

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や他都市による取組等も踏まえながら、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。
- ・空家の利活用等の事例の共有化を図るとともに、平成29・30年度に重点施策推進経費を活用した区の取組により得られた成果等の、全市的な展開を図ります。

変15

変16

(具体的取組)

〔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

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】本市における取組

○空き家リノベーションデザインコンクール 生野区

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繋げ、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 生野区

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。



○Sumiyoshi さんぽ日和（平成 29 年度重点施策推進経費） 住吉区

住吉区内の複数の空家を活用し、利活用のニーズを引き出す仕掛けづくり、空家所有者と空家利用希望者とのマッチングの仕組みづくりを試行したイベントです。

空家に簡単な屋台を設け、飲み物の販売やワークショップの開催、空家に関するクイズの実施など、イベント全体を通して参加者が空家問題の現状や空家の利活用の重要性、可能性などを考えるきっかけとなるよう工夫し、使用した空家7軒のうち4軒が利活用されることになりました。



○空家の利活用・適正管理の促進方策事例集

（平成 29 年度重点施策推進経費） 住吉区

区職員が空家の利活用・適正管理の促進方策を検討する際に役立つよう他都市等の取組を集めた事例集を作成しました。

○空き家活性化サポーター制度（平成 29 年度重点施策推進経費） 東住吉区

空き家の利活用に理解と関心を持ち、東住吉区の空き家相談・利活用の提案を積極的に行える不動産関連事業者をサポーターとして登録する制度で、サポーターによる空き家の相談・利活用促進のほか、本制度を区民に広く発信することにより、空き家の流通の活性化の機運醸成を図ることを目的としています。



○区広報紙 連載記事「いくの de リノベ」 生野区

毎月、古い建物をリノベーションして活用されている事例と利用者のライフスタイルを紹介し、リノベーションによる空家の利活用の楽しさや魅力を広く知ってもらうための取組です。



【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

空家を福祉施設や店舗に用途転用するなど既存ストックを活かした事例等をホームページや区広報紙等で紹介するとともに、空家等の活用やリフォームに関するセミナーの実施や、空家活用に関連する各種補助制度の広報・周知など、区役所や住まい情報センター等において空家活用に関する情報発信に取り組めます。

【参考】本市における取組

○大阪市内における空家等の活用の事例集

市内には、地域に密着した不動産事業者等が、まちづくりや地域活性化等の視点から、空家を良好に利活用している事例がみられます。

こうした取組が進むことにより、空家の利活用を通じた地域の魅力向上が期待されます。



〔ウ〕▶ 商店街の活性化に向けた空き店舗等の活用

商店街団体等が、新たな魅力づくりに向けて空き店舗を活用して取り組む事業に対し、事業費の一部を助成することにより、商店街の活性化を支援します。

【参考】本市における取組

○商業魅力向上事業

商店街団体が、新たな魅力づくりに向けて中長期的な観点から取り組む、活性化のための事業に対して支援を行っています。会場借上料や改修工事費、広告宣伝費等の補助も行っており、空き店舗を活用した事業についても補助対象としています。

〔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

地域団体等がまちづくり活動の一環として、空家等も含めた地域の課題整理や、まちづくりの方針の策定等に取り組む場合に、専門家の派遣等による支援に取り組めます。

【参考】本市における取組

○まちづくり活動支援制度

住民等による地域の実情に応じた自発的なまちづくり活動を支援するため、まちづくりの初期段階において、身近なまちの整備・改善及び保全等に向けてのまちづくり活動を行う団体に対して、活動費の助成や専門家の派遣を行います。

〔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

少子高齢化の進展や、地域のつながりの希薄化などを背景に、社会的孤立や災害時の要援護者への支援が課題となっている中、空家等を活用し、高齢者や障がい者、子育て世代等の集いの場づくりの可能性について検討します。

【参考】

○社会参加の空間整備支援事業（市社会福祉協議会）

地域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、居場所の改修・整備経費など必要な経費を助成しています。

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

- ・適切に維持管理されておらず修繕が必要な建物や、現行の耐震基準に適合していない建物については、安全性や市場価値が低くなり、活用や流通に供される可能性も低くなります。
- ・そのため、空家のみならず、将来的に空家になる場合への備えも含めて、建物の所有者や相続人が活用や売却・賃貸等を行えるよう、インスペクションによる建物の現状把握や、適切な維持管理・改修等によるストックの質の向上を促進します。
- ・密集住宅市街地の不燃化や地震時の倒壊等による道路閉塞の防止など防災性の向上の観点からも、老朽木造住宅の除却を促進するとともに、地域による除却した跡地の活用を支援します。

(具体的取組)

〔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

空家等の流通促進に向けて、耐震診断や耐震改修工事への補助、子育て世帯向けの民間賃貸住宅の改修、長期優良住宅制度の普及等を進め、ストックの質の向上を図ります。また、狭小な敷地の集約化に資する共同建替を含め老朽住宅の建替を促進します。

【参考】本市における取組

○子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業

民間賃貸住宅等の空家を有効活用し、子育て世帯等の居住を促進するため、子供の安全対策に加え、LDK 化工事等を行うオーナー等に対して、改修費補助を行います。戸建持家の空家を改修して賃貸住宅にする場合も補助対象となります。

○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を対象に、耐震診断や耐震改修工事に対して補助を行っています。改修後に住宅として活用するのであれば、空家も対象となります。

○民間老朽住宅建替支援事業

民間老朽住宅の自主建替を促進し、都市の防災性の向上と住環境の改善を図るため、専門家の派遣や建設費補助などの支援を行っています。



建替前



建替後

〔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

密集住宅市街地において、狭あいな道路に面する老朽木造住宅の除却や、老朽住宅を除却した跡地等を活用した防災空地等の整備の促進に取り組みます。

【参考】本市における取組

○狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度

密集住宅市街地における不燃化や地震時の避難経路の確保を促進するため、「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地（約 1,300ha）」等において、狭あい道路に面する老朽木造住宅の除却に対して補助を行っています。

○まちかど広場整備事業

「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地」

において、日常時の地域活動等の場や災害時の一時避難場所となるまちかど広場を本市で整備するにあたり、民間用地の提供があった場合、建物の除却費の補助を行っています。土地の固定資産税等が非課税になる場合があります。



○防災空地活用型除却費補助

密集住宅市街地の重点整備エリア（約 410ha）において、跡地を防災空地として活用する場合に、老朽木造住宅の除却費及び空地整備費の補助を行っています。土地の固定資産税等が非課税になる場合があります。



除却前



除却後

○隣地取得型戸建住宅建替

「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地（約 1,300ha）」等を対象に、未接道敷地等を解消するため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、設計費、解体費等に対して補助を行っています。

変 19

〔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

空家を含む中古住宅の流通促進や管理の適正化を図るため、専門家団体等とも連携しながら、住宅の劣化状況や欠陥の有無などを調査するインスペクションの普及に取り組み、中古住宅に対する不安の払拭や、適切な補修や維持管理等を促進します。

【参考】

○宅地建物取引業者によるインスペクションに関する説明等の義務化

既存住宅の流通市場を活性化し、安全な取引環境の整備を図るため、宅地建物取引業法が改正され、平成30年4月から、宅地建物取引業者に対し、建物状況調査（インスペクション）に関する以下の事項が義務付けられました。

- ・媒介契約においてインスペクションを実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面の交付
- ・買主等に対してインスペクションの結果の概要等を重要事項として説明
- ・売買等の契約の成立時に建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付

インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査。

①構造耐力上主要な部分：基礎・壁・柱 等
②雨水の浸入を防止する部分：屋根・外壁・開口部 等

(戸建住宅の場合)

インスペクションのイメージ

水平器による柱の傾きの計測
クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

インスペクションの活用例

出典：国土交通省作成資料

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

- ・空家等の活用は、法律や不動産、建築など様々な分野の知識と経験が必要となることから、空家等を活用したまちづくりの推進や情報発信にあたっては、専門家団体や事業者等と緊密に連携し、空家所有者等の効果的な支援に取り組めます。

(具体的取組)

- 〔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

空家等を活用したまちづくりの方向性の検討や推進にあたっては、大阪の住まい活性化フォーラムのリノベーションまちづくり部会や、専門家団体等とも連携するなど、様々な分野の専門家の意見も踏まえながら進めます。
- 〔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

空家等の活用や中古住宅の流通を促進するため、専門家団体や事業者等とも連携しながら、空家所有者等に対して、セミナーや相談対応等により、適切な修繕やインスペクション、権利関係の整理等の啓発や、活用策の情報発信等を

行います。

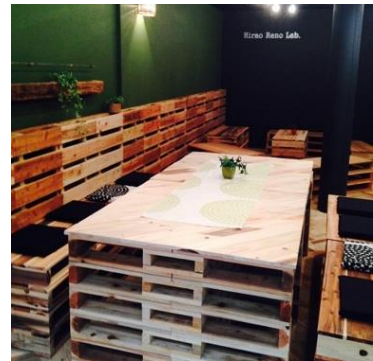
〔ウ〕▶ 地域や事業者等との連携による空家等を活用したまちづくりの推進（再掲）

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げていきます。

【参考】本市における取組

○まちのリノベーションに向けたプロジェクト 大正区

商店街の空き店舗や古い建物を改修し、水辺空間を再生・活性化させるため、区役所と商店街などが連携して、建物のリノベーションやまちづくりで活躍する専門家等による様々なトークイベントや、空き店舗等の利活用による地域活性化の提案を行うワークショップを開催しました。



空き店舗のリノベーション

変 2 1

【参考】

○一般社団法人大正・港エリア空家活用協議会（WeCompass） 大正区・港区

空き家活用のための相談をワンストップで行う専門家の集まりであり、相談から工事まで一貫して専門家が対応し、区役所は相談会などの広報や開催協力しています。

大正・港エリア空家活用協議会として平成 28・29 年度多世代交流型住宅ストック活用推進事業（国土交通省）の採択を受けています。



○大阪市における流通性の低い空き家の引き取り支援にかかる実証調査

一般財団法人大阪府不動産コンサルティング協会として平成 29 年度先駆的空き家対策モデル事業（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、各区役所の広報紙に同協会の「空き家相談ホットライン」を掲載するとともに、特定空家等の所有者等への指導の際、専門家のサポートを受けられるよう、流通性・活用性が乏しい空家等に関する悩みをもつ所有者等に同ホットラインの紹介を行いました。



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

- ・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ため、本計画の基本的な方針においても、その対策を重点課題と位置付けています。
- ・そのため、空家法を効果的に活用し、特定空家等の所有者等の特定を迅速化するとともに、所有者等へ段階的な指導等を行うことで主体的な問題解決を促します。
- ・特定空家等の所有者等への指導については、これまでの老朽危険家屋対策の経験を踏まえ、区役所の相談窓口で相談・通報を受け付け、現場確認や所有者調査、空家所有者等への情報提供、助言・指導等を適切に行います。
- ・区役所及び関係局が、特定空家等への対応開始から解決に至るまで相互に連携することで迅速な問題解決を図ります。

〔ア〕 1. 空家所有者等への指導等

- ・特定空家等の所有者等に対しては、空家法を効果的に活用し、段階的に指導を強化することで自主的な改善を促していきます。
- ・また、改善がみられないもので、特に必要であると認められるときには、行政処分（命令、行政代執行）による是正措置を行います。

(1) 空家法の効果的な活用

➤ 新たな分野の追加

- ・これまで建築基準法では取組が難しかった保安上危険以外の次の分野の特定空家等についても対象として取り組みます。

衛生上有害・・・ごみの放置による臭気、虫の発生など

景観阻害・・・周囲の景観と著しく不調和など

生活環境上不適切・・・立木のはみ出し、住みついた動物など

- ・これらの新たな分野については、~~具体事案の経験が乏しいため、当面の処置として、~~各区役所が事案の解決に必要な関係局（健康局・都市計画局（景観担当）・環境局・消防局・建設局等）と対策チームを組織し、実態に応じ役割分担して、空家法に基づく対応を行います。

変22

➤ 税情報の利用

- ・空家所有者等が不明であると指導等ができないため、対策が非常に困難になります。空家法により利用可能となった固定資産税の課税情報を活用し、所有者調査に重点的に取り組み、所有者等の特定の迅速化と不明率の低減を図ります。

➤ 固定資産税等の住宅用地特例の解除

- ・固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告を行うことで、空家を残すことの税制上の優遇をなくし、自主的な改善を効果的に促します。

➤ 国のガイドラインの活用

- ・国は、空家法の規定に基づき、『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）を定めており、特定空家等の判断や各種手続きについては、このガイドライン等に従います。

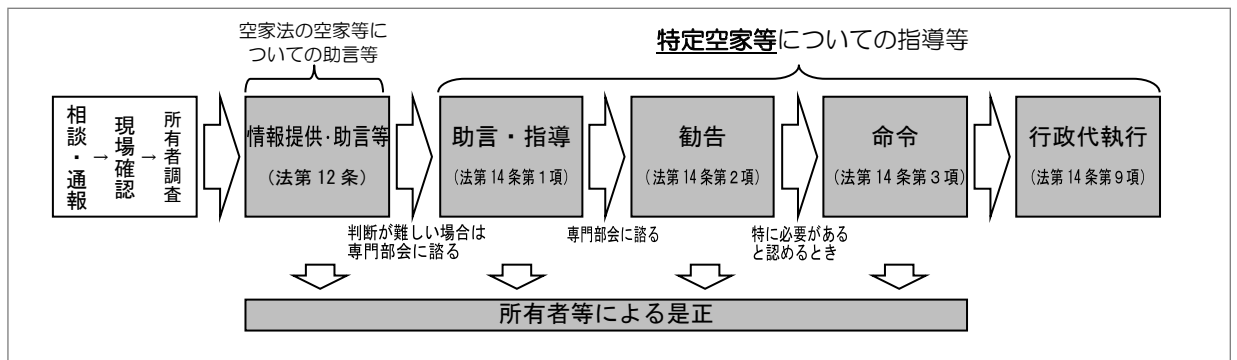
➤ 協議会に専門部会を設置

- ・これまでの実績が乏しい衛生上有害・景観阻害・生活環境上不適切な空家法の空家等を空家法第14条第1項に基づいて、特定空家等としての助言・指導するかどうかの判断が困難な場合や、固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う空家法第14条第2項に基づく勧告を行う場合には、空家法第7条の協議会に設ける有識者で構成される専門部会に諮り、全市的な判断の妥当性や統一性を確保します。

(2) 段階的な指導等の強化

- ・情報提供・助言等（空家法第12条）、助言・指導（空家法第14条第1項）及び固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告（空家法第14条第2項）と段階的に指導を強化し、自主的な改善を促します。
- ・それでも改善がみられず、特に必要であると認められるときには処分（空家法第14条第3項による命令、空家法第14条第9項による行政代執行）による是正措置を行います。

図13 段階的な指導等の強化の流れ



ア 現地調査・所有者調査について

- ・相談窓口にご相談・通報による特定空家等の情報が寄せられれば、職員が現地の確認（外観調査）を行います。
- ・空家法の空家等の所有者等の調査については、登記簿、住民票及び戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用して調査を行い、所有者等の特定に努めます。
- ・必要に応じて、近隣の方の聞き取り調査や立入調査を行い、問題となっている箇所の確認や空家であるか等の確認、所有者等の特定に関する情報の確

認等を行います。

イ 空家法の空家等についての情報提供・助言等（空家法第 12 条）

- ・所有者等の中には、遠方に居住しており、現地の状況を把握していない方や近隣が迷惑していることに気づいていない方もおり、空家法第 12 条により、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促します。
- ・助言等を受けた所有者等からの相談については、内容に応じて各種専門家団体等の窓口案内を行います。

ウ 特定空家等についての助言・指導（空家法第 14 条第 1 項）

- ・空家法第 12 条の情報提供・助言等を行ったにもかかわらず、状態が改善されないことと認められるもののうち、国のガイドラインで示された「特定空家等」の判断の参考となる基準（図 15 参照）に該当するものを(イ)保安上危険、(ロ)衛生上有害、(ハ)景観阻害、(ニ)生活環境上不適切な特定空家等とします。
- ・特定空家等のうち、周辺への影響や危険度の切迫性などを総合的に判断して、必要と認められるものについて、必要な措置をとるよう助言・指導します。
- ・総合的な判断が困難な場合には、専門部会に諮り判断します。なお、(イ)の保安上危険の総合的な判断については、図 16 の判定表を使用して判断します。
- ・空家等の適切な維持管理は所有者等の責務であるため、粘り強く助言・指導をくり返し、自主的な改善を促します。
- ・特定空家等の判断となる分野が(イ)～(ニ)の複数の項目に該当する場合には、項目ごとにその事由などを示し、一括して助言・指導を行います。
- ・(ロ)(ニ)分野の特定空家等については、(イ)(ハ)よりも早急の対応が必要になることが予想されるなど、各分野によって、助言・指導等を行う期間が異なることにも留意します。

エ 特定空家等についての勧告（空家法第 14 条第 2 項）

- ・空家法第 14 条第 1 項の助言・指導に従わないもののうち、必要と認められるものについては、専門部会にその妥当性を諮り勧告します。
- ・ただし、緊急を要する場合や助言・指導の段階で既に専門部会に諮っているものについては、省略することができることとします。
- ・専門部会には、各分野で判断材料となる資料を提示します。
(例：状況写真、周辺状況、(イ)の保安上危険の判定表（図 15 参照）、近隣ヒアリング状況、臭気レベル測定値、指導履歴、過去の事例集 等)
- ・複数の項目について助言・指導している特定空家等を勧告する場合には、勧告に至る項目のみを対象として勧告を行います。

- ・また、複数項目について勧告する場合には、各項目ごとに適切な措置の期限を定めます。
- ・勧告による固定資産税等の住宅用地特例の解除の効果によって、自主的な改善が期待できる場合には、勧告を繰り返します。

オ 固定資産税等の住宅用地特例の解除

- ・勧告した場合、当該敷地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用を解除します。ただし、改善措置がなされた場合は、固定資産税等の住宅用地特例の適用の対象とします。

カ 特定空家等についての命令（空家法第 14 条第 3 項）

- ・空家法第 14 条第 2 項に基づく勧告をしたもののうち、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらないものについては、周辺生活環境への影響や空家所有者等の指導等に対する反応などを総合的に判断し、特に必要があると認める場合には、空家法第 14 条第 3 項に基づく命令を行います。

キ 特定空家等への行政代執行（空家法第 14 条第 9 項）

- ・空家法第 14 条第 3 項に基づく命令を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときには、空家法第 14 条第 9 項に基づき行政代執行を行います。
- ・行政代執行は、最終手段であり、本来は、所有者等の責務において適切に対応されるものであるが、特に周辺への影響が大きく、第三者に危害を及ぼすおそれがあるなど、緊急性が高い場合で、所有者等が命令に応じない場合に行政代執行を行います。

〔イ〕 2. 所有者等不明物件への対応

- ・登記簿や住民票、戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用して調査を行っても、所有者等が判明せず、対応に苦慮する場合があります。
- ・このように様々な手段を講じても所有者等を確知できず、**空家等の適切な管理のための措置を求める相手が存在しない場合には、空家等の管理人の選任等に向けた財産管理人制度の活用を検討するとともに、特に必要があると認めるときは、空家法第 14 条第 10 項による略式代執行を行います。**

変 2 3

~~・また、財産管理人制度の活用等、所有者等不明物件への対応を検討します。~~

〔ウ〕 3. 空家法以外の法律等に基づく対応

- ・ごみ等を自宅内又はその周辺に溜めこんで、悪臭や害虫等により周辺の生活環境が著しく損なわれている状況にあるいわゆる「ごみ屋敷」については、大阪市住居における物品等の堆積による不良な状態の適正化に関する条例（ごみ屋敷条例）に基づいて原因者に指導等を行います。

- ・空家法の空家等に該当しない住家や一部住戸に居住世帯のある長屋の空家などで、そのまま放置すれば倒壊等の危険がある建物については、引き続き、都市計画局が建築基準法に基づいて建物の所有者等を調査し指導等を行います。
- ・今にも瓦や外壁が落下し、通行人への危害が想定される場合等の人的危険性がある緊急の場合においては、消防局により危害の排除を行うとともに、大阪市管理道路上に瓦や外壁が落下している場合等においては、建設局により瓦れきの撤去やカラーコーン等の設置による注意喚起を実施する等の対応を行います。

図 14 空家法以外の法律等に基づく対応の流れ

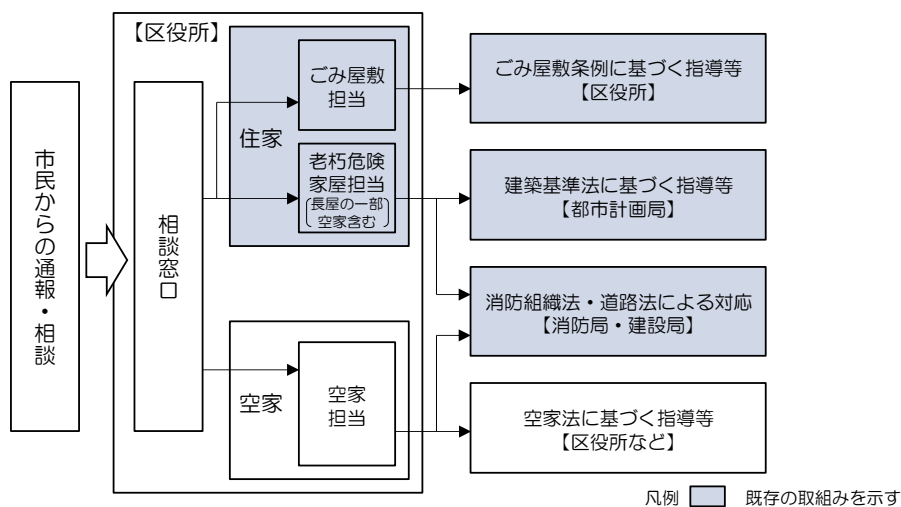


図 15 特定空家等の判断の参考となる基準

特定空家等の4分野		国ガイドライン(「特定空家等」に対する措置)に関する適切な実施を図るために必要な指針)より引用	
	以下に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。	以下に列挙したものは例示であることから、個別の事業に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。	
(イ)	そのまま放置すれば倒壊等著しく原状上危険となるおそれのある状態	(1) 建築物が著しく原状上危険となるおそれがある。 (2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	建築物が倒壊等するおそれがある。屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
(ロ)	そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
(ハ)	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	(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。 (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。 (1) 立木が原因で、以下の状態にある。	景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 敷地内にごみ等が散乱し、山積したまま放置されている。 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。
(ニ)	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	(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。	

図 16 保安上危険な建築物の判定表

保安上危険な建築物の判定表

作成日
判定者

1. 「建築物が著しく保安上危険となるおそれがある」の判定表

部 位	部位別危険度			評 点
	Aランク	Bランク	Cランク	
基礎、土台、柱 又ははりの状況	25点 柱、はりが傾斜しているもの、土台、柱又ははりが腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	50点 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等、大修理を要するもの	100点 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があり、建築物の除却が必要なもの (1/20超の傾斜など)	点
外壁の状況 <small>(看板、給湯設備等もあわせて判断)</small>	12.5点 外壁面の一部に剥落、破損、飛散等があり、小修理を要するもの	25点 外壁面に著しい剥落、ずれ、破損、飛散が生じており、大修理を要するもの	/	点
屋根の状況 <small>(看板、屋上水槽、アンテナ等もあわせて判断)</small>	12.5点 屋根ぶき材料の一部に剥落、ずれ、破損等が生じており、小修理を要するもの	25点 屋根ぶき材料に、著しい剥落、ずれ、破損等が生じており、大修理を要するもの	50点 屋根が柱、はりの状況によって、著しく変形、若しくは屋根ぶき材料に、全面的に剥落、ずれ、破損等が生じており、落下の危険があり、建築物の除却が必要なもの	点
建築物の危険度(部位別の危険度「評点」の合計)				0 点

注) 評点は、「建築物全体の除却」を100とした場合の危険を解消するための対策(修理等)の規模の大きさを点数化したもの

2. 「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」の判定表

敷地周囲の状況から見た崩落、落下による影響が敷地外及び第3者に危害を及ぼす恐れ

有り 無し

無しの場合の理由 {

3. 総合判定

危険度0	合計した評点が0点。(特定空家等に該当せず)	⇒	12条(情報提供・助言等)対象
危険度1	合計した評点が0点を超え100点以下のもの。	⇒	12条で改善されない場合は、14条1項(助言・指導)対象
危険度2	合計した評点が100点を超えるものうち、第3者に危害を及ぼすおそれがないもの。	⇒	12条で改善されない場合は、14条1項(助言・指導)対象
危険度3	合計した評点が100点を超えるものうち、第3者に危害を及ぼすおそれがあるもの。	⇒	12条、14条1項で改善されない場合は、14条第2項(勧告)対象

コメント(構造躯体の危険箇所やその他落下の危険性、周辺への影響やその度合い等)

第9 空家等に関する対策の実施体制等について

・「第3 空家等対策の基本的な方針と目標」において示した、「区役所を拠点とした、地域や専門家団体等との多様な連携」を踏まえ、区役所と関係局での適切な役割分担のもとで、空家等対策に取り組むための実施体制を整えます（図17「実施体制関係図」参照）。

1. 空家等対策の実施体制

(1) 本市の役割分担

・より地域・住民に近い区役所を空家等対策の拠点とし、各区役所に相談窓口を設置して、特定空家等への対策をはじめ、空家等の適正管理や活用の促進について、関係局と連携し、区長マネジメントの下で空家等対策を推進します。

(2) 空家等対策検討会の役割

・空家等対策は課題が多岐に渡っており、区と関係部局による緊密な連携が重要であるため、区長会議まちづくり・にぎわい部会のもとに、~~市内横断的に5区・14局室からなる空家等対策検討会を平成27年7月に組織しており、小委員会として6区長による空家等対策検討会と複数の区室・局からなる空家等対策検討会幹事会を組織し、~~本計画に基づく空家等対策の推進に向けて検討を進めます。

変24

・一部の区の先進的な取組成果を全市に展開できるよう、本検討会及び本幹事会において、そうした先進事例の把握・分析と他区への情報共有を図り、取組の展開を促進します。

変25

(3) 空家等対策協議会の役割

・市長、副市長、地域住民、市議員、有識者、法律・建築・不動産・まちづくりの専門家団体・NPO等の代表者からなる大阪市空家等対策協議会において、空家法第6条に基づく本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行い、空家等対策を総合的・計画的に推進します。

本市協議会委員が属する専門家団体・NPO等	取組内容
大阪弁護士会	相続や法律全般に関すること
大阪司法書士会	相続、権利関係、登記に関すること
大阪府行政書士会	相続調査や書類作成に関すること
一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会	不動産の取引・活用に関すること
一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会	不動産の管理や活用に関すること
公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部	不動産の取引・活用に関すること
大阪土地家屋調査士会	境界調査・確定、登記に関すること
公益社団法人大阪府建築士会	建物に関すること
一般社団法人大阪府建築士事務所協会	建物に関すること
NPO法人 住宅長期保証支援センター	住まいの維持管理に関すること

(4) 専門部会の役割

- ・大阪市空家等対策協議会に専門部会を設置し、特定空家等としての判断が困難な場合や空家法第14条第2項に基づく勧告を行う場合には、全市的な判断の妥当性や統一性を当専門部会に諮ります。

(5) 専門家団体やNPO等との連携

- ・空家等の適正管理に係る普及啓発や相談対応、空家等の活用や流通の促進など空家等対策の推進にあたっては、専門家団体やNPO等とも適切に連携して官民協働で取り組みます。

2. 空家等対策にかかる広報の強化

変26

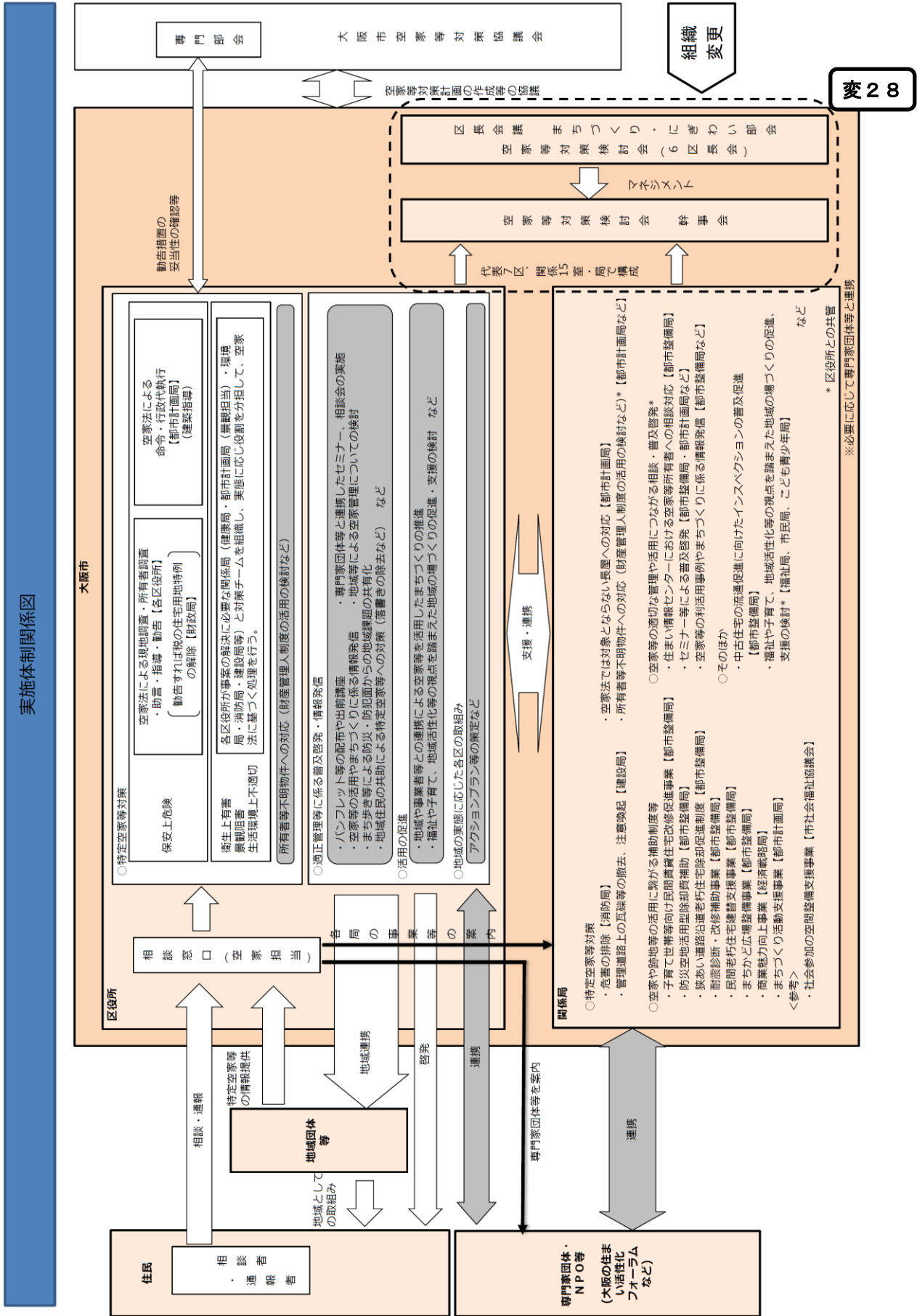
- ・空家等対策の重要性についての市民の認識を高めるため、また、特定空家等に対する市民の不安感を払拭するため、本市における空家等対策にかかる市民向け広報を強化します。
- ・具体的には、空家等が大きな地域課題になりつつある現状、適正管理の重要性、利活用促進の意義、空家等を活用したまちづくりの重要性、特定空家に対する区役所を中心とした是正措置の状況、そして、大阪市が全市をあげて空家等対策に取り組んでいることなどを各区の広報紙、ホームページをはじめ、市が有する様々な広報ツールを活用し、幅広く市民に伝えていきます。

3. その他空家等対策の実施に関する事項

- ・平成28年4月に区役所に相談窓口を設置し、特定空家等への対策をはじめとした取組を開始しており、今後、空家等対策の推進にあたっては、必要に応じて区役所等の段階的な機能充実に努めます。
- 〔ア〕・空家法の空家等の対象に関する法整備や隣地取得の際の不動産取得税の減免など、法制度や税制度等については、空家法施行後の現在の制度の状況等を踏まえながら、必要に応じて制度改正の要望を国に行います。
- ・各区の取組み状況などの進捗管理については、「区長会議まちづくり・にぎわい部会」で行います。
- ・~~本計画については、中間時点でその進捗や効果の検証を行い、必要な見直しを行うこととします。~~

変27

図 17 実施体制関係図



おわりに

変29

- ・空家法に基づき設置した大阪市空家等対策協議会における協議を踏まえ、平成28年11月に本計画を策定しました。
- ・その後、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、計画に基づく取組の進捗状況とその分析を踏まえ、計画の改訂を行いました。
- ・本計画の計画期間の最終年度である平成32年度には、改めて取組状況の分析を行い、その後の改訂等に向けた検討を行います。

変30

- ~~・本計画の策定にあたっては、大阪市空家等対策協議会を設置・開催し、本市において必要となる空家等対策について協議を行い、各委員の御意見を踏まえた計画の策定に向けて検討を進めてきました。~~
- ~~・検討の結果、本計画に反映できていない御意見もありますが、これらについては、今後、空家等対策の進捗状況や、国の動き等も踏まえ、検討・協議を行っていきます。~~
- ~~・なお、本計画に反映できていない主な御意見と、本市の対応や今後の検討の方向性は、以下のとおりです。~~

○空家管理者届出制度

- ~~→特定空家等対策の所有者特定や、適正管理の啓発効果などの実効性について検証し、引き続き協議会等において議論していきます。~~

○老朽空家の除却費に対する支援

- ~~→密集住宅市街地における狭あい道路に面する老朽木造住宅の除却に対しては、防災性の向上の観点から補助を実施しており、その広報・周知に取り組みます。また、老朽空家の除却に対する全市的な支援策については、公平性の観点等も踏まえながら、引き続き協議会等において議論していきます。~~

○空家所有者への法定外目的税

- ~~→特定空家等対策における税の公平性の課題も踏まえ、法定外目的税の実効性について引き続き協議会等において議論していきます。~~

○一部住戸に居住世帯のある長屋の空家に対する横出し条例

- ~~→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対しては、国に法整備を行うよう要望しています。横出し条例の設置については、国の動向等を見守りつつ、その実効性などについて引き続き協議会等において議論していきます。~~