

「空き家」に関する検討の視点と今後の検討項目について

1. 今後、空き家の推移はどうなっていくのか

今後の予測	主 な 要 因
増加する見込み	○今後、世帯数が減少する ○住宅の着工戸数が減失戸数を上回る状況が続いている

2. どのような空き家が問題なのか

	区 分	空き家戸数	うち腐朽・破損あり
1	賃 貸 用 の 住 宅	39.2万戸	10.1万戸(25.9%)
2	売 却 用 の 住 宅	4.1万戸	0.6万戸(15.0%)
3	二 次 的 住 宅	1.6万戸	0.2万戸(14.8%)
4	そ の 他 の 住 宅	17.7万戸	4.8万戸(26.9%)

※上記データは大阪府内の空き家に関するもの

3. 空き家をもたらす問題とは何か

	区 分	主 な 問 題
1	保安上の問題	建物倒壊・外壁剥落による事故、火災時の延焼 など
2	衛生上の問題	雑草繁茂・不法投棄による公衆衛生の低下 など
3	治安上の問題	建物への不法侵入による犯罪や放火の発生 など
4	景観上の問題	景観の悪化、地域イメージの低下 など
5	地域力の問題	地域活力の低下、行政運営の効率性の低下 など

4. 空き家が増加する原因は何か

例えば、

- 発生する原因には、「居住者の死亡」、「住宅の老朽化・転勤等による転居」、「施設やケア付き住宅等への転居」等があるのではないかな。
- 継続する原因には、「相続人が居住しない」、「愛着や他人が住むことの抵抗感により売却・賃貸・利活用をしない」、「家財道具や仏壇等があり売却・賃貸・利活用ができない」、「買い手や借り手が見つからない」等があるのではないかな。

5. 空き家の老朽化、放置(撤去が進まない)の原因・課題は何か

例えば、次のような原因や課題があるのではないか。

- 所有者が遠方に住んでいることから管理が不十分となる
- 所有者の管理意識が低い
- 経済的理由により補修や解体費用を負担することができない
- 売却や賃貸に際し買い手や借り手が見つかる見込みがない
- 固定資産税の優遇措置（家屋1棟あたり200㎡までは本来の1/6に軽減等）により跡地活用が未定の所有者は撤去するメリットがない
- 建築基準法上の既存不適格建築物等は撤去後の土地活用が困難となる
- 現在の所有者やその連絡先が不明のため管理や撤去を促すことができない

6. 空き家対策に必要な大きな視点

- (1) 活用できない空き家の撤去
- (2) 活用できる空き家の利用促進
- (3) 空き家の発生を抑制

7. 今後、検討を深めるために必要な取組み(案)

(1) 大阪府における空き家に関する実態の把握

- 既存調査データによる分析
- 検討を深めるために必要な調査項目の抽出、調査の実施

(2) 空き家に関する市場動向の把握

- 空き家を取り巻くビジネスの実態を把握

(3) 国や自治体における空き家に関する施策実施状況・評価

- 撤去・活用の両面における既存施策の実施状況と事業実績等の把握