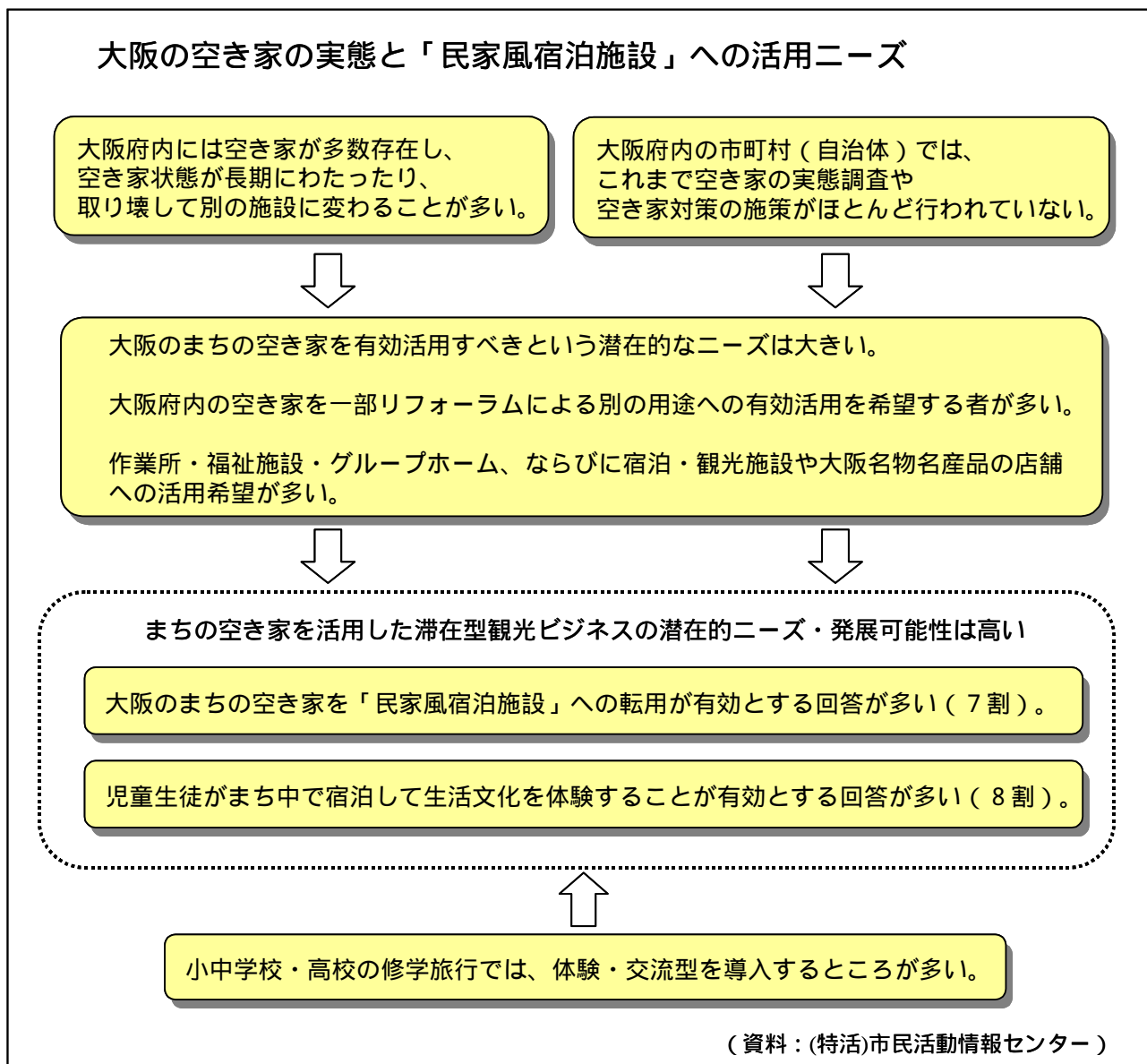


2章 まちの空き家の実態と活用ニーズ



1. 大阪のまちの空き家の実態

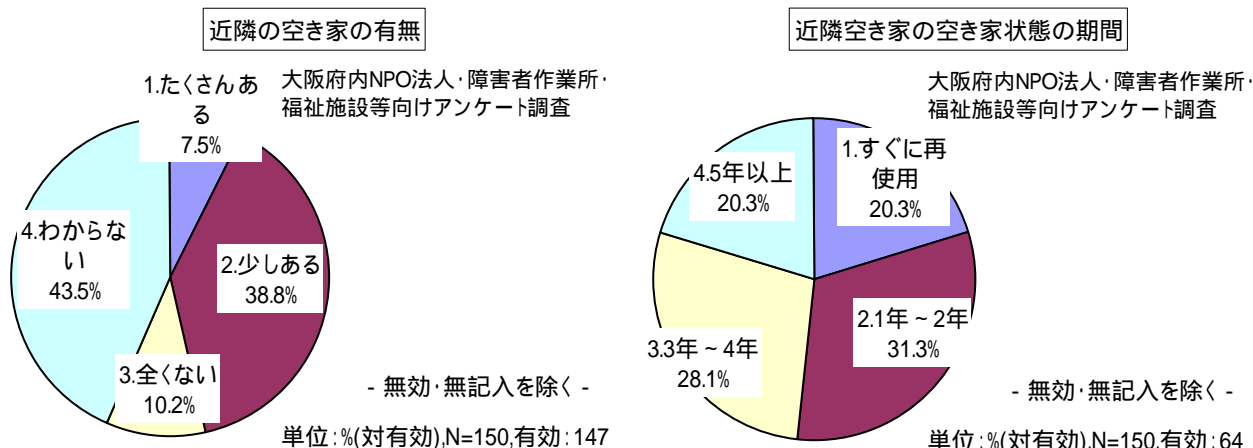
(1) 大阪府内NPO・作業所等における近隣の空き家の実態

近隣の空き家の有無

- 空き家が近隣にあるとするところは5割弱(分からないを除くと8割強)に上る。

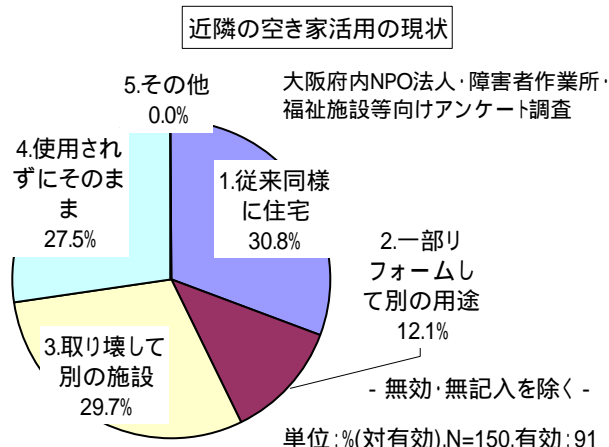
近隣空き家の空き家状態の期間

- 空き家の半数が3年以上空き家の状態が続いている。



近隣の空き家活用の現状

● 空き家活用の現状は、「従来同様の住宅」、「取り壊して別の施設」、「使用されずにそのまま」がそれぞれ約3割。「一部リフォームして別の用途」は1割強にとどまる。



(2) 府内各地区の空き家の実態事例

大阪府内でまちづくり活動が活発な地区における空き家の実態について、ヒアリング調査を行った。その調査結果の中から主な事例をいくつか挙げる。

空堀地区(大阪府中央区)

- ・空堀地区では、土地の所有者、上物の建物の所有者、建物の借主(住人・商店主)等が異なるケースが多い。土地の所有者は昔からの地主で、大地主が多い。
- ・古くからの店舗兼住宅は改装しないと家賃が安いままのため、店舗を閉めても住み続ける人が多い。
- ・空き長屋等を借用・改装して新店舗などを始める人(特に若手経営者)が増えており、賃貸物件の相場が上がっている。テレビ・新聞等で取り上げられることも多く、人気が高まり、空き家・空き店舗の賃貸物件が不足気味である。空き店舗はあるが貸し店舗はないといった状況である。
- ・空き家・空き店舗があってもそのままにしている家主が多く、市場に出回る物件は少ない。その理由としては、所有者の高齢化、老朽化のため貸すにはリフォームに費用がかかりすぎる、賃貸借契約をすると権利関係がややこしくなるなどである。
- ・長屋の場合は路地に面した建坪10坪くらいの狭いところが多い。長屋での宿泊業は、間取りが少なく小さいので、宿泊業には適さないかもしれない。
- ・広域道路に面した場所ではまとまった土地を見つけるのが難しく、新たな建築の予定もあまりない。

- 地上げが頻発した時代のように土地が値上がりしないため、マンション業者の買いあさりはない。
- ・「3代住まなければ地元の人でない」との言葉があるほど、空堀地区のコミュニティは古くから続いている。震災にあわなかった地区が残っており、昔から住みつづけている住人も多く、その人たちの強いリーダーシップのもとでまちづくりが行われている。
 - ・住宅等を賃貸・改装した店舗が増えているが、経営が上手くいかず短期間でやめる人も少なからずあり、テナントの入れ替わりが早いところもある。経営に失敗して出ていく人の中には、現状回復をせずに出て行き家主に迷惑をかけるなど、一部トラブルが起こっているといった声も聞かれる。
 - ・住宅等を賃貸・改装した店舗が増え、域外からの買い物客・観光客や取材が増えるのに伴って、住人か商店の人が顧客か取材の人が分からないことも多く、泥棒の被害にあう住宅・店舗が増えてきている。住宅街の静かなところに不特定の人が入り出すことに対して、地元の理解が得られるか。貸すメリットが家主にないと話の分かる家主が見つからない可能性もある。
 - ・最近の空き家の店舗化の取り組みについて、地元住民の間では賛否両論である。商店街は活性化するとして歓迎の方向があるが、昔から住んでいる人は、路地裏にまでガイドブックを持って入り込んでくる人たちを、迷惑がっているところもある。
 - ・住宅の一部を貸すような下宿はあまりない。

九条・朝潮橋・大阪港地区(大阪市西区・港区)

- ・[空き家の多さ] 港区では、賃貸マンションの空き室が多い。一軒家については、店舗用、借家用に空き家が見られる。店舗用は、後継者となる2代目が店の後を継がないため商店をたたみ空き家・空き店舗になる。個人が自身の住居用として所有している家については、空き家は少ない。
- ・[空き家の相場] 港区の一軒家の空き家の広さは、およそ70~80㎡で、賃料は8万~9万程である。賃貸マンションは2DK60㎡ほどで7~8万円位。ただ、それぐらいの賃料を払うのだったら、分譲マンションや建売り一戸建て住宅を買う方向に需要は向かっていて、なかなか借り手がない。
- ・[空き家の動向] 一度空き家になったら、最低半年くらいは空き家のままだになっている。空き家の所有者は、貸したい意向は強く持っている。しかし古い家はいろいろと傷みがあることが多いため、借り手側はマンションや新築物件を好み、中古物件は値段次第で借り手が見つかるかどうかの状況にある。賃貸マンションをさがす人は昔(昭和の頃)の3分の1ぐらいに減っている。分譲マンションの新築や、府営・市営住宅の増加が、民間賃貸マンションの需要を減らしているのではないか。これらのことは港区だけでなく大阪市全般についても言えるようである。
- ・[大阪港地区の状況] 大阪港地区では、店舗と住居が同じになっているところが多い。店舗だけのところもあるが、そのようなところはすぐに出て行ってしまふところが多い。古い店舗が多く、空き家はそれほど多くはない。
- ・[港区全般] ほぼ全域で区画整理事業が行われている。ただ、法規制前に前面道路2mで家が建てられた地域は数多く残っている。現在前面道路4mでないと家の新築はできないため、これらの地域では建て替えもできない状況にある。八幡屋地区では、底地の所有は大阪市が多い。区画整理事業で所有不明等の土地を市が取得したためである。港区では民間企業・個人の大地主というのはあまりいない。

天神橋筋地区(大阪市中心区)

- ・天神橋筋地区では、空き家はあまりない。都市のドーナツ化現象でまちが空洞化していたが、ここ4~5年地価が下がったことでマンションが増えた。
- ・天神橋筋全体を通じて空き店舗はほとんどない。改装中ということで開いていない店舗はあるが、空き店舗ではない。
- ・店舗について、店舗所有者の人もいるし、貸店舗の人もいる。貸店舗の場合の賃料は坪単価2~3万円位が相場。しかし、古くから借りている場合はもっと安い。

平野地域(大阪市平野区)

- ・地元のまちづくり団体などが、家が朽ち果ててしまうのはもったいないため、有効に活用できないだろうかとの思いから、平野郷内の空き家の実態調査をしている。居住出来そうなところが数十軒ある模様。賃貸あるいは売買が可能なのか現在家主の意向を調査中である。
- ・今後、地元の町家仲介機能を通じて居住する人を募集していく。住まい方の提案や改装モデルなどを作って、インターネットなどでも募集する予定である。

岸和田市本町地区(岸和田市)

- ・岸和田市の岸和田城周辺の本町地区(紀州街道沿い)では、市役所や地元のまちづくり団体などが街なみ環境整備事業等のまちづくりに取り組んでおり、2003年度には空き家の実態調査や住民意識調査などが行われている。
- ・市役所では、歴史的景観を有する町家が有効活用され、取り壊されることのないように、空き家の所有者と利用者をつなぐ町家情報センターを立ち上げたいとして、検討を進めている。

枚方地域(枚方市)

- ・枚方地区は、空き家は特に多い地域ではない。枚方には、昔ながらの伝統的な農家住宅が今も残っているが、それらの多くは空き家にはなっていない。

2. 大阪府内市町村(自治体)の空き家関連施策の現状

- 大阪府内の市町村(自治体)では、これまで空き家の実態調査、ならびに空き家対策の施策がほとんど行われていない。

(1) 各市町村における空き家の実態

大阪府内でアンケート回答のあった20市町村(自治体)において、空き家の実態を調査・把握しているところは、岸和田市のみであり、他の市町村では行われていない。岸和田市では、市内本町地区について空き家の実態調査(非公開)を2003年度に行っている。

(2) 各市町村の空き家対策の施策

同20市町村(自治体)において、空き家対策として取り組んできている(又は取り組む予定の)施策についても、岸和田市以外は行われておらず、取り組む予定もない。岸和田市では、空き家所有者と空き家利用者をつなぐ町家情報センターを立ち上げ、歴史的景観を有する町家が有効活用され、取りこわされることのない様取り組んでいきたいという施策の方向性を持っている(現時点ではまだ具体化していない)。

(3) まちの空き家を活用した滞在型観光ビジネスの振興に関する意見等

大阪のまちの空き家を一部リフォームして、「民家風の宿泊施設」として宿泊や観光支援のサービスを行うような滞在型観光ビジネスを新たに生み出し、振興していくことについての意見として、具体的回答としては以下があった。

- ・枚方市では行政が直接取り組んでいることはないが、江戸時代に宿場町として栄えた枚方宿地区の住民により発足した「枚方宿地区まちづくり協議会」が、地域の歴史を生かしたまちづくりに取り組んでいる。現在、協議会活動の一環として、地域内で空き家となっている町屋を活用したい人とその所有者とを結びつけるための町屋情報バンクの設置を検討中である。放置されている町屋を利用することで、町屋や街並みが保存され、人が住み地域に活力が生まれ、街の魅力が高まることにもつながるような町屋の活用の仕組みづくりを目指している。(枚方市)
- ・地域住民、事業者とのコンセンサスを図り、双方の共通認識として、この事業を行えば大変意義のあるものと考えられるが、地域との対話が十分でないとなかなか難しいと考えられる、との意見。(柏原市)
- ・岸和田城周辺の活性化には空き家の有効活用は必要であり、宿泊施設にかかわらず活用方法を考えていきたい。民業(ホテル、ビジネスホテル、商人宿)への配慮も必要ではないか。宿泊施設にこだわらず店舗・工房・住居・休憩施設でもよいのでは、との意見。(岸和田市)

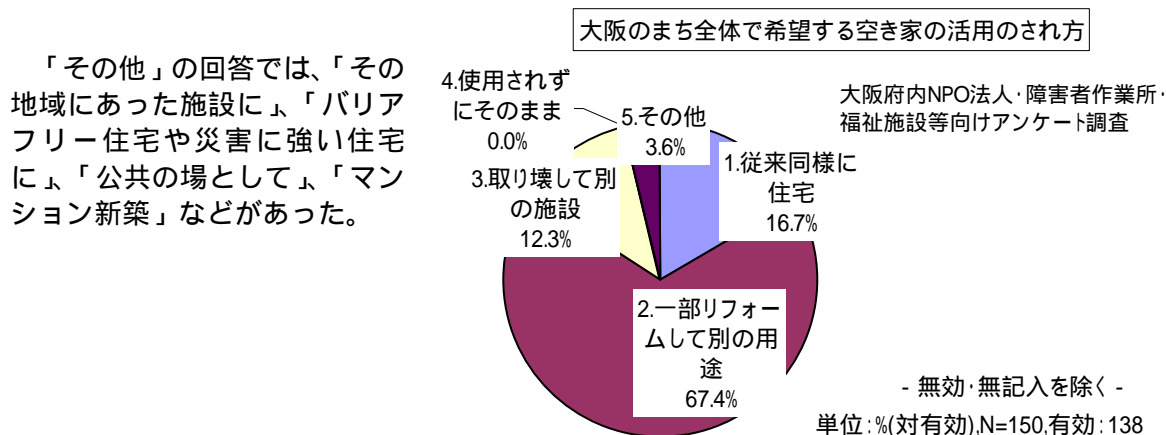
大阪府内市町村(自治体)への空き家の実態と関連施策に関するアンケート調査結果

市町村名	担当部署名	空き家の実態	空き家対策の施策 (現在又は今後)	空き家活用の滞在型観光ビジネス創出・振興に関する情報・意見
箕面市	市民生活部 商工観光課	データなし	特になし	特になし
大東市	産業振興課	実態を把握していません	取り組んでいません	
泉南市	観光担当 地域振興課	不明	特になし	特になし
吹田市	市民文化部 産業労働室	空き家に関しての状況の把握をしておりません	実施の予定ありません	
高石市	政策推進部 経済課	市として空き家に関する実態を把握していない	なし	特になし
松原市	市民生活部 経済振興課	把握していません		
寝屋川市	市民生活部 商工課	該当なし アンケート項目について、調査実施しておりません。		
八尾市	市民産業部 産業振興室			
守口市	市民生活部 商工農政課	把握しておりません	特にありません	
高槻市	都市産業部商 工観光振興室	実態調査等を行っていない	該当なし	
田尻町	事業部 産業振興課	実態把握していません	施策、予定等ありません	特にありません
河内長野市	商工観光課	データ等がありません	特にありません	特にありません
阪南市	市民部 商工観光課	調査実績なし	特になし	特になし
藤井寺市	市民生活部 経済課	空き家に関して把握しておりません。		
門真市	市民生活部 商工農政課	把握しておりません	取り組んでおりません	特にありません
太子町	建設部産業課	該当データなし	該当施策なし	特になし
枚方市	市民生活部 文化観光課		本文に回答の要点記載	
柏原市	市民部 産業振興課	実態調査等を行っていないので把握していません。	特に現在はない。	本文に回答の要点記載
能勢町	産業建設課農 林商工観光係	観光担当部局として、実態の把握はしていません	特になし	特になし
岸和田市	商工観光課 都市計画課	本文に回答の要点記載	本文に回答の要点記載	本文に回答の要点記載
未回答市町村	大阪市(ゆとりとみどり振興局) 堺市(商工部交流観光課) 豊中市(市民生活部商工農政課) 池田市(市長公室観光振興課) 泉大津市(市民産業部産業政策課) 貝塚市(環境生活部商工課) 茨木市(市民生活部商工農政課) 泉佐野市(市民産業部商工観光課) 富田林市(産業下水道部商工観光課) 和泉市(都市産業部商工観光課) 羽曳野市(生活環境部産業振興課) 摂津市(生活環境部産業振興課) 東大阪市(経済部経済企画課) 四條畷市(市民生活部産業経済課) 交野市(市民部商工観光課) 大阪狭山市(市民部農政商工課) 島本町(都市環境部産業建設課) 豊能町(住民生活部住民課) 忠岡町(住民部地域振興課) 熊取町(住民部産業振興課) 岬町(事業部地域振興課) 河南町(事業部地域振興課) 千早赤阪村(事業部農林商工課)			

3. 大阪のまちの空き家の活用方法とニーズ

(1) 大阪のまちの空き家の活用方法

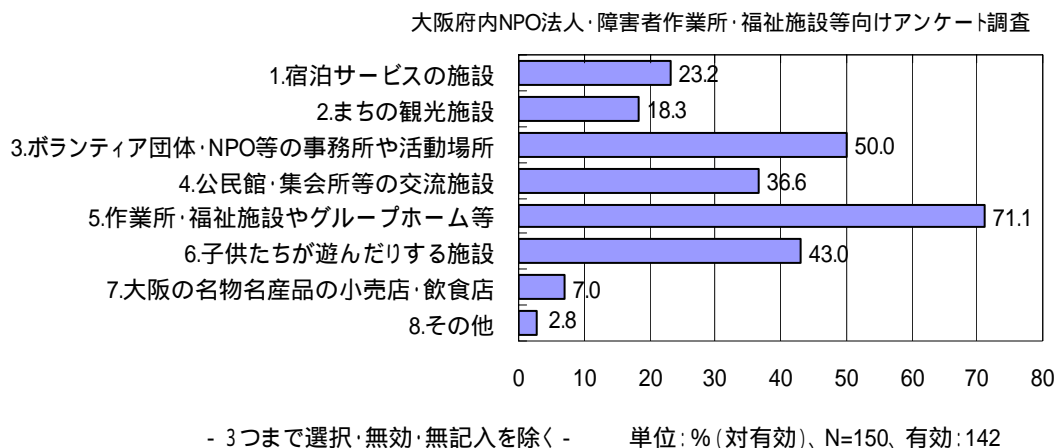
- 空き家の今後については、現状では1割強と少なかった「一部リフォームして別の用途に有効活用」されることを望むが7割弱に上る。
- 「取り壊して別の施設」は1割強、「使用されずにそのまま」はゼロ。



(2) 地域づくり活動や観光振興等の拠点施設としての空き家の活用方法

- 地域づくり活動や観光振興等の拠点施設として今後希望する空き家の活用方法では、「作業所・福祉施設やグループホーム等」が7割、「ボランティア団体・NPO等の事務所や活動場所」が5割で多い。(調査回答者の属性を反映か。)
- 観光に直接関連した「宿泊サービスの施設」と「まちの観光施設」はそれぞれ2割前後。

地域づくり活動や観光振興等の拠点施設として希望する空き家の活用のされ方



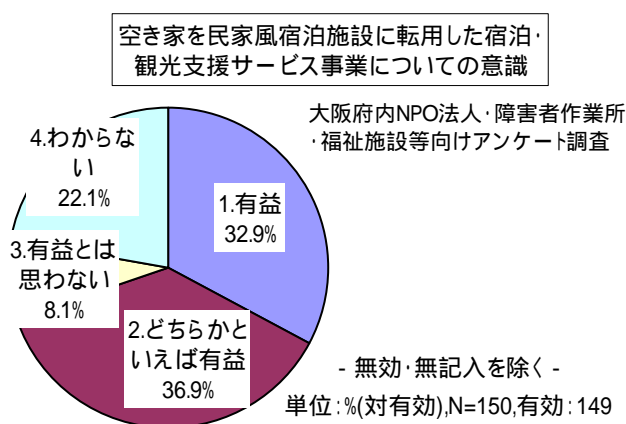
「その他」の回答では、「花と緑があふれるくつろげる空間」、「託老所と託児所を合わせたコミュニティサロン」、「音楽・芸術の施設」、「高齢者から若者まで皆が見たくなる芝居小屋」、「無料のレンタル自転車場(駐車場)」、「単身者、育児中の人、生活の悩みを持つ人が集える場所」、「災害時に情報が集まり発信出来る場所」、「回答選択肢の3(NPO事務所)と4(交流施設)と5(福祉施設)が合わさったような場所」などがあつた。

(3) 空き家を「民家風宿泊施設」に転用した宿泊・観光支援サービス事業のニーズ

「まちの空き家を観光資源に再生しよう」をテーマにして、大阪らしい観光モデル事業を推進し、地域コミュニティを活性化していきたいと考えている。【調査趣旨・目的書参照】

大阪のまちの空き家を一部リフォームして、「民家風の宿泊施設」として宿泊や観光支援のサービスが行われるような滞在型観光ビジネスを新たに生み出し、振興していくことについて意見を聞いた。

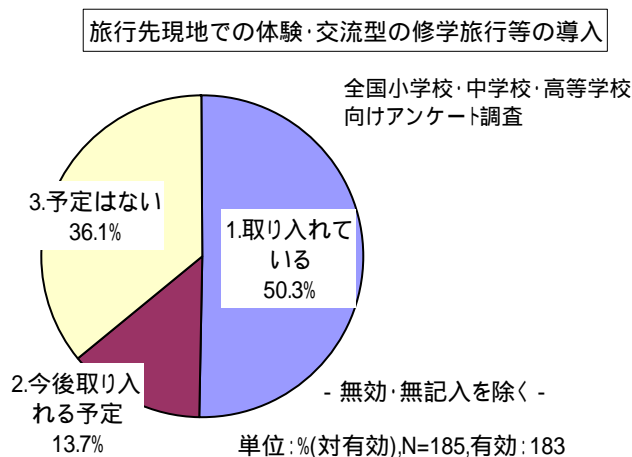
- 空き家の民家風宿泊施設への転用については、7割の団体が「有益」あるいは「どちらかといえば有益」と回答。



4. 全国小中高校の体験・交流型の修学旅行等の実態とニーズ

(1) 体験・交流型の修学旅行等の実態

- 旅行先現地での体験・交流型の修学旅行等を導入している小中学校・高校が5割。
- 今後取り入れる予定の学校が1割強。



体験・交流型の修学旅行等を「1.取り入れている」または「2.今後取り入れる予定」を選択した回答者で、その具体的な内容としては、次のような回答が主に見られた。

沖縄にてさとうきび農業体験、シーサーづくり等/沖縄での伝統文化・歴史等の体験/沖縄での平和交流/広島における被爆者からの体験を聞く、その後若干質疑、感想発表/広島被爆体験者との交流/平和学習(地域の方のお話を聞き、話し合う活動)/地域の歴史学習の延長となる見学、発見学習/震災体験/自然災害・歴史学習、自主研修(班別自由研修)、オープンキャンパス参加/自分達で交通機関を利用しての見学、ききとり学習/地域の紹介をする/意見交換、おどり、歌等/ボランティア活動/介護体験/清掃活動/大阪商人体験(客の呼びこみ、作業体験)/商人体験/職業・勤労体験/職場見学や体験/農業体験/漁業体験等/みかん農家での実習/企業訪問/日本の最先端のものづくり技術にふれる体験/自動車工場の見学/中華料理作り体験/インスタントラーメン作り/京都で伝統文化に触れる/京都でもの作り体験(染物、染付け、扇子、八つ橋、清水焼(絵付け)等)/京都のタクシー行動(歴史上行かせたい寺と生徒の希望の観光地)/京都の名所・旧跡めぐりを1班4~5名のグループで計画し、自主行動で京都市内を散策/草木染め/お坊さん体験、おばんざい体験、着物体験/物作りを通して現地の文化理解につながるようなもの/七味唐辛し/友禅染体験、止観(坐禅)/湯のみ茶わんの絵付け、舞子さんの鑑賞/茶道体験/現地の民芸品作成等/現地で特産物及び文化的な体験活動(伝統文化作品等)/ものづくり(食品関係等)/施設を利用しての工芸制作体験/伝統芸能・工芸体験/陶器づくり・絵付け、マユ玉人形づくり/宿舎にて絵付けやクラフト染め等/芸術活動/染物体験活動/乾電池作り体験等/草木染/陶芸体験/土鈴作り、座禅、香作り/日本文化に関するもの/文化体験(踊り、料理、モノづくり)/ガラス・グラスの工房等/ガラス細工、踊り、舟こぎなど旅行地の伝統芸能体験/江戸組紐、江戸切子/グループごとの研修/班別で分散学習(数珠作り、焼き物体験等)/自主研修/児童の体験活動、創作ホームステイ型等/自由行動で電車に乗る等/スポーツ/マリンスポーツ体験/カヌー、ヨットの体験/スキー体験/地引綱/釣り/山間部では体験できない海岸でのレジャー的なもの/海辺の体験等/ボードセーリングや貝殻細工/自然を身近に感じられるようなもの/へき地校であり他県との交流を通して特に平和学習と生活体験をする/学校交流/姉妹校提携校との交流/夜に交流会を実施(2・3枚合同で修学旅行に行くので)/同じ宿の学校との交流/地域の人々との交流体験/ホームステイ、語学研修、交流会等/進路に関する学習体験/某村出身の関西地区在住者との交流

(2) 大都市のまち中で宿泊して生活文化を体験する修学旅行等のニーズ

● 児童・生徒がまち中で宿泊して生活文化を体験することについて、8割の小中学校・高校が「有意義である」、あるいは「どちらかというとき有意義」と回答。

