第２章　三田市の地域特性と空き家の現状

１　本市の特徴

２　人口、世帯の状況

３　本市の空き家の現状

第２章　三田市の地域特性と空き家の現状

1　本市の特徴

本市は市街地及び集落地形成の経緯から見ると、都市機能が集積し住宅地が広がる既成市街地や緑豊かな里山風景と美しい農村集落が共生する農村地域、閑静でゆとりあるニュータウンの３つの地域に分類できます。

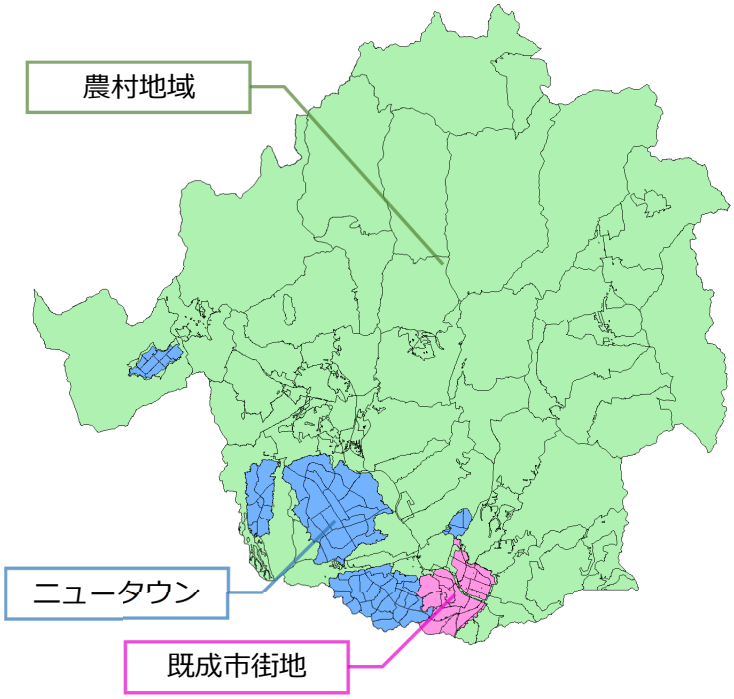
(1)　既成市街地

中世、金心寺の門前町として発達した屋敷町から有馬高校の周辺や、その後室町時代、三田城の城下町として栄えた地域、そして、明治３２(1899)年に現ＪＲ福知山線が開通し、三田駅が開業されて以降、大正・昭和期に徐々に市街地が形成された地域です。

城下町として栄えた屋敷町、三田町周辺においては、武家屋敷の名残のある民家が残る本市でも数少ない地域となっています。また、三田駅周辺では、市街地再開発事業による開発や中高層の住宅が新たに立地しています。

(2)　農村地域

農業を生活の基盤とし、里山、民家、農地とが一帯となって集落が形成されてきた地域で、従来から農地や里山と関わる生活が営まれてきたことにより本市の原風景の一つともいうべき、のどかで美しい景観が形成されています。一方では市街化調整区域※に編入される前に開発された小規模な住宅地も地域内に点在しています。



(3)　ニュータウン

昭和４５(1970)年に北摂三田ニュータウンの建設が都市計画決定されて以降、昭和後期から進められた北摂地区新住宅市街地開発事業※等によって、道路や鉄道の基盤施設とともに、低層戸建住宅や中高層住宅地など、大規模なまとまりを持って計画的に開発された地域です。地域内の低層戸建住宅地は、ゆとりのある敷地や、敷地内の生け垣・庭木による緑化、街路樹などにより緑豊かな住環境が整えられています。

また、中高層マンションも存立しており、街並みに変化を与えています。地域内では、地区計画や景観計画により、建築物に関するルールが定められ、住環境の維持が図られています。

市街化調整区域：都市計画法に基づく都市計画区域のうち、農業の促進や自然環境を保全する区域として市街化を抑制すべき区域
新住宅市街地開発事業：新住宅市街地開発法に基づき、宅地造成と公共施設を整備することで良好な住宅地の供給を図る事業

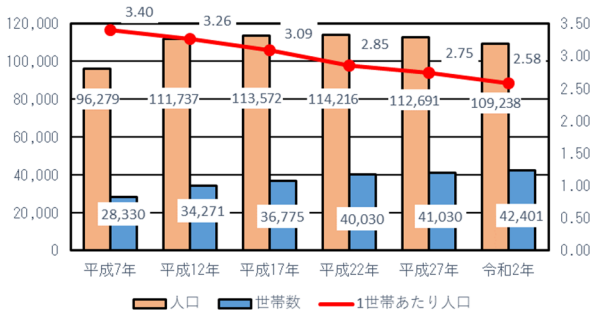
2 人口、世帯の状況

(1) 人口、世帯数の推移

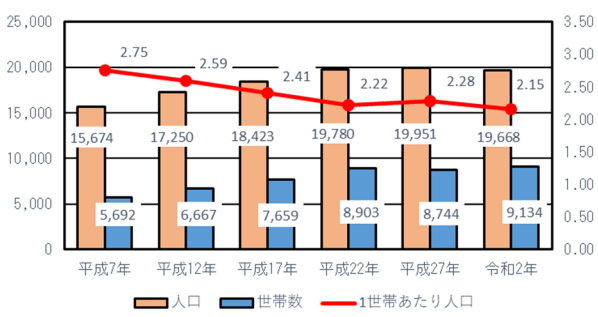
人口についてみると、本市全体では平成１２（2000）年以降、ほぼ横ばいですが、平成２２（2010）年以降は、減少に転じており、令和２（2020）年には 109,238 人となっています。地域別では、既成市街地は平成２２（2010）年以降、ほぼ横ばいですが、農村地域では平成１７（2005）年以降は減少傾向にあり、ニュータウンでは平成２７（2015）年以降から緩やかに減少傾向となっており、地域により傾向が異なっています。

世帯数についてみると、本市全体では増加傾向にあり、令和２（2020）年には 42,401 世帯となっています。地域別にみると、既成市街地とニュータウンでは同様に増加傾向にありますが、農村地域では減少傾向が見られます。一世帯当たり人口は、本市全体では令和２（2020）年に 2.58 人まで減少しており、世帯の小型化が進んでいます。地域別にみると、農村地域とニュータウンでは同様に減少傾向となっています。既成市街地では平成２７年（2015）年にわずかに増加していますが、平成７年からの推移を見ると他の地域と同様に減少しており、どの地域においても世帯の小型化が進んでいます。

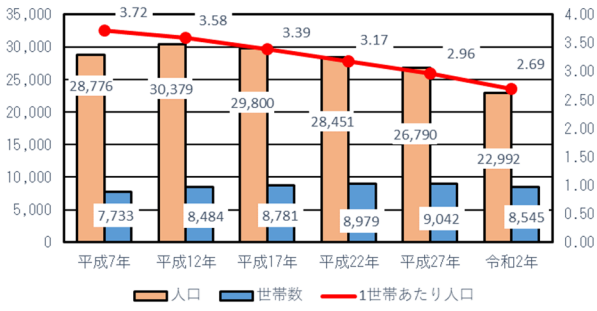
三田市の人口、世帯数の推移



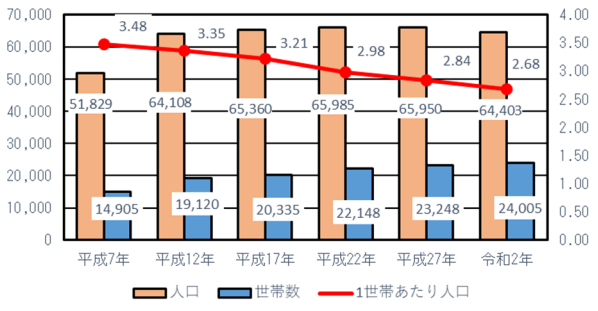
既成市街地の人口、世帯数の推移



農村地域の人口、世帯数の推移



ニュータウンの人口、世帯数の推移

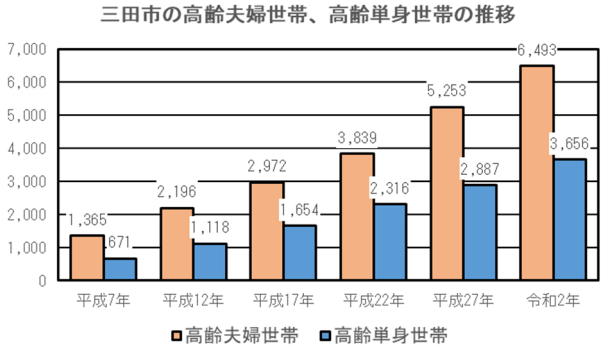


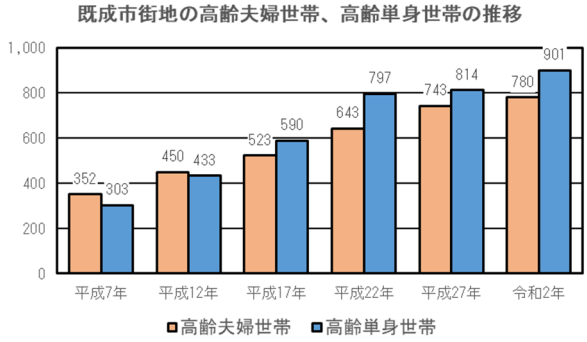
資料：国勢調査

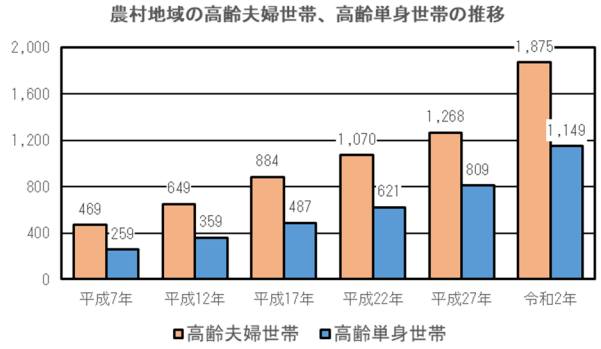
(2)　高齢夫婦世帯、高齢単身世帯の推移

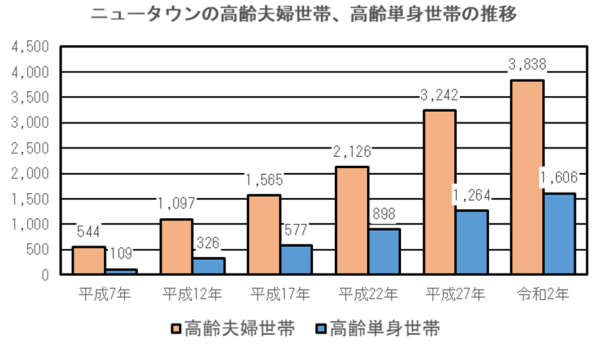
高齢夫婦世帯についてみると、本市全体では令和２(2020)年に 6,493 世帯となっており、１０年前と比較すると 1.7 倍となっています。地域別にみても同様の傾向にありますが、特に農村地域とニュータウンにおいて増加傾向が顕著です。（既成市街地 1.2 倍、農村地域 1.8 倍、ニュータウン 1.8 倍）。

高齢単身世帯についてみると、本市全体では令和２(2020)年に 3,656 世帯となっており、１０年前と比較すると 1.6 倍となっています。地域別にみても同様の傾向にありますが、既成市街地では増加傾向はやや穏やかで、農村地域とニュータウンにおいては高齢夫婦世帯と同様に増加傾向が顕著です。（既成市街地 1.1 倍、農村地域 1.9 倍、ニュータウン 1.8 倍）







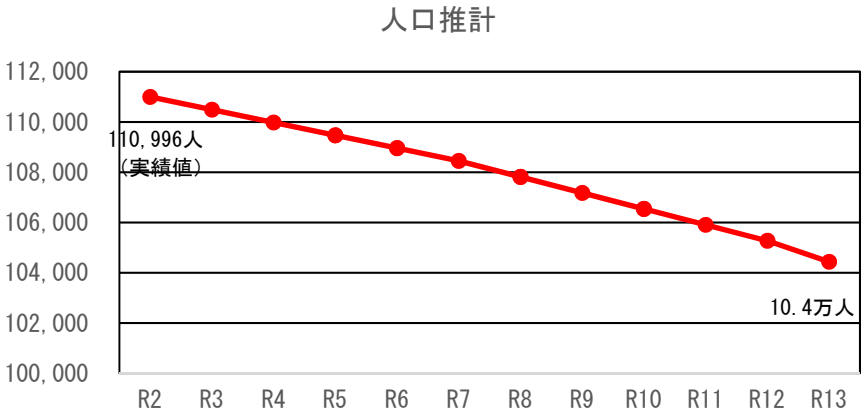


資料：国勢調査

高齢夫婦世帯　：　夫 65 歳以上，妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯
高齢単身世帯　：　65 歳以上の単独世帯

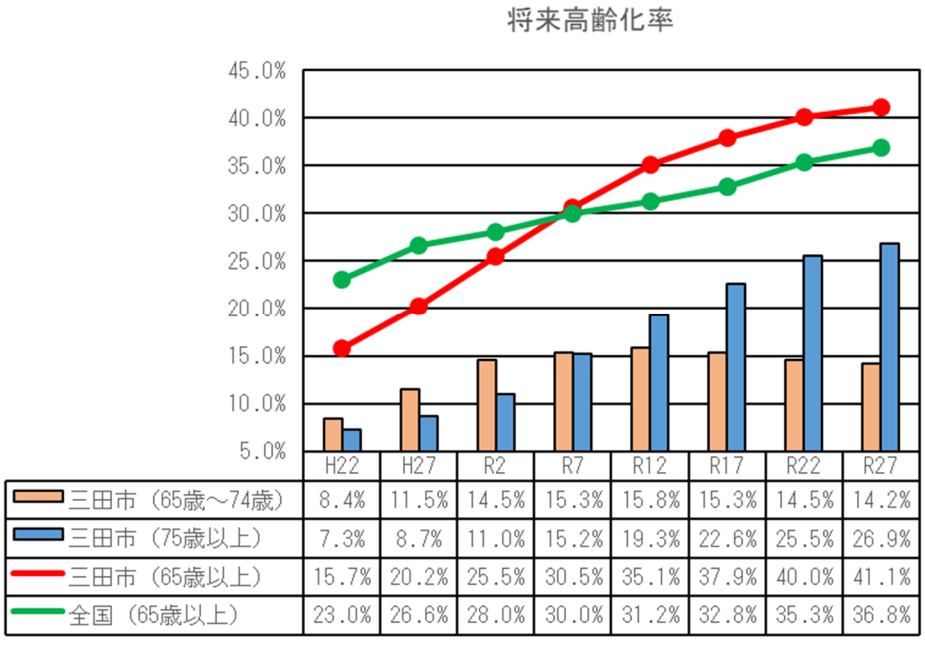
(3)　人口推計、将来高齢化率

第５次三田市総合計画における人口推計においても、今後も人口の減少傾向は続くことが予測され、令和２年から令和１３年で約７千人の人口が減少すると推計されています。また、将来高齢化率においても、令和２(2020)年度では全国平均より高齢化率は低い状況となっていますが、令和７(2025)年度以降は全国平均の高齢化率を超える見込みとなっています。



※　人口推計は令和２年１０月１日時点の実績値をもとに算定しているため、国勢調査の人口とは異なる数値となっています。

資料：第５次三田市総合計画



	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
三田市（65歳～74歳）	8.4%	11.5%	14.5%	15.3%	15.8%	15.3%	14.5%	14.2%
三田市（75歳以上）	7.3%	8.7%	11.0%	15.2%	19.3%	22.6%	25.5%	26.9%
三田市（65歳以上）	15.7%	20.2%	25.5%	30.5%	35.1%	37.9%	40.0%	41.1%
全国（65歳以上）	23.0%	26.6%	28.0%	30.0%	31.2%	32.8%	35.3%	36.8%

資料：第５次三田市総合計画

3　本市の空き家の現状

3－1　住宅・土地統計調査の結果

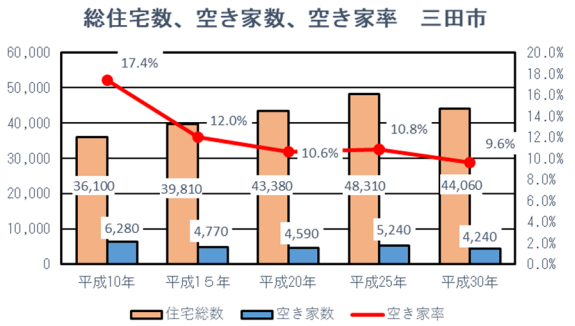
５年に１度実施される、住宅・土地統計調査は、我が国の住宅と居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その状況と推移を明らかにする調査です。この調査は抽出調査であり、結果の数値は推計値であることに留意する必要があります。また、戸数には共同住宅や長屋、売却用や賃貸用の住宅、別荘などの二次的住宅を含みます。

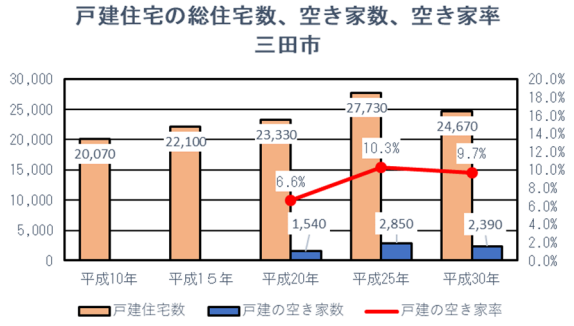
共同住宅や長屋

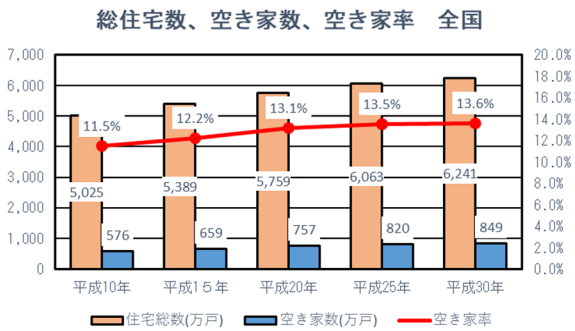
共同住宅や長屋については、当該住宅内のすべての住戸が空き家となった場合、当該住宅は「空家等」として扱われることとなります。

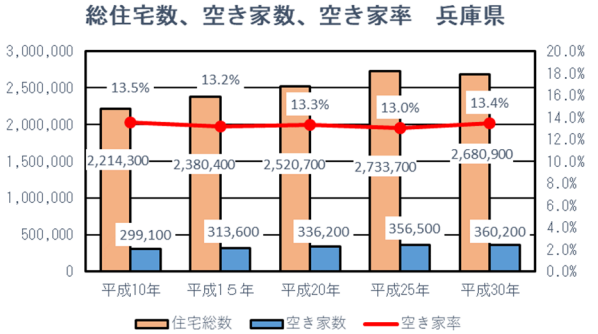
(1)　総住宅数、空き家数、空き家率の推移

本市の総住宅数は、平成３０(2018)年に 44,060 戸となっており、５年前の調査と比べて減少しています。空き家数は 4,240 戸、そのうち戸建住宅の空き家は 2,390 戸となっており、平成１０（1998）年から空き家数は減少傾向にありますが、戸建住宅の空き家数は増加傾向にあります。平成３０（2018）年の本市の空き家率（総住宅数に対する空き家の割合）は 9.6%で、全国（13.6%）、兵庫県（13.4%）と比較して低く、平成１０年から平成３０年にかけて減少傾向となっています。



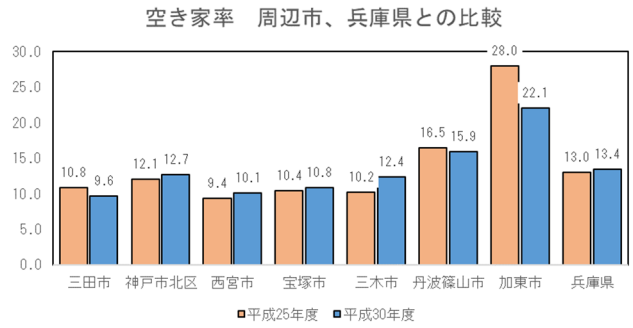


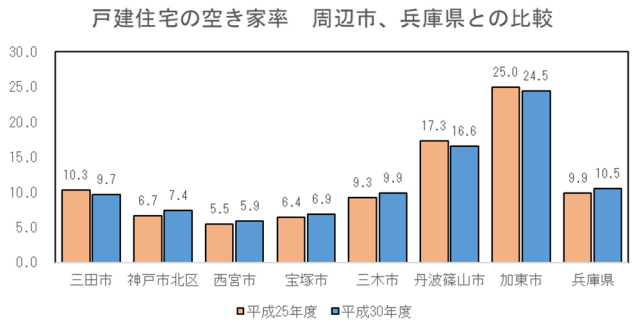




資料：住宅・土地統計調査

空き家率について周辺市町と比較すると、西宮市、宝塚市と同程度の比率となっていますが、戸建住宅の空き家率に注目すると阪神間で高い比率となっています。



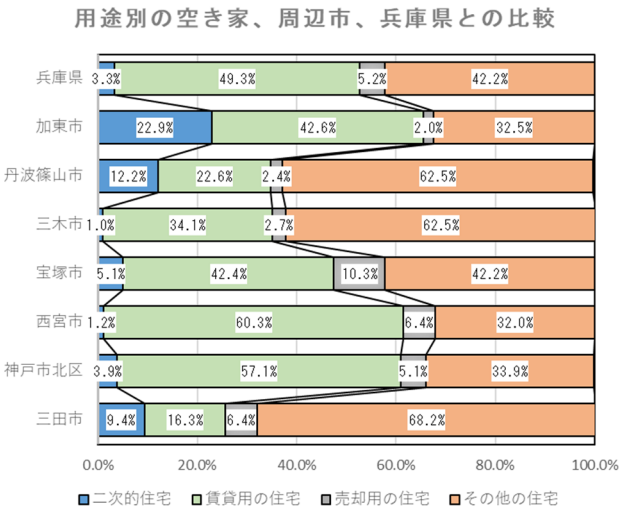


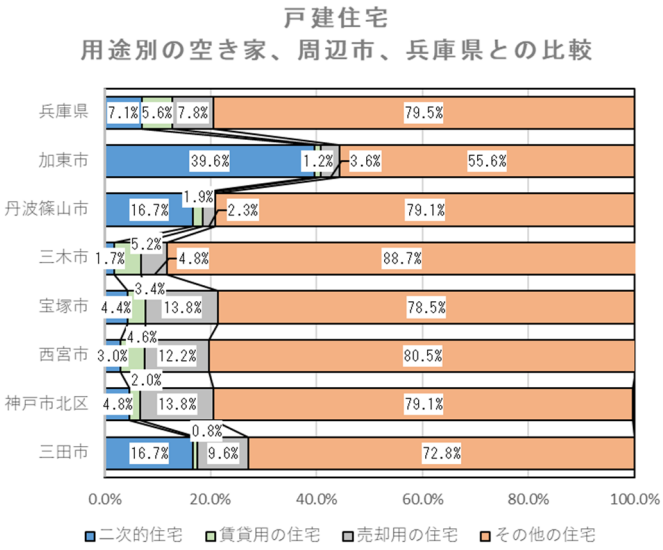
資料：住宅・土地統計調査

(2)　用途別（空き家の種類別）の空き家率

用途別の空き家率（戸建住宅以外の空き家を含む）では、その他の住宅※（68.2%）が最も多くなっています。これは転勤や入院などにより長期不在の住宅や、活用・処分方法が未定の空き家が含まれており、管理や活用等について対策が必要な空き家です。

賃貸用の住宅（16.3%）と売却用の住宅（6.4%）を合わせた流通している空き家の割合（22.7%）は、他市と比べて低く、戸建住宅の空家率に着目すると、その他の住宅(72.8%)が最も高く、対策が必要な空き家が多い状況です。

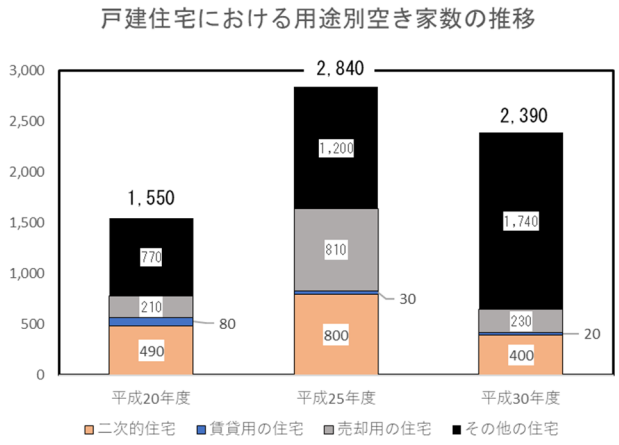




資料：住宅・土地統計調査

その他の住宅：住宅・土地統計調査における空き家の定義で、別荘などの二次的住宅や、賃貸・売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅をいう。（詳細は６ページ参照）

空き家数(4,240 戸)のうち戸建住宅（2,390 戸）を用途別に見てみると、空き家総数は平成２５（2013）年から平成３０（2018）年にかけて減少しており、その内訳では「売却用住宅」、「二次的住宅」が減少している一方、「その他空き家」が大きく増加しています。

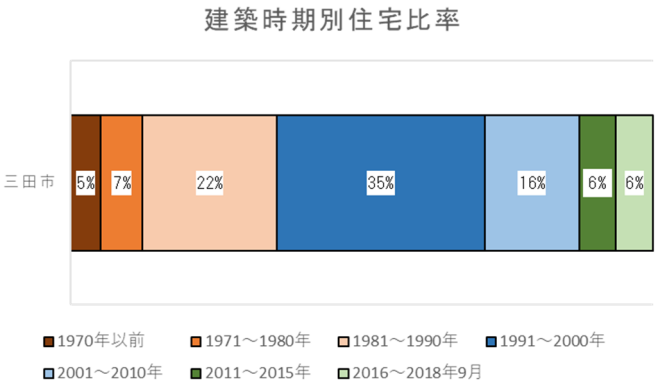


資料：住宅・土地統計調査

(3)　建築時期別住宅比率

建築時期別住宅比率（市内全ての戸建住宅）についてみると、本市は昭和５６（1981）年以降の住宅が８８％を占めています。

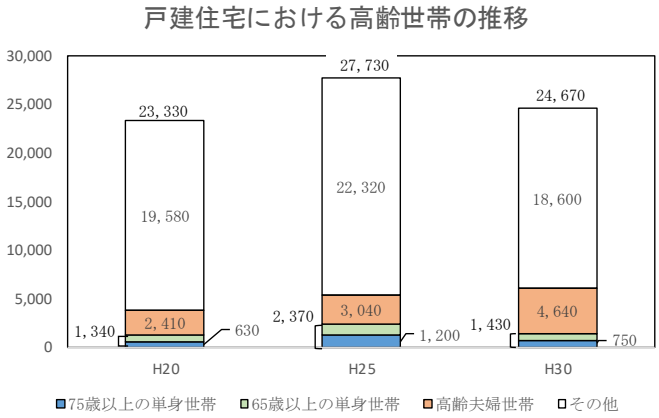
これは、昭和５７（1982）年からニュータウンを始めとした住宅団地のまちびらきが行われていることが要因として考えられます。



資料：住宅・土地統計調査

(4)　市内の空き家の増加見込み

本市では７５歳以上の単身世帯が居住している戸建住宅が 750 戸、６５歳以上の単身世帯が居住している戸建住宅が 1,430 戸あります。これらの住宅は、相続に伴う売却や住み替えが進まない限り、近い将来に空き家になる可能性が高いと考えられ、今後も注視していく必要があります。

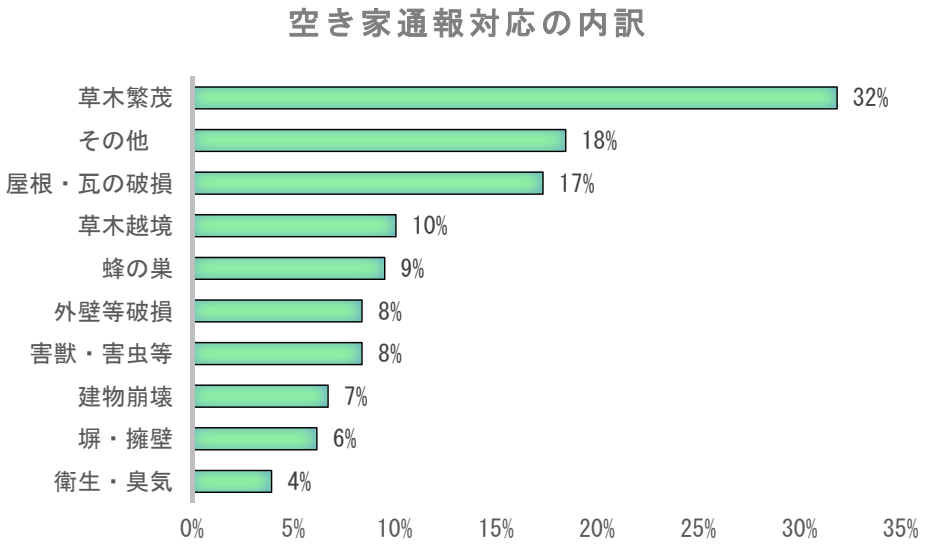


資料：住宅・土地統計調査

(5)　空き家通報対応の現状

平成２９（2017）年から令和３（2021）年までの、空き家を原因とした通報の延べ総件数は 179 件（通報戸数 130 戸）であり、通報内容で最も多いものは「草木繁茂」で 32%を占めています。

「草木繁茂」、「草木越境」といった、ただちに人命や財産に影響を及ぼすものではない日常管理に関する通報が半数以上を占めており、空き家の管理責任は所有者にあることを考慮すると、行政が対応できる範囲は限られています。住民同士の話し合いで解決する問題も多く、良好な近隣関係を保ち、空き家所有者の連絡先を知ることが最も望ましい対策となります。一方で、「外壁等破損」や「建物崩壊」といった危険性を伴う可能性のある通報もあり、引き続き、空き家に関する通報に適切に対応していくことが必要です



資料：市都市政策課

３－２　空き家実態調査の結果

今後、空き家が増加すると、空き家の有効活用や適切な維持管理が課題となることが懸念されることから、空き家の所在、戸数、維持管理状況、所有者の意向などを把握するために空き家について調査しました。

(1)　調査対象

①　調査対象となる空き家　：　市内全域の戸建住宅

②　現地調査の対象　：　1,928 戸

（抽出方法）　これまで空き家として台帳管理している物件に加えて、固定資産税情報、住民票の有無などから総合的に判断した結果より、空き家候補として調査対象としました。

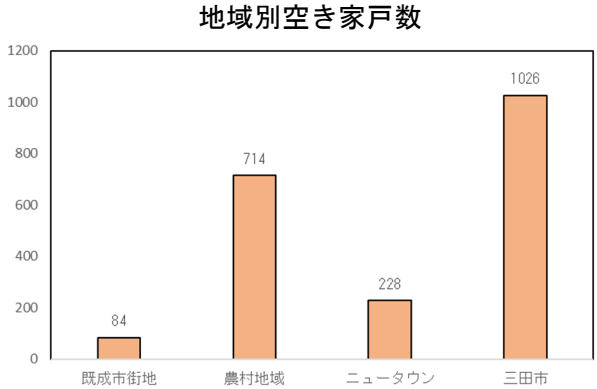
(2)　調査手順

調査名	三田市空き家実態調査
調査期間	令和４（2022）年６月～１０月
調査方法	・外観目視による現地調査 （建物や草木等の管理状態、破損箇所や老朽度の判定など） ・アンケートによる利用状況の確認
空き家の判断基準 （実態調査）	・外観目視 ①表札、②郵便受、③電気メーター、④ガスメーター ⑥売り・貸しの掲示を判断基準に総合的に評価 ・アンケート調査　　所有者の利用状況を確認

(3)　調査の結果

外観目視調査により、空き家である可能性が高いと判定されたものは、現地調査の対象となった 1,928 戸のうち 1,264 戸でした。

アンケート調査により 238 件が「空き家ではない」と回答があったため、把握できた戸建住宅の空き家は 1,026 戸でした。地域別では、既成市街地 84 戸、農村地域 714 戸、ニュータウン 228 戸でした。



① 地区別の空き家の状況

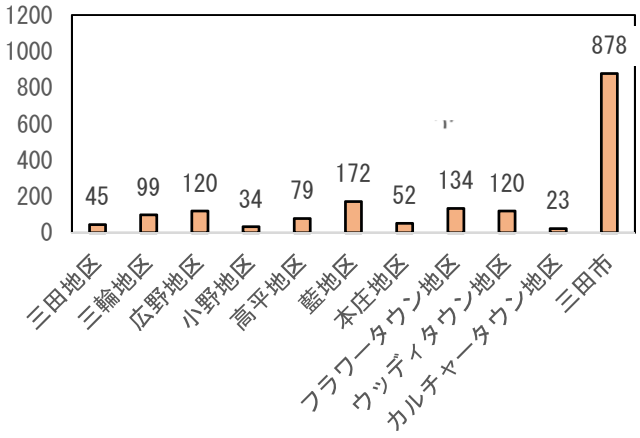
地区別にみると藍地域(277 戸)が最も多く、続いて広野地区(126 戸)、三輪地区（122 戸)、高平地区（104 戸)、小野地区（90 戸）となっており、農村地域において空き家が多い傾向がみられました。

建築年では、昭和５６（1981）年以前の旧耐震基準※の住宅が 486 戸であり、地区別にみると、既成市街地では 66 戸、農村地域では 420 戸となっており、既成市街地と農村地域では新耐震基準※を満たしていない可能性のある空き家が多くあります。

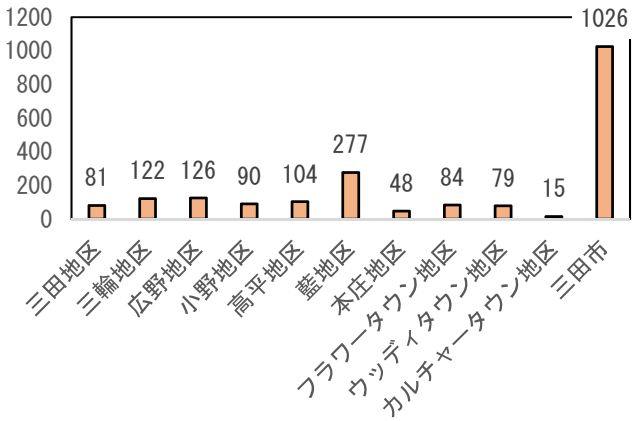
なお、平成２８（2016）年に実施した調査結果と比較すると、878 戸から 1026 戸と空き家数は増加しています。しかし、今回の調査では、より精度を高める抽出方法に変更したことから、調査結果で変化が生じています。

地域別にみると減少している地域やほとんど増加していない地域もあることから、急激な空き家の発生ではなく、これまで確知されずに過去から存在していた空き家が、今回の調査にて新たに発見された可能性があると考えられます。

地区別の空き家の状況（戸数）

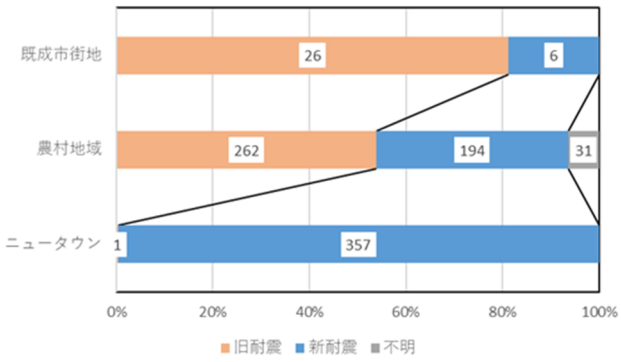


平成 28 年　調査結果

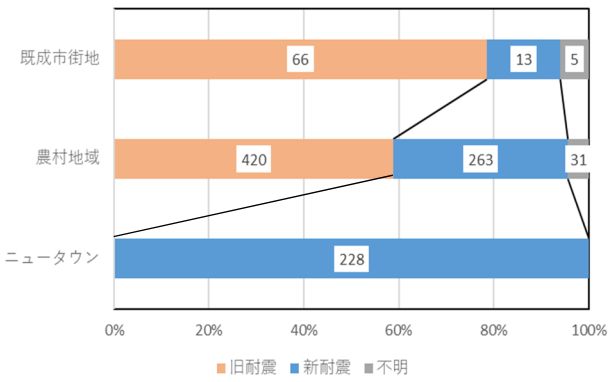


令和 4 年　調査結果

空き家の建築年による分類（戸数住宅）



平成 28 年　調査結果



令和 4 年　調査結果

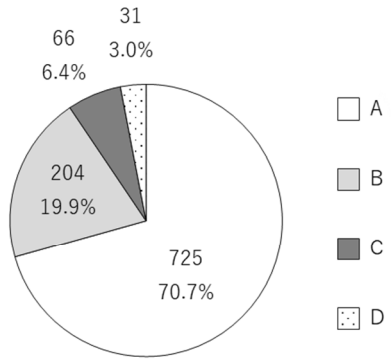
旧耐震基準：建築基準法で定められていた昭和 56 年までの耐震基準。震度 5 程度の中規模の地震で大きな損傷を受けない基準
新耐震基準：建築基準法で定める昭和 56 年以降の耐震基準。震度 6 程度の大規模な地震で建物の倒壊等の被害を受けない基準

② 外観目視による空き家の状況

今回の空き家実態調査で確認した空き家の建物不良度を分類すると、「倒壊の可能性があるなど、現況での利用は困難である（D 判定）」と確認された物件は 31 戸(3.0%)ありました。

外観目視調査による簡易診断のため、建物不良度で D 判定となった空き家が全て特定空家等の認定基準を満たすわけではありませんが、詳細な確認や今後の状況変化について、注視していきます。

外観目視調査による空き家建物不良度の分類



＜建物不良度判定＞

不良度ランク	判定内容	件数(戸)	割合
A	管理に特段問題はなく、現況で利用可能	725	70.7%
B	管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	204	19.9%
C	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり	66	6.4%
D	倒壊の可能性があるなど、現況での利用は困難	31	3.0%
合計		1,026	100%

(4)　空き家所有者アンケートの結果

空き家実態調査で抽出された空き家の所有者に対して、アンケートを実施しました。空き家や所有者の概要、空き家となったきっかけや空き家が続いている理由、空き家の活用意向、活用に際して必要なことなど、空き家に係る実態や意向を把握しました。

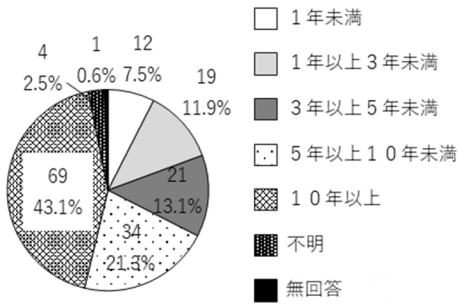
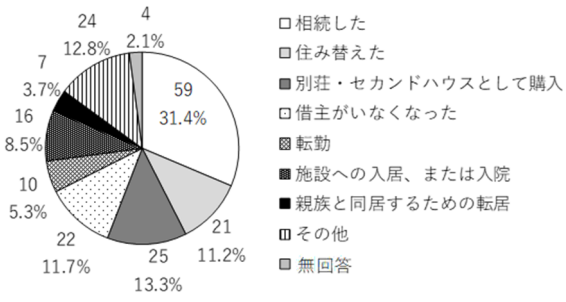
調査名	空き家所有者アンケート調査
調査期間	令和４（2022）年９月２２日～１０月１３日
調査方法	郵送配布、郵送及びオンライン回答
配布・回収	配布数：1,185 件　　回収数：443 件　　回収率：37.4%
調査項目	・主な調査項目 住宅の状況／維持・管理の状況／利活用の意向／所有者の属性 ・制度活用の意向 空き家バンク制度／マイホーム借上げ制度／住まいの無料相談会／住まいのセミナーについて ・制度の案内　　空き家に関する各種制度（チラシ同封）

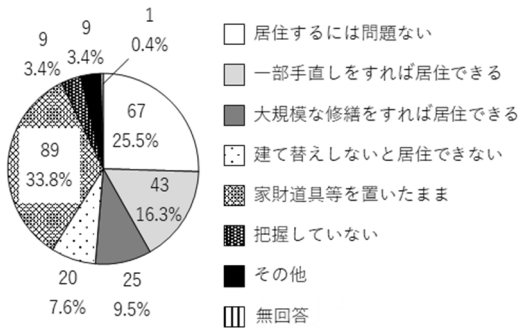
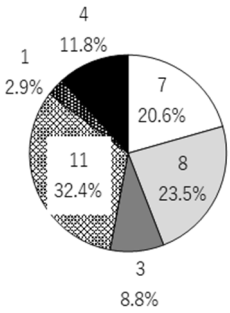
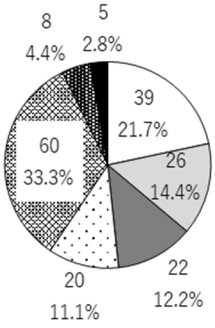
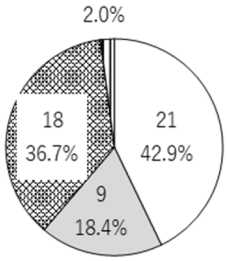
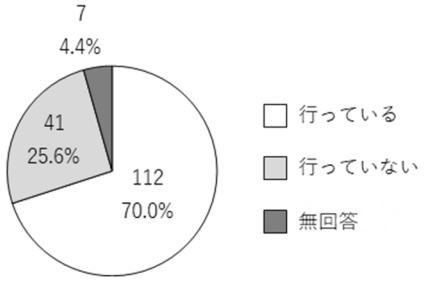
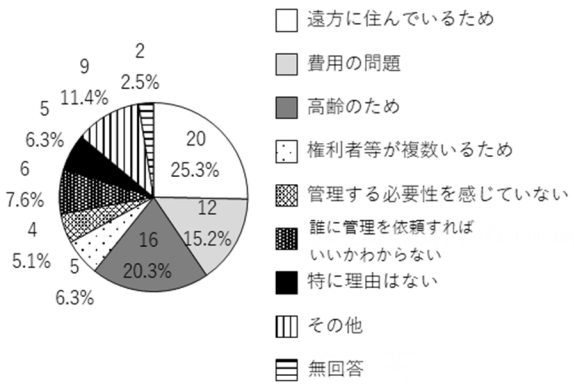
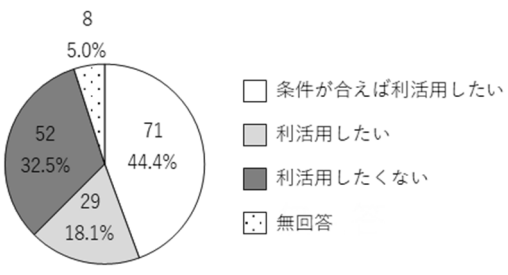
※　複数の空き家を所有する場合は代表物件をアンケート対象とし、所有者が不明や海外在住の場合は調査対象外としています。

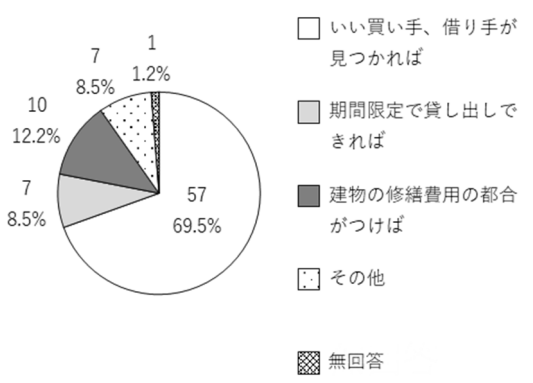
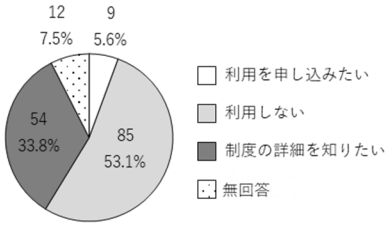
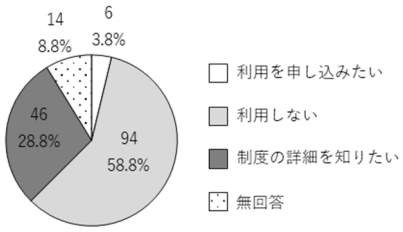
回答のあった 443 件のうち、「空き家となっている」と回答されたものが 160 件（36.1%）あり、そのうち、既成市街地は 18 件、農村地域は 112 件、ニュータウンは 30 件でした。

※　443 件の内訳＝160 件（空き家である）＋238 件(空き家でない)＋45 件（無回答）

アンケート調査の結果から、以下の傾向がみられました。

①空き家となってからの経過期間	・　空き家となってから 10 年以上経過したものが約４割を超えており、空き家の多くが長期化となる傾向が見られます。 ・　空き家となるまえから、適切な管理、流通に関心を持ってもらえる取り組みを行うことで、長期空き家を抑制できることが想定されます。	
②空き家となったきっかけ	・　空き家となった理由で最も多いものは「相続」で約３割を占めています。また、「住み替え」や「別荘・セカンドハウスとして購入」など過去に購入・利用していたが、現在は利用していない方も約２割を占めています。 ・　相続前や居住中の段階から、セミナー等による意識啓発が空き家の抑制や適切な管理に効果的と考えられます。	

③空き家の状況（複数回答可）	・　空き家の現状について、一部手直しを含めて居住するには支障ないとする空き家は約４割程度でした。 ・　地域別で確認すると、全ての地域において、家財道具等を置いたままという課題を所有者の約３割以上の方がお持ちでした。 ・　流通、利活用が見込める空き家であっても、流通に乗せていない、乗せられない状況が見られます。  〈地域別状況〉 既成市街地  農村地域  ニュータウン 
④維持管理の状況	・　空き家の所有者のうち約７割が何かしらの維持管理を行っており、完全に放置されている空き家は限定的であると考えられます。 ・　維持管理を行っていない空き家に対して、管理不全空き家となるまえの取り組みが求められます。 
⑤維持管理を行っていない理由（複数回答可）	・　「遠方に住んでいるため（20 件）」が最も多く、「高齢のため（16 件）」、「費用の問題（12 件）」が続いています。「誰に管理を依頼すればいいか分からない（6 件）」といった情報不足の回答もあります。 ・　空き家の維持管理をしたくても出来ない。どうすれは良いか分からない。といった所有者の声に応える取り組みが求められます。 
⑥空き家利活用の意向	・　「条件が合えば利活用したい(44.4%)」が最も多く、条件付きを含めると利活用したい方は 6 割以上いており、潜在的な利活用の意向が見られます。 ・　これからは空き家所有者が「利活用したい」と思える動機付けとなる取り組みが、空き家の減少につながると考えられます。 

⑦空き家利活用の条件(複数回答)	・　「条件が合えば利活用したい」と回答した方の内訳を確認すると、「いい買い手、借り手が見つかれば」という方が７割近くを占めた。 ・　「建物の修繕費用の都合がつけば」という方も１割近く確認できた。 ・　所有者と利活用したい方がお互いに満足できるマッチングの機会があれば、空き家の抑制や利活用が進むと想定されます。 
⑧空き家バンク制度及びマイホーム借上げ制度の利用意向	・　「空き家バンク制度※」及び「マイホーム借上げ制度※」の利用意向は１割を下回っていました。 ・　空き家の利活用促進のため、さらなる制度の利用意向を高める取り組みが求められます。 〈空き家バンク制度〉  〈マイホーム借上げ制度〉 

空き家バンク制度：市が空き家所有者と不動産事業者の橋渡しや広報を行い、空き家の売却や賃貸を希望する所有者と利用希望者とのマッチングにより空き家の流通を促進する制度をいう。

マイホーム借上げ制度：一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が、50 歳以上のシニア世帯が所有する住宅を最長で終身にわたり借上げを行い子育て世帯に転貸する制度をいう。