

「空家総合戦略・大阪」(案)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。
- 12月に公表予定。

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)

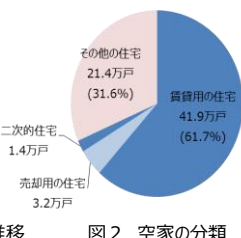
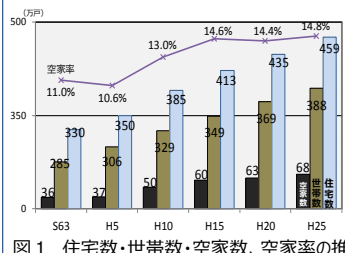


図1 住宅数・世帯数・空家数、空家率の推移
図2 空家の分類
※住宅・土地統計調査(総務省)

□ 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認できない

○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
＜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
＜特定空家等判定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
＜「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) ※＞

※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
＜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継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
＜啓発セミナー実施済み市町村数 6市(H27) → 全市町村(H30) ※＞

※は、「みんなでめざそう値」として設定

□ 「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