

大阪市における空家の状況とこれまでの取組 (活用促進、老朽危険家屋対策)について

1 大阪市の空家(住宅用途)の状況

空家法における「空家」は、住宅や店舗、倉庫など全ての用途の建築物を対象としている。それらの空家を包含する統計調査はないため、住宅を対象とした調査である住宅・土地統計調査によって本市の空家の状況を示す。

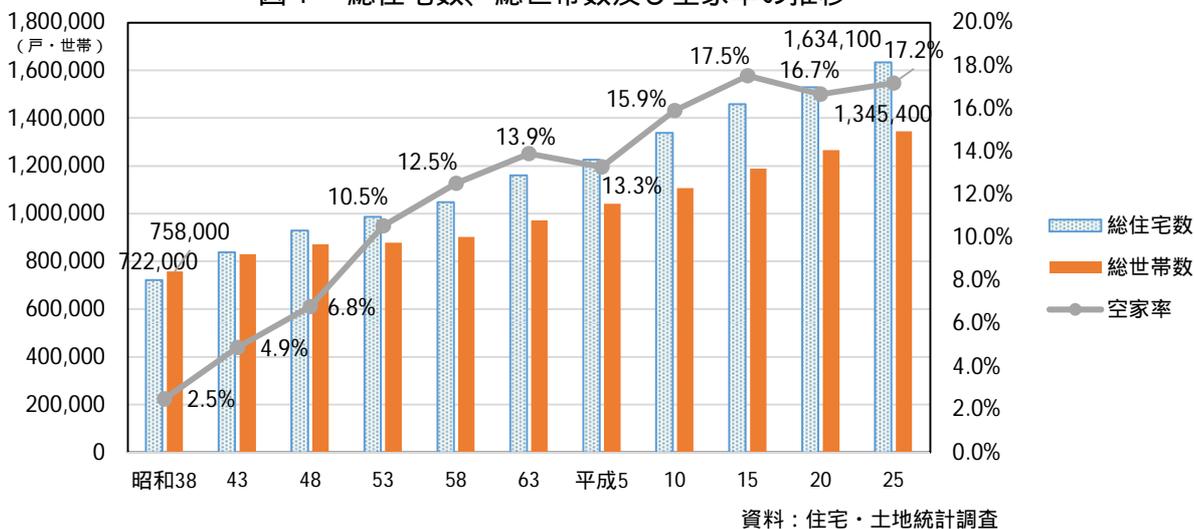
住宅・土地統計調査：総務省が5年毎に実施する抽出調査であり、調査結果は推計値となる。

空家法における「空家等」は、建築物内の全ての住戸・店舗等が空室となっているものとされており、共同住宅や長屋で一部住戸のみが空室のものは含まれないが、住宅・土地統計調査では含まれている。

空家率の推移

- ・平成25年の住宅の空家数は約28万戸、空家率は17.2%と全国平均13.5%と比べて高い水準にある。
- ・本市では、昭和38年までは総世帯数が総住宅数を上回る状態であったが、昭和43年以降は総住宅数が総世帯数を上回る状況が続き、空家率が上昇し、平成10年以降の空家率は16~17%前後で高止まりしている。
- ・空家率の高い要因としては、本市は都市部であり住宅の新規供給が活発であること、借家率が高いことなどが考えられる。

図1 総住宅数、総世帯数及び空家率の推移

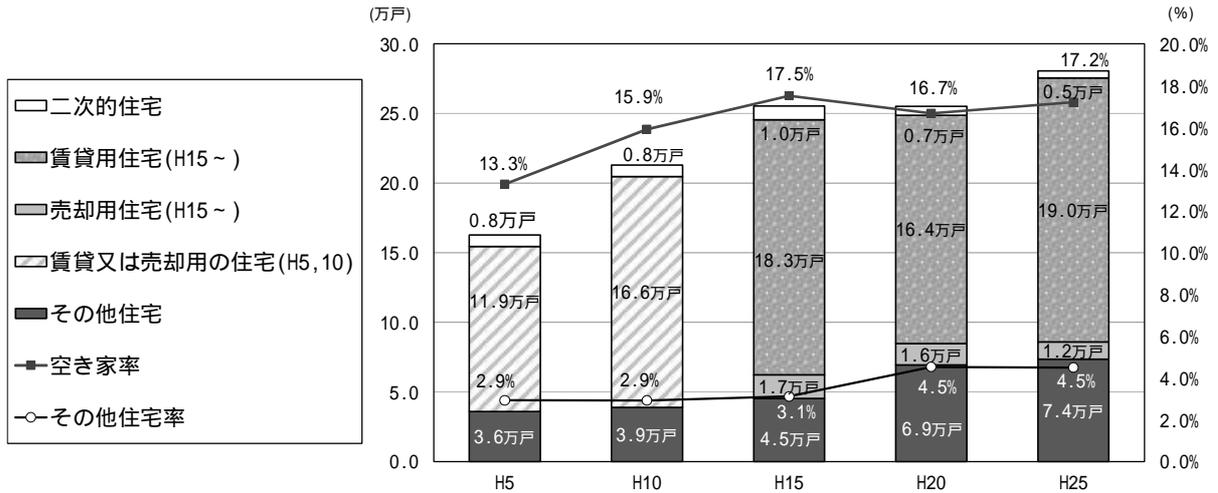


種類別の空家戸数

- ・平成25年の空家種別をみると、賃貸用が19.0万戸、売却用が1.2万戸、別荘などの二次的住宅が0.5万戸となっている。
- ・これら以外の利用・流通に供されていない空家である「その他の住宅」は7.4万戸で増加傾向にあり、平成25年の総住宅数に占める割合は4.5%となっている。

その他の住宅：転勤・入院などのため居住世帯が長期不在の住宅や、建替えなどのために取り壊す予定の住宅など、利用・流通に供されていない空家

図2 大阪市の空家率、種類別空家戸数の推移



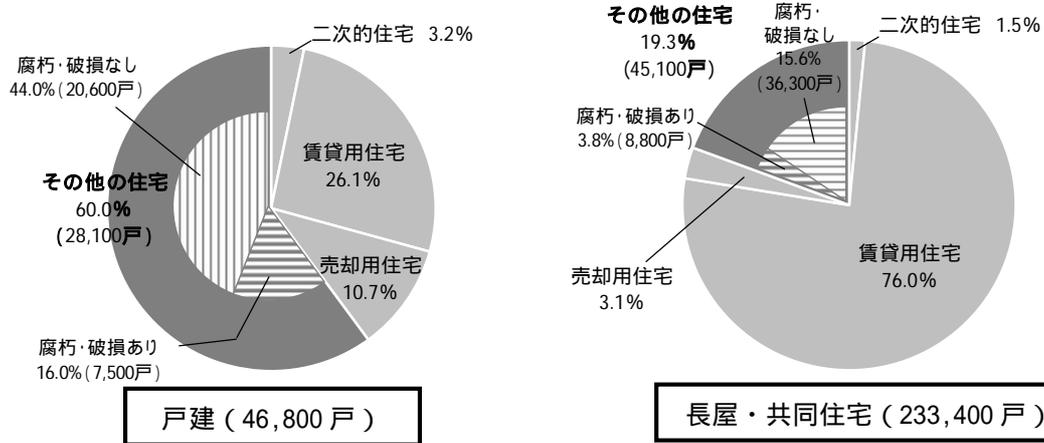
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

H5 と H10 は「賃貸用住宅」と「売却用住宅」の区分が分かれておらず、「賃貸又は売却用の住宅」となっている。

建て方別の空家種別

- ・建て方別に空家種別をみると、利用・流通に供されていない「その他の住宅」が、戸建住宅の空家では 60.0%となっている一方で、長屋・共同住宅の空家では、19.3%となっている。
- ・また、腐朽・破損のある「その他の住宅」の空家は、戸建住宅では全体の 16.0%、長屋・共同住宅では全体の 3.8%となっている。

図3 建て方別（戸建、長屋・共同住宅）の空家種別の状況



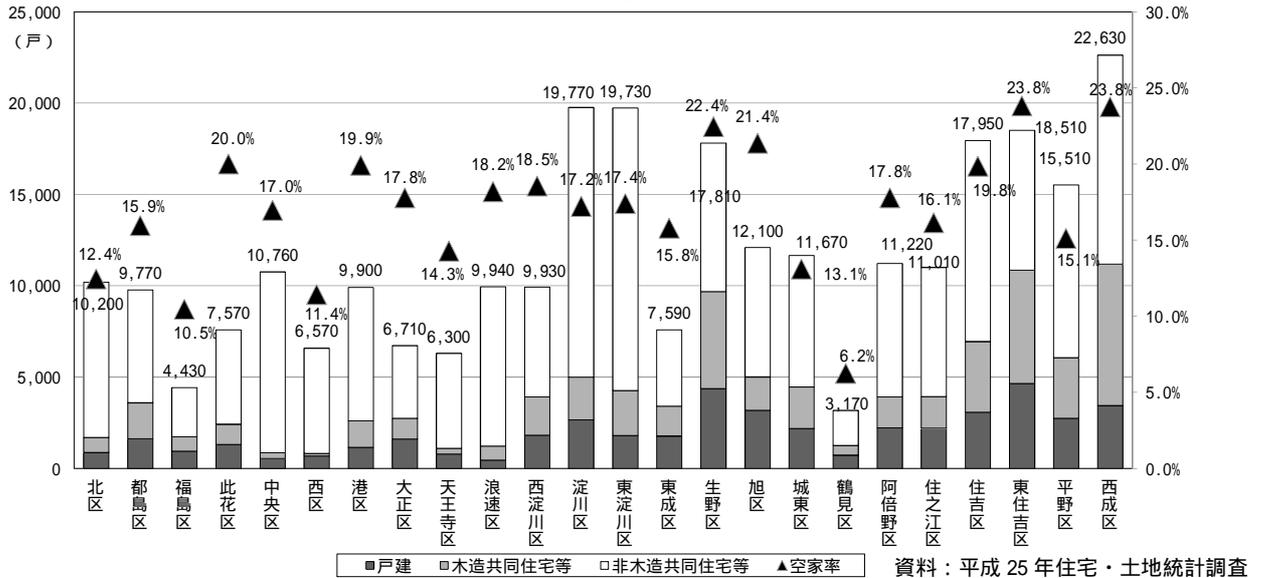
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

腐朽・破損あり：建物の主要部分（壁・柱・床・はり・屋根等）やその他の部分に不具合があるもの。

各区の空家率

- ・空家率が高い区は、西成区（23.8%）、東住吉区（23.8%）、生野区（22.4%）、旭区（21.4%）となっており、老朽木造住宅の多いことがその一因と考えられるが、一方で、都心の浪速区（18.2%）、中央区（17.0%）など、ワンルームマンション等の賃貸住宅が多い区でも空家率が高くなっており、空家の特性は地域毎に異なる。
- ・空家において戸建ての占める割合が高い区は旭区（26.3%）、東住吉区（25.1%）、生野区（24.5%）、大正区（24.0%）、東成区（23.5%）である。

図4 各区の空家率と空家戸数

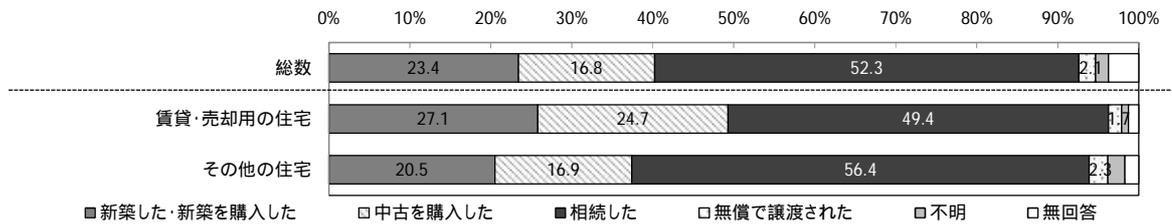


2 空家の発生要因

空家となっている戸建住宅の取得の経緯

- 国土交通省が全国の戸建住宅の空家を対象に実施した平成26年空家実態調査によると、現在は空家となっている戸建住宅を取得した経緯は、52.3%が相続で、40.2%が購入したもの（自分が住替えて、前の住まいをまだ保有していたり、別荘として購入したが使っていないものなど）となっている。特に、「その他の住宅」については、相続したものの割合が高くなっている。

図5 住宅（現在は空家）を取得した経緯 (N=2,140)



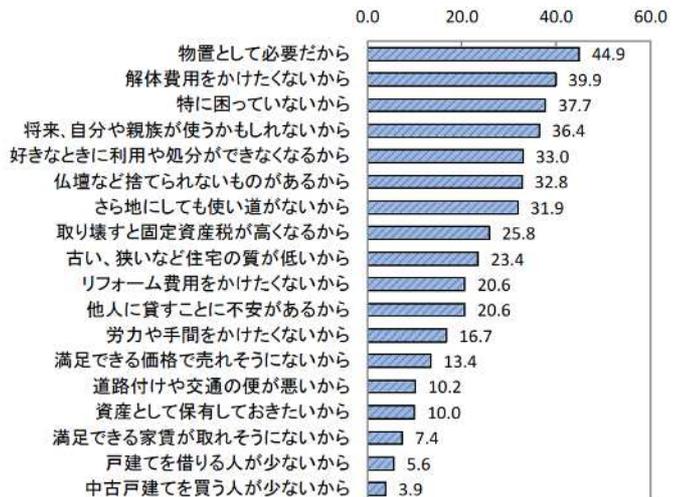
(参考) 調査票の配布・配収状況

調査対象数 (A)	登記簿謄本による所有者の特定不能等	宛先不明	調査票到着 (B)	回答数 (C)	回収率 (C÷B)	総合回収率 (C÷A)
11,163	1,295(12%)	1,927(17%)	7,941(71%)	3,316	41.8%	29.7%

所有者が空家にしておく理由

- 平成26年空家実態調査によると、今後5年程度の利用意向について「空き家にしておく」と回答した所有者に対して、その理由(複数回答)を聞いたところ、「物置として必要だから」が44.9%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」が39.9%、「特に困っていないから」が37.7%、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が36.4%の順になっている。

図6 空家にしておく理由 (N=461、複数回答)



老朽危険建築物（通報物件）の管理不全要因

- ・本市に通報があった老朽危険家屋の管理不全要因について、都市計画局において把握している範囲で整理を行った。
- ・平成 26 年度通報分の管理不全要因については、所有者が遠方、相続人不存在、相続人が複数いるため意思統一が出来ずに管理不全 といったものが多かった。
- ・また、過去 3 年分の特に危険度の高い物件（腐朽・破損が大きく、大修理が必要）については、相続人が複数いるため意思統一が出来ずに管理不全 が最も多く、次いで相続人不存在、経済的理由などが多かった。

図 7 平成 26 年度通報分

（空家 156 件中、理由が判明した 66 件 複数回答）

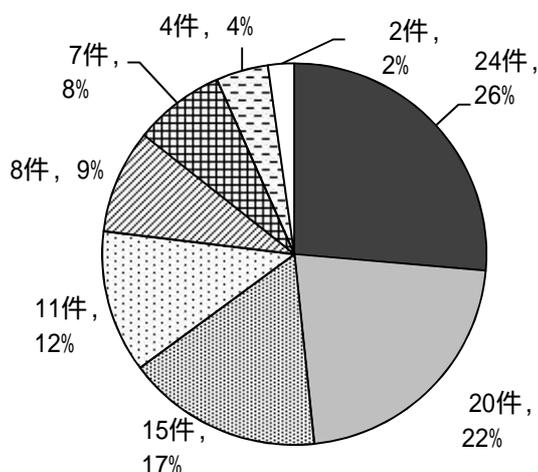
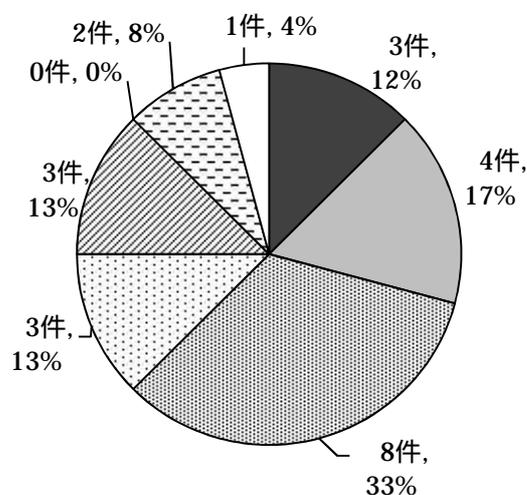


図 8 危険度大 3 年分

（空家 41 件中、理由が判明した 19 件 複数回答）



所有者が遠方居住等により定期的な管理ができず、管理不全
 居住者の死亡や相続人不存在による管理不全
 相続人が複数いて、管理・活用等の意思統一ができず、管理不全
 所有者が補修や解体費用を負担できないなど、経済的理由により管理不全
 そもそも所有者に適正管理意識や近隣への迷惑意識がない
 他地域への住み替え、子供宅や高齢者施設等への転居による管理不全
 長屋の切離しで隣地の了解を得られない
 接道不良や狭小敷地などの敷地条件により活用が困難なため、管理不全

3 大阪市における空家等の適切な管理や活用につながる取組の状況

本市では、安全・安心の確保や既存ストックの活用、まちづくり等の観点から、空家も含めた既存ストックの適切な管理に向けた相談・普及啓発や、空家等の活用にもつながる様々な補助制度等を実施している。

また、空家問題を地域の課題として捉え、まちづくりの一環として空家等を活用した地域活性化に取り組んでいる区もある。

さらに、良質な住宅ストックの形成や流通促進を図る観点から、長期優良住宅や住宅品質確保法等の普及、リフォームや適切な維持管理の推進に取り組んでいる。

(1) 空家等の適切な管理や活用につながる相談・普及啓発

所有者への相談対応

- ・ 市立住まい情報センターにおいて、住まい全般に関する相談対応や情報提供を行っており、空家の管理・活用についても対応している。相談内容により「大阪の住まい活性化フォーラム」のほか、各関係団体の相談窓口を案内し、空き家等所有者への周知を図っている。
- ・ 中古住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間団体・事業者、府や市で構成する「大阪の住まい活性化フォーラム」において、「空き家相談窓口」を建築・不動産関係団体で設置するとともに、意識啓発リーフレットを配布している。

セミナー等の普及啓発

- ・ 市立住まい情報センターにおいて、住宅の質の確保、リフォームや適切な維持管理のほか、空家の適正管理やインスペクション、中古住宅の売買等に関する消費者や建物所有者向けのセミナーを開催している。
- ・ また、本市ウェブサイトで、空家等の用途変更による活用事例の情報提供を行っている。

(2) 空家等の活用につながる補助制度等

空家や跡地の活用に係る補助制度

ア) 子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業(都市整備局)

民間賃貸住宅等の空家を有効活用し、子育て世帯等の居住を促進するため、子どもの安全対策に加え、LDK 化工事や断熱改修などを行うオーナー等に対して、改修費補助を行っている。戸建持家の空家を改修して、賃貸住宅とする場合も補助対象となる。

イ) 防災空地活用型除却費補助(都市整備局)

密集住宅市街地の重点整備エリア(約 410ha)において、跡地を防災空地として活用する場合に、老朽木造住宅の除却費及び空地整備費の補助を行うとともに、土地の固定資産税等は非課税としている。

空家で利用可能な補助制度

ア) 狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度(都市整備局)

密集市街地における不燃化や地震時の避難経路の確保を促進するため、特に優先的な取組が必要な地区(約 1,300ha)において、狭あい道路に面する老朽木造住宅の除却に対して補助を行っている。

イ) 戸建住宅等耐震診断・改修補助事業(都市整備局)

一定の要件を満たす戸建住宅等の所有者を対象に、耐震診断や耐震改修工事に対して補助を行っている。改修後に住宅として活用するのであれば、空家も対象となる。

ウ) 民間老朽住宅建替支援事業(都市整備局)

民間老朽住宅の自主建替を促進し、都市の防災性の向上と住環境の改善を図るため、建替に関する相談サービスや建設費補助などの支援を行っている。

エ) 商業魅力向上事業(経済戦略局)

商店街団体が新たな魅力づくりに向けて中長期的な観点から取り組む、活性化のための事業に対して支援を行っている。会場借上料や改修工事費、広告宣伝費等の補助も行っており、空き店舗を活用した事業についても補助対象としている。

オ) まちづくり活動支援制度(都市計画局)

住民等による地域の実情に応じた自発的なまちづくり活動を支援するため、まちづくりの初期段階において、身近なまちの整備・改善及び保全等に向けてのまちづくり活動を行う団体に対して、活動費の助成や専門家の派遣を行っている。

【参考】社会参加の空間整備支援事業(市社会福祉協議会)

地域福祉課題の解決を目的とした誰もが利用しやすい居場所づくりを支援するため、居場所の改修・整備経費など必要な経費を助成している。

(3) 区役所における空家等を活用した地域活性化の取組み

空き家リノベーションデザインコンクール事業(生野区役所)

生野区内にある空家を地域資源として活用し、その周辺地域を含めた活性化を図るため、空家の利活用策とその周辺を巻き込んだまちづくりデザインについて、学生や建築家などから多種多様なアイデアを募集するコンクールを実施し、所有者による空家の利活用につなげ、空家の抑制や地域魅力の活性化に取り組んでいる。

リノベ@大正(大正区役所)

商店街の空き店舗や古い建物を改修し、水辺空間を再生・活性化させるため、大正区と平尾本通商店街などが連携して、まちのリノベーションに向けたプロジェクト「リノベ@大正」を平成26年度に実施し、建物のリノベーションやまちづくりで活躍する専門家等による様々なトークイベントや、空き店舗等の利活用による地域活性化の提案を行うワークプログラムを開催した。

4 老朽危険家屋対策

老朽危険家屋は、空家法の「特定空家等」の4つの分野の内、「(1)倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」にあるものに該当する。

建築基準法に基づく老朽危険家屋対策の推進状況

本市では、これまでも長期間適切に維持管理されないまま放置されており、屋根瓦や壁の落下、倒壊等の危険性のある老朽危険家屋について、現場調査を実施して建築物の状況を確認したうえで所有者の調査を行い、判明した所有者に対して、建築基準法の建築物の維持保全義務の観点から是正指導を行っている。

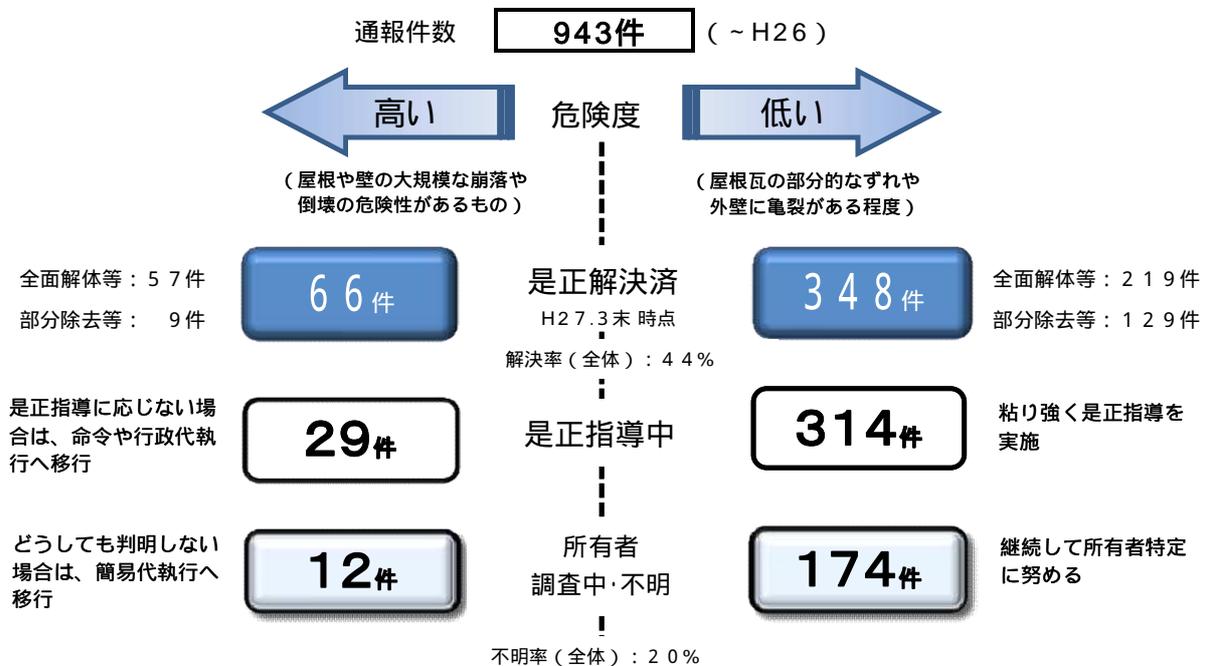
また、特に危険度が高く通行人等第三者に危害を及ぼすおそれがあるなど、緊急性が高いにもかかわらず所有者が命令にも応じないものや、所有者がどうしても特定できないものについては行政代執行により是正を図っており、過去に4件の行政代執行を実施し是正してきた。

通報件数と指導状況

(単位：件)

	~ 20	21	22	23	24	25	26	合計
通報・相談	70	52	98	167	164	175	217	943 (414)

() はうち是正解決済件数



平成 27 年 3 月 31 日現在

老朽家屋対策の取組体制

市民からの相談や通報については、区役所で受付し、区の職員が現地確認を行った後、関係局に連絡するなど、区と局が連携して取組みを行っている。

通報が区に入った場合のフローチャート

