

尼崎市空家等対策計画(第2期)の総括

1 尼崎市空家等対策計画(第2期)の概要

(1) 取組方針

市民の豊かな住生活の実現を目指し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する住宅施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として策定された「尼崎市住まいと暮らしのための計画」において、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、本計画においては、**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**のもと、適宜、地域特性を踏まえて複数の施策を組み合わせた**総合的な空き家対策**を実施することを取組方針として掲げています。

空家等対策により 目指すまちの姿

- ・建物所有者に適切な維持保全を行うことを求め、誰もが安心して住み続けられるまち
- ・市民や転入者の住宅需要に応えられる住宅ストックが持続的に形成されるまち
- ・住まいが寿命を迎え、除却された後、その敷地に住まいの新築その他の土地活用がしやすいまち



(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」といいます。)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」といいます。)第3条の2第1項の「**マンション管理適正化推進計画**」

※空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号)による改正前の条項(現:第7条第1項)

【参考条文】

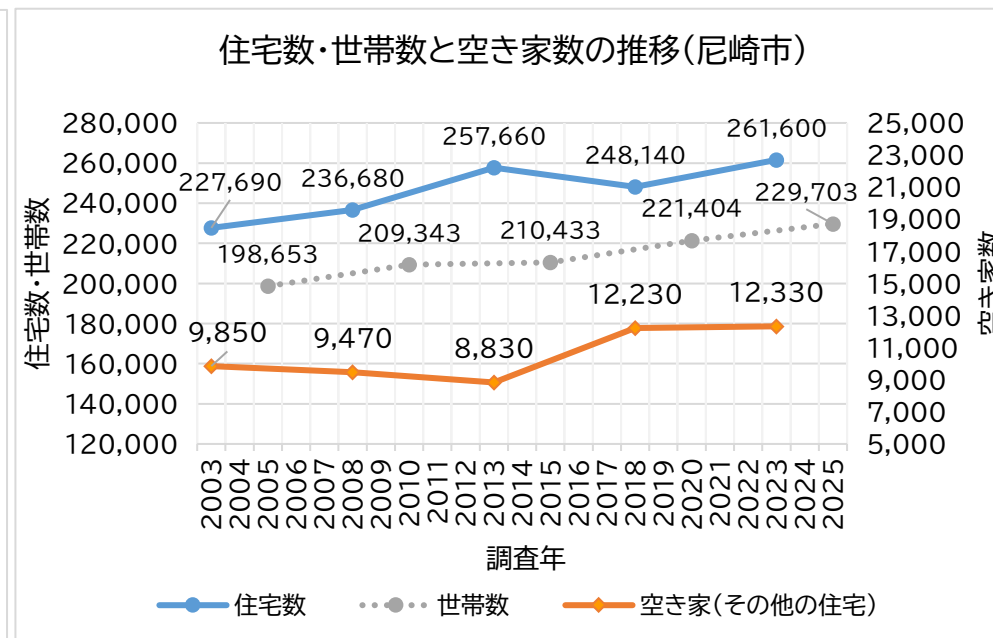
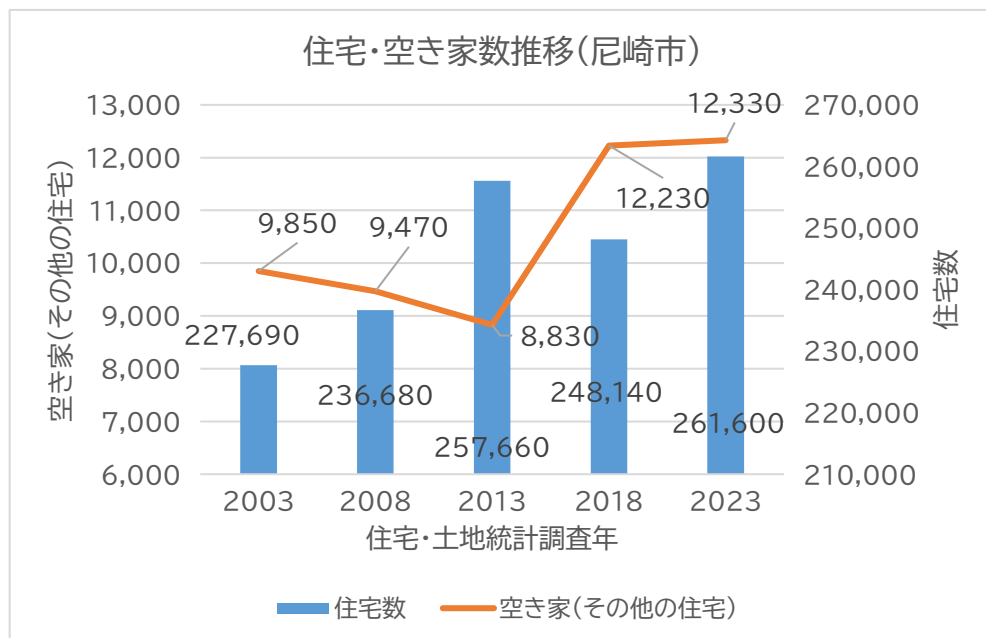
空家法	(空家等対策計画) 第7条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、 空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。) を定めることができる。
マンション管理適正化法	(マンション管理適正化推進計画) 第3条の2 都道府県(市の区域内にあっては当該市、町村であって第104条の2第1項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。)は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内における マンションの管理の適正化の推進を図るための計画(以下「マンション管理適正化推進計画」という。) を作成することができる。

2 尼崎市における空き家の現状と課題

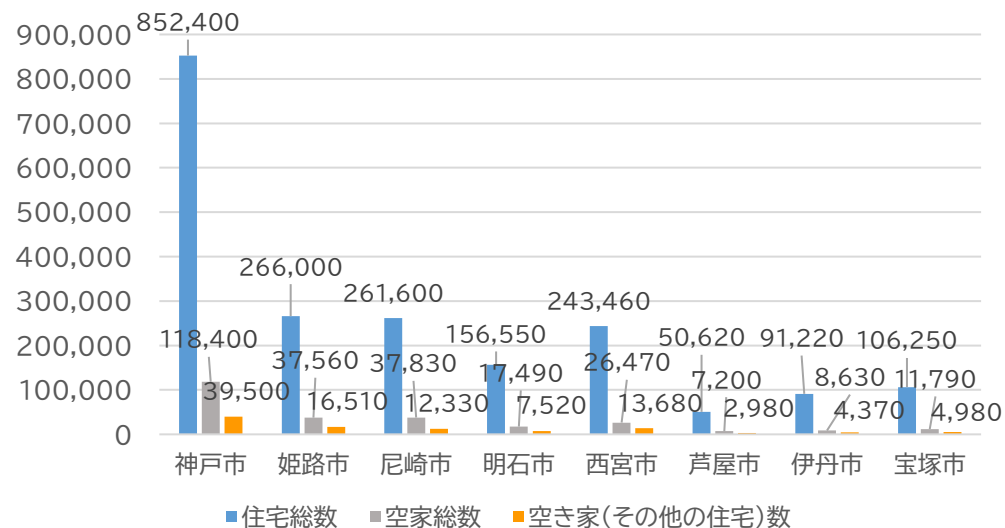
(1) 住宅・土地統計調査から見る空き家の状況

空き家のうち、売却・賃貸用、別荘など二次的住宅以外の利用・流通に供されていない「空き家」(その他の空き家)が増加傾向にあるものの、その上昇率は近年鈍化しています(2018 年比では**上昇率 1 ポイント未満**)。

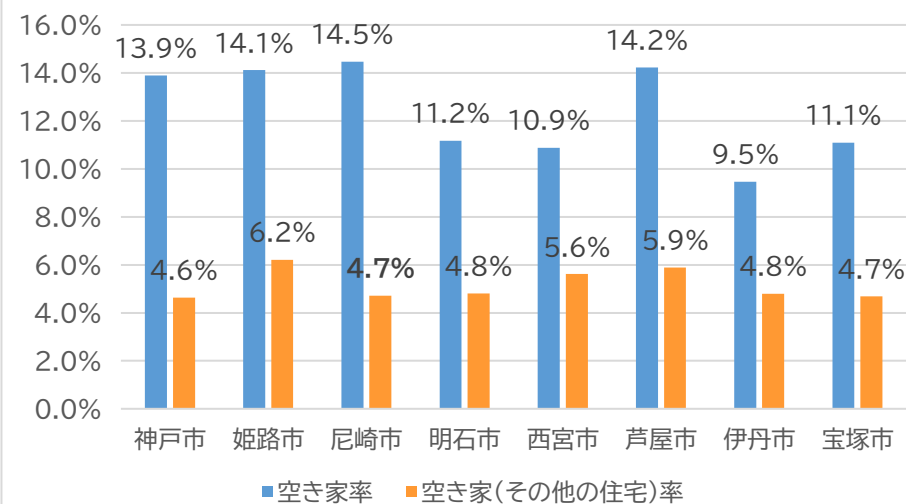
周辺市と比較すると、尼崎市の住宅総数に対する空き家率は比較的高いですが、「空き家(その他の住宅)率」は平均的な水準にあります。一方、空き家のうち約**18%**が腐朽・破損しており、また、**木造の長屋・共同住宅の占める率が他都市と比べて非常に高い**状況にあります。



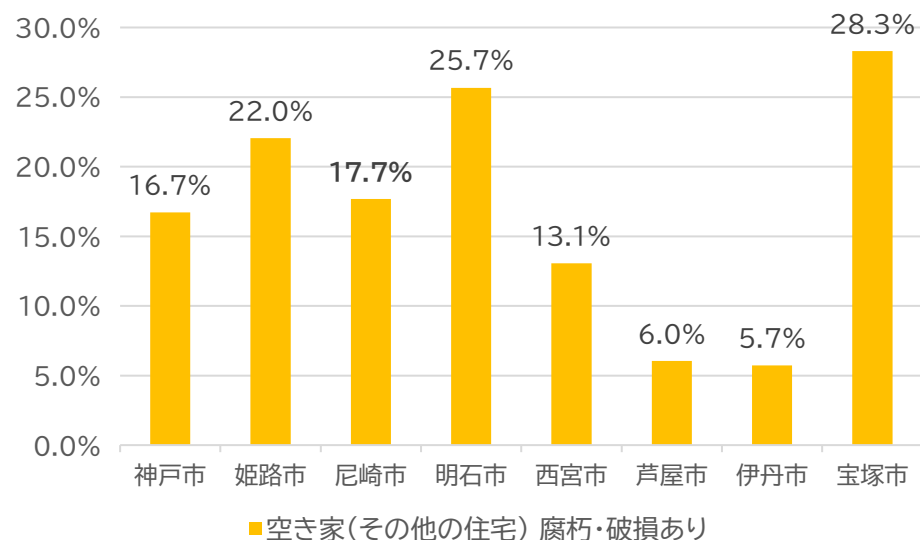
空き家数 周辺市比較(令和5年)



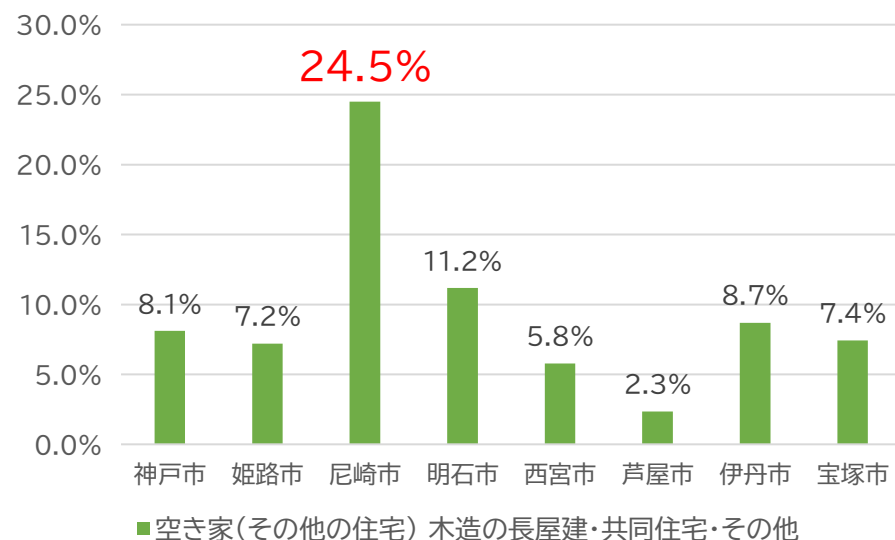
空き家率 周辺市比較(令和5年)



空き家(その他の住宅)の状況 周辺市比較(令和5年)



空き家(その他の住宅)の状況 周辺市比較(令和5年)

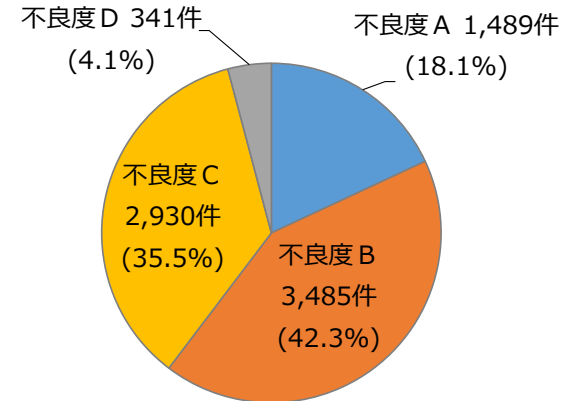


(2) 尼崎市空家等実態調査からみた空き家の状況

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(2020年)は8,245件でした。また、令和7年度から令和8年度にかけて、空き家・空き地の現地調査(抽出調査 約3,500件)を実施中です。(調査結果については別途報告予定)

【令和2年度空家等実態調査結果(不良度判定)】

ランク	判定内容	件数 (割合)
A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	1,489件 (18.1%)
B	管理が行き届いてはいないが、比較的小規模な修繕で利用可能	3,485件 (42.3%)
C	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	2,930件 (35.5%)
D	倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能	341件 (4.1%)



(3) 尼崎市マンション実態調査から見た分譲マンションの現状

令和3年度時点における市内の分譲マンションの約660の管理組合に対して、令和3年度から令和7年度まで、マンションの管理状況を継続的に把握するためアンケート調査を行った結果、回答のあった約300の管理組合(回答率約46.4%)のうち、管理規約がない・修繕積立金が積み立てられていないなどの適正な管理ができていないおそれのあるマンションが半数程度ある状況にあります。

(4) 空家等の主な課題

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の80%に近づきつつあります。一方、今後の高齢化の進展、中長期的な人口減少傾向から、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、さらに、人口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ています。

また、実際日々の業務において空家空地等対策を推進していく中では、下記のような点が実務面における課題として挙げられます。

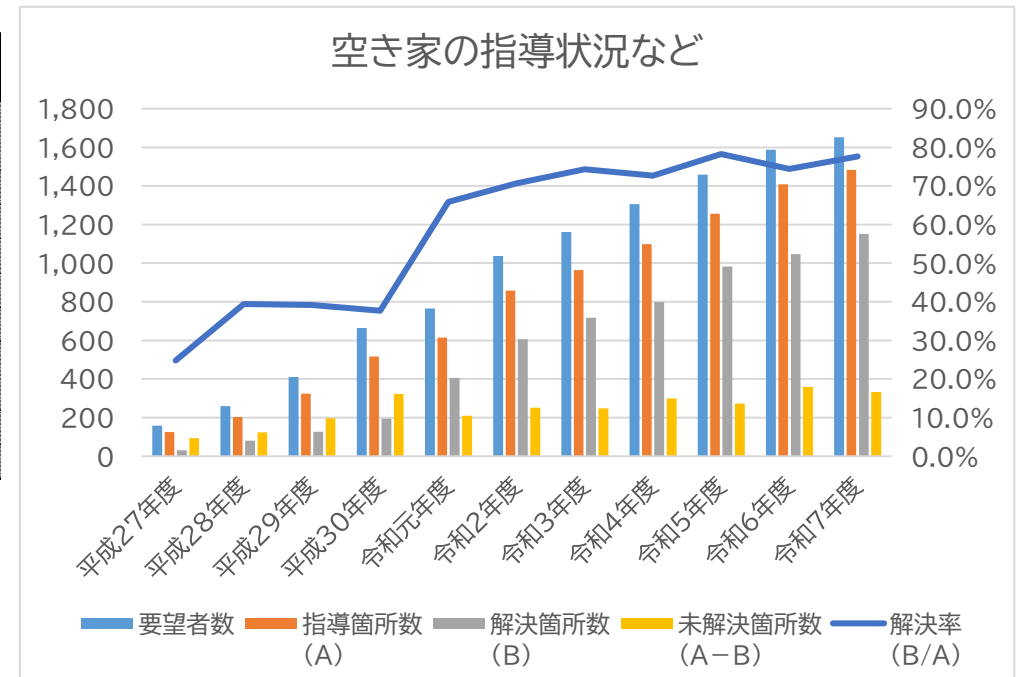
- ・ 日々変化する空き家・空き地の**実態把握が困難**であること。
- ・ 案件によっては**所有者特定に多大な時間を要し**、また、調査を尽くしても**所有者不明のため指導等の対応ができない**ことがあること。
- ・ 権利関係が複雑化し、**単独の所有者のみでは解決が困難な場合がある**こと。
- ・ 狭小地や無接道地の空き家・空き地は流通性が低く、当該物件のみの「点」での**解決が困難**であること。

なお、近隣住民の方々など、空き家に関する要望者数は、令和7年度末時点で累計 1,653 人に上り、また、ここ近年は進捗管理を行う必要のある改善未了の空き家が常時 300 件程度ある状態のため、指導等に注力していく体制や仕組みを引き続き構築していく必要があります。

	要望者数	指導箇所数 (A)	解決箇所数 (B)	未解決箇所数 (A-B)	解決率 (B/A)
平成27年度	158	125	31	94	24.8%
平成28年度	259	203	80	123	39.4%
平成29年度	410	324	127	197	39.2%
平成30年度	664	517	195	322	37.7%
令和元年度	766	615	405	210	65.9%
令和2年度	1,037	859	607	252	70.7%
令和3年度	1,161	965	717	248	74.3%
令和4年度	1,305	1,099	799	300	72.7%
令和5年度	1,459	1,256	983	273	78.3%
令和6年度	1,588	1,408	1,048	360	74.4%
令和7年度	1,653	1,483	1,151	332	77.6%

※1 同一の物件について複数要望を受ける場合があるため、要望者数と指導箇所数は一致しません。

※2 各種数値は、各年度末時点での累計です。



【参考】「空き家」の種類と空家法と空家空地条例の関係

空家法・・・空家等対策の推進に関する特別措置法

空家空地条例・・・尼崎市空家空地等対策の推進に関する条例

管理状態 区分	良い又は問題ない	悪い	極めて悪い
空家法	空家等 ※ H27法制定から変更なし ・ <u>棟単位</u> ・ <u>概ね1年</u> 全く使われていない（誰が何に使っているのか等は問わない）	管理不全空家等 ※ R5改正法により新設 ・ 所有者等に対する措置は「 <u>勧告</u> 」まで ・ 勧告により住宅用地特例適用除外 ・ 行政処分や罰則の規定なし	特定空家等 ※ H27法制定から変更なし ・ <u>行政代執行による除却まで可能</u> ・ 命令（行政処分）違反や立入調査の妨害等による <u>罰則（過料）あり</u> ・ 法に基づく <u>過料は裁判所が科す</u>
空家空地条例	類似空家等 ※ 旧条例「法定外空家等」から名称変更 ・ 一部居住中の <u>区分所有長屋の空き住戸</u> ・ <u>使用頻度の低い（住宅）倉庫</u> 等	管理不全類似空家等 ※ 新条例により <u>新設</u> ・ 管理状態が悪い類似空家等に対し、法「管理不全空家等」に準じた取扱い ・ ただし、勧告による住宅用地特例適用除外は原則不可	特定類似空家等 ※ 旧条例「危険空家等」から名称変更 ・ 管理状態が極めて悪い類似空家等に対し、法「特定空家等」に準じた取扱い ・ 条例に基づく <u>過料は市長が科す</u> ・ <u>略式代執行は不可</u>
	空地等 ※ 「尼崎市の環境をまもる条例」から移行 ・ 建築物がなく、全く使われていない土地 ・ 露天駐車場など規則で定める土地	管理不全空地等 ※ 新条例により <u>新設</u> ・ 管理状態が悪い空地等に対し、新条例「管理不全類似空家等」に準じた取扱い	特定空地等 ※ 新条例により新設 ・ 管理状態が極めて悪い空地等に対し、新条例「特定類似空家等」に準じた取扱い（ <u>改正前の「尼崎市の環境をまもる条例（第2節）」と同等の取扱い</u> ）



【空き家に関する法令の動向(空家等の位置づけ)と計画における用語の意義】

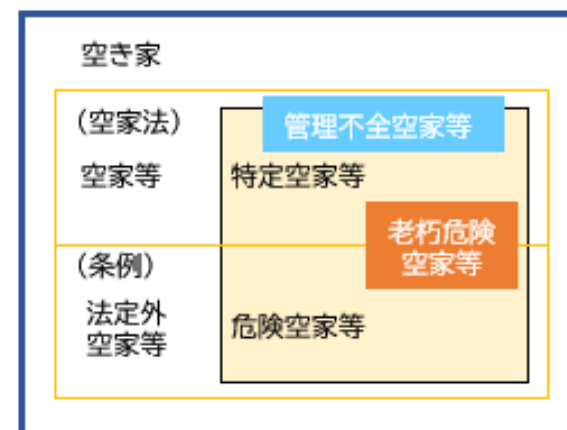
空家法は、適切な管理が行われていない空家等が生活環境に様々な影響を及ぼしていることに鑑み、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的に平成26年度に制定され、一方、本市においても、空家法の制定を受け、空家法に定めがあるもののほか、より一層本市における空家等対策を推進していくため、「尼崎市危険空家等対策に関する条例」(以下「危険空家等条例」といいます。)を平成27年度に制定しました。このような各種法令の制定状況等を踏まえ、現行の空家等計画では、空家等の種別を右記の図のように捉えて、各種記述を行っていました。

その後、「特定空家等(状態が極めて悪い空家等)になる前の段階から空家等の適切な管理に係る働きかけを行うことができるよう、令和5年度に新たに「管理不全空家等(状態が悪い空家等)」と呼ばれるものに対する指導等を可能とする空家法の改正があり、本市においても、空家法の改正を踏まえた空家等の定義の整理や、空き家や空き地の一体的な対策を図る観点等から、令和7年度に既存の危険空家等条例の廃止とともに、新たな「尼崎市空家空地等対策の推進に関する条例」(以下「空家空地条例」といいます。)を制定しました。

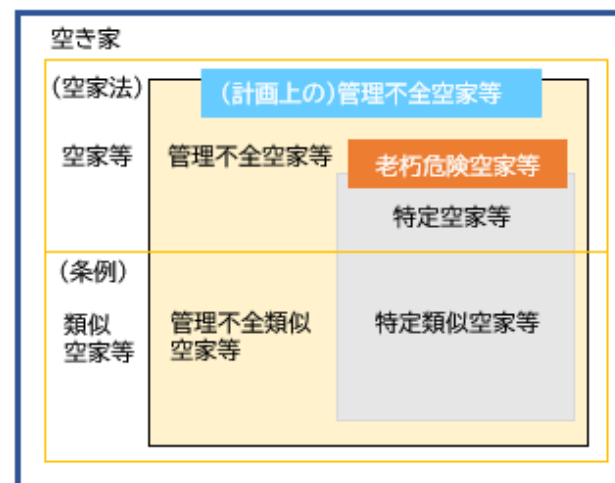
このような法令改正等の動きがあった中、現行計画における「管理不全空家等」が「特定空家等」と令和7年度に廃止された危険空家等条例の「危険空家等」のいずれかに該当するものを指す言葉として使用され、また、「老朽危険空家等」は、現行計画で意味する「管理不全空家等」のうち特に状態が悪く対応を急ぐものを指す言葉として使用されており、定義について一定の整理が必要なため、現行計画の総括に際しては、上記の法令改正等の動向や計画で定義した用語の趣旨を踏まえ、それぞれ次の意味を指す言葉として位置付けします。(右記の図参照)

老朽危険空家等・・・「特定空家等」又は「特定類似空家等」のいずれかに該当するもの
管理不全空家等・・・「管理不全空家等」又は「管理不全類似空家等」のいずれかに該当するもの

現行計画における空き家の種別



計画の総括(本資料)における空き家の種別



3 現行計画における空家等対策の推進方策(施策1～8)と実施内容など

項目	実施内容	課題や今後の方向性
施策1 所有者等の管理意識・知識の向上	(1) 所有者等の意識啓発・情報発信 ①空家等相談会の開催 空家等に関する悩みを抱え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。 【実績】 令和4年度～令和7年度(累計) 開催回数:9回 参加者:177名	開催ニーズがあることから今後も定期的な開催を企画、実施していきます。
	②空家講座(押しかけ講座)の開催 市民や庁内関係職員等の空家等に関する知識習得と意識向上を図るため、地域の集まりやセミナー等の場に赴き、危険な空き家の発生予防や行政の役割等についての講座を開催しています。 【実績】 令和4年度～令和7年度(累計) 開催回数:30回 参加者:565名	空き家問題を抱えている世代(相続により空き家を取得した50代以上の方)に対しての啓発は一定図れているものの、今後を見据えてそうした世代の次の世代(30代～40代)に対しての啓発活動を進めて行く必要があります。 ⇒引き続き講座開催を行うとともに、受講層の拡大や制度周知を今後も行っていきます。
	(2) 空き家・住まいに関する相談体制の充実 ③「住まいと空き家の相談窓口」の開設 住まいや空き家に関する悩みについて多様な分野の専門家(弁護士、司法書士、宅建士、不動産鑑定士、遺品整理士など)が連携し、ワンストップでの解決を目指すための総合相談窓口を開設しています(市役所本庁舎北館5階)。 運営主体:NPO法人空き家相談センター 窓口利用件数:令和6年度(9月～翌3月)149件 令和7年度 323件	年間約320件の相談実績があり、高いニーズがある一方、遠方に住んでいる人等、窓口に直接来庁することが困難である人を含め、より相談しやすい仕組みを検討する必要があります。 ⇒引き続き窓口開設を行いつつ、利用者目線に立った今後の在り方について検討を行う。

	④空家活用アドバイザー派遣事業 空家家の所有者等に対し、空家活用アドバイザーを無料で派遣し、空家家の活用及び流通に関する必要な助言等を行います。 【実績】 平成 30 年度～令和 5 年度(累計) 派遣回数:23 回	実施内容が「住まいと空き家の相談窓口」と重複していたことから、窓口開設に伴い令和5年度末をもって制度廃止しました。
	⑤分譲マンションアドバイザー派遣事業 マンションの管理組合等に対し、マンション管理士や一級建築士等の専門家を派遣し、マンションの管理に必要な助言等を行っています。 【実績】 令和4年度～令和7年度(累計) 派遣回数:59 回	マンション管理組合等に対し、能動的に関与する手法として令和7年度に制度を追加したプッシュ型派遣の活用の働きかけも合わせながら、アドバイザー派遣制度により引き続き区分所有者の管理意識の高揚と知識の普及を図ります。
	⑥マンション管理セミナー等の開催 マンション管理士の資格を持つ方に講師をお願いし、マンション管理に関するセミナーを開催しています。また、マンション管理士に対して個別に相談できる相談会も開催しています。 【セミナー実績】 令和4年度～令和6年度(累計):5回(再生数3,497回)(動画配信) 令和7年度 :1 回(参加者数 24 人)(実地開催) 【個別相談会実績】 令和4年度～令和7年度:3 回(参加者 11 組)	区分所有者が、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加するなど、管理組合の一員としての役割を適切に果たすことができるよう、マンション管理士会と連携したセミナーの開催等により引き続き管理意識の高揚と知識の普及を図ります。

施策2 居住中からの取組の促進	(1) 自治会等・福祉に関わる団体との連携	⑦エンディングノート、相続ガイドブックによる啓発 所有する不動産や銀行口座、自分の葬式に関することなど、家族に向けて必要な情報を書き残すことで、円滑な「住まいの終活」につなげ、また、相続に関する基礎知識の習得など、相続について考えるきっかけとなるよう、「私と住まいのエンディングノート」や「相続ガイドブック」を作成し、福祉関連部局等の窓口における配架、自治会などの地域の集まりにおける参加者の方々への配布を行っています。 【実績】 令和4年度～令和7年度(累計) エンディングノート 配架・配布数:9,600冊 相続ガイドブック(令和6年度から) 配架・配布数:4,600冊	幅広い人、世代に周知するため、新たな配布場所などについて検討を行いながら、引き続き配架、配布による啓発を行っていきます。
	(2) (マンション)管理計画に基づく適切な維持保全の促進	⑧ひょうご住まいサポートセンターとの連携による取組 リフォームに関する相談等があった場合に、ひょうご住まいサポートセンターなどの専門相談機関や住宅改修事業者登録制度を紹介するほか、ホームページ等でリフォームに関する情報提供を行っています。 【実績】 令和4年度～令和7年度(累計) 相談件数 791件	引き続き、ひょうご住まいサポートセンターの事業や専門相談窓口について情報提供を行うとともに、リフォームに関する相談をしやすいよう過去の相談事例の周知を図ります。
		⑨分譲マンション共用部バリアフリー化助成事業 建設当時バリアフリー規定が無かった市内分譲マンションの管理組合を対象に、共用部分のバリアフリー化改修工事の一部を助成しています。 【実績】 令和4年度～令和7年度(累計) 申請・助成件数 16件 3,350,000円	質の維持・向上によりマンションの適正管理にもつながるよう、引き続き制度の周知を行い、既存マンションのバリアフリー化の促進を図ります。

		⑩マンション管理計画認定制度 分譲マンション管理の適正化に向け、管理組合の自主的な取り組みを推進するため、管理計画が一定の基準を満たしているマンションを市が認定する制度を実施しています。 【実績】 認定件数:令和4年度～令和7年度(累計) 29 件 予備認定件数:令和4年度～令和7年度(累計) 10 件	既存マンションに対する管理計画認定制度の認定の働きかけを行うとともに、分譲時点から適切な管理を促すため、大規模開発構想の届出等の機会を捉えて、新築マンションの分譲事業者等に対し、管理計画案の予備認定の取得を働きかけます。
施策3 空き家の流通・利活用の促進	(1) 空き家・空き地の流通に関する支援	⑪既存住宅流通促進事業 既存住宅(中古住宅)を安心して売買できるよう、「既存住宅状況調査(インスペクション)※1」や「既存住宅売買瑕疵保険※2」の普及を目指し、費用の一部を補助しています。 ※1 国の登録を受けた講習を修了した建築士が、国が定める基準に基づき行う既存建物の状況調査で、既存住宅売買瑕疵保険の活用等とあわせて、売主・買主が安心して取引できる市場環境を整備し、既存住宅市場の活性化を推進するものです。 ※2 既存住宅の購入後に欠陥(瑕疵)が見つかった際の補修費用を補償する保険です。 【補助概要】 インスペクション 補助率:10/10 上限額:88,000 円/1 件 既存住宅売買瑕疵保険 補助率:1/2 上限額: 37,000 円/1 件 【実績】 令和4年度～令和7年度(累計) インスペクション 10 件 既存住宅売買瑕疵保険 0 件	インスペクションについては少ないながら一定の利用実績があるものの、売買瑕疵保険は現在まで利用実績がありません。 ⇒既存住宅の利活用は今後も推進していくべきと考えているため、制度自体は継続しつつ、関係団体等と連携し、制度自体の認知度や制度利用の重要性の理解度を高めるための啓発活動を推進していきます。

	⑫空家バンク インターネット上で空家等の物件情報の登録・公開を行い、空家等を買りたい・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制度です。 【実績】 令和4年度～令和7年度(累計) 登録:1件 成約:1件	現在までの利用(登録⇒成約)は1件にとどまり、また、現時点(令和8年7月末)での登録数は0件となっています。登録が進まない要因は、本市はほぼ全域が市街化されており、宅建業者も多く、不動産市場が機能していることから、空き家バンクの利用ニーズがそれほど高くないと分析しています。 ⇒今後の利用推移を注視し、制度の存続や登録要件の見直し等を検討していきます。
(2) 空き家の利活用に関する支援	⑬空家改修費補助事業 一定期間利用されていない空き家(築20年以上で2年以上使用していないもの)や建替えが難しい空き家(無接道敷地の3ヵ月以上使用していない空き家)の利活用を促進するため、空き家の改修費用の一部を補助しています。 【補助概要】 補助率:2/3 上限額: 100万円/1戸 200万円/1棟 【実績】 令和4年度～令和7年度(累計) 補助件数:18件	一定の利用ニーズがあり、今後も利活用を推進していくため、制度は継続しつつ、住宅購入を検討される方に既存住宅への関心をもっていただけるようなPR手法を検討していきます。
	⑭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(※1)や新婚世帯(※2)の定住・転入を促進するとともに、空き家の活用を促進するため、これらの世帯が一戸建ての空き家を取得し、これを改修する際の費用の一部を補助しています。 ※1 18歳未満の子を持つ世帯や妊婦の方がいる世帯 ※2 婚姻後5年以内の夫婦両名の年齢が80歳未満である世帯 【補助概要】 補助率:1/2 上限額: 50万円/1戸(転入世帯の場合など、別途上限加算あり)	

	【実績】 令和 4 年度～令和 7 年度(累計) 補助件数:18 件(うち転入 4 件)	
	⑮戸建住宅賃貸化補助事業 既存住宅の利活用を促進するため、子育て住宅促進区域(※)内で要件を満たす戸建住宅をサブリースするために必要な改修費等の一部を補助しています。 ※ 住まいや住環境が充実し、又は充実させようとしている地域として兵庫県が指定した区域で、本市内では主に阪急電車沿線周辺、阪神電車沿線周辺が対象となっています。 【補助概要】 補助率:1/2 上限額 60 万円/1 戸	令和 6 年 8 月の制度開始以降、数件の問い合わせを受けていますが、制度利用に至った物件はありません。サブリース制度の認知度の低さなど、制度利用が促進されていない要因が一定あるものと推測しています。 ⇒3 年間での試験的实施を想定して開始した制度であり、また、兵庫県との共同事業であるため、今後兵庫県と協議のうえ、制度継続等について検討をしていきます。
	⑯住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録制度 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的に設立された制度です。 【実績】183 棟 1,616 戸(令和 8 年 3 月末時点)	幅広くセーフティネット住宅に登録してもらえるよう、事業者に対して働きかけていきます。
	⑰空店舗活用支援事業・共同施設撤去支援事業 (空店舗活用) 小売市場・商店街のにぎわいの創出や魅力づくりを促進するために、空店舗を活用して新たに店舗等を開業する場合の費用を補助しています。 【実績】 令和 4 年度～令和 7 年度(累計) 補助件数:16 件 (共同施設撤去)	(空き店舗活用) 空店舗活法支援補助のさらなる利用促進に向け、不動産事業者の関係団体との情報共有を密にしながら、一層の連携について検討していきます。 (共同施設撤去) 所有者不明空き家が含まれるなど利害関係者の合意形成が困難な場合の合意形成のための専門家派遣制度の活用を促進していきます。

	安全・安心な商業空間の確保や将来的な利活用を促すため、小売市場・商店街等が共同施設を撤去する際の費用を補助しています。 【実績】 令和 4 年度～令和 7 年度(累計) 補助件数:3 件	
(3) 地域課題解決に向けた空き家の利活用	⑩子育て支援施設環境整備推進事業 「働く」も「子育て」もしやすいまちを目指し、子育て住宅促進区域内の商業施設等の空き区画を活用し、子育て支援施設(※)を開設する場合における開設費用(内装工事費、賃借料等)の一部を補助しています。 ※ 学習塾、児童ホーム、親子交流施設などを指します。 【補助概要】 補助率:2/3 上限額:1年目 300 万 2・3 年目:100 万円 【実績】 令和 6 年度～令和 7 年度(累計) 補助施設数:4 施設	空き室の解消に一定寄与した制度ですが、3 年間での試験的实施を想定して開始した制度であり、また、兵庫県との共同事業であるため、今後兵庫県と協議のうえ、制度継続等について検討をしていきます。

施策 4 空き家の適切な管理	(1) 継続的な空家の実態把握	⑩空家等実態調査 本市の区域内にある空き家について、現地調査を行うことにより、空き家の件数及び危険度等の実態を把握しています。 【実績】 平成 27 年度 調査件数 15,424 件 空家件数 7,629 件 (A ランク 5,121 件 B ランク 2,169 件 C ランク 339 件) 令和 2 年度 調査件数 14,960 件 空家件数 8,245 件 (A ランク 1,489 件 B ランク 3,485 件 C ランク 2,930 件 D ランク 341 件) 令和 8 年度 【現在実施中】	空家等の実態等を把握することは空家等対策を推進していくうえで重要であることから、今後も引き続き調査を行っていきます。
		⑪マンション管理組合へのアンケート調査 市内の分譲マンションの管理状況を継続的に把握するための仕組みとして、令和 3 年度から令和 7 年度にかけてマンション管理の実態調査を行いました。アンケートの回答があったマンションに対しては、マンション管理士から書面上で管理状況等に関するアドバイスをを行っています。 【実績】 回答 307 件(送付マンション 662 件)	回収したアンケートについては結果を分析し、必要な支援を検討します。なお、毎年度継続して回答を督促してきましたが、依然として未回答のマンションも存在するため、市内マンションの管理状況を把握するための更なる仕組みづくりについても検討を進めます。
	(2) 関係団体等と連携した取組	⑫地域課や消防局との連携 地域課や消防局と連携し、空家等実態調査(上記⑩)により把握した空き家の状況変化等を把握するための調査や、地域課と連携した啓発(上記②の空家講座(押しかけ講座)など)を適宜実施しています。	現在実施している調査や啓発は今後も実施していくとともに、新たな連携した取組ができないか、関係課と協議しながら検討していきます。

(3) 税制と連携した取組	②空家所有者への啓發文書等の発送 固定資産税等の納税義務者である空家等の所有者に向けてダイレクトメールにて空家対策に係る啓発チラシなどを発送しています。 【実績】 令和 4 年度～令和 7 年度(累計) 発送数:約 10,000 通(年平均約 2,500 通)	発送先は、主に令和 2 年度の空家等実態調査により把握した空家等の所有者ですが、その後の解体等により発送先が減少しており、本市が確知できていない新たな空家等(=新たな発送先)の掘り起こしが必要と考えています。 ⇒令和8年度実態調査の結果や固定資産税担当部局との情報連携を基に発送の相手方の拡充を図りつつ、引き続き啓発を行っていきます。
	③被相続人居住用家屋等確認書の発行 相続又は遺贈により被相続人居住用家屋及びその敷地等を取得した方が家屋又はその敷地等を譲渡した場合における譲渡所得の控除制度が創設され、国からの通知に基づき、当該制度の適用に際して必要となる「被相続人居住用家屋等確認書」の交付事務を行っています。 【実績】 令和 4 年度～令和 7 年度(累計) 交付数:311 件	制度の動向等を踏まえつつ、引き続き適切な交付事務を行っています。
	④低未利用土地等確認書の発行 土地基本法第 13 条第 4 項に規定する低未利用土地の売却を行った場合における譲渡所得の控除制度が創設され、国からの通知に基づき、当該制度の適用に際して必要となる「低未利用土地等確認書」の交付事務を行っています。 【実績】 令和 4 年度～令和 7 年度(累計) 交付数:20 件	

施策5 管理不全空家等への対策	(1) 地域と連携した取組の強化	上記㉑(地域課や消防局との連携)参照	上記㉒(地域課や消防局との連携)参照
	(2) 情報提供・支援、助言・指導、勧告	㉕管理不全空家等への指導、勧告の実施 空家法や空家空地条例の規定に基づき、空家法第2条第2項に規定する「特定空家等」や空家空地条例第2条第5号に規定する「特定類似空家等」に至るおそれのある「管理不全空家等」の所有者等に対して指導や勧告を行っています。 【実績】(令和8年3月31日時点) ・「管理不全空家等」の認定総数(令和5年の空家法改正以後の集計による累計) 495件(内訳:空家法の管理不全空家等408件 空家空地条例の管理不全類似空家等87件) ・勧告件数 1件(令和5年の空家法改正以後で集計)	令和7年度末時点で217件の「管理不全空家等」、79件の「管理不全類似空家等」が未解決となっています。 未解決となっている要因としては、一定の指導は行っているものの、当該空家等の管理不全の度合いがそれほど大きくないため、所有者等の問題意識が希薄であること(切迫した危機感を覚えていないこと)等が影響しているのではないかと推測しています。 ⇒対話重視の解決を目指すことを前提とした粘り強い助言や指導を引き続き行い、正当な理由なく長期間にわたり改善措置を講じない所有者等に対しては、勧告を視野に入れた対応を進めて行きます。
	(3) 所有者不明の空家等への対策	㉖財産管理人制度の活用 空家等の所有者が不明であるなど、当該空家等を管理する人物がない場合、民法などの法令に基づく財産管理人(※)の選任を裁判所に申し立て、財産管理人に当該空家等の管理や処分を行わせることで、その解消を図っています。 ※ 相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明土地建物管理人など、様々な財産管理人が存在します。 【実績】 令和4年度～令和7年度(累計) 申立件数:3件	財産管理人の選任申立てに一定の費用を要し、また、申立てに際しては専門的知識や経験が必要な面も多く、事務負担が大きいこと等が課題として挙げられます。 ⇒今後増加することが見込まれる所有者不明空家等を積極的に解決していくため、弁護士等の専門家を任用した体制の構築や人員拡充を図ることで申立件数を増やしていきます。

	(4) マンションの管理組合に対する助言、指導及び勧告	㉗マンション管理適正化指針 尼崎市マンション管理適正化指針については、国の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と同様の内容とします。	市内マンションの管理状況等を踏まえ、管理の適正化を推進するための適切な施策を、計画的に講じるよう努めます。
		上記⑥(マンション管理セミナーの開催)参照	上記⑥(マンション管理セミナーの開催)参照
		上記⑩(マンション管理計画認定制度)参照	上記⑩(マンション管理計画認定制度)参照
		上記㉔(マンション管理組合へのアンケート調査)参照	上記㉔(マンション管理組合へのアンケート調査)参照
施策6 老朽危険空家等への対策	(1) 所有者等の調査の促進	㉘兵庫県司法書士会への相続人調査の委託 相続登記が未了の空き家の相続人調査を兵庫県司法書士会に委託し、早期に空き家の所有者を確認するとともに、当該所有者へ相続登記を行うよう啓発することで、所有者不明となる空き家の抑制や、不動産市場に流通させることのできる物件を生み出すことで空き家の増加抑制を図っています。 【実績】 令和7年度 調査委託件数 50 件(うち調査完了件数 43 件)	相続人調査は一定完了していますが、その後啓発を行ったものの、相続登記の実施につながっていません(令和7年度末時点 0 件)。 ⇒引き続き相続人調査を行うとともに、相続人の行動変容を促す取組を検討・実施していきます。

(2) 指導、勧告、命令措置の強化	㊸老朽危険空家等への指導、勧告、命令等の実施 空家法や空家空地条例の規定に基づき、空家法第2条第2項に規定する「特定空家等」や空家空地条例第2条第5号に規定する「特定類似空家等」の所有者等に対して指導や勧告、命令を行っています。 【実績】(令和8年3月31日時点) ・「老朽危険空家等」の認定総数(過去からの特定空家等と特定類似空家等の累計) 788件(内訳:空家法の特定空家等763件 空家空地条例の特定類似空家等25件) ・勧告・命令件数(過去からの特定空家等と特定類似空家等に対するものの累計) 勧告:15件 命令:1件	⇒対話重視の解決を目指すことを前提とした粘り強い助言や指導を引き続き行いつつも、危険度が高いなど、改善の早急性に応じた勧告、命令を実施していきます。
(3) 老朽危険空家等の除却支援	㊹老朽危険空家等除却費補助金(非公募) 本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要する費用の一部を補助しています。 【補助概要】 補助率:2/3 上限額:133.2万円/1戸 ※申請者が生活保護受給者の場合は補助率10/10、上限額なし 【実績】 令和4年度～令和7年度(累計) 補助件数:15件	資力の問題など、やむを得ない理由により除却を行うことが困難な所有者に対する支援策として有効であることから、今後も制度を継続していきます。

	③老朽危険空家等応急措置費補助金(非公募) 本市が指導等を行っている老朽危険空家等について、その所有者が生活保護を受給しているなど一定の要件を満たす場合には、応急措置(※)に要した費用の一部を補助しています。 ※ 保安上危険な状態を解消するための緊急的な補修など、必要最小限度の措置を指します。 【補助概要】 補助率:95/100 上限額:5 万円/1 戸 【実績】 令和 4 年度～令和 7 年度(累計) 補助件数:0 件	近年の補助実績はないものの、資力の問題など、やむを得ない理由により自ら改善措置を講ずることが困難な所有者に対する支援策として有効であることから、今後も制度を継続していきます。
	④空家対策に係る法務支援補助(非公募) 本市が指導等を行っている老朽危険空家等について、一定の要件のもと所有者等がその処分を行うために弁護士等の専門家を活用した場合に要する費用の一部を補助しています。 【補助概要】 補助率:1/2 上限額:30 万円/1 件 【実績】 令和 4 年度～令和 7 年度(累計) 補助件数:2 件	専門家の力を活用しなければ処分に至ることが困難な物件を解決に導く施策として有効であることから、今後も制度を継続していきます。

	③空家対策に係る技術的支援補助 接道要件を満たさず、跡地活用が困難な老朽危険空家等の存する土地について、接道要件を満たすための建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の許可を受けようとする際に必要となる通路協定書の作成等に係る費用の一部を補助しています。 【補助概要】 補助率:1/2 上限額:30 万円/1 件 【実績】 令和 4 年度～令和 7 年度(累計) 補助件数:0 件	制度を活用できる場面が限定的であるなど、利用し難い制度となっています。 ⇒要件の見直しや制度の廃止と新たな技術的支援制度の創設などを検討していきます。
(4) 応急措置、代執行等	④条例に基づく応急措置の実施 老朽危険空家等が近隣住民に重大な危害を及ぼすことを避けるために緊急の必要がある場合、空家空地条例第 25 条の規定に基づく応急措置を実施しています。 【実績】 令和 4 年度～令和 7 年度(累計) 応急措置実施件数(費用負担が生じたもの):2 件	急迫の危険を回避する場合にのみ実施できるものであるため、実施するか否かの見極めが重要となり、また、応急措置は必要最小限度の内容に限定する必要があるため、どの程度の措置を講ずべきか、その判断は慎重に行う必要があるなど、実施する上で多くのハードルがあります。さらに、応急措置に要する費用については、その所有者の負担となりますが、所有者が不明である、所有者に資力がないなど、費用請求自体ができない事態も想定されます。 ⇒応急措置は極めて特例的な措置であるということを念頭に置きながら、空家等の状況、周辺への影響度等を総合的に勘案し、引き続きその実施の可否については慎重に判断していきます。

施策7 空き家等の除却・跡地活用		㊸行政代執行の実施 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ものの対応する見込みがない場合に、本市が代執行により老朽危険空家等の除却等を行います。 【実績】 本計画期間中は実施していません。	本来空き家の除却等は所有者の責任において行うべきものであるため、代執行については、慎重な判断のもとその実施の是非を決定していきます。
	(5) 所有者の抱える問題への相談や助言	上記③(「住まいと空き家の相談窓口」の開設)参照	上記③(「住まいと空き家の相談窓口」の開設)参照
	(6) 固定資産税等の住宅用地特例解除	㊹住宅判断基準に基づく住宅用地特例の解除 「住宅判断基準」を作成し、住宅としての機能が損なわれていると判断できる空き家については、その土地の税優遇措置として適用されている住宅用地特例を解除しています。 【実績】 令和5年度課税～令和8年度課税(累計) 適用除外空家数:17戸	令和2年度空家等実態調査による対象物件の調査が概ね完了しており、検討対象物件の洗い出し(新たな調査対象の補足)を行う必要があります。 ⇒空家担当部局と税部局との間で令和8年度実施の空家等実態調査の結果を共有し、新たな対象物件の捕捉・調査の実施を経て、特例解除の手続きを今後も進めていきます。
	(1) 除却等促進方策の検討	㊺特殊空家に係る除却費補助金 建物とその敷地の所有者が異なる長屋住宅(以下「借地長屋」といいます。)の空き家や建築基準法上の道路に有効に接していない土地(以下「無接道地」といいます。)に存する空き家について、一定の要件の下、これらの除却に要する費用の一部を補助しています。 【補助概要】 補助率:2/3 上限額:50万円/1戸(借地長屋で切離しを行う場合は70万円/1棟) 150万円/1棟 【実績】 令和4年度～令和7年度(累計) 補助件数:借地長屋 57件(78戸分) 無接道地 1件(1戸分)	非常にニーズのある制度で申込みが殺到していますが、予算の制約がありニーズに対応しきれっていません。また、借地上の戸建住宅の空き家に対する支援とのバランスを図る必要があると考えています。 ⇒今後も制度は継続しつつ、適宜予算の拡充、要件の見直しなどを検討、実施していきます。

	㊸不良木造賃貸住宅の除却(解体費用)に係る補助金 本市の区域内にある不良木造賃貸住宅である空き家について、その除却により良質な住宅その他の跡地活用を促すため、一定の建築物等の要件と跡地活用の要件を満たす場合に除却に要する費用の一部を補助しています。 【補助概要】 補助率:2/3 上限額:50 万円/1 戸 500 万円/1 棟 【実績】 令和 7 年度 補助件数:4 件(25戸分)	非常にニーズのある制度で申込みが殺到していますが、予算の制約がありニーズに対応しきれていません。また、本補助金については、建築物等の除却後の跡地活用の要件として「駐車場」を認めていますが、申請の 7 割程度がその跡地活用を「駐車場」とするものとなっており、良質な住宅の建設を促そうとする本補助金の趣旨に合致していない実態も見られます。 ⇒今後も制度は継続しつつ、適宜予算の拡充や、より良好な住環境の形成に資する取組となることを目指し、補助額、跡地活用の要件の見直しなどを検討していきます。
	㊹不良木造賃貸住宅の除却の促進(住替え費用)に係る補助金 居住者のいる不良木造賃貸住宅について、その早期の除却を促進する観点から、当該居住者の退去に要する費用の全部又は一部を補助しています。 【補助概要】 補助率:10/10 上限額:30 万円/1 世帯 60 万円/1 棟(2 世帯分まで) 【実績】 令和 7 年度 補助件数:1 件(1 世帯分)	本補助金は、上記㊸「不良木造賃貸住宅の除却(解体費用)に係る補助金」の制度と相まって不良木造賃貸住宅の除却を促進しようとするものであるため、当該制度と同様に今後も制度は継続していきます。

	④一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等の除却費補助 一団の土地(無接道や狭小であるといった事情により単独での除却が困難な老朽危険空家等を含む一段の土地の区域で本市が認めたものを行います。)における一体的な空家等の除却に要する費用の一部を補助しています。 【補助概要】 補助率:2/3 上限額:50 万円/1 戸 【実績】 令和 4 年度～令和 7 年度(累計) 補助件数:3 件(16 戸分)	一団の土地内において一体的な除却を進めることは各関係権利者の間の調整等に時間を要するため、補助金の申請から除却の実施に至るまでに一定の時間が必要となります。また、除却する戸数が多くなると、その分本市の財政的な負担も大きくなるため、予算の確保などの面において課題があります。 ⇒空き家の解消のみならず、市場流通の支障となる無接道地や狭小地を一体的に解消し、有効な土地利用を図るための施策として有効であるため、今後も制度は継続していきます。
	④老朽危険空家等除却補助(跡地活用)(非公募) 空き家の除却後の跡地を地域の活性化に資する用地(例:ポケットパークなど)として整備する場合における当該除却に要する費用の一部を補助しています。 【補助概要】 補助率:2/3 上限額:133.2 万円/1 戸 【実績】 現在まで補助金を交付した実績はありません。	現在までの利用実績はなく、空き家除却後の跡地を「公共的用地」として使用することとなるため、制度利用を促すうえでは、使用制限を受けることへの理解を得るための説明等が重要と考えています。 ⇒制度の利用につながる場面は多くないかもしれませんが、空き家の解消と良好な跡地活用に資する取組の一つとして今後も制度は継続していきます。

施策 8 まちづくりによる取組	(1) 密集市街地解消に向けた施策との連携	④②密集市街地の道路空間整備事業 防災街区整備地区計画の区域内において、幅員 4m 未満の 2 項道路等に面する土地で建替え等が行われた場合、敷地後退部分の L 型街渠、舗装等の整備費の一部を補助しています。 【補助概要】 補助率:2/3 【実績】 令和 4 年度～令和 7 年度(間接補助以降の累計) 補助件数:14 件	制度が認知されてきたこともあり、申請に関する相談が一定ありますが、一部の補助対象者にしか補助できていない状況にあることから、更なる事業費の確保に努め、事業の促進を図っていきます。
		④③密集市街地建物除却促進事業補助金 密集市街地における老朽住宅を除却する場合に当該除却に要する費用の一部を補助する。 【補助概要】 補助率:4/5 上限額:戸建 128 万 集合住宅 256 万 【実績】 令和元年度～令和 4 年度(累計) 申請件数:7 件	一定のニーズがあったものの、問い合わせの約半数が不良度の低い物件であり、補助を利用するために不良度の進行を待つ(放置する)といった、いわゆる「モラルハザード」につながるおそれがあったため、老朽危険空家等除却費補助金(上記④②)と統合し、令和4年度末に廃止しました。
	(2) 無接道敷地や狭小地の解消とまちの魅力向上	④④隣地統合促進事業補助金 市場流通が困難な無接道敷地や狭小地とその隣地を統合した場合、その統合に要する費用の全部又は一部を補助しています。 【補助概要】 補助率:10/10 上限額:25 万円/1 件(防災街区整備地区計画内の場合は 50 万/1 件) 【実績】 令和 4 年度～令和 7 年度(累計) 補助件数:4 件	無接道敷地や狭小地を取り巻く状況や当該土地及びその隣接地の所有者の認識を把握するとともに、効果的な制度周知を行わなければ隣地統合にはつながりにくいと考えています。 ⇒制度は継続しつつ、隣地統合への機運醸成のタイミングを逃さないような土地所有者の方への効果的な制度周知の方法を検討するとともに、補助要件の見直し等を行い、より一層の利用の促進につなげていきます。
		上記④④(一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等の除却費補助)参照	上記④④(一団の土地上に存する老朽危険空家等に該当する住宅等の除却費補助)参照

☆その他の施策☆	—	④⑤相続登記費用及び遺言書作成費用補助 不動産登記法の改正により相続登記が義務化されたことを契機として、空き家が所有者不明となる事態の抑制と円滑な助言、指導対策につなげることができるよう、相続登記に要する費用及び建物の所有者が行う遺言書の作成に要する費用の一部を補助しています。 【補助概要】 補助率:2/3 上限額:10万円/1件 【実績】 令和4年度～令和7年度(累計) 補助件数:57件	非常にニーズのある制度で多く申込みがありますが、予算の制約がありニーズに対応しきれていない部分があります。 ⇒相続登記の促進は今後行うべき事柄であることや、空き家の発生抑制のための予防的取組としての効果も期待できる制度であることから、今後も継続していきます。
		④⑥空家等寄付受け事業 本市の区域内にある老朽危険空家等及び昭和56年5月31以前に建築された住宅等で耐震改修工事を行っていない空家等で一定の要件(※)を満たすものについて、当該所有者から寄付を受け入れ、本市が当該空家等を除却し、その敷地を売却する事業を設けています。 ※ ・建物が長屋住宅又は共同住宅の一部でないこと。 ・土地が狭小地(50㎡以下)や無接道地でないこと。 ・土地の境界が確定していること。 など 【実績】 現在までの実績はありません。	本制度は、老朽危険空家等及び昭和56年5月31日以前に建築された住宅等で耐震改修工事を行っていない空家等について、その所有者が当該空家等を除却した上で跡地の有効活用が困難であるといった事情がある場合において、本市が当該所有者に代わって当該空家等を除却し、跡地活用を図ろうとするものです。ただし、事業の対象となる空家等の要件が市場での流通を可能とするものであるため、必ずしも本件事業の利用に至らなかったものと考えています。 ⇒実績がなく、また、今後も市場流通が可能な空家等について本制度が利用されることは想定し難いため、廃止の方向で検討していきます。
		④⑥関連団体との連携協定の締結・施策の推進 空き家対策を総合的に推進するため、様々な関連団体と連携協定を締結し、施策を推進しています。	空き家対策を推進していく上では本市以外の外部の方々の方力も極めて重要であるため、引き続き関連団体との連携を密にし、施策を推進していきます。

	【協定締結団体と連携概要】 1 NPO空き家相談センター 空家所有者等への啓発や相談体制構築など 2 兵庫県宅地建物取引業協会 空家所有者等への啓発、空き家バンクの運用など 3 兵庫県司法書士会 空家等の所有者調査(相続人調査)や相続登記促進のための啓発など 4 株式会社クラッソーネ 「AIによる解体シュミレーター」、「一括見積もりサービス」の活用等	
--	---	--

4 計画の進行管理(評価指標の達成状況など)

計画の実効性に関する評価指標及び目標値を設定しており、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。

評価指標		基準値		R4時点 (累計)	R5時点 (累計)	R6時点 (累計)	R7時点 (累計)	目標値 (累計)	進捗率
1	令和 2 年度に把握した不良度 D ランクの空家等の除却件数	令和2年度	—	34 件	91 件	94 件	103 件	170 件	60.6%
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%	72.7%	78.3%	74.4%	77.6%	80.0%	74.2%
3	所有者等による空家の相談窓口の利用件数	令和2年度	200 件	224	542 件	856 件	1,324 件	1,000 件	132%
4	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	35.0%	—	—	—	26.2%	50.0%	△58.7%
5	管理状況が概ね良好なマンション管理組合の割合	令和3年度	32.5%	—	—	—	52.1%	45.0%	156.8%



5 現計画の総合評価と次期空家空地等対策計画の方向性等について

第2次空家等対策計画に基づいて、5年間にわたる空き家対策の取組を進めてきた結果、市民の相談に対する解決率が目標としていた数値に近づきつつあるなど、一定の成果が表れています。

現在の人口動態を見ると、若年単身世帯を中心に人口の社会増傾向は続いている一方で、高齢化や長期的な人口減少の進行が見込まれます。こうした状況を踏まえると、「高齢化や中長期的な人口減少を見据えた空き家・空き地対策に取り組むことで、このまちに住みたい・住み続けたいと思う人たちに良質な住宅地を提供する」という視点を持つことが不可欠です。

また、令和5年の空家特措法の改正、令和7年の空家空地等の推進に関する条例の制定といった、第2次計画の策定後になされた法令改正や条例の趣旨はもとより、本市を取り巻く環境や社会経済情勢の変化なども十分に踏まえた上で計画策定に取り組むべきことは、言うまでもありません。

次期空家空地等対策計画においては、こういった「まちづくりにおける空き家・空き地対策の役割」を明確にするとともに、その役割を果たすべく、まちの新陳代謝を促進する観点から、「**尼崎モデルの総合的な空き家対策**」を掲げて、**以下の取組を重点的に推進**するとともに、これを具現化するための体制整備に取り組めます。

(1) 空き家問題を未然に防ぐための「しくみづくり」「意識づくり」に取り組めます！

空き家の発生理由は、その多くが相続によるものですが、相続が発生してから対応しては遅いことも多く、生前、ひいては平時から空き家対策という社会課題に向き合うような意識づくりが重要です。

「誰もが空き家問題の当事者になり得る」という前提のもと、空き家問題について気軽に学び、相談できるような機運を醸成すべく、市民・事業者や専門家等と連携しながら、さまざまな啓発事業を展開します。分譲マンションについても、自主的な管理意識の高揚や円滑な管理組合の運営、適正な維持管理に向けて、啓発や情報提供、専門家の派遣等による支援を引き続き取り組みます。

また、相続発生時には、**空き家発生の抑制(空き家の“入口”対策)につながる相続登記の更なる促進**のため、関連事業の継続とともにより効果的な補助のあり方を検討していきます。

(2) 新たな土地利用を促進し、住宅供給の制約を打破します！

市内全域が市街化区域で宅地開発が進んでおり、新たな住宅用地の創出には限界があります。そのため、**既存の空き家、空き地が市場に流通しやすくなる施策を推進**します。具体例として、不良木造賃貸住宅の除却促進補助の継続・充実や隣地統合補助要件の緩和等、面的整備の実現に向けた取組を進めていきます。さらに、空き家等の発生予防、**市内住宅の新陳代謝(稼働率)を上げる**観点から、税制も含め、住宅供給に効果のある取組の検討を進めます。

(3) 危険な空き家・所有者不明空き家の問題を解決します！

長期にわたる空き家状態になってしまった場合、その所有者の特定には膨大な時間を要したり、所有者不明の状態に陥ったりすることがあり、その対策として**兵庫県司法書士会等の専門家との連携**や、弁護士等から成る「**所有者不明対策チーム**」による取組を進めていますが、これらの取組を進化・深化させるべく、**新たなアプローチや対策チームの強化を推進**します。

以 上