

第2 大阪市の空家の現状

1. 大阪市の空家（住宅用途）の状況

- ・空家法の空家等は、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き家の状況を示します。

【参考】

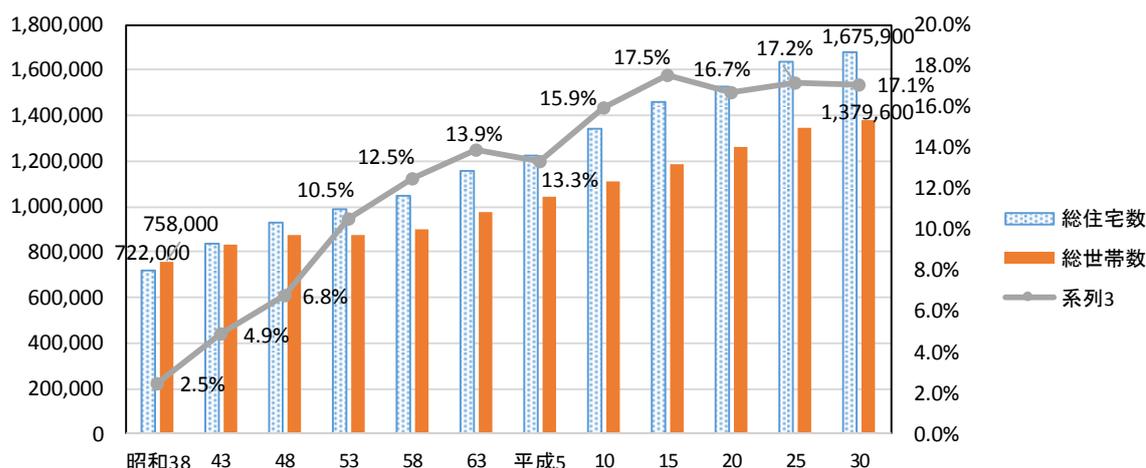
▶ 住宅・土地統計調査

- ・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。空家法の空家等は、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。このため、「第2 1. 大阪市の空家（住宅用途）の状況」で示す住宅・土地統計調査の結果については、「空き家」と表記します。

(1) 空き家率の推移

- ・平成30年の住宅の空き家数は約28.6万戸、空き家率は17.1%と全国平均13.6%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、空き家率が上昇し、平成10年以降の空き家率は16~17%前後で高止まりしています。
- ・空き家率の高い要因としては、高齢単身者の増加や居住ニーズの多様化など全国的な要因に加えて、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。

図1 総住宅数、総世帯数及び空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

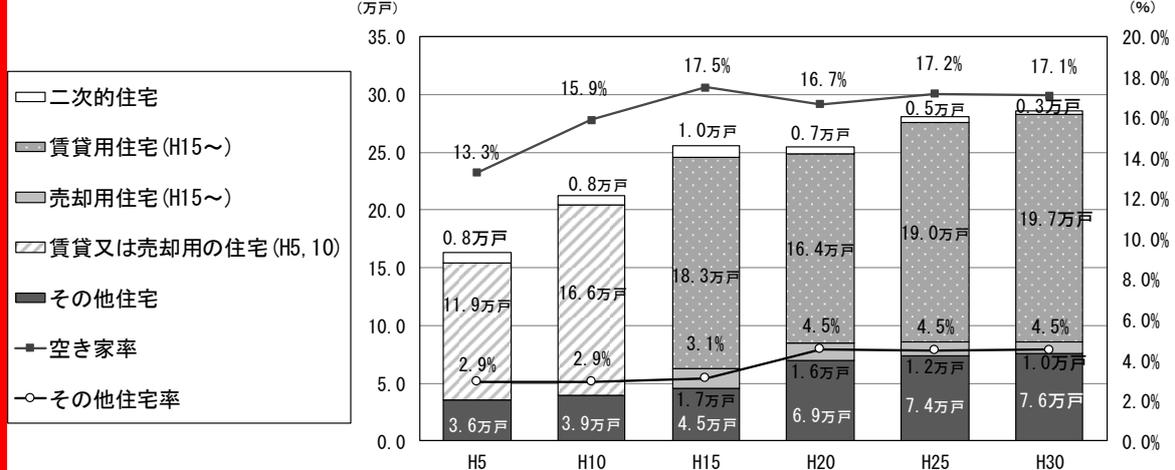
1 (2) 種類別の空き家戸数

2 ・平成 3025 年の空き家種別をみると、賃貸用が 19.70 万戸、売却用が 1.02 万戸、
3 別荘などの二次的住宅が 0.35 万戸となっています。

4 ・これら以外の利用・流通に供されていない空き家である「その他の住宅」※は
5 7.64 万戸で増加傾向にあり、平成 3025 年の総住宅数に占める割合は 4.5%と
6 なっています。

7 ※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
8 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き家

9 図2 大阪市の空き家率、種類別空き家戸数の推移



資料：住宅・土地統計調査

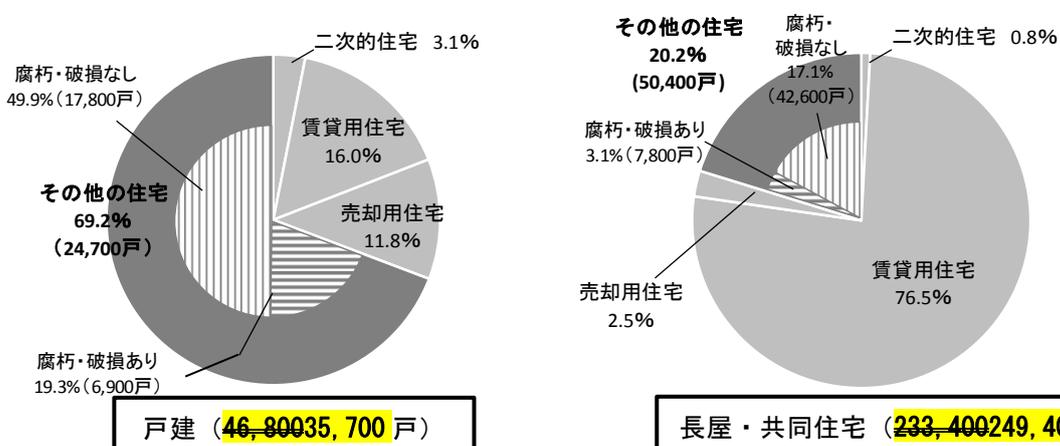
※H5 と H10 は「賃貸用住宅」と「売却用住宅」の区分が分かれておらず、「賃貸又は売却用の住宅」となっています。

23 (3) 建て方別の空き家種別

24 ・建て方別に空き家種別をみると、利用・流通に供されていない「その他の住宅」
25 の割合が、戸建住宅の空き家では 69.24%となっている一方で、長屋・共同住
26 宅の空き家では、20.23%となっています。

27 ・また、腐朽・破損のある「その他の住宅」の空き家は、戸建住宅では全体の
28 19.30%、長屋・共同住宅では全体の 3.18%となっています。

29 図3 建て方別（戸建、長屋・共同住宅）の空き家種別の状況



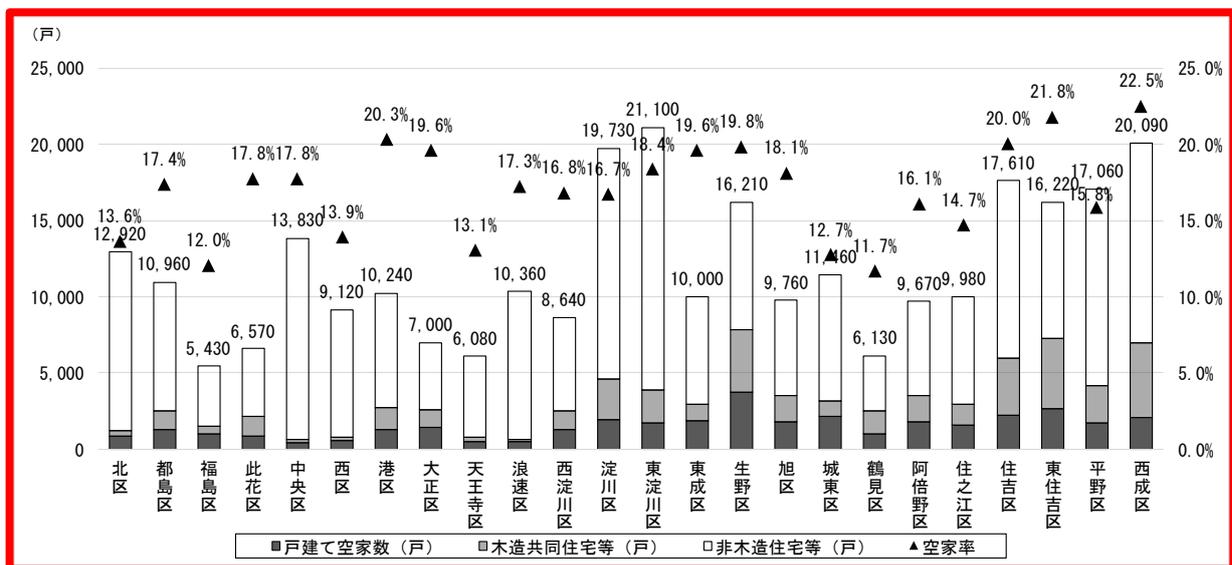
資料：平成 3025 年住宅・土地統計調査

※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。

1 (4) 各区の空き家率

- 2 ・空き家率が高い区は、西成区 (22.523.8%)、東住吉区 (21.823.8%)、港生野区
 3 (20.322.4%)、住吉旭区 (20.021.4%) であり、老朽住宅の多い区や、密集住宅
 4 市街地が分布している区となっていますが、一方で、都心の中央浪速区
 5 (17.818.2%)、浪速中央区 (17.317.0%) など、ワンルームマンション等の賃
 6 貸住宅が多い区でも空き家率が高くなっており、空き家の特性は地域毎に異な
 7 るものと考えられます。
- 8 ・空き家において戸建の占める割合が高い区は生野旭区 (22.826.3%)、大正東
 9 住吉区 (20.325.1%)、東成生野区 (18.824.5%)、城東大正区 (18.524.0%)、
 10 東成区 (23.5%) となっています。

11 図4 各区の空き家率と空き家戸数



資料：平成 3025 年住宅・土地統計調査

28 (5) 各区の特定空き家等の通報及び是正件数

- 29 ・本市では、空家法施行以降、特定空き家等に関する通報等が多数寄せられており、
 30 特に大阪北部地震と台風等が発生した平成 30 年度は通報件数も急増していま
 31 す。(図 5)
- 32 ・区別にみると、通報及び是正件数ともに生野区、阿倍野区、淀川区の順に多く
 33 なっています。(図 6)
- 34 ・市域内の特定空き家等は、南東部に多い傾向が見られるものの、全区に分布して
 35 います。
- 36 ・また、市域内に分布するものの多くが、保安上危険の危険度*1の特定空き家等
 37 となっています。(図 7)

38 ※図 1 6 保安上危険な建築物の判定表参照

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

図5 特定空家等の是正状況

※令和2年9月末までの累計件数

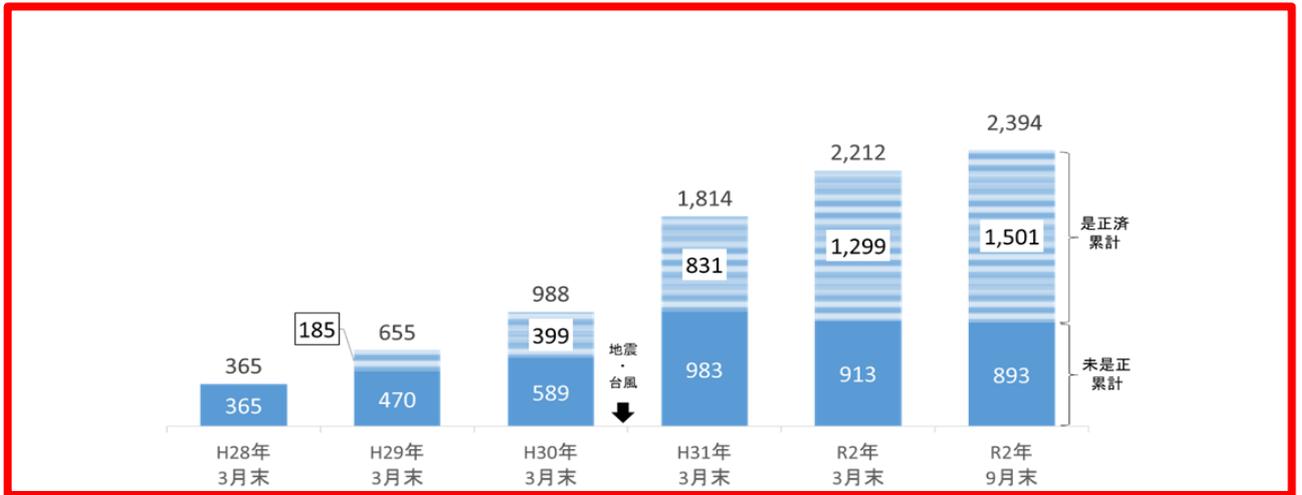
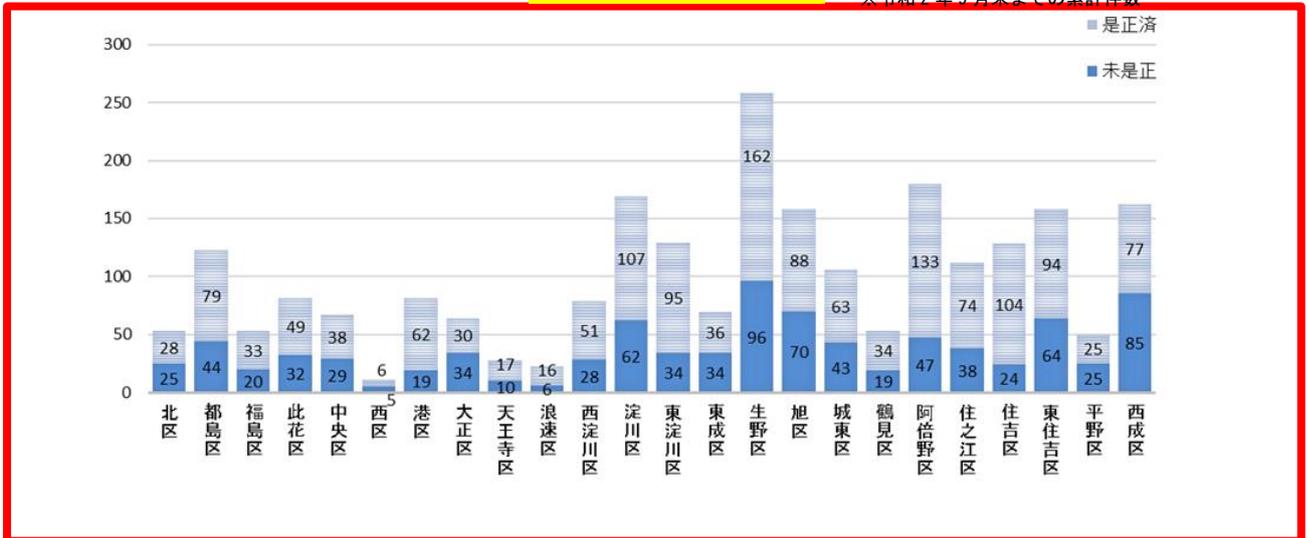


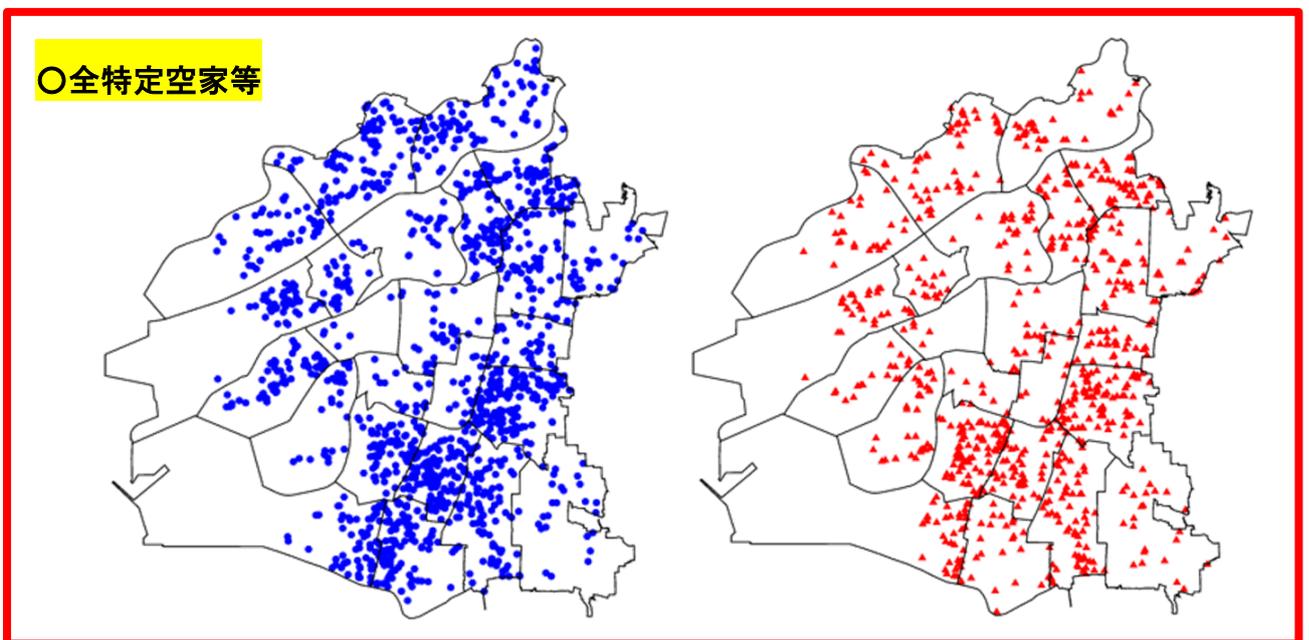
図6 各区の是正状況

※令和2年9月末までの累計件数



12
13
14
15
16
17

図7 区別の老朽危険家屋特定空家等の通報件数の分布図



是正済

未是正