

大阪市空家等対策計画

平成28年11月

大阪市

(平成30年10月一部改訂)

目 次

第 1	計画の目的と対象	2
1.	計画策定の背景	
2.	計画の目的	
3.	計画期間	
4.	計画の対象	
5.	計画の改訂について	
第 2	大阪市の空家の現状	5
1.	大阪市の空家（住宅用途）の状況	
2.	空家の発生の経緯等	
第 3	空家等対策の基本的な方針と目標	12
1.	基本的な方針	
2.	空家等対策の目標	
第 4	空家等の調査	14
第 5	住民等からの空家等に関する相談への対応	15
第 6	所有者等による空家等の適切な管理の促進	16
1.	相談・普及啓発等による空家所有者等への意識啓発	
2.	まちづくりの視点による空家等の適正管理の促進	
第 7	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	20
1.	区役所等における空家・空き店舗等を活用した地域活性化	
2.	空家等の活用・流通促進に資する良質なストックの形成等	
3.	専門家団体や事業者等との連携強化による空家活用の促進	
第 8	特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処	28
1.	空家所有者等への指導等	
2.	所有者等不明物件への対応	
3.	空家法以外の法律等に基づく対応	
第 9	空家等に関する対策の実施体制等について	35
1.	空家等対策の実施体制	
2.	空家等対策に係る広報の強化	
3.	その他空家等対策の実施に関する事項	

第1 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等の利用・流通に供されていない「その他の空家」は約7万戸となっています。
- ・「その他の空家」については、適切な管理が行われない蓋然性が高く、特に戸建住宅では腐朽や破損のあるものが約7千戸と多くなっています。
- ・一方、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て所有者等に対する是正指導等を行っています。近年、住民等からの通報件数が増加傾向にあります。
- ・こうした中、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（全面施行は平成27年5月）されるとともに、平成27年2月に「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、空家等対策の体制整備や取組の推進にあわせ、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等対策についての検討を進め、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、管理不全により安全、景観、防犯等の面で近隣住民の生活環境に支障をきたす特定空家等の問題をはじめ、増加することにより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。
- ・空家等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、所有者等が空家及びその敷地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地域の活性化の観点から空家等の活用や流通を促進することが重要です。
- ・こうした空家等対策は、地域課題として捉えて地域や住民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・ベターの視点の下、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、本市における空家等対策の方針や具体的な取組等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

計画期間は、平成 28 年度～32 年度の 5 年間とします。

ただし、本市の空家等対策等を取り巻く状況の著しい変化が生じた場合は、必要に応じて、適宜見直しを行うこととします。

4. 計画の対象

(1) 対象とする空家等の種類

- ・本計画において「空家等」とは、空家法の空家等に加え、一部住戸に居住世帯のある長屋の空家（敷地を含む）も含むこととします。
- ・空家法の空家等は、戸建ての住宅・店舗・倉庫等を基本としますが、全ての住戸等が空室となっている長屋・アパート等についても本計画の対象となります。
- ・空家法の空家等に該当しない、一部住戸に居住世帯のある長屋の空家についても、住民等からの相談への対応を行うとともに、適切な管理及び活用を促進します。

※「空家」は敷地（立木その他の土地の定着する物を含む）を含まず、建築物のみをさすこととします。

※一部住戸に居住世帯のある長屋の空家についても、空家法の空家等に該当となるよう、国に法整備を行うことを、引き続き要望していきます。

【参考】

➤（空家法の）空家等（空家法第 2 条第 1 項）

「建築物又はこれに附属する工作物であつ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。」

- ・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（空家法第 2 条第 2 項）

空家法の空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいいます。

- ・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
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・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
- ・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

(2) 対象区域

本市では、市域全域で空家が分布しているため、空家等対策計画の対象区域は市内全域とします。

5. 計画の改訂について

- 本計画策定後、区役所が空家等対策の拠点となり、地域や専門家団体等と連携して、本計画に基づく様々な空家等対策の取組を進めてきました。
- 計画期間（平成28年度～32年度）の中間年度である平成30年度に、本市における空家等対策のさらなる推進に向け、本計画の改訂を行いました。
- 改訂にあたっては、本計画に基づく取組の進捗状況とその分析を踏まえ、目標値の修正や取組の追加等の必要な見直しを行っています。

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】

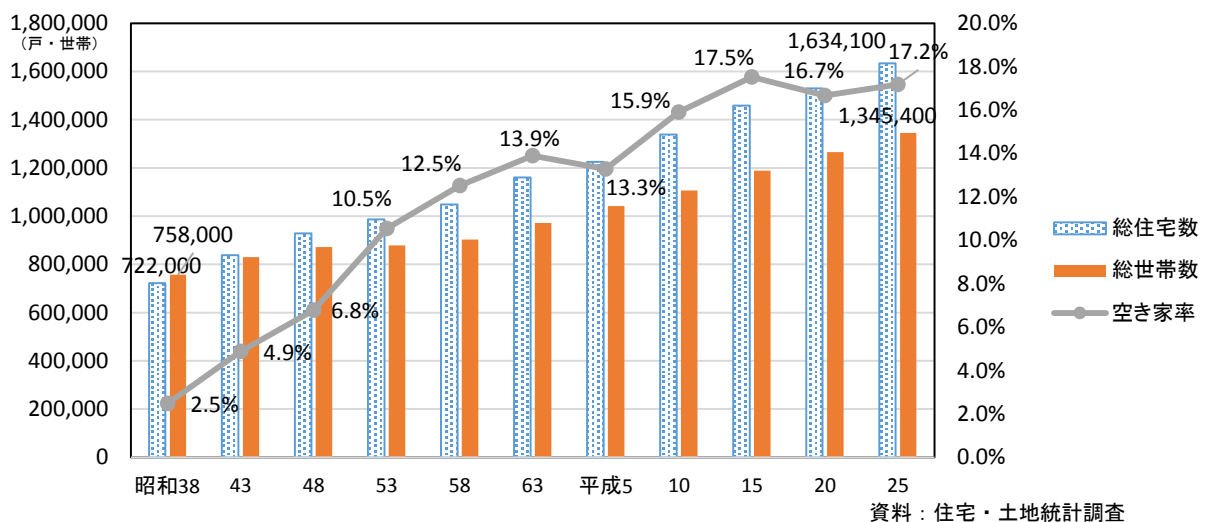
▶ 住宅・土地統計調査

- ・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25年の住宅の空き家数は約28万戸、空き家率は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

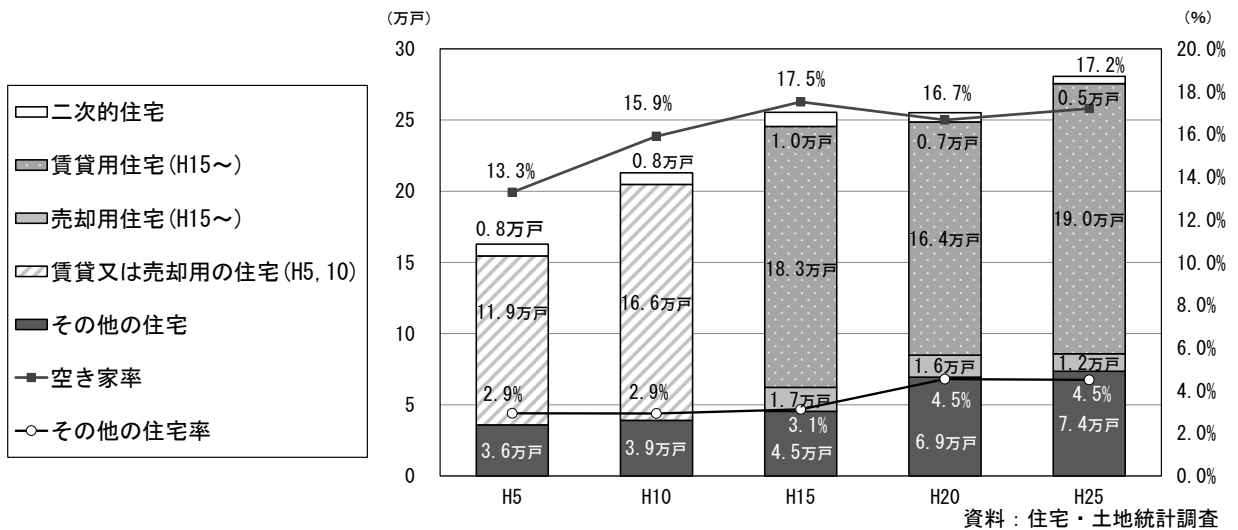


(2) 種類別の空き家戸数

- ・平成 25 年の空き家種別をみると、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き家である「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



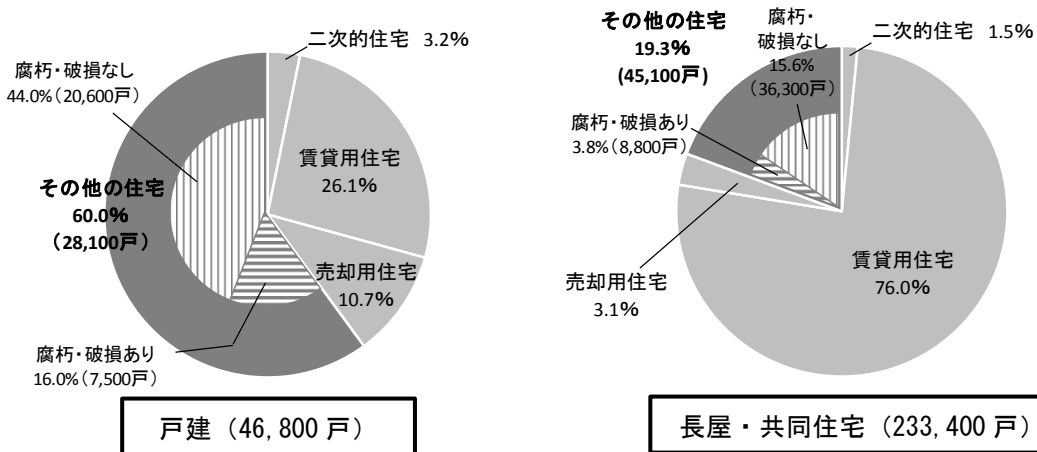
資料：住宅・土地統計調査

※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 60.0% となっている一方で、長屋・共同住宅の空き家では、19.3% となっています。
- ・また、腐朽・破損のある「その他の住宅」の空き家は、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



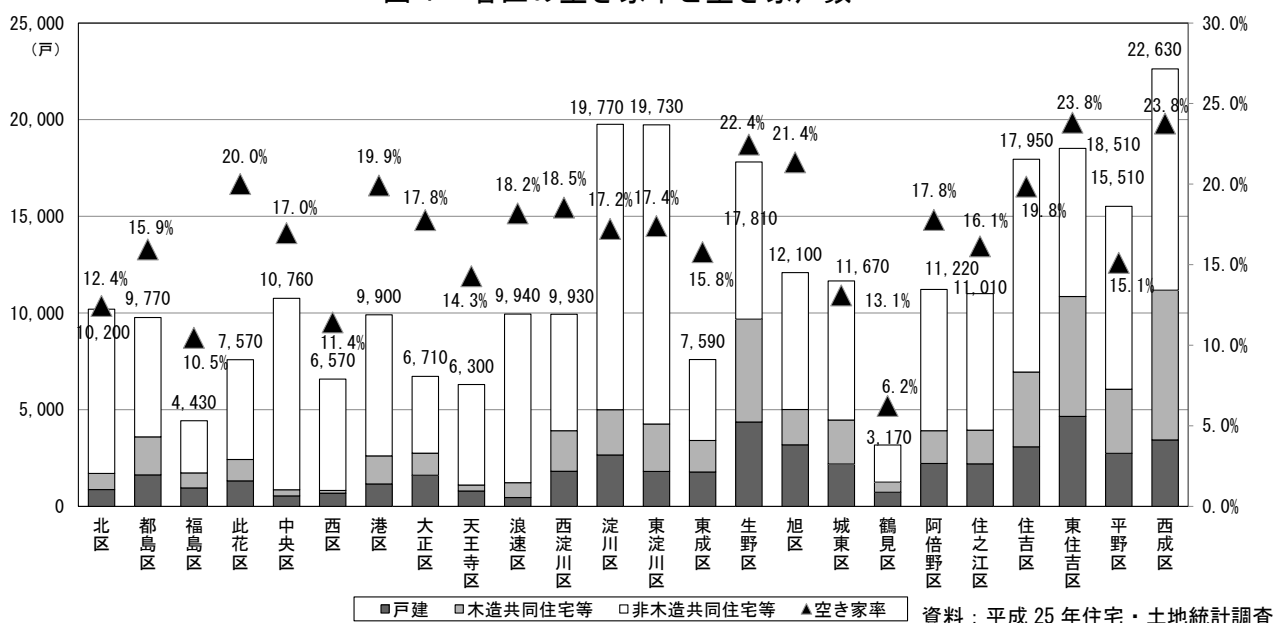
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

※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) 各区の空き家率

- ・空き家率が高い区は、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4 各区の空き家率と空き家戸数



(5) 各区の老朽危険家屋の通報件数

- ・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通報等が市内各地で多数寄せられており、年々通報件数は増加傾向にあります。区別にみると、生野区、西成区で通報件数が多くなっています。（図5～7）

図5 老朽危険家屋の通報件数の推移

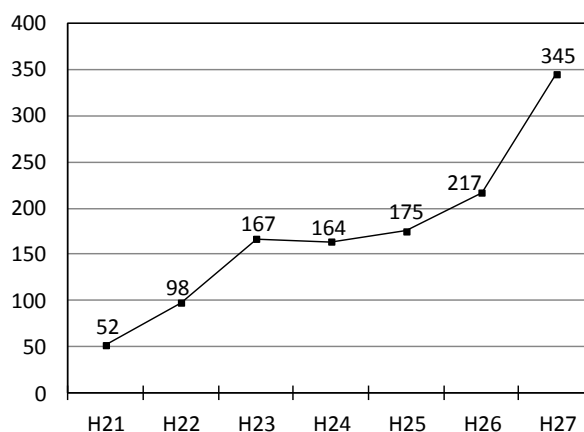


図6 各区における老朽危険家屋の通報件数

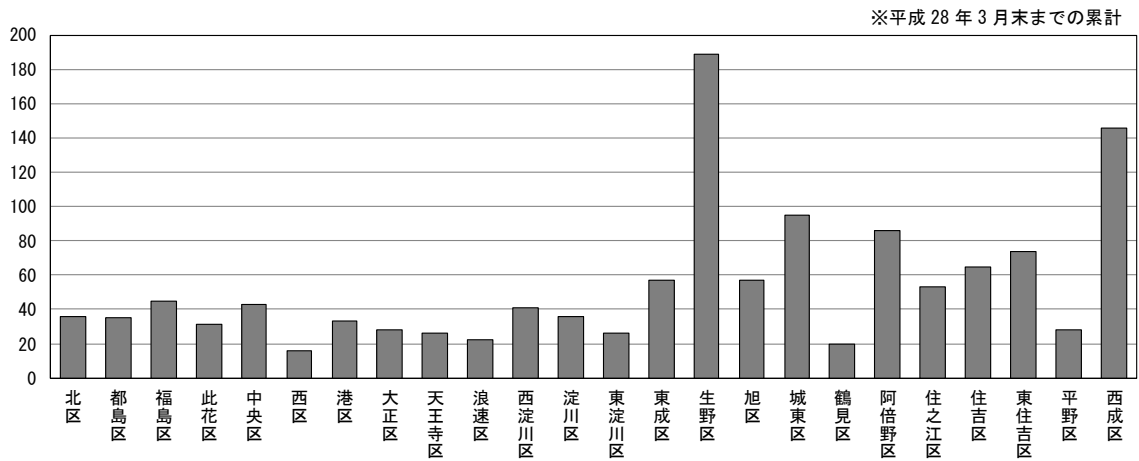
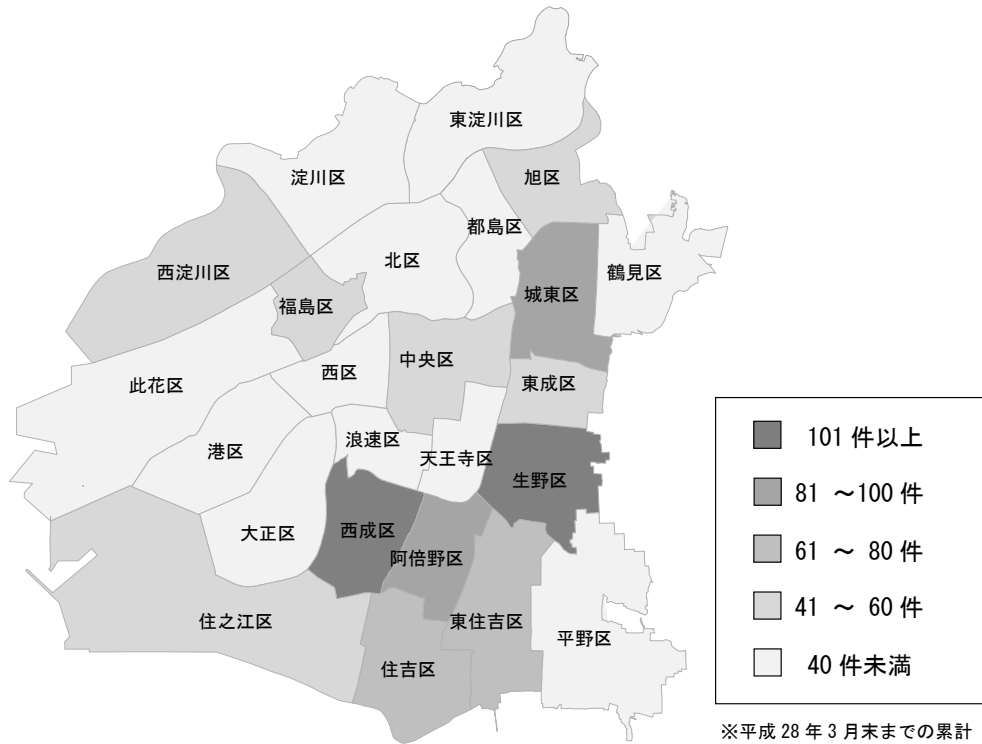


図7 区別の老朽危険家屋の通報件数の分布図



【参考】

○平成 28・29 年度の特定空家等対策の通報・是正実績について

空家所有者等に対し、速やかに情報提供、助言・指導等（段階的な指導の強化）を行うことで、所有者等による自主的な改善を促しました。

平成 28 年度実績

- ・通報件数：287 件（うち保安上危険 202 件）
- ・是正：185 件（うち保安上危険 145 件）
- ・勧告：4 件

平成 29 年度実績

- ・通報件数：337 件（うち保安上危険 249 件）
- ・是正：214 件（うち保安上危険 151 件）
- ・勧告：5 件（うち住宅用地特例解除件数：1 件）、命令：2 件、代執行：1 件



行政代執行対象空家

未是正の特定空家等の件数

平成 28 年 3 月末時点 369 件

平成 29 年 3 月末時点 471 件

平成 30 年 3 月末時点 594 件

○上記の内、保安上危険に該当しない特定空家等の通報・是正実績について

平成 28 年度

- ・通報件数：85 件、是正：40 件

平成 29 年度

- ・通報件数：88 件、是正：63 件

分野別の通報・是正実績（重複計上となるため総数不一致）

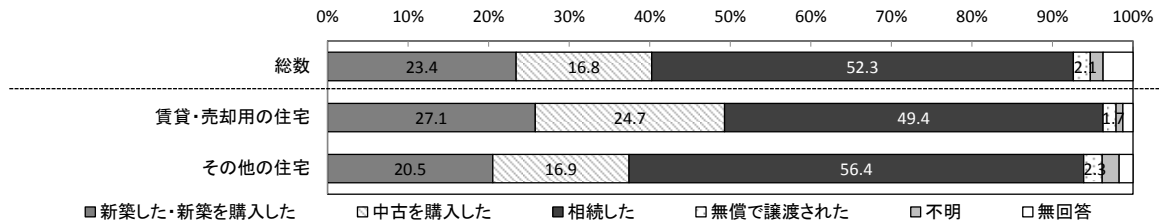
- ・衛生上有害 29 件（是正 18 件）
- ・景観阻害 49 件（是正 29 件）
- ・その他周辺環境に不適切 125 件（是正 79 件）

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 8 住宅（現在は空家）を取得した経緯 (N=2,140)



資料：平成 26 年空家実態調査（国土交通省）

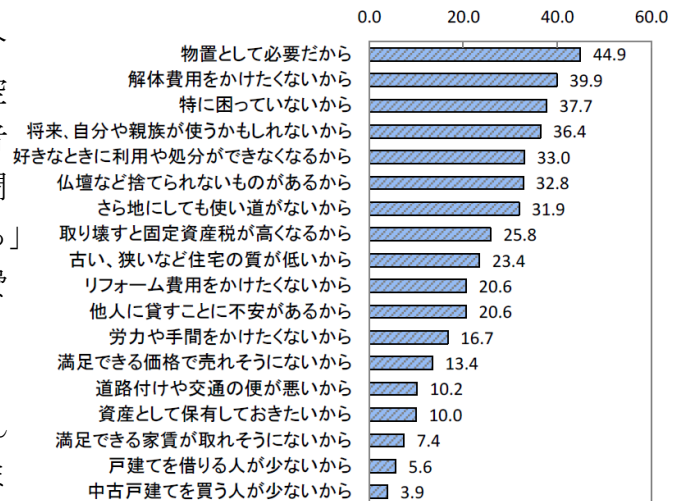
(参考) 調査票の配布・回収状況

調査対象数 (A)	調査票の配布・回収状況			回答数 (C)	回収率 (C÷B)	総合回収率 (C÷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)			
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 9 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

- ・本市に通報があり建築基準法に基づき指導してきた老朽危険家屋のうち、平成23～27年度の5年間の年間平均是正件数は約90件となっており、うち空家法に該当する是正件数については約50件となっています。（平成26年度通報物件に対する空家法対象割合55%より推計。）
- ・また、平成26年度通報分の管理不全要因について調べたところ、「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、平成24～26年度の3年間で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10 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)

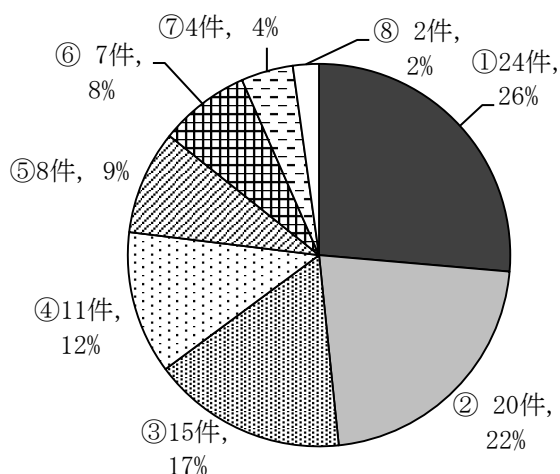
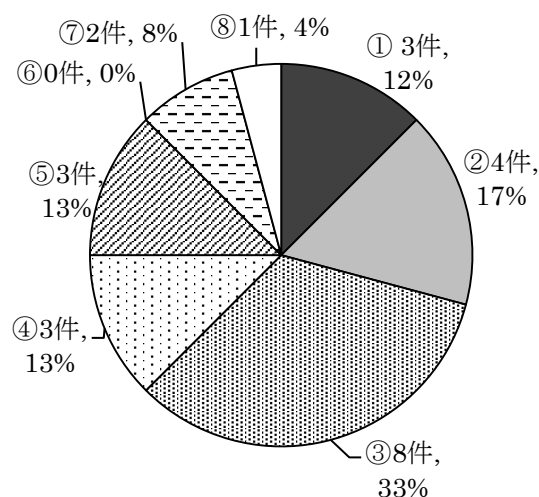


図11 危険度大3年分

(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ないため
- ② 居住者の死亡や相続人不存在等の理由
- ③ 相続人が複数いて、管理・活用等の意思統一ができないため
- ④ 所有者が補修や解体費用を負担できないなどの経済的理由
- 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ため
- ⑥ 他地域への住み替え、子供宅や高齢者施設等への転居等による理由
- ⑦ 長屋の切離しで隣地の了解を得られないため
- 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