

# 尼崎市空家等対策計画（第2期）

計画期間：令和4年4月～令和9年3月

## 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」といいます。)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。

建物のライフサイクルにおける各段階に応じた空き家対策のポイント

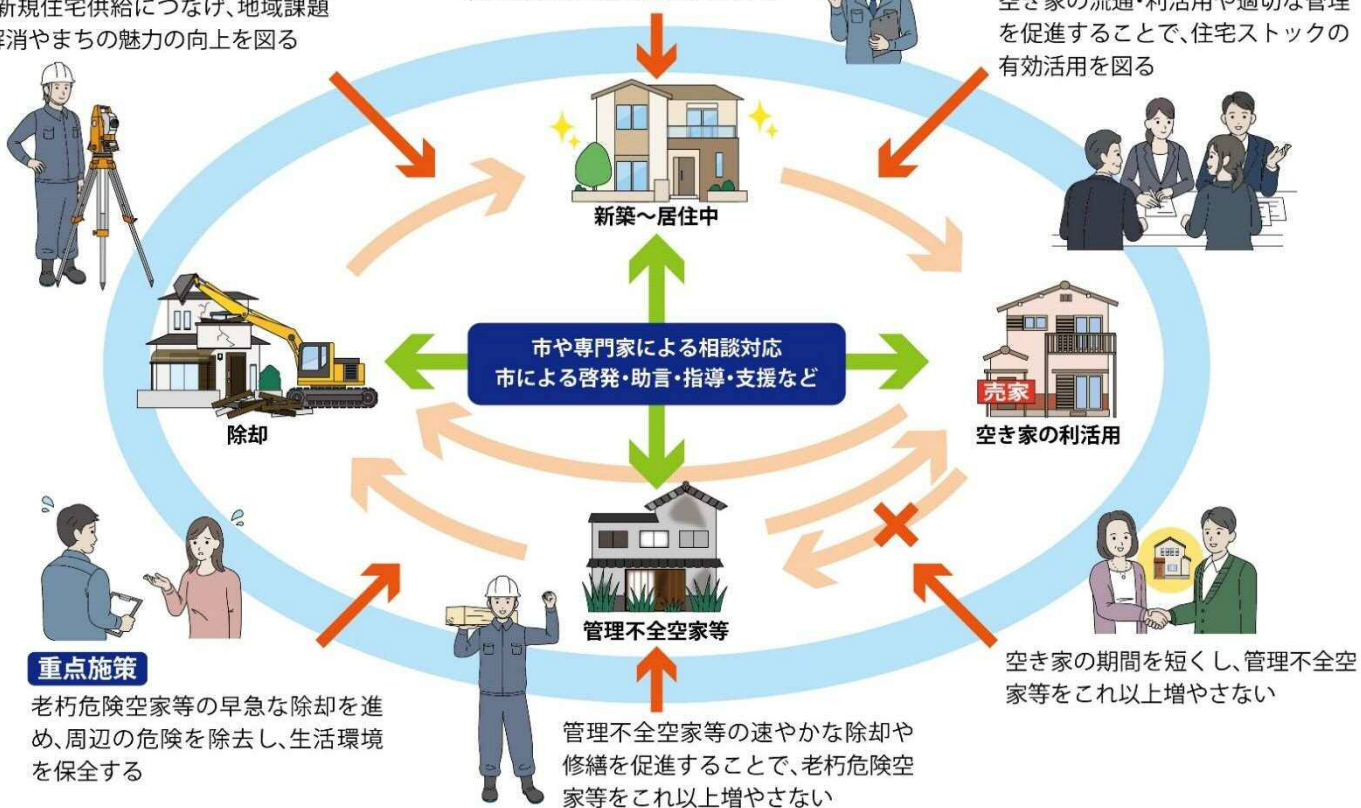
- ・適切な維持保全を行いながら安心して住み続けやすいこと。
- ・住み替えが必要となった場合に流通・利活用しやすいこと。
- ・住まいが寿命を迎えた際に除却されその後新築や土地活用がしやすいこと。

#### 重点施策

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

空き家を除却したあとの敷地を有効に活用し、未接道敷地や狭小地の解消、新規住宅供給につなげ、地域課題の解消やまちの魅力の向上を図る

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を図る



### (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」

### (3) 対象範囲

- ・対象区域は、尼崎市内全域とします。
- ・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」といいます。)第2条第1項の法定外空家等についても対象とします。
- ・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めることとします。

#### ■ 「空き家」と「空家等」の記述について

本計画においては、空家法の「空家等」又は空家条例の「法定外空家等」のいずれかに該当するものについては、「空家等」とし、その他、一般的な表現については「空き家」と記述します。

**空家等:**空家法においては、「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(おおむね1年以上の期間)であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)」と定義しています。

**法定外空家等:**空家条例においては、空家法の「空家等」に含まれない、区分所有されている長屋建ての一部家屋又はこれら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であるもの及びその敷地としています。

**空き家:**住宅・土地統計調査においては、「ふだん居住する人がいない住宅で、建築中の住宅及び一時現在者のみの住宅を除く住宅」と定義しています。

#### ■ 「マンション」の記述について

マンション管理適正化法においては、「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」を「マンション」と定義しており、本計画においても、同法の「マンション」に該当するもの、いわゆる分譲マンションを「マンション」と記述します。

#### ■ 「特定空家等」と「危険空家等」の記述について

**特定空家等:**空家法では、「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」、「その他周辺の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」のいずれかの状態にあると認められる空家等と定義しています。

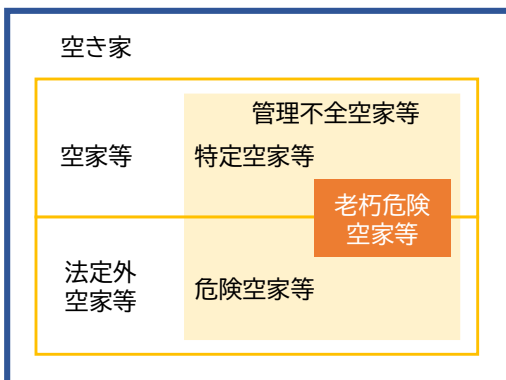
**危険空家等:**空家条例では、「そのまま放置すれば倒壊し、その他著しく保安上危険となるおそれがある状態」、「著しく衛生上有害となるおそれがある状態」、「不特定の者が容易に内部に侵入し、又は使用することができることにより犯罪行為を誘発するおそれがある状態」、「その他生活環境の保全等を図るために放置することが不適切であると市長が認める状態」のいずれかの状態にある法定外空家等と定義しています。

#### ■ 「管理不全空家等」と「老朽危険空家等」の記述について

**管理不全空家等:**本計画においては、空家法の「特定空家等」又は空家条例の「危険空家等」のいずれかに該当する空き家を「管理不全空家等」と記述します。

**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を「老朽危険空家等」と記述します。

#### 【対象範囲のイメージ】



#### 【老朽危険空家等のイメージ】



## 第2章 尼崎市の空き家の現状と課題

### 2-1 空き家の現状

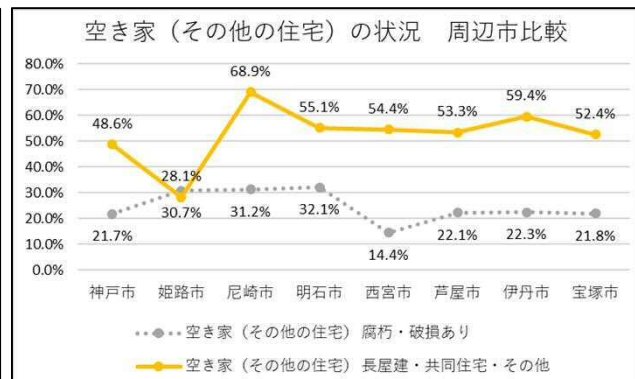
#### (1) 住宅・土地統計調査から見た空き家の現状

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、このうち賃貸用や分譲用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戸であり、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、平成27年(2015年)国勢調査等に基づく兵庫県の世帯数の将来推計によると、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。



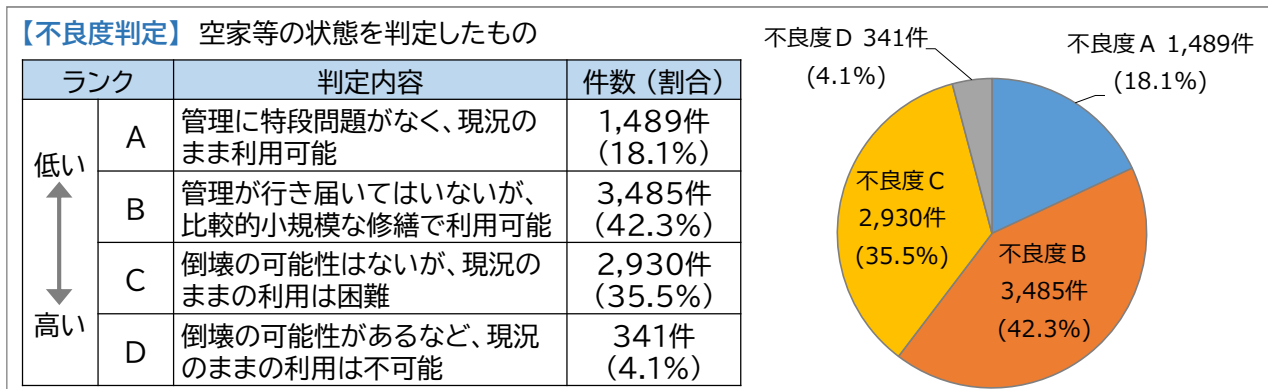
▽住宅数が世帯数を大きく上回っています。このまま既存住宅の除却を上回る住宅供給が続くと、ますます空き家は増加することになります。



▽周辺市と比較すると、「腐朽・破損あり」、長屋建等々の占める割合が他都市と比べて高いのが特徴です。

#### (2) 尼崎市空家等実態調査から見た空家等の現状

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(2020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(以下「令和3年アンケート調査」といいます。)によると、
- ・空き家になった理由として「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、建物の取得事由として「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%、そのうち「物置として必要だから」が約50%を占めています。
  - ・65歳以上の方が1人で居住する高齢単身世帯は増加しつつあり、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いことから、今後ますます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

空き家が放置され管理不全に陥る要因は、建物に起因するものと、所有者等に起因するものに分けられ、それぞれ次のようなことが挙げられます。

#### 【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
- ・駐車スペースが無い、設備が古いなど需要とのミスマッチ
- ・耐震性が不足している、大規模リフォームが必要であるなど、現状のままでは利活用が困難



#### 【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
- ・空家等を放置するリスクの情報や知識の不足
- ・土地と建物の所有者が異なる、相続人が多数であるなどにより権利関係が複雑
- ・相続人が不存在、所有者等が不明
- ・近隣住民とのつながりの希薄化による所有者等の管理意識の低下
- ・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

### (3) 空き家対策を進める上での課題

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といった点において、早急な解消が課題となっています。管理不全空家等に関する近隣住民からの市への相談は、空家法が施行されて以降900件を超えており、相談に対しては空き家の状態にかかわらず、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。しかし、市の予算や組織体制にも限りがある中で、市内にある341件の老朽危険空家等への指導等の対応は、66件(約2割)にとどまっています(令和3年(2021年)10月時点)。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。

管理組合の取組だけでは、「2つの老い」に的確に対処することは困難であり、今後、マンションの管理不全を予防し、その改善を図るなど、マンションの管理の適正化を推進するために、市が能動的に関与していく必要があります。

## 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

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。

知ってほしい空き家の問題とは

- ・所有者等の判断能力が低下すると不動産の処分ができなくなる。
- ・所有しているだけで費用がかかる。
- ・時間が経過すると処分が難しくなる場合がある。
- ・周辺へ危害を及ぼした場合は管理責任を問われる場合がある。

#### (1) 所有者等への意識啓発・情報発信

- ・窓口、相談会、セミナー等において、空き家をめぐる諸問題や課題、活用等の事例、住まいの管理方法や相続等に関する情報などをまとめた冊子等を活用します。
- ・空き家の所有者等に対し、機会をとらえて支援制度のチラシを個別に配布するなど、施策の周知に努めます。
- ・セミナー等により、市内の空き家の実態と先進的な取組などを周知することで、空き家問題に対する市民等の意識の底上げを図ります。
- ・不動産に関わる団体、自治会等や福祉に関わる団体、空き家の専門家団体と連携して、所有者等に市の空き家対策の周知を行います。[拡充]
- ・窓口や市報、ホームページを通じて、各種支援制度の周知に努めるほか、空き家やマンションの問題についてソーシャルメディアを活用し、普及・啓発を進めます。[拡充]

#### (2) 空き家・住まいに関する相談体制の充実

- ・空き家の専門家団体との連携により、所有者等からの多岐にわたる相談(維持管理や売却・賃貸、相続、税金等)にワンストップで対応する空き家の相談窓口を設けます。
- ・不動産に関わる団体(弁護士、宅地建物取引士等)と連携し、建物の管理・利活用・処分の方法など、具体的な相談ができる場を提供するよう努めます。
- ・マンション管理に関するセミナーを開催し、マンション管理に対する区分所有者の関心を高め、知識の取得を促進します。
- ・マンション管理組合等に対し、アドバイザー(マンション管理士や一級建築士等)を派遣し、管理に必要な助言等によりマンション管理に関する意識を高め、マンション管理への自主的かつ積極的な参加を促します。
- ・区分所有者それぞれが抱えるマンション管理の悩みについて、マンション管理に関わる専門家に気軽に個別相談できる場や、マンションの管理組合同士で気軽に交流や情報交換ができる場を定期的に設け、マンション管理に関する情報共有や課題解決につなげます。

#### 令和3年アンケート調査から分かったこと

- ・回答者は約80%が60歳以上、約25%が80歳以上。
- ・空き家から居住地まで1時間超かかる遠方に居住している人が約15%で、居住地が遠いほど管理頻度が低い傾向にある。
- ・空き家の維持管理について「誰も行っていない」「管理をほとんどしていない」という回答もみられ、今後の利用意向では「空き家にしておく」が約30%、その理由は「物置として必要」「特に困っていない」等である。
- ・希望する支援としては除却や改修の費用補助のほか、安心して相談できる公的な窓口や信頼できる事業者の紹介を求めるとの回答が多くなっているが、市の空き家対策に関する制度の認知度はいずれも約5%で、約70%には制度を全く認知されていない。
- ・空き家で必要な管理を怠っていると固定資産税等の住宅用地特例が適用除外となる場合もあることを知っているという回答は約10%。



#### 第3章の各取組の[新規]等の表記について

- ・[新規]とあるのは新たに取り組むもの、[拡充]とあるのはより一層拡充していくもの、[検討]とあるのはこれから実施方策を検討していくものです。
- ・これらの表記がないものは、既の実施しており、今後も継続していく取組です。

## 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、住まいのあり方についても居住中から考え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。

### 居住中から考えておきたいこと

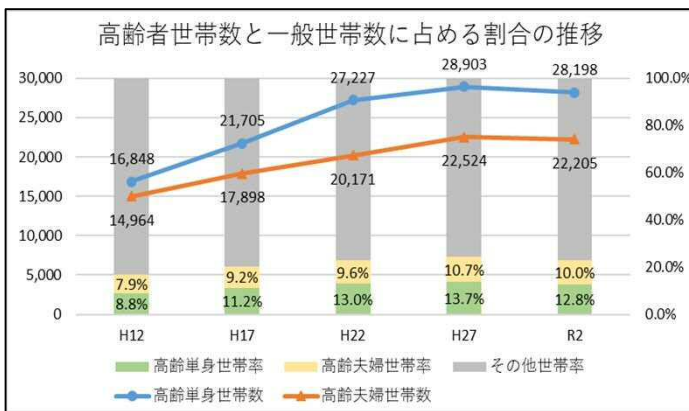
- ・建物と自分の将来を思い描きましょう。
- ・遺言、家族信託、任意後見制度、リバースモーゲージやリースバックの活用など、選択肢がたくさんあることを知り、お盆やお正月など家族が集まる機会に、住まいの将来について話し合しましょう。
- ・住まいの価値を保ち、より長く住み続けられるよう、定期的なメンテナンスやリフォームを行いましょう。

### (1) 自治会等・福祉に関わる団体との連携

- ・高齢の所有者等にとって身近な相談相手である地域の人や福祉の専門家が、空き家対策の基本的な知識をもってアドバイスし、空き家の相談窓口を案内できるよう、情報提供に努めます。[拡充]
- ・福祉に関わる団体と連携して、高齢の所有者等をはじめ、広く市民等に対して「住まいの終活」の必要性を啓発するほか、空き家の相談窓口や活用できる制度を周知します。[拡充]

### (2) 管理計画に基づく適切な維持保全の促進

- ・ひょうご住まいサポートセンターと連携し、リフォームに関する相談やアドバイザー派遣制度等を周知し、既存住宅のリフォームを促進します。
- ・昭和56年(1981年)5月31日以前に着工した住宅の耐震性を確認するために必要となる耐震診断の費用の一部を補助します。
- ・高齢者や障害者等、身体状況に応じた住宅改造を行う場合の相談及び助言を行うとともに、改造費用の一部を補助します。
- ・建設時にバリアフリー規定がなかったマンションの管理組合に対し、共用部分のバリアフリー化改修費用の一部を補助することで、高齢期等に適した住宅の整備を図ります。
- ・一定の基準を満たす管理組合の管理計画を認定し、当該マンションの市場評価の向上や区分所有者の管理意識の向上を図ります。[新規]



▽高齢者世帯の持家が今後空き家になる可能性があります。(出典:国勢調査)

### ■ マンションの管理計画認定制度について

- ・管理計画の認定は5年ごとの更新制です。
- ・認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要です(有効期間は延長されません。)
- ・認定申請の際に、マンション管理士による事前確認を要します。
- ・当該事前確認を経て行われた認定申請については、申請手数料は無料です。

### ■ 家族信託・成年後見制度について

#### ・家族信託

保有する不動産・預貯金等の資産を、目的を決めて(例えば認知症対策・老後の生活資金・介護費など)、自分の信頼する家族に託し、その管理や処分を任せる仕組みです。

#### ・成年後見制度

認知症などの理由で、財産管理や身上保護(契約締結、履行状況の確認等)などについて、判断能力の不十分な方々を法的に保護し、支援する制度です。任意後見制度と法定後見制度の2種類があります。

(任意後見制度)

本人に十分な判断能力があるうちに、将来判断能力が不十分になった時に、自分の代わりに誰に何をしてもらいたいかを契約で決めておく制度です。

(法定後見制度)

本人の判断能力が不十分になった後、家庭裁判所によって選ばれた後見人等が本人を支援する制度です。判断能力が不十分な場合は「補助」、判断能力が著しく不十分な場合は「保佐」、判断能力が欠けているのが通常の状態の場合は「後見」という3つの制度が用意されています。





## 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により所有者等へ取組を促すことに加えて、必要な支援を行います。

### (1) 空き家・空き地の流通に関する支援

- ・空き家の売却や利活用を検討している所有者等のもとへ、アドバイザー(一級建築士、宅地建物取引士)を派遣します。
- ・空き家や空き地に関する情報を広く発信する空き家バンクを利用し、不動産に関わる団体との連携により、一般の不動産で取扱いが難しい物件でも、安心して取引できる仕組みを作ることで、流通や利活用を促進します。
- ・既存住宅を安心して売買できるよう、「インスペクション(建物状況調査)」や「既存住宅売買瑕疵保険」の普及を目指し、費用の一部を補助します。
- ・耐震診断員を派遣し、目視による簡易な現地調査を行い、耐震性の評価などをまとめた報告書を所有者等にお渡しし、結果に応じて耐震性の向上につなげていきます。

#### ■ インスペクション(建物状況調査)とは

国の登録を受けた講習を修了した建築士が、基準に基づき行う既存建物の状況調査です。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。



住宅の取得者のうち、若年層では他の世代と比べて新築住宅を好む傾向が強いものの、新築住宅にこだわりを持たない人も増えてきています。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。

### (2) 空き家の利活用に関する支援

- ・一定期間利用されておらず、又は建替えが難しい空き家の利活用に係る改修費用の一部を補助します。
- ・子育て世帯や新婚世帯が、自己居住用に中古住宅を購入して改修する場合、費用の一部を補助します。
- ・住宅の確保に配慮が必要な、低所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進します。
- ・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、空き店舗等を活用して新たに店舗等を開業する場合に、その費用の一部を補助します。
- ・金融機関と連携した、空き家の利活用に必要な資金融資を受けやすい仕組みを設けます。

#### ■ こんな活用方法もあります

- ・マイホーム借上げ制度: 50歳以上のシニア世帯のマイホームを借り上げ、賃貸住宅として転貸するシステム
- ・DIY型賃貸借: 入居者の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約や賃貸住宅

### (3) 地域課題解決に向けた空き家の利活用

- ・空き家を子育て、防災、防犯、環境保全など多様化する地域課題の解決に向けた市民等の活動の場として活用するための支援策を検討します。[検討]
- ・店舗やサテライトオフィス等住宅以外の用途への転用、その他優れた空き家活用に対する支援、地域の特性に応じた民間プロジェクトの誘導、地域環境の変化を図る実証実験など、公民連携プロジェクトの推進を図ります。[検討]

#### 統計情報、実態調査等から分かったこと

- ・駐車場スペースがないものが約90%(令和2年度空家等実態調査)。
- ・賃貸・売却する上でリフォーム費用を課題として挙げる回答が約30%(令和3年アンケート調査)。

## 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か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。

### 長い間空き家にすることで生じる問題

- ・生活する人がいないため劣化しても修繕が行われない。
- ・普段から換気が行われないために湿気がたまりカビやシロアリの原因となる。
- ・所有者等の管理意識が徐々に低下する。
- ・相続の発生により合意形成が困難になる。

### (1) 継続的な空き家の実態把握

- ・空き家対策の施策の効果を測り、効果的な施策の実施につなげるため、空き家の所在地、管理状態、所有者等を把握する定期的な現地調査を実施します。
- ・実態調査の結果と日々の相談業務を通して把握した情報、指導等の取組状況、除却といった措置の状況など空家等に係る情報をデータベース化し、位置情報とともに一括管理するシステムによる効率的な運用に努めます。
- ・マンションの個別の管理状況を継続的に把握し、必要な支援につなげるために、全てのマンション管理組合を対象に、アンケート等による定期的な調査を行います。

### (2) 関係団体等と連携した取組

- ・空き家の所有者等が施設へ入所していることなどで自ら管理できない場合は、必要に応じて空き家の相談窓口を紹介するよう、福祉に関わる団体と連携します。[拡充]
- ・自治会等や福祉に関わる団体が、空き家の所有者等と連絡を取ることができる関係を築けるよう、必要な知識の普及と空き家問題の啓発に努めます。[拡充]
- ・実態調査により把握したマンションの管理状況について、マンション管理に関わる団体と連携を図り、専門家の立場から助言や評価等を行うなど、各管理組合に対する支援を検討します。[検討]

### (3) 税制と連携した取組

- ・空家法に基づく所有者等に関する情報の利用や空家等の実態把握を円滑に行うよう、税務部局と空き家担当部局の連携を強化します。[拡充]
- ・固定資産税等の納税に関する通知等の際に、空き家対策と税制を合わせて提供するなど、必要な情報を分かりやすく提供することにより、効果的な情報提供を行います。
- ・相続した空家等の早期の処分を促すため、所得税・住民税について、当該家屋等の譲渡所得の一部を控除する特例措置が適用される場合があることを周知します。

#### ■ 固定資産税等の住宅用地特例について

住宅用地(現に住宅の敷地となっている土地)については税負担を軽減するため、次のとおり課税標準の特例措置が設けられています。

##### 【固定資産税の場合】

- ・小規模住宅用地(1戸につき200㎡以下の部分)は評価額×6分の1。
- ・一般住宅用地(200㎡を超える部分。小規模住宅用地を含めて、家屋の床面積の10倍を限度)は評価額×3分の1。

#### ■ 空き家の管理にはお金がかかります

##### 【評価額:家屋500万円、土地2,000万円の場合】

- ・固定資産税・都市計画税…約15万円 ・光熱水費 …約3万円

その他、火災保険料や除草など維持修繕費用が必要であり、毎年、約20万円の維持費が必要です。





## 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、様々な事情で管理されなくなった空家等は、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合があるため、その生活環境の保全を図るために市民等と市が連携し、又はそれぞれができることに取り組むことで管理不全空家等への対策を促進します。

市による指導等が必要な状態となった管理不全空家等に対しては、原則として全ての所有者等を調査しなければならないことや、管理不全が解消されるまで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仕組みの構築など事務の効率化を図ります。

### (1) 地域と連携した取組の強化

- ・地域の人による、所有者等へ早期対応を促す声掛けや、見守り活動につながるよう、空き家問題に関する必要な知識の普及に努めます。[拡充]
- ・空家等の実態変化の把握において、庁内外の連携の強化を図ります。[検討]

#### ■ 地域でできることについて

- ・地域の方は、その地域の空家等の実態や管理頻度を把握しやすい位置におられます。
- ・軽微な管理不全が見られる管理不全空家等は地域で見守り、所有者等との会話や手紙の投函などコミュニケーションを取ることで解決する場合があります。
- ・以前よりも管理の頻度が減り、そのまま放置すれば著しく危険となるおそれがあるなど、周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態となった場合には、速やかに市にご相談ください。
- ・空家等の実態に変化(解体、修繕、悪化等)があれば、市にご連絡ください。

### (2) 情報提供・支援、助言・指導、勧告

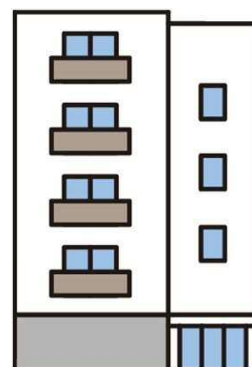
- ・管理不全空家等の実態を把握し、より早期に管理不全が解消されるよう、管理不全の程度に合わせて、空家法又は空家条例に基づく情報提供や助言を行います。
- ・空き家の専門家団体と連携した所有者等への支援により、早期対応を促すなど、管理不全空家等の効果的かつ着実な解消を目指します。
- ・管理不全空家等の状態などから総合的に判断して、必要に応じて指導、勧告を行うなど、所有者等による速やかな対応を求めます。

### (3) 所有者不明の空家等への対策

- ・課税情報や登記情報だけでは所有者が特定できない管理不全空家等については、民法に規定される財産管理人制度の活用を努め、速やかに課題の解決を図ります。

### (4) マンションの管理組合に対する助言、指導及び勧告

- ・適切な管理が行われていないマンションについては、国のマンション管理適正化指針に即し、必要に応じて、管理組合に対して助言・指導を行うほか、管理・運営が著しく不適切な場合は勧告を行い、管理水準の底上げを図ります。[新規]
- ・マンション管理適正化法に基づく尼崎市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。[新規]
- ・尼崎市マンション管理適正化指針については、今後の実態調査等で把握した課題等に対応するため、必要に応じ、市内の地域特性に応じたマンション管理の基準を追加することについても検討します。[検討]



#### ■ 財産管理人について

##### ・不在者財産管理人

容易に従来の住所に戻る見込みのない者(不在者)に財産管理人がいない場合、利害関係人又は検察官の申立てに基づき家庭裁判所から選任される者をいいます。不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の許可を得て、遺産分割、不動産の売却等を行うことができます。

##### ・相続財産管理人

相続人の存在が明らかでない場合(相続人全員が相続放棄した場合を含む。)、利害関係人又は検察官の申立てに基づき家庭裁判所から選任される者をいいます。被相続人(亡くなった方)の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、残った財産を国庫に帰属させることとなります。

## 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、市民等の生命、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。市民等の安全・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

- ・老朽危険空家等是对应を急ぐ必要がありますが、長期に渡り放置され、相続等により権利関係が複雑になっている場合が多く、所有者等の調査には時間を要するため、重点的に取り組みます。[拡充]
- ・解決には建物の処分が必要な場合が多く、迅速かつ正確に権利関係をひもとくことが重要であるため、税務部局と空き家担当部局との連携により、所有者等の調査を推進します。[拡充]

### (3) 老朽危険空家等の除却支援

- ・老朽危険空家等の所有者等に改善する意欲があっても、相続問題や経済的事情など様々な問題が重なって対応が難しい場合があるため、市が指導等を行っている老朽危険空家等について、除却に要する費用の一部を補助します。[拡充]
- ・市が指導等を行っている老朽危険空家等の所有者等が、当該空家等の除却を行うために必要な弁護士等の専門家の活用を支援します。

### (5) 所有者等の抱える問題への相談や助言

- ・所有者等が遠方におり管理が困難であること、費用負担が大きく管理が困難であること、権利関係が複雑であり他の権利者の合意が必要であることなど、老朽危険空家等の所有者等が抱える様々な問題の解決を図るため、空き家の専門家団体と連携した相談体制を設けます。

#### ■ 空き家の財産権について

空き家は、その所有者等に管理処分権があり、老朽危険空家等であってもその例外ではありません。したがって、修繕や除却は所有者等が措置しなければなりません。しかしながら、所有者等による措置がなされないときは、市が所有者等を調査し、所有者等へ措置するよう求めることになります。

もっとも、放置できない差し迫った危険等がある場合には、例外的に、市が応急措置や代執行を行うことが許されています。

### (2) 指導、勧告、命令措置の強化

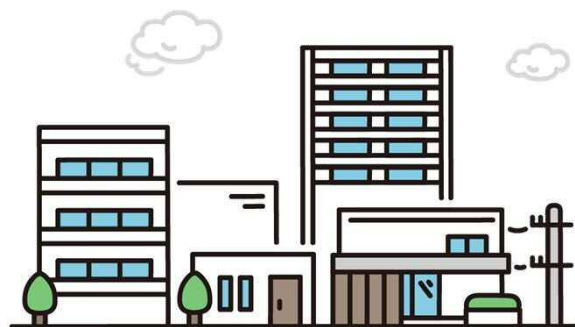
- ・老朽危険空家等に対しては、所有者等の調査や助言・指導を迅速かつ適切に行い、それでも改善されない場合には、所有者等への勧告、命令により、自主改善を強く促します。[拡充]
- ・老朽危険空家等の所有者等に対して上記の命令を行おうとするときは、専門的見地及び所有者等の権利の保護を図る観点から、あらかじめ、空家条例第10条第1項の規定に基づき、尼崎市危険空家等対策審議会の意見を聴きます。

### (4) 応急措置、代執行等

- ・部材が剥離しかかっている等、早急に安全を確保する必要がある場合で、所有者等が見つからないなど危害を避けるために必要な最低限度の措置を講ずる必要がある場合については、空家条例の応急措置の規定に基づき、生命や身体等への重大な危害を避けるための対策を講じます。
- ・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、所有者等を確知できない又は所有者等に命令を行ったが対応する見込みがない場合に、市が代執行により老朽危険空家等の除却等を行います。

### (6) 固定資産税等の住宅用地特例解除

- ・空家法に基づく勧告の対象となった特定空家等の敷地だけでなく、適切な管理が行われなかったために住宅として必要な機能が失われた老朽危険空家等について、固定資産税等の住宅用地特例の適用を除外する取組を進めます。[拡充]



## 施策7 空家等の除却・跡地活用

空家等が除却された場合、周辺的生活環境への悪影響は一旦解消されるものの、まちの魅力の向上につながるには、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ことが必要です。

### (1) 除却等促進方策の検討

- ・空家等の除却、跡地の流通・利活用の促進とともに、ファミリー世帯の定住・転入につながる各種支援制度について随時見直しを行いながら、より良い手法を検討します。[検討]
- ・市内の空家等の現状や課題を踏まえて、跡地の利用が困難な場合など一定の要件の下、空家等の除却に要する費用の一部を補助します。
- ・空家等を除却した跡地については、所有者等に適切な管理や市場への流通を促すほか、地域の意向を踏まえ、自治会等が管理・活用する防災広場やポケットパークなど、防災性の向上や地域コミュニティの場としての活用の可能性について検討します。[検討]

## 施策8 まちづくりによる取組

空家等の解消と合わせた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空家等がある場合は、不動産に関わる専門家と連携し、街区単位など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「点」で行うだけでなく「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

- ・老朽住宅の建替えや道路空間の確保を進め、災害時の安全性の向上を図るとともに、地域住民主体で取り組む地区計画や地区まちづくりルールの検討活動に対して支援を行い、地域の魅力や活力の維持・向上と、地域コミュニティの活性化を図ります。
- ・地区計画や地区まちづくりルールに基づいた継続的なまちづくり活動への支援などにより、低層高密度住宅地ならではの魅力の向上を目指します。
- ・建物を建て替える際、前面道路の幅員が4m未満の場合については、後退部分を市が整備するなど、道路空間を確保し地震時における防災性の向上を図ります。
- ・防災街区整備地区計画の策定による道路斜線や容積率の緩和、老朽危険空家等の除却補助の割増しにより、空家等を含めた老朽木造住宅の建替えの促進を図ります。

#### ★ 低層高密度住宅地ならではの魅力とは

- ・日常生活の中で培われたコミュニティを生かして、高齢者や子育て世帯等がお互いに支え合いながら暮らせる。
- ・路地・長屋のリノベーションによる子育て世帯向けの住宅供給が可能である。
- ・空家等を除却した跡地をコミュニティの場として暫定利用できる。

### (2) 無接道敷地や狭小地の解消とまちの魅力向上

- ・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一部を補助します。
- ・無接道敷地や狭小地を含む一団の土地にある空家等の解消に向けて、関係権利者を含めた検討を行う場合の支援を検討します。[検討]
- ・住環境の保全・形成など地域の魅力向上に取り組むまちづくり活動団体に対し、必要なノウハウを有する専門家の派遣を行います。
- ・地域課題解決に向けた活動と、その活動の場となる空家等やその跡地のマッチングを行い、利活用のための整備を行う方策を検討します。[検討]

#### 統計情報、実態調査等から分かったこと

- ・前面道路の幅員や敷地が接する間口が狭いものが約3割(令和2年度空家等実態調査)。

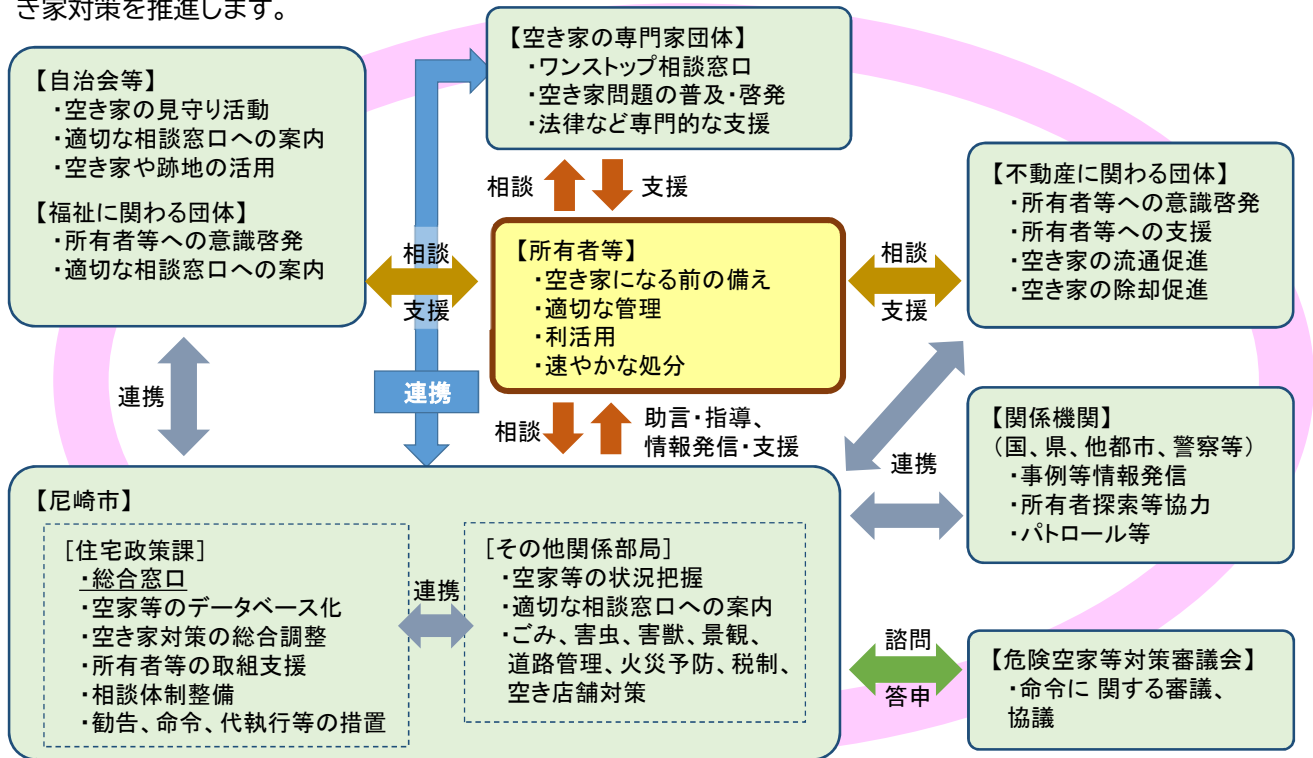




## 第4章 計画の推進

### 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き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、計画の実効性に関する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)
1	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
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%	80%
3	所有者等による空き家の相談窓口の利用件数	令和2年度	200件	1,000件
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%	50%
5	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%

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

TEL:06-6489-6608 FAX:06-6489-6597

MAIL:ama-jutakuseisaku@city.amagasaki.hyogo.jp



尼崎市HP

(空き家の減少に向けた取り組み)