

## 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。
- ・空家の利活用等の事例の共有化を図るとともに、平成29・30年度に重点施策推進経費を活用した区取組により得られた成果等の、全市的な展開を図ります。

(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】本市における取組

##### ○空き家リノベーションデザインコンクール 生野区

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繋げ、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 生野区

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。



○Sumiyoshi さんぽ日和（平成 29 年度重点施策推進経費） 住吉区

住吉区内の複数の空家を活用し、利活用のニーズを引き出す仕掛けづくり、空家所有者と空家利用希望者とのマッチングの仕組みづくりを試行したイベントです。

空家に簡単な屋台を設け、飲み物の販売やワークショップの開催、空家に関するクイズの実施など、イベント全体を通して参加者が空家問題の現状や空家の利活用の重要性、可能性などを考えるきっかけとなるよう工夫し、使用した空家 7 軒のうち 4 軒が利活用されることになりました。



○空家の利活用・適正管理の促進方策事例集

（平成 29 年度重点施策推進経費） 住吉区

区職員が空家の利活用・適正管理の促進方策を検討する際に役立つよう他都市等の取組を集めた事例集を作成しました。

○空き家活性化サポーター制度（平成 29 年度重点施策推進経費） 東住吉区

空き家の利活用に理解と関心を持ち、東住吉区の空き家相談・利活用の提案を積極的に行える不動産関連事業者をサポーターとして登録する制度で、サポーターによる空き家の相談・利活用促進のほか、本制度を区民に広く発信することにより、空き家の流通の活性化の機運醸成を図ることを目的としています。



空き家活性化  
サポーター

○区広報紙 連載記事「いくの de リノベ」 生野区

毎月、古い建物をリノベーションして活用されている事例と利用者のライフスタイルを紹介し、リノベーションによる空家の利活用の楽しさや魅力を広く知ってもらうための取組です。



▶ 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

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

○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みます。

**【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

##### ○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

○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、「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地（約 1,300ha）」等において、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

「特に優先的な取り組み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。



除却前



除却後

○隣地取得型戸建住宅建替

「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地（約 1,300ha）」等を対象に、未接道敷地等を解消するために隣接する土地を取得した敷地において、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っています。

▶ 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

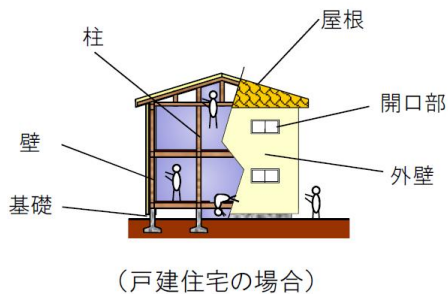
既存住宅の流通市場を活性化し、安全な取引環境の整備を図るため、宅地建物取引業法が改正され、平成 30 年 4 月から、宅地建物取引業者に対し、建物状況調査（インスペクション）に関する以下の事項が義務付けられました。

- ・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



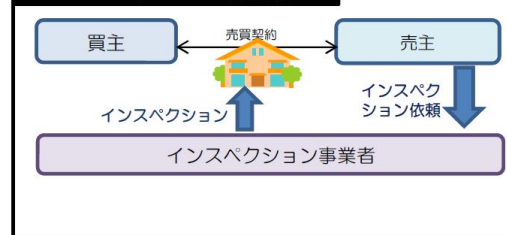
### インスペクションのイメージ



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

## 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。

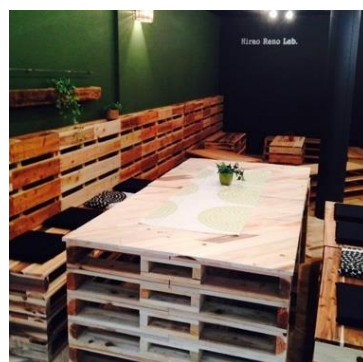
▶ 地域や事業者等との連携による空家等を活用したまちづくりの推進（再掲）

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】本市における取組

○まちのリノベーションに向けたプロジェクト 大正区

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ショップを開催しました。



空き店舗のリノベーション

【参考】

○一般社団法人大正・港エリア空家活用協議会（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）の採択を受けています。



○大阪市における流通性の低い空き家の引き取り支援にかかる実証調査

一般財団法人大阪府不動産コンサルティング協会として平成 29 年度先駆的空き家対策モデル事業（国土交通省）の採択を受けています。

本市との連携においては、各区役所の広報紙に同協会の「空き家相談ホットライン」を掲載するとともに、特定空家等の所有者等への指導の際、専門家のサポートを受けられるよう、流通性・活用性が乏しい空家等に関する悩みをもつ所有者等と同ホットラインの紹介を行いました。

