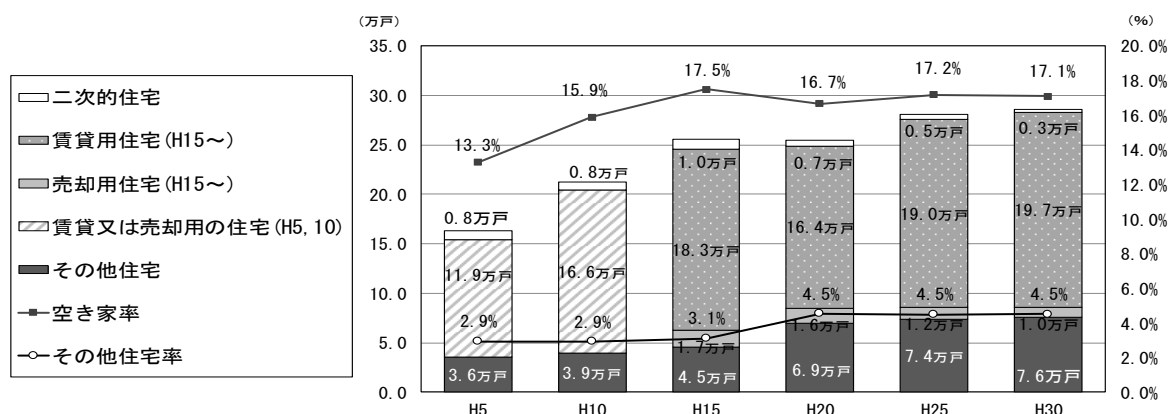


(2) 種類別の空き家戸数

- ・平成 30 年の空き家種別をみると、賃貸用が 19.7 万戸、売却用が 1.0 万戸、別荘などの二次的住宅が 0.3 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き家である「その他の住宅」※は 7.6 万戸で増加傾向にあり、平成 30 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き家

図 2 大阪市の空き家率、種類別空き家戸数の推移



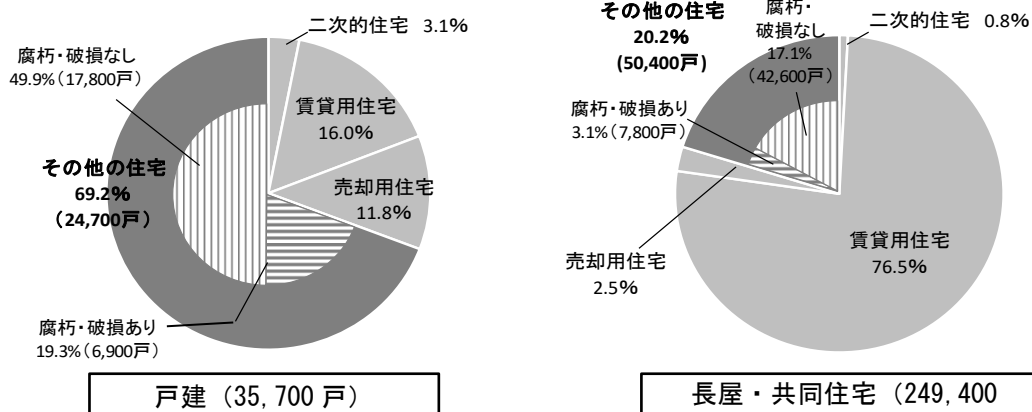
資料：住宅・土地統計調査

※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。

(3) 建て方別の空き家種別

- ・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」の割合が、戸建住宅の空き家では 69.2% となっている一方で、長屋・共同住宅の空き家では、20.2% となっています。
- ・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 19.3%、長屋・共同住宅では全体の 3.1% となっています。

図 3 建て方別（戸建、長屋・共同住宅）の空き家種別の状況



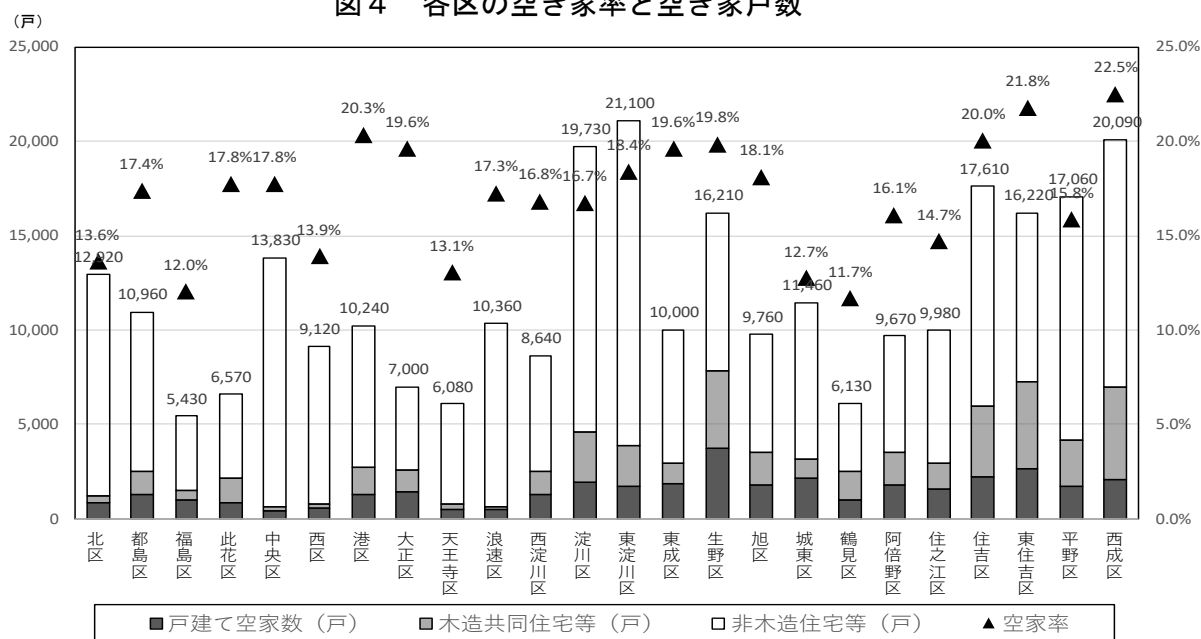
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

※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) 各区の空き家率

- ・空き家率が高い区は、西成区 (22.5%)、東住吉区 (21.8%)、港区 (20.3%)、住吉区 (20.0%) 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、都心の中央区 (17.8%)、浪速区 (17.3%) 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き家率が高くなっており、空き家の特性は地域毎に異なるものと考えられます。
- ・空き家において戸建の占める割合が高い区は生野区 (22.8%)、大正区 (20.3%)、東成区 (18.8%)、城東区 (18.5%) となっています。

図4 各区の空き家率と空き家戸数



資料：平成30年住宅・土地統計調査

(5) 特定空家等の件数

- ・本市では、空家法施行以降、特定空家等に関する通報等が多数寄せられており、特に大阪北部地震と台風等が発生した平成30年度は通報件数等が急増しています。(図5「特定空家等の是正状況」)
 - ・区別にみると、未是正の特定空家等の件数*は、生野区、淀川区、旭区の順に多くなっています。(図6「各区の特定空家等の是正状況」)
- ※通報等により把握した特定空家等の件数(累計)をいう。
- ・市域内の特定空家等は、南東部に多い傾向が見られるものの、全区に分布しています。(図7「特定空家等の分布図」の「○全特定空家等」)
 - ・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の特定空家等となっています。(図7「特定空家等の分布図」の「○保安上危険」・「○保安上危険以外の分野」)

※保安上危険な建築物の判定表(特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する指針 別表2)による危険度をいう。

図5 特定空家等の是正状況

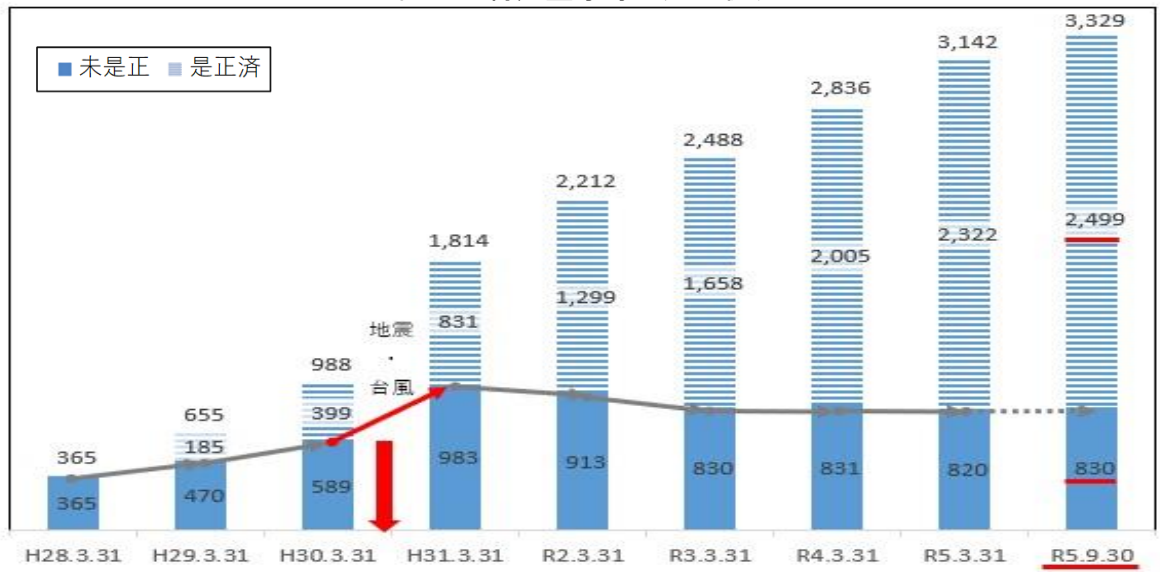


図6 各区の特定空家等の是正状況

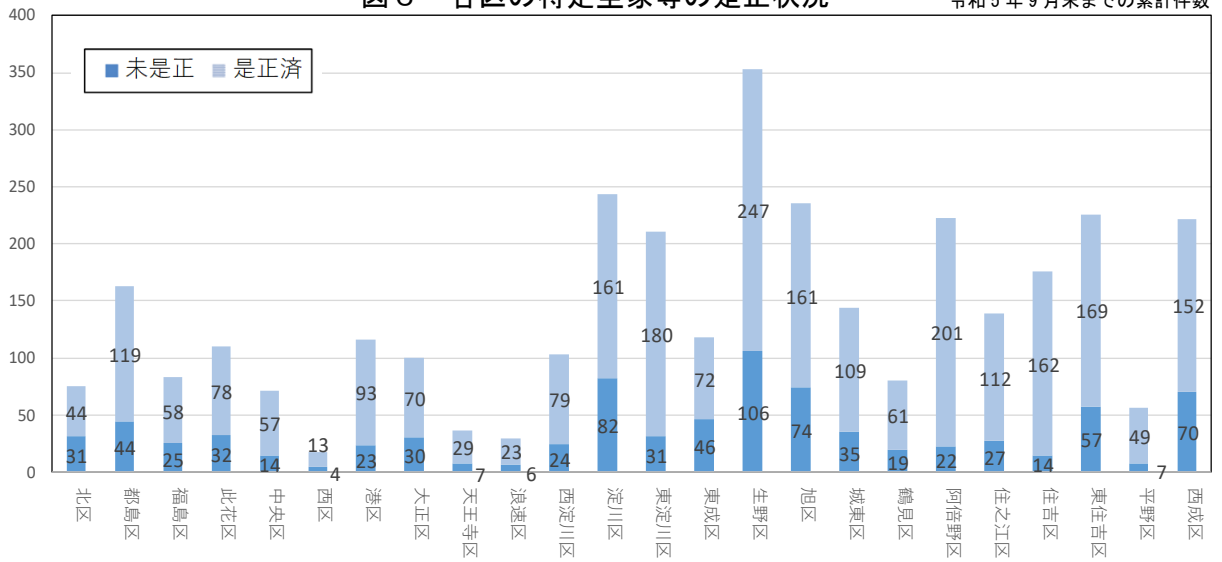
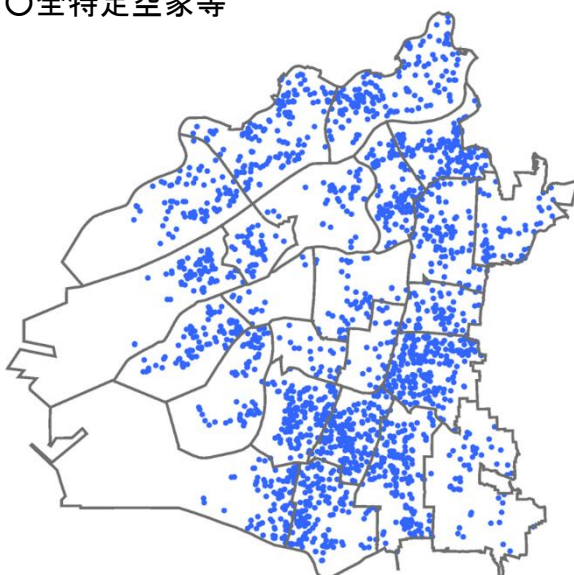
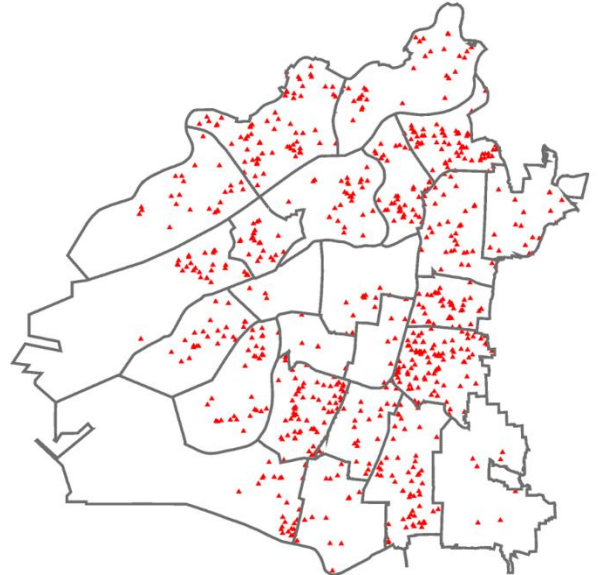


図7 特定空家等の分布図

○全特定空家等



是正済

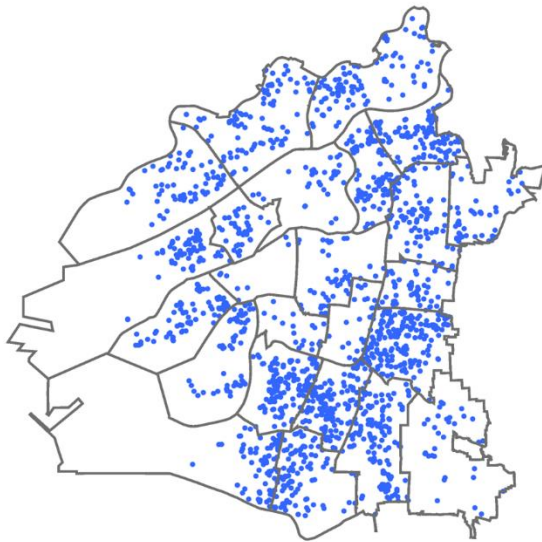


未是正

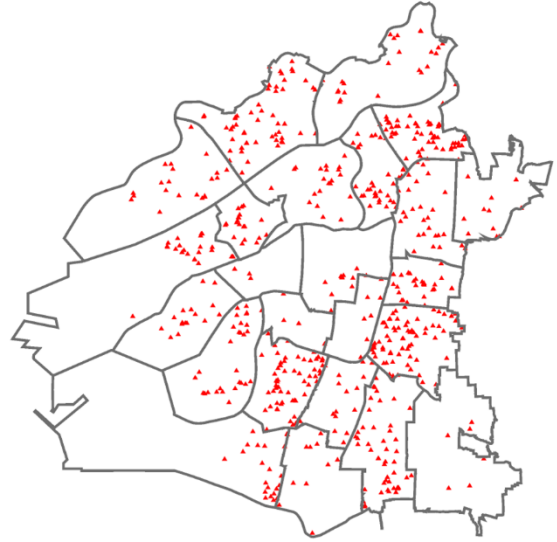
○保安上危険（危険度別）

令和5年9月末までの累計件数

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）

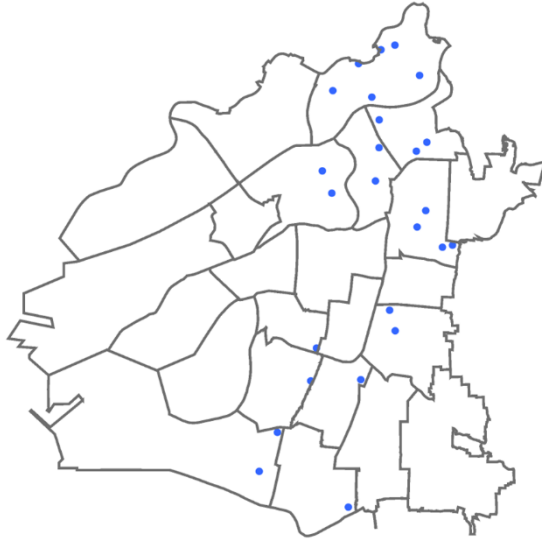


是正済

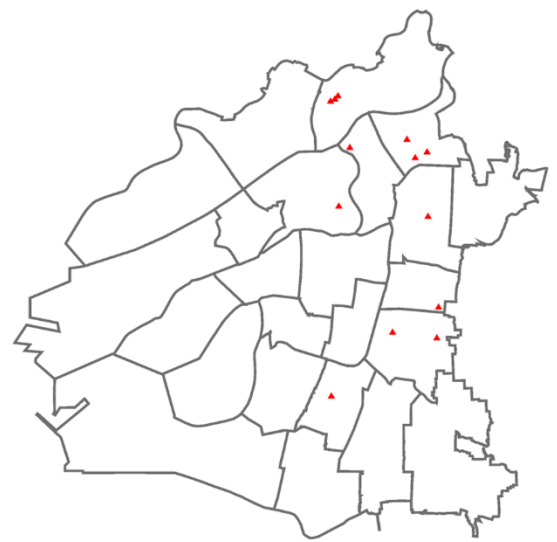


未是正

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）

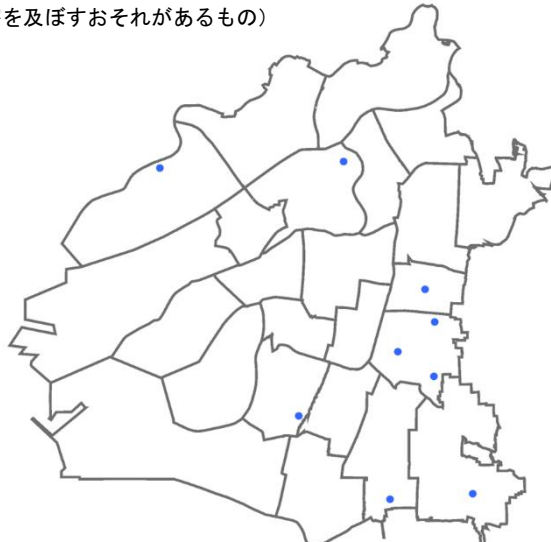


是正済

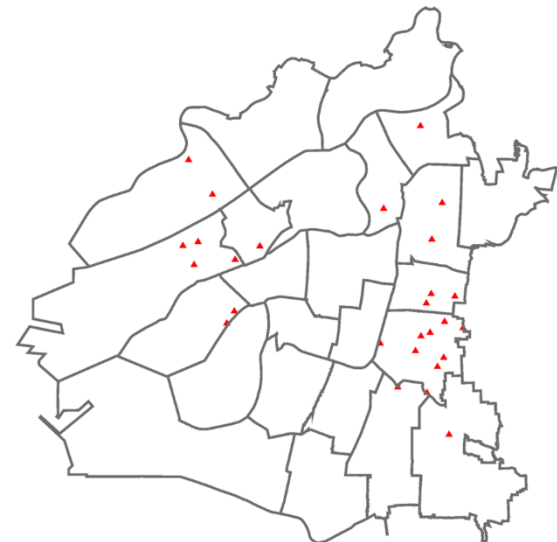


未是正

危険度3-1（保安上危険な建築物のうち、倒壊等のおそれは低いが、危険防止措置がとれない、崩落・落下物により、第三者に危害を及ぼすおそれがあるもの）

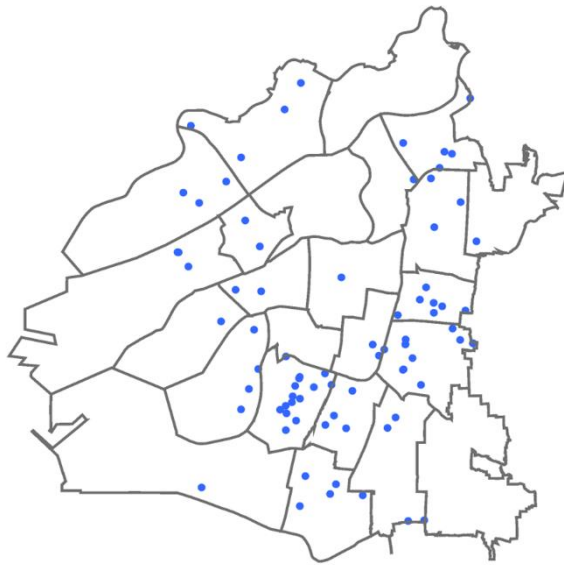


是正済

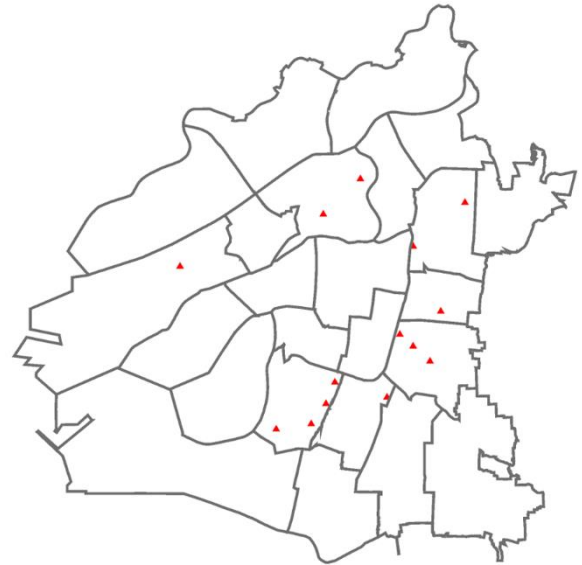


未是正

危険度3-2 (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おそれがあるもの)

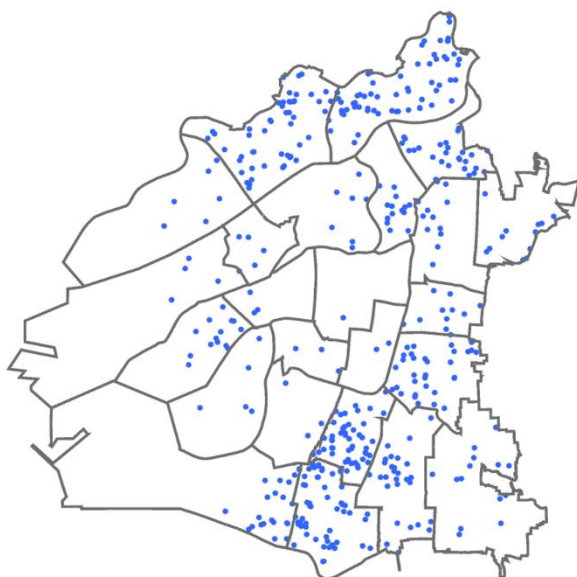


是正済

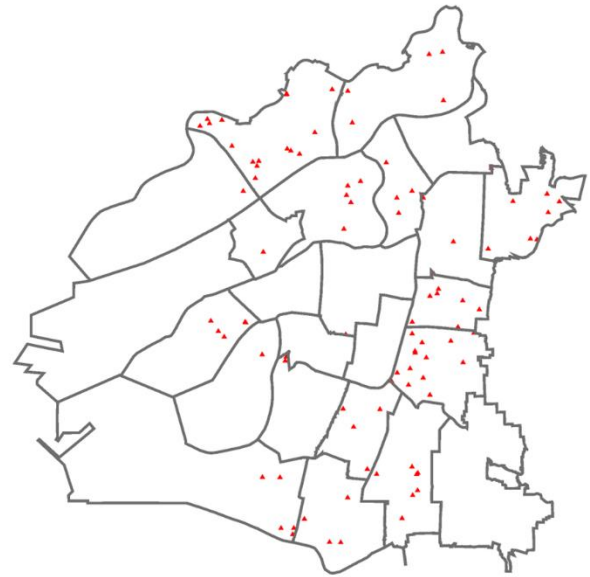


未是正

○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6年4月1日に改訂。

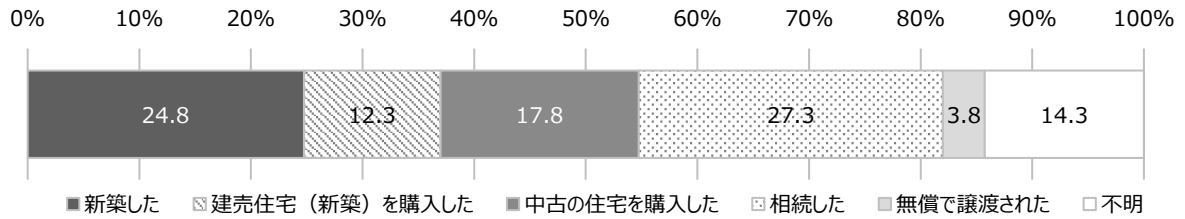
10ページから11ページに示す特定空家等の分布図(保安上危険(危険度別))は改訂前の判定表により判定された危険度の分布を示す。

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4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、54.9%が購入(新築・建売・中古)で、27.3%が相続したものとなっています。

図8 戸建もしくは長屋（現在は空家）を取得した経緯（N=400）

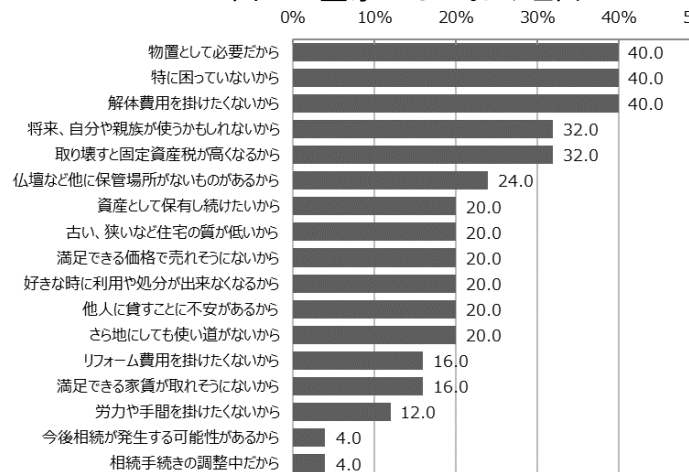


資料：令和4年空家に関するアンケート調査（大阪市）

（2）所有者が空家にしておく理由

- ・令和4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」・「特に困っていないから」・「解体費用を掛けたくないから」が40%と最も多く、次いで「将来、自分や親族が使うかもしれないから」・「取り壊すと固定資産税が高くなるから」が32%の順になっています。

図9 空家にしておく理由（N=25、複数回答）



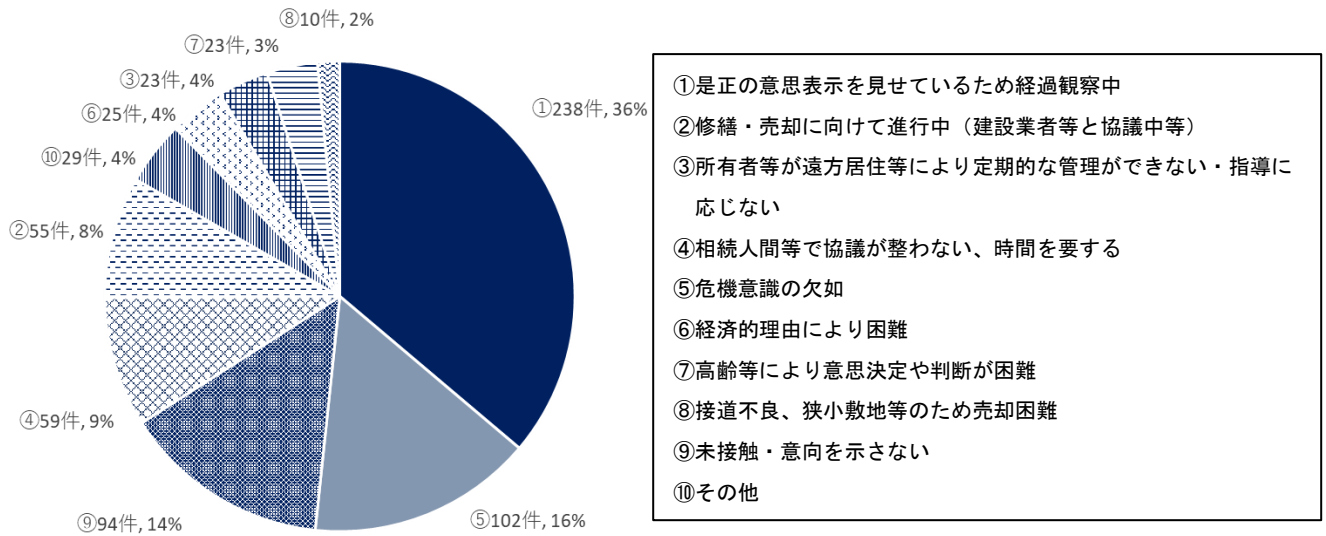
資料：令和4年空家に関するアンケート調査（大阪市）

（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4年度の7年間の年間平均是正件数は約330件となっています。
- ・通報を受けた特定空家等のうち、令和4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」が約3割以上を占める一方、「危機意識の欠如」、「相続人間等で協議が整わない、時間を要する」の他、「未接触・意向を示さない」といった課題があることがわかりました。

図 10 平成 28 年度から令和 4 年度通報分

(未是正の特定空家等 820 件中、所有者が判明した 585 件 ※複数回答)

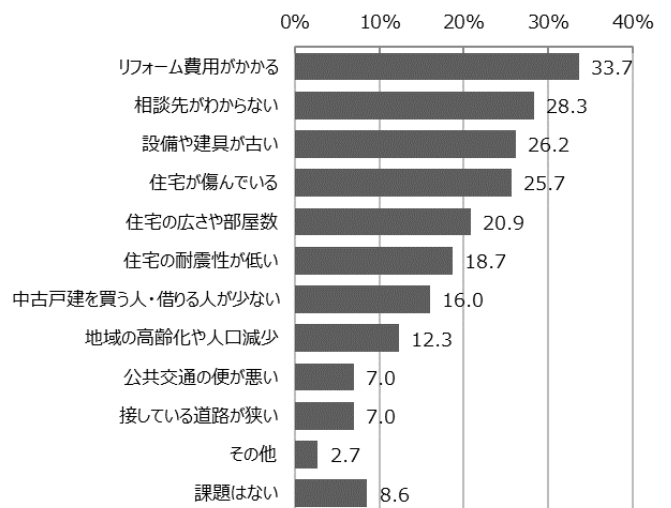


(4) 空家を賃貸・売却するうえでの課題

・令和 4 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、「リフォーム費用がかかる」が 33.7%と最も多く、次いで「相談先がわからない」が 28.3%、「設備や建具が古い」が 26.2%、「住宅が傷んでいる」が 25.7%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

(N=187、複数回答)



資料：令和 4 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、特定空家等は周囲への影響が大きく、対策にも時間や労力を要することから、特定空家等に至る前の段階から対処していくことが重要です。
- ・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

