

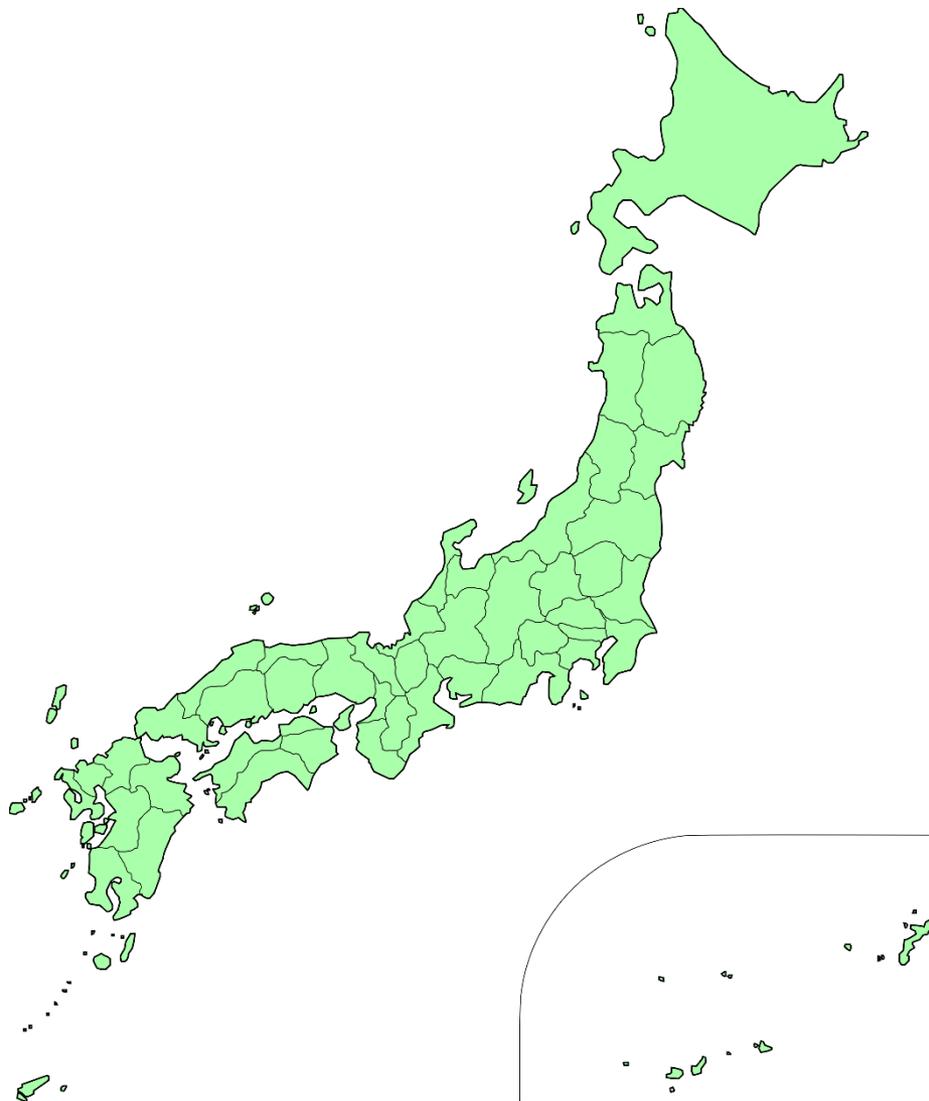
地域福祉視点からの空家予防対策

**Taking preventive measures against house
vacancy from local welfare viewpoints in
Suminoe Ward of Osaka City**

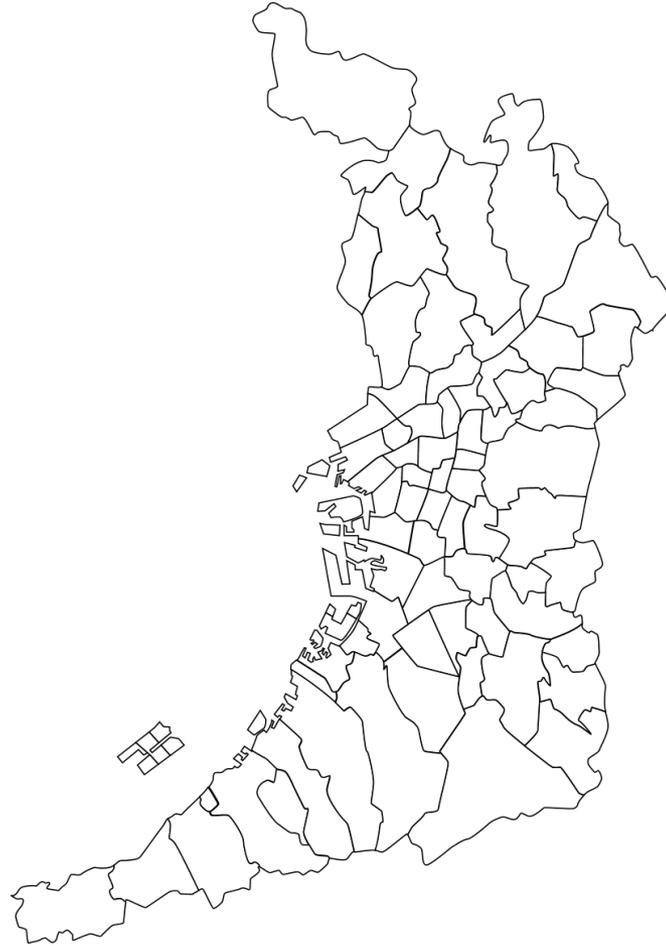
2018.7.12

松永 貴美 大阪市住之江区役所保健福祉課
MATSUNAGA Takami Suminoe Ward Office

住之江区の概要



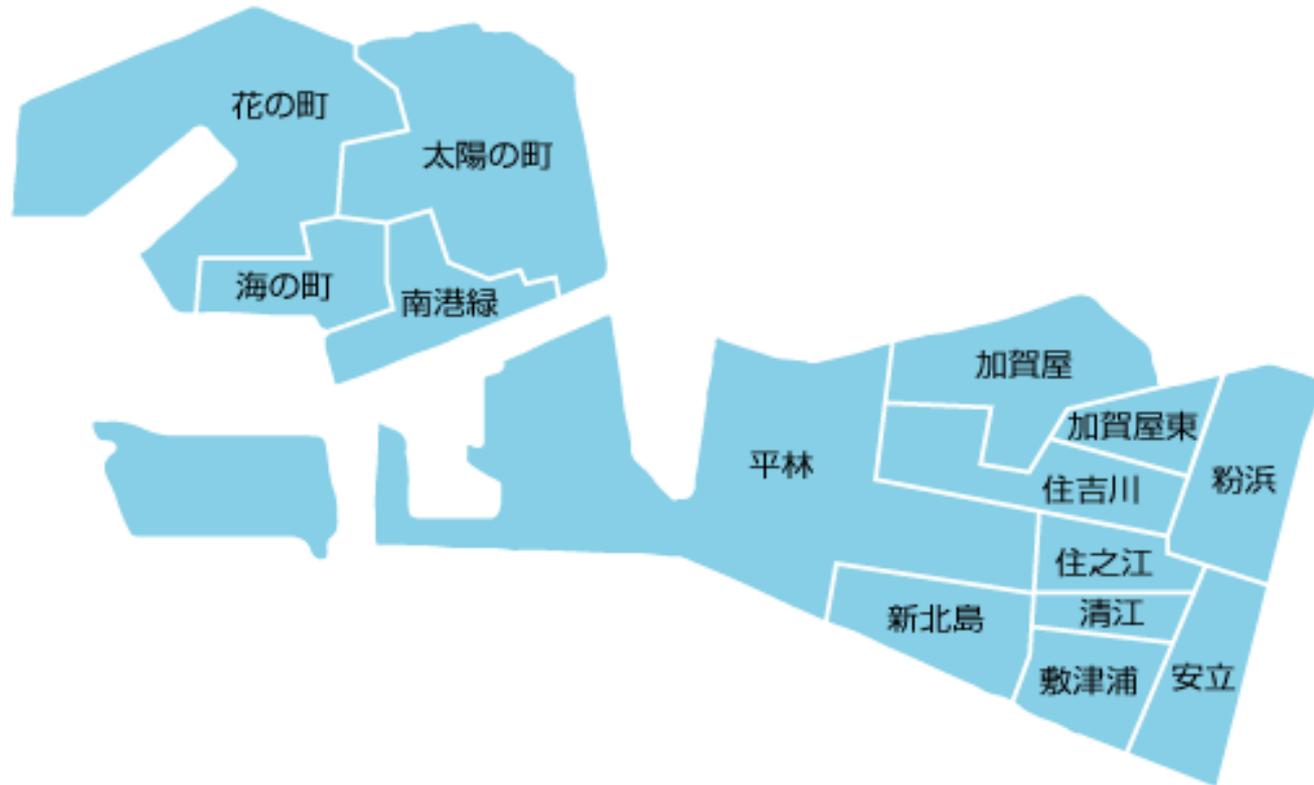
住之江区の概要



住之江区の概要



住之江区の概要



住之江区の概要



住之江区の概要

■区全体の概要 2010年/2015年

総人口

127,210人 / 122,988人

高齢者（65歳以上）

28,911人（22.9%） / 34,487人（28.4%）

後期高齢者（75歳以上）

12,546人（9.9%） / 15,466人（12.7%）

単独世帯/独居率（65歳以上）

7,643人（37.2%） / 9,365人（39.0%）

子ども（0～14歳）

15,445人（12.2%） / 13,479人（11.1%）

住之江区の空家等の現状

■現状

1. 区内家屋総戸数68,300戸のうち空家数11,000戸
2. 区東部に対処が必要な家屋が多い

■課題

1. 区内の空家のうち1,560戸が
潜在的な特定空家予備軍である
2. 住之江区内居住者の半数近くが空家問題に
全く関心がない

そもそも、空家等とは

■空家法の「空家等」とは

居住者がいない戸建ての住宅・店舗・倉庫、全ての住戸等が空室となっている長屋・アパート等。

そのうち、不適切な状態にある家屋を「特定空家」とし「特定空家」が主に調査や指導の対象となる。

■特定空家とは

放置すれば倒壊等著しく保安上危険、著しく衛生上有害、著しく景観を損なう、その他周辺的生活環境上不適正な状態にある家屋

住之江区における 空家等対策基本業務

1. 住民等からの空家等に関する相談への対応
 - ・ 相談窓口設置（平成28年4月設置済）
2. 特定空家にかかる通報を受けて、現地確認、所有者調査、所有者への助言、指導等の実施（平成28年度から実施中）
 - ・ 相談窓口の案内チラシ配布（平成28年度から実施中）

基本的には「特定空家」が対象となる。

特定空家と高齢所有者の例

事例 1

兄弟から相続した家屋が特定空家となっている。遠方に住んでいるため頻繁には見に来られない。自分には縁もゆかりもない家だが資産にはなるからと相続したものの、差し迫って対応するほどの関心もなく放置していた。十数年前に一度買いたいと言う人が現れたが、そのときは金額に満足がいかず踏ん切りがつかないまま話は流れた。その間役立ちそうな情報もなく判断できず日が過ぎた。役所から空家を適正に管理するよう言われたがどうしていいかわからない。相談先のリストをもらったが、電話をしてもうまく伝わらないのでそのままになっている。

※下線：空家にしておく理由、二重下線：特定空家の発生要因、点線：特定空家所有者の行動

ある高齢者福祉担当の一言

「これって、空家問題？」

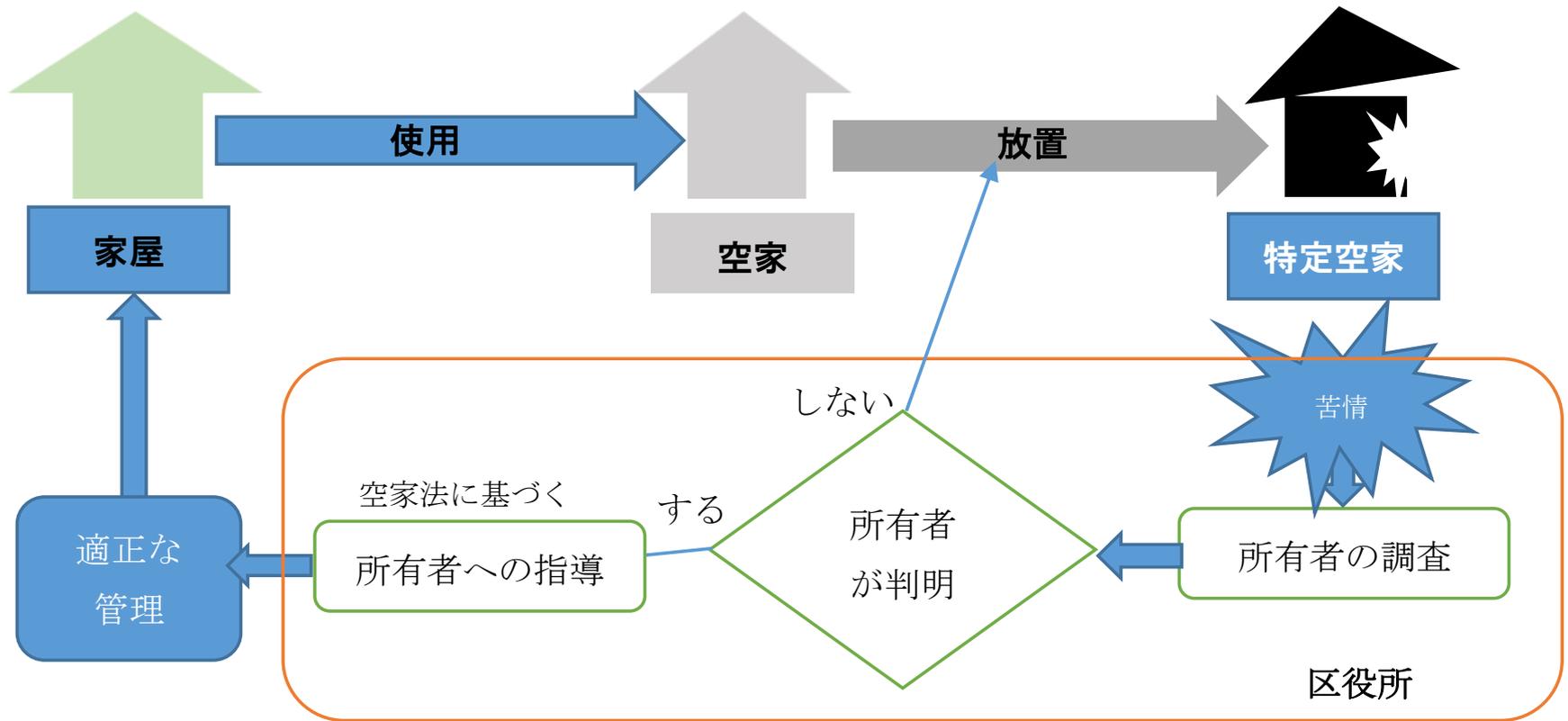
特定空家予備軍と高齢所有者の例

事例 2

母子の二人世帯である。近隣に親族はいない。母は軽度の認知症であり自身での判断は難しい。ある日、子が急病で長期入院をすることとなった。子は意識が戻らず判断できる状況ではない。母ひとりでの生活は難しいので施設への入居を考えているが、おそらく母も子も現在の住居に戻る見込みはない。後々住居が持ち家であることが判明したが、母を担当していたヘルパーもどうすべきかわからずそのままになっている。

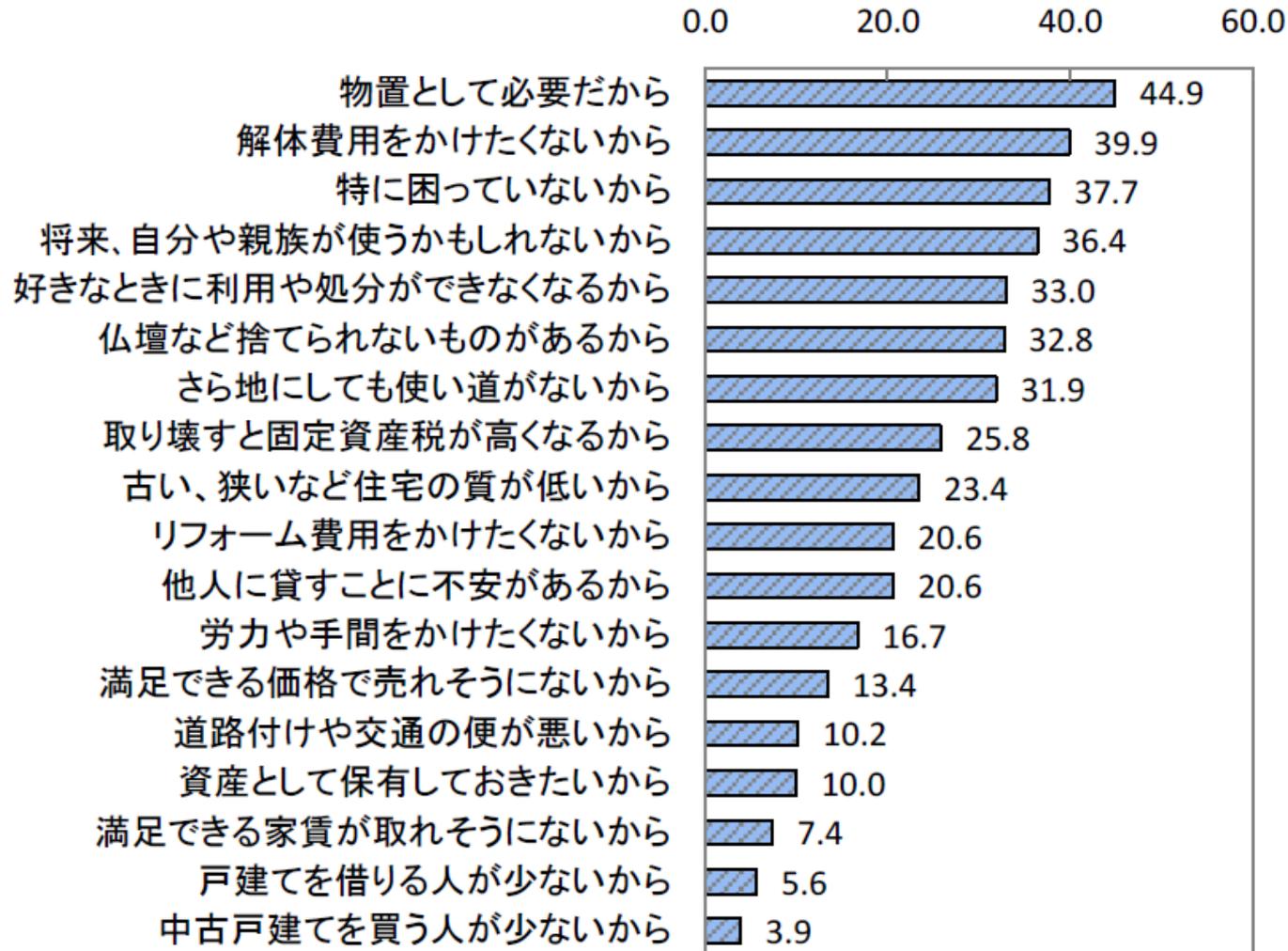
※二重下線：特定空家の発生要因

特定空家の発生プロセスと対策



空家にしておく理由

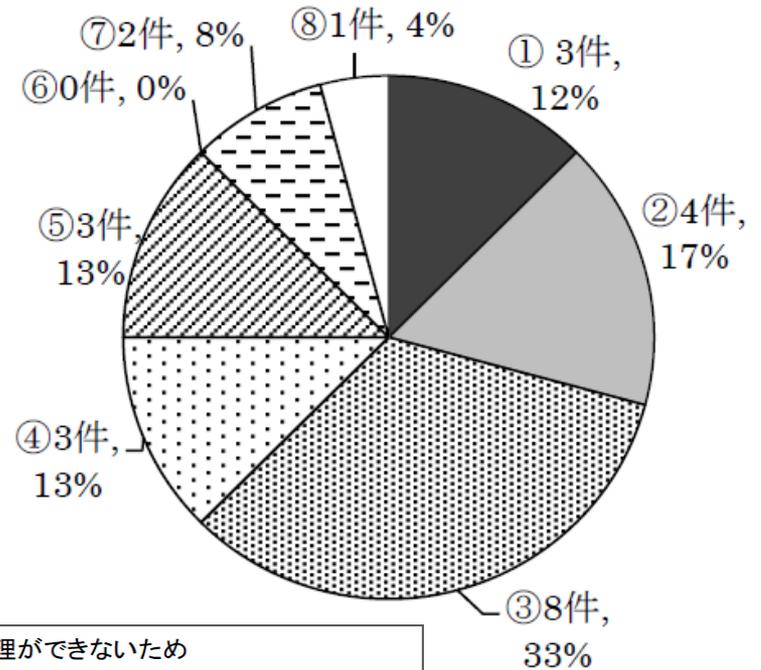
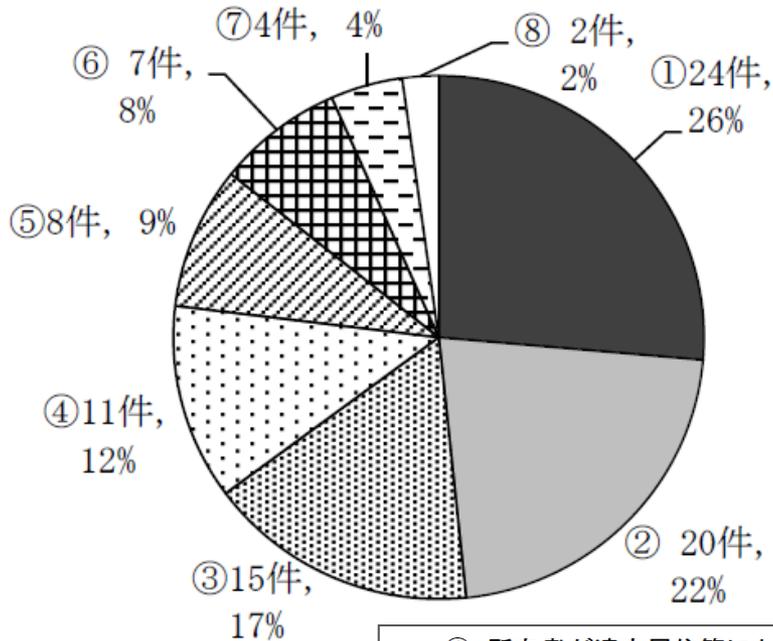
(N=461、複数回答)



大阪市平成26年度通報分 / 危険度大3年分

(空家 156 件中、理由が判明した 66 件 ※複数回答)

(空家 41 件中、理由が判明した 19 件 ※複数回答)



- ① 所有者が遠方居住等により定期的な管理ができないため
- ② 居住者の死亡や相続人不存在等の理由
- ③ 相続人が複数いて、管理・活用等の意思統一ができないため
- ④ 所有者が補修や解体費用を負担できないなどの経済的理由
- ⑤ そもそも所有者に適正管理意識や近隣への迷惑意識がないため
- ⑥ 他地域への住み替え、子供宅や高齢者施設等への転居等による理由
- ⑦ 長屋の切離して隣地の了解を得られないため
- ⑧ 接道不良や狭小敷地などの敷地条件により活用が困難なため

出典：大阪市空家等対策計画

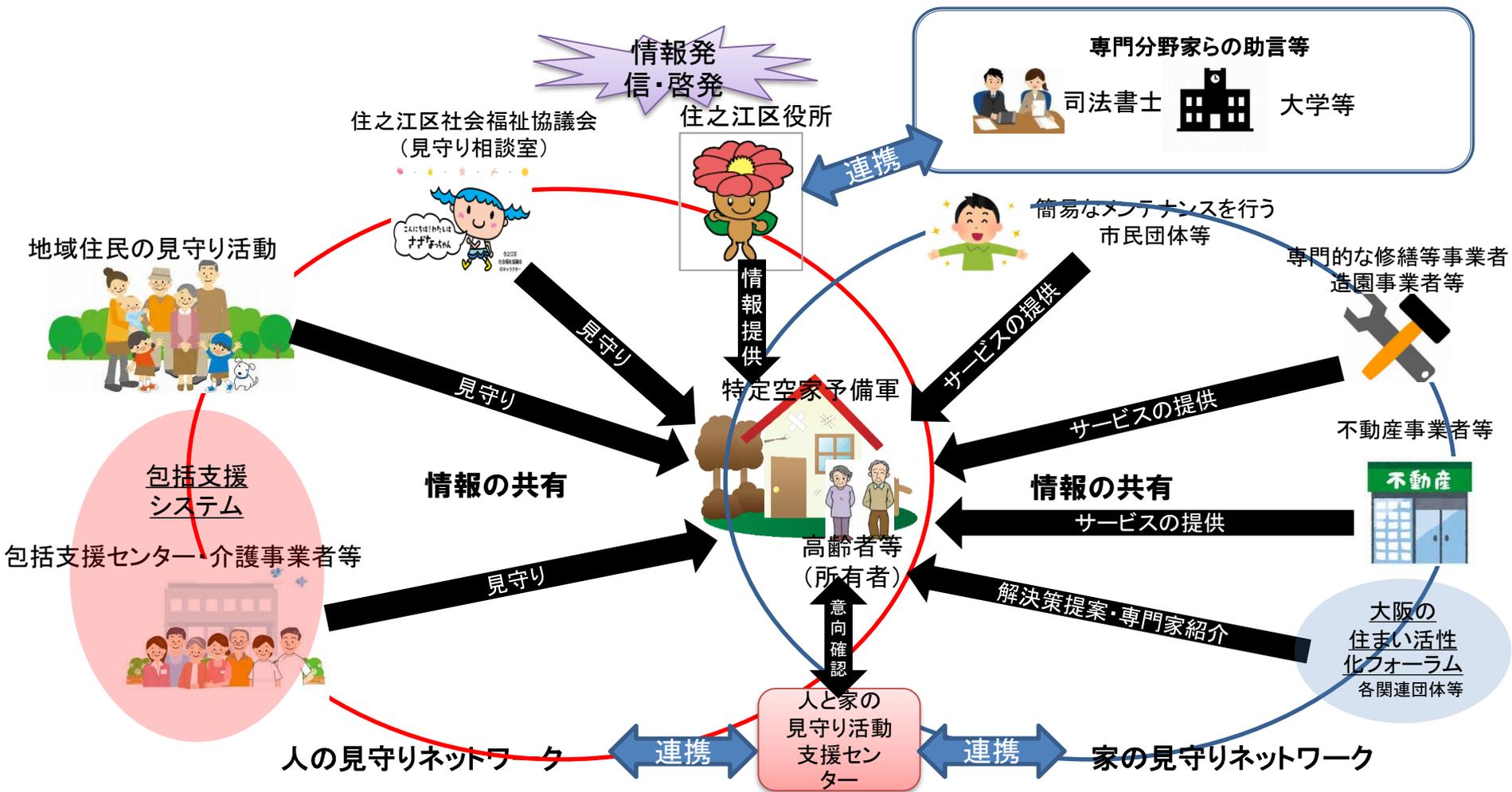
**人も家も年をとる。マイホームを
空家にしないために。**

住之江区における 空家等対策への新たな取組み

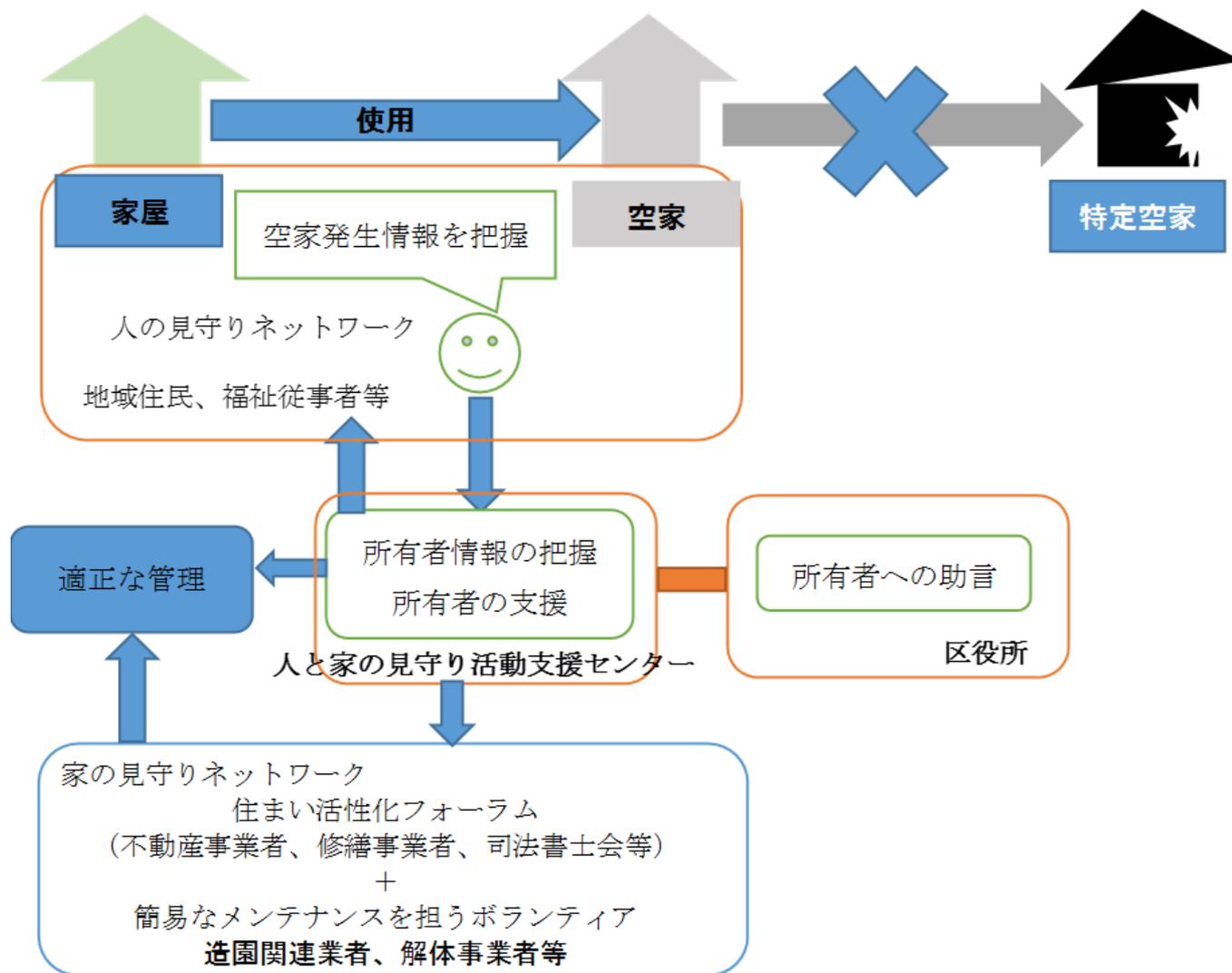
地域による人と家の見守り活動支援事業

地域福祉に関わる人たちが把握する空き家発生関連情報を活用した空き家の管理・流通促進をめざし、既存の地域福祉のネットワークを活用しながら、既にある「住まい活性化フォーラム」等既存の空家関連ネットワークに追加する形で空家情報ネットワークを構築し、二つのネットワークをつなぐ中間支援組織を設営し、予防的な空き家対策のための体制をつくる。

人と家の見守りネットワーク



人と家の見守りネットワーク



人と家の見守りネットワーク

(対象: 将来空家になる可能性がある家屋の所有者、どちらかという空家の管理・活用に消極的な空家所有者)



- ① 所有者等に向けた支援センターの利用促進にかかる情報提供および啓発
- ② 所有者等への相談対応・空家の活用・管理意向に応じた協力事業者等に関する情報案内・空家の活用・管理意向確認、協力事業者等との接触についての意向確認
- ③ 意向確認書の記入・提出
- ④ 活用意向に応じた所有者情報の振り分け
- ⑤ 所有者等への接触(支援センター帯同にて)・空家の管理・活用のための相談対応および、サービス提供
- ⑥ 所有者等からの協力事業者等のサービス利用に関するアンケート

← 協力事業者等による提供サービス情報の流れ、および意向確認の流れ。事業者からのサービス利用アンケート
← 空家になる可能性の高い、所有者情報の流れ ← 協力事業者等によるサービス提供の流れ ← 人と家の見守り活動支援センター利用促進にかかる情報提供

地域福祉と空家の しあわせ♥な関係

第1回

平成30年 2月18日(日)

午後2時～午後4時(開場:午後1時30分)

「福祉と空家のしあわせ♥な関係」

地域福祉の視点からの空家発生予防や活用についての講演、パネルトークなど



大阪市つくば片山家プロジェクトの活動風景

出演



横山 俊祐氏
(大阪市立大学大学院教授)

1985年東京大学大学院工学系研究科建築学専攻博士課程修了。同年熊本大学工学部建築学専攻助手。2005年より現職。民家を改修したグループホームなどの福祉施設・オープンスクールなどの教育施設・住民参加による集合住宅の計画・地域施設や地域づくりなどを対象とした建築計画学専攻。主な著書:「生活視点の高齢者施設(中央法規)」等



滝口 三保氏
(つくば片山家プロジェクト) 代表 法人理事長

1952年岡山県倉敷市帯高に生まれる。岡山大学法文学部史学科卒業。大阪府豊中市在住。学校司書として17年間勤務。現在は豊中市立千里図書館に非常勤司書として勤務。生家である吉民家「つくば片山家」の保存活用等を目的としたNPO法人「つくば片山家プロジェクト」代表(法人理事長)として活動中。



松岡 邦彦氏
(つくば片山家プロジェクト) 事務局担当理事

1977年愛知県安城市に生まれる。愛知県立大学文学部社会福祉科卒業し、社会福祉士登録。兵庫県立大学・経営研究科ヘルスクアマネジメントコースにて修士号(日-MBA)取得。大学卒業後はMSW(医療ソーシャルワーカー)として勤務。現在は岡山県倉敷市内にある訪問診療を専門とする「茶屋町在宅診療所」に勤務、NPO 法人「つくば片山家プロジェクト」の事務局担当理事も業務する。

第2回

平成30年 2月25日(日)

午後2時～午後4時(開場:午後1時30分)

「地域と空家のしあわせ♥な関係」

まちづくりの視点からの空家発生予防や活用についての講演、パネルトークなど

出演



谷 亮治氏
(「モテるまちづくり」著者、博士(社会学))

1980年大阪生まれ。博士(社会学)。京都市まちづくりアドバイザー。大学在学中より住民参加のまちづくりの実践と研究に携わり、2011年より現職。代表作に「モテるまちづくりーまちづくりに疲れた人へ」(まち版叢書、2014)。本書の読書会ツアー「モテまち読書会」で、全国約55箇所およそ1500名のまちづくり実践者と語り合ってきた経験から「純粋でポップな世界のまちづくりーモテるまちづくり2」(まち版叢書、2017)を出版。



家成 俊勝氏
(ドットアーキテツツ)

1974年兵庫県生まれ。京都造形芸術大学准教授。2004年、赤代武志とドットアーキテツツを設立。アート、オルタナティブメディア、建築、地域研究、NPOなどが集まるコーポ北加賀屋を拠点に活動。建築設計だけに留まらず、現場施工、アートプロジェクト、さまざまな企画にもかかわる。代表作はUmaki Camp(2013、小豆島)など。第15回ヴェネチア・ビエンナーレ国際建築展(2016)にて審査員特別表彰を受賞(日本館出展作家)。



Yoshiro Masuda (日本館出展作家)



申込不要

会場

無料

対象者
どなたでも

千鳥文化



大阪市住之江区北加賀屋 5-2-29

【最寄駅】地下鉄四つ橋線北加賀屋駅4番出口より徒歩4分

主催: 大阪市住之江区役所

お問合せ先 住之江区役所 保健福祉課(地域福祉) ☎ 06-6682-9906 06-6686-2040

地域福祉やまちづくりの視点からの空家問題について考えるイベント

ご清聴ありがとうございました