

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

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

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に対して補助を行います。

○隣地取得型戸建住宅建替

「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、解体費等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）

「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、解体費用、設計費用、共同施設整備費に対して補助を行います。

○防災空地活用型除却費補助

「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。



○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

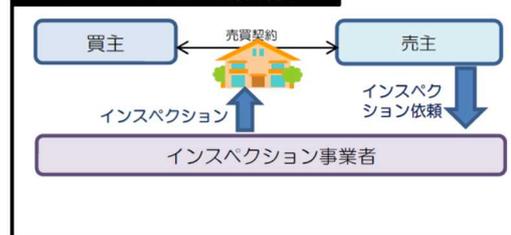


水平器による柱の傾きの計測



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。



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。
- ・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

- ・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

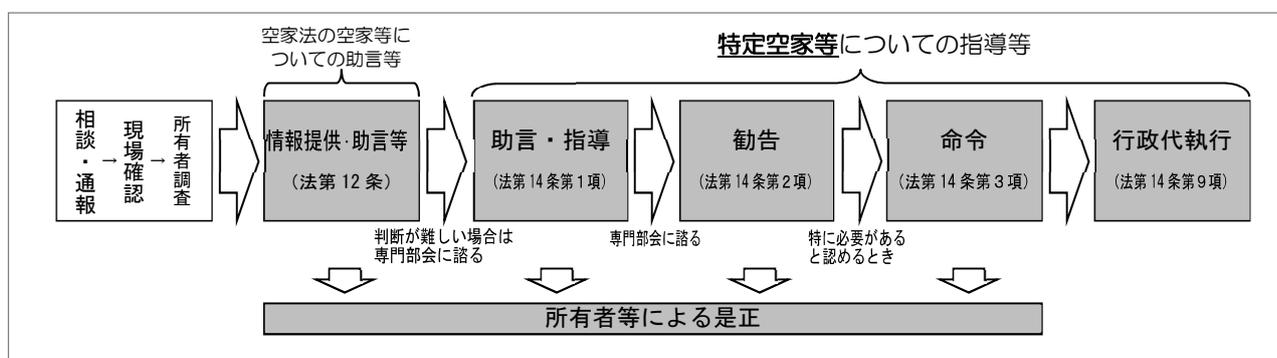
- ・これまでの実績が乏しい衛生上有害・景観阻害・生活環境上不適切な空家法の空家等を空家法第14条第1項に基づいて、特定空家等としての助言・指導するかどうかの判断が困難な場合や、固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う空家法第14条第2項に基づく勧告を行う場合には、空家法第7条の協議

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、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



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、選任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、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の費用の回収についても、財産管理人の選任等が効果的なものは、財産管理制度の活用を検討し対応を進めます。

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、計画調整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

