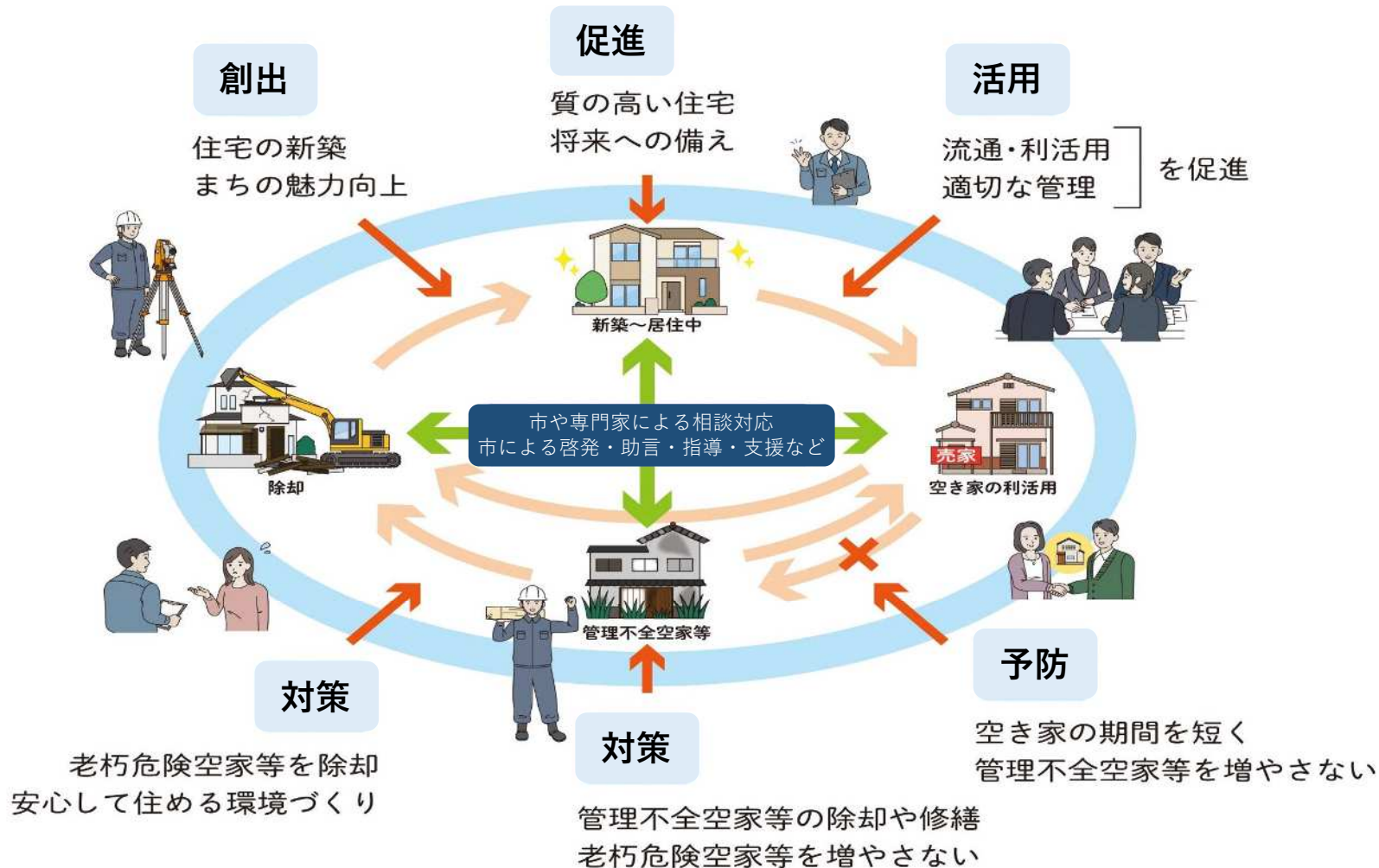


尼崎市の空き家対策の概要

●建物のライフサイクルにおける各段階に応じた取り組みを、地域特性を踏まえて実施



動機付けと様々な支援の両輪で、所有者の取り組みを後押し

- ・市内の空き家は約8,000件
- ・過去10年間で、**状態の悪い空き家1,408件の所有者へ指導等**を実施
- ・その結果、**約74%(1,048件)の空き家の解体や修繕を確認**（残り360件は対応継続中）
- ・市と専門家が連携し、所有者の悩みに応じた**ワンストップ対応**を実施
- ・利活用から除却まで**補助制度の充実**を図るなど費用負担の低減を実施

尼崎市の空き家対策のこれから

- 市が実施した空き家所有者アンケート調査（令和3年度）によると、
空き家の所有者の51.3%が「相続により取得」、空き家所有者の52%が「70歳以上」

（空き家が放置され管理不全に陥る要因）

- ・空家等を放置するリスクの情報や知識の不足
- ・土地と建物の所有者が異なる、相続人が多数であるなどにより権利関係が複雑
- ・相続人不存在、所有者等が不明
- ・近隣住民とのつながりの希薄化による所有者等の管理意識の低下など

相続登記の未了は、空き家の流通を阻害する要因の1つ

空き家の期間が長期化した空き家の解決には膨大な時間と労力を要するため、早めの対策が肝心



「相続登記」の速やかな実施を促すことで、所有者が処分しようと思ったときに処分できる状態にしておくことが重要

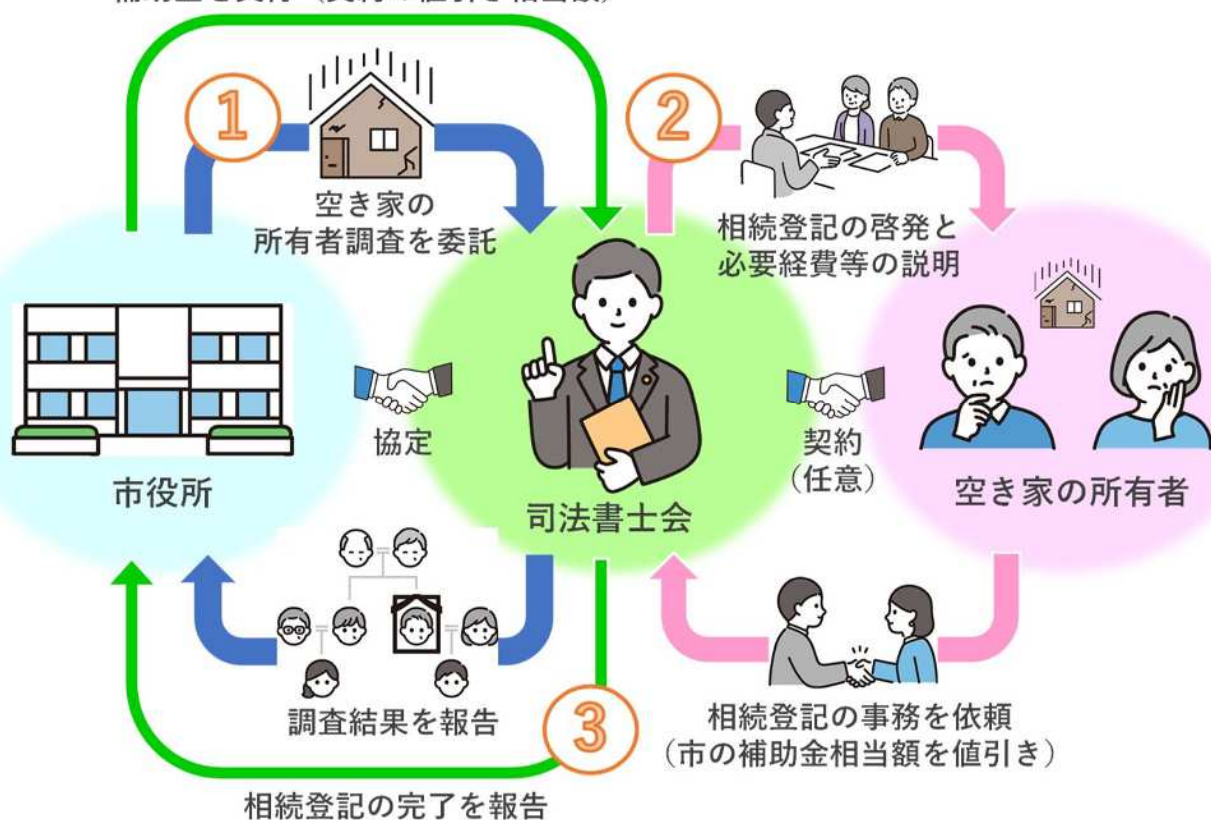
司法書士会との連携で取り組みを強化

兵庫県下初！司法書士が所有者調査から相続登記の手続支援までをワンストップ対応

【目的】

空き家等の増加の抑制に向けて、空き家等の所有者等に対する啓発、情報提供、空き家等の所有者調査の連携による相続登記の促進等を行う。

補助金を交付（契約の値引き相当額）



1

【8月】市の調査により判明した「登記情報」と「税情報」の所有者名が異なる空き家（50件/年）を司法書士会へ調査委託

2

【9月】調査により判明した相続人等へ、司法書士が連絡し、相続登記を促す

3

登記手数料額（基本報酬）は、相続人の数が5人以下の場合は一律10万円（5人を超える場合は5千円/人を加算）とし、うち5万円/件の負担を補助金により低減する
➡ 速やかな相続登記を促進し、空き家を住宅市場へ

(参考) 尼崎市空家空地等対策の推進に関する条例の概要

令和7年9月1日から施行

区分	管理状態	良い又は問題ない	悪い	極めて悪い
空家法	空家等 ※ H27法制定から変更なし ・棟単位 ・概ね1年全く使われていない（誰が何に使っているのか等は問わない）		管理不全空家等 ※ R5改正法により新設 ・所有者等に対する措置は「勧告」まで ・勧告により住宅用地特例適用除外 ・行政処分や罰則の規定なし	特定空家等 ※ H27法制定から変更なし ・行政代執行による除却まで可能 ・命令（行政処分）違反や立入調査の妨害等による罰則（過料）あり ・法に基づく過料は裁判所が科す
	類似空家等 ※ 旧条例「法定外空家等」から名称変更 ・一部居住中の区分所有長屋の空き住戸 ・使用頻度の低い（住宅）倉庫 等		管理不全類似空家等 ※ 新条例により新設 ・管理状態が悪い類似空家等に対し、法「管理不全空家等」に準じた取扱い ・ただし、勧告による住宅用地特例適用除外は原則不可	特定類似空家等 ※ 旧条例「危険空家等」から名称変更 ・管理状態が極めて悪い類似空家等に対し、法「特定空家等」に準じた取扱い ・条例に基づく過料は市長が科す ・略式代執行は不可
空家空地条例	空地等 ※ 「尼崎市の環境をまもる条例」から移行 ・建築物がなく、全く使われていない土地		管理不全空地等 ※ 新条例により新設 ・管理状態が悪い空地等に対し、新条例「管理不全類似空家等」に準じた取扱い	特定空地等 ※ 新条例により新設 ・管理状態が極めて悪い空地等に対し、新条例「特定類似空家等」に準じた取扱い（改正前の「尼崎市の環境をまもる条例」と同等の取扱い）

上記のほか、空家空地条例では次のとおり基本理念や努力義務を明記することで、今後における各主体の取組を促す

- ・安全で安心して暮らすことができる地域社会の実現に向けて、本市の区域にある建築物又は土地が、世代を超えて利用又は管理されるために重要なことを基本理念として明記する
- ・所有者等、本市、事業者、自治会等及び市民活動団体等の役割（努力義務）を明記し、相互の協力を促す
- ・空家空地の発生等の予防等のため、本市は（使用されている時点から）建築物又は土地の所有者等に対して支援等を行う
- ・借地の土地所有者の責務を明記し、建築物の所有者が不明である場合などにおいて、土地所有者が必要な措置をとろうとすれば、本市が支援することで解決を目指す

応急措置

- ・人の生命、身体又は財産に重大な危害が及ぶことを避けるために緊急の必要があると認めるときは、その危害を避けるために必要な最小限度の措置を市が行うことを条例に規定
- ・旧条例と同等の規定であるが、新条例では「特定空地等」も対象に含めた

(参考) 空き家を取り巻く状況

令和6年4月1日より相続登記が義務化

