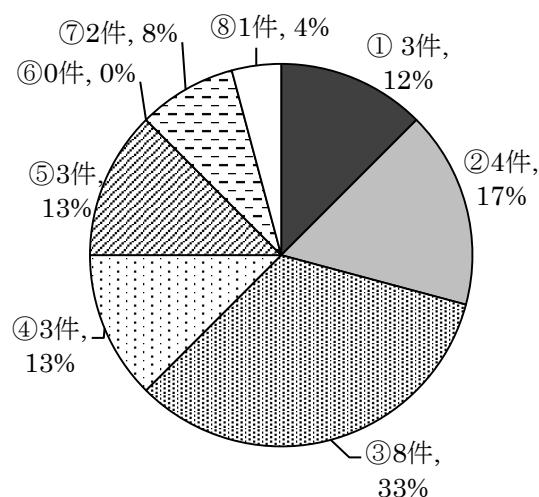


図11 危険度大3年分

(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

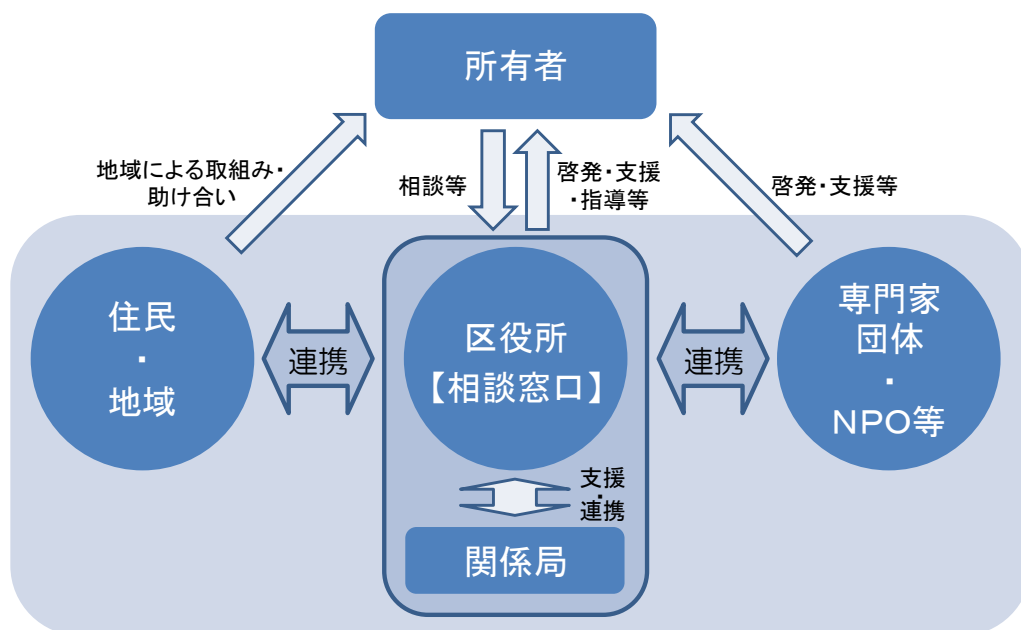
1. 基本的な方針

- ・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（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 20060 件以上 (過去 25 年間の平均是正件数約 20050 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)

変 4

※賃貸、売却、除却、利用、建替の意向

第4 空家等の調査

- 〔ア〕・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。
- 〔イ〕・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。
- 〔ウ〕・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、**空家の所有者等への効果的な働きかけに努めます。**
- 〔エ〕・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。

変5

【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年度重点施策推進予算） 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。

変6

第5 住民等からの空家等に関する相談への対応

- 〔ア〕・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。
 - 〔イ〕・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。
 - 〔ウ〕・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。
 - 〔エ〕・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ます。

変7

【参考】本市における取組

○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、区役所間で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、専門家団体へつなぐことにより、課題の解決を図っています。
- ・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

変8

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。

変9

※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。

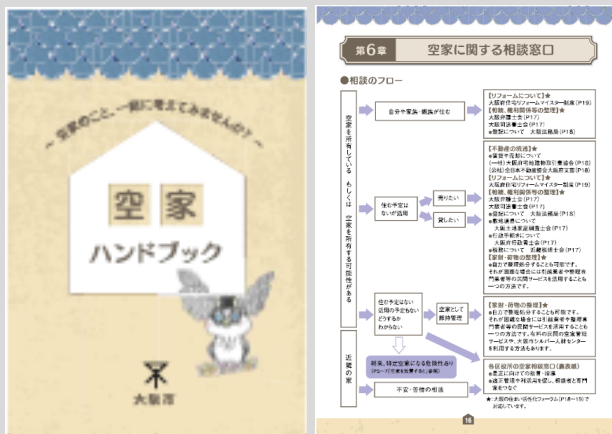
(具体的取組)

- 〔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。

変10

【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



- 空家の適正管理等に係る全市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。

〔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
 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。

〔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
 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。

〔エ〕 ▶ 市外居住の空家所有者等への意識啓発 変 1 1
 市外居住の空家所有者を **含むはじめとした** 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を **の活用しについて検討** **を行います。**

▶ **空家管理を行う事業者の紹介について検討** 変 1 2
空家の適正な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。**

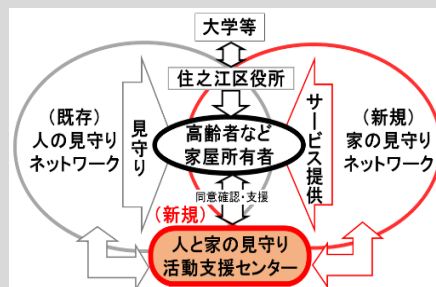
▶ **地域福祉のネットワークを活用した予防的な空家対策** 変 1 3
既存の地域福祉のネットワークを活用しながら、空家となる可能性のある住宅所有者等が抱える課題を把握し、事業者等による住宅の管理等に繋げる仕組みを構築します。

【参考】本市における取組

○ **地域による人と家の見守り活動支援事業**

(平成 30 年度重点施策推進経費) 住之江区

「人と家の見守り活動支援センター」を新設し、既存の地域福祉ネットワークで把握した高齢の住宅所有者等に助言を行うとともに、事業者等への橋渡しを行うことで、空家問題の解決を促進します。



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）

- 〔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
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。
- 〔イ〕▶ 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。

【参考】本市における取組

○住吉区空家等対策推進ネットワーク会議（再掲） 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。
- ・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

変 1 4

〔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）

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。