

空家の解消、住み替えがスムーズにできる環境づくりの現状

1. 空家の状況

(1) 空家の数の状況

- ・ 全国では空家は755万戸、空家比率は13.1%あり、神戸市では10万戸超、空家比率も全国と同様に13.5%ある。

図表1 住宅数の内訳

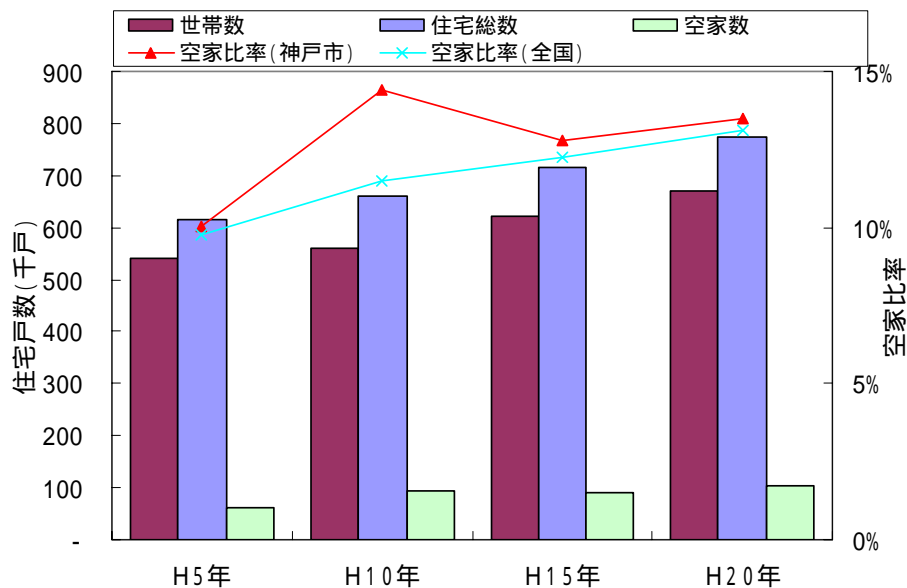
	住宅数	居住世帯あり	居住世帯なし				
			総数	一時現在者のみ	建築中	空家(%)	
全国	57,593,100	49,614,800	7,978,200	326,300	93,400	7,558,600	13.12%
兵庫県市部	2,421,200	2,080,500	340,800	11,900	2,800	326,100	13.47%
神戸市	774,900	664,800	110,100	5,000	500	104,600	13.50%

空家：別荘等の二次的住宅、賃貸・売却用住宅を含む  
一時現在者：昼間のみの使用や交代での寝泊まり等、普段の居住者がいない住宅

資料：平成20年住宅・土地統計調査

- ・ 全国的に空家比率は増加傾向にあり、神戸市でも震災後増加した空家比率が平成15年には全国水準並みとなり、平成15年から20年にかけて全国と同様に増加している。

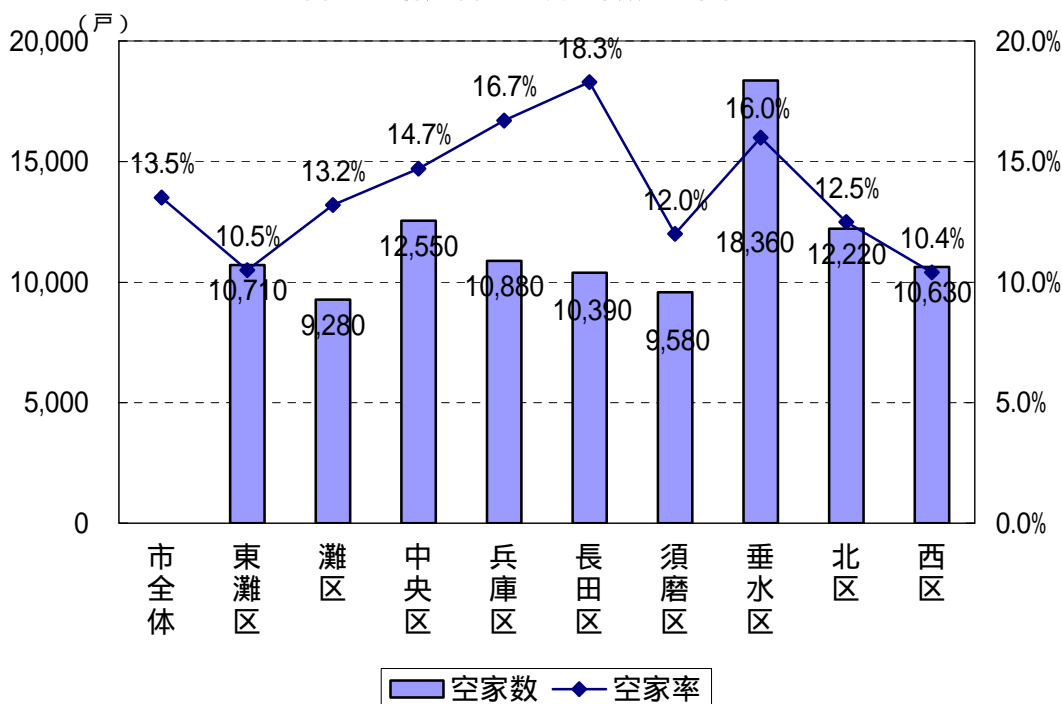
図表2 神戸市内の住宅戸数及び空家戸数の推移



資料：住宅・土地統計調査

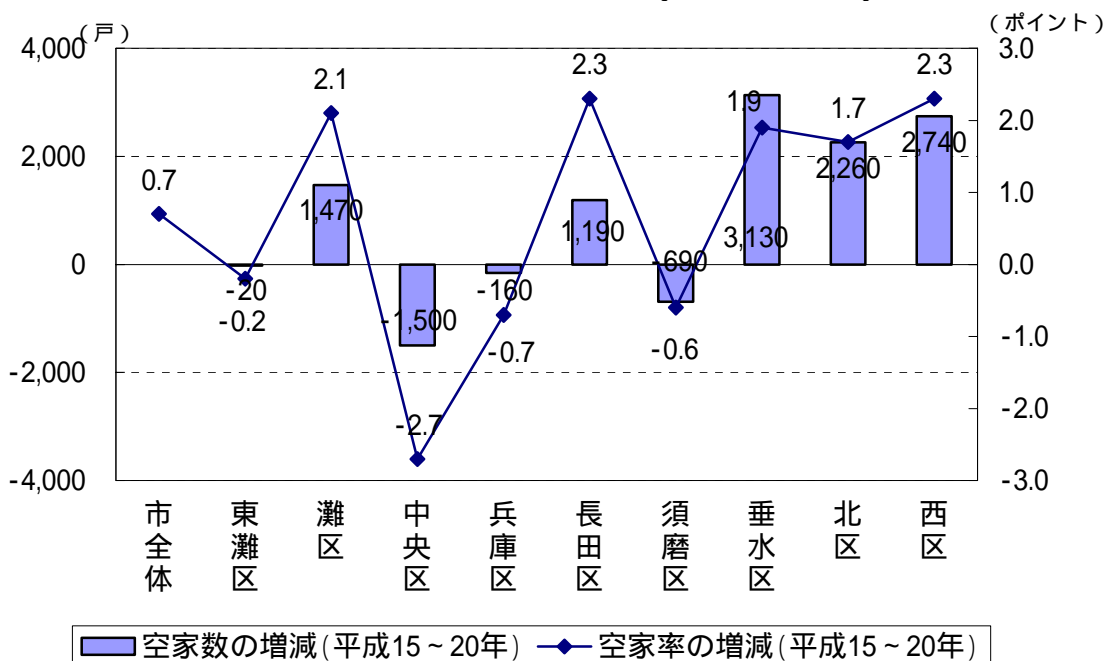
- ・ 地区別では、長田区が空家率 18%、5 年増加率 2.3 ポイントと最も多く、垂水区も空家数 18,360、空家率 16%、5 年増加率 1.9 ポイントと多くなっている。北区・西区も増加数・率が高くなっているが、逆に中央区は減少しており、都心回帰の影響が考えられる。

図表 3 神戸市内の区別空家数・空家率



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

図表 4 神戸市内の区別空家数・空家率の増減 (平成 15 年～20 年)

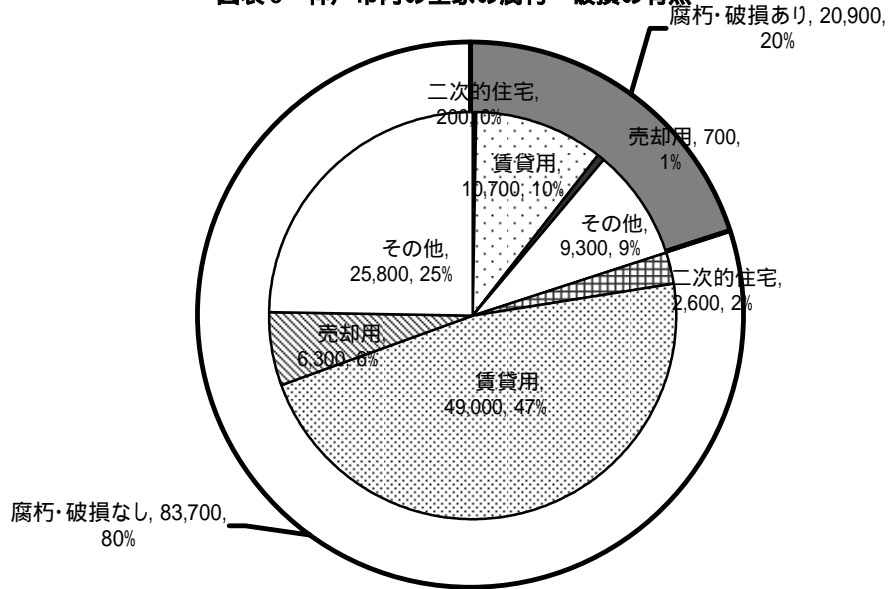


資料：住宅・土地統計調査 (平成 15 年、平成 20 年)

(2) 空家の質の状況

- 神戸市内の空家の内、腐朽・破損があるものは20,900戸（約20%）あり、その内訳は賃貸用とその他が半々である。その他の住宅とは、人が住んでいない住宅で、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である（住宅・土地統計調査用語の定義より）。

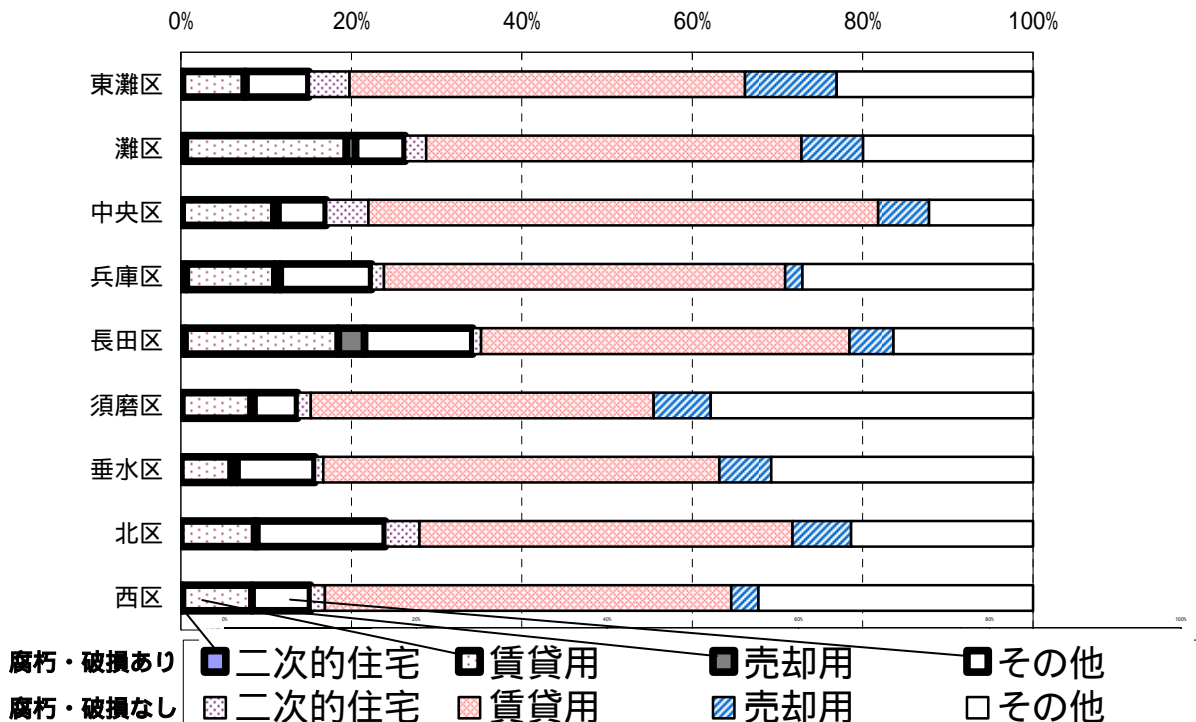
図表5 神戸市内の空家の腐朽・破損の有無



資料：平成20年住宅・土地統計調査

- 地区別では、長田区が腐朽・破損があるものが34.2%と高く、次いで灘区が26.4%と高く、また腐朽・破損がある賃貸用の比率が18.9%と市内で最も高い。

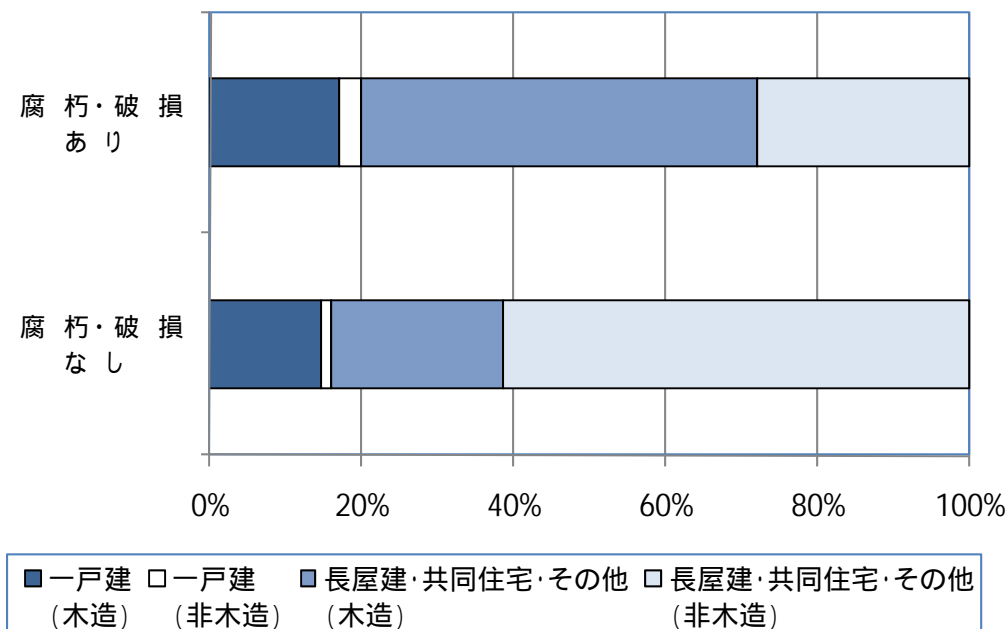
図表6-1 神戸市内の地区別の空家の腐朽・破損の有無(率)



資料：平成20年住宅・土地統計調査

- ・ 長田区の空家の腐朽・破損ありをみると、建て方別では、「一戸建」と「長屋・共同住宅・その他」の割合は約2対8となっている。また、構造別では、木造が約69%で、腐朽・破損なしの約37%に比べて高くなっている。

図表6-2 長田区の空家の腐朽・破損の有無（建て方、構造別割合）



資料：平成20年住宅・土地統計調査

- ・ ストックとして質の良い空家については、活用方策の検討が必要であるが、その一方で質の良くないものについては、除却や建て替えの促進などの解消に向けた取組みが必要である。
- ・ 老朽危険家屋については、建築基準法に基づき、除去等の是正指導を粘り強く行っているのが現状である。

図表7 通報等による老朽危険家屋の区別一覧

	東灘	灘	中央	兵庫	長田	須磨	垂水	北	西	合計
件数	8	13	34	26	27	10	22	4	8	152
割合	5.3%	8.5%	22.4%	17.1%	17.8%	6.5%	14.5%	2.6%	5.3%	100%

資料：神戸市都市計画総局建築指導部

図表8 老朽危険家屋対策の現状

年度	通報件数	是正済
H13	15	10
H14	12	11
H15	11	9
H16	30	22
H17	19	13
H18	17	8
H19	8	3
H20	24	11
H21	16	1
計	152	88 (58%)

資料：神戸市都市計画総局建築指導部

(3) 神戸市の状況

空家実態調査の概要

- 平成20年度に長田区、須磨区の3地区においてモデル的にアンケートによる空家所有者の意向調査を実施した。所有者の特定やアンケートの回収が難しく回収数が少なかったため、空家の発生原因や活用意向については明確な傾向がつかめなかったものの、回答者からは以下のような傾向が読み取れる。(3地区世帯数概数：4,640戸、空家数：179戸)

昭和56年の旧耐震基準以前に建築され、親族等が居住し、空家となったのは直近10年間の間が多い。

空家は自己管理され、今後は売却したいが決まっていないものの、今すぐどうこうする必要がない、という人が多い。

図表9 平成20年度空家所有者への意向調査結果

0. 調査票の配布・回収状況

区	地区	世帯数	空家数	空家率	配付数	有効配付数	回収数	回収率
長田区	山麓部	4,000	125	3.0%	120	53	18	34.7%
須磨区	高尾台	240	20	8.3%	23	12	6	50.0%
	月見山	400	34	8.5%	25	14	11	78.6%

1. 建築した時期 / 空家になった時期

・ 建築年	S27 ~ S39	S40 ~ S56	S57 ~	不明
	長田区山麓部 (回収数 18)	7(39.0%)	4(22.2%)	3(16.6%)
須磨区高尾台 (回収数 6)	2(33.3%)	4(66.7%)	-	-
須磨区月見山付近 (回収数 11)	4(36.4%)	4(36.4%)	1(9.1%)	2(18.2%)

・ 空家発生年	~ S60	H1 ~ 10	H11 ~	不明
	長田区山麓部 (回収数 18)	-	4(22.2%)	13(72.2%)
須磨区高尾台 (回収数 6)	-	2(33.3%)	4(66.7%)	-
須磨区月見山付近 (回収数 11)	1(9.1%)	4(36.4%)	5(45.4%)	1(9.1%)

2. 空家になる前の利用状況

	居住	賃貸	その他	：主な内容
	長田区山麓部 (回収数 18)	5(27.8%)	4(22.2%)	9(50.0%)
須磨区高尾台 (回収数 6)	1(16.7%)	1(16.7%)	4(66.6%)	親居住
須磨区月見山付近 (回収数 11)	2(18.2%)	7(63.6%)	2(18.2%)	親居住、物置

3. 空家になった理由

	転居	福祉施設へ	賃借人の転居	その他	無回答
	長田区山麓部 (回収数 18)	4(22.2%)	4(22.2%)	3(16.7%)	5(27.8%)
須磨区高尾台 (回収数 6)	-	1(16.7%)	1(16.7%)	4(66.6%)	-
須磨区月見山付近 (回収数 11)	2(18.2%)	2(18.2%)	6(54.5%)	-	1(9.1%)

4. 空家の管理者

	本人	親族	隣人	業者	なし	無回答
	長田区山麓部 (回収数 18)	9(50.0%)	4(22.2%)	1(5.6%)	1(5.6%)	1(5.6%)
須磨区高尾台 (回収数 6)	3(50.0%)	1(16.7%)	-	1(16.7%)	1(16.7%)	-
須磨区月見山付近 (回収数 11)	4(36.4%)	1(9.1%)	1(9.1%)	1(9.1%)	2(18.2%)	2(18.2%)

年1~3回(6)、年5~6回(5)、ほぼ毎月(5)

5. 今後の活用意向

	決まっている	戻って住みたいが、決まっていない	貸したいが、決まっていない	売却したいが、決まっていない	悩んでいる	考えていない	その他	無回答
長田区山麓部 (回収数 18)	3 (16.7%)	-	2 (11.1%)	6 (33.3%)	2 (11.1%)	3 (16.7%)	2 (11.1%)	2 (11.1%)
須磨区高尾台 (回収数 6)	1 (16.7%)	-	-	3 (50.0%)	-	1 (16.7%)	1 (16.7%)	-
須磨区月見山付近 (回収数 11)	-	-	5 (45.4%)	2 (18.2%)	-	2 (18.2%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)

・決まらない理由（前頁「決まっている」以外で複数回答）

	建替や補修（耐震化等）の費用など経済的理由	擁壁や接道条件など物理的理由	相続の問題	税金の問題	貸したいが、借り手が見つからない	売却したいが、買い手が見つからない	土地の値段が上がるのを待っている	今すぐどこかへ移す必要がない	その他	無回答
長田区山麓部 (N=15)	1 (6.7%)	1 (6.7%)	-	-	2 (13.3%)	6 (40.0%)	1 (6.7%)	4 (26.7%)	4 (26.7%)	2 (13.3%)
須磨区高尾台 (N=5)	1 (20.0%)	-	1 (20.0%)	-	1 (20.0%)	1 (20.0%)	-	3 (60.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)
同月見山付近 (N=11)	2 (18.2%)	-	-	-	5 (45.4%)	2 (18.2%)	-	3 (27.3%)	-	-

6. 空家の相談先

	ある	ない	無回答
長田区山麓部 (回収数 18)	5(27.8%) : 宅地建物取引業者, 建築会社, 親	11(61.1%)	2(5.6%)
須磨区高尾台 (回収数 6)	1(16.7%) : 宅地建物取引業者	5(83.3%)	-
須磨区月見山付近 (回収数 11)	4(36.4%) : 宅地建物取引業者	5(45.4%)	2(18.2%)

7. 主な自由意見（抜粋）

- ・ 家財整理等の相談先。
- ・ 接道条件が悪い。
- ・ 長屋のため取り壊しが難しい。
- ・ 古いためリフォームしても借り手がない。
- ・ 市で買い上げてほしい。
- ・ 相続人が増え相談ができない。
- ・ 売却ではなく JTI（移住・住みかえ支援機構による「マイホーム借上げ制度」）に興味がある。

- ・ また、今年度も引き続き、空家所有者への個別事情のヒアリングや、宅地建物取引業界への流通動向についてヒアリングを行っている。

1. 宅地建物取引業界ヒアリング概要（8社：平成21年10～12月実施）

- ・ 耐震性は貸主・借主共に重要ではない。内装リフォームは必須。
- ・ 戸建の賃貸流通は元々少ない。
- ・ 相場も下落傾向。買い手・借り手のニーズ（支払い可能額）で決まる。
- ・ 空家は放置すると売れにくくなるばかりで、希望があるなら早めに持ち込まないといけない。
- ・ 山ろく部で高齢者が坂がつかなくなって下りてくるケースがある。
- ・ 駐車場がない、車が進入できない等の理由で、次が決まらない。

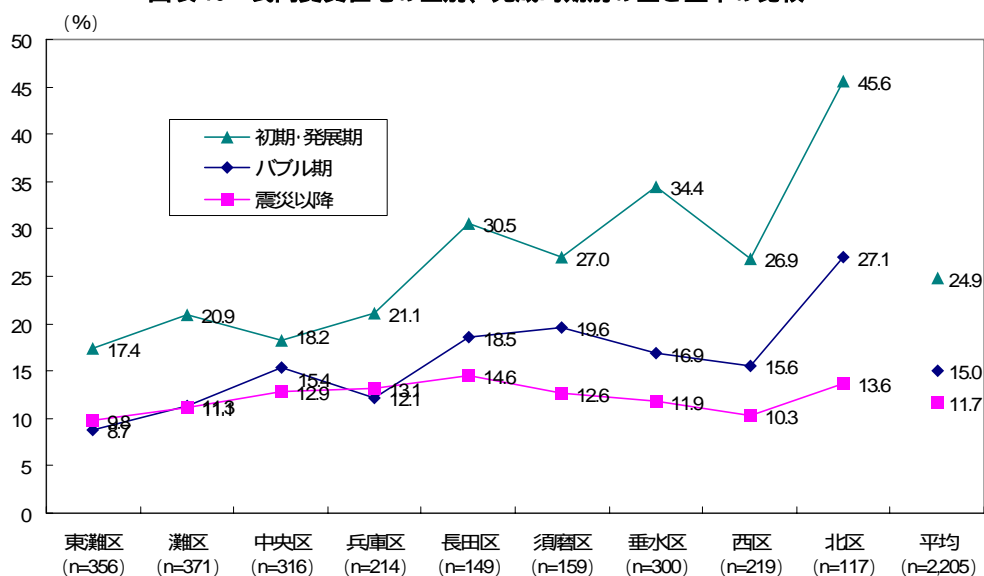
2. 空家所有者ヒアリング概要（平成22年2月実施中）

- ・ 貸すのは大変なので売却や、市に買い取ってもらうことも希望している。
- ・ 空家を個人資産ではなく、地域資源としてみて、社会貢献を+できるなら地域に有効に提供しようという気になり、その仕組みが必要である。
- ・ 例えば、宅地建物取引業者共同体が窓口となって空家を集約して借上げ、転貸する仕組み、それを行政も応援し行政も入った推進協議会など。

**民間賃貸市場調査の概要**（神戸市民間賃貸住宅実態調査の結果 H20年3月）

- ・ 民間賃貸住宅においては、建設時期の古いものほど空家率は高く、全市平均17%に比べ、昭和55年以前のもは25%となっており、増加傾向も大きい。
- ・ また、地区別にもと東灘区11%に対して北区31%、長田区、須磨区、垂水区では20%程度である。

図表10 民間賃貸住宅の区別、完成時期別の空き室率の比較



資料：民間賃貸住宅市場に関する調査報告書（神戸市）

注：図表内に示す完成時期の区分は以下のとおり

初期・発展期：～昭和56年建設（新耐震基準導入以前）

バブル期：昭和57年～平成7年建設（阪神大震災以前）

震災以降：平成8年以降建設（阪神大震災以降）

#### (4) ストック重視の住宅政策

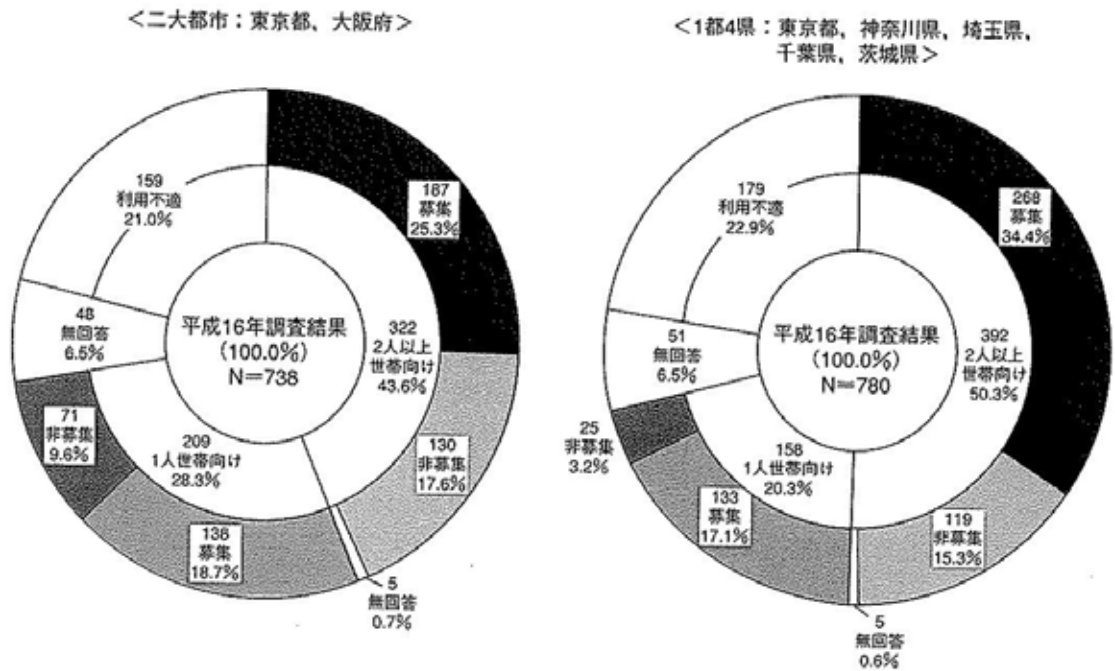
- ・ 地球温暖化問題への対応から、住宅を長く大切に使う社会の実現に向け、住宅の利活用期間の延伸、廃棄物等による環境負荷の低減、国民の住宅への負担の軽減を目的として、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年）が制定されている。
- ・ 同法に基づいて、所管行政庁（＝神戸市長）が、構造及び設備について長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅に対して、着工前に「長期優良住宅建築等計画」の認定をおこなっている。
- ・ 長期優良住宅建築等計画の認定については、平成 21 年 6 月 4 日から平成 22 年 1 月 3 日までの 7 ヶ月間で 512 件となっており、普及が進んでいる。全て戸建住宅で、新築戸建住宅に占める割合も 3 割弱と、当初想定したよりも多い。
- ・ 今後は、空きストックの有効活用が図られるよう、ストック改善方策の検討（既存ストックの防災・耐震性能向上、バリアフリー化、省エネ対応など）、既存ストック市場の健全化方策の検討（既存ストック情報流通、既存ストックの性能の客観的評価システムの構築（ハウズドクター、家検など））が課題となっている。

#### (5) 国の検討状況

- ・ 国土交通省住宅局が財団法人日本住宅総合センターと連携し、空家の実態把握に資するため、空家実態調査を継続的に行っている。調査対象地区の実踏調査と、空家所有者に対する聞き取り調査を実施している。昭和 55 年度、昭和 60 年度、平成 2 年度、平成 8 年度と 4 回にわたって東京と大阪府を対象に、平成 12 年度（第 5 回）は千葉県と茨城県を追加し、平成 16 年度（第 6 回）は埼玉県と神奈川県も追加し、調査対象地区の拡大と、高齢者向け設備対応状況、リフォーム実施状況、定期借家制度の利用度・認知度等の新規設問を追加した。
- ・ 本調査では、以下の点が指摘されている。（平成 21 年版住宅経済データ集より）
  - 空家には設備、規模、老朽度などの点で質が劣っているものが多いこと。
  - 規模、設備、老朽度の面からみて、利用不適と判断されるものが約 2 割あること。
  - 空家のうち、最低居住水準を満たした上で入居者を募集しているものは全体の半数程度にすぎないこと。したがって、住みかえ等のために有効な住宅は実際には空家の一部に過ぎないことがわかる。
- ・ 募集物件に関して空家化の原因は、「需要減」が 17%、「老朽化」14%、「空家化後間がない」14%だが、「わからない・その他」が 1/4 を占めた。



図表 11 最低居住水準を指標としてみた空家の内訳



(注) 「利用不適」とは、次のいずれかに該当するものを指す。

- ①延べ床面積が18㎡未満のもの
- ②延べ床面積が18㎡以上でも老朽度が大きいもの
- ③延べ床面積が18㎡以上でも便所共用のもの

ただし、平成2年調査では延べ床面積の基準は16㎡であった。

「単身向け」とは、延べ床面積が18㎡以上29㎡未満で、「利用不適」に該当しないものを指す。  
 「2人以上世帯向け」とは、延べ床面積が29㎡以上で、「利用不適」に該当しないものを指す。

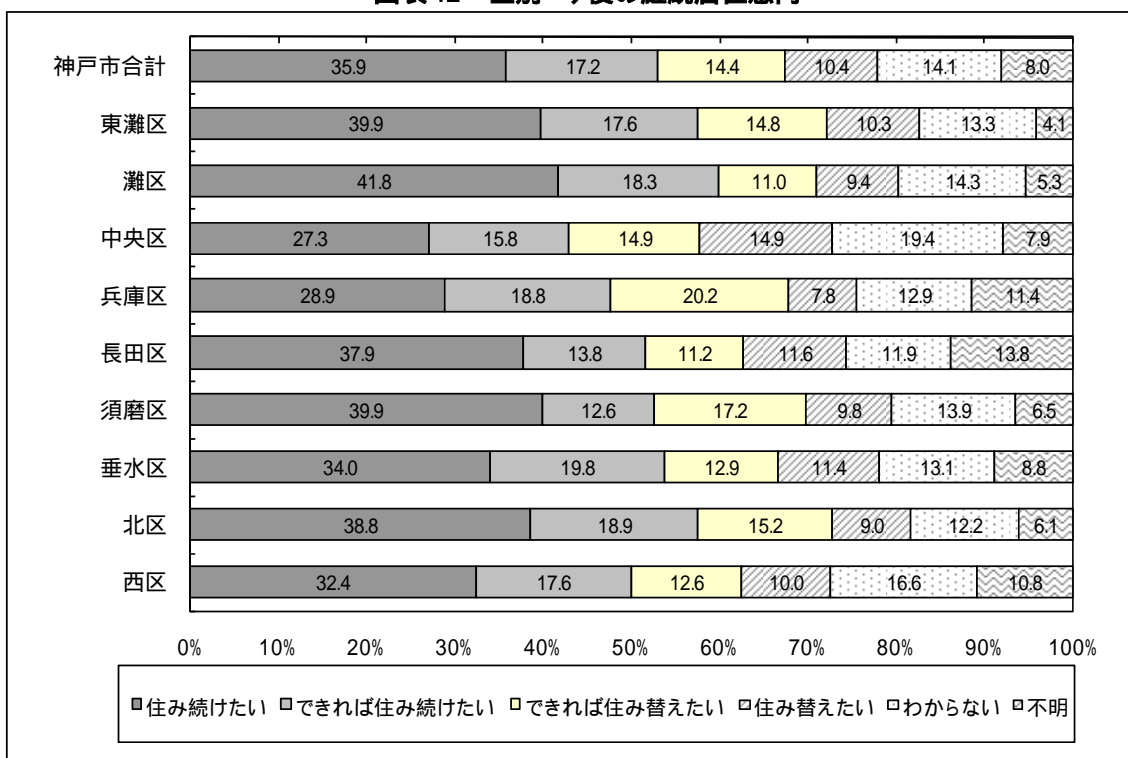
資料：平成16年空家実態調査、平成21年版住宅経済データ集（国土交通省）

## 2. 住み替えに関する状況

### (1) 神戸市における住み替えの意向状況

- ・平成15年調査では住宅への今後の継続居住意向（「住み続けたい」と「できれば住み続けたい」を合わせた割合）は、神戸市全体で53.1%が住み続けたいと答えており、特に灘区（60.1%）、東灘区（57.5%）、北区（57.7%）などでその意向が強い。一方、継続居住意向が低いのは中央区（43.1%）となっている。

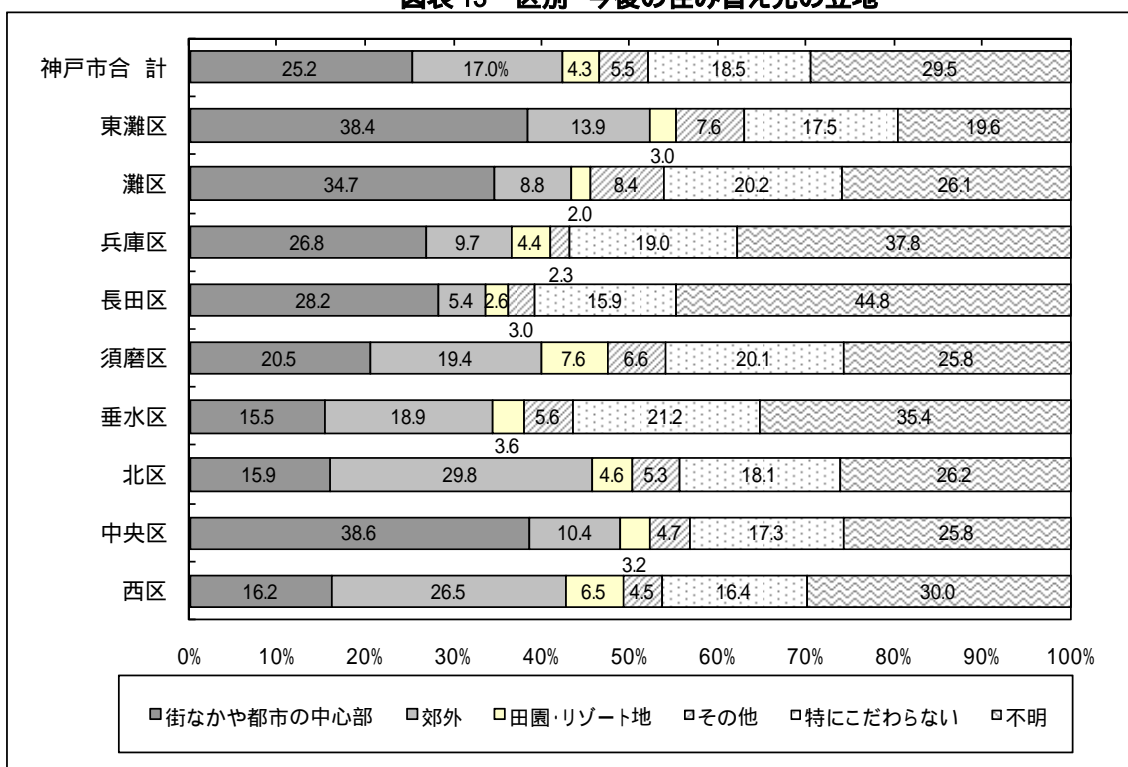
図表 12 区別 今後の継続居住意向



資料：住宅需要実態調査（H15）

- ・ 住み替え先の立地をみると、神戸市全体で 25.2%が「街なかや都心の中心部」と答えており、特に東灘区（38.4%）、灘区（34.7%）、中央区（38.6%）でその傾向が強い。一方、垂水区、北区、西区では「街なかや都心の中心部」より「郊外」と答えている割合が高くなっている。

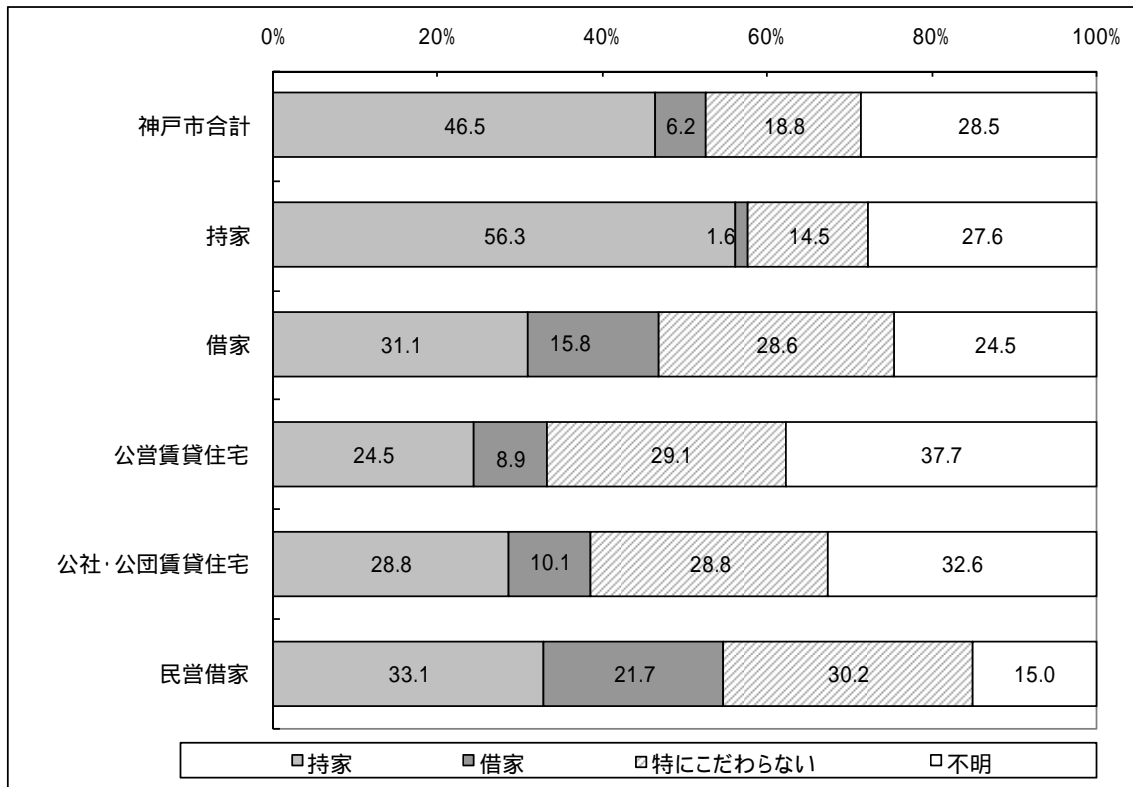
図表 13 区別 今後の住み替え先の立地



資料：住宅需要実態調査（H15）

- ・ 住み替え対象の住宅タイプをみると、持家では引き続き「持家」を志向する割合が高く、借家では「特にこだわらない」とする回答も多い。

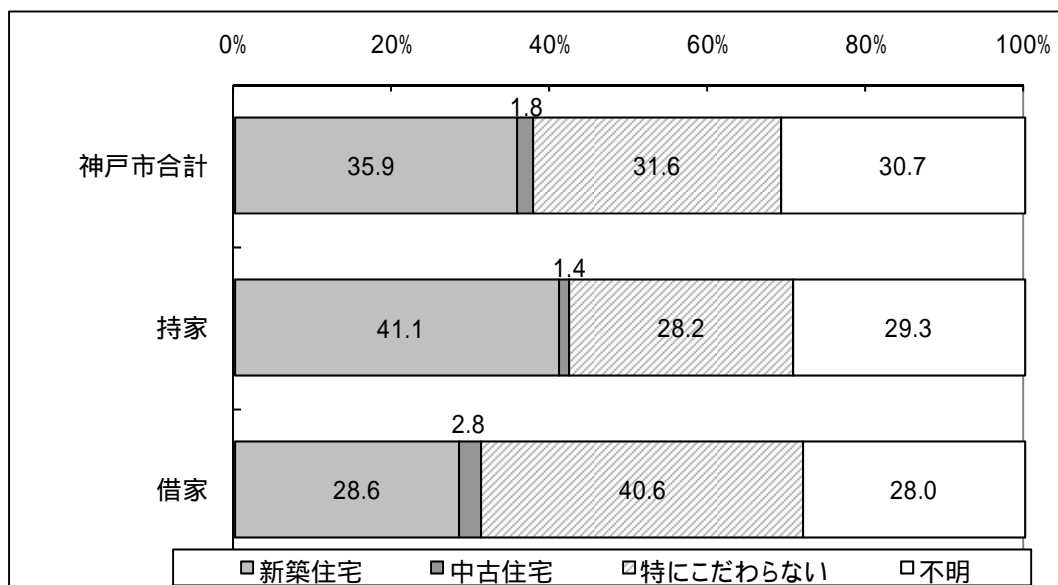
図表 14 住宅タイプ別 今後の住み替え対象の住宅タイプ(持家・借家別)



資料：住宅需要実態調査（H15）

- ・ 新築か中古に対する意向では、積極的に中古住宅を志向する割合は低いが、借家では「特にこだわらない」とする割合が最も多くなっている。

図表 15 住宅タイプ別 今後の住み替え対象の住宅タイプ(新築・中古別)



資料：住宅需要実態調査（H15）

( 2 ) 取組みの状況

- ・ 現在、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 ( JTI ) の「マイホーム借上げ制度」を活用し、空家への住み替え促進を図るために、モデル地区を設定し、具体的な取り組みを進めている。