

「空家総合戦略・大阪2019」の策定

- 「空家総合戦略・大阪」（H28.12）に基づき、これまで、空家の適正管理・除却の促進、空家の利活用による居住魅力の向上や、中古住宅流通市場の活性化に向けた取組みを実施し、**市町村の体制整備など空家対策の骨格が完成**
- これまでの取組成果と課題並びに災害の経験を踏まえ、「住まうビジョン・大阪」の実現に向けて、新たな戦略（取組期間：2019～2021年度）を策定し、**今後3年間で空家対策の更なる充実とスピードアップを図る**

これまでの取組みの成果等

空家の適正管理等の促進

- 全市町村で特定空家等に対応するための体制整備が完了**
- ・空家等対策計画と特定空家等の判断基準が全市町村で策定見込み
- ・府民向け空家セミナーを全市町村で実施

空家の利活用による居住魅力の向上

- 「大阪版・空家バンク」の設置
- ・市町村の空家バンク情報と大阪に住まう魅力情報を発信、所有者へのコンサルティング実施
- ・26市町村にて空家バンクが設置見込み
- 「リノベーションまちづくり」の開始
- ・岬町、千早赤阪村等9地区で取組み具体化
- ・市町村にアドバイザーを紹介する制度の創設

中古住宅流通市場の活性化

- 市場活性化につながる取組みを促進**
 - ・インスペクション*の普及パンフレット作成
 - ・リノベーションコンクールの開催、優秀事例集の作成
- * 専門家による建物の状況調査

H30 大阪北部地震、台風21号

- 災害により損傷を受けて、周辺に危険を及ぼすおそれのある空家が一気に増加**
- 【府民からの空家の通報件数は前年比の約2.9倍】
- | | |
|-------------|--------|
| H29.4.1～10末 | 1,539件 |
| H30.4.1～10末 | 4,387件 |

更なる空家対策の充実に向けた課題

- ・特定空家等は、事案毎に対応が異なるため、対応事例を積み重ね情報共有が必要
【略式代執行6件、行政代執行1件(府内実績：H30.12)】
- ・大阪に多い長屋の空き住戸については、空家法対象化や条例等での対応の検討が必要
- ・空家関連の相談に身近に対応できる市町村レベルでの専門家等を活用した相談機能が必要

- ・まちづくりとしての空家対策では、地域特性に応じた空家活用が必要
 - ▶ 農山漁村等での移住定住に向けた空家活用
 - ▶ 中心市街地の魅力向上に向けた空き店舗等の活用
 - ▶ 郊外戸建住宅団地の再生に向けた空家活用
- ・民間による「リノベーションまちづくり」は、事業立ち上げ期の資金確保が課題

- ・中古住宅への不安をなくすため、インスペクション等の実施率の向上が必要
- 【売買された中古戸建住宅のインスペクション実施率(全国) 15.8% H29 住宅市場動向調査】

- ・災害による危険な空家の急増への対応と災害発生時の空家関連業務の検討が必要
- ・空家は災害に対する備えが不十分になりがちであるため、所有者への意識啓発が必要

今後の取組み

I 空家の適正管理等の促進

- 特定空家等解消に向けた取組み強化**
- ・大阪府「特定空家等ガイドライン運用マニュアル」を全面改定し、以下の内容を追加
 - ▶ 事例を踏まえた特定空家等の措置に係る法的考え方等
 - ▶ 長屋への対応策（市町村条例での対応など）
- 民間等との連携強化による空家の適正管理・除却の促進**
- ・民間事業者団体等と市町村の連携による身近な空家相談窓口の設置と空家バンクの活用を促進

- 全市町村で特定空家等に対する措置を実施**
（14市町村（H30）→全市町村（2021））
- 全市町村で空家対策のための公民連携を実施**
（24市町村（H30）→全市町村（2021））

II 空家対策によるまちづくりの促進

- 空家除却後の土地利用の促進**
- ・隣地買取制度や除却跡地の固定資産税軽減措置など市町村の取組みの働きかけと国への要望
- 空家バンクの活用の促進**
- ・農山漁村等、地域特性に応じた市町村空家バンクの設置を促進
- ・「大阪版・空家バンク」により、マッチング機会を充実
- 地域特性に応じたまちづくりの支援**
- ・リノベーションまちづくりの府域展開に向け新たな資金調達の仕組みを検討
- 長期的スパンでまちづくりを支援する方策の検討**
- ・寄附等により空家を一時的に保有し、地域のまちづくりに活用する仕組みを検討

- 全市町村で空家対策によるまちづくりの取組みを実施**
（9市町村*（H30）→全市町村（2021））
- *「リノベーションまちづくり」の開始市町村数

III 中古住宅流通、リフォーム・リノベーション市場の活性化

- インスペクション等の普及促進**
- ・公民連携によるインスペクション、既存住宅売買瑕疵保険等の実施・拡大
- 適正評価の仕組み構築の支援**
- ・中古住宅の適正評価に向けて取り組む民間と連携し、評価、流通、金融等の一体的な仕組み（残価設定型ローンなど）の普及を促進

- 売買された中古戸建住宅のインスペクションの実施率を向上**

IV 災害を教訓とした空家対策の強化

- 災害対応力の強化**
- ・市町村条例等による被災した空家への緊急対応策
- ・全面改定する運用マニュアルに所有者の早期確知など災害発生時の対応策など災害関連を追加
- 災害に備えた所有者への意識啓発**
- ・「自然災害への備え」をテーマとした府民向け空家セミナーの開催

- 全市町村で空家関連業務の災害対応力を強化**