

## 八尾市における空家等の状況とこれまでの取組み 及び今後のスケジュールについて

### 【八尾市の空家の現状】（住宅・土地統計調査結果より）

#### (1) 空家数・空家率

平成 25(2013)年の調査結果によると、全国の空家数は 820 万戸となり、5 年前に比べて 63 万戸増加し、空家率は平成 20 年の 13.1%から 0.4 ポイント上昇し、13.5%となっています。

本市の空家数は 19,120 戸で、5 年前に比べて 1,770 戸増加し、空家率は 14.1%から 0.7 ポイント増加し、14.8%となり、全国平均より高い値となっています。

図表 空家数、空家率、種類別空家数及び割合の推移（単位：戸）

	全国		八尾市	
	空家数	空家率	空家数	空家率
平成 20(2008)年	7,567,900	13.1%	17,350	14.1%
平成 25(2013)年	8,195,600	13.5%	19,120	14.8%

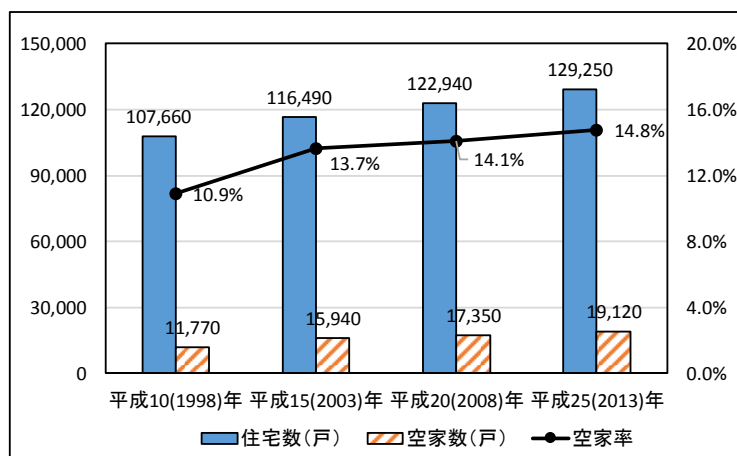
資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

また、本市の空家数、空家率の平成 10(1998)年から平成 25(2013)年までの 15 年間の推移をみると、空家数は、11,770 戸から 7,350 戸増加、空家率では、10.9%から 3.9 ポイント増加し、空家数、空家率ともに着実に増加しています。

図表 八尾市の住宅数、空家数、空家率の推移（単位：戸、%）

	住宅数	空家数	空家率
平成 10(1998)年	107,660	11,770	10.9%
平成 15(2003)年	116,490	15,940	13.7%
平成 20(2008)年	122,940	17,350	14.1%
平成 25(2013)年	129,250	19,120	14.8%

資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）



## (2) 種類別の空家戸数

平成 25 年の空家数を種類別にみると、二次的住宅が 390 戸、賃貸用の住宅が 11,240 戸、売却用の住宅が 740 戸となっています。

また、これら以外の利用・流通に供されていない空家である「その他の住宅」は 6,750 戸あります。

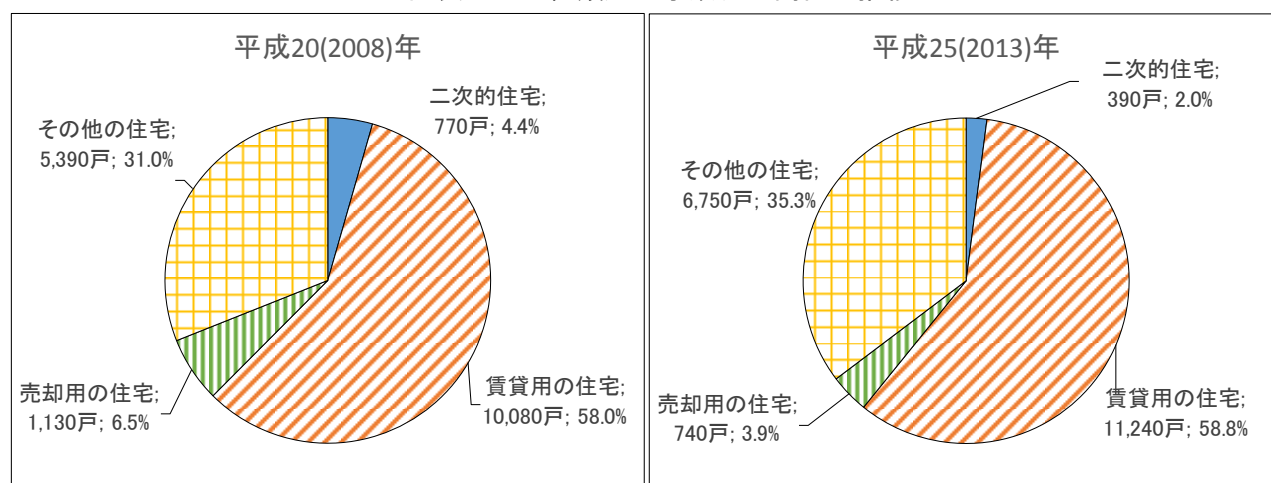
この戸数を、平成 20 年の調査結果と比べてみると、二次的住宅が 380 戸減少、賃貸用の住宅が 1,160 戸増加、売却用の住宅が 390 戸減少、その他の住宅が 1,360 戸増加となっています。

図表 空家数、種類別空家数及び割合の推移（単位：戸、％）

	空家数	二次的住宅		賃貸用の住宅		売却用の住宅		その他の住宅	
		戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
平成 20(2008)年	17,350	770	4.4%	10,080	58.1%	1,130	6.5%	5,390	31.0%
平成 25(2013)年	19,120	390	2.0%	11,240	58.8%	740	3.9%	6,750	35.3%

資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図表 種類別空家数及び割合の推移



### (用語の説明)

区分	内容
二次的住宅	(別荘) 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	(その他) ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他住宅	上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤、入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

### (3) 建て方別、種類別空家数

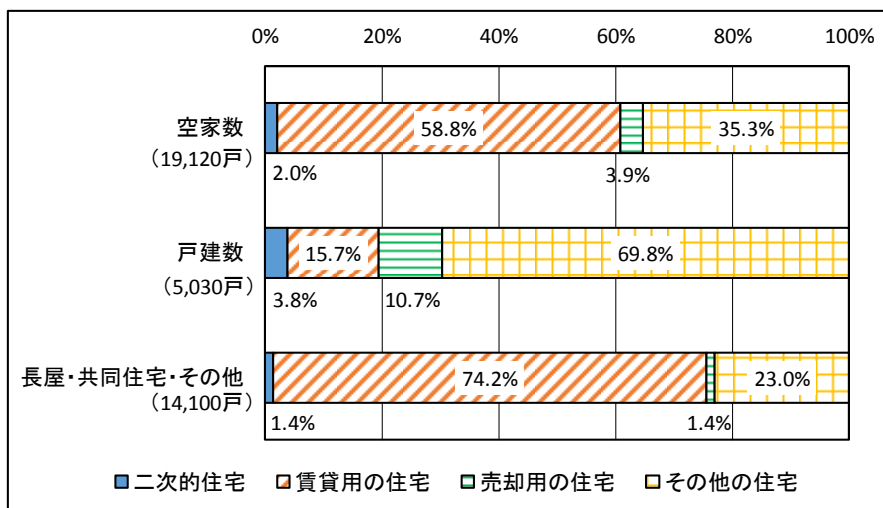
空家総数は平成 20 年からの 5 年間で、1,770 戸増加しているが、76.3%は「長屋・共同住宅・その他住宅」によるものであり、「戸建住宅」の増加は 420 戸に留まっています。

また、種類別にみると「長屋・共同住宅・その他住宅」では賃貸用の住宅が 1,190 戸増加しており、「長屋・共同住宅・その他住宅」の増加数の大半を占めています。その反面、「戸建住宅」では賃貸用の住宅の数が 30 戸減じており、逆にその他の住宅の戸数が 600 戸と大きく増加しています。

ただ、その傾向は賃貸用の住宅が「長屋・共同住宅・その他住宅」の空家数に占める割合が高い事に起因しているものと考えられます。

しかしながら、「戸建住宅」「長屋・共同住宅・その他住宅」共、それぞれの空家数に占める「その他の住宅」の割合が増加している傾向が見受けられます。

図表 建て方別、種類別空家数 平成 25(2013)年



資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図表 建て方別、種類別空家数（平成 20 年、単位：戸）

	空家数	一戸建		長屋・共同住宅・その他	
		戸数	構成比	戸数	構成比
空家数	17,350	4,610	26.5%	12,750	73.5%
二次的住宅 （縦構成比）	760	360	47.4%	400	52.6%
	4.4%	7.8%	—	3.1%	—
賃貸用の住宅 （縦構成比）	10,080	820	8.1%	9,260	91.9%
	58.1%	17.8%	—	72.6%	—
売却用の住宅 （縦構成比）	1,130	520	46.0%	610	54.0%
	6.5%	11.3%	—	4.8%	—
その他の住宅 （縦構成比）	5,390	2,910	54.0%	2,470	45.8%
	31.0%	63.1%	—	19.4%	—

資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

注 1：「一戸建」「長屋・共同住宅・その他」の「構成比」は、「空家数」に対する比率

注 2：「（縦構成比）」は、「空家数」に対する比率

図表 建て方別、種類別空家数（平成 25 年、単位：戸）

	空家数	一戸建		長屋・共同住宅・その他	
		戸数	構成比	戸数	構成比
空家数	19,120	5,030	26.3%	14,100	73.7%
二次的住宅 （縦構成比）	390	190	48.7%	200	51.3%
	2.0%	3.8%	—	1.4%	—
賃貸用の住宅 （縦構成比）	11,240	790	7.0%	10,450	93.0%
	58.8%	15.7%	—	74.1%	—
売却用の住宅 （縦構成比）	740	540	73.0%	200	27.0%
	3.9%	10.7%	—	1.4%	—
その他の住宅 （縦構成比）	6,750	3,510	52.0%	3,240	48.0%
	35.3%	69.8%	—	23.0%	—

資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

注 1：「一戸建」「長屋・共同住宅・その他」の「構成比」は、「空家数」に対する比率

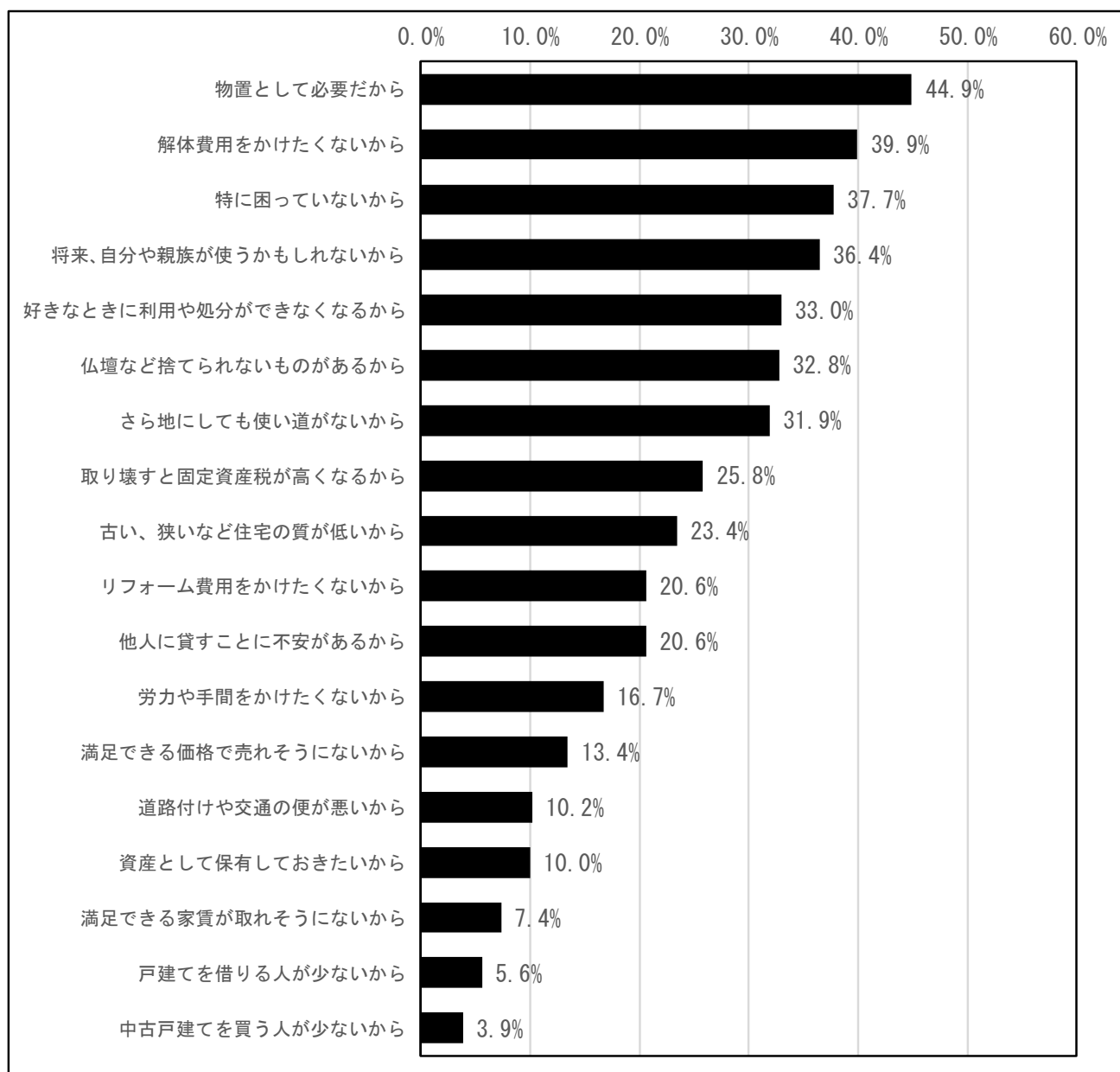
注 2：「（縦構成比）」は、「空家数」に対する比率

**【空家の発生要因】**（空家実態調査結果による：国土交通省）

• 所有者が空家にしておく理由

国土交通省の平成 26 年度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。

図表 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）

## 【八尾市のこれまでの空家に対する取組み】

- 平成26年1月1日「八尾市空き家等の適正管理に関する条例」（以下、「条例」という。）を施行し、それまで各課が所管する法令に基づき個別に処理してきた管理不良空家等について、総合的な窓口を住宅政策課（当時は審査指導課）に定め、関係課との連携のもと、文書や電話などでの指導や条例に基づく勧告などにより管理不良空き家の対策に取り組んできました。

（条例施行後の相談件数等）[平29年3月31日現在]

空家相談案件対応状況表

年 度	件 数	送付前 完 結	未送付 対応中	文書 送付	調査中	対象外	完 結
平成26年度	75	12	0	47	4	12	29
平成27年度	70	9	13	40	5	3	17
平成28年度	93	4	21	43	4	29	22

※ 条例に基づく勧告件数：平成26年度0件、平成27年度0件、平成28年度1件

条例第2条による管理不良な状態該当項目の割合（重複あり）

年 度	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
平成26年度	10.6%	33.7%	26.0%	5.8%	15.4%	8.7%
平成27年度	9.6%	38.6%	26.5%	7.2%	9.6%	8.4%
平成28年度	5.2%	39.0%	22.1%	11.7%	6.5%	15.6%
各項目別割合	8.7%	36.7%	25.0%	8.0%	11.0%	10.6%

[凡例]

- ア 火災若しくは自然災害により罹災した、又は著しく老朽化した空き家等が倒壊することにより、その敷地外において人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態
- イ 空き家等に用いられた建築資材等が飛散し、又は剥落することにより、その敷地外において人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態
- ウ 空き家等に相当程度に草木等が繁茂し、又は廃棄物が散乱し、火災により人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態
- エ 空き家等に相当程度に害虫、ねずみ等が繁殖し、周囲の健全な生活環境を著しく阻害するおそれがある状態
- オ 空き家等に不特定の者が侵入することにより、火災又は犯罪を誘発するおそれがある状態
- カ 空き家等に存する樹木等により周囲の交通に著しく支障が生じている状態

・ その他の取組み

- ① 空き家について管理不良の状況が一定以上悪化しているものに対する除却補助制度を創設しました（平成26年度から）
- ② 「一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 東大阪八尾支部」と平成26年5月30日に覚書を交わし、空き家に関する相談窓口としてホームページに掲載しました。
- ③ 平成26年度より啓発のため年1回、大阪府及び大阪住まいの活性化フォーラムと共催で一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 東大阪八尾支部の協力を得て「空き家セミナー」を実施しています。
- ④ 広告を載せる事により無料で作成できる手法を用い、空き家啓発のパンフレットを作成し、窓口などで配布しています。
- ⑤ 大阪府住まいの活性化フォーラム及び大阪司法書士会の相談窓口のページにリンクを張っています。
- ⑥ 空家等対策計画策定に向けた取組みとして、平成28年度には水道使用情報等を元に、空家実態事前（机上）調査を行いました。
- ⑦ 関係団体の取組み状況や課題となっている事について、ヒアリングを実施しました。

## 【今後の予定】

### 今後のスケジュール

	空家等実態調査		協議会	対策計画	パブリックコメント	条例
	現地調査	アンケート調査				
平成29年	6月	[現地調査]				
	7月		第1回(7月14日)			
	8月					
	9月					
	10月		第2回	空家等対策計画(素案)		
	11月		第3回	空家等対策計画(案)		
	12月				[パブリックコメント]	
平成30年	1月					
	2月		第4回	空家等対策計画策定		
	3月					空き家条例改正

#### 平成29年度

- ・ 第2回 協議会（10月開催予定）  
（主な協議内容：予定）  
八尾市空家等対策計画（素案）について  
特定空家等の判断基準について  
空家実態（現地）調査の状況について
- ・ 第3回 協議会（11月開催予定）  
（主な協議内容：予定）  
八尾市空家等対策計画（案）について  
「八尾市空き家等の適正管理に関する条例」改正案について  
パブリックコメントの実施について  
※ パブリックコメントは12月から1月頃を予定しています
- ・ 第4回 協議会（2月開催予定）  
パブリックコメントの結果について  
八尾市空家等対策計画の取りまとめ  
「八尾市空き家等の適正管理に関する条例」の取りまとめ

#### 平成30年度

- ・ 計画の進捗状況の確認等を目的として開催することを予定しています。