

## ■「空家総合戦略・大阪」(案)に対する府民意見等と大阪府の考え方について

【募集期間】 平成28年10月26日(水曜日)から平成28年11月24日(木曜日)まで

【募集方法】 電子申請・郵送・ファクシミリ

【募集結果】 3名(団体含む)の方から、3件のご意見・ご提言をいただきました。いただいたご意見・ご提言についての大阪府の考え方は次のとおりです。

意見内容	大阪府の考え方
<p>空き家対策について、現状認識の一考になればと思います。            当方は、地主として、土地を持っています。            1、地代を、払わず、夜逃げし、居所、不明、家屋登記で確認するも、わからず。            2、契約者死亡、女の人が、しばらく地代を、払っていたが、知らぬ間に、いなくなる。              いろいろ、問い合わせると、籍が入っていないらしい。どうにもならない。            3、貸家にしてた人が、死亡、いろいろ調べると、子供が見つかり、地代の件、家の契約について、話あおうとしたが、弁護士より、相続放棄したので、すべて、こちらに連絡してくれとの連絡、その後、家族だけでなく、相続人、全員が、相続放棄していることがわかる。            ＊いずれも、空き家のままだうにもならない。            弁護士を、依頼すると、一軒あたり、150万円から、200万円、かかる。            建坪、8坪(土地10坪)から、20坪程度、地代安く、100年以上貸しても、追いつかない。            放置する以外、どうしろと、言うのですか？            解決の方法、教えてください。</p>	<p>いただいたご意見については、今後の取組の参考とさせていただきます。            なお、大阪府では、大阪の住まい活性化フォーラムにおいて、専門家による空家相談窓口を設置し、市町村と連携してセミナーや個別相談会を実施しております。            今後は、相続発生前後の多様な相談に対応できる体制の構築やセミナーを開催するほか、適正管理・除却・利活用に関するサービスを提供する事業者の情報発信などにも努めてまいります。</p>
<p>寄付制度についても検討していただきたい。            「空家総合戦略・大阪」に則って対策をしたとしても、処分や利活用が困難な空家が今後増加すると予想されます。そのような空家が放置されると権利関係が複雑化し、更に処分・利活用が困難となります。            そこで、放置されることを防止するためにも寄付制度を検討していただきたいと考えます。            寄付を受け入れる団体は半官半民の団体が良いと考えます。寄付を受け入れる団体を創設することにより、個人の所有者では解決することが難しい案件でも、不動産を集約し、行政や専門家が検討することによって「まち育て」の視点を持った利活用をより行いやすくなる考えます。             また、上記は全国的な課題でもあります。そこで、戦略3と同様に市町村と情報共有を図り、意見・要望等を集約し、連名で国家要望を行い寄付を受け入れた団体の固定資産税の免除等の制度改善等の実現をめざしていただければと考えます。</p>	<p>いただいたご意見については、今後の取組の参考とさせていただきます。</p>

意見内容	大阪府の考え方
<p>大阪府内の空家には建築確認やその検査を受けていない建物、現在の法令では違法とされる建物が多数存在すると考えられます。実際にそれらの中で活用可能な建築物を再利用しようとするならば、法令上の規制で増改築やリフォームが難しいため再利用に至らず、結果放置せざるをえない建物が非常に多いと考えられます。空家を取得した経緯で最も多い理由が相続であることから、空家の所有権を取得した者(以下、「新所有者」)は既に別の建物に定住しており、新所有者に対して空家に定住することを期待するのは難しいと予想されます。</p> <p>そのため、新所有者以外が住居以外の用途でも利活用しやすい法令の整備が求められ、具体的には以下のようにまとめられると考えます。</p> <p>一つ目は、建物の用途制限の緩和があります。原則、住宅地では住居以外の施設を設けることは難しいといえます。本格的に空家対策に取り組むならば、空家を住居以外の用途で利活用する際には用途制限を緩和するような例外規定の整備も検討すべきではないかと考えます。</p> <p>二つ目は、用途制限にかかる場合であっても、地域性や期間、使用目的を考慮することにより用途制限を緩和する特例申請制度の創設や、構造改革特別区域による規制の特例措置を国に提案する等の方法も検討すべきではないかと考えます。空家の有効活用のためにも、例えば商店街の活性化やインバウンドによる経済活性化のため、使用目的や季節、時間帯等によっては一定の条件の下で用途制限を緩和することは可能であると思われれます。</p> <p>三つ目は、リフォーム条件の緩和です。空家を利活用する際、大幅なリフォームが必要となる場合がありますが、それが法令上などにより規制を受けることがあります。それらの規制を緩和することでリフォームを行いやすくして、利活用を促進することも検討すべきではないかと考えます。また、それらを行う際の助成金や補助金の制度も充実させて利活用を促すことも必要ではないかと考えます。また、その空家を他人に貸し出そうとする場面が生じてくる可能性がありますので、空家を借りようとする借主に対する家賃補助制度の拡充も検討すべきであると考えます。</p> <p>このように、空家の積極的な利活用を促進していくうえで必要となる法律や条例の整備について、府の取組はもちろん、国等への働きかけを含めた総合的な視点での制度設計を行っていただくことに期待しております。</p>	<p>いただいたご意見については、今後の取組の参考とさせていただきます。</p> <p>なお、大阪府では、民間の力で空家や空き店舗を連鎖的に利活用する「リノベーションまちづくり」の展開の方向性として、既存の規制緩和制度等を活用しつつ空家を住宅以外の用途に利活用する取組を示しております。</p>