

大阪市空家等対策計画

平成28年11月

大阪市

目 次

| | | |
|-----|----------------------------|----|
| 第 1 | 計画の目的と対象 | 2 |
| 1. | 計画策定の背景 | |
| 2. | 計画の目的 | |
| 3. | 計画期間 | |
| 4. | 計画の対象 | |
| 第 2 | 大阪市の空家の現状 | 4 |
| 1. | 大阪市の空家（住宅用途）の状況 | |
| 2. | 空家の発生の経緯等 | |
| 第 3 | 空家等対策の基本的な方針と目標 | 10 |
| 1. | 基本的な方針 | |
| 2. | 空家等対策の目標 | |
| 第 4 | 空家等の調査 | 12 |
| 第 5 | 住民等からの空家等に関する相談への対応 | 12 |
| 第 6 | 所有者等による空家等の適切な管理の促進 | 13 |
| 1. | 相談・普及啓発等による空家所有者等への意識啓発 | |
| 2. | まちづくりの視点による空家等の適正管理の促進 | |
| 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 | 15 |
| 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 | |
| 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 | |
| 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 | |
| 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 | 20 |
| 1. | 空家所有者等への指導等 | |
| 2. | 所有者等不明物件への対応 | |
| 3. | 空家法以外の法律等に基づく対応 | |
| 第 9 | 空家等に関する対策の実施体制等について | 27 |
| 1. | 空家等対策の実施体制 | |
| 2. | その他空家等対策の実施に関する事項 | |

第1 計画の目的と対象

1. 計画策定の背景

- ・近年、人口減少や高齢単身者の増加、建物の老朽化、居住ニーズの多様化等を背景として、全国的に空家が増加傾向となっています。
- ・総務省「平成25年住宅・土地統計調査」によると、本市の空家率は17.2%と全国的にも高い値となっており、空家数は約28万戸で、このうち賃貸や売却等の利用・流通に供されていない「その他の空家」は約7万戸となっています。
- ・「その他の空家」については、適切な管理が行われないう蓋然性が高く、特に戸建住宅では腐朽や破損のあるものが約7千戸と多くなっています。
- ・一方、本市では、空家が多くを占める老朽危険家屋について、建築基準法に基づき、区役所と関係局で連携して所有者等に対する是正指導等を行っています。近年、住民等からの通報件数が増加傾向にあります。
- ・こうした中、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）されるとともに、平成27年2月に「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」が定められ、市町村の役割として、空家等対策の体制整備や取組の推進にあわせ、必要に応じて空家等対策計画を策定することなどが示されました。
- ・こうしたことから、本市では、区役所と関係局により平成27年7月に空家等対策検討会を設置して空家等対策についての検討を進め、空家法に基づき、空家等対策計画の策定に向けた検討・協議を行うため、平成27年12月に関係条例を制定し、大阪市空家等対策協議会を設置しました。

2. 計画の目的

- ・空家は、管理不全により安全、景観、防犯等の面で近隣住民の生活環境に支障をきたす特定空家等の問題をはじめ、増加することにより地域コミュニティの衰退やまちの魅力の低下など、地域への影響を及ぼすことから、重要な行政課題の一つとしてその対策に取り組む必要があります。
- ・空家等対策の実施にあたっては、喫緊の課題となっている特定空家等への対応をはじめ、所有者等が空家及びその敷地の適正な維持管理に取り組むように普及啓発等を行うことや、地域のまちづくりや地域の活性化の観点から空家等の活用や流通を促進することが重要です。
- ・こうした空家等対策は、地域課題として捉えて地域や住民との連携により取り組むことや、専門的知識や経験を有する専門家団体等との連携、空家所有者等の状況に応じたきめ細やかな対応等が必要となっています。
- ・本市においては、ニア・イズ・ベターの視点の下、より地域・住民に近い区役所が拠点となって、関係局とも連携しながら、総合的な空家等対策を効果的・計画的に推進するとともに、本市における空家等対策の方針や具体的な取組等を市民に周知することを目的として「大阪市空家等対策計画」を策定しました。

3. 計画期間

計画期間は、平成 28 年度～32 年度の 5 年間とします。

ただし、本市の空家等対策等を取り巻く状況の著しい変化が生じた場合は、必要に応じて、適宜見直しを行うこととします。

4. 計画の対象

(1) 対象とする空家等の種類

- ・本計画において「空家等」とは、空家法の空家等に加え、一部住戸に居住世帯のある長屋の空家（敷地を含む）も含むこととします。
- ・空家法の空家等は、戸建ての住宅・店舗・倉庫等を基本としますが、全ての住戸等が空室となっている長屋・アパート等についても本計画の対象となります。
- ・空家法の空家等に該当しない、一部住戸に居住世帯のある長屋の空家についても、住民等からの相談への対応を行うとともに、適切な管理及び活用を促進します。

※「空家」は敷地（立木その他の土地の定着する物を含む）を含まず、建築物のみをさすこととします。

【参考】

➤（空家法の）空家等（空家法第 2 条第 1 項）

「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」

- ・住宅や店舗、倉庫など全ての用途の建築物が対象となります。
- ・建築物内の全ての住戸・店舗等が空室となっているものとされており、共同住宅や長屋で一部住戸のみが空室のものは含まれません。
- ・日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、概ね年間を通じて意図をもって使用していない状態であるものをさします。

➤ 特定空家等（空家法第 2 条第 2 項）

空家法の空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいいます。

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(2) 対象区域

本市では、市域全域で空家が分布しているため、空家等対策計画の対象区域は市内全域とします。

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

- ・空家法の空家等は、住宅や店舗、倉庫など全ての用途の建築物を対象としています。それらの空家を包含する統計調査はないため、住宅を対象とした調査である住宅・土地統計調査によって本市の空き家の状況を示します。

【参考】

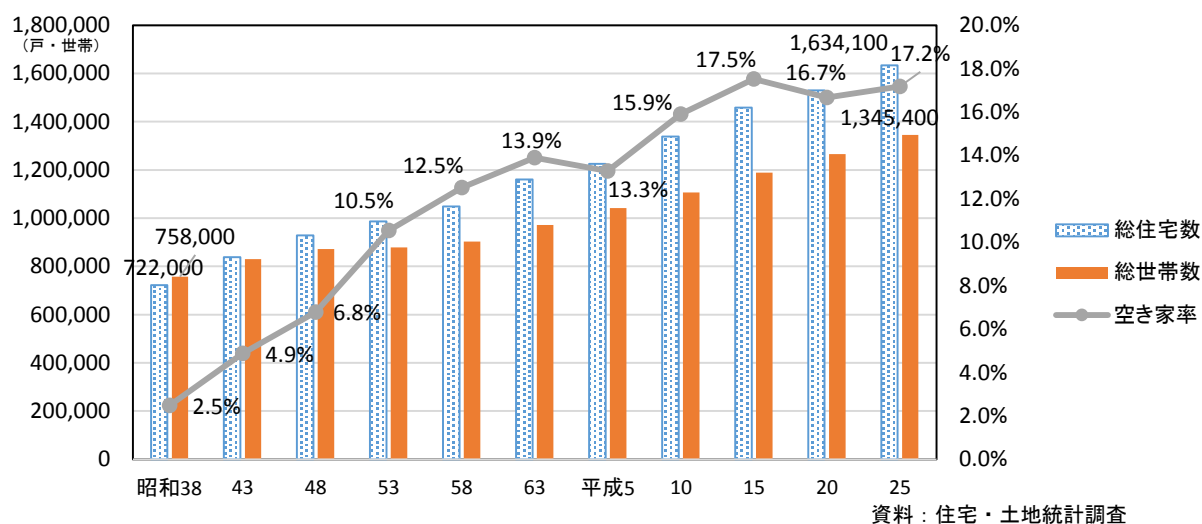
▶ 住宅・土地統計調査

- ・総務省が5年毎に実施する抽出調査であり、調査結果は推計値となります。空家法の空家等は、建築物内の全ての住戸・店舗等が空室となっているものとされており、共同住宅や長屋で一部住戸のみが空室のものは含まれませんが、住宅・土地統計調査では含まれています。このため、「第2 1. 大阪市の空家（住宅用途）の状況」で示す住宅・土地統計調査の結果については、「空き家」と表記します。

(1) 空き家率の推移

- ・平成25年の住宅の空き家数は約28万戸、空き家率は17.2%と全国平均13.5%と比べて高い水準にあります。
- ・本市では、昭和38年までは総世帯数が総住宅数を上回る状態でしたが、昭和43年以降は総住宅数が総世帯数を上回る状況が続き、空き家率が上昇し、平成10年以降の空き家率は16~17%前後で高止まりしています。
- ・空き家率の高い要因としては、高齢単身者の増加や居住ニーズの多様化など全国的な要因に加えて、住宅の新規供給が活発であること、借家率が高いことなどが考えられます。

図1 総住宅数、総世帯数及び空き家率の推移

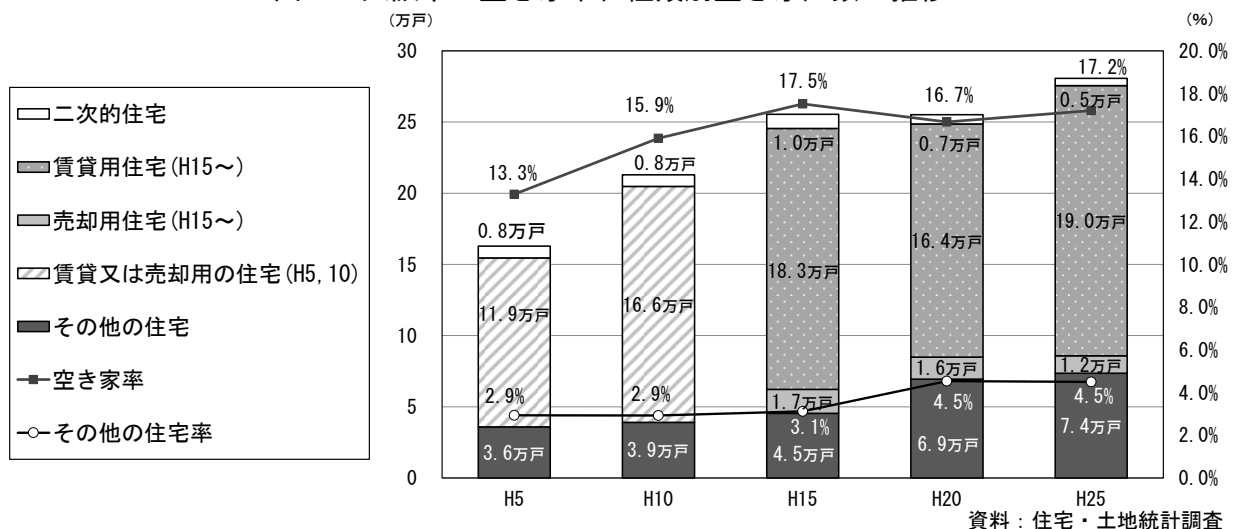


(2) 種類別の空き家戸数

- ・平成 25 年の空き家種別をみると、賃貸用が 19.0 万戸、売却用が 1.2 万戸、別荘などの二次的住宅が 0.5 万戸となっています。
- ・これら以外の利用・流通に供されていない空き家である「その他の住宅」※は 7.4 万戸で増加傾向にあり、平成 25 年の総住宅数に占める割合は 4.5%となっています。

※その他の住宅：転勤・入院などのため居住世帯が長期不在の住宅や、建替えなどのために取り壊す予定の住宅など、利用・流通に供されていない空き家

図2 大阪市の空き家率、種類別空き家戸数の推移



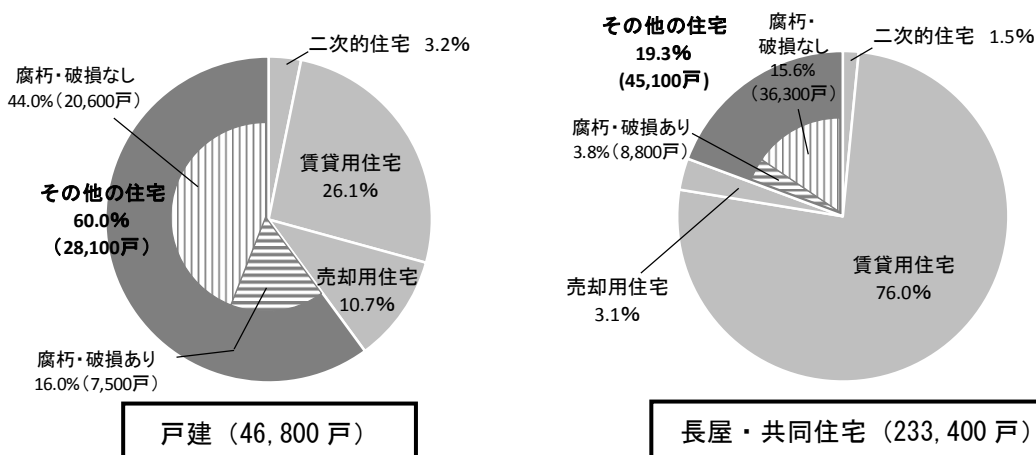
資料：住宅・土地統計調査

※H5とH10は「賃貸用住宅」と「売却用住宅」の区分が分かれておらず、「賃貸又は売却用の住宅」となっています。

(3) 建て方別の空き家種別

- ・建て方別に空き家種別をみると、利用・流通に供されていない「その他の住宅」の割合が、戸建住宅の空き家では 60.0%となっている一方で、長屋・共同住宅の空き家では、19.3%となっています。
- ・また、腐朽・破損のある「その他の住宅」の空き家は、戸建住宅では全体の 16.0%、長屋・共同住宅では全体の 3.8%となっています。

図3 建て方別（戸建、長屋・共同住宅）の空き家種別の状況



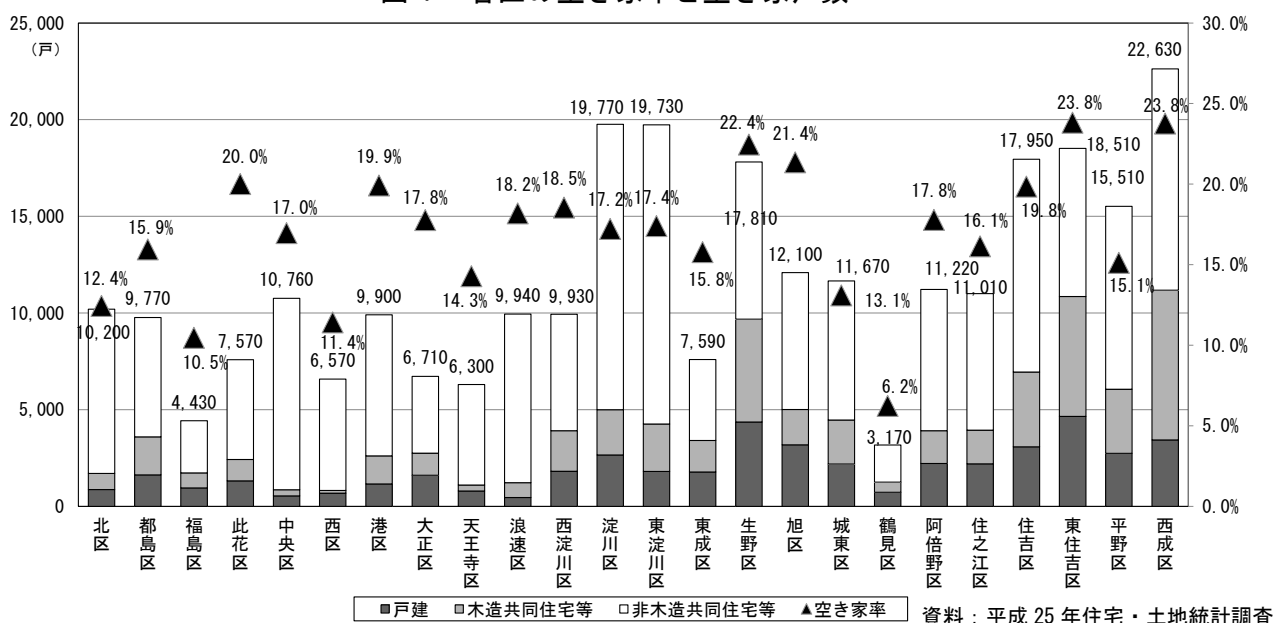
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

※腐朽・破損あり：建物の主要部分（壁・柱・床・はり・屋根等）やその他の部分に不具合があるもの。

(4) 各区の空き家率

- ・空き家率が高い区は、西成区 (23.8%)、東住吉区 (23.8%)、生野区 (22.4%)、旭区 (21.4%) であり、老朽住宅の多い区や、密集住宅市街地が分布している区となっていますが、一方で、都心の浪速区 (18.2%)、中央区 (17.0%) など、ワンルームマンション等の賃貸住宅が多い区でも空き家率が高くなっており、空き家の特性は地域毎に異なるものと考えられます。
- ・空き家において戸建の占める割合が高い区は旭区 (26.3%)、東住吉区 (25.1%)、生野区 (24.5%)、大正区 (24.0%)、東成区 (23.5%) となっています。

図4 各区の空き家率と空き家戸数



(5) 各区の老朽危険家屋の通報件数

- ・本市では、空家法施行前から、空家が多くを占める老朽危険家屋に関する通報等が市内各地で多数寄せられており、年々通報件数は増加傾向にあります。区別にみると、生野区、西成区で通報件数が多くなっています。(図5～7)

図5 老朽危険家屋の通報件数の推移

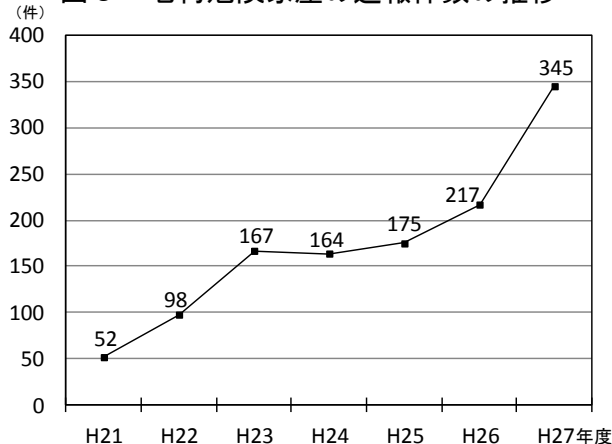


図6 各区における老朽危険家屋の通報件数

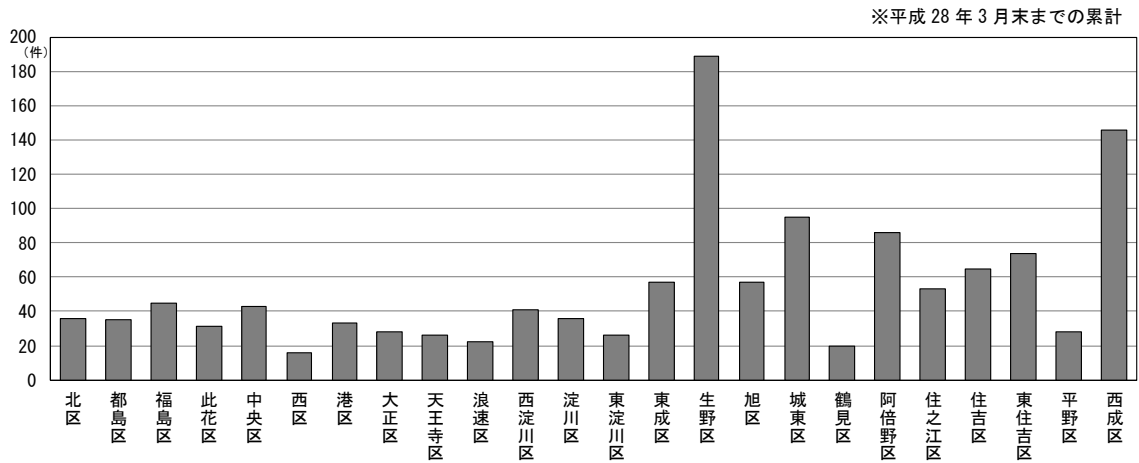
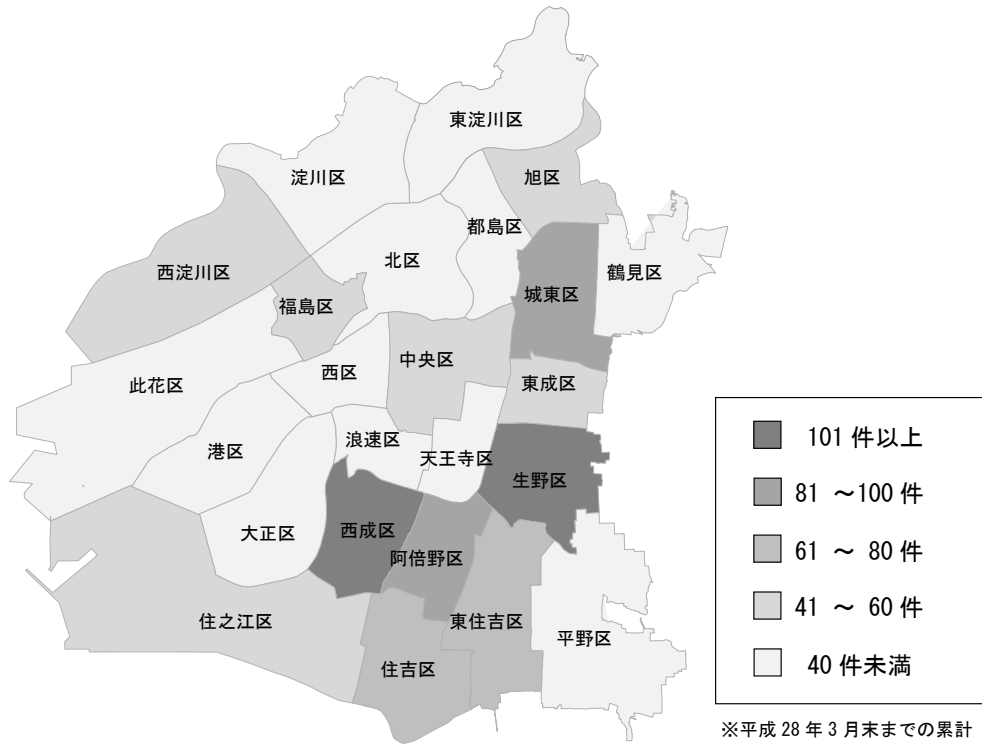


図7 区別の老朽危険家屋の通報件数の分布図

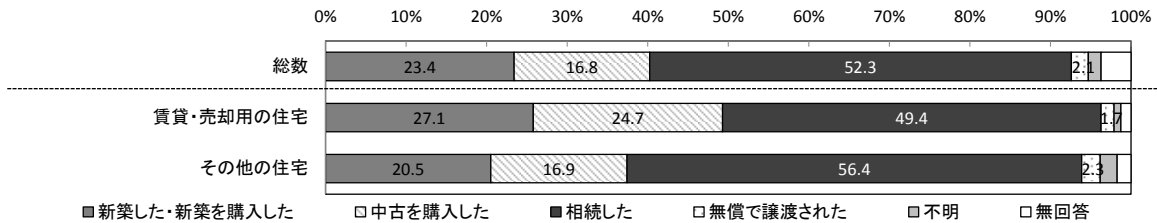


2. 空家の発生の経緯等

(1) 空家となっている戸建住宅の取得の経緯

- 国土交通省が全国の戸建住宅の空家を対象に実施した平成 26 年空家実態調査によると、現在は空家となっている戸建住宅を取得した経緯は、52.3%が相続で、40.2%が購入したもの（自分が住替えて、前の住まいをまだ保有していたり、別荘として購入したが使っていないものなど）となっています。特に、「その他の住宅」については、相続したものの割合が高くなっています。

図 8 住宅（現在は空家）を取得した経緯 (N=2,140)



資料：平成 26 年空家実態調査（国土交通省）

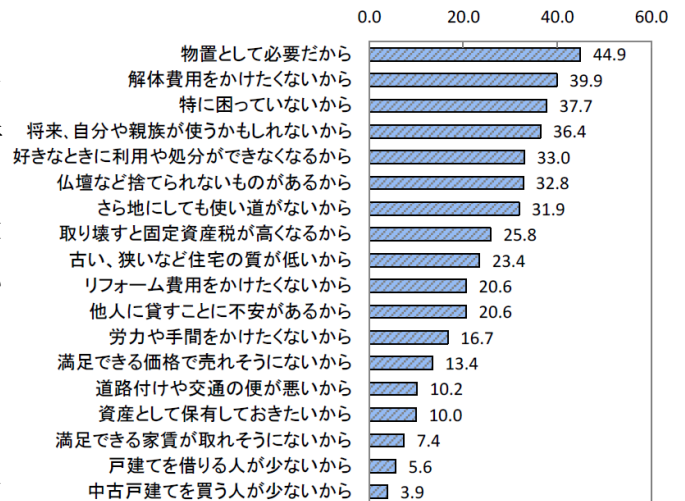
(参考) 調査票の配布・回収状況

| 調査対象数 (A) | 調査票の配布・回収状況 | | | 回答数 (C) | 回収率 (C÷B) | 総合回収率 (C÷A) |
|--------------|----------------------|------------|--------------|------------|--------------|----------------|
| | 登記簿謄本による 所有者の特定不能 | 宛先不明 | 調査票到着 (B) | | | |
| 11,163 | 1,295(12%) | 1,927(17%) | 7,941(71%) | 3,316 | 41.8% | 29.7% |

(2) 所有者が空家にしておく理由

- 平成 26 年空家実態調査によると、今後 5 年程度の利用意向について「空き家にしておく」と回答した所有者に対して、その理由(複数回答)を聞いたところ、「物置として必要だから」が 44.9%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」が 39.9%、「特に困っていないから」が 37.7%、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が 36.4%の順になっています。

図 9 空家にしておく理由 (N=461、複数回答)



資料：平成 26 年空家実態調査（国土交通省）

(3) 老朽危険家屋（通報物件）の管理不全要因

- ・本市に通報があり建築基準法に基づき指導してきた老朽危険家屋のうち、平成23～27年度の5年間の年間平均是正件数は約90件となっており、うち空家法に該当する是正件数については約50件となっています。（平成26年度通報物件に対する空家法対象割合55%より推計。）
- ・また、平成26年度通報分の管理不全要因について調べたところ、「所有者が遠方」、「相続人が不存在」、「相続人が複数いるため、意思統一が出来ていない」といったものが多くなっています。
- ・また、平成24～26年度の3年間で特に危険度の高い物件（腐朽・破損が大きく、大修理が必要）については、「相続人が複数いるため、意思統一が出来ていない」が最も多く、次いで「相続人が不存在」、「経済的理由」が多くなっています。

図10 平成26年度通報分

(空家156件中、理由が判明した66件 ※複数回答)

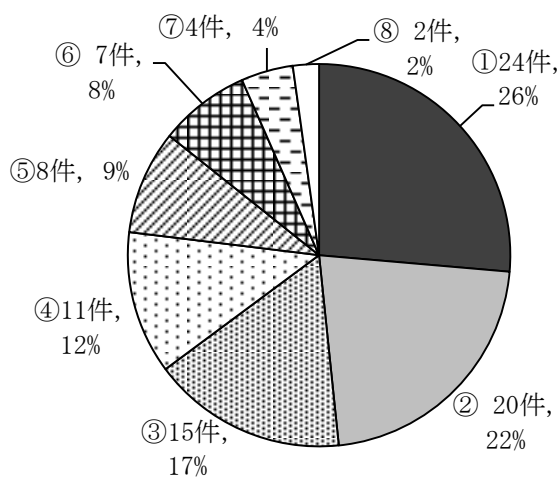
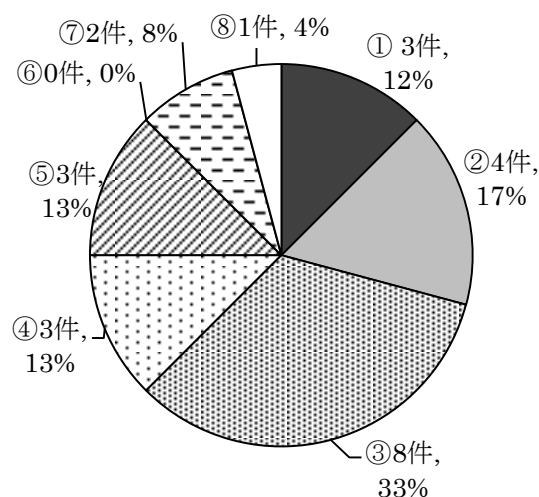


図11 危険度大3年分

(空家41件中、理由が判明した19件 ※複数回答)



- ① 所有者が遠方居住等により定期的な管理ができないため
- ② 居住者の死亡や相続人不存在等の理由
- ③ 相続人が複数いて、管理・活用等の意思統一ができないため
- ④ 所有者が補修や解体費用を負担できないなどの経済的理由
- ⑤ そもそも所有者に適正管理意識や近隣への迷惑意識がないため
- ⑥ 他地域への住み替え、子供宅や高齢者施設等への転居等による理由
- ⑦ 長屋の切離しで隣地の了解を得られないため
- ⑧ 接道不良や狭小敷地などの敷地条件により活用が困難なため

第3 空家等対策の基本的な方針と目標

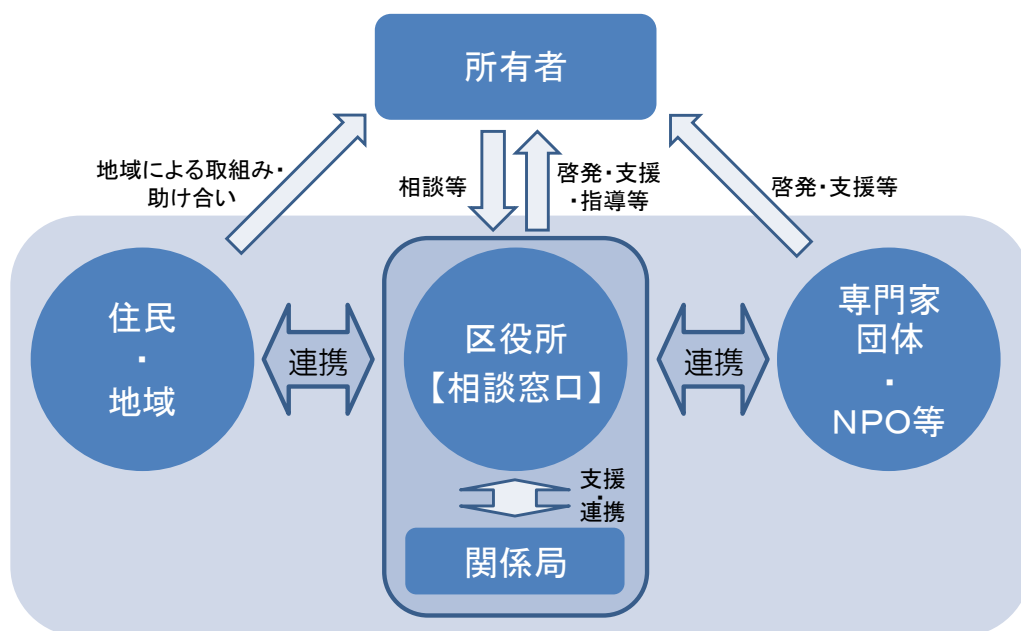
1. 基本的な方針

- ・空家等は、管理不全や増加することにより地域に影響を及ぼすことから、より地域・住民に近い区役所を拠点として、地域や専門家団体、NPO等の多様な主体と連携を図りながらその対策に取り組む必要があります。
- ・とりわけ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ことから、区役所と関係局で連携し、空家所有者等の意識の向上や空家法に基づく助言・指導など、特定空家等への対策に重点的に取り組む必要があります。
- ・また、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、地域課題の要因ともなることから、まちづくりの一環として空家等を活用した地域の活性化に取り組むことも重要です。
- ・こうしたことから、本市では以下の3つの基本的な方針に基づき、空家等対策に取り組めます。

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

- ・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めます。
- ・また、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ます。

図12 空家等対策の取組のイメージ



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みます。

- ・安全・安心なまちづくりの観点から、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ます。
- ・空家等はいくまで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、また、既に特定空家等の状態にあるものについては、所有者等が主体的に改善を行うことを基本とします。
- ・そのため、地域・専門家団体等と連携しながら、所有者等による空家等の適切な維持管理や、相続等における権利関係の整理の重要性を広く周知・啓発していきます。
- ・個々の特定空家等に対しては、空家法を効果的に活用して、所有者等の特定に重点的に取り組み、情報提供、助言・指導、勧告と段階的に指導を強化し、自主的な改善を促します。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行政処分（命令・代執行）による是正措置を行います。

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がります。

- ・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ります。
- ・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がります。
- ・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みます。

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します。

| 指標 | 目標値 |
|--|---|
| 1. 周辺の特定期空家等に不安などを感じている市民の割合 | 計画期間内（H28年度→H32年度）で半減（平成28年 9.4% 大阪市調べ） |
| 2. 特定期空家等の解体や補修等による是正件数 | 年間 60 件以上 （過去 5 年間の平均是正件数約 50 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（H32 年度） （平成 28 年 84.5% 大阪市調べ） |

※賃貸、売却、除却、利用、建替の意向

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ます。
- ・区別の空家特性については、住宅・土地統計調査等の統計資料を活用しながら整理・分析を行います。
- ・地域のまちづくりや特定空家等対策に取り組む上で、地域の空家実態を把握するために必要な場合は、各区役所において、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ます。
- ・調査の実施に際しては、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ます。

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、より地域・住民に近い方がニーズに合った政策ができるという「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みます。
- ・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・指導等に取り組みます。
- ・また、空家所有者等からの相談については、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相談窓口一覧の案内チラシを作成し、相談内容に応じてこれらの窓口を案内するなど、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みます。
- ・さらに、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ます。

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・普及啓発に取り組みます。
- ・また、空家は相続によって取得したものの割合が最も高くなっていることから、空家化の予防の観点を踏まえ、高齢者をはじめとする住宅所有者への適正管理に関する啓発にも取り組みます。
- ・空家所有者等への意識啓発にあたっては、所有者等に管理責任があることを明確化して、管理意識の向上を図るとともに、所有者や管理者による定期的な空家等の状況確認や、インスペクション^{*}による建物の現状把握、適切な修繕等の必要性を普及し、将来にわたる建物の適切な維持管理を促進します。
- ・また、相続や売買・賃貸等を円滑に行うためには、建物の維持管理にあわせ、権利関係も適切に整理・管理することが重要であるため、専門家団体等とも連携しながら、土地・建物の登記や隣地との土地境界確定の重要性について啓発します。

※中古住宅の売買等にあたって、建物の構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握するために専門家が行う現況調査。

(具体的取組)

- 区役所等における啓発パンフレット等の配布や、出前講座等の実施
区役所の相談窓口等において空家等の適正管理や活用に係るパンフレット等を配布するとともに、ホームページや区広報紙を活用した普及啓発や、地域への出前講座の実施などにより、空家所有者等への適切な意識啓発に取り組みます。
- 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
区役所や住まい情報センター等における空家所有者等の相談対応に際して、維持管理や権利関係の整理の重要性を啓発し、管理意識の向上に取り組みます。また、住まい情報センターにおける空家の適正管理等に関するセミナーに加え、区役所においても地域の空家の実情等も踏まえながらセミナーを開催します。
- 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
空家所有者等の相談対応や、セミナー、出前講座等による普及啓発にあたっては、大阪の住まい活性化フォーラムや専門家団体、法務局等とも連携し、各団体の専門的な知識と経験等を活かした効果的な取組を行います。
- 市外居住の空家所有者等への意識啓発
市外居住の空家所有者をはじめとした全建物所有者への空家等の適正管理に関する意識啓発に向けて、納税通知書の同封物等の活用について検討を行います。

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等を行いながら、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、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、地域住民とともに、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についての検討
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、大阪市シルバー人材センターによる空家・空地の管理業務の普及啓発に取り組むとともに、地域団体等による空家等の状況報告や管理業務等の実施可能性について検討を行います。
- 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）
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、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きます。

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、活用策の募集・表彰等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】本市の区役所におけるこれまでの取組み

○空き家リノベーションデザインコンクール

古い長屋のもつ可能性を探ることを目的として、学生や建築家などから多種多様なアイデアを募集するコンクールを開催し、長屋の魅力の再発見や再評価を通じて、住民や所有者による空家等の利活用の気運づくりにつなげ、空家の抑制や地域魅力の活性化に取り組んでいます。



○空家活用等をテーマにした区民向けフォーラムの開催

地域の事業者やNPO、学識経験者等と連携し、区民を対象としたフォーラム「小さな建替え・空き家活用が、まちを再生する」を開催し、区内の官民の取組み事例等の紹介や、区のまちづくりを考えるディスカッションを実施しました。



▶ 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。

▶ 商店街の活性化に向けた空き店舗等の活用

商店街団体等が、新たな魅力づくりに向けて空き店舗を活用して取り組む事業に対し、事業費の一部を助成することにより、商店街の活性化を支援します。

【参考】本市における取組み

○商業魅力向上事業

商店街団体が、新たな魅力づくりに向けて中長期的な観点から取り組む、活性化のための事業に対して支援を行っています。会場借上料や改修工事費、広告宣伝費等の補助も行っており、空き店舗を活用した事業についても補助対象としています。

▶ 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】本市における取組み

○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場の場づくりの促進・支援の検討

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、高齢者や障がい者、子育て世代等の集いの場づくりの可能性について検討します。

【参考】

○社会参加の空間整備支援事業（市社会福祉協議会）

地域福祉課題の解決を目的とした誰もが利用しやすい居場所づくりを支援するため、居場所の改修・整備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、老朽住宅の建替促進

空家等の流通促進に向けて、耐震診断や耐震改修工事への補助、子育て世帯向けの民間賃貸住宅の改修、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。また、狭小な敷地の集約化に資する共同建替を含め老朽住宅の建替を促進します。

【参考】本市における取組み

○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

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に対して補助を行っています。改修後に住宅として活用するのであれば、空家も対象となります。

○民間老朽住宅建替支援事業

民間老朽住宅の自主建替を促進し、都市の防災性の向上と住環境の改善を図るため、専門家の派遣や建設費補助などの支援を行っています。



建替前



建替後

▶ 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】本市における取組み

○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、「特に優先的な取組が必要な密集住宅市街地（約 1,300ha）」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っています。

○まちかど広場整備事業

「特に優先的な取組が必要な密集住宅市街地」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っています。土地の固定資産税等が非課税になる場合があります。



○防災空地活用型除却費補助

密集住宅市街地の重点整備エリア（約 410ha）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っています。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。

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。

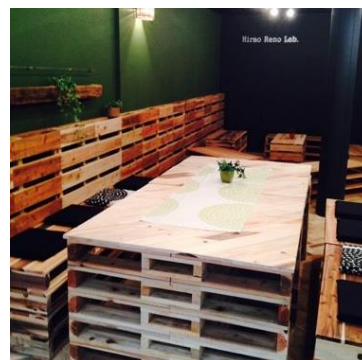
- ▶ 地域や事業者等との連携による空家等を活用したまちづくりの推進（再掲）

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、活用策の募集・表彰等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】本市の区役所におけるこれまでの取組み

○まちのリノベーションに向けたプロジェクト

商店街の空き店舗や古い建物を改修し、水辺空間を再生・活性化させるため、区役所と商店街などが連携して、建物のリノベーションやまちづくりで活躍する専門家等による様々なトークイベントや、空き店舗等の利活用による地域活性化の提案を行うワークプログラムを開催しました。



空き店舗のリノベーション

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。

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していきます。
- ・また、改善がみられないもので、特に必要であると認められるときには、行政処分（命令、行政代執行）による是正措置を行います。

(1) 空家法の効果的な活用

➤ 新たな分野の追加

- ・これまで建築基準法では取組が難しかった保安上危険以外の次の分野の特定空家等についても対象として取り組みます。
 - 衛生上有害・・・ごみの放置による臭気、虫の発生など
 - 景観阻害・・・周囲の景観と著しく不調和など
 - 生活環境上不適切・・・立木のはみ出し、住みついた動物など
- ・これらの新たな分野については、具体事案の経験が乏しいため、当面の処置として、各区役所が事案の解決に必要な関係局（健康局・都市計画局（景観担当）・環境局・消防局・建設局等）と対策チームを組織し、実態に応じ役割分担して、空家法に基づく対応を行います。

➤ 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。

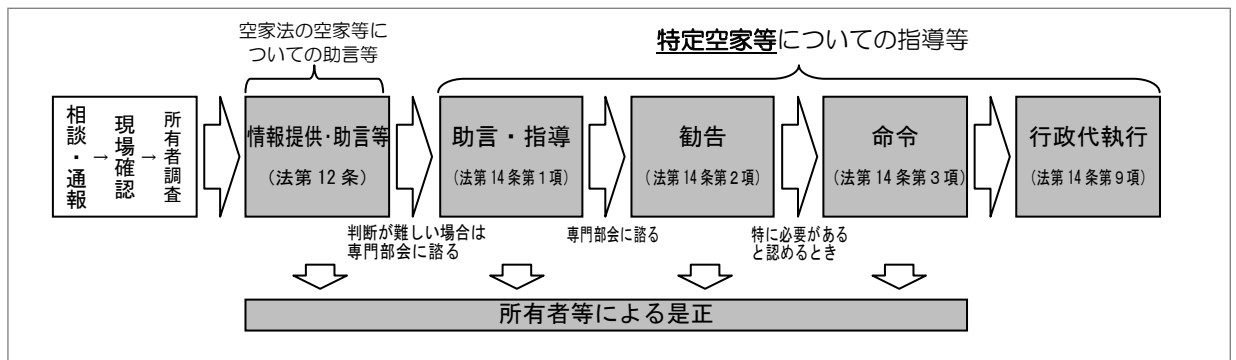
➤ 協議会に専門部会を設置

- ・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、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



ア 現地調査・所有者調査について

- ・相談窓口で相談・通報による特定空家等の情報が寄せられれば、職員が現地の確認（外観調査）を行います。
- ・空家法の空家等の所有者等の調査については、登記簿、住民票及び戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用して調査を行い、所有者等の特定に努めます。
- ・必要に応じて、近隣の方の聞き取り調査や立入調査を行い、問題となっている箇所の確認や空家であるか等の確認、所有者等の特定に関する情報の

確認等を行います。

イ 空家法の空家等についての情報提供・助言等（空家法第 12 条）

- ・所有者等の中には、遠方に居住しており、現地の状況を把握していない方や近隣が迷惑していることに気づいていない方もおり、空家法第 12 条により、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促します。
- ・助言等を受けた所有者等からの相談については、内容に応じて各種専門家団体等の窓口案内を行います。

ウ 特定空家等についての助言・指導（空家法第 14 条第 1 項）

- ・空家法第 12 条の情報提供・助言等を行ったにもかかわらず、状態が改善されないと思われるもののうち、国のガイドラインで示された「特定空家等」の判断の参考となる基準（図 15 参照）に該当するものを(イ)保安上危険、(ロ)衛生上有害、(ハ)景観阻害、(ニ)生活環境上不適切な特定空家等とします。
- ・特定空家等のうち、周辺への影響や危険度の切迫性などを総合的に判断して、必要と認められるものについて、必要な措置をとるよう助言・指導します。
- ・総合的な判断が困難な場合には、専門部会に諮り判断します。なお、(イ)の保安上危険の総合的な判断については、図 16 の判定表を使用して判断します。
- ・空家等の適切な維持管理は所有者等の責務であるため、粘り強く助言・指導をくり返し、自主的な改善を促します。
- ・特定空家等の判断となる分野が(イ)～(ニ)の複数の項目に該当する場合には、項目ごとにその事由などを示し、一括して助言・指導を行います。
- ・(ロ)(ニ)分野の特定空家等については、(イ)(ハ)よりも早急の対応が必要になることが予想されるなど、各分野によって、助言・指導等を行う期間が異なることにも留意します。

エ 特定空家等についての勧告（空家法第 14 条第 2 項）

- ・空家法第 14 条第 1 項の助言・指導に従わないもののうち、必要と認められるものについては、専門部会にその妥当性を諮り勧告します。
- ・ただし、緊急を要する場合や助言・指導の段階で既に専門部会に諮っているものについては、省略することができることとします。
- ・専門部会には、各分野で判断材料となる資料を提示します。
(例：状況写真、周辺状況、(イ)の保安上危険の判定表（図 15 参照）、近隣ヒアリング状況、臭気レベル測定値、指導履歴、過去の事例集 等)
- ・複数の項目について助言・指導している特定空家等を勧告する場合には、勧告に至る項目のみを対象として勧告を行います。

- ・また、複数項目について勧告する場合には、各項目ごとに適切な措置の期限を定めます。
- ・勧告による固定資産税等の住宅用地特例の解除の効果によって、自主的な改善が期待できる場合には、勧告を繰り返します。

オ 固定資産税等の住宅用地特例の解除

- ・勧告した場合、当該敷地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用を解除します。ただし、改善措置がなされた場合は、固定資産税等の住宅用地特例の適用の対象とします。

カ 特定空家等についての命令（空家法第 14 条第 3 項）

- ・空家法第 14 条第 2 項に基づく勧告をしたもののうち、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらないものについては、周辺生活環境への影響や空家所有者等の指導等に対する反応などを総合的に判断し、特に必要があると認める場合には、空家法第 14 条第 3 項に基づく命令を行います。

キ 特定空家等への行政代執行（空家法第 14 条第 9 項）

- ・空家法第 14 条第 3 項に基づく命令を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときには、空家法第 14 条第 9 項に基づき行政代執行を行います。
- ・行政代執行は、最終手段であり、本来は、所有者等の責務において適切に対応されるものであるが、特に周辺への影響が大きく、第三者に危害を及ぼすおそれがあるなど、緊急性が高い場合で、所有者等が命令に応じない場合に行政代執行を行います。

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、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を行います。
- ・また、財産管理人制度の活用等、所有者等不明物件への対応を検討します。

3. 空家法以外の法律等に基づく対応

- ・ごみ等を自宅内またはその周辺に溜めこんで、悪臭や害虫等により周辺的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、都市計画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、建設局により瓦礫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

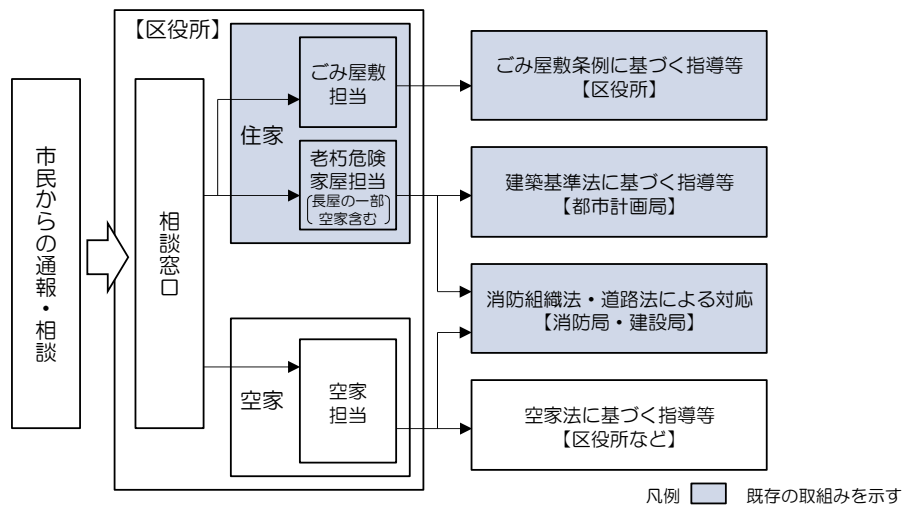


図 15 特定空家等の判断の参考となる基準

| 特定空家等の4分野 | | 国ガイドライン(「特定空家等」に対する措置)に関する措置に判断していく必要がある。 | |
|-----------|-------------------------------------|--|---|
| (イ) | そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある状態 | (1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 | 以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。 |
| | そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態 | (2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 | 建築物が倒壊等するおそれがある。 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |
| (ロ) | そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態 | (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 | ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ごみ等の放置、不法投棄により、多数のおずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |
| | そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態 | (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 | 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 |
| (ハ) | 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 | (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。 | 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない。 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 |
| | その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。 | (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。 | 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 敷地内にごみ等が散乱し、山積したまま放置されている。 |
| (ニ) | その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態 | (1) 立木が原因で、以下の状態にある。 | 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 多数のおずみ、はえ、蚊、のび等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 |
| | | (3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。 | 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き窓からの降雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。 |

図 16 保安上危険な建築物の判定表

保安上危険な建築物の判定表

作成日 _____
判定者 _____

1. 「建築物が著しく保安上危険となるおそれがある」の判定表

| 部 位 | 部位別危険度 | | | 評点 |
|---------------------------------|--|---|---|-----|
| | Aランク | Bランク | Cランク | |
| 基礎、土台、柱 又ははりの状況 | 25点 柱、はりが傾斜しているもの、土台、柱又ははりが腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの | 50点 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等、大修理を要するもの | 100点 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があり、建築物の除却が必要なもの (1/20超の傾斜など) | 点 |
| 外壁の状況 (看板、給湯設備等もあわせて判断) | 12.5点 外壁面の一部に剥落、破損、飛散等があり、小修理を要するもの | 25点 外壁面に著しい剥落、ずれ、破損、飛散が生じており、大修理を要するもの | / | 点 |
| 屋根の状況 (看板、屋上水槽、アンテナ等もあわせて判断) | 12.5点 屋根ぶき材料の一部に剥落、ずれ、破損等が生じており、小修理を要するもの | 25点 屋根ぶき材料に、著しい剥落、ずれ、破損等が生じており、大修理を要するもの | 50点 屋根が柱、はりの状況によって、著しく変形、若しくは屋根ぶき材料に、全面的に剥落、ずれ、破損等が生じており、落下の危険があり、建築物の除却が必要なもの | 点 |
| 建築物の危険度(部位別の危険度「評点」の合計) | | | | 0 点 |

注) 評点は、「建築物全体の除却」を100とした場合の危険を解消するための対策(修理等)の規模の大きさを点数化したもの

2. 「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」の判定表

敷地周囲の状況から見た崩落、落下による影響が敷地外及び第三者に危害を及ぼす恐れ

有り 無し

無しの場合の理由 (_____)

3. 総合判定

| | | | |
|------|---|---|----------------------------------|
| 危険度0 | 合計した評点が0点。(特定空家等に該当せず) | ⇒ | 12条(情報提供・助言等)対象 |
| 危険度1 | 合計した評点が0点を超え100点以下のもの。 | ⇒ | 12条で改善されない場合は、14条1項(助言・指導)対象 |
| 危険度2 | 合計した評点が100点を超えるものうち、第三者に危害を及ぼすおそれがないもの。 | ⇒ | 12条で改善されない場合は、14条1項(助言・指導)対象 |
| 危険度3 | 合計した評点が100点を超えるものうち、第三者に危害を及ぼすおそれがあるもの。 | ⇒ | 12条、14条1項で改善されない場合は、14条第2項(勧告)対象 |

コメント(構造躯体の危険箇所やその他落下の危険性、周辺への影響やその度合い等)

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17「実施体制関係図」参照）。

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、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、区と関係部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・にぎわい部会のもとに、庁内横断的に5区・14局室からなる空家等対策検討会を平成27年7月に組織しており、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。

(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・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 | 取組み内容 |
|------------------------|------------------|
| 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 |
| NPO法人 住宅長期保証支援センター | 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14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。

2. 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みを開始しており、今後、空家等対策の推進にあたっては、必要に応じて区役所等の段階的な機能充実に努めます。
- ・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。
- ・各区の取組み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」で行います。
- ・本計画については、中間時点でその進捗や効果の検証を行い、必要な見直しを行うこととします。

おわりに

- ・本計画の策定にあたっては、大阪市空家等対策協議会を設置・開催し、本市において必要となる空家等対策について協議を行い、各委員の御意見を踏まえた計画の策定に向けて検討を進めてきました。
- ・検討の結果、本計画に反映できていない御意見もありますが、これらについては、今後、空家等対策の進捗状況や、国の動き等も踏まえ、検討・協議を行っていきます。
- ・なお、本計画に反映できていない主な御意見と、本市の対応や今後の検討の方向性は、以下のとおりです。

○空家管理者届出制度

- 特定空家等対策の所有者特定や、適正管理の啓発効果などの実効性について検証し、引き続き協議会等において議論していきます。

○老朽空家の除却費に対する支援

- 密集住宅市街地における狭あい道路に面する老朽木造住宅の除却に対しては、防災性の向上の観点から補助を実施しており、その広報・周知に取り組

みます。また、老朽空家の除却に対する全市的な支援策については、公平性の観点等も踏まえながら、引き続き協議会等において議論していきます。

○空家所有者への法定外目的税

→特定空家等対策における税の公平性の課題も踏まえ、法定外目的税の実効性について引き続き協議会等において議論していきます。

○一部住戸に居住世帯のある長屋の空家に対する横出し条例

→空家法の空家等に該当しない一部住戸に居住世帯のある長屋の空家に対しては、国に法整備を行うよう要望しています。横出し条例の設置については、国の動向等を見守りつつ、その実効性などについて引き続き協議会等において議論していきます。

