



特集

3-2

## 兵庫県尼崎市の空き家対策

尼崎市住宅政策課

尼崎市は兵庫県の南東端にあり、大阪市と隣接し、住宅地の多くが駅徒歩圏であるという好立地と、日常生活利便性の高さが評価され、20歳代が多く転入する一方、高齢者世帯、高齢者単独世帯の増加や子育て世代の転出が課題です。



## 本市の空き家の状況



本市は大正時代から製造業の立地が相次いだことに伴い、高度経済成長期まで、労働者が地方から大量に流入し、その受け皿住宅として供給された長屋・文化住宅があります。また、戦後は土地区画整理事業を実施しながら宅地供給を行ってきたこともあり、2018年の住宅・土地統計調査によると、1980年以前に建築された旧耐震基準の住宅が約40.2%を占めています。

2015年と2020年の2回、市内の空き家の実態調査を行い、空き家総数は7,629件から8,245件に増加していることが分かっています。空家等対策の推進に関する特別措置法の施行と同時期に「尼崎市危険空家等対策に関する条例」を制定し、法に規定の無い応急措置や長屋住宅の空き住戸への措置にも取り組んできました。2015年からは空き家対策にワンストップで取り組む係を設置し、現在、係長以下7人の体制で、管理不全空き家の所有者への指導や支援、各種補助制度の実施、略式代執行による解決等に取り組んでいます。空き家総数は増加しているものの、著しく管理が不適正な空き家は、339件から238件に減少しました。



## 本市の空き家対策



空き家対策は、大きく分けて ①既に危険な状態になっている管理不全空き家を除却または

改善するための施策 ②まだ使える空き家の利活用を促進するための施策 ③空き家の状態で長期間放置させないための施策 の3つです。

## ① 管理不全空き家への対策

空き家の管理は所有者が責任をもって行うのが大原則です。そのため、法律や条例では、所有者を探して市から助言・指導、指導に従わない場合は勧告・命令・代執行といった手続きが定められています。ただ、所有者が指導に従う意思を示しても、必ずしも解決するものではありません。例えば複数名で相続し共有した状態で売却も賃貸もしないまま時間が経ち、相続人が遠方に住んでいる場合もあります。相続が複数回発生し、知らぬ間に遠い親戚の空き家を相続していたこともありました。長年放置された空き家の所有者は、さまざまな事情を抱えています。そのため、本市では宅地建物取引士等をアドバイザーとして無料で派遣したり、協定を締結したNPO法人兵庫空き家相談センターを紹介したりしています。所有者が専門家のアドバイスを受けることで、解決に向けて進むため、これまで約30件で利用され、利用された所有者からは役立ったと好評でした。

## ② 空き家の利活用促進

長年放置され危険な状態になった空き家を何とかするのは、多大な労力と時間を要します。まだ使える、売れる状態のうちに流通させることが、管理不全空き家を増やさない効果的な方法です。

しかし、日本では新築住宅を好む傾向が非常に強く、既存住宅は品質に対する不安から流通が進んでいません。そこで本市では、安心して既存住宅の売買が行われるように、住宅の現況調



査(インスペクション)と売買瑕疵<sup>かし</sup>保険加入の費用を補助しています。また、既存住宅を購入、改修して住む場合のリフォーム費用の補助もしています。残念ながら、利用件数は少ないのですが、補助金の案内を通じ、現況調査など安心して売買できる制度を広報することで、既存住宅を選択肢の1つにしてもらえたらと考えています。

### ③ 空き家の発生抑制

これから空き家を増やさないために、次のような取り組みを始めました。

#### ・私と住まいのエンディングノート

空き家の多くは、相続が発生したときや所有者が介護施設・病院などに入るタイミングで発生しています。昔と違い、子世代は独立して別の場所に既に家を持っているケースが多いためです。エンディングノートに、持ち家に関するページを追加し、この家を将来どうするのかを、元気なうちから家族で話し合うきっかけとしていただきたいと思い作成しました。2020年度は半年で目標の2,000部を配り終わり、2021年度も配布を開始しています。市の広報誌に掲載したところ、非常に多くの市民が取りにきました。「終活」という言葉が広く浸透していると実感しています。

#### ・空き家対策おしかけ講座

空き家は、社会的な問題として多くの人の注目を集めています。近所に空き家があることが珍しくなくなり、自分たちでも何かできないか、と住民の関心が高まっています。本市では、空き家に関心や悩みを持つ市民が集まるところに、市の職員や専門家を派遣する、空き家対策おしかけ講座を開催しています。2020年度は、コロナの影響もありましたが、7回の依頼があり79人が参加しました。参加者からは具体的な事例や、こういう場合はどうしたらよいか、など活発な質問と意見交換がなされ、空き家問題への関心の高さがうかがえました。これからも、講座が空き家問題を正しく理解するきっかけ

けとなり、空き家対策の裾野が広がっていくことを期待しています。



## 空き家対策の課題



本市で空き家対策の部署を設けて6年が経過し、課題と必要な取り組みがみえてきました。

まずは、福祉部署との連携です。空き家の発生抑制に取り組むためには、高齢者への情報提供が必要なため、地域包括支援センター等との連携が効果的と考えています。また、空き家対策に取り組むプレーヤーがまだまだ少ないため、不動産事業者等の協力が得られるようなくみも必要です。

次に、まちづくりの視点に立った取り組みです。本市は戦前・戦後の早い時期に市街化したことから、狭い道路に古い木造住宅が密集しているエリアや、古い商店街で空き店舗が非常に多くアーケードが未撤去で残っているエリアがあります。1つの空き家問題を解決するためには、その周囲も巻き込まないといけないような場所がいくつもあることから、空き家を除却した後の空き地利用も含め、空き家対策は街全体で考えなければならない問題です。



## おわりに



空き家の解決には、高度な専門性と不動産流通に乗せられるかどうかといった実務上の経験と知識が必要です。そのため本市では、前述したNPO法人および兵庫県宅地建物取引業協会尼崎支部と協定を締結し、課題解決に取り組む所有者への支援と空き家問題の普及啓発や発生抑制のセミナー等に協力を得ています。

空き家問題は、その原因から解決方法まで非常に多種多様です。これからも民間団体・事業者、地域の皆様、市役所内のさまざまな部署が連携しながら取り組みを進め、課題“解決”先進都市あまがさきをめざします。