
尼崎市空家等対策計画 (第2期)

【資料編】



令和4年3月

1	背景と位置付け	1
	(1) 背景と経緯	1
	(2) 計画の位置付け	2
	(3) 管理不全空家等に関する相談への庁内の推進体制	3
	(4) 計画の評価と見直し	4
2	現行計画の総括	6
3	尼崎市の空き家の現況と課題（統計データ集）	30
	(1) 令和2年国勢調査から	30
	(2) 平成30年住宅・土地統計調査から	39
	(3) 管理不全空家等に関する苦情、相談状況から	52
4	各種調査結果	53
	(1) 令和2年度尼崎市空家等実態調査	53
	(2) 令和3年度尼崎市空き家所有者等アンケート調査	79
	(3) 平成28年度尼崎市分譲マンション実態調査	157
5	策定の経緯	165
	(1) 尼崎市空家等対策計画の改定に係る懇話会	165
	(2) 尼崎市都市計画審議会・住宅政策分科会	165
	(3) 尼崎市市民意見聴取プロセス	165
6	関係法令	166
	(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法	166
	(2) マンションの管理の適正化の推進に関する法律	171
	(3) 尼崎市危険空家等対策に関する条例	206
	(4) 尼崎市危険空家等対策審議会条例	210
	(5) 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針	211
	(6) 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針	231
	(7) マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針	275

1 背景・位置付け

(1) 背景と経緯

近年、人口減少や既存建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、空き家の数が全国的に年々増加しており、中には適切な維持管理が行われず、倒壊、放火、ごみの不法投棄など様々な問題を生じさせ、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。

このため、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、「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2014（平成26）年11月に制定され、2015（平成27）年5月に施行されています。

空家法では、空家等の所有者又は管理者が、自らの責任により適切に管理することを原則としつつ、市町村は、地域の実情に応じた空家等に関する対策を実施するため、「空家等対策計画」を策定することができることとされています。

本市においては、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、2015（平成27）年10月に施行しました。

これまで、本市では、2018（平成30）年1月に「尼崎市空家等対策計画」を策定し、空家法や空家条例に基づき、行政内部の関係部署だけでなく、地域住民や大学、不動産・法務・建築の専門家団体、NPO、民間事業者など、住まい・まちづくりを担う各主体が連携協働し、空き家対策に取り組んできました。

また、マンションについては、管理不全となった際の周辺に与える影響は特に大きく、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みであることから、2020（令和2）年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「マンション法」という。）が改正され、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化が求められています。

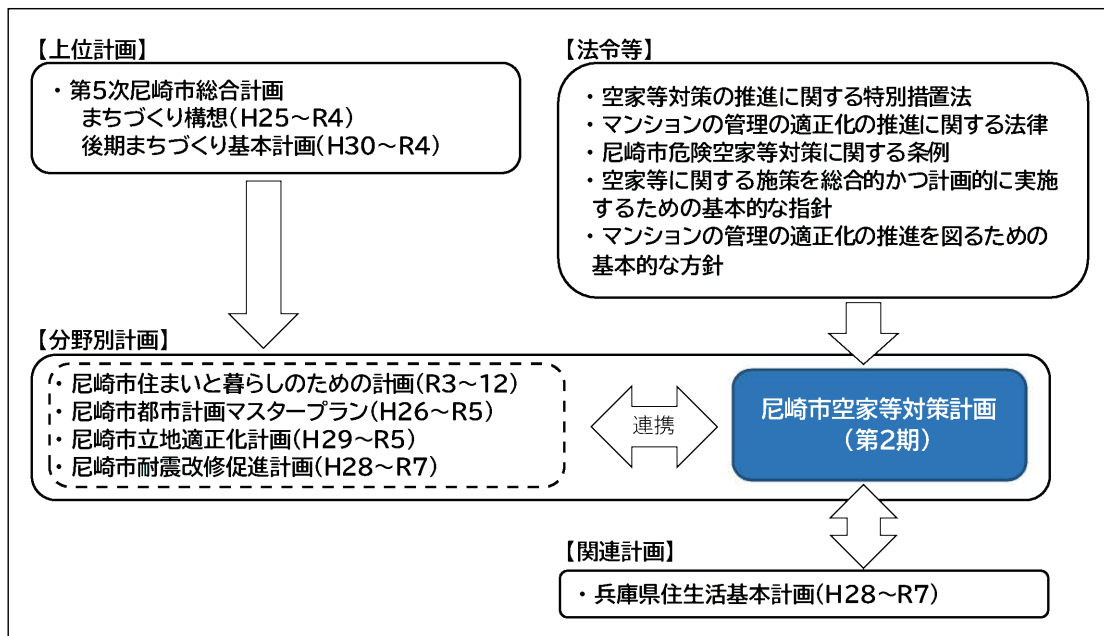
2014（平成26）年11月	空家法 制定
2015（平成27）年5月	同法 施行
2015（平成27）年3月	空家条例 制定
2015（平成27）年7月	応急措置実施
2015（平成27）年10月	同条例 施行
2015（平成27）年10～11月	空家等実態調査
2016（平成28）年2月	空家法に基づく勧告実施
2016（平成28）年3月	空家等所有者等アンケート調査
2016（平成28）年12月	略式代執行実施
2018（平成30）年1月	尼崎市空家等対策計画 策定
2018（平成30）年5月	兵庫県宅地建物取引業協会と連携協定締結
2019（令和元）年11月	株式会社ホープと連携協定締結

2020（令和2）年5月	NPO 法人兵庫空き家相談センターと連携協定締結
2020（令和2）年8月～1月	空家等実態調査
2020（令和3）年8月	空家等所有者等アンケート調査
2021（令和3）年12月	株式会社クラッソーネと連携協定締結
2022（令和4）年3月	尼崎市空家等対策計画（第2期）策定

(2) 計画の位置付け

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「尼崎市住まいと暮らしのための計画」、「尼崎市都市計画マスタープラン」等と整合を図りながら、本市が取り組むべき空き家対策の方針、施策を示すものです。

なお、本計画におけるマンションに関する部分については、マンション法第3条の2第1項に規定する「マンション管理適正化推進計画」を兼ねています。



(3) 管理不全空家等に関する相談への庁内の推進体制

管理不全空家等が及ぼす周辺的生活環境への悪影響への対応は、多くの場合において、内容に応じた各所管課との連携が重要です。また、悪影響の内容によっては、空家法や空家条例とは異なる法令等に基づいて対応すべき場合もあるため、各所管課との連携により、管理不全空家等の効果的かつ着実な解消を目指します。



(4) 計画の評価と見直し

本計画の見直しは期間の満了を迎える令和9年3月に行うこととし、個別の推進方策は必要に応じて随時見直しを行います。

また、評価指標については、これまでの取組状況及び現状と課題を踏まえ、計画の実効性に関する評価指標及び目標値を次のとおり定め、計画期間中の毎年度、進捗状況等を取りまとめ、市の施策評価等への反映及び都市計画審議会(住宅政策分科会)にて評価します。

【空き家対策の推進に関する目標】

空き家対策の推進方策に定める「施策2 居住中からの取組の促進」及び「施策6 老朽危険空家等への対策」に重点を置き、評価指標及び目標値を次のとおり定め、進捗状況等を評価し、空き家対策を総合的に推進することとします。

評価指標		基準値		目標値 (令和8年度 累計)
1	令和2年に把握した不良度Dランクの空家等の除却件数	令和2年度	—	170件
2	市民の相談に対する解決率 (平成27年度からの累計)	令和2年度	70.7%	80%
3	所有者等による空家等の相談窓口の利用件数	令和2年度	200件	1,000件

【マンションの管理の適正化に関する目標】

本市においても、今後、築35年以上の高経年マンションが急増することを踏まえ、管理不全への予防的な対策に重点を置き、管理の適正化を推進することとします。

評価指標		基準値		目標値 (令和8年度 累計)
1	昭和58年以前に建設されたマンションにおいて、管理不全を予防するための対策が取られている マンション管理組合の割合	令和3年度	35%*	50%
2	管理状況がおおむね良好な マンション管理組合の割合	令和3年度	32.5%*	45%

※ この基準値は、令和3年度から5ヵ年かけて行うこととしているマンション実態調査の、計画策定時点で把握している結果から推計した暫定値です。

<参考>管理状況の区分に応じた考え方（Ⅰ～Ⅳは兵庫県マンション管理適正化推進計画(案)に準拠）
 管理組合の管理状況について、以下の基準に基づき、5つの区分に分類する。

管理状況の区分	Ⅰ 管理組合の実態がないマンション	Ⅱ 管理不全マンション	Ⅲ 管理不全の兆候があるマンション	Ⅳ 管理がおおむね良好なマンション	A 管理不全を予防するための対策がとられたマンション
管理組合の管理状況	次のすべての項目に該当 ・管理者等が定められていない ・集会(総会)が開催されていない ・管理規約が存在しない	次のうち1つ以上の項目に該当 ・管理者等が定められていない ・集会(総会)が開催されていない ・管理規約が存在しない ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない ・修繕積立金が積み立てられていない	次のうち1つ以上の項目に該当 ・長期修繕計画が作成されていない ・長期修繕計画の資金計画よりも修繕積立金が不足している ・管理費等の滞納者に対して適切な対応がされていない	Ⅰ～Ⅲに該当しないマンション	次のすべての項目に該当 ・管理組合がある ・管理者等がいる ・管理規約がある ・年1回以上の総会の開催がある ・管理費がある ・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定(見直し予定を含む)している ・大規模修繕工事の計画的な実施(予定を含む)がされている ・区分所有者名簿の見直しを行っている

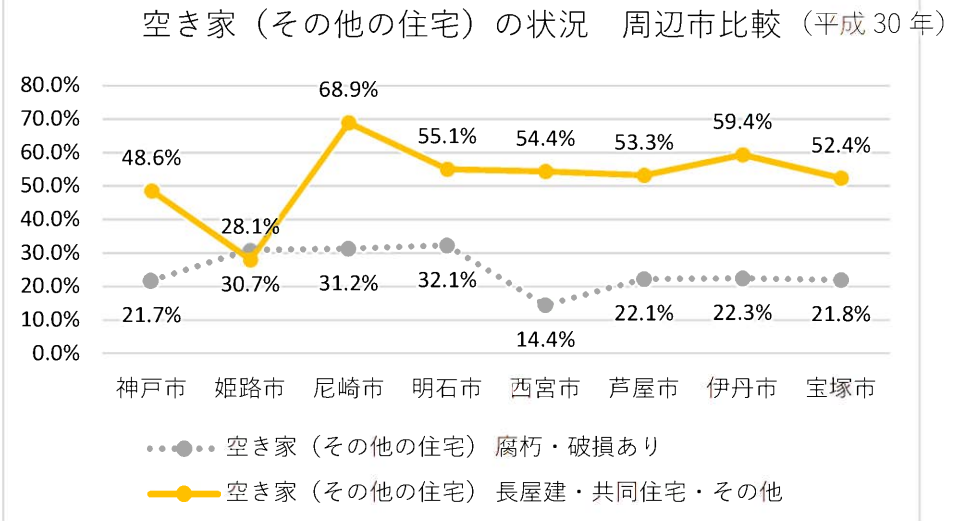
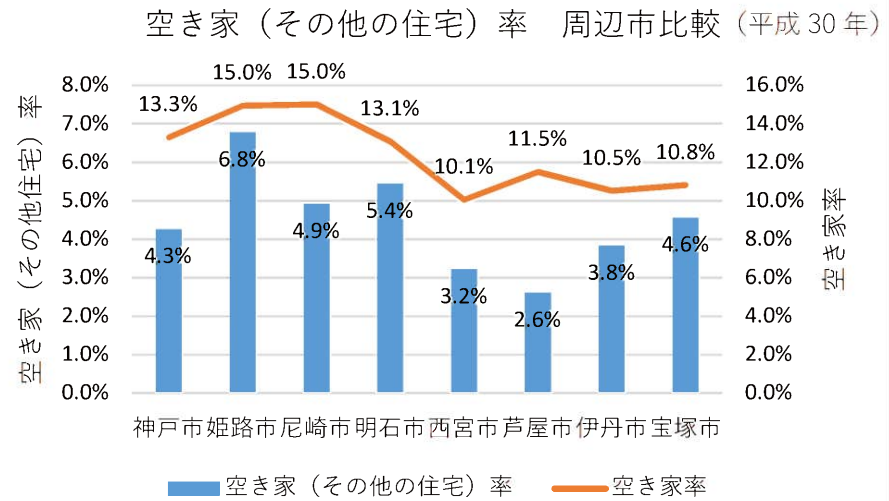
2 現行計画の総括

項目	実施内容・課題
第1章 計画の目的と概要	
<p>1. 計画策定の背景と目的</p>	<p>適切な管理が行われていない空家等は、防災、衛生、景観などの地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対策が必要であることから、平成 26 年 11 月に空家法が制定され、平成 27 年 5 月に施行されています。</p> <p>この法律の中で、空家等については所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)が自らの責任により適切に管理することを前提としながら、住民に最も身近な行政主体である市町村の役割として、空家等対策そのほか必要な措置を適切に講ずるよう努めることが示されています。</p> <p>く本市では、住宅総数が年々増加している中で空家等も増加しており、人口減少のさらなる進行とともに、これまで増加していた世帯数も今後は減少に転じると予測されていることや、高齢者の約 6 割が持ち家に居住していることから、空家等がさらに増加すると考えられます。</p> <p>こうしたことから、これ以上住宅総量を増加させるのではなく、既存住宅の活用や既存の都市基盤(道路、公園、学校等)が有効活用できる既存住宅地での建替えによる新規住宅供給が求められています。</p>
2. 計画の概要	
(1) 計画の位置付け	<p>関連計画である「尼崎市住宅マスタープラン」については、昨年度に新たな計画として「尼崎市住まいと暮らしのための計画」を策定しました。</p> <p>また、国土交通省の定める「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」、「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」が、いずれも令和 3 年 6 月 30 日に改正されています。</p>
(2) 計画期間	計画のとおり、平成 29 年度から令和 3 年度までの期間に取り組んでいます。
(3) 対象とする地区	市域全体を対象に取り組んでいます。
(4) 対象とする空家等の種類	長屋建における空家等対策も重要なことから、 空家法上の「空家等」には含まれない、一部住戸に居住その他の使用がなされている長屋建等及びその敷地を含むとともに、空家等の発生を抑制する観点から、居住中の住宅も対象として取り組みました。
第2章 尼崎市の空家等の状況と課題	
1. 空家等の状況	尼崎市の人口及び世帯数は増加傾向にあり、平均世帯人員は 2.33 人から 2.08 人となりました。特に 65 歳以上の高齢単身者世帯数は、2015 年までの 10 年間で 21,563 世帯から 28,903 世帯へと急増しています。

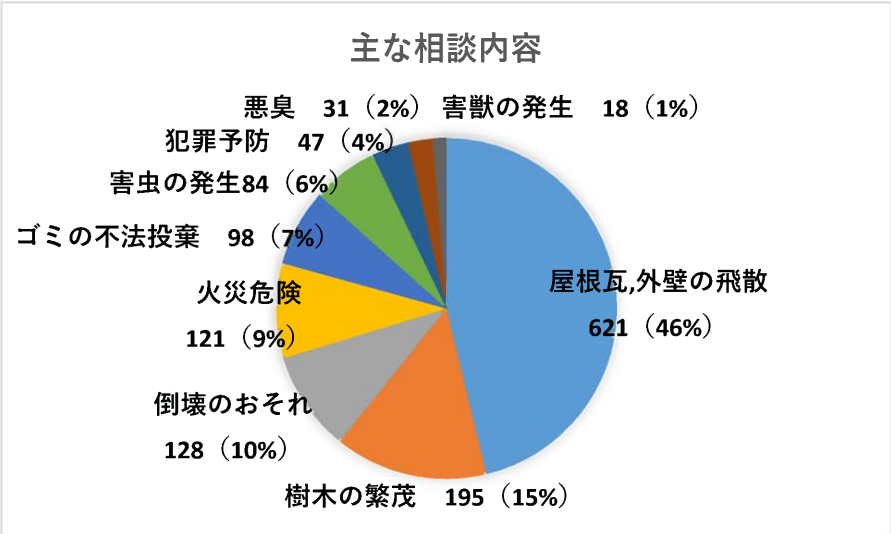
項目	実施内容・課題																																								
	<p>高齢者世帯のみが居住する老朽化した住宅は、居住者の老人福祉施設への入所や他界などにより、近い将来空家等になる可能性があります。</p>																																								
(1) 住宅・土地統計調査から見た空家の状況	<p>空家のうち、売却・賃貸用及び別荘など二次的住宅以外の利用・流通に供されていない「空家(その他の住宅)」が急激に増加しています。世帯数も増加していますが、世帯数は今後、減少に転じると予測されています。</p> <p>周辺市と比較すると、尼崎市の住宅総数に対する空家率は「空家(その他の住宅)率」とともに比較的高く、このうち約31%が腐朽・破損しており、長屋建等の占める率が他都市と比べて非常に高い状況にあります。</p> <div data-bbox="992 517 1901 1067"> <h3 style="text-align: center;">住宅数・世帯数と空家数の推移</h3> <table border="1"> <thead> <tr> <th>調査年</th> <th>住宅数</th> <th>世帯数</th> <th>空家数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2003</td> <td>227,690</td> <td>198,653</td> <td>9,850</td> </tr> <tr> <td>2005</td> <td>236,680</td> <td>209,343</td> <td>9,470</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>257,660</td> <td>210,433</td> <td>8,830</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>248,140</td> <td>221,152</td> <td>12,230</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> </div>	調査年	住宅数	世帯数	空家数	2003	227,690	198,653	9,850	2005	236,680	209,343	9,470	2007	257,660	210,433	8,830	2009	248,140	221,152	12,230	2011				2013				2015				2017				2019			
調査年	住宅数	世帯数	空家数																																						
2003	227,690	198,653	9,850																																						
2005	236,680	209,343	9,470																																						
2007	257,660	210,433	8,830																																						
2009	248,140	221,152	12,230																																						
2011																																									
2013																																									
2015																																									
2017																																									
2019																																									

項目

実施内容・課題



項目	実施内容・課題																																																																																																																	
<p>(2) 尼崎市空家等実態調査に基づく分析の結果 ※詳細は空家等実態調査結果報告書を参照</p>	<p>市内における空家等は増加していますが、園田地区では減少し、武庫地区で増加割合が高い傾向にあります。 【空家等実態調査による地区別空家等件数】</p> <table border="1" data-bbox="857 288 2004 440"> <thead> <tr> <th></th> <th>中央</th> <th>小田</th> <th>大庄</th> <th>立花</th> <th>武庫</th> <th>園田</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成 27 年度</td> <td>1,347</td> <td>1,991</td> <td>1,512</td> <td>1,206</td> <td>486</td> <td>1,087</td> <td>7,629</td> </tr> <tr> <td>令和 2 年度</td> <td>1,658</td> <td>1,996</td> <td>1,683</td> <td>1,332</td> <td>590</td> <td>986</td> <td>8,245</td> </tr> <tr> <td>増減</td> <td>311</td> <td>5</td> <td>171</td> <td>126</td> <td>104</td> <td>▲ 101</td> <td>616</td> </tr> </tbody> </table> <p>空家等の不良度は、現況での利用が困難な C～D ランクは、合わせて 3,271 件(全体の約4割)となっています。</p> <p><u>前回調査結果(平成 27 年度実施)と空家等の危険度を比較すると、C ランク(管理が著しく不適切なもの)は 238 件で、前回の 339 件から 101 件減少しています。</u></p> <p>その他、次のような特徴がみられます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市南部の方が、空家等の総数、管理状態の悪い空家等ともに多い。 ・ 空家等数、管理状態の悪い空家等は、長屋建の方が一戸建てより多い。 ・ 一般的に市場性が劣るとされている「間口 4m未満・道路幅員 4m未満」の敷地に建つ空家等が 2,527 件(全体の約3割)ある。 ・ 危険度が最も高いCランク(管理が著しく不適切)の空家等は、前回調査より減少したものの、BランクからCランクになったものが 116 件、新たに把握したものが 3 件あった。 ・ A ランクで除却・利活用されたもの 42.8%、B ランクになったもの 38.8%。 ・ B ランクで除却・利活用されたもの 45.5%、C ランクになったもの 5.3%。 ・ C ランクで除却・利活用されたもの 50.4%、B ランクになったもの 10.9%。 <table border="1" data-bbox="808 927 2063 1265"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">危険度・状況</th> <th colspan="7">今回調査 ※1</th> <th rowspan="2">調査対象外 (R2調査前に除却確認済み)</th> <th rowspan="2">合計</th> </tr> <tr> <th>Aランク</th> <th>Bランク</th> <th>Cランク</th> <th>建物なし</th> <th>使用実態あり</th> <th>調査不可</th> <th>小計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">前回調査</td> <td>Aランク</td> <td>790件</td> <td>1,991件</td> <td>0件</td> <td>793件</td> <td>1,365件</td> <td>146件</td> <td>5,085件</td> <td>36件</td> <td>5,121件</td> </tr> <tr> <td>Bランク</td> <td>76件</td> <td>918件</td> <td>116件</td> <td>483件</td> <td>446件</td> <td>72件</td> <td>2,111件</td> <td>58件</td> <td>2,169件</td> </tr> <tr> <td>Cランク</td> <td>0件</td> <td>37件</td> <td>119件</td> <td>52件</td> <td>34件</td> <td>12件</td> <td>254件</td> <td>85件</td> <td>339件</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>866件</td> <td>2,946件</td> <td>235件</td> <td>1,328件</td> <td>1,845件</td> <td>230件</td> <td>7,450件</td> <td>179件</td> <td>7,629件</td> </tr> <tr> <td colspan="2">前回調査対象外</td> <td>993件</td> <td>3,202件</td> <td>3件</td> <td>593件</td> <td>2,588件</td> <td>131件</td> <td>7,510件</td> <td>69件</td> <td>7,579件</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合計</td> <td>1,859件</td> <td>6,148件</td> <td>238件</td> <td>1,921件</td> <td>4,433件</td> <td>361件</td> <td>14,960件</td> <td>248件</td> <td>15,208件</td> </tr> </tbody> </table>		中央	小田	大庄	立花	武庫	園田	合計	平成 27 年度	1,347	1,991	1,512	1,206	486	1,087	7,629	令和 2 年度	1,658	1,996	1,683	1,332	590	986	8,245	増減	311	5	171	126	104	▲ 101	616	危険度・状況		今回調査 ※1							調査対象外 (R2調査前に除却確認済み)	合計	Aランク	Bランク	Cランク	建物なし	使用実態あり	調査不可	小計	前回調査	Aランク	790件	1,991件	0件	793件	1,365件	146件	5,085件	36件	5,121件	Bランク	76件	918件	116件	483件	446件	72件	2,111件	58件	2,169件	Cランク	0件	37件	119件	52件	34件	12件	254件	85件	339件	小計	866件	2,946件	235件	1,328件	1,845件	230件	7,450件	179件	7,629件	前回調査対象外		993件	3,202件	3件	593件	2,588件	131件	7,510件	69件	7,579件	合計		1,859件	6,148件	238件	1,921件	4,433件	361件	14,960件	248件	15,208件
	中央	小田	大庄	立花	武庫	園田	合計																																																																																																											
平成 27 年度	1,347	1,991	1,512	1,206	486	1,087	7,629																																																																																																											
令和 2 年度	1,658	1,996	1,683	1,332	590	986	8,245																																																																																																											
増減	311	5	171	126	104	▲ 101	616																																																																																																											
危険度・状況		今回調査 ※1							調査対象外 (R2調査前に除却確認済み)	合計																																																																																																								
		Aランク	Bランク	Cランク	建物なし	使用実態あり	調査不可	小計																																																																																																										
前回調査	Aランク	790件	1,991件	0件	793件	1,365件	146件	5,085件	36件	5,121件																																																																																																								
	Bランク	76件	918件	116件	483件	446件	72件	2,111件	58件	2,169件																																																																																																								
	Cランク	0件	37件	119件	52件	34件	12件	254件	85件	339件																																																																																																								
	小計	866件	2,946件	235件	1,328件	1,845件	230件	7,450件	179件	7,629件																																																																																																								
前回調査対象外		993件	3,202件	3件	593件	2,588件	131件	7,510件	69件	7,579件																																																																																																								
合計		1,859件	6,148件	238件	1,921件	4,433件	361件	14,960件	248件	15,208件																																																																																																								
<p>(3) 尼崎市空き家所有者等アンケート調査の結果</p>	<p>令和 3 年 7 月から 8 月にかけて実施した。詳細は別途。</p>																																																																																																																	
<p>(4) 尼崎市分譲マンション実態調査の結果</p>	<p>継続的な状況把握・支援を行うことが必要であることから、市職員による調査が効果的であると判断し、今年度から、建築年の古いものから順に毎年 150～200 件を調査し、5 年をサイクルとして全数を把握する予定です。(現在の管理組合総数は 673 件、最近 5 年間で 24 件増加)</p>																																																																																																																	

項目	実施内容・課題																																																																																												
(5) 尼崎市における家屋等の分類と特性	<p>管理が著しく不適切で、市民から相談が寄せられている老朽危険空家等は、現状のまま放置しておくこと事故等が発生する危険があります。また、老朽危険空家等には所有者が不明なものがあるほか、様々な理由から管理されず放置されていることから、自発的に改善される可能性が低いと考えられます。</p>																																																																																												
(6) 空家等の苦情、相談状況	<p>平成 29 年 3 月末時点で、空家等に関する市民からの苦情相談件数は累計で 203 件でしたが、令和 3 年 7 月 1 日現在で 898 件となり、695 件増えています。(年平均:約 160 件)</p> <p>その間、苦情が解決された物件数は 80 件から 634 件へと、554 件増えており、苦情解決率は 39%から 71%に大きく上昇しています。</p> <p>主な相談内容としては、「屋根瓦、外壁の飛散」が最も多く全体の約 46%を占めており、全体に占める割合も増加しています。次に「樹木の繁茂」15%、「倒壊の恐れ」10%、「火災の危険」9%と続きます。</p> <p>【空家法及び市条例適用の相談及び解決件数】</p> <table border="1" data-bbox="931 579 1957 858"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">要望者数</th> <th colspan="2">箇所数</th> <th colspan="2">解決箇所数</th> <th colspan="2">解決率</th> </tr> <tr> <th>累計</th> <th>(単年)</th> <th>累計</th> <th>(単年)</th> <th>累計</th> <th>(単年)</th> <th>累計</th> <th>(単年)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成 29 年度</td> <td>410</td> <td>(151)</td> <td>324</td> <td>(121)</td> <td>127</td> <td>(47)</td> <td>39.2%</td> <td>(38.8%)</td> </tr> <tr> <td>平成 30 年度</td> <td>664</td> <td>(254)</td> <td>517</td> <td>(193)</td> <td>195</td> <td>(68)</td> <td>37.7%</td> <td>(35.2%)</td> </tr> <tr> <td>令和元年度</td> <td>766</td> <td>(102)</td> <td>615</td> <td>(98)</td> <td>405</td> <td>(210)</td> <td>65.9%</td> <td>(214.3%)</td> </tr> <tr> <td>令和 2 年度</td> <td>1,037</td> <td>(271)</td> <td>859</td> <td>(244)</td> <td>607</td> <td>(202)</td> <td>70.7%</td> <td>(82.8%)</td> </tr> <tr> <td>令和 3 年度*</td> <td>1,070</td> <td>(33)</td> <td>898</td> <td>(39)</td> <td>634</td> <td>(27)</td> <td>70.6%</td> <td>(69.2%)</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">※令和 3 年度の数値は 7 月 1 日現在</p> <p>【空家等に対する市民からの相談内容】</p> <div data-bbox="1016 927 1904 1463"> <p style="text-align: center;">主な相談内容</p>  <table border="1" data-bbox="1016 927 1904 1463"> <thead> <tr> <th>相談内容</th> <th>件数</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>屋根瓦、外壁の飛散</td> <td>621</td> <td>46%</td> </tr> <tr> <td>樹木の繁茂</td> <td>195</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>倒壊のおそれ</td> <td>128</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>火災危険</td> <td>121</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>ゴミの不法投棄</td> <td>98</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>害虫の発生</td> <td>84</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>犯罪予防</td> <td>47</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>悪臭</td> <td>31</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>害獣の発生</td> <td>18</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table> </div>		要望者数		箇所数		解決箇所数		解決率		累計	(単年)	累計	(単年)	累計	(単年)	累計	(単年)	平成 29 年度	410	(151)	324	(121)	127	(47)	39.2%	(38.8%)	平成 30 年度	664	(254)	517	(193)	195	(68)	37.7%	(35.2%)	令和元年度	766	(102)	615	(98)	405	(210)	65.9%	(214.3%)	令和 2 年度	1,037	(271)	859	(244)	607	(202)	70.7%	(82.8%)	令和 3 年度*	1,070	(33)	898	(39)	634	(27)	70.6%	(69.2%)	相談内容	件数	割合	屋根瓦、外壁の飛散	621	46%	樹木の繁茂	195	15%	倒壊のおそれ	128	10%	火災危険	121	9%	ゴミの不法投棄	98	7%	害虫の発生	84	6%	犯罪予防	47	4%	悪臭	31	2%	害獣の発生	18	1%
	要望者数		箇所数		解決箇所数		解決率																																																																																						
	累計	(単年)	累計	(単年)	累計	(単年)	累計	(単年)																																																																																					
平成 29 年度	410	(151)	324	(121)	127	(47)	39.2%	(38.8%)																																																																																					
平成 30 年度	664	(254)	517	(193)	195	(68)	37.7%	(35.2%)																																																																																					
令和元年度	766	(102)	615	(98)	405	(210)	65.9%	(214.3%)																																																																																					
令和 2 年度	1,037	(271)	859	(244)	607	(202)	70.7%	(82.8%)																																																																																					
令和 3 年度*	1,070	(33)	898	(39)	634	(27)	70.6%	(69.2%)																																																																																					
相談内容	件数	割合																																																																																											
屋根瓦、外壁の飛散	621	46%																																																																																											
樹木の繁茂	195	15%																																																																																											
倒壊のおそれ	128	10%																																																																																											
火災危険	121	9%																																																																																											
ゴミの不法投棄	98	7%																																																																																											
害虫の発生	84	6%																																																																																											
犯罪予防	47	4%																																																																																											
悪臭	31	2%																																																																																											
害獣の発生	18	1%																																																																																											

項目	実施内容・課題
2. 空家等の課題	
(1) 空家等が発生し管理不全に陥る要因	<p>周辺に悪影響を及ぼす管理不全空家等の問題は、所有者等により適切な管理が行われていない場合に発生しますが、その要因は様々です。</p> <p>所有者等や土地・建物に起因するもののほか、市場性、地域コミュニティ、権利関係から生じるものがあります。</p>
(2) 尼崎市の地域特性を踏まえた空家等の課題	<p>尼崎市の特性の一つとして、戦前から高度経済成長期を通じて人口及び産業の急激な集積による市街地の飛躍的な拡大に伴い、道路や公園などが十分に整備されず、木造の建物が密集した地域の存在があります。</p> <p>密集市街地においては、法的または敷地規模等の物理的制約により増築や再建築が難しく、また再建築できたとしでも十分な規模の住宅にできないといった問題があります。</p> <p>また、尼崎市は、他都市と比べて長屋建の割合が高いことも特徴です。旧市場等のように連担する長屋建の空家等群は、権利関係が複雑になっていたり、敷地単位では接道条件が満たされていなかったりするなど、単独では解決が難しいことから、これらの空家等は周辺を含めた視点での対応が必要です。</p>
第3章 空家等対策の推進方策	<p>全国的に空家等は一貫して増加が続いており、各市町村の創意工夫のもと先進的な取組が多数実施されています。</p> <p>現行計画では、空家等への対策は、建物の居住・管理状況や規模・形態などによりその取り組み方針を定めていますが、今後は、建物の状態に応じた必要な対策を「方針」として定め、その方針に対応した「施策」ごとの具体的な「取組」を進め、空家等対策を推進する必要があると考えています。</p> <p>(1) 居住している状態 (2) 居住する人がいなくなり、空家等化した状態 (3) 適切な管理がなされず、管理不全となった状態 (4) 管理不全が進行し、廃屋化した状態 (5) 建物が除却され、跡地活用(建替えなど)される状態</p>
1. 空家等対策における原則	<p>空家等は、所有者等(建物の所有者・管理者、土地所有者)が自らの責任により適切に管理する義務を負います。</p>
2. 空家等対策の取り組み方針	<p>所有者等の様々な事情で適切に管理されず長期間放置されると、建物が老朽化するなど物的状態を悪化させ、周囲に悪影響を及ぼすだけでなく、地域の荒廃を招くおそれがあります。</p> <p>また、世帯数の減少が見込まれるなか住宅総数が今後も増え続けると、空家等は今後も増える一方、住宅のニーズが下がり既存住宅の価値が下がります。</p> <p>このため、所有者等が自ら利用する予定のない空家等について、「使える空家等は売却や賃貸、地域利用などの活用を促し、使えない空家等は解体し、土地の活用を促進する」ことを基本に、具体的な選択肢を示すことで、活用や解体などの早期の意思決定を後押しすることが重要であると考えられます。</p>
(1) 所有者等の管理意識の向上	<p>空家等がすべて問題なのではなく、問題なのは所有者等が空家等を放置し、周囲に悪影響を及ぼすことです。そのため、現在の所有者等に限らず、将来の相続人も含めた幅広い市民に対して、空家等の適切な維持管理や将来</p>

項目	実施内容・課題
	<p>の見通しの重要性、所有者等の維持管理責任について周知・啓発を行うなど、発生抑制のための対策を行う必要があります。</p> <p>また、所有者調査や問題解決にあたり法律上の専門的な知識が必要になるケースにおいて、専門家の支援を受けられる体制を整える必要があります。</p>
(2) 老朽危険空家等の管理不全対策の推進	<p>市民の安全・安心な暮らしを確保して不安を払拭するためにも、老朽危険空家等の所有者等には、発生している問題を認識してもらい、是正してもらう必要があります。</p> <p>そのため、市民からの通報をもとに空家等の現地調査や所有者調査を行い、判明した所有者等に対して、法令に基づく指導等の措置を行うほか、除却(解体)補助制度などにより、所有者等による除却を促す必要があります。</p> <p>また、相続調査には膨大な時間を要する場合も少なくなく、所有者調査の委託化など事務の効率化を図るほか、危険な空家等について、現地調査を庁内の連携により、迅速かつ頻繁に行えるようなシステムを構築する必要があります。</p>
(3) 空家等の流通・利活用の促進	<p>使われないまま放置された空家等は、周囲に悪影響を及ぼすといったマイナス面が大きくなりますが、一方で活用可能な空家等は住宅等として貴重な資源であり、空家等の活用を一層進めていくことが必要です。</p> <p>また、セーフティネット住宅として機能するものや地域の活性化等に資する優れた空家等活用に対する改修費補助、「尼崎市住まいと暮らしのための計画」において主要プロジェクトとして位置づけられた「あまがさき住民十色」プロジェクトとして、「路地・長屋の空家等々のリノベーションによる安心子育て住宅地」など、地域の特性に応じた子どもの居場所や交流の場、働きやすさ、子どもが安心して遊べる屋外空間等の子育て世帯の生活環境を重視した民間プロジェクトの誘導、公民連携プロジェクトを推進する必要があります。</p>
(4) 空家等の除却・建替え・跡地活用の促進	<p>市域の大部分が既成市街地であり、築 25 年を超える住宅が一定数ある本市において住宅ストックを健全に保つためには、適切な時期における除却が必要です。住宅の新規供給数と同等以上の老朽住宅の除却が望ましいと考えられます。</p> <p>本市の既存住宅は、狭小地に建つもの、無接道あるいは接道が十分ではないものが多く、現在の住宅ニーズに合わないものがあるため、そういった場所では敷地の統合や再編を行いながら除却、建て替えを進める必要があります。そのため、空家等を除却した後の土地を暫定的に利用することも考えられます。</p>
(5) 事前対策による空家等発生抑制	<p>空家等の発生を抑制するためには、適切な維持管理のみならず、将来の見通しや対応について建物所有者自らが考えることも必要です。</p> <p>特に、近年は単身高齢者世帯が増加し核家族化が進展していることもあり、所有者が具体的な見通しや対応を想定しなければ、自宅は空家等となり放置されてしまう可能性が高くなります。</p> <p>このため、持ち家の管理や処分について将来の相続人を含めた所有者等が、こうした空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解するとともに、高齢者をサポートするケアマネジャー等関係者との連携を図りながら、今後の心構えや知識をもってもらうことが重要になります。</p> <p>また、平成 27 年度税制改正により、空家法に基づく勧告の対象となった特定空家等の土地は固定資産税の住宅用地の特例から除外されることになりました。今後、危険性の高い空家等の敷地についても、住宅用地特例の適用除外を検討する必要があります。</p>

項 目	実施内容・課題
(6) 関係団体と連携した適正な管理の促進	<p>今後も空家等は増加していくと予想され、より効果的に周知、啓発を進めるためには、庁内連携を強化するとともに、<u>高齢者やその家族の方などと接する機会が多様な相談を受けることがある団体や組織、民間事業者などが、相談を受けた際に適切な専門の相談先につなぐことが重要です。</u></p> <p>空家等の対策や住まいに関する専門の相談先などの情報を提供し、高齢者やその家族の方などとの専門の相談窓口として、<u>地域で活躍できる「空家等対策の担い手」を養成する必要があります。</u></p> <p>また、マンションの管理不全化が進行し、マンション全体について居住その他の使用がなされず、廃墟の状態に至った場合、空家法に基づく特定空家等に該当し、各種措置の対象となります。</p> <p>マンションはその規模ゆえに、周辺的生活環境への悪影響が特に大きく、区分所有者等による合意形成が困難となり改善が見込まれないといった状況も想定されます。したがって、日頃からマンションの適切な管理がなされるよう管理組合等に対して促すことが必要となります。</p> <p>このような観点から、本計画において<u>マンション管理適正化推進計画を位置づけ、マンションの管理に関する管理組合等からの相談も受ける体制の整備</u>などの取組を行うことで、より効率的・効果的な取組とすることも考えられます。</p>
(7) まちづくりによる取り組みの推進	<p>空家等を地域の資源ととらえ、地域の方などに空家等を有効活用してもらうことも効果的な空家等の対策となります。</p> <p>そこで、地域の創意工夫によるまちづくり活動をより一層活性化させるため、<u>地域課題の解決に向けた継続的なまちづくり活動(ソフト事業)と、その活動の場となる施設の整備(ハード整備)とを結びつけた事業により、使われていない空家等を防災・防犯、環境保全、子育てなど多様化する地域課題の解決に向けた市民活動の拠点として活用</u>するほか、魅力的な店舗を創出するため、空店舗や空家等を活用した新規開業を促進し、老朽化が著しいアーケード等の撤去を促すなど、安全安心な市場・商店街の実現を目指すための方策が考えられます。</p> <p>また、<u>狭小地や無接道地等にある老朽住宅を除却し、空き地を暫定利用しながら敷地の統合を行うほか、土地を地域団体に管理することにより、低未利用地の適正管理とともに将来のまちづくりの種地及び防災性向上に結び付けるといった方策も検討する必要があります。</u></p>
3. 施策の展開	<p>本市では、次の7つの施策、57の事業を展開し、総合的に空家等対策を推進しています。</p> <p>今後も、限られた経費・人員の中で、ターゲットを絞り、効率的かつ効果的に施策を行う必要があります。こうした中、事業実績のないもの、効果の検証が難しいもの、国やその他団体の既存事業で代用できるものについては廃止を検討し(着色項目のもの)、新たな課題や需要に対する新規・拡充事業については少なくともスクラップ&ビルドの中で実施する必要があります。</p>
施策1 所有者等の管理意識・知識の向上	

項目	実施内容・課題
(1) 空家等所有者の意識啓発・情報発信	<p>① 空家等の便利帳 空家等をめぐる諸問題や課題、活用等の事例、相続等に関する情報、住まいの管理方法などの情報をまとめた冊子を作成し、窓口、相談会、セミナー等において市民等に配布しています。</p> <p>【実績】 ・平成 30～令和元年度… 1,500 部</p> <p>【課題、今後の方向性】 ・セミナー、窓口以外の配布・活用方法のほか、他のチラシや冊子等と合わせ、その必要性について検討する。</p> <p>② 所有者アンケート調査 空家等所有者等の実態及び意向を把握し、各種施策を検討・実施するための基礎資料としています。</p> <p>【実績】 ・平成 27 年度… 配布 3,239 件 有効回答 1,043 人 (32.2%) ・令和 3 年度 … 配布 3,656 件、有効回答 1,242 人 (35.6%)</p> <p>【課題、今後の方向性】 ・今年度は、調査に合わせて市の支援制度チラシを配布し、本市の施策の周知を図っている。</p>
(2) 空家等に関する相談体制の整備	<p>① 空家等相談会の開催 適切な維持管理、利活用、相続等の法律問題、不動産売買などで問題を抱えている所有者等に対して、無料で専門家に相談できる相談会、セミナー、講演会を開催しています。</p> <p>【実績】 ・平成 29～令和元年度… 5 回(参加者:143 名、相談員 26 名) ・令和 2 年度… 新型コロナウイルスの影響により開催なし</p> <p>【課題、今後の方向性】 ・オンライン開催など、コロナ禍に対応した開催方法の検討が必要。 ・賃貸物件の所有者と個人の所有者とでは異なる内容の検討が必要。 ・参加者アンケートで「有意義」との回答が多く、相談会の周知手法、定期開催を検討。</p> <p>② ひょうご空家等対策フォーラム 兵庫県・県下各市町と連携し、空家等の売買・賃貸・リフォーム・管理代行・解体・活用等の無料相談を行い、行政では対応できない分野を担っています。</p> <p>【実績】 ・平成 30 年度から、空家等の便利帳、啓発チラシ、エンディングノート、窓口配架、改善依頼文等で周知。</p> <p>【課題、今後の方向性】 ・所有者相談の内容や結果について市へのフィードバックがない仕組みになっている。 ・基本的には NPO 兵庫空家等相談センターを案内しつつ、他の選択肢として活用する。</p> <p>③ 空家対策おしかけ講座の開催</p>

項目	実施内容・課題
	<p>市民や市職員等に対して、空家等について知識・意識の向上を図るため、地域の集まりやセミナー等に専門家を派遣し、老朽危険空家等の発生予防や行政の役割等に係る講座を開催しています。</p> <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和2年度… ①6 地区地域課(参加者:各地域課職員、社協、包括支援センター等 計 61 名) ②社会福祉協議会(参加者:地域福祉課、社協各支部計 18 名) <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・より多くの方が利用できるよう制度の周知とともに、コロナ禍に対応した開催方法を検討する。 ・市職員による説明だけでなく、NPO や弁護士会と連携し専門的な内容の発信に努める。 <hr/> <p>④ 分譲マンションアドバイザー派遣</p> <p>市内のマンション管理組合等に対し、マンション管理士や一級建築士等の専門家を派遣し、必要な助言等によりマンション管理に関する意識を高め良好な居住環境の形成を促進します。</p> <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成29～令和2年度… 37 件(緊急事態宣言中は派遣中止、オンラインのみ可) <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理不全となっている可能性のあるマンションへのアプローチが不十分である。 ・マンション管理組合を対象とした定期調査の実施により管理状況を把握する。 <hr/> <p>⑤ 住まいセミナーの実施</p> <p>高齢者や障害者をはじめ、すべての人に優しいすまいづくりに向けた住まいのバリアフリー化や適切な維持管理・リフォームを促進します。</p> <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度… 「(社)移住住み替え支援機構実施のマイホーム借上げ制度等の紹介」 ・平成30年度… 「本庁舎北館5階廊下壁に漆喰を塗るワークショップセミナー」(34名参加) ・令和元年度… 「空家等の管理・利活用相談会」及び「賃貸住宅空き室活用セミナー」 <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居宅介護支援など多様な団体・事業者との協力・共催により、効果的に情報発信を進める。 <hr/> <p>⑥ 空家活用アドバイザー派遣</p> <p>老朽危険空家等の発生を未然に防止するため、空家等の所有者等に対し、空家活用アドバイザーを無料で派遣し、空家等の活用及び流通に関する必要な助言等を行います。</p> <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成30年度… 6 件、令和元年度… 7 件、令和2年度… 2 件 <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・申請書類の事前提出が必要で、迅速性に欠ける。NPO との協定締結後、利用が激減した。 ・市内の不動産業者が日常の業務として空家等相談を行う仕組みづくりを検討する。

項目	実施内容・課題
(3) 関係団体との連携体制の確立	<ul style="list-style-type: none"> ● 兵庫空家等相談センター(NPO)との協定 <ul style="list-style-type: none"> 所有者による空家等の適正管理や利活用を促進し、管理意識と管理・発生抑制に必要な知識の向上を図るため、各分野の士業や専門家で構成された同法人と連携し、ワンストップ相談窓口と啓発を行っています。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和2年度… 引継ぎ案件 17 件(うち 5 件解決) <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等所有者に対して、今後も悩みに寄り添えるよう NPO を周知する。 ・効果的な施策であり、引き続き指導等の対象者へ積極的な利用を促す。
施策2 老朽危険空家等の管理不全対策	
(1) 勧告、命令措置の強化	<p>① 空家法及び空家条例に基づく助言・指導、勧告、命令</p> <p>空家法第 14 条及び空家条例第 8 条に規定する助言・指導、勧告、命令を実施しています。</p> <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 29 年度… 勧告(法 1 件、条例 1 件)、令和 2 年度… 勧告(法 1 件)、命令はなし <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者が生活保護受給者の場合、代執行しか解決方法がない場合がある。 ・自力ではどうすることもできない(資力がない)所有者への対応について検討の必要がある。 <p>② 尼崎市危険空家等対策審議会の開催</p> <p>空家条例第 10 条第 1 項の規定に基づき、老朽危険空家等の所有者等に対して不利益処分を実施する際に、専門的見地及び所有者等の権利の保護を図る観点から審議を行います。</p> <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 29 年度… 3 回、平成 30 年度… 2 回、令和元年度… 1 回、令和 2 年度… 1 回 <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後も、勧告、命令、代執行の実施にかかる決定等の審議を行う。 <p>③ 空家等の相談件数</p> <p>市民からの空家等に関する要望に対し、法令に基づき所有者等への助言・指導等を行います。</p> <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・P5 (6) 空家等の苦情、相談状況のとおり。 <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・要望のない不良度 C～D ランク空家等への対応が必要。 ・相談の内容により、市で対応する範囲を線引きする必要がある。 ・対応できる人員の拡充、システム導入など効率的な調査手法を検討し、体制の強化を行う必要がある。
(2) 老朽危険空家等の除却支援	① 老朽危険空家等除却費補助金

項目	実施内容・課題
	<p>市が指導等を行っている老朽危険空家等について、一定の要件のもと、除却に係る費用の 2/3(上限 133.2 万円)を補助します。</p> <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 29 年度… 3 件、平成 30 年度… 1 件、令和元年度… なし、令和 2 年度… 2 件 ※令和 2 年度に県事業の取扱いが変更となり、勧告段階でも補助対象となった。 <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助を使ったとしても除却を行える資力がない空家等所有者がいる。 ・対象となる物件は相当不良度が高いものに限定される。
	<p>② 空家対策に係る法務支援補助金</p> <p>老朽危険空家等の所有者等が、当該空家等の除却を行うために弁護士等の専門家を活用した場合にかかる費用の 1/2(上限 30 万円)を補助します。</p> <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和 2 年度… 0 件 <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者への案内が必要。 ・補助金額の妥当性など、令和 5 年度を目途に制度の見直しを行う。
(3) 行政代執行の実施	<p>● 行政代執行の実施</p> <p>周辺へ危害を及ぼす恐れの高い老朽危険空家等について、所有者を確知できない又は所有者に命令を行ったが対応する見込みがない場合に、市が当該建物の除却等を行います。</p> <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 29 年度… 略式代執行 2 件、令和 2 年度… 略式代執行 1 件、行政代執行は 0 件 <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有関係調査や、跡地の流通見込、費用の回収等、要件の整理に時間を要する。 ・あくまで空家等の解体等は所有者責任となるため、代執行は他に方法がなくやむを得ないものに限られる。
(4) 所有者不明空家対策	<p>① 財産管理人制度</p> <p>所有者不明や不存在の空家等について、財産管理人の申立てを行い、債権の回収や不動産の流通を図っています。</p> <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 29 年度… 2 件、平成 30 年度… 1 件、令和元年度… 0 件、令和 2 年度… 1 件 <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・申立て費用(予納金を含む)の負担が大きい。 ・制度の簡素化など、空家等に特化した財産管理制度の創設を国へ要望。 ・所有者不存在の空家等を早期に発見し対応することで、老朽危険空家化を未然に防ぐための仕組みが必要。 <p>② 応急措置</p>

項目	実施内容・課題
	<p>空家等が周辺住民等に重大な危害を及ぼすことを避けるため緊急に措置の必要がある場合、尼崎市危険空家等対策に関する条例第12条に規定する応急措置を実施しています。</p> <p>【実績】 ・平成29年度…1件、平成30年度…1件、令和元年度…3件、令和2年度…5件</p> <p>【課題、今後の方向性】 ・関係部署と連携した迅速な対応への仕組み、実施基準の検討。 （樹木の越境は空家法や空家条例でなくとも、今後の改正民法により対応が可能となる見込み。）</p>
(5) 老朽危険空家等所有者の抱える問題への相談や助言	<p>① 兵庫空家等相談センター(NPO)との協定【再掲】 ② 空家活用アドバイザー【再掲】 ③ ひょうご空家等対策フォーラム【再掲】</p>
施策3 空家等の流通・利活用	
(1) リフォーム・耐震化の支援の推進	<p>① 住宅耐震改修計画策定費補助・住宅耐震改修工事費補助</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅耐震改修促進事業 民間住宅の耐震化を促進するため、新耐震基準施行以前に建築着工した住宅の耐震改修計画の作成(耐震診断を含む)、耐震改修工事等の実施に要する費用の一部を助成します。 <p>【実績】 ・平成29～令和2年度…改修計画47棟68戸、改修工事40棟49戸、簡易耐震改修工事10棟10戸</p> <p>【課題、今後の方向性】 ・耐震性に関する市民の意識のさらなる向上を図るよう普及・啓発の必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 簡易耐震診断推進事業 民間住宅の耐震化を促進し、安心・安全なまちづくりを推進するため、新耐震基準施行以前に建築着工した住宅に対して、耐震診断員を派遣して調査・診断を行っています。 <p>【実績】 ・平成29～令和2年度…180棟620戸</p> <p>【課題、今後の方向性】 ・耐震性に関する市民の防災意識のさらなる向上を図るよう普及・啓発の必要がある。</p> <p>② DIY型賃貸住宅普及促進事業(DIYセミナー)</p> <p>賃貸住宅として活用したい、DIYに興味を持つ空家等所有者に対して、DIY住宅の魅力発信することで、空家等の利活用やDIYに興味がある若年層世帯の定住・転入を促進します。</p> <p>【実績】 ・住まいセミナーと合わせて実施</p> <p>【課題、今後の方向性】 ・DIYできる賃貸住宅が少なく、居住者向けセミナーが普及促進につながるか疑問。</p>

項目	実施内容・課題
	<p>・令和元年度末で事業終了、令和2年度は空家等の相談会や説明会と合わせて実施。</p> <p>③ 住宅エコリフォーム助成事業 中古住宅の取得者が省エネ改修工事(断熱改修)、これにあわせて実施する創エネルギー機器(エネファーム等)、エコ住宅設備(高断熱浴槽等)の設置工事をする場合に要する費用の一部を補助します。 【実績】 ・平成30年度…2件(412千円)、令和元年度…2件(702千円)、令和2年度…3件(686千円) 【課題、今後の方向性】 ・空家等の取得と同時に行うことが要件のため利用が少ない。 ・環境基金の充当期間満了に伴い、令和2年度末に事業終了。</p> <p>④ 空家改修費補助事業 一定期間利用されていない、または建て替えが難しい空家等の利活用に係る改修費用の一部を補助します。 【実績】 ・令和3年度 新規事業 【課題、今後の方向性】 ・利活用のモデル事業など好ましい事例を抽出し、既存住宅を選択肢に含めてもらえるようPRしていく。</p> <p>⑤ 住宅改造支援事業 高齢者や障害者等、心身の機能に応じた住宅改造を行う場合の相談及び助言を行うとともに、改造経費の一部を助成します。 【実績】 ・平成29年度…68件、平成30年度…54件、令和元年度…64件、令和2年度…82件 【課題、今後の方向性】 ・高齢者単身世帯の増加、コロナウイルス禍において相談件数が増加。 ・制度利用向上のため、申請手続きの簡素化、事業決定までの期間の短縮について検討を行う。</p> <p>⑥ 分譲マンション共用部バリアフリー化助成事業 建設時にバリアフリー規定がなかった分譲マンションの管理組合に対し、共用部分のバリアフリー化改修費用の一部を助成し、地域における良質な住宅ストックの形成と住環境の向上を図ります。 【実績】 ・平成29年度…3件、平成30年度…3件、令和元年度…2件、令和2年度…4件 【課題、今後の方向性】 ・マンション管理組合を対象とした定期調査を通じてバリアフリーの整備状況を把握する。 ・共用部分のバリアフリー化を推進するため、制度周知の強化に努める。</p> <p>⑦ 住宅改修業者登録制度 一定の要件を満たす住宅改修業を営む者を登録し、住宅改修工事の請負の実績その他の情報を公開することにより、安心して住宅改修業者を選択できる環境の整備を図ります。</p>

項目	実施内容・課題
	<p>【実績】 ・令和3年3月末時点…284件(市内登録業者)</p> <p>【課題、今後の方向性】 ・登録している事業者は一定数あるものの、事業者の技術力の高さ等については判別できない。 ・引き続き、安心して住宅改修業者を選択できるよう情報収集に努める。</p>
(2) 空家等活用・流通支援専門家派遣	<p>● リフォーム相談、安全・安心リフォームアドバイザー派遣事業 ひょうご住まいサポートセンターと連携し、リフォームに関する相談やアドバイザー派遣制度等を周知し、既存住宅のリフォームを促進します。</p> <p>【実績】 ・リフォーム相談(リフォーム事業者の紹介、補助制度の有無、業者苦情対応) 平成29年度…159件、平成30年度…259件、令和元年度…187件、令和2年度…168件 ・リフォームアドバイザー派遣(全てリフォームトラブルについて) 平成29年度…0回、平成30年度…1回、令和元年度…1回、令和2年度…1回</p> <p>【課題、今後の方向性】 ・相談・苦情内容について、ひょうご住まいサポートセンター等と情報共有できていない。 ・国が実施している「長期優良住宅化リフォーム推進事業」についても情報発信を行っていく。</p>
(3) 子育て・新婚世帯向け空家等改修支援	<p>● 子育てファミリー世帯及び新婚世帯向け空家改修費補助事業 子育てファミリー世帯及び新婚世帯が一戸建ての空家等を取得し改修する際、費用の1/2を補助します。 ※限度額:500千円(転入世帯、多世帯同居の場合、改修後に見学会を行う場合は加算あり)</p> <p>【実績】 ・平成30年度…4件 ※新婚1件、ファミリー3件、全て市内転居 ・令和元年度…4件 ※ファミリー4件、うち多世帯及び見学会1件、全て市内転居 ・令和2年度…5件 ※ファミリー5件、うち多世帯1件、全て市内転居</p> <p>【課題、今後の方向性】 ・ファミリー世帯や新婚世帯の一次取得時に中古住宅が選択肢の一つとなるよう、工夫が必要。 ・利活用事例を広報するなど、中古住宅取得に興味を持ってもらえるようPRを検討する。</p>
(4) 新たな住宅セーフティネット制度の促進	<p>● 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録制度(住宅セーフティネット) 国のWEBサイト(セーフティネット住宅情報提供システム)に、高齢者、障害者、子育て世帯など住宅の確保に配慮が必要な方の入居を拒まない賃貸住宅(セーフティネット住宅)として登録できる制度です。</p> <p>【実績】 ・146棟、1,268戸(令和3年5月末時点、兵庫県全体で3,308棟、24,526戸) ※ 神戸市134棟1,617戸、姫路市832棟6,082戸、明石市316棟2,718戸、西宮市93棟713戸</p> <p>【課題、今後の方向性】 ・市のホームページにより制度の周知を行っているが、認知度が低い。</p>

項目	実施内容・課題
(5) 利活用支援策の検討	<ul style="list-style-type: none"> 要件の一つである「耐震性能を有すること」を満たすことができず、登録に至らない物件が多い。 ひとつの事業者が大量に登録を行っているが、住宅の登録のみで居住支援が行われているか疑義がある。
	<p>① 空家等の流通・利活用支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 空家バンク 空家等を売りたい・貸したい方と空家等を買いたい・借りたい方とのマッチングを行う空家等の登録制度です。(全国版を利用) <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成30年度から令和2年度まで… 0件 <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性の要件がネックとなっている。 ・住宅の利活用だけでなく、土地も含めた流通を視野に入れた制度への見直しを行う。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 宅建協会との協定締結 空家等所有者への意識啓発・情報発信のための冊子配布、本市が開催する相談会などへの講師・相談員の派遣、空家バンク利用者の媒介業務など、空家等の適正管理及び利活用の促進を図ります。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成30年5月18日協定締結。 <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相談会の講師派遣は協力的であるが、実施主体は市であり、市の事務的な負担が大きい。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 利活用事業周知方法 空家等関連施策について、広く市民に周知されるよう広報に努めます。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成30～令和2年度… 市長定例会見、市報、市のホームページ、神戸新聞、市の各施設、関係団体、FMあまがさき、指導書に同封 など <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周知不足なのか、使われにくい制度なのか測る指標がない。 ・補助制度の一覧表や利用できる制度が簡単にわかるフロー図等の作成。
<p>② 市場流通の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 既存住宅流通促進事業 中古住宅を安心して売買できるよう、「既存住宅現況検査(インスペクション)」や「既存住宅売買瑕疵保険」の普及を目指し、費用の一部を補助します。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和2年度… インスペクション1件、売買瑕疵保険0件 <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・インスペクションは認知度が低いこともあり、積極的に活用されていない。 	

項目	実施内容・課題
	<p>・空家バンクとセットにすることで、メリットを感じてもらい、普及を図る。</p> <p>● 住宅履歴情報の活用などの普及 工事図書や維持管理・修繕の記録を保管・蓄積する住宅履歴情報システム(いえかるて)の周知・普及を図ります。</p> <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅を対象とした居住開始後の履歴情報の管理と維持保全の周知 ・マンションセミナーでの国(マンション管理センター)「みらいネット」の紹介を実施 <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当面、住宅履歴情報(いえかるて)の認知度向上に継続して努める。
<p>施策4 空家等の除却・建替え・跡地活用</p>	
<p>(1) 除却・建替え促進方策の検討</p>	<p>● 空家対策に係る技術的支援補助金 接道要件を満たさない土地において、建築基準法第43条第2項第2号の許可を受け老朽危険空家等を除却する場合、通路協定書の作成等に係る費用の1/2(上限30万円)を補助します。</p> <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和2年度…0件 <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市の建築条例(建築要件等)との調整が必要。 ・建築指導課と連携した関係団体(NPO、宅建、建築士会等)への制度周知を検討する。 <p>● 空家等寄付受け事業 市内にある空家等及びその土地について、その寄付を受入れ、市が建物を除却し土地を売却します。</p> <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和2年度…0件 <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象外である無接道の土地の寄付受けについて、その後の管理方法を含め調査研究が必要。 <p>● 老朽空家に係る除却費補助金 一定の要件のもと、空家等の除却に要する費用の1/2(戸建30万円、長屋50万円が上限)を補助します。</p> <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> 令和3年度から3年間限定 <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・問合わせ状況等を踏まえ、予算規模の拡充を検討する。 ・3年間の申請状況を踏まえ、その必要性と効果を検討する。

項目	実施内容・課題
	<ul style="list-style-type: none"> ● 特殊空家に係る除却費補助金 土地と建物の所有者が異なる長屋建ての空家等、接道要件を満たさない土地に存する空家等について、一定の要件のもと、除却に要する費用の2/3(上限:50万円、切離70万円)を補助します。 <p>【実績】 令和3年度 新規事業</p> <p>【課題、今後の方向性】 ・問い合わせ状況等を踏まえながら、内容や規模について適宜検討を加える。</p>
(2) 除却した空家等の跡地の活用の促進	<ul style="list-style-type: none"> ● 空家対策に係る技術的支援補助金【再掲】
施策5 空家等の発生の抑制	
(1) 税部局と連携した取り組みの推進	<p>① 固定資産税の納付通知書送付に合わせた意識啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 納税義務者への啓発チラシ 固定資産税等納税通知書に同封し、空家等所有者等へ適正管理等を促す意識啓発を図ります。 <p>【実績】 ・平成30年～令和2年度…各約14万部送付 ・令和3年度…空家等所有者アンケート調査に合わせて、啓発チラシを送付</p> <p>【課題、今後の方向性】 ・施策効果が検証できないほか、毎年実施する必要性は低い。今後の継続について検討が必要。 ・今年度実施する空家等所有者アンケートにおいて認知度を調査する。</p>
	<p>② 所有者変更申請に合わせた意識啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 納税義務者への啓発チラシ【再掲】
	<p>③ 譲渡所得の特別控除の活用推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 被相続人居住用家屋等確認書の発行 相続・遺贈により居住用家屋・敷地等を取得した個人が譲渡した場合の所得税・住民税の特例措置の創設に伴い、税の確定申告書に添付する「被相続人居住用家屋等確認書」を交付します。 <p>【実績】 ・平成29年度…33件、平成30年度…45件、令和元年度…51件、令和2年度…47件</p> <p>【課題、今後の方向性】 ・特例の適用期限である2023年12月31日まで実施。</p>
	<p>④ 住宅用地特例の解除</p> <p>所有者等による老朽危険空家等の解決に向けた取組として、空家法により勧告した特定空家等の土地に加えて、危険度の高い空家等の敷地に対しても住宅用地特例を解除します。</p> <p>【実績】</p>

項目	実施内容・課題
	<p>令和3年度 新規事業</p> <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適用除外とする基準の作成及び空家等の調査を進める必要がある。 ・空家等の所有者等へ通知し、修繕や売却等の猶予期間を設けた上で、令和5年度課税分から実施予定。
(2) 福祉部局と連携した取り組みの推進	<p>① エンディングノートの作成</p> <p>建物所有者をはじめ市民等に対して適正管理について意識啓発を行うため、配布しています。</p> <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和2年度… 2,000部、令和3年度… 2,200部 <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昨年度は作成部数が不足した。令和3年度で終了の見込み。 <p>② 福祉部局との連携</p> <p>地域で生活する高齢者が住まいや生活支援・保健医療等の情報や相談を適切に受けられるよう、地域福祉機関と連携しながら情報提供を充実します。</p> <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅部門：居住支援協議会（兵庫県）からの情報提供 ・福祉部門：住まい情報に限らず、地域福祉機関への情報提供を含む連携 <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理不全とならないよう早期対応が必要。（身寄りがいない人、施設入所時等） <p>③ マイホーム借上げ制度やリバースモーゲージなどの情報提供</p> <p>住宅の有効活用により高齢期の住み替えを支援する（社）移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」や、住宅を担保に老後資金の融資を受けることができる「リバースモーゲージ」等の情報提供により制度の普及を促進します。</p> <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マイホーム借上げ制度…本市は制度取扱認定を受け、セミナーや出前講座等を通じて制度紹介 ・リバースモーゲージ制度…尼崎市社会福祉協議会、民間金融機関や住宅金融支援機構の商品もある <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・引き続き、窓口での相談等を通じ、相談者の状況に応じて必要な情報提供を行う。
施策6 空家等の適正な管理の促進	
(1) 継続的な空家等の実態把握	<p>① 空家等実態調査</p> <p>現地調査により、市内の空家等件数や危険度等の実態を把握しています。 （詳細は空家等実態調査結果報告書参照）</p> <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成27年度… 調査件数 15,424 件のうち空家等件数 7,629 件（危険度 A:5,121、B:2,169 件、C:339 件）

項目	実施内容・課題
	<p>・令和2年度… 調査件数 14,960 件うち空家等件数 8,245 件(危険度 A:1,859 件、B:6,148 件、C:238 件)</p> <p>【課題、今後の方向性】</p> <p>・今年度の調査結果と前回との変化を踏まえ、今までの取組を総括するとともに今後の方向性を検討する。</p> <p>・継続的な実態把握について、消防局や地域課と連携するなど手法を検討する。</p> <p>② 空家等管理システム</p> <p>実態調査の結果と、日々の相談業務を通して把握した情報を地図に落とし込み、危険度や指導等の取組状況、解決や解体といった措置の状況を一括管理するシステムです。</p> <p>【課題、今後の方向性】</p> <p>・端末が1台でネットワークに接続しておらず、日々の記録を更新することが困難で、他課との共有ができない。</p> <p>・庁内の他のシステムとの連携のほか、機能拡充などを検討する。</p>
(2) 空家等管理の支援体制・制度の検討	<p>① 分譲マンションの適正管理の促進に向けた取組</p> <p>分譲マンションの維持管理状況や管理組合の運営状況等を把握し必要となる支援を行うことで、管理組合に対し自主的・積極的な適正管理を促します。</p> <p>【課題、今後の方向性】</p> <p>・高経年のマンションから順に定期調査を実施し、個々の状況に応じた施策の検討につなげる。</p> <p>② マンション管理セミナーの開催</p> <p>分譲マンションが地域における良好な住宅ストックとして適切に運営管理し続けられるように、マンション管理に関するセミナーを開催しています。</p> <p>【実績】</p> <p>・平成29～令和2年度 3回(参加者延 338人)</p> <p>【課題、今後の方向性】</p> <p>・令和3年度より動画配信型セミナーを実施しているが、その効果等について検証が必要。</p> <p>・参加者の固定化など従来からの課題、管理組合同士の交流の仕組みづくりについて検討する。</p> <p>● 分譲マンションアドバイザー派遣事業【再】</p>
施策7 まちづくりによる取り組み	
(1) 密集市街地解消に向けた施策との連携	<p>① 狭あい道路の拡幅整備</p> <p>● 密集市街地の道路空間整備事業</p> <p>新築等を行うことにより生じる後退用地の整備及び幅員4m未満の対象道路の拡幅整備等を行い、地域住民の日常生活における利便の向上及び災害時における安全の確保を図ります。</p> <p>【実績】</p> <p>・平成29年度… 67.9m、平成30年度… 158.53m、令和元年度… 52.7m、令和2年度… 121.5m</p> <p>【課題、今後の方向性】</p> <p>・市による直接施工としているが、申請から市の施工までかなりの期間を要する。</p>

項目	実施内容・課題
(2) 無接道空家等の解消手法の検討	<p>・民間施工する事例も多数あることから、民間施工の助成が望ましい。</p>
	<p>② 密集市街地の早期解消に向けた建替促進策</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 尼崎市密集市街地建物除却促進事業補助金 老朽した建築物が多く、災害時の危険性が高い密集市街地において、防災性の向上及び住環境の形成を目的として、老朽住宅を除却する場合にその費用の一部を補助します。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和元年度… 1 件(令和元年 7 月開始、相談 30 件) <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相談案件のうち 2/3 以上が不良度判定の点数不足であり、制度利用のハードルが高い。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 隣地統合促進事業補助金 市場流通が困難な狭小地や無接道地とその隣地を統合した場合、統合に係る費用の一部を補助します。また、建物を共同化する場合、専門家を派遣する等の支援を行います。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2 件(平成 30 年 7 月開始、相談 26 件、令和 2 年から対象地域を市域全域に拡大) <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣地統合への機運を高めるような効果的な制度周知の方法を検証する必要がある。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 密集住宅地における防災性の向上に向けたまちづくりのルールづくりの支援 老朽住宅の建替えや道路空間の確保を進め、災害時の安全性向上と地域コミュニティの活性化を図るため、地区計画やまちづくりルールの策定等に取り組む地域住民を支援します。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和 2 年度… 地区計画に伴う届出 42 件、地区まちづくりルールによる協議 13 件 <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり活動団体メンバーの固定化や高齢化等が課題であり、後継者の育成・支援等が必要。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 尼崎市すまいづくり・まちづくり専門家派遣 地区計画や地区まちづくりルール等のすまい・まちづくり計画を立案しようとするまちづくり活動団体等に対し、まちづくりに関するノウハウを有する専門家の派遣を行います。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和元年度… 3 回、令和 2 年度… 2 回(いずれも塚口町南東地区) <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりコンサルタントの世代交代への対応や市担当者のノウハウの蓄積が必要。
<ul style="list-style-type: none"> ● まちづくり活動団体への支援(活動費助成) 地区計画や地区まちづくりルールの策定等を進めようとするまちづくり活動団体等に対し、活動に要する経費の助成を行います。 	

項目	実施内容・課題
	<p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 25～29 年度… 塚口北地区(専門家派遣、活動費助成) ・平成 30 年度まで… 戸ノ内町北・南地区(専門家派遣) <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり計画の維持管理段階での助成について検討が必要。 <p>● その他</p> <p>【課題、今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・無接道地を含む一団の土地上の空家等で、一体的な除却、建て替え以外に解決方法がない場合への支援が必要。 ・無接道地について、将来特例許可により建て替えが可能かどうかを事前に知ることができないため、流通が進まない。 ・老朽住宅の建替えを促進する方策、無接道地における緩和制度の活用が必要。
第4章 計画の推進	
1. 推進体制	
(1) 市の相談体制	<p>平成 31 年度から、市民等からの老朽危険空家等についての相談は、住宅政策課が主管部局として総合窓口になっています。</p>
(2) 地域・関係団体・関係機関との連携	<p>空家等の問題の解決には、不動産や法律、建築などの各種専門的な知識や知見が必要であることから、関係団体と連携し、その強化を図る必要があります。また、<u>空家等の発生抑制にあたっては、特に高齢者への啓発が有効と考えられることから、関係団体との連携により周知に努める必要があります。</u></p> <p>また、自治会等は空家等の情報を把握していることが多く、<u>空家等が地域の資源として活用されることは、市民の意識醸成を含めて大きな効果があることから、地域と連携を図りながら空家等情報の共有と、地域による活用促進の取組を進める必要があります。</u></p> <p>空家等に対する除却や改修費補助には予算額に限りがあり、補助要件も定められていることから、すべての所有者等が補助を受けることができるわけではありません。また、補助を受けた所有者等であっても、必要となる費用のすべてを手持ちの資金でまかなうことが困難な場合もあります。</p> <p>そのため、金融機関と連携し、優遇金利で資金融資を受けることができる仕組みを設けるなど、融資制度を周知することで、所有者等による空家等の除却や改修を促す必要があります。</p> <p>● 空家等対策庁内連携意見交換会</p> <p>空家等が放置される要因は様々であり、庁内の関係部署が尼崎市の空家等の現状や取り組み状況を共有し意見交換を行うことにより、連携を図ることを目的として開催しています。</p> <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和 2 年度… 1 回、令和 3 年度… 1 回(参加部局:18 課) <p>【課題、今後の方向性】</p>

項目	実施内容・課題																																																													
(3) 国や県の支援・助成制度等の活用	<p>・会議では情報の共有にとどまるため、具体施策の実施に際しては開催後に個別協議が必要。</p> <p>● 全国空家等対策推進協議会への参加 空家等問題に係る情報の交換・共有、民間事業者や法務、不動産等の専門家等と連携し、対応策の協議・検討、及び実践的な空家等対策について政策提言等を行うことを目的としています。</p> <p>【実績】 ・平成 29 年度… 部会 2 回、平成 30 年度… 部会・分科会各 2 回 ・令和元年度 … 部会 1 回・分科会 2 回、令和 2 年度… 部会 1 回・分科会 2 回・長屋検討会 1 回</p> <p>【課題、今後の方向性】 ・過去の検討内容を引き継ぎ議論するほか内容も専門的で、参加できる人材に限られる。 ・国や他都市の動向を学び、法改正などを提言できる貴重な機会であり、今後も継続する。</p>																																																													
2. 計画の進行管理	<p>計画の実効性に関する評価指標及び目標値を設定し、計画期間中の毎年度、進捗状況等を評価した結果は、次のとおりです。</p> <p>【目標値の達成状況】</p> <table border="1" data-bbox="819 884 2063 1326"> <thead> <tr> <th colspan="2">評価指標</th> <th colspan="2">基準値</th> <th>H29</th> <th>H30</th> <th>R1</th> <th>R2</th> <th>累計</th> <th>目標値 (累計)</th> <th>進捗率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>市民の相談に対する解決率</td> <td>H27</td> <td>25%</td> <td>38.8%</td> <td>35.2%</td> <td>214.3%</td> <td>82.8%</td> <td>70.7%</td> <td>80%</td> <td>88.4%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2</td> <td rowspan="2">Cランクの空家数*</td> <td rowspan="2">H27</td> <td rowspan="2">339件</td> <td>—</td> <td>294件</td> <td>267件</td> <td>119件</td> <td>—</td> <td rowspan="2">200件</td> <td>158.3%</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>238件</td> <td>—</td> <td>72.7%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>老朽危険空家等の除却件数</td> <td>H28</td> <td>17件</td> <td>16件</td> <td>27件</td> <td>85件</td> <td>127件</td> <td>272件</td> <td>110件</td> <td>247.3%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>空家講座の参加人数</td> <td>H29</td> <td>0人</td> <td>0人</td> <td>96人</td> <td>105人</td> <td>79人</td> <td>280人</td> <td>1000人</td> <td>28.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※上段は H27 時点の C ランク空家の推移。下段は、R2 年度実態調査により把握した総数</p>	評価指標		基準値		H29	H30	R1	R2	累計	目標値 (累計)	進捗率	1	市民の相談に対する解決率	H27	25%	38.8%	35.2%	214.3%	82.8%	70.7%	80%	88.4%	2	Cランクの空家数*	H27	339件	—	294件	267件	119件	—	200件	158.3%	—	—	—	238件	—	72.7%	3	老朽危険空家等の除却件数	H28	17件	16件	27件	85件	127件	272件	110件	247.3%	4	空家講座の参加人数	H29	0人	0人	96人	105人	79人	280人	1000人	28.0%
評価指標		基準値		H29	H30	R1	R2	累計	目標値 (累計)	進捗率																																																				
1	市民の相談に対する解決率	H27	25%	38.8%	35.2%	214.3%	82.8%	70.7%	80%	88.4%																																																				
2	Cランクの空家数*	H27	339件	—	294件	267件	119件	—	200件	158.3%																																																				
				—	—	—	238件	—		72.7%																																																				
3	老朽危険空家等の除却件数	H28	17件	16件	27件	85件	127件	272件	110件	247.3%																																																				
4	空家講座の参加人数	H29	0人	0人	96人	105人	79人	280人	1000人	28.0%																																																				
(1) 効果の検証																																																														

項 目	実施内容・課題
(2) 計画の評価と見直し	<p>空家法は、施行から 5 年を経過した 2020 年をめどに見直しの検討が行われる見込みでしたが、現時点において改正はありません。しかし、法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、空家等対策を強力に推進するため、「空家法基本指針」及び「特定空家等に対する措置に関するガイドライン」が改正されています。</p> <p>(1) 空家法基本指針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空家等の対象に「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」ものを含む等 <p>(2) 特定空家等に対する措置に関するガイドライン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合、空家法の対象となる 等 <p>そのほか、国において、国勢調査(令和 2 年)、住宅・土地統計調査(平成 30 年)が実施されるとともに、本市において、住宅・住環境に関する市民アンケート調査(令和元年)や空家等所有者アンケート調査(令和 3 年実施中)など関連する調査の結果を踏まえ計画の評価を行い、計画期間が満了する今年度中に改定を行います。</p>