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

〇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。

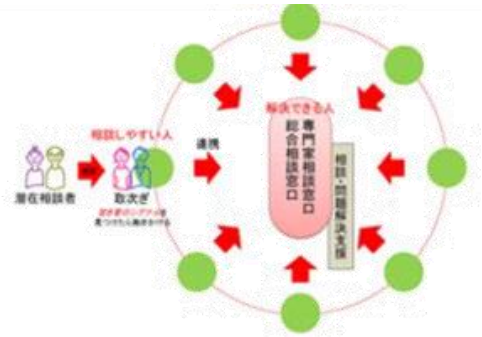
大正・港エリア空き家活用協議会として平成 28・29 年度多世代交流型住宅ストック活用推進事業（国土交通省）の採択を受け、「相談体制の確立」、「セミナーなどの普及啓発事業」を実施しました。

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。

本事業では、空家所有者（いわゆる予備軍を含む）や利用者、近隣住民等からの空き家にまつわるあらゆる相談に対応し、必要に応じて福祉関係者や自治会、専門家など大阪市内各区の諸団体へ取り次ぎ、「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で、「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」に取組んでいます。



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、周辺の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、管理不全空家等及び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。
・管理不全空家等及び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、現地調査や所有者調査、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、管理不全空家等及び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

・管理不全空家等及び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。

➢　国のガイドライン等の活用

・国は、空家法の規定に基づき、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」及び「管理不全空家等及び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（ガイドライン）」（以下「ガイドライン等」という。）を定めており、管理不全空家等及び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管理不全空家等及び特定空家等を空家法第 13 条第１項及び第 22 条第１項に基づく助言・指導を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 13 条第２項及び第 22 条第２項に基づく勧告を行

う場合には、空家法第８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。

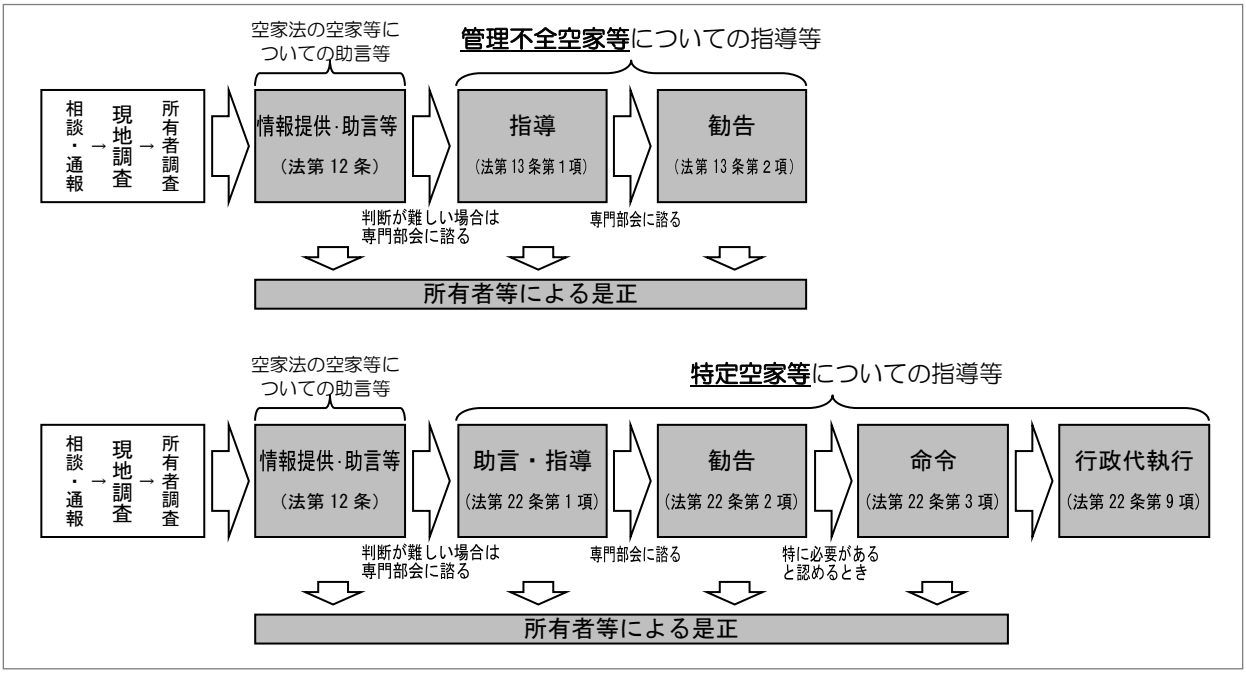
（２）段階的な指導等の強化

・情報提供・助言等（空家法第 12 条）、助言・指導（空家法第 13 条第１項及び第 22 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 13 条第２項及び第 22 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ない特定空家等については、特に必要があると認められるときには処分（空家法第 22 条第３項による命令、空家法第 22 条第９項による行政代執行）による是正措置を行います。

・ただし、災害その他非常の場合において、特定空家等に対する命令等の事前手続きを経る時間的猶予がない場合は、空家法第 22 条第 11 項に基づき空家法第 22 条第３項から第８項の規定による命令や公開による意見聴取等を省略できることとします。

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。

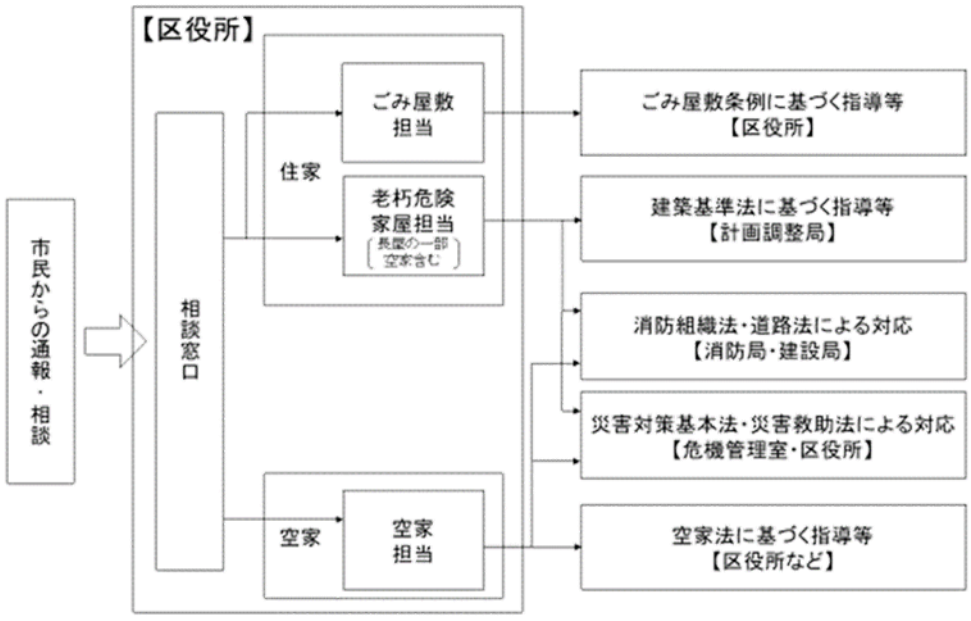
・このように様々な手段を講じても所有者等を確知できず、空家等の適切な管理のための措置を求める相手が存在しない場合には、売却の可能性等について検討のうえ、財産管理制度の活用が可能で効果的なものについて、当該制度を活用します。

・なお、土地所有者等に財産管理制度を紹介し、土地所有者等が当該制度を活用する場合には、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 22 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に係る費用の回収についても、財産管理制度の活用が効果的なものは、当該制度を活用します。

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築物については、引き続き、計画調整局が建築基準法に基づいて建築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



第９　空家等に関する対策の実施体制等について

・「第３　空家等対策の基本的な方針と目標」において示した、「区役所を拠点とした、地域や専門家団体等との多様な連携」を踏まえ、区役所と関係局での適切な役割分担のもとで、空家等対策に取り組むための実施体制を整えます。（図 15「実施体制関係図」）

１．空家等対策の実施体制

（１）本市の役割分担

・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、管理不全空家等及び特定空家等への対策をはじめ、空家等の適正管理や活用の促進について、関係局と連携し、区長マネジメントの下で空家等対策を推進します。

（２）空家等対策検討会の役割

・空家等対策は課題が多岐に渡っており、区と関係局による緊密な連携が重要であるため、区長会議まちづくり・にぎわい・環境部会の小委員会として６区長による空家等対策検討会と複数の区室・局からなる空家等対策検討会幹事会を組織し、本計画に基づく空家等対策の推進に向けて検討を進めます。

・各区が行っている事例について、本検討会及び本幹事会において把握・分析と他区への情報共有を図り、取組の展開を促進します。

（３）空家等対策協議会の役割

・市長、副市長、地域住民、市会議員、有識者、法律・建築・不動産・まちづくりの専門家団体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７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い、空家等対策を総合的・計画的に推進します。

本市協議会委員が属する専門家団体・NPO 等	取組内容
大阪弁護士会	相続や法律全般に関すること
大阪司法書士会	相続、権利関係、登記に関すること
大阪府行政書士会	相続調査や書類作成に関すること
一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会	不動産の取引・活用に関すること
一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会	不動産の管理や活用に関すること
公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部	不動産の取引・活用に関すること
大阪土地家屋調査士会	境界調査・確定、登記に関すること
公益社団法人大阪府建築士会	建物に関すること
一般社団法人大阪府建築士事務所協会	建物に関すること
一般社団法人既存住宅・空家プロデュース協会	住まいの維持管理に関すること

（４）専門部会の役割

・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空家法第13条第２項及び第22条第２項に基づく勧告を行う場合には、全市的な判断の妥当性や統一性を当専門部会に諮ります。

（５）専門家団体やNPO等との連携

・空家等の適正管理に係る普及啓発や相談対応、空家等の活用や流通の促進など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て官民協働で取り組みます。

・また、これまで専門家団体やNPO等とは、協定の締結などを行い、効果的な連携・協働を図ってきており、空家法の改正によって規定された「空家等管理活用支援法人の指定（空家法第23条第１項)」については、今後、必要に応じて検討を進めることとします。

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います。

・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、管理不全空家等及び特定空家等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、幅広く市民に周知します。

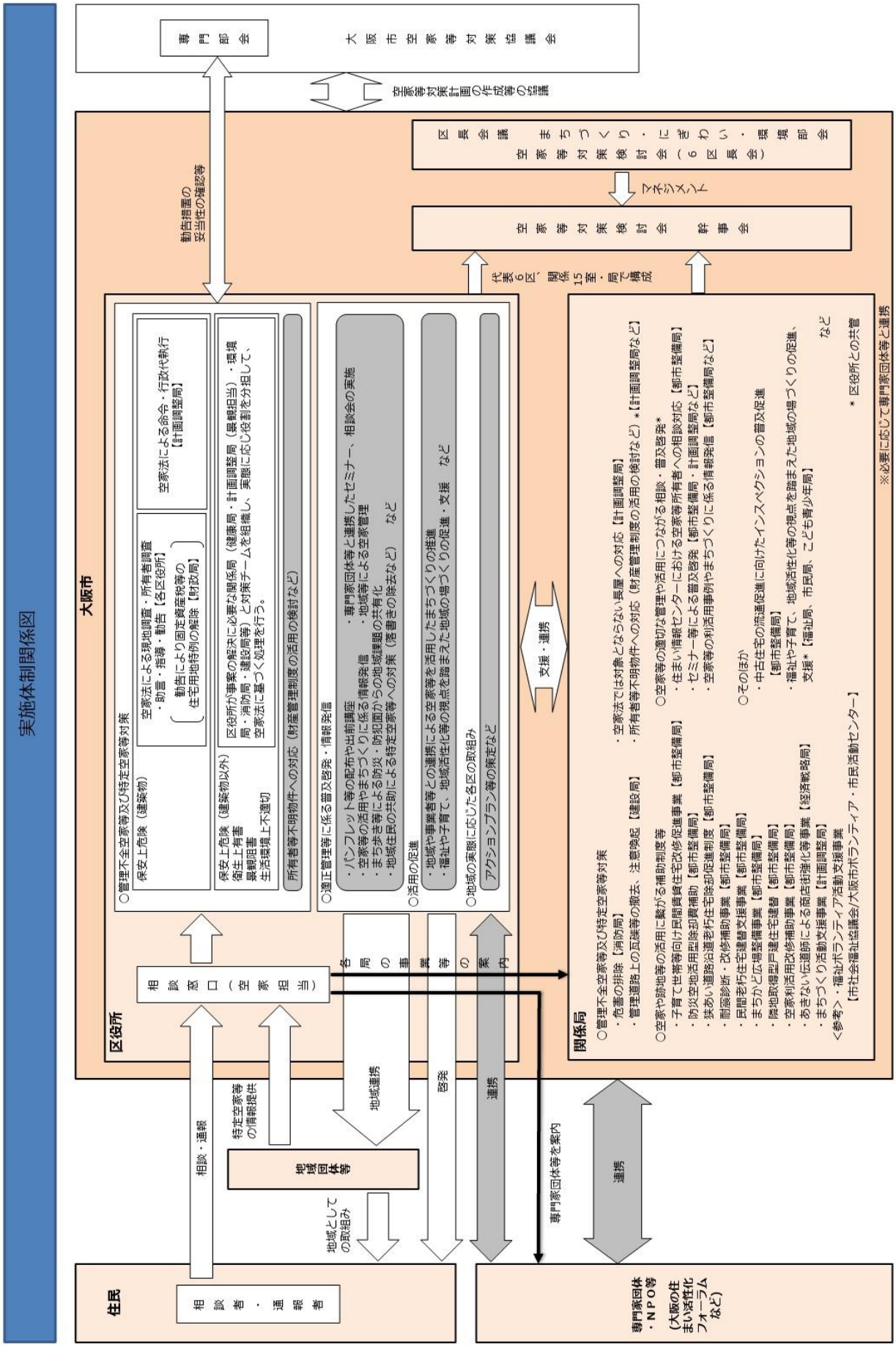
３．その他空家等対策の実施に関する事項

・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ました。

・空家法の空家等の対象に関する法整備や隣地取得の際の不動産取得税の減免など、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います。

・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・環境部会で行います。

図 15　実施体制関係図


実施体制関係図
大阪市空家等対策協議会
専門部会
空家等対策計画の作成等の協議
勧告措置の妥当性の確認等
区長会議（空家等対策検討会にぎわい・まちづくり・環境部会）
空家等対策検討会幹事会
代表6区、関係15室・局で構成
大阪市
区役所
相談窓口（空家担当）
○管理不全空家等及び特定空家等対策
保安上危険（建築物）
空家法による現地調査・所有者調査・助言・指導・勧告【各区役所】
勧告により固定資産税等の住宅用地特例の解除【財政局】
空家法による命令・行政代執行【計画調整局】
保安上危険（建築物以外）
衛生上有害
景観阻害
生活環境上不適切
区役所が事案の解決に必要な関係局（健康局・計画調整局（景観担当）・環境局・消防局・建設局等）と対策チームを組織し、実態に応じ役割を分担して、空家法に基づく処理を行う。
所有者等不明物件への対応（財産管理制度の活用の検討など）
○適正管理等に係る普及啓発・情報発信
・パンフレット等の配布や出前講座
・空家等の活用やまちづくりに係る情報発信
・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）　など
・専門家団体等と連携したセミナー、相談会の実施
・地域等による空家管理
○活用の促進
・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
・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　など
○地域の実態に応じた各区の取組み
アクションプラン等の策定など
関係局
○管理不全空家等及び特定空家等対策
・危害の排除【消防局】
・管理道路上の瓦礫等の撤去、注意喚起【建設局】
・空家法では対象とならない長屋への対応【計画調整局】
・所有者等不明物件への対応（財産管理制度の活用の検討など）＊【計画調整局など】
○空家や跡地等の活用に繋がる補助制度等
・子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業【都市整備局】
・防災空地活用型除却費補助【都市整備局】
・狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度【都市整備局】
・耐震診断・改修補助事業【都市整備局】
・民間老朽住宅建替支援事業【都市整備局】
・まちかど広場整備事業【都市整備局】
・隣地取得型戸建住宅建替【都市整備局】
・空家利活用改修補助事業【都市整備局】
・あきない伝道師による商店街強化等事業【経済戦略局】
・まちづくり活動支援事業【計画調整局】
<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】
○空家等の適切な管理や活用につながる相談・普及啓発＊
・住まい情報センターにおける空家等所有者への相談対応【都市整備局】
・セミナー等による普及啓発【都市整備局・計画調整局など】
・空家等の利活用事例やまちづくりに係る情報発信【都市整備局など】
○そのほか
・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【都市整備局】
・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＊【福祉局、市民局、こども青少年局】など
＊区役所との共管
※必要に応じて専門家団体等と連携
各局の事業等の案内
支援・連携
勧告措置の妥当性の確認等
相談・通報
特定空家等の情報提供
地域連携
啓発
連携
専門家団体等を案内
連携
地域としての取組み
住民
相談者・通報者
地域団体等
専門家団体・NPO等（大阪の住まい活性化フォーラムなど）

おわりに

・空家法に基づき設置した大阪市空家等対策協議会における協議を踏まえ、平成 28 年 11 月に第１期計画を策定しました。
・その後、区役所が空家等対策の拠点となり、地域や専門家団体等と連携して、第１期計画に基づく様々な空家等対策の取組を進めてきました。
・第１期計画期間（平成 28 年度から令和２年度）の中間年度である平成 30 年度に、本市における空家等対策のさらなる推進に向け、第１期計画に基づく取組の進捗状況とその分析を踏まえ、第１期計画の改訂を行いました。
・第１期計画期間の終了に伴い、令和３年度から令和７年度を計画期間とする本計画を新たに策定しました。
・本計画の計画期間の中間年度である令和５年度には、空家等対策のさらなる推進に向け、それまでの本計画に基づく取組の進捗状況を踏まえるとともに、空家法の改正（令和５年 12 月 13 日付施行）に対応するため、本計画の改訂を行いました。