

## 空家等対策の推進にかかる協定

- 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

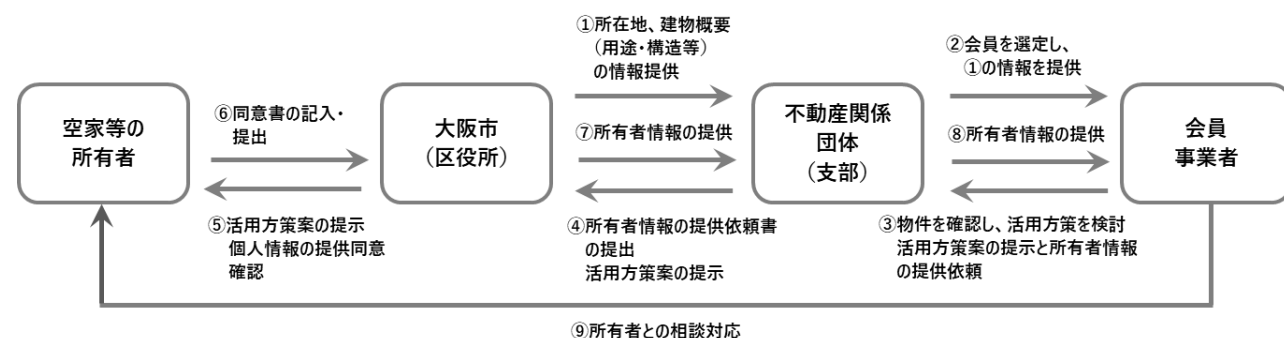
### 経過（協定について）

- ・大阪市における空家等対策にかかる諸課題の解決を図るため、平成 31 年 3 月 4 日に両団体と連携協定を締結。
- ・適切な管理が行われていない空家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を与えていることに鑑み、大阪市と各団体が連携して空家等の適正管理、有効活用及び解消を図り、もって地域住民の生活環境の保全、地域の活性化を図ることを目的とする。

### 協定に基づく取組概要

#### ・連携事業の流れ

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(①②)。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を検討・提案(③④)。大阪市(各区役所)は、活用方策を空家所有者に提示し、検討を働きかけ(⑤)、所有者の同意が得られれば(⑥)、所有者と会員事業者との具体的な相談へとつなげる(⑦⑧⑨)。



#### ・情報提供の対象となる空家等

各区役所において把握している次の空家等

- (1) 通報等を受け、所有者へ指導等を行っている特定空家等
- (2) 通報等を受け、所有者へ指導等を行い、是正された特定空家等（建物が除却された空家等を除く）
- (3) 区の調査で把握した空家等のうち、所有者を把握している空家等 など

### 取組状況

- ・モデル区(住吉区)において実施（令和元年6月）
- 〈取組実施状況（令和元年6月～令和2年2月）〉

情報提供先	①団体への 物件情報 提供件数	②団体から 提案書 提示件数	③団体への 所有者情報提供 (同意書送付) 件数
大阪府宅地建物取引業協会	7 件	6 件	5 件
全日本不動産協会大阪府本部	4 件	3 件	1 件
計	11 件	9 件	6 件

- ・空家等対策検討会常任幹事区（7区：阿倍野区・大正区・生野区・住之江区・東住吉区・西成区・住吉区）に拡充して実施（令和2年3月）
- 〈取組実施状況（7区計：令和2年3月～令和2年8月）〉

情報提供先	①団体への 物件情報 提供件数	②団体から 提案書 提示件数	③団体への 所有者情報提供 (同意書送付) 件数
大阪府宅地建物取引業協会	13 件	10 件	2 件
全日本不動産協会大阪府本部	11 件	6 件	1 件
計	24 件	16 件	3 件

### 今後の方針

- ・令和2年11月から未実施の区へ説明のうえ、準備期間を経て、令和3年1月を目途に全市展開を図っていく。
- ・情報提供が可能な物件については積極的に団体へ提供する（両団体へ月毎1件を目途）。
- ・団体からの情報提供については団体側の過度の負担にならないよう調整を行う。

## 金融機関の除却費ローンの活用促進の検討

### 【検討内容】

- ・空家等ローンの新設及び既存ローン（フリーローン等）の金利優遇
- ・有担保による金利の引き下げ（無担保ローンより低金利で借りられる）
- ・申し込み年齢、返済完了年齢の引き上げ
- ・土地等の担保によるリバースモーゲージ方式

## 空家等対策に資する不動産無料相談会の実施に関する協定

●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

### 経過（協定について）

- ・空家に関する周辺とのトラブルを未然に防止するための相談をはじめ、市民が生活するうえで生じる不動産の賃貸及び売買や宅建業法に関する一般的な相談に応じることを目的に、平成31年3月4日に両団体と連携協定を締結した。

### 協定に基づく取組概要

- ・両団体から、不動産に関する専門的知識を有した相談員を派遣し、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う。
- ・本市は、相談会に実施にあたって、市民への周知を行うとともに、プライバシーに配慮した場所を無償で提供する。
- ・各区役所と両団体支部で協議を行い、定期的に不動産無料相談会を実施している。

## 空家等の適正な管理の推進に関する協定

●公益社団法人 大阪市シルバー人材センター

### 経過（協定について）

- ・空家等の適正な管理を推進するため、平成31年3月28日に公益社団法人大阪市シルバー人材センターと連携協定を締結。
- ・本協定に基づき本市と同法人が連携し、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る。

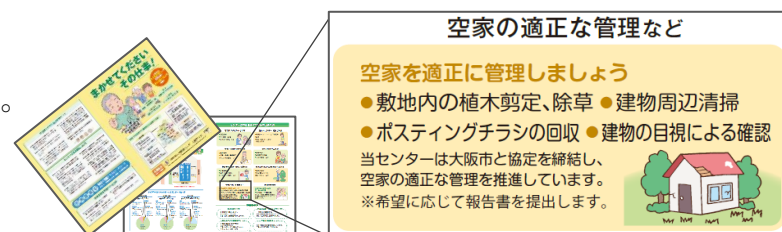
### 協定に基づく取組概要

- ・本部と3支部（南・西・北）で体制を整え、各区役所の窓口担当と連携し空家等対策を推進
- ・空家等の所有者等との契約による適正管理サービスを提供
- ・同法人が作成した空家等の適正な管理の推進に関する市民への啓発パンフレットを各区役所に配架し、市民からの相談対応時に必要に応じて同法人の空家等の適正管理の取組を案内（令和元年8月末～）。

- ・各区の契約件数等の情報報告を受け、適正管理の需要・効果を確認していく。

〈契約実績（令和2年2月時点）〉

除草 1件 植木剪定 1件



## 大阪市と日本郵便株式会社の包括連携協定（空き家部分）

●日本郵便株式会社

### 経過（協定について）

- ・令和元年6月17日（月）に、市内各所の郵便局のネットワークや、市内くまなく展開されている郵便物の配達業務により地域状況をよく把握されている日本郵便株式会社と「包括連携協定」を締結した。
- ・連携する全9項目のうち、「(1)市民生活の安全・安心に関すること」の具体的取組として、「空家等対策への協力」を掲げている。

### 協定に基づく取組概要

- ・郵便局員が業務中、特定空家等に起因する通行上の危険を発見した場合、区役所に通報  
【西成区：2件（令和2年3月末時点）】
- ・市内各郵便局において、空家等の未然発生防止等に向けた周知啓発のため、空家ハンドブック等リーフレットを配架
- ・今後、「タウンプラス」を活用した各戸への啓発を実施する等、各区で具体的な取組を進めていく。  
\*タウンプラス：指定した地域の配達可能なすべての世帯・事務所などに荷物を届ける、日本郵便株式会社のサービス



### 日本郵便株式会社との協定の目的・連携事項

<<目的>>  
相互の連携を強化し、市民サービスの向上と大阪市内における地域の一層の活性化を推進すること

<<連携事項>>  
(1)市民生活の安全・安心に関すること  
(2)高齢者・障がい者支援に関すること  
(3)健康・医療に関すること  
(4)子どもの健全育成に関すること  
(5)環境に関すること  
(6)市民活動の推進に関すること  
(7)女性の活躍促進に関すること  
(8)区政・市政のPR、大阪の都市魅力発信に関すること  
(9)その他、市民サービスの向上及び地域の活性化に関すること

## 空家利活用改修補助事業について

### 経過

- ・平成 30 年度の大阪市空家等対策協議会で、計画策定以降の取組について評価を行った結果、利活用の促進の取組は十分ではなく、「取組の強化」が必要とされた。
- ・区長会議まちづくり・にぎわい部会に設置した「空家等対策検討会」及び個別課題対策チームにおいて、空家の利活用促進に向けた補助制度の検討を進め、令和元年度から区と局が連携して補助制度を実施することとした。
- ・令和元年 6 月 24 日から補助申請の事前協議・受付を開始。

### 制度概要

#### ○補助の種類

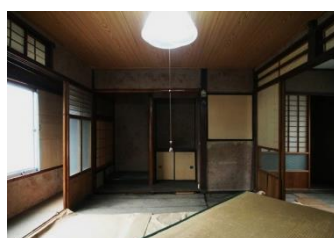
##### 【住宅再生型】

バリアフリーや省エネといった性能向上に資する改修工事を行い住宅として空家を利活用するもの（改修後の用途：住宅）

##### 【地域まちづくり活用型】

子ども食堂や高齢者サロンといった地域まちづくりに資する改修工事を行い空家を利活用するもの（改修後の用途：地域まちづくりに資する用途（地域に開かれた居場所等））

#### <住宅再生型 利活用実績>



居室の改修



キッチンの改修

#### ○主な補助要件

- ・市内にある平成 12 年 5 月 31 日以前に建築された住宅（戸建又は長屋建）であること
- ・不動産市場に賃貸用又は売却用として流通しておらず、3 か月以上空家であること
- ・改修により一定の耐震性能を確保すること、又は耐震性能を有すること
- ・利活用事例として、大阪市が情報発信することに了承できること
- ・空家に面する道路等の幅が 2.7m 以上であること
- ・売却を前提としたものでないこと

#### ○補助対象者 及び 補助内容（令和 2 年度）

補助の種類	住宅再生型	地域まちづくり活用型
補助対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家所有者（居住予定者、賃貸予定者）</li> <li>・空家取得予定者、賃借予定者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・非営利団体（NPO 法人、社会福祉法人、公益法人等）等</li> </ul>
補助内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・性能向上に資する改修工事 75 万円：1/ 2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域まちづくりに資する改修工事 300 万円：1/ 2</li> </ul>
戸あたり 限度額：補 助率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・インスペクション 3 万円：1/ 2</li> <li>・耐震診断 5 万円：10/11</li> <li>・耐震改修設計 10 万円：2/ 3</li> <li>・耐震改修工事 120 万円：1/ 2</li> </ul>	

#### ○事前協議・補助申請受付窓口

- ・本制度の利用に際しては、都市整備局への補助申請に先立って、空家の所在する各区役所において地域まちづくりに資する用途等について事前協議を行っていただく仕組みとしている。

#### ○補助実績

住宅再生型 20 戸（令和元年度）

### 今後の方針

- ・区と局の連携のもと、積極的な制度周知を行うことにより補助制度の利用を促進するとともに、利活用事例等について情報発信を行う。
- ・補助の申請状況や運用等を踏まえ、必要に応じて見直しを行いながら、補助制度による空家の利活用を促進する。