

第二次西宮市空家等対策計画 概要版

【計画策定の背景と目的】

本市は、平成 29 年度に「西宮市空家等対策計画」を策定し、啓発など予防的な対策に重点を置いて対策を進めてきました。

しかし、現在、本市の人口は、減少局面に入り、国による空家問題にも関連する所有者不明土地の問題の解決に向けた対策の推進や、コロナ禍による住まいへの考え方の変化など、計画策定時から状況が変化しています。

本市は、全国的には、空家の数も管理状態も良い状況がありますが、空家数を抑制する、空家を良好に保つ対策を図る必要があるため、将来を見据えつつ、本市の実情に合った計画に改定することとしました。

【計画の基本事項】

○計画の位置づけ

・国や上位計画の考え方と整合を図りながら策定。

○計画期間・対象区域

・令和 4 年度から令和 8 年度の 5 カ年。
・対象区域は市全域。

○対象

・空家法第 2 条に定められている空家等。

【本市の目指す姿】

－多様な空家等対策による持続可能な「文教住宅都市」の住環境の維持・増進－

【西宮市空家等対策計画と SDGs（※）の一体的な推進について】

本市では、第 5 次西宮市総合計画の各施策分野に、SDGs の目指す 17 のゴールを関連付けることで、総合計画、地方創生、SDGs を一体的に推進しており、本計画は、第 5 次西宮市総合計画における 35 施策分野のうち、「26. 生活環境」に関する 2 つのゴール（目標 11、17）に寄与するものとして、SDGs との一体的な推進を図ります。

※SDGs とは国連サミットで採択された国際目標で、「持続可能な開発目標」と訳され、持続可能な世界を実現するための 17 のゴール・196 のターゲットから構成されています。

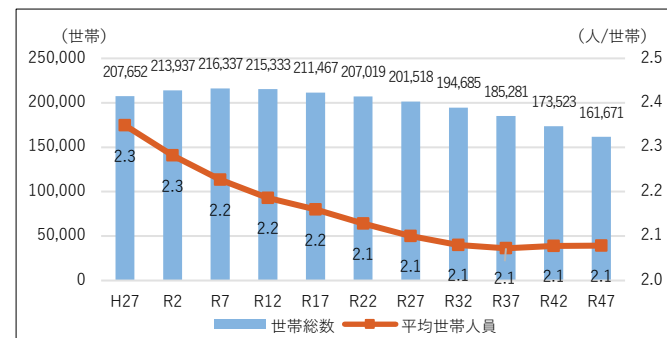
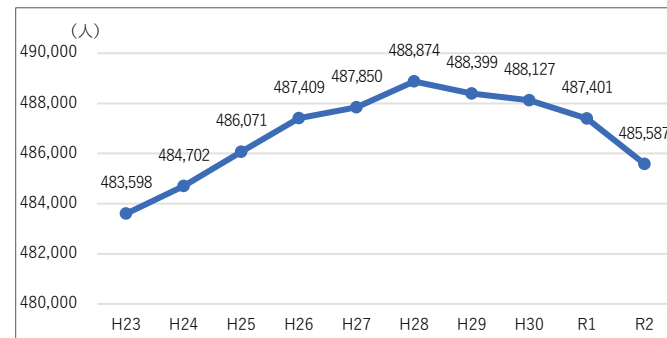


1 地域の特徴

本市は、大阪と神戸の中間に位置し、市域は六甲山系を挟んで、南部地域と北部地域に分けられ、北部地域には豊かな自然環境があり、南部地域には阪神西宮駅、JR 西宮駅、阪急西宮北口駅周辺を中心に、商業、行政、医療・福祉等施設といった複合的な都市機能が集積し、文教住宅都市のイメージを形成する教育・文化施設が立地しています。

2 人口等の推移

本市の人口は平成 28 年の 488,874 人をピークに、平成 29 年には自然増を社会減が上回り、人口減少局面に移行しています。また、令和 2 年の本市の世帯数は 215,651 世帯で増加傾向ですが、令和 7 年（2025 年）の 216,337 世帯をピークに減少に転じると予測されています。



3 住宅・土地統計調査から見た空き家等の状況

本市は、持ち家率が 58.1% で、共同住宅の割合が高くなっています。空き家数は若干増加し、空き家率もわずかに上昇しています。また、問題が起きやすい、主に個人が所有している一戸建の空き家（その他の住宅）率も上昇していますが、管理されていないものの数は少ない状態です。

	一戸建総数	一戸建の空き家(その他の住宅)数	一戸建の空き家(その他の住宅)率
2013 (H25) 年	85,780 戸	3,060 戸	3.6%
2018 (H30) 年	77,770 戸	3,500 戸	4.5%

表 本市の一戸建の空き家（その他住宅）率の変化 (資料：住宅・土地統計調査)

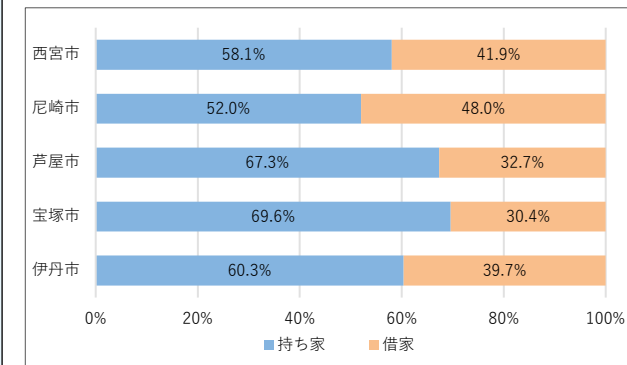


図 隣接市との所有関係の比較 (資料：H30 住宅・土地統計調査)

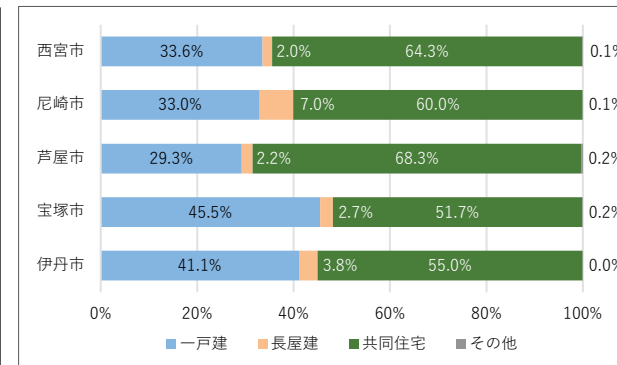


図 隣接市との建て方別の比較 (資料：H30 住宅・土地統計調査)

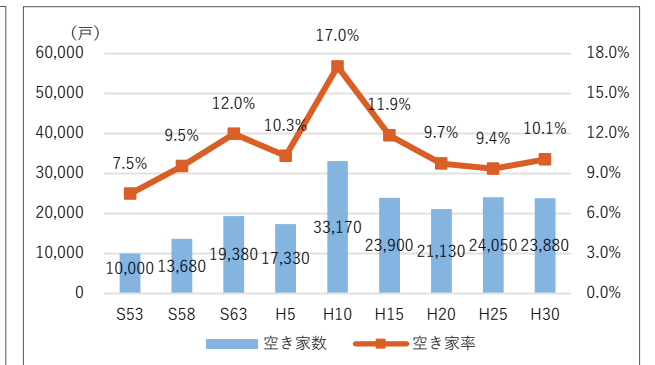


図 本市の空き家数及び空き家率の推移 (資料：H30 住宅・土地統計調査)

4 住宅の流通

住宅総数は、平成 30 年は 237,240 戸で、過去 20 年でみると増加傾向にあり、そのうち中古住宅で購入された住宅数も平成 15 年から平成 30 年で 10,690 戸増加しています。

また、本市の住宅地価格は、神戸阪神地区の南部市域と並んで、神戸阪神地区北部市域と比べても高く、需要も高くなっていますが、本市の北部地域の住宅地価格は、南部地域に比べて低く、需要も低い傾向にあります。

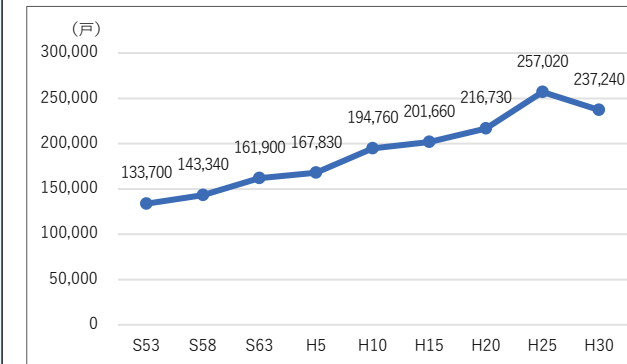


図 本市の総住宅数の推移 (資料：H30 住宅・土地統計調査)

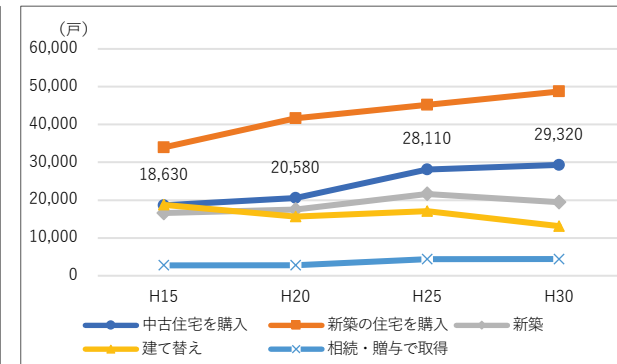


図 住宅の取得方法別の持ち家数 (資料：H30 住宅・土地統計調査)

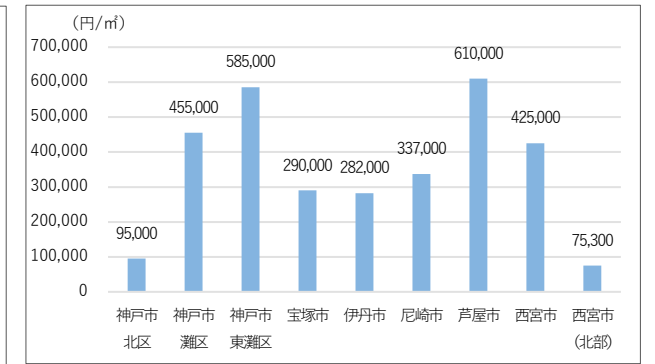


図 隣接市との地価公示価格 (住宅地の最高価格地) の比較 (資料：R3 地価公示)

5 空家等実態調査（現地調査）

○空家数と平成28年度の空家の変化

- ・空家数は1,299戸であり、平成28年度調査時の1,111戸から戸数は増加しています。
- ・空家数1,299戸のうち平成28年度調査以降に新たに発生した空家は751戸です。
- ・平成28年度調査時の空家1,111戸のうち約半数の563戸が空家でなくなっています。

○空家の管理状態

- ・平成28年度調査結果と令和2年度調査結果を比較すると管理不全の空家の数は増加しているものの割合は減少しています。

総合判定結果	平成28年度空家等実態調査		令和2年度空家等実態調査	
	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)
管理適切	863	77.7	1,042	80.2
管理不全	242	21.8	253	19.5
早急に対応が必要	6	0.5	4	0.3

表 平成28年度と令和2年度総合判定結果の比較（資料：令和2年度空家等実態調査）

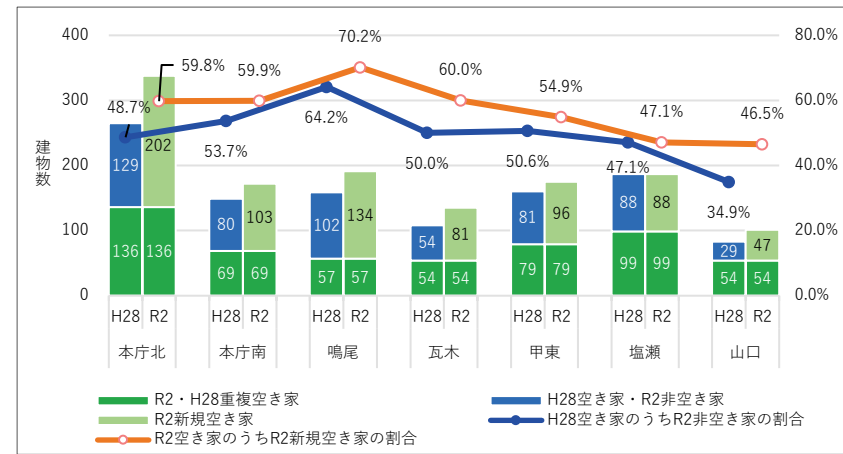


図 平成28年度調査と令和2年度調査の関係（資料：令和2年度空家等実態調査）

○管理不全の内容

- ・建物の損傷に関するもの（保安に関する調査項目に該当するもの）は多くありません。

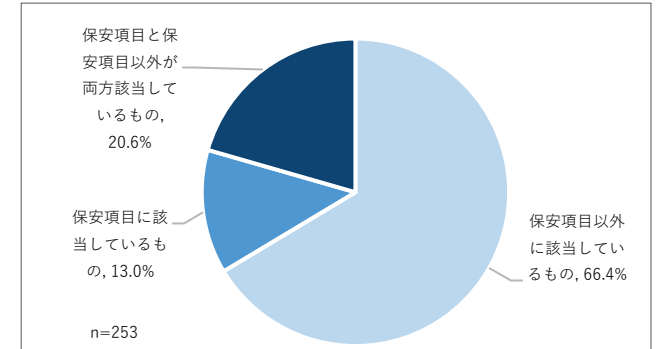


図 空家総合判定結果が管理不全と判定された空家の不良項目別割合（資料：令和2年度空家等実態調査）

6 空家等実態調査（アンケート調査）

○所有者の年齢層

- ・所有者は70歳以上が約4割、60歳代が約3割、50歳代が約1割となっています。

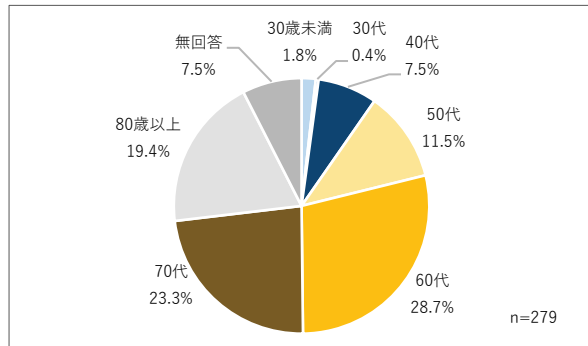


図 空家所有者の年齢（資料：令和2年度空家等実態調査）

○管理の頻度

- ・空家の管理は、約8割が年1回以上となっています。

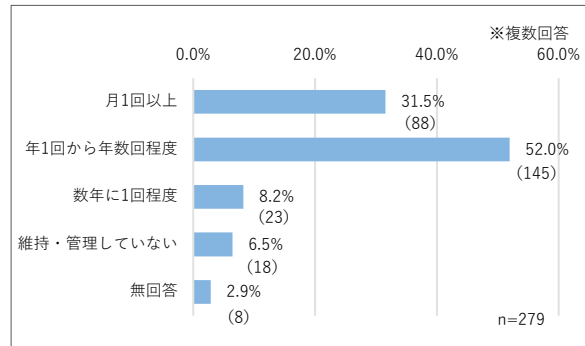


図 維持・管理（草刈り等）の頻度（資料：令和2年度空家等実態調査）

○今後の希望

- ・今後の予定は、売却希望36.6%、賃貸希望15.8%、居住希望14.3%、解体希望13.6%、どうしたらいいかわからない3.9%、考えていない14.3%となっており、売却・賃貸といった流通を希望する所有者が約半数を占めています。
- ・約半数を占める売却・賃貸希望者の困りごとは、買い手・借り手が見つからないが最も多くなっています。

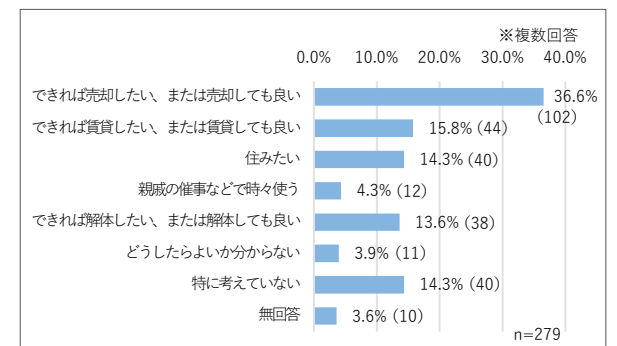


図 今後の予定（資料：令和2年度空家等実態調査）

1 管理不全になる要因

○築年数と建物の管理不全

- ・令和2年度の実態調査では、築40年を超える空家が空家総数の約半数となっています。
- ・築40年以上の空家では、管理不全の内容も家屋の不具合の割合が高くなっています。

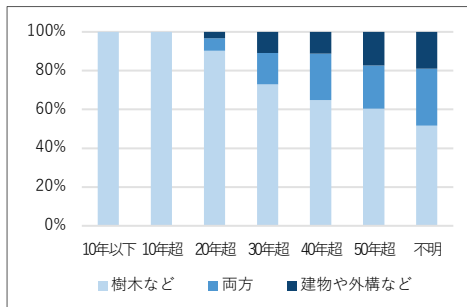


図 空家の築年数別の管理不全内容（割合）（資料：令和2年度空家等実態調査）

○所有者の管理への意識

- ・空家の管理頻度と管理状態が整合していないケースがあります。

○高齢化の空家管理への影響

- ・高齢化した所有者から次世代へと引き継がれない場合、所有者不明の空家や管理が適切に行われない空家の増加が懸念される。

2 空家が長期化する要因

○長期化に影響する空家の属性

- ・築年数、管理不全、最寄駅からの距離の属性が、空家が長期化する要因。

○長期化につながる所有者ニーズと行動のギャップ

- ・多くの所有者が何らかの形で流通させることで資産として活用することを希望。一方で、実際に何らかの行動を起こしたのは希望者の35%程度。

○複合的な要因による空家の長期化

- ・空家の築年数や管理状態により流通しにくいという理由だけではなく、所有者の行動も影響。

3 暮らし方の多様化と変化する住まい選びの基準

- ・二地域居住（※）や家族との時間を大切にできる場所、自然豊かな環境で暮らせるといった多様な住宅の使い方が見られます。
- ・セカンドハウスとして利用するなど、常時でなくても住宅としての使い方も見られます。

※二地域居住とは主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点をもうける暮らし方のこと。

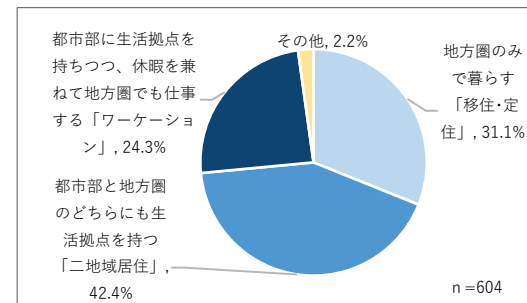


図 地方暮らしに関心ある東京都民が望む暮らし方のスタイル（資料：地方暮らしに関するアンケート（2020年6月、トラストバンク調査））

4 インフラ等に関する属性の影響

○地域への影響の違い

- ・南部地域、北部地域ともに山間部・丘陵地帯の住宅地では、駅から遠い、傾斜地であるといったインフラ（※）や地形に関する属性を持つ空家が見られます。

○アンケート回答から見るインフラの影響

- ・空家のままになっている理由として、塩瀬・山口地区では、交通・買い物などの利便性が低いことが他地区よりも高い割合。
- ・本庁北地区は、南部地域で唯一利便性の低さが理由。
- ・利便性の高い鳴尾地区では老朽化・設備が生活様式に合わないことが理由。

※インフラとはインフラストラクチャーの略で、都市活動を支える骨格となる施設の総称。

課題

1 管理不全空家の解消

- ・ 建築年が古いと管理不全や建物の損傷のある空家の割合が増える傾向にあります。
- ・ 利活用や流通には、住宅が優良な状態に維持されている必要があります。
- ・ 良好な住環境を守るためには、建物の軽微な損傷への対応や、雑草や樹木の管理不全といった景観上の対応が求められています。

2 次世代へ適切に引き継ぐための対応

- ・ 住民や空家管理の担い手の高齢化が進んでいます。
- ・ 次世代に円滑に引き継ぐことができなければ、所有者不明や管理不全の空家が増えることが予想されます。
- ・ 次世代に円滑に引き継ぐことへの対策を検討する必要があります。

3 社会情勢の変化と多様化する住まいに関するニーズへの対応

- ・ 社会情勢の変化に伴って住まいに関するニーズが多様化しています。
- ・ 所有者の支援と、様々なライフスタイルに応じた利活用を希望している人への情報提供の方法や空家所有者と利活用希望者をつなぐ方法を検討する必要があります。

4 市場の流通に乗せるための対応

- ・ 所有者アンケートでは、売却や賃貸を希望していながら買い手や借り手が見つからない所有者や、売却や賃貸を希望しているが実際に行動を起こしていない所有者がいることがうかがわれました。
- ・ 所有者が流通に結び付く行動に移れるための対策が必要です。

5 まちづくりの観点からの対応

- ・ 持続可能な地域に向けて、地域の特性を活かした空家の利活用が求められています。
- ・ 駅から距離があることや傾斜地にあることで、移動に不便な場所があります。
- ・ 生活利便性の向上を図り、住みたい、住み続けたいと思えるまちづくりの推進により、空家の解消につなげる必要があります。

基本方針

1 管理不全空家の解消につながる取組を推進する

- ・ 空家の所有者への情報発信や啓発などによる維持管理の推進や、管理不全空家の所有者に対する様々な方法による働き掛けにより、管理不全空家を解消します。

2 管理不全空家の発生抑制につながる予防的な取組を推進する

- ・ 家屋所有者への空家問題に対する情報発信や周知啓発、住まいを次世代へ円滑に引き継ぐための支援など、空家になることに備えた対策により管理不全空家の発生や増加を抑制します。

3 多様なライフスタイルに応じた利活用を推進する

- ・ 様々な価値観から生まれるライフスタイルを持つ人の多様な住まいの使い方に応える情報提供を行い、空家利活用を推進します。
- ・ 地域の魅力を踏まえつつ、空家所有者と空家の利活用希望者をつなぐ対策等により、持続可能な地域の形成を図ります。

4 所有者支援による利活用の推進や流通に乗せる対策を講じる

- ・ 不動産関係団体やNPO法人等と連携し、空家の流通阻害要因や所有者が抱える課題の解決に支援を行い、市場に乗らない空家問題に対応します。

5 まちづくりの観点からの対策を推進する

- ・ 地域の成り立ちや地形などの立地特性を踏まえつつ、暮らしやすい住環境の形成を図ります。

1 管理不全空家の解消につながる対策

- 1 空家の適切な管理の啓発【継続】
(築年数に伴う家屋の老朽化を認識した管理の意識づけを図り、適切な管理を促す啓発)
- 2 実態調査で判明した管理不全空家の所有者への管理指導【継続】
(文書等による啓発や指導による管理不全の改善)
- 3 法の運用等の見直しを踏まえた管理不全空家への対応【継続】
(早期の対応による管理不全空家の解消)
- 4 条例等による緊急措置【新規】
(緊急対応するための条例制定等の検討)
- 5 空家を管理する担い手にアクセスできる仕組みの研究【研究】
(空家を管理する担い手に行政がスムーズにアクセスできる仕組みの研究)

2 管理不全空家の発生抑制につながる予防的な対策

- 1 空家管理者等への空家発生の抑制のための支援【新規】
(NPO 法人と連携した利活用や適正管理、流通促進、管理不全空家の発生抑制に対応する冊子の作成、遺言制度の周知)
- 2 所有者不明空家にならないための取組の推進【新規】
(家屋の所有者への改正された不動産登記法や相続登記の大切さについて啓発)
- 3 住まいの点検や修繕等に関する情報提供【継続】
(住宅リフォームに関する情報、相談窓口、制度等の周知)

3 空家の多様な活用につながる対策

- 1 新たな住環境の価値の向上【拡充】
(自然豊かな北部地域の魅力を感じる住まい方を紹介するPR冊子の作成・発行やそれぞれの地域における特徴的な景観資源の紹介)
- 2 マッチング事業の利用促進(居住目的)【継続】
(多様なライフスタイルを検討する人への情報提供ツールとしての活用)

4 利活用や流通につながる対策

- 1 空家所有者等の相談窓口の充実【継続】
(専門的な相談ができる窓口への誘導)
- 2 マッチング事業の利用促進(公益目的)【継続】
(ホームページや窓口での空家・空室のマッチングの支援)
- 3 利活用に関する補助制度の利用促進【継続】
(利活用に必要な改修工事や清掃費用の一部補助)
- 4 空家所有者に向けた既存住宅の流通促進に関する情報発信等【継続】
(不動産関係団体との連携、各種制度や融資の優遇措置等の情報発信、ライフステージに応じた住み替え支援、インスペクション(建物状況調査)の周知)
- 5 相続や遺贈で取得した空家の譲渡所得に関する特別控除の周知による除却の推進【継続】
- 6 解体費補助制度の研究【研究】

5 まちづくりの観点からの対策

- 1 住み続けられるための利便性の向上【拡充】
(駅や商業施設へのアクセスの向上を図るための方策の検討)

推進体制

◇多様な主体との連携による推進体制の強化

- ・ 地域住民、行政機関、不動産関係団体、NPO 法人、ひょうご空き家対策フォーラムを構成する各種専門家団体等との連携体制の強化を図りつつ、総合的に推進。

◇空家等の調査

- ・ 市民等からの相談、空家等の実態調査による空家等の把握。

◇所有者や住民からの空家等に関する相談への対応

- ・ 相談窓口の充実、相談に対する関係部署間での連携。

評価と見直し

◇計画の進捗管理

- ・ PDCA サイクル(継続的な改善を推進するマネジメント手法)による空家対策の施策や事業の達成状況の評価・検証。

◇計画の見直し

- ・ 社会情勢の変化や経年変化、上位計画等の見直し、空家対策の施策や事業の進捗状況に応じた計画の適切な見直し。