

「大阪市空家等対策計画（第2期）」の概要

第1 計画の目的と対象

1. 計画改定の背景
 - 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）。
 - 本市では、大阪市空家等対策協議会を設置（平成27年12月）し、平成28年11月に「大阪市空家等対策計画（平成28年度から令和2年度）」を策定（平成30年10月一部改訂）。
 - 令和2年度は、第1期計画に基づく取組を評価し、第2期計画策定に向けて検討を実施。
2. 計画改定の目的
 - 第1期計画における3つの方針を継承し、取組のさらなる充実のため、2つの方向性（特定空家等の総数抑制・官民連携の成果の蓄積）に沿って計画を改定。
3. 計画期間 令和3年度から令和7年度
4. 計画の対象
 - 対象とする空家等
 - 戸建の住宅・店舗・倉庫等を基本
 - 一部空家の長屋も相談対応や適切な管理、活用等の対象とする
 - 対象区域 市内全域

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
 - 空き家数は約28.6万戸（うち戸建は約3.6万戸）、空き家率は17.1%と全国平均13.6%より高い水準。
 - 利用・流通に供されていない「その他の住宅」の空き家が、7.6万戸と増加傾向にあり、戸建住宅の空き家では7割を占める。
 - 空き家率が高い区は、西成区（22.5%）・東住吉区（21.8%）、港区（20.3%）で、老朽住宅が多いことがその一因になっていると考えられる。
 - 特定空家等の通報等が多数（平成28年4月～令和2年9月末累計:約2,400件（うち約1,500件は正済））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年度は通報件数が急増（約800件）した。
2. 空家の発生経緯等
 - 本市調査によると、現在は空家となっている住宅の取得経緯は、購入（新築・建売・中古）が57.9%と最も多く、次いで相続が27.0%を占めている。

第3 空家等対策の基本的な方針と目標

1. 基本的な方針

方針1. 区役所を拠点として、地域や専門家団体等多様な連携を図り、空家等対策に取り組む。

- 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む。
- 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る。

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む。

- 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る。
- 空家等は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、主体的に改善を行うことを基本とする。
- 地域・専門家団体等と連携しながら空家等の適切な維持管理や権利関係の整理の重要性を広く周知・啓発する。
- 個々の特定空家等に対しては、所有者等の特定に重点的に取り組み、段階的に指導を強化し、自主的な改善を促す。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処分（命令・代執行）による是正措置を行う。

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げる。

- 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る。
- 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げる。
- 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む。

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する。

指標	目標値
1. 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）
2. 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）
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%大阪市調べ）

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る。
- 区別の空家特性については、住宅・土地統計調査等により整理・分析する。
- 必要な場合は、各区において、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る。
- 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る。

蓄積

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、「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む。
- 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・指導等に取り組む。
- 空家所有者等からの相談については、内容に応じて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窓口等を案内するなど、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む。
- 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る。
- 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。

<具体的取組>

- 空家等に関する相談会の実施
- 金融機関の除却費ローンの活用促進

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・普及啓発に取り組む。

<具体的取組>

- ・区役所等におけるパンフレット等の配布や、出前講座等の実施
- ・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
- ・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
- ・市外居住の空家所有者等への意識啓発
- ・空家管理を行う事業者の紹介について検討
- ・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

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の醸成に取り組むとともに、特定空家等のうち地域・住民による対応が可能なものについては地域の助け合い（共助）による解決に繋がるよう支援する。

<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
- ・地域等による空家管理の促進
- ・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）

活用

抑制

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

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
- ・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
- ・商店街の活性化に向けた空き店舗等の活用
- ・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
- ・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

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

<具体的取組>

- ・改修等によるストックの質の向上
- ・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
- ・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

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

<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
- ・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
- ・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）

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

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・指導等を適切に行う。

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す。

(1) 空家法の効果的な活用

- ・保安上危険、衛生上有害、景観阻害、生活環境上不適切な特定空家等に対応
- ・税情報の活用による所有者特定迅速化と不明率の低減
- ・勧告による固定資産税等の住宅用地特例の解除
- ・国のガイドラインに基づいた特定空家等の判断や各種手続き
- ・専門部会に諮ることで全市的な判断の妥当性や統一性を確保

(2) 段階的な指導等の強化

- ・情報提供・助言等、助言・指導、固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告と段階的に指導を強化し、自主的な改善を促す。
- ・各段階における標準的な指導の期間を定めるとともに、特に危険度の高い特定空家等への指導については、各区役所で統一して定めた指針に基づき、所有者等に対して勧告を行う。
- ・特に必要であると認められるときには命令、行政代執行の行政処分を実施する。

2. 所有者等不明物件への対応

- ・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、選任が可能で効果的なものについて、財産管理制度を活用する。
- ・特に必要があると認めるときは略式代執行を行う。

3. 空家法以外の法律等に基づく対応

- ・空家法による対応だけでなく、建築基準法に基づく指導など他法令に基づく対応を併せて行うことで総合的な問題解決に努める。

第9 空家等に関する対策の実施体制等について

1. 空家等対策の実施体制（別紙1 実施体制図参照）

- ・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、関係局と連携して、区長マネジメントの下で空家等対策を推進する。
- ・区長会議まちづくり・にぎわい部会の下に、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・局による空家等対策検討会幹事会を組織し、空家等対策の推進に向けて検討を進める。
- ・空家等対策検討会及び幹事会は、各区が行っている事例について把握・分析と他区への情報共有を図り、取組の展開を促進する。
- ・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う。
- ・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勧告を行う場合に全市的な判断の妥当性や統一性を諮る。
- ・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官民協働で取り組む。

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う。
- ・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、特定空家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、幅広く市民に伝える。

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た。
- ・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う。
- ・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・にぎわい部会」で行う。

計画で紹介している主な取組

第4 空家等の調査

○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。

＜調査対象エリア＞

平成30年度・・・三軒家西・東エリア
 令和元年度・・・泉尾（1～6丁目）エリア
 ※令和2年度は平成30年度、令和元年度の調査により把握した空家所有者へ働きかけを継続して実施しています。



第5 住民等からの空家等に関する相談への対応

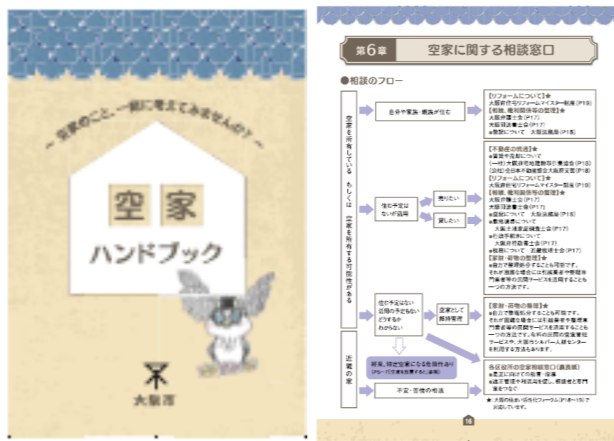
○不動産団体との連携による不動産無料相談会の実施

- ・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

第6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

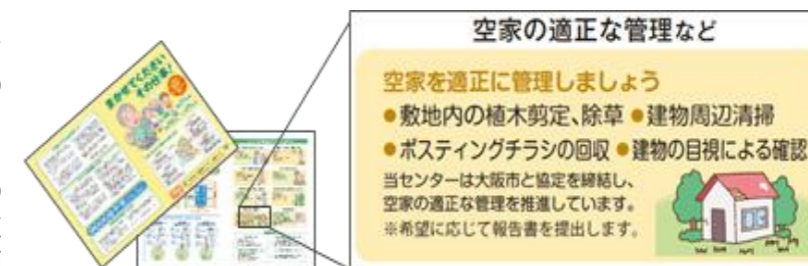
○空家ハンドブックの作成・配布（平成29年度重点施策推進経費） 住吉区



- ・空家等の適正管理などに係る全市民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。

○空家等の適正な管理に関する協定（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。



○「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。

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

○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。



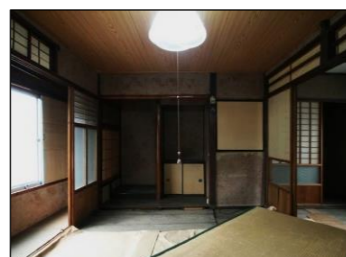
○大阪市内における空家等の活用の事例集

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。



○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

○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つなげる取組です。

【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



○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。



○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。

