

大阪市空家等対策計画（第2期）

令和3年4月

大阪市

（令和~~4~~6年4月一部改訂）

目 次

第 1	計画の目的と対象	2
1.	計画改定策定の背景	
2.	計画改定の目的	
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 6
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	13 14
1.	基本的な方針	
2.	空家等対策の目標	
第 4	空家等の調査	15 17
第 5	住民等からの空家等に関する相談への対応	16 18
第 6	所有者等による空家等の適切な管理の促進	18 20
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	22 24
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	29 31
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	32 34
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	

注) 特記なき限り「計画」とは「第 2 期計画」をさす。

第1 計画の目的と対象

1. 計画改定策定の背景

- ・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30年住宅・土地統計調査」によると、本市の空き家率は17.1%と全国的にも高い値となっており、空き家数は約28.6万戸で、このうち賃貸や売却等の利用・流通に供されていない「その他の住宅」の空き家は約7.6万戸となっています。
- ・「その他の住宅」の空き家については、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。
- ・適切な管理が行われていない空家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響及ぼしていることに鑑み、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、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。
- ・また、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の皆さまに周知することを目的として、平成28年11月に「大阪市空家等対策計画」（以下「第1期計画」という。）を策定（平成30年10月一部改訂）しました。
- ・第1期計画策定後、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、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。
- ・第1期計画期間（平成28年度から令和2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、計画の改訂を行いました。
- ・改訂にあたっては、第1期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1期計画期間の最終年度である令和2年度には、~~5年間の計画に基づく~~それまでの取組を評価し、~~計画改定~~令和3年4月に「大阪市空家等対策計画（第2期）」（以下「第2期計画」という。）を策定し~~に係る検討を行いました。~~

2. 計画改定の目的

- ・第1期計画に基づき取組を進めた結果、特定空家等対策においては、平成28年度から令和元年度の4年間で約1,300件が所有者等による解体や補修などにより是正され、特定空家等の年間是正目標件数を上回る成果を上げています。
- ・また、空家等の適正管理や利活用についても、空家利活用改修補助事業の創設をはじめ、専門家団体等とのネットワークを活用した連携体制を構築し、取組を推進しています。

- ・しかしながら、台風や地震等の発生により、通報件数が急増し、令和2年3月末には未是正の特定空家等の件数が900件を超えており、また、空家等の適正管理や利活用においても、専門家団体等との連携による取組の活用促進が必要となっています。
- ・第1期計画で成果指標として設定した3つの目標については、指標1から指標3のうち、指標2及び指標3は目標を達成しています。
- ・指標1は未達成であり、今後、特定空家等対策をさらに進める必要がありますが、不安を感じる市民の割合は、特定空家等の件数の増加のほか、啓発等による問題意識の向上に伴い増加する傾向にあると考えられることから指標の見直しが必要となっています。

第1期計画における成果目標

1. 周辺の特定空家等に不安を感じている市民の割合：計画期間内で半減
2. 特定空家等の解体や補修等による是正件数：年間200件以上
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

- ・~~計画改定~~第2期計画では、第1期計画に基づく取組の評価を踏まえ、目標値の妥当性等について検討及び修正を行いました。~~大阪市空家等対策計画(第2期)~~
~~(以下「第2期計画」という。)を策定します。~~
- ・また、第1期計画の取組は概ね順調であることから、第1期計画における方針を継承するとともに、中間見直し以降に開始した取組については今後成長・発展していく段階にあるため、これらの取組を新たに第2期計画に位置付けています。~~さらなる取組の充実をめざします。~~
- ・以上により、第2期計画においては、第1期計画における3つの方針を継承したうえで、~~取組のさらなる充実のため、次の2つの方向性に沿って、計画を改定します。~~取組のさらなる充実をめざします。
 - (1) 特定空家等の総数抑制
増加してきた特定空家等の件数を抑制することを目標とし、取組をさらに前進させます。
 - (2) 官民連携の成果の蓄積
空家等の適正管理や利活用においては第1期計画で築いてきた専門家団体等との連携体制やネットワークを活用し、全市的な実績を積み上げていきます。

3. 計画期間

計画期間は、令和3年度から令和7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。

~~※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】用語の定義

▶ ~~（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。

（保安上危険）

- ・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

（保安上危険以外）

- ・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

▶ 管理不全空家等（空家法第13条第1項）

空家法の空家等のうち、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められるもの。

(2) 対象区域

本市では、市域全域で空家等が分布しているため、空家等対策計画本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

- ・特定空家等に対する措置やその他の対処の基準など、空家所有者等への指導等に関する規定については、「特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する指針」を制定~~（令和4年4月1日）~~することとしたため、本計画を一部改訂（令和4年4月1日）しました。
- ・計画期間（令和3年度～7年度）の中間年度である令和5年度においては、本計画に基づく取組の進捗状況とその分析を踏まえ、取組みの追加や時点更新等を行うとともに、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」（令和5年12月13日）において新たに設けられた規定等新設条項等への対応を行うため、本計画を一部改訂（令和6年4月1日）しました。

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】

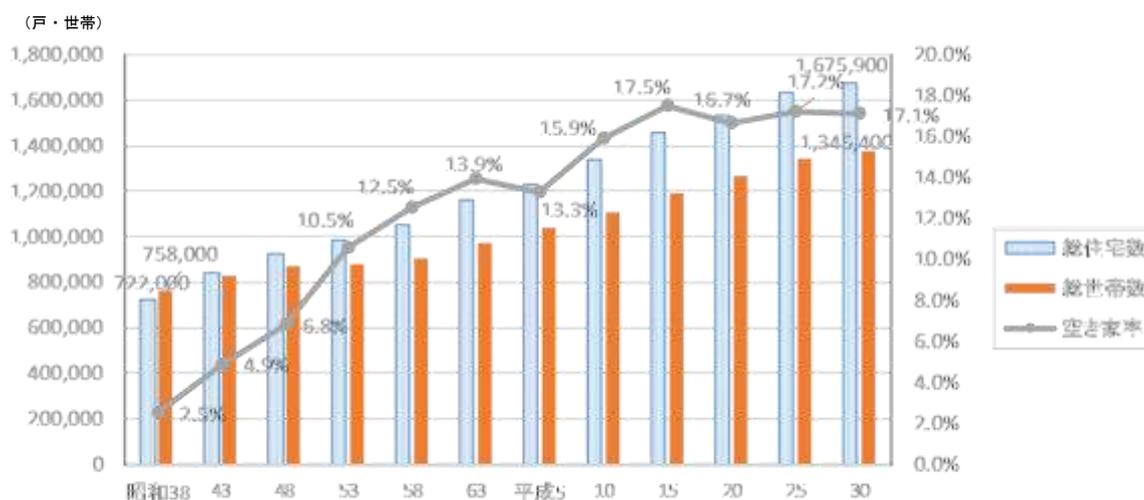
▶ 住宅・土地統計調査

- 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30年の住宅の空き家数は約28.6万戸、空き家率は17.1%と全国平均13.6%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



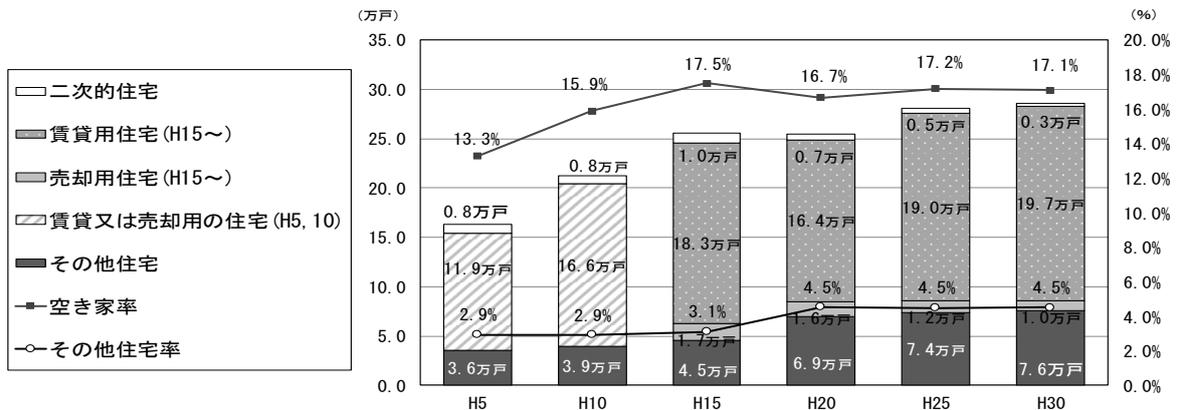
資料：住宅・土地統計調査

(2) 種類別の空き家戸数

- ・平成30年の空き家種別をみると、賃貸用が19.7万戸、売却用が1.0万戸、別荘などの二次的住宅が0.3万戸となっています。
- ・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7.6万戸で増加傾向にあり、平成30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



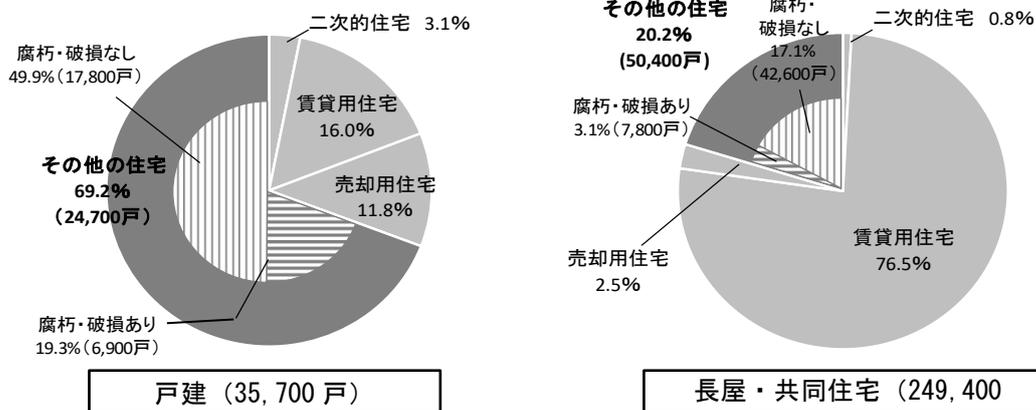
資料：住宅・土地統計調査

※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69.2%となっている一方で、長屋・共同住宅の空き家では、20.2%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19.3%、長屋・共同住宅では全体の3.1%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



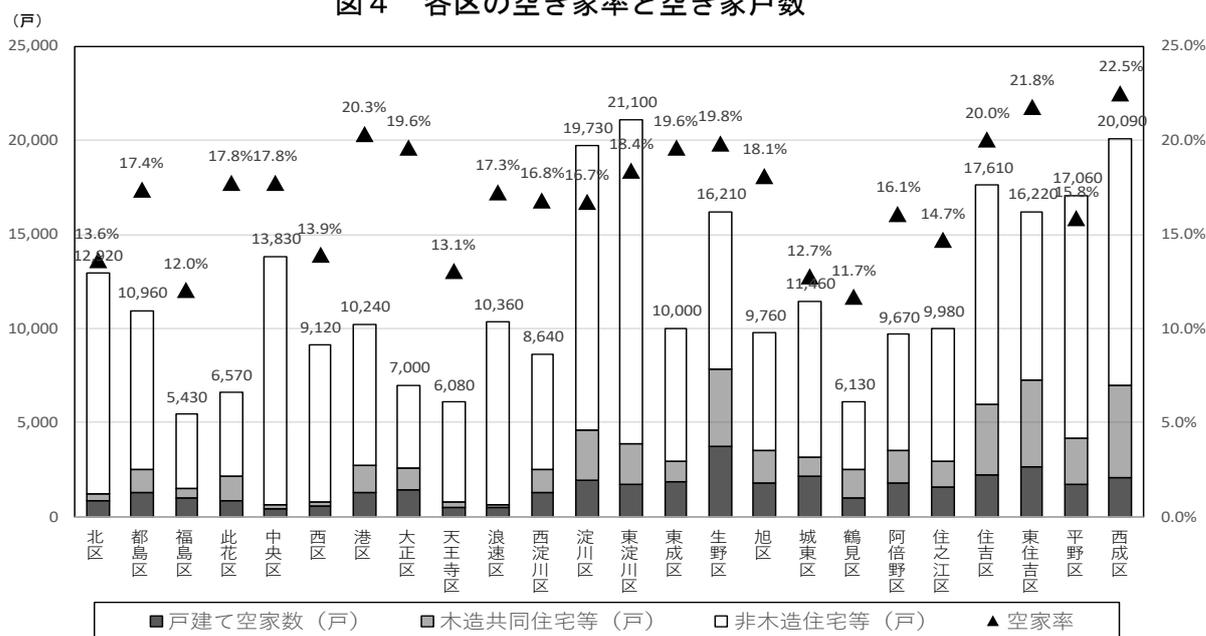
資料：平成30年住宅・土地統計調査

※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 (22.5%)、東住吉区 (21.8%)、港区 (20.3%)、住吉区 (20.0%) 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、都心の中央区 (17.8%)、浪速区 (17.3%) 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生野区 (22.8%)、大正区 (20.3%)、東成区 (18.8%)、城東区 (18.5%) 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30年住宅・土地統計調査

(5) 特定空家等の件数

- ・本市では、空家法施行以降、特定空家等に関する通報等が多数寄せられており、特に大阪北部地震と台風等が発生した平成30年度は通報件数等が急増しています。(図5「特定空家等の是正状況」)
- ・区別にみると、未是正の特定空家等の件数[※]及び是正件数ともに、生野区、阿倍野区、淀川区、旭区の順に多くなっています。(図6「各区の是正状況」)

※通報等により把握した特定空家等の件数(累計)をいう。
 ・市域内の特定空家等は、南東部に多い傾向が見られるものの、全区に分布しています。(図7「特定空家等の分布図」の「○全特定空家等」)
 ・また、市域内に分布するものの多くが、保安上危険の危険度[※]1の特定空家等となっています。(図7「特定空家等の分布図」の「○保安上危険」・「○保安上危険以外の分野」)

図5 特定空家等の是正状況

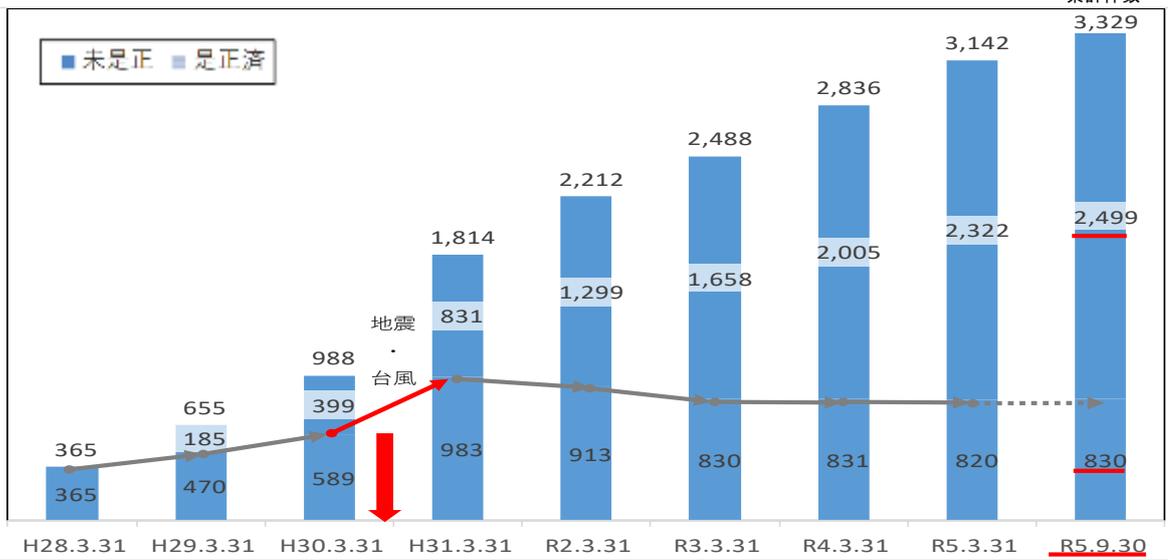


図6 各区の特定空家等の是正状況

令和5年9月末までの累計件数

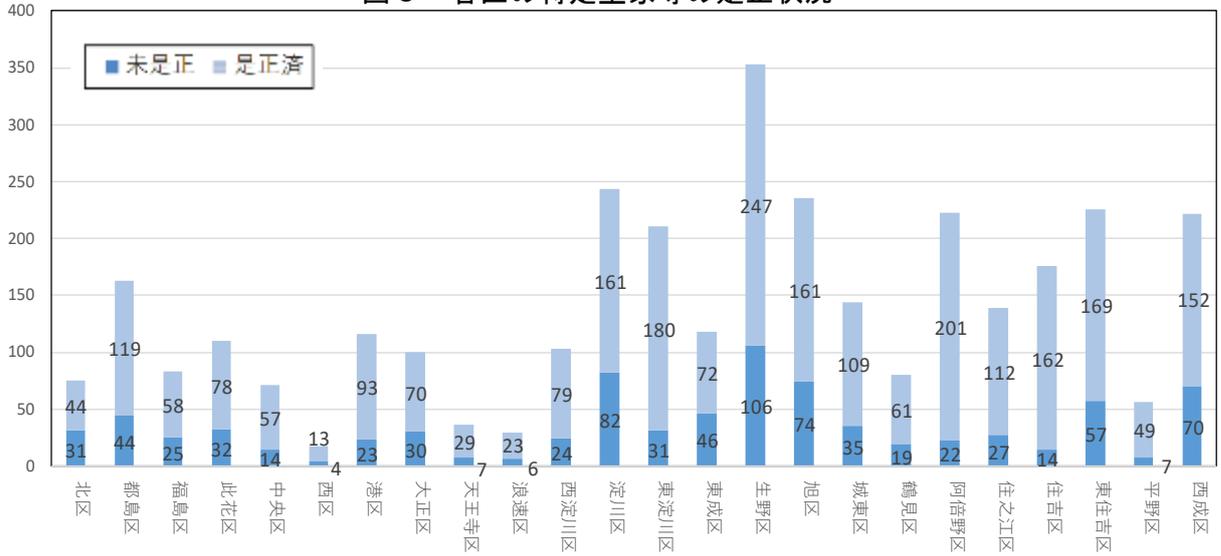
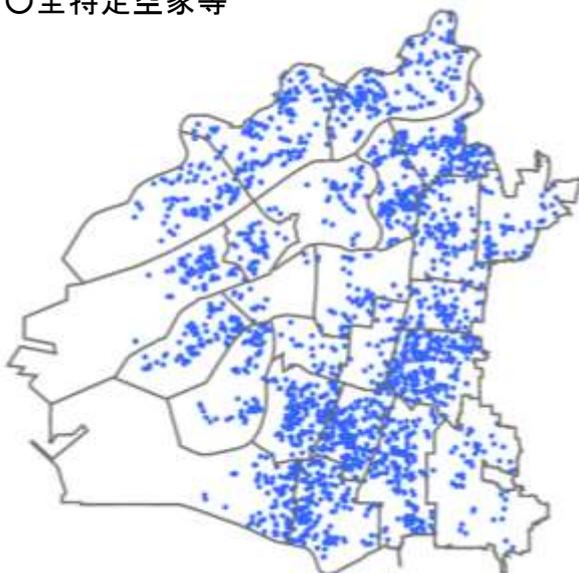


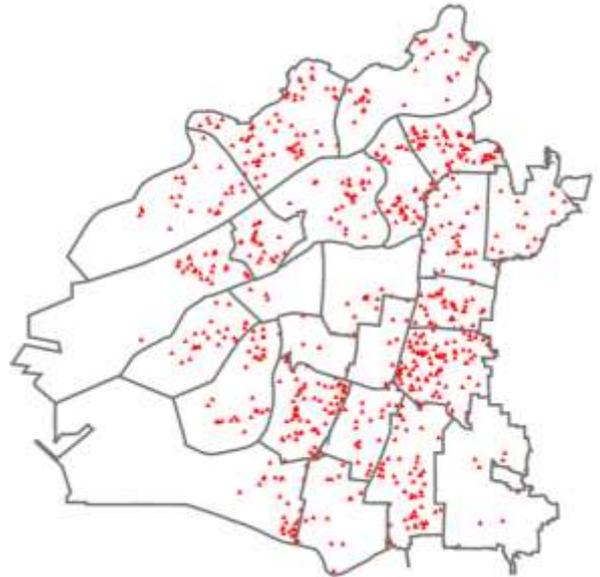
図7 特定空家等の分布

令和5年9月末までの累計件数

○全特定空家等



是正済

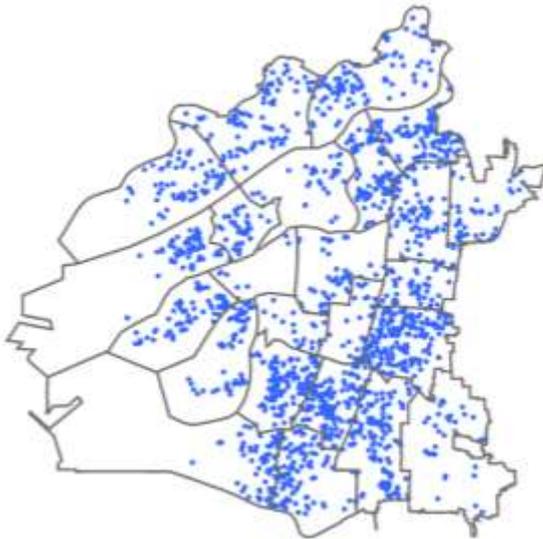


未是正

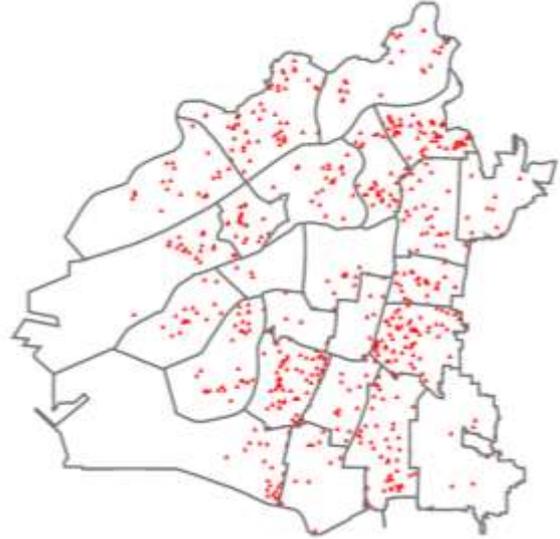
○保安上危険（危険度別）

令和5年9月末までの累計件数

危険度1（保安上危険な建築物のうち、倒壊等のおそれがないもの）

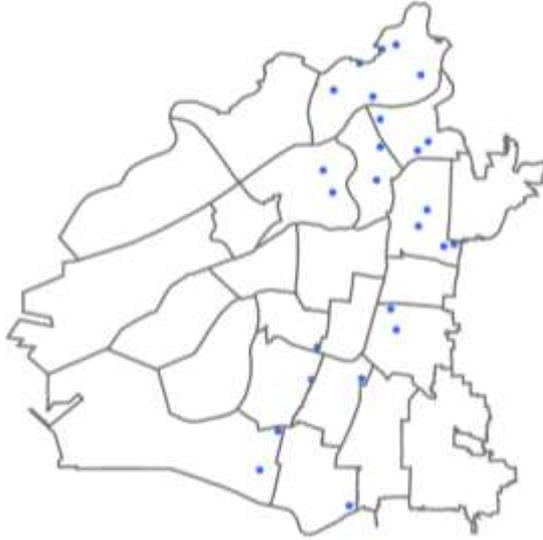


是正済

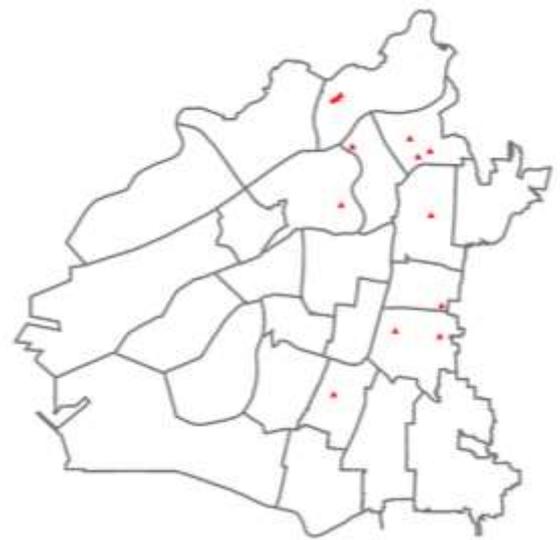


未是正

危険度2（保安上危険な建築物のうち、危険度1及び危険度3以外のもの）



是正済

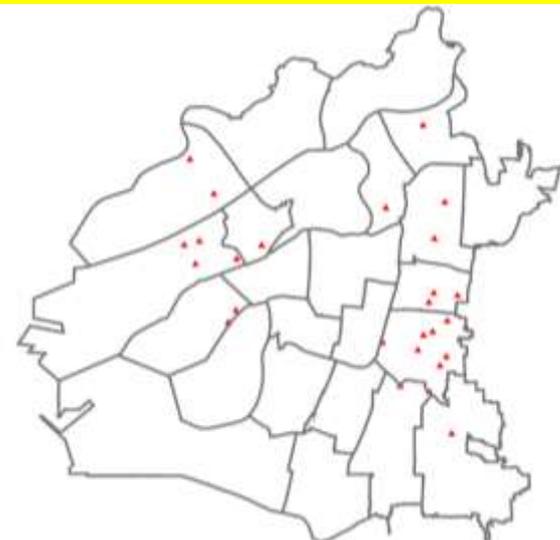


未是正

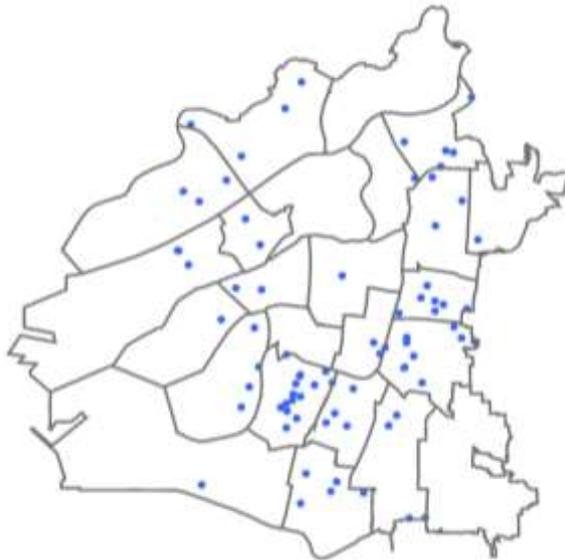
危険度3-1（保安上危険な建築物のうち、倒壊等のおそれは低い、危険防止措置がとれない、崩落・落下物により、第三者に危害を及ぼすおそれがあるもの）



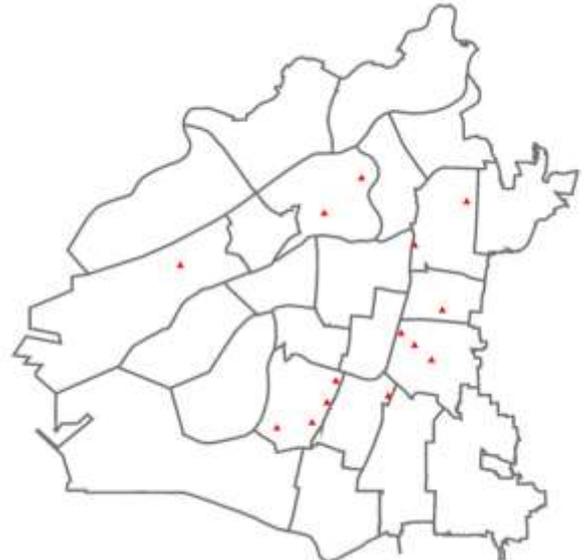
是正済



未是正

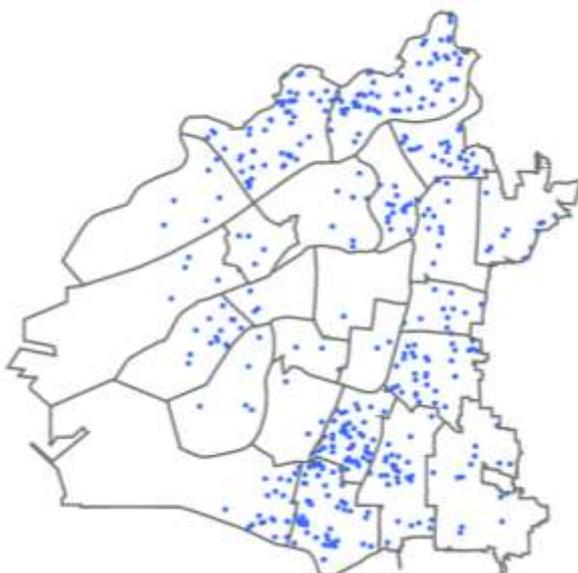
危険度3-2 (保安上危険な建築物のうち、倒壊等のおそれがあり、かつ、第三者に危害を及ぼすおそれがあるもの)

是正済

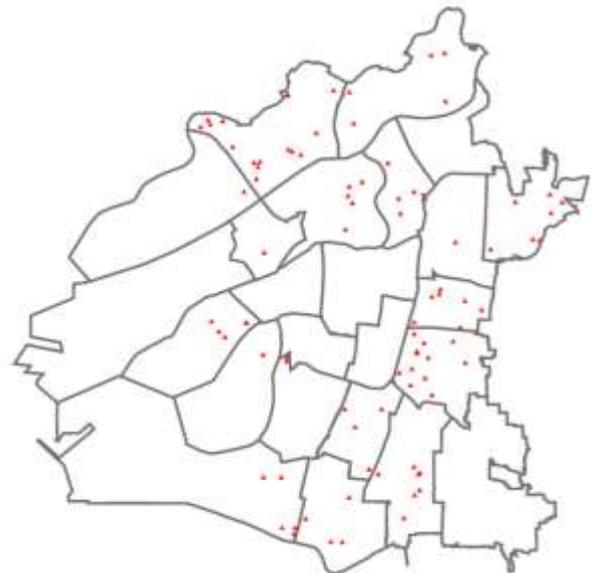


未是正

○保安上危険以外の分野 (衛生上有害、景観阻害、生活環境上不適切の分野)



是正済



未是正

※保安上危険な建築物の判定表は令和4年4月1日に改訂。

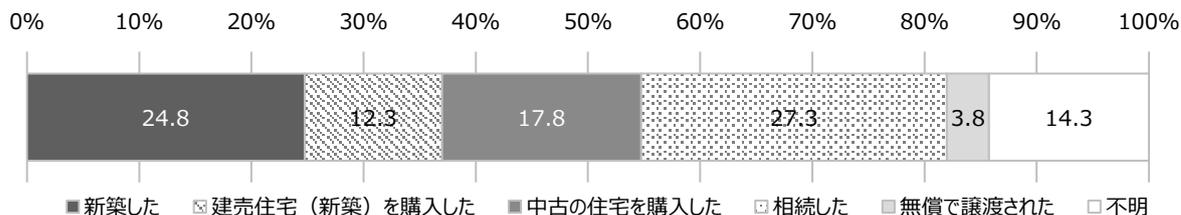
9ページから11ページに示す特定空家等の分布(保安上危険(危険度別))は改訂前の判定表により判定された危険度の分布を示す。

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4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、~~57.0~~54.9%が購入(新築・建売・中古)で、~~27.0~~27.3%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4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4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」・「特に困っていないから」・「解体費用を掛けたくないから」が53.640%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%、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」・「取り壊すと固定資産税が高くなるから」が28.632%の順になっています。

図9 空家にしておく理由（N=25、複数回答）



資料：令和4年空家に関するアンケート調査（大阪市）

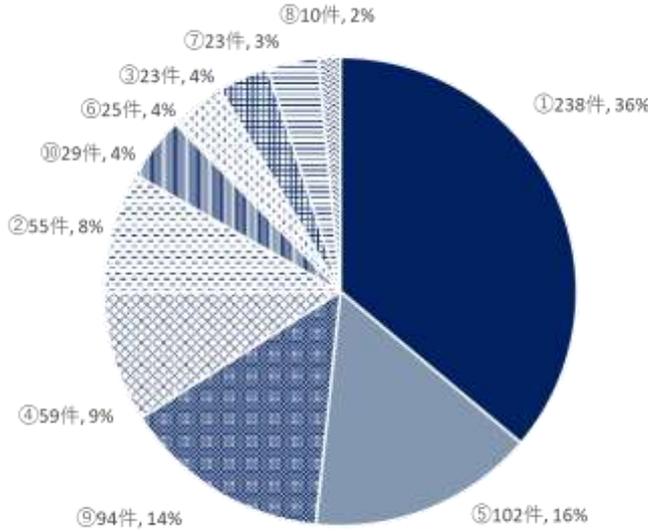
(3) 管理不全の空家の状況

- 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4年度の47年間の年間平均是正件数は約300330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令和4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」が約3割以上を占める一方、「危機意識の欠如」、「相続人間等で協議が整わない、時間を要する」の他、「未接触・意向を示さない」といった課題が

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)



- ① 是正の意思表示を見せているため経過観察中
- ② 修繕・売却に向けて進行中（建設業者等と協議中等）
- ③ 所有者等が遠方居住等により定期的な管理ができない・指導に応じない
- ④ 相続人間等で協議が整わない、時間を要する
- ⑤ 危機意識の欠如
- ⑥ 経済的理由により困難
- ⑦ 高齢等により意思決定や判断が困難
- ⑧ 接道不良、狭小敷地等のため売却困難
- ⑨ 未接触・意向を示さない
- ⑩ その他

(4) 空家を賃貸・売却するうえでの課題

令和 4 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~~」「**リフォーム費用がかかる**」が ~~26.8~~ **33.7%** と最も多く、次いで「~~リフォーム費用がかかる~~」「**相談先がわからない**」が ~~23.2~~ **28.3%**、「~~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~~」「**設備や建具が古い**」が ~~20.7~~ **26.2%**、「**住宅が傷んでいる**」が **25.7%** 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=187、複数回答)



資料：令和 4 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

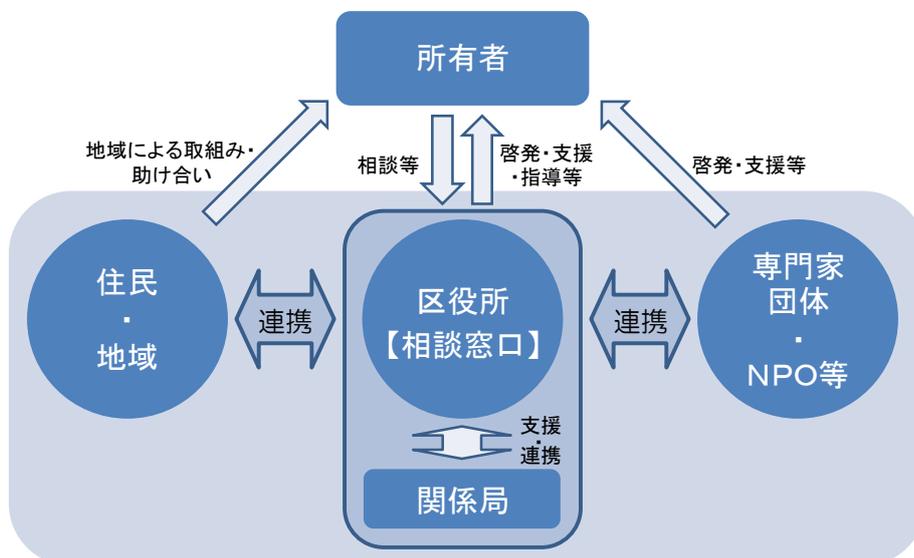
1. 基本的な方針

- ・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、特定空家等は周囲への影響が大きく、対策にも時間や労力を要することから、特定空家等に至る前の段階から対処していくことが重要です。
- ・~~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。
- ・また、特定空家等に至る前の管理不全空家等となった段階から対策を行い、実効的な改善を促進します。
- ・空家等はいくまで所有者等に管理責任があることから、所有者等が管理不全空家等及び特定空家等の発生を未然に防ぐこと、また、既に管理不全空家等及び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。
- ・個々の管理不全空家等及び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。~~
- ・勧告を行った特定空家等において、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。

- ・管理不全空家等及び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. 管理不全空家等及び特定空家等の件数	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、令和5年3月末時点820件）
2. 管理不全空家等及び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、令和4年度までの7年間の平均是正件数は約330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% → 令和4年度 91.9% 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

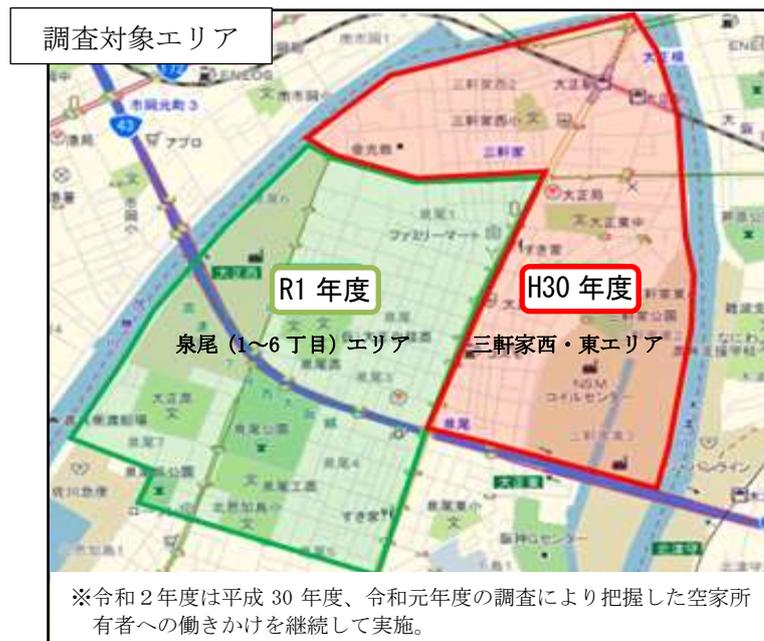
- ・各区役所に空家等対策の相談窓口を設けて広報を行い、住民から**管理不全空家等及び特定空家等の通報**を受け付けて得られた空家情報をデータベースの基本として、周辺に悪影響を及ぼす空家等の情報把握に努めます。
- ・区別の空家特性については、住宅・土地統計調査等の統計資料を活用しながら整理・分析を行います。
- ・地域のまちづくりや特定空家等対策に取り組むうえで、地域の空家実態を把握するために必要な場合は、各区役所において、調査エリアの重点化など、より適切で効果的な手法により空家等の情報整理に取り組み、空家等の所有者等への効果的な働きかけに努めます。
- ・調査の実施に際しては、市民等からの通報に加え、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**管理不全空家等及び特定空家等**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。
- ・管理不全空家等及び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

○空家相談員による個別相談会 大正区・旭区

- ・宅地建物取引士や司法書士、弁護士などの専門家に空家に関するお悩みを直接相談できる「空家個別相談会」を開催しています。
- ・1回の相談は30分程度で予約は不要、無料で相談することができます。
- ・開催日については、各区役所ホームページ等で案内しています。
- ・空家をお持ちの方や近隣の空家にお困りの方、どなたでも参加でき、専門家が相談対応していることから、解決件数が増えています。



○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：社会福祉法人 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、一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会
なにわ南支部

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、高齢単身者の増加とその後の空家管理の問題に着目し、**管理不全空家等及び特定空家等**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。

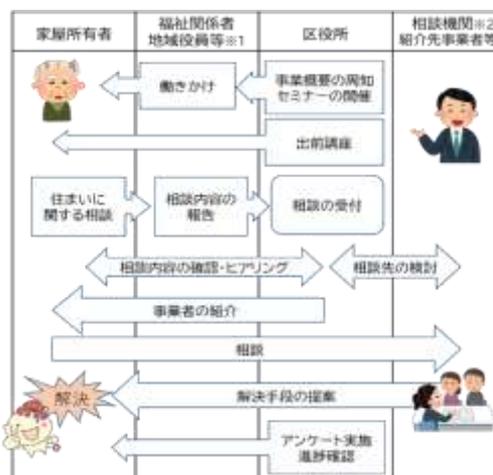
▶ 所有者やその家族に関わる人々と連携した予防的な空家対策

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】本市における取組

○特定空家等予防啓発事業～空き家にしないネットワーク～ 阿倍野区

将来、空家になる可能性が高い家屋の所有者（高齢世帯）との関わりが深い福祉関係者や地域役員に対して、家の活用方法等に関するセミナー等の啓発活動を実施し、家に関する知識を修得してもらうことで、住まいに関する相談への対応を行う等地域課題の解決に向け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、**管理不全空家等及び特定空家等**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。



【参考】本市における取組

○「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・住民の共助による管理不全空家等及び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、管理不全空家等及び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。

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。

(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、活用策の検討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

○空家活用等をテーマにした区民向けフォーラム等の開催 生野区

空家の利活用を推進している団体や、地域の事業者、学識経験者等と連携し、空家をお持ちの方、空家に興味のある方を対象に、『住む・歩く・つくる』生野の魅力を語ろう！～生野空き家シンポジウム～を開催し、まちの魅力を感じていただくことにより空家の利活用を促す講演とディスカッションを実施しました。(令和2年度)

また、当日のシンポジウム内容をホームページに掲載し、シンポジウムに参加できなかった方にもご覧いただき、まちづくりを考えるきっかけとしていただけるよう情報発信をしています。



○空家活用事例の紹介 生野区

2018年5月より広報紙の連載記事「いくのde リノベ」において取り上げてきた区内の古い建物や空き家をリノベーションして活用している事例を、写真などの情報を追加してホームページにストック情報として掲載しています。



▶ 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係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。



▶ 商店街の活性化に向けた空き店舗等の活用

空き店舗対策などの課題解決に取り組む商店街に対して、商店街等の活性化に取り組んでいる専門家等の派遣を行います。

【参考】本市における取組

○あきない伝道師による商店街強化等事業

商店街等の活性化に取り組んでいるキーパーソンや専門家を「あきない伝道師」として派遣することで、空き店舗対策など課題解決に取り組む商店街を支援しています。

▶ 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。

▶ 福祉や子育て、地域活性化等の視点を踏まえた地域場の場づくりの促進・支援

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、空家等を活用した、高齢者や障がい者、子育て世代等の居場所づくりを支援します。

【参考】本市における取組

○空家利活用改修補助事業（後掲）

空家の利活用に向けた良質なストックへの改修を促進するため、住宅の性能向上に資する改修や、地域まちづくりに資する用途（子ども食堂や高齢者サロンなど）への改修にかかる費用等の一部を補助します。

【参考】

○福祉ボランティア活動支援事業（市社会福祉協議会/大阪市ボランティア・市民活動センター）

居場所づくりを行う団体の立ち上げ初動期の基盤整備と安定した運営に向けての支援（立ち上げ支援）や、開設した居場所の安定した運営を目的とした活動を支援（居場所づくり支援）するため、改修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）

➤改修等によるストックの質の向上

空家等の流通促進に向けて、空家の利活用に向けた改修や子育て世帯向けの民間賃貸住宅の改修、耐震診断・耐震改修工事等への補助、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。

【参考】本市における取組

○空家利活用改修補助事業

空家の利活用に向けた良質なストックへの改修を促進するため、住宅の性能向上に資する改修や、地域まちづくりに資する用途（子ども食堂や高齢者サロンなど）への改修にかかる費用等の一部を補助します。



○子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業

子育て世帯等の居住を促進するため、民間賃貸住宅等の空家を有効活用し、子ども¹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

建築物の耐震化を促進し、地震時の建物倒壊等による被害の軽減を図るため、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、耐震除却工事[※]等に対して補助を行います。

※耐震性の不足する戸建て住宅等の除却工事

➤ 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、「対策地区」(約 3,800ha)において、狭あい道路に面する老朽木造住宅の除却費¹に対して補助を行います。

○隣地取得型戸建住宅建替¹建替建設費補助制度(戸建住宅への建替え)

「対策地区」(約 3,800ha)において、未接道敷地等を解消するために隣接する土地を取得し、戸建住宅に建替える場合、設計費、解体¹除却費等¹に対して補助を行います。

○民間老朽住宅建替支援事業(建替建設費補助)¹建替建設費補助制度(集合住宅への建替え)

「重点対策地区」(約 640ha)において、老朽建築物を集合住宅等へ建替える場合、解体¹除却費用、設計費用、共同施設整備費等¹に対して補助を行います。

○防災空地活用型除却費補助¹制度

「重点対策地区」(約 640ha)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

○まちかど広場整備事業

「重点対策地区」(約 640ha)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。



➤ 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つ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みます。

(具体的取組)

- ▶ 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。

- ▶ 専門家団体や事業者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。

- ▶ 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、活用策の検討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

○空家等対策の推進にかかる協定

大阪市（各区役所）が所有する特定空家等の情報のうち、所在地及び建物概要を各団体（会員事業者）に提供し、各団体（会員事業者）は専門家の視点から空家ごとに活用方策の検討・提案を行います。

大阪市（各区役所）が、活用方策を空家所有者に提示し、検討を働きかけ、所有者の同意が得られれば、所有者と会員事業者との具体的な相談へと繋げる取組です。

【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



【参考】

○一般社団法人大正・港エリア空き家活用協議会（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に協力しています。

大正・港エリア空き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、「相談体制の確立」、「セミナーなどの普及啓発事業」を実施しました。

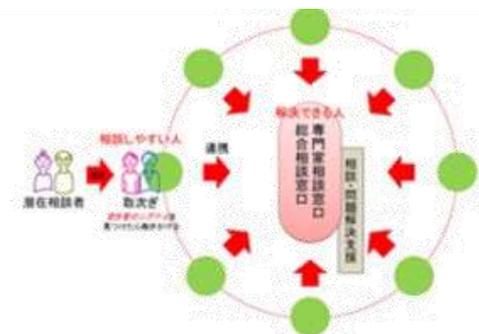
さらに、平成 31 年度から令和 2 年度には、地域の空き家等の利活用等に関するモデル事業（国土交通省）の採択を受け、「空き家調査」、「空き家片付け読本の制作」、「空き家セミナー」を実施しました。また、令和元年から令和 2 年度は、大正区内三泉商店街とその周辺を活性化し、空き家解消を図るため、商店街のシャッター前を使ったマルシェ「のきさきあるこ」を実施しています（京都大学三浦研究室などと協働実施）。2 年間の実績によって、長年空き家だった店舗併用住宅に借り手が見つかり、また別の空き家ではテイクアウト店舗用としての活用が始まるなど、空き家解消に兆しが見えています。



○空き家相談ホットライン

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会は、平成 29 年度から大阪市 24 区の空き家相談窓口と連携して、「空き家相談ホットライン」を運営しています。

本事業では、空家所有者（いわゆる予備軍を含む）や利用者、近隣住民等からの空き家にまつわるあらゆる相談に対応し、必要に応じて福祉関係者や自治会、専門家など大阪市内各区の諸団体へ取り次ぎ、「売れない」「貸せない」など流通性や活用性が乏しい空き家に対して、専門家が問題解決のサポートを行うことで、「空き家の引き取り等の解決手法や地域による活用手法の確立」や「空き家の活用や管理、除却による地域の活性化」に取り組んでいます。



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、管理不全空家等及び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。
- ・管理不全空家等及び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、管理不全空家等及び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。
- ・特定空家等に対する措置やその他の対処の基準など、必要な事項については、「特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する指針」に定めます。

1. 空家所有者等への指導等

- ・管理不全空家等及び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、情報提供や助言を交えながら、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。

(1) 空家法の効果的な活用

➤ 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。

➤ 国のガイドライン等の活用

- ・国は、空家法の規定に基づき、「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」及び「『管理不全空家等及び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（ガイドライン）」（以下「ガイドライン等」という。）を定めており、管理不全空家等及び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

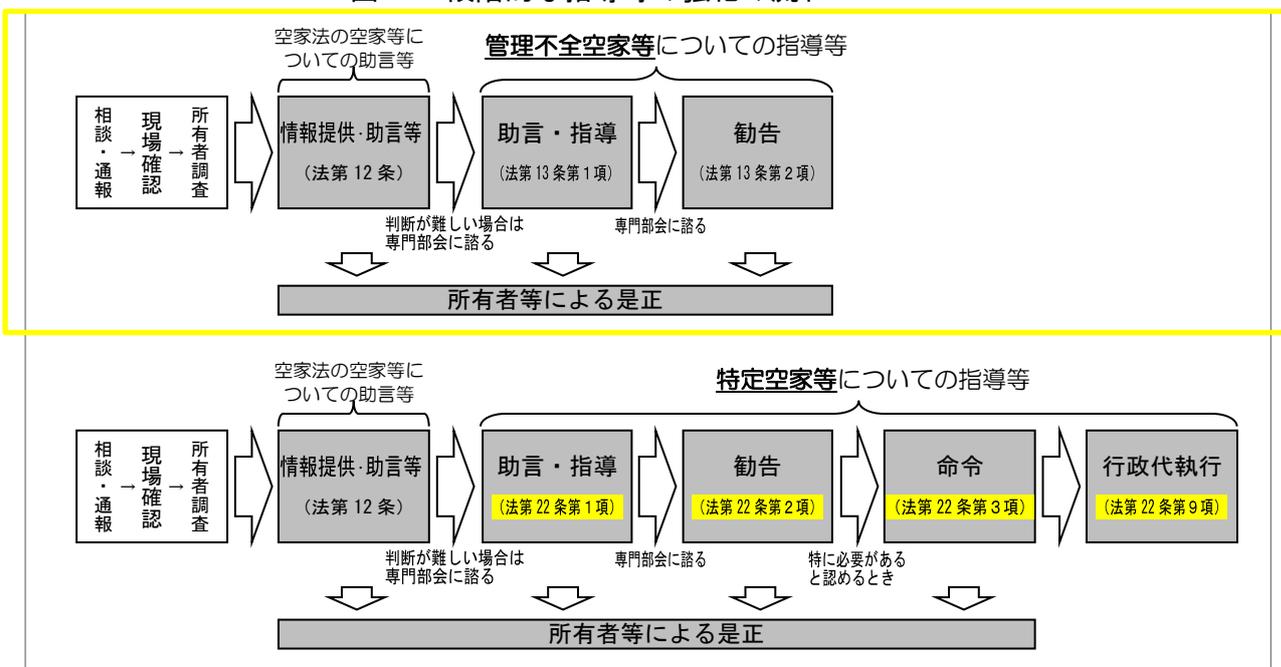
- ・これまでの実績が乏しい衛生上有害・景観阻害・生活環境上不適切な空家法

の空家等管理不全空家等及び特定空家等を空家法第14条第1項第13条第1項及び第22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項第13条第2項及び第22条第2項に基づく勧告を行う場合には、空家法第7条第8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項第13条第1項及び第22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項第13条第2項及び第22条第2項）と段階的に指導を強化し、所有者等と意思疎通を図りながら自主的な改善を促します。
- ・ それでも改善がみられない特定空家等で、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項第22条第3項による命令、空家法第14条第9項第22条第9項による行政代執行）による是正措置を行います。
- ・ ただし、災害その他非常の場合において、特定空家等に対する命令等の事前手続きを経る時間的猶予がない場合は、空家法第22条第11項に基づき第22条第3項から第8項の規定による命令や公開による意見聴取等を省略できることとします。

図13 段階的な指導等の強化の流れ



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

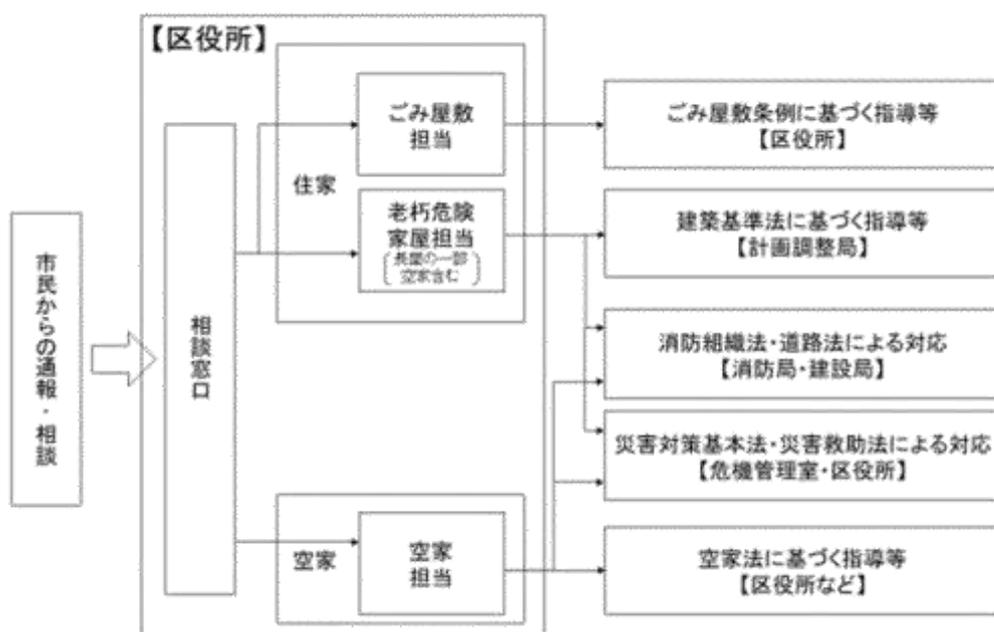
のための措置を求める相手が存在しない場合には、売却の可能性等について検討のうえ、~~財産管理人の選任等について裁判所と協議し、~~財産管理制度の選任活用が可能で効果的なものについて、~~本市が利害関係人となって財産管理本~~制度を活用します。

- なお、土地所有者等に財産管理制度を紹介し、土地所有者等が解決に向けて制度を活用される場合には、本市はその取組状況を確認します。
- また、特に必要があると認めるときは、空家法第14条第10項第22条第10項による略式代執行による対応を進めます。
- その場合の略式代執行に係る費用の回収についても、財産管理人制度の選任等活用が効果的なものは、この制度を活用を検討します。

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的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建築物については、引き続き、計画調整局が建築基準法に基づいて建物建築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



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15「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、**管理不全空家等及び**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・環境部会**の小委員会として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。
- ・各区が行っている事例について、本検討会及び本幹事会において把握・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。

(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条第7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
一般社団法人既存住宅・空家プロデュース協会	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項第13条第2項及び第22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。
- ・また、これまで専門家団体やNPO等とは、協定の締結等を行い、効果的な連携・協働を図ってきており、空家法の改正によって規定された「空家等管理活用支援法人の指定（法第23条第1項）」については、今後、必要に応じて検討することとします。

2. 空家等対策に係る広報

- ・空家等対策の重要性についての市民の認識を高め、対策の促進を図るため、市民向け広報を引き続き行います。
- ・具体的には、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、管理不全空家等及び特定空家等に対する是正措置の状況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、幅広く市民に周知します。

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ました。
- ・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・環境部会で行います。

おわりに

- ・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 月に大阪市空家等対策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 年度から令和 2 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。
- ・計画期間の終了に伴い、令和 3 年度から令和 7 年度を計画期間とする~~大阪市空家等対策計画（第 2 期）~~第 2 期計画を新たに策定しました。
- ~~・今後、空家法の改正や本市情勢の変化に対応するため、必要に応じ、計画の見直し等に向けた検討を行います。~~
- ・計画期間の中間年度である令和 5 年度には、空家等対策のさらなる推進に向け、それまでの計画に基づく取組の進捗状況を踏まえるとともに、空家法の改正（令和 5 年 12 月 13 日施行）に対応するため、計画の改訂を行いました。