

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) 空家対策の取組方針

空家は、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るなどにより、総合的な空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。
 ・空家等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 尼崎市の空家の現状と課題

2-1 空家の現状

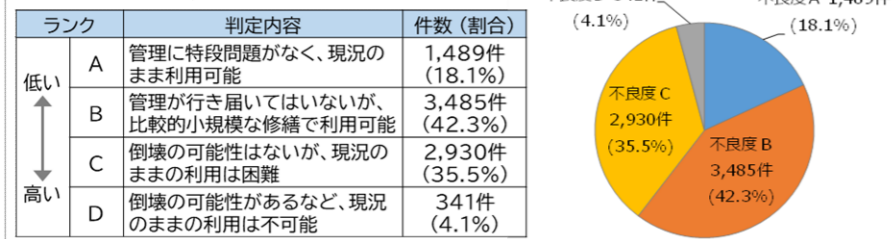
(1) 住宅・土地統計調査から見た空家の現状

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家数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。

【不良度判定】空家等の状態を判定したもの



(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 空家対策の課題

(1) 空家が発生する要因

令和3年(2021年)に実施した空家所有者等へのアンケート調査によると、
 ・空家になった理由は「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家になる可能性が高く、今後も空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のある状態
 ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 ・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のある状態
 ・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切である状態

■ 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 空家の流通・利活用の促進

施策4 空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

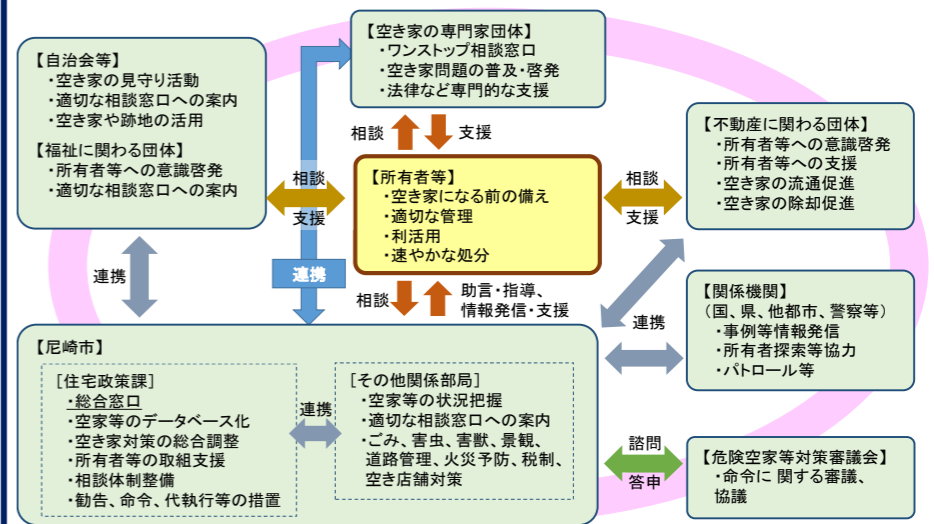
施策8 まちづくりによる取組

※ 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、空家問題は地域の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家対策を推進します。



4-2 計画の進行管理

これまでの取組状況及び現状と課題を踏まえ、評価指標及び目標値を次のように見直し、計画期間中の毎年度、進捗状況等を評価し、市の施策評価に反映します。

評価指標	基準値	目標値(令和8年度 累計)
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
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%
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
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%
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%

空き家対策の概要(施策の展開)

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



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、福祉や不動産に関す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、福祉に関す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

跡地を有効に活用し、無接道敷地や狭小地の解消など地域課題の解消や新規住宅供給につなげ、まちの魅力の向上を図る

長期にわたり活用可能な質の高い住宅の建築、適切な維持管理、空き家になる前の備えの促進を図る

空き家の流通・利活用や適切な管理を促進することで、住宅ストックの有効活用とまちの魅力の維持・向上を図る

施策7 空家等の除却・跡地活用
 空家等が除却された後、まちの魅力の向上につなげるには、跡地を放置せず有効に活用する必要があります。空家等の利活用や除却を促進させるためには、施策1から施策5までによる所有者等への支援に加え、地域の特性を踏まえた魅力を高めて、空家等の土地の市場価値を高める必要があります。

(1) 除却促進の方策の検討
 ① 除却費用に対する補助、② 跡地の活用の促進 など

施策8 まちづくりによる取組
 空家等の解消と合わせ、地域の防災性向上のほか、高齢化が進むコミュニティの活性化や既存ストックを生かした地域の魅力の向上を図ります。また、無接道敷地や狭小地を含む一団の土地については、専門家と連携し、複数の建物をまとめて更新する方法を関係権利者とともに検討するなど、まちづくりの視点に立った取組を推進します。このような取組を「面」に広げていくことで、地域の魅力とともに空家等や跡地の市場価値が高まり、活用が促進され、地域の活性化が進むという好循環が期待されます。

(1) 密集市街地解消に向けた施策との連携
 ① 老朽住宅の建替え、道路空間の確保
 ② 地区計画や地区まちづくりルールへの支援 など

(2) 無接道敷地や狭小地の解消とまちの魅力向上
 ① 隣地統合促進
 ② すまいづくり・まちづくり専門家派遣 など



施策3 空き家の流通・利活用の促進
 利活用可能な空き家は貴重な住宅ストックです。修繕やリフォーム等により利活用できる空き家は、老朽化が進む前に、少しでも早く不動産市場に流通させるなどにより利活用を進めていくことが重要です。そのため、施策1及び施策2に加えて、必要な支援を行います。若年層は新築住宅を好む傾向が強いものの、こだわりを持たない人も増えています。しかし、既存住宅の流通には、建物の状態や管理状況、必要な改修の程度やその費用が不明瞭であるなど購入者の不安等の解消が必要です。

(1) 空き家・空き地の流通に関する支援
 ① 空き家バンクの活用
 ② 耐震診断、インスペクション等の普及促進 など

(2) 空き家の利活用に関する支援
 ① 空き家利活用に係る改修費用の一部補助
 ② 子育て、新婚世帯向け住宅改修費補助 など

(3) 地域課題解決に向けた空き家の利活用

老朽危険空家等の早急な除却を進め、周辺の危険を除去し、生活環境を保全する

管理不全空家等の速やかな除却を促進し、老朽危険空家等をこれ以上増やさない

空き家になる前の備えの普及啓発などにより空き家の期間を短くし、管理不全空家等をこれ以上増やさない

施策6 老朽危険空家等への対策【重点施策】
 倒壊など保安上危険となるおそれがあるものや、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている老朽危険空家等の解消に向けた実行性のある迅速な対応は、市民の生命、身体又は財産の保護のため、空き家対策における市の役割の中で最も重要であり、かつ、市でなければ担うことができないものです。市民の安全・安心な暮らしを確保するためにも、これを最重点施策に位置付け、是正に向けた指導、勧告、命令を強化します。

(1) 所有者等の調査の促進
 (2) 指導、勧告、命令措置の強化
 ① 空家法及び空家条例に基づく勧告・命令
 ② 尼崎市危険空家等対策審議会 など

(3) 老朽危険空家等の除却支援
 ① 老朽危険空家等の除却費補助、② 専門家の活用支援 など

(4) 応急措置、代執行等
 (5) 所有者等の抱える問題への相談や助言
 (6) 固定資産税等の住宅用地特例解除

施策5 管理不全空家等への対策
 空家等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、管理不全空家等は、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合があるため、市民等と市が連携し、それぞれができることに取り組むことで対策を促進します。市による指導等が必要な管理不全空家等は、原則として全ての所有者等を調査し、定期的に現地を確認する必要があるなど、1つ1つの対応に相当の時間を要するため、迅速に状態を把握できるよう、事務の効率化を図ります。

(1) 地域と連携した取組の強化
 ① 空き家問題に関する必要な知識の普及
 ② 空家等の実態把握における庁内外連携強化 など

(2) 情報提供・支援、助言・指導、勧告
 (3) 所有者不明の空家等への対策
 ① 所有者が特定できない場合における財産管理人制度の活用
 (4) マンションの管理組合に対する助言、指導及び勧告

施策4 空き家の適切な管理の促進
 空き家が全て問題ということではなく、問題であるのは、所有者等が空き家を放置し、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼすことです。空き家は、居住中の住宅より老朽化が早く進むため、できるだけ早めに利活用し、又は処分することが重要です。処分までに時間を要する場合は、空き家を適切に管理することで周辺の生活環境への影響を防ぐことができるため、実態を踏まえた働き掛けや空き家の所有者等からの相談体制の充実を図ります。

(1) 継続的な空き家の実態把握
 ① 空き家、マンションの実態把握、② 空き家情報の管理 など

(2) 関係団体等と連携した取組
 ① 自治会等や福祉に関わる団体との連携
 ② マンション管理の関係団体との連携 など

(3) 税制と連携した取組
 ① 空き家に関する情報共有、② 空き家の早期処分の促進 など