

調査の概要

【調査目的】

- 尼崎市に存在する空家等について現地調査を実施し、空家等の件数及び危険度等実態を把握する。
- 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する。
- 調査結果のデータ整理を行い、今後の空家等対策の基礎資料とする。
- 尼崎市が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。

【調査区域】

尼崎市内全域

【調査期間】

令和2（2020）年6月5日～令和3（2021）年3月26日

【調査対象】

尼崎市内に所在する空家等の建物（賃貸用・売却用等の住宅を除く。）

※長屋住宅 一住戸ごとを調査対象

※共同住宅 一棟の住戸すべてが空住戸のものについて調査対象

※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 敷地単位を調査対象

調査作業フロー

①事前調査

調査対象物件の抽出

②調査の準備

現地調査票・判定基準の作成

③現地調査

使用実態・建物の状態等の把握

④現地調査結果の分析

空家等の分布状況等分析

⑤内部データベースの作成

空家等データベースの作成

⑥空家管理システムの導入

空家等を管理するシステム構築



⑦調査結果のまとめ

空家等データ等の作成、分析

用語の定義

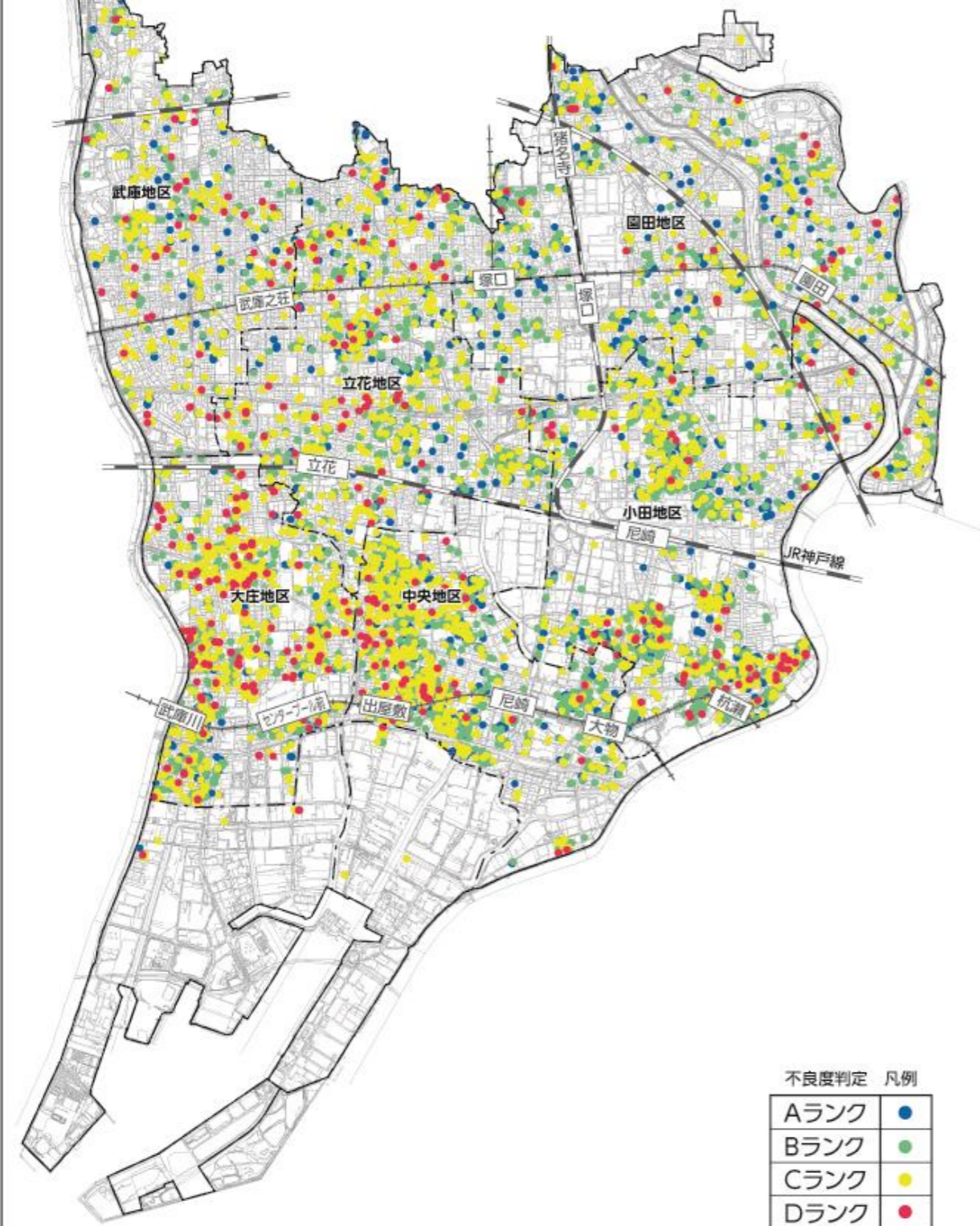
※「空家等対策の推進に関する特別措置法」…以下「空家法」という。

※「尼崎市危険空家等対策に関する条例」…以下「条例」という。

用語	空家法及び条例に基づく定義
空家等 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 空家法第2条第1項「空家等」 ■ 条例第2条第1項「法定外空家等」 長期間継続して使用していない建築物及びその敷地をいう（工作物や立木など土地に定着するものを含む）。
老朽危険空家等 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 空家法第2条第2項「特定空家等」 ■ 条例第2条第2項「危険空家等」 次のいずれかの状態にある空家等 <ul style="list-style-type: none"> • 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と認められる状態。

空家等分布図

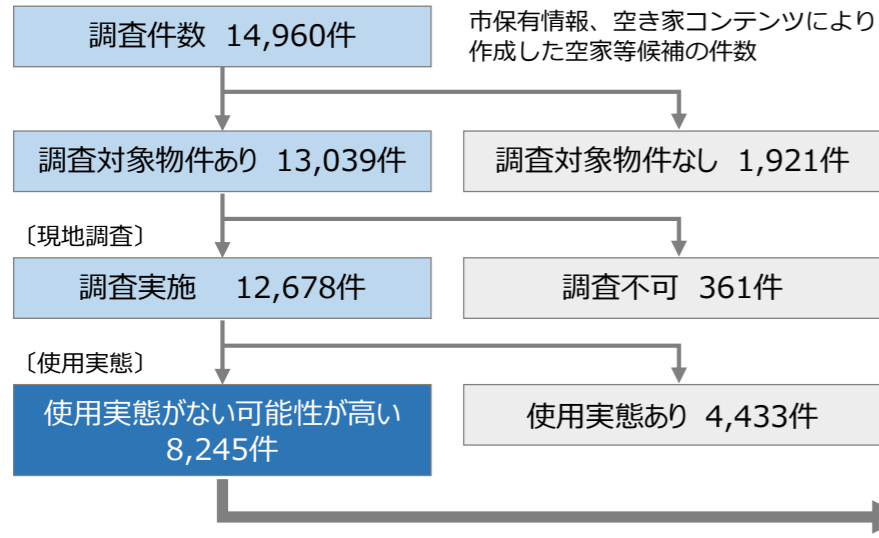
不良度 A～Dランク:8,245件



尼崎市空家等実態調査報告書 【概要版】

発行 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
 電話番号：06-6489-6608 ファクス番号：06-6489-6597
 メールアドレス：ama-jutakuseisaku@city.amagasaki.hyogo.jp

現地調査結果による空家等の件数



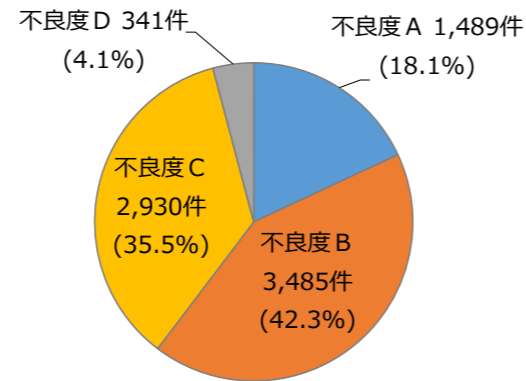
【地区別の空家等数】

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

不良度判定・利活用判定・危険度判定の状況

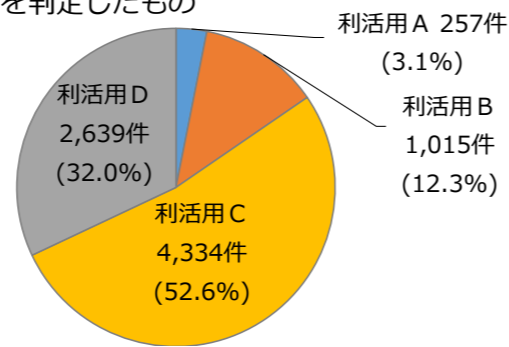
【不良度判定】 空家等の状態を判定したもの

ランク	判定内容	件数 (割合)
低い ↑ 高い	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%)



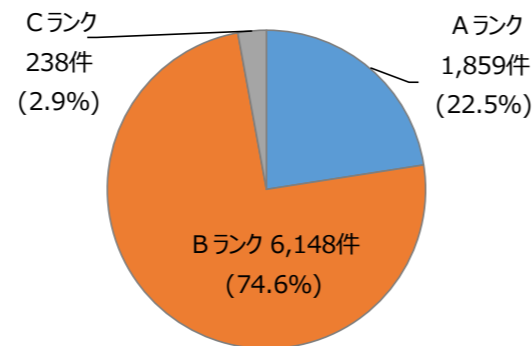
【利活用判定】 不良度判定に接道状況等を加味し利活用の容易さを判定したもの

ランク	判定内容	件数 (割合)
高い ↑ 低い	A 売却・賃貸が容易	257件 (3.1%)
	B 売却・賃貸の期待ができる	1,015件 (12.3%)
	C 売却・賃貸の期待が低い	4,334件 (52.6%)
	D 売却・賃貸が困難	2,639件 (32.0%)



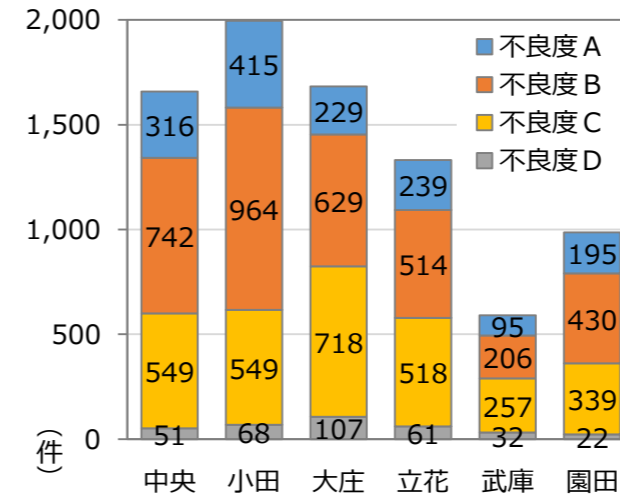
【危険度判定】 前回調査と同じ基準で判定したもの

ランク	判定内容	件数 (割合)
低い ↑ 高い	A 適切に管理されているもの	1,859件 (22.5%)
	B 管理が不適切なもの	6,148件 (74.6%)
	C 管理が著しく不適切なもの	238件 (2.9%)

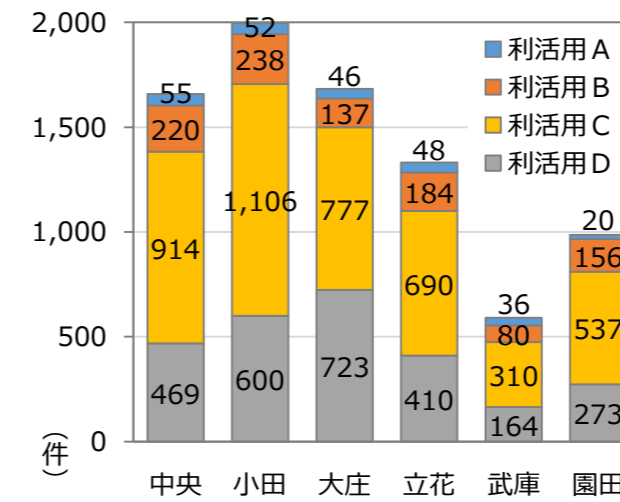


現地調査結果の分析

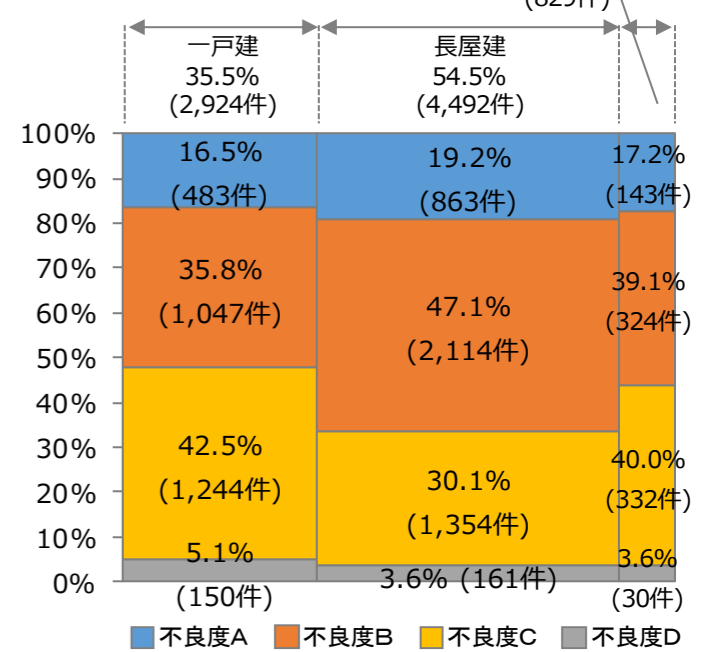
【不良度判定×地区】



【利活用判定×地区】



【不良度判定×建て方】



【建物用途】

用途	件数	割合
住宅	6,239件	75.7%
店舗併用住宅	1,278件	15.5%
店舗	266件	3.2%
工場・事務所等	462件	5.6%
合計	8,245件	100.0%

【道路幅員×間口の広さ】

間口	道路幅員			合計
	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)	
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

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。

【危険度判定・前回結果との比較】

危険度	危険度・状況	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