

部会委員意見と取組みの対応状況

部会委員意見	対応する施策
<p>○包括的マニュアルの作成</p> <p>・府がやるべきことは、建築基準法に基づく除却のガイドライン作成にとどまらず、市町村の職員が現場でどう対応すべきかという包括的なマニュアルを作成することが望ましいのではないか。</p>	<p>市町村向け相談対応マニュアルの作成【H26年度内】</p> <p>空き家の適正管理等に係る相談体制整備の取組みの中で、府民に身近な窓口である市町村の担当者が、府民からの苦情や制度関連の相談等に対応できるよう、基礎情報や相談対応事例等を盛り込んだ相談マニュアルを作成する。</p>
<p>○外部不経済をもたらす空き家への対応（意識啓発、税制、予防対策）</p> <p>・外部不経済をもたらす空き家が最も問題であり、所有者に対して、除却・適正管理等を促す仕組みが必要ではないか。（意識啓発や新たな税制の検討など）</p> <p>・適正に管理されていないのでそれをなんとかしようという対策もあるが、そこに陥らないような対策を進めるという視点も必要。</p>	<p>老朽危険家屋に係るガイドラインの適正運用【引き続き実施】</p> <p>放置された空き家等老朽危険家屋について、建築基準法に基づく措置を行う。</p> <p>除却費の助成【H26年度から】</p> <p>老朽住宅・空き家や耐震性の不足する木造住宅の除却を支援するため、市町村と連携し、所有者に対する除却費の助成を行う。</p> <p>空き家所有者に対する意識啓発【H26年度内】</p> <p>空き家所有者に対する意識啓発を目的として、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を作成、市町村等と連携し周知を行う。</p> <p>税制を活用した老朽住宅（空き家）の除却促進方策の検討・導入【H26年度から検討】</p> <p>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。</p>
<p>○空き家管理サービスの普及</p> <p>・民間ベースによる空き家管理サービスは、費用が高額になりがちのため、自治会やNPOなどの地域団体が担うことができるよう行政として支援する必要があるのではないか。</p>	<p>空き家所有者に対する意識啓発と空き家管理サービスの情報提供【H26年度内】</p> <p>上述の意識啓発ツールを用いた管理意識の醸成及び管理サービス情報の提供により、空き家管理サービスの普及を図る。</p>
<p>○中古住宅流通市場の環境整備</p> <p>・中古住宅流通を促進するためには、リノベーション等による質の向上や、インスペクション、瑕疵担保保険などの保証・保険制度の普及など、市場環境整備が必要。</p>	<p>中古住宅流通・リフォーム市場の活性化【引き続き推進】</p> <p>引き続き、「大阪の住まい活性化フォーラム」において、市場の魅力化、安心できる市場形成等の環境整備を行う。</p>
<p>○戸建住宅の賃貸住宅化の仕組み検討</p> <p>・戸建住宅の賃貸化は、リフォームに相当費用がかかり、コスト回収が難しいため進まない。例えば中長期で借りるような、大家が安心できる仕組みがないと戸建住宅の賃貸は成立しにくいのではないか。</p>	<p>「個人住宅の賃貸活用ガイドブック（国）」の周知【H26年度から】</p> <p>借主が自らリフォーム・修繕等を行う借主負担DIY型の賃貸借ガイドラインを掲載したガイドブックの周知を図る。</p>
<p>○住宅以外（グループホーム、シェアハウス等）の用途に転用する際の環境整備</p> <p>・戸建住宅を他用途に転用する際の建築基準法等の規制について検討が必要ではないか。</p>	<p>（府内の特定行政庁及び府内の福祉部局等と連携を取りながら検討）</p>
<p>○空き家の利活用を促進する税制の検討</p> <p>・空き家を活用しなければ、より高い税金を掛けて、活用すると税制上プラスになるようにすれば、老朽危険空き家の発生予防にも効果的ではないか。</p>	<p>（各種取組みの進捗・効果を踏まえうえて、必要性について検討）</p>
<p>○まちづくりと連携した空き家対策</p> <p>・密集市街地や郊外戸建て住宅地、一般市街地など、地域によって空き家の現状・発生要因、問題、その対策が異なることから、空き家対策は、将来のまちづくりのビジョンとセットで考えていかなければいけない。</p> <p>（密集市街地）</p> <p>・老朽木造賃貸住宅空き家の除却後の跡地の活用方法まで考えていかなければいけない。また、非木造の賃貸マンションの空き家については、その発生要因について詳しく調べる必要がある。</p> <p>（郊外戸建住宅地）</p> <p>・適正に空き家が管理されていれば居住環境は悪くならないので、空き家管理サービスを活用することも含め適正な管理を進める必要がある。</p> <p>・生活支援施設の整備されていない地域では、空き家を高齢者支援施設等の生活支援施設などに転用することも有効な対策である。</p> <p>・ミニデイケア等として活用するために、直接民々では貸してくれないような物件を福祉協議会等が借り受けて転貸する仕組みの有効ではないか。</p>	<p>市町村のまちづくり事業と連携した空き家対策を推進【引き続き推進、強化】</p> <p>（密集市街地）</p> <p>大阪府は、防災性の向上が必要な密集市街地において、広域的な観点から整備の目標や取組みの方向性を示し、広く発信する役割を担うとともに、整備の主体である地元市を、技術的、人的、財政的に支援。</p> <p>特に、防災・防犯上課題のある老朽木賃や老朽空き家は除却を促進する適正な税制のあり方について検討・導入していく。</p> <p>（郊外住宅地）</p> <p>千里・泉北NTのほか、地元市町村が問題意識を持ってまちづくりを進めている・進めようとしているエリアなどにおいて、市町村等の取組みを大阪府が支援。</p> <p>（その他）</p> <p>上述のほか、空き家対策を地域レベルで着実に推進するため、地元地市町村が問題意識を持ってまちづくりを進めている・進めようとしているエリアなどを対象に、市町村等の取組みを大阪府が支援していく。</p>
<p>・市場で流通しない昭和40～50年代の戸建住宅について、なんらかの対策が必要ではないか。</p>	<p>検査済証のない空き家の活用促進【H25年度から取組み中】</p> <p>検査済証が無い住宅について、「適法性を判断するための国における統一的な基準の策定」や「適法と判断された住宅が増築・用途変更等が円滑に行える仕組みづくり」を要望し、既存住宅の利活用を促進。</p>
<p>・分譲マンションにおける空き家問題も、マンション管理・再生と併せて考える必要がある。</p>	<p>（分譲マンションの適正管理・再生問題の中で、今後検討が必要）</p>

阻害要因・ニーズと取組みの対応状況

阻害要因		対応する施策	
空き家所有者	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 ○ 危険な状態を把握していないなど、所有者意識の低さ ○ 除却費用の負担 ○ 固定資産税等の税制 	<p>空き家所有者に対する意識啓発【H26年度内】</p> <p>除却費の助成【H26年度から】</p> <p>税制を活用した老朽住宅（空き家）の除却促進方策の検討・導入【H26年度から検討】</p>
	適正管理	<ul style="list-style-type: none"> ○ 自ら管理できない、管理の依頼先が分からない ○ 管理する必要性を感じないなど、所有者意識の低さ ○ 管理費・補修費の負担 	<p>空き家所有者に対する意識啓発と空き家管理サービスの情報提供【H26年度内】</p>
	利活用	<ul style="list-style-type: none"> ○ そもそも利活用するとい考えが少ない ○ 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-） ○ 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 	<p>空き家所有者に対する意識啓発【H26年度内】</p> <p>中古住宅流通・リフォーム市場の活性化【引き続き推進】</p>
	ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ○ 相談窓口の設置 ○ 利活用等マニュアルの作成 ○ 除却・改修費用の補助 など 	<p>空き家の除却・利活用・適正管理に係る相談体制の整備【H26年度から】</p> <p>空き家所有者に対する意識啓発【H26年度内】</p> <p>除却費の助成【H26年度から】</p>
事業者	適正管理	<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 	<p>空き家所有者に対する意識啓発と空き家管理サービスの情報提供【H26年度内】</p>
	利活用	<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>検査済証のない空き家の活用促進【H25年度から取組み中】</p>
行政（主に市町村）	除却	<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 	<p>空家等対策特別措置法案</p> <p>空き家の除却・利活用・適正管理に係る相談体制の整備【H26年度から】</p>
	適正管理	<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） 	<p>市町村向け相談対応マニュアルの作成【H26年度内】</p> <p>除却費の助成【H26年度から】</p>
	利活用	<ul style="list-style-type: none"> ○ マニュアル・指針の策定 ○ 相談窓口の設置 ○ 補助制度の創設 	<p>税制を活用した老朽住宅（空き家）の除却促進方策の検討・導入【H26年度から検討】</p>
	ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ○ 税制の見直し ○ 指導根拠の整備 など 	