

尼崎市空家等対策計画

平成 30 年 1 月

尼崎市

目次

第1章 計画の目的と概要	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の概要	2
(1) 計画の位置付け	2
(2) 計画期間	2
(3) 空家等対策の対象とする地区	2
(4) 空家等対策の対象とする空家等の種類	3
第2章 尼崎市の空家等の状況と課題	4
1. 空家等の状況	4
(1) 住宅・土地統計調査から見た空き家の状況	4
(2) 尼崎市空家等実態調査に基づく分析の結果	10
(3) 尼崎市空家等所有者等アンケート調査の結果	18
(4) 尼崎市分譲マンション実態調査の結果	19
(5) 尼崎市における家屋等の分類と特性	20
(6) 空家の苦情、相談状況	23
2. 空家等の課題	24
(1) 空家等が発生し管理不全に陥る要因	24
(2) 尼崎市の地域特性を踏まえた空家等の課題	26
第3章 空家等対策の推進方策	29
1. 空家等対策における原則	29
2. 空家等対策の取り組み方針	29
(1) 所有者等の管理意識の向上	29
(2) 老朽危険空家等の管理不全対策の推進	29
(3) 空家等の流通・利活用の促進	29
(4) 空家等の除却・建替え・跡地活用の促進	30
(5) 事前対策による空家等発生の抑制	30
(6) 関係団体と連携した適正な管理の促進	30
(7) まちづくりによる取り組みの推進	30

3. 施策の展開	31
(1) 施策1 所有者等の管理意識・知識の向上	32
(2) 施策2 老朽危険空家等の管理不全対策	33
(3) 施策3 空家等の流通・利活用	35
(4) 施策4 空家等の除却・建替え・跡地活用	37
(5) 施策5 空家等の発生の抑制	38
(6) 施策6 空家等の適正な管理の促進	39
(7) 施策7 まちづくりによる取り組み	40
第4章 計画の推進	42
1. 推進体制	42
(1) 市の相談体制	42
(2) 地域・関係団体・関係機関との連携	43
(3) 国や県の支援・助成制度等の活用	43
2. 計画の進行管理	44
(1) 効果の検証	44
(2) 計画の評価と見直し	44
資料	45
1. 関係法令	45
(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法	45
(2) 尼崎市危険空家等対策に関する条例	50
(3) 尼崎市危険空家等対策審議会条例	53
2. 策定経緯	54
(1) 尼崎市空家等対策計画協議会設置要綱	54
(2) 尼崎市空家等対策計画協議会委員	55
(3) 尼崎市空家等対策計画協議会の開催経緯	55

第1章 計画の目的と概要

1. 計画策定の背景と目的

平成25年住宅・土地統計調査によると、尼崎市の住宅総数は257,660戸、その内空き家が38,610戸であるため、空き家率は全国平均の13.5%を上回る15.0%となっています。また、空き家の数は年々増加しており、少子高齢化が進み、子育てファミリー世帯の転出傾向が続く中、今後、空き家がさらに増加すると見込まれています。

空家の中には、所有者等による適切な管理が行われていないものもあり、結果として倒壊、放火、ごみの不法投棄などの様々な問題が生じており、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている場合もあります。

全国的な空家の増加が社会問題となる中、国においては、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的に、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が制定され、平成27年5月に施行されています。また、空家の利活用を目的の1つとした「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が改正され、平成29年10月に施行されています。

本市では、空家法制定以前から問題のある空家に関する市への相談件数が増加していましたが、市が所有者等に指導を行うにも、指導根拠が明確ではないなど十分な対策が取れない状況にありました。

そこで、空家法の制定を受けて、空家法に定めがあるものに加え、必要な事項を定め、市民等の生命、身体及び財産の保護を図り、良好な生活環境を保全し、安全で安心して暮らすことができる地域社会の実現に寄与することを目的に「尼崎市危険空家等対策に関する条例」（以下「空家条例」という。）を制定し、平成27年10月に施行しました。

これまで、本市では、空家法や空家条例に基づき、所有者等への指導、助言をはじめとする老朽危険空家等対策を進めるとともに、市内の空家等の実態を把握するための実態調査及び、所有者等の意向を把握するためのアンケート調査を実施してきました。

その結果、管理が不適正な空家等の発生には、所有者の意識や情報の不足、経済的負担、建物が更新できない敷地条件であるなどの様々な要因があることや、相続放棄や相続登記の手続きが行われていないために指導等の対象となる所有者が確認できない空家が多数あるなど、多くの課題が浮き彫りとなりました。

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、空家等に関する対策を体系的に整理し、総合的、計画的に空家等対策を進めるため、この度「尼崎市空家等対策計画」を策定することとしました。

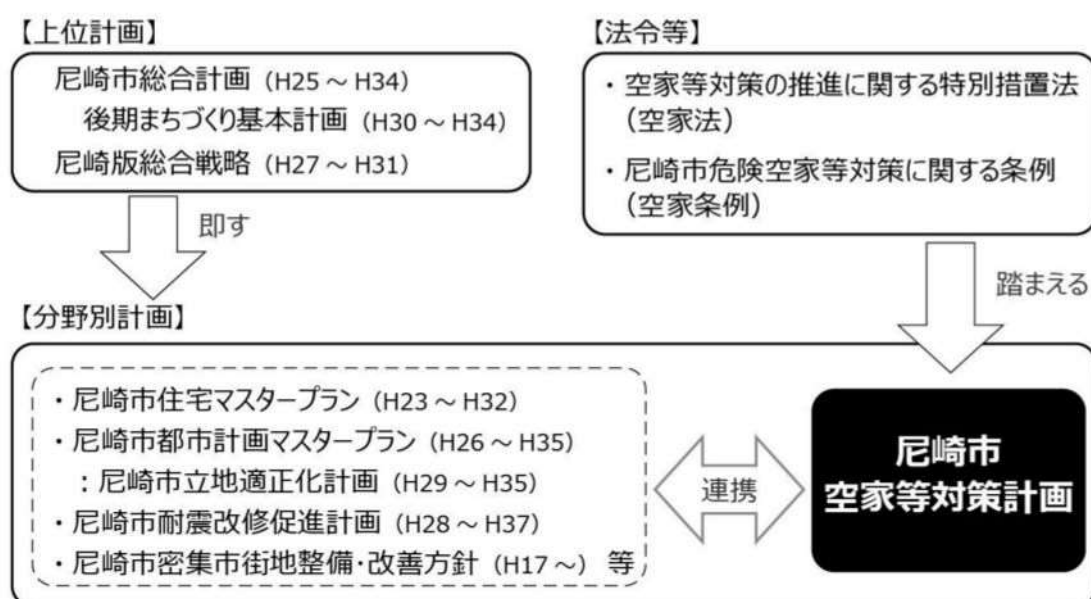
■ 「空き家」と「空家」の記述の違いについて

住宅・土地統計調査においては、「ふだん居住する人がいない住宅」を「空き家」と定義しています。一方、空家法においては「居住その他の使用がなされていないことが常態である建物」を「空家等」と定義しています。そのため、本計画においては、住宅・土地統計調査の結果に基づくものは「空き家」と記述し、その他は「空家」と記述します。

2. 計画の概要

(1) 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に基づき策定する「空家等対策計画」であり、空家法及び、空家条例の趣旨を踏まえ、上位計画となる「尼崎市総合計画」や関連計画である「尼崎市住宅マスタープラン」「尼崎市都市計画マスタープラン」等と整合しつつ、本市が取り組むべき空家等対策の方針、施策を示すものです。



(2) 計画期間

平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

(3) 空家等対策の対象とする地区

市内全域を対象とします。

(4) 空家等対策の対象とする空家等の種類

空家等対策の対象とする空家等は、空家法第2条1項に規定する「空家等^{※1}」及び空家条例第2条第1項1号に規定する「法定外空家等^{※2}」とします。

なお、空家等の発生を抑制する観点から、居住中の住宅についても対象とします。

■ 本計画における空家等の定義についての考え方

空家法上の「空家等」は、一部の住戸で居住その他の使用がなされている長屋建や共同住宅等、及びその敷地は、空家法上の「空家等」には含まれません。

しかし、こうした長屋建や共同住宅等における空家等対策も重要なことから、本計画で主に使用する「空家等」は、空家法に基づく場合を除き、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こととします。

※1：空家法に規定する「空家等」

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※2：空家条例に規定する「法定外空家等」

尼崎市危険空家等対策に関する条例（平成27年条例第8号）

第二条 (1) 法定外空家等 建築物若しくはこれに類するもの又はこれらに付属する工作物（これらの従物である工作物を含み、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。以下「建築物等」という。）であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他土地に定着するものを含む。）のうち法その他の法令の規定によって生活環境の保全等を図るために必要な措置を講ずべきことを命ずることができないものをいう。

第2章 尼崎市の空家等の状況と課題

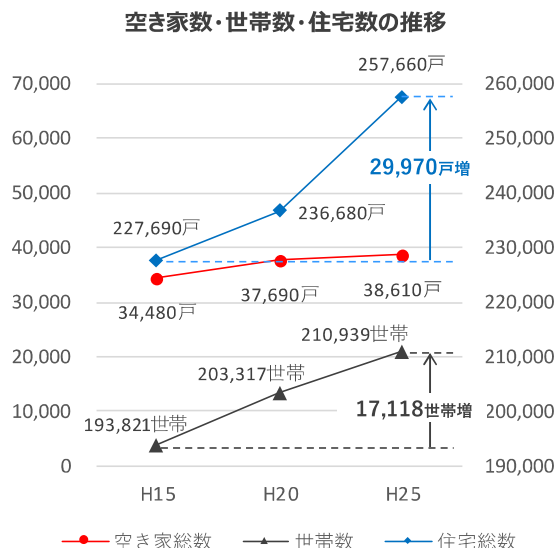
1. 空家等の状況

(1) 住宅・土地統計調査から見た空家等の状況

■ 空き家数の推移等

尼崎市における空き家は、平成15年には34,480戸と推計されていましたが、平成25年には38,610戸と推計されており、近年10年間で約4,000戸増加しています。

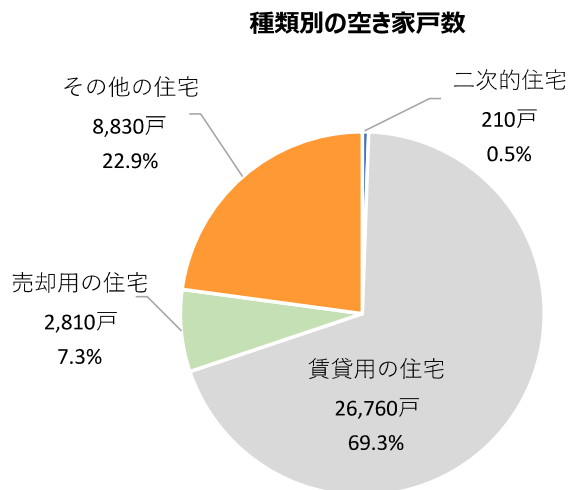
近年10年間の住宅総数と世帯数の推移を比較すると、世帯数の増加(17,118世帯)以上に、住宅総数の増加(29,970戸)の方が大きく、今後もますます空き家は増加していくものと考えられます。



■ 種類別の空き家戸数

平成25年の空き家の種別をみると、賃貸用が26,760戸、売却用が2,810戸、別荘などの二次的住宅が210戸となっています。これら以外の利用・流通に供されていない空き家である「その他の住宅」は8,830戸であり、平成25年の空き家数に占める割合は22.9%となっています。

※ その他の住宅：転勤・入院などの居住世帯が長期不在の住宅や建替えなどのために取り壊す予定の住宅など、利用・流通に供されていない空き家＋分類不可能な空き家



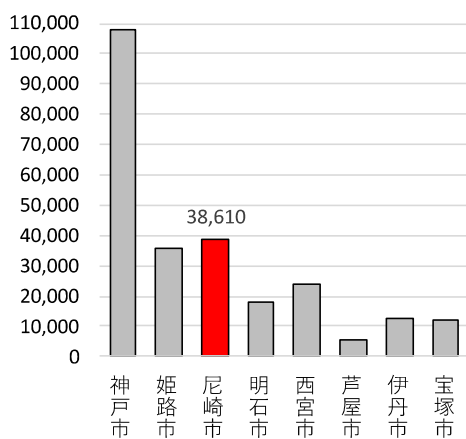
■ 周辺市との比較

本市の空き家の状況を周辺市と比較すると、空き家総数は神戸市に次いで多く、空き家率は15.0%と最も高くなっています。建て方別に内訳を見ると、長屋建等の空き家率は周辺市の中で最も高くなっています。

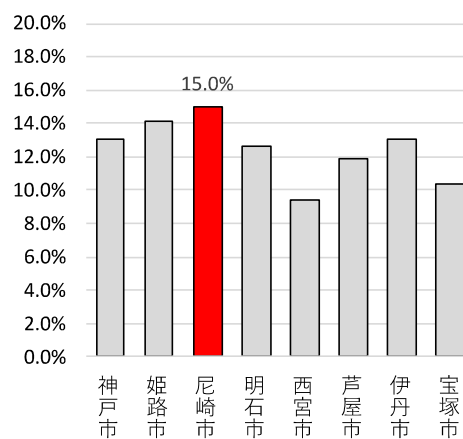
	住宅総数			空き家総数			空き家率		
		内訳			内訳			内訳	
		一戸建	長屋建等※		一戸建	長屋建等※		一戸建	長屋建等※
神戸市	828,290	272,540	555,750	108,100	21,790	86,310	13.1%	2.6%	10.4%
姫路市	252,310	152,090	100,220	35,770	15,220	20,550	14.2%	6.0%	8.1%
尼崎市	257,660	86,210	171,450	38,610	6,760	31,860	15.0%	2.6%	12.4%
明石市	142,310	63,470	78,840	17,940	4,820	13,120	12.6%	3.4%	9.2%
西宮市	257,020	85,840	171,180	24,050	4,450	19,600	9.4%	1.7%	7.6%
芦屋市	46,880	13,850	33,030	5,570	970	4,610	11.9%	2.1%	9.8%
伊丹市	94,500	37,680	56,820	12,360	2,650	9,710	13.1%	2.8%	10.3%
宝塚市	113,990	53,260	60,730	11,820	3,200	8,610	10.4%	2.8%	7.6%

※長屋建等：長屋建・共同住宅・その他

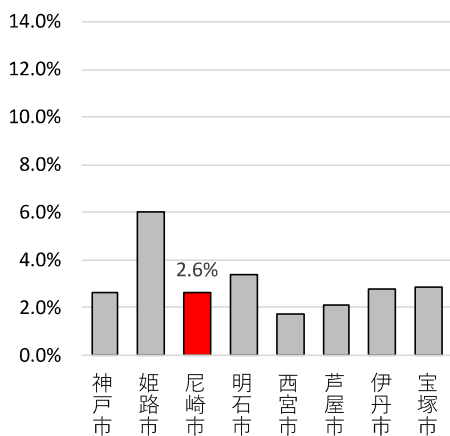
空き家総数



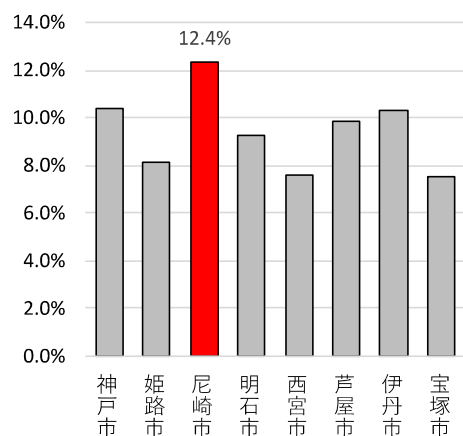
空き家率



空き家率 (内 一戸建て)

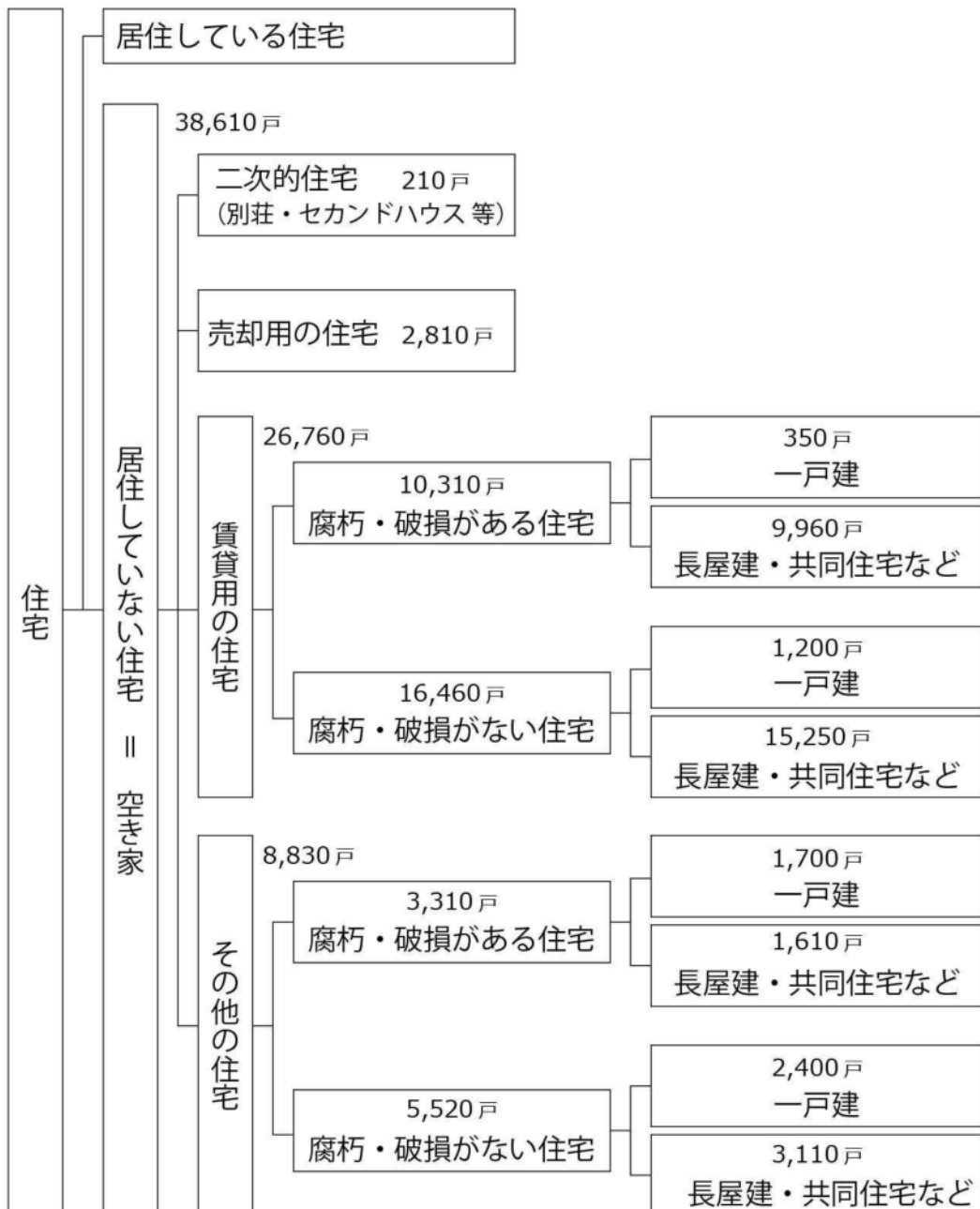


空き家率 (内 長屋建・共同住宅・その他)



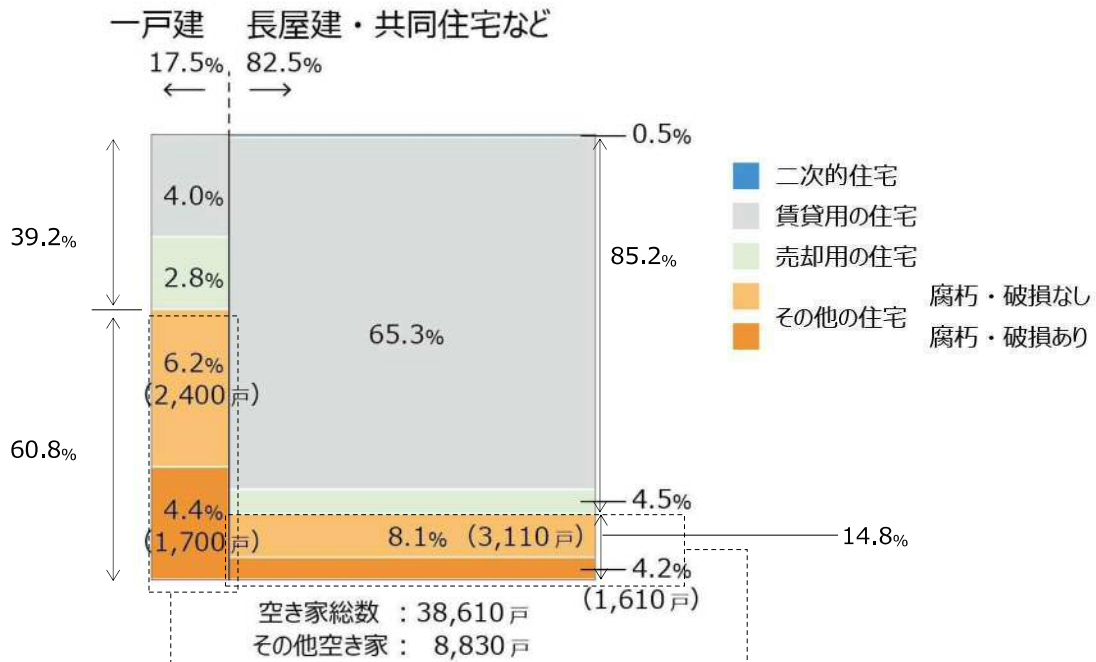
■ 空き家の内訳

平成 25 年住宅・土地統計調査における本市の空き家 38,610 戸の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が 26,760 戸（69.3%）で最も多く、空き家全体の半数以上を占めています。次いで、「その他の住宅」が 8,830 戸（22.9%）となっており、「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」で全体の 90%以上を占めています。

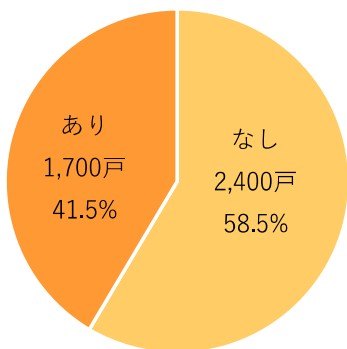


■ 建て方別の空き家戸数

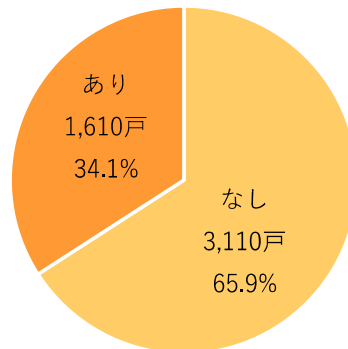
建て方別に空き家戸数の割合をみると、利用・流通に供されていない「その他の住宅」の割合が一戸建住宅の空き家では、60.8%となっている一方で、長屋建・共同住宅などの空き家では、14.8%となっています。また、腐朽・破損のある「その他の住宅」の空き家は、一户建では41.5%、長屋建・共同住宅などでは34.1%となっています。なお、長屋建・共同住宅などの内木造に限ってみると65.1%となっています。



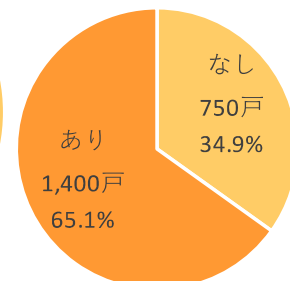
単戸建の空き家
: その他住宅の「腐朽・破損」状況



長屋建・共同住宅などの空き家
: その他住宅の「腐朽・破損」状況



内 木造住宅



■ 住宅の居住世帯の特性（空き家になる可能性が高い住宅の状況）

一戸建・長屋建の主世帯数は 90,720 世帯あり、その内昭和 55 年以前に建築された住宅に居住する世帯は、33,180 世帯で 36.6%となっており、家計を主に支える者の年齢が 65 歳以上の世帯は、38,500 世帯（42.4%）となっています。また、昭和 55 年以前に建築された住宅に居住しており、家計を主に支える者の年齢が 65 歳以上の世帯は 20,430 世帯（22.5%）となっています。

一方、共同住宅の主世帯数は 127,680 世帯あり、その内昭和 55 年以前に建築された住宅に居住する世帯は、23,790 世帯で 18.6%となっており、家計を主に支える者の年齢が 65 歳以上の世帯は、28,230 世帯（22.1%）となっています。また、昭和 55 年以前に建築された住宅に居住しており、家計を主に支える者の年齢が 65 歳以上の世帯は 9,700 世帯（7.6%）となっています。

昭和 55 年以前に建築された住宅に居住する世帯で、家計を主に支える者の年齢が 65 歳以上の世帯（合計約 3 万世帯）は、今後空き家になる可能性が高い住宅であると考えられます。

【一戸建・長屋建の主世帯数】

		内 家計を主に支える者の 年齢が 65 歳以上の世帯
	90,720 世帯 (100.0%)	38,500 世帯 (42.4%)
内 昭和 55 年以前に建築 された住宅に居住する世帯	33,180 世帯 (36.6%)	20,430 世帯 (22.5%)

【共同住宅の主世帯数】

		内 家計を主に支える者の 年齢が 65 歳以上の世帯
	127,680 世帯 (100.0%)	28,230 世帯 (22.1%)
内 昭和 55 年以前に建築 された住宅に居住する世帯	23,790 世帯 (18.6%)	9,700 世帯 (7.6%)

※ 1 尼崎市の主世帯数総数：218,400 世帯

※ 2 建築基準法の耐震基準は昭和 56 年に改正されており、昭和 55 年以前に建築された建築物は、現行の耐震基準適用以前に建てられた建築物となります。

【参考 空家等の調査について】

1. 住宅・土地統計調査による空き家の調査（平成 25 年 10 月）

（1）調査の対象となる建物の種類

- ・住宅、及び店舗付き住宅（事務所や工場は含まれません）
- ※ 二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅も含まれます。

（2）空き家の抽出・調査方法

住宅・土地統計調査は、抽出により対象となった世帯に、調査員が訪問し、直接調査票を配布することにより実施します。その上で、訪問時間を変えるなどして、複数回訪問しても会えない世帯については、調査員が建物の外観を確認し、近隣の人や建物の管理者などに確認することにより、空き家と判定し、調査を実施します。

オートロックのマンションなどについても、事前に管理員などに協力依頼を行うなどしており、空き室があった場合も、管理員に確認するなどして調査しています。

（3）空き家の件数

- ・38,610 戸（二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅を除くと 8,830 戸）

※ **住宅・土地統計調査は抽出調査であり、市内全数を対象とした調査ではありません。**

〔 市区の人口規模別に調査区抽出率を設定し、1 調査区内から 17 住戸をランダムに抽出し、調査を実施しています。 〕

2. 尼崎市空家等実態調査における空家等の調査（平成 27 年 10 月～11 月）

（1）調査の対象となる建物の種類

- ・住宅、及び店舗付き住宅、事務所や工場・倉庫等
- ※ 長屋建は、1 棟ではなく 1 戸を 1 件として調査し、また、共同住宅は、1 棟全てが空き住戸となっているものを 1 件として調査しました。

（2）空家等の抽出・調査方法

次の①～④を対象として、現地調査を実施し、空家であるかどうかの確認を行うとともに、建物の現況等についての調査を実施しました。

- ① 都市整備局が所管する空家情報
- ② 水道の閉栓状況から空家等であると考えられるもの
（1 年以上閉栓となったままのもの）
- ③ 消防局が所管する空家情報
- ④ 住宅地図で居住世帯が確認出来無いもの

（3）空家等の件数

- ・7,629 件

※ **市内全住宅を調査したわけではないので、全ての空家等が把握出来ているわけではありません。**

(2) 尼崎市空家等実態調査に基づく分析の結果

尼崎市内の空家等に対して実態調査を行い、空家等に関する今後の適正管理や利活用のための各種施策を検討、実施するためのデータベースを整備するための基礎資料とすることを目的として、平成27年10月～11月に調査を実施しました。

その結果の概要を以下に示します。

■ 危険度判定の結果

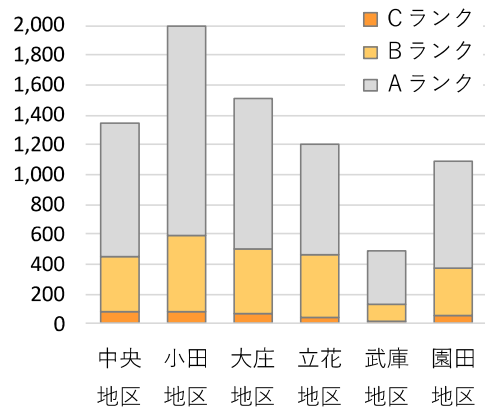
危険度	件数	割合
Aランク	5,121	67.2%
Bランク	2,169	28.4%
Cランク	339	4.4%
合計	7,629	100.0%

危険度判定の結果、67.2%は適正に管理されているものの、管理が不適正なものも28.4%あり、その中でも管理が著しく不適正なものが4.4%ありました。

一方で、Cランクの空家等は、中央地区、小田地区、大庄地区など市南部に多く分布しています。

■ 地区別の危険度

地区名	A ランク	B ランク	C ランク	合計
中央地区	902	368	77	1,347
小田地区	1,400	508	83	1,991
大庄地区	1,010	429	73	1,512
立花地区	737	431	38	1,206
武庫地区	356	113	17	486
園田地区	716	320	51	1,087
市全体	5,121	2,169	339	7,629



【危険度判定について】

危険度判定については尼崎市空家等危険度判定表 (p17 参照) より危険度をA、B、Cの3ランクに区分しました。

Aランク・・・危険度判定表で0点

→ 適正に管理されているもの

Bランク・・・危険度判定表で200点未満

→ 管理が不適正なもの

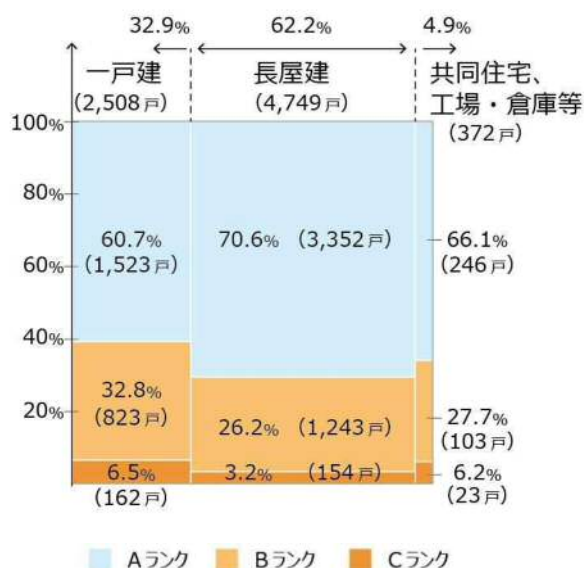
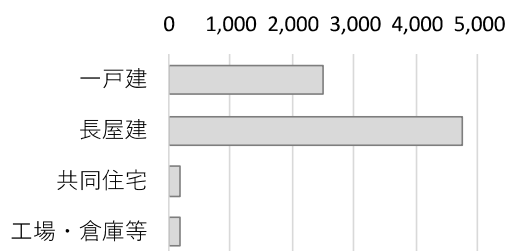
Cランク・・・危険度判定表で200点以上

→ 管理が著しく不適正なもの



■ 建て方別の内訳

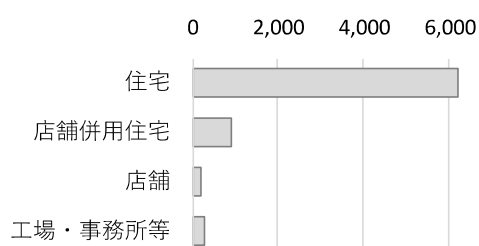
建て方	件数	割合
一戸建	2,508	32.9%
長屋建	4,749	62.2%
共同住宅	192	2.5%
工場・倉庫等	180	2.4%
合計	7,629	100.0%



建て方別に見ると、長屋建が62.2%と多く、次いで多い一戸建32.9%の約2倍となっています。また、概ね全ての空家等が長屋建か一戸建となっています。

■ 用途別の内訳

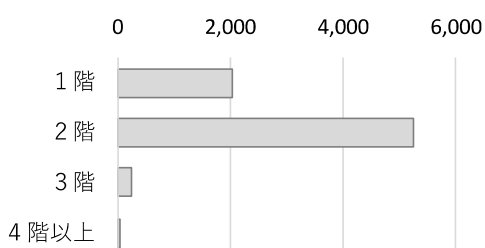
用途	件数	割合
住宅	6,221	81.5%
店舗併用住宅	907	11.9%
店舗	207	2.7%
工場・事務所等	294	3.9%
合計	7,629	100.0%



用途別に見ると、住宅が81.5%と最も多く、大半を占めています。一方で、店舗併用住宅と店舗を合わせた店舗等も、14.6%と一定の割合を占めています。

■ 階数別の内訳

階数	件数	割合
1階	2,048	26.8%
2階	5,269	69.1%
3階	264	3.5%
4階以上	48	0.6%
合計	7,629	100.0%

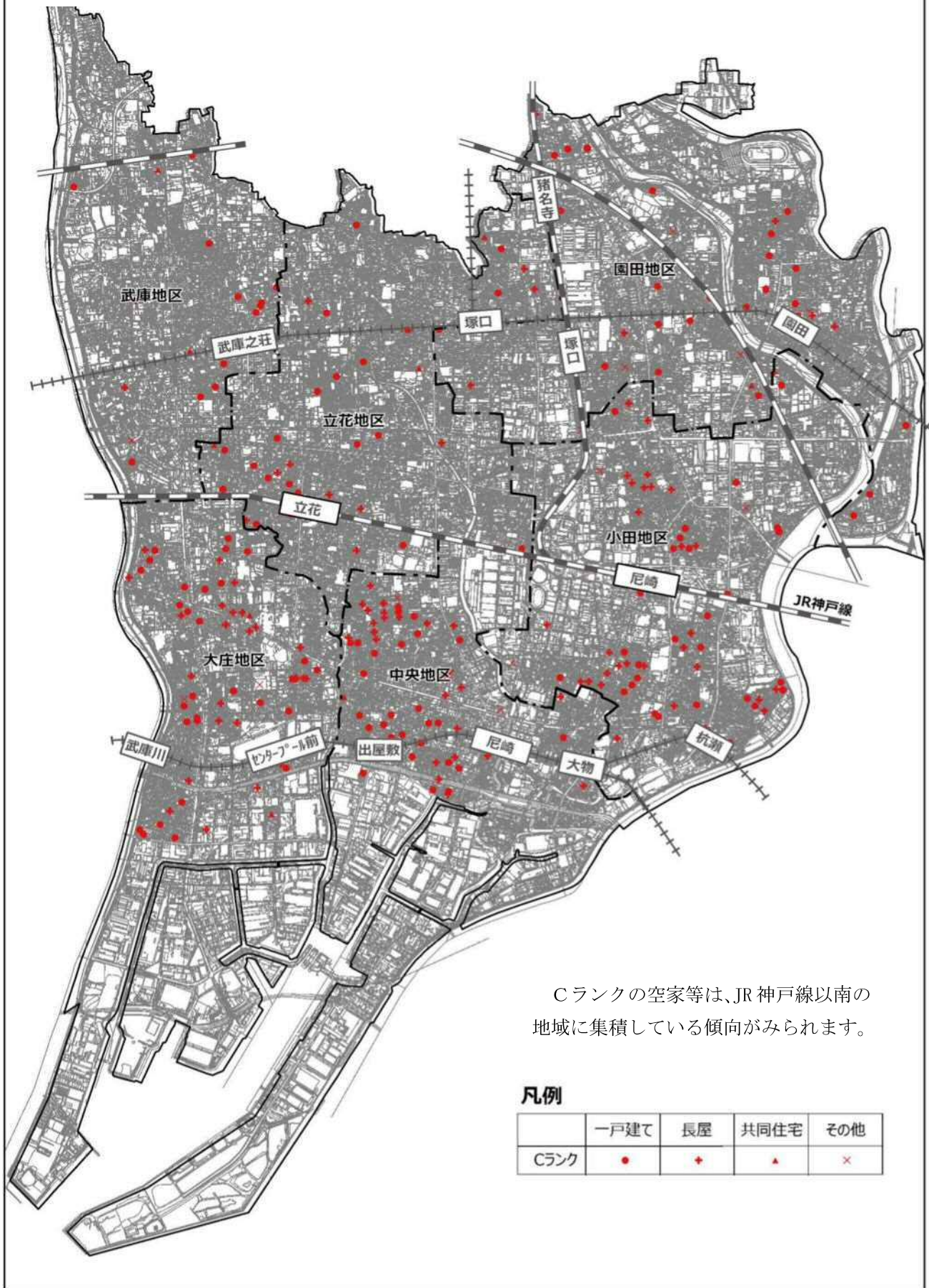


階数別に見ると、2階が69.1%と最も多く、次いで1階が26.8%で多くなっています。

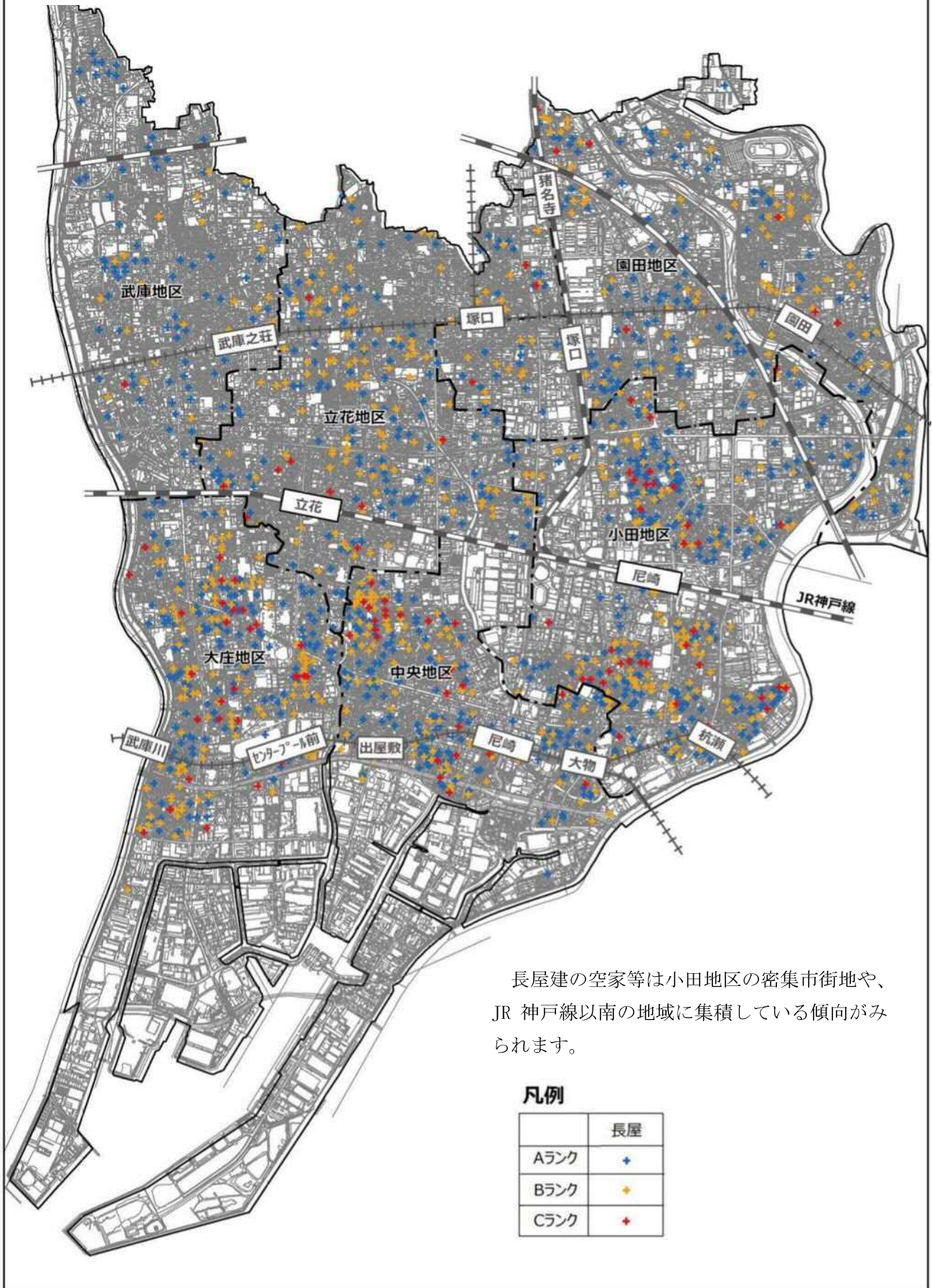
■ 空家等の分布状況（7,629 件）



■ 空家等の分布状況（危険度 C ランクのみ：339 件）



■ 空家等の分布状況（長屋建のみ：4,749件）



長屋建の空家等は小田地区の密集市街地や、JR 神戸線以南の地域に集積している傾向がみられます。

凡例

	長屋
Aランク	+
Bランク	+
Cランク	+

■ 空家等の分布状況（危険度 B・C ランクかつ所有者不明のみ：708 件）



B・Cランクで所有者が不明の空家等は、JR神戸線以南、阪神センターポール前駅から阪神尼崎駅の間を集積している傾向がみられます。

凡例

	一戸建て	長屋	共同住宅	その他
Bランク	●	★	▲	×
Cランク	●	★	▲	×

空家等現地調査票

調査番号

平成27年度 尼崎市

1 所在地等					
調査年月日	年 月 日	調査員			
所在地	尼崎市	住宅地図ページ			
事前調査	<input type="checkbox"/> 地図記載で空家	<input type="checkbox"/> 都市整備局が所管する空家情報	<input type="checkbox"/> 消防局が所管する空家情報		
2 建物情報					
用途	<input type="checkbox"/> 住宅	<input type="checkbox"/> 店舗併用住宅	<input type="checkbox"/> 店舗	<input type="checkbox"/> その他()	
建て方	<input type="checkbox"/> 一戸建て	<input type="checkbox"/> 長屋(戸)	<input type="checkbox"/> 共同住宅(戸)	<input type="checkbox"/> その他()	
構造	<input type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート	<input type="checkbox"/> 鉄骨	<input type="checkbox"/> その他()	
階数	<input type="checkbox"/> 1階建て	<input type="checkbox"/> 2階建て	<input type="checkbox"/> 3階建て	<input type="checkbox"/> 4階以上(階)	
3 空家等判定指標					
判定指標	表札	<input type="checkbox"/> 有()	<input type="checkbox"/> 無		
	郵便受け	<input type="checkbox"/> ふさがれている又は無い	<input type="checkbox"/> 郵便物等が溜まっている	<input type="checkbox"/> 郵便物等は溜まっていない	
	電気メーター	<input type="checkbox"/> 動いていない	<input type="checkbox"/> 動いている	<input type="checkbox"/> 確認できない	
	ガスメーター	<input type="checkbox"/> 動いていない	<input type="checkbox"/> 動いている	<input type="checkbox"/> 確認できない	
	売り・貸しの表示	<input type="checkbox"/> 有()	<input type="checkbox"/> 無		
	その他				
	水道の閉栓情報	<input type="checkbox"/> 閉栓している	<input type="checkbox"/> 閉栓していない	<input type="checkbox"/> 不明	
判定	<input type="checkbox"/> 空家等	<input type="checkbox"/> 居住中(使用中)	<input type="checkbox"/> 不明		
4 管理不全状態の判定指標					
管理不全状態の基礎調査					
危険性	建物の傾斜、変形	<input type="checkbox"/> 傾きなし	<input type="checkbox"/> 軽度の傾きあり	<input type="checkbox"/> 著しく大きな傾き又は変形あり	
	屋根	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部損傷(瓦の一部剥離、ずれ等)	<input type="checkbox"/> 瓦等が剥落し、穴が開いている又は波打っている	
	外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 仕上材が剥落し、下地が一部露出	<input type="checkbox"/> 著しく下地が露出又は穴が開いている	
	塀、擁壁	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部ひび割れ破損している	<input type="checkbox"/> 傾き崩れてきている	
	テレビアンテナ等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 傾いている	<input type="checkbox"/> 落下の危険性あり	
	その他()	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部が損傷	<input type="checkbox"/> 著しく損傷	
防犯	出入口	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 施錠がされていない	<input type="checkbox"/> 開放されている。	
	窓	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> ガラスが割れている	<input type="checkbox"/> ガラスがほぼ総て割れている	
生活環境	ごみ	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> ゴミの放置、不法投棄	<input type="checkbox"/> 敷地内にゴミがあるれている	
	立木、雑草の繁茂	<input type="checkbox"/> 手入れあり	<input type="checkbox"/> 手入れなし	<input type="checkbox"/> 手入れなしで敷地外に突出	
5 空家等の危険度		<input type="checkbox"/> 危険はない	<input type="checkbox"/> 危険がある	<input type="checkbox"/> 緊急の危険がある	
6 接道状況		道路に接する間口	<input type="checkbox"/> 2m未満	<input type="checkbox"/> 2～3m	<input type="checkbox"/> 4m以上 <input type="checkbox"/> その他()
【備考】					