

第1回 尼崎市空家空地等対策計画の策定に係る懇話会 次第

日 時:令和8年(2026年)8月19日(水)

午前10時から

場 所:本庁北館4階 4-1会議室

1 開 会

2 議 事

(1) 尼崎市空家空地等対策計画策定の概要及び策定スケジュール

(2) 尼崎市空家等対策計画(現行計画)の総括

3 閉 会

以 上

【配付資料】

資料1	尼崎市空家空地等対策計画の策定に係る懇話会設置要綱
資料2	施策の概要及び策定スケジュール
資料3	尼崎市空家等対策計画(現行計画)の概要版
資料4	尼崎市空家等対策計画(現行計画)の総括

尼崎市空家空地等対策計画の策定に係る懇話会委員名簿

(任期：令和８年７月１０日から令和９年３月３１日まで)

氏 名	選 出 団 体 役 職 名 等
清 水 陽 子	関西学院大学 建築学部 教授
菅 原 香 織	認定ＮＰＯ法人空き家相談センター 副理事長
伴 公 子	尼崎市社会福祉協議会 副理事長兼中央支部長
増 井 智 子	尼崎市「小田北」地域包括支援センター 管理者
木 村 洋 信	(一社)兵庫県宅地建物取引業協会 兵庫本部総財委員会副委員長兼尼崎支部副支部長

(敬称略／順不同)

尼崎市空家空地等対策計画の策定に係る懇話会設置要綱

(設置)

第1条 令和8年度に計画期間の満了を迎える第2期の尼崎市空家空地等対策計画（以下「対策計画」という。）について、空き家や空き地、マンションに係る実態調査結果等を踏まえた第3期の対策計画の策定を行うに当たり、専門的見地から幅広く意見を求めるため、懇話会を設置する。

(所掌事項)

第2条 懇話会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 空家空地等対策に係る現状と課題の意見交換
- (2) その他空家空地等対策に係る必要な事項

(構成)

第3条 懇話会の委員は、次の各号に掲げる機関等に属する者であって、5人以内で構成する。

- (1) 学識経験者
- (2) 特定非営利活動法人空き家相談センター
- (3) 社会福祉法人尼崎市社会福祉協議会
- (4) 尼崎市地域包括支援センター
- (5) 一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会

(招集)

第4条 懇話会は、事務局が招集する。

(意見の聴取等)

第5条 事務局は、必要があると認めるときは、委員以外の者を懇話会に出席させて意見を聞き、又は必要な説明若しくは資料の提出を求めることができる。

(事務局)

第6条 懇話会の事務局は、都市整備局住宅部空家対策担当が行う。

(雑則)

第7条 この要綱に定めるもののほか、懇話会の運営に関し必要な事項は、事務局が定める。

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和8年7月10日から施行する。

(この要綱の失効)

- 2 この要綱は、令和9年3月31日限り、その効力を失う。

尼崎市空家空地等対策計画の策定について

1. 現状・背景

- 令和4年4月に「**尼崎市空家等対策計画**」を策定・公表（計画期間：令和4年4月～令和9年3月）
- 令和7年度に「**尼崎市空家空地等対策の推進に関する条例**」を新たに**制定**
- 現在、現行計画目標値である「**市民の相談に対する解決率**」が77.6%であり、**目標値に近づきつつ**あるが、「所有者特定業務で時間を取られる」「所有者不明により対応できない事例がある」など、問題が複雑・高度化した事例についての対応策強化も引き続き必要
- また、今後の高齢化の進展、中長期的な人口減少傾向から、管理が十分になされていない空き家・空き地・マンションの増加も見込まれる

☞ 社会経済情勢の変化や関係法令の動向も見据え、**総合的な空家空地等対策を進めるべく**、令和9年度からスタートする**第3期計画※の策定に着手**する。

※空家特措法、本市空家空地等対策条例、マンション適正化法に基づく計画

2. 計画策定に当たっての基本的考え方

- 行政は所有者に対する啓発、指導や問題の解決に向けた**伴走支援**を行うことを基本とする。
- 危険な空き家・住環境を悪化させる空き地への対策のみならず、これを**抑制する予防的な取組**も行う。
- 「建築⇒利用⇒解体⇒跡地活用」という**建築物のライフサイクル**における各時点での**取組**を体系的に整理。

尼崎市空家空地等対策計画の策定について

3. 計画期間

令和9年（2027年）度から令和13年（2031年）度まで

4. 今後の予定

時 期	主な内容
令和8年7月・8月	空き家・空き地所有者へのアンケート発送
10月	住宅政策分科会での意見聴取
12月～令和9年1月	パブリックコメント実施
令和9年3月	パブコメ結果、成案公表

（詳細はP.6、政策形成プロセススケジュール参照）



※第2期空家等対策計画より

参考 （市民意見聴取プロセス資料より）①

○尼崎市空家空地等対策計画の策定について

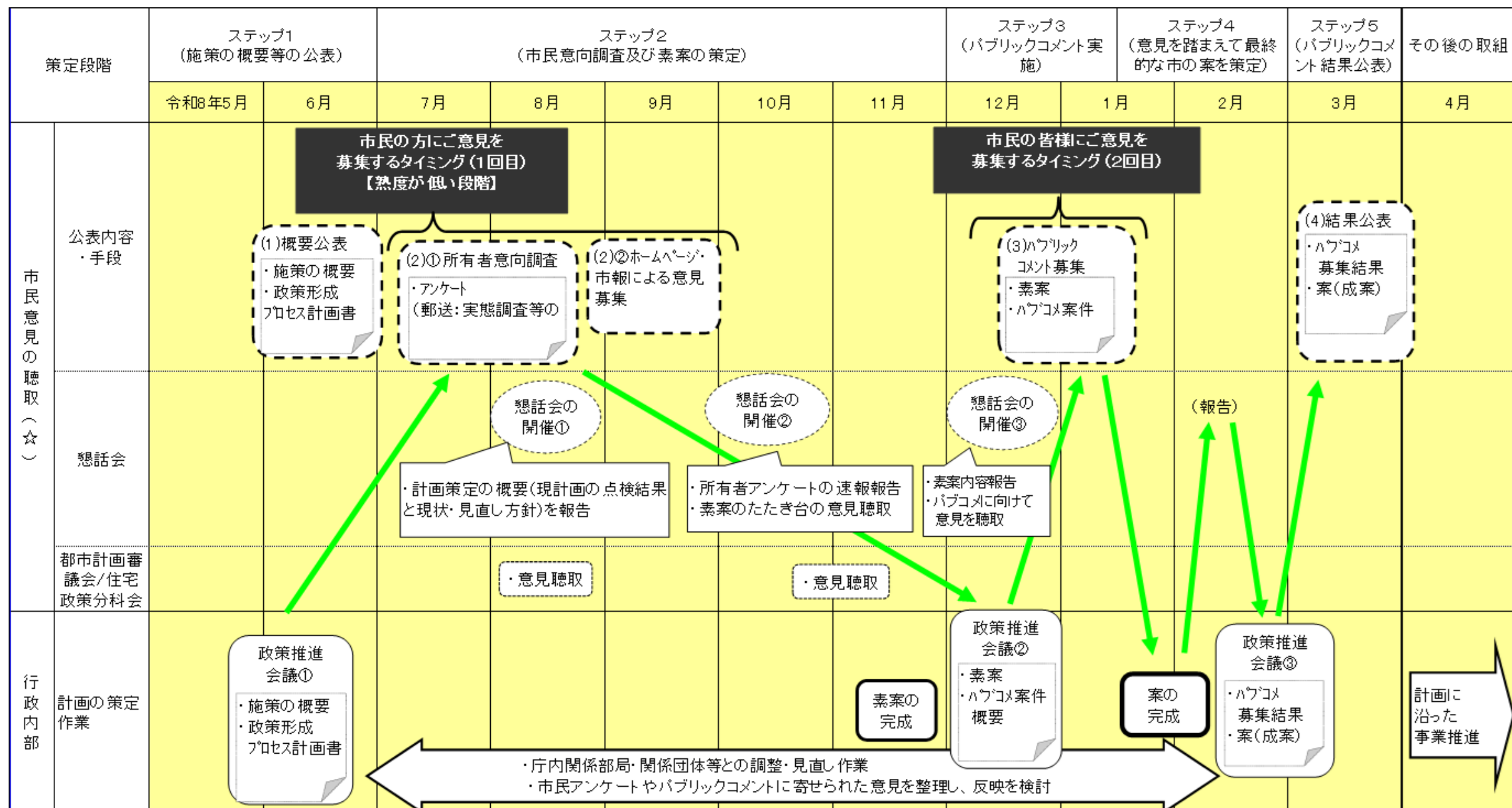
施策の目的	● 本市が取り組むべき空家等対策の方針や施策を示すことを目的として令和4年度に策定した尼崎市空家等対策計画（第2期）が令和8年度に期間満了を迎えるにあたり、空き家、空き地及びマンションに係る実態調査結果を踏まえ、現行計画を総括するとともに、本市における今後の空家空地等対策の方向性について検討を行い、尼崎市空家空地等対策計画を策定します。
現状・背景	● 全国的に空き家数は増加しており、各市町村の創意工夫のもと先進的な取組が多数実施されています。また、平成26年度の「空家等対策の推進に関する特別措置法」制定後、国による令和5年度の同法改正をはじめ、空家対策に関する指針やガイドライン等の改正、マンション関連制度の各種変更も随時行われており、本市においても、令和7年度に既存の「尼崎市危険空家等対策に関する条例」を廃止し、これに合わせて「尼崎市空家空地等対策の推進に関する条例」を新たに制定し、空家対策とともに空地対策の推進を図ろうとしています。 ● 空き家の問題は原因が多岐にわたることから、多様な分野からの総合的な取組が必要であるため、本市においてもこれまでに様々な取組を進めており、「市民の相談に対する解決率」が77.6%となるなど現行計画に掲げる目標値へ近づきつつありますが、今後も人口の減少や高齢化の進行により空き家や空室率が高いマンションの更なる増加が懸念され、また、人口の減少等に伴う土地需要の低下に起因した新たな空き地の発生も見込まれます。

参考 (市民意見聴取プロセス資料より) ②

課題	● 日々変化する空き家・空き地の実態把握が困難です。 ● 所有者の特定には多大な時間を要するほか、所有者不明により対応できない場合があります。 ● 権利関係が複雑化し、単独の所有者のみでは解決が困難な場合があります。 ● 一部の所有者の管理意識や管理、活用、処分するための知識・情報が不十分です。 ● 狭小地や未接道地の空き家・空き地の処分や更新は隣接地所有者の協力が必要で流通性が低いです。
施策の策定にあたっての考え方	● 所有者に対する啓発、指導や問題の解決に向けた支援を行うことを基本とし、危険な空き家及び住環境を悪化させる空き地への対策だけでなく、このような物件の発生抑制対策を含めた総合的な施策を検討します。 ● 専門家や市民、所有者の意見を踏まえて計画の策定を行うほか、建築物の建築から解体、跡地活用に至るまでのサイクルの中で、これらの施策をどの段階で取り組むべきかを図示するなどして、簡潔かつ明瞭なものとしします。
意見を聴取するポイント	● 空き家・空き地の適正管理に向けた取組 ● 空き家・空き地の流通、利活用促進に関する取組 ● 危険な空き家、住環境を悪化させる空き地に対する取組 ● 民間事業者、関係団体との連携に関する取組

参考 (市民意見聴取プロセス資料より) ③

○政策形成プロセススケジュール



尼崎市空家等対策計画(第2期) 【概要版】

第1章 計画の概要

(1) 空き家対策の取組方針

空き家は、個人の資産であり、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が原則です。

「尼崎市住まいと暮らしのための計画」に示すように、大規模な土地利用転換に関しては良好な住宅地開発を誘導する一方で、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。

そのため、建物のライフサイクルにおける各段階に応じた取組方針を示した上で、適宜、地域特性を踏まえて複数の施策を組み合わせて実施するなどにより、総合的な空き家対策を実施します。

(2) 計画の位置付け

- ・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6条第1項の「空家等対策計画」
- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「マンション管理適正化法」という。)第3条の2第1項の「マンション管理適正化推進計画」

(3) 対象範囲

- ・対象区域は、尼崎市全域。
- ・対象とする空き家は、空家法第2条第1項の空家等に加え、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。)第2条第1項の法定外空家等。
- ・空き家の期間を短くするための対策においては、居住その他の使用がなされている建物を含む。

第2章 尼崎市の空き家の現状と課題

2-1 空き家の現状

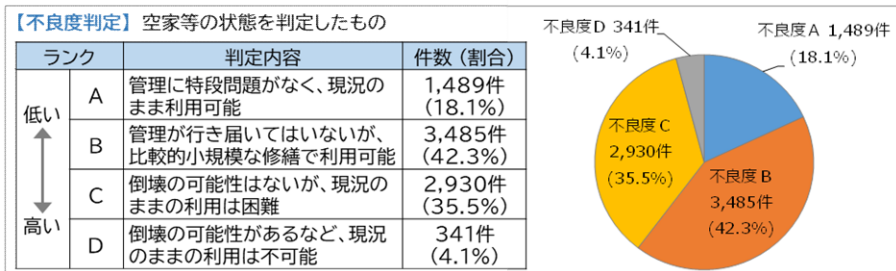
(1) 住宅・土地統計調査から見た空き家の現状

平成30年(2018年)住宅・土地統計調査によると、市内の空き家数は約37,280戸、うち賃貸や分譲などの不動産市場で流通していない「空き家(その他の住宅)」は12,230戸で、このうち3,810戸(約31%)が「腐朽・破損あり」となっています。

また、尼崎市内の世帯数は、平成27年(2015年)から令和22年(2040年)までに約6,300世帯減少すると推計されており、住宅総数が減少しないとすると、世帯の減少数と同程度の空き家が新たに発生することになります。

(2) 尼崎市空家等実態調査から見た空き家の現状

平成27年(2015年)と令和2年(2020年)に、市内全域の現地調査(抽出調査)を行っています。その結果、空家等の数は、平成27年(2015年)は7,629件、令和2年は8,245件でした。



(3) 尼崎市マンション実態調査から見たマンションの現状

市内のマンションについて、平成28年(2016年)に管理組合を対象としたアンケート調査や現地調査を行い、令和3年度(2021年度)からは、マンションの築後経過年数順に、全てのマンションの管理状況を継続的に把握するため、管理組合を対象としたアンケート調査や現地調査を行っています。市内のマンションは、令和2年度(2020年度)末時点で669管理組合、748棟、約40,000戸となっており、このうち築35年以上のものは約12,000戸です。これが10年後には約1.6倍の約19,000戸、20年後には約2.5倍の約31,000戸となる見込みです。

2-2 空き家対策の課題

(1) 空き家が発生する要因

令和3年(2021年)に実施した空き家所有者等へのアンケート調査によると、
・空き家になった理由は「居住していた人の死亡、施設への入所や入院、別の住居への転居」が約74%を占め、建物の取得事由は「相続した」が51%を超えています。
・「今後も空き家にしておく」という回答が約30%あり、そのうち「物置として必要だから」が約50%を占めています。
・増加しつつある高齢単身世帯が住む持ち家は将来的に空き家になる可能性が高く、今後も空き家が増加するおそれがあります。

(2) 放置され管理不全に陥る要因

- 【建物に起因するもの】
 - ・敷地規模が小さい、接道条件が悪い、長屋建てなど、単独での建替えや売却が困難
 - ・耐震性能不足、大規模リフォームが必要など、現状のままでは利活用が困難 など
- 【所有者等に起因するもの】
 - ・所有者等の高齢化、遠方居住
 - ・所有者等が建物の活用に対して無関心、維持管理に対する所有者等の意識が希薄
 - ・維持管理や改修、除却費用などの負担
 - ・住宅がある間は土地の固定資産税等が安くなる住宅用地特例制度 など

(3) 空き家対策を進める上での課題

管理不全空家等に関する相談に対しては空き家の状態に関わらず、所有者等の調査、所有者等への助言・指導等の措置を行っています。老朽危険空家等は、倒壊等の事故に市民等を巻き込む危険性があり、生命や身体の安全を確保するため早急な解消が必要ですが、それらへの指導等は約2割にとどまっています。また、所有者等の調査は税情報だけでは判明しないケースもあり、膨大な時間を要する場合も少なくありません。

(4) マンションの管理の適正化を図る上での課題

マンションは、建物の老朽化と区分所有者の高齢化といった「2つの老い」が進行し、今後、管理組合の機能低下等によって区分所有者による合意形成が困難となり、管理不全に陥る可能性が指摘されています。一たびマンションが管理不全に陥れば、その規模ゆえに周辺的生活環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

■ 空家等【空家法】

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(概ね1年以上)であるもの及びその敷地(立木等を含む)。

■ 法定外空家等【空家条例】

「空家等」に含まれない、区分所有される長屋建ての一部家屋又はこれらの附属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。

■ 空き家【住宅・土地統計調査】

ふだん居住する人がいない住宅で、建築中及び一時現在者のみの住宅を除く住宅。「空家等」、「法定外空家等」のいずれにも該当しない、一般的な表現として使用。

■ マンション【マンション管理適正化法】

2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの及びその敷地等。いわゆる分譲マンション。

■ 特定空家等【空家法】

- 次のいずれかの状態にあると認められる空家等。
 - ・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
 - ・そのまま放置すれば著しく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

■ 危険空家等【空家条例】

- 次のいずれかの状態にある法定外空家等。
 - ・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
 - ・著しく衛生上有害となるおそれがある状態
 - ・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
 - ・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当である状態

■ 管理不全空家等

「特定空家等」又は「危険空家等」のいずれかに該当する空き家。

■ 老朽危険空家等

管理不全空家等の中でも、特に状態が悪く対応を急ぐもの。

第3章 空き家対策の推進方策

施策1 所有者等の管理意識・知識の向上

施策2 居住中からの取組の促進【重点施策】

施策3 空き家の流通・利活用の促進

施策4 空き家の適切な管理の促進

施策5 管理不全空家等への対策

施策6 老朽危険空家等への対策【重点施策】

施策7 空家等の除却・跡地活用

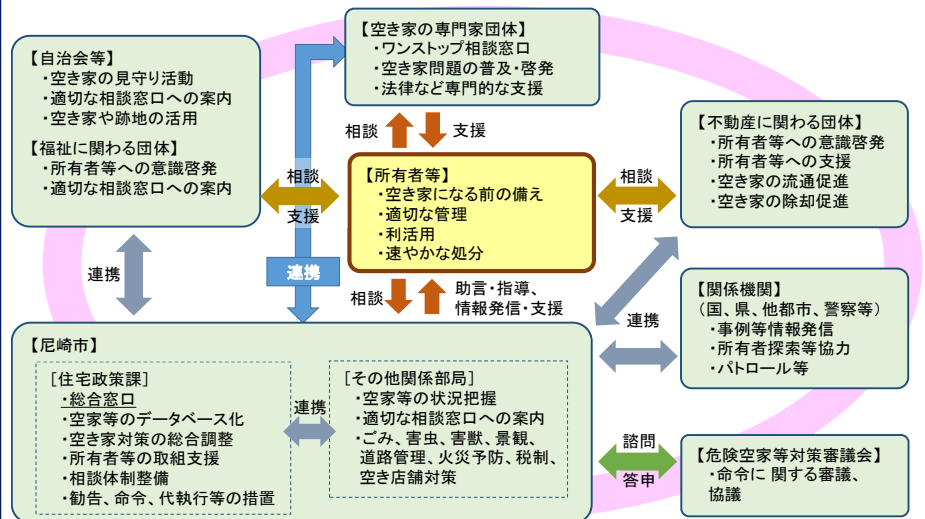
施策8 まちづくりによる取組

※ 詳細は、裏面に記載

第4章 計画の推進

4-1 推進体制

空き家は所有者等が自らの責任により適切に管理することが原則ですが、空き家問題は地域你的生活環境や市のイメージにつながる問題であるため、市が総合窓口を設けるとともに、各主体が連携しながら総合的な空き家対策を推進します。



空き家対策の概要（施策の展開）

施策1 所有者等の管理意識・知識の向上
空き家の適切な管理は所有者等の責務です。
しかし、所有者等を支える家族や地域の人、福祉や不動産に関わる専門家などが身近な相談先となり所有者等に寄り添い支えることが、最も効果的な空き家対策になることがあります。
そのため、市民等が空き家の問題を認識し、必要な知識を持つことが重要です。

(1) 所有者等への意識啓発・情報発信
① 啓発冊子の活用、② ソーシャルメディアを活用した情報発信 など

(2) 空き家・住まいに関する相談体制の充実
① マンション管理セミナー、管理組合へのアドバイザー派遣
② 専門家団体との連携によるワンストップ相談窓口の整備 など

施策2 居住中からの取組の促進【重点施策】
空き家になってから解体、売却及び利活用について考えるのではなく、所有者等が自分らしく生きるために、居住中から将来に備えておくことで、住まいについての選択肢を増やし、空き家の期間を短くすることができます。
そのため、施策1に加えて、高齢の所有者等やその家族へ、空き家問題についての普及・啓発を、福祉に関わる団体と連携して取り組みます。

(1) 自治会等・福祉に関わる団体との連携
① 空き家対策の担い手づくり、② 「住まいの終活」の普及 など

(2) 管理計画に基づく適切な維持保全の促進
① リフォーム相談、アドバイザー派遣
② マンション管理組合の管理計画認定 など

空き家対策に関する事業一覧はこちらをご覧ください

<https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/1021364/index.html>

【連絡先】
尼崎市 都市整備局 住宅部 住宅政策課
〒660-8501 兵庫県尼崎市東七松町1丁目23番1号 北館5階
電話番号：06-6489-6608
メールアドレス：ama-jutakuseisaku@city.amagasaki.hyogo.jp

