

第4章 空家問題に対する具体的施策

1. 空家の「発生抑制」施策

(1) 建物所有者等の意識の醸成

新たな空家の発生を抑制するために、居住又は使用中の段階から将来の建物のあり方を考え、相続や適切な維持管理、利活用のための準備が行われるよう、建物所有者等の意識の醸成に資する取り組みを実施します。

① 固定資産税納税通知書の送付に併せた確実な周知

毎年送付される固定資産税の納税通知書の裏面に、空家に関する様々な情報を記載すること等により、建物所有者等への確実な意識啓発を図ります。

② 窓口相談、専門家によるセミナー・個別相談会の開催

空家に関する様々な相談について、『大阪の住まい活性化フォーラム^{*13}』と連携して、内容に応じて適切な対応を行います。また、関係団体と連携して、空家対策や法律問題、終活^{*14}等に関するセミナー及び個別相談会を開催する等、所有者等のニーズに応じた意識の醸成に努めます。

③ ホームページ、SNS^{*15}、広報誌、パンフレット等による周知

空家の発生を予防するために、適切に管理されていない空家が引き起こす問題、空家に関する相談窓口の案内や本市の取組み等、様々な情報を、本市ホームページやSNS、広報誌、パンフレット、本市が開催するイベント等でわかりやすく発信します。

④ 遺言書作成の重要性を周知する仕組みの検討

空家が発生する原因の一つに、遺産分割が未解決で権利関係が定まらず、手続きが先送りにされている場合がみられます。人生の節目に家族と話し合って遺言書を作成する等、将来のトラブルを防ぐため、遺言書作成の重要性を所有者等に周知する仕組みを、本市と関係機関等との連携により検討します。

⑤ 相続登記の重要性を周知する仕組みの検討

近年、相続登記が行われないことで所有者等の把握が困難となり、所有者不明の土地問題が顕在化し空家が増える一因にもなっています。空家問題を次世代に引き継がせないため、相続登記の重要性を所有者等に周知する仕組みを、本市と関係機関等との連携により検討します。

⑥ 空家の発生を抑制するための特例措置の周知

平成28年度（2016年度）の税制改正により創設され、今後も継続が予定されている「被相続人の居住財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について、広く周知に努めます。

（2）建物の良質化・長寿命化の促進

耐震診断・耐震改修、リフォーム等を行い、住宅を良好な状態に維持することで、使用しなくなった際においても売却や賃貸の可能性が高まることから、新たな空家の発生の抑制につながります。

旧耐震基準^{*16}で建築された木造住宅等、建築時期の古い住宅の耐震診断や耐震改修等については次の補助制度を創設しています。今後、既存の住宅に長く安心して住み続けられるようにするためリフォーム等に関する支援・インスペクション^{*17}の普及について検討します。

解説（大阪狭山市における耐震に関する補助の概要）

昭和56年（1981年）5月以前に建築確認を受けて建てられた住宅等で、対象住宅を所有する人が対象です。

○耐震診断補助制度（家の状態把握）

種類	補助率	限度額	
木造住宅	耐震診断にかかる費用の90%	戸建住宅	4万5000円
		共同住宅等	1戸当たり4万5000円 (上限100万円)
非木造住宅	耐震診断にかかる費用の50%	戸建住宅	2万5000円
		共同住宅等	1戸当たり2万5000円 (上限100万円)
特定既存耐震不適格建築物	耐震診断にかかる費用の50%	特定既存耐震不適格建築物	100万円 (学校、病院や老人ホーム等については133万2000円)

○耐震設計補助制度（家の補強計画）

<補助対象建築物> 上部構造評点が1.0未満又は0.7未満の木造住宅

種類	補助率	限度額
木造住宅	耐震設計にかかる費用の70%	1戸当たり10万円

○耐震改修補助制度（家の補強）

<補助対象建築物> 上部構造評点が1.0未満の木造住宅

※耐震シェルターにも利用できます。

種類	補助率	限度額
木造住宅	定額	1戸当たり70万円 (所得により90万円)

○除却補助制度（家の取壊し）

<補助対象建築物> 上部構造評点が0.7未満又は「誰でもできるわか家の耐震診断」による診断の結果、7点以下の木造住宅

種類	補助率	限度額
木造住宅	定額	1戸当たり40万円

平成31年（2019年）3月時点の補助制度の内容です。

2. 空家の「適切な管理」施策

(1) 空家所有者等への意識啓発

放置されて老朽化した空家は、周辺環境に様々な問題を生じさせ、建物の倒壊・瓦の落下等により、周囲の建物や通行人等に被害を及ぼした場合、その建物の所有者等が管理責任を問われます。

空家所有者等に対し、空家の維持管理のポイントや空家を放置することによって生じるリスク等、様々な情報を提供して維持管理に対する意識啓発を図ります。

- ① 固定資産税納税通知書の送付に併せた確実な周知（再掲）
- ② 窓口相談、専門家によるセミナー・個別相談会の開催（再掲）
- ③ ホームページ、SNS^{*15}、広報誌、パンフレットによる周知（再掲）

(2) 管理不全な空家の所有者等への対応

周辺環境に悪影響を与えている管理不全な空家の所有者等に対して、適切な管理を促すため、必要に応じ空家法第12条に規定する情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めます。

(3) 協働による空家の維持管理に向けた体制づくり

空家の所有者等が高齢であることや、遠方に居住していても、所有する空家を適切に管理できるよう、民間事業者等と連携して空家の維持管理に向けた体制づくりに努めます。

① 地域と連携した高齢所有者等への周知啓発

民生委員・児童委員や福祉・介護に携わる事業者、自治会等と連携して、高齢となった所有者等に対し、見守り活動と並行して空家に関する情報の周知啓発に努めます。

② 空家の管理を代行する民間事業者やNPO^{*6}等の開拓

高齢や遠方に住んでいる等の理由で、所有者等が空家を適切に管理できなくなった場合、空家の維持管理を代行するサービス（管理代行^{*18}）が受けられるよう民間事業者等の開拓に努めます。

3. 空家の「利活用の促進」施策

(1) 空家の利活用に関する仕組みの構築検討

所有者の意向に反して市場価値が低いこと等により流通していない空家や空家除却後の跡地について、利活用の意向を有する個人や団体等と所有者をマッチングする仕組みについて検討します。

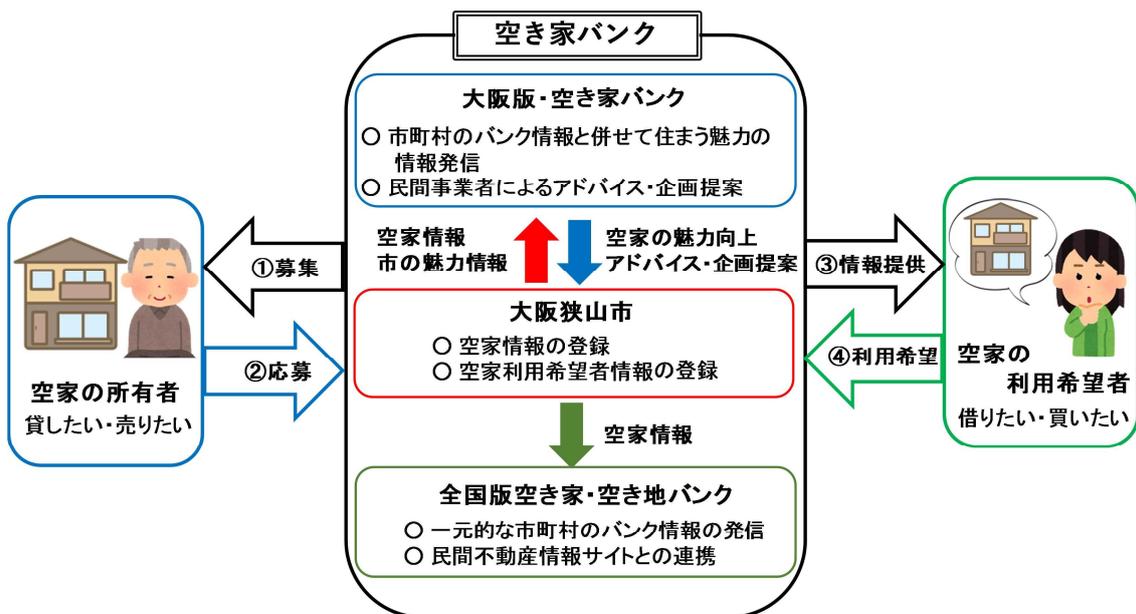
① 空家バンク^{*5}の設置に関する検討

空家バンクとは、主に自治体や自治体から委託を受けた団体によって運営され、空家の所有者と利用希望者のマッチングを行う仕組みです。

国は、平成30年(2018年)4月に「全国版空き家・空き地バンク」において空家に関する情報の一元化を行っています。また、大阪府は、民間団体や事業者等からなる『大阪の住まい活性化フォーラム^{*13}』が設置した「大阪版・空家バンク」で、府内市町村等が設置する空家バンク情報とともに、大阪の住まいやまちの魅力を発信しています。

本市では、空家の中古住宅としての流通促進を図るため、国・大阪府との連携を図りつつ、利用者にとって使いやすい空家バンクの構築を検討します。

図表 21：【空家バンクの概要(イメージ)】



② 不動産の賃貸・売買に関する相談体制の整備等

空家を中古住宅として流通させたいと希望する所有者等からの相談に対応するため、不動産業者等の民間事業者やNPO^{*6}等と連携して、専門的な知識やノウハウ等を詳しく紹介する相談会やセミナー等を開催します。また、中古住宅市場の活性化を図るため、不動産業者等との情報共有のあり方について検討します。

③ 信頼性の高いリフォーム事業者の情報提供

国では、住宅リフォーム事業の健全な発達と消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図るために、「住宅リフォーム事業者団体登録制度^{*19}」を創設しています。また、大阪府では、安心して住宅リフォームが行えるよう、「大阪府住宅リフォームマイスター制度^{*20}」を創設し、大阪府が指定した非営利団体「マイスター登録団体」が、一定の基準を満たす「マイスター事業者」を紹介しています。

本市では、これらの制度等を利用して、信頼性の高いリフォーム事業者の情報提供に努めます。

(2) 地域課題に応じた利活用促進に関する仕組みの構築検討

空家を地域に存する貴重なストックとして捉え、空家所有者の意向を踏まえつつ、地域課題に応じた利活用を促す仕組みについて検討します。

① 利活用可能な空家の抽出及び利活用の促進

建物の状態や所有者等の意向により、最も適した活用方法は、個々の空家によって異なります。しかし、所有者等の多くは不動産や法律に関する知識や情報が少なく、どうしたらよいかわからないケースも多くあります。

空家現地調査により把握した本市内の空家から利活用が可能と思われる空家を抽出し、利活用が可能な空家については、所有者等の意欲を喚起し、空家を中古住宅として適切に流通させることや、地域の資源として利活用する等、空家の利活用に向けた具体的施策を検討します。

② リノベーションまちづくりの利用

リノベーションまちづくりとは、空家、空き店舗、空きビル及び空き地等の既存の建物や土地（以下「遊休不動産」という。）をリノベーション^{*12}手法による活用を行い、遊休不動産の再生と質の高い雇用の創出等を掛け合わせ、新たな産業振興と地域コミュニティの再生を図ることを目的としているまちづくり事業です。また、新しい使い方を民間が主導して行う取組みを行政がサポートするという官民連携の取組みで、遊休不動産である「空家」をリノベーションすることでエリアの価値を高め、空家解消と地域の活性化を促進するものです。

本市においても、『大阪の住まい活性化フォーラム^{*13}』と連携し、リノベーションまちづくりアドバイザー紹介制度^{*21}等を利用して、リノベーション事業の推進による空家の利活用を検討します。

③ 地域資源として良好な空家の再生支援

地域交流や地域活性化、また、高齢者の介護、子育て支援等の地域課題の解決のために空家や空家除却後の跡地を利活用する事業に対し、情報提供や助言等を行うとともに、利活用のマッチングを含めた活用支援策の検討を行います。また、地域の活性化やコミュニティの醸成につながる支援策等、地域の特性を踏まえた空家対策の検討を行います。

④ 既存ストックを活かした活用事例の紹介

空家を店舗やコミュニティスペース、アトリエ、シェアハウス^{*11}等に用途転用することで、既存ストックを活かした活用事例を本市のホームページや広報誌、SNS^{*15}等を活用して紹介し、同時に、空家の利活用に関する説明会や相談会等の実施等、空家活用に向けた積極的な情報発信を行い、空家の利活用事例の創出に努めます。

(3) 各種支援制度を活用した空家の利活用等支援

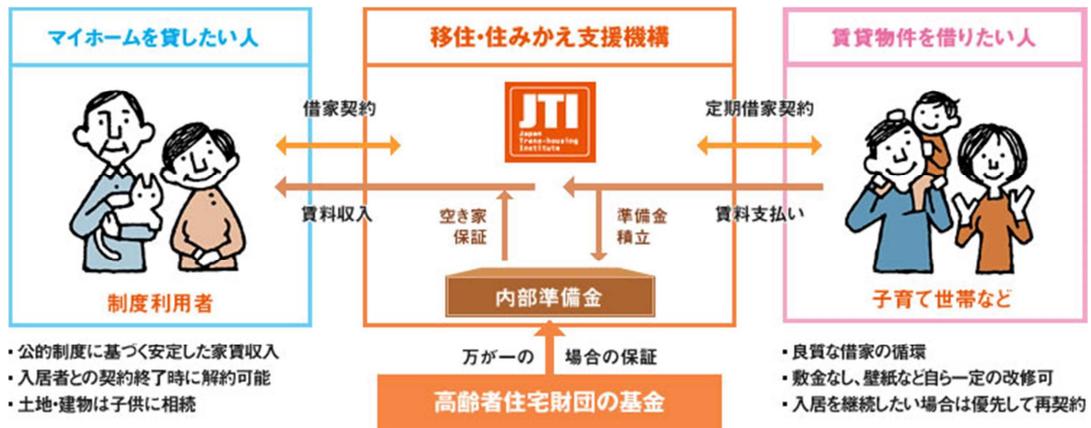
国等が設けている空家について利活用を促進するための各種制度を活用し、空家の利活用を支援します。

① マイホーム借上げ制度の普及

一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)^{*22}が提供するマイホーム借上げ制度は、50歳以上の方の自宅を対象とし、その自宅を機構が借上げて子育て世代等に転貸するものです。基本的に終身で、安定した家賃が保証されるので空室の心配をすることなく老後の資金を確保できます。

本市では、このマイホーム借上げ制度の普及に努めます。

図表 22：【マイホーム借上げ制度の概要】



② 各種補助制度利用に関する検討

本市では、「木造住宅耐震改修補助制度」を創設し、木造住宅の耐震化^{*23}を支援しています（制度の詳細については、解説（大阪狭山市における耐震に関する補助の概要）P.24に記載しています。）。今後、空家の流通促進を図るため、国や府の各種補助制度等を利用した空家の利活用に関する支援制度について検討します。

③ 空家を活用した「住宅セーフティネット制度」への取組み実施

平成29年(2017年)10月に、国は、空家を活用して、高齢者、低所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設する住宅セーフティネット機能を強化するための「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」を施行しました。また、大阪府では、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標や円滑な入居の促進に関する事項等を定めた、「大阪府賃貸住宅供給促進計画」を平成29年(2017年)12月に策定(平成30年(2018年)12月一部改定)しています。

本市においても、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録の推進に努めるとともに、住宅確保要配慮者がスムーズに入居し、安定的に居住できるよう大阪府及びOsaka あんしん住まい推進協議会*²⁴等と連携して取組みを実施します。