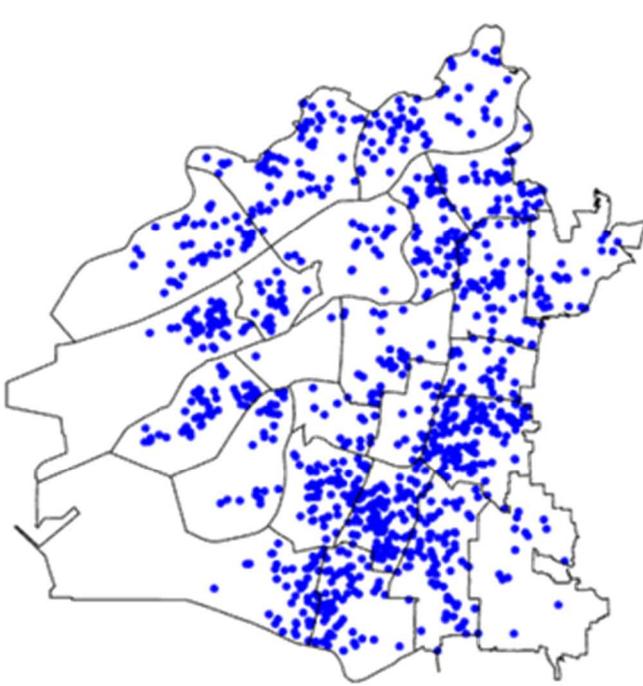


○保安上危険（危険度別）

危険度 1（保安上危険な建築物のうち、倒壊等のおそれがないもの）

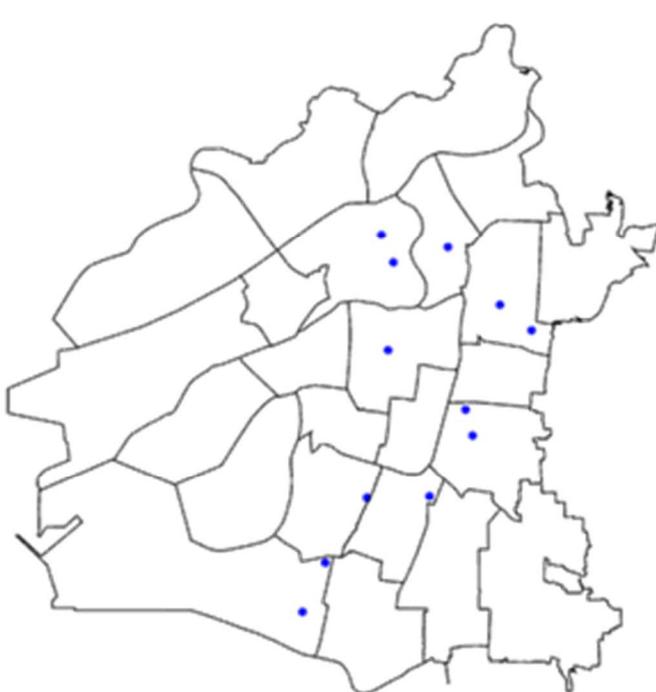


是正済



未是正

危険度 2（保安上危険な建築物のうち、危険度 1 及び危険度 3 以外のもの）

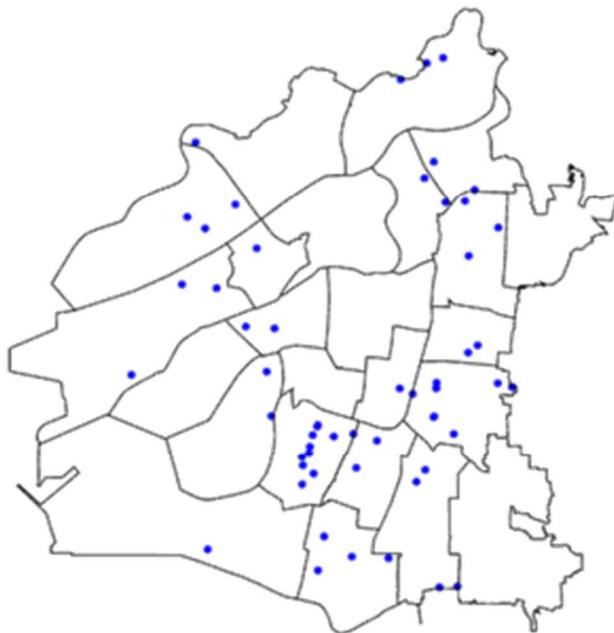


是正済

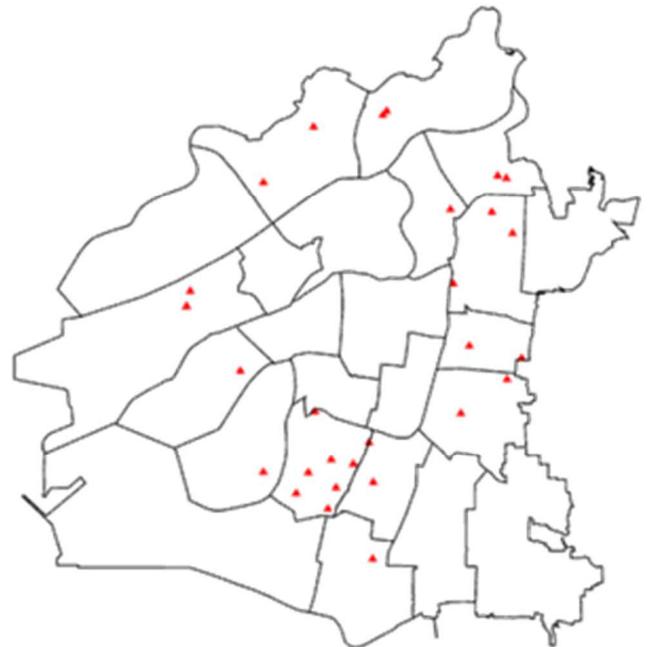


未是正

危険度 3 (保安上危険な建築物のうち、倒壊等のおそれがあり、かつ、第三者に危害を及ぼす恐れがあるもの)

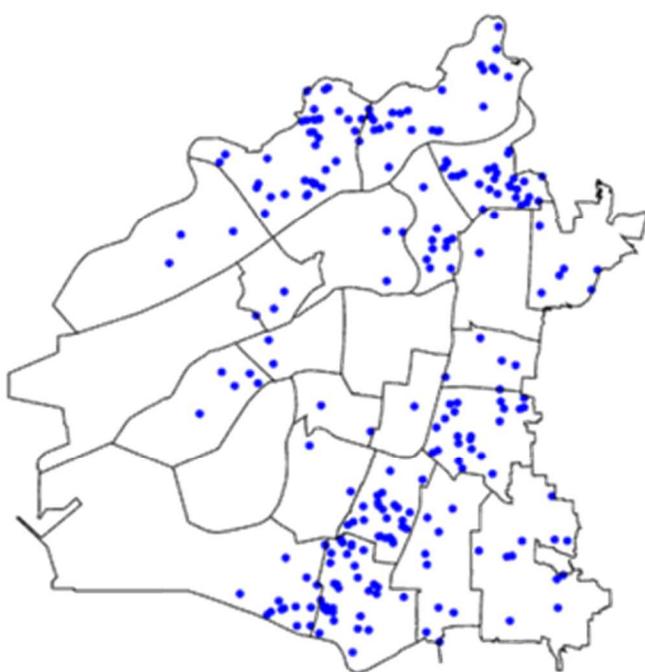


是正済

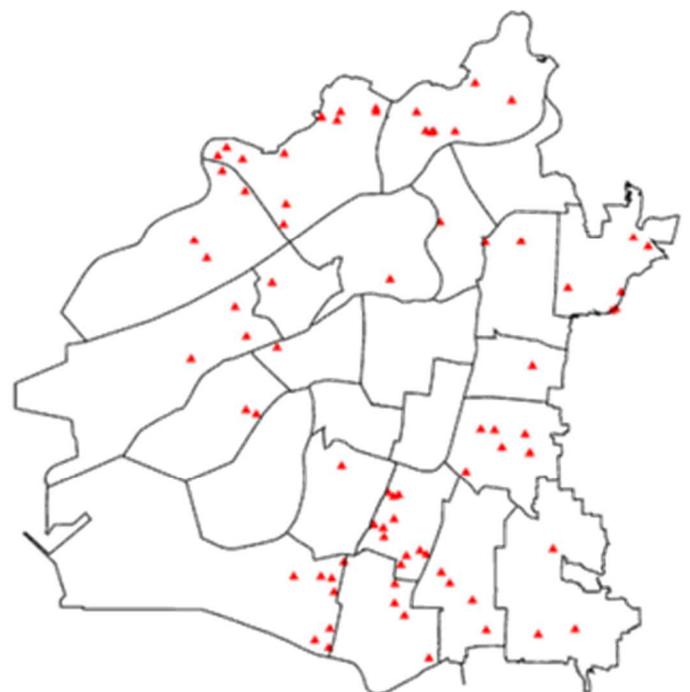


未是正

○保安上危険以外の分野 (衛生上有害、景観阻害、生活環境上不適切の分野)



是正済



未是正

※保安上危険な建築物の判定表は令和4年4月1日に改訂。

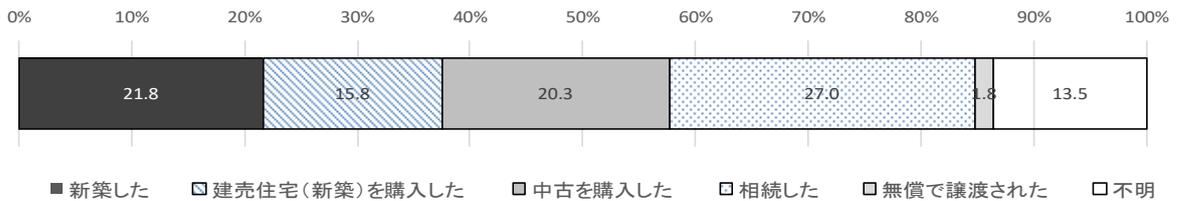
9ページ、10ページに示す特定空家の分布(保安上危険(危険度別)は改訂前の判定表により判定された危険度の分布を示す。

2. 空家の発生の経緯等

(1) 空家となっている戸建もしくは長屋の取得の経緯

- ・大阪市内に戸建もしくは長屋の空家を所有している方を対象に令和2年に実施した空家に関するアンケート調査によると、現在は空家となっている戸建もしくは長屋を取得した経緯は、57.9%が購入（新築・建売・中古）で、27.0%が相続したのとなっています。

図8 戸建もしくは長屋（現在は空家）を取得した経緯（N=400）

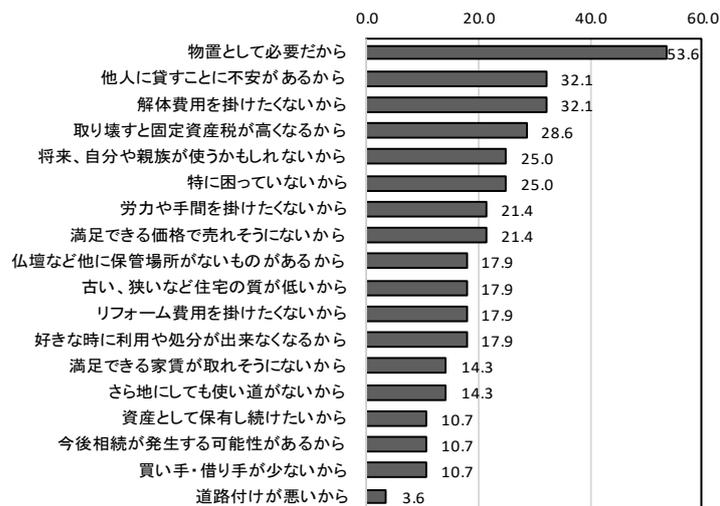


資料：令和2年空家に関するアンケート調査（大阪市）

(2) 所有者が空家にしていく理由

- ・令和2年空家に関するアンケート調査によると、今後5年程度の利用意向を「空き家にしていく」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53.6%と最も多く、次いで「他人に貸すことに不安があるから」・「解体費用を掛けたくないから」が32.1%、「取り壊すと固定資産税が高くなるから」が28.6%の順になっています。

図9 空家にしていく理由（N=28、複数回答）



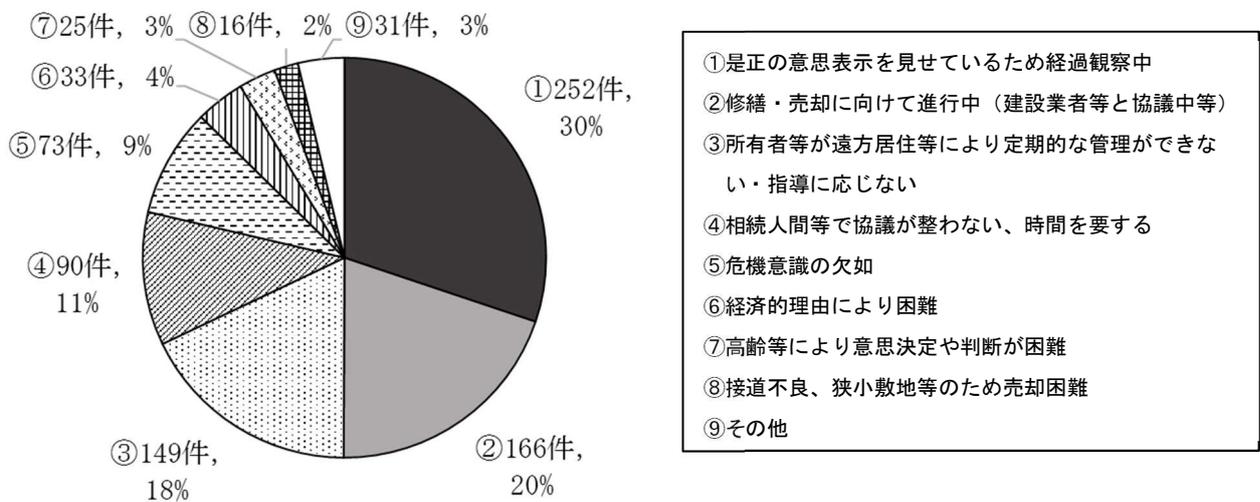
資料：令和2年空家に関するアンケート調査（大阪市）

(3) 管理不全の空家の状況

- ・本市に通報があり空家法に基づき指導してきた特定空家等のうち、平成 28 年度から令和元年度の 4 年間の年間平均是正件数は約 300 件となっています。
- ・通報を受けた特定空家等のうち、平成 30 年度末時点で未是正となっている物件の状況について調べたところ、「是正の意思表示を見せているため経過観察中」・「修繕・売却に向けて進行中」が約半数を占める一方、「所有者等が遠方居住により定期的な管理ができない、指導に応じない」・「相続人間等で協議が整わない、時間を要する」などの課題があることがわかりました。

図 10 平成 28 年度から平成 30 年度通報分

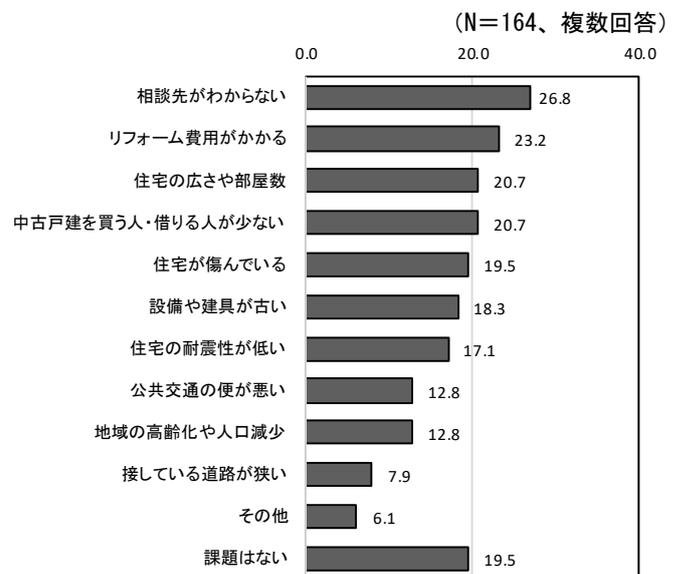
(未是正の特定空家等 981 件中、所有者が判明した 714 件 ※複数回答)



(4) 空家を賃貸・売却するうえでの課題

- ・令和 2 年空家に関するアンケート調査によると、今後 5 年程度の空家の利用意向を「賃貸する」・「売却する」と回答した所有者に対して、空家を賃貸・売却するうえでの課題を聞いたところ、「相談先がわからない」が 26.8%と最も多く、次いで「リフォーム費用がかかる」が 23.2%、「住宅の広さや部屋数」・「中古戸建を買う人・借りる人が少ない」が 20.7%、の順になっています。

図 11 空家を賃貸・売却するうえでの課題



資料：令和 2 年空家に関するアンケート調査 (大阪市)

第3 空家等対策の基本的な方針と目標

1. 基本的な方針

- ・空家等は、管理不全や増加することにより地域に影響を及ぼすことから、より地域・住民に近い区役所を拠点として、地域や専門家団体、NPO等の多様な主体と連携を図りながらその対策に取り組む必要があります。
- ・とりわけ特定空家等については、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、早急な対応が求められていることから、区役所と関係局で連携し、空家所有者等の意識の向上や空家法に基づく助言・指導など、特定空家等への対策に重点的に取り組む必要があります。
- ・また、空家の増加は、コミュニティの衰退やまちの魅力の低下など、地域課題の要因ともなることから、まちづくりの一環として空家等を活用した地域の活性化に取り組むことも重要です。
- ・こうしたことから、本市では以下の3つの基本的な方針に基づき、空家等対策に取り組めます。

方針1. 区役所を拠点として、地域や専門家団体等と多様な連携を図り、空家等対策に取り組めます。

- ・空家等対策は、住民や地域、専門家団体等との連携や、空家所有者等の状況に応じたきめ細やかな対応が必要であるため、ニア・イズ・ベターの視点から、関係局と連携し、区長マネジメントの下で、より地域・住民に近い区役所が拠点となって、多様な連携を図りながらその対策に取り組めます。
- ・また、本計画の内容を踏まえ、各区役所においても区内の空家等の実態や対策の必要性等を勘案し、空家等対策に係るアクションプラン等の策定に努めます。

図12 空家等対策の取組のイメージ

