

西宮市協働事業「空家の実態調査及び空家活用の検討と今後の取り組み」
小松町・小松西町・小松南町における
空き家の実態調査 〈報告会〉

2014年3月14日(金) 19時～

場所：小松センター

NP0法人西宮市マンション管理組合ネットワーク(NMねっと)

西宮市住宅政策課

1. 空き家実態調査の概要

西宮市の 協働事業	■平成25年度西宮市「未来づくりパートナー事業～西宮市協働事業提案～」 ■NMねっとの提案が採択される
目的	■空き家には、住宅市場に流通していない、管理不全など様々な問題がある  ■全市的に空き家の実態把握及び空き家対策のしくみづくりを行う前段階の調査手法、有効活用の可能性を検討
調査 研究	■実態調査：モデル地域での実態把握 ■事例調査：各地の空き家対策事例研究 ■施策・展望把握：国、県の空き家対策事業、空き家の需要予測・将来展望など把握



西宮市の
空き家対策
へ

2-1. 小松地域における空き家実態調査

■対象地区の選定

〈なぜ小松地域を選んだか〉

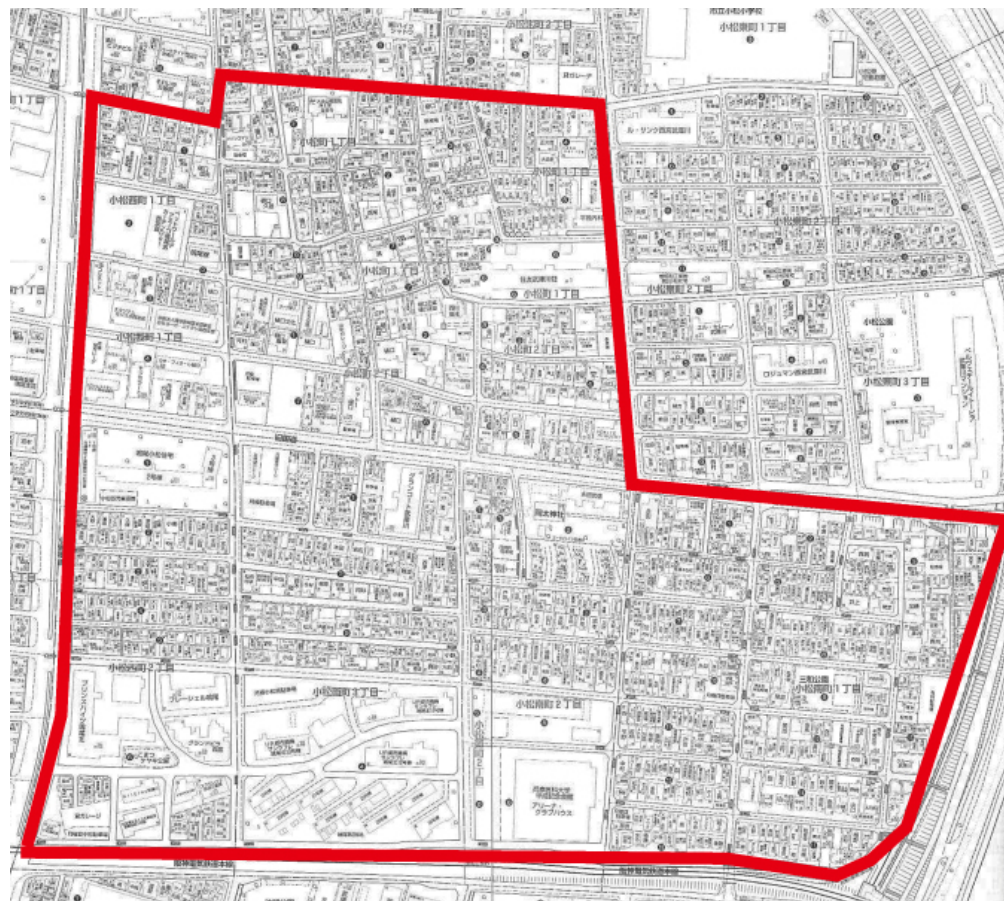
- 西宮市の支所別で最も空家率が高い
→鳴尾地区

- さまざまな住宅タイプがある

- 高齢化が進んでいる
→小松地域の中で、小松町、小松西町、小松南町に絞る（高齢化率28%）

* 西宮全体21.2%

* 世帯数：2, 4 5 5 世帯
(2013年12月31日現在)



*小松地域：小松北町、小松町、小松西町、小松東町、小松南町の全域を略しています。

2-2. 調査結果の概要

■空き家件数

- 総数 90棟 ・ 152戸
- ・ 一戸建て 36棟
- ・ 長屋建 33棟（連棟、テラスハウスなど）
- ・ 共同住宅 21棟（マンション、文化住宅など）

■空き家比率

- 全世帯に対する空き家率 6.2%
- 共同住宅・長屋建の空き家率 38.5%

※空き家の判定基準：目視によるもの・近隣の方からの情報 など

※全世帯に対する空き家率：空き家の総戸数/実態調査対象地域の世帯数

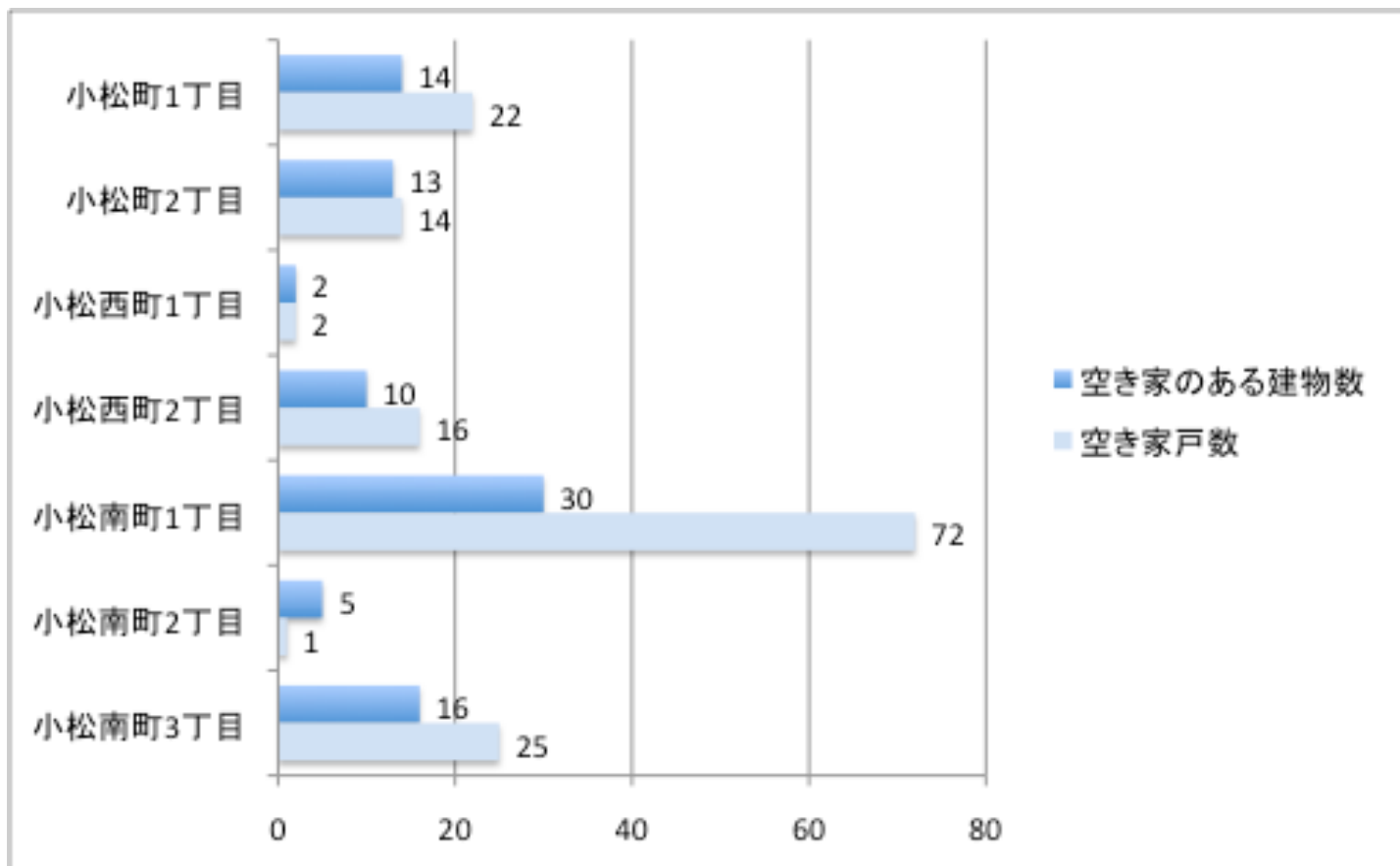
※共同住宅・長屋建の空き家率：空き家のある共同住宅・長屋建の空き家戸数/空き家のある共同住宅・長屋建の総戸数

* 明らかにワンルーム、単身向け集合住宅とわかる物件は、今回の調査から外した

2-3. 調査結果の詳細

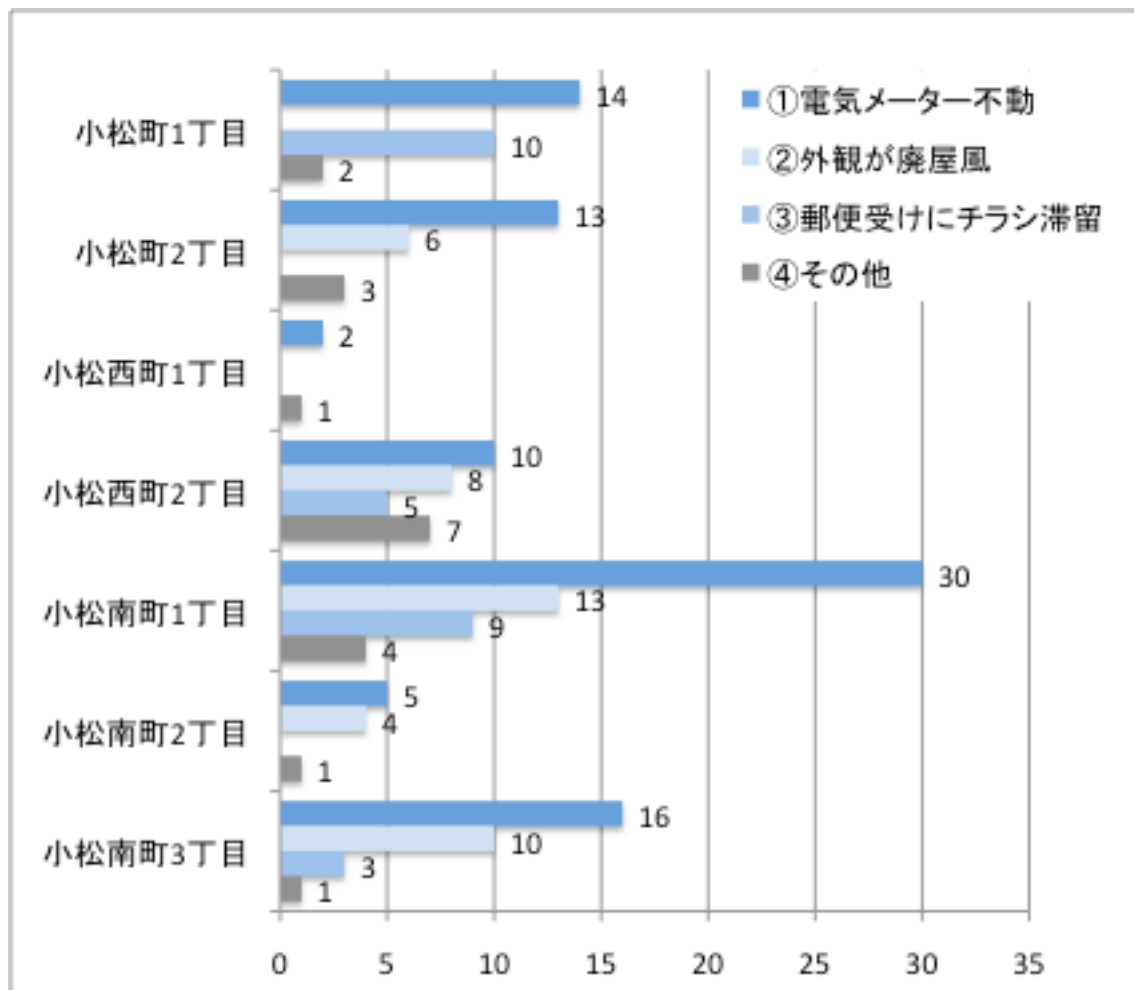
■町別空き家件数

有効回答：建物数 90 戸数 152（単位：棟/戸）



■空き家の判定理由

(複数回答)



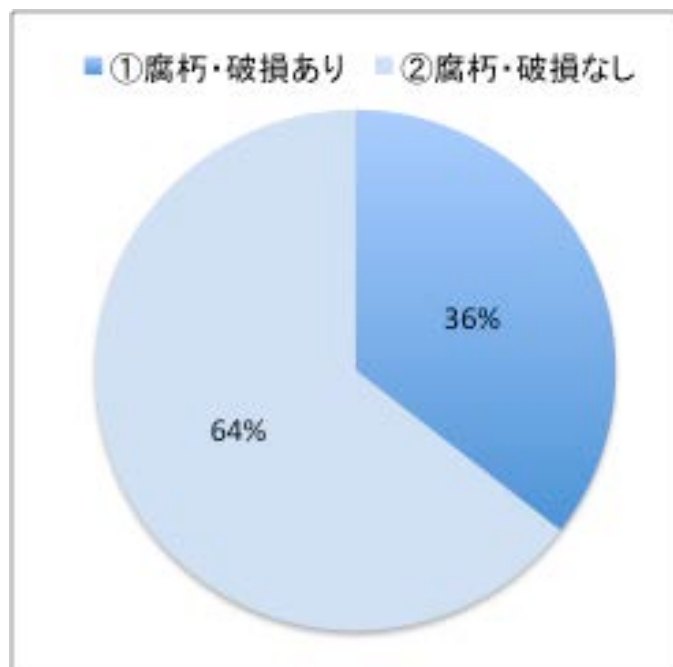
※その他（目立った理由）

- 明らかに空き家
 - ・郵便受けに蓋（ガムテープ）がされている
 - ・表札がない
 - ・閉めきっている
 - ・店舗・テナント募集・賃貸用の看板・広告
 - ・移転先の貼り紙
- 傷みが激しい
 - ・モルタルのはがれ、ガラス割れ、扉の破損等
 - ・障子の破れ
 - ・蜘蛛の巣が張っている
- 定住の形跡がない
 - ・自転車のカゴに半年以上前のチラシが入ったまま
 - ・庭木の手入れはされているが電気メーターが回っていない
 - ・カーテンがない

■空き家の破損状況

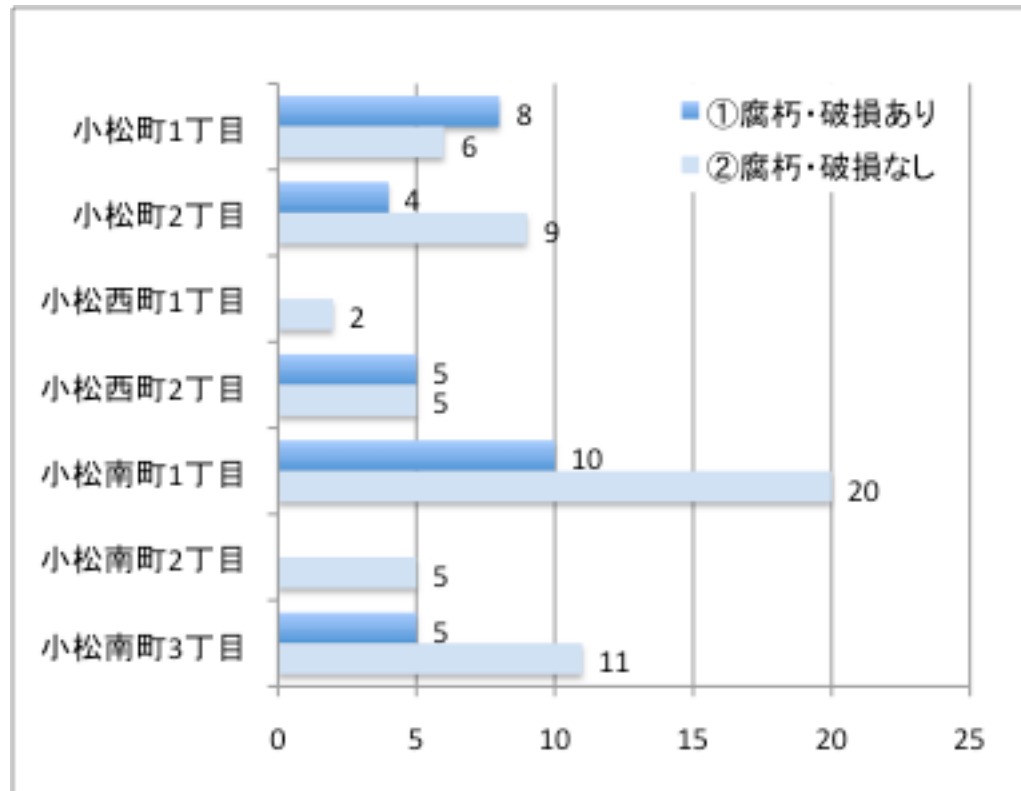
有効回答：90

●全体



●町別

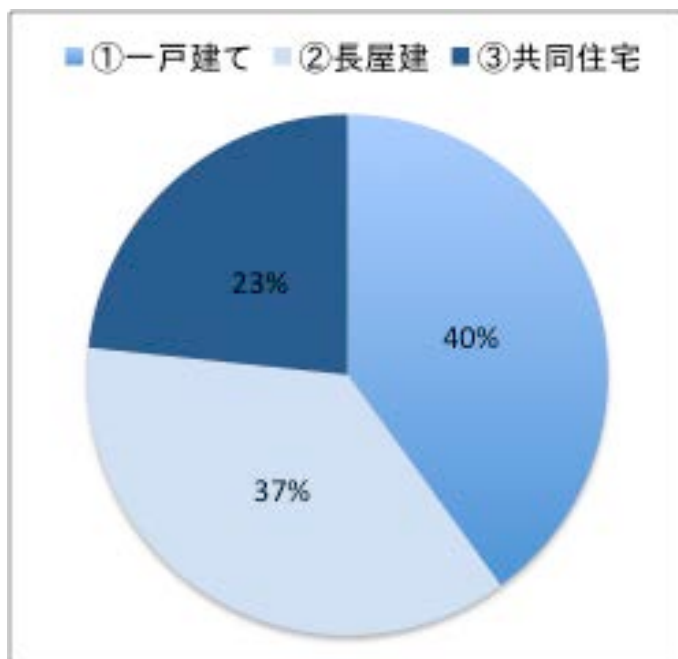
(単位：棟)



■空き家の建て方

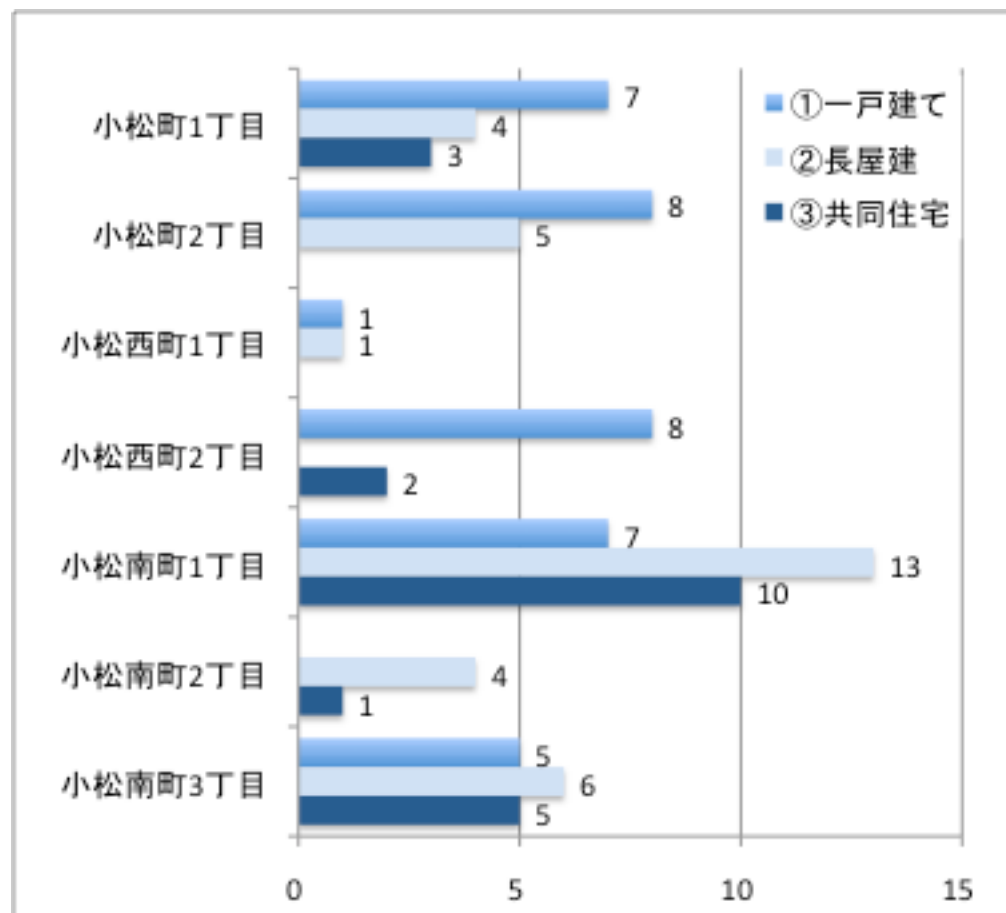
有効回答：90

●全体



●町別

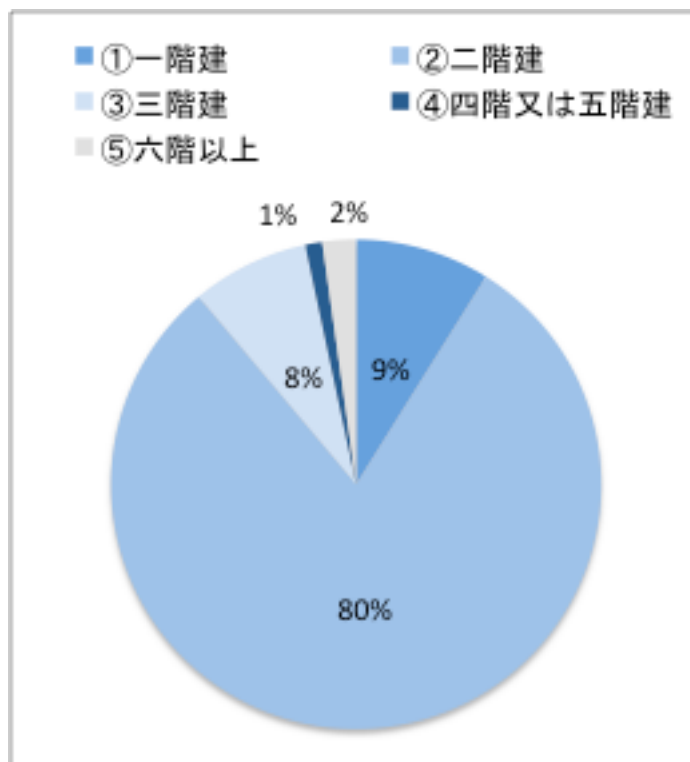
(単位：棟)



■空き家の地上階数

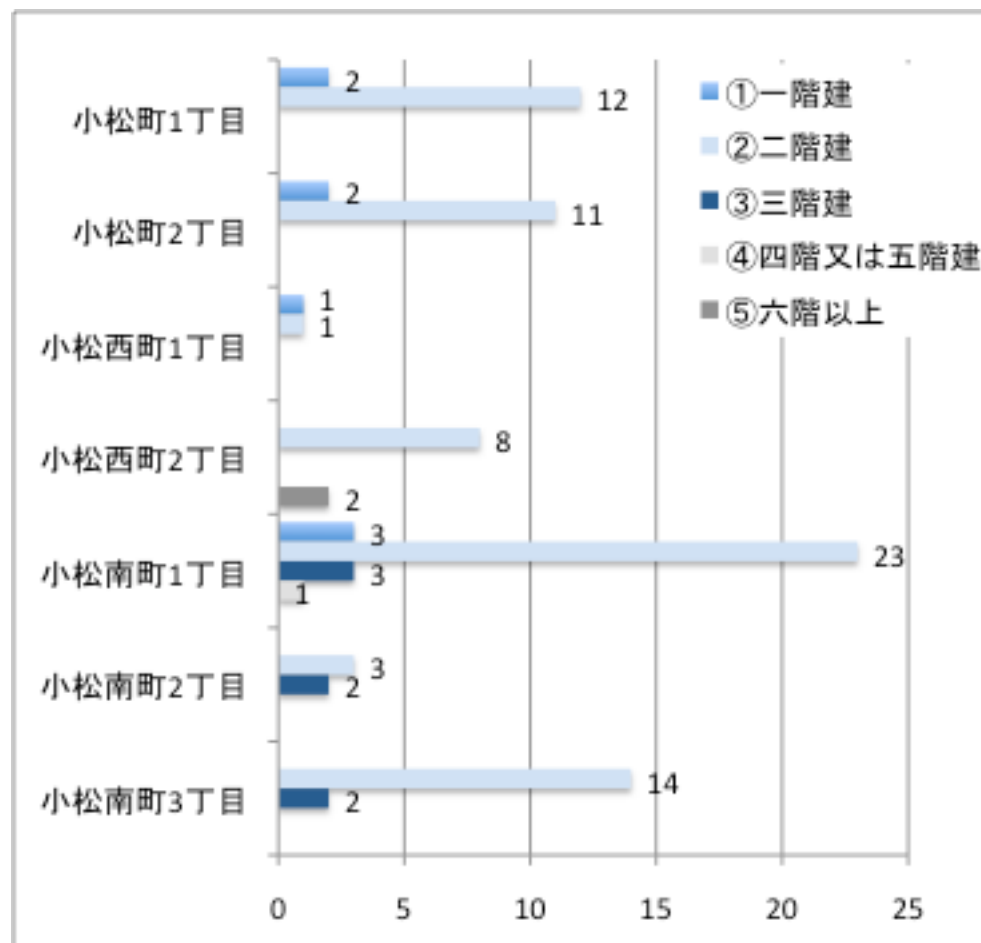
有効回答：90

●全体



●町別

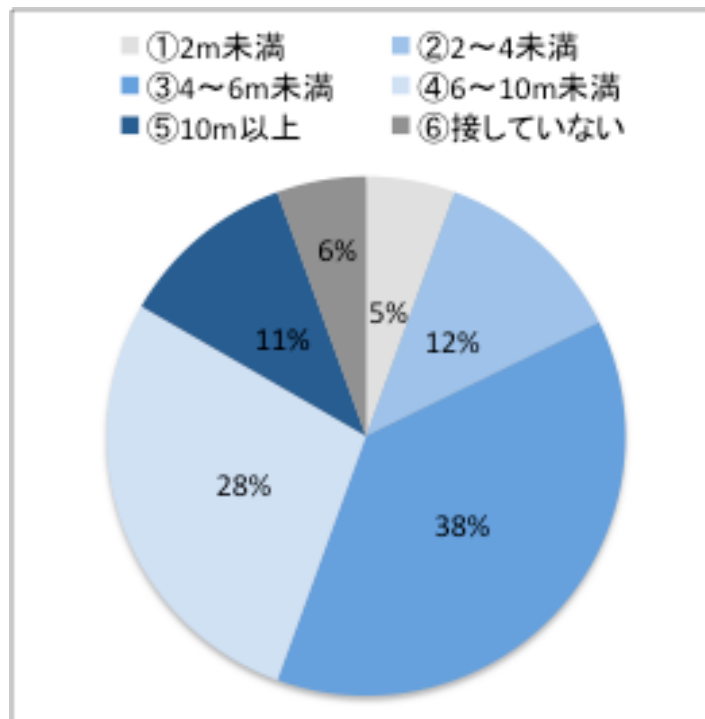
(単位：棟)



■空き家に面している道路の幅員

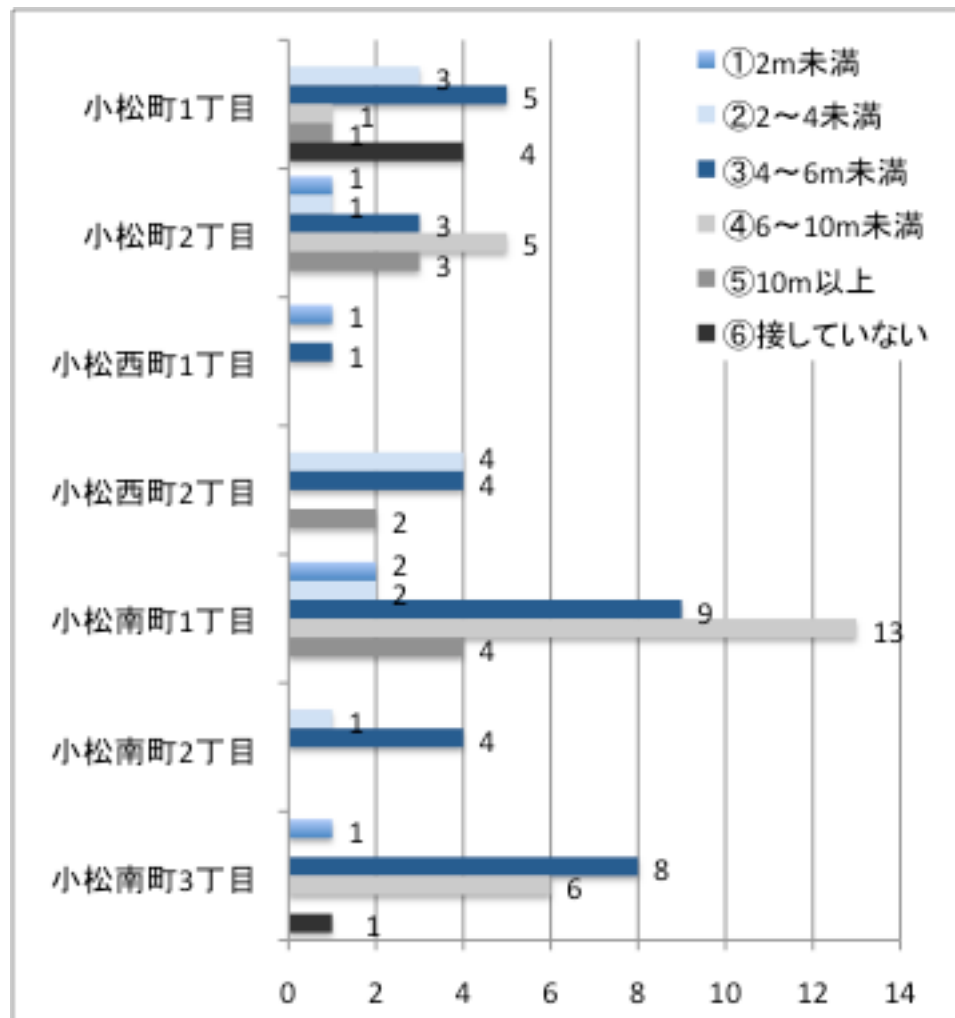
有効回答：90

●全体



●町別

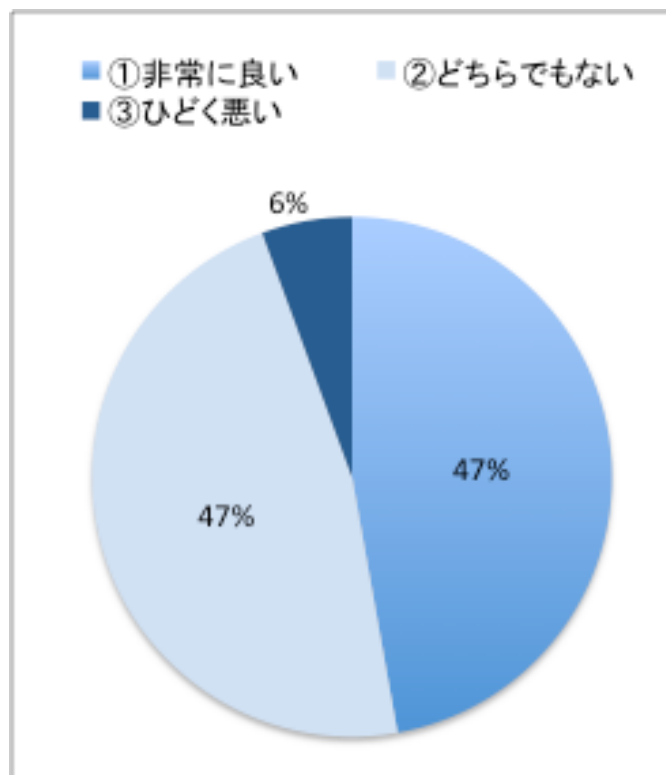
(単位：棟)



■空き家の居住室の日照

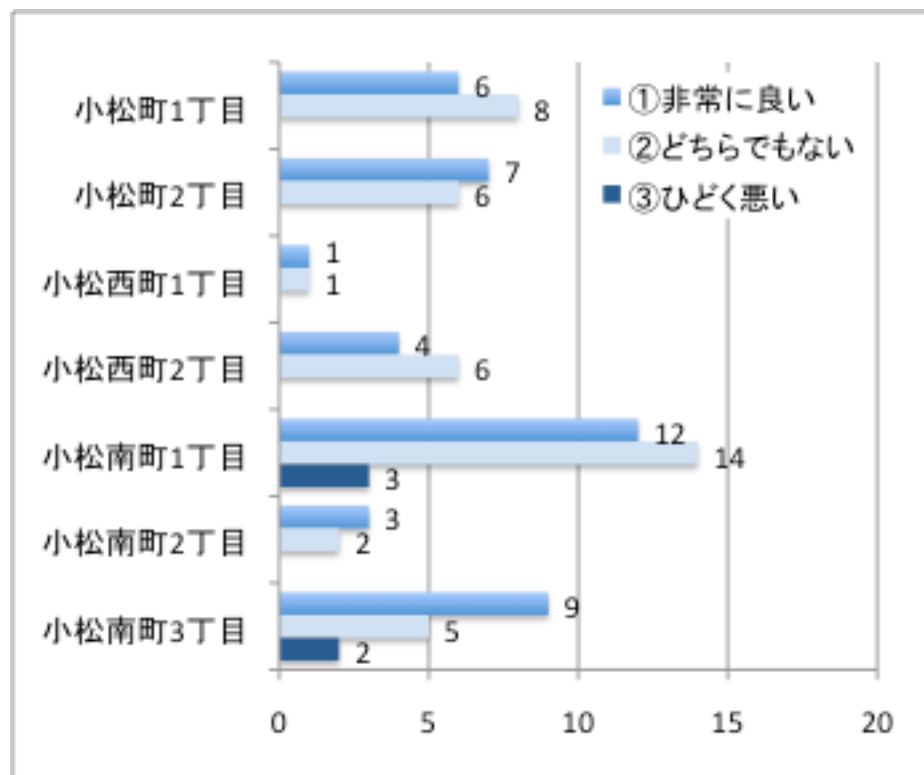
有効回答：89

●全体



●町別

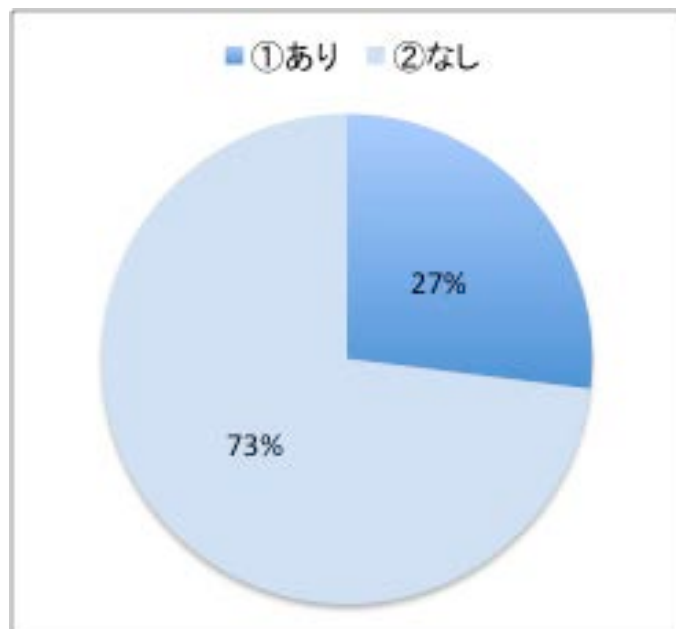
(単位：棟)



■空き家の駐車場の有無

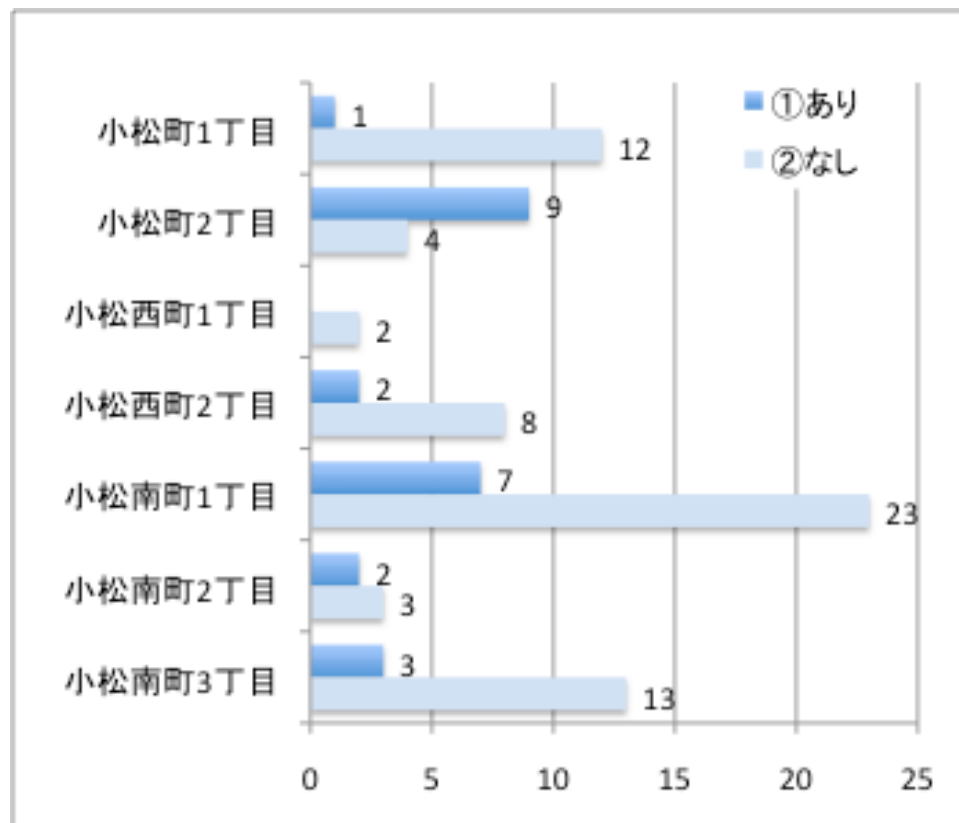
有効回答：90

●全体



●町別

(単位：棟)



■空き家の管理状況の所見、近隣からの情報①

小松町 1丁目

●戸建て

- ・まったく住んでいる様子がないがきれいなので、誰かが管理している様子
- ・植木の世話はされている。鳩よけのCDがつるしてある。
- ・手入れが行き届いている
- ・ゴミ屋敷風
- ・売る気も貸す気もない様子。

●共同住宅

- ・崩壊の危険がある。
- ・劣化が進行しており、残っている居住者にも危険が及ぶおそれがある。
- ・トタンの壁が朽ち果てている。（空き地を縫って密集）



小松町 2丁目

●戸建て

- ・手入れが行き届いている
- ・ゴミ屋敷風



■空き家の管理状況の所見、近隣からの情報①

小松西町 1丁目

●戸建て

- ・南京錠が門扉にかかっている。ベランダの掃除用具がくくっておいてある。植木は手入れされているが、洗濯物干し、ハンガー等使用形跡がない。

小松西町 2丁目

●戸建て

- ・時々、手入れに来ている様子がある。
- ・空家と思っていたら、次の日に人がおられた。隣の家の方で、一室を使っているとのこと。持ち主の身内とのこと。
- ・北向き。カーテンはかかっている。隣と二世帯で現在空家となっている。
- ・荷物置き場風

●共同住宅

- ・昔の文化住宅。2階が開いている。



■空き家の管理状況の所見、近隣からの情報③

小松南町
1丁目

●戸建て

- ・キレイな戸建て。
- ・同一敷地内に2軒、一方が空き家と思われる。

●長屋

- ・築後30年以上経過、全体的に老朽化。
- ・外観上は手入れされている。
- ・1階道路側は窓が開いていて家財道具あり。
(隣が大家さんと思われる(土地がつながっている))
- ・築80年、第二次世界大戦にも阪神淡路大震災にも耐えた。
- ・ガラスが割れたと思われる扉にはガムテープが貼られている。
鍵がかかっておらず、人の気配なし。

●共同住宅

- ・文化アパートとして建設されたが現状居住者はなし。
- ・道路から一見してゴミ屋敷に見えるほど、1階には不要品の山で奥の玄関は見えない。不要品に見えるモノの中に水槽があり、常時水が流れ込んでいる状態だが、生物の生息は見られず
- ・2階廊下の床が斜めになっている
- ・明らかに空き家と思われる部屋の玄関前に置かれている自転車の前カゴのチラシは平成24年1月の案内。
- ・古いがキレイにしている。



■空き家の管理状況の所見、近隣からの情報④

小松南町
3丁目



●戸建て

- ・荷物置き場風
- ・管理が行き届いている（築40～50年。阪神淡路大震災で瓦が傷み葺き替え、1, 2年前にフェンス塗り直し。持ち主は2, 3年前から施設に入り空き家。時々息子さんが来られている）
- ・最近管理に来られていない様子（空き家になって4年。息子さんが時々来られている）
- ・手入れされている（持ち主が亡くなり親戚の方がたまに来られている）
- ・住居なのか事業所なのか不明。幅2mもない路地奥。

●共同住宅

- ・昔の文化住宅。2階が開いている。
- ・きれいにしているが、古い。2階廊下は外側に傾いている（1階は全戸居住。2階の2戸は気配ないが空き家かどうか特定できず）
- ・管理はされている。郵便受けのガムテープの貼り方もきれい。
- ・大家さんが1階に住んでおり、きれいにしている
- ・2階廊下が外側に傾いている。

●長屋

- ・（テラスハウス）空家を順次購入している人がいるとのこと。敷地を囲むフェンスに「テラスハウス管理組合」の看板。
- ・一見空き家とは思えない（2戸一の長屋）



3-1. アンケート調査の概要

■ 調査票
配布先

・ 空き家実態調査地域に配布
(小松町、小松西町、小松南町)

■ 配布数

1 9 1 6 件

■ 回収数

3 0 9 件

■ 回収率

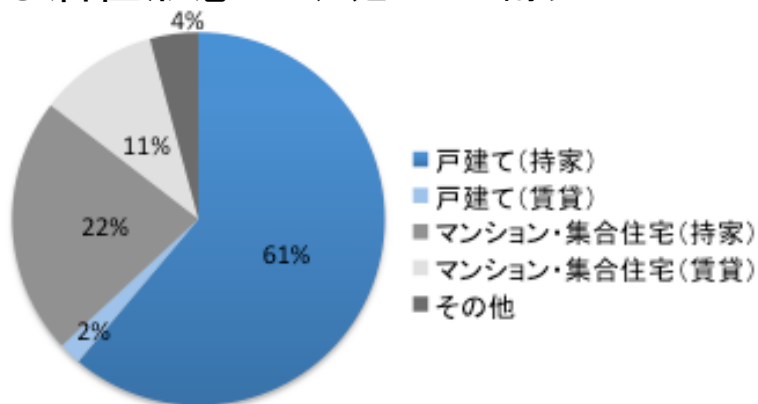
1 6 . 1 3 %

※配付先：調査員が空き家と判定した住宅（90棟、152件）及びワンルーム・単身向け集合住宅を除く

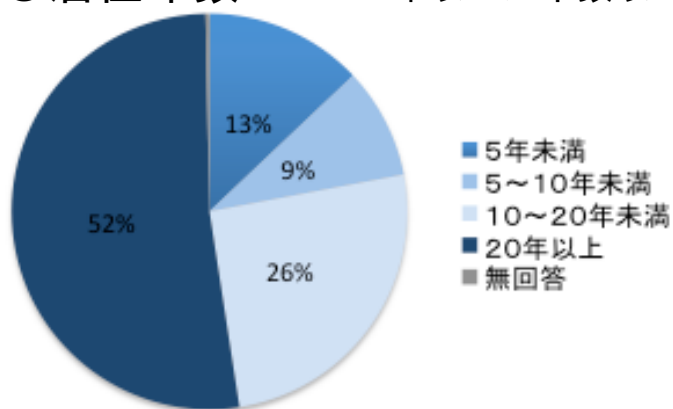
3-2. アンケート調査結果の詳細

■回答者のプロフィール

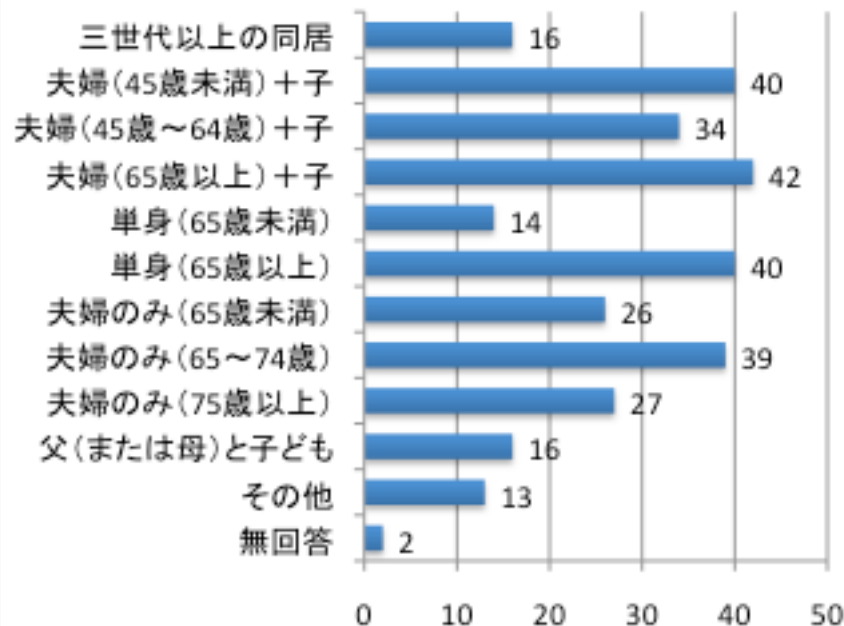
●居住形態 ・戸建てが6割以上



●居住年数 ・20年以上が半数以上



●同居家族 ・夫婦と子ども 116件 ・夫婦のみ 92件 ・単身 54件

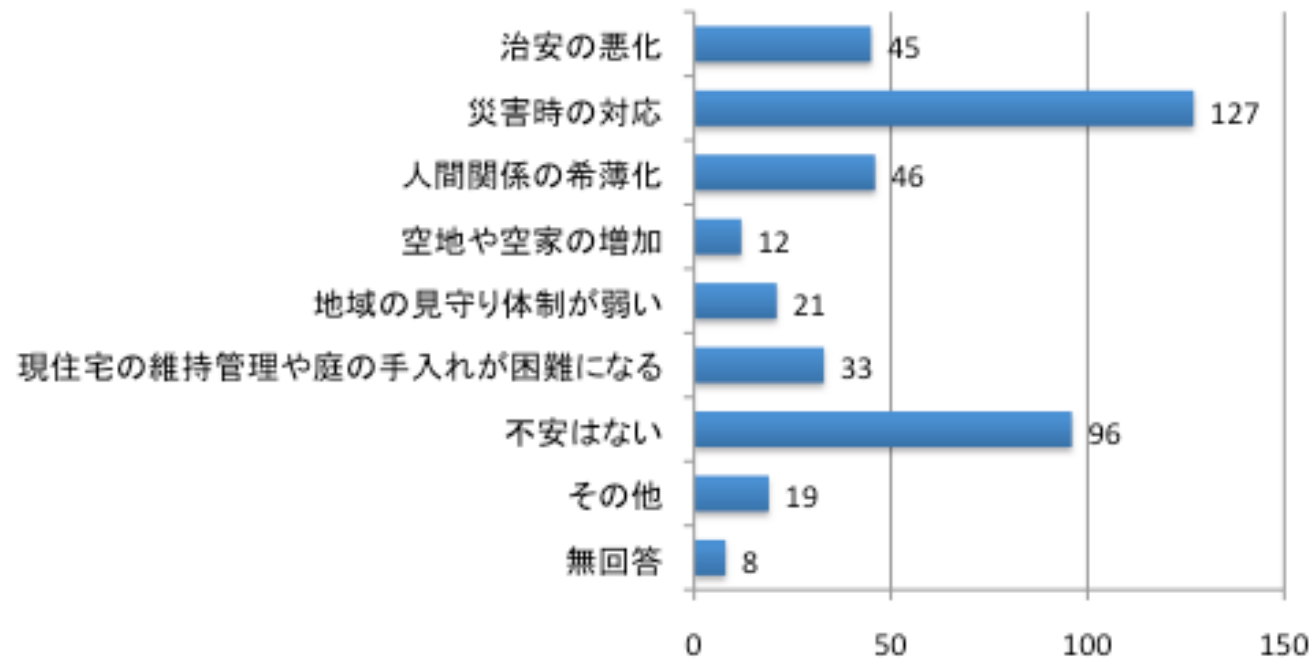


●空き家に関する相談希望 19件 *うち、お名前をお書きいただいた方 17件

■地域活動について①

●地域活動への参加

- ・自治会の役員（または経験がある） 112件
- ・地域活動へは参加していない 102件

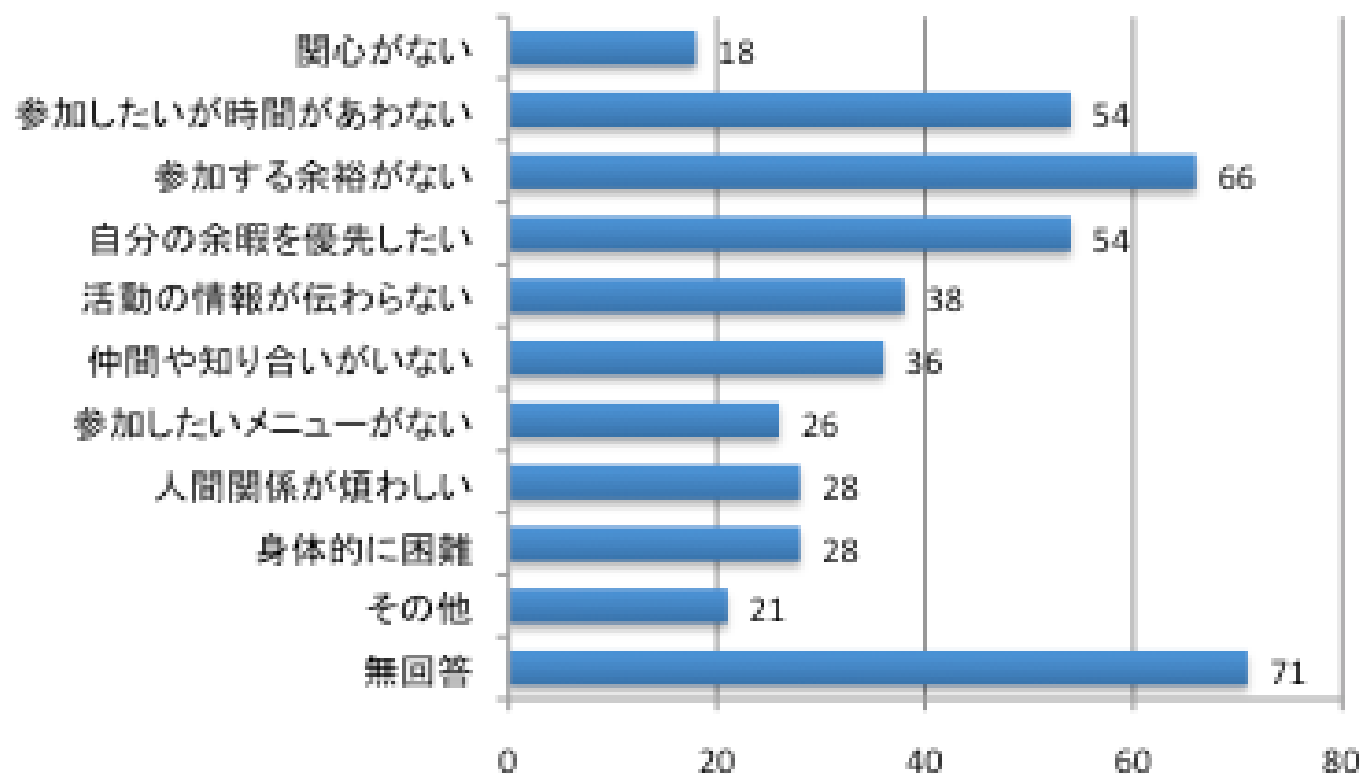


- ※その他：
- 参加している 3件
 - できない（働いている・子どもが小さい・介護中・高齢のため） 4件
 - 情報不足 1件
 - コミュニケーション不足 1件
 - その他：閉塞感あり／私物化されている／利己的／（集合住宅の）マナー悪く、つきあいたくない／役員の負担大／メニューがたいしたことない／活動力が弱い

■地域活動について②

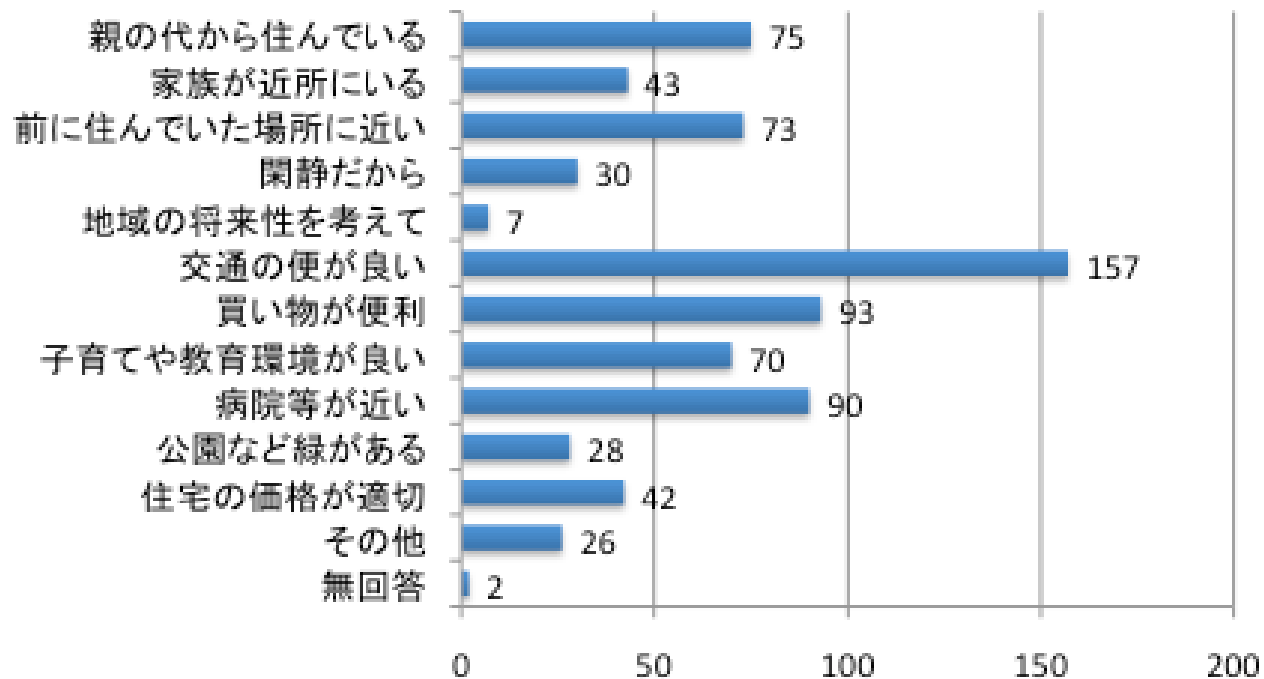
●自治会活動に参加しにくい理由

- ・ 参加する余裕がない 66件
- ・ 参加したいが時間が合わない 54件
- ・ 自分の余暇を優先させたい 54件



■回答者の住まいについて①

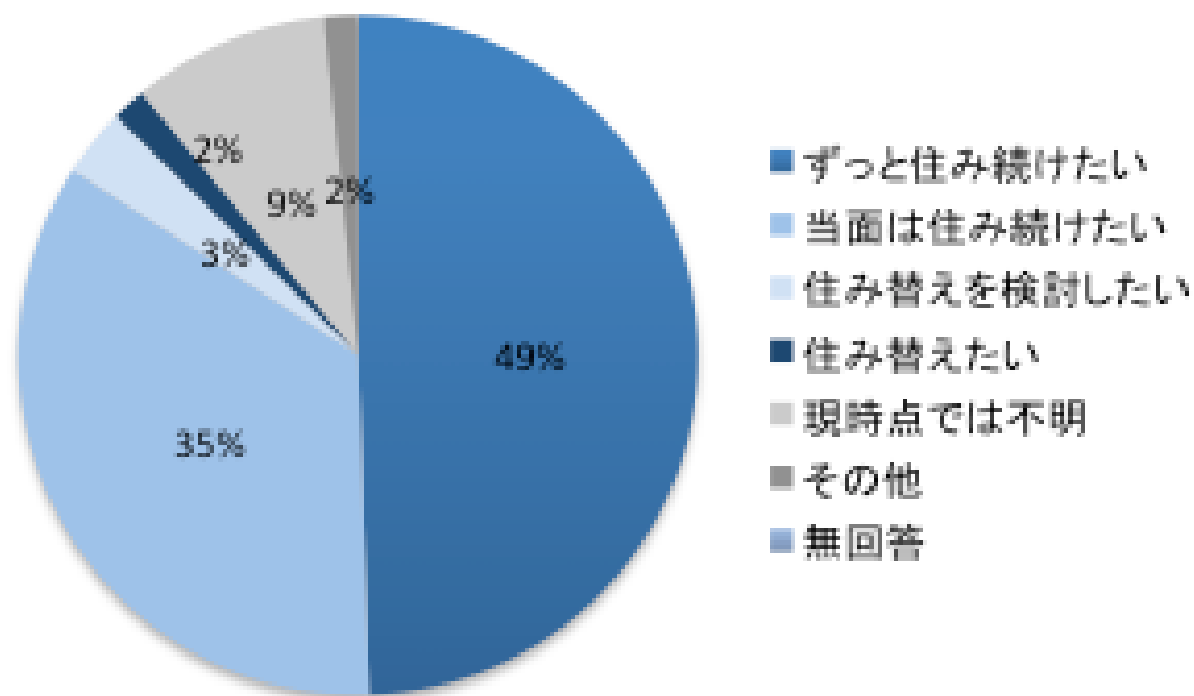
●現在の住まいを選んだ理由 ・交通の便が良い 157件



※その他（主な意見）：社宅 5件、職住近接3件、ペット可 2件

■回答者の住まいについて②

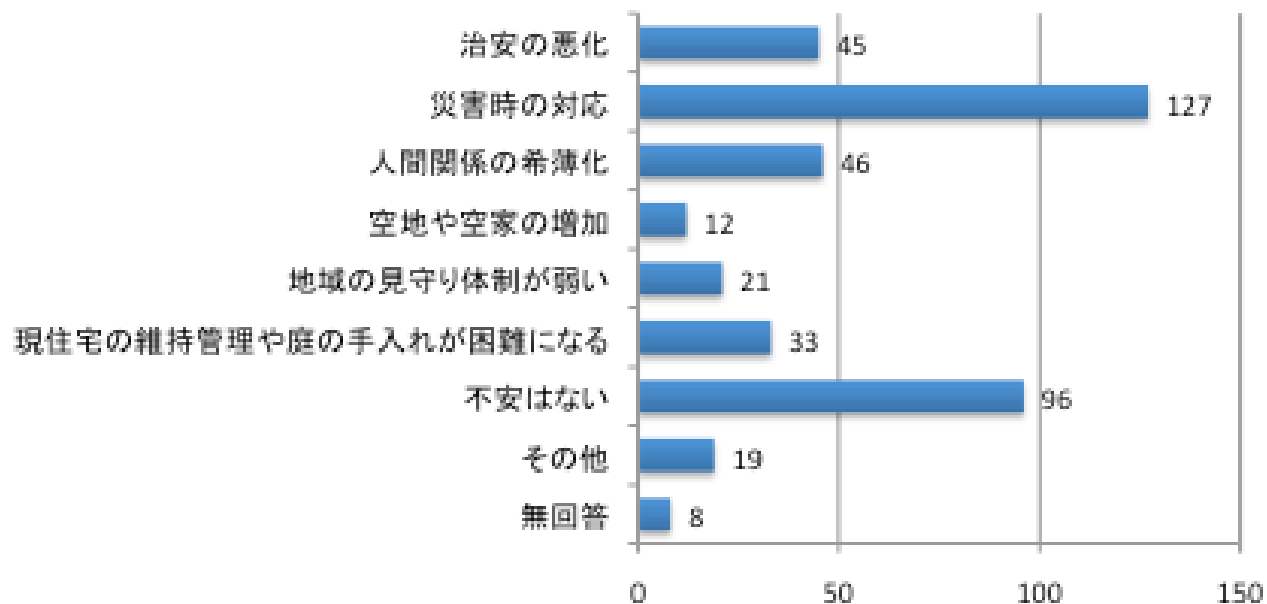
●現在の住まいに住み続けたいか ・（ずっと、当面）住み続けたい 84%



■回答者の住まいについて③

●現在の住まいで生活をする上での不安

・災害時の対応 127件 ・不安はない 96件

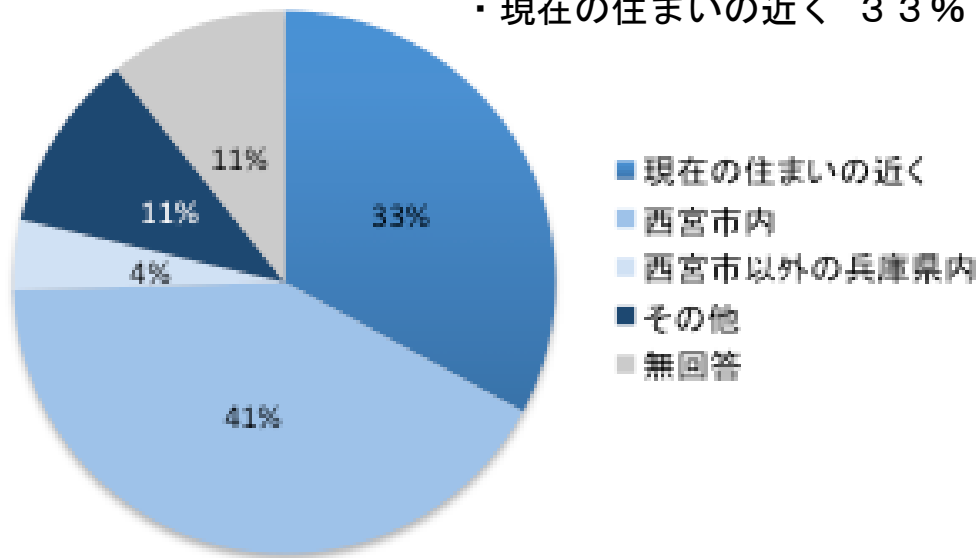


※その他（主な意見）：マンションの維持管理 2件、高齢化、建物の老朽化など

■回答者の住まいについて④

●住み替えるとした場合、住み替えたい地域

- ・西宮市内 41%
- ・現在の住まいの近く 33%



※住み替えたい地域・その他（主な意見）

- ・兵庫県外 5件
- ・子どもの近く・田舎 各3件
- ・わからない 4件
- ・考えていない 3件
- ・住み替えたい地域はない 3件

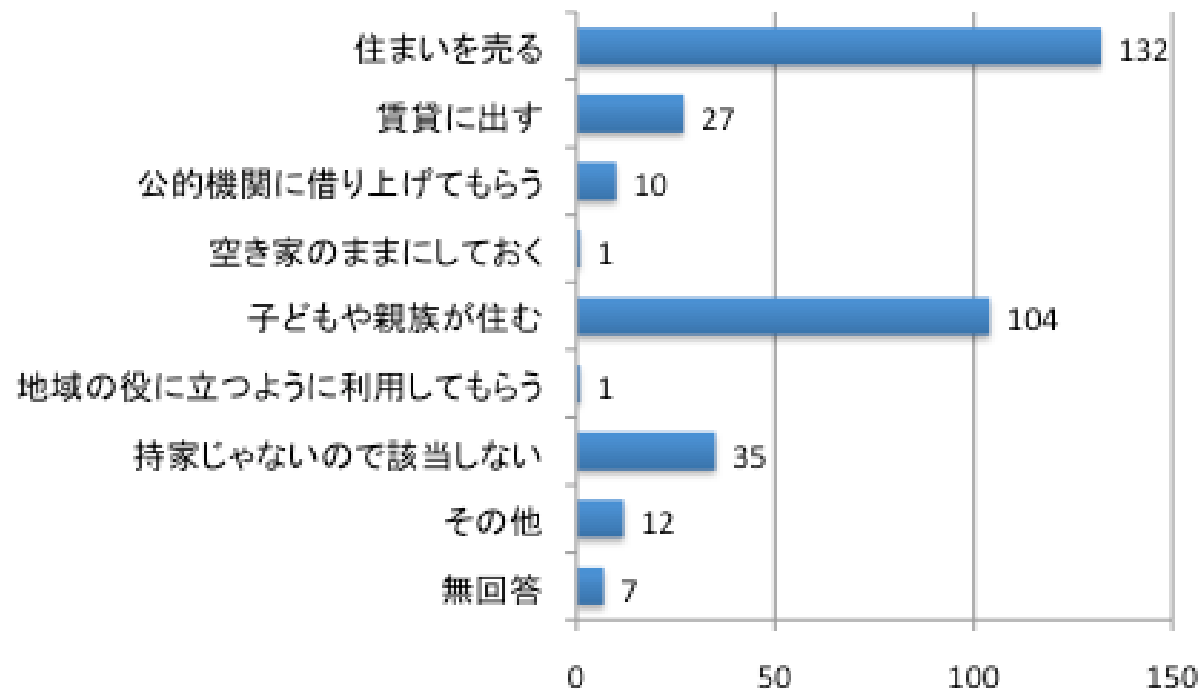
※理由（主な意見）

- ・便利 10件
- ・住み慣れている 9件
- ・住みやすい 6件
- ・環境が良い 5件
- ・西宮が良い 4件
- ・満足している・好き 3件
- ・子どもの近く 3件
- ・地元・出身地 3件

■回答者の住まいについて⑤

●現在の住まいに住めなくなったときの対処

- ・ 住まいを売る 132件
- ・ 子どもや親族が住む 104件

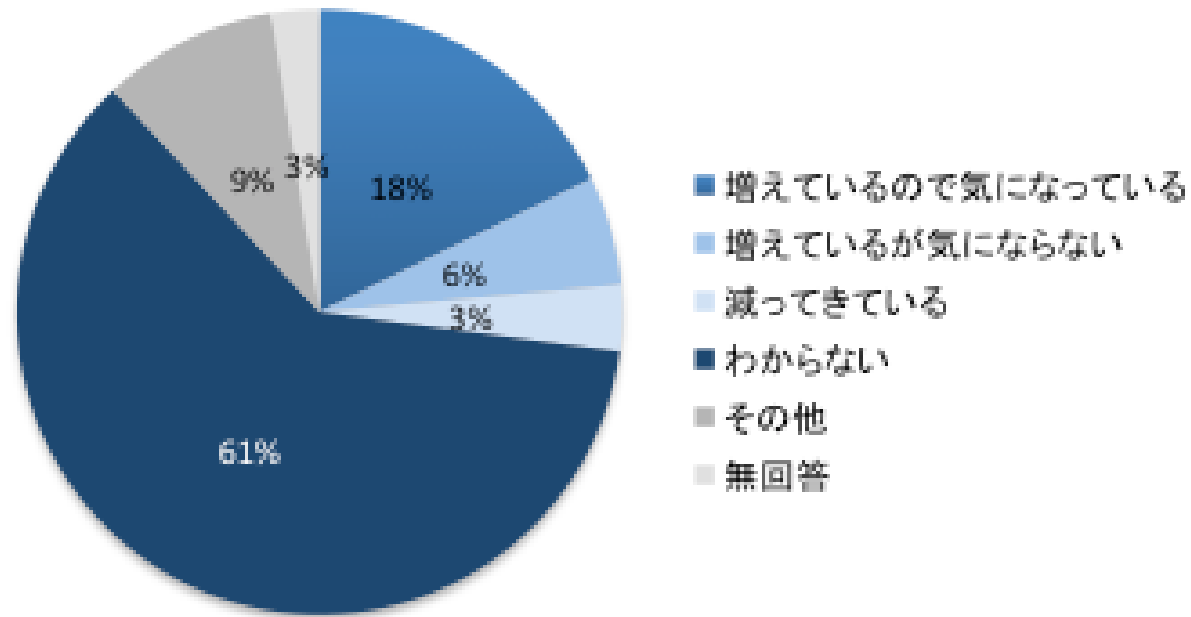


※その他（主な意見）

- ・ わからない 4件
- ・ 決めていない 3件

■空き家について①

●住まい周辺の空き家 ・ わからない 6割以上



※その他（主な意見）：

- ・変化なし 6件
- ・空き家はない 4件
- ・気にならない 2件
- ・建て替わっている 2件

■空き家について②

●空き家が増えたときに考えられる問題

- ・管理されていない空間が増えて防犯上の問題が高まる 223件

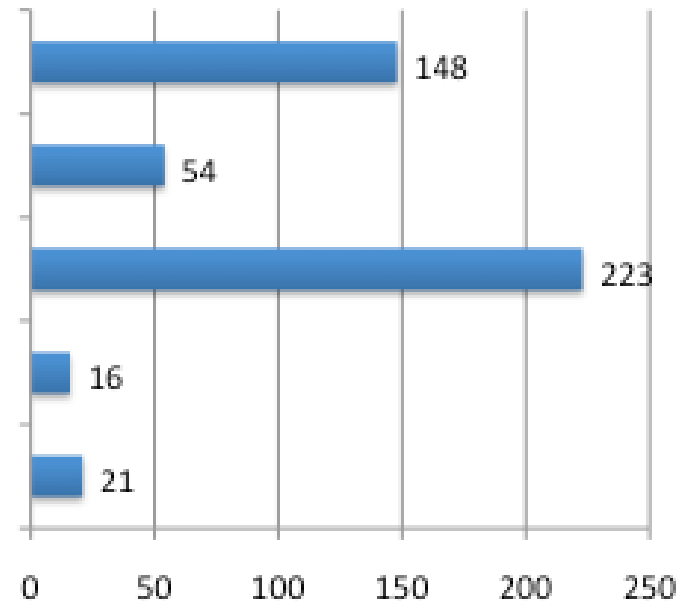
適切な維持管理が行われず景観など
地域環境の悪化につながる

土地や住宅が活用されないため地域
コミュニティの活力低下につながる

管理されない空間が増えて防犯上の
問題が高まる

その他

無回答

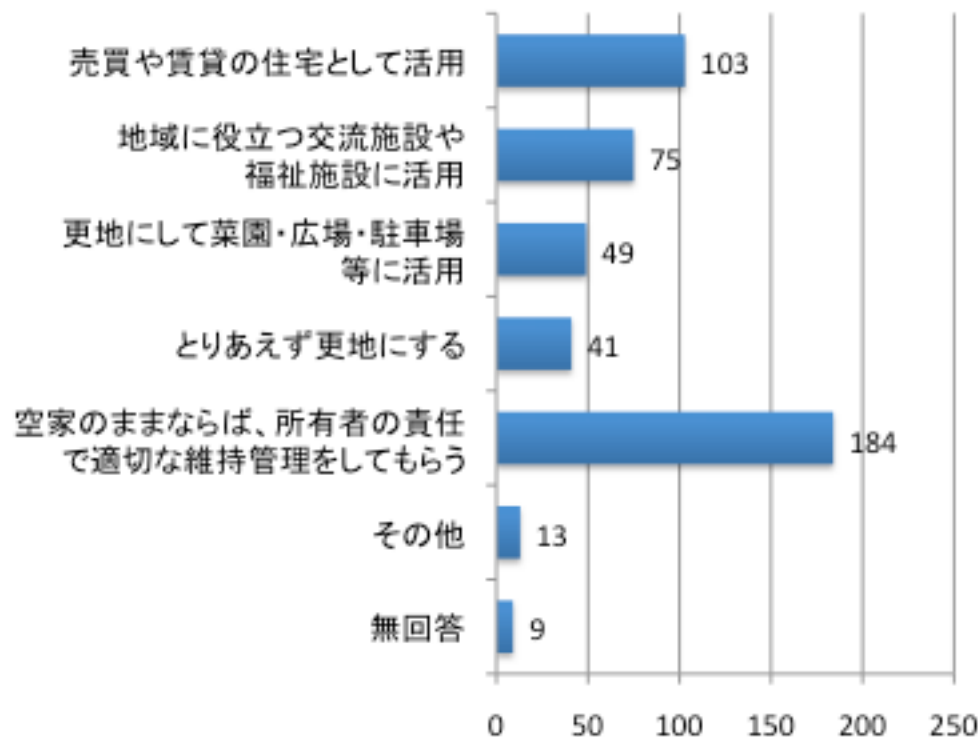


※その他（主な意見）：
・特になし 5件
・火災 2件

■空き家について③

●地域の空き家をどのようにしたらいいか

・所有者の責任で維持管理してもらう 184件



※その他（主な意見）

●法整備

- ・固定資産税の問題あり（建物ないと高い、更地にしにくい） 2件
- ・危険を感じたら、市の条例で更地に出るのがよい（相続人がいない、親族に連絡つかない場合）

●それぞれの理由あり；空家であってもそれぞれの理由があると思います（亡くならない限り）。そして帰る場所がないということなどをどのように思われますか？

●継続できるまちづくり：地域の魅力を増して、空家が出ない/住みたい人がたえずに継続するまちづくりを考えたい

●高齢者住宅：集合住宅の独居老人の方は安心して住めるようにあげてほしい。（近所に災害に強い建物を建設し、今と同じ費用又は安く住めるようにしてあげる／世の中の高齢化に対応できる高齢者集合住宅につかう。）

●活用：子供たちが利用できる施設

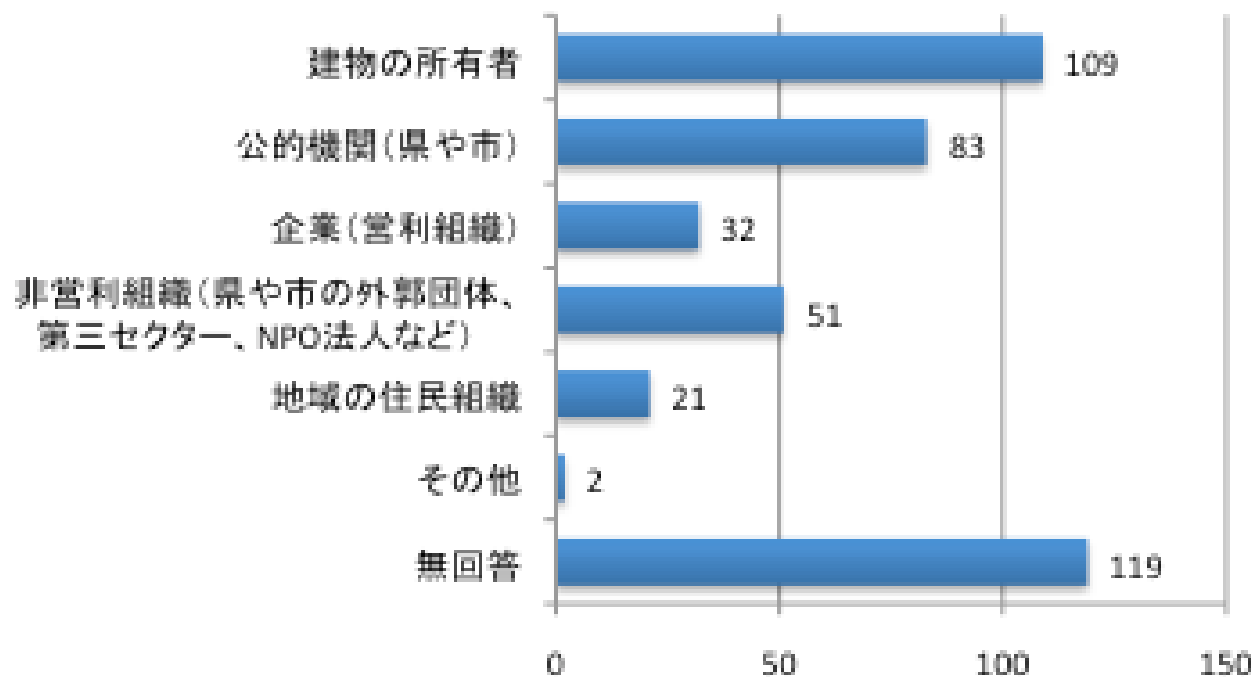
●賃貸・売リフォームして、商業用賃貸、売買などで、いかす

●住民の意見：共有土地なので、皆の意見が必要

■空き家について④

●空き家の運営管理

- ・建物の所有者 109件
- ・公的機関（県や市） 83件



■その他 ご意見をご紹介します①

空き家活用 アイデア

■地域住民が使える場に

- ・個人所有者が空家を**地域交流の場**として提供されるか、自治会が中心となって運営・管理が望ましい。高齢住民の多いところには、日頃から解決のための広報必要。
- ・小松町には自治会館がありません。地域活動に何かと不便を感じています。空きスペースの利用に**ぜひ会館**の活用を。
- ・小松地区に図書館がないので、地域の人々が集まりやすい**図書館**ができればと思います。（公的、非営利問わずに）

■高齢者、子ども向けの施設に

- ・少子化対策もよいが、孤独死防止には、マンション内でスポーツや習い事のできる（無料）部屋があり、食堂など完備している**高齢者専用マンション**がたくさん必要。
- ・子供を持つ世代としては、**子供たちが安全に暮らせる**地域であることが第一で、空家や空地は利用できるものに活用できることが望ましい。
- ・小学生等の**キッズニア体験場所**として空家利用が出来れば！
- ・空家利用NPOなどが**ベビーシッター**等に

防犯 防災 防虫対策

- ・**空巣**が入ったり、**殺人**が起こったり物騒。
- ・古いアパート等があり、**壁などが剥がれ、危険**である。
- ・**街が寂れる**感じがし、又、用心が悪く、防犯上何とかしないと心配です。
- ・空家が古い家だと、**虫が出たり**しないかなども気になります。
- ・空家が近所にあるのですが、**ハチが巣**をつくって大量発生したりするので、やはり、誰かが住んでいる方が管理してもらえると、早くそうなってほしいと思います。

税法改革

- ・国が**固定資産税の考え方**を根元的に考え直すべき！！

■その他 ご意見をご紹介します②

地域住民同士 のつながり 見守り・協力

- ・日々のささやかな営みをていねいに生きることが、地域の地道な発展につながると思います。そういった観点で、**地域内、地域間の繋がり/連携を大切にしたい**と存じます。今日の調査結果に注目していますし、この結果を地域発展につなげたい。
- ・地域での隣近所が仲良く高齢化はしているが、**互いを見守っている**ので**住みよい街**だと思う。一番の問題は、人間関係だと思います。
- ・マンションとは集合住宅なので、個人の利害でなく**皆さんの協力が必要**である。

自治会・地域 活動に対する ご意見

■参加困難

- ・地域活動をしているが、**まだ現役**で働いている。時間がとれない。年金生活者にならないと無理。
- ・**小さい子供がおり**、仕事もフルタイムでしていると、必要最低限の地域役割ぐらいしか行えない。
- ・80才位までは、主人と共に自治会長他役員をしてきましたが、去年秋に主人が亡くなり、80才をすぎて**身体的に困難**になってきた。

■興味・関心の薄さ

- ・自治会の役員の年齢が高くなっています。**若い人達はイベントや行事には関心がありません**し、役をするのがいやで自治会に加入してくれません。

■活動が不透明・情報不足

- ・自治会活動が**一部の人のみで運用**されていて、誰でも参加できるような、広く意見を取り入れる姿勢がなく、残念。
- ・地域のことでいえばどんな活動をどこでやっているのかまったく**分からない**。公民館や自治会館も見当たらないし、自治会の**やる気が見えない**。古くからいてる住人で**かたまりすぎ**。

4. 昔の小松

■小松の歴史

- その昔、豊臣氏の直轄領
- 江戸時代、尼崎藩領（元禄 12 年の戸数は 7 1 戸、人口 3 8 9 人）
- 明治 2 年、尼崎県に
- 明治 5 年、兵庫県に編入
- 明治 22 年、鳴尾村と合併
- 現在の様子に近づくようになったのは、
昭和 15 年「小松土地区画整理組合」が設立されてから
旧小松の中心部は、現在の小松北町 1 丁目・2 丁目、小松町 1 丁目・2 丁目
- 学校ができたのは、学文中学（昭和 30 年）、小松小学校（昭和 35 年）
- 昭和 35 年、小松南町 1～3 丁目が誕生
- 昭和 30 年代から公団・社宅・個人住宅・マンションが立ち並び始めた

■小松の地図①

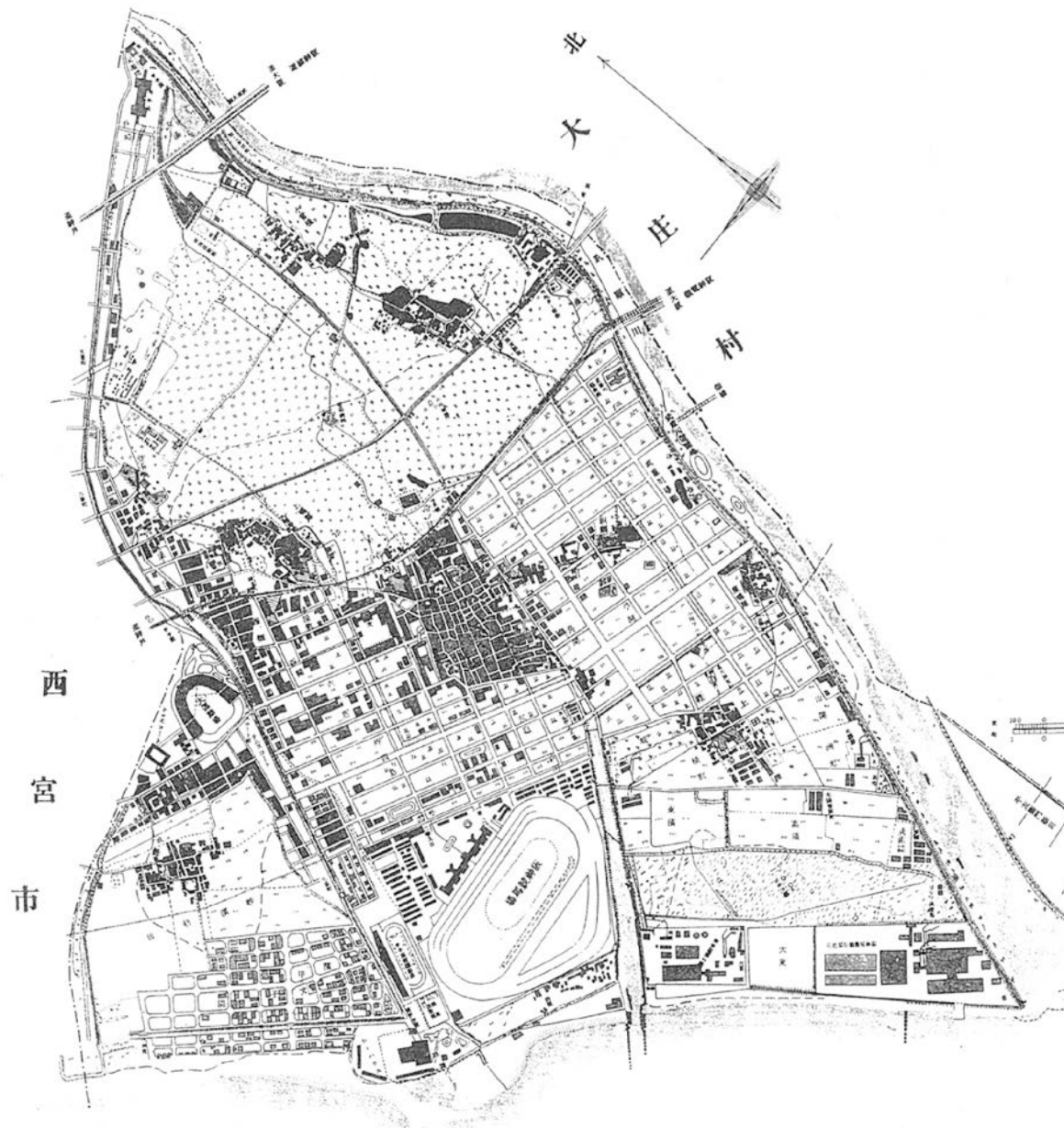
●陸地測量部 明治42年測量図



出典：「町名の話-西宮の
歴史と文化」山下忠男著・
西宮市商工会議所発行

■小松の地図②

●昭和9年
武庫郡鳴尾村全図



出典：「町名の話-西宮の
歴史と文化」山下忠男著・
西宮市商工会議所発行