

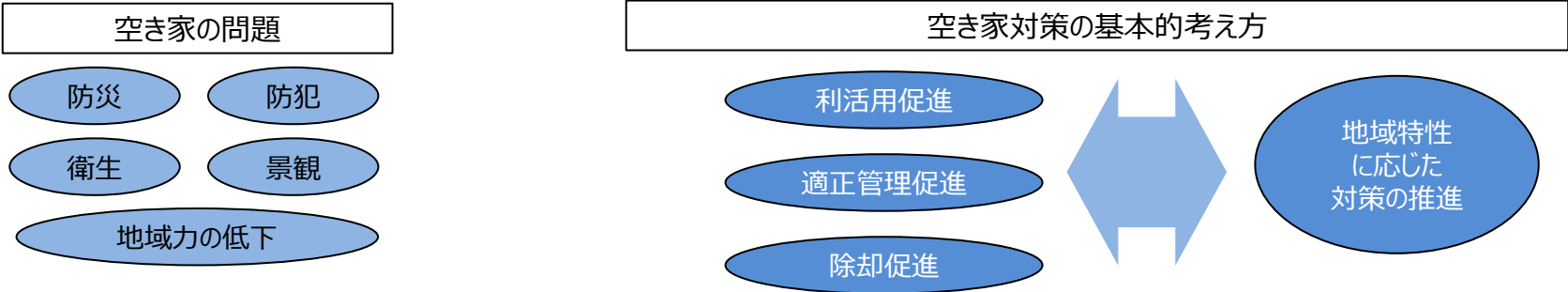
平成26年6月24日
大阪府住宅まちづくり審議会課題検討部会資料

大阪府における 今後の空き家対策の方向性(案)

平成26年6月
大阪府 住宅まちづくり部

空き家の問題と対策の基本的な考え方

- ◆ 空き家の問題は、防災、防犯、衛生、景観上の問題や地域力の低下など多岐に渡る。また、空き家の除却・適正管理・利活用を阻害する要因は、所有者・事業者・行政等の各主体によって多様。
- ◆ 空き家対策においては、利活用や適正管理を促進することにより、空き家が発生した場合でも、空き家状態が長期化したり、外部不経済を発生させない環境を整備するとともに、外部不経済をもたらしている空き家については除却等が促進される環境整備が必要。また、地域の特性に応じて、これらの対策を推進していく必要がある。



(参考) 除却・適正管理・利活用を阻害する要因 (主なもの)

	空 家 所 有 者	事 業 者	行 政
除 却	<ul style="list-style-type: none"> ○ 家財道具の搬出・片付けの手間 ○ 売却や賃貸、自己利用の可能性 ○ 除却費用の負担 ○ 所有者意識の低さ(危険な状態を把握していない) ○ 固定資産税等の税制 		<ul style="list-style-type: none"> ○ 所有者を指導する根拠(条例)がない ○ 所有者等からの相談に包括的な対応ができていない、ノウハウがない、相談担当窓口がない ○ 所在不明の所有者に対して、働きかけができない(個人情報活用の制約)
適 正 管 理	<ul style="list-style-type: none"> ○ 自ら管理ができない、管理の依頼先が分からない ○ 所有者意識の低さ(管理する必要性を感じない) ○ 管理費・補修費の負担 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 所有者に直接働きかけることができず、サービスが普及しない ○ 消費者ニーズに応じた価格設定が困難 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 所在不明の所有者に対して、働きかけができない(個人情報活用の制約)
利 活 用	<ul style="list-style-type: none"> ○ そもそも利活用するという考えがあまりない ○ 自己利用や将来相続予定などの可能性 ○ 家財道具の搬出・片付けの手間 ○ 契約手続きなど、売るに当たっての手間 ○ 貸すことに対する不安(戻ってこない、入居者マナー) ○ 希望の条件(価格・現状有姿)では、処分できない(中古住宅取得希望者) ○ 中古住宅の質・性能に対する不安 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 戸建て住宅はリフォームにも費用がかかること、隠れた瑕疵や違反建築等のリスクがあるなど取り扱いが難しい。 	<p>(地域課題)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 密集市街地における放置空き家による防災上の課題 ○ 利便性の低いエリアなど、住宅ニーズが低いエリアでの利活用の課題

大阪府における今後の空き家対策の方向性(イメージ)

国

法律・予算・税制・市場
の環境整備

大阪府

市場環境の整備
市町村に対する支援

市町村

地域特性に応じた
空き家対策の推進

環境整備

空き家総戸数
【62.5万戸】

空き家の質（利活用が可能か、除却すべきか、適正な管理が必要か）

適正に管理されている空き家【46.8万戸】
※「腐朽・破損なし」

適正に管理されていない空き家【15.7万戸】
※「腐朽・破損あり」

防犯や景観、環境衛生上の
問題あり

倒壊等の
危険性あり

④ 中古住宅流通・リフォーム市場の活性化（H24～）【P. 8】

- ・中古市場魅力化のための情報発信
- ・インスペクション、住宅履歴情報の蓄積、瑕疵担保保険の普及促進
- ・民間賃貸住宅におけるリフォーム・リノベーションの促進
- ・個人住宅の賃貸流通の促進

⑤ 住宅セーフティネットとしての活用促進【P. 9】

- ・不動産関係団体等とのネットワークの構築・居住支援の取り組み（H23～）
- ・大阪あんしん賃貸住宅の登録促進（H26～）
- ・民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業の活用促進（住宅SNの確保、民間賃貸住宅の質の向上）（H24～）

検査済証のない空き家の流通促進措置の創設要望（H25～）

② 空き家の除却・利活用・適正管理に係る相談体制の整備（H26～）【P. 5】

- ・官民連携による相談窓口の設置、相談対応マニュアルの整備等

空き家管理サービスの普及促進方策の検討（H26～）

① 空き家所有者に対する意識の啓発（H26～）

- ・空き家放置に伴う所有者責任や維持管理のポイント、利活用メニュー等を分かりやすく示した普及啓発パンフレットの作成・周知

③ 除却・適正管理の推進

- ・建築基準法に基づく除却促進(ガイドラインの適正運用)（H25～）【P. 6】
- ・除却費の助成（H26～）【P. 7】
- ・除却を促進する税制のあり方検討（H26～）【P. 12】

市場に供給されているか

売却用
【4.1万戸】

賃貸用
【39.2万戸】

その他
【17.7万戸】
二次的住宅
【1.5万戸】

供給されている空き家
【43.3万戸】

供給されていない空き家
【19.3万戸】

地域特性に
応じた空き家
対策の推進

市町村のまちづくり事業と連携した空き家対策の推進

郊外住宅団地における
中古住宅流通・賃貸化の促進 【P. 10, 11】

密集市街地における老朽空き家の除却促進
の取り組み【P. 12】

取組み説明資料

空き家が適正に管理され、また利活用(売買・賃貸)や除却が適切に行われる環境整備を目的として、空き家所有者等からの相談を受ける体制を整備する。(「大阪の住まい活性化フォーラム」事業 平成26年6月～)

具体的には、空き家所有者等からの相談に応じて、適正管理等に関するアドバイスを行うとともに、必要に応じて、住宅の診断・調査を行うインスペクターの紹介を行い、空き家を含めた住まいの適正な管理、利活用等を促進する。
あわせて、空き家所有者向け意識啓発パンフレットの作成や、市町村担当者向け対応マニュアルの作成等を行う。

府民 (府内物件所有者・利用希望者)

相談・アドバイス (必要に応じて現地に調査員等派遣) やインスペクターの紹介

相談窓口 (フォーラム参画団体等) ← 相談窓口 (フォーラム参画団体等) ← 相談窓口 (フォーラム参画団体等) ← 相談窓口 (フォーラム参画団体等) ← 相談窓口 (フォーラム参画団体等)

協力要請・サポート

フォーラム参画団体・企業によるサポート
【金融・保険・リフォーム・住宅履歴など】

大阪の住まい活性化フォーラム

相談

空き家相談等
転送

連携

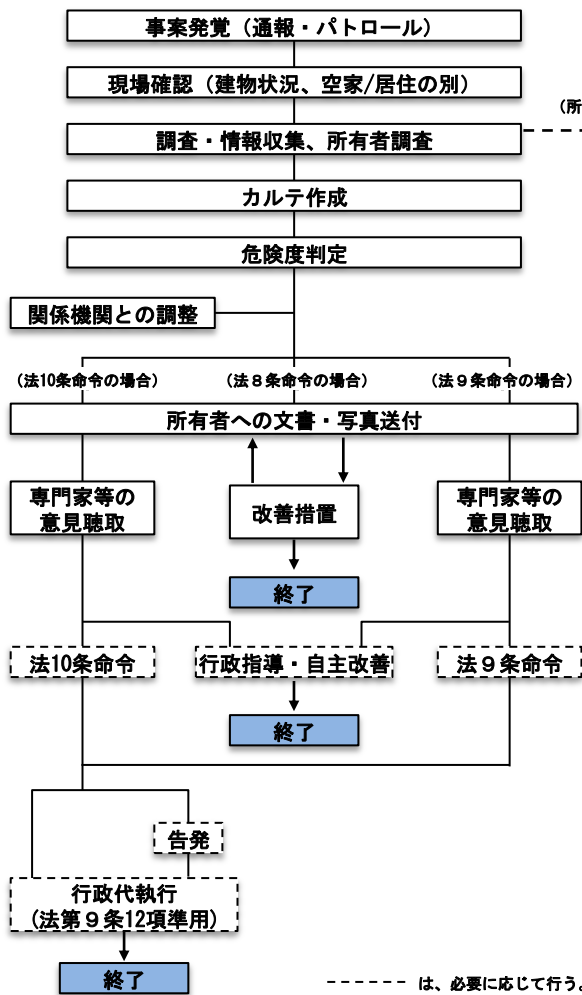
住まい
一般
相談
転送

◆府内の既存の住まいの相談窓口(一般住宅相談) 府住宅相談室、消費生活センター 市町村担当部署等

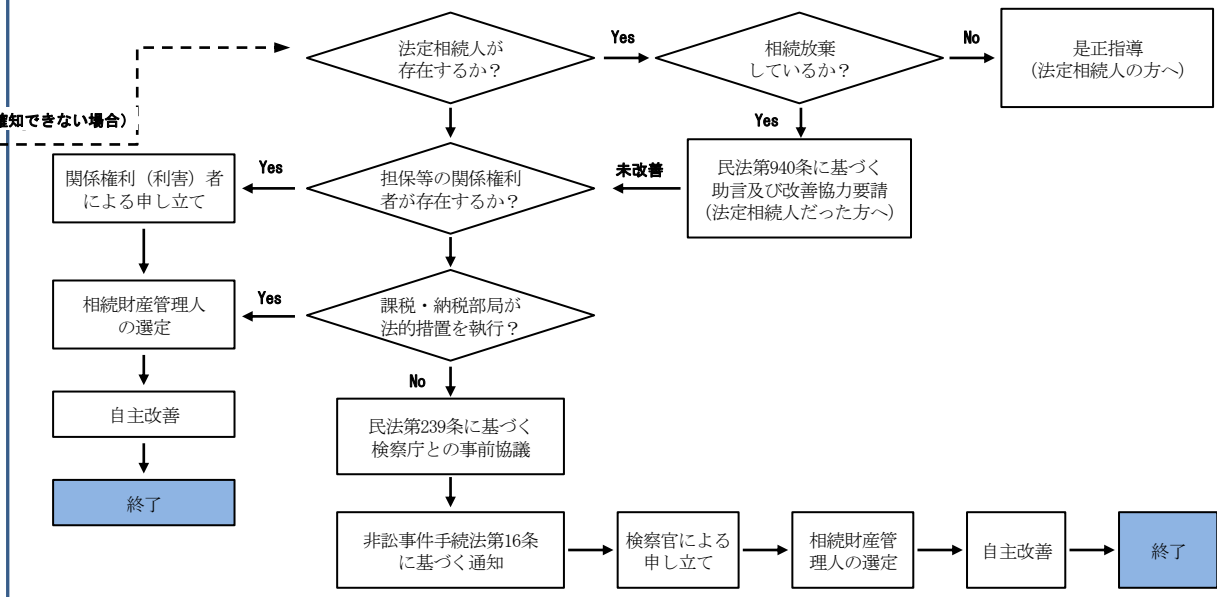
大阪府が特定行政庁である府内の26市町村を対象として、放置された空き家等老朽危険家屋に係る建築基準法の運用をガイドラインとしてとりまとめ(平成26年1月)。

通報・パトロール等により老朽危険家屋に係る事案が発覚してから処理までの作業フローや、所有者を特定するための調査方法、危険度の判定基準等を掲載。

事案発覚から処理までの作業フロー



所有者等の特定できない場合の民法での措置のフロー図



危険度の判定基準

■建築物の崩落・落下の危険度

部位	部位別危険度		
	Aランク	Bランク	Cランク
柱・梁の状況	25点 一部破損等があり、小修理を要する	50点 著しい破損等があり、大修理を要する	100点 除却が必要
外壁の状況	12.5点	25点	50点
屋根の状況	12.5点	25点	50点

■第3者への危害を及ぼす恐れ

- 敷地周囲の状況から見た崩壊、落下による影響が敷地外及び第3者へ危害を及ぼす恐れの有無
- 地元市町村長からの意見及び要請(公文書で提出)の有無



【Cランク】柱の腐朽、破損又は変形が著しく、崩壊の危惧があり、建築物の除却が必要なもの

----- は、必要に応じて行う。

耐震性が不足する木造住宅(空き家を含む)の除却について、所有者に対して除却費の補助を行う市町村に対し、補助に要する経費の一部を府が補助するもの(「木造住宅除却補助」平成26年4月～)

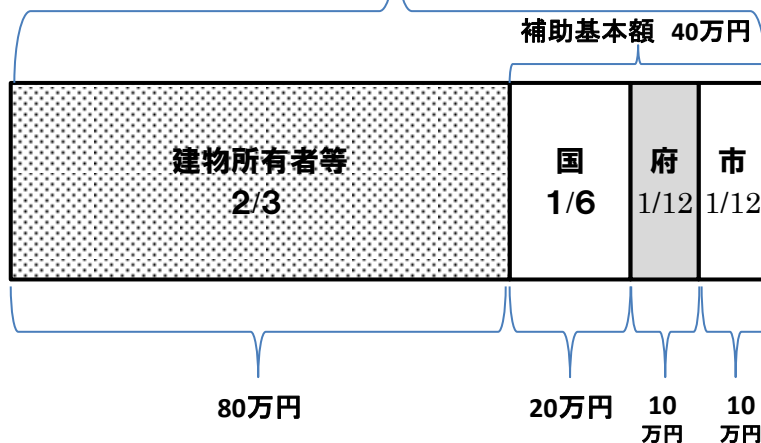
補助スキーム

- 府補助金の交付対象者は、民間の木造住宅の除却費の補助を行う市町村。
- 府補助金の市町村に対する補助率は、補助基本額(限度額40万円/戸)の1/4以内かつ、市町村が補助する額の1/2以内。
- 原則、昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅(混構造、長屋・共同住宅・併用住宅を含む)であること。
- 除却工事を行う者は、市町村民税所得割額304,200円未満かつ、資産が1,000万円以下であること。
- 耐震性が不足する木造住宅を除却すること。
- 平成28年3月31日以前に着手する事業に限り適用。

建物所有者等からみた費用負担

除却工事費が120万円の場合、建物所有者等の負担額は80万円、府から市町村への補助額は10万円となる。

除却工事費：120万円の場合



【参考】密集市街地における除却補助

【老朽住宅除却促進の補助率かさ上げの標準的なイメージ】

- ・民間の除却・建替え等の一層の促進を図るため、建物所有者の負担割合を1/3から1/6(従来の半分)に軽減
- ⇒建物所有者の負担軽減分を国、府、市が補助率をかさ上げて応分に負担

【実施期間】H26～H29年度(4年間)に限定して早期の除却を促進

現行の負担割合

建物所有者等	国	府	市
1/3	1/3	1/6	1/6

期間限定での所有者等の負担軽減により、早期の除却を促進し、確実な目標達成に貢献

補助率かさ上げ後

建物所有者等	国	府	市
4/24	10/24	5/24	5/24

(※実際の補助率等については、各市の制度の内容によって異なる場合があります。)

中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を目的として、民間団体・事業者、公的団体によるフォーラムを設立、中古住宅の魅力化や市場の環境整備を図り、府民の住生活の向上と、大阪の地域力や安全性の向上につながる取組みを進める。(平成24年12月～)

◆大阪の住まい活性化フォーラム◆

住宅リフォーム・
リノベーション団体

建築士団体
流通事業者団体

- ① 市場の魅力化
- ② 安心できる市場形成
- ③ 流通事業者等の技術力向上

住宅開発事業者
団体

金融機関
住宅履歴関係団体

大阪府
公的住宅団体

市町村等
(特別会員)

賛助
会員

リフォーム・リノベーション事業者、建築士事務所、住宅開発事業者、住宅流通事業者、建材・設備メーカー、住宅瑕疵担保責任保険法人、金融機関、住宅履歴情報登録機関、他

中古住宅流通・リフォーム市場の活性化
府民の住生活の向上、大阪の地域力や安全性の向上

① 市場の魅力化

- ◆消費者向けイベントの開催
 - ・シンポジウム、モデル住宅の見学会、出前講座等
- ◆リフォーム・リノベーションコンクールの実施
 - ・中古住宅をリフォームリノベーションして住みたい街に住むことの魅力が府民に広げていくため、魅力的な具体的事例を選定し、HP等で情報発信
- ◆HP、Facebookによる情報発信
 - ・中古住宅・リフォームに係る一元的な情報発信



② 安心できる市場形成

- ◆中古住宅売買・リフォームに係る相談体制の整備（空き家相談体制整備参照）
 - ・フォーラム事業として、「住まいの相談・活用支援制度」を創設し、空き家も含めた、住まいに関する性能・維持管理等に関する相談体制やインスペクション等の普及啓発を実施

③ 流通事業者等の技術力向上

- ◆流通事業者やリフォーム事業者に対する研修会等の開催
 - ・「高齢者・障がい者住宅改造相談のための研修」実施
 - ・国庫補助事業、税制等に関する説明会 など

民間賃貸住宅ストックを活用した住セーフティネットの構築に向け、家主・借主の不安を解消し、円滑な賃貸借関係が築けるよう環境整備を図る。

不動産団体等とのネットワークの構築及び居住支援の取組み

高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居できる環境を整備するため、不動産関係団体等とのネットワークを構築し、居住支援に関する取組みを進める。

○「住まい探し相談会」の開催

- ・不動産関係団体、市町村と連携し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居を促進するための「住まい探し相談会」の開催

○家主・不動産事業者向けの円滑入居ガイドブックの作成

- ・住宅確保要配慮者の入居に伴って不安を感じる事項の解決策や不安軽減のための各種サービス等を掲載した「知ってあんしん高齢者等の円滑入居のための15のアドバイス」の作成

○家主・不動産事業者の不安を低減するサービスの商品化

- ・保険・見守り等を組み合わせた家主・不動産事業者向けの新たな居住支援サービス「大阪あんしん住まいるサポーター」の周知・普及を図る。

「大阪あんしん賃貸住宅」の登録促進

高齢者、障がい者、外国人及び子育て世帯の入居を拒まない「大阪あんしん賃貸住宅」の登録促進に向け、

- ・地図や条件から検索できる「大阪あんしん賃貸検索システム」の運用(平成26年度から)
- ・「住まい探し相談会」で紹介する物件等について、あんしん賃貸住宅への登録を必須にするなどの登録促進
- ・特に低所得者が希望に見合う物件を幅広く検索できるように、低家賃住宅の登録促進の検討 等を行う。

民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業(国庫補助事業)の活用促進

国庫補助事業を活用し、空き家のある民間賃貸住宅について、リフォーム・リノベーションを促進することによる良質な賃貸住宅ストックへの転換と、高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、「大阪あんしん賃貸支援システム」により広く情報提供を行う。

泉北ほっとけない「泉北スタイル」普及促進事業

若年層の転出による少子・高齢化の進展や空き家・空き地の増加などにより、地域コミュニティや地域の活力に影響が出てきている泉北NTにおいて、榎塚台地域の戸建て住宅地をモデルに既存戸建ストックを活用した泉北らしい住まい・住まい方「泉北スタイル」を提案し、魅力ある戸建て住宅地をめざす。(NPO、大学、自治会、市、府等の連携した取組み)

泉北スタイルとは

「自分らしい住まい・自分らしい暮らし」「自然に触れる・農を楽しむ・エコを考える」「地域と関わる・人とつながる・まちを楽しむ」をテーマとした泉北ニュータウンらしい暮らし像のこと ※泉北ニュータウン再生指針(堺市)より



取組み概要

◆空き家実態・利活用意向の把握 (H24)

- ・戸建空き家実態調査
- ・戸建空き家所有者アンケート・ヒアリング
- ・子育て世帯・高齢者世帯等アンケート・ヒアリング

◆空き家利活用の意識啓発 (H24)

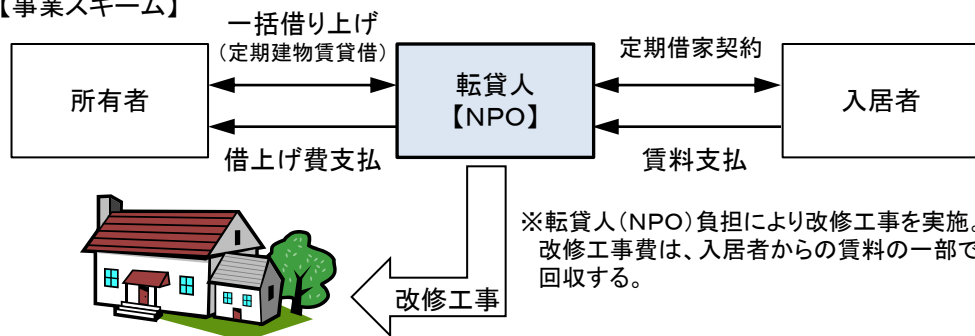
- ・地域住民、空き家所有者向けセミナーの開催
- ・情報誌・SNS等を活用した情報発信

◆戸建空き家住宅を活用した泉北スタイルの提案・実践 (H24～)

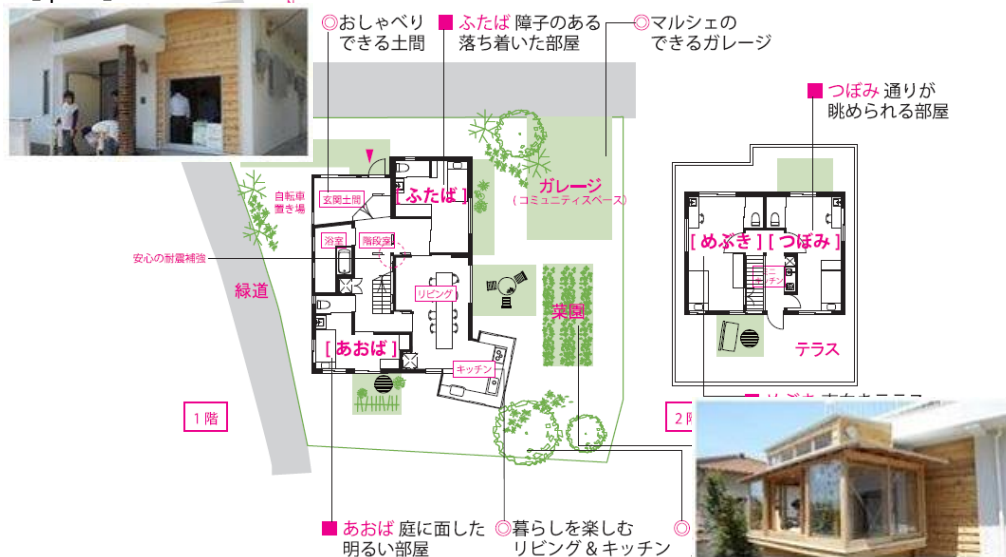
- ・空き家を活用した泉北スタイルの1つの提案として、高齢者世帯と子育て世帯が共に支えながら住まうシェアハウスを提案。
(平成26年5月改修工事完了)

戸建空き家を活用したシェアハウス「緑道下の家」

【事業スキーム】



【plan】



住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業(国土交通省補助事業)を活用した、郊外住宅地における既存住宅の流通・活用促進に向けた取組みを行う。

住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業の概要

【事業の趣旨】

今後高齢化等により空き家の増加が見込まれる郊外型住宅団地における既存住宅の流通・利活用を促進するため、民間事業者等が行うコーディネート等のモデル的な取組みを国が支援。

【事業期間】

平成25年度～平成27年度

【事業主体】

住宅の流通・活用に関する知識・経験を有する、宅地建物取引業者、地方住宅供給公社、NPO等

【補助対象】

- ・空き家等の売買や賃貸化を促進するためのコーディネート業務
- ・既存住宅インスペクション
- ・売買又は賃貸化される住宅の耐震性・防水性、省エネ性又はバリアフリーに係る改修を含むリフォーム工事費
- ・生活利便施設の改修等工事費

空き家が発生、又は発生が見込まれる住宅団地の区域を対象



補助制度等を活用し、防災・防犯上課題のある老朽木造賃貸住宅や老朽空き家の除却を促進する。
さらに、密集市街地においても効果の高い税制のあり方を検討していく。

老朽住宅の除却促進の補助制度の導入

【老朽住宅除却促進の補助率かさ上げの標準的なイメージ】

- ・民間の除却・建替え等の一層の促進を図るため、建物所有者の負担割合を1/3から1/6（従来の半分）に軽減
→建物所有者の負担軽減分を国、府、市が補助率をかさ上げて応分に負担

【実施期間】 H26～H29年度（4ヵ年）に限定して早期の除却を促進

現行の 負担割合	建物所有者等 1/3	国 1/3	府 1/6	市 1/6
	↓ 期間限定での所有者等の負担軽減により、 早期の除却を促進し、確実な目標達成に貢献			
補助率 かさ上げ後	建物所有者等 4/24	国 10/24	府 5/24	市 5/24

（※実際の補助率等については、各市の制度の内容によって異なる場合がある。）

住宅所有者等へのはたらきかけ

住宅所有者等に対して、老朽住宅等を放置することの危険性や除却のための支援制度の情報提供やPRを実施。

老朽空き家の除却を促進する税制のあり方検討

- ・議員立法による空き家対策法案や税制改正等の国の動向を注視しつつ、税の公平性や制度運用上の課題等の様々な観点を踏まえ、税制のあり方を検討していく。

現行の制度では、老朽空き家について、固定資産税の住宅用地特例が適用されているとともに、除却すれば、特例が適用されなくなり、固定資産税が数倍に上昇。

【固定資産税における住宅用地特例の概要】

住宅用地の区分	適用範囲	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅の敷地で住宅1戸につき、200㎡までの部分	1/6	1/3
一般住宅用地	住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡を超え、家屋の床面積の10倍までの部分	1/3	2/3