

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。



○「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合づくりの促進・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、民間賃貸住宅の空家を有効活用し、子どもの安全対策に加え、LDK 化工事等を行うオーナーに対して、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に対して補助を行います。

○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、除却費等に対して補助を行います。

○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、除却費、設計費、共同施設整備費等に対して補助を行います。

○防災空地活用型除却費補助制度

「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は、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

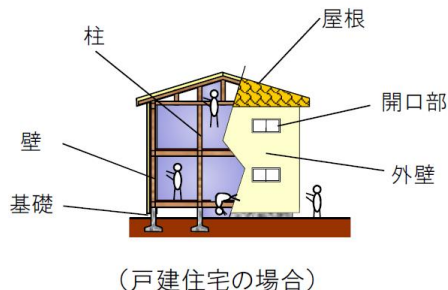
既存住宅の流通市場を活性化し、安全な取引環境の整備を図るため、宅地建物取引業法が改正され、平成 30 年 4 月から、宅地建物取引業者に対し、建物状況調査（インスペクション）に関する以下の事項が義務付けられました。

- ・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



インスペクションのイメージ

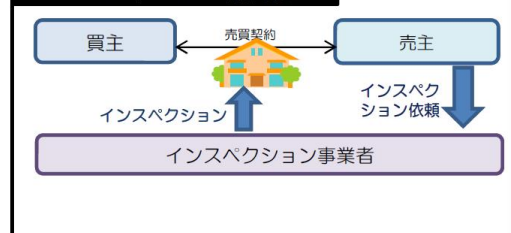


水平器による柱の傾きの計測



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