

(5) クロス集計

※クロス集計で使用する、本アンケート調査によらないクロス項目について

令和2年6月～令和3年3月実施の「尼崎市空家等実態調査」で判定された、評価結果を使用しました。

判定基準は以下の通りです。

■不良度ランク：建物等不良度判定・環境等不良度判定のうち、低いランクを不良度ランクと判定。

○建物等不良度判定

ランク	判定内容	点数
A	管理に特段問題はなく、現状で利用可能	0点
B	管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	1～49点
C	倒壊の可能性はないが、現状での利用は支障あり	55～99点
D	倒壊の可能性があるなど、現状での利用は困難	100点以上

○環境等不良度判定

ランク	判定内容	点数
A	管理に特段問題はなく、現状で利用可能	0点
B	管理は行き届いていないが、簡易な対策で利用可能	1～19点
C	管理は行き届いておらず、現況での利用は支障あり	20～49点
D	管理は行き届いておらず、現況での利用は困難	50点以上

■利活用ランク

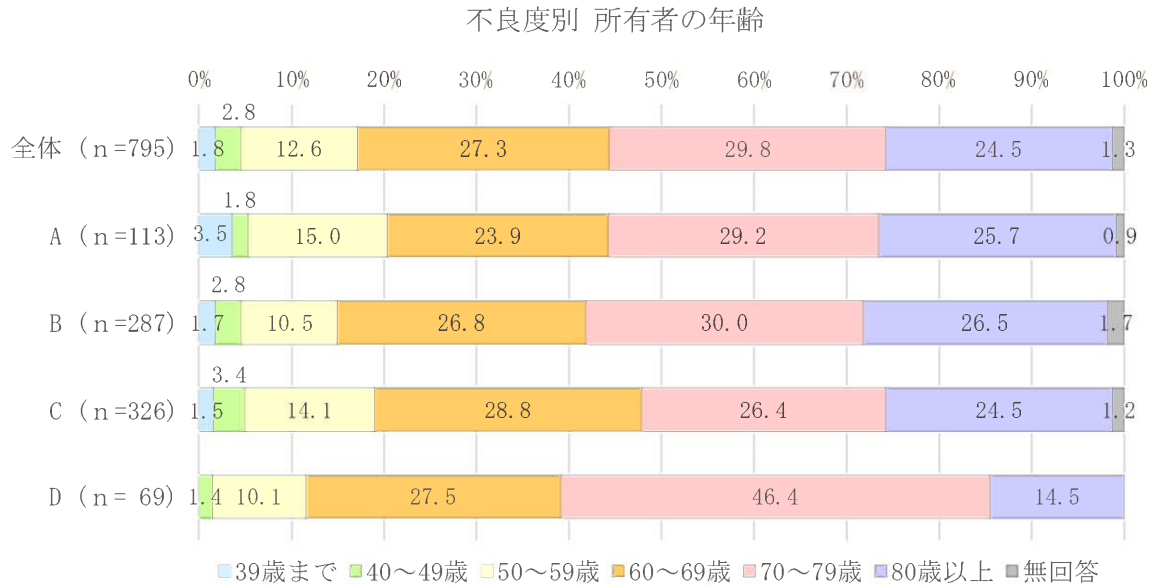
ランク	判定内容	点数		
		土地等 利活用判定	建物等 利活用判定	環境等 利活用判定
A	売却・賃貸が容易	0～39点	0点	0点
B	売却・賃貸の期待ができる	40～99点	1～49点	1～19点
C	売却・賃貸の期待が低い	100～149点	50～99点	20～49点
D	売却・賃貸が困難	150点以上	100点以上	50点以上

■接道状況

	間口の状況
狭い	間口2m未満
やや狭い	間口2～4m程度
広い	間口4m以上確保

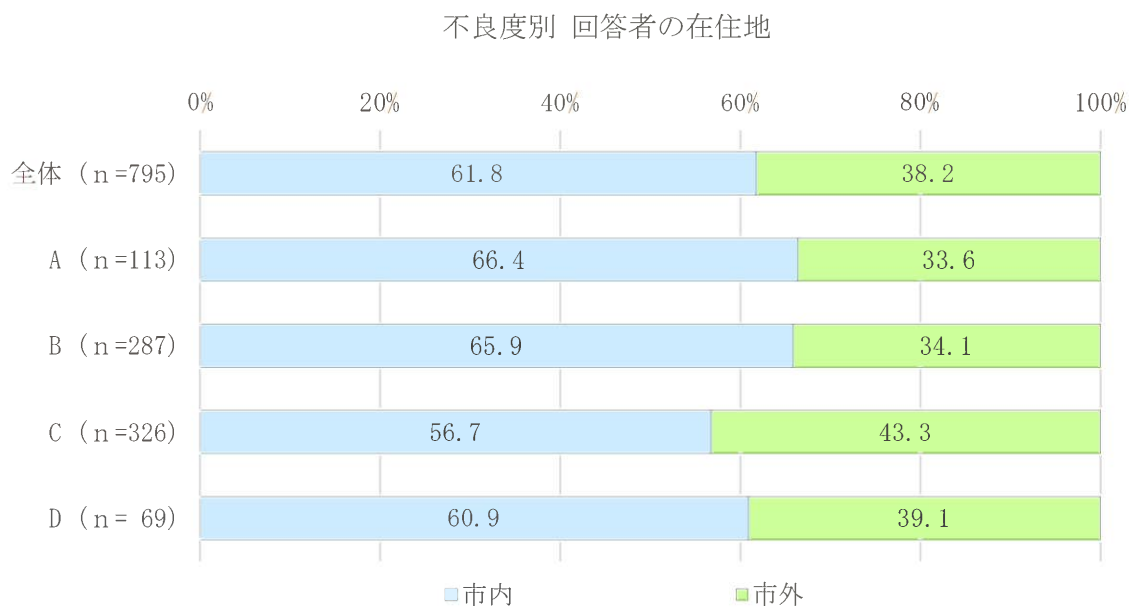
① 不良度別 所有者の年齢

不良度 A～C ランクでは、「60～69 歳」「70～79 歳」「80 歳以上」がそれぞれ 24～30%の間となっていますが、不良度 D ランクでは、「70～79 歳」の割合が 46.4%と突出して高く、「80 歳以上」14.5%と合わせると、70 歳以上が 6 割を超えています。



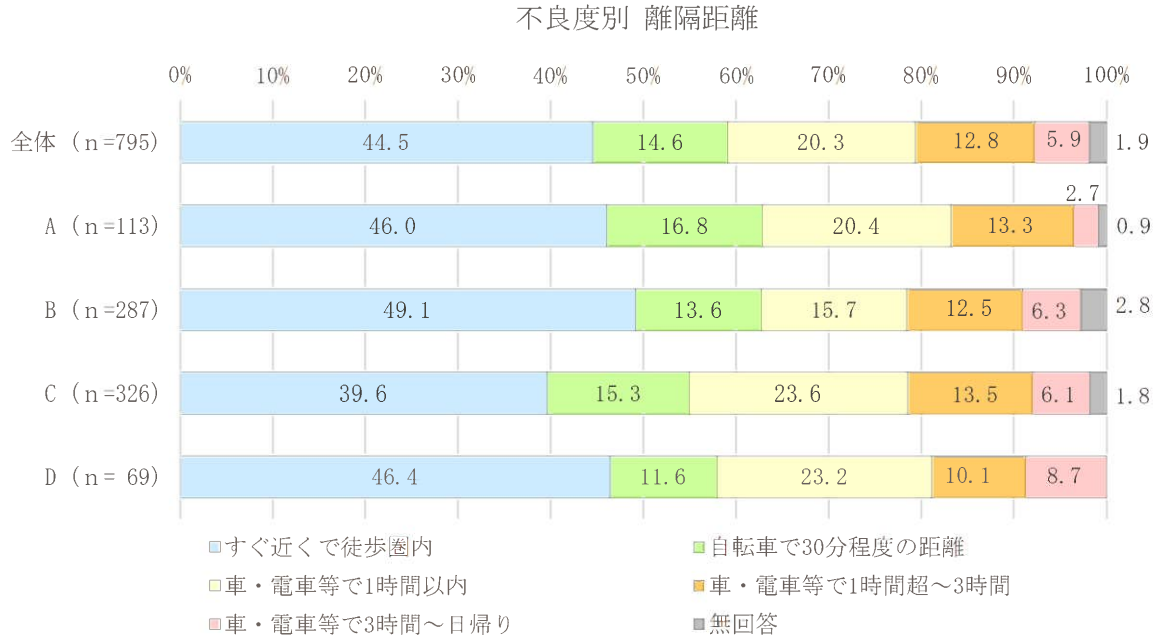
② 不良度別 回答者の居住地

全体では、市内：市外は 6：4 の比となっていますが、不良度 A と B ランクでは市内の割合の方が全体よりもやや多く、不良度 C と D では、市外の割合が全体よりもやや上回っています。



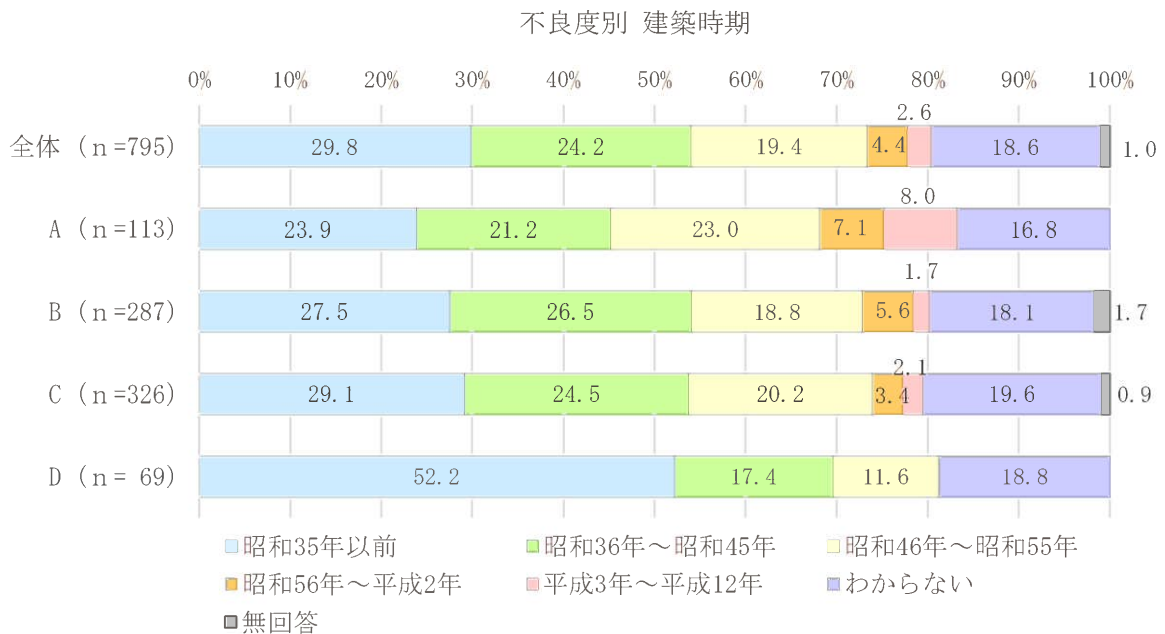
③ 不良度別 離隔距離

どの不良度でも「すぐ近くで徒歩圏内」が4~5割あります。但し不良度Dランクでは、「車・電車等で3時間から日帰り」の割合が8.7%と、それ以外のランクよりも少し高くなっています。



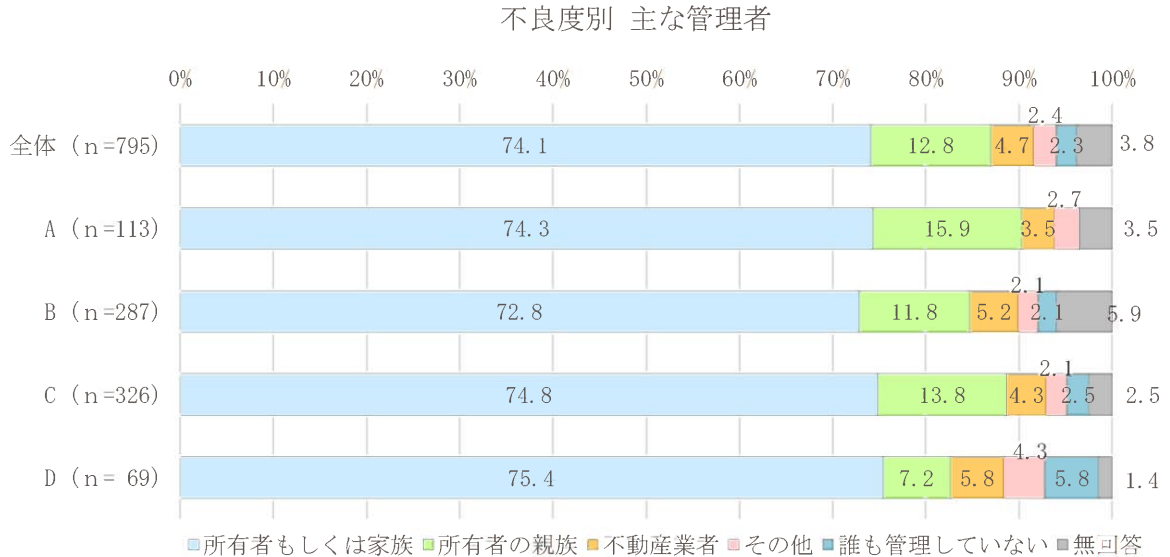
④不良度別 建築時期

不良度 D ランクでは「昭和 35 年以前」の割合が半数を超えており、建築年が古いほど破損状況が悪くなるという結果が出ています。



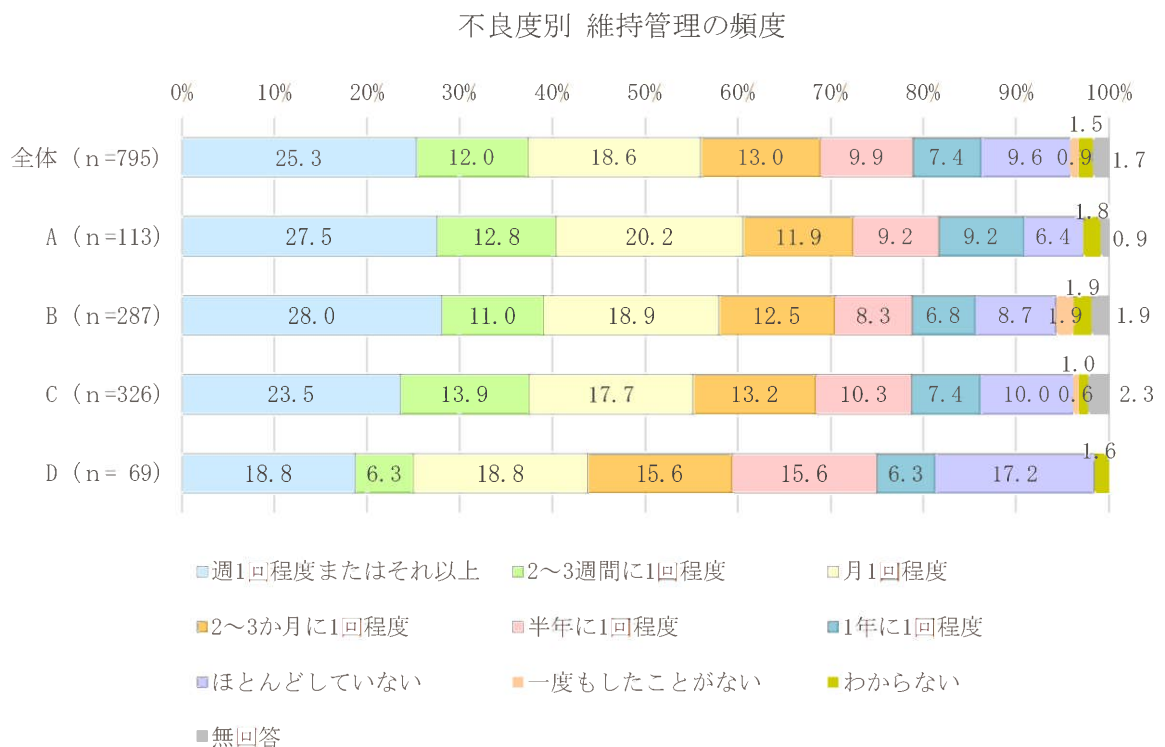
⑤ 不良度別 主な管理者

不良度別に管理者の大きな違いはありませんが、不良度Dランクでは、「所有者の親族」が7.2%とそれ以外のランクよりも少なく、一方で「誰も管理していない」が5.8%と他のランクより高くなっています。所有者とその家族以外に管理できる人がいないことがわかります。



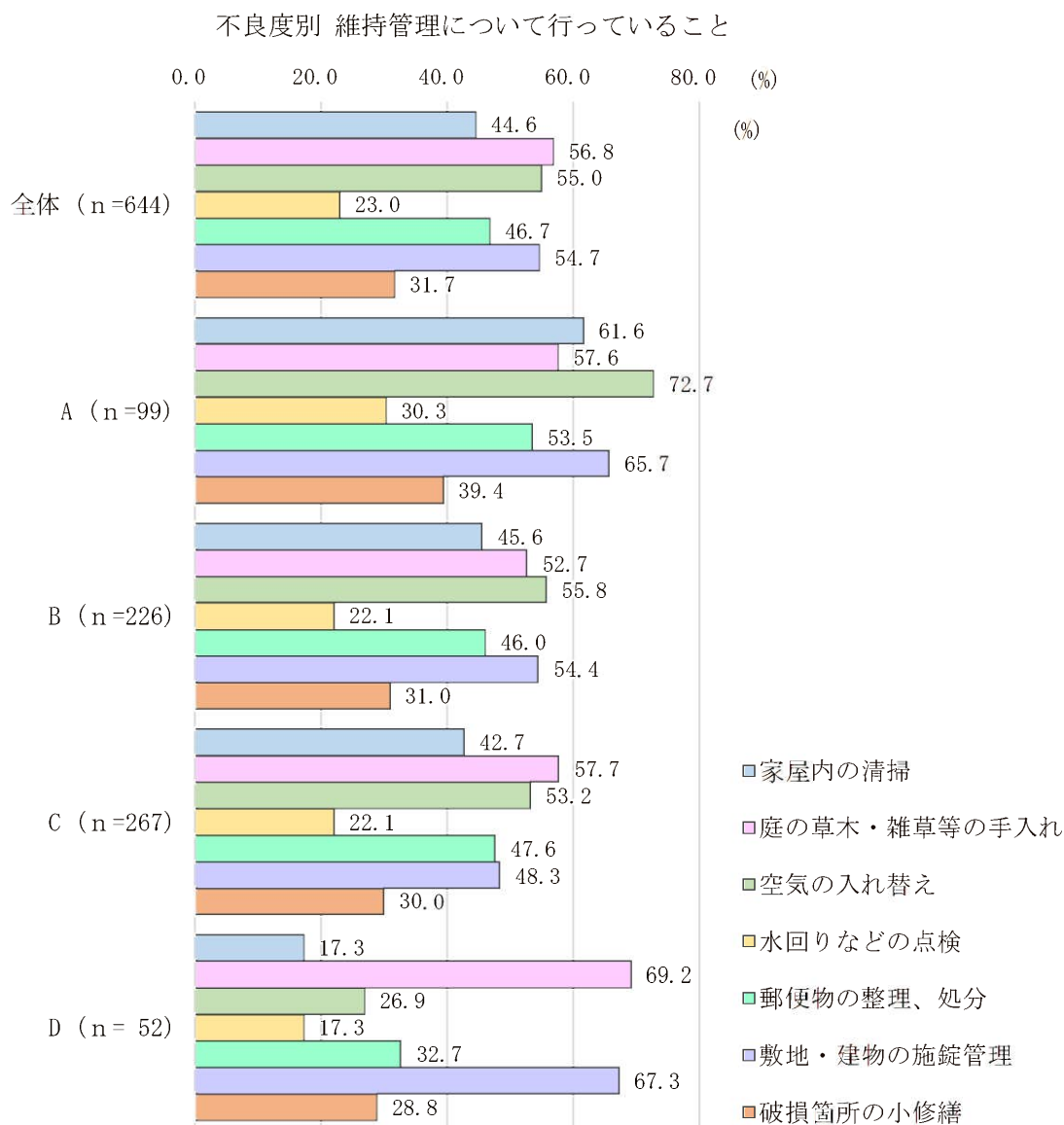
⑥ 不良度別 維持管理の頻度

不良度が悪くなるほど、維持管理の頻度が少なく、特にDランクでは「ほとんどしていない」が17.2%と2割近くあります。



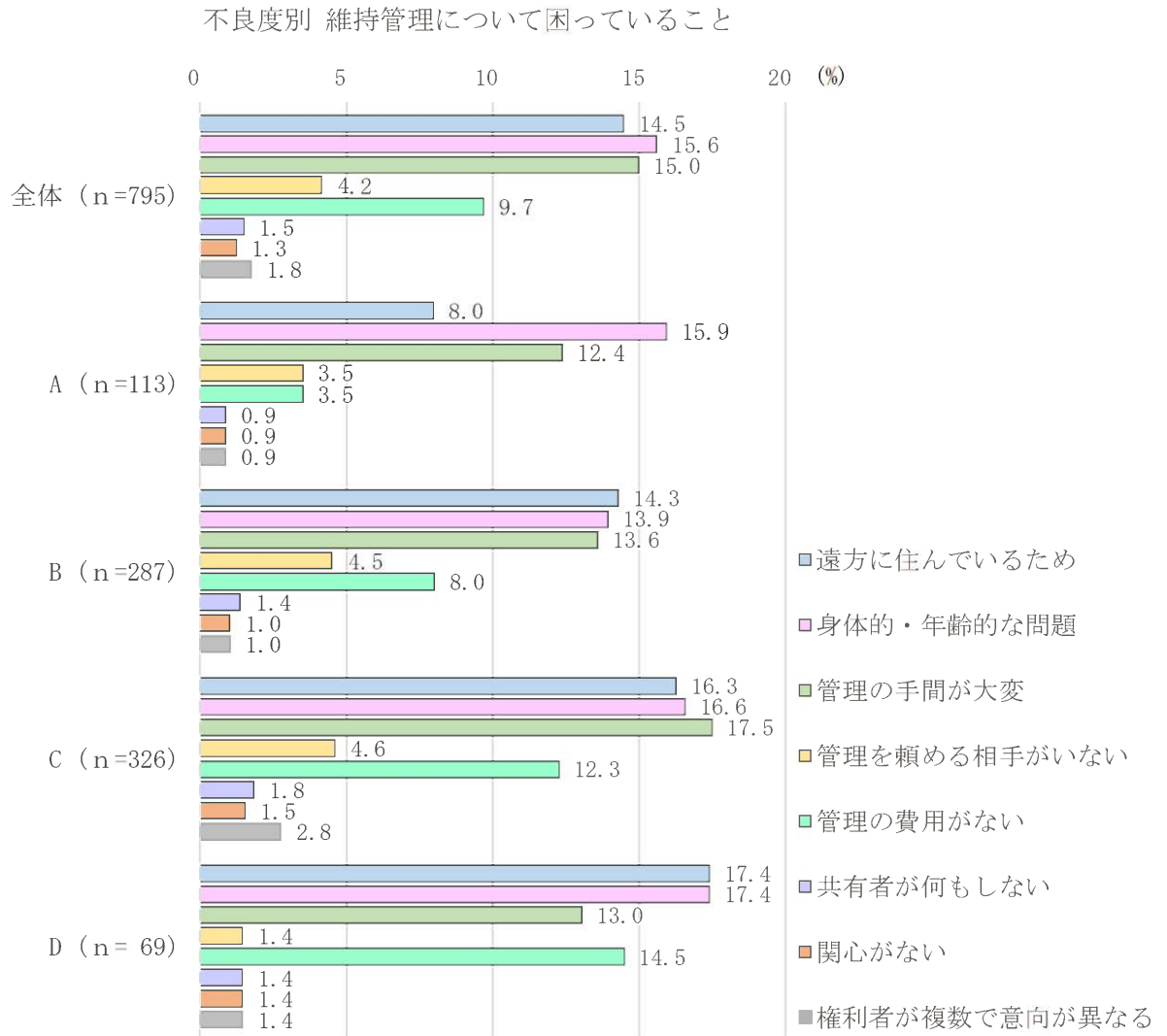
⑦ 不良度別 維持管理について行っていること

不良度が良いほど、「家屋内の清掃」や「空気の入替え」、「水回りの点検」、「破損箇所の小修繕」を実施し、建物の今後の利活用を目指して維持管理されていると言えます。一方、不良度の悪いDランクでは、「庭の草木・雑草等の手入れ」と「敷地・建物の施錠管理」の2点に集中して建物の改善にはつながっていないと思われます。



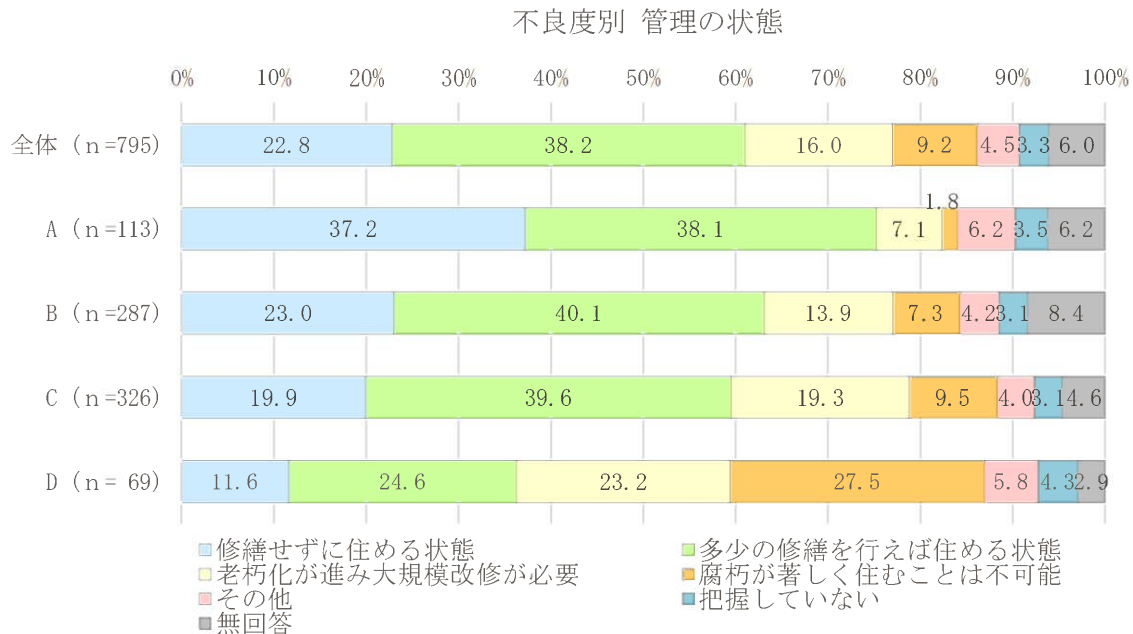
⑧ 不良度別 維持管理について困っていること、維持管理を行っていない理由

不良度が悪いほど、「遠方に住んでいるため」と「管理の費用がない」の2項目で割合が高くなり、維持管理ができない要因となっています。



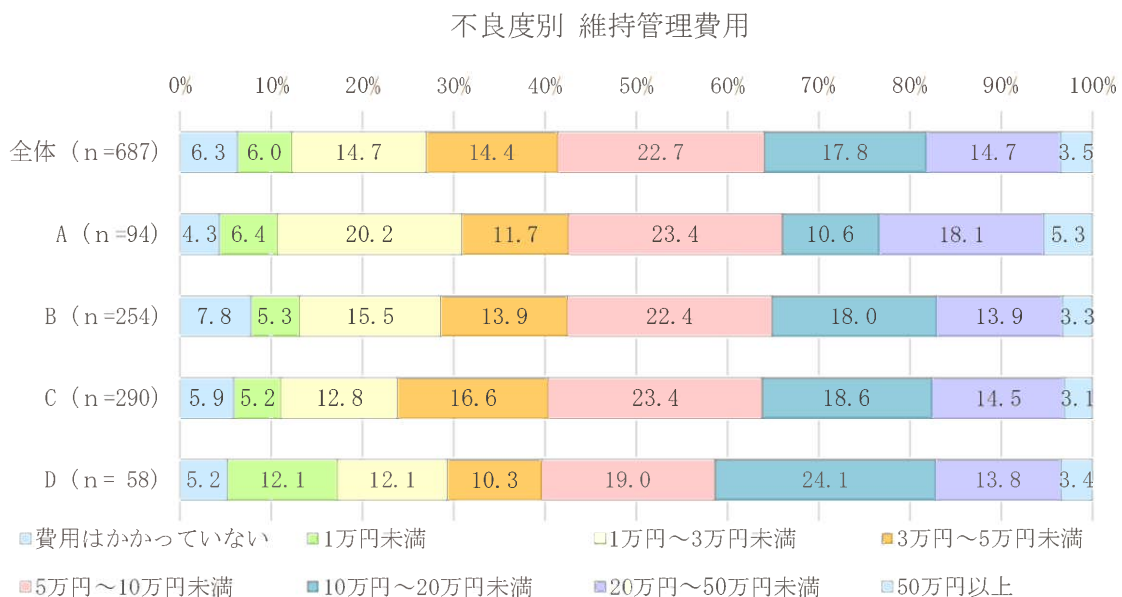
⑨ 不良度別 管理の状態

不良度と管理の状態は相関関係にあり、不良度が良いほど管理がゆき届いています。不良度AからCランクにかけては、約6割以上で「修繕せず住める状態」もしくは「多少の修繕を行えば住める状態」と考えています。しかし、Dランクでは「腐朽が著しく住むことは不可能」の割合が最も多く3割近くに上っています。



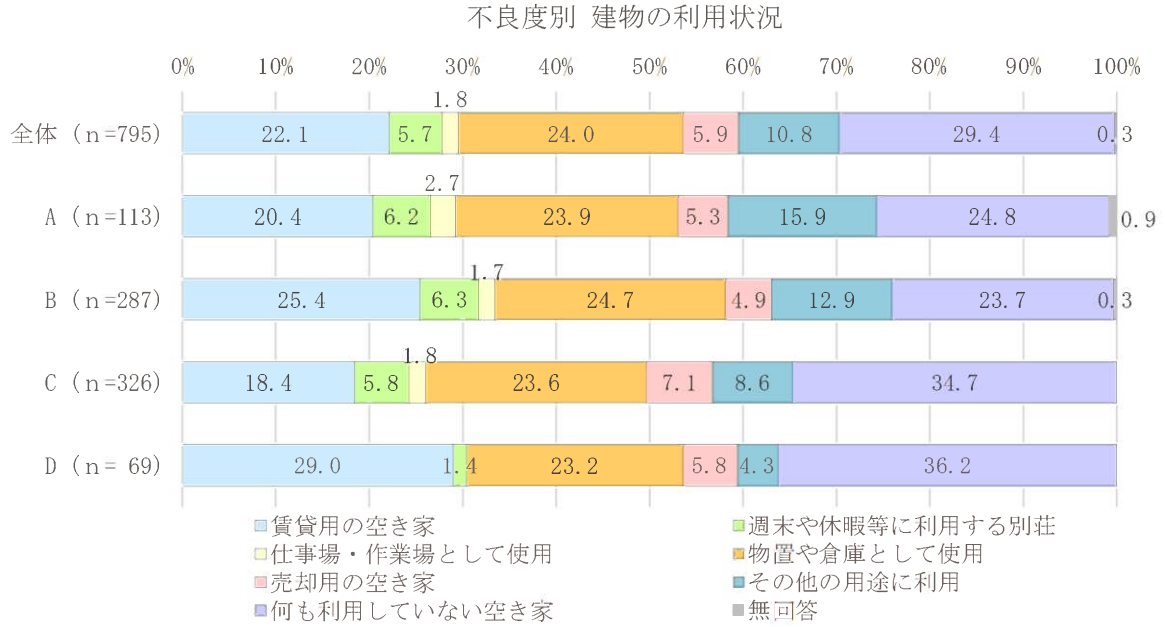
⑩ 不良度別 維持管理費用

不良度と維持管理費用には相関関係がなく、各不良度で費用のかけ方は様々となっています。不良度Aランクでは「5万円～10万円未満」が23.4%と最も多く、「1万円～3万円未満」と「20万円～50万円未満」も約2割ずつあります。不良度Dランクでは、「10万円～20万円未満」が24.1%と最も多い一方で「1万円未満」が12.1%とほとんど費用のかかっていない建物も存在しています。



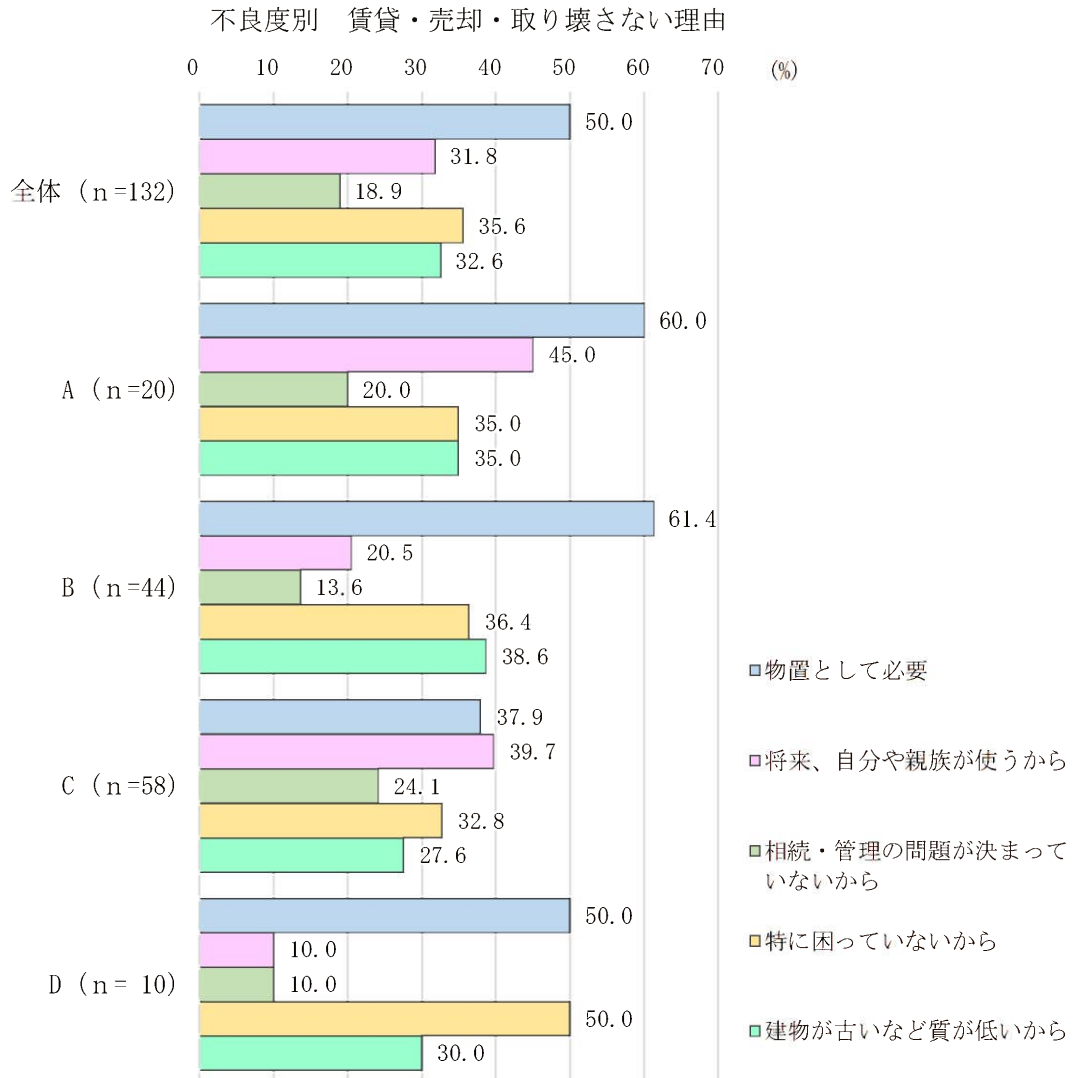
⑪ 不良度別 建物の利用状況

不良度が良いほど、建物が何らかの用途に利用されている割合が高く、不良度 A 及び B ランクでは約 3/4 で用途が決まっています。一方、不良度 C 及び D ランクでは「何も利用していない空き家」がそれぞれ 34.7% と 36.2% と約 1/3 の建物が利用されていません。



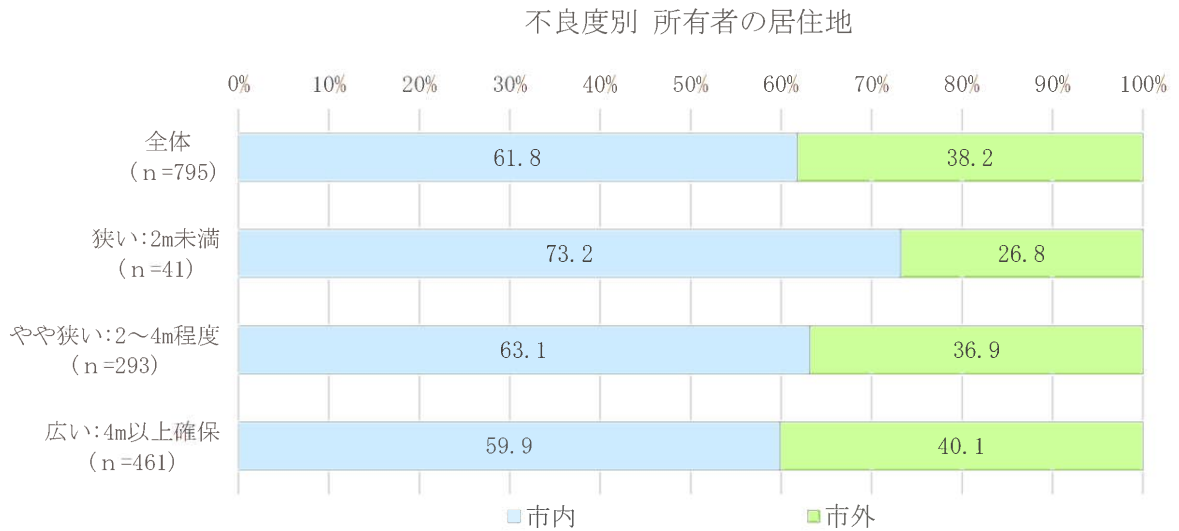
⑫ 不良度別 賃貸・売却・取り壊さない理由

不良度が良いAとBでは、「物置として必要」という理由が6割を超えて多くなっています。不良度の悪いDでは、「物置として必要」と「特に困っていないから」が半数ずつあります。



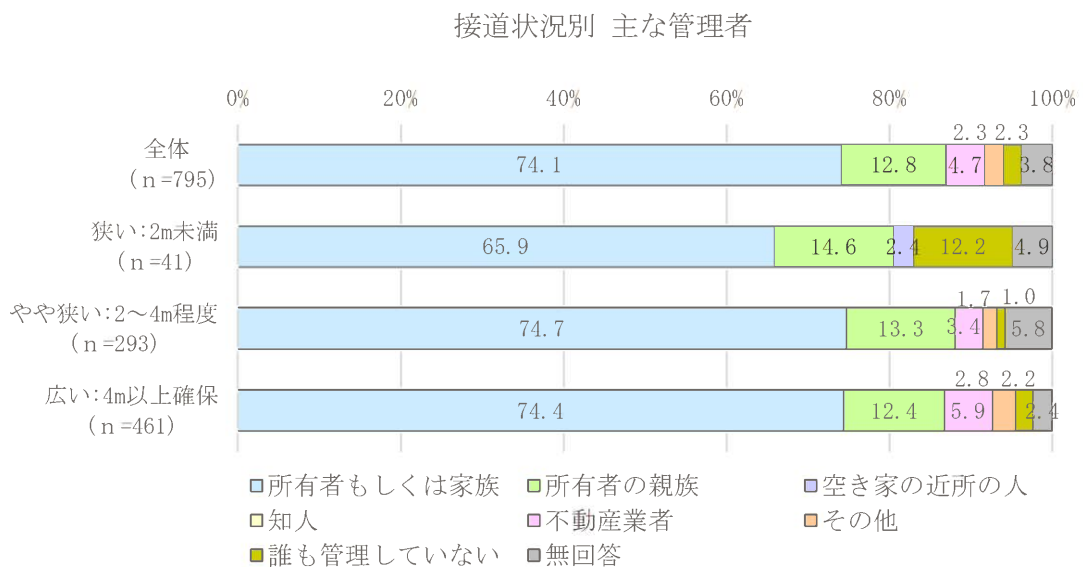
⑬ 接道状況別 所有者の居住地

全体では、市内：市外は6：4の比となっていますが、接道状況が狭い（2m未満）建物では、「市内」が約7割と市内居住が多く、幅員が広くなる程、市外居住の割合が高くなっています。



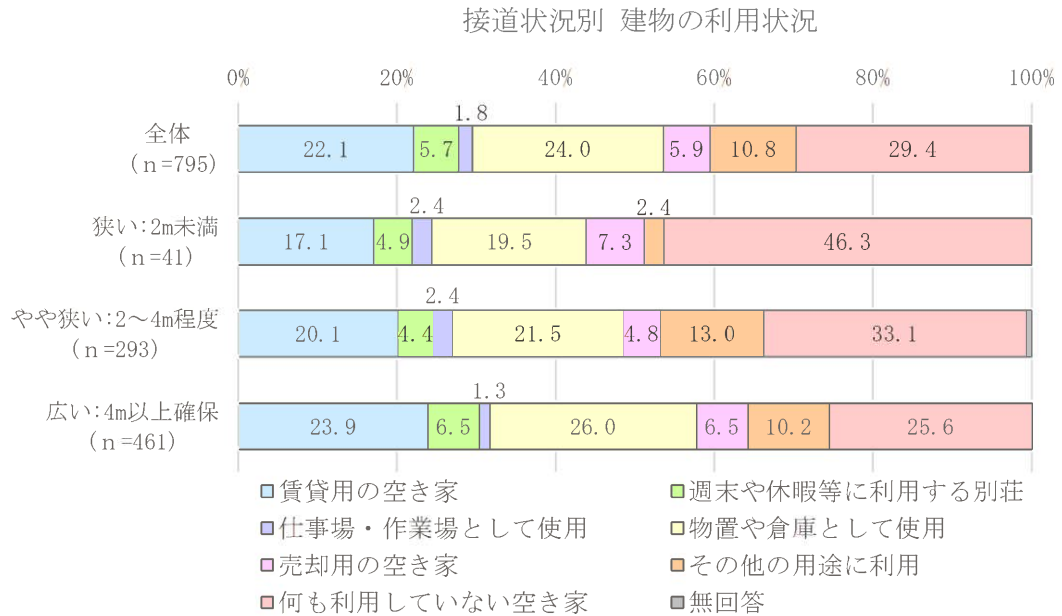
⑭ 接道状況別 主な管理者

接道状況が狭い（2m未満）建物では、主な管理者として「不動産業者」は0件と、業者に管理委託することをしておらず、更に「誰も管理していない」が12.2%と際だって高くなっています。



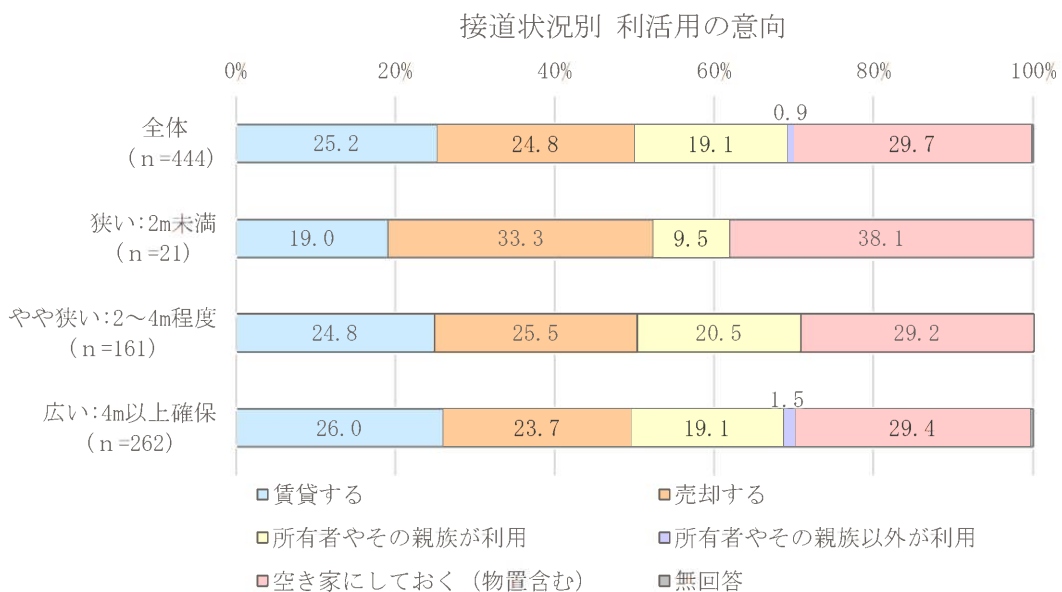
⑮ 接道状況別 建物の利用状況

接道状況が良いほど、「賃貸用の空き家」と「物置や倉庫として使用」の割合が高くなります。一方で、接道状況が狭い（2m未満）建物では、「何も利用していない空き家」が46.3%と半数近くあり、何の用途にも利用されていない建物が多いと言えます。



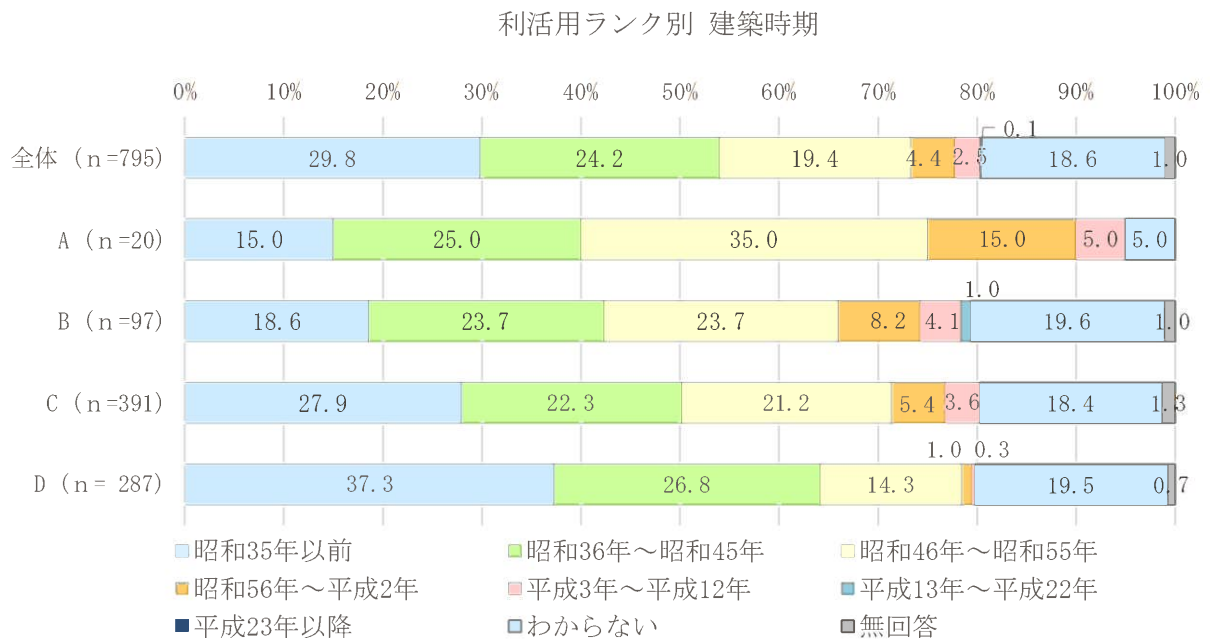
⑯ 接道状況別 利活用の意向

接道状況が良いほど、「賃貸する」の高くなっています。接道状況が悪い建物は、「空き家にしておく（物置含む）」が4割近くあり利活用されないままとなっています。



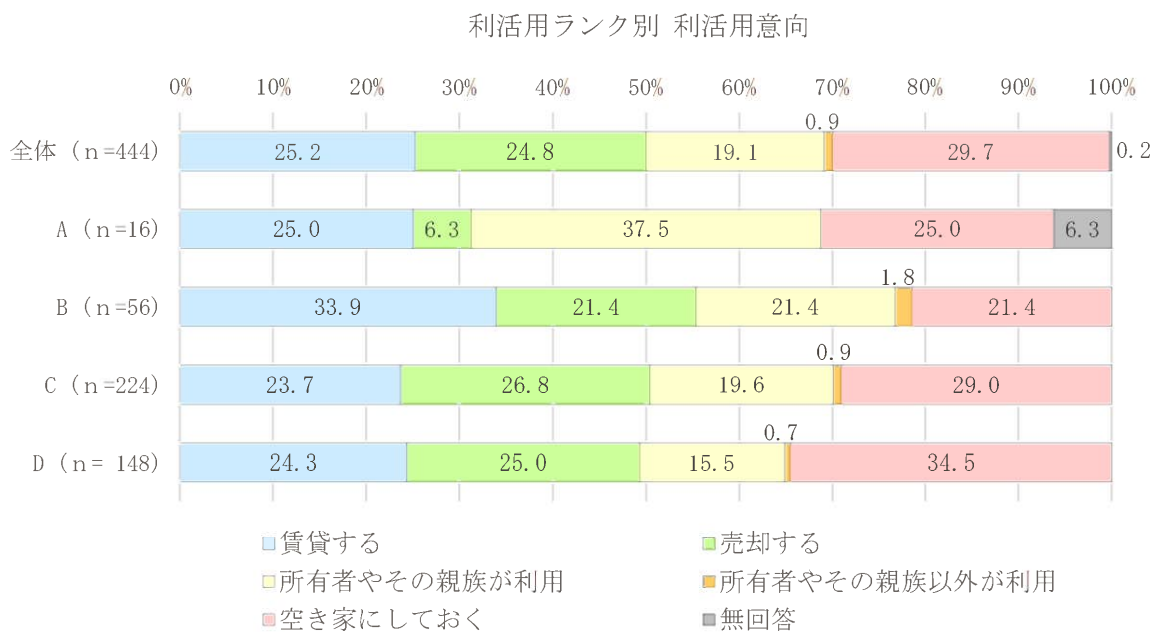
⑰ 利活用ランク別 建築時期

利活用ランクが悪くなるほど建築時期が古くなり、特にDランクでは、「昭和55年まで」の新耐震以前の建物が8割近くにのぼり、「昭和56年以降」の建物はほとんどありません。



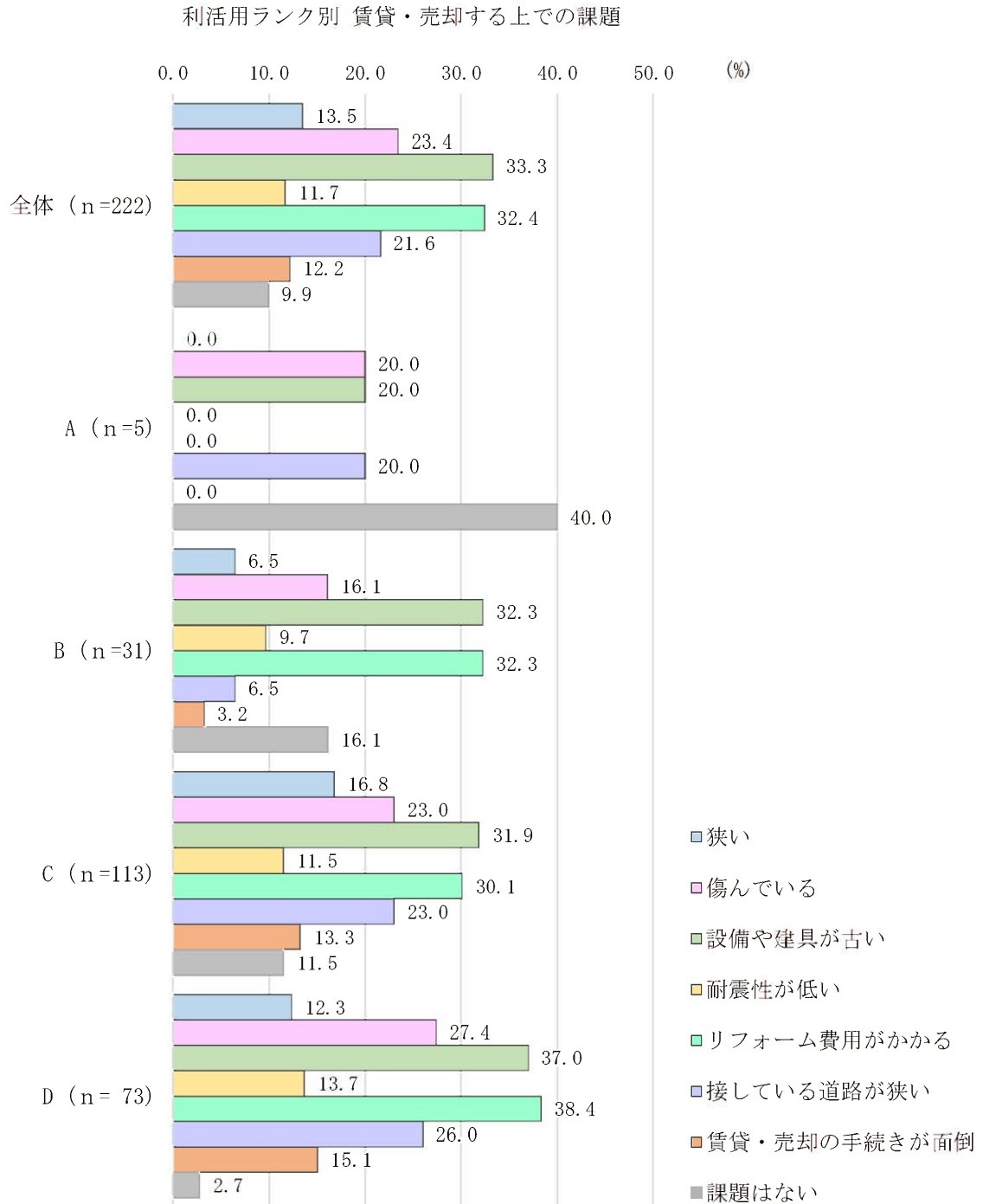
⑱ 利活用ランク別 利活用意向

利活用ランクが良いほど「売却する」の割合が低く、「所有者やその親族が利用」と自身での利活用の割合が高くなっています。利活用ランクが悪い場合は、「空き家にしておく」の割合が高くなっています。



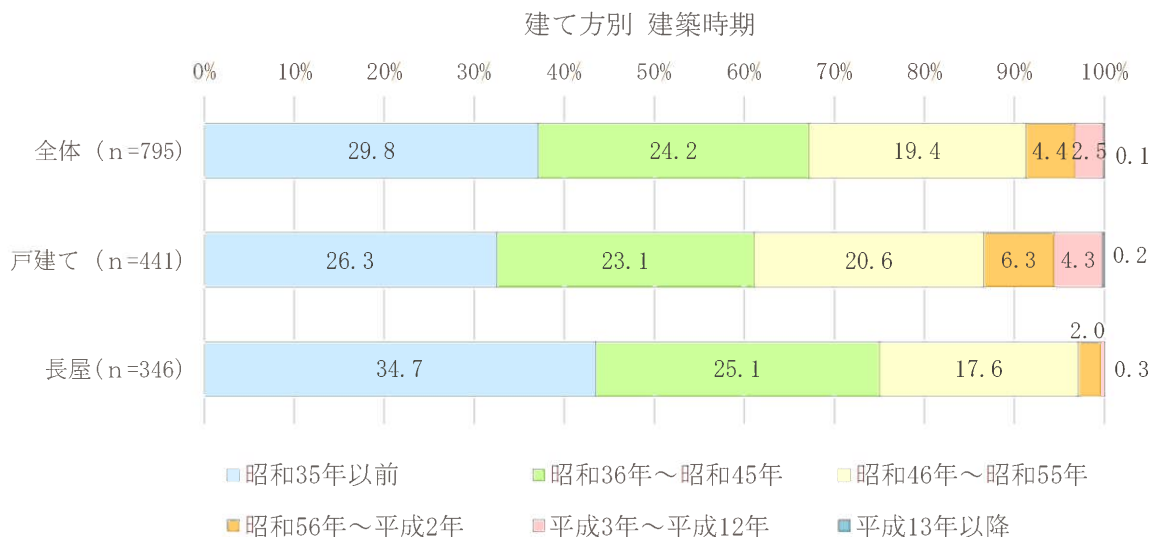
⑱ 利活用ランク別 賃貸・売却する上での課題

利活用ランクが良いほど、「課題はない」の割合が高くなっています。利活用ランクが低いDでは「リフォーム費用がかかる」、「設備や建具が古い」、「接している道路が狭い」の割合が高くなっています。



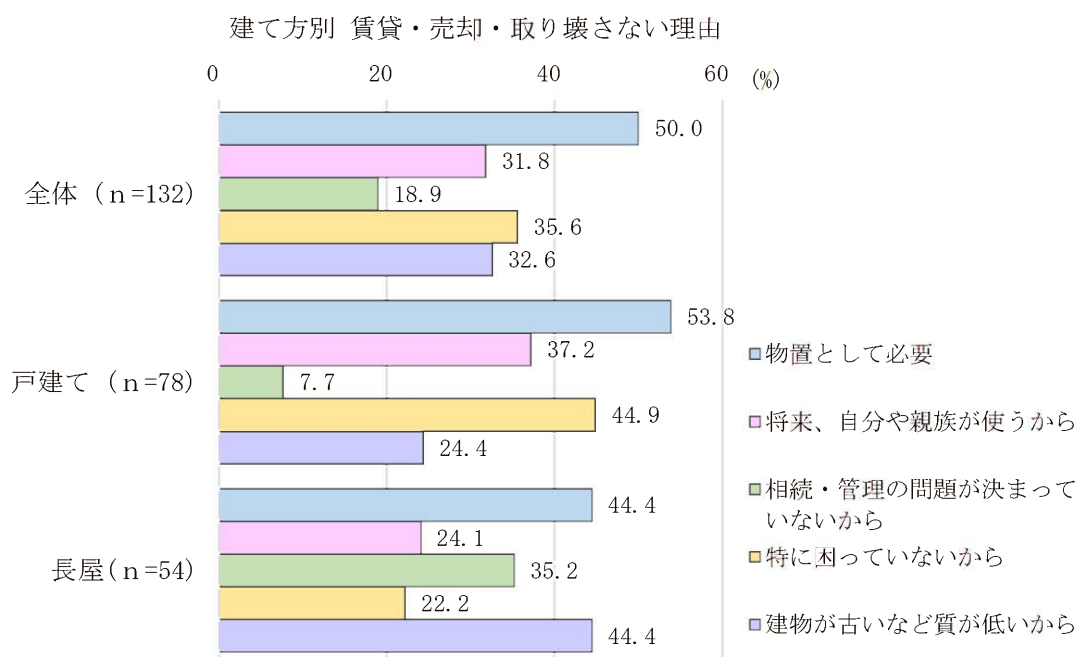
⑩ 建て方別 建築時期

戸建てでは、「昭和 56 年以降」の新しい建物が 1 割強ありますが、長屋ではほとんどなく、「昭和 55 年以前」の築 40 年超の古い建物が大部分を占めています。



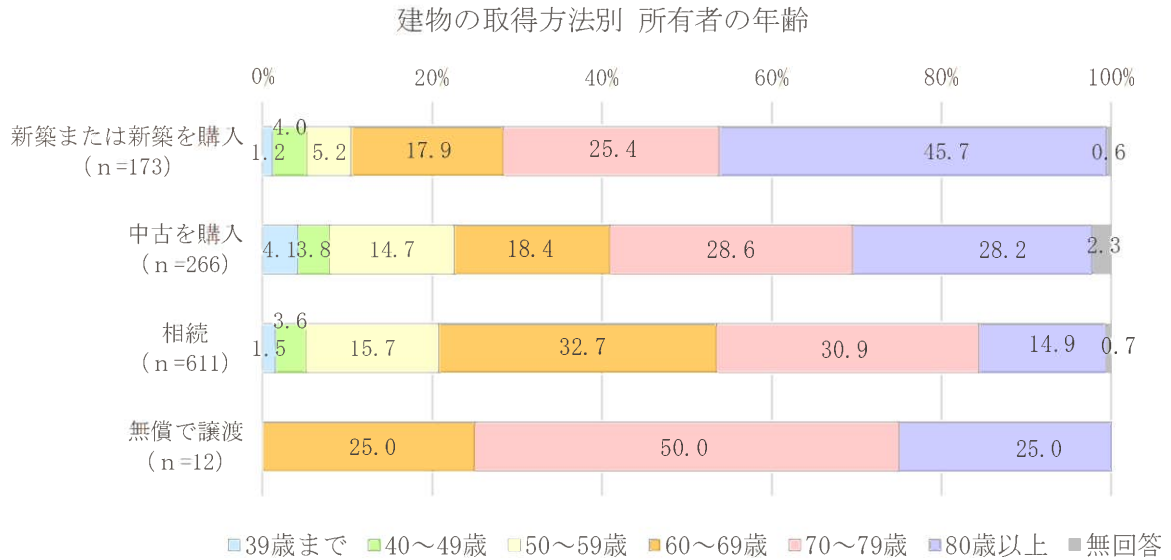
⑪ 建て方別 賃貸・売却・取り壊さない理由

建て方に関わらず、「物置として必要」という理由は多くなっています。それ以外の理由として、戸建てでは、「特に困っていない」と「将来、自分や親族が使うから」が多く、長屋では「建物が古いなど質が低いから」と「相続・管理の問題が決まっていないから」が多く、建て方により違いが現れています。



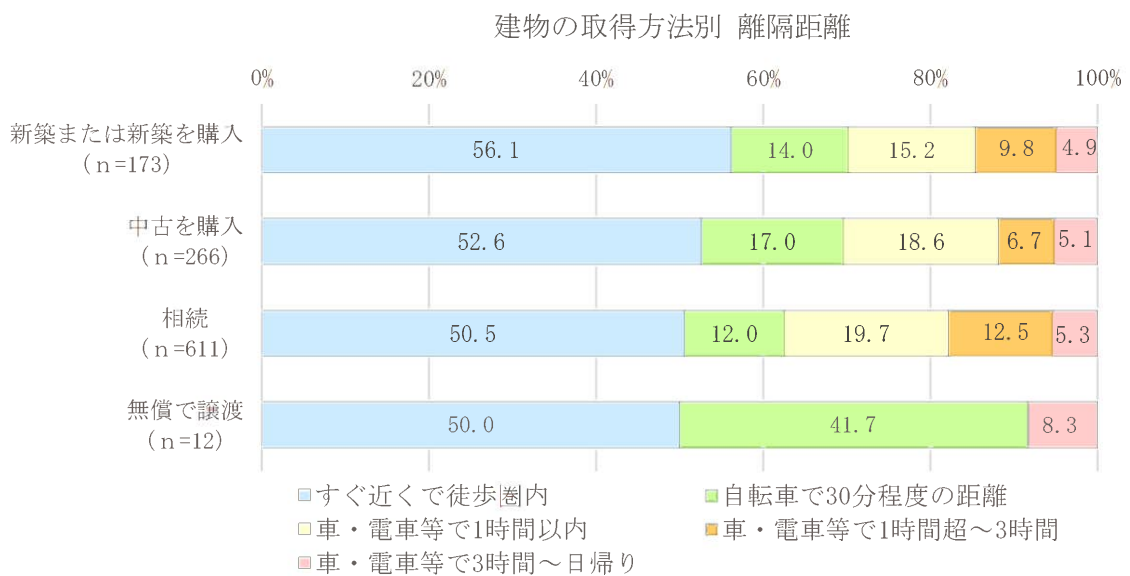
② 建物の取得方法別 所有者の年齢

取得方法として、「新築または新築を購入」の場合は、「80歳以上」が45.7%と半数近くにのぼり年齢層が高くなっています。「相続」で取得の場合は、「60～69歳」が32.7%と比較的若い層の割合が多くなっています。



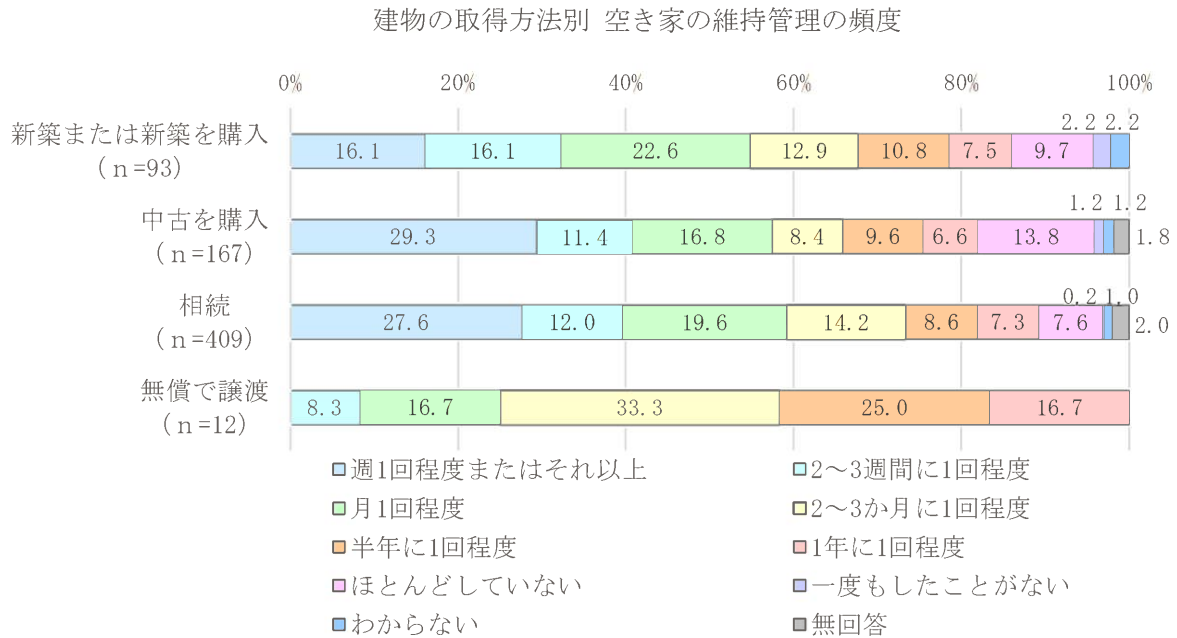
③ 建物の取得方法別 離隔距離

どの取得方法でも、「すぐ近くで徒歩圏内」が半数以上となっており、中でも「新築または新築を購入」で56.1%と高い割合となっています。また「相続」で取得の場合は、「車・電車等で1時間超～3時間」が12.5%と、他の取得方法よりも居住地までの距離が離れている割合が高いと言えます。



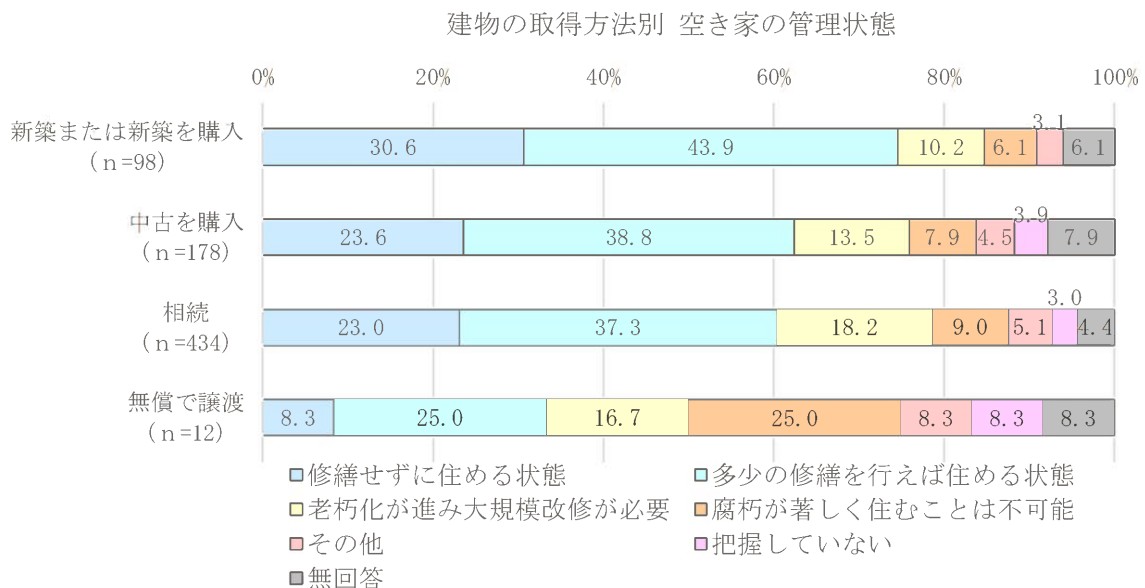
②④ 建物の取得方法別 空き家の維持管理の頻度

取得方法として「新築または新築を購入」と「中古を購入」、「相続」の場合は、半数以上が「月に1回」より頻繁に管理を実施しています。中でも「相続」の場合が管理を頻繁に行っており、これは、所有者の年齢が比較的若いということに起因していると思われます。



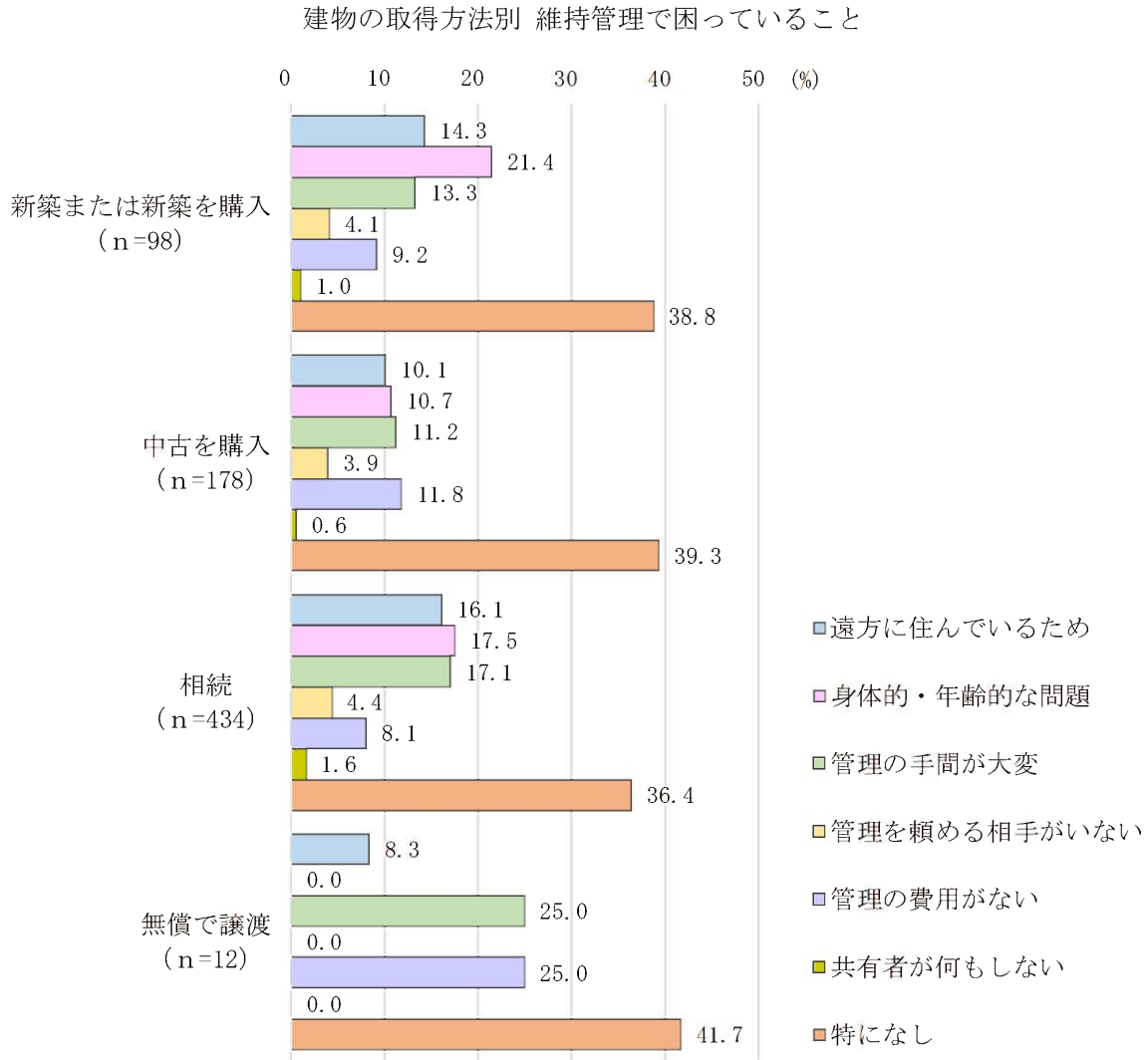
②⑤ 建物の取得方法別・空き家の管理状態

取得方法として「新築または新築を購入」の場合は、「多少の修繕を行えば住める状態」と「修繕せずに住める状態」が8割近くと建物の状態が良いことが分かります。「中古を購入」や「相続」になると徐々に状態が悪化し、「老朽化が進み大規模改修が必要」や「腐朽が著しく住むことは不可能」がやや増加しています。



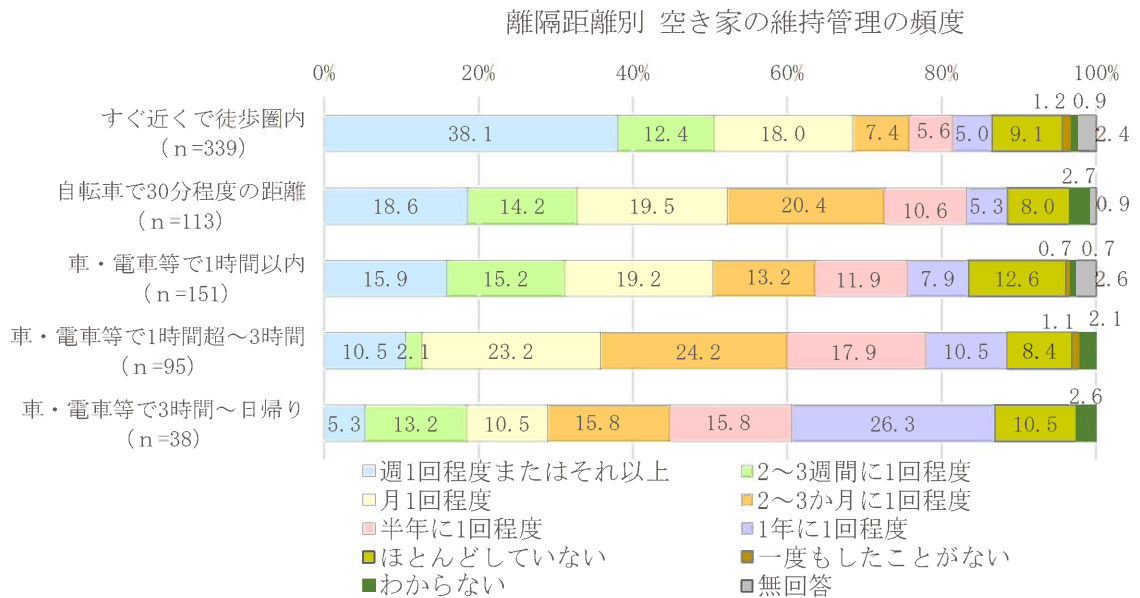
②6 建物の取得方法別・維持管理について困っていること、維持管理を行っていない理由

建物の取得方法について「新築または新築を購入」の場合は「身体的・年齢的な問題」の割合が2割を超えて、「中古を購入」や「相続」よりも目立っています。



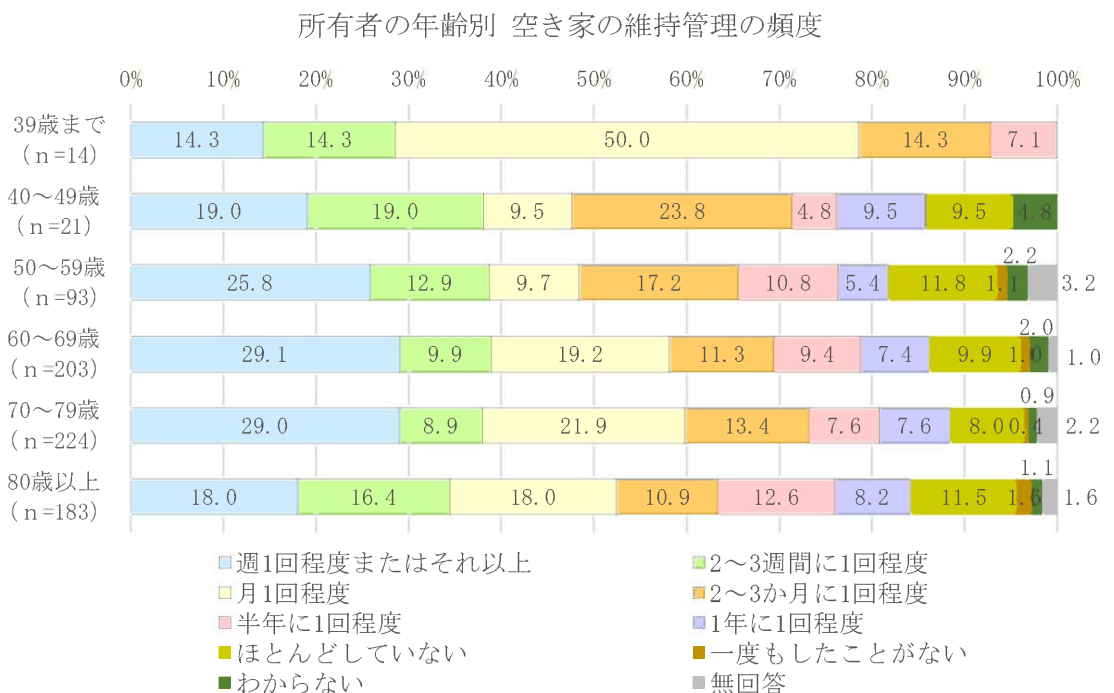
⑳ 離隔距離別 空き家の維持管理の頻度

自宅から所有建物までの距離と空き家の維持管理の頻度は相関関係にあります。徒歩圏内では「週1回程度またはそれ以上」が約4割を占めますが、車・電車等で3時間～日帰りの場合は「年に1回程度」が約3割と最も多く頻度がかかなり低くなっています。また、自宅からの距離に関わらずどの距離でも「ほとんどしていない」が約1割あり、管理されていないことが示されています。



㉑ 所有者の年齢別 空き家の維持管理の頻度

所有者の年齢と空き家の維持管理の頻度は年代により違いが出ていて、特に「60~69歳」と「70~79歳」で「週1回程度」が約3割と比較的多く「月1回以上」が6割近くに上っています。「80歳以上」になると「週1回程度」は2割弱となり、頻度が少なくなるようです。また、「ほとんどしていない」が「39歳まで」を除くどの年齢層でも約1割あります。



⑳ 地区別 建物の建て方別所在地

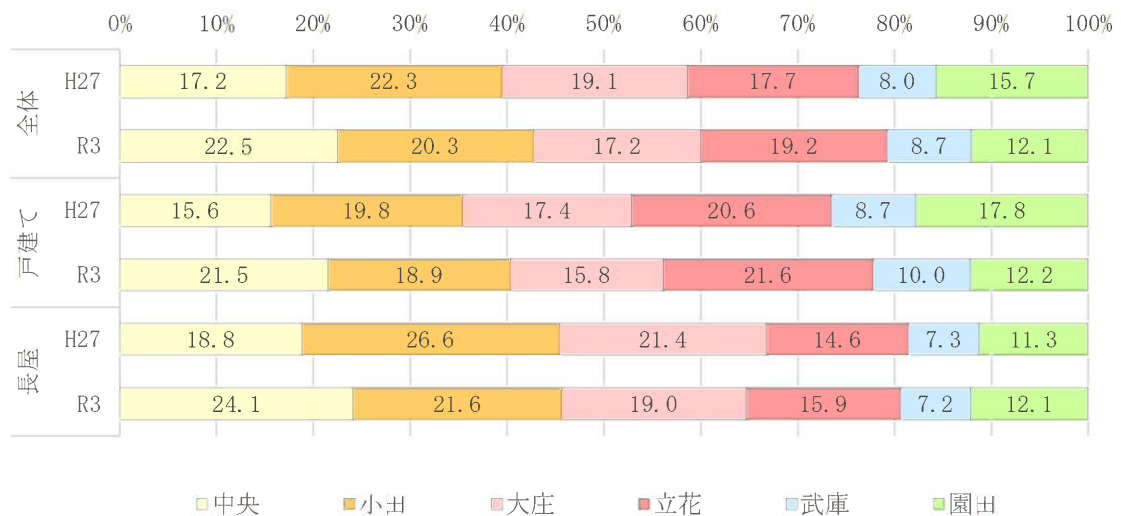
全体では、「武庫」が8.0%と割合が低い以外は、各地域で15~22%と分散されています。

建物の建て方別に見ると、「中央」「小田」「大庄」で長屋が多く、「立花」「武庫」では戸建てが多くなっています。

H27年度の調査と比べると、「中央」の「長屋」建ての割合が増えています。

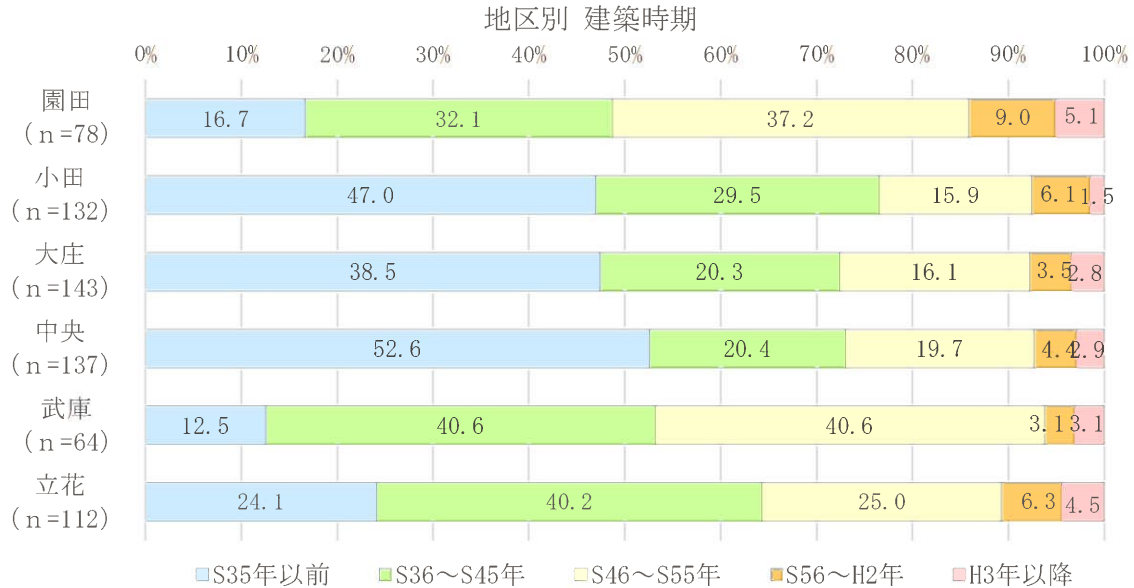
		全体				戸建て				長屋			
		H27		R3		H27		R3		H27		R3	
		実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%
1	中央	179	17.2	279	22.5	77	15.6	146	21.5	75	18.8	133	24.1
2	小田	233	22.3	252	20.3	98	19.8	128	18.9	106	26.6	119	21.6
3	大庄	199	19.1	214	17.2	86	17.4	107	15.8	85	21.4	105	19.0
4	立花	185	17.7	239	19.2	102	20.6	147	21.6	58	14.6	88	15.9
5	武庫	83	8.0	108	8.7	43	8.7	68	10.0	29	7.3	40	7.2
6	園田	164	15.7	150	12.1	88	17.8	83	12.2	45	11.3	67	12.1
7	無回答	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
全 体		1,043	100.0	1,242	100.0	494	100.0	679	100.0	398	100.0	552	100.0

建物の所在地



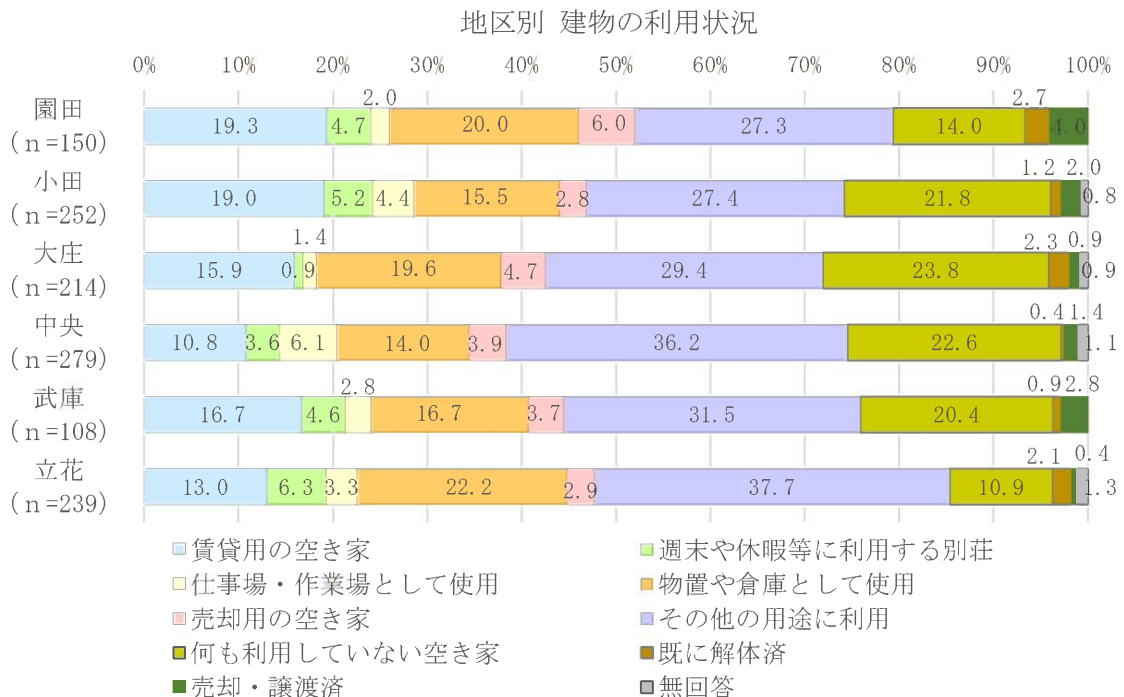
③⑩ 地区別 建築時期

小田・大庄・中央地区は、「昭和 35 年以前」、武庫・立花地区は「昭和 36～45 年」、園田地区は「昭和 46～55 年」の割合が多くなっています。



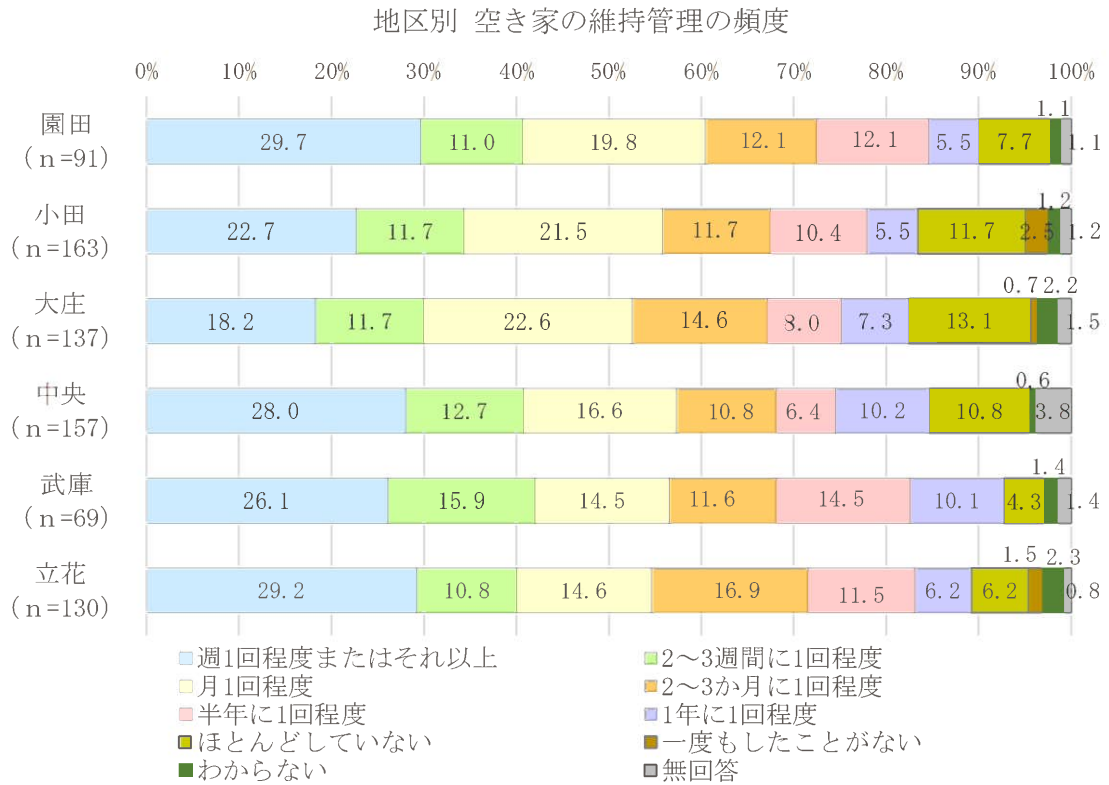
③⑪ 地区別 建物の利用状況

中央地区は、「賃貸用の空き家」の割合が約 1 割と低くなっています。立花地区は、「その他の用途に利用」の割合が高く、一方「何もしていない空き家」の割合は 1 割程度と低く、他の地区より建物の利用率が高いと言えます。



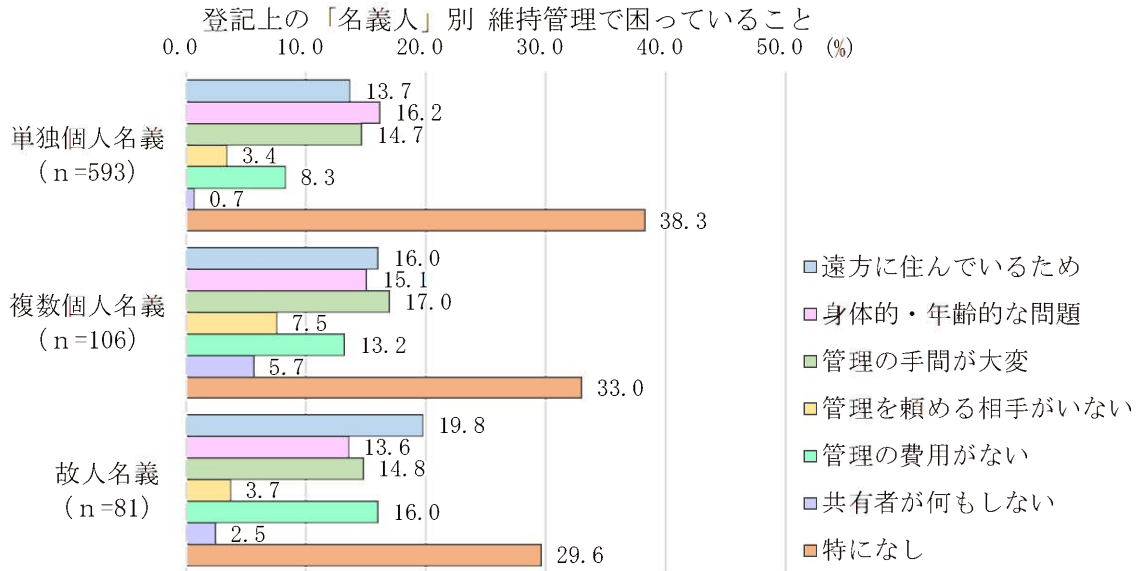
③② 地区別 空き家の維持管理の頻度

大庄と小田地区の順に、「週1回程度」と「2～3週間に1回程度」を合わせた割合が3割程度と低く、また「ほとんどしていない」と「一度もしていない」を合わせた割合が14%と他の地区より多く、管理の頻度が少ない傾向にあります。その他の地区は、「週1回程度」と「2～3週間に1回程度」を合わせると約4割あり、管理の頻度がやや多くなっています。



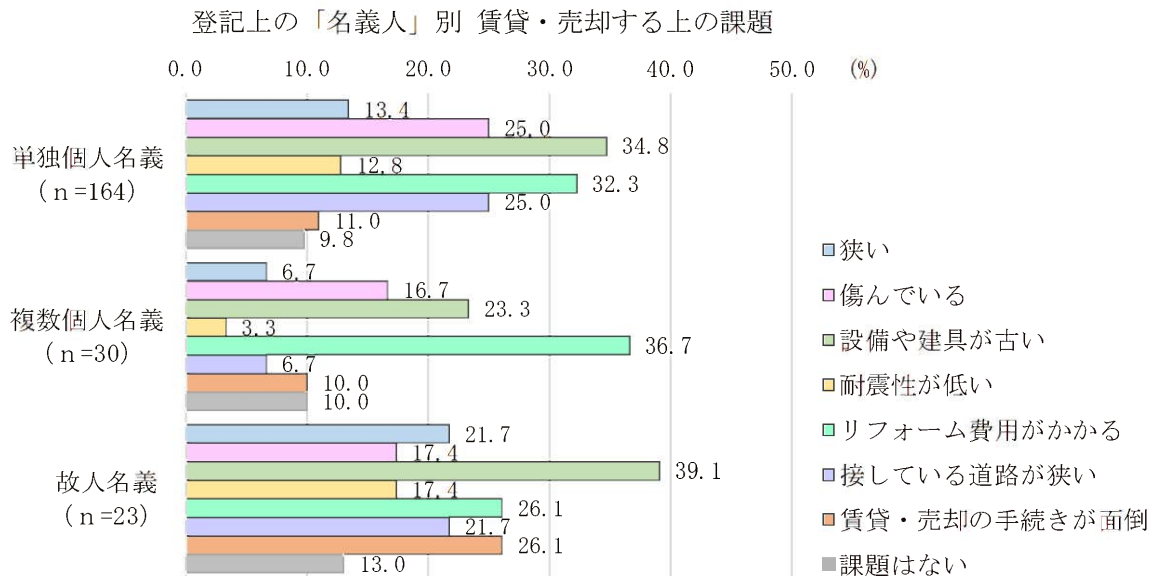
③③ 登記上の「名義人」別 維持管理について困っていること、維持管理を行っていない理由

登記上の名義人が「単独個人名義」よりも「複数個人名義」さらに「故人名義」と複雑になるに伴い、「遠方に住んでいるため」と「管理の費用がない」といった維持管理にあたり困っていることが増えています。



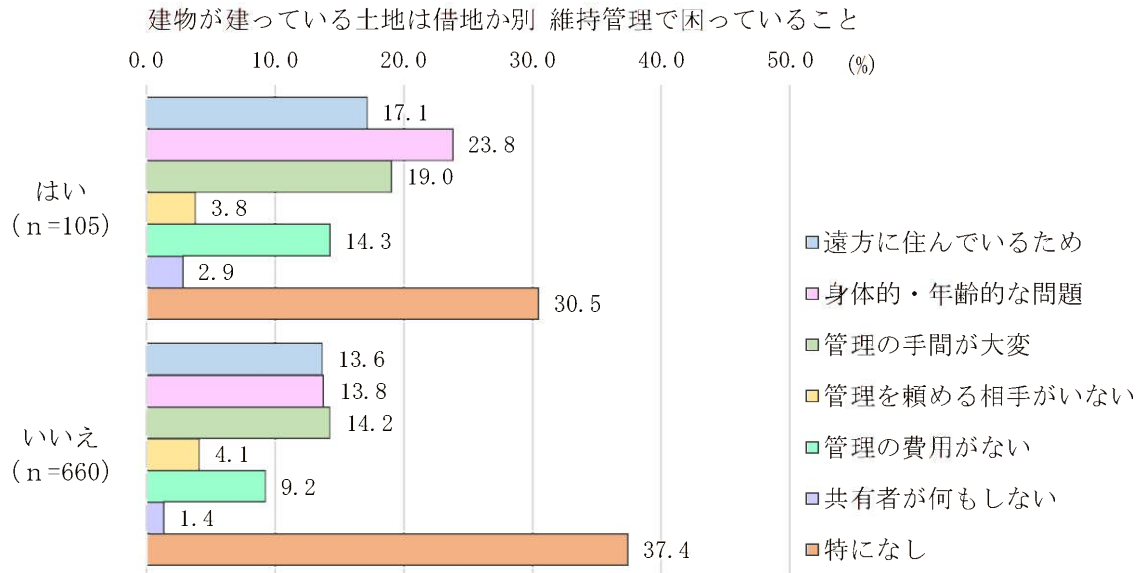
③④ 登記上の「名義人」別 賃貸・売却・取り壊さない理由

登記上の名義人が、「単独個人名義」では「設備や建具が古い」と「リフォーム費用がかかる」、「複数個人名義」では「リフォーム費用がかかる」、「故人名義」では「設備や建具が古い」が3割を超えていて、古くて費用がかかることが手を付けられない理由となっています。



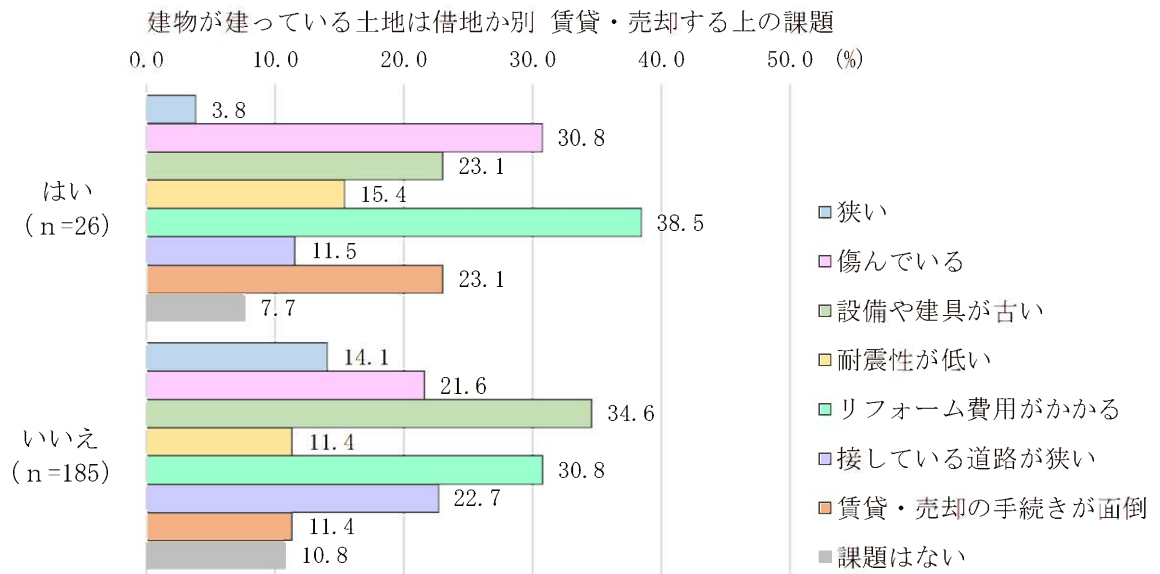
③⑤ 土地が借地かどうか別 維持管理について困っていること、維持管理を行っていない理由

建物が建っている土地が借地の方が「特になし」の割合が低く、「遠方に住んでいるため」「身体的・年齢的な問題」「管理の手間が大変」「管理の費用がない」などの困っていることの割合が高くなっています。



③⑥ 土地が借地かどうか別 賃貸・売却・取り壊さない理由

建物が建っている土地が借地の場合、「リフォーム費用がかかる」と「傷んでいる」が、土地が所有地の場合は、「設備や建具が古い」と「リフォーム費用がかかる」の割合が高くなっています。



尼崎市内の空き家に関するアンケート調査

ご協力をお願い

平素より本市のまちづくりの推進にご理解とご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

現在、全国的に少子高齢化の進行や社会的ニーズの変化に伴い、空き家が増加している状況にあります。尼崎市においても、空き家の総数は8,200件程度（令和2年度調査における概数）と見込まれており、空き家に関する相談件数は、平成27年度以降の5年間で800件を超えています。

こうした状況の中、本市では、取り組むべき空き家対策の方針や施策を示すことを目的として、平成29年度に尼崎市空家等対策計画を策定しました。本計画が令和3年度に期間満了を迎えるにあたり、空き家の実態調査結果を踏まえ、これまでの取組を総括するとともに今後の空き家対策の方向性について検討を行い、改定することとしています。

こうしたなか、今回お願いするアンケート調査は、尼崎市内に建物を所有されている皆様に対し、建物の管理状況や将来の利活用の意向などを把握するために実施するものです。

ご記入いただきました個人情報につきましては適切に管理し、目的外に使用することはありません。お忙しい中、誠に恐縮でございますが、本調査の趣旨にご理解をいただき、アンケートにご協力いただきますようお願い申し上げます。

令和3年7月

尼崎市長 稲村 和美
(公印省略)

必ずご確認ください

下記の所在地にある建物がご所有のもので間違いのないかご確認をお願いいたします。

(複数の建物を所有されている場合は、代表の1件について記載しています。)

本アンケートは令和3年1月1日時点の所有者にお送りしているため、その後建物を売却された方は回答不要です。また、建物が空き家ではない場合は、誠に申し訳ございませんが、調査票の間1～7、問19のみご回答ください。

※ このアンケートにおいて、**ふだん居住する人がいない住宅を「空き家」といいます。**

以降、これに基づいて質問にお答えください。

<ご記入にあたってのお願い>

- 1 各質問には、令和3年7月1日現在の状況でお答えください。
- 2 質問への回答は、あてはまる番号に○をつけたり、記入欄に直接ご記入いただくものなどがあります。質問文をよく読んでお答えください。
- 3 記入が終わりましたら、**8月17日(火)までに** 同封の返信用封筒に入れてご投函ください。(切手は不要です。)

所有者及び建物の基本情報について

問1 このアンケートに回答される方をお答えください。(1つに○)

- | | |
|-------------------|--------------|
| 1 登記上の所有者 | 2 実質上の所有者 |
| 3 登記上の所有者の親族 | 4 実質上の所有者の親族 |
| 5 建物を所有している法人の代表者 | 6 その他 () |

問2 対象の建物を所有されている方の年齢をお答えください。また、複数名義の場合は、代表の方の年齢をお答えください。(1つに○)

- | | | | |
|----------|----------|----------|----------|
| 1 29歳まで | 2 30～39歳 | 3 40～49歳 | 4 50～59歳 |
| 5 60～69歳 | 6 70～79歳 | 7 80歳以上 | |

問3 対象の建物の登記簿上の「名義人」は次のどれにあたりますか。(1つに○)

- | | | |
|----------|--------|-----------|
| 1 単独個人名義 | 2 法人名義 | 3 複数個人名義 |
| 4 故人名義 | 5 不明 | 6 その他 () |

問4 対象の建物が建っている土地は、借地ですか。(1つに○)

- | | | |
|------|-------|-----------|
| 1 はい | 2 いいえ | 3 その他 () |
|------|-------|-----------|

問5 対象の建物を建てられた時期(竣工時期)はいつ頃ですか。(1つに○)

- | | | |
|--------------|---------------|---------------|
| 1 昭和35年以前 | 2 昭和36年～昭和45年 | 3 昭和46年～昭和55年 |
| 4 昭和56年～平成2年 | 5 平成3年～平成12年 | 6 平成13年～平成22年 |
| 7 平成23年以降 | 8 わからない | |

問6 対象の建物は、現在所有されている方がお住いの場所からどの程度離れていますか。(1つに○)

- | | |
|---------------------|--------------------|
| 1 すぐ近くで徒歩圏内 | 2 自転車で30分程度の距離 |
| 3 車・電車等で1時間以内 | 4 車・電車等で1時間超～3時間以内 |
| 5 車・電車等で3時間～日帰りが不可能 | |

問7 現在、対象の建物はどのような利用状況ですか。(1つに○)

- 1 賃貸用の空き家である
- 2 週末や休暇等に利用する別荘等として、ときどき利用している
- 3 仕事場・作業場として使用している
- 4 物置や倉庫として使用している
- 5 売却用の空き家である
- 6 その他の用途に利用している ()
- 7 何も利用していない空き家である
- 8 既に解体済である〔解体した時期：昭和・平成・令和 年 月頃〕
→ 時期を記入されたら7ページの間14-5へお進みください。
- 9 売却・譲渡済である → 質問終了です。調査票を返信用封筒に入れて投函してください。

問7-1 対象の建物をどのように取得されましたか。(1つに○)

- 1 新築した、または新築を購入した
- 2 中古を購入した
- 3 相続した
- 4 無償で譲渡された
- 5 その他 ()

空き家について

問8 空き家になって何年経ちましたか。(1つに○)

- | | | |
|------------|-------------|------------|
| 1 1年未満 | 2 1年以上2年未満 | 3 2年以上3年未満 |
| 4 3年以上5年未満 | 5 5年以上10年未満 | 6 10年以上 |

問9 空き家になった理由は何ですか。(最もあてはまるもの1つに○)

- | |
|----------------------------|
| 1 居住していた人が死亡したため |
| 2 居住していた人が施設へ入所したり、入院したため |
| 3 別の住居へ転居したため |
| 4 転勤等で長期不在のため |
| 5 建替・増改築・修繕のため一時的に退去しているため |
| 6 賃借人が転居したため |
| 7 賃貸用に取得したが、賃借人が見つからないため |
| 8 相続等により取得したが、住む人がいないため |
| 9 売却用に取得したが、購入者が見つからないため |
| 10 相続人が見つからないため |
| 11 その他 () |

問10 現在、空き家の主な管理者はどなたですか。(最もあてはまる人1つに○)

- | | | |
|-----------------------------------|----------|------------|
| 1 所有者もしくは家族 | 2 所有者の親族 | 3 空き家の近所の人 |
| 4 知人 | 5 不動産業者 | 6 その他 () |
| 7 誰も管理していない → 次ページの間10-3へお進みください。 | | |

問10-1 空き家の維持管理(家屋の見回りや手入れ)はどれくらいの頻度で行っていますか。

(1つに○)

- | | | |
|----------------|--------------|-----------|
| 1 週1回程度またはそれ以上 | 2 2~3週間に1回程度 | 3 月1回程度 |
| 4 2~3か月に1回程度 | 5 半年に1回程度 | 6 1年に1回程度 |
| 7 ほとんどしていない | 8 一度もしたことがない | 9 わからない |

問10-2 空き家の維持管理について、どのようなことを行っていますか。(○はいくつでも)

- | | | |
|------------|----------------|--------------|
| 1 家屋内の清掃 | 2 庭の草木・雑草等の手入れ | 3 空気の入替え |
| 4 水回りなどの点検 | 5 郵便物の整理、処分 | 6 敷地・建物の施錠管理 |
| 7 破損箇所の小修繕 | 8 その他 () | |

問10-3 空き家の維持管理において困っていること、維持管理を行っていない場合はその理由についてお答えください。(〇はいくつでも)

1 遠方に住んでいるため	2 身体的・年齢的な問題
3 管理の手間が大変	4 管理を頼める相手がいない
5 管理の費用がない	6 共有者が何もしない
7 関心がない	8 権利者等が複数で意向が異なるため
9 その他 ()	10 特になし

問11 現在、空き家はどのような管理状態ですか。(1つに〇)

1 修繕せずに住める状態である
2 多少の修繕を行えば住める状態である
3 老朽化が進み大規模改修が必要な状態である
4 腐朽が著しく住むことは不可能である
5 その他 ()
6 把握していない

問12 空き家の電気、ガス、水道、電話の状況はどうなっていますか。(あてはまるものに〇)

① 電気	止めている	止めていない
② ガス	止めている	止めていない
③ 水道	止めている	止めていない
④ 電話	止めている	止めていない

問13 空き家の維持管理に係る費用は年間どのくらいですか。管理委託費、固定資産税、火災保険、空き家までの交通費、管理者等へのお礼等、維持・管理に係る一切の費用の合計でお答えください。(1つに〇)

1 費用はかかっていない	2 1万円未満	3 1万円～3万円未満
4 3万円～5万円未満	5 5万円～10万円未満	6 10万円～20万円未満
7 20万円～50万円未満	8 50万円以上	9 わからない

空き家の利用・活用について

問14 今後、5年間程度のうちに、この空き家のリフォームや建て替え、取り壊しを考えていますか。
(最もあてはまるもの1つに○)

- 1 リフォームや建て替えはせず、このまま管理する
- 2 全面的にリフォームして利用する
- 3 部分的にリフォームして利用する
- 4 戸建て住宅に建て替える
- 5 アパートや貸ビルに建て替える → 8ページの間15へお進みください。
- 6 取り壊す → 次ページの間14-5へお進みください。
- 7 わからない

問14-1 その後、どのように利用したいですか。(最もあてはまるもの1つに○)

- 1 賃貸する
 - 2 売却する
 - 3 所有者やその親族が利用する(物置以外に)
 - 4 所有者やその親族以外が利用する(物置以外に)
 - 5 空き家にしておく(物置を含む) → 次ページの間14-7へお進みください。
- 次ページの間14-6へお進みください。

問14-2 現在、借り主または買い主を募集していますか。(1つに○)

- | | |
|----------------|-------------|
| 1 募集している | 2 募集の準備中である |
| 3 借家人・売却先が決定済み | 4 まだ何もしていない |

問14-3 賃貸・売却する上で、どのような課題がありますか。(○はいくつでも)

- | | | |
|-----------------------|------------------|----------------|
| 1 狭い | 2 傷んでいる | 3 設備や建具が古い |
| 4 耐震性が低い | 5 リフォーム費用がかかる | 6 接している道路が狭い |
| 7 公共交通の便が悪い | 8 地域の高齢化や人口減少 | 9 戸建てを借りる人が少ない |
| 10 賃貸・売却の手続きが面倒 | 11 中古戸建てを買う人が少ない | |
| 12 相続問題などで自分だけで判断できない | 13 その他() | |
| 14 課題はない | | |

問14-4 希望する家賃や価格で借り主または買い主が見つからない場合、どうしますか。
(1つに○)

- | | |
|---------------|---------------|
| 1 賃貸・売却をあきらめる | 2 家賃や価格を引き下げる |
| 3 リフォームする | 4 専門家に相談する |

空き家を解体済、または取り壊す予定の方のみ

問7で「7 既に解体済である」、問14で「6 取り壊す」と答えた方におたずねします。

問14-5 取り壊した後の土地はどうする予定ですか。（最もあてはまるもの1つに○）

- | | | |
|------------|-----------|---------------------|
| 1 土地を売却する | 2 土地を貸す | 3 特に予定はなく、そのままにしておく |
| 4 地主に土地を返す | 5 畑や菜園にする | 6 その他（ ） |

空き家を今後利用する予定のある方のみ

問14-1で「3 所有者やその親族が利用する（物置以外に）」、「4 所有者やその親族以外が利用する（物置以外に）」と答えた方におたずねします。

問14-6 どのように利用しますか。（最もあてはまるもの1つに○）

- | | |
|------------------------------|------------|
| 1 所有者やその親族が住む | 2 自社の社員が住む |
| 3 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などに使用する | |
| 4 残業で遅くなったときなどにたまに寝泊まりする | |
| 5 仕事や作業に昼間だけ使用するなど、寝泊まり以外に利用 | |

空き家をそのままにする予定の方のみ

問14-1で「5 空き家にしておく（物置を含む）」と答えた方におたずねします。

問14-7 賃貸・売却しないまたは取り壊さない理由は何ですか。（○はいくつでも）

共通の理由	1 物置として必要だから	2 仏壇など捨てられないものがあるから	
	3 将来、自分や親族が使うかもしれないから	4 資産として保有しておきたいから	
	5 労力や手間をかけたくないから	6 相続・管理の問題が決まっていないから	
	7 特に困っていないから		
	賃貸・売却しない理由	8 建物が古いなど質が低いから	9 建物・土地が狭いから
		10 道路との取り付けが悪いから	11 交通の便など立地条件が悪いから
		12 リフォーム費用をかけたくないから	13 満足できる家賃が取れそうにないから
14 満足できる価格で売れそうにないから		15 戸建てを借りる人が少ないから	
16 中古戸建てを買う人が少ないから		17 好きな時に利用や処分ができなくなるから	
18 他人に貸すことに不安があるから		19 その他（ ）	
取り壊さない理由	20 解体費用がないから	21 解体費用をかけたくないから	
	22 取り壊すと固定資産税が高くなるから	23 更地にしても使い道がないから	
	24 思い入れのある建物だから	25 その他（ ）	

空き家に関する施策について

問15 適切な管理がなされず、保安、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等は「特定空家等」と認定され、必要な措置が行わなければ市が勧告を行うこととなります。この勧告が実施されると、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外され、税額が高くなることをご存じでしたか。（1つに○）

- | | |
|---------|----------|
| 1 知っていた | 2 知らなかった |
|---------|----------|

問16 空き家で必要な管理を怠っている場合、「特定空家等」として勧告がなくても、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外する取組を実施している自治体もあることをご存じでしたか。（1つに○）

- | | |
|---------|----------|
| 1 知っていた | 2 知らなかった |
|---------|----------|

問17 空き家に対して、どのような要望や支援があればいいとお考えですか。（○はいくつでも）

- | |
|----------------------------|
| 1 売却や募集について、安心して相談できる公的な窓口 |
| 2 ネット（WEB）で相談できる公的な相談窓口 |
| 3 信頼できる不動産事業者や管理会社、工務店の紹介 |
| 4 売却や手続きについて、その都度のアドバイス |
| 5 相続等の権利整理のための相談先や情報 |
| 6 仲介手数料等の負担が大きい場合の軽減 |
| 7 無償や低額でいいので、譲渡先や賃貸先の紹介 |
| 8 空き家の今後を考えるための気軽な情報提供 |
| 9 空き家の除却に係る費用の補助 |
| 10 空き家のリフォームに係る費用の補助 |
| 11 何も必要ない |
| 12 その他（ ） |

問18 次の尼崎市の空き家対策に関する制度について、ご存じでしたか。（○はいくつでも）

- | |
|--|
| 1 老朽空家に係る除却費補助（令和5年度まで、不良度の高い空き家が対象です） |
| 2 特殊空家に係る除却費補助（借地にある長屋、接道不良の土地にある空き家が対象です） |
| 3 空家改修費補助（一定期間利用されていない、または建て替えが難しい空き家が対象です） |
| 4 NPO 法人兵庫空き家相談センター（ワンストップで空き家問題の解決を目指す団体です） |
| 5 空家バンク（空き家を利用したいと考える所有者と利用者とのマッチングを行います） |
| 6 既存住宅流通促進（売買時に行う現況検査・売買瑕疵保険の加入費用の一部を補助します） |
| 7 空家対策に係る技術的支援（老朽危険空家等に係る通路協定書の作成費用を一部補助します） |
| 8 何も知らない |

空き家についてのご意見など

問19 その他、空き家の維持管理や利活用に関するご意見等についてご自由にお書きください。

ご回答いただき、ありがとうございました。

この調査票を同封の返信用封筒に入れて **8月17日(火)まで**に投函してください。

(3) 尼崎市分譲マンション実態調査（平成 28 年度）

1) アンケート調査

- ・調査対象：市内の分譲マンション 659 件
- ・実施方法：管理組合への郵送配布・郵送回収（FAX 回収）を含む。
- ・調査期間：平成 28 年 7 月 12 日～10 月 13 日
- ・調査内容：
 - 建物・設備の状況、入居者の状況、管理組合・管理形態の状況、管理規約や修繕計画等の状況、維持管理の費用の状況、大規模修繕の実施状況、地域コミュニティの状況、マンション施策等の認知状況、困っていること等
- ・回収状況：回収率 35.1%（231 件／659 件）

①アンケート回答分譲マンションの概況

- ・小規模な分譲マンションは自主管理のものが多く、中・大規模の分譲マンションは全面委託管理で管理員がいるものが多い。
- ・建築年は、昭和 56 年以前の旧耐震が約 4 割を占める。

<アンケート回答分譲マンションの規模・管理状況別の件数>

	自主管理	一部委託		全面委託		合計
		管理員なし	管理員あり	管理員なし	管理員あり	
小規模	42	2	5	15	25	89
中規模	6	3	12	7	53	81
大規模	4	1	6	2	48	61
合計	52	6	23	24	126	231

※ 小規模：30 戸未満、中規模：30～69 戸、大規模：70 戸以上

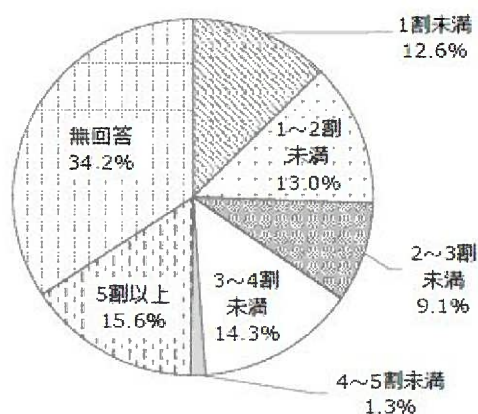
<アンケート回答分譲マンションの規模・築年別の件数>

	S46 年以前	S47 年～S56 年	S57 年～H7 年	H8 年以降	合計
小規模	10	35	17	27	89
中規模	9	20	26	26	81
大規模	1	16	18	26	61
合計	20	71	61	79	231
	8.7%	30.7%	26.4%	34.2%	100%

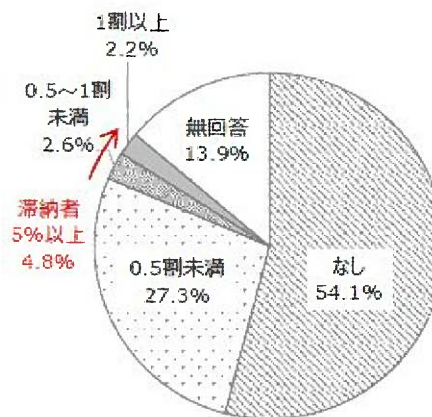
②入居者の状況

- ・高齢者のみの世帯の割合は、回答があった中では、5割以上が15.6%で最も多く、回答のあった23.7%を占めている。
- ・また、3ヶ月以上管理費を滞納している世帯の割合が0.5割以上のものが4.8%ある。

<高齢者のみの世帯の割合>



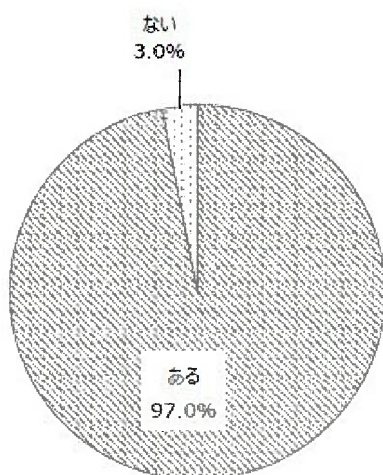
<3か月以上管理費を滞納している世帯の割合>



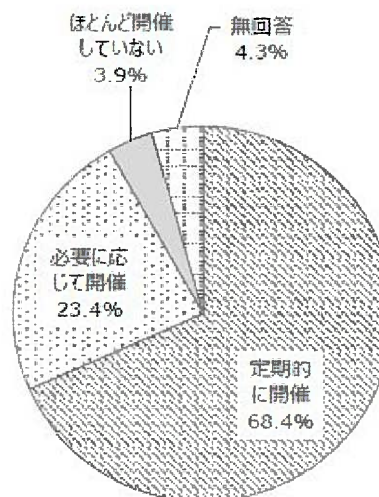
③管理組合

- ・管理組合がないというものが3.0%（7件）ある。
- ・また、理事会をほとんど開催していないものが3.9%、理事会の出席が5割未満のものが4.5%、委任状を含む総会の出席が5割未満のものが2.2%ある。

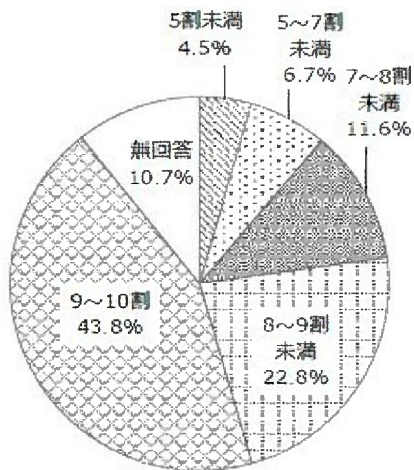
<管理組合の有無>



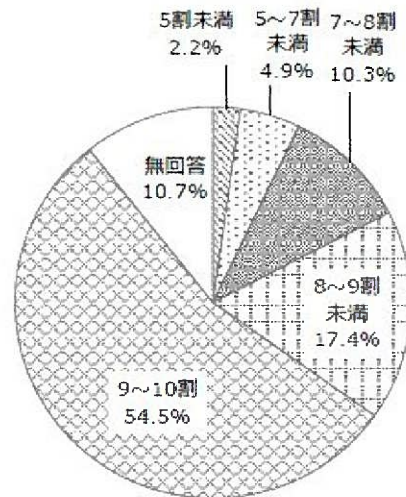
<理事会の開催状況>



<理事会の出席状況>



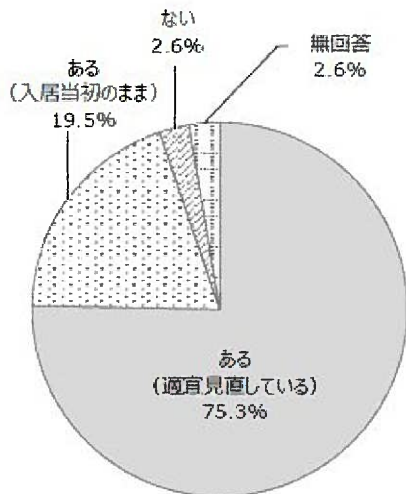
<委任状を含む総会の出席状況>



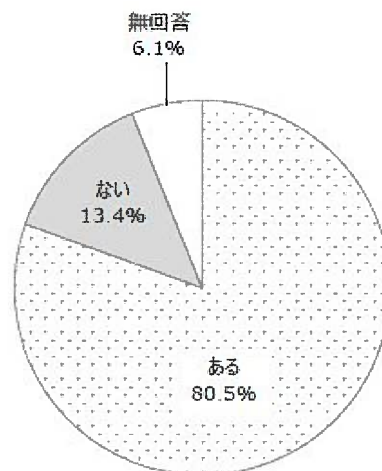
④管理規約・長期修繕計画等

- ・管理規約がないものが2.6%、入居当初のままのものが19.5%ある。
- ・長期修繕計画については、13.4%が策定していない。

<管理規約の有無>



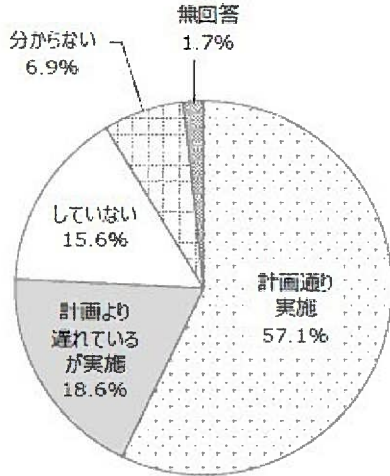
<長期修繕計画の有無>



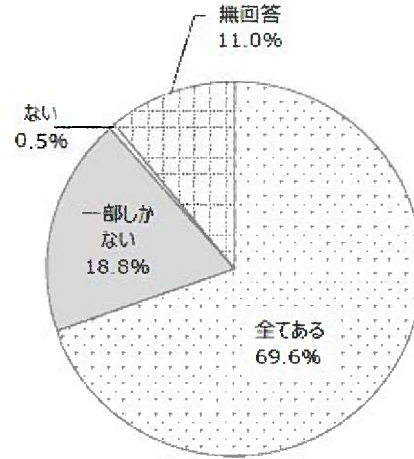
⑤大規模修繕

- ・大規模修繕の実施について「計画より遅れているが実施」が 18.6%である。履歴の保管状況については、「一部しかない」または「ない」が 19.3%である。

＜大規模修繕の実施＞



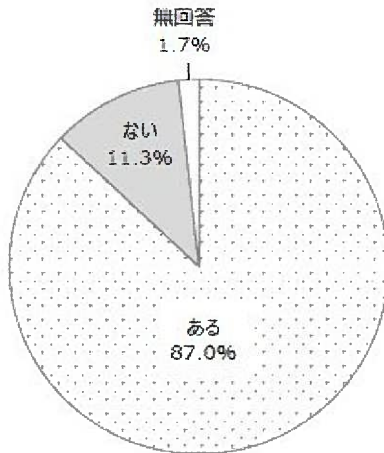
＜過去の大規模修繕工事等の履歴の保管＞



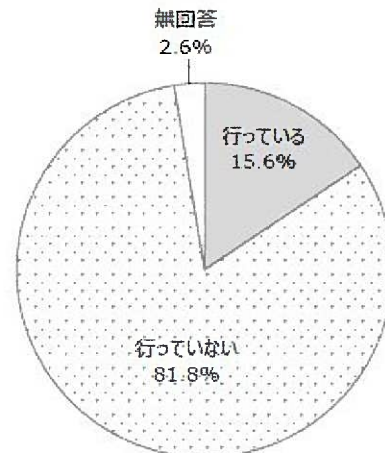
⑥地域コミュニティ

- ・居住者の名簿については、11.3%が作成しておらず、高齢者の見守りについては、81.8%で行っていない。また、マンション内でのイベントは 78.4%がほとんど行っていない。

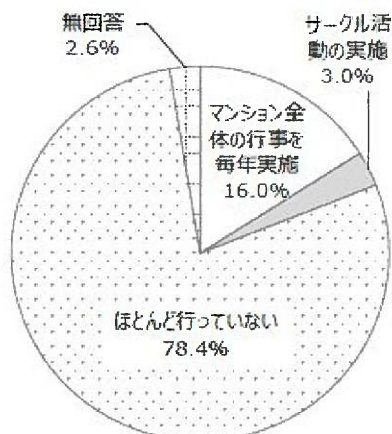
＜居住者の名簿＞



＜マンション住民による高齢者の見守り＞



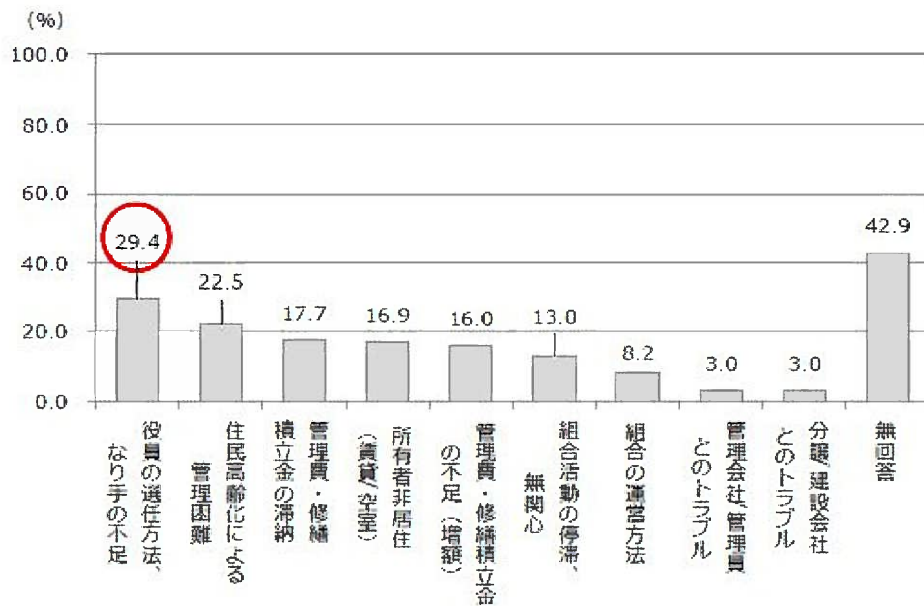
＜マンション内でのイベントの実施＞



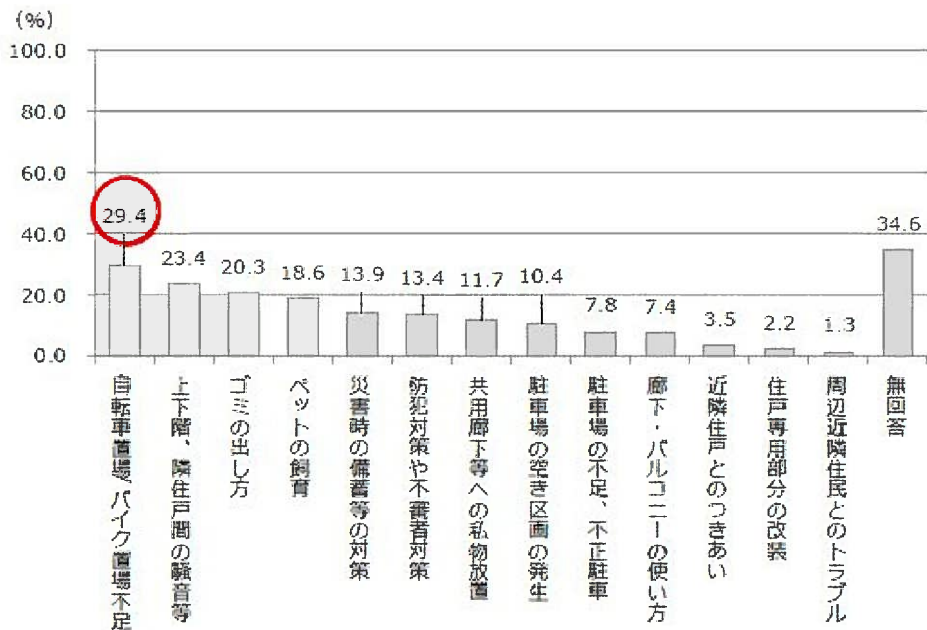
⑦困っていること

- ・管理組合活動に関わる問題としては「役員の選任方法、なり手の不足」「住民の高齢化による管理困難」「管理費・修繕積立金の滞納」等の問題についての意識が高くなっている。
- ・また、住まい方に関わる問題としては「自転車置場・バイク置場の不足」「上下階、隣住戸間の騒音等」「ゴミの出し方」等の問題についての意識が高くなっている。
- ・一方で、建物に関わる問題としては「地震時の安全性」「外壁劣化など建物の老朽化」「設備の老朽化・不便」「バリアフリー未対応」(エレベーターやスロープ等がない)等の問題についての意識が高くなっている。

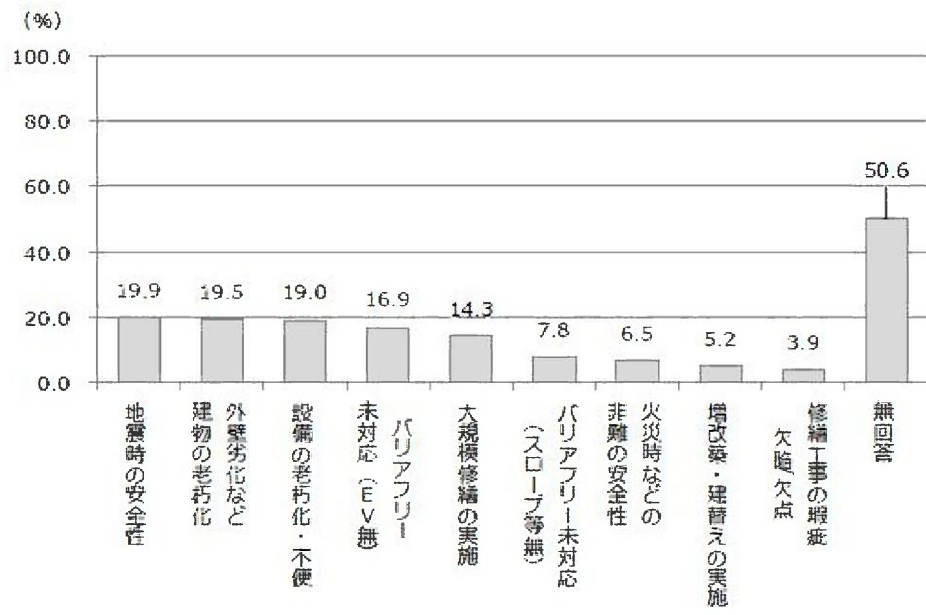
<管理組合活動に関わる問題>



<住まい方に関わる問題>



<建物に関わる問題>



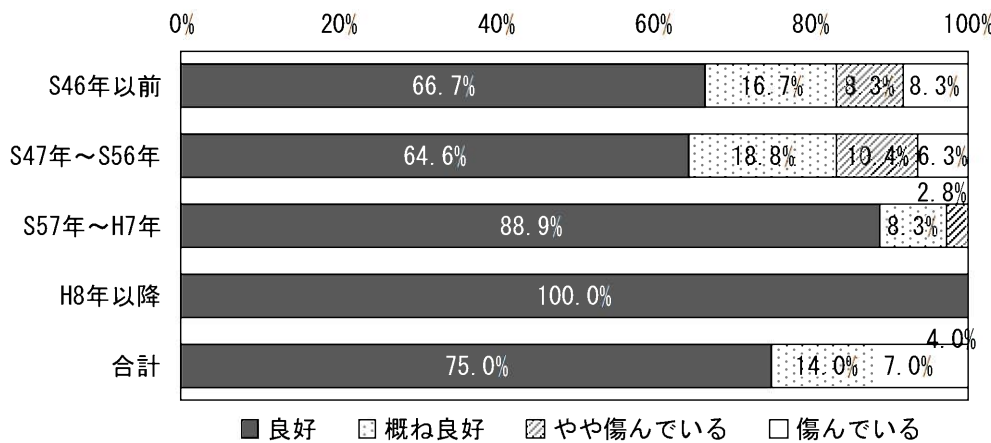
2) 実地調査

アンケート調査を踏まえ、課題があると考えられる分譲マンション等 100 件を抽出し、現地にてアンケート内容の補足調査及び、外観の劣化状況や共用部分の管理状況等に関して目視調査を実施。

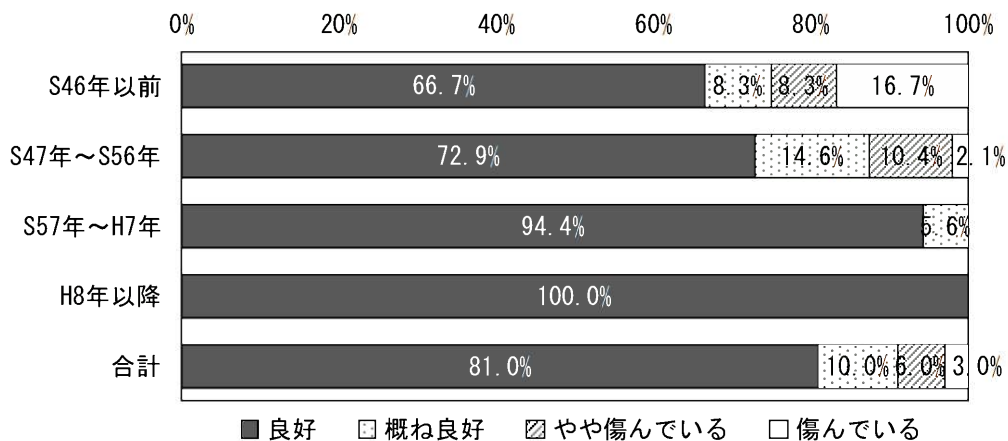
①建物の傷みの状況

- ・外壁の劣化状況や鉄部の錆の状況、外溝の状況は、昭和 56 年以前のものが傷みが多い傾向にある。

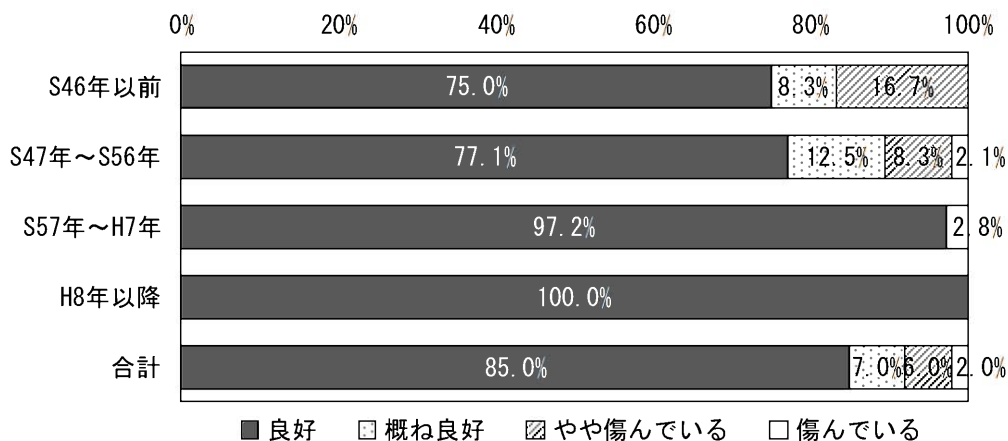
<外壁の劣化状況>



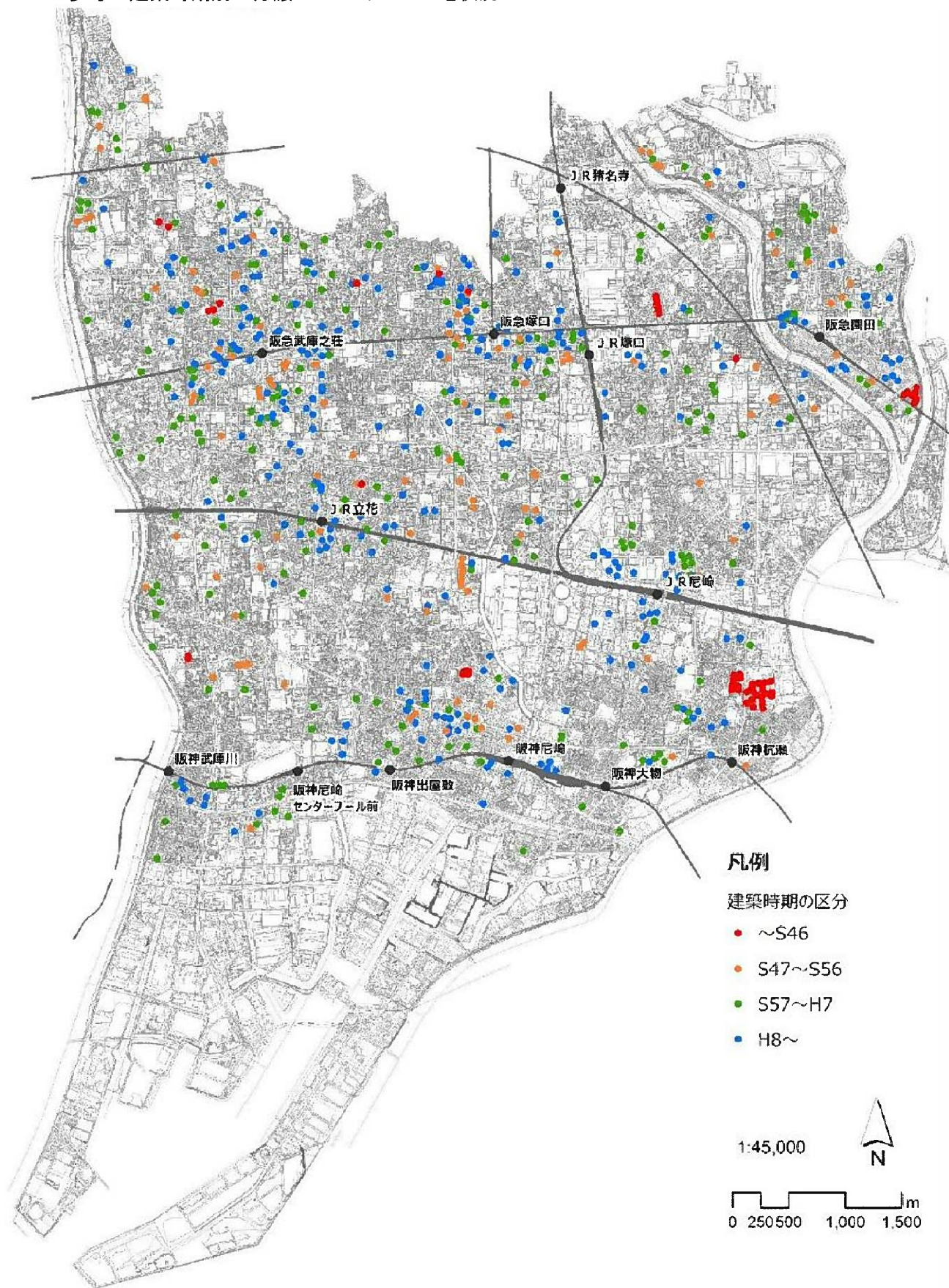
<鉄部の錆の状況>



<外溝の状況>



参考：建築時期別の分譲マンションの立地状況



5 策定の経緯

(1) 尼崎市空家等対策計画の改定に係る懇話会

	開催日	議 題
第1回	令和3年8月2日	(1) 空家等対策計画改定の趣旨 (2) 空家等対策計画の改定スケジュール (3) 令和2年度空家等実態調査結果の概要 (4) 空家等対策計画（現行計画）の総括
第2回	令和3年10月14日	(1) 令和3年度空き家所有者等アンケート調査結果 (2) 空家等対策計画の改定について（素案たたき台）
第3回	令和3年12月13日	尼崎市空家等対策計画の改定について（素案）

懇話会名簿

氏 名	選出団体役職名等
岡 絵 理 子	関西大学環境都市工学部建築学科教授
菅 原 香 織	NPO法人兵庫空き家相談センター阪神南支部長
山 口 昇 次	尼崎市社会福祉協議会副理事長、園田支部長
善 積 雅 子	小田南地域包括支援センター前管理者
川 幡 祐 子	一般社団法人 大正・港エリア空き家活用協議会代表理事

(敬称略・順不同)

(2) 尼崎市都市計画審議会・住宅政策分科会

	開催日	議 題
第6回 都市計画審議会	令和3年8月19日	尼崎市空家等対策計画の改正について
第1回 都市計画審議会	令和3年11月15日	尼崎市空家等対策計画の改定について
第1回 住宅政策分科会	令和3年12月6日	尼崎市空家等対策計画の改定及び尼崎市 マンション管理適正化推進計画の策定につ いて

(3) 尼崎市市民意見聴取プロセス

	公表日・期間	内容
概要公表	令和3年6月28日	基本情報、政策形成プロセスの公表
パブリックコメ ント	令和4年2月2日 ～23日	尼崎市空家等対策計画の改定について