

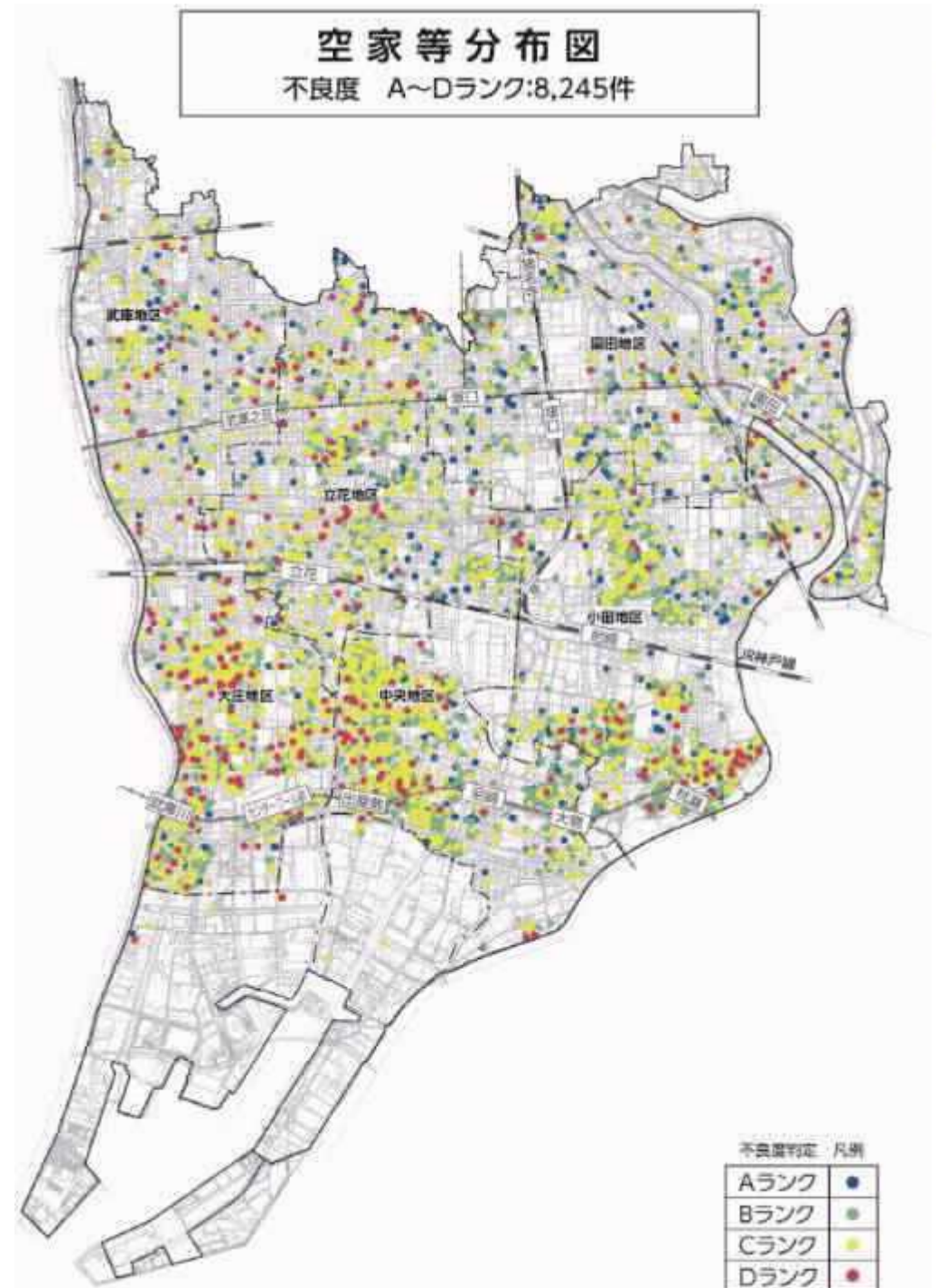
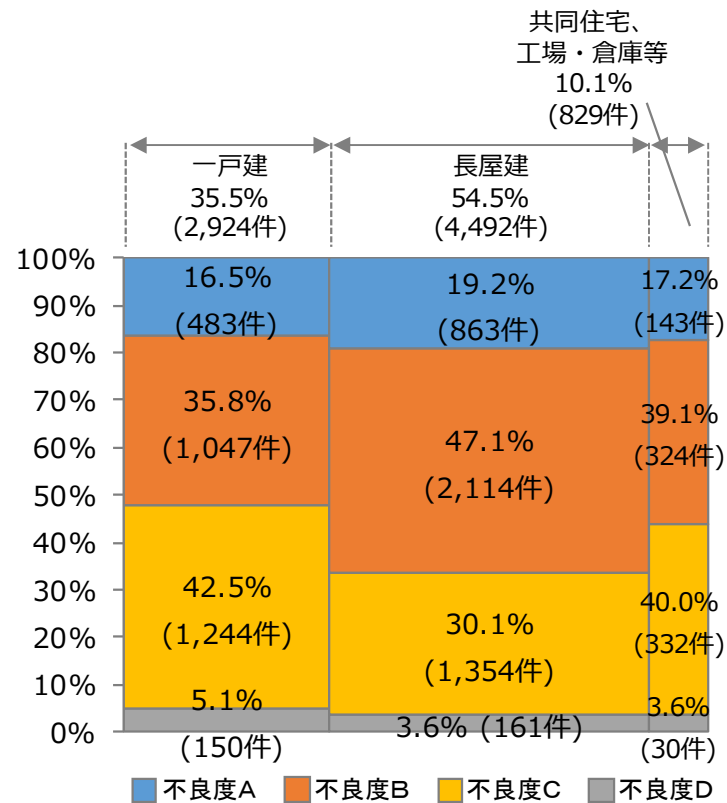
尼崎市の特定空家等の現状と対策

尼崎市都市整備局住宅部住宅政策課
係長 濱森 健吾

R2年度実態調査結果

【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%)



特定空家等について①（R4.3.31時点）



○平成27年度からの空家等の累計物件数

	特定空家等※特措法	危険空家等※条例	合計
物件数（A）	768	197	965
解体・解決済（B）	583	134	717
対応中（A-B）	185	63	248

○特定空家等・危険空家等となった原因

原因	物件数	割合
屋根瓦、外壁の飛散等	590	45%
樹木の繁茂	225	17%
倒壊のおそれ	115	9%
火災危険	109	8%
ゴミの不法投棄	91	7%
害虫の発生	86	7%
犯罪予防	47	4%
悪臭	30	2%
害獣の発生	19	1%
合計（同一物件で重複計上の場合あり）	1,312	

特定空家等について②（R4.3.31時点）



注）965件はR4.3.31時点であり、集計はR4.4.8時点のファイル（982件）により実施したため、若干の誤差を含む。

○構造・建て方

	物件数
木造	385
1階	98
2階	266
3階	15
確認不可	6
非木造	13
1階	2
2階	8
3階	2
4階	1
不明、データ無等	567
合計	965

○用途

	物件数
住宅	561
戸建	190
戸建（併用）	23
長屋	117
長屋（併用）	41
共同住宅	19
不明	171
非住宅	17
事務所	2
店舗	9
工場	2
倉庫・車庫等	4
不明、データ無等	387
合計	965

特定空家等について③（R4.3.31時点）



注) 965件はR4.3.31時点であり、集計はR4.4.8時点のファイル（982件）により実施したため、若干の誤差を含む。

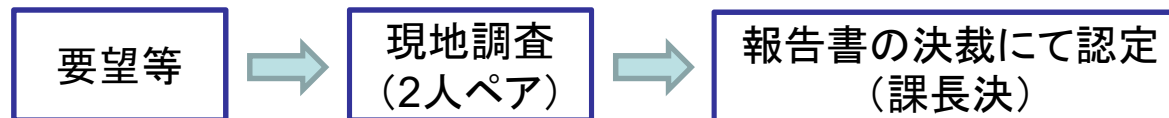
○築年数

→空き家対策にそれほど必要でないためデータ収集していない。体感としては旧耐震（1980（S56）以前）の建物がほとんど。

○空き家となってからの経過年数（現に利用されていない年数）

→空き家対策にそれほど必要でないためデータ収集していない。収集するとなれば、ライフラインの閉栓情報、聞き取り等が必要。

○認定するまでのフロー



特定空家等について④（担当者の所感）



★特定空家等の認定に対する考え方

- ・ガイドラインに当てはまると考えられるものは、軽微な管理不全であっても特定空家等として対応。

⇒「きっかけがなくて何となく放置している」、「遠方居住で空き家の状態を知らない」、「そもそも相続が及んでいることを知らない」など、悪気なく放置してしまっている人が一定数いるため、管理不全が見られる場合には、まずは空き家の状態と地域に迷惑をかけている事実を伝えることが効果的。

⇒管理不全の始まりには「所有者の老い」が関連していることが多い。元気なうちに、できるだけ早く対処するように促すことが望ましい。

⇒不安に感じている地域住民（要望者）にとっては「市が所有者と連絡を取っている」という事実が重要。

POINT

- ・できるだけ早く、所有者等に対して「管理不全ですよ」と伝えることが重要。
- ・最初の1回の連絡までは程度に関わらず全力で対応し、その後の措置の進め方は空き家の状態に応じて緩急をつけている。

特定空家等の具体例①（昔からある問題物件）

○基礎情報

築年数	昭和53年
構造・建て方	木造2階
用途	共同住宅
腐朽・破損状態	屋根の崩落、外壁の損傷等

○写真（R3.11撮影）



全景



窓・外壁

特定空家等の減少に向けて（対策）



★特定空家等の所有者等への措置

- ・ 相続調査が未了であっても、代表相続人へ空き家の状態等を情報提供。
⇒相続調査の完成度よりも、1回目の連絡の速さと、処理数量を優先（12条）。
- ・ 助言と指導を使い分けながら接触を重ねつつ、改善されない場合には勧告までは粛々と措置を進める（特措法勧告はR3年度5件8回、R2年度1件2回）。
⇒指導や勧告で定めた措置の期限を迎えて、なお期間が足りないと感じた場合には措置の期限を延長することもある。
- ・ 命令以上の措置は慎重に判断する。

★所有者等への支援

- ・ 除却補助など費用面の支援
⇒非公募の補助制度、実施期間や対象を限定した公募型の補助制度など、支援のメニューをそろえる。
- ・ 技術的な助言、支援
⇒NPOと連携して専門家への無料相談に繋げたり、市が権利者間のもめ事を仲裁しながら、所有者と一緒に解決まで並走する。

特定空家等の減少に向けて（対策）



POINT

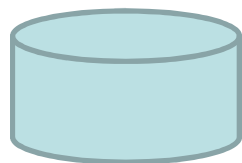
- ・ 空き家の所有者等の事情によっては14条措置を進めることが辛いと感じる場合がある。また、市の手間と費用の負担が膨れ上がるおそれがある。
- ・ 尼崎市では“誰でも対処できるようにする”ための補助等支援（アメ）を充実させつつ、14条措置や住宅用地特例の適用除外（ムチ）を進めている。
- ・ 市とNPO法人が所有者等のパートナーとなつて様々な支援を行うことで所有者等が主張する“対処できない理由”を潰しつつ、14条措置を進めることが解決に繋がっている。
- ・ 誰にどこまで支援するのか、どのように14条措置を進めるのかといった対応方針は、個々の事情を総合的に見て個別に判断している。

- ・ 空き家対策は“早めにあること”が重要。一方で、ほとんどの場合において、行政が関与しなくても自ら対応されるものであるため、いつ、どのような関わり方をすることが効果的かつ合理的なのかを考えながら対応している。
- ・ 補助等の支援、代執行、応急措置（条例）は、やりすぎると「最後は市が何とかしてくれる」というモラルハザードを引き起こすおそれがある。一方で、このまま所有者等に任せておくわけにもいかない場合もあるため、これらのバランスを考えながら対応している。

(参考) 空き家の情報管理方法

- 令和2年度の基礎調査時にデータベースを購入し、その後職員が情報を更新している。
ただし、当該調査以前の紙ファイル情報も多く、統合を進めている。

データベース



(主な項目)

■ 基礎情報

- ・ 通し番号
- ・ 住所
- ・ 調査実施の有無
- ・ 写真
- ・ 用途
- ・ 階数

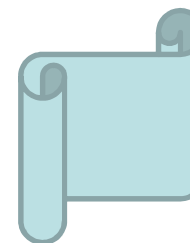
■ 物件の現況

- ・ 雑草・立木
- ・ ゴミの投棄・堆積
- ・ 臭い
- ・ 屋根材
- ・ 外壁
- ・ 建物の傾き
- ・ 基礎・土台の破損等
- ・ 出入口の破損
- ・ 窓ガラス

■ 処理状況

- ・ 応急処置の有無
- ・ 第三者へ危険を与える可能性
- ・ 不良度点数
- ・ 所有者調査完了日
- ・ 指導の有無
- ・ 指導の実施日
- ・ 区分（保安上／衛生上／その他）

紙・エクセルファイル



(主な項目)

- ・ 相談内容（データベースには「保安上危険」などの4分類で登録）
- ・ 物件の詳細な状況
- ・ 所有者とのやりとり履歴 等

通し番号でリンク

