「空家総合戦略・大阪」の概要

「住まうビジョン・大阪」における空家対策

・空家対策については、重点的に取り組む施策として位置づけ、空家を地域の魅力を高める潜在的な資産として捉え、「まち育て」の視点を持って積極的に活用し、「居住魅力の向上」と「安全・安心の確保」の好循環をめざす取組を進める。

・空家に関連する「みんなでめざそう値」の達成に向けて取り組み、ビジョンの基本目標である 『住まうなら大阪！ 多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市の創造』 をめざす。

・「住まうビジョン・大阪」における「みんなでめざそう値」（空家対策関連）

①賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数

約21万戸（H25）→H37年に約35万戸と推計される数を約25万戸程度に抑える（H37）

②腐朽・破損のある空家の割合

26.8％（H25）→おおむね１割以下（H37）

③持ち家として取得された中古住宅の割合

38.6%（H25）→50％（H32）

④リフォーム、リノベーションの年間実施戸数

約12万戸（H25）→約20万戸（H37）

⑤空家を適正に管理している所有者の割合

65.9％（H25）→100％（H37）

「空家総合戦略・大阪」の策定　《空家等対策に積極的に取り組む市町村の自立を促進》

・「住まうビジョン・大阪」を実現するための個別戦略として、「空家総合戦略・大阪」を策定する。

・今後３年間で大阪府内の空家等対策を戦略的かつ集中的に進める。

効果

・空家等対策にかかる国の補助の獲得

・民間のアイデアやノウハウ等によるまちづくりの推進

・公民の連携による市場の環境整備・活性化

現状と課題

□大阪府域における空家の現状（平成25年時点）

・空家数は約68万戸、空家率は14.8％（全国:13.5％）

・空家のうち、「その他の住宅」は21.4万戸（約3割）、「賃貸用住宅」は41.9万戸（約6割）

□「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要（H27.5.26施行）

○空家等対策計画の策定

○特定空家等に対する措置（指導→勧告→命令→代執行等）

○税制上の措置

　　・勧告後　→　固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

（200㎡以下の場合、課税標準を1/6に減額）

○空家等の所在や所有者の調査　（固定資産税情報の内部利用等）

○適切な管理の促進、有効活用

□課題

○市町村における空家等対策の停滞

・空家等対策計画の策定が進んでいない

（H30以降、除却・利活用に対する国の補助を受けるには計画の策定が条件）

・特定空家等について、判断基準の作成など、措置の実施に向けた取組が進んでいない

○現行空家法等の課題

　・居住者がいる長屋の空き住戸は、法の対象外

　・空家を除却すると、固定資産税等の住宅用地特例がなくなることから除却が進まない

　・税情報等だけでは所有者の所在を確知できない

○利活用のノウハウ等の不足

　・空家等を利活用したまちづくりの知見が不足

　・地域に核となる人材が不足している

○活性化していない中古住宅流通市場

　・空家バンク等、利活用につながる仕組みの不足

　・良質な中古住宅が適正に評価されていない

　・消費者のニーズに合う中古住宅が少ない

　・空家所有者等の適正管理・利活用意識が低い

具体的な戦略

①市町村における空家等対策の促進

Ⅰ　「空家等対策計画」の策定促進　　《除却・利活用に対する国の補助の獲得》

・策定促進に向け、市町村に対し、空家等対策に関する情報提供や研修会・意見交換会を実施

みんなでめざそう値：計画等策定済み市町村数　１市（H27）→全市町村（H30）

　Ⅱ　特定空家等に対する措置の適切な実施の促進

・判断基準づくりや措置の実施促進に向け、運用マニュアルの充実、効果的な取組等の情報共有の実施

みんなでめざそう値：特定空家等判断基準策定済み市町村数　６市町（H27）→全市町村（H30）

　Ⅲ　空家法等にかかる制度改善等に向けた取組の推進

・市町村と連携して、空家法・税制改正等に向けた国家要望を実施

　Ⅳ　「リノベーションまちづくり＊」の更なる展開

・専門家派遣等によるノウハウ等の提供・情報発信、人材の発掘・育成、地域でのセミナー開催

みんなでめざそう値：「リノベーションまちづくり」に着手した地区　３地区（H27）→10地区以上（H30）

＊「リノベーションまちづくり」とは　民間の力によって空家や空き店舗を活用し、それを核としてまち全体の魅力やポテンシャルを向上させる取組

②中古住宅流通、リフォーム・リノベーション市場の環境整備・活性化

Ⅴ　民主導の「大阪版・空家バンク」による空家の利活用と市場流通促進

・民間事業者等による登録物件への企画提案、市町村空家バンク情報の一元的発信など

Ⅵ　空家の適正評価等による中古住宅流通の促進

・インスペクション（既存住宅現況調査）の普及啓発に向けた、「空家相談窓口パンフレット」の改訂やセミナー等による周知など

みんなでめざそう値：インスペクション等の空家等関連サービス事業者を紹介する仕組みの構築（H29）

Ⅶ　魅力的なリノベーション、ＤＩＹ等の普及促進

・空家の魅力的な利活用に向けたリフォーム・リノベーションコンクールや体験型DIY教室の開催など

　Ⅷ　空家等所有者への適正管理・除却・利活用の意識啓発

・法律関係団体等と連携した相続に備えたセミナーの開催、住み替え支援の仕組み構築など

みんなでめざそう値：啓発セミナー実施済み市町村数　６市（H27）→全市町村（H30）