

~空家のこと、一緒に考えてみませんか?~

空 家

ハンドブック



大阪市

空家

ハンドブック

contents

もくじ

第1章 空家の現状と今後の推移 03ページ

第2章 空家を放置すると 05ページ

第3章 空家を管理するには 08ページ

第4章 空家を活用するには 11ページ

第5章 空家を所有することになったら... 14ページ

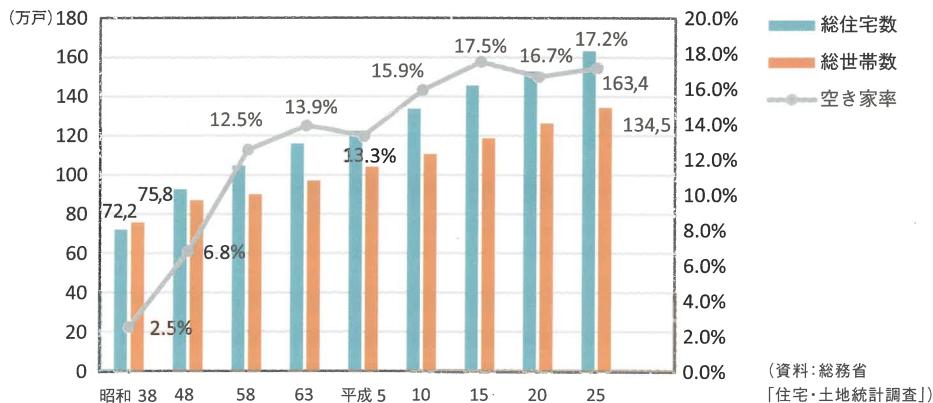
第6章 空家に関する相談窓口 16ページ



●大阪市の空家の現状

総務省の「住宅・土地統計調査(平成25年)」によると、全国の住宅の空家数は約820万戸、空家率は13.5%で、その数は増加傾向にあります。その中でも大阪市の空家数は約28万戸、空家率は17.2%と全国平均と比べて高い水準にあります。

総住宅数、総世帯数及び空家率の推移(大阪市)



また、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」(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)が7万4千戸と増加してきています。

空家が増加する理由として、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などの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や借家率が高いことなどが考えられ、日本の社会情勢からみても、空家は今後も増えていくと考えられます。

●全国の空家数の将来予測

既存住宅の除却や住宅用途以外への有効活用が進まなければ、2033年には全国の空家数は約2,170万戸、空家率は30.4%に上昇すると、民間シンクタンクにより予測されています。

●空家の発生の経緯等

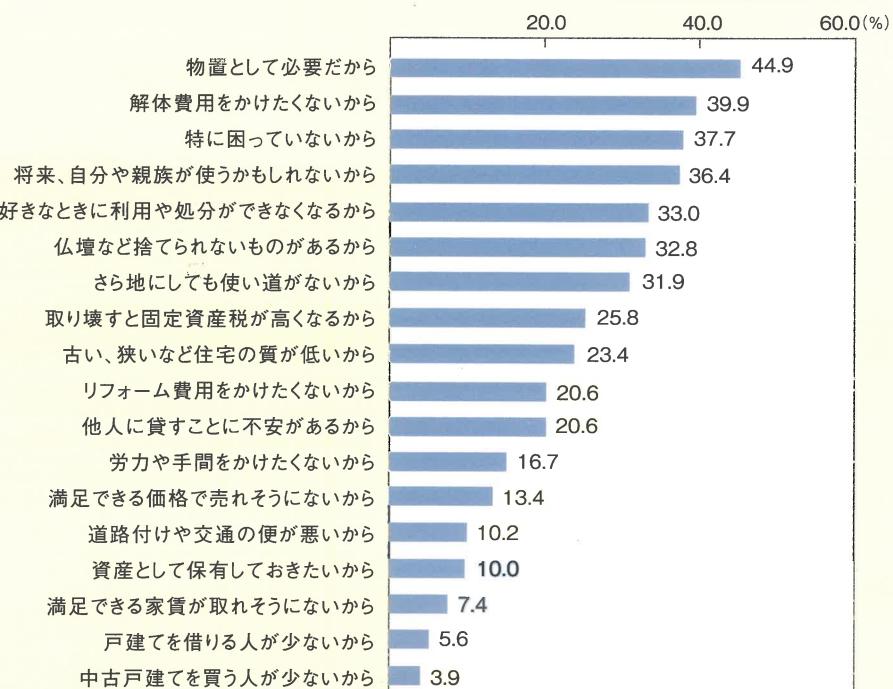
《空家となっている戸建住宅の取得の経緯》

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。

《所有者が空家にしておく理由》

同調査によると、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（39.9%）」、「特に困っていないから（37.7%）」、「将来、自分や親族が使うかもしれないから（36.4%）」の順になっています。

【空家にしておく理由】(N=461複数回答)



(資料：国土交通省「平成26年空家実態調査」)

●空家をそのままにしておくと…

空家は、管理不全により、安全、衛生、景観、防犯等の面で近隣住民の生活環境に支障をきたすとともに、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、地域に影響を及ぼします。

《管理不全な空家が及ぼす危険性》

- 家屋の老朽化による倒壊や部材の落下・飛散が物損事故や人身事故の発生につながる(安全性の低下)
- 不法侵入や不法投棄、放火など犯罪の発生を助長する(防犯性の低下)
- 動物が住みつき害虫が発生する、腐朽した建物や手入れされていない草木が景観を乱すなど、周辺の環境が悪化(衛生や景観の悪化)
- コミュニティを衰退させる(地域コミュニティの衰退)



●空家の維持・管理は所有者に責任があります！

空家は個人の財産であり、所有者が適切に維持・管理をする責任があります。

空家が適切に管理されず、安全、衛生、景観、防犯等の面で近隣住民の生活環境に支障をきたす場合は、平成27年5月に全面施行された「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）に基づき、特定空家等として、市町村の指導・勧告等の対象になる可能性があります。

特定空家等とは

- ①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空家
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある空家
- ③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空家
- ④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空家

●特定空家等に対して

区役所に特定空家等の情報が寄せられれば、職員が現地の確認（外観や聞き取りなどの調査）を行うとともに、所有者等の調査を行います。

《所有者等に対して、法律に基づく助言や指導を行います》

《改善が進まない場合には、勧告を行います》

『勧告』されると、住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例の適用を受けている場合、特例の対象から除外されます。

→固定資産税等の額が上がりります。

*住宅用地の特例率

住宅用地の区分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (200m ² 以下の部分)	<u>1/6に減額</u>	<u>1/3に減額</u>
一般住宅用地 (200m ² を超える部分)	<u>1/3に減額</u>	<u>2/3に減額</u>

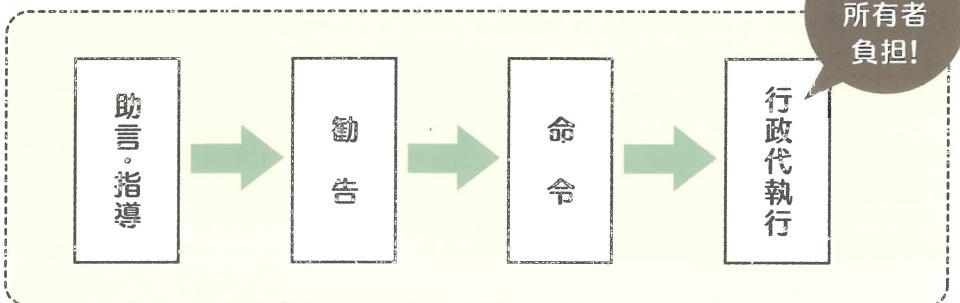
勧告を受けた場合

対象から除外
(固定資産税等が
上がります)

《勧告されても適切な対応がされない場合、命令、行政代執行と進んでいく場合があります。》

行政代執行は、所有者の代わりに行政が措置を行いますので、要した費用については、所有者の負担となります。

【段階的な指導の流れ】



(参考)空家の管理不全が原因で、第三者に被害を与えた場合

空家所有者は、民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があります。

【外壁材等の落下による死亡事故(想定)】

例えば劣化した瓦が落下し、通行人にあたり死亡した場合、5,000万円以上の損害額になるという試算が出されています。

試算の前提とした被害モデル

死亡：11歳の男児（小学校6年生）



損害区分

損害額 (万円)

死亡逸失利益	3,400
慰謝料	2,100
葬儀費用	130

合計

5,630

（出典：公益財団法人 日本住宅総合センター
「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」より）

●空家の適正な管理手法

空家は住家に比べて建物の傷みの進行が早く、定期的に点検し、建物の状況に応じて劣化部分の改修等を行う必要があります。また、人が出入りし、適正に管理することで、不法侵入や不法投棄などの抑制にもつながります。

空家が管理不全に陥らないように、どのように点検し、管理すればいいのか紹介します。

①空家の点検・管理を始めるにあたって

空家の点検・管理にあたっては、空家セルフチェックシート（10ページを参照）などを活用し、事前にどの箇所を確認するか把握するとともに、カメラ等を用意し、写真とチェックシート等で空家の状態を記録するようにしましょう。

空家の点検・管理を行う際には、空家の近隣の住民の方に、ご挨拶とともに建物が空家であることや、自分が所有者であることを知らせ、空家に異変が生じた時のために連絡先を伝えておくことが大切です。

その際、近隣の方に、最近の治安状況や、空家が近隣の方に迷惑をかけていないか確認をしましょう。

②空家の点検内容

建物は、定期的な通風・換気、通水、掃除を行うことで、老朽化の進行を抑制することができます。

また、定期的な点検を行うことで、空家の不具合などを早期に発見することができ、建物部材の落下など近隣に迷惑をかける事故を未然に防ぐことができます。



《建物外部の点検》

- ポスト内に溜まっているチラシや、敷地内にあるごみを処分しましょう。
- 庭木等がある場合は、その成長具合を確認し、枝などが近隣の家屋や道路にはみ出している場合には、必要に応じて剪定しましょう。
- 外壁や軒裏などに不具合がないか確認しましょう。

《建物内部の点検》

- すべての窓、収納扉（押入れ、クローゼット）を開放して通風・換気を行いましょう。
- すべての蛇口を通水し、各排水溝に水を流しましょう。
- 室内の清掃を行うとともに、窓や扉、天井、床、給水・排水設備等に不具合がないか確認しましょう。

③空家の家財や荷物の整理・処分

空家を賃貸する場合や、将来的に売却・解体などをお考えの場合、空家の中にある家財や荷物を整理しなければなりません。

家財などの整理や処分には、労力と時間、費用がかかることを念頭におき、計画的に整理・処分を進めていきましょう。自力で実行することが困難な方は、民間の家財整理専門業者等を活用することも一つの方法です。

●もし自分で空家の管理ができない場合

空家は所有者が責任をもって適正に管理しなければなりませんが、お住まいが遠方にある等の理由により、自ら管理をすることが難しい場合には、有料の民間の空家管理サービスや大阪市シルバー人材センターなどを活用する方法もあります。

空家管理サービスを提供している事業者は、工務店や不動産事業者、清掃業者や警備会社、植木屋など多岐にわたり、管理内容も、郵便ポストの管理、玄関周辺の清掃、植栽の管理等様々で、費用も異なります。複数の事業者のサービスの内容や費用を比較し、自分の希望にあったものを選択することをおすすめします。

また、地域と協力して、空家をこまめにチェックすることで事故・犯罪を未然に防止しましょう。