

令和8年3月6日

大阪市長 横山 英幸 様

大阪維新の会 大阪市議員団

空き家対策に関する要望書

近年、少子高齢化や人口減少の進行、住宅の供給過多や相続などの理由により、全国の空き家数は900万戸を越え過去最高となり、空き家率13.8%と過去最高となっている（令和5年度の総務省統計による）。本市においても、空き家戸数は増加傾向にあり、同様の状況にあり、令和5年度の空き家数は約29万戸、空き家率は16.1%と、全国と比べて高い水準である。空き家は、放置されることで、防災・防犯・景観・衛生など様々な面で問題を引き起こし、地域住民の安全・安心な暮らしを脅かす要因となることから、早期の把握と的確な対応が急務である。

令和5年の「空家等対策の推進に関する特別措置法」（空き家法）の改正により、新たに「管理不全空家」が法的に位置づけられ、特定空家に至る前段階から行政指導や課税強化が可能となった。これにより、従来の特定期間だけでなく、管理が不十分な段階からの対応が可能となったが、本市における管理不全空家の指定件数は令和6年度末で578件となっている。

現在、空き家対策は各区役所が主体となっており、市民からの通報や職員による巡回等により危険な空き家の把握に努めているが、管理不全空家を的確に指定し、早期に対応を進めるためには、通報ベースに依存するだけではなく、計画的な実態調査を進めていく必要がある。たとえば、都島区にて令和5年～6年度に実施した、水道閉栓情報によるスクリーニング調査による網羅的な空き家の把握など、今後は、より高度で効率的な仕組みの構築を進めるとともに、各区の取組状況や成果・課題を全市的に共有し、調査方法や運用体制の改善を図ることが重要である。あわせて、地域特性に応じて優先順位をつけながら、早期の実態把握と管理不全空家の適切な指定を行い、空き家管理の適正化を進めていくことも重要であり、長期的には統一的な調査手法の研究を進めるべきである。

また、特定空家や管理不全空家に対しては、住宅用地特例措置の適用解除を積極的に進め、課税強化による利活用促進を図ることが求められる。令和12年度から京都市で導入予定の「非居住住宅利活用促進税」に見られるように、政策税制の導入が利活用促進につながる可能性もあり、他都市の取組を参考に本市としても検討を進めるべきである。

加えて、本市が実施している「空家利活用改修補助事業（地域まちづくり活用型）」については、地域の交流拠点や福祉の場としての活用を一層促進するものであるが、令和6年度末時点で事業の活用件数が6件と低調である。制度の実効性を高めるため、本制度の周知啓発の強化や、事業の見直しを含め、空き家の利活用の促進に向けた支援制度の見直しや拡充の検討が必要である。

また、空き家問題の中でも、所有者不明空き家は権利関係が複雑で対応が難しく、放置されや

すいことから、その解消に向けた取組を優先的に進める必要がある。そのためには、区役所単独での対応にとどまらず、全市が有する所有者調査のノウハウを活かし、相互に連携して情報を共有することで、より効率的かつ確実に所有者の特定を進めることが重要である。

さらに、空き家の流通促進、所有者不明空き家の解消、利活用の促進といった個別具体的な空き家対策の実行を進めていくためには、様々なノウハウを有する専門家等との更なる連携強化が重要である。

ついては、下記事項について強く要望する。

記

1. 管理不全空家の調査手法や運用体制の改善を図り、リスクの高い地域を優先した積極的な調査を行うとともに、長期的には統一的な調査手法の研究を進めること
2. 政策税制の導入による空き家の利活用・流動化促進に向けた検討を進めること
3. 空家利活用改修補助事業をはじめとした、空き家の利活用に向けた支援制度の見直しや拡充を検討すること
4. 組織横断的な連携による所有者不明空き家の解消を推進すること
5. 空き家対策の実行のため、専門家等との更なる連携強化を図ること

以上