

※本資料は、地域別の空き家対策を検討するにあたり、空き家実態調査等の既往調査やヒアリング等から得られた情報を記述したものである。

密集市街地

一般市街地 (駅周辺地区)

郊外戸建て住宅地

<p>市街地の特性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○高度経済成長期に大阪市の縁辺部や周辺市街地に形成。 ○狭あい道路が多く、<u>道路等の基盤が未整備</u>。 ○都心に近接し、生活利便性が高い。 		<ul style="list-style-type: none"> ○高度経済成長期の都市への人口集中に対応するため、<u>郊外において計画的に開発</u>。 ○道路、公園等の<u>公共施設が整備され、良質な住環境が確保</u>されている。 ○駅から離れたエリアでは、生活利便性が低い。 																																																																										
<p>住宅の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○長屋や文化住宅、アパートなどの<u>老朽木造賃貸住宅</u>が多い。 ○<u>接道不良敷地</u>に建てられた老朽木造賃貸住宅もある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○多様なタイプの住宅が供給されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○比較的<u>規模の大きい敷地</u>に、ゆつたりと建てられた戸建て住宅が多い。 																																																																										
<p>居住者像</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○木造賃貸住宅の居住者は高齢者が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ○多様な世帯が居住している。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ニュータウン開発後の<u>一時期に同世代が一斉かつ大量に入居</u>。 ○現在は、子世代の世帯分離によるニュータウン外転出により、<u>高齢化した親世代が居住</u>している。 																																																																										
<p>空き家の状況と発生要因</p>	<p>■ <u>老朽木造賃貸住宅で空き家が多く発生</u>。</p> <p>◇密集市街地内の木造賃貸住宅の空き家の状況 (府内の密集市街地内3駅(阪急線庄内駅、京阪線古川橋駅、近鉄線若江岩田駅)の半径1Km圏内)</p> <table border="1" data-bbox="397 1003 931 1095"> <thead> <tr> <th>木造賃貸住宅戸数</th> <th>空き家戸数</th> <th>空き家率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15,504</td> <td>4,806</td> <td>31.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(平成22年3月大阪府居住企画課調べ)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 賃貸住宅所有者は、経営を「<u>当分は今のまま継続(手を加えず)</u>」とするものが多い。 →改修がなされず、<u>老朽化・陳腐化</u>することより、<u>新規入居者の獲得が困難</u>となり、<u>空き家状態が継続</u>しているものと推測。 ② 建替えや処分を検討している所有者もいるが、「<u>建替え資金の問題</u>」や「<u>建替え後の借家経営の困難さ</u>」などの<u>経済的な理由</u>により、<u>建替えが困難</u>であったり、「<u>相続問題</u>」や「<u>地主・借家人の承諾の困難さ</u>」などの理由により、<u>処分が進んでいない</u>。 ③ 建替えや処分が困難な理由として、「<u>敷地の狭さ</u>」や「<u>接道条件の悪さ</u>」の物理的な面を理由とする所有者は<u>比較的少ない</u>。(建築基準法等の法規制を十分に理解・把握していない可能性もある。) 	木造賃貸住宅戸数	空き家戸数	空き家率	15,504	4,806	31.0%	<p>■ <u>非木造の民間賃貸住宅において空き家が多く発生</u>。</p> <p>◇非木造民間賃貸住宅における空き家の状況 (府内の主要鉄道駅15駅半径1Km圏内)</p> <table border="1" data-bbox="1015 974 1865 1234"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="4">非木造・民間賃貸住宅</th> </tr> <tr> <th>棟数</th> <th>住宅戸数</th> <th>空き家戸数</th> <th>空き家率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>築40年以上</td> <td>153</td> <td>1,981</td> <td>538</td> <td>27.2%</td> </tr> <tr> <td>築30～40年未満</td> <td>384</td> <td>4,979</td> <td>1,037</td> <td>20.8%</td> </tr> <tr> <td>築20～30年未満</td> <td>1,185</td> <td>15,269</td> <td>2,459</td> <td>16.1%</td> </tr> <tr> <td>築10～20年未満</td> <td>1,161</td> <td>13,463</td> <td>2,017</td> <td>15.0%</td> </tr> <tr> <td>築10年未満</td> <td>536</td> <td>5,798</td> <td>805</td> <td>13.9%</td> </tr> <tr> <td>不明</td> <td>819</td> <td>9,981</td> <td>2,024</td> <td>20.3%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,238</td> <td>51,471</td> <td>8,880</td> <td>17.3%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(平成22年3月大阪府居住企画課調べ)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 供給されている賃貸住宅は、「<u>築10～20年未満</u>」、「<u>築20～30年未満</u>」が多い(それぞれ3割程度)。「<u>築30年以上</u>」のものも、1割程度存在する。 ② <u>築年数の古い住宅ほど空き家率は高くなっている</u>。 ③ 供給されている賃貸住宅は、<u>戸数規模が20戸未満/棟のもの</u>がほとんどで、<u>空き家も多い</u>。 ④ <u>小規模物件(1戸あたりの面積が小さい住宅)ほど、空き家率が高い</u>。 ⑤ 賃貸住宅所有者のほとんどが、今後の経営については「<u>現状を維持</u>」の方針。空き家率が高くなるほど、「<u>縮小</u>」や「<u>撤退</u>」を考えている所有者の割合が高くなる傾向があるものの、<u>空き家率が高くて、所有者の半数以上は、「現状維持」と考えている</u>。 		非木造・民間賃貸住宅				棟数	住宅戸数	空き家戸数	空き家率	築40年以上	153	1,981	538	27.2%	築30～40年未満	384	4,979	1,037	20.8%	築20～30年未満	1,185	15,269	2,459	16.1%	築10～20年未満	1,161	13,463	2,017	15.0%	築10年未満	536	5,798	805	13.9%	不明	819	9,981	2,024	20.3%	合計	4,238	51,471	8,880	17.3%	<p>■ <u>ニュータウン開発時に建てられた戸建て住宅において、子世代の世帯分離、さらに高齢化した親世代の転居等により空き家が発生</u>。</p> <p>◇ニュータウンにおける空き家の状況</p> <table border="1" data-bbox="1961 983 2791 1199"> <thead> <tr> <th></th> <th>戸建て住宅総戸数</th> <th>空き家戸数</th> <th>空き家率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>泉北NT</td> <td>13,948</td> <td>349</td> <td>2.5%</td> </tr> <tr> <td>東ときわ台</td> <td>1,683</td> <td>24</td> <td>1.4%</td> </tr> <tr> <td>狭山NT</td> <td>1,258</td> <td>18</td> <td>1.4%</td> </tr> <tr> <td>イートピア長野</td> <td>1,143</td> <td>22</td> <td>1.9%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>18,032</td> <td>413</td> <td>2.3%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(平成23年3月大阪府居住企画課調べ)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 所有者である親世代は、<u>売却・賃貸等の利活用に積極的でない</u>ため、市場に供給されず、<u>空き家状態が継続</u>している。 「<u>物置として利用している</u>」、「<u>将来、子どもが住む予定</u>」「<u>処分・利活用は将来相続後の子世代に任せる</u>」「<u>売却等の価格に納得できない</u>」など ② 建築協定等により<u>敷地の細分化ができないエリア</u>では、市場に供給されても<u>買い手がつきにくく、空き家状態が継続</u>している。 ③ 現状では良好に管理されている空き家が多いものの、<u>雑草が繁茂</u>しているなど、<u>適正な管理が必要な空き家も存在</u>する。また、<u>今後所有者の更なる高齢化により、所有者による適正な管理がなされない可能性</u>がある。 		戸建て住宅総戸数	空き家戸数	空き家率	泉北NT	13,948	349	2.5%	東ときわ台	1,683	24	1.4%	狭山NT	1,258	18	1.4%	イートピア長野	1,143	22	1.9%	合計	18,032	413	2.3%
木造賃貸住宅戸数	空き家戸数	空き家率																																																																											
15,504	4,806	31.0%																																																																											
	非木造・民間賃貸住宅																																																																												
	棟数	住宅戸数	空き家戸数	空き家率																																																																									
築40年以上	153	1,981	538	27.2%																																																																									
築30～40年未満	384	4,979	1,037	20.8%																																																																									
築20～30年未満	1,185	15,269	2,459	16.1%																																																																									
築10～20年未満	1,161	13,463	2,017	15.0%																																																																									
築10年未満	536	5,798	805	13.9%																																																																									
不明	819	9,981	2,024	20.3%																																																																									
合計	4,238	51,471	8,880	17.3%																																																																									
	戸建て住宅総戸数	空き家戸数	空き家率																																																																										
泉北NT	13,948	349	2.5%																																																																										
東ときわ台	1,683	24	1.4%																																																																										
狭山NT	1,258	18	1.4%																																																																										
イートピア長野	1,143	22	1.9%																																																																										
合計	18,032	413	2.3%																																																																										
<p>地域の課題例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○道路等の基盤が未整備で、<u>狭あいな道路や老朽木造住宅が数多く残っている</u>ことから、<u>大規模な地震が起これば火災により甚大な被害</u>が発生する恐れがある。 ○老朽住宅が空き家のまま放置されることにより、<u>防災上・防犯上の問題</u>がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○駅前商店街の<u>空き家化</u>等による、<u>コミュニティ活動の停滞、地域活力の低下</u>。 	<ul style="list-style-type: none"> ○人口減少による<u>過疎化の進行、コミュニティ活動の停滞、地域力の低下</u>。 ○近隣商業施設の<u>撤退による買い物難民</u>の発生。 																																																																										