

大阪市空家等対策計画 素案

第1章 計画の目的と対象

1. 計画策定の背景

- ・近年、人口減少や高齢単身者の増加、建物の老朽化、居住ニーズの多様化等を背景として、全国的に空家が増加傾向となっています。
- ・総務省「平成25年住宅・土地統計調査」によると、本市の空家率は17.2%と全国的にも高い値となっており、空家数は約28万戸で、このうち、賃貸や売却などの利用・流通に供されていない空家は約7万戸となっています。
- ・本市では、空家が多くを占める老朽危険家屋について、建築基準法に基づき、区役所と関係局で連携し、安全性の確保を目的として是正指導等を行ってまいりましたが、近年、市民からの通報件数が増加傾向にあり、空家等による周辺環境への影響が顕在化してきています。
- ・そのような状況の中、平成26年11月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が公布（全面施行は27年5月）されるとともに、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」が定められ、市町村の役割として、空家対策の体制整備や空家対策の推進にあわせ、必要に応じて空家等対策計画を策定することなどが示されました。
- ・こうしたことから、本市では、区役所と関係局により平成27年7月に空家等対策検討会を設置して空家対策についての検討を進めるとともに、空家法に基づき、空家等対策計画の策定に向けた検討・協議を行うため、平成27年12月に関係条例を制定し、大阪市空家等対策協議会を設置しました。

2. 計画の目的

- ・空家は、近隣住民の生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等の問題をはじめ、地域コミュニティの衰退やまちの魅力の低下など、地域への影響を及ぼすことから、重要な行政課題の一つとしてその対策に取り組む必要があります。
- ・空家対策の実施にあたっては、喫緊の課題となっている特定空家等への対応をはじめ、所有者等が適切に空家の適正な維持管理に取り組むように普及啓発等を行うことや、地域のまちづくりや活性化の観点から空家の活用や流通を促進することが重要です。
- ・こうした空家対策は、地域課題として捉えて市民や地域との連携により取り組むことや、専門的知識や経験を有する専門家団体等との連携、空家所有者等の状況に応じたきめ細やかな対応等が必要となっています。
- ・本市においては、ニア・イズ・ベターの観点の下、より地域・住民に近い区役所が拠点となって、関係局とも連携しながら、総合的な空家等対策を効果的・計画的に推進するとともに、本市の空家等対策の全容を市民に周知することを目的として「大阪市空家等対策計画」を策定しました。

3. 計画期間

平成 28 年度～32 年度の 5 年間

ただし、本市の空家対策等を取り巻く状況の著しい変化などにより、計画の見直しが必要な場合は、適宜見直しに取り組むこととします。

4. 計画の対象

(1) 対象とする空家

・空家法を踏まえ、戸建ての住宅・店舗・倉庫等を基本とします。

(一部住戸に居住世帯のある長屋の空家については、大阪市として空家法の対象とするように国に要望します。)

【参考】

➤ 「空家等」

「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（空家法第 2 条第 1 項より）」

- ・住宅や店舗、倉庫など全ての用途の建築物が対象となります。
- ・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ません。
- ・日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、概ね年間を通じて意図をもって使用していない状態であるものをさします。

➤ 「特定空家等」

空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいいます。

- (イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - (ロ) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - (ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - (ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- (空家法第 2 条第 2 項より)

(2) 対象区域

・本市では、空家法施行前から、空家が多くを占める老朽危険家屋に関する住民からの通報等が市内各地で多数寄せられていることや（図1～3参照）、空家対策は各区役所が拠点となって市域全域で取り組む必要があることから、空家等対策計画の対象地域は市域全域とします。

図1 老朽危険家屋の通報件数の推移

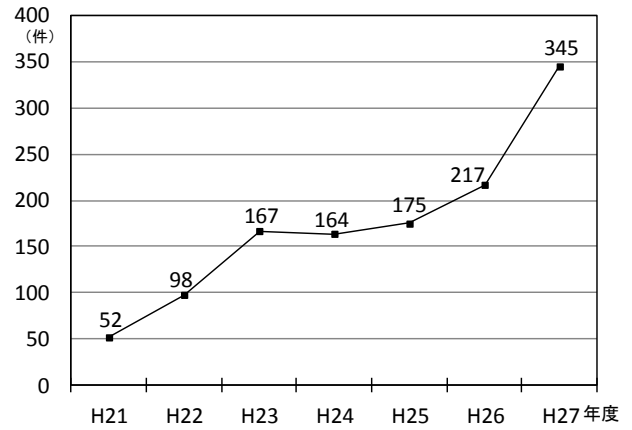


図2 各区における老朽危険家屋の通報件数

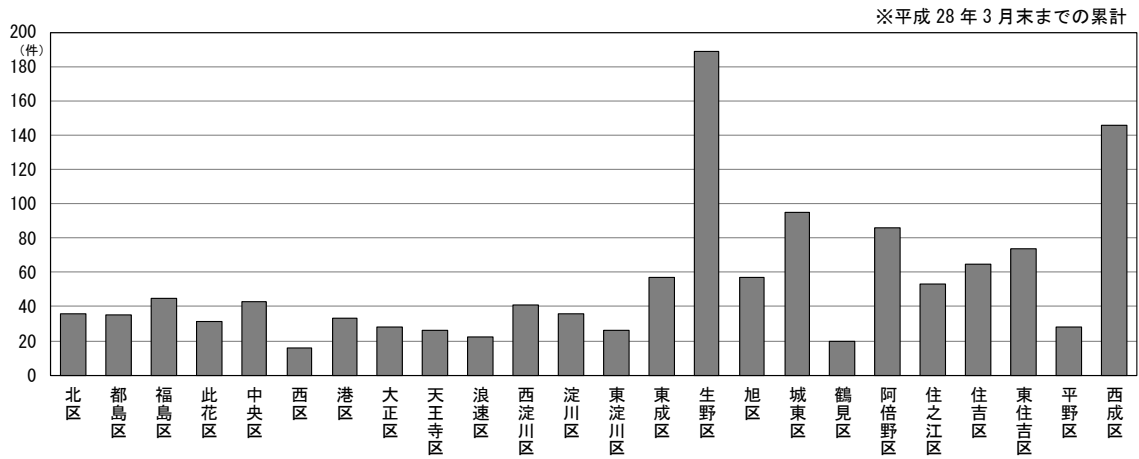
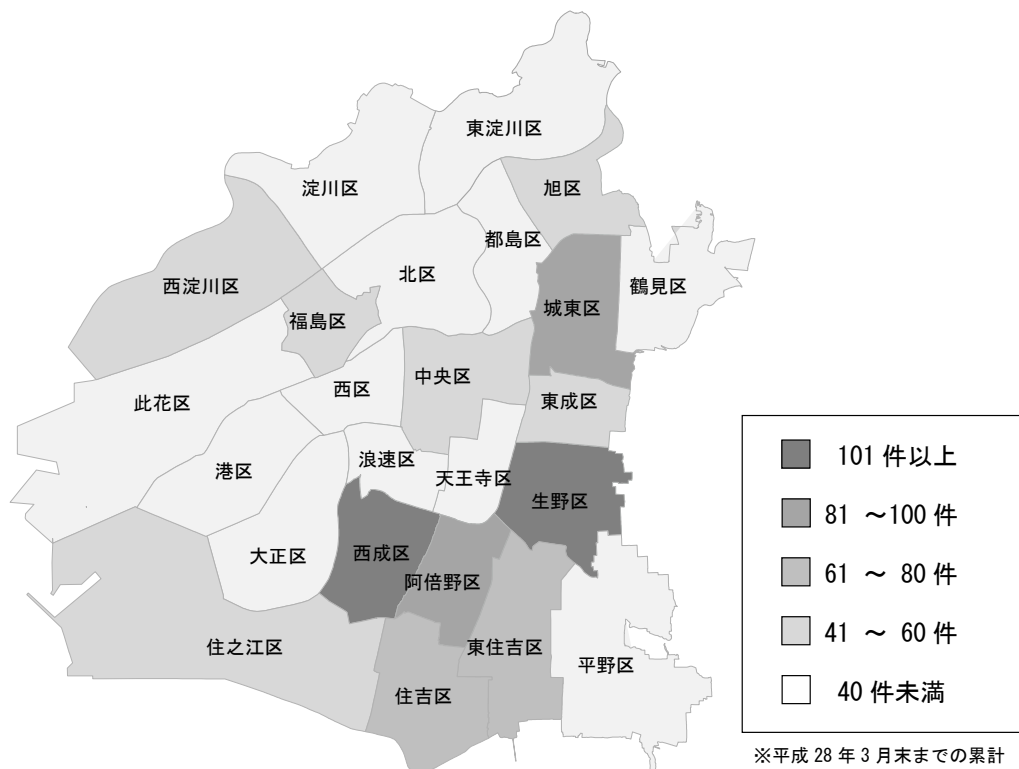


図3 区別の老朽危険家屋の通報件数の分布図



第2章 大阪市の空家の現状

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ます。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します。

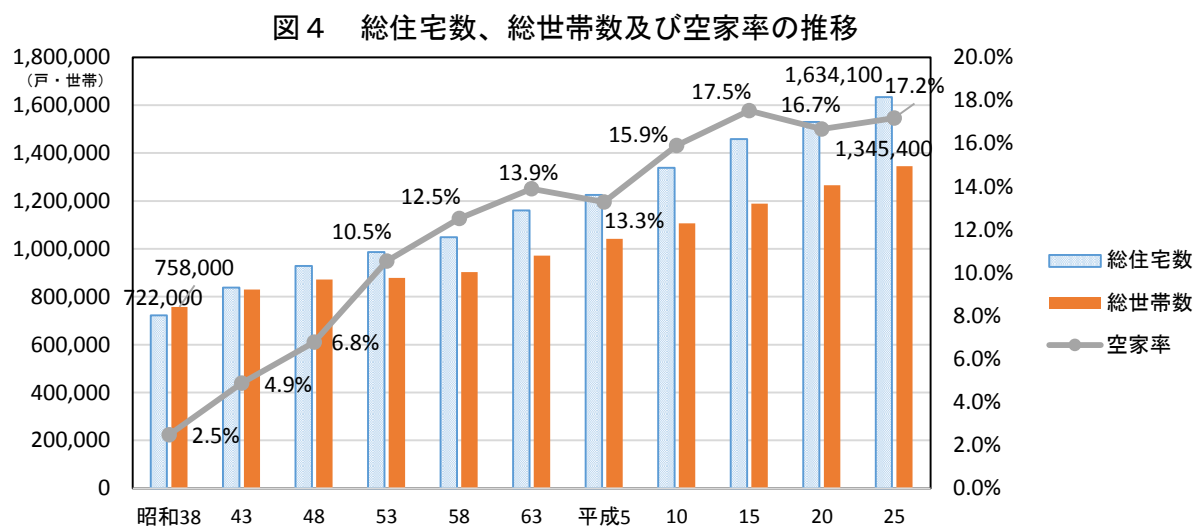
【参考】

➤ 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ります。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ませんが、住宅・土地統計調査では含まれています。

(1) 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ります。
- ・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したが、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ます。
- ・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ます。



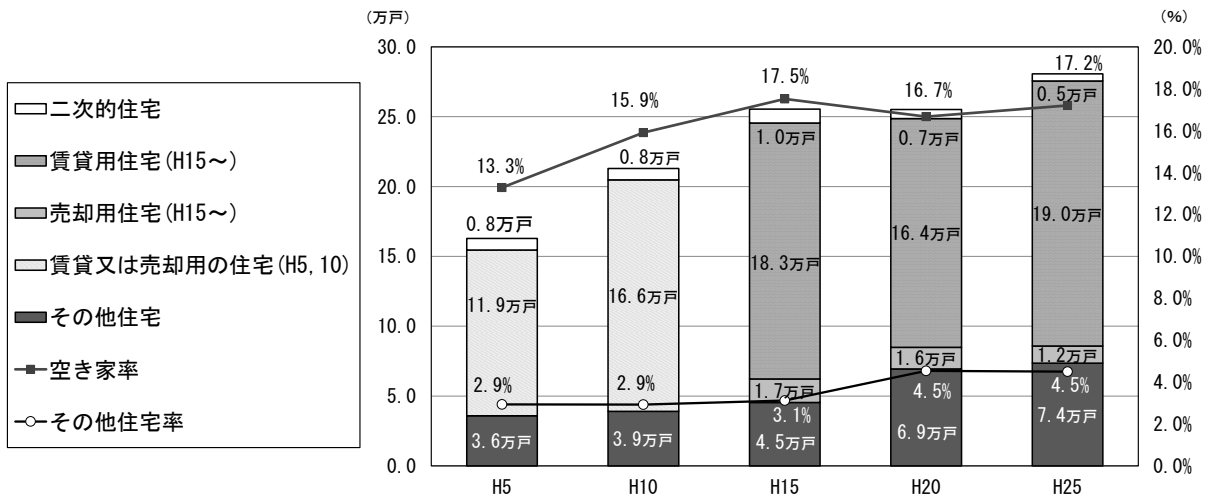
資料：住宅・土地統計調査

(2) 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 万戸となっています。
- ・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%となっています。

※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5 大阪市の空家率、種類別空家戸数の推移



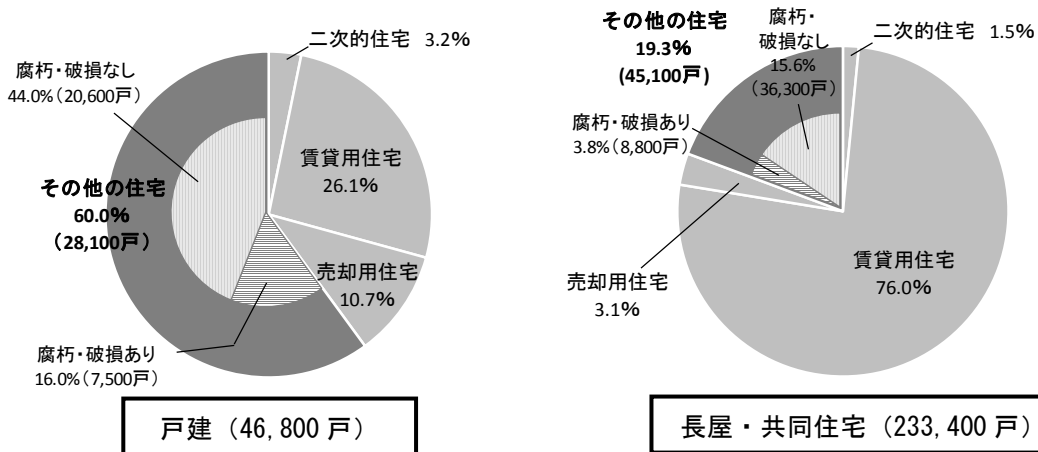
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

※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」となっています。

(3) 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%となっています。
- ・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%となっています。

図6 建て方別（戸建、長屋・共同住宅）の空家種別の状況



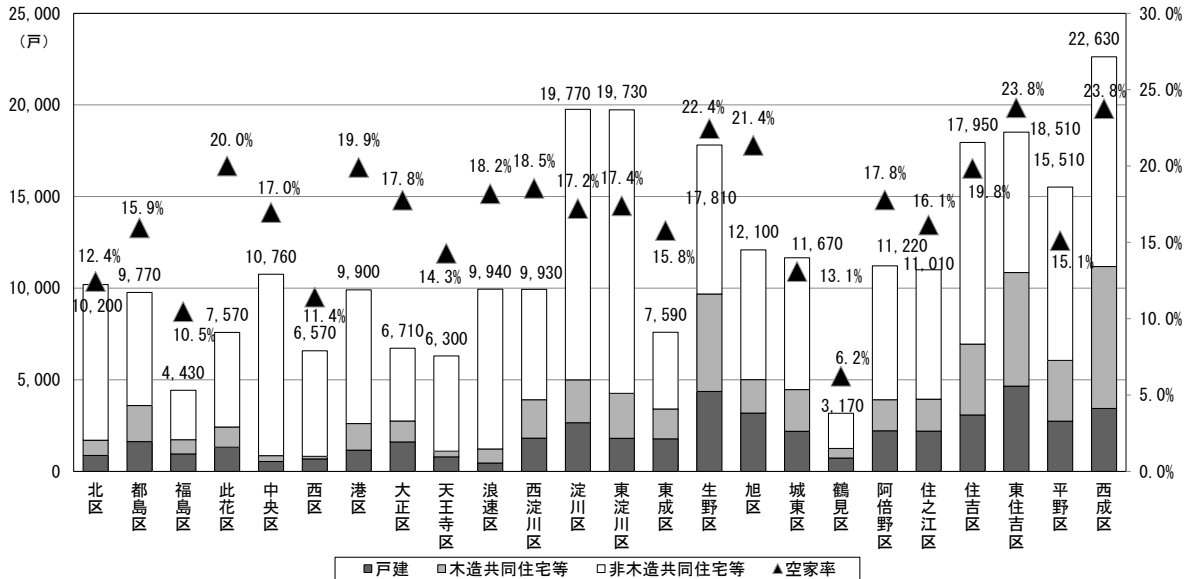
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

※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。

(4) 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%) であり、老朽住宅の多い区や、密集住宅市街地が分布している区となっていますが、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ものと考えられます。
- ・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%) となっています。

図6 各区の空家率と空家戸数



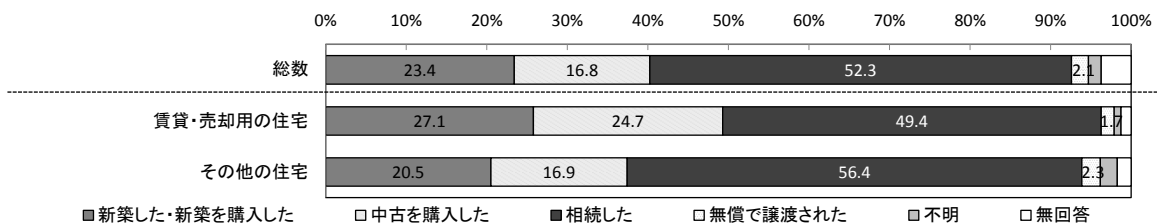
資料：平成25年住宅・土地統計調査

2. 空家の発生の経緯等

(1) 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）となっています。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ます。

図7 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

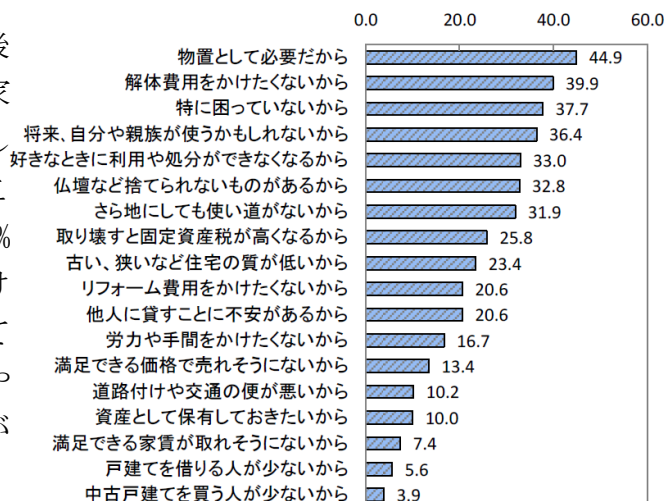
資料：平成26年空家実態調査(国土交通省)

調査対象数 (A)	登記簿謄本による所有者の特定不能	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%

(2) 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%の順になっています。

図 8 空家にしておく理由 (N=461、複数回答)



資料：平成 26 年空家実態調査 (国土交通省)

(3) 老朽危険家屋（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、本市都市計画局において把握している範囲で整理を行いました。
- ・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」、「相続人が不存在」、「相続人が複数いるため、意思統一が出来ていない」といったものが多くなっています。
- ・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、意思統一が出来ていない」が最も多く、次いで「相続人が不存在」、「経済的理由」などが多くなっています。

図9 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)

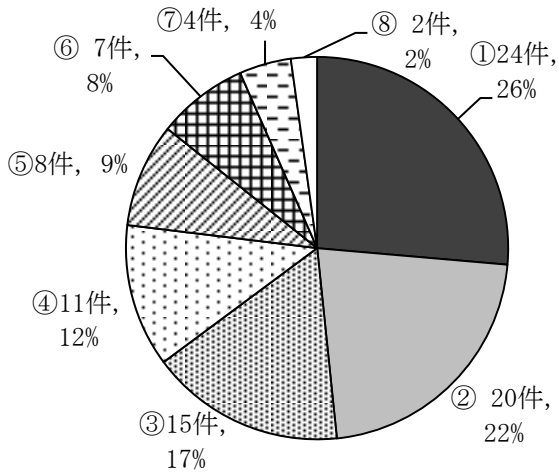
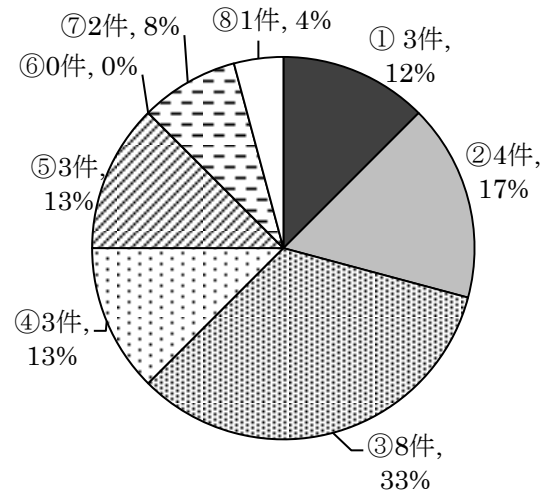


図10 危険度大 3年分

(空家41件中、理由が判明した19件 ※複数回答)



- ① 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
- ② 居住者の死亡や相続人不存在による管理不全
- ③ 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
- ④ 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
- ⑤ 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
- ⑥ 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
- ⑦ 長屋の切離しで隣地の了解を得られない
- ⑧ 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