

神戸市の空き家等の状況と これまでの取組み

- 1 各種データ
- 2 取組みの検証結果

1 各種データ

○統計調査から見た神戸市内の空き家等の状況

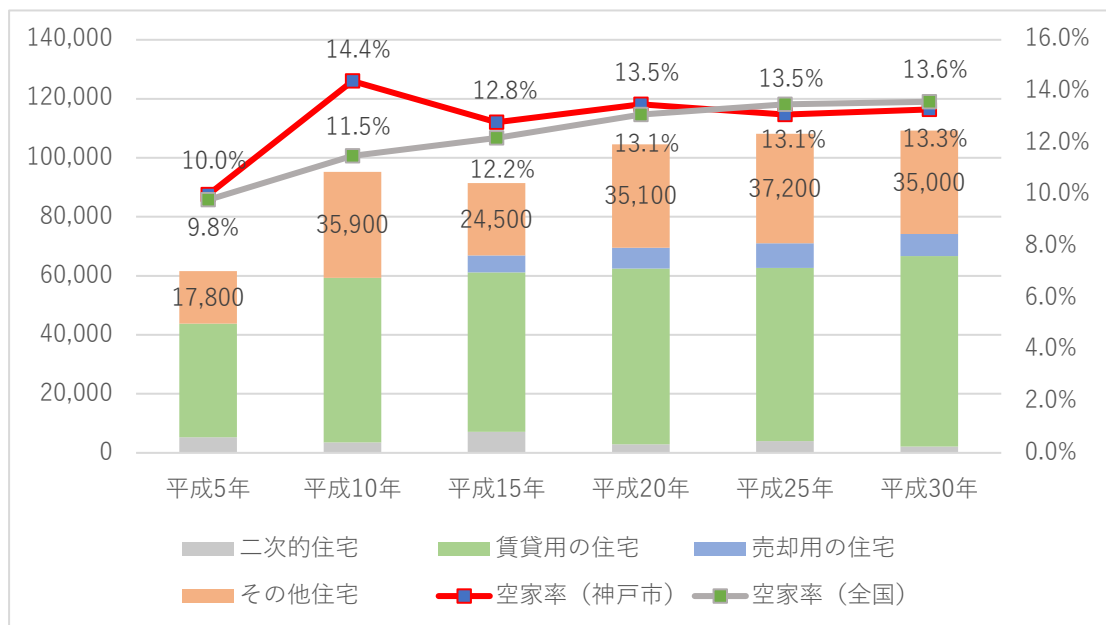
平成 30 年の「住宅・土地統計調査」によると、神戸市内の空き家は 109,200 戸、空き家率は 13.3%となっており、全国の空き家率 13.6%を下回っているものの、平成 25 年の同調査から空き家率 0.2 ポイントの上昇となっている。

また、同調査によると、「その他の住宅*」 35,000 戸のうち戸建て住宅は 18,100 戸、長屋は 1,800 戸となっている。「その他の住宅」は二次的住宅や賃貸用・売却用の住宅などの利用の予定があるものと比べて、管理不全空き家になる可能性が高いと考えられる。そのため、特に「その他の住宅」への対策を優先的に実施する必要がある。

*住宅・土地統計調査における空き家の種類

「住宅・土地統計調査」では、「空き家」は「①二次的住宅（別荘等）」「②賃貸用の住宅」「③売却用の住宅」「④その他の住宅」の 4 つに分類される。「④その他の住宅」とは、①～③以外の居住者がいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいう。

図表 1 神戸市の空き家数等の推移



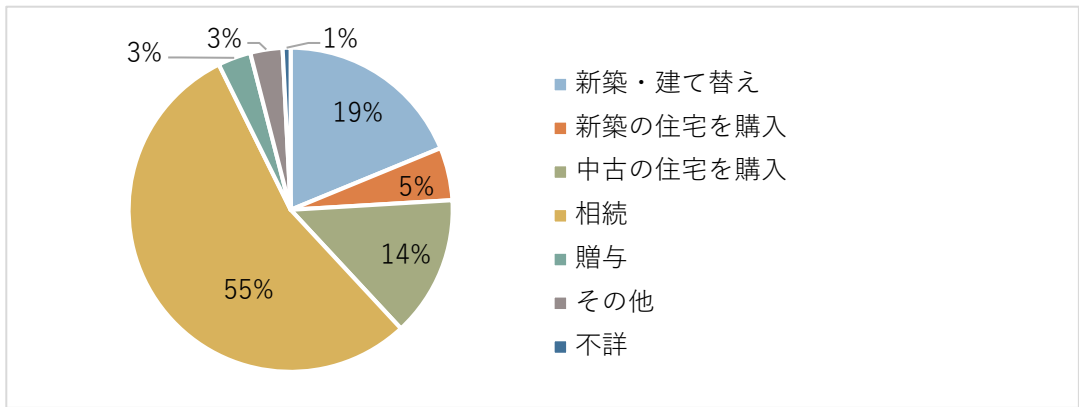
平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省）

○住宅（空き家）を取得した経緯と神戸市内の世帯数の推移

全国の居住世帯のない住宅（空き家）の所有者を対象とした令和元年空き家所有者実態調査によると、現在空き家となっている住宅を取得した経緯としては、「相続」が55%と最も多く、次いで「新築・建て替え」「新築の住宅を購入」が計24%、「中古の住宅を購入」が14%の順となっている。

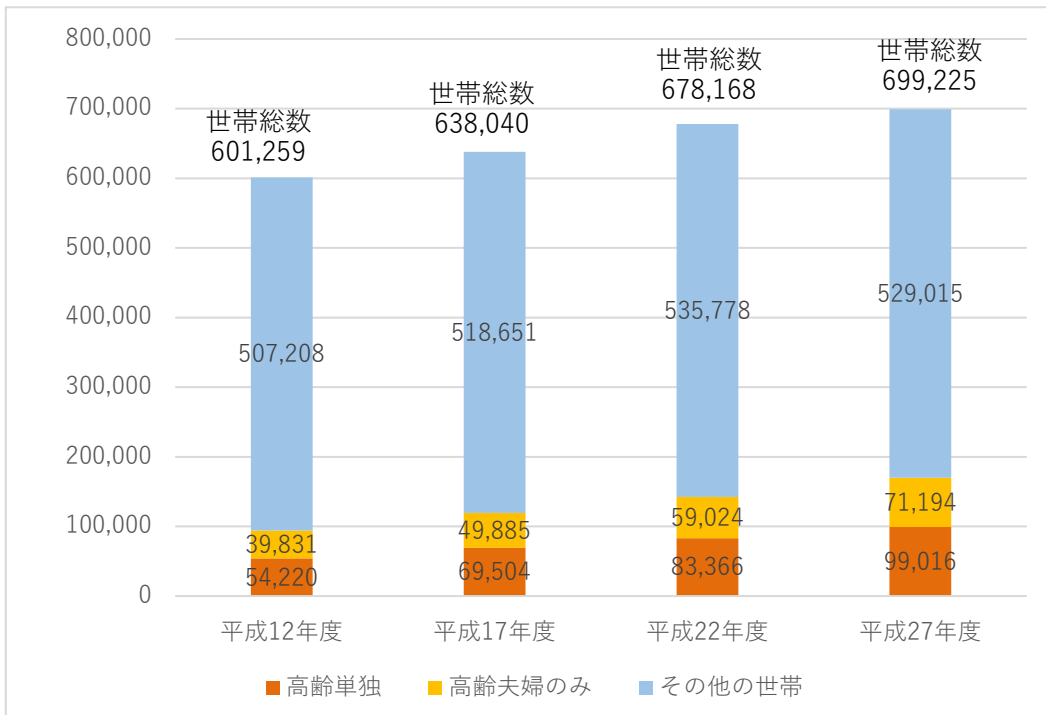
国勢調査によると、神戸市内の世帯総数のうち、高齢者のみで構成される世帯数の割合は増加傾向にあり、平成27年度時点でその割合は約24%となっている。また、住宅・土地統計調査から市内高齢世帯の居住する住宅所有関係を見ると、持ち家に住んでいる高齢世帯が68%を占めている。これらのことから、今後も相続を原因とする空き家が多数発生することが考えられる。

図表2 住宅（空き家）を取得した経緯



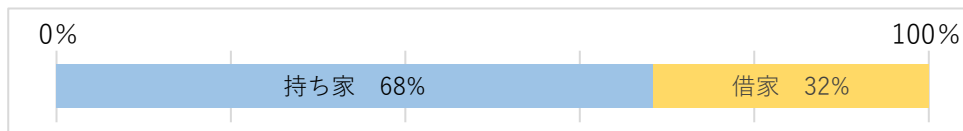
令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

図表3 世帯数の推移



平成27年国勢調査（総務省）

図表4 市内高齢世帯の居住する住宅所有関係

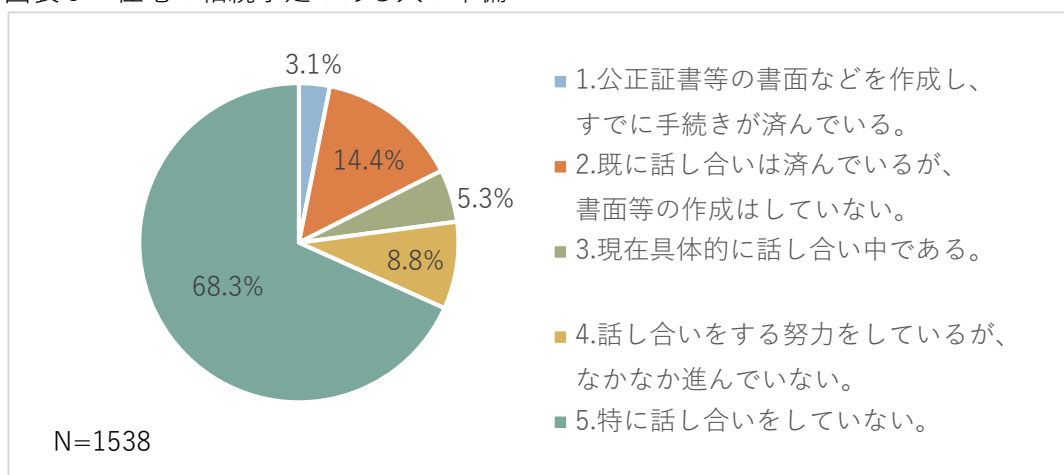


平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

○住宅の相続予定のある人の準備

令和2年に実施した神戸市ネットモニターアンケートによれば、住宅を相続により引き継ぐもしくは引き受ける予定がある人のうち、8割弱の人が住宅の利用等について話し合っていないもしくは話し合いが進んでいないという結果となっている。相続される住宅は年数が経過しているものが多く、その後の活用等を見据えて、相続発生以前に所有者自らが家族を含めた話し合いを行うことが望ましい。

図表5 住宅の相続予定のある人の準備



令和2年 神戸市ネットモニターアンケート

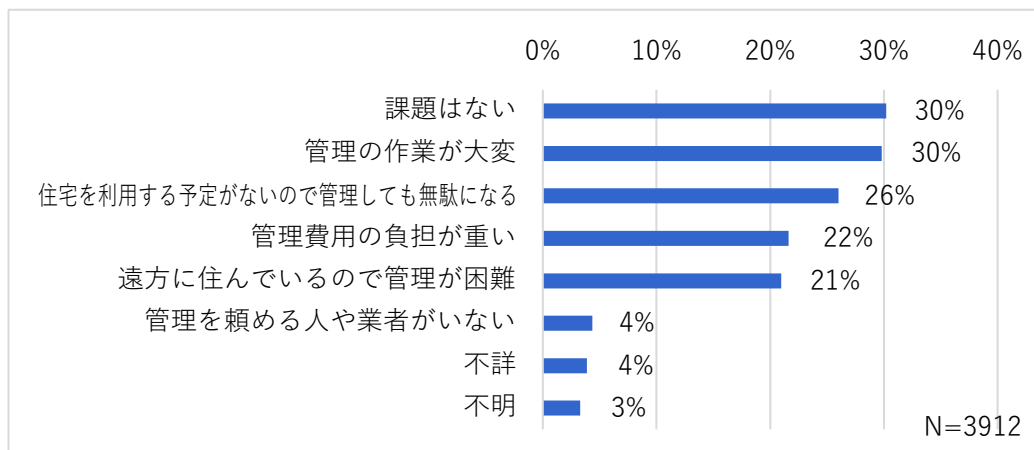
○空き家を管理する上での課題と空き家にしておく理由

令和元年空き家所有者実態調査によると、空き家を管理する上での課題として、「課題はない」「管理の作業が大変」との回答が多いほか、「住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる」「管理費用の負担が重い」「遠方に住んでいるので管理が困難」の順に回答がある。

また同調査において、「空き家にしておく」と答えた人の理由としては、「物置として必要」が最も多くなっており、「解体費用をかけたくない」「さら地にしても使い道がない」「取り壊すと固定資産税が高くなる」など、利用目的が無くそのまま維持する回答も見受けられる。

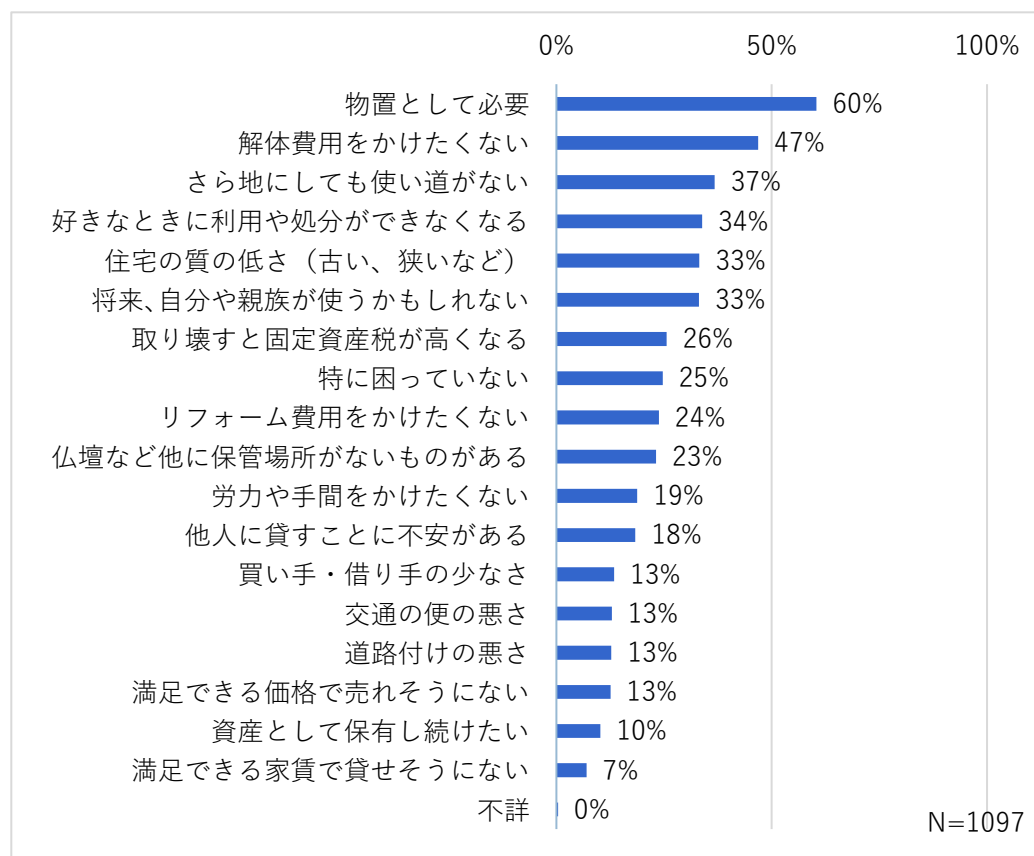
空き家が長期間続くと、管理の手間や費用の負担感から、空き家の管理を放置されてしまうことが懸念される。

図表6 空き家を管理する上での課題



令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

図表7 空き家にしておく理由



令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

2 取組みの検証結果

これまで本市で取り組んできた空家空地等の対策について、以下のとおり検証を行った。

- (1) 空家等の流通・活用の取組状況と成果、及び課題
- (2) 除却した空家等の跡地活用の取組状況と成果、及び課題
- (3) 空家空地等における要望項目別の取組状況、及び判断基準に係る課題
- (4) 空家空地等に対する措置の取組状況と成果、及び課題
- (5) 所有者等への支援の取組状況と成果、及び課題
- (6) その他、対策の実施に関する課題等

(1) 空家等の流通・活用の取組状況と成果、及び課題

総論

公的な相談窓口として「空き家等活用相談窓口」を設け、固定資産税通知やインターネット広告などの広報に力を入れた結果、相談件数は伸びている状況である。今後も空き家が多数発生する可能性があるため、引き続き、意識啓発を行い問題意識のない未活用の所有者へのアプローチに一層力を入れていく必要がある。

また、市内への定住・転入の促進のため、若年世帯・子育て世帯への住み替え費用の補助など世帯の状況に応じた既存住宅への住み替え支援を行っている。引き続き、リノベーションへの支援など既存住宅を活用していくための支援に取り組んでいく必要がある。

そのほか、住宅としての流通だけでなく、地域での活用（転活用）を推進していくことから、「空き家・空き地地域利用バンク」や改修費や維持費などを支援する「空き家・空き地地域利用応援制度」を創設した。今後も事例をわかりやすく紹介することで、活用促進に取り組んでいく。

① 空き家等活用相談窓口

○相談方法



図表 8 相談実績

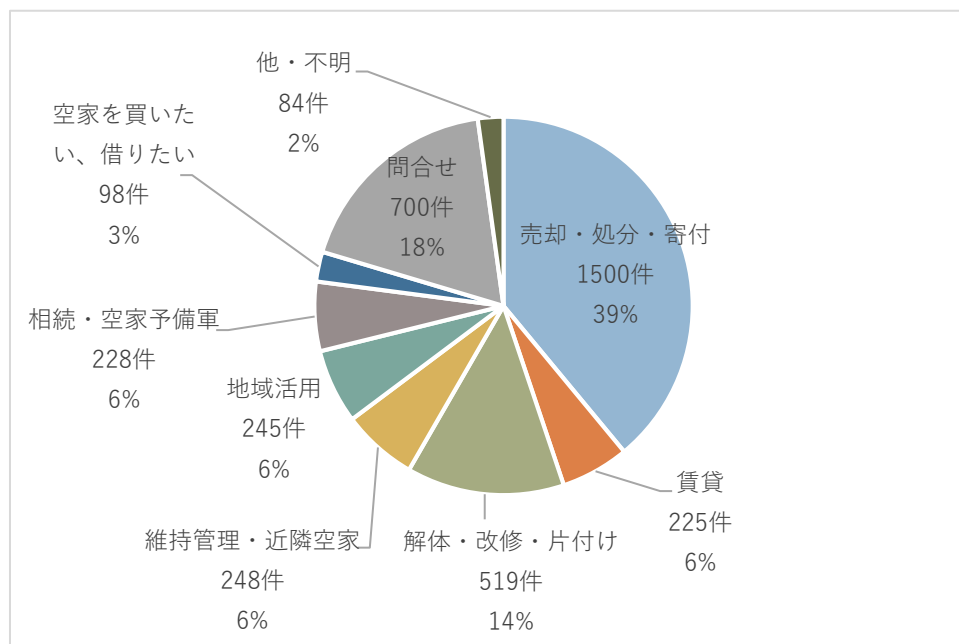
(R2.3.31 時点)

年度		H27	H28	H29	H30	R1	計
一般相談件数	空き家	123	743	553	785	956	3,160
	空き地	-	-	-	64	110	174
	計	123	743	553	849	1,066	3,334
専門相談件数 (物件数)	空き家	22	105	69	118	141	455
	空き地	-	-	-	9	25	34
	計	22	105	69	127	166	489
うち支援事業者へ 提案依頼した件数	空き家	11	86	56	104	124	381
	空き地	-	-	-	8	17	25
	計	11	86	56	112	141	406
うち業務完了件数	空き家	2	31	25	60	63	181
	空き地	-	-	-	2	6	8
	計	2	31	25	62	69	189

※市場流通件数：189 件

※平成 27 年 11 月 30 日開設。空き地の相談は、平成 30 年 10 月 1 日より開始

図表9 空き家等活用相談窓口の主な相談内容（開設～R2.3.31時点）



② ライフステージに応じた住み替え支援

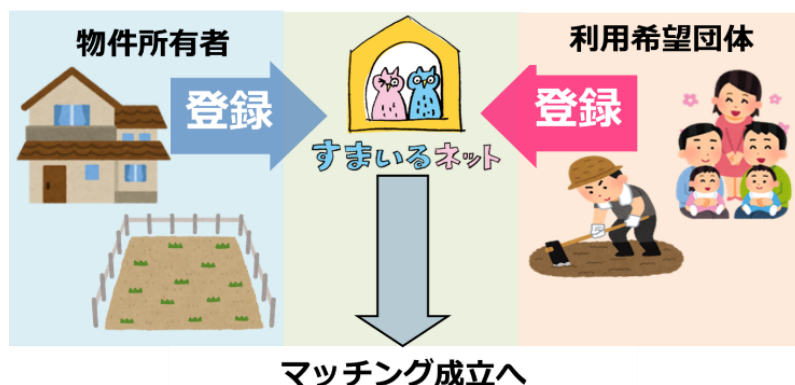
図表10 支援実績

(R2.3.31時点)

支援制度	支援対象経費	累計実績
親・子世帯の近居・同居住み替え助成事業 (H25年度～)	住み替え費用	633件
結婚新生活支援事業 (H28年度～)	住み替え費用	632件
子育て支援住み替え助成事業 (R1年度～)	住み替え費用	141件
子育て支援住宅取得補助制度 (R1年度～)	中古住宅取得費用	47件
合計		1,453件

③ 空き家・空き地地域利用バンク

○制度のイメージ



図表 11 支援実績

(R2.3.31 時点)

		H30 年度	R 1 年度	総計
問合せ状況	所有者	33	58	91
	団体	59	79	138
	計	92	137	229
登録状況 (新規登録件数)	空き家	8	23	31
	空き地	3	10	13
	団体	11	12	23
	計	22	45	67
バンクを通じた活用件数 (物件ベース)	空き家	0	2	2
	空き地	2	4	6
	計	2	6	8

図表 12 空き家・空き地地域利用応援制度（地域利用にかかる空き家活用補助制度）

(R2.3.31 時点)

		開始時期	H29 年度	H30 年度	R 1 年度	計
補助件数		—	1	4	11	16
種別	空き家に対する補助	—	1	1	3	5
	空き地に対する補助	—	—	3	8	11

(2) 除却した空家等の跡地活用の取組状況と成果、及び課題

総論

腐朽・破損があった空き家が除却された跡地の約68%が新たな土地活用に繋がる一方で、約32%が除却後にすぐさま次の活用がされていない状況である。未活用の土地の中にも再建築可能な敷地が一定数存在していることから、売却も含めた土地の活用については、所有者によって意識の差があるものと考えられる。

また、建築基準法で定められている道路に接道していないため再建築が出来ないなどの、市場性が低く活用しづらい空き地に関しては、引き続き隣地統合による支援のほか、再建築以外での支援、空き地の適切な維持管理の啓発について、今後検討していくことが考えられる。

① 空き家除却後の跡地活用の予定について（「老朽空家等解体補助制度」利用者アンケートより）

	(R1年度)	(R2年度)		
1. 売却（建売を含む）	106件	172件	}	活用予定有り 計514件 約68%
2. 駐車場等	49件	48件		
3. 建替	38件	91件		
4. その他	2件	8件		
5. 検討中（不明含む）	76件	102件	}	活用未定 計240件 約32%
6. （借地を）貸主に返還	33件	29件		
合計	304件	450件	} 活用予定不明	

② 除却済み特定空家等の跡地活用調査（H28～R1年度分）

※通報があった指導相当以上の管理不全の空き家について、除却後の跡地の活用状況を調査（R2年6月実施）。なお、建築済・駐車場・敷地売却中・家庭菜園・資材置き場となっていたものを「再活用」とした。

1. 建築済	53件	}	再活用 計83件 約57%
2. 駐車場	13件		
3. 売却中	9件		
4. 家庭菜園	5件		
5. 資材置き場	3件		
6. 未活用	63件	----->	約43%
合計	146件		

~2m	2~4m	4m~	計
8 (5)	50 (30)	25 (18)	83

※（ ）内は、建築済の件数

未接道	~4m	4m~	計
21	9	33	63

○ 上記①及び②を合わせたの活用・未活用件数の比較（借地の返還件数を除く）

活用 … ① 活用予定有り 514件 + ② 再活用 83件 = 597件 約66%

未活用 … ① 活用未定 240件 + ② 未活用 63件 = 303件 約34%

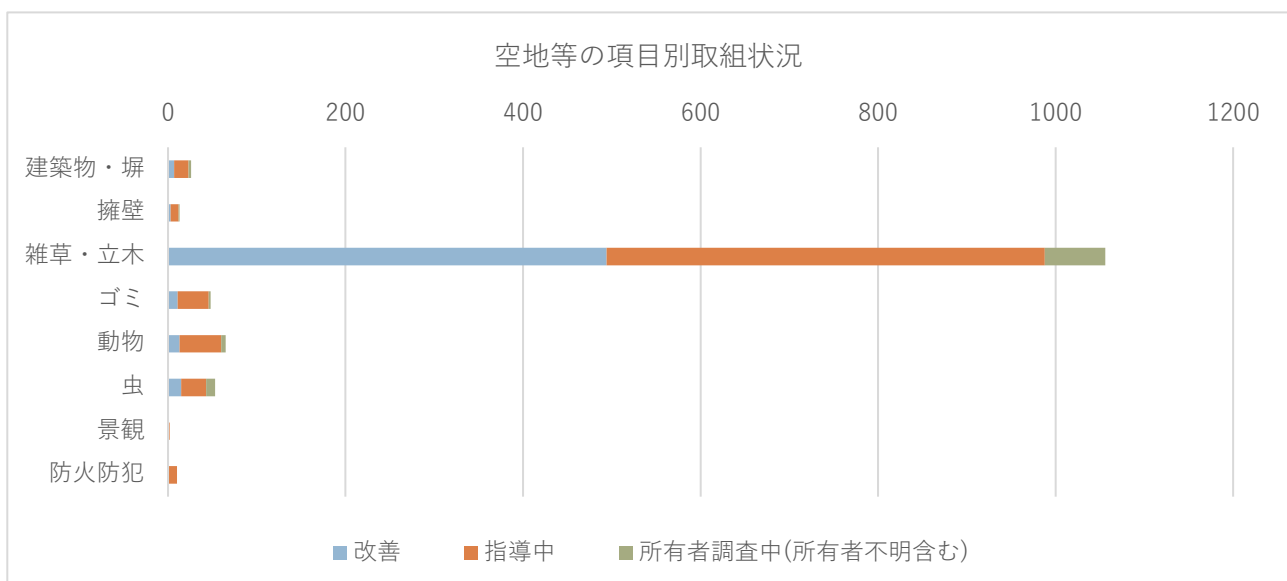
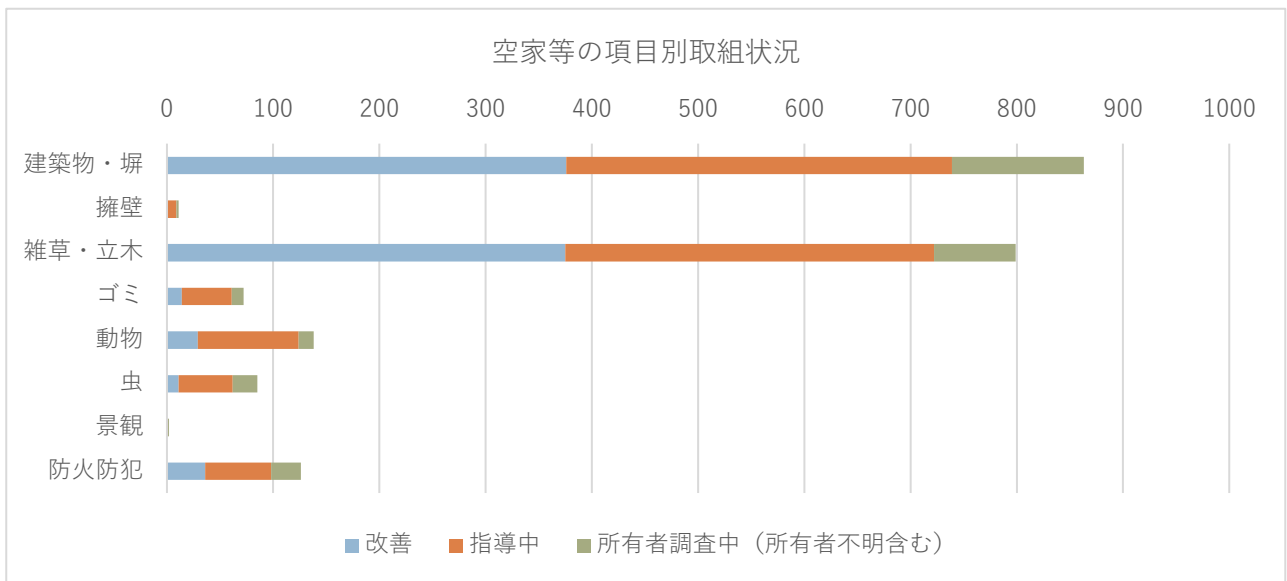
(3) 空家空地等における要望項目別の取組状況、及び判断基準に係る課題

総論

空家等に関する通報は「建築物・塀」「雑草・立木」に係るものがほとんどであり、空地等に関する通報は「雑草・立木」に係るものが圧倒的割合を占めているが、これらの主たる要望については、ほぼ半数ずつ改善している。

「動物」や「虫」については、通報はあるものの、現地に赴いた際に確認できないこともある一方で、建築物や雑草・立木などの要望項目の改善と同時に、それらも改善することとなるため、建物や雑草・立木の改善のための方策が有効であると考えられる。

図表 13 空家空地等の要望項目別の取組状況（要望項目数）



(4) 空家空地等に対する措置の取組状況と成果、及び課題

総論

空き家空き地とも、ほとんどの物件が適切管理依頼文の段階で改善しており、初期対応が効いているといえる。適切管理依頼文で改善しないものについては、措置の範囲に応じて所有者に対する指導等を粘り強く行うことにより、改善に繋げている。また、所有者を確知することができない物件については、経過観察を続けながら、必要に応じて、応急的危険回避措置や略式代執行により改善している。

一方で、指導文書が所有者に到達しても未改善の物件も存在する。その理由として最も多いのは「応答なし」であった。所有者の意向や課題をいち早く掴む方法を検討し、改善に繋げていく取り組みが求められる。

図表 14 空家空地等の通報と改善数

(件)

	空家等	空地等
通報等により改善が必要な空家等・空地等 (A)	1,580	1,101
改善済 (B)	776	517
未改善 (C=A-B)	804	584
うち指導中	327	421
うち調査中	257	343

※平成 13 年度～平成 27 年度の老朽危険家屋（建築基準法）の対応件数含む

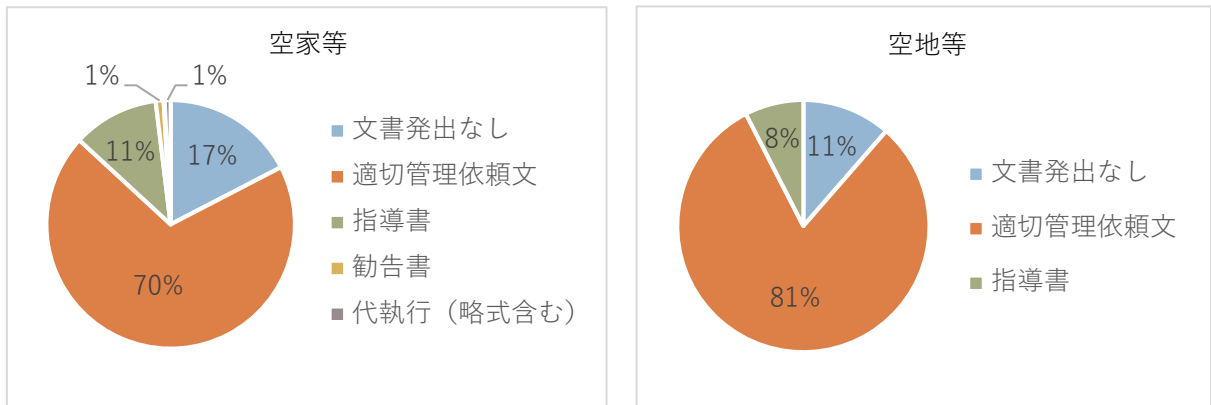
図表 15 措置件数年度実績

(件)

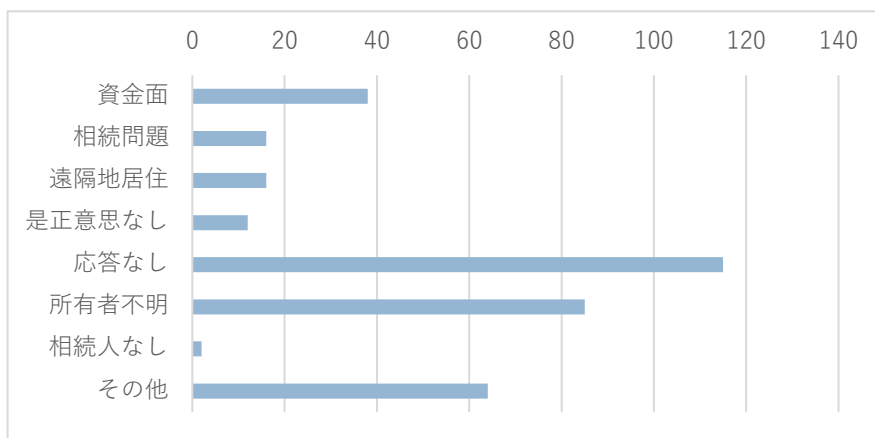
区 分	H28	H29	H30	R 1	計
指導に先立つ改善依頼	409	623	585	598	2,215
指 導	53	85	62	116	316
勸 告	5	8	3	5	21
氏名公表	1	6	2	2	11
命 令	1	1	0	1	3
代 執 行	2	3	1	1	7
応急的危険回避措置	6	7	8	2	23

※平成 13 年度～平成 27 年度の老朽危険家屋（建築基準法）の対応件数含む

図表 16 改善した空家空地等における措置状況別の割合



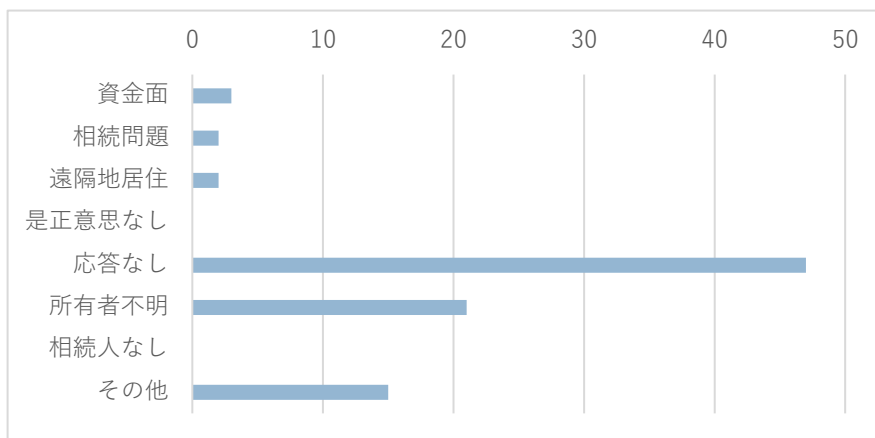
図表 17 空家等の未改善理由（複数回答）



（注）理由が判明しているものについての集計

- （その他について（例））
- ・土地所有者と裁判中
 - ・共有者間のトラブルで話が進まない
 - ・近々売却予定
 - ・解体検討中だが長屋の隣の所有者と連絡取れず
 - ・介護施設入所中
 - ・再使用希望

図表 18 空地等の未改善理由（複数回答）



（注）理由が判明しているものについての集計

- （その他について（例））
- ・所有者保有案件多数で順次改善の意思あり
 - ・開発工事に伴い立木伐採予定だが工事が遅れている
 - ・要望者と所有者とで連絡が取れ話し合い中
 - ・複数所有者のうち一部応答なし

(5) 所有者等への支援の取組状況と成果、及び課題

総論

令和元年度に創設した「老朽空家等解体補助」により、将来、管理不全となる恐れのある空き家やすでに管理不全の状態となっている空き家の解体促進につながっている。当補助制度の活用と併せて、より管理状態の悪い空き家などの改善のために有効な技術的援助を引き続き実施する。

① 管理不全空き家の解体支援

地域の荒廃を未然に防ぐため、活用等の見通しが立たず取り残されている特定空家等については、周辺への影響が深刻化しないよう早期解消や発生抑制が重要であることから、令和元年度に『老朽空家等解体補助』を創設した。

制度開始初年度は、当補助制度を活用し解体された建物戸数が400戸を超え、特定空家等の発生を未然に防止することができた。

また、当補助制度を利用し解体された建物の中には、本市が指導中の物件も含まれ、すでに周辺へ悪影響を及ぼしていた建物についても、所有者による自主改善につながった。

② 所有者等に対する技術的援助

図表 19 実績 (H28～R1 年度合計)

※老朽危険家屋の技術的援助含む

名称	利用数	備考
専門家派遣制度	9	建築 4、不動産 3、法律 2
剪定伐採補助	1	
応急的危険回避措置補助	2	
解体除却補助	22	

○利用案件の詳細

〈専門家派遣制度〉

- ・専門家派遣を8件(計9回)実施し、4件が解決(除却)に至った。
- ・専門家派遣後も、4件は資金や相続人間の調整が課題となって未改善である。

〈剪定伐採補助〉

- ・所有者の氏名公表後に、地域住民が所有者の了承を得て剪定伐採を行った。

〈応急的危険回避措置補助〉

- ・最低限の危険回避措置のために利用され、危険箇所の除去により改善済み。

〈解体除却補助〉

- ・令和元年度に解体補助額を拡充したことで、「解体する動機となった」との回答が複数あった。

(6) その他、対策の実施に関する課題等

① 氏名等公表の有効性（神戸市空家空地対策の推進に関する条例第13条）

この制度の目的は、保安上危険であるなど周辺に悪影響を及ぼす空き家があるという事実を市民に情報提供し、市民が不利益を被ることを防ぐことと、適切管理義務を履行しない所有者に対する抑止力となって空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家特措法」という。）や神戸市空家空地対策の推進に関する条例（以下、「空家空地条例」という。）の実効性を高めることにある。

空家特措法第14条第2項、空家空地条例第11条第2項の勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置を取らなかった場合、空家空地条例に基づき、現地、掲示板（神戸市役所1号館）及び神戸市公報並びに神戸市ホームページに所有者の氏名等を公表している。

平成28年度から、空家空地条例に基づく氏名等公表を10件実施しているが、氏名等公表に至らないまでも、指導段階より発出する文書には「勧告後、期限内に正当な理由がなく措置をとらなかった場合は、氏名等の公表を行う可能性がある」旨の記載をしており、より所有者に改善を働きかける内容の文書となっている。こういったことから、当制度は有効であるといえる。

② 応急的危険回避措置（空家空地条例第16条）

所有者等を確知することができない場合において、市民の生命、身体又は財産への危害防止のために緊急の必要がある場合、本市が必要最小限の危害防止措置（応急的危険回避措置）をとることができる旨を空家空地条例に規定している。

平成28年度から空家空地条例に基づく応急的危険回避措置（危険箇所の部材撤去、部材発散防止ネットがけなど）を14件実施しており、市民の安全・安心の確保に努めている。

しかしながら、あくまでも必要最小限の措置であることから、その後も経過観察を要するものや、新たに別の箇所が周辺に悪影響を及ぼす場合もあるため、所有者等を確知することができない、かつ代執行相当に至らない案件に対して、早期解決を目指す方策を検討していく必要がある。

③ 初回文書発出について（固定資産税情報活用による所有者調査等）

通報の後に改善した空家空地等の7割以上が初期対応によるものである（検証結果(4)参照）ことから、いかに早期に文書を発出できるかが重要であるといえるが、通報を受けてから初回の文書を発出するまでには、その物件の所有者を調査し、特定しなくてはならない。

直近2か年の「通報から初回文書発出までにかかる日数」を比較すると、文書発出済件数に占める30日以内に発出した件数の割合はH30年度で約53%、R1年度で約62%であった。

空家特措法第10条に基づき、空き家の所有者調査にあたり固定資産税情報の内部利用が可能であったが、平成31年3月7日衆議院総務委員会での総務省自治税務局長答弁により、空家空地条例で定める類似空家等（一部使用長屋）及び空地等においても固定資産税情報の内部利用が可能であることが明らかとなり、これらに対しても税情報を利用した所有者調査の実施を始めたことから、文書発出のスピードアップの一助となったと考えられる。一方で、相続が発生している案件は所有者の特定までにかかりの時間を要することもあるため、現所有者や将来的に相続によって所有者となる可能性のある者に対して、相続発生前から意識の涵養を図るなどの取組みが必要である。

図表 20 通報から初回文書発出までの日数比較

