空き家オーナー
かちやまさん

古なった家を放っといたら、こんな怖かったんや！！？

お教えします！

本当に怖い老朽住宅放置のリスク

建替研究会

瓦が落ちたり、塀が倒れたりして、通行人が怪我をすれば、所有者に法的責任が問われます！

空き家の場合、建物の破損状況などにすぐに気づけず、大きなトラブルや事故につながる恐れがあります。特に、最近増えている相続で住宅を取得した場合、所有している意識がなくても法定相続人としての責任を負わなければならないこともあります。

空き家は使用していないと、すぐに傷んでしまい、いざ売ったり住んだりするときに困ります！ねずみや害虫の発生、放火のリスクも高まります！

住宅は定期的な換気や通水をしなければ、室内の湿気などの影響で傷みが早くなります。
また、日常的に使われていないと、不法侵入や放火などの犯罪に巻き込まれる恐れがあります。

法制度ができることで、近い将来、税特例の撤廃や行政処分などを受ける可能性があります！

平成 27 年春に空き家特措法（空家等対策の推進に関する特別措置法）が施行されました。
適切な管理が行われていない空き家等に対して、行政がより厳しい処分を行うことができるようになります。

（行政が行う措置の例）
・固定資産税等の住宅用地特例の除外　・代執行の実施（強制的な解体）　等

空き家が増えると、地域のイメージや活力が低下し、人口減や地価の下落などにつながります！

「住む人、働く人が多く活気のある地域」と「空き家が多くて人気がない地域」、どちらに住みたいと思うでしょうか？　空き家が増えることでの弊害は、地域のイメージや活気が低下するだけではありません。新しく人が入ってこなくなったり、地価が下がって、住宅を売るに売れなくなる恐れもあります。

コラム：生野区の空き家問題と大阪市の動き

・全国で空き家の増加が問題となっています。平成 25 年の調査によると、全国で空き家は約 820 万戸、空き家率は 13.5%となっており、大阪市は約 28 万戸、空き家率 17.2%と、全国平均よりも空き家の割合が高くなっています。

・**生野区は、大阪市内でも空き家率が 22.4%と高く、特に賃貸・売却用でない「その他の空き家」（≒放置された空き家）は区内に約 6,900 戸もあります。**生野区役所にも、地域から壁や屋根の崩れかけた老朽空き家に関する苦情や相談が寄せられ、所有者に解体撤去を求める事例が増えています。（数字はいずれも平成 25 年住宅・土地統計調査より）

・国ではこういった全国的な空き家問題の対策に向けて、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を平成 27 年に施行しています。**大阪市でも、同法に基づいた「大阪市空家等対策計画」の策定に向けた検討・協議を進めており、放置空き家対策が今後強化される予定です。**

生野は古い家ばっかりやん！なんでなん？？

生野の小学生
しょうじくん

お教えします！
生野で建替えが進まないワケ

建替研究会

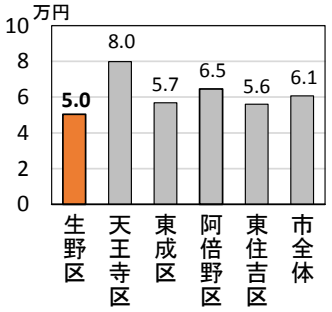
ソフト面のモンダイ

P. 3～7に、生野区ならではの建替えの考えかたをご提案！

賃貸マンションに建て替えても、家賃が低いから回収できない！？

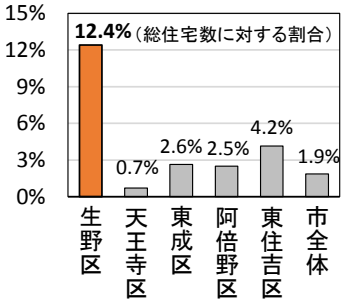
土地と建物が別々！相続で権利者が多数いる！？
隣とひっついていて建替えに手間や費用のかかる長屋が多い！

生野区内の民間賃貸住宅は
周辺に比べて、家賃が安い！

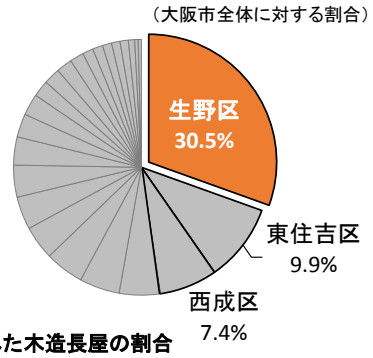


民間賃貸住宅の平均家賃
（平成 25 年住宅・土地統計調査）

生野区内の住宅の１割超が
古い木造長屋！



大阪市内の古い木造長屋の
１／３が生野区にある！



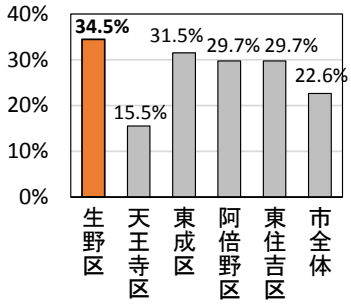
昭和 55 年以前に建てられた木造長屋の割合
（平成 25 年住宅・土地統計調査）

ハード面のモンダイ

P. 8～9に、狭い宅地などでの建替えの工夫をご紹介！

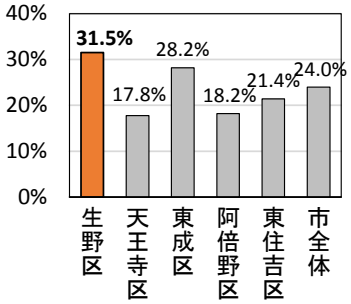
家の前の道路が狭くて、建替えられない！
もともと小さな敷地なのに、建替えたら、建物がさらに小さくなってしまう！

幅４m未満の道路に面する住宅が多い！



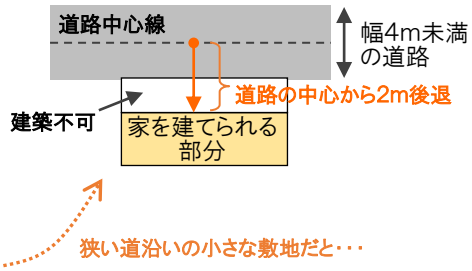
幅４m未満の道路に面する住宅の割合
（平成 25 年住宅・土地統計調査）

小さな敷地の住宅が多い！



小さな敷地の割合（50 ㎡未満）
（平成 19 年大阪市土地利用現況調査）

幅４m未満の道路に面した敷地では、
建替える時に少し後退しなければなりません。
（建築基準法）



生野の魅力が伝わってない？！

P. 10に「空き家対策で魅力UPプロジェクト」をご紹介！

生野区のいろんな魅力を知ってもらえば、住みたい人、働きたい人が増える！？