

## 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 19

(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。~~



変 20

#### ○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

~~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。~~

変 21

1 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、  
2 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  
3 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  
4 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  
5 た。（令和2年度）

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



変 22

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

12 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  
13 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  
14 す。

15 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  
16 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  
17 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  
18 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  
19 のうち4軒が利活用されることになりました。



変 23

20 ○空家の利活用・適正管理の促進方策事例集

21 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府  
22 等の取組を集めた事例集を作成しました。

23 ○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

24 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  
25 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  
26 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  
27 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  
28 醸成を図ることを目的としています。



変 24

29 ○区広報紙 連載記事「いくの de リノベ」空家活用事例の紹介 生野区

30 毎月、古い建物をリノベーションして活用  
31 されている事例と利用者のライフスタイルを  
32 紹介し、リノベーションによる空家の利活用  
33 の楽しさや魅力を広く知ってもらうための取  
34 組です。2018年5月より広報紙の連載記事「い  
35 くの de リノベ」において取り上げてきた区内  
36 の古い建物や空き家をリノベーションして活  
37 用している事例を、写真などの情報を追加し  
38 てホームページにストック情報として掲載し  
ています。



変 25

1 ▶ 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

2 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  
3 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  
4 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  
5 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  
6 組みます。

7  
8 【参考】本市における取組

9 ○大阪市における空家等の活用の事例集

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

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



15 ▶ 商店街の活性化に向けた空き店舗等の活用

16 ~~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~~  
17 ~~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。~~  
18 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  
19 に取り組んでいる専門家等の派遣を行います。

変 26

20  
21 【参考】本市における取組

22 ○~~商業魅力向上事業~~

23 ~~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~~  
24 ~~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~~  
25 ~~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~~  
26 ~~います。~~

27 ○あきない伝道師による商店街強化等事業

28 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  
29 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  
30 しています。

変 27

31 ▶ 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

32 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  
33 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  
34 に取り組めます。

35 【参考】本市における取組

36 ○まちづくり活動支援制度

37 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  
38 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。

**変 28**

1 ▶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  
2 検討

3 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  
4 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  
5 や障がい者、子育て世代等の集いの場居場所づくりの可能性について検討を支  
6 援します。

**変 29**

7  
8 **【参考】本市における取組**

9 ○空家利活用改修補助事業（後掲）

10 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  
11 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  
12 ど）への改修にかかる費用等の一部を補助します。

**変 30**

13  
14 **【参考】**

15 ○社会参加の空間整備支援事業福祉ボランティア活動支援事業（市社会福祉協議会/  
16 大阪市ボランティア・市民活動  
17 センター）

18 ~~地域福祉課題の解決を目的とした誰もが利用しやすい~~居場所づくりを行う団  
19 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）  
20 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）  
21 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)

### ▶ 改修等によるストックの質の向上、老朽住宅の建替促進

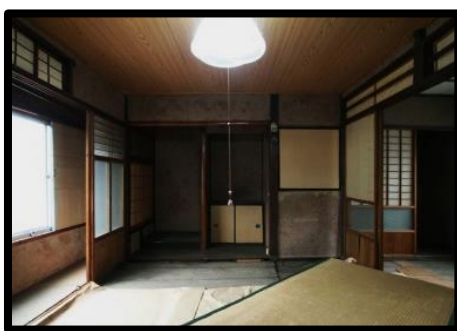
空家等の流通促進に向けて、**空家の利活用に向けた改修や耐震診断や耐震改修工事への補助**、子育て世帯向けの民間賃貸住宅の改修、**耐震診断・耐震改修工事等への補助**、長期優良住宅制度の普及等を進め、ストックの質の向上を図ります。また、狭小な敷地の集約化に資する共同建替を含め老朽住宅の建替えを促進します。

変 31

【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。



改修前



改修後

変 32

#### ○子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業

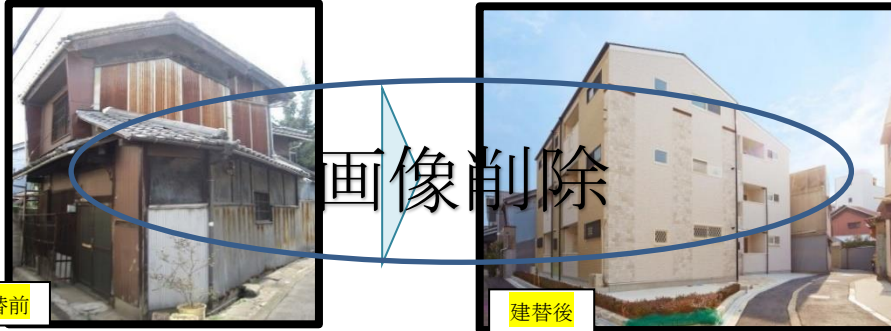
民間賃貸住宅等の空家を有効活用し、子育て世帯等の居住を促進するため、子供の安全対策に加え、LDK 化工事等を行うオーナー等に対して、改修費補助を行います。戸建持家の空家を改修して賃貸住宅にする場合も補助対象となります。

#### ○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えを促進し、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。



▶ 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。



○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。

- 1           ▶ 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
- 2                 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
- 3                 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
- 4                 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
- 5                 等を促進します。
- 6

1 **【参考】**

2 ○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

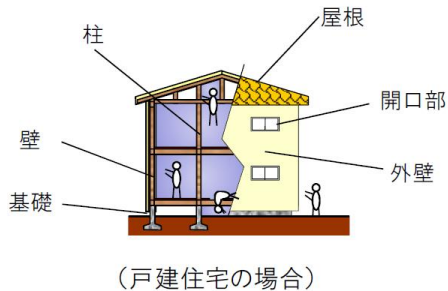
3 既存住宅の流通市場を活性化し、安全な取引環境の整備を図るため、宅地建物  
4 取引業法が改正され、平成 30 年 4 月から、宅地建物取引業者に対し、建物状況  
5 調査（インスペクション）に関する以下の事項が義務付けられました。

- 6 ・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  
7 記載した書面の交付
- 8 ・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
- 9 ・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  
10 記載した書面の交付

11 **インスペクションの対象部位の例**

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

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



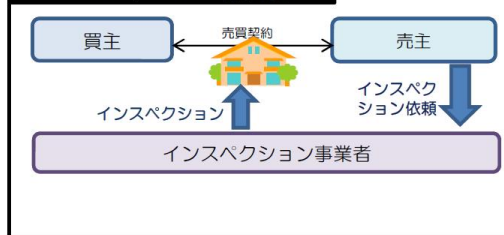
11 **インスペクションのイメージ**



16 水平器による柱の傾きの計測

16 クラックスケールによる  
17 基礎のひび割れ幅の計測

18 **インスペクションの活用例**



21 出典：国土交通省作成資料

25 **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**

- 26 ・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  
27 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  
28 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  
29 ます。

30 (具体的取組)

- 31 ▶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  
32 推進

33 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  
34 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  
35 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。

- 36 ▶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

37 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



1 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  
2 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  
3 を行います。

- 4 ▶ 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）  
5 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、  
6 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  
7 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、  
8 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  
9 づくりに繋げていきます。

変 34

10 【参考】本市における取組

11 ○~~まちのリノベーションに向けたプロジェクト 大正区~~

12 ~~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、~~  
13 ~~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~~  
14 ~~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~~  
15 ~~の提案を行うワークショップを開催しました。~~



16 空き店舗のリノベーション

17 ○空家等対策の推進にかかる協定

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

22 大阪市（各区役所）は、活用方策を空家所有者に  
23 提示し、検討を働きかけ所有者の同意が得られれば、  
24 所有者と会員事業者との具体的な相談へとつなげる  
25 取組です。  
26

変 35



【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～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、令和元年度～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。



【参考】

○空き家相談ホットライン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は、として平成 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」を運営し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。

本事業は、「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を通じ、「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」をめざす取組で、4 年連続で国土交通省の補助事業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。

