

令和4年度

国の施策並びに予算に関する提案・要望

(住宅・まちづくり関連)

令和3年7月

大 阪 府

日頃から、大阪府の住宅まちづくり行政の推進につきまして、格別のご高配とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

新型コロナウイルスの感染拡大により、大阪経済や府民生活が甚大な影響を受け、現在は感染拡大防止と経済活動の維持の両面から、コロナ対策を最優先に実施しています。そのような中、ポストコロナを見据え、大阪の再生・成長に向けた取組みを着実に進めていかなければなりません。

そのためにも、世界的なビッグイベントとなる 2025 年の大阪・関西万博の開催及びその後を見据えた「活力と魅力ある都市空間の創造」を進めるとともに、「府民のくらしを支える安心な住まいの実現」や「災害に強く、環境にもやさしい住まいとまちの実現」を通じて、府民一人ひとりのくらしを安全・安心で豊かなものとするための取組みを一層進めることが肝要です。

これらの施策を遂行していくためには、なお多くの面で制度の改善や財政措置の充実強化が必要です。

令和 4 年度の国家予算編成にあたりましては、本府の財政状況や課題解決に向けた取組みについて十分ご理解いただき、要望事項の具体化、実現のため、格別のご配慮をいただきますようお願い申し上げます。

大阪府知事 吉村 洋文

目 次

活力と魅力ある都市空間の創造

1. うめきた2期の都市空間創造の推進 1
2. 彩都東部地区の事業化の促進 1
3. 淀川大堰の閘門設置/淀川舟運の活性化 2

府民のくらしを支える安心な住まいの実現

1. 公営住宅の立地適正化への支援 3
2. 空家対策の促進 3

災害に強く、環境にもやさしい住まいとまちの実現

1. 社会資本整備総合交付金等の確保 5
2. 住宅・建築物の省エネ対策等に係る施策の円滑な実施 5
3. 密集市街地の整備 5
4. 住宅・建築物の耐震化の促進 6
5. 建設発生土の適正処理のための法制度の整備 7

<参考>

- 要望内容説明資料 8

活力と魅力ある都市空間の創造

大都市としてこれまで蓄積された都市資源のポテンシャルを最大限活用し、2025年の大阪・関西万博開催及びその後を見据え、大阪の再生・成長に向けた、活力と魅力ある都市空間を創造するため、次の施策について提案・要望する。

1. うめきた2期の都市空間創造の推進

【文部科学省・経済産業省・国土交通省】

(※令和3年7月最重点提案・要望項目)

うめきた2期においては、人と健康・生活に関わる「ライフデザイン・イノベーション」をテーマに、イノベーション創出の源となる「みどり」を中心とした都市空間の創造をめざしている。2023年春の新駅開業、2024年夏の先行まちびらきに向け、基盤整備事業の着実な推進に必要な財政措置や新産業創出機能の実現に向けた以下の支援を行うこと。

- ◇ JR 東海道支線の地下化及び新駅の設置、土地区画整理、都市公園整備を着実に推進するため、必要な財政措置を講じること。
- ◇ 新産業創出機能の実現に向けた取組みに対する国の支援、国のイノベーション支援機関の関西における機能拡充を行うこと。

2. 彩都東部地区の事業化の促進 【国土交通省】

彩都（国際文化公園都市）は、大阪圏におけるライフサイエンスの国際拠点として、自然と最先端科学が融合する都市づくりを行うため、彩都建設推進協議会において取組みを進めているところである。

西部地区においては、平成16年度にまちびらきを行い、民間事業者による宅地造成が令和8年度まで着実に進められているところであり、東部地区においては、「彩都東部地区の土地利用方針（案）」等を令和元年5月に策定し、令和3年度上半期には、地区の中ほどに位置する茨木箕面丘陵線を含む区域で土地区画整理組合設立が予定されるなど、事業化への取組みが着実に進められているところである。

このため、彩都地区内及び、それに関連する茨木箕面丘陵線の事業については、引き続き必要な国費を確保するとともに、都市再生機構に対しては、東部地区のまちづくりの推進に向けて、引き続き積極的に取り組むよう指導願う。

3. 淀川大堰の閘門設置/淀川舟運の活性化 【総務省・国土交通省】

(※令和3年7月最重点提案・要望項目)

2025 大阪・関西万博の来場者に向けた魅力向上や舟運を活かした沿川のにぎわいの創出に向けて、以下の事項を要望する。

- ◇ 淀川大堰閘門の整備を着実に進めるとともに、新たな航路確保など舟運の実現に向けた取組みを行うこと。
- ◇ 民間のまちづくり団体等が実施する河川空間を活用した取組みに対し、引き続き、協力を行うこと。
- ◇ 国が行う直轄事業の地方負担に対する地方財政措置の拡充を行うこと。

府民のくらしを支える安心な住まいの実現

民間賃貸住宅や公的賃貸住宅といった住宅ストック全体を活用し、府民のくらしを支える安心な住まいを実現するため、次の施策について提案・要望する。

1. 公営住宅の立地適正化への支援【国土交通省】

入居者の安全・安心の確保、公営住宅の立地の適正化に向けた再編整備を推進するため、災害危険区域からの移転や老朽化による除却等、複数の既存公営住宅を集約する場合において、以下の制度拡充を図ること。

- ◇ 公営住宅の除却後に整備を伴わない場合であっても、移転住戸の確保、移転料の支払い等による従前入居者の居住の安定確保を図ることにより、公営住宅建替事業に準ずるものとして移転協力義務が生じるよう制度を拡充すること。
- ◇ 本事業における入居者移転に係る費用を「公営住宅整備事業」の対象とするとともに、円滑な事業推進を図るため国庫補助対象限度額を引き上げること。

2. 空家対策の促進【総務省・国土交通省】

空家等対策の推進に関する特別措置法は、施行後5年を経過した場合、規定の見直しを検討するとされていることから、以下の対応を図ること。

- ◇ 管理不全な状態となっている空家について、市町村が総合的な対策を実施できるよう、一部の住戸に居住者がいる長屋の空き住戸も対象に加えること。
- ◇ 所有者不明空家の解消のため、市町村が財産管理制度を円滑に活用できるよう、空家等対策の推進に関する特別措置法に次の条文を加えること。

「国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、所有者不明空家の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の管理人の選任の請求をすることができる。」

さらに、空家対策の実施主体である市町村による取組みが一層推進されるよう、以下の措置を講じること。

- ◇ 空家対策において、市町村の判断で固定資産税等の住宅用地特例に関する取組みを推進できるよう、次の措置を講じること。
 - ① 空家の除却を促進するため、固定資産税等の住宅用地特例の適用除外に係る取組みを行えるよう、管理不全空家の居住実態がなくなっただけからの期間等、住宅用地特例の適用除外の可否を容易に判断できる基準を示すこと。
 - ② 空家の除却を促進するため、地方税法等の改正により、管理不全空家の除却後の更地に対する固定資産税等の軽減措置を行うこと。
- ◇ 市町村以外の利害関係人が財産管理人を選任する場合にかかる費用を国庫補助の対象とするとともに、所有者不存在空家の解消に係る費用については、全額国庫負担とするなど、さらなる財源措置を行うこと。

災害に強く、環境にもやさしい住まいとまちの実現

防災・減災、国土強靱化の取組みとともに、2050年脱炭素社会を見据えた住宅・建築物の環境配慮の取組みを進めるため、次の施策について提案・要望する。

1. 社会資本整備総合交付金等の確保 【国土交通省】

民間住宅・建築物や公営住宅の耐震化、密集市街地対策等、災害に強い都市づくりを強力に進めるため、社会資本整備総合交付金や地域居住再生推進事業補助金等については、個々の事業の重要性や進捗状況等を適切に見極めた上で、事業が安定かつ確実に実施できるよう必要な予算額を確保すること。

2. 住宅・建築物の省エネ対策等に係る施策の円滑な実施

【国土交通省】

2050年の脱炭素社会実現に向けて、住宅・建築物の省エネ対策等を進めるため、府民・事業者の理解を得たうえで、取り組むことが重要であることから、以下の事項を要望する。

- ◇ 府民・事業者の意識改革・行動変容に向け、住宅・建築物の省エネ、再エネ促進のロードマップを示すこと。
- ◇ 住宅・建築物の省エネ対策等について、その目標及びその効果、並びにその根拠を示すこと。
- ◇ 短時間で実効性のある取組みを進めるため、補助・税制優遇といった誘導策を講ずること。

また、府民・事業者の取組みを促すため、庁舎などの公共建築物における率先した取組みが重要であることから、以下の事項を要望する。

- ◇ 国の計画等に、地方公共団体の建築物における省エネ、再エネ、木質化の取組みについて明確に位置付けること。
- ◇ 地方公共団体が率先して取組みを進めることができるよう、補助金その他の財政的な支援を行うこと。

3. 密集市街地の整備 【国土交通省】

(※令和3年7月最重点提案・要望項目)

本府では、「地震時等に著しく危険な密集市街地」を5年後に9割、10年後に全域解消を目標に、GISを用いて特定した延焼危険性を効果的に低減できる箇所において、重点的に道路整備や老朽建築物の除却を推進するとともに、防災性とまちの魅力のさらなる向上のため、民間主体による建替えが進む環境整備等に取り組むこととしている。このため、国においては必要な予算を確保するとともに、以下の制度拡充などを図ること。

- ◇ 焼失率改善効果の大きい老朽建築物等の除却を強力に推進するため、その所有者を特定し、除却の積極的な働きかけを行う必要性があることから、固定資産税情報の内部利用ができるよう制度改正すること。また、当該事業に係る国費率を、直接補助にあつては跡地が公共利用となる場合と同等に、間接補助にあつては「民間負担なしの空家の除却補助制度」と同等に引き上げること。
- ◇ 密集法に基づく延焼等危険建築物に対する措置において、除却に係る指導を行うことができるよう新たな規定を追加すること。
- ◇ 焼失率改善効果の大きい事業に係る用地譲渡を行う事業協力者に対して、租税特別措置法による所得税控除を措置すること。
- ◇ 老朽建築物の除却や土地活用等を促進するための税の軽減措置を設けるとともに、それに伴い税収減となる自治体に対し、交付税措置等を行うこと。

4. 住宅・建築物の耐震化の促進 【総務省・国土交通省】

(※令和3年7月最重点提案・要望項目)

住宅・建築物の耐震化を強力に促進するため、必要な予算を確保するとともに、以下の事項を要望する。

- ◇ 耐震診断が義務付けされた広域緊急交通路沿道建築物及び不特定多数の者が利用する大規模建築物における国の補助制度の拡充を行うこと。
- ◇ 耐震診断が義務付けされた建築物の耐震改修工事完了後の固定資産税減額に係る税制優遇制度の拡充を行うこと。また建替え工事を行

- った場合における、固定資産税減額優遇の特例制度を創設すること。
- ◇ 平成 22 年度補正予算において実施された住宅の耐震改修等に対する緊急支援事業と同様の制度を創設すること。また耐震改修促進税制及び既存住宅の耐震改修工事の固定資産税減額措置の適用期限を延長すること。
 - ◇ 地方負担に対する特別交付税措置に関して、財政力指数に応じた率の撤廃や特別交付税の措置率の引上げを行うこと。
 - ◇ 住宅・建築物の所有者に対し、耐震化を強く働きかけるため、固定資産税情報の内部利用ができるよう制度改正すること。

5. 建設発生土の適正処理のための法制度の整備 【国土交通省】

建設発生土の適正処理については、都道府県域を越える課題と捉え、次の項目の内容を規定した、建設発生土の適正処理に関する法律を制定すること。

- ◇ あらかじめ処理計画を作成・提出させるなど、建設発生土の発生者側の責任を明確にし、発生から搬出、処理に至る流れを管理するとともに、地方自治体が情報共有できる仕組みを設けること。
- ◇ 建設発生土の搬入・埋立て等の行為については許可制とし、安全確保のための許可基準を定めること。
- ◇ 不適正な処理を行った者に対する罰則の強化を定めること。

< 参考 >

要望内容説明資料

※主な要望項目の詳細についての説明用資料です。

○まちづくりの目標

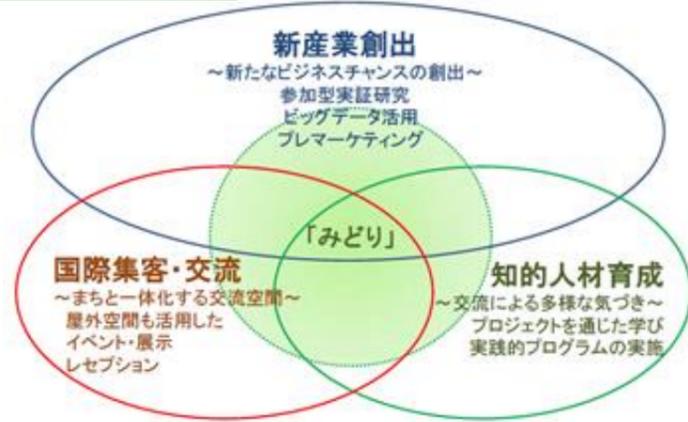
「みどり」と「イノベーション」の融合拠点

世界の人々を惹きつける比類なき魅力をもった「みどり」

新たな国際競争力を獲得し、
世界をリードする「イノベーション」の拠点

○推進体制

経済界・行政等が連携して「うめきた 2 期みどり」とイノベーションの融合拠点形成推進協議会」を設立し、先行的取組みを実施



○うめきた 2 期基盤整備事業



要望① 基盤整備事業推進に必要な財政措置

【JR東海道線支線地下化・新駅設置事業】
2014～2023年

約690億円(市・JR)
うち、補助対象事業費 約509億円
→地域分断の解消及び踏切除却による交通の円滑化(連続立体事業)
→関西国際空港への移動時間短縮

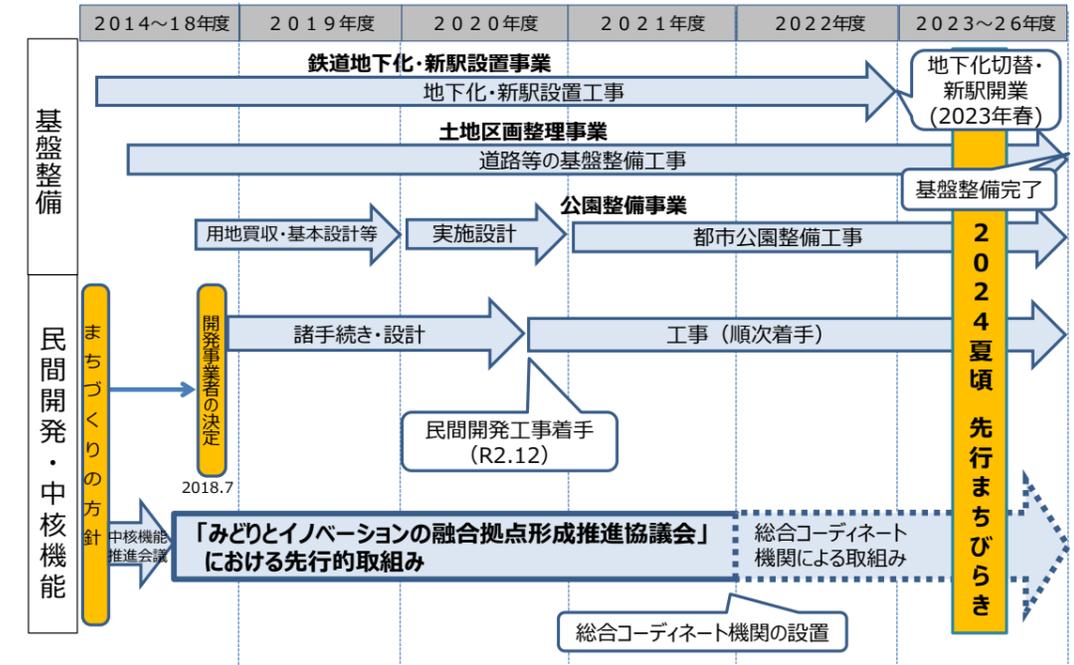
【土地区画整理事業】 2015～2026年
約446億円(UR)
うち、補助対象事業費 約41億円
→民間開発の基盤となる道路・広場等の整備

【防災公園街区整備事業】 2018～2026年
約202億円(UR)
全額、補助対象事業
→防災機能を備えた緑豊かなオープンスペースの確保による高質な都市空間の演出

【要望】

国際競争力の強化に資するうめきた2期地区の拠点形成を図るため、基盤整備事業の財政措置

■経過及び今後の予定



要望② 新産業創出機能の実現に向けた支援等

【現状】 経済界・行政等が連携して「うめきた 2 期みどり」とイノベーションの融合拠点形成推進協議会」を設立し、必要となる新産業創出機能の実現に向け先行的取組みを実施。

「先行的取組み」

- ・関西一円の研究機関等とのネットワーク構築
- ・「みどり」を活用した実証研究プロジェクトの実施
- ・国内外への情報発信
- ・イノベーション支援機関の誘致促進

2021(令和3)年度末、中心的役割を担う「総合コーディネート機関」の設置(予定)

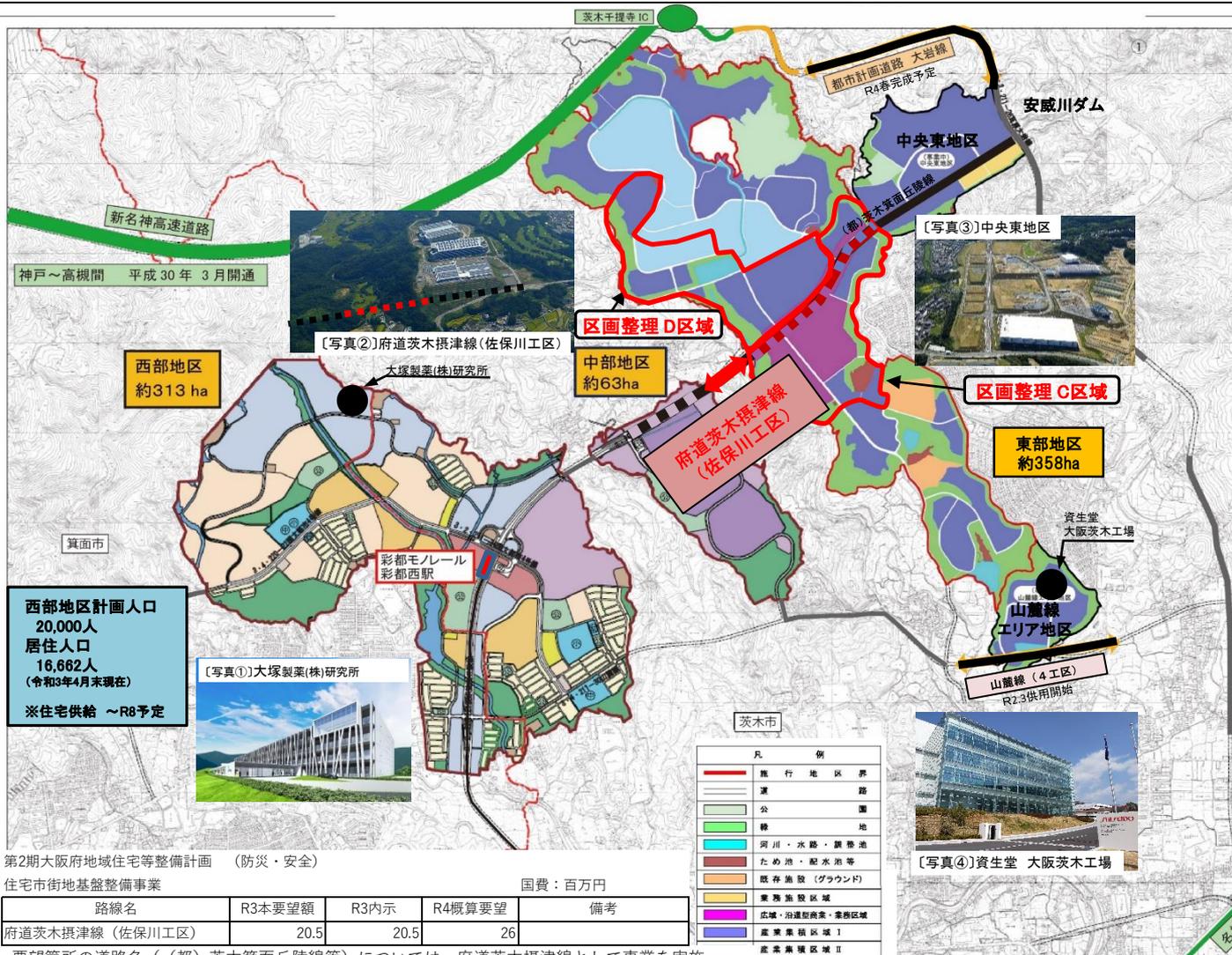
【要望】

- ・協議会活動への支援(実証実験等に係る研究資金支援、イベント共催による情報発信)
 - ・イノベーション創出を支援する国の機関(JST、NEDOなど)の関西における機能拡充
- (現行機関の限定的機能 ⇒ 研究開発から事業化までの支援を総合的に活用できる仕組みの構築)

※ JST: 国立研究開発法人科学技術振興機構、NEDO: 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構

【令和4年度 国の施策・予算に関する提案・要望 政府予算案(住宅まちづくり関係)】

- 彩都東部地区の事業化の促進 く・国費の確保 ・都市再生機構に対する適切な指導)
 - ・彩都及び関連事業には、引き続き必要な国費の確保をお願いしたい。(府道茨木摂津線(佐保川工区))
 - ・都市再生機構に対して、引き続き東部地区のまちづくりに積極的に取り組むよう指導願う。



【これまでの経緯(東部)】

H30.2.13
彩都のまちづくりの推進に関する大臣要望

- 出席者：
国土交通省：石井大臣、伊藤住宅局長他
大阪府：竹内副知事、茨木市長、箕面市
関係府議・市議 6名
- 要望要旨：
○彩都東部地区のまちづくり及び関連事業の
推進(予算確保)
○彩都東部地区まちづくりへの都市再生機構
の取組の継続

H30.3 C区域(約49ha)から段階整備する全体
開発計画案策定

R 1.7 清水建設、日本エスコン、住友商事が
C区域の準備組合設立
(R3上半期組合設立認手中)

R 2.9 D区域においてまちづくり協議会設立
(R3上半期準備組合設立予定)

【各地区の状況】

- 西部地区〔写真①〕
 - R3.2 大塚製薬(株)が研究所の建設開始
※住宅供給はR8年度まで予定
- 中部地区〔写真②〕
 - 万代彩都物流センターやプロロジス等の
大規模物流施設操業中
- 東部地区
 - ・中央東地区〔写真③〕
 - R3.3 土地区画整理事業終了
 - R2.9 ファーストリテイリング西日本
倉庫稼働
 - R2.11 ホンダ運送施設内に大幸薬品入居
 - ・山麓線エリア地区〔写真④〕
 - R2.3 土地区画整理事業終了
 - R2.12 資生堂の大阪茨木工場が一部開業
 - R3.5 阪急阪神不動産・三菱地所の大規
模物流施設(2棟)が竣工

■ 淀川大堰の閘門設置

事業主体：国（近畿地方整備局）

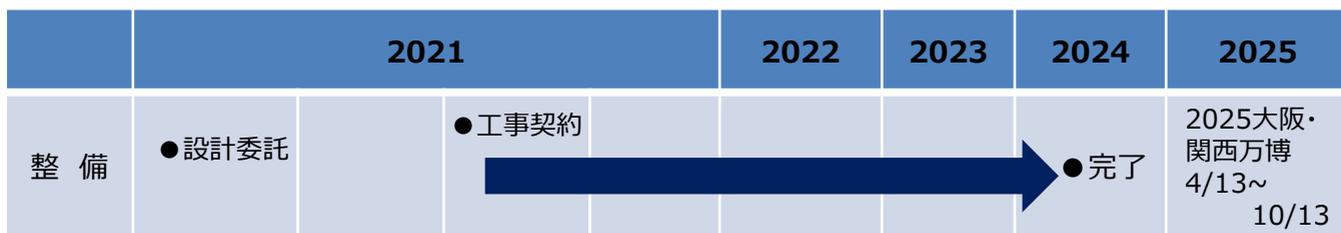
事業期間：令和3年度～6年度（R2：補正予算、R6：試行期間、R7：本格運用）

整備効果：①災害時の舟運を活用した復旧活動

②淀川の改修工事への活用

③京都から大阪までの航路がつながる

■ 淀川大堰閘門設置スケジュール



舟運に期待される役割

災害時

舟運を利用した復旧活動



阪神淡路大震災における舟運を活用した堤防復旧

阪神淡路大震災の際には、被災した淀川堤防の復旧に舟運が活用されました。災害時には陸上交通が麻痺することが想定されるため、舟運の活躍が期待されます。

河川工事

淀川の改修工事への活用



阪神なんば線淀川橋梁架け替え工事における舟運の活用

舟運は、堤防や橋梁などの河川工事を使用する土砂や資機材、浚渫された土砂の運搬に活用されています。今後は、高規格堤防などの河川工事資材の運搬経路としての活用が期待されます。

観光

船で京都へ、万博へ



上流 [背割堤の桜と花見船] と下流 [万博会場・夢洲] の観光資源

淀川大堰閘門が完成することによって、京都から大阪までの航路がつながることになります。2025年大阪・関西万博の会場である夢洲までの航路としての期待も高まります。

■ 要望（案）

2025大阪・関西万博の来場者に向けた魅力向上や舟運を活かした沿川のにぎわいの創出に向けて、以下の事項を要望する。

○淀川大堰閘門の整備を着実に進めるとともに、新たな航路確保など舟運の実現に向けた取り組みを行うこと。

○民間のまちづくり団体等が実施する河川空間を活用した取り組みに対し、引き続き、協力を行うこと。

○国が行う直轄事業の地方負担に対する地方財政措置の拡充を行うこと。

■ 淀川沿川の地域魅力を活かした広域連携型まちづくり

○淀川沿川のまちづくり

グランドデザイン・大阪都市圏版に基づき、淀川を軸にまちづくり団体や舟運事業者と連携し、沿川の魅力を高め、つなぐことによる広域連携型まちづくりにより、魅力ある都市空間づくりを進めている。

○淀川大堰閘門整備の効果

2025大阪・関西万博に向けた整備により、淀川上流部から夢洲など新たな舟運航路が可能となり、世界からの来場者に対する沿川の魅力発信、さらに、沿川のにぎわいづくりの創出や魅力向上が図られ、淀川全体の広域連携によるまちづくりが促進される。

（参考）

○「淀川舟運整備推進協議会」の取組み

沿川の市町（9市1町）で構成する協議会（H12）において、毎年、閘門設置等による舟運活性化を要望

※大阪府、京都府は参与として参画

○「淀川沿川まちづくりプラットフォーム」の取組み

沿川の民間20団体、2府（大阪・京都）、9市1町でプラットフォームを発足（H29）

【民間団体の取組み】

- ・淀川の魅力を発信するプロモーションビデオの制作、文化的、歴史的な施設の魅力が詰まったトレーディングカードの制作

- ・平成29年9月から、八軒家浜船着場と枚方船着場を結ぶ定期船運航の開始

- ・大阪市内の道頓堀川の周回ルートをはじめ、様々なエリアで様々な船舶を利用した舟運を実施

【沿川市町の取組み】

- ・守口、枚方、八幡、大阪市など、各地域の船着場周辺を核に、地域資源を活用したにぎわいづくりを推進

（例）枚方市駅周辺：定期船運航と連動した船着場周辺や枚方宿での定期的なイベント開催

大阪市（淀川区）：十三船着場及びかわまちづくり支援制度によるまちづくりを進めている



公営住宅の立地の適正化に資するものとして、他の既存公営住宅に移転させる場合の公営住宅の除却費がR3年度より補助対象とされたところ。今後、入居者の安全・安心の確保等に向け、公営住宅の再編整備をより一層進めるため、以下の措置を講じるよう要望。

要望① 入居者の移転協力義務にかかる対象事業の拡充

【現行】

・現地、隣接、近接地での公営住宅建替事業（公営住宅法第35条関係）において、明渡請求が可能

※H29改正公営住宅法により、近接地での集約建替も公営住宅法に定める公営住宅建替事業となり、同法第38条の明渡請求が可能となった

【要望】

・除却後に新たな公営住宅の整備を伴わない集約事業においても、既存入居者の居住の安定確保（既存公営住宅への入居、家賃の激変緩和、移転料の支払い等入居者保護）を図ることで、公営住宅法に基づく移転協力義務を可能とする

※仮に、借地借家法の正当事由の規定が適用された場合でも、事業の公共性、入居者の保護等、公営住宅建替事業に準ずる措置を講じることにより、移転協力義務が可能となるよう、考え方を提示されたい



要望② 移転に係る費用への財政措置

【現行】

■ 対象

「公営住宅等整備事業対象要綱」において、既設公営住宅除却に伴う従前の入居者の移転に係る費用の対象は以下に限る

- ① 除却後の土地に公的賃貸住宅又は社会福祉施設等が整備される場合
- ② 居住誘導区域内（立地適正化計画）に再建設する場合

除却に係る費用の対象は①、②に加え、以下を追加（R3拡充）

- ③ 既存の公営住宅に移転させる場合の既存公営住宅の除却

【条件】長寿命化計画等で管理戸数削減を位置付け且つ、入居者に対して移転を働きかける

■ 対象額

1件につき179千円を限度

【要望】

■ 対象

R3に制度拡充された除却（左記③）に伴う移転費用を補助対象とする

■ 対象額

移転時の居住の安定確保に資するため、必要額を見直し、限度額を引き上げる
※建替事業に係る除却時の移転費用については、H14までは適時適切に見直されてきたが、H14以降は消費税増税分以外、見直されていない

《移転費用の増加の見込み》

今後の集約事業の実施にあたり、高齢者、障がい者等の自ら引越し作業を行うことが困難となる入居者の増加や、従来実施してきた同一団地内の移転に加え、同一市内や近隣市町への移転に伴う移転費用の増加が見込まれる。

○ 空家法は、施行後5年経過時に見直し検討が行われる予定であるため、以下の法改正を要望

要望① 長屋の空き住戸の空家法対象化

【現状】

府内には、長屋建てが多く、管理不全の空き住戸も増加しており、市町村は、戸建てと同様の対応を求められている。

長屋の一部に居住者がいれば、空家法上の「空家等」に該当しないため、一部市町村では独自条例により対応している。

【課題】

条例を制定していない30の市町村では、対応に苦慮しており、条例を制定しても、法と完全に同一の措置はできない

〔条例では対応できない措置の例〕
・勧告に伴う住宅用地特例の除外
・略式代執行の実施 など

【国の動き】

衆議院総務委員会（H31.3.7）での質疑・答弁を受け、市町村が条例を定めることにより、長屋・共同住宅の所有者に関する固定資産税情報を、内部で利用することが可能であることを示す事務連絡が発出。（総務省自治税務局固定資産税課）

【要望】

市町村が、法に基づき長屋の空き住戸の適正管理対策を行うことができるよう、**長屋の空き住戸について空家法対象化**を要望

要望② 市町村長への財産管理人選任申立て権限付与

【現状・課題】

所有者不明空家の解消には、財産管理制度の活用が必要。
民法に規定される財産管理人の申立て権限は、利害関係人又は検察官に付与されているが、空家対策において市町村長が利害関係人にあたるか否かは管轄家庭裁判所の判断に左右される。

【要望】

市町村長が確実に財産管理人の選任を行うことができるよう、**空家法に市町村長の財産管理人選任申立て権限を規定**することを要望。

○ 空家対策の実施主体である市町村の取組みを一層推進させるため、以下の措置を講じるよう要望

要望③ 空家対策を目的とした固定資産税等の住宅用地特例に関する取組みの推進

【現状・課題】

空家の除却を促進するためには、固定資産税等の住宅用地特例に関する取組みが重要。府内市町村では次のとおり2つの考え方があり、それぞれに課題もある。

- ①空家の敷地への固定資産税等の住宅用地特例の適用が空家が放置される一因と考え、総務省通知（平成27年5月26日付総税固第42号）により、空家法に基づく勧告がなされる前に住宅用地特例の適用を除外する。しかし、当該通知に明確な基準がないことが当該取組みの実施にあたっての障壁となっている。
- ②空家を除却して更地にした場合、固定資産税等の住宅用地特例が外れ、税負担が増加することが除却が進まない一因と考え、独自で減免措置を講じる。しかし、当該取組みを行う市町村においては、財政負担が大きい。

【要望】

市町村の判断で固定資産税等の住宅用地特例を活用した空家対策の取組みを推進できるよう、次の措置を講じることを要望。

- ①管理不全空家の居住実態がなくなってからの期間等、**住宅用地特例の適用除外の可否を容易に判断できる基準を示す**こと。
- ②**地方税法等の改正により、管理不全空家の除却後の更地に対する固定資産税等の軽減措置を行う**こと。

要望④ 所有者不存在空家の解消に係る費用に対する国費拡充

【現状・課題】

- ・相続人がおらず、特別縁故者に分与されなかった相続財産は、国庫に帰属（民法第959条）
- ・国庫帰属相続財産額は年々増加傾向にある（平成29年度526億円）
- ・一方、換価価値に乏しい物件や管理コストが高い物件については、国庫への引継ぎができないこともある。
- ・放置された相続人不存在空家はやがて特定空家等となり、除却や跡地管理を市町村の負担で行わなければならないおそれがある。
- ・空き家対策総合支援事業においては、略式代執行による除却に要する費用に加え、財産管理制度における予納金のうち回収が見込めないと判断されたもの等も補助対象となったが、未だ地方公共団体の負担分が大きい。
- ・隣地住民等から買取りや除却の申出を受ける市町村もあるが、現状では市町村以外が利害関係人の場合は国庫補助の対象とならず、民民での解決を阻害している。

- ・換価価値の高い空家を略式代執行で解消した場合、残余財産は国庫帰属となるにも関わらず、換価価値の低い空家の略式代執行については地方公共団体の負担割合が大きい。
- ・略式代執行に係る周辺家屋調査や図面作成、残置物の保管・処分等は基幹事業ではないため、要する費用全てが補助対象とはならない場合がある。

【要望】

市町村以外の利害関係人が財産管理人を選任する場合にかかる費用を国庫補助の対象とするとともに、所有者不存在空家の解消に係る費用について全額国庫負担とするなど、さらなる財源措置を講じることを。

提案事項

2050年の脱炭素社会実現に向けて、住宅・建築物の省エネ対策等を進めるため、大阪府として国と連携しながら取り組むべく、以下について要望する。

- ◆府民・事業者の理解を得たうえで、実効性のある取組みを進めることが重要
 - ・府民・事業者の意識改革・行動変容に向け、住宅・建築物の省エネ・再エネ促進のロードマップを示すこと。
 - ・住宅・建築物の省エネ対策等について、その目標及びその効果、並びにその根拠を示すこと。
 - ・短期間で実効性のある取組みを進めるため、補助・税制優遇といった誘導策を講ずること。
- ◆府民・事業者の取組みを促す観点から、庁舎などの公共建築物における率先した取組みが重要
 - ・国の計画等に、地方公共団体の建築物における省エネ、再エネ、木質化の取組みについて明確に位置付けること。
 - ・地方公共団体が率先して取組みを進めることができるよう、補助金その他の財政的な支援を行うこと。

現状

- ◆大阪府
環境審議会からの答申
 - 大阪府温暖化の防止等に関する条例による規制
 - ・非住宅における法規制による適合義務化
 - ・住宅における府独自規制による適合義務の拡大
 - ・再エネ利用設備の府独自規制による導入義務化
 - 普及啓発
 - ・府民・事業者に対し、HPやチラシ、講習会等による啓発
 - ・法に基づき義務となる建築士から建築主への説明時に、項目を追加
- ◆国の動き
脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方(素案) (国交省・経産省・環境省の共管)
 - 国民への意識改革・行動変容
 - 省エネ基準適合義務化の対象拡大(主に住宅)
 - 公共建築物での率先した取組
 - 省エネ基準の段階的引上げ
 - 省エネ性能表示の義務化

課題

- ◆住宅・建築物の省エネ対策等について
 - 施策全体の目標やその効果、根拠が明確でなく、府民・事業者への説明が難しい。
 - 規制や普及啓発を進めるにあたり、取組み根拠となる数値や時期を明示することが必要。
 - 府民・事業者への負担増を強いることとなる。
- ◆公共建築物における取組みについて
 - 現状、公共建築物の省エネ化等について、国の計画等で義務付けられていない。
 - 地方公共団体の財政的な負担が大きくなる。

建築物の環境配慮に関する取組体系

府の追加検討項目

	非住宅		住宅		再エネ(太陽光)	
	建築物省エネ法	府条例	建築物省エネ法	府条例	建築物省エネ法	府条例
大規模 (2,000㎡以上)	適合義務 一次エネのみ (建築確認に連動)	外皮性能 法の基準に 付加	届出義務	10,000㎡以上かつ 高さ60m以上 (外皮・一次エネ)		再エネ検討義務 再エネ 設置義務へ
中規模 (300㎡以上 2,000㎡未満)	適合義務 一次エネのみ (建築確認に連動)		届出義務	規制対象を 拡大		
小規模 (300㎡未満)	建築士から建築主 への説明義務	説明内容の 追加	建築士から建築主 への説明義務	説明内容の 追加		
	努力義務 (省エネ基準適合)		努力義務 (省エネ基準適合)			

「大阪府密集市街地整備方針」改定 (R3.3)

早期かつ確実な解消に向け取組みを強化

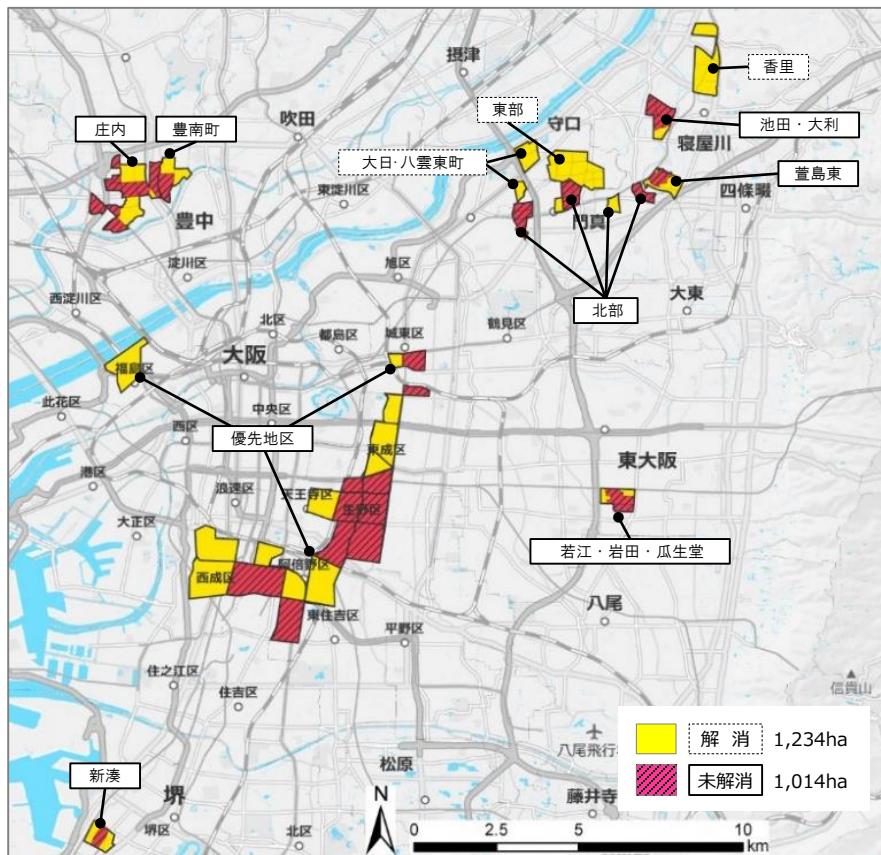
<解消状況>

H24 **2,248ha**



R2末 **1,014ha**
(全国2,219haの約46%)

市	H24年度	R2年度末	解消面積
大阪市	1,333ha	641ha	692ha
堺市	54ha	18ha	36ha
豊中市	246ha	137ha	109ha
守口市	213ha	0ha	213ha
門真市	137ha	108ha	29ha
寝屋川市	216ha	72ha	144ha
東大阪市	49ha	38ha	11ha
合計	2,248ha	1,014ha	1,234ha



<解消目標>

危険密集2,248haに対して

R7年度末まで

9割以上を解消

R12年度末までに

全域を解消

要望① 地方要望額に対する十分な国費の確保

「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」をはじめ、引き続き、地方の要望額に対し、十分な国費を確保

要望② 効果的な延焼危険性の低減に資する事業への支援拡充

GISを用いて特定した延焼危険性を効果的に低減できる箇所において、積極的な用地買収による道路整備や老朽建築物の除却を重点的に推進

②-1. 重点的な老朽建築物の除却促進

●老朽建築物等の除却促進のための補助制度の充実

・焼失率改善効果の大きい除却に対する国費率の引き上げ

■直接補助：除却後の跡地が公共利用となる場合と同等に引き上げ 現行1/3 ⇒ **要望1/2**

■間接補助：所有者負担なしでの補助制度の実施 現行 国費1/3、地方1/3 ⇒ **要望 国費1/2、地方1/2**

●老朽建築物等の除却促進のための固定資産税情報の内部利用

・老朽建築物の所有者を特定し、除却を積極的に働きかけるため、固定資産課税台帳情報の内部利用が可能となるよう制度を改正

●密集法に基づく延焼等危険建築物に対する措置

・焼失率改善効果の大きい除却を促進するため、延焼等危険建築物に対して除却に係る指導を行うことができるよう規定を追加

②-2. 重点的な道路等公共施設整備の促進

・収用対象とならない事業であっても、焼失率改善効果の大きい道路拡幅などの地区公共施設整備を行う場合、用地譲渡を行う事業協力者に対して、収用事業と同等の租税特別措置法による5,000万円の所得税控除を適用

要望③ 民間主体による建替えが進む環境整備に資する税の軽減措置等

防災性とまちの魅力のさらなる向上のため、民間主体による建替えが進む環境整備等に取り組む

・老朽建築物を除却した敷地の固定資産税に対して、更地であっても一定期間、住宅用地特例並みの軽減措置 (課税標準について、評価額×1/6を継続)

・老朽建築物除却後の土地や、狭小敷地の統合、未接道敷地の解消に資する土地の売買等に伴い発生する所得税、登録免許税等に対して、公共事業並みの軽減措置 (所得税等 現行20% ⇒ **要望14%**、登録免許税 現行1.5% ⇒ **要望 非課税**)

・併せて、税の軽減措置に伴い税収減となる地方公共団体に対して、地方交付税による助成等の措置

「住宅建築物耐震10カ年戦略・大阪」改定（R3.3）

耐震化の目標達成に向け取り組みを強化

住宅の耐震化の状況

R2年推計値（万戸）				
	総数	耐震性あり	耐震性不足	耐震化率
住宅全体	398	353	45	約89%
[木造戸建住宅]	142	114	28	約80%
[共同住宅等]	256	239	17	約94%

- 大阪府北部を震源とする地震において、6万棟以上の住宅で一部損壊などの被害があり、より大規模な地震が発生すれば北部地震を上回る倒壊被害等が想定される中、耐震化率95%の目標達成には約25万戸の耐震化が必要
- S56年以前に分譲マンションは約15万戸、地震により倒壊等が起きた場合、周辺地域にも大きな被害が及ぶが区分所有者間の合意形成が困難なため建替えに至らないケースが多い

広域緊急交通路沿道建築物の耐震化の状況

- 大阪府地域防災計画に定めた、災害時に重要な役割を担う広域緊急交通路のうち優先して耐震化に取り組む路線を、耐震診断義務付け対象路線として指定

【診断結果の公表数】

対象建築物数	290棟	耐震性あり	86棟
(R3.3.未現在)		耐震性不足	192棟
		未報告	12棟

- 令和2年3月に新規路線を指定。併せて、一定規模を超えるブロック塀等についても耐震診断の義務付け対象に追加（新規診断結果の報告期限：R4.9.30）

【新規路線沿道の診断義務付け建物数】

8棟（R3.3.未現在）

【診断義務付けブロック塀等数】

206件（R3.3.未現在、未確定含む）

- 凡例
- 広域緊急交通路
 - うち耐震診断義務付け路線
 - ★ 基幹的広域防災拠点
 - 広域防災拠点
 - 後方支援活動拠点



要望① 地方要望額に対する十分な国費の確保

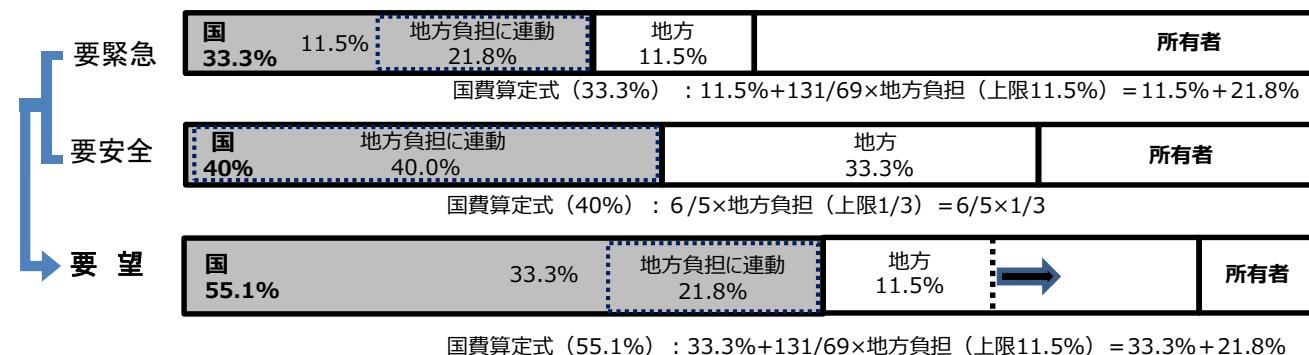
「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」をはじめ、引き続き、地方の要望額に対し、十分な国費を確保

要望② 所有者負担軽減のための支援制度の拡充等

(1) 耐震診断義務付け建築物の補助制度の拡充

*1 要緊急：不特定多数の方が利用する大規模建築物
*2 要安全：耐震診断義務付けとなる避難路沿道建築物

耐震改修の要緊急*1と要安全*2を一本化し、国費率を55.1%に引き上げ

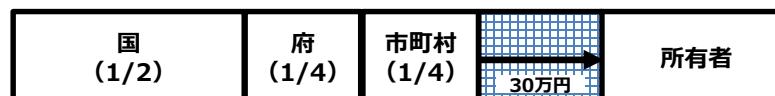


(2) 耐震診断義務付け建築物等の耐震化に伴う税制優遇措置期限の延長・拡充

- 耐震診断結果を報告された既存家屋について、耐震改修工事が完了した翌年から2年間、固定資産税を1/2減額
⇒ **減額期間を5年間に延長**
- 新築された3F以上の耐火又は準耐火の住宅は5年間、その他の住宅は3年間、新築工事が完了した翌年から固定資産税を1/2減額（適用期限：R4.3.31）
⇒ **適用期限の延長**
⇒ **特例制度を創設** 建替え工事が完了した翌年から5年間、固定資産税を減額
 - ・分譲マンション等の住宅用家屋については、2/3減額
 - ・その他の建築物については、1/3減額

(3) 住宅の耐震改修等に対する補助制度の創設等

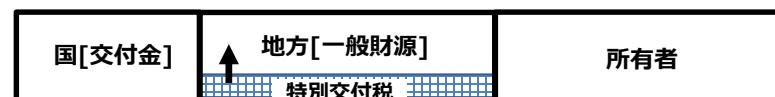
- 地方負担に応じて補助 ⇒ **木造住宅の耐震改修等に対する緊急支援事業として定額30万円上乗せ補助を創設**



- 住宅の耐震改修工事が完了した翌年の固定資産税を1/2減額（適用期限：R4.3.31）、所得税（工事費相当額の10%）を減額（適用期限：R3.12.31） ⇒ **適用期限の延長**

(4) 特別交付税措置の拡充

- 特別交付税については、「財政力指数」及び「措置率（50%）」等から算出
⇒ 「財政力指数」の撤廃、「措置率」を防災拠点並みの70%に引き上げ



(5) 固定資産税情報の内部利用

耐震化が必要な建築物の所有者を特定し、普及啓発を的確に行うため、固定資産課税台帳情報の内部利用が可能となるよう制度を改正