

4 各種調査結果

(1) 尼崎市空家等実態調査（令和3年3月）

I. 調査の基本的事項

1. 調査目的

尼崎市に存在する空家等について、現地調査を行うことにより、尼崎市内にある空家等の件数及び不良度等の実態を把握する。また、平成27年度尼崎市空家等実態調査（以下「前回調査」という。）からの状況変化を調査し、調査結果のデータ整理を行うことで、今後の空家等対策の基礎資料とするとともに、空家所有者に対する啓発、補助制度の周知等に資するための資料とすることを目的とする。

さらに、尼崎市が既に有する空家等情報と本業務の調査結果とを合わせて管理する空家等管理システムの構築により、今後の空家等対策の効果的かつ効率的な遂行に資するものである。

2. 調査項目

- (1) 事前調査
- (2) 調査の準備
- (3) 現地調査
- (4) 現地調査結果の分析
- (5) 内部データベースの作成
- (6) 空家管理システムの導入
- (7) 成果品の作成

3. 調査区域

尼崎市全域

4. 調査期間

令和2年6月5日～令和3年3月26日

5. 調査対象

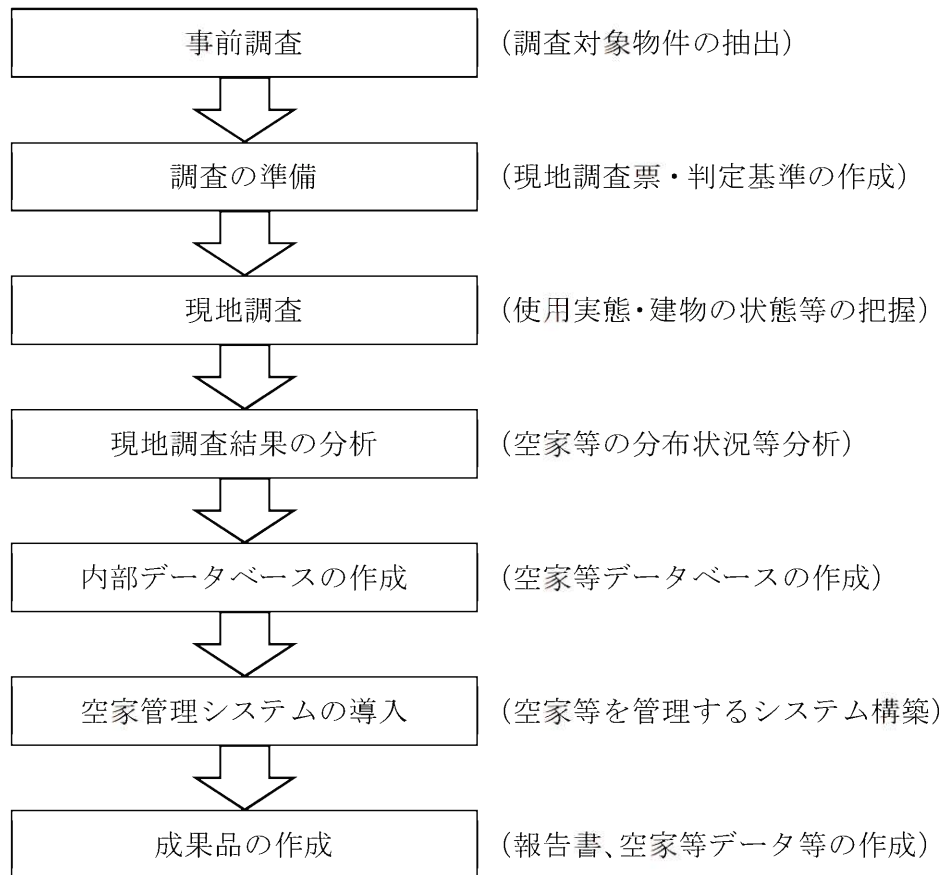
尼崎市内に所在する空家等を調査対象とする。ただし、長屋住宅については1住戸ごとを調査対象とし、共同住宅については、一棟の住戸すべてが空住戸のものについて調査対象とする。また、事務所等複数の建築物が一つの敷地に建てられている場合は、敷地単位を調査対象とする。

6. 調査体制

本調査は、業務委託により、現地調査票の設計及び現地調査結果の集計、調査報告書の作成を実施した。

7. 調査方法

本調査にあたっては、以下の処理手順により調査を行った。



8. 用語の定義

(1) 空家等

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。）第2条第1項にいう「空家等」及び尼崎市危険空家等対策に関する条例（以下「条例」という。）第2条第1項にいう「法定外空家等」とし、尼崎市内に存在する建築物又はこれらに付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（立木その他土地に定着するものを含む）をいう。

ただし、国及び地方公共団体が所有又は管理するものを除く。

(2) 特定空家等

空家法第2条第2項にいう「特定空家等」とし、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(3) 危険空家等

条例第2条第2項にいう「危険空家等」とし、法定外空家等で次のいずれかに掲げる状態にあるものをいう。

- ア そのまま放置すれば倒壊し、その他著しく保安上危険となるおそれがある状態
- イ 著しく衛生上有害となるおそれがある状態
- ウ 不特定の者が容易に内部に侵入し、又は使用することができることにより犯罪行為を誘発するおそれがある状態
- エ その他生活環境の保全等を図るために放置することが不適當であると市長が認める状態

(4) 老朽危険空家等

空家法にいう「特定空家等」及び条例にいう「危険空家等」をいう。

II. 調査結果

1. 事前調査

(1) 資料収集及び整理

業務の実施に際し、貸与された下記資料及び業務遂行のために必要となる資料を収集し、整理した。

- ① 平成 27 年度尼崎市空家等実態調査結果情報
- ② 都市整備局が保有する空家等情報
- ③ 消防局が保有する空家等情報
- ④ 水道使用状況情報（平成 27 年以降の閉栓及び直近 6 か月の使用水量 0 m³）
- ⑤ 都市計画基礎調査（土地・建物）データ

(2) 調査対象物件の抽出

建物の使用状況を判断するため、下記情報を照合のうえ現地調査を実施する調査対象物件（空家等候補）を整理し、調査対象物件 14,960 件を抽出した。なお、長屋の空住戸は 1 住戸を 1 件とした。

- ① 平成 27 年度尼崎市空家等実態調査結果情報
- ② 都市整備局が保有する空家等情報
- ③ 受託者が保有する空家等情報

(3) 現地調査地図（調査基図）の作成

調査対象物件の相対位置を把握するため、建物の形状、番地、居住者・事業所名称等が記載された住宅地図等に、調査対象物件の位置を落とし込み、管理番号を記入した現地調査地図（調査基図）を作成した。

2. 調査の準備

(1) 空家等判定基準の作成

「地方公共団体における空家調査の手引き ver. 1」（平成 24 年 6 月、国土交通省住宅局）（以下「手引き」という。）における空家等の判定基準例等に基づき、調査対象物件が空家等か否かを判断するための判定基準を下記のとおり作成した。

- ① 表札・名札・看板がない
- ② 郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている
- ③ 電気メーターが停止している、取り外されている
- ④ プロパンガスボンベが撤去されている
- ⑤ 窓ガラスが割れたままである、カーテンがない等
- ⑥ 門から玄関まで雑草・立木が繁茂していて、出入りしている様子がない
- ⑦ ゴミの投棄、堆積がある

(2) 不良度判定基準の作成

不良度判定は、適切に管理されていない空家等を抽出することを目的とし、現地調査により取得した空家等の「建物等の状態」及び「環境等の状態」に基づき、空家等を「不良度」の観点から A～D ランクに分類した。

不良度判定基準は、手引きにおける住宅の不良度測定基準及び前回調査における判定表（以下「危険度判定表」という。）等を参考に、建物の状態（敷地や建物における各部位の損傷度合い）及び環境等の状態（周辺的生活環境に悪影響を及ぼす事象や防犯の状況）を点数化し、作成した。

不良度判定によって、老朽危険空家等の候補の抽出を行うとともに、尼崎市の適正管理対策を検討するための基礎資料とすることが可能となる。

なお、不良度判定における各ランクの判定内容及び点数は下記のとおりであり、詳細は「付属資料 1. 不良度判定基準表・利活用判定基準表・危険度判定表」のとおりである。

＜ 不良度ランク（※）と判定内容・点数 ＞

【建物等不良度判定】

ランク	判定内容	点数
A	管理に特段問題はなく、現況で利用可能	0 点
B	管理は行き届いてはいないが、比較的小規模な修繕で利用可能	1～49 点
C	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり	50～99 点
D	倒壊の可能性があるなど、現況での利用は困難	100 点以上

【環境等不良度判定】

ランク	判定内容	点数
A	管理に特段問題はなく、現況で利用可能	0 点
B	管理は若干行き届いてはいないが、	1～19 点

	簡易な対策で利用可能	
C	管理は行き届いておらず、現況での利用は支障あり	20～49点
D	管理は行き届いておらず、現況での利用は困難	50点以上

※ 建物等不良度判定・環境等不良度判定のうち低いランクを不良度ランクと判定した。

(3) 利活用判定基準の作成

利活用判定は、利活用可能な空家等を抽出することを目的とし、現地調査により取得した空家等の「土地等の状態」、「建物等の状態」、「環境等の状態」に基づき、空家等を「利活用」の観点からA～Dランクに分類した。

利活用判定基準は、土地の状態（道路や間口の状況）、建物等の状態（建物等不良度判定の結果等）、環境等の状態（環境等不良度判定の結果）から空家等の利活用の可能性の程度、不動産流通に影響を与える程度を点数化し、作成した。

利活用判定によって、個々の空家等の利活用可能性を把握するとともに、市内における利活用可能な空家等の分布状況等を把握し、尼崎市における空家等の利活用促進施策を検討するための基礎資料とすることが可能となる。

なお、利活用判定における各ランクの判定内容及び点数は下記のとおりであり、詳細は「付属資料1. 不良度判定基準表・利活用判定基準表・危険度判定表」のとおりである。

＜ 利活用ランク（※）と判定内容・点数 ＞

ランク	判定内容	点数		
		土地等 利活用判定	建物等 利活用判定	環境等 利活用判定
A	売却・賃貸が容易	0～39点	0点	0点
B	売却・賃貸の期待ができる	40～99点	1～49点	1～19点
C	売却・賃貸の期待が低い	100～149点	50～99点	20～49点
D	売却・賃貸が困難	150点以上	100点以上	50点以上

※ 土地等・建物等・環境等の利活用ランクのうち最も低いランクを利活用ランクと判定した。

(4) 危険度判定表の確認

尼崎市では、老朽危険空家等を判定するため「危険度判定表」が定められており、下記の4項目で構成されている。

- ・建築物等の崩壊・落下の危険性判定表
- ・生活環境等への影響度判定表
- ・周辺への影響度判定表（敷地外及び第三者へ危害を及ぼす恐れ）
- ・緊急度判定表

危険度判定における各ランクの判定内容及び点数は下記のとおりであり、詳細は「付属資料1. 不良度判定基準表・利活用判定基準表・危険度判定表」のとおりである。

なお、危険度判定表は、前回調査及び今回調査における危険度判定の比較を行うため、危険度判定表の見直しは行わない。

＜ 危険度ランクと判定内容・点数 ＞

ランク	判定内容	点数
A	適切に管理されているもの	0点
B	管理が不適切なもの	1～199点
C	管理が著しく不適切なもの	200点以上

(5) 現地調査票の作成

① 現地調査票案の作成

空家等か否かを判断するための情報、建物等の状態を判定する際に有用となる情報及び売却・賃貸が可能か否かを判断する際に有用となる情報を整理し、平成27年度尼崎市空家等実態調査における調査票を参考に、各情報を調査項目に反映した現地調査票案を作成した。

なお、現地調査に用いる主な調査項目は以下のとおりである。

- 空家等か否かを判断するための情報
表札・名札・看板の有無、郵便受けの状況
電気メーターの状況、ガスメーターの状況、プロパンガスボンベの有無
カーテンの有無
（「雑草・立木、ゴミ」は管理不全判断にも用いるため下記で記載した。）
- 建物等の状態を判定する際に有用となる情報
門・塀の状況、道路と接するブロック塀の状況、擁壁の状況
雑草・立木の状況、ゴミの投棄・堆積の有無
臭いの状況、小動物の有無
屋根材の状況、外壁材の状況、建物の傾き、基礎・土台の破損等
樋の状況、出入口の破損状況、出入口の防犯状況、窓ガラスの状況
その他破損箇所（雨戸・ベランダ・看板・物置・アンテナ・軒又は庇等）

応急措置が施されている、第三者へ危害を与える可能性

- c. 売却・賃貸が可能か否かを判断する際に有用となる情報
 - 道路の幅員、道路の傾斜、道路との高低差
 - 駐車場スペースの有無、間口の状況（接道）

② 現地調査票の検証及び確定

上記で作成した現地調査票案について、その実効性を検証するための予備調査を実施し、尼崎市と協議のうえ実効性を確認し現地調査票を確定した。なお、調査で用いた現地調査票は「付属資料2. 現地調査票」のとおりである。

3. 現地調査

(1) 現地調査方法の検討

現地調査では、調査員による調査項目ごとのバラツキを防ぐため、現地調査マニュアルを作成し、統一的な基準に基づく調査を実施することとした。

また、現地調査作業の効率化や調査漏れ防止のため、調査基図をタブレット端末に取り込み、タブレット端末を用いた現地調査を実施することとした。

(2) 現地調査の実施

下記のとおり現地調査を実施した。

① 調査期間

第1期 令和2年8月18日～令和2年10月14日

第2期 令和2年10月15日～令和2年12月10日

第3期 令和2年12月10日～令和3年1月29日

② 調査方法

市民に対し、事前に現地調査の概要について告知等を行ったうえ、現地調査マニュアルに基づき、道路上から外観目視により現地調査票の項目について調査を行い、空家等であるか否か判定した。

なお、調査対象物件が以下のような状況にあるときは調査不可とした。

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. 公道から確認不可(※)2. 公道から遠い(※)3. 雑草・立木が繁茂しているため確認不可4. 高低差があり確認不可5. 共同住宅（一棟の住戸すべてが空住戸の場合を除く）6. 調査拒否 |
|---|

※ 公道から確認不可

塀や立木などの障害物があるため視認できないもの

※ 公道から遠い

調査対象へ行くまでの間に雑草や障害物があるため、近くまで行けないもの

上記により空家等と判定されたものについては、調査対象を位置情報の入ったデジタルカメラ等で撮影を行った。

なお、本調査は、道路上からの外観目視を前提としており、敷地内及び建物内への立入調査及び周辺への聞き込み調査は実施してしない。

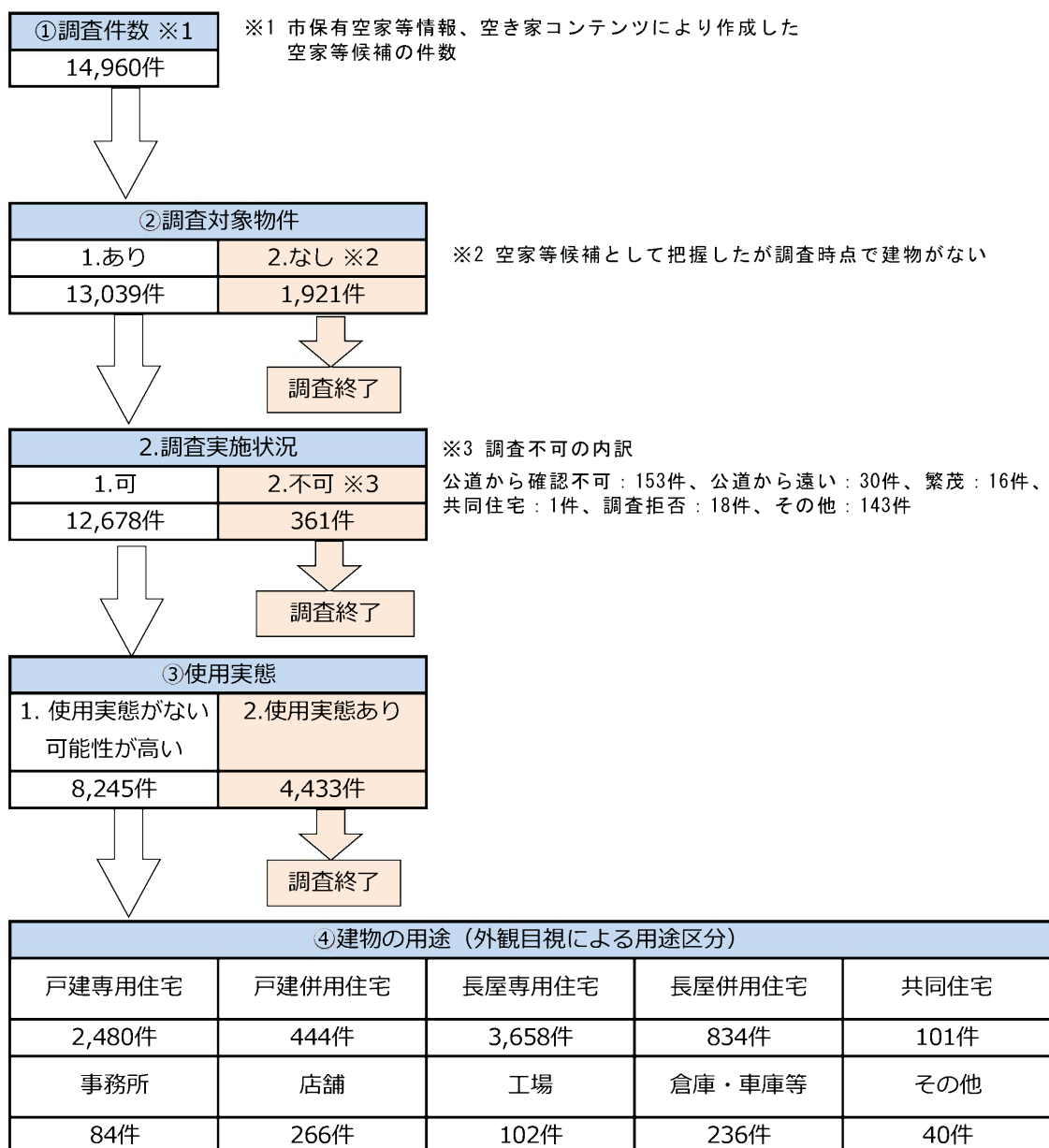
(3) 現地調査結果

現地調査の結果、14,960件の調査対象のうち、8,245件を「空家等である可能性が高い物件」と判定した。現地調査の各段階の件数は、下記の「現地調査に関する調査件数」記載のとおりである。なお、長屋住宅は一住戸ごとに空住戸のものを、共同住

宅は一棟の住戸すべてが空住戸のものを「使用実態がない可能性が高い」物件と判定した。

現地調査において把握した調査対象物件の状況等に関する集計結果は「付属資料 3. 現地調査集計結果」のとおりである。

< 現地調査に関する調査件数 >



4. 現地調査結果の分析

(1) 調査項目別空家等の分布状況

現地調査により「空家等である可能性が高いと判断した物件」8,245件について、現地調査の結果を主な調査項目について集計を行った。

① 地区別の空家等数

空家等を地区別にみると、「小田地区」が1,996件で最も多く、全体の24.2%を占めている。次に「大庄地区」1,683件、「中央地区」1,658件となっている。

空家等が多く存する「中央・小田・大庄」の各地区は尼崎市南部に位置し、市南部における空家等対策が喫緊の課題である。

空家等件数について地区別の前回調査（H27）と今回調査（R2）との比較では、「小田地区」は概ね横ばい、「園田地区」は減少しているが、他の4地区では増加している。

< 地区別の空家等数 >

地区	件数	割合
中央	1,658件	20.1%
小田	1,996件	24.2%
大庄	1,683件	20.4%
立花	1,332件	16.2%
武庫	590件	7.2%
園田	986件	12.0%
合計	8,245件	100.0%

< 地区別 前回調査（H27）と今回調査（R2）との比較 >

地区	前回調査	今回調査	増減
中央	1,347件	1,658件	311件
小田	1,991件	1,996件	5件
大庄	1,512件	1,683件	171件
立花	1,206件	1,332件	126件
武庫	486件	590件	104件
園田	1,087件	986件	△101件
合計	7,629件	8,245件	616件

② 建物の建て方別の空家等数

空家等を建物の建て方別にみると、「長屋建」が4,492件で最も多く、全体の54.5%を占めている。次に「一戸建」2,924件、「工場・倉庫等」728件となっている。

「長屋建」を地区別にみると、「小田地区」が1,045件で最も多く、次に「大庄地区」990件、「中央地区」923件となっている。「長屋建」が多く存する「中央・小田・大庄」の各地区は尼崎市南部に位置し、市南部における長屋の空家等対策が課題となっている。

建物建て方別の前回調査（H27）と今回調査（R2）との比較では、「一戸建」及び「長屋建」で建物の除却又は建物の利活用が進んでいる状況が見られる。

< 建物の建て方別の空家等数 >

建て方 地区	一戸建	長屋建	共同住宅	工場・ 倉庫等	合 計
中 央	571件	923件	20件	144件	1,658件
小 田	617件	1,045件	31件	303件	1,996件
大 庄	555件	990件	17件	121件	1,683件
立 花	612件	661件	16件	43件	1,332件
武 庫	243件	295件	9件	43件	590件
園 田	326件	578件	8件	74件	986件
合 計	2,924件	4,492件	101件	728件	8,245件
割 合	35.5%	54.5%	1.2%	8.8%	100.0%

< 建物の建て方別 前回調査（H27）と今回調査（R2）との比較 >

建て方・状況		今回調査							合 計
		一戸建	長屋建	共同住宅	工場・ 倉庫等	建物なし	使用実態 あり	調査不可	
前 回 調 査	一戸建	859件	249件	6件	86件	414件	771件	56件	2,441件
	長屋建	225件	2,391件	6件	95件	794件	971件	159件	4,641件
	共同住宅	2件	10件	46件	2件	71件	51件	9件	191件
	工場・倉庫等	16件	4件	1件	49件	49件	52件	6件	177件
	対象外	1,822件	1,838件	42件	496件	593件	2,588件	131件	7,510件
合 計		2,924件	4,492件	101件	728件	1,921件	4,433件	361件	14,960件

③ 建物の用途別の空家等数

空家等を建物の用途別にみると、「住宅」が6,239件で最も多く、全体の75.7%を占めている。次に「店舗併用住宅」1,278件、「工場・事務所等」462件となっている。

「住宅」を地区別にみると、「小田地区」が1,469件で最も多く、次に「大庄地区」1,312件、「中央地区」1,119件となっている。「住宅」が多く存する「中央・小田・大庄」の各地区は尼崎市南部に位置し、市南部における住宅の空家等対策が課題となっている。また、「小田地区」では「店舗」、「工場・事務所等」の空家等数が他の地区と比べて多い。

建物用途別の前回調査（H27）と今回調査（R2）との比較では、「住宅」で建物の除却又は建物の利活用が進んでいる状況が見られる。

< 建物用途別の空家等数 >

地区	用途	住宅	店舗併用住宅	店舗	工場・事務所等	合計
中央		1,119件	395件	58件	86件	1,658件
小田		1,469件	224件	129件	174件	1,996件
大庄		1,312件	250件	50件	71件	1,683件
立花		1,118件	171件	4件	39件	1,332件
武庫		409件	138件	3件	40件	590件
園田		812件	100件	22件	52件	986件
合計		6,239件	1,278件	266件	462件	8,245件
割合		75.7%	15.5%	3.2%	5.6%	100.0%

< 建物用途別 前回調査（H27）と今回調査（R2）との比較 >

用途・状況		今回調査							合計
		住宅	店舗併用住宅	店舗	工場・事務所等	建物なし	使用実態あり	調査不可	
前回調査	住宅	3,122件	129件	10件	31件	1,118件	1,466件	196件	6,072件
	店舗併用住宅	78件	388件	36件	16件	126件	221件	16件	881件
	店舗	23件	50件	40件	7件	28件	51件	5件	204件
	工場・事務所等	15件	10件	3件	89件	56件	107件	13件	293件
	対象外	3,001件	701件	177件	319件	593件	2,588件	131件	7,510件
合計		6,239件	1,278件	266件	462件	1,921件	4,433件	361件	14,960件

④ 建物階数別の空家等数

空家等を建物の階数別にみると、「2階」が5,637件で最も多く、全体の68.8%を占めている。次に「1階」2,227件、「3階」297件となっている。

「2階」を地区別にみると、「中央地区」が1,192件で最も多く、次に「大庄地区」1,139件、「小田地区」1,137件となっている。

「1階」では「小田地区」が774件と最も多くなっている。

空家等の大半を「1階・2階」が占めていることから、想定される主な需要層は個人であり、この需要層を前提とした空家等対策が必要である。

建物階数別の前回調査（H27）と今回調査（R2）との比較では、「1階」及び「2階」で建物の除却又は建物の利活用が進んでいる状況が見られる。

< 建物階数別の空家等数 >

地区 \ 階数	1階	2階	3階	4階以上	合計
中央	345件	1,192件	83件	14件	1,634件
小田	774件	1,137件	70件	7件	1,988件
大庄	479件	1,139件	47件	4件	1,669件
立花	236件	1,048件	40件	7件	1,331件
武庫	101件	463件	23件	3件	590件
園田	292件	658件	34件	0件	984件
合計	2,227件	5,637件	297件	35件	8,196件
割合	27.2%	68.8%	3.6%	0.4%	100.0%

※ 階数が現地で確認できなかった49件は集計から除いた。

< 建物階数別 前回調査（H27）と今回調査（R2）との比較 >

階数・状況		今回調査							合計
		1階	2階	3階	4階以上	建物なし	使用実態あり	調査不可	
前回調査	1階	1,096件	79件	2件	0件	331件	396件	77件	1,981件
	2階	92件	2,628件	31件	1件	948件	1,299件	159件	5,158件
	3階	0件	13件	68件	4件	39件	134件	6件	264件
	4階以上	0件	0件	5件	9件	10件	16件	7件	47件
	対象外	1,039件	2,917件	191件	21件	593件	2,588件	161件	7,510件
合計		2,227件	5,637件	297件	35件	1,921件	4,433件	410件	14,960件

※ 今回調査で構造が現地で確認できなかった49件は調査不可に含めた。

⑤ 建物構造別の空家等数

空家等を建物の構造別にみると、「木造」が7,679件、全体の94.0%を占めており、「非木造」は490件となっている。

「木造」を地区別にみると、「小田地区」が1,769件で最も多く、次に「大庄地区」1,601件、「中央地区」1,531件となっている。

空家等の大半を占める「木造」では、昭和56年以前の建築も多く含まれるものと推察されることから、今後、建替又は耐震工事の推進に係る対策の検討が必要と考えられる。

建物構造別の前回調査（H27）と今回調査（R2）との比較では、建物が除却されている割合は「木造」が多く、利活用されている割合は「非木造」が多い。

< 建物構造別の空家等数 >

地区 \ 構造	木造	非木造	合計
中央	1,531件	99件	1,630件
小田	1,769件	220件	1,989件
大庄	1,601件	53件	1,654件
立花	1,298件	29件	1,327件
武庫	542件	45件	587件
園田	938件	44件	982件
合計	7,679件	490件	8,169件
割合	94.0%	6.0%	100.0%

※ 構造が現地で確認できなかった76件は集計から除いた。

< 建物構造別 前回調査（H27）と今回調査（R2）との比較 >

構造・状況		今回調査					合計
		木造	非木造	建物なし	使用実態あり	調査不可	
前回調査	木造	3,634件	147件	1,237件	1,621件	231件	6,870件
	非木造	112件	125件	91件	224件	28件	580件
	対象外	3,933件	218件	593件	2,588件	178件	7,510件
合計		7,679件	490件	1,921件	4,433件	437件	14,960件

※ 今回調査で構造が現地で確認できなかった76件は調査不可に含めた。

⑥ 道路幅員の状況別の空家等数

空家等を道路幅員の状況別にみると、「軽自動車すれ違い不可（幅員2～4m）」が3,981件で最も多く、全体の48.3%を占めている。次に「軽自動車すれ違い可（幅員4m以上）」2,898件、「軽自動車通行不可（幅員2m以下）」1,366件となっている。

「軽自動車すれ違い不可（幅員2～4m）」を地区別にみると、「小田地区」が961件で最も多く、次に「中央地区」814件、「大庄地区」740件となっている。

建物を建築する際、原則、幅員4m以上の建築基準法上の道路に接する必要があるため、幅員4m未満の道路に接する空家等の対策が課題である。

< 道路幅員の状況別の空家等数 >

道路幅員 地区	軽自動車すれ違い 可(幅員4m以上)	軽自動車すれ違い 不可(幅員2～4m)	軽自動車通行不可 (幅員2m以下)	合 計
中 央	637件	814件	207件	1,658件
小 田	487件	961件	548件	1,996件
大 庄	738件	740件	205件	1,683件
立 花	463件	681件	188件	1,332件
武 庫	319件	246件	25件	590件
園 田	254件	539件	193件	986件
合 計	2,898件	3,981件	1,366件	8,245件
割 合	35.1%	48.3%	16.6%	100.0%

⑦ 間口の状況別の空家等数

空家等を間口の状況別にみると、「広い(4m以上確保)」が4,675件で最も多く、全体の56.7%を占めている。次に「やや狭い(2～4m程度)」3,117件、「狭い(2m未満)」453件となっている。

「狭い(2m未満)」を地区別にみると、「大庄地区」が111件で最も多く、次に「小田地区」90件、「園田地区」88件となっている。

建築基準法では、原則として、建築基準法上の道路に間口2m以上接することが建築条件となっていることから、間口2m未満の空家等に対する対策が必要である。

< 間口の状況別の空家等数 >

間口 地区	狭い (2m未満)	やや狭い (2～4m程度)	広い (4m以上確保)	合 計
中 央	87件	670件	901件	1,658件
小 田	90件	929件	977件	1,996件
大 庄	111件	569件	1,003件	1,683件
立 花	52件	403件	877件	1,332件
武 庫	25件	171件	394件	590件
園 田	88件	375件	523件	986件
合 計	453件	3,117件	4,675件	8,245件
割 合	5.5%	37.8%	56.7%	100.0%

⑧ 間口及び道路幅員の状況別の空家等数

空家等を間口及び道路幅員の状況別にみると、間口が「広い(4m以上確保)」かつ道路幅員が「軽自動車すれ違い不可(幅員2~4m)」が2,136件で最も多く、次に間口が「広い(4m以上確保)」かつ道路幅員が「軽自動車すれ違い可(幅員4m以上)」1,855件、間口が「やや狭い(2~4m程度)」かつ道路幅員が「軽自動車すれ違い不可(幅員2~4m)」1,645件となっている。

間口が「狭い(2m未満)」のものは全ての道路幅員別で一定数あり、間口が2m以上ある「やや狭い(2~4m程度)」及び「広い(4m以上確保)」であっても、道路幅員が2m以下のものが1,222件(全数に対し14.8%)となっている。

建物を建築する際、原則、幅員4m以上の建築基準法上の道路に間口2m以上接する必要があるため、間口が「狭い(2m未満)」かつ道路幅員が「軽自動車すれ違い不可(幅員2~4m)」又は「軽自動車通行不可(幅員2m以下)」の場合、隣接地との併合等のような周辺不動産と一体となった空家等の対策が必要である。

また、道路幅員が4m未満の場合、建替え時の後退が必要であるほか、そもそも建築基準法上の道ではない場合もあるため、間口の状況に関わらず接道の確保等が必要である。

< 間口及び道路幅員の状況別空家等数 >

道路幅員 間口	軽自動車すれ違い可 (幅員4m以上)	軽自動車すれ違い不 可(幅員2~4m)	軽自動車通行不可 (幅員2m以下)	合 計
狭い (2m未満)	109件	200件	144件	453件
やや狭い (2~4m程度)	934件	1,645件	538件	3,117件
広い (4m以上確保)	1,855件	2,136件	684件	4,675件
合 計	2,898件	3,981件	1,366件	8,245件
割 合	35.1%	48.3%	16.6%	100.0%

※ 着色部分は「間口4m未満・道路幅員4m未満に該当する空家等」で一般的に市場性が劣る。

(2) 不良度判定・利活用判定・危険度判定の状況

現地調査により「空家等である可能性が高いと判断した物件」8,245件について、現地調査の結果を「不良度判定基準表」、「利活用判定基準表」及び「危険度判定表」にあてはめ、不良度判定、利活用判定及び危険度判定を行った。

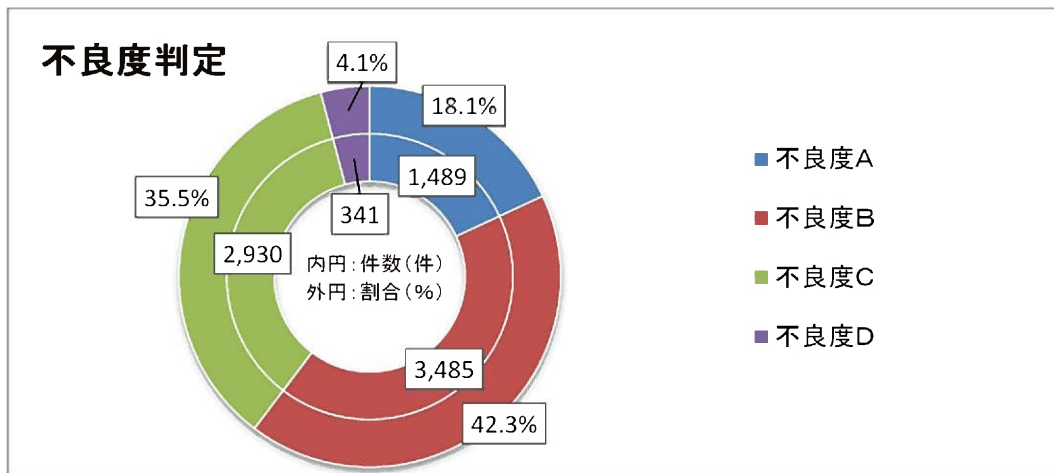
不良度判定・利活用判定・危険度判定の結果は以下のとおりであり、不良度ランク別又は利活用ランク別の空家等の分布状況は「付属資料4. 空家等分布状況」のとおりである。

① 不良度判定の結果（市全体及び地区別）

空家等を不良度判定別にみると、「不良度B」が3,485件で最も多く、全体の42.3%を占めている。次に「不良度C」2,930件、「不良度A」1,489件となっている。管理状態が最も劣る「不良度D」を地区別にみると、「大庄地区」が107件で最も多く、次に「小田地区」68件、「立花地区」61件となっている。

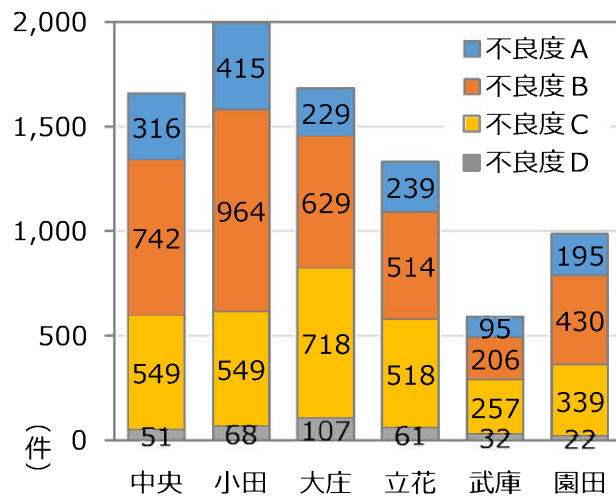
建物等の状態が相対的に劣る「不良度C・不良度D」の空家等については、空家等の所有者に対し空家等の適切な管理を促す等の対策が必要である。

< 不良度判定結果 >



< 不良度判定×地区 >

地区	判定	不良度判定				合計
		不良度A	不良度B	不良度C	不良度D	
中央		316件	742件	549件	51件	1,658件
小田		415件	964件	549件	68件	1,996件
大庄		229件	629件	718件	107件	1,683件
立花		239件	514件	518件	61件	1,332件
武庫		95件	206件	257件	32件	590件
園田		195件	430件	339件	22件	986件
合計		1,489件	3,485件	2,930件	341件	8,245件
割合		18.1%	42.3%	35.5%	4.1%	100.0%



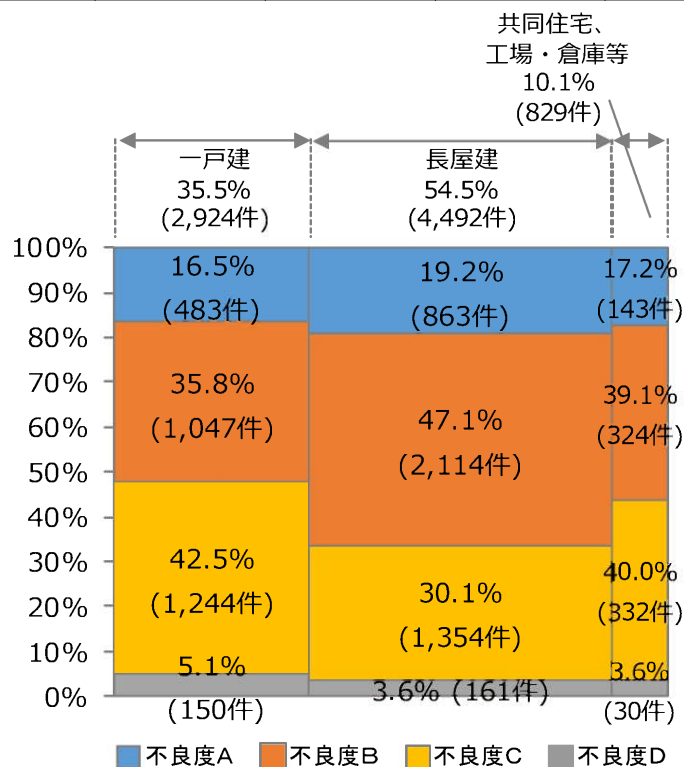
② 不良度判定×建て方

不良度判定と建て方との関係は下記のとおりであり、「長屋建」の「不良度B」が2,114件で最も多く、長屋建の47.1%を占めている。次に「長屋建」の「不良度C」1,354件、「一戸建」の「不良度C」1,244件、となっている。

「不良度D」は「一戸建」と「長屋建」が同程度となっている。

< 不良度判定×建て方 >

建て方 \ 判定	一戸建	長屋建	共同住宅、工場・倉庫等	合計
不良度A	483件	863件	143件	1,489件
不良度B	1,047件	2,114件	324件	3,485件
不良度C	1,244件	1,354件	332件	2,930件
不良度D	150件	161件	30件	341件
合計	2,924件	4,492件	829件	8,245件



③ 不良度判定×建物用途

不良度判定と建物用途との関係は下記のとおりであり、「住宅」の「不良度B」が2,601件で最も多く、次に「住宅」の「不良度C」2,196件、「住宅」の「不良度A」1,167件となっている。

< 不良度判定×建物用途 >

用途 判定	住宅	店舗併用 住宅	店舗	工場・ 事務所等	合計
Aランク	1,167件	188件	66件	68件	1,489件
Bランク	2,601件	597件	104件	183件	3,485件
Cランク	2,196件	447件	89件	198件	2,930件
Dランク	275件	46件	7件	13件	341件
合計	6,239件	1,278件	266件	462件	8,245件

④ 不良度判定×間口×道路幅員

不良度判定と間口及び道路幅員との関係は下記のとおりである。一般に市場性が劣ると考えられる「間口4m未満・道路幅員4m未満」（着色部分）の空家等数が占める割合を不良度ランク別にみると、「不良度A」35%、「不良度B」32%、「不良度C」28%、「不良度D」26%となっている。

接道状況（間口及び道路幅員）が劣る空家等の割合は、不良度が高くなるにつれて低くなっており、管理状態が悪くかつ接道状況が劣る空家等は除却され周辺の土地に集約されるが、管理状態が良くても接道状況が劣る空家等は、市場性が劣る等の理由により売買・賃貸が進まずに空家等のまま残存する傾向があることを示していると推察できる。

< 不良度判定×間口×道路幅員 >

不良度判定・間口		道路幅員	軽自動車すれ違い可 (幅員4m以上)	軽自動車すれ違い不可 (幅員2～4m)	軽自動車通行不可 (幅員2m以下)	合 計
不良度 A	狭い (2m未満)		22件	64件	36件	122件
	やや狭い (2～4m程度)		172件	331件	90件	593件
	広い (4m以上確保)		257件	413件	104件	774件
	小 計		451件	808件	230件	1,489件
不良度 B	狭い (2m未満)		58件	97件	56件	211件
	やや狭い (2～4m程度)		415件	694件	251件	1,360件
	広い (4m以上確保)		736件	875件	303件	1,914件
	小 計		1,209件	1,666件	610件	3,485件
不良度 C	狭い (2m未満)		27件	35件	45件	107件
	やや狭い (2～4m程度)		315件	569件	170件	1,054件
	広い (4m以上確保)		763件	760件	246件	1,769件
	小 計		1,105件	1,364件	461件	2,930件
不良度 D	狭い (2m未満)		2件	4件	7件	13件
	やや狭い (2～4m程度)		32件	51件	27件	110件
	広い (4m以上確保)		99件	88件	31件	218件
	小 計		133件	143件	65件	341件
合 計			2,898件	3,981件	1,366件	8,245件

※ 着色部分は「間口 4m未満・道路幅員 4m未満に該当する空家等」で一般的に市場性が劣る。

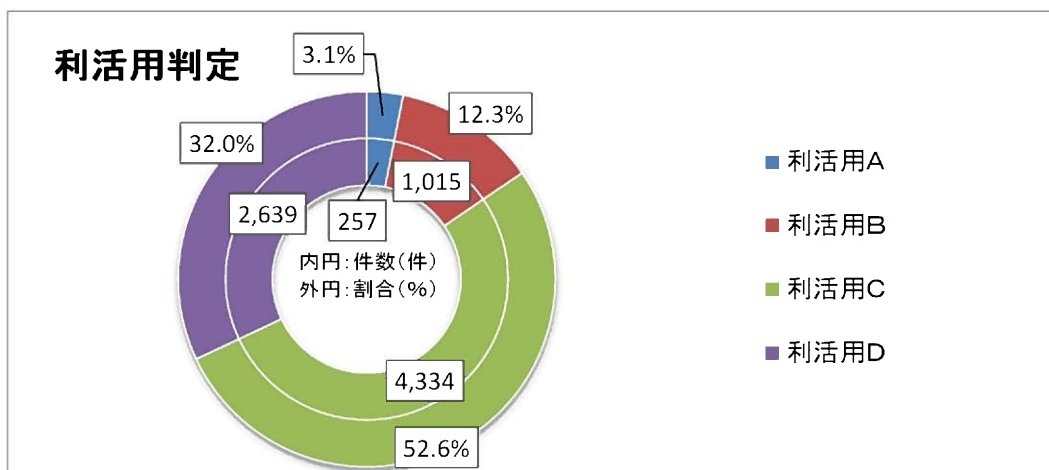
⑤ 利活用判定の結果（市全体及び地区別）

空家等を利活用判定別にみると、「利活用C」が 4,334 件で最も多く、全体の 52.6%を占めている。次に「利活用D」2,639 件、「利活用B」1,015 件となっている。利活用の可能性が最も高い「利活用A」を地区別にみると、「中央地区」が 55 件で最も多く、次に「小田地区」52 件、「立花地区」48 件となっている。

利活用の可能性が相対的に優る「利活用A・利活用B」の空家等については、空家等所有者に対し、空家等の利活用を促す等の対策が必要である。

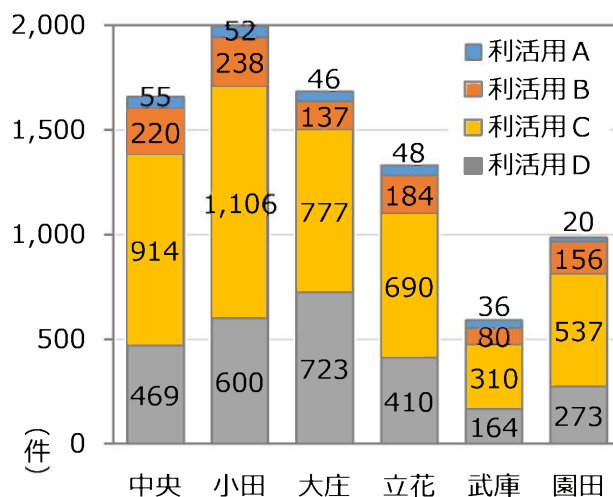
また、利活用の可能性が相対的に劣る「利活用C・利活用D」の空家等については、早期の利活用支援又は流通支援のほか、空家法等に基づく指導、周辺土地との併合等個別の対策が必要である。

< 利活用判定結果 >



< 利活用判定×地区 >

地区 \ 判定	利活用判定				合 計
	利活用A	利活用B	利活用C	利活用D	
中 央	55件	220件	914件	469件	1,658件
小 田	52件	238件	1,106件	600件	1,996件
大 庄	46件	137件	777件	723件	1,683件
立 花	48件	184件	690件	410件	1,332件
武 庫	36件	80件	310件	164件	590件
園 田	20件	156件	537件	273件	986件
合 計	257件	1,015件	4,334件	2,639件	8,245件
割 合	3.1%	12.3%	52.6%	32.0%	100.0%



⑥ 不良度判定×利活用判定

不良度判定と利活用判定との関係は下記のとおりである。空家等の管理不全の状態が進行するほど空家等の利活用が困難となる。また、空家等の管理状態が良い場合でも、空家等の敷地における間口や接道する道路幅員によっては空家等の利活用が困難となる。

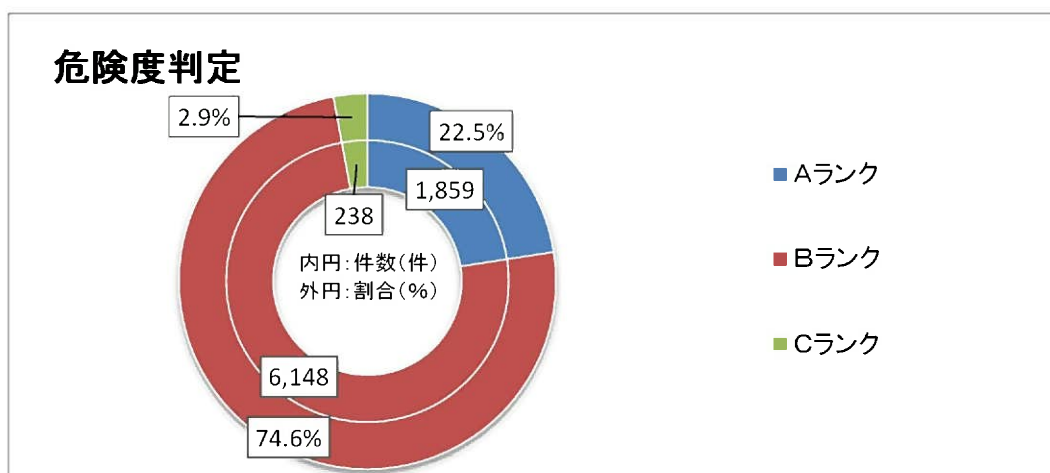
< 不良度判定×利活用判定 >

不良度		利活用判定				合 計
		利活用A	利活用B	利活用C	利活用D	
不良度判定	不良度A	257件	585件	457件	190件	1,489件
	不良度B	0件	430件	2,649件	406件	3,485件
	不良度C	0件	0件	1,228件	1,702件	2,930件
	不良度D	0件	0件	0件	341件	341件
	合 計	257件	1,015件	4,334件	2,298件	8,245件

⑦ 危険度判定の結果（市全体及び地区別）

空家等を危険度判定別にみると、「危険度Bランク」が6,148件で最も多く、全体の74.6%を占めている。次に「危険度Aランク」1,859件、「危険度Cランク」238件となっている。管理の状態が最も劣る「危険度Cランク」を地区別にみると、「小田地区」が56件で最も多く、次に「中央地区」50件、「大庄地区」47件となっている。

< 危険度判定結果 >



< 危険度判定×地区 >

地区	判定	危険度判定			合 計
		Aランク	Bランク	Cランク	
中 央		403件	1,205件	50件	1,658件
小 田		521件	1,419件	56件	1,996件
大 庄		293件	1,343件	47件	1,683件
立 花		289件	1,013件	30件	1,332件
武 庫		125件	446件	19件	590件
園 田		228件	722件	36件	986件
合 計		1,859件	6,148件	238件	8,245件
割 合		22.5%	74.6%	2.9%	100.0%

⑧ 危険度判定 前回調査と今回調査との比較

危険度判定について、前回調査と今回調査との比較は下記のとおりである。前回調査で建物等の状態が良好とされる「危険度Aランク」の約27%が利活用される一方、建物等の状態が劣る「危険度Cランク」では、約25%が除却又は利活用されているものの、残りの空家等は管理不全の状態にあるものと推察される。

今後、「危険度Cランク」の空家等については、空家等の所有者に対し、空家等の適切な管理を促すほか、必要に応じ、空家法等に基づく指導等、個別の対応が必要である。

< 危険度判定の経年比較 >

危険度・状況 危険度	今回調査							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	

※1 市が保有する空家等の情報で今回の調査対象であるもの

※2 市による過去の指導等で除却を確認しており、今回の調査対象以外のもの

< 危険度判定 前回結果との比較 >

判定 \ 調査	前回調査	今回調査
Aランク	5,121件	1,859件
Bランク	2,169件	6,148件
Cランク	339件	238件
合計	7,629件	8,245件

< 前回調査の空家等の変化 >

判定 \ 調査	前回調査	今回調査
Aランク	5,121件	866件
Bランク	2,169件	2,946件
Cランク	339件	235件
解体		1,507件
居住中		1,845件
調査対象外・調査不可		230件
合計	7,629件	7,629件

⑨ 危険度判定（今回調査）×不良度判定

今回調査データに基づく危険度判定と不良度判定との関係は下記のとおりである。前回調査のデータの流用の関係で、危険度判定と不良度判定との対応がなされていないものが存するが、概ね建物の管理不全の程度は対応している。

< 危険度判定と不良度判定との比較 >

危険度		不良度判定				合計
		不良度A	不良度B	不良度C	不良度D	
危険度判定	Aランク	1,435件	415件	9件	0件	1,859件
	Bランク	53件	3,057件	2,780件	258件	6,148件
	Cランク	1件	13件	141件	83件	238件
	合計	1,489件	3,485件	2,930件	341件	8,245件

⑩ 危険度判定（前回調査）×市の指導の有無×今回調査の状況

前回調査における空家等で今回の調査対象であるもの、空家法又は条例に基づき措置を実施したものについて、市の指導の有無と前回調査における危険度ランク別の状況は下記のとおりである。

「指導あり」で今回調査における空家等は 365 件（「指導あり」合計 787 件に対し 46.4%）、「指導なし」で今回調査における空家等は 3,816 件（「指導なし」合計 7,121 件に対し 53.6%）となっており、件数が大幅に異なることから一概に比較できないが、「指導あり」と「指導なし」における空家等の割合は同程度となっている。

< 指導有無別危険度判定別 今回調査結果の状況 >

前回危険度		今回調査 ※1				小計	措置状況 (建物なし) ※2	合計
		空家等	建物なし	使用実態あり	調査不可			
指導あり	Aランク	61件	19件	8件	11件	99件	36件	135件
	Bランク	115件	22件	14件	7件	158件	58件	216件
	Cランク	55件	9件	4件	4件	72件	85件	157件
	未判定	134件	29件	45件	2件	210件	69件	279件
	小計	365件	79件	71件	24件	539件	248件	787件
指導なし	Aランク	2,720件	774件	1,357件	135件	4,986件		4,986件
	Bランク	995件	461件	432件	65件	1,953件		1,953件
	Cランク	101件	43件	30件	8件	182件		182件
	小計	3,816件	1,278件	1,819件	208件	7,121件		7,121件
合計		4,181件	1,357件	1,890件	232件	7,660件	248件	7,908件

※1 市が保有する空家等の情報で今回の調査対象であるもの

※2 市による過去の指導等で除却を確認しており、今回の調査対象以外のもの

⑪ 市の指導の有無×危険度判定（前回調査）ランク別の状況

前回調査における空家等で、空家法又は条例に基づく市の指導の有無別に前回調査における危険度ランク別の状況を比較した結果は下記のとおりである。

「危険度Aランク」では「空家等」の件数が「指導あり」61件（合計の135件に対して45.2%）、「指導なし」2,720件（合計の4,986件に対して54.6%）となっている。また、「建物なし」の件数は「指導あり」55件（合計に対し40.7%）、「指導なし」774件（合計に対し15.5%）となっている。

< 危険度判定別の指導有無による措置状況比較（危険度Aランク） >

前回危険度	今回調査 ※1				小 計	措置状況 (建物なし) ※2	合 計
	空家等	建物なし	使用実態 あり	調査不可			
指導あり(Aランク)	61件	19件	8件	11件	99件	36件	135件
指導なし(Aランク)	2,720件	774件	1,357件	135件	4,986件		4,986件
合 計	2,781件	793件	1,365件	146件	5,085件	36件	5,121件

「危険度Bランク」では「空家等」の件数が「指導あり」115件（合計の216件に対して53.2%）、「指導なし」995件（合計の1,953件に対して50.9%）となっている。また、「建物なし」の件数は「指導あり」80件（合計に対し37.0%）、「指導なし」461件（合計に対し23.6%）となっている。

< 危険度判定別の指導有無による措置状況比較（危険度Bランク） >

前回危険度	今回調査 ※1				小 計	措置状況 (建物なし) ※2	合 計
	空家等	建物なし	使用実態 あり	調査不可			
指導あり(Bランク)	115件	22件	14件	7件	158件	58件	216件
指導なし(Bランク)	995件	461件	432件	65件	1,953件		1,953件
合 計	1,110件	483件	446件	72件	2,111件	58件	2,169件

「危険度Cランク」では「空家等」の件数が「指導あり」55件（合計の157件に対して35.0%）、「指導なし」101件（合計の182件に対して55.5%）となっている。また、「建物なし」の件数は「指導あり」94件（合計に対し59.9%）、「指導なし」43件（合計に対し23.6%）となっている。

指導したものについてはランクに関わらず、その後使用されることになったものよりも除却されたものの方が多く、指導が除却を促進している可能性がある。

< 危険度判定別の指導有無による措置状況比較（危険度Cランク） >

前回危険度	今回調査 ※1				小 計	措置状況 (建物なし) ※2	合 計
	空家等	建物なし	使用実態 あり	調査不可			
指導あり(Cランク)	55件	9件	4件	4件	72件	85件	157件
指導なし(Cランク)	101件	43件	30件	8件	182件		182件
合 計	156件	52件	34件	12件	254件	85件	339件

以 上