

三木市空家等対策計画

令和2年（2020年）3月

三木市

はじめに

わが国では、全国的に適切な管理が行われていない空家が増えており、これら空家は少子高齢化の進行等により、今後さらに増加すると言われております。

適正管理がなされず放置された空家は、防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響を与えることから、国は空家問題の解決を図るため「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定し、平成27年5月に全面施行しました。



本市においても、空家は増加し、そのまま放置しておくと、地域の住環境に重大な影響を及ぼすおそれがあります。

そこで、本市では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空家対策を計画的・総合的に推進するため「三木市空家等対策計画」を策定しました。

本計画では、今後の本市における空家対策を確実に進めるため、「空家の発生抑制と適切な管理」「空家の利活用」「管理不全な空家への対策」「空家対策の計画的推進」の4つの大きな方針を定め、さまざまな具体的な施策を盛り込んでいます。

これらの施策を着実に推し進めることで、地域住民の迷惑となっている管理不全な空家の解消を図り、「安心・安全なまちづくり」を実現するとともに空家の利活用を通じて、移住者の受入や地域におけるにぎわいの場づくりを、住民や関係団体の皆様とともに進めてまいりたいと存じます。本計画の実行にあたり、皆様方の一層のご理解とご助力を賜りますようお願いいたします。

結びに、本計画の策定に当たり、格別のご尽力を賜りました「三木市空家等対策協議会」委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました関係各位に対し、心から感謝申し上げます。

令和2年(2020年)3月
三木市長 仲田 一彦

目次

第1章 計画の趣旨と位置づけ	1
1. 計画の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	2
4. 計画の対象地区	2
5. 対象とする空家	2
第2章 空家の現状と課題	4
1. 本市の位置づけ	4
(1) 位置と地勢	4
(2) 土地利用	5
(3) 人口	6
(4) 世帯数	8
(5) 高齢者世帯	8
2. 住宅と空家の現状	10
3. 現地調査の結果	14
(1) 現地調査の概要	14
(2) 空家の地域分布	15
(3) 空家の状況	16
(4) 不良度判定及び利活用可能性の判定	18
4. 所有者等意向調査の結果	20
(1) 意向調査の概要	20
5. 空家対策の課題	24
(1) 空家に関する問題	24
(2) 所有者に関する問題	25
第3章 基本方針	27
1. 基本的な考え方	27
2. 空家対策の基本方針	27
(1) 空家の発生抑制と適切な管理	27
(2) 空家の利活用	27
(3) 管理不全な空家への対応	27
(4) 空家対策の計画的推進	28
3. 地域特性に応じた課題への取組み	29
(1) 市街地エリアの空家対策	29
(2) ニュータウンエリアの空家対策	29
(3) 農村エリアの空家対策	29
第4章 空家問題に対する具体的施策	30
1. 空家の発生抑制	30
(1) 市民意識の醸成・啓発	30

(2) 持ち家に居住する高齢者への啓発活動.....	32
2. 空家の適切な管理.....	33
(1) 市民意識の醸成・啓発.....	33
(2) 所有者等による適切な管理の促進に向けた取組み.....	33
(3) 管理不全な空家の所有者等への対応.....	33
(4) 協働による空家の維持管理に向けた体制づくり.....	34
3. 空家の利活用.....	35
(1) 空家の流通促進.....	35
(2) 財産管理の支援.....	35
(3) 建て替え困難な物件の対応.....	36
(4) 空家の利活用に向けた環境整備.....	36
第5章 管理不全な空家への対応.....	40
1. 管理不全な空家に対する初動対応.....	40
2. 所有者等への情報の提供、助言・指導.....	40
3. 特定空家等の判断.....	40
(1) 立入調査.....	40
(2) 特定空家等の判断.....	41
4. 特定空家等に対する措置の流れ.....	41
5. 危険予防措置.....	42
6. 危険空家除却費補助金による解体除去の促進.....	42
7. 所有者等が所在不明の場合の対応.....	45
8. 他の法令による規制.....	45
第6章 空家対策の計画的推進.....	47
1. 対策の推進体制.....	47
(1) 空家相談窓口の設置.....	47
(2) 庁内連携体制の構築.....	47
(3) 三木市空家等対策協議会.....	49
(4) 関係団体との連携.....	49
2. 対策の推進.....	50
(1) 継続的な空家の状況把握・情報の整備更新.....	50
(2) 対策の進捗管理.....	50
資料編.....	51
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	52
2. 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】.....	58
3. 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)【概要】.....	59
4. 三木市空家等の適正管理に関する条例.....	61
5. 現地調査の結果.....	64
6. 所有者等意向調査の結果.....	68

「空家」と「空き家」の表記の違いについて

昭和48(1973)年6月に内閣告示された「送り仮名の付け方」によれば「空き家」となりますが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」では「空家」と表記しており、本計画でも「空家」と表記しています。

ただし、既存の団体名や制度等で「空き家」と用いられている場合、引用元に合わせて「空き家」と表記します。

(例) ひょうご空き家対策フォーラム、三木市空き家対策協議会等

第1章 計画の趣旨と位置づけ

1. 計画の背景と目的

近年、わが国は少子高齢化の進展による人口減少時代を迎え、家族構成の変化、社会的ニーズの多様化、既存の住宅や建築物の老朽化などを背景に、居住その他の使用がなされていない空家が全国的に増加しています。

空家の中には、適切な管理が行われずに放置された結果、防災、衛生、景観など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすなど、社会問題の一つになっています。その一方で、利活用が可能である空家については、貴重な地域資源という側面もあり、移住・定住の促進やコミュニティの活性化など、まちづくりにおける課題解決に寄与する可能性を秘めています。

空家の問題に対処すべく、国は「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）を平成26年（2014年）11月27日に公布し、平成27年（2015年）2月26日に一部施行、同年5月26日に全面施行しました。

空家法では、所有者等（空家等の所有者又は管理者）の責務として、「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める」ものとし、市町村の責務として、「空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努める」ものと定めました。

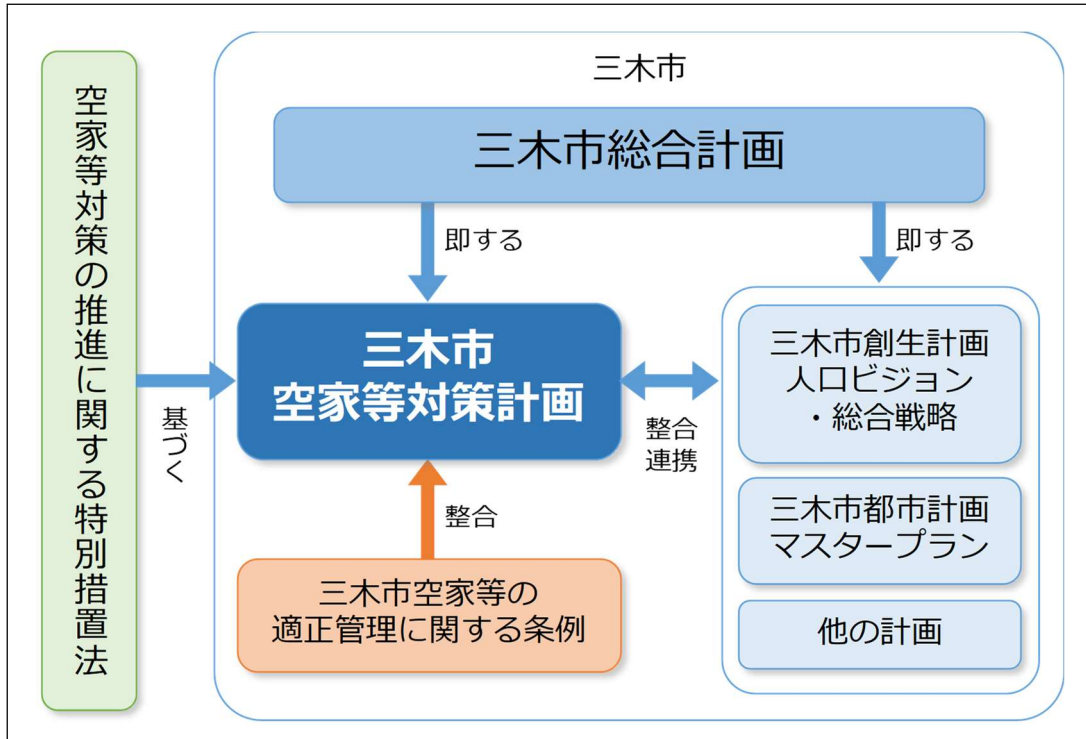
本市においても、地域住民に最も身近な行政主体である市が、空家対策の実施主体として、「三木市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定し、これに基づいて空家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものとします。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、国の基本指針に即し、本市における空家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

なお、本計画は、本市の上位計画である「三木市総合計画」、及び「三木市創生計画 人口ビジョン・総合戦略」、「三木市都市計画マスタープラン」等に定めている施策との整合性を図るものとします。

【図表1】計画の位置づけ



3. 計画期間

計画期間は、令和2年度（2020年度）から令和6年度（2024年度）までの5年間とします。

ただし、計画期間内であっても、社会経済情勢や本市における地域事情などの変化、国・県の動向、法・制度の改正などを踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

4. 計画の対象地区

本計画で対象とする地区は、本市全域とします。

5. 対象とする空家

本計画で対象とする空家は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」、及び同条第2項に規定する「特定空家等」とします。

【空家等】（空家法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

【特定空家等】（空家法第2条第2項）

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

第2章 空家の現状と課題

1. 本市の位置づけ

(1) 位置と地勢

三木市は、兵庫県の南東部に位置し、市域面積は176.51平方キロメートルと東播磨地域では2番目に広く、神戸市、加古川市、小野市、加東市、三田市、稲美町の5市1町に接しています。

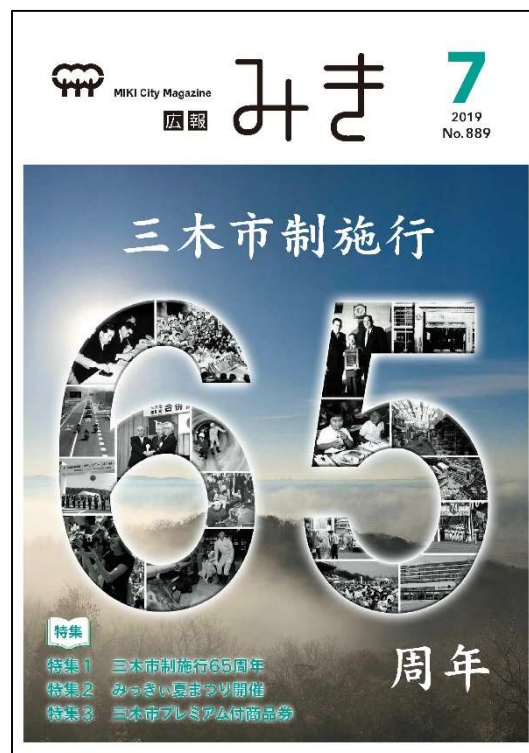
市の中央部を美嚢川が東西に流れ、美嚢川周辺に沿って平野部が形成され、平野部を囲むようになだらかな丘陵地、台地が広がり、緑豊かな自然に恵まれています。

歴史的には、三木城を中心に城下町が形成され、古くから金物のまちとして栄え、旧市街地には湯の山街道沿いなどに歴史的な街並みが残されています。

また、昭和40年(1965年)以降、隣接する神戸市のベッドタウンとして自由が丘、緑が丘、青山などの大規模な住宅開発が行われ、人口が急増し、これらの新興住宅地(ニュータウン)では戸建住宅が整然と並ぶ閑静な住宅街となっています。

北部及び東部においては、丘陵地には多数のゴルフ場、公園、レジャー施設があり、農村地帯は田園風景が広がり、酒米である山田錦の産地として全国的に知られています。

「広報みき」令和元年(2019年)7月号表紙
三木市市制施行65周年を迎えました。

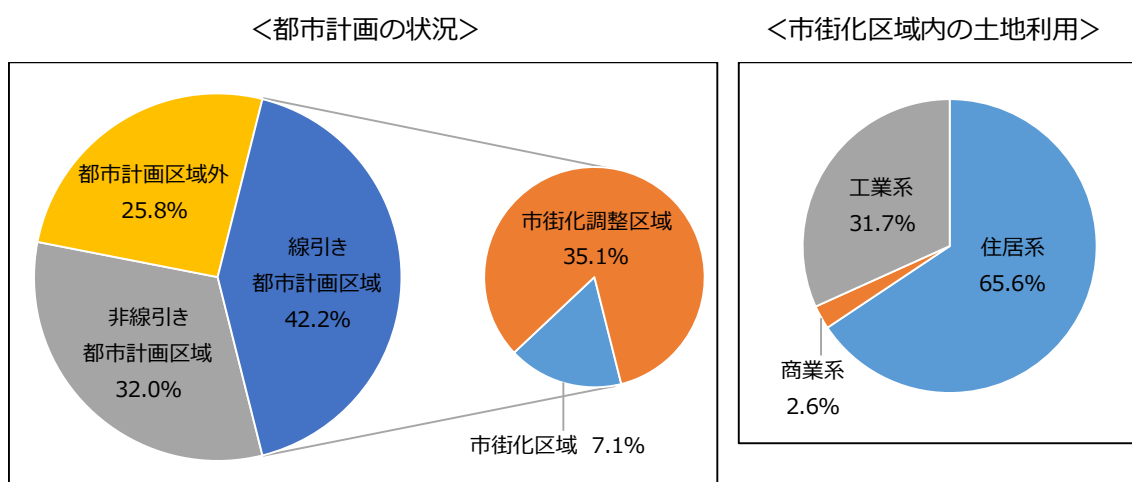


(2) 土地利用

本市には、東播都市計画区域（線引き都市計画区域）、吉川都市計画区域（非線引き都市計画区域）、都市計画区域外（細川地域・口吉川地域）の3種類の区域が存在します。

市街化区域内の土地の利用状況は、住居系が65.7%、商業系が2.6%、工業系が31.7%で、古くから金物のまちとして栄えたことから、工業系の比重が比較的大きくなっていますが、昭和40年（1965年）以降に大規模な住宅開発が行われたことにより、住居専用地域を中心とする住宅都市に変化しています。

【図表2】都市計画の状況と市街化区域内の土地利用



資料：平成29年版三木市統計書

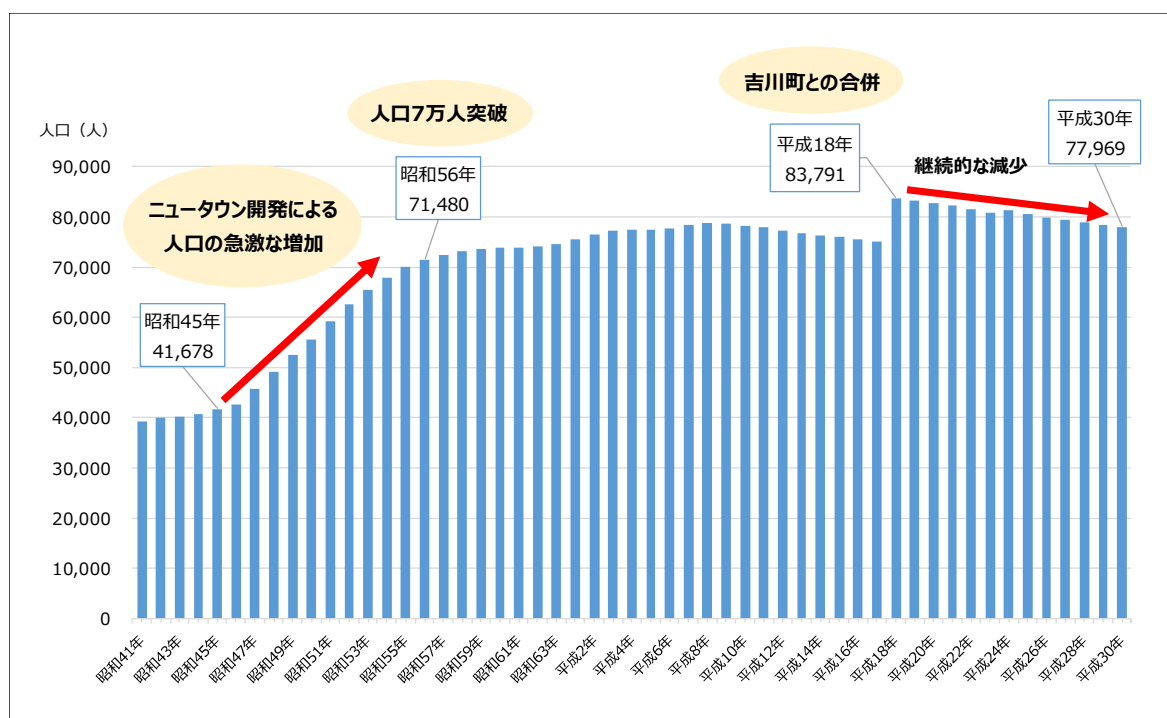
(3) 人口

<総人口>

住民基本台帳（各年 9 月末時点）によると、本市の総人口は、市制施行当初 4 万人前後で推移していましたが、昭和 40 年（1965 年）以降、大規模な住宅開発が行われて急激に増加し、昭和 50 年代後半（1980～1984 年）には 7 万人を超えました。

平成 17 年（2005 年）10 月に吉川町と合併し、市の人口は 8 万人を超えましたが、その後は継続的に減少が続き、平成 30 年（2018 年）9 月末現在 77,969 人となっています。

【図表3】本市の総人口（住民基本台帳）



資料：三木市統計書（住民基本台帳、各年 9 月末時点）

<年齢 3 区分別人口>

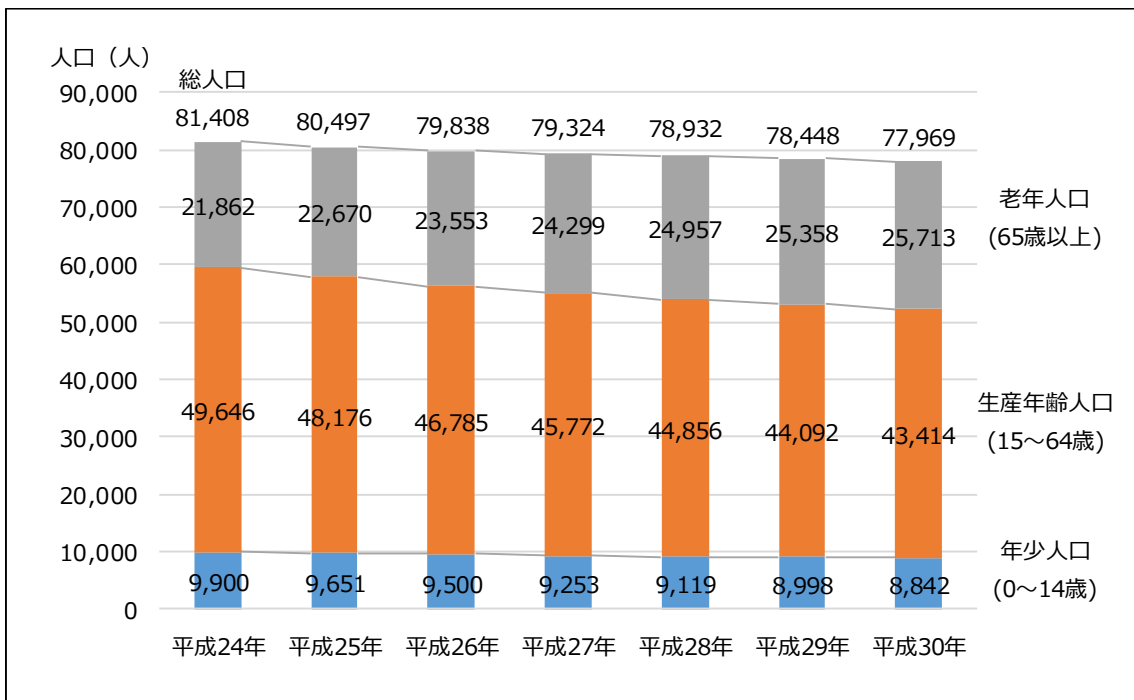
年齢 3 区分別人口で見ると、平成 24 年（2012 年）から平成 30 年（2018 年）の間に、年少人口（0～14 歳）は 1,058 人減少（▼10.7%）し、生産年齢人口（15～64 歳）は 6,232 人減少（▼12.6%）しました。一方、老年人口（65 歳以上）は、平成 24 年（2012 年）から平成 30 年（2018 年）の間に 3,851 人増加（△17.6%）しています。

【図表4】年齢3区分別人口（住民基本台帳）

	総人口 (人)	年少人口 (0～14歳)		生産年齢人口 (15～64歳)		老年人口 (65歳以上)	
		人口(人)	割合(%)	人口(人)	割合(%)	人口(人)	割合(%)
平成24年	81,408	9,900	12.2%	49,646	61.0%	21,862	26.9%
平成25年	80,497	9,651	12.0%	48,176	59.9%	22,670	28.2%
平成26年	79,838	9,500	11.9%	46,785	58.6%	23,553	29.5%
平成27年	79,324	9,253	11.7%	45,772	57.7%	24,299	30.6%
平成28年	78,932	9,119	11.6%	44,856	56.8%	24,957	31.6%
平成29年	78,448	8,998	11.5%	44,092	56.2%	25,358	32.3%
平成30年	77,969	8,842	11.3%	43,414	55.7%	25,713	33.0%

資料：三木市統計書（住民基本台帳、各年9月末時点）

【図表5】年齢3区分別人口（住民基本台帳）



資料：三木市統計書（住民基本台帳、各年9月末時点）

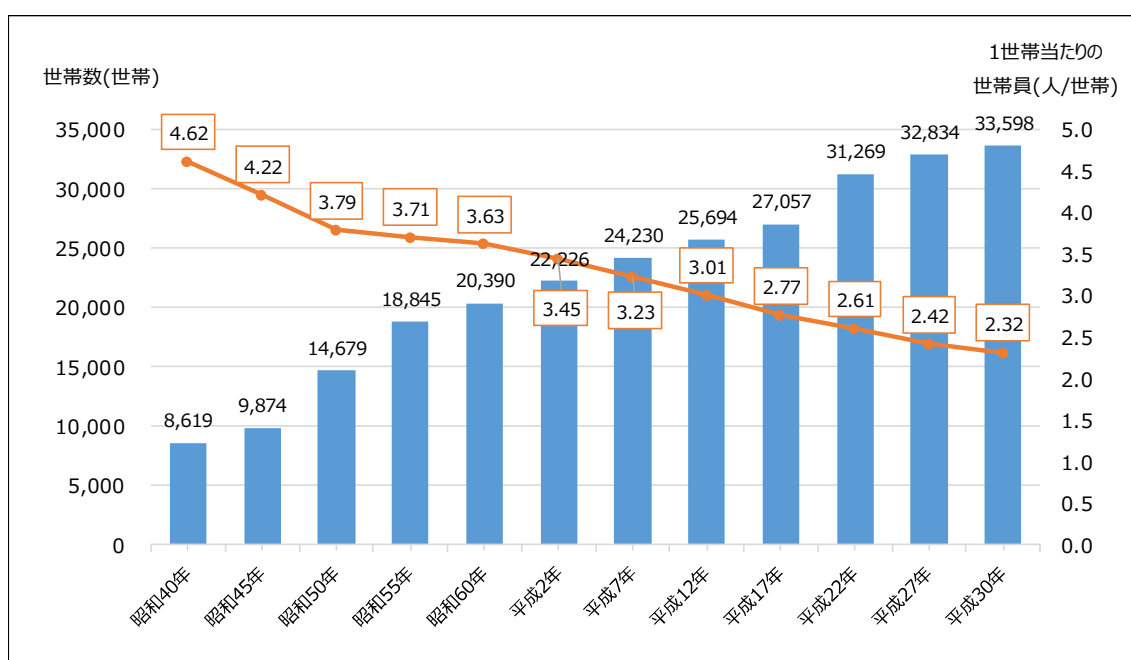
総人口に占める老年人口割合は年々上昇を続け、平成30年(2018年)には33.0%となり、市の人口の約3分の1が65歳以上の高齢者となっています。

(4) 世帯数

本市の世帯数は増加傾向にあり、平成 17 年吉川町との合併を経て、平成 30 年（2018 年）には 33,598 世帯となりました。一方、1 世帯当たりの世帯員数は減少を続け、平成 30（2018）年には 2.32 人／世帯となっています。

総人口が減少しているにもかかわらず世帯数が増加し、それと反比例して 1 世帯当たりの世帯員数が減少している背景には、全国的に核家族化が進行しているほか、老年人口割合の高まりに伴い独居老人の増加が考えられます。

【図表6】世帯数と 1 世帯当たりの世帯員数（住民基本台帳）



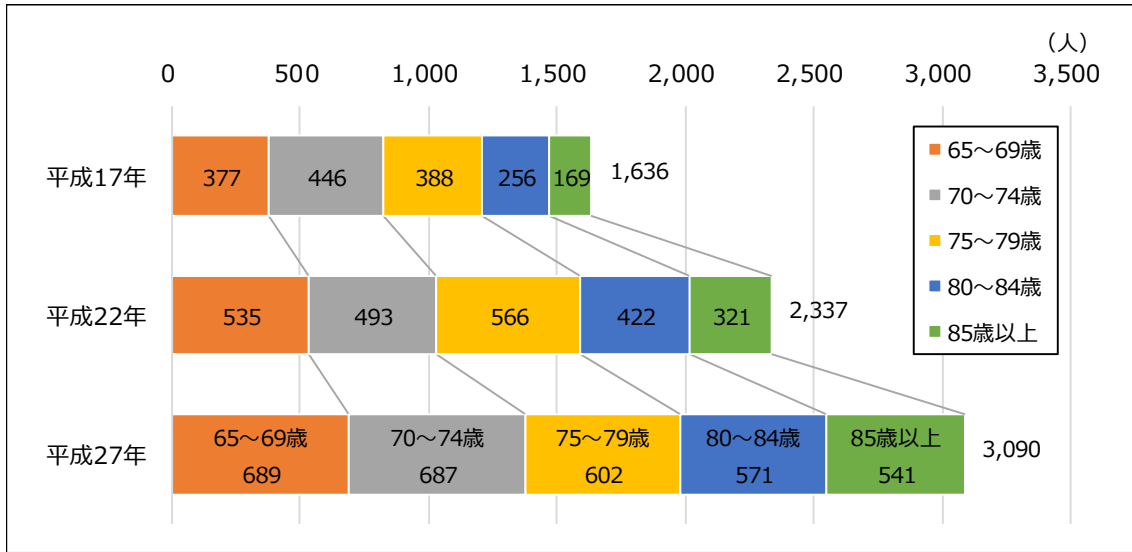
資料：三木市統計書（住民基本台帳、各年 9 月末時点）

(5) 高齢者世帯

総務省が 5 年ごとに実施している国勢調査によると、本市の 65 歳以上の高齢単身者数は平成 22 年（2010 年）の 2,337 人から平成 27 年（2015 年）には 3,090 人と約 3 割増加しています。

また、65 歳以上の世帯員が 1 人の単身世帯は 3,063 世帯あり、そのうち持ち家の世帯が 2,500 世帯と 8 割以上を占めています。世帯主が亡くなり、後を受け継ぐ者がいない場合、空家となる可能性が高く、今後、相続を契機とした空家の増加が懸念されます。

【図表7】 65 歳以上の高齢単身者数（国勢調査）



資料：総務省統計局「国勢調査」

【図表8】 住宅に住む 65 歳以上世帯員のいる一般世帯数（国勢調査）

住宅の所有の関係	総数	世帯人員（世帯）						
		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
住宅に住む65歳以上世帯員のいる一般世帯	15,158	3,063	6,364	2,869	1,346	774	465	277
主世帯	15,112	3,037	6,348	2,866	1,346	774	464	277
持ち家	14,060	2,500	6,021	2,737	1,310	757	460	275
公営・都市機構・公社の借家	479	227	175	56	14	7	-	-
民営の借家	553	305	147	69	19	9	2	2
給与住宅	20	5	5	4	3	1	2	-
間借り	46	26	16	3	-	-	1	-

資料：総務省統計局「国勢調査」

2. 住宅と空家の現状

「住宅・土地統計調査」※¹は、わが国の住宅とそこに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、その現状と推移を明らかにするために、5年ごとに国（総務省統計局）が実施している調査です。調査方法は、全国から無作為に抽出された世帯を対象とした抽出調査※²のため、数値はあくまで推計値となりますが、全国や県、市町村間での住宅数や空家数、空家率の比較が可能となります。

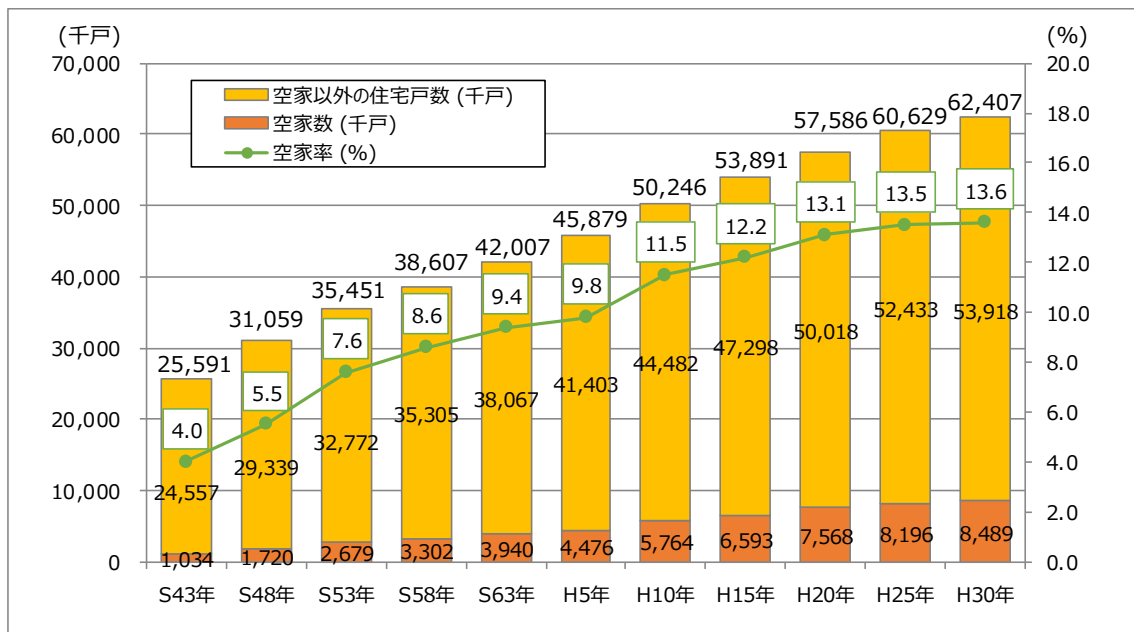
※1 調査の対象となる「住宅」とは、一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいいます。

※2 「住宅・土地統計調査」は、一定条件に基づく抽出調査であり、調査結果の数値は推計値となっています。また、この調査における「空家」には、空家法で規定する「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含まれます。

<全国の住宅総数・空家数・空家率>

全国の住宅数と空家数は年々増加しており、平成30（2018）年には、空家数は約848万9千戸、空家率（住宅総数に占める空家の割合）は13.6%と過去最高となりました。

【図表9】全国の空家数と空家率の推移



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

<本市の住宅総数・空家数・空家率>

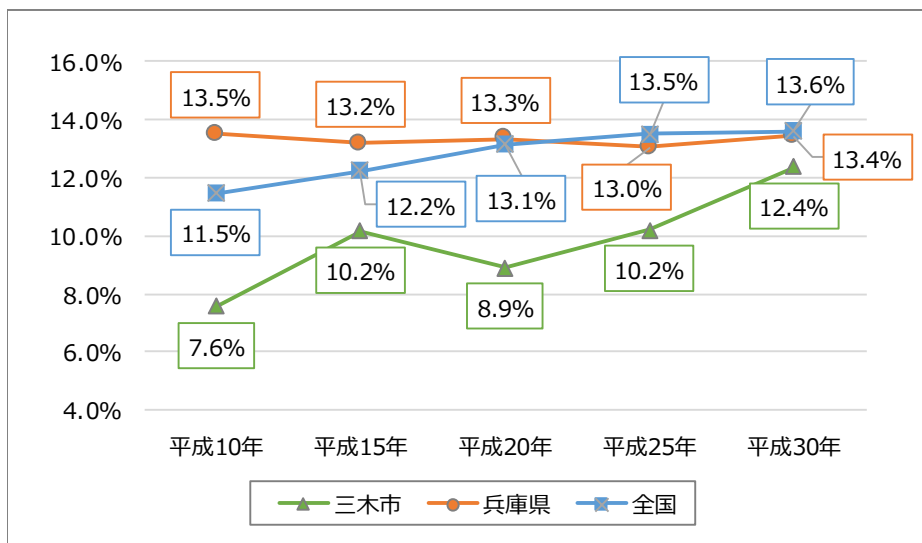
平成 30 (2018) 年現在、本市の住宅総数は 32,700 戸で、前回調査より減少しましたが、空家数は 3,370 戸から 4,050 戸と増加しています。空家率は 12.4%で、全国や兵庫県と比べて低いですが、平成 10 (1998) 年からの 20 年間では徐々に上昇する傾向にあります。

【図表10】全国・兵庫県・本市の空家数及び空家率の推移

		全国	兵庫県	三木市
平成10年 (1998)	住宅総数	50,246,000	2,214,300	24,840
	空家数	5,764,100	299,100	1,880
	空家率	11.5%	13.5%	7.6%
平成15年 (2003)	住宅総数	53,890,900	2,380,400	26,470
	空家数	6,593,300	313,600	2,690
	空家率	12.2%	13.2%	10.2%
平成20年 (2008)	住宅総数	57,586,000	2,520,700	30,550
	空家数	7,567,900	336,200	2,720
	空家率	13.1%	13.3%	8.9%
平成25年 (2013)	住宅総数	60,628,600	2,733,700	33,020
	空家数	8,195,600	356,500	3,370
	空家率	13.5%	13.0%	10.2%
平成30年 (2018)	住宅総数	62,407,400	2,680,900	32,700
	空家数	8,488,600	360,200	4,050
	空家率	13.6%	13.4%	12.4%

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

【図表11】全国・兵庫県・本市の空家率の推移



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

<北播磨地域 6 市町との比較>

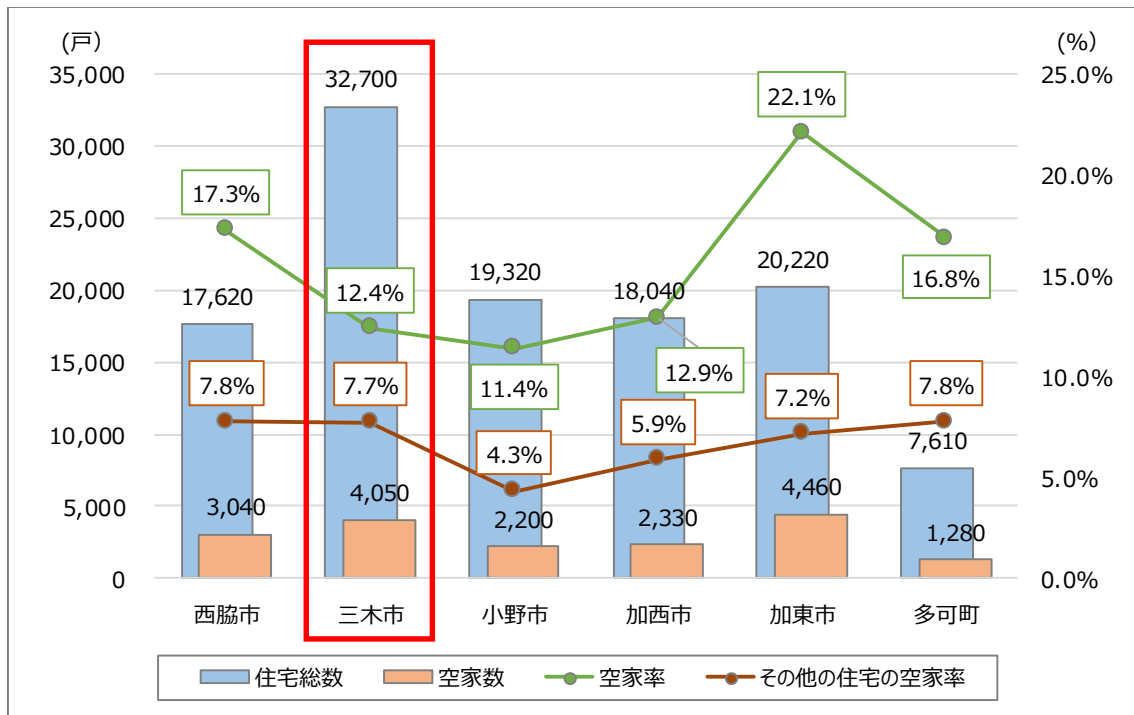
北播磨地域 6 市町と比較すると、本市の空家率は比較的低いですが、その内訳を見ると、市場に流通している「賃貸用の住宅」・「売却用の住宅」、別荘等の「二次的住宅」を除く「その他の住宅」が 2,530 戸で、住宅総数における「その他の住宅」の空家率は 7.7%と高い水準となっています。

【図表12】北播磨地域 5 市 1 町における空家数と空家率、空家の種類

	住宅総数	空家数	空家率	空家の種類			
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
西脇市	17,620	3,040	17.3%	120 3.9%	1,460 48.0%	90 3.0%	1,370 45.1%
三木市	32,700	4,050	12.4%	40 1.0%	1,380 34.0%	110 2.7%	2,530 62.3%
小野市	19,320	2,200	11.4%	—	1,330 60.5%	30 1.4%	840 38.2%
加西市	18,040	2,330	12.9%	20 0.9%	1,220 52.4%	30 1.3%	1,060 45.5%
加東市	20,220	4,460	22.1%	1,020 22.9%	1,900 42.6%	90 2.0%	1,450 32.5%
多可町	7,610	1,280	16.8%	300 23.4%	350 27.3%	40 3.1%	590 46.1%

資料：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」

【図表13】北播磨地域 5 市 1 町における空家数と空家率

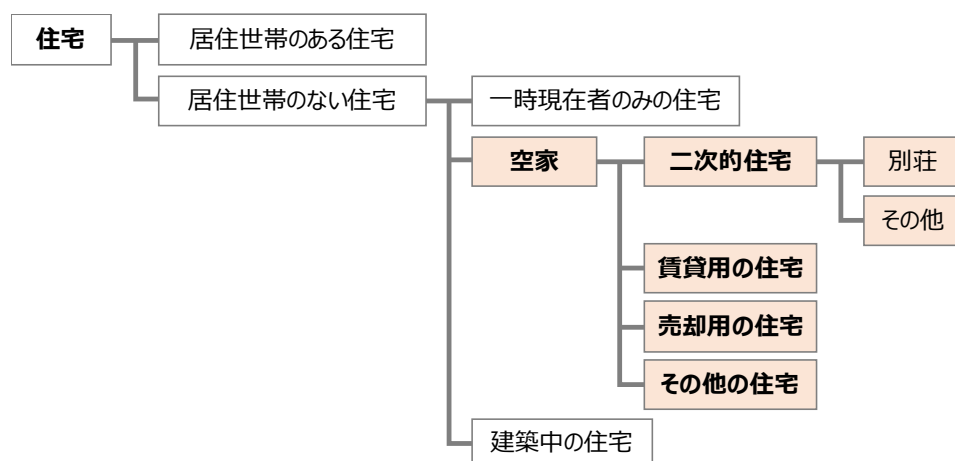


資料：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」

住宅・土地統計調査における「空家」について

住宅・土地統計調査においては、「住宅」の要件を満たしているもののうち、ふだん人が居住しているか否か（概ね3か月以上の居住の有無）によって、「居住世帯のある住宅」と「居住世帯のない住宅」に区分しています。

「居住世帯のない住宅」のうち、「一時現在者のみの住宅」を除いた、次表における「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「その他の住宅」を「空家」と定義しています。



【図表14】住宅・土地統計調査における「空家」の区分

二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅	
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅	
その他の住宅	上記以外の方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（※空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）	
建築中の住宅	住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空家」とした。また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。	

3. 現地調査の結果

(1) 現地調査の概要

本市では、市内における空家等の実態を把握することを目的に、平成30年度（2018年度）に空家等実態調査を実施しました。

市内全域を対象に、個別の相談等に基づく市所有の情報や水道閉栓に関する情報、民間地図会社の情報等により机上調査を行い、2,303件の調査対象物件を抽出しました。

この2,303件に対し、道路からの外観目視による現地調査を実施した結果、1,467件を使用実態がない可能性の高い「空家等と推定される物件」と判定しました。

<現地調査の調査概要>

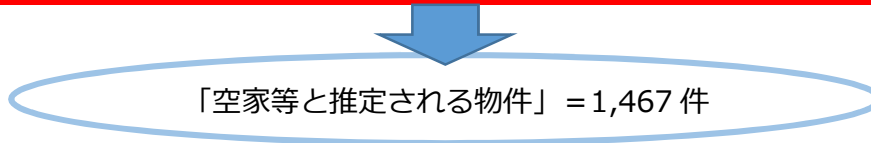
- ① 調査対象 三木市内に所在する空家等の建築物
(賃貸用・売却用等の住宅を除く)
- ※ 集合住宅については、全ての住戸に居住者が存在しない場合を空家等とみなし、調査対象に含めるものとする。
- ② 調査区域 本市内全域
- ③ 実施時期 平成30年（2018年）年7月13日～8月24日

<空家等の判定基準>

- ① 表札・名札・看板がない
- ② 郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている
- ③ 電気メーターが停止している、取り外されている
- ④ プロパンガスボンベが撤去されている
- ⑤ 窓ガラスが割れたままである、カーテンがない等
- ⑥ 門から玄関まで雑草・立木が繁茂していて、出入りしている様子がない
- ⑦ ゴミの投棄、堆積がある

【図表15】現地調査による調査対象物件の内訳

内訳	件数
〔A〕机上調査により抽出した調査対象物件	2,303件
① 不存在（空き地等になっている）	- 103件
② 調査不可（公道から遠い、繁茂、集合住宅等）	- 314件
〔B〕現地調査物件	1,886件
③ 使用実態あり	- 419件
〔C〕使用実態がない可能性が高い	1,467件



（2）空家の地域分布

地区別にみると、空家の件数は「三木」地区が 591 件（40.3%）と最も多く、次いで、「自由が丘」地区が 188 件（12.8%）、「吉川」地区が 172 件（11.7%）、「別所」地区が 122 件（8.3%）と続きます。

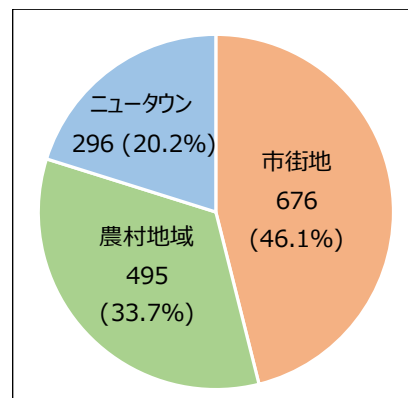
エリア別にみると、「市街地」（三木・三木南）が 676 件（46.1%）、「農村地域」（別所・志染・細川・口吉川・吉川）が 495 件（33.7%）、「ニュータウン」（緑が丘・自由が丘・青山）が 296 件（20.2%）となっています。

【図表16】空家数と割合／地区別

<エリア別・地区別の空家数と割合>

エリア	地区	使用実態がない可能性が高い	市全体に占める割合(%)
市街地	三木	591	40.3%
	三木南	85	5.8%
農村地域	別所	122	8.3%
	志染	76	5.2%
	細川	88	6.0%
	口吉川	37	2.5%
	吉川	172	11.7%
ニュータウン	緑が丘	91	6.2%
	自由が丘	188	12.8%
	青山	17	1.2%
市全体		1,467	100.0%

<エリア別の空家数と割合>



(3) 空家の状況

現地調査によって把握された本市の空家の状況について、以下に概況を示します。

なお、「空家等現地調査」結果の詳細は、資料編に記載しています（各項目の番号は資料編の番号とリンクしています。）。

① 建築物の用途

建築物の用途では、空家の74.2%が「専用住宅」で、次いで、店舗関係（「店舗併用住宅」・「店舗／事務所」）が16.1%になっています。地区別にみると、店舗関係は三木地区で多く見られる一方で、農村地域に「工場・倉庫」が多く見られます。

【図表17】建築物の用途／地区別

(n=1,467/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 専用住宅（一戸建・長屋）	408	74	87	51	71	27	125	79	150	16	1,088	74.2%
2 店舗併用住宅	74	3	3	0	1	2	2	6	25	1	117	8.0%
3 店舗/事務所	61	6	3	6	3	2	23	5	10	0	119	8.1%
4 納屋	13	0	4	4	0	0	0	0	0	0	21	1.4%
5 工場・倉庫	28	2	22	15	13	6	19	1	2	0	108	7.4%
6 集合住宅（アパート・マンション）	7	0	2	0	0	0	3	0	1	0	13	0.9%
7 その他	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0.1%
合計	591	85	122	76	88	37	172	91	188	17	1,467	100.0%

③ 道路の幅員

道路の幅員では、区画整理されたニュータウンを中心に「幅員4m以上」の道路に接面する空家が902件と多く、市全体の61.5%を占めています。その一方で、軽自動車の通行ができない「幅員2m以下」の空家も100件以上存在します。

【図表18】道路の幅員／地区別

(n=1,467/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 軽自動車すれ違い可（幅員4m以上）	303	40	83	32	44	20	99	87	177	17	902	61.5%
2 軽自動車すれ違い不可（幅員2~4m）	194	44	36	42	41	13	69	4	10	0	453	30.9%
3 軽自動車通行不可（幅員2m以下）	94	1	3	2	3	4	4	0	1	0	112	7.6%
合計	591	85	122	76	88	37	172	91	188	17	1,467	100.0%

⑥ 間口の状況（接道）

間口の状況では、間口が広い（4m以上確保）空家が全体の65.6%で、次いで、

間口がやや狭い（2～4m程度）空家が23.9%となっています。地区別にみると、間口の狭い（2m未満）空家は、市街地及び農村地域で多く見られます。

【図表19】間口の状況（接道）／地区別

(n=1,467/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 狭い(2m未満)	64	13	11	2	22	2	21	7	13	0	155	10.6%
2 やや狭い(2~4m程度)	114	25	30	21	23	21	42	38	36	0	350	23.9%
3 広い(4m以上確保)	413	47	81	53	43	14	109	46	139	17	962	65.6%
合計	591	85	122	76	88	37	172	91	188	17	1,467	100.0%

⑧ 雑草・立木ありの場合（「1 あり」の状況）

雑草・立木の状況では、空家全体の58.9%が「繁茂」している状況にあり、雑草・立木が「敷地越境」している空家が123件、全体の11.5%見られます。

【図表20】雑草・立木ありの場合／地区別

(n=1,068/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 問題なし	117	20	23	16	18	12	24	22	58	6	316	29.6%
2 繁茂	186	40	64	42	48	15	81	49	93	11	629	58.9%
3 敷地越境	44	11	5	4	8	3	20	13	15	0	123	11.5%
合計	347	71	92	62	74	30	125	84	166	17	1,068	100.0%

⑭ 第三者へ危害を与える可能性

第三者に危害を与える可能性では、「(可能性) なし」が空家全体の85.5%、「(可能性) あり」が9.9%で、地区別に関係なく、第三者へ危害を加える可能性を有する空家が全体の1割程度見られます。

【図表21】第三者へ危害を与える可能性／地区別

(n=1,467/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 あり	55	5	4	18	1	1	24	19	18	0	145	9.9%
2 なし	527	74	111	49	72	28	141	72	163	17	1,254	85.5%
3 確認不可	9	6	7	9	15	8	7	0	7	0	68	4.6%
合計	591	85	122	76	88	37	172	91	188	17	1,467	100.0%

(4) 不良度判定及び利活用可能性の判定

現地調査の結果より、「空家等と推定される物件」1,467件について、不良度及び利活用可能性という観点から、A～Dランクのランク判定を行いました。

① 不良度ランク

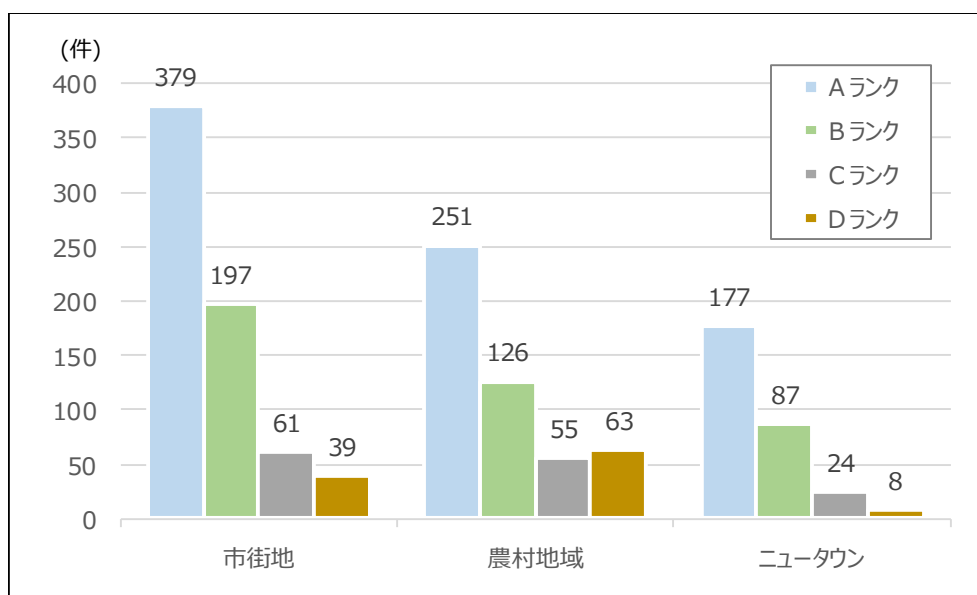
不良度判定は、空家の物理的状況・維持管理の状態からみた各部位の損傷の度合いを点数化し、A～Dランクに分類しました。

【図表22】 不良度ランク/地区別とランク判定内容

(n=1,467/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
Aランク	337	42	77	24	44	21	85	55	109	13	807	55.0%
Bランク	174	23	31	18	25	3	49	27	56	4	410	27.9%
Cランク	47	14	7	20	11	6	11	7	17	0	140	9.5%
Dランク	33	6	7	14	8	7	27	2	6	0	110	7.5%
合計	591	85	122	76	88	37	172	91	188	17	1,467	100.0%

ランク	判定内容
Aランク	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
Bランク	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
Cランク	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難
Dランク	倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能

【図表23】 不良度ランク/エリア別結果



② 利活用可能性ランク

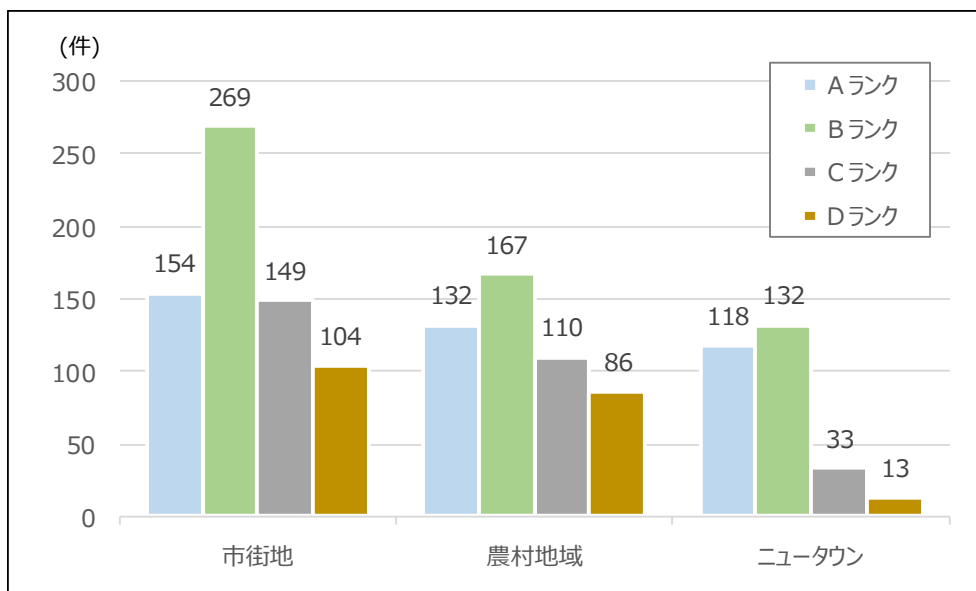
利活用可能性判定は、立地条件や現地調査結果に基づく建物条件を点数化し、売却・賃貸の難易という観点で分類しました。

【図表24】利活用可能性ランク/地区別とランク判定内容

(n=1,467/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
Aランク	140	14	41	11	19	13	48	27	78	13	404	27.5%
Bランク	232	37	58	30	27	5	47	49	79	4	568	38.7%
Cランク	128	21	11	21	22	11	45	11	22	0	292	19.9%
Dランク	91	13	12	14	20	8	32	4	9	0	203	13.8%
合計	591	85	122	76	88	37	172	91	188	17	1,467	100.0%

ランク	判定内容
Aランク	売却・賃貸が容易
Bランク	売却・賃貸の期待性あり
Cランク	売却・賃貸の期待性が低い
Dランク	売却・賃貸が困難

【図表25】利活用可能性ランク/エリア別結果



4. 所有者等意向調査の結果

(1) 意向調査の概要

現地調査にて把握した、市内における「空家等と推定される物件」1,467 件のうち、所有者等が特定された 943 件について、アンケート方式による意向調査を実施しました。

※ 「空家等所有者意向調査」の結果の詳細は、資料編に記載しています。

<現地調査の調査概要>

- | | |
|--------|--|
| ① 調査対象 | 市内の「空家等と推定される物件」1,467 件のうち、所有者等が特定された 943 件 |
| ② 実施時期 | 〔発送日〕平成 30 年（2018 年）年 11 月 12 日
〔締切日〕同年 12 月 10 日 |
| ③ 実施方法 | アンケート票の郵送による |

意向調査によって把握された所有者等の状況について、以下に概況を示します。

※ 単数選択肢の回答は「単数回答 (SA: シングルアンサー)」、複数回答の設問は「複数回答 (MA: マルチアンサー)」と表記しています。「複数回答 (MA)」の場合、回答者全体の中で当該選択肢を選択した人の割合を示しており、合計値は 100%を超えることがあります。

問 2-4 建物所有者の年齢 (SA)

建物所有者の年齢では、「60 歳～74 歳」が 38.6%と最も多く、次に「75 歳以上」が 31.8%で、所有者等全体の約 7 割が 60 歳以上となっています。全国的にも空家所有者は高齢者が多く、本市においても同様の状況が見られます。地区別では、市街地及びニュータウンにおいて高齢者の方の所有が多くなっています。

【図表26】建物所有者の年齢／地区別

(n=355/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
a 29歳以下	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
b 30歳～44歳	4	0	1	1	1	0	2	2	3	0	14	3.9%
c 45歳～59歳	8	1	6	1	3	1	7	2	12	1	42	11.8%
d 60歳～74歳	58	10	17	3	6	1	8	13	20	1	137	38.6%
e 75歳以上	47	7	8	6	3	2	9	14	17	0	113	31.8%
無回答	22	1	4	1	1	1	5	3	11	0	49	13.8%
回答計	139	19	36	12	14	5	31	34	63	2	355	100.0%

問4 建物の建築年 (SA)

建物の建築年では、「昭和41年～昭和55年」が42.5%と最も多く、次に「昭和56年～平成10年」が19.2%、「昭和21年～昭和40年」が16.1%で、旧耐震基準で建てられた空家が全体の68.5%を占めています。地区別では、市街地で昭和40年以前の古い建物が多く見られる一方で、ニュータウンにおける空家は「昭和41年～昭和55年」に建てられたものが集中しています。

【図表27】建物の建築年／地区別

(n=355/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 明治・大正以前	6	0	1	2	1	1	1	0	0	0	12	3.4%
2 昭和元年～昭和20年	14	0	2	1	2	1	3	0	0	0	23	6.5%
3 昭和21年～昭和40年	37	2	7	1	1	1	5	1	2	0	57	16.1%
4 昭和41年～昭和55年	40	12	14	4	6	1	7	28	39	0	151	42.5%
5 昭和56年～平成10年	23	4	5	1	2	1	11	2	17	2	68	19.2%
6 平成11年以降	2	1	2	0	0	0	2	0	2	0	9	2.5%
7 不明	16	0	3	2	2	0	2	2	3	0	30	8.5%
無回答	1	0	2	1	0	0	0	1	0	0	5	1.4%
回答計	139	19	36	12	14	5	31	34	63	2	355	100.0%

問8 現在の状況に至ったきっかけ (MA)

現在の状況に至ったきっかけでは、「相続」が31.3%と最も多く、次に「その他」が25.8%、「借り主がいなくなった」が14.1%、「施設への入居、または入院」が13.7%となっています。全国的にも「相続」を契機とした空家の発生が多く、本市においても同様の状況が見られます。

【図表28】現在の状況に至ったきっかけ／地区別

(n=256/複数回答(MA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 相続	28	2	9	4	5	1	12	7	12	0	80	31.3%
2 買い換え	10	2	2	0	0	0	2	1	7	0	24	9.4%
3 別荘として購入した	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	3	1.2%
4 借り主がいなくなった	14	2	1	2	1	0	1	5	9	1	36	14.1%
5 転勤	5	0	0	0	0	0	1	2	0	0	8	3.1%
6 施設への入居、または入院	14	1	4	1	3	0	4	4	4	0	35	13.7%
7 親族と同居するための転居	5	2	2	1	1	1	1	2	4	0	19	7.4%
8 その他	21	5	9	3	1	1	4	7	14	1	66	25.8%
無回答	4	1	3	1	0	0	0	0	4	0	13	5.1%
回答計	101	17	30	12	11	3	25	29	54	2	284	-

問 9 現在の状況が継続している理由 (MA)

現在の状況が継続している理由では、「売りたい・貸したいと思っているから」が28.5%と最も多く、次に、「建物を壊すと土地の固定資産税が上がるから」でした。地区別では、市街地及びニュータウンで売り貸しの希望が多い傾向がみられます。

【図表29】現在の状況が継続している理由／地区別

(n=256/複数回答(MA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 自分が使いたいから・使う予定があるから	7	1	1	3	0	0	4	10	7	0	33	12.9%
2 関係者に使って欲しいから・使う予定があるから	5	0	2	1	0	0	1	3	4	0	16	6.3%
3 売りたい・貸したいと思っているから	24	5	10	1	2	0	3	9	17	2	73	28.5%
4 売ろう・貸そうとしたがうまくいかなかったから	15	3	4	0	3	0	3	1	10	0	39	15.2%
5 思い入れのある家をそのままにしておきたい	10	1	5	1	1	1	1	3	5	0	28	10.9%
6 建物を壊すと土地の固定資産税が上がるから	15	1	9	2	3	2	2	3	10	0	47	18.4%
7 相続手続中	3	1	1	0	1	0	0	2	2	0	10	3.9%
8 解体したいができないから	21	3	6	2	2	1	4	1	3	0	43	16.8%
9 特に理由はなく、なんとなく	12	1	4	3	1	1	8	2	3	0	35	13.7%
10 その他	7	1	2	1	2	0	3	2	7	0	25	9.8%
無回答	3	0	2	1	0	0	0	0	2	0	8	3.1%
回答計	122	17	46	15	15	5	29	36	70	2	357	-

問 10-2 建物の管理頻度 (SA)

建物の管理頻度では、「年に数回」が34.0%と最も多く、「ほとんどしていない」21.1%と合わせ、半数以上の空家において、適切な管理が行われていない可能性があります。この傾向は地区別に関係なく、市全体でおおむね同様の傾向が見られます。

【図表30】建物の管理頻度／地区別

(n=256/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
a ほぼ毎週、またはそれ以上	16	5	1	3	1	0	5	5	7	0	43	16.8%
b ほぼ毎月	10	6	9	2	2	0	7	5	14	2	57	22.3%
c 年に数回	36	1	11	3	1	2	4	11	18	0	87	34.0%
d ほとんどしていない	25	3	3	2	6	1	6	2	6	0	54	21.1%
e その他	2	0	1	0	0	0	0	2	2	0	7	2.7%
無回答	2	0	2	0	0	0	1	2	1	0	8	3.1%
回答計	91	15	27	10	10	3	23	27	48	2	256	100.0%

問 12 建物の維持管理で困っていること (MA)

建物の維持管理で困っていることでは、「遠くに住んでいるので大変」が23.8%で最も多く、地区別に関係なく市全体で同様の傾向がみられます。このほか「手間・お金がかかりすぎる」や「年齢的・体力的に辛い」という意見も多くみられ、空家の管理方法に関する検討が必要と考えられます。一方で、「どうしたらいいかわからない」という意見も一定数みられ、空家所有者に対する空家管理に関する情報提供も必要と思われる。

【図表31】建物の維持管理で困っていること／地区別

(n=256/複数回答(MA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 手間がかかりすぎる	15	3	8	5	1	1	5	5	7	0	50	19.5%
2 お金がかかりすぎる	18	5	7	5	2	1	4	4	7	0	53	20.7%
3 遠くに住んでいるので大変	17	3	5	3	5	1	7	8	11	1	61	23.8%
4 年齢的に辛い	17	4	5	3	2	2	3	3	5	0	44	17.2%
5 体力的に辛い	16	4	5	3	2	2	3	4	8	0	47	18.4%
6 頼む相手がいない	7	0	3	2	2	2	1	1	4	1	23	9.0%
7 相談する相手がいない	6	1	2	2	1	0	3	0	6	0	21	8.2%
8 どうしたらいいかわからない	20	3	4	2	2	0	4	4	9	0	48	18.8%
9 その他	16	1	4	1	0	1	4	7	10	0	44	17.2%
無回答	19	4	11	2	2	0	6	6	11	1	62	24.2%
回答計	151	28	54	28	19	10	40	42	78	3	453	-

問 13 建物の売り貸しの意思 (MA)

建物の売り貸しの意思では、回答者の半数が「売りたい」(50.4%)という意思を持っています。複数回答のため単純合計はできませんが、「売ることも貸すこともしたくない」の32.0%と無回答10.9%を除いた約6割の所有者等は「売りたい」、「貸したい」、「寄付したい」の利活用に前向きな意向を持っていると考えられます。

【図表32】建物の売り貸しの意思／地区別

(n=256/複数回答(MA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 売りたい	45	10	13	3	7	0	11	11	28	1	129	50.4%
2 貸したい	17	3	6	3	1	0	6	5	8	2	51	19.9%
3 寄付したい	7	1	2	0	2	0	6	0	1	0	19	7.4%
4 売ることも貸すこともしたくない	29	1	8	5	3	3	9	9	15	0	82	32.0%
無回答	11	2	4	2	0	0	2	3	4	0	28	10.9%
回答計	109	17	33	13	13	3	34	28	56	3	309	-

5. 空家対策の課題

(1) 空家に関する問題

＜空家の発生抑制について＞

① 相続を契機とした空家の増加

全国的に住宅所有者の高齢化が進行しており、本市においても、単身高齢世帯が増加しています。とりわけ、戸建て住宅の持ち家である場合には、所有者である高齢者が病氣入院や施設入所することで、あるいは、所有者自身が亡くなり相続が発生することで空家になるケースが増加しています。

生前、親が所有していた家の子が相続しても、遠方に居住している等の理由で適切に管理できなかつたり、不動産登記等の手続きに費用がかかることから所有権移転登記が行われず、後になって権利関係が複雑になり、売却や処分が非常に困難になる事例も多くみられます。このように、相続等の問題が発生した場合に対処するため、遺言書の作成等事前の対策を講じておくことが必要です。

＜空家の適切な管理について＞

② 所有者特定の困難性・煩雑性

空家となってから長期間経過したものは、所有者の特定や所在を調査しても、所有者の変更時に所有権移転登記がされていないため、現在の所有者が不明であったり、法定相続人が亡くなることで代襲等により相続人が多数存在し、権利関係の整理が複雑になる等、所有者や相続者、管理者等がすぐに判明しない場合もあります。

これらの特定には相当な労力と時間を要し、特に、空家所有者の所在が不明であり、固定資産税の納税通知書が送付できないため「公示送達」^{※3}の手続きが取られている物件は、所有者特定が極めて困難な状況にあると言えます。

※3 公示送達……相手方を知ることができない場合や、相手方の住所・居所がわからない人、相手方が海外に住んでいてその文書の交付の証明が取れないときなどに、法的に送達したものとする手続きのこと。

③ 老朽化が進む建物の適正管理

経済的な理由などにより、建物本体の修繕や庭木等の手入れがなされていない物件が多くみられます。特に、所有者が遠方に居住している場合、不動産の管理が行き届かなくなるケースが多くみられます。

空家法では、市が直接、所有者に対して是正を求めることができますが、実際に修繕や草木の伐採等に至るまでは一定の時間が必要となります。

④ 敷地内や建物内の動産処理

老朽化した建物を解体したいという意向はあるものの、敷地や建物内に大量の動産（家財道具や仏壇等）が残されているため、その保管や処分にかかる費用や解体費用を捻出できない所有者もみられます。

<空家の有効活用について>

⑤ 使い勝手の悪い空家の活用

築年数が経過した空家の中には、敷地と接する道路が狭かったり、段差があったり、駐車スペースがない等、現代の生活スタイルに合わないものも多くみられます。そのような物件はニーズも少なく、利活用できずにそのまま存置され、管理不全な状態になることが懸念されます。

敷地に一定の面積があれば、建物の解体と跡地の造成により再建築が可能となりますが、一定の面積が無い場合や無接道敷地のように活用が困難な物件の場合、その対応が非常に難しい課題となります。

（２）所有者に関する問題

<空家の適切な管理について>

① 固定資産税等に対する正しい認識の不足

空家となっている理由として、住宅特例措置の税控除を継続するための「税金対策」と考えている所有者も一定数みられます。

建物を解体すると、住宅用地の固定資産税の特例除外により土地の固定資産税が高くなるのは事実ですが、住宅の用に供さない建物の敷地には住宅用地の特例は適用しないことが原則であり、建物の有無とは無関係であること、また、管理不全な状態となって特定空家等に認定されると、市からは是正勧告がなされた場合は住宅用地の特例が除外されること等を知らない所有者も多くいます。

② 管理に関するノウハウや情報の不足、空家放置のリスクの認識不足

空家の管理は所有者が行うことが望ましいが、遠方に居住していたり高齢である

ために維持管理が大きな負担となっている所有者もいます。例えば、雑草や樹木の繁茂については、一度対応しても、その後、時間の経過で再び繁茂した状態になってしまうため、継続的な維持管理が必要となります。

適切な管理のノウハウ、様々な空家管理サービスなどの情報、また空家を放置することで起こりうるリスク（倒壊等の危険、衛生・環境上の問題、犯罪や事故の発生、所有者に起こりうる損害賠償責任など）への認識等、所有者への情報提供が必要となります。

③ 対策のための資金の不足

老朽化した建物について解体したいという意向はあるものの、解体費用や、場合によっては解体に至る以前の問題として相続手続き等の費用が工面できない所有者もみられます。また、売却や賃貸を希望している所有者も、中古市場で流通させるためにリフォーム費用を自ら負担する意思がある人は極めて少なく、活用に向けた費用負担が大きな壁となっています。

<空家の有効活用について>

④ 活用等に関するノウハウや情報の不足

売却や賃貸を希望している所有者の中には、空き家バンクや宅地建物取引業者の活用などの情報を持たず、空家をそのまま放置している所有者も見られます。

⑤ 空家にかかる個別事情の内容

空家に至った経緯や、所有者の空家への愛着等、個々の空家で異なる事情があり、一律の対応では解決できない面があります。

第3章 基本方針

1. 基本的な考え方

空家法第3条では、「空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定しています。

空家の適切な管理は所有者の責務であることを前提としながらも、全国的に空家は増加し、それに伴い、建物の老朽化や草木の繁茂等による問題が多く発生し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしています。

このため、本市では、空家の発生を抑制し、地域住民の生活環境の保全を図るために、市、所有者等、関係団体等が協働して、空家の適切な管理や利活用の面から対策に取り組みます。

2. 空家対策の基本方針

(1) 空家の発生抑制と適切な管理

管理不全の空家は、その建物の老朽化だけにとどまらず、環境衛生、景観、防災上においても地域住民に悪影響を及ぼすことから、家屋の所有者や相談者からの相談体制を確立し、空家の発生抑制を目指すとともに、空家の実態把握に努め、適正管理に向けた所有者の意識啓発を図ります。

(2) 空家の利活用

空家を利活用することにより、地域の居住環境の向上や活性化、さらには空家の発生抑制にも繋がることから、空家の利活用に関しての有効な方策の検討を行います。

また、平成30年度(2018年度)より、全国の空き家バンクの開示情報の標準化とともに各自治体の空家情報が集約化された「全国版空き家・空き地バンク」の本格的な運用が始まりました。今後、本市においても、「三木市空き家バンク」の取組みが一層の効果が上げられるよう、運用についての検討を併せて行います。

(3) 管理不全な空家への対応

管理不全の空家は、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど、様々な問題を引き起

こすこととなりますが、空家法の所有者の責務（第3条）で明記されているとおり、これら空家の管理は所有者や管理者で行うことが基本となります。

空家管理に関する意識が低い所有者等には、適切な管理の必要性や適切な管理が行われた場合のメリット（安全性・景観等の改善）を周知することで意識を啓発し、管理不全状態の改善に繋げ、周辺地域の良好な生活環境を保つことができるまちづくりを目指します。

（４）空家対策の計画的推進

空家対策を計画的に推進していくため、庁内における実施体制を整えるとともに、関係団体や民間事業者、地域等と連携して、総合的に空家対策が図れるよう体制を整備します。

また、本計画期間中は、本市内における空家数の増減状況等や施策の取組み状況等を確認することで適切な進捗管理を行います。なお、法令や国の補助制度等の改正、本市における空家の状況等により計画の見直しが必要となった場合は、計画期間内であっても空家等対策協議会と協議のうえ必要な計画の変更を実施します。

3. 地域特性に応じた課題への取組み

三木市における空家対策は、次世代を担う子育て世帯、若者の移住・定住を促進する取組みを進めるほか、下記に示す3つのエリアごとの特色を踏まえた空家対策を進めます。

(1) 市街地エリアの空家対策

市街地エリアでは、空家や空き店舗の利活用を推進し、地域の魅力を住民とともに再認識することで、新たなにぎわいと魅力を創出していけるような取組みを進めます。

また、古くからの密集した住宅市街地では、地域の防災まちづくりと一体となった空家対策を検討します。

(2) ニュータウンエリアの空家対策

郊外部のニュータウンエリアでは、空家の流通を促進し、新たな住民を受け入れるとともに、高齢者世帯に対しては、住宅の更新や生前における相続・登記を促し、将来空家とならないように啓発を図ります。

エリア内に不足する福祉施設や住民のコミュニティスペース等としての空家の利活用を推進し、住環境の魅力を高めていく取組みを進めます。

(3) 農村エリアの空家対策

農村エリアについては、空家相談窓口や三木市空き家バンクを活用して、空家の適切な管理や利活用を促進することで、緑に育まれたゆとりある住環境を守り、定住人口の確保を図ります。

第4章 空家問題に対する具体的施策

1. 空家の発生抑制

(1) 市民意識の醸成・啓発

○ 市ホームページ、広報等による情報発信

空家又は空家になる可能性のある建物の所有者等に対し、市ホームページ、広報等により相談窓口、セミナーや相談会等の情報発信を実施します。

○ 市や県の取組みを紹介するリーフレットの作成・配布

市や県が取り組んでいる空家対策の支援等を紹介するリーフレットの作成・配布を実施します。

○ 固定資産納税義務者への啓発チラシの送付

空家を放置することによって生じるリスクの周知等を行うため、固定資産納税義務者に対し、啓発チラシを同封した納税通知書の発送を実施します。

○ セミナー等の開催による空家問題や本計画内容の周知

相続、売買又は賃借等に係るセミナー等を開催し、空家問題に対する啓発や本計画の内容の周知を推進します。

○ 住まいや相続など、専門分野における諸団体と連携した相談会の開催

市内の空家の所有者、管理者等が抱える悩み・心配事について不動産事業者、司法書士、建築士等の専門家から、相談内容に応じた個別アドバイスを受けることができる相談会の開催を検討します。

○ 老朽危険空家等の解体撤去に係る固定資産税の減免措置制度の調査・研究について

特定空家等として認定された空家の解体撤去後の土地の固定資産税の減免措置について、実施市町及び周辺市の状況を確認しつつ、制度の設置について、調査・研究していきます。

○ 住宅の耐震工事への助成

昭和56年（1981年）5月以前に建築された旧耐震基準の住宅に対する耐震化工事への助成を実施します。

○ 住宅のバリアフリー化のリフォーム工事への助成

住宅のバリアフリー化のリフォーム工事への助成を実施します。

三木市簡易耐震診断推進事業

住宅の耐震化を促進するため、耐震診断技術者が、耐震診断を希望する住宅へ訪問し、調査・診断を行うことで耐震性のチェックを行います。

〔対象となる住宅〕

市内にある住宅で、昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に着工したもの
（共同住宅・店舗併用住宅を含む）

〔診断手数料〕 無料

三木市住宅耐震化促進事業

昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に着工された耐震性の低い住宅を対象に、住宅の所有者等が行う耐震改修工事等に対して、その費用の一部を市が補助します。

<住宅耐震改修計画策定費補助>

〔対象となる費用〕

住宅の耐震診断・耐震改修計画策定に要する経費

〔補助限度額〕

- ・戸建住宅 費用の 2/3 以内、20 万円を限度
- ・共同住宅 費用の 2/3 以内、12 万円/戸に戸数を乗じた額を限度

<住宅耐震改修工事費補助>

〔対象となる費用〕

住宅の耐震改修工事に要する経費

〔補助限度額〕

- ・戸建住宅（定額）

工事費	補助額
50万円以上100万円未満	50万円
100万円以上200万円未満	80万円
200万円以上300万円未満	110万円
300万円以上	130万円

- ・共同住宅 費用の 1/2 以内、40 万円/戸に戸数を乗じた額を限度

<簡易耐震改修工事費補助>

〔対象となる費用〕

住宅の耐震性能を改善（改修後の耐震診断の結果、「やや危険」又は「安全」となるもの）するための耐震診断・耐震改修計画策定及び耐震改修工事（総額が 50 万円以上のものに限る）に要する経費

〔補助限度額〕 50万円（定額）

<屋根軽量化工事費補助>

〔対象となる費用〕

屋根を軽量化（「非常に重い屋根」→「重い屋根」又は「軽い屋根」）する工事（総額が50万円以上のものに限る）に要する経費

〔補助限度額〕 50万円（定額）

<シェルター型工事費補助>

〔対象となる費用〕

耐震シェルター（総額が50万円以上のものに限る）の設置に要する経費

〔補助限度額〕 10万円又は50万円（定額）

<建替工事費補助>

〔対象となる費用〕

耐震性の低い戸建住宅を同一敷地内で建替える工事（総額が100万円以上のものに限る）に要する経費

〔補助限度額〕 100万円（定額）

<防災ベッド等設置助成>

〔対象となる費用〕

防災ベッド等（総額が10万円以上のものに限る）の設置に要する経費

〔補助限度額〕 10万円（定額）

（2）持ち家に居住する高齢者への啓発活動

○ 所有者等に問わず、高齢者が多く参加するイベントでの周知活動

（空家問題や本計画の内容、将来の相続への備えの重要性等）

高齢者が多く参加するイベントでのチラシ・パンフレットの配布等により空家問題や将来の相続への備えの重要性等を周知し、空家の発生抑制を推進します。

○ 相続対策、成年後見制度等に関する情報提供

相続対策・成年後見制度等に関する関係機関の協力によるセミナーの開催、エンディングノートの利用促進にかかる講演会等の開催を検討します。

2. 空家の適切な管理

(1) 市民意識の醸成・啓発

- 市ホームページ、広報等による情報発信〔前掲〕
- 市や県の取組みを紹介するリーフレットの作成・配布〔前掲〕
- 固定資産税納税義務者への啓発チラシの送付〔前掲〕
- セミナー等の開催による空家問題や本計画内容の周知〔前掲〕
- 住まいや相続など、専門分野における諸団体と連携した相談会の開催〔前掲〕
- 住宅の耐震工事への助成〔前掲〕
- 住宅のバリアフリー化のリフォーム工事への助成〔前掲〕

(2) 所有者等による適切な管理の促進に向けた取組み

- 「ひょうご空き家対策フォーラム」と連携した相談体制の充実
「ひょうご空き家対策フォーラム」と連携し、相談体制の充実を推進します。
- 空家の管理や活用方法に関する所有者等向け相談会の開催
市内の空家の所有者、管理者等が抱える悩み・心配事について弁護士、司法書士、建築士、不動産事業者等の専門家から、相談内容に応じた個別アドバイスを受けることができる相談会の開催を検討します。
- ふるさと納税制度を利用した空家管理サービスの検討
三木市シルバー人材センターで行っている空家管理サービスをふるさと納税の返礼品メニューに組込むことを検討します。
- 訪問相談員による個別相談実施についての検討
高齢者等、窓口での相談に来庁が難しい所有者、また、相談を検討されているが、来庁まで至らない所有者について、訪問相談を行うことにより、空家の適切な管理を推進していく制度を検討します。

(3) 管理不全な空家の所有者等への対応

- 管理不全な空家の所有者等に対する、適切な管理を促す情報の提供や助言・指導
管理不全な空家の所有者等に対して、適切な管理を促すため管理業者、不動産業者等の情報の提供や助言・指導を行います。

(4) 協働による空家の維持管理に向けた体制づくり

○ 地域の自治会等による空家の見守り活動への支援

地域の自治会等が自主的に行う空家の見守り活動に対し、相談支援を行うほか、必要な支援を検討します。

○ 空家管理サービス事業者等に関する各種情報の提供

空家管理サービス事業者等と協定を行い、見回りや除草等の追加サービスなど空家の適正管理について利用できるサービスを空家所有者(管理者)へ情報提供を行うことにより空家の適正管理を推進します。

ひょうご空き家対策フォーラム

ひょうご空き家対策フォーラムは、不動産、法律、建築等の7専門団体で構成され、兵庫県や県下各市町と連携して、空家に関する無料の総合相談窓口を行っています。

構成団体	相談内容
一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会	○空家の売買や賃借に関する相談
	○空家の有効活用方法についての提案
公益社団法人 全日本不動産協会兵庫県本部	○空家の売買や賃借に関する相談
	○空家の有効活用方法についての提案
一般社団法人 兵庫県建築士事務所協会	○空家に関する建物調査（インスペクション）や耐震診断、改修等に関する相談
	○目的に応じた適切な改修、リフォーム計画の提案
兵庫県弁護士会	○相続上の争いがある場合や所有者が不明の場合等、空家を取り巻く法律問題全般の相談
兵庫県司法書士会	○権利登記に関する相談及び調査
	○成年後見制度、財産管理人制度についての相談
兵庫県土地家屋調査士会	○表題登記に関する相談及び調査
	○土地・家屋に関する調査及び測量、筆界特定手続等
公益社団法人 兵庫県不動産鑑定士協会	○空家やその敷地に関する物件調査や資産価値の判定

3. 空家の利活用

(1) 空家の流通促進

- 「三木市空き家バンク」の運用改善による利用促進

登録件数が少ない空き家バンク制度の利用促進に向け、一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会等と協議し、運用改善を検討します。

- 農地付き住宅の流通に向けた農地取得条件の緩和の検討

農地付き住宅の流通に向け、空き家バンク制度を活用した農地取得条件の緩和を検討します。

- 建物現況調査（インスペクション）等の情報提供

建物現況調査（インスペクション）等の情報提供に向けて、建築士事務所協会、建築士会等との連携を推進します。

- 空家を活用される起業家への空家改修費補助金の検討

市内で起業又は第二創業を目指す方に対し補助金を交付していますが、空家を活用して起業する場合には、改修費に対して別途補助金を加算する要綱改正を検討します。

(2) 財産管理の支援

- 相続等の問題で利活用が滞った空家の流通促進に向けた相談体制の整備

司法書士会との連携をとり、空家の相続問題等の解決を促すために無料相談会の開催等を検討します。

- 「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供

空家になっている家又は空家になる予定の家について、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）による「マイホーム借上げ制度」についての情報提供を推進します。

- 行政による寄付物件受入れに係る制度設計の検討

寄付等のあった空家の解体により防災広場等の整備を行うため、公共空き地の確保について検討します。

(3) 建て替え困難な物件の対応

○ 防災街区課題地域^{※4}における無接道敷地など建て替えが困難な空家への対応の検討

建築基準法の緩和等により、未接道敷地等の建て替え困難地での建て替えを推進します。

※4 防災街区課題地域とは

東播都市計画防災街区整備方針で定められた、市街化区域内で防災上課題があり、優先的に住民に対して防災・減災に対する知識の普及や意識の高揚を図り、協働で防災性の向上に努める必要がある区域。

○ 隣接地所有者による買取支援の検討

接道状況等、利活用の困難な空家の所有者等から相談があった場合、隣接者に対して空家又は空家除去後跡地を取得して利活用できないか調整を行います。

(4) 空家の利活用に向けた環境整備

○ 利活用可能な空家ストックの情報管理

南海トラフ地震等の大規模地震や台風等の風水害により住居が被害を受け、長期間住めなくなった場合には仮設住宅が必要となります。

災害時、緊急避難時における仮設住宅として空家をリスト化し、利用について検討します。

○ 集会所やコミュニティスペース等、空家を地域貢献のために有効活用する取り組みへの支援制度の検討

現行の三木市集会所等整備補助金制度の活用とともに、集会所以外での利活用については県などの空家活用支援制度を踏まえ、支援制度に関し検討します。

○ 古民家カフェ等の空家活用支援についての検討

古民家カフェ等による空家活用に対し、支援等を検討します。

○ 賃貸借契約、リフォームの費用・方法、地域との交流等、利活用に関する様々なQ&Aに対する情報提供、支援体制の整備

各種関係団体と協定を行い、所有者・管理者等からの問い合わせに対し、適切な情報を提供できる支援体制の整備を推進します。

三木市U I Jターン住宅取得支援事業

本市に移住する若者世帯が住宅を購入する場合に、その費用の一部を市が補助します。

〔対象者〕

- ア 市外から転入すること。
- イ 転入する日において、対象者又は配偶者いずれもが 40 歳未満であること。
- ウ 市税の滞納がないこと。

〔補助対象工事〕

平成 31 年 4 月 1 日以降に市内に住居として取得した住宅
(新築物件は建築後 2 年以降経過していない未入居の住宅に限る。)

〔補助金額〕

住宅取得に要した経費 新築物件：上限 25 万円
中古物件：上限 20 万円

【フラット 35】地域活性化型が利用可能になりました！

本市と住宅金融支援機構は、平成 30 (2018) 年 5 月 1 日に相互協力協定を締結しました。「三木市U I Jターン住宅取得支援事業」の交付対象要件及び住宅金融支援機構の定める要件に該当する世帯で「【フラット 35】地域活性化型」(全期間固定金利型の住宅ローン)を利用する場合、当初 5 年間、年 0.25%の金利引下げを行います。

「【フラット 35】地域活性化型」の制度を受ける場合には、金融機関へ申込む前に、縁結び課へ申請いただき、適用要件に該当する旨の証明書の発行を受けていただく必要があります。

【図表33】空家に関する兵庫県の事業一覧

番号	事業名	事業概要	対象経費
①-1	空き家活用支援事業 (住宅型)	一戸建ての空き家や共同住宅の空き住戸を住宅として活用するための改修等を支援	改修費
①-2	空き家活用支援事業 (事業所型)	一戸建ての空き家や共同住宅の空き住戸を事業所として活用するための改修等を支援	改修費
①-3	空き家活用支援事業 (地域交流拠点型)	一戸建ての空き家や共同住宅の空き住戸を地域交流拠点として活用するための改修等を支援	改修費
②	田舎暮らし農園施設整備支援事業	遊休農地等の活用を前提に、空き家を住宅や二地域居住の拠点、農林漁業体験民宿として活用するための改修、及び農地の復旧や施設の整備を支援	改修費、農園施設整備費
③	転入者住宅改修工事利子補給事業	オールドニュータウン転入者の既存住宅の改修を支援	改修費(利子補給)
④	子育て向け賃貸住宅供給支援事業	既存住宅等を地域優良賃貸住宅として活用する場合の買取又は改修を支援	買取費、改修費
⑤	I T戦略推進事業	新たにI T事業所等を開設するための改修費等を支援	賃借料、通信回線使用料、人件費(高度IT人材)、改修費、事務機器取得費
⑥	コワーキングスペース開設支援事業	新たにコワーキングスペースを開設するための改修費等を支援	賃借料、通信回線使用料、人件費(高度IT人材)、建物改修費、事務機器取得費
⑦	ふるさと起業・移転促進事業	U J I ターン者の起業等を支援	起業に要する経費、移住に要する経費、空き家改修費等(メニューにより対象経費が異なります。)
⑧	女性・若手・ミドル・シニア起業家支援事業	女性・若手・ミドル・シニアの起業等を支援	起業に要する経費、空き家改修費
⑨	クリエイティブ起業創出事業	新たな価値や市場を生み出す起業家の起業等を支援	起業に要する経費、研究開発に要する経費、空き家改修費

番号	事業名	事業概要	対象経費
⑩	ひょうごチャレンジ起業支援貸付	事業番号⑦⑧⑨の申請書に対して資金を融資	融資（改修等設備資金、運転資金）
⑪	空き店舗等再生貸付	空き家等を活用して事業を行う場合に資金を融資	融資（改修等設備資金、運転資金）
⑫	空き床等活用支援事業	閉鎖された事業用建物やオフィスの空き床を活用する際に、改修費等を支援	改修費、賃借料
⑬	商店街新規出店・開業支援事業	やる気ある事業者の新規出店・開業促進及び子育て・高齢者支援等、地域の交流や生活支援を図る施設の設置運営を支援	改修費、賃借料
⑭	商店街空き店舗再生支援事業	空き店舗を借り上げ、商店街に必要な出店者を誘致する取組を支援	改修費、賃借料、広報宣伝費等運営費、引越経費
⑮	空き家等を活用した障害者の地域交流促進事業	空き家等を借り上げ、障害福祉サービス事業所等が賃金向上等に関する事業に活用する場合の改修等を支援	機器購入費等、賃借料
⑯	「がんばる地域」交流・自立応援事業	多自然地域の遊休施設を活用した稼ぐしくみづくりを構築するための計画策定・改修を支援	計画策定費、拠点整備費
⑰	六甲山遊休施設利活用等支援事業	六甲山上に所在する遊休施設を不特定多数の方が利用可能な集客施設として活用する場合の改修等を支援	改修費、耐震改修費、建替費
⑱	子育てほっとステーション事業	空き家等を子育て支援事業の実施スペースとして活用するための施設整備等を支援	施設整備費、事業運営費
⑲	商店街シンボル建築物再生支援事業	商店街の歴史を物語るシンボリックな建築物を改修し、にぎわい・交流の拠点として再生する場合の設計及び改修工事費を支援	設計費、改修工事費（備品に関するものを除く。）
⑳	人生いきいき住宅助成事業	高齢者等に対応したバリアフリー化住宅への改造等を支援	改修費等
㉑	古民家再生促進支援事業	既存ストックの有効活用、伝統的木造建築技術やまちなみ景観の維持・継承を図るため、古民家の再生を支援	建物調査（専門家派遣）、再生提案（専門家派遣）、改修費
㉒	ひょうご住まいの耐震化促進事業	昭和56年5月以前の「旧耐震基準」の住宅の耐震改修等を支援	計画策定費、改修費

第5章 管理不全な空家への対応

空家は、第一義的には所有者等に管理責任がありますが、管理不全な状態となった空家は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念されます。

本市では、空家法及び条例に定める規定に基づき、市民の安全・安心を守るために、市内における管理不全な空家の状態や周辺への影響の度合い、危険の切迫性等を総合的に判断し、必要な措置を実施します。

1. 管理不全な空家に対する初動対応

地域住民からの相談や情報提供、空家の実態調査等により、管理不全な空家を把握した場合は、「三木市空家等の適正管理に関する条例」(平成24年3月30日条例第3号。以下「市条例」という。)の規定により、市職員の外観目視による現地調査や写真撮影に加え、地域住民への聞き取り等を行い、空家の状態や周辺への影響の度合い等の状況把握を行います。

また、不動産登記簿情報や固定資産税の課税情報等により、管理不全な空家の所有者等を特定します。

2. 所有者等への情報の提供、助言・指導

1. の結果、改善が必要と認められる場合は、市条例に基づき、所有者等に連絡を取って、管理不全な空家の現状を伝えるとともに、今後の適切な管理による改善を促すため、情報の提供や助言・指導を行います。

その際、所有者等の事情(改善に向けた考え、処分や活用の意向等)や空家の状況(建物や敷地、接道等)等、個々の事情の把握に努め、的確な解決策を講じることができるよう、庁内関連部署と横断的に情報共有を行います。

3. 特定空家等の判断

(1) 立入調査

空家法第9条第2項では、特定空家等の措置(助言・指導、勧告、命令、代執行)の施行に必要な限度において、市職員又はその委任した者に、当該空家と認められる場所

に立ち入って調査をさせることができると規定しています。

所有者等に情報の提供や助言をしても改善が見られない場合は、特定空家等に該当するか判断するために、敷地内に立ち入って状態を詳しく調査し、必要に応じて建物内部の柱や梁等の状況を確認する等、必要な限度において立入調査を行います。

(2) 特定空家等の判断

特定空家等の判断については、国が定めた「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)の判断基準をもとに、その空家の状態、周辺へ及ぼす悪影響の程度や危険の切迫性などを考慮して、庁内関係部署と協議を行い、三木市空家等対策協議会の意見を踏まえた上で、総合的に判断します。

4. 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等については、空家法に基づき、助言・指導、勧告、命令、代執行を行うことで、安全性の確保を図ります。

① 助言・指導(空家法第14条第1項)

特定空家等の所有者等に対し、対象となった特定空家等について、除却、修繕、立木竹の伐採その他、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言・指導を行います。

② 勧告(空家法第14条第2項)

助言・指導を行っても、所有者等による特定空家等の状態が改善されない場合、その助言・指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて必要な措置を講ずるよう勧告を行います。なお、勧告したものについては、改善されるまで固定資産税等の住宅用地に係る特例が解除されます。

③ 命令(空家法第14条第3項)

勧告を受けた所有者等が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令します。空家等の所有者等が命令に従わない場合、50万円以下の過料に処されます。

④ 行政代執行(空家法第14条9項)

命令した措置が履行されないときや、履行しても十分でない場合等には、行政代執

行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、所有者等に代わり、本市自ら所有者等が行うべき行為を実施し、又は本市が委任した第三者が実施します。なお、所有者等が負担すべき費用は、本市が所有者等から徴収することができます。

⑤ 略式代執行（空家法第 14 条第 10 項）

勧告に係る措置を命令する場合において、過失なくその措置の命令を受けるべき者を確知できない場合（過失なく助言若しくは指導又は勧告を受けるべき者を確知することができないために、命令することができないときを含む。）は、本市が自らその者が行うべき措置を実施し、又は本市が委任した第三者が実施します。

※ 命令以降の措置については別途、三木市特定空家等措置ガイドラインを定め、適切に対応します。

5. 危険予防措置

著しく管理不全な状態にある空家（特定空家等）については、その所有者等の特定に至っていない場合で、かつ、これを放置することが著しく公益に反すると認められる場合には、危険を緊急に回避するため、助言・指導、勧告、命令、代執行を行う時間的余裕がないと認められるときは、市は必要な最小限度の措置を講じます。

6. 危険空家除却費補助金による解体除去の促進

空家が管理不全な状態であると認められる場合又はそのおそれがある場合で、市条例の規定により指導又は勧告の対象となった空家に対して、その解体除去費用の一部を市が補助することにより解体除去を推進します。

三木市危険空家除却費補助金

〔対象となる空家〕

- ・三木市内に存する危険空家（個人所有の住宅で、市条例の規定により除却を行う旨の指導又は勧告の対象とされたもの）

〔対象者〕

- ・当該危険空家の除却工事をしようとする者で、その者の属する世帯全員の市町村民税の所得割の額の合計額が 23 万 5 千円未満の者

〔補助対象工事〕

- ・市内の個人事業者が施工する工事で、補助金の交付決定の日後に着手し、補助金申請をした年度内に完了する工事であること。また、他の補助金等の対象となる工事でないこと。

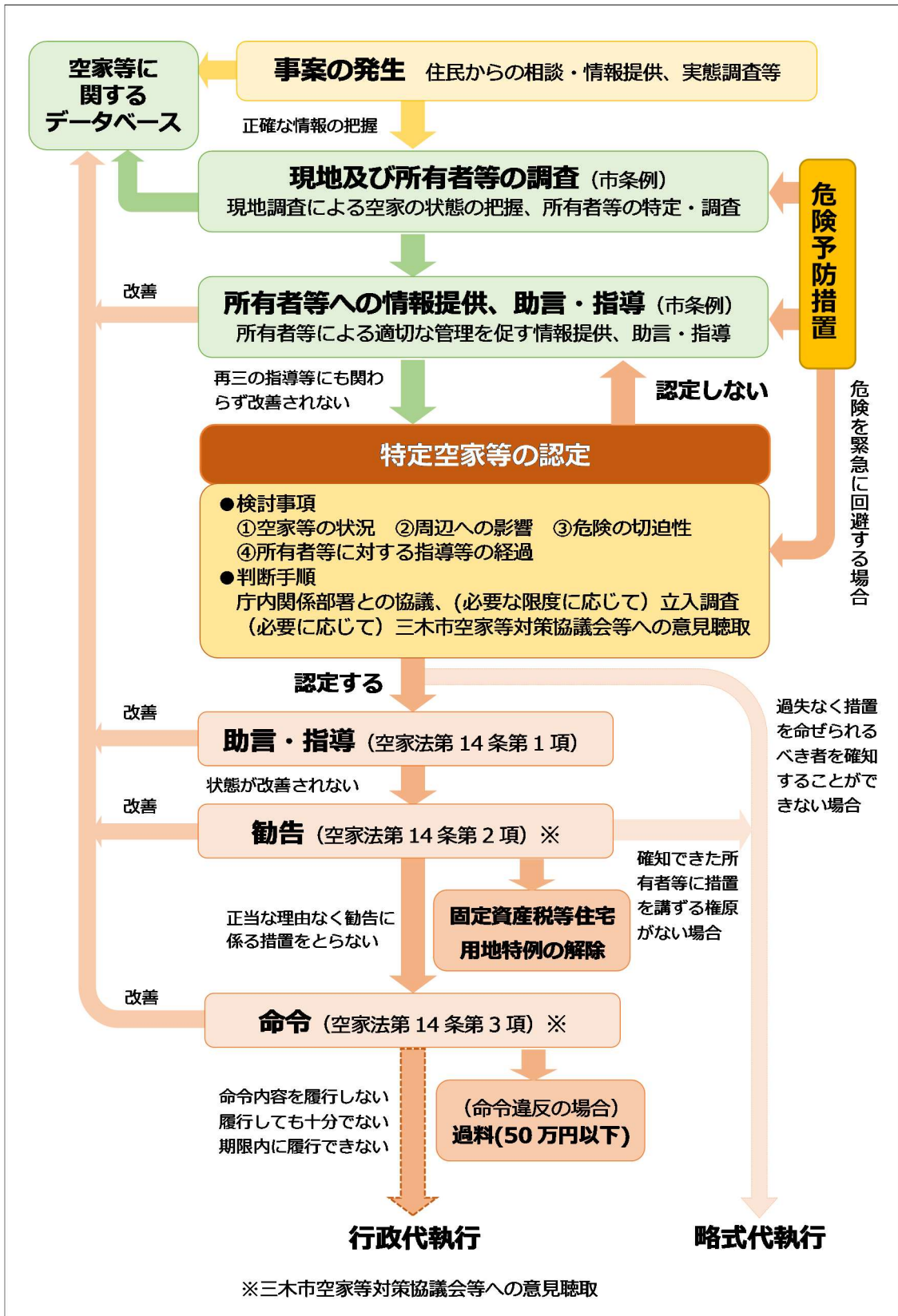
〔対象となる費用〕

- ・危険空家の除却工事費の額。ただし、標準除却費のうちの除却工事費の額を限度とする。

〔補助金額〕

- ・補助対象経費の 2 分の 1 に相当する額。ただし、100 万円を限度とする。

【図表34】 特定空家等に対する措置のフロー



7. 所有者等が所在不明の場合の対応

5. と同様に、著しく管理不全な状態にある空家（特定空家等）については、その所有者等が行方不明、又は相続人がいない等により、必要な措置を講じることができない場合には、不在者・相続財産管理人選任の申し立て等、民法などの他の法的手続きによる対応を検討します。

8. 他の法令による規制

管理不全な空家に対しては、空家法や条例に限らず他の法令（建築基準法、消防法、道路法、災害救助法、廃棄物処理法等）により必要な措置を講じられる場合が考えられます。それぞれの法令の目的に沿って適切な措置を講じ、その際、必要に応じて関係部署との連携を図るものとします。

【図表35】空家に対する他法令による諸規制

他法令による規制	内容
建築基準法に基づく 保安上危険な 既存不適格建築物等 に対する措置	【制度根拠】 建築基準法第9条の4、第10条
	①特定行政庁は、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがある既存不適格建築物等について、必要な指導及び助言をすることができる。 ②特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、当該措置がとられなかった場合で特に必要と認めるときは命令をすることができる。 ③特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令をすることができる。 ④上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行ができる。
道路法に基づく 禁止行為等 に対する措置	【制度根拠】 道路法第43条、第44条、第47条の11・第48条、第71条第1項・第3項
	○沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務 ○道路保全立体区域内の制限 ○道路管理者等の監督処分 ⇒ 空家の敷地内の立木や工作物等が道路施設内に越境し、交通に支障を及ぼしている場合等における適用が想定される。

他法令による規制	内容
消防法に基づく火災の予防のための措置	<p>【制度根拠】 消防法第3条、第5条、第5条の3、第9条</p> <ul style="list-style-type: none"> ○消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。 ○消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。 ○火災の予防のために必要な事項は、政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。 <p>一般的に、市町村条例において、空家に対する放火火災の防止を目的として、以下の措置を所有者等に義務付けている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○空家の所有者等は、当該空家への侵入の防止、周辺の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じる。
災害対策基本法に基づく応急公用負担等	<p>【制度根拠】 災害対策基本法第64条</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は物件を使用し、若しくは収用することができる。 ○市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、災害を受けた工作物又は物件で応急措置の実施の支障となるものの除去等を行うことができる。 <p>⇒ 雪下ろしのために当該空家に立ち入ること等が想定される。</p>
災害救助法に基づく救助	<p>【制度根拠】 災害救助法第4条第10号、災害救助法施行令第2条第2号</p> <ul style="list-style-type: none"> ○災害救助法に基づく救助として、災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものを除去することができる。 <p>⇒ 例えば、都道府県知事は、当該市町村に災害救助法を適用した場合で、空家の管理者が不明であったり、管理者自らの資力では除雪を行えない等により、倒壊して隣接する住家に被害が生じるおそれがある場合、災害救助法に基づく障害物の除去として除雪することが想定される。ただし、後日、空家等の所有者が判明した場合は、所有者に除雪に要した経費を請求することが原則。</p>

資料：国土交通省・総務省「空家等対策に係る関連施策等（個票）」（平成31年4月）

第6章 空家対策の計画的推進

1. 対策の推進体制

(1) 空家相談窓口の設置

所有者等や地域住民からの空家に関する相談や問い合わせは、市民生活部生活環境課に「空家相談窓口」を設置し、各種相談に対応します（窓口対応、電話、メール等による相談）。

「空家相談窓口」に寄せられた相談や問い合わせは、内容に応じて担当部署を紹介するとともに、専門家による対応が必要な場合は、「三木市空家等対策協議会」や、「ひょうご空き家対策フォーラム」との連携を図り、円滑な対応にあたります。

なお、相談内容については、その後の経過・対処等について記録し、庁内関係部署で情報の共有や更新を継続的に行うために、データベース運用のルール化を行います。

<空家に関する総合的な相談窓口>

三木市 市民生活部生活環境課 空き家対策係

受付時間 月曜日から金曜日まで（土日祝は休み）
8：30～17：00

電話番号 0794-82-2000（代表）

メール seikatsukankyo@city.miki.lg.jp

(2) 庁内連携体制の構築

空家に関する問題は多岐にわたり、分野横断的であるため、庁内関係部署の連携体制を構築し、総合的かつ効果的に本市の空家に関する施策を推進します。

また、実務者会議として「三木市空き家対策委員会」を開催し、関係部署間で情報や課題を継続的に共有し、本市の空家対策の推進に関する協議や調整を行います。

【図表36】庁内連携体制

部名	所管課	担当内容
市民生活部	生活環境課	空家相談窓口（庁内空家対策取りまとめ） 空家等の相談窓口に関すること 市条例に基づく管理指導・措置に関すること 特定空家等及び危険空家除去事業補助に関すること ※三木市危険空家除去費補助金
	市民協働課	地域（自治会等）との連携窓口に関すること
総合政策部	企画政策課	法務関係 三木市総合計画との整合性に関すること 空家に対する法律上の対応策に関すること
	縁結び課	三木市空き家バンクの運営 三木市空き家バンクの利用促進等に関すること ※三木市空き家バンク制度 ※三木市 UIJ ターン住宅取得支援事業
	危機管理課	防災・危機管理関係 災害時、緊急避難時のリスト化した空家の利用に関すること
総務部	税務課	税制上の措置、調査関係 固定資産税、都市計画税の措置に関すること
都市整備部	道路河川課	道路措置関係 道路法に基づく危険な空家等の保全措置、指導に関すること
	都市政策課	市街地関係 防災街区課題地域に関する密集市街地対策に関すること
	建築住宅課	建築物関係 建築基準法に基づく老朽危険空家の指導等に関すること 耐震診断、耐震改修補助等に関すること ※三木市簡易耐震診断推進事業 ※三木市住宅耐震化促進事業補助金
消防本部	予防課 警防課 救急救助課	防火・防災・救急関係 市民の生命・身体・財産に対する緊急的な対応策に関するこ と
産業振興部	商工振興課	空店舗などの利活用関係 空家活用起業家の空家改修費補助に関すること ※三木市起業家支援事業補助金
	観光振興課	空家などの利活用関係 古民家カフェ等の運営支援に関すること
農業委員会		農地付き空家の利活用関係に関すること
健康福祉部	障害福祉課 介護保険課	住宅のバリアフリー化のリフォーム補助に関すること ※三木市高齢者等住宅改造等助成事業

(3) 三木市空家等対策協議会

本計画の作成及び変更に関する協議のほか、本計画の実施に関する協議、検証及び評価を行うために、空家法第7条に基づく「三木市空家等対策協議会」を設置しています。協議会は、市長のほか、法務、不動産、建築等に関する学識経験者、市民、議会、関係行政機関の職員等で構成されています。

(4) 関係団体との連携

空家に関する諸問題の解決にあたっては、様々な分野における専門知識やノウハウを必要とします。そのため、専門家団体や関係事業者、関係行政機関等との連携及び協力のもとに、空家の発生抑制、適切な管理、利活用に向けた取組みを進めていきます。

【図表37】 関係団体との連携

関係団体等	連携及び協力
一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会 公益社団法人 全日本不動産協会兵庫県本部	○三木市空き家バンク制度における協力 ○空家の売買、賃借に関する相談、空家の有効活用方法についての提案
一般社団法人 兵庫県建築士事務所協会 公益社団法人兵庫県建築士会	○空家に関する建物調査（インスペクション）や耐震診断、改修等に関する相談 ○目的に応じた適切な改修、リフォーム計画の提案
兵庫県弁護士会	○相続上の争いがある場合や所有者が不明の場合等、空家を取り巻く法律問題全般の相談
兵庫県司法書士会	○権利登記に関する相談及び調査 ○成年後見制度、財産管理人制度についての相談
兵庫県土地家屋調査士会	○表題登記に関する相談及び調査 ○土地、家屋に関する調査及び測量、筆界特定手続等
公益社団法人 兵庫県不動産鑑定士協会	○空家やその敷地に関する物件調査や資産価値の判定
金融機関	○空家に関する融資
ひょうご空き家対策フォーラム	○不動産取引、改修、解体、不動産登記に関する相談
シルバー人材センター	○空家の状況確認に関する相談 ○植木の剪定、草刈、清掃等に関する相談

2. 対策の推進

(1) 継続的な空家の状況把握・情報の整備更新

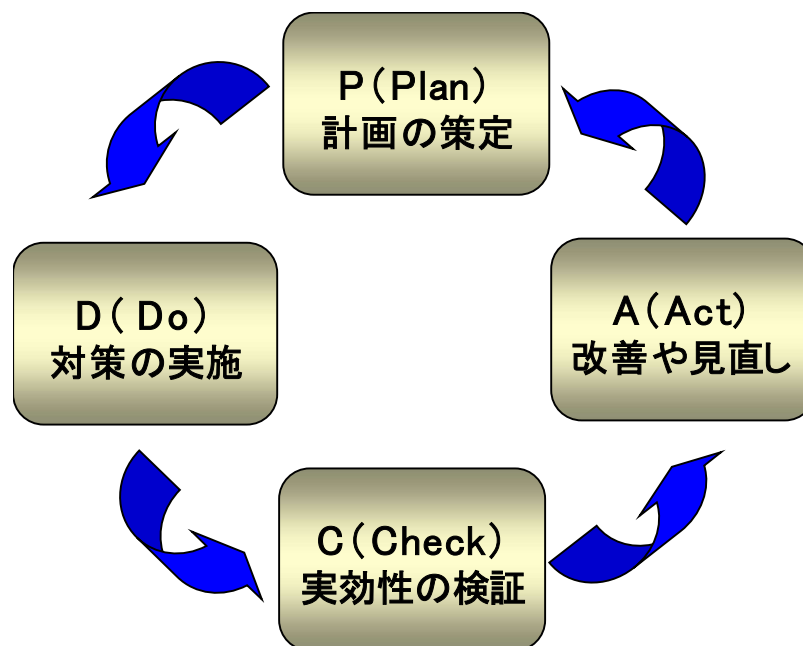
現在使用されている住宅の空家化、また、管理不全状態にある空家の増加によって、本市が対策を行う必要のある空家は今後も増加し続けることが予想されます。新たに発生する空家に対応するため、継続的な空家情報の収集・整備・更新、空家情報の活用体制を整備することが必要となります。

本市では、今後も空家対策の一つとして、空家に関する情報収集を継続的に行い、空家問題の解消に努めていきます。

(2) 対策の進捗管理

本計画に記載した空家問題に対する具体的施策（管理不全な空家への対応を含む）の推進に当たっては、その実効性を担保するために、PDCA サイクルの概念に基づき、個々の施策ごとに PDCA サイクルで施策の有効性や実効性について定期的に検証を行うほか、計画全体については3年目で中間評価を行います。なお、各施策の検証では、今後、事業を実施していく中で有効な指標等を定め、検証を行います。

【図表38】空家等対策計画における PDCA サイクル



資料編

- 資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料2 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針
【概要】
- 資料3 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針
(ガイドライン)【概要】
- 資料4 三木市空家等の適正管理に関する条例
- 資料5 現地調査の結果
- 資料6 所有者等意向調査の結果

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日法律第127号

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用
の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市

町村長が必要と認める者をもって構成する。

- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による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とらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を

行わなければならない。

- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に

基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2. 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）」第 5 条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

1 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3 空家等の実態把握

- (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

- (1) 財政上の措置
- (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

2 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

3 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2 空家等に対する他法令による諸規制等

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

2 具体の事案に対する措置の検討

- (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
- (2) 行政関与の要否の判断
- (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

3 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2 「特定空家等に対する措置」の事前準備

- (1) 立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行ってまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
- (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
- (3) 特定空家等に関する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3 特定空家等の所有者等への助言又は指導

- (1) 特定空家等の所有者等への告知
- (2) 措置の内容等の検討

4 特定空家等の所有者等への勧告

- (1) 勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
- (2) 関係部局への情報提供

5 特定空家等の所有者等への命令

- (1) 所有者等への事前の通知

- (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
- (3) 公開による意見の聴取
- (4) 命令の実施 ・命令は書面で行う。
- (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示

6 特定空家等に係る代執行

- (1) 実体的要件の明確化
- (2) 手続的要件
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
- (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (6) 費用の徴収

7 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

- (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
- (2) 事前の公告
- (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (4) 費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8 必要な措置が講じられた場合の対応

- ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙1〕

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

- (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している 等
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している 等
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等
- #### 2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等

〔別紙2〕

そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 等
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 等

〔別紙3〕

適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等

〔別紙4〕

その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等

4. 三木市空家等の適正管理に関する条例

平成 24 年 3 月 30 日条例第 3 号
改正 平成 25 年 3 月 29 日条例第 13 号
改正 令和 2 年 3 月 27 日条例第 3 号

(目的)

第 1 条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、空家等に起因する景観及び住環境の悪化を防止し、もって生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において使用する用語の意義は、法に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

(1) 管理不全な状態 次のいずれかに該当する状態をいう。

ア 特定空家等に該当する状態

イ 特定空家等に該当せず、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切であるものとして市長が認める状態

(2) 所有者等 市内に所在する建物その他の工作物若しくはその敷地を所有し、占有し、又は管理する者をいう。

(3) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は市内に通勤し、若しくは通学する者をいう。

(市の役割)

第 3 条 市は、管理不全な状態となった空家等に起因する景観及び住環境の悪化を防止するために、必要な施策を実施しなければならない。

(市民等の役割)

第 4 条 市民等は、地域の良好な住環境の維持又は保全に努めるとともに、市が実施する施策に協力するよう努めなければならない。

(事業者の役割)

第 5 条 事業者は、その所有し、又は管理する建物その他の工作物を適正に管理するとともに、市が実施する施策に協力するよう努めなければならない。

(所有者等の責務)

第 6 条 空家等の所有者等は、当該空家等を管理不全な状態にならないように維持管理

し、資材等の整理整頓並びに建物その他の工作物、草木及び敷地の適正な管理を行わなければならない。

2 空家等の所有者等は、当該空家等を自ら利活用するほか、第三者に売却し、賃貸すること等により有効活用するよう努めるものとする。

(空家等の情報提供)

第7条 市民等は、管理不全な状態である空家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

(立入調査)

第8条 市長は、前条の規定による情報提供があったとき又は第6条第1項に規定する管理が行われていない空家等があると認めるときは、当該空家等への立入調査（以下「立入調査」という。）を行うことができる。

(助言、指導及び勧告)

第9条 市長は、立入調査により、空家等（特定空家等を除く。次項において同じ。）が管理不全な状態になるおそれがあると認めるとき又は管理不全な状態であると認めるときは、当該所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、前項の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空家等が適正に管理されないときは、所有者等に対し、環境の保全等に必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(助成)

第10条 市長は、特定空家等の所有者等が法第14条第1項の規定による指導又は同条第2項の規定による勧告に従って措置を講ずる場合は、当該所有者等に対し、別に定めるところにより当該措置に要する費用の一部を助成することができる。

(特定空家等に対する勧告に係る意見聴取)

第11条 市長は、法第14条第2項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ当該勧告に係る特定空家等の所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(公表)

第12条 市長は、法第14条第2項の規定による勧告（以下この項において「勧告」という。）を受けた所有者等が正当な理由なく勧告に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 勧告に従わない者の住所及び氏名（法人にあつては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
- (2) 勧告の対象である特定空家等の所在地
- (3) 勧告の内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表に係る特定空家等の所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(危険予防措置)

第13条 市長は、空家等の管理不全な状態を放置することが著しく公益に反すると認められる場合において、立入調査、第9条各項若しくは法第14条各項の規定による措置又は第12条第1項の規定による公表を行う時間的余裕がないと認められるときは、危険を緊急に回避するため、必要な最小限度の措置を講ずることができる。

(協力要請)

第14条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察署長等に立入調査、第9条各項若しくは法第14条各項の規定による措置又は第12条第1項の規定による公表及び前条の規定による措置に係る情報を提供し、当該空家等の管理不全な状態を解消するために必要な協力を求めることができる。

(その他)

第15条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成24年7月1日から施行する。

附 則 (平成25年3月29日条例第13号)

この条例は、平成25年4月1日から施行する。

この条例は、令和2年4月1日から施行する。

5. 現地調査の結果

① 建築物の用途

【図表1】建築物の用途／地区別

(n=1,467/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 専用住宅（一戸建・長屋）	408	74	87	51	71	27	125	79	150	16	1,088	74.2%
2 店舗併用住宅	74	3	3	0	1	2	2	6	25	1	117	8.0%
3 店舗/事務所	61	6	3	6	3	2	23	5	10	0	119	8.1%
4 納屋	13	0	4	4	0	0	0	0	0	0	21	1.4%
5 工場・倉庫	28	2	22	15	13	6	19	1	2	0	108	7.4%
6 集合住宅（アパート・マンション）	7	0	2	0	0	0	3	0	1	0	13	0.9%
7 その他	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0.1%
合計	591	85	122	76	88	37	172	91	188	17	1,467	100.0%

② 建築物の階数

【図表2】建築物の階数／地区別

(n=1,467/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 1階	197	30	50	32	45	18	57	26	21	2	478	32.6%
2 2階	375	55	67	43	34	12	104	65	159	15	929	63.3%
3 3階以上	18	0	0	0	5	0	3	0	8	0	34	2.3%
4 確認不可	1	0	5	1	4	7	8	0	0	0	26	1.8%
合計	591	85	122	76	88	37	172	91	188	17	1,467	100.0%

③ 道路の幅員

【図表3】道路の幅員／地区別

(n=1,467/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 軽自動車すれ違い可（幅員4m以上）	303	40	83	32	44	20	99	87	177	17	902	61.5%
2 軽自動車すれ違い不可（幅員2~4m）	194	44	36	42	41	13	69	4	10	0	453	30.9%
3 軽自動車通行不可（幅員2m以下）	94	1	3	2	3	4	4	0	1	0	112	7.6%
合計	591	85	122	76	88	37	172	91	188	17	1,467	100.0%

④ 道路の傾斜

【図表4】道路の傾斜／地区別

(n=1,467/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 平坦～緩傾斜	572	85	113	70	76	37	133	75	173	17	1,351	92.1%
2 急傾斜（10度程度以上）あり	18	0	9	6	12	0	39	16	15	0	115	7.8%
3 階段あり（公道上）	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0.1%
合計	591	85	122	76	88	37	172	91	188	17	1,467	100.0%

⑤ 道路との高低差

【図表5】道路の高低差／地区別

(n=1,467/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 等高	537	76	112	64	61	29	133	55	144	15	1,226	83.6%
2 敷地の方が低い（0.3m以上低い）	26	3	3	6	10	6	8	0	0	0	62	4.2%
3 敷地の方が高い（1.0m以上高い）	28	6	7	6	17	2	31	36	44	2	179	12.2%
合計	591	85	122	76	88	37	172	91	188	17	1,467	100.0%

⑥ 間口の状況（接道）

【図表6】間口の状況（接道）／地区別

(n=1,467/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 狭い（2m未満）	64	13	11	2	22	2	21	7	13	0	155	10.6%
2 やや狭い（2～4m程度）	114	25	30	21	23	21	42	38	36	0	350	23.9%
3 広い（4m以上確保）	413	47	81	53	43	14	109	46	139	17	962	65.6%
合計	591	85	122	76	88	37	172	91	188	17	1,467	100.0%

⑦ 雑草・立木の状況

【図表7】雑草・立木の状況／地区別

(n=1,467/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 あり	347	71	92	62	74	30	125	84	166	17	1,068	72.8%
2 なし	239	10	30	12	14	7	43	7	20	0	382	26.0%
3 確認不可	5	4	0	2	0	0	4	0	2	0	17	1.2%
合計	591	85	122	76	88	37	172	91	188	17	1,467	100.0%

⑧ 雑草・立木ありの場合（「1 あり」の状況）

【図表8】雑草・立木ありの場合／地区別

(n=1,068/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 問題なし	117	20	23	16	18	12	24	22	58	6	316	29.6%
2 繁茂	186	40	64	42	48	15	81	49	93	11	629	58.9%
3 敷地越境	44	11	5	4	8	3	20	13	15	0	123	11.5%
合計	347	71	92	62	74	30	125	84	166	17	1,068	100.0%

⑨ 屋根材の状況

【図表9】屋根材の状況／地区別

(n=1,467/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 正常	473	50	96	51	50	19	109	89	166	17	1,120	76.3%
2 一部破損	23	4	9	10	8	7	18	1	3	0	83	5.7%
3 陥没あり	24	5	3	11	5	5	19	0	4	0	76	5.2%
4 確認不可	71	26	14	4	25	6	26	1	15	0	188	12.8%
合計	591	85	122	76	88	37	172	91	188	17	1,467	100.0%

⑩ 外壁材の状況

【図表10】外壁材の状況／地区別

(n=1,467/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 正常	453	60	99	46	46	21	105	90	162	17	1,099	74.9%
2 一部破損	73	8	5	13	12	4	30	1	14	0	160	10.9%
3 腐敗又は剥離あり	55	10	8	13	9	8	18	0	7	0	128	8.7%
4 確認不可	10	7	10	4	21	4	19	0	5	0	80	5.5%
合計	591	85	122	76	88	37	172	91	188	17	1,467	100.0%

⑪ 建物の傾き

【図表11】建物の傾き／地区別

(n=1,467/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 正常	576	76	110	67	65	33	157	91	188	17	1,380	94.1%
2 一部に傾きあり	6	5	5	6	0	0	1	0	0	0	23	1.6%
3 全体的に傾きあり	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	2	0.1%
4 確認不可	9	4	7	3	22	4	13	0	0	0	62	4.2%
合計	591	85	122	76	88	37	172	91	188	17	1,467	100.0%

⑫ 基礎・土台の破損等

【図表12】基礎・土台の破損等／地区別

(n=1,467/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 正常	473	55	104	40	46	24	117	58	138	13	1,068	72.8%
2 一部破損	5	1	1	4	4	0	7	2	5	0	29	2.0%
3 全体的に破損	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	2	0.1%
4 確認不可	113	29	17	32	38	13	47	31	44	4	368	25.1%
合計	591	85	122	76	88	37	172	91	188	17	1,467	100.0%

⑬ その他破損箇所（破損ありの場合）

【図表13】その他破損箇所／地区別

(n=1,467/複数回答(MA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 雨戸の破損	22	4	3	3	0	0	6	2	2	0	42	2.9%
2 ベランダの破損	9	3	1	1	1	0	2	2	5	0	24	1.6%
3 カーポートの破損	10	2	5	1	3	0	10	7	12	1	51	3.5%
4 看板の破損	12	1	1	0	0	0	8	0	5	0	27	1.8%
5 屋外階段の破損	0	1	0	0	3	0	1	0	2	0	7	0.5%
6 物置の破損	8	1	4	5	4	4	5	0	1	0	32	2.2%
7 アンテナの破損	17	3	5	6	2	2	4	1	3	0	43	2.9%
8 軒又は庇の破損	88	16	12	25	7	7	27	20	20	0	222	15.1%
9 その他（上記以外）の破損	5	0	1	3	0	0	2	3	7	0	21	1.4%
合計	171	31	32	44	20	13	65	35	57	1	469	-

⑭ 第三者へ危害を与える可能性

【図表14】第三者へ危害を与える可能性／地区別

(n=1,467/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 あり	55	5	4	18	1	1	24	19	18	0	145	9.9%
2 なし	527	74	111	49	72	28	141	72	163	17	1,254	85.5%
3 確認不可	9	6	7	9	15	8	7	0	7	0	68	4.6%
合計	591	85	122	76	88	37	172	91	188	17	1,467	100.0%

6. 所有者等意向調査の結果

※ 単数選択肢の回答は「単数回答 (SA: シングルアンサー)」、複数回答の設問は「複数回答 (MA: マルチアンサー)」と表記しています。「複数回答 (MA)」の場合、回答者全体の中で当該選択肢を選択した人の割合を示しており、合計値は 100%を超えることがあります。

問 1 所有者について

【図表1】所有者について／地区別

(n=388/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 自身が所有している	121	16	30	11	13	5	27	28	56	2	309	79.6%
2 関係者が所有している	14	1	6	0	0	0	3	4	4	0	32	8.2%
3 借地人が建てたものである	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	2	0.5%
4 遺産分割中で確定していない	4	1	0	1	1	0	1	1	3	0	12	3.1%
5 最近、譲渡・売却した、取り壊した	7	1	4	0	2	2	1	1	10	2	30	7.7%
6 ところあたりがない	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	3	0.8%
無回答	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
回答計	147	20	41	12	17	7	32	35	73	4	388	100.0%

問 1 で「5」「6」を選択された方は設問終了 (回答者数(n)) = 388 - (30 + 3) = 355

問 2-1 土地所有者との続柄

【図表2】土地所有者との続柄／地区別

(n=355/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 本人	107	17	28	10	13	4	23	24	53	2	281	79.2%
2 親族	18	1	4	1	1	1	3	8	10	0	47	13.2%
3 その他	9	1	4	1	0	0	5	2	0	0	22	6.2%
無回答	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	1.4%
回答計	139	19	36	12	14	5	31	34	63	2	355	100.0%

問 2-1-1 土地所有者との続柄 (「2 親族」回答者)

【図表3】土地所有者との続柄 (「2 親族」回答者) / 地区別

(n=47/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
a 子供	11	0	2	0	0	1	1	2	7	0	24	51.1%
b 兄弟姉妹	2	0	2	1	0	0	0	2	0	0	7	14.9%
c 両親	2	1	0	0	0	0	0	3	2	0	8	17.0%
無回答	3	0	0	0	1	0	2	1	1	0	8	17.0%
回答計	18	1	4	1	1	1	3	8	10	0	47	100.0%

問 2-3 建物所有者との続柄

【図表4】建物所有者との続柄／地区別

(n=355/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 本人	114	17	30	11	12	5	25	27	54	2	297	83.7%
2 親族	16	1	4	0	1	0	3	5	7	0	37	10.4%
3 その他	6	1	2	1	0	0	3	2	0	0	15	4.2%
無回答	3	0	0	0	1	0	0	0	2	0	6	1.7%
回答計	139	19	36	12	14	5	31	34	63	2	355	100.0%

問 2-3-1 建物所有者との続柄（「2 親族」回答者）

【図表5】建物所有者について／地区別

(n=37/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
a 子供	10	0	1	0	0	0	1	0	5	0	17	45.9%
b 兄弟姉妹	1	0	2	0	0	0	0	2	0	0	5	13.5%
c 両親	2	1	0	0	0	0	0	2	2	0	7	18.9%
無回答	3	0	1	0	1	0	2	1	0	0	8	21.6%
回答計	16	1	4	0	1	0	3	5	7	0	37	100.0%

問 2-4 建物所有者の年齢

【図表6】建物所有者の年齢／地区別

(n=355/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
a 29歳以下	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
b 30歳～44歳	4	0	1	1	1	0	2	2	3	0	14	3.9%
c 45歳～59歳	8	1	6	1	3	1	7	2	12	1	42	11.8%
d 60歳～74歳	58	10	17	3	6	1	8	13	20	1	137	38.6%
e 75歳以上	47	7	8	6	3	2	9	14	17	0	113	31.8%
無回答	22	1	4	1	1	1	5	3	11	0	49	13.8%
回答計	139	19	36	12	14	5	31	34	63	2	355	100.0%

問3 アンケート送付先

【図表7】アンケート送付先／地区別

(n=355/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 アンケート送付先と現住所は同じ	98	12	23	9	10	3	21	22	36	2	236	66.5%
2 アンケート送付先と現住所は異なる	25	4	6	2	3	1	5	7	17	0	70	19.7%
無回答	16	3	7	1	1	1	5	5	10	0	49	13.8%
回答計	139	19	36	12	14	5	31	34	63	2	355	100.0%

問4 建物の建築年

【図表8】建物の建築年／地区別

(n=355/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 明治・大正以前	6	0	1	2	1	1	1	0	0	0	12	3.4%
2 昭和元年～昭和20年	14	0	2	1	2	1	3	0	0	0	23	6.5%
3 昭和21年～昭和40年	37	2	7	1	1	1	5	1	2	0	57	16.1%
4 昭和41年～昭和55年	40	12	14	4	6	1	7	28	39	0	151	42.5%
5 昭和56年～平成10年	23	4	5	1	2	1	11	2	17	2	68	19.2%
6 平成11年以降	2	1	2	0	0	0	2	0	2	0	9	2.5%
7 不明	16	0	3	2	2	0	2	2	3	0	30	8.5%
無回答	1	0	2	1	0	0	0	1	0	0	5	1.4%
回答計	139	19	36	12	14	5	31	34	63	2	355	100.0%

問5 建物の改修履歴

【図表9】建物の改修履歴／地区別

(n=355/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 過去に大規模な改修を行ったことがある	66	7	17	5	4	3	9	20	29	1	161	45.4%
2 大規模な改修は特にしていない	56	8	16	5	7	2	15	10	29	1	149	42.0%
3 わからない	15	4	1	1	3	0	5	2	5	0	36	10.1%
無回答	2	0	2	1	0	0	2	2	0	0	9	2.5%
回答計	139	19	36	12	14	5	31	34	63	2	355	100.0%

問 5-1 建物の改修箇所（「1 過去に大規模な改修を行ったことがある」回答者）

【図表10】建物の改修箇所／地区別

(n=161/複数回答(MA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
a 外壁	28	3	9	1	1	2	2	8	18	1	73	45.3%
b 屋根	38	1	9	4	3	3	6	11	13	1	89	55.3%
c 内装	28	4	5	3	2	2	4	11	11	1	71	44.1%
d 台所	28	5	6	2	2	2	4	6	8	1	64	39.8%
e お風呂	24	2	8	2	4	2	4	9	12	0	67	41.6%
f トイレ	31	3	13	1	2	2	3	10	11	1	77	47.8%
g 耐震改修	5	0	0	0	0	0	0	1	1	1	8	5.0%
h バリアフリー	6	0	3	2	0	0	0	1	1	0	13	8.1%
i その他	8	1	3	0	0	0	3	2	6	0	23	14.3%
無回答	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
回答計	196	19	56	15	14	13	26	59	81	6	485	-

問 6 建物の使用状況

【図表11】建物の使用状況／地区別

(n=355/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 住んでいる	25	0	3	1	1	1	0	2	8	0	41	11.5%
2 別荘・セカンドハウスである	6	1	3	0	2	0	2	3	1	0	18	5.1%
3 事業用の建物である	17	3	3	1	1	1	6	2	6	0	40	11.3%
4 取り壊しが決定している・取り壊し済み	3	0	0	0	0	0	1	0	2	0	6	1.7%
5 物置等として使用している	27	6	12	5	1	0	5	6	17	0	79	22.3%
6 使用していない	60	7	13	4	8	3	16	14	22	2	149	42.0%
7 その他	1	2	2	1	1	0	0	6	6	0	19	5.4%
無回答	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	3	0.8%
回答計	139	19	36	12	14	5	31	34	63	2	355	100.0%

問 6-1 主な用途（「3 事業用の建物である」回答者）

【図表12】事業用の建物の主な用途／地区別

(n=40/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
a 店舗	3	1	0	1	0	0	0	2	3	0	10	25.0%
b 事務所	3	0	0	0	0	1	1	0	0	0	5	12.5%
c 工場・作業所	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0	3	7.5%
d 業務用倉庫	8	2	1	0	0	0	2	0	2	0	15	37.5%
e その他	3	0	1	0	0	0	2	0	1	0	7	17.5%
無回答	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
回答計	17	3	3	1	1	1	6	2	6	0	40	100.0%

問6で「1」「2」「3」を選択された方は設問終了

(回答者数(n)) = 388 - (30+3) - (41+18+40) = 256

問7 現在の状況が継続している期間

【図表13】現在の状況が継続している期間／地区別

(n=256/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 1年未満	4	2	1	0	0	0	1	5	2	2	17	6.6%
2 1~3年未満	13	5	3	1	1	0	6	5	11	0	45	17.6%
3 3~5年未満	8	0	5	1	3	0	1	2	5	0	25	9.8%
4 5~7年未満	7	2	1	3	1	0	1	4	12	0	31	12.1%
5 7~10年未満	8	1	3	0	0	0	3	2	10	0	27	10.5%
6 10年以上	44	5	12	4	5	3	11	9	7	0	100	39.1%
7 不明	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0.8%
無回答	5	0	2	1	0	0	0	0	1	0	9	3.5%
回答計	91	15	27	10	10	3	23	27	48	2	256	100.0%

問8 現在の状況に至ったきっかけ

【図表14】現在の状況に至ったきっかけ／地区別

(n=256/複数回答(MA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 相続	28	2	9	4	5	1	12	7	12	0	80	31.3%
2 買い換え	10	2	2	0	0	0	2	1	7	0	24	9.4%
3 別荘として購入した	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	3	1.2%
4 借り主がいなくなった	14	2	1	2	1	0	1	5	9	1	36	14.1%
5 転勤	5	0	0	0	0	0	1	2	0	0	8	3.1%
6 施設への入居、または入院	14	1	4	1	3	0	4	4	4	0	35	13.7%
7 親族と同居するための転居	5	2	2	1	1	1	1	2	4	0	19	7.4%
8 その他	21	5	9	3	1	1	4	7	14	1	66	25.8%
無回答	4	1	3	1	0	0	0	0	4	0	13	5.1%
回答計	101	17	30	12	11	3	25	29	54	2	284	-

問 9 現在の状況が継続している理由

【図表15】現在の状況が継続している理由／地区別

(n=256/複数回答(MA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 自分が使いたいから・使う予定があるから	7	1	1	3	0	0	4	10	7	0	33	12.9%
2 関係者に使って欲しいから・使う予定があるから	5	0	2	1	0	0	1	3	4	0	16	6.3%
3 売りたい・貸したいと思っているから	24	5	10	1	2	0	3	9	17	2	73	28.5%
4 売ろう・貸そうとしたがうまくいかなかったから	15	3	4	0	3	0	3	1	10	0	39	15.2%
5 思い入れのある家をそのままにしておきたい	10	1	5	1	1	1	1	3	5	0	28	10.9%
6 建物を壊すと土地の固定資産税が上がるから	15	1	9	2	3	2	2	3	10	0	47	18.4%
7 相続手続中	3	1	1	0	1	0	0	2	2	0	10	3.9%
8 解体したいができないから	21	3	6	2	2	1	4	1	3	0	43	16.8%
9 特に理由はなく、なんとなく	12	1	4	3	1	1	8	2	3	0	35	13.7%
10 その他	7	1	2	1	2	0	3	2	7	0	25	9.8%
無回答	3	0	2	1	0	0	0	0	2	0	8	3.1%
回答計	122	17	46	15	15	5	29	36	70	2	357	-

問 10-1 建物の管理者

【図表16】建物の管理者／地区別

(n=256/複数回答(MA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 自分	62	15	20	9	7	3	17	16	30	2	181	70.7%
2 親族	26	1	8	3	5	1	5	7	11	0	67	26.2%
3 近隣住民	1	0	0	0	0	0	2	0	2	0	5	2.0%
4 不動産業者	1	0	1	0	0	0	0	5	5	0	12	4.7%
5 管理専門業者	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0.4%
6 その他	7	0	2	1	0	0	1	2	2	0	15	5.9%
無回答	3	0	1	0	0	0	0	1	0	0	5	2.0%
回答計	101	16	32	13	12	4	25	31	50	2	286	-

問 10-2 建物の管理頻度

【図表17】建物の管理頻度／地区別

(n=256/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
a ほぼ毎週、またはそれ以上	16	5	1	3	1	0	5	5	7	0	43	16.8%
b ほぼ毎月	10	6	9	2	2	0	7	5	14	2	57	22.3%
c 年に数回	36	1	11	3	1	2	4	11	18	0	87	34.0%
d ほとんどしていない	25	3	3	2	6	1	6	2	6	0	54	21.1%
e その他	2	0	1	0	0	0	0	2	2	0	7	2.7%
無回答	2	0	2	0	0	0	1	2	1	0	8	3.1%
回答計	91	15	27	10	10	3	23	27	48	2	256	100.0%

問 11 管理をしていない理由（問 10-2「d ほとんどしていない」回答者）

【図表18】管理をしていない理由／地区別

(n=54/複数回答(MA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 管理の手間をかけたくない	5	1	0	2	1	1	3	1	2	0	16	29.6%
2 管理にお金をかけたくない	9	2	3	1	0	1	3	1	2	0	22	40.7%
3 どうしたらいいかわからない	13	1	1	1	3	0	2	0	2	0	23	42.6%
4 その他	6	1	0	1	2	0	3	1	1	0	15	27.8%
無回答	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
回答計	33	5	4	5	6	2	11	3	7	0	76	-

問 12 建物の維持管理で困っていること

【図表19】建物の維持管理で困っていること／地区別

(n=256/複数回答(MA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 手間がかかりすぎる	15	3	8	5	1	1	5	5	7	0	50	19.5%
2 お金がかかりすぎる	18	5	7	5	2	1	4	4	7	0	53	20.7%
3 遠くに住んでいるので大変	17	3	5	3	5	1	7	8	11	1	61	23.8%
4 年齢的に辛い	17	4	5	3	2	2	3	3	5	0	44	17.2%
5 体力的に辛い	16	4	5	3	2	2	3	4	8	0	47	18.4%
6 頼む相手がいない	7	0	3	2	2	2	1	1	4	1	23	9.0%
7 相談する相手がいない	6	1	2	2	1	0	3	0	6	0	21	8.2%
8 どうしたらいいかわからない	20	3	4	2	2	0	4	4	9	0	48	18.8%
9 その他	16	1	4	1	0	1	4	7	10	0	44	17.2%
無回答	19	4	11	2	2	0	6	6	11	1	62	24.2%
回答計	151	28	54	28	19	10	40	42	78	3	453	-

問 13 建物の売り貸しの意思

【図表20】建物の売り貸しの意思／地区別

(n=256/複数回答(MA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 売りたい	45	10	13	3	7	0	11	11	28	1	129	50.4%
2 貸したい	17	3	6	3	1	0	6	5	8	2	51	19.9%
3 寄付したい	7	1	2	0	2	0	6	0	1	0	19	7.4%
4 売ることも貸すこともしたくない	29	1	8	5	3	3	9	9	15	0	82	32.0%
無回答	11	2	4	2	0	0	2	3	4	0	28	10.9%
回答計	109	17	33	13	13	3	34	28	56	3	309	-

問 13-1 希望価格（「1 売りたい」回答者）

【図表21】（売りたい）希望価格／地区別

(n=129/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
あり	13	2	8	0	2	0	2	4	12	1	44	34.1%
なし	13	3	4	2	4	0	4	3	8	0	41	31.8%
無回答	19	5	1	1	1	0	5	4	8	0	44	34.1%
回答計	45	10	13	3	7	0	11	11	28	1	129	100.0%

問 13-2 希望賃料（「2 貸したい」回答者）

【図表22】（貸したい）希望賃料／地区別

(n=51/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
あり	5	0	2	0	0	0	1	2	4	2	16	31.4%
なし	7	1	2	2	1	0	2	1	1	0	17	33.3%
無回答	5	2	2	1	0	0	3	2	3	0	18	35.3%
回答計	17	3	6	3	1	0	6	5	8	2	51	100.0%

問 13-3 希望する寄付先（「3 寄付したい」回答者）

【図表23】（寄付したい）希望する寄付先／地区別

(n=19/複数回答(MA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
a 自治体	2	0	1	0	0	0	3	0	0	0	6	31.6%
b 個人	2	0	1	0	0	0	1	0	0	0	4	21.1%
c 法人	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	15.8%
d 自治会・町内会	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0	3	15.8%
無回答	4	1	1	0	2	0	3	0	1	0	12	63.2%
回答計	13	1	3	0	2	0	8	0	1	0	28	-

問 14 リフォームについて（問 13「売りたい・貸したい・寄付したい」回答者）

【図表24】リフォームについて／地区別

(n=150/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 自費でリフォームしても良い	1	0	0	0	0	0	1	2	1	0	5	3.3%
2 リフォームはしない	15	2	6	1	1	0	3	7	11	1	47	31.3%
3 自費ではリフォームしないが、住む人がリフォームするのなら良い	26	7	8	2	5	0	6	4	15	1	74	49.3%
4 その他	6	3	2	0	1	0	2	1	4	0	19	12.7%
無回答	4	0	0	0	0	0	0	1	0	0	5	3.3%
回答計	52	12	16	3	7	0	12	15	31	2	150	100.0%

問 15 売り貸ししたくない理由(問 13「売ることも貸すこともしたくない」回答者)

【図表25】売り貸ししたくない理由/地区別

(n=82/複数回答(MA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 将来使うから	6	0	0	2	0	0	3	4	6	0	21	25.6%
2 取り壊す予定がある	7	0	3	2	0	0	3	1	7	0	23	28.0%
3 思い入れがあるから	4	0	1	3	0	0	1	2	3	0	14	17.1%
4 仏壇等の荷物が残っているから	7	0	3	2	0	2	0	3	4	0	21	25.6%
5 希望はあるが、何から始めたらいいかわからないから	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	2.4%
6 希望の価格で売却又は賃貸できると思わないから	0	0	1	1	0	0	1	0	3	0	6	7.3%
7 多額のリフォーム費用がかかるから	6	0	1	0	0	1	0	0	2	0	10	12.2%
8 条件が整えば、売ること貸すことを考えたいから	4	0	1	0	1	1	0	2	2	0	11	13.4%
9 その他	5	1	2	0	1	1	1	1	3	0	15	18.3%
無回答	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	2	2.4%
回答計	39	1	12	10	3	5	10	13	32	0	125	-

問 15-2 取り壊す時期(「2 取り壊す予定がある」回答者)

【図表26】取り壊す時期/地区別

(n=23/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
a 今年	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4.3%
b 来年	1	0	0	1	0	0	1	0	3	0	6	26.1%
c 約〇年後	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
d 時期未定	5	0	3	1	0	0	2	1	4	0	16	69.6%
無回答	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
回答計	7	0	3	2	0	0	3	1	7	0	23	100.0%

問 16 空き家バンクの利用

【図表27】空き家バンクの利用/地区別

(n=256/単数回答(SA))	市街地		農村地域					ニュータウン			市全体	
	三木	三木南	別所	志染	細川	口吉川	吉川	緑が丘	自由が丘	青山	(件数)	(割合)
1 ぜひ利用したい	10	2	4	0	3	0	1	1	6	0	27	10.5%
2 制度の内容によっては、利用を検討してみたい	39	3	10	3	5	2	14	10	22	1	109	42.6%
3 利用する気はない	32	8	9	6	2	1	7	11	18	1	95	37.1%
無回答	10	2	4	1	0	0	1	5	2	0	25	9.8%
回答計	91	15	27	10	10	3	23	27	48	2	256	100.0%

三木市空家等対策計画

発行日：令和2年（2020年）3月

発行：三木市

編集：三木市 市民生活部 生活環境課 空き家対策係

〒673-0492 兵庫県三木市上の丸町10番30号

TEL：0794-82-2000（代表）

E-mail：seikatsukankyo@city.miki.lg.jp

