

第3節 現況・課題の再確認

1. 摂津市の空き家の現状

本市の空き家の現状について、総務省統計局による平成30（2018）年住宅・土地統計調査の結果及び現地調査の結果から行った分析の内容を記載します。

（1）住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）による空き家の状況

1）住宅の分類

住宅・土地統計調査は、我が国の住戸に関する実態ならびに現住居以外の住宅および土地の保有状況、その他の住宅などに居住している世帯に関する調査を実施し、その現状と推移を明らかにすることを目的として、5年に一度実施されており、抽出調査結果からの推計値となります。

住宅・土地統計調査では、「住宅」は「居住世帯のある住宅」と「居住世帯のない住宅」に分けられ、居住世帯のない住宅の一部に「空き家」が含まれています。

さらに、空き家は、以下の4つに分類されています。

- ①二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅
- ②賃貸用の住宅：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
- ③売却用の住宅：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
- ④その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、次の例も該当する

例) i. 転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたり不在の住宅

ii. 建替えなどのために取り壊すことになっている住宅

なお、空家法の「空家等」は、「その他の住宅」（以下「その他空き家」という。）に含まれています。

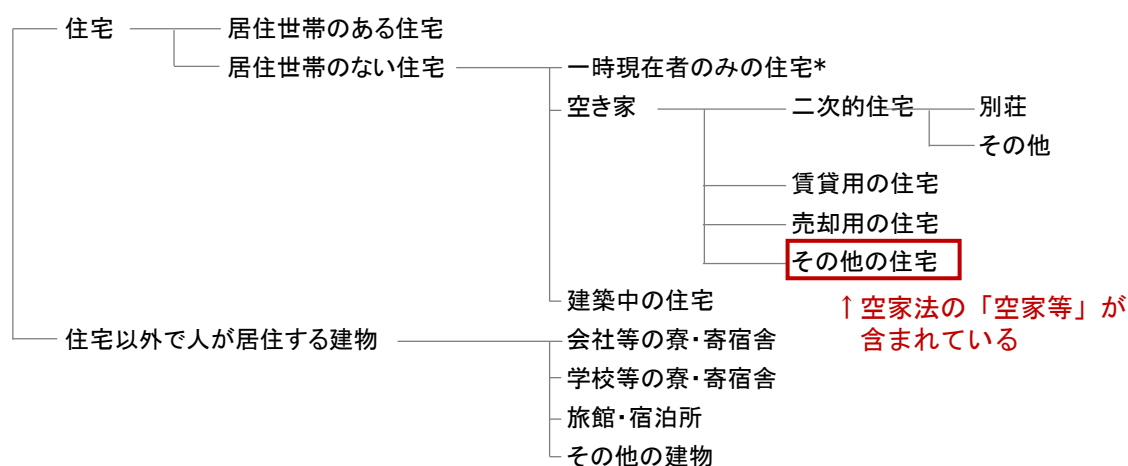


図 - 3 住宅体系図

出典：住宅・土地統計調査「用語の解説」

2) 建て方別の住宅の建築時期

平成 30 (2018) 年の本市の木造住宅 (戸建・長屋建・共同住宅) の築年別割合 (図 - 4) をみると、34.7%が昭和 55 (1980) 年以前に建てられた建物であり、これらの建物は旧耐震基準で建築されています。木造戸建の築年別割合 (図 - 5) は、30.0%が旧耐震基準の住宅となっています。

また近隣市との住宅の建て方の割合の比較 (図 - 6) を見ると、長屋建の割合は、大阪府の割合よりも高く、全体の 6.2%を占め、近隣市と比較しても高くなっています。なお、本市の木造長屋建の築年別割合 (図 - 7) をみると、7割以上が旧耐震基準の住宅となっています。

「旧耐震基準」の建物については、大地震による耐震性の不足が問題とされ、耐震化が必要となります。

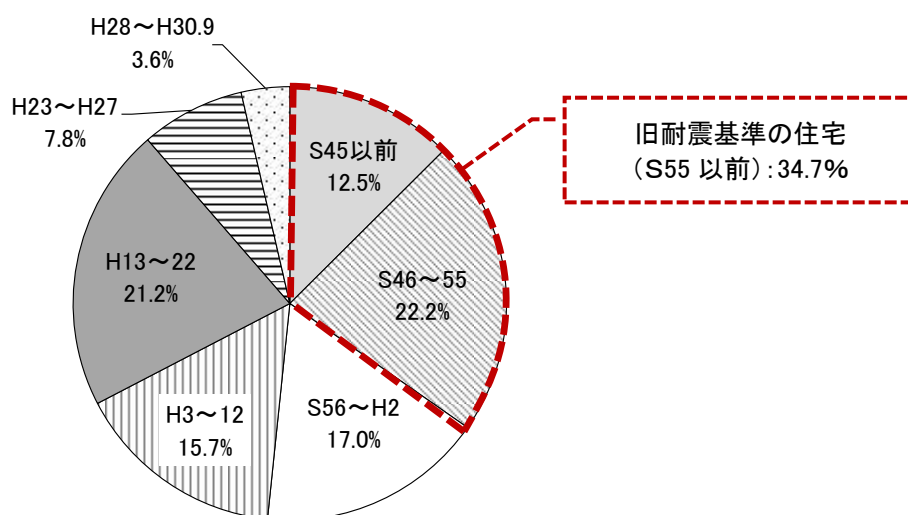


図 - 4 本市の木造住宅 (戸建・長屋建・共同住宅) の築年別割合

出典：平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査

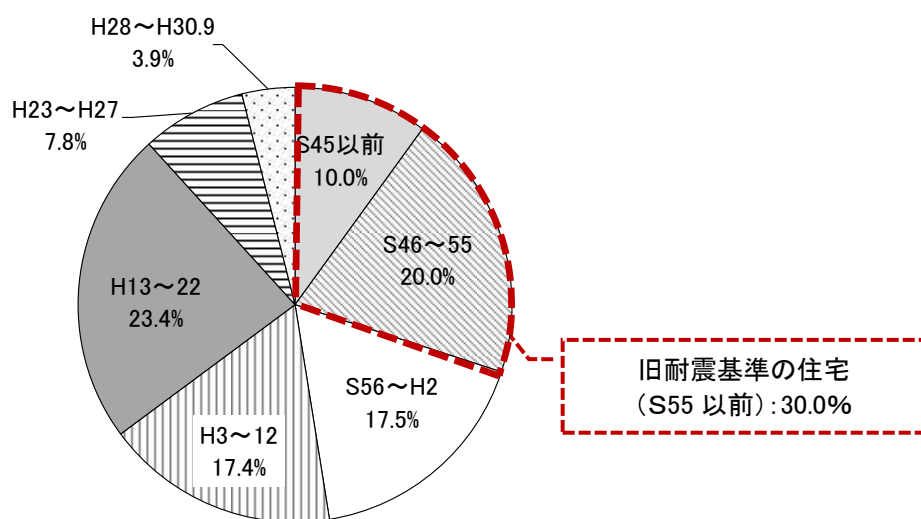


図 - 5 本市の木造戸建の築年別割合

出典：平成 30（2018）年住宅・土地統計調査

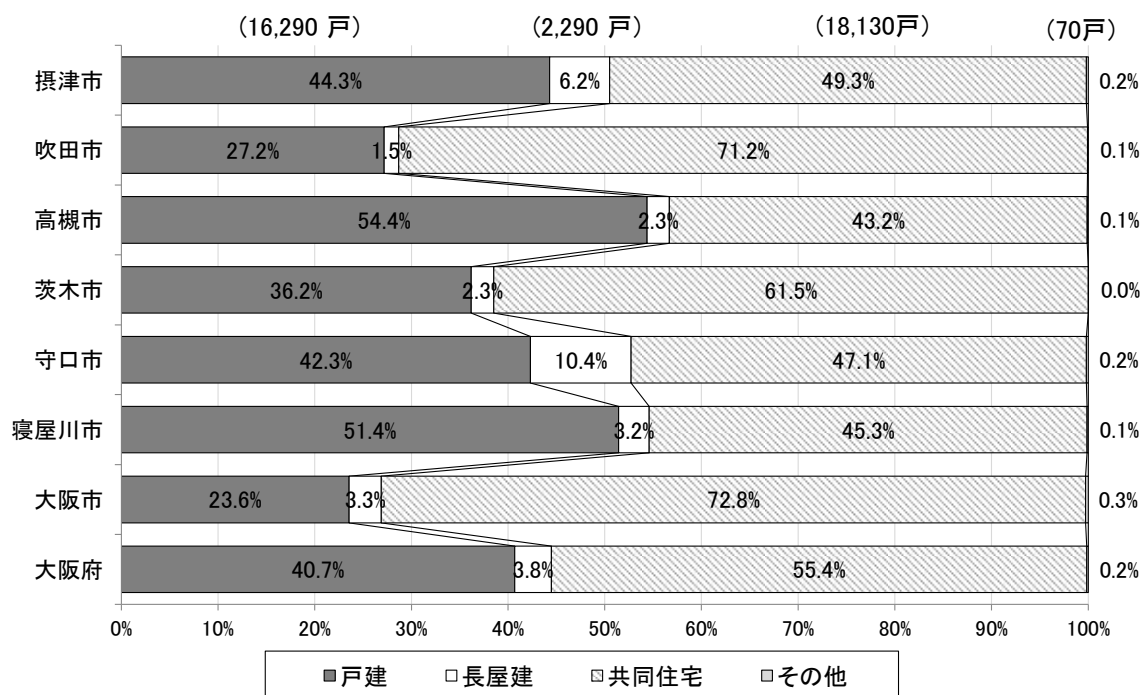


図 - 6 近隣市との住宅の建て方の割合の比較

出典：平成 30（2018）年住宅・土地統計調査

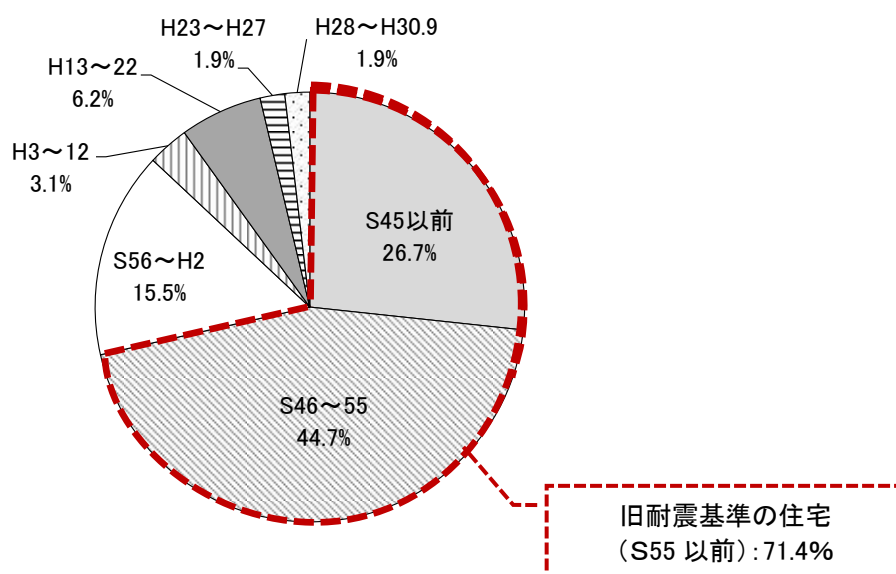


図 - 7 本市の木造長屋建の築年別割合

出典：平成 30（2018）年住宅・土地統計調査

3) 高齢者が居住する住宅

平成 30（2018）年の時点で、主に家計を支える者が 65 歳以上の世帯の居住についてみると、昭和 55（1980）年以前に建てられた旧耐震基準の住宅が半数弱（41.3%）を占め、建築後相当年数を経過した住宅に住む高齢者が多いといえます。

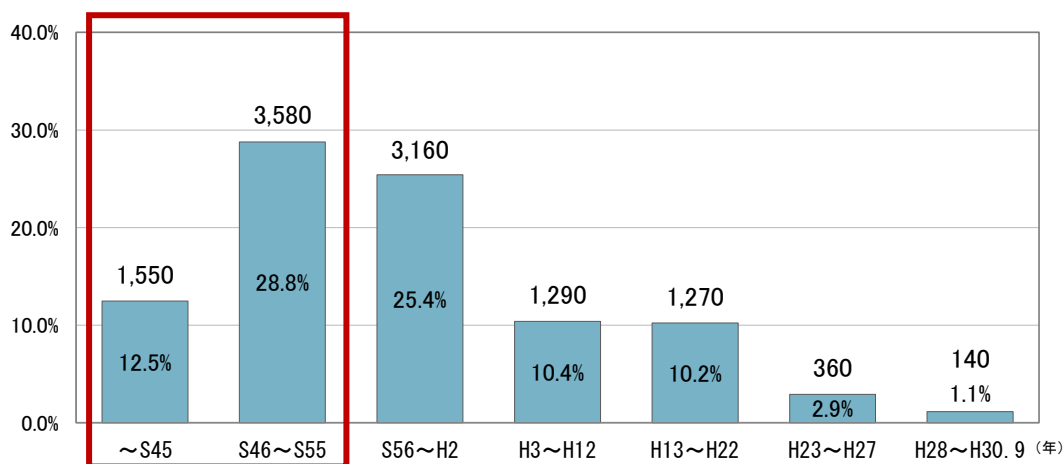


図 - 8 主に家計を支える者が 65 歳以上の世帯の居住する住宅の建築時期

出典：平成 30（2018）年住宅・土地統計調査

建て方では、戸建が半数以上（58.8%）を占めており、次いで共同住宅（30.4%）、長屋建（10.6%）となっています。

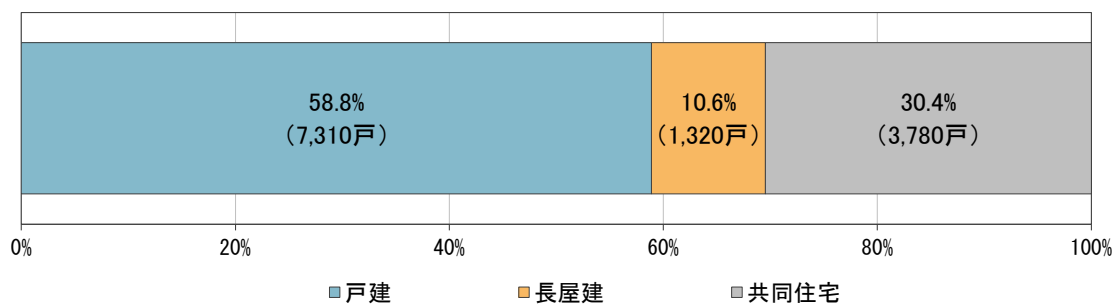


図 - 9 主に家計を支える者が 65 歳以上の世帯の居住する住宅の建て方

出典：平成 30（2018）年住宅・土地統計調査

4) 空き家

①空き家の戸数

全国及び大阪府の空き家率平均は年々増加傾向にありますが、本市の空き家率は平成10年（1998年）以降の平均値（13.7%）に大きな増加や減少がありません。空き家の戸数は、平成10年（1998年）以降、増加（980戸）していますが、住宅総数も増加（7,170戸）しています。

表 - 1 本市および大阪府、全国の空き家の状況

調査年	摂津市調査結果			空き家率平均	
	住宅総数(戸)	空き家数(戸)	空き家率	大阪府	全国
平成10(1998)年	35,730	4,960	13.9%	13.0%	11.5%
平成15(2003)年	38,140	5,100	13.4%	14.6%	12.2%
平成20(2008)年	38,240	5,190	13.6%	14.4%	13.1%
平成25(2013)年	42,070	5,800	13.8%	14.8%	13.5%
平成30(2018)年	42,900	5,940	13.8%	15.2%	13.6%

出典：各年住宅・土地統計調査

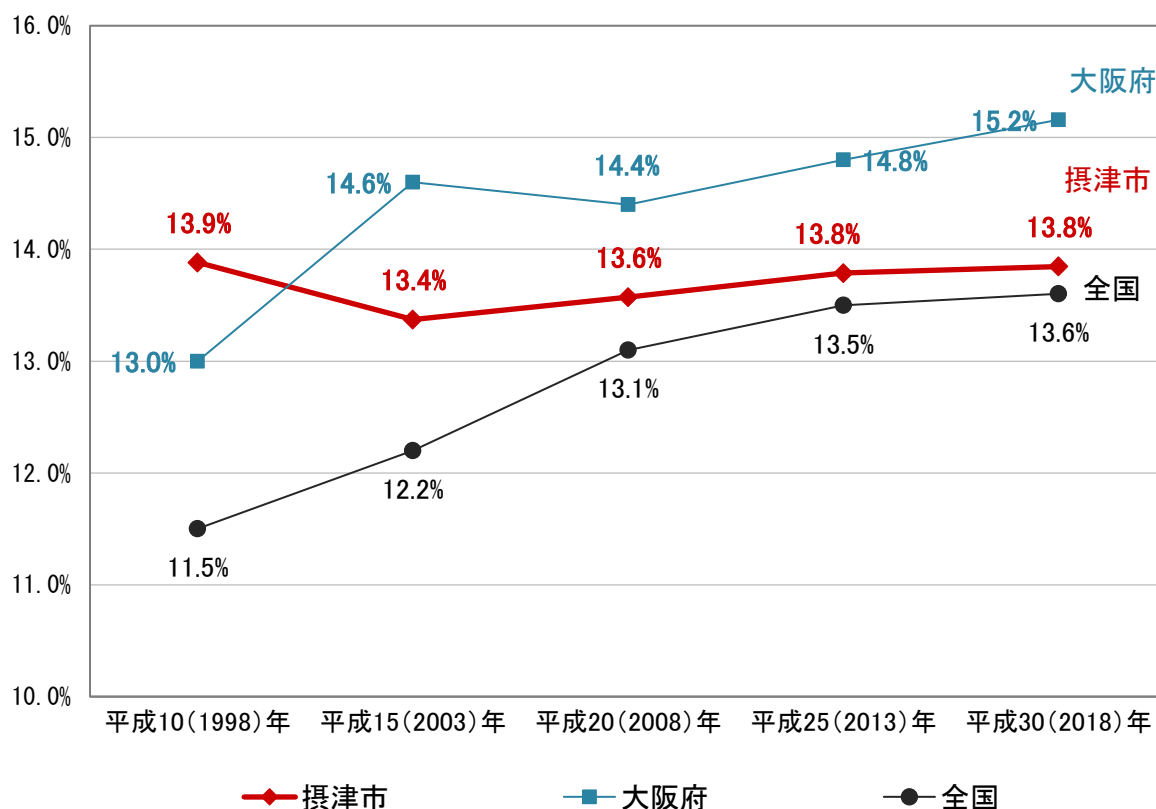


図-10 本市および大阪府、全国の空き家の状況

出典：各年住宅・土地統計調査

②空き家の接道状況

建築基準法においては建物を建て替える場合には、幅員 4 m以上の道路に接する
 必要があり、4 m未満である場合には、道路後退が必要となり、狭小な敷地の場合
 などは再建築が困難なことから、空き家の増加が懸念されます。

本市の空き家の接道状況をみると、幅員 4 m未満の割合が 32.8%を占めている状
 況で、建替えが困難になる可能性があります。

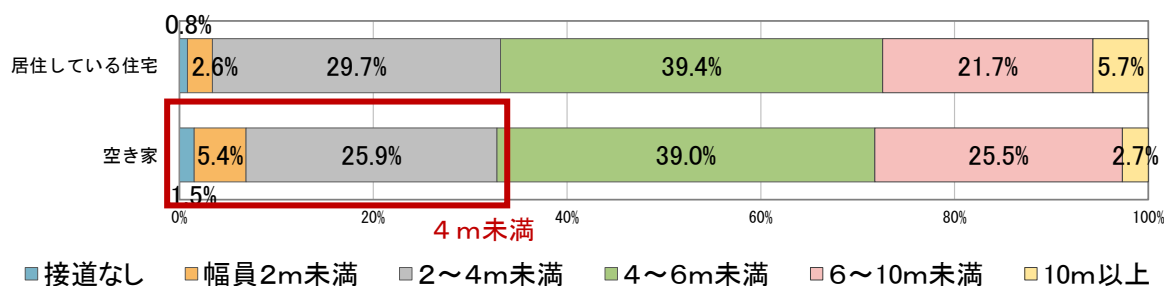


図 - 11 居住している住宅と空き家の接道状況

出典：平成 30（2018）年住宅・土地統計調査

接道状況別空き家率は、幅員 2 m未満が最も多く（25.4%）、次いで接道なし
 （22.5%）、6～10m未満（16.0%）となっており、幅員 2 m未満の道路に接す
 る、または接道のない住宅における空き家の割合が多くなっています。

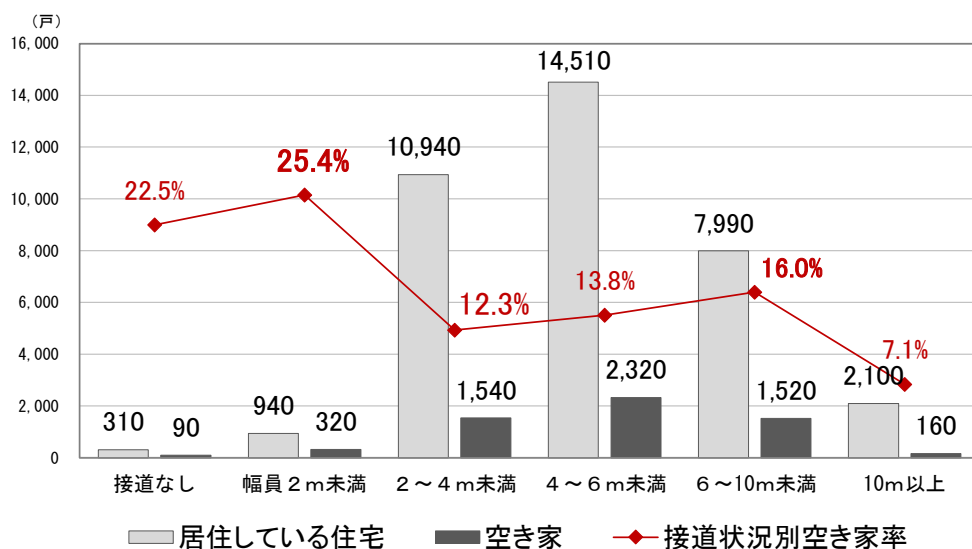


図 - 12 空き家の接道状況別割合

※接道状況別空き家率：各幅員の空き家／（居住している住宅＋空き家）

出典：平成 30（2018）年度住宅・土地統計調査

③空き家の種類

本市の空き家を種類別にみた際、大阪府の傾向とほぼ同様の傾向を示しており、近隣市と比較して平均的な割合となっています。

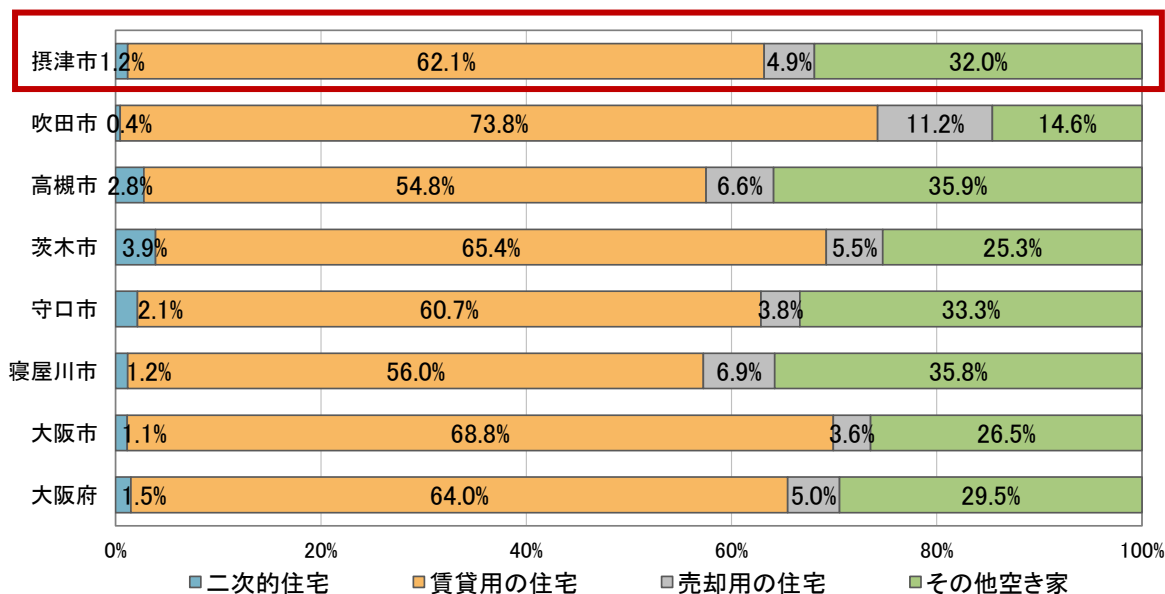


図 - 13 近隣市と比較した空き家の分類

出典：平成 30（2018）年住宅・土地統計調査

5）その他空き家

図-13 に示される住宅・土地統計調査の空き家の分類のうち、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅は利用目的が明確であるため、所有者等により管理されているものと考えられます。一方で、その他空き家は管理されないまま、将来、問題となる可能性があります。

平成 15（2003）年から平成 30（2018）年のその他空き家の戸数の推移をみると、全国的に年々増加しており、本市におけるその他空き家率についても、国・府同様増加傾向にあります。

表 - 2 本市、大阪府および全国のその他空き家の状況

調査年	摂津市調査結果			その他空き家率	
	住宅総数(戸)	その他 空き家数(戸)	その他 空き家率	大阪府	全国
平成 15(2003)年	38,140	970	2.5%	3.1%	3.9%
平成 20(2008)年	38,240	980	2.6%	4.1%	4.7%
平成 25(2013)年	42,070	1,280	3.0%	4.7%	5.3%
平成 30(2018)年	42,900	1,900	4.4%	4.5%	5.6%

出典：各年住宅・土地統計調査

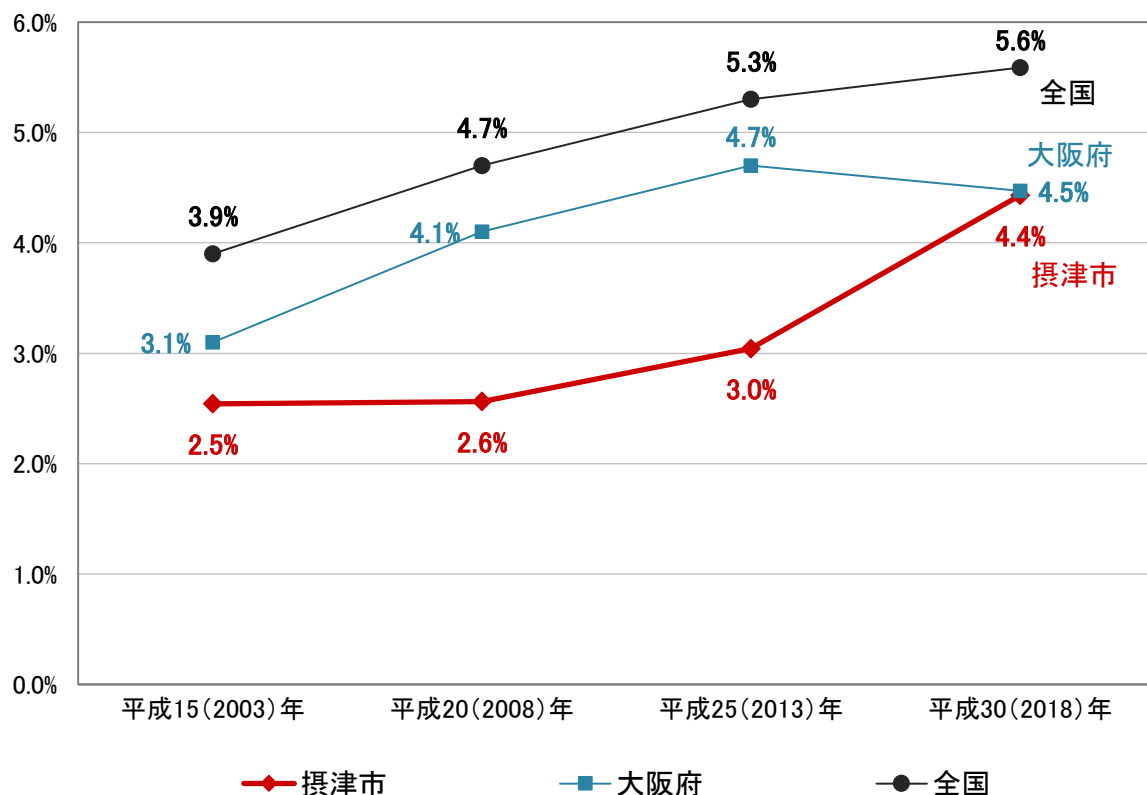


図 - 14 本市および大阪府、全国のその他空き家率の推移

出典：各年住宅・土地統計調査

本市の住宅総数に占めるその他空き家率は、近隣市と比較して平均的な割合となっています。

表 - 3 近隣市と比較した空き家、その他空き家の状況

自治体名	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率	その他 空き家数 (戸)	その他 空き家率
摂津市	42,900	5,940	13.8%	1,900	4.4%
吹田市	210,910	38,710	18.4%	5,650	2.7%
高槻市	165,120	17,020	10.3%	6,110	3.7%
茨木市	135,270	14,690	10.9%	3,710	2.7%
守口市	77,790	13,180	16.9%	4,390	5.6%
寝屋川市	117,140	17,200	14.7%	6,150	5.3%
大阪市	1,675,900	286,100	17.1%	75,700	4.5%
大阪府	4,680,200	709,400	15.2%	209,200	4.5%

出典：平成 30（2018）年住宅・土地統計調査

6) その他空き家の建て方、腐朽・破損

その他空き家の建て方別では、戸建てが最も多く（37.9%）、次いで長屋建・共同住宅・その他（木造）（33.7%）となっています。

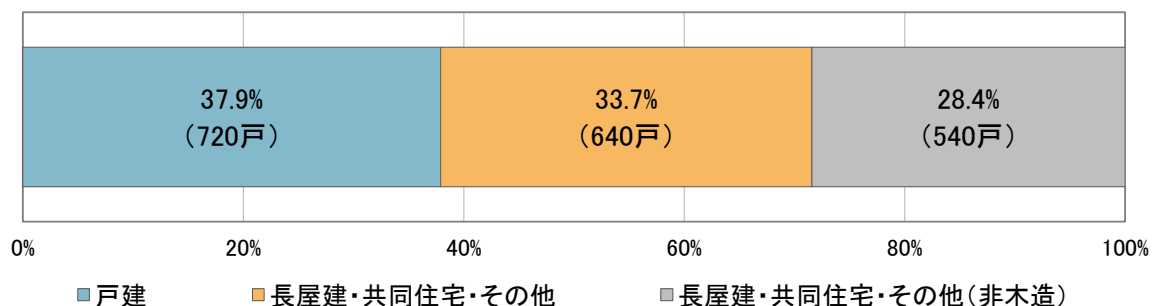


図 - 15 その他空き家の建て方

出典：平成 30（2018）年住宅・土地統計調査

その他空き家の腐朽・破損の有無をみると、腐朽・破損ありが半数弱（45.8%）となっており、老朽化など問題のある住宅となっています。

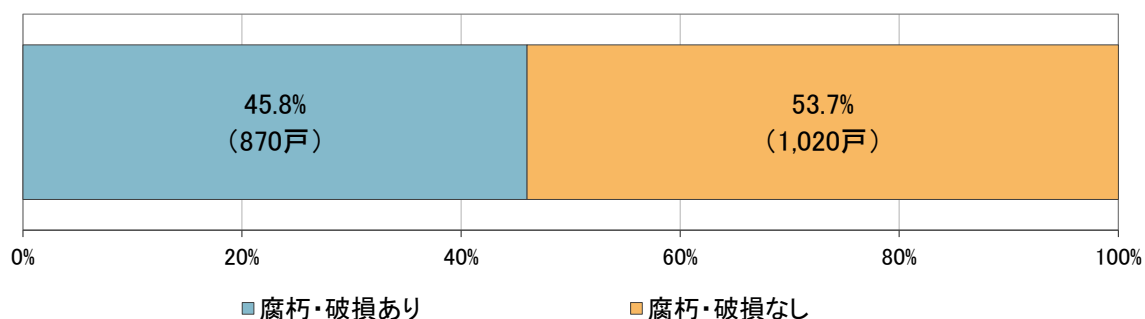


図 - 16 その他空き家の腐朽・破損の有無

出典：平成 30（2018）年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査は標本調査であり、対象の一部を抽出したデータから全体を推計しているため、総数と各項目の合計が一致しない場合があります。

※四捨五入の関係のため合計が 100% とならない場合があります。

(2) 空家等に対するこれまでの本市の取組み

本市では空家等に関する相談窓口を設置し、平成 31 (2019) 年 3 月に空家等対策計画を策定してから空家等に関する相談・通報を受けています。

所有者又は相続人等による適切な管理が行われていない空家等について、近隣住民や自治会等から、生活環境の悪化や建築物倒壊の危険性等についての相談・通報を受け、担当職員が現地を確認し、空家等の状態や周辺への影響の程度を確認した上で、電話や文書等により所有者等に改善を求めています。

1) 空家等に関する相談・通報内容

① 建て方

市民・住民等から相談が寄せられた空家等の建て方については、戸建てが最も多く (71%)、次いで長屋建て (22%) となっています。

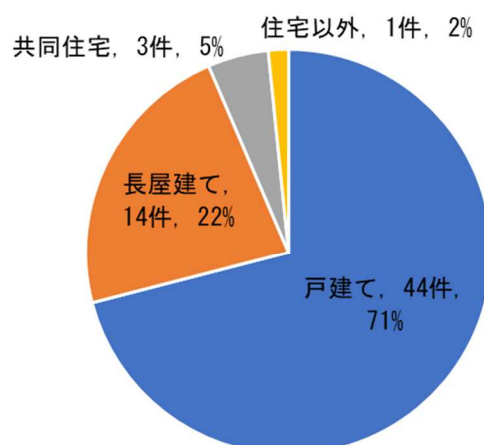


図 - 17 建て方

② 通報の対象となっている事項

通報の対象となっている事項については、屋根や外壁等が危険な状態になっていることに対するものが最も多く (58%)、次いで、樹木や雑草が敷地外に越境していることに対するもの (28%) となっています。

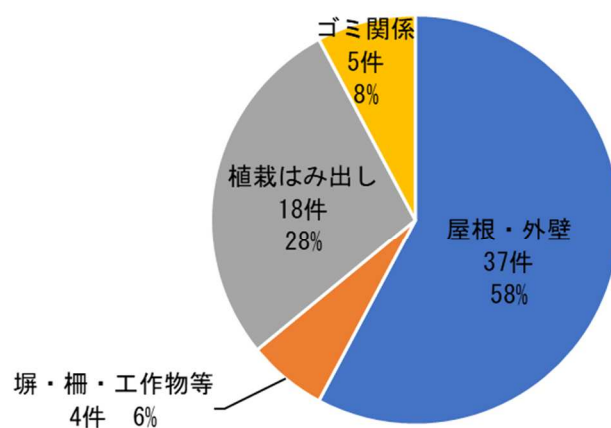


図 - 18 通報の対象となっている事項

2) 現地調査の確認結果

現地調査を行い問題となっている箇所を確認した結果、屋根材や外壁が破損しているケースが最も多く（35%）、次いで、樹木等の腐朽・繁茂が見られるケース（20%）となっています。

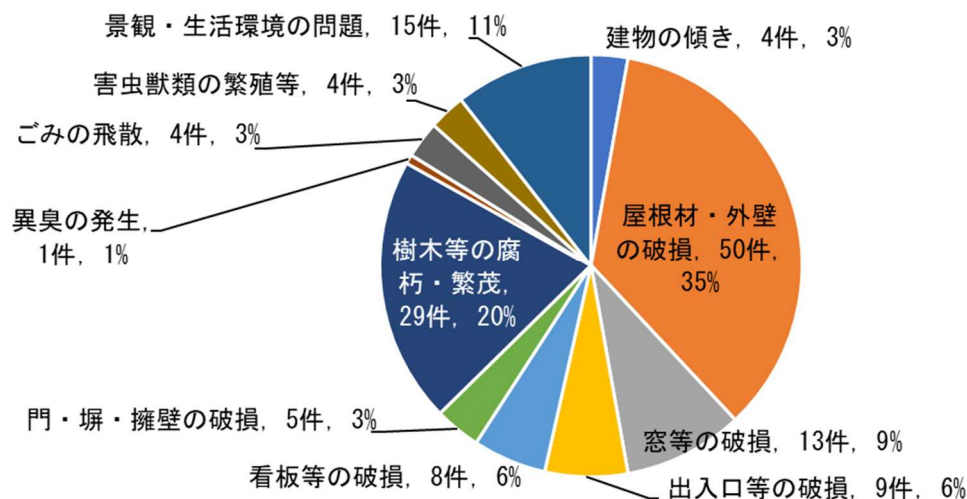


図 - 19 現地調査の確認結果

3) 対応の状況

空家等の多くは、除却や改修工事の実施等により解決（66%）しています。一方、未解決の理由としては、所有者が未対応であること、改善はみられるが不十分であること等が多くなっています。

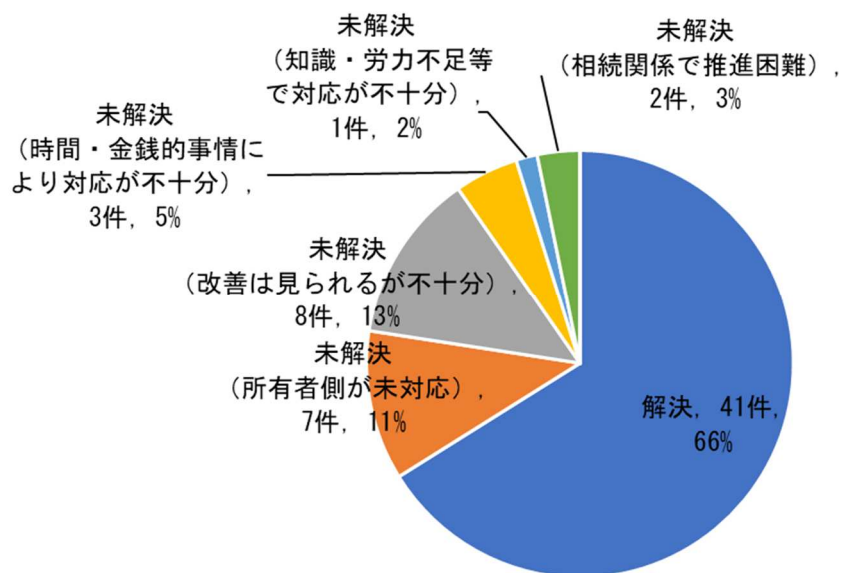


図 - 20 対応の状況

（３）本市空き家対策における課題

空家等対策計画策定以降に通報・相談を受けた空き家については、全て現地確認を行うとともに、所有者や相続人を調査の上、状況のお知らせや是正依頼等を行っていますが、通報・相談対応分のうち未解決のものについて、その要因分類を行いました。

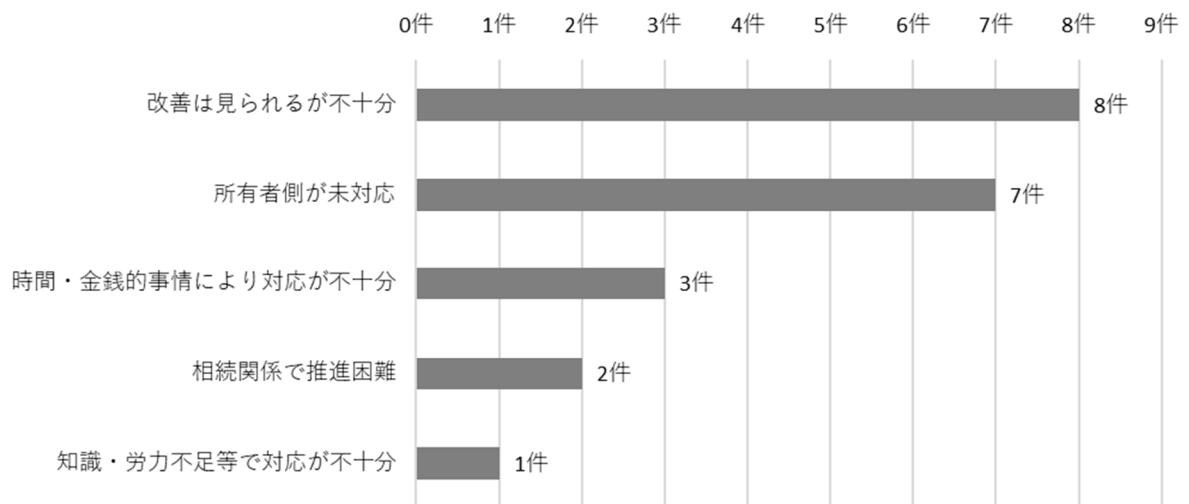


図 - 21 未解決物件の要因

上記の結果、「所有者側が未対応」「改善は見られるが不十分」なケースが多くなっているため、引き続き状況のお知らせや是正依頼等を進めていく中で真の要因を把握する事に努め、行政が担える課題の有無を確認しながら適宜、施策の検討や具体的取組みの実施を進めていきます。

2. 課題の抽出

統計調査、現地調査やこれまでに実施した実態調査および所有者へのアンケート調査の結果から、次の3つが本市の空き家の課題となります。

【課題1】所有者等の適正管理意識の向上の必要性【きもちづくり】

本市の助言・指導等により改善傾向にある空き家が多数ある一方、対応が不十分又は未対応の空き家もあります。また、相続後の管理が難しい、相続手続が済んでいない、相談先がない、高齢などにより体力面で管理が難しいなどの問題があります。

適正に管理されない空き家を放置しておくとう管理が不十分な空き家となり、周辺に悪影響や危険を及ぼします。

以上の問題点における課題が以下になります。

- ・所有者等に対して空き家の適正管理にかかる義務意識を啓発し、適正に管理されない空き家の発生を予防すること
- ・空き家の所有者等が遠方に居住する場合は地域で状態を把握し、悪化した際に所有者等に連絡できるように備えることも必要となるため、近隣、地域住民と関係性を構築すること

【課題2】管理が不十分な空き家への対応【きっかけづくり】

本市には、敷地、建物の両面において管理状況が要注意のものや、若干の損傷がある空き家が相当数あります。

管理状況が要注意の空き家については、周辺に危険や悪影響を及ぼす可能性が高く、実際に危険を感じた市民から多くの相談が寄せられています。

管理状況が要注意の空き家を放置しておかず、空家法に基づく措置を適正かつ的確に実行し、所有者等に改善を求めることが必要です。

以上の問題点における課題が以下になります。

- ・若干の損傷がある空き家に関しても今後、周辺に悪影響を与える可能性が高いため、所有者等に対して適切に管理を行うよう求めていくこと
- ・空き家の管理や改修、除却などに対し、所有者等への経済的な支援を行うこと

【課題3】空き家の流通不足、利活用の必要性の啓発【つながりづくり】

空き家の発生要因として、空き家の売買、賃貸の相手方、仲介者、これらの情報や相談の機会などが不足していることがわかりました。

以上の問題点における課題が以下になります。

- ・ 空き家の資産価値が既存（中古）住宅として適正に評価されず、市場に流通していないことや、建物改修や除却後跡地の利活用への所有者等の意識があまり高くないこと
- ・ 既存（中古）住宅流通の促進、利活用の意識向上などの方策の検討や相談機会の提供が必要であること