

尼崎市空家等対策計画【概要版】(案)

1 計画の目的と概要

今後もさらに増加すると考えられる空家の発生を抑制するとともに、子育てファミリー世帯の転出傾向などの課題に対応し、空家の利活用や適正な管理を促進し、管理不全空家への対策を講じるなど、総合的、計画的に空家対策を進める。

計画期間 2017(平成29)年度～2021(平成33)年度
対象とする地区 市内全域

対象とする空家等の種類 空家法に規定する「空家等」、市条例に規定する「法定外空家等」及び居住中の住宅

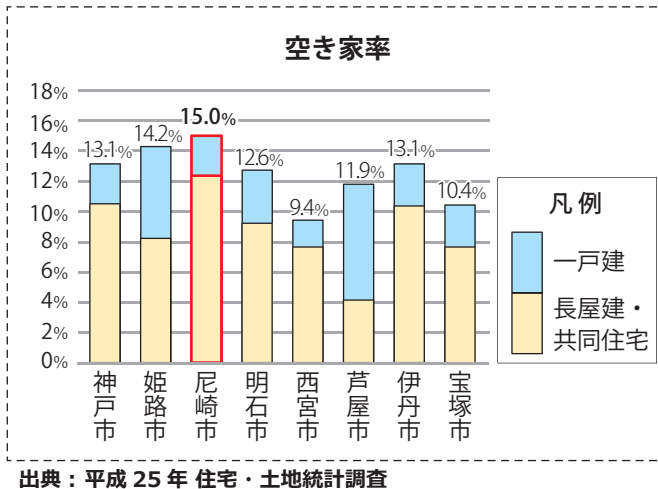
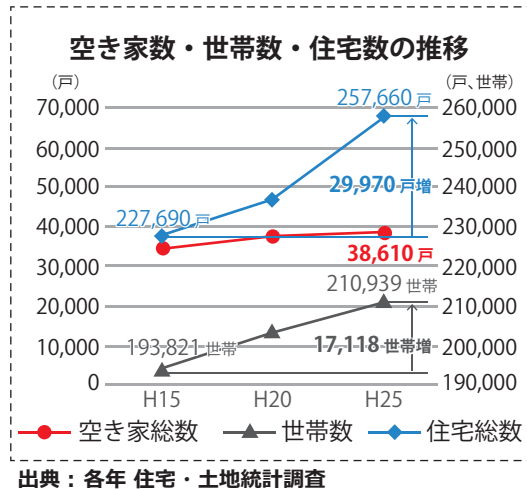
空家等とは…

本計画で主に使用する「空家等」は、一部住戸に居住その他の使用がなされている長屋建や共同住宅等及びその敷地も含む。

2 尼崎市における空家等の現状

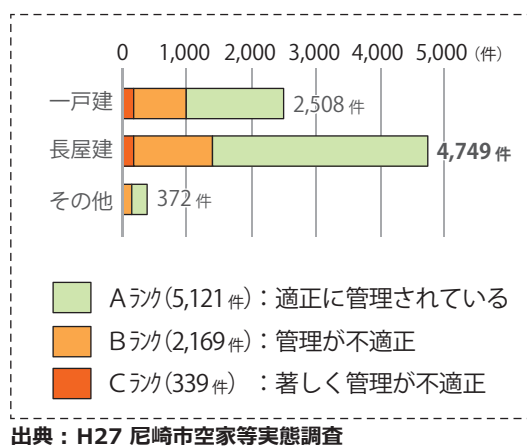
(統計調査から見た空き家の現況)

- 住宅・土地統計調査によると、平成25年の空き家総数は、38,610戸である。
- 世帯数以上に住宅総数は増加しており、今後も空き家は増加するものと考えられる。
- 本市の空き家率は、15.0%であり、周辺市と比較して最も高い。
- 建て方別にみると、長屋建等の空き家率が周辺市の中で最も高い。



(本市空家等実態調査からみた空家の現況)

- 平成27年に実施した空家等実態調査によると、本市の空家等は7,629件であった。
- 管理が不適正なもの(Bランク)が2,169件、管理が著しく不適正なもの(Cランク)が339件あり、全体の32.8%(2,508件)を占めている
- 長屋建の空家等が4,749件あり、一戸建(2,508件)の倍近くある。



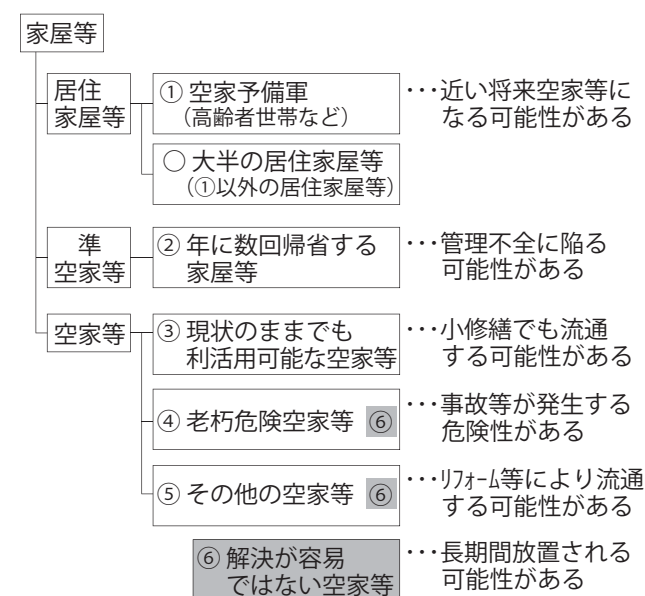
(空家の苦情、相談の状況)

- 空家に関する市民からの苦情相談は、累計で260件に上っている。
- 苦情相談の中には、空家等の所有者が不明であったり、単独では建物の接道条件が確保出来なかったり、権利関係が複雑であるなど、解決が容易ではないものも多数みられる。

(解決が容易ではないケース)

- 敷地単位では接道条件が確保出来ない
- 権利関係が複雑になっている
- 所有者が不明である など

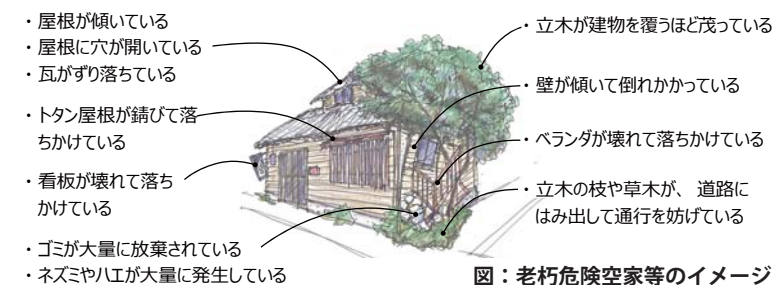
【家屋等の分類】



3 尼崎市における空家等の課題

○ 老朽危険空家等への対応

- 老朽危険空家等は、倒壊等の事故に市民を巻き込む危険性があり、生活の安全を確保するためにも、早急な解消が課題



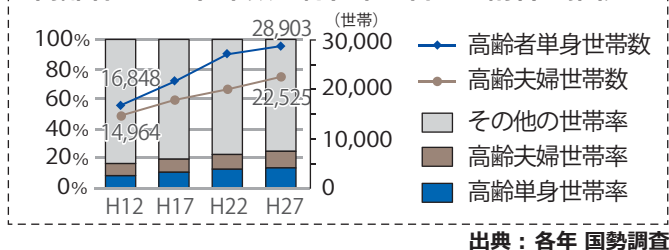
○ 現状のままでは利活用出来ない空家等ストックへの対応(空家等を減らす取り組み)

- 民間事業者や自らによる空家等の除却や建替えを促進するとともに、リフォームや耐震化なども含めた空家等の利活用を図ることで、増加する空家等の数を減らすことが課題
- 年に数回使用する家屋等(準空家等)についても、適正管理と利活用の促進が必要

○ 高齢者世帯への対応(空家等発生の抑制)

- 居住者・利用者がいる段階から、相続など建物の引き継ぎ方法を決めておくことや、将来的な利活用等を検討しておくことが重要であることを周知・啓発するなど、空家等発生の抑制が課題

高齢者のみの世帯数と総世帯に占める割合の推移



○ 空家等所有者の管理意識の低さ(空家等の適正な管理の促進)

- 建物の老朽化により周辺環境へ悪影響を与えないためにも、空家等の適正な管理の促進が課題

○ 解決が容易ではない空家等への対応

- それぞれの課題に応じて個別に対応を検討しなければ解決が難しく、隣接する複数の建物を含めた取り組みや、街区単位でのまちづくりの検討が必要

尼崎市空家等対策計画【概要版】(案)

4 空家等対策の推進方策 ～ 7つの方針と施策～

空家等対策における原則

空家等は、個人の資産であり、所有者又は管理者（所有者等）が自らの責任により適正に管理することが原則となる

空家等対策の取り組み方針

建物の居住・管理状況や規模・形態などに合わせた7つの方針を掲げ、総合的な施策を展開する

方針1 所有者等の管理意識の向上

- 所有者等の管理意識の底上げを図るため、意識啓発や情報提供を推進する
- 法務や不動産等の関係団体と連携体制を構築し、相談体制を整える

(施策)

- 空家等所有者の意識啓発・情報発信
 - ・ガイドブックや啓発チラシの作成・配布【拡充】
- 空家等に関する相談体制の整備
 - ・空家等相談会の開催【実施中】
 - ・空家講座の開催【検討】
- 関係団体との連携体制の確立
 - ・相互連携協定の締結など【検討：重点取組】

方針2 老朽危険空家等の管理不全対策の推進

- 周辺への影響が大きい老朽危険空家等については、所有者による管理、改善を促し、改善がなされない場合は勧告、命令を行うなど指導を強化する

(施策)

- 勧告、命令措置の強化、代執行の実施
 - ・文書の送付による指導、必要に応じて代執行【実施中】
- 老朽危険空家の除却支援
 - ・除却費用の一部を補助【実施中】
- 所有者不明空家対策
 - ・財産管理人制度の活用、国への働きかけ【拡充】など

方針3 空家等の流通・利活用の促進

- 小修繕やリフォーム等を実施すると利活用が可能な空家等については、空家等の流通・利活用を図る

(施策)

- リフォーム・耐震化の支援の推進
 - ・住宅耐震改修工事費補助など【実施中】
- 空家活用・流通支援専門家派遣
 - ・助言や提案を行う専門家の派遣【検討】
- 子育て・新婚世帯向け空家改修支援
 - ・購入時に必要となる改修への支援【検討】

方針4 空家等の除却・建替え・跡地活用の促進

- 老朽化が著しく、リフォームに多額の費用がかかるなど、利活用が困難な空家等については、関係団体と連携しながら、除却・建替えの促進や除却した跡地の活用を図る

(施策)

- 除却・建替え推進方策の検討【検討：重点取組】
 - ・現在利用されていない空家等の除却・建替えを支援することにより流通・利活用を促進し、若年世帯の転入に繋がるような新たな施策を検討する。
- 除却した空家等の跡地の活用の促進【検討】
 - ・防災広場やポケットパークなど、地域コミュニティの場としての活用などの可能性について検討

方針5 事前対策による空家等発生抑制

- 居住住宅の所有者等への意識啓発や福祉部局・税務部局、関係団体などと連携した取り組みを検討・推進することで、空家等の発生を抑制する

(施策)

- 税務部局と連携した取組の推進【拡充：重点取組】
 - ・固定資産税の納付通知書送付に合わせた意識啓発
 - ・所有者変更申請に合わせた意識啓発
 - ・譲渡所得の特別控除の活用推進
- 福祉部局と連携した取組の推進
 - ・高齢者や成年後見人の申請に係る相談者への啓発チラシの配布など【検討】

方針6 関係団体と連携した適正な管理の促進

- 所有者等の管理に関する意識啓発に加え、関係団体と連携して空家等管理支援の仕組みを整えるとともに、継続的に空家等の実態を把握することで、空家等の適正な管理を促進する

(施策)

- 継続的な空家等の実態把握
 - ・空家等実態調査のデータベース化と管理、運用、更新【実施中】
- 空家等管理の支援体制・制度の検討
 - ・空家等管理事業者の紹介制度、ふるさと納税等を活用した空家等管理・除草などの制度創設を関係団体等と連携して検討【検討】

方針7 まちづくりによる取り組みの推進

- 接道条件を満たしていない空家等や権利関係が複雑なケースなどにおいては、街区単位など複数の建物をまとめて改善する方法の検討など、まちづくりの視点に立った取り組みを推進する

(施策)

- 密集市街地解消に向けた施策との連携
 - ・狭あい道路の拡幅整備【実施中】
 - ・密集市街地の早期解消に向けた建替促進策等の検討【検討】
- 非接道空家等の解消手法の検討
 - ・隣地所有者や事業者が取得して敷地統合し、接道条件を確保するなど、空家と狭あい道路の解消をあわせて進めやすくする手法の検討【検討】

5 計画の推進

○ 推進体制

市の相談体制

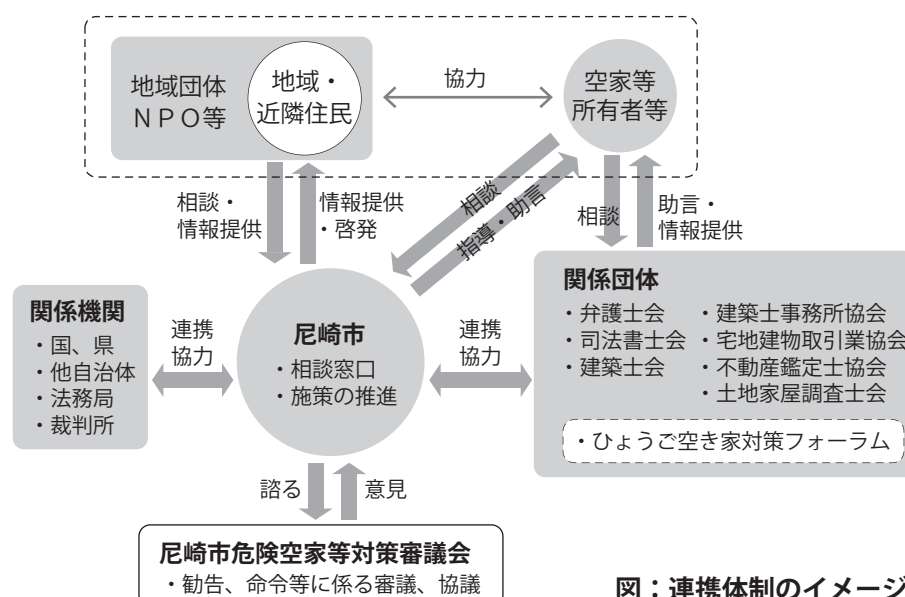
市民等からの相談は、建築安全担当が主管部局として総合窓口となり、相談の内容に応じて所管する部署と連携しながら問題の解決を図っていきます。

地域・関係団体・関係機関との連携

空家等への対策は、本計画に基づき、地域住民、関係団体、国や県などの関係機関等と連携しながら総合的に推進していきます。

国や県の支援・助成制度等の活用

全国空き家対策推進協議会やひょうご住まいづくり協議会に参加し、空家問題に係る情報共有と課題への対応策の検討などを行います。



図：連携体制のイメージ

○ 計画の進行管理

効果の検証

計画の実効性に関する評価指標及び目標値を以下のように設定し、計画期間中の毎年度、進捗状況等を評価し、市の施策評価に反映します。

評価指標	基準値	目標値(累計)
市民の相談に対する解決率	【H27：25%】	⇒【H33：80%】
Cランクの空家数	【H27：339件】	⇒【H33：200件】
老朽危険空家の除却件数	【H28：17件】	⇒【H33：110件】
空家対策講座の参加人数	【H28：0人】	⇒【H33：1,000人】

計画の見直し

効果検証の結果や国、県などの動向等を踏まえ、計画期間が満了する平成33年度を目途に計画の見直しを行います。