

三木市空家等対策計画の進捗状況について

①空家の発生抑制

	具体的施策	施策の内容	所管課	実施計画	実施状況				実施済・進行中の内容及び 未実施の場合はその理由等 （達成困難な要因・問題点）
					A：実施済 B：進行中・準備中 C：未実施	R2年度	R3年度	R4年度	
1	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。	生活環境課	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、空家の適正管理に必要な情報を提供できる機会について広報を行います。	B	B	A	A	固定資産税納税通知書に空家等の適正管理を促すチラシを同封し、所有者（管理者）に向けて情報発信を行いました。 また、市ホームページ、広報等により出前講座等の情報発信を行いました。
2	市や県の取組を紹介する 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。	生活環境課	市の空家対策及び支援について、市民に広く周知し、利用いただくため、リーフレット等の配布を行います。	B	A	A	A	毎年、民間事業者と無償パンフレットを協働発行し、公共施設に設置しているほか、助言・指導等を行う際に配布しています。
3	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。	税務課 生活環境課	空家所有者等だけでなく、空家になる可能性のある建物の所有者等にも広く空家対策の必要性について周知を図るため、啓発チラシを同封した納税通知書の発送を行います。	B	A	A	A	令和3年度より、 <u>固定資産税納付通知書に空家の適正管理及び相続登記に関する啓発チラシを同封</u> しています。（令和6年度以降も継続）
4	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。	生活環境課	司法書士会、宅地建物取引業協会等と連携し、セミナー等により空家対策について周知を行います。	C	B	A	A	連携協定を締結している株式会社みなど銀行及び独立行政法人住宅金融支援機構と協力し、三木市高齢者大学、公民館等にて、空家等の管理に関する出前講座を開催しました。 ・開催実績（R4～R5） 開催回数 計5回 参加者数 計117人
5	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。	生活環境課	空家の所有者、管理者に対し、適正管理を行う上で問題となっている案件について、各関係団体に協力いただき、適当なアドバイスを行う相談会の開催を検討します。	C	C	B	B	<u>相続登記の義務化に伴い、相続に関する質問等の増加が見込まれることから、兵庫県司法書士会と連携し、市民及び所有者等を対象としたセミナーを開催予定です。</u> また、相続に限らず、包括的な相談に対応できるイベントの開催を検討しています。
6	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。	税務課 生活環境課	特定空家に認定され、助言・指導を受けた建物について、住宅特例の減免措置が解除される勧告までに解体除去をした場合に期間を定めて減免措置を継続する制度について調査・研究を行います。	C	C	B	B	関係課と市の制度設置の方向性について検討するとともに、実施市町及び周辺市の状況を確認し、調査・研究を進めています。

三木市空家等対策計画の進捗状況について

①空家の発生抑制

	具体的施策	施策の内容	所管課	実施計画	実施状況				実施済・進行中の内容及び 未実施の場合はその理由等 （達成困難な要因・問題点）
					A：実施済 B：進行中・準備中 C：未実施	R2年度	R3年度	R4年度	
7	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。	建築住宅課	耐震化工事への助成事業を継続して実施し、民間住宅の耐震化を促進していきます。	B	A	A	A	多様な補助メニューを設け、耐震化工事への助成を継続して実施しています。 ・実績（R5.4.1～R5.12.31） 三木市簡易耐震診断推進事業 16件 三木市住宅耐震化促進事業 3件
8	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。	介護保険課	高齢者が住み慣れた自宅に住み続けられるよう、手すりの設置など、住宅改修費を助成します。	B	A	A	A	介護認定を受けた方（補助要件あり）にバリアフリー化のために行う住宅改修工事の一部助成を実施しています。 ・実績（R5.4.1～R6.2.29） 住宅改造型 13件
			障害福祉課	障がい者が住み慣れた自宅に住み続けられるよう、手すりの設置など、住宅改修費を助成します。	B	A	A	A	住宅の改修が必要な方（補助要件あり）にバリアフリー化のリフォーム工事の一部助成を実施しています。 ・実績（R5.4.1～R5.12.31） 1件 ※介護認定無、障害者手帳所持(特別型)
9	所有者等に限らない高齢者が多く参加するイベントでの周知活動	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。	生活環境課	高齢者等、空家になる可能性が高い住居の所有者等に対し、空家問題を周知し、空家の発生抑制のため、早期の空家対策の検討を依頼します。	B	B	A	A	じぶんノートや空家問題の啓発パンフレットを公民館等に設置し、空家の発生抑制について周知しているほか、個別に問合せのあった高齢者クラブ・団体等に冊子を提供しています。
10	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。	生活環境課	弁護士会、司法書士会等と連携し、セミナー、講演会等の開催について調整を行います。	C	C	B	A	じぶんノートを活用し、相続対策に重点を置いた出前講座を開催しました。 （公民館、社会福祉協議会） 令和6年度以降、司法書士会等と連携したセミナー等の開催を予定しています。

三木市空家等対策計画の進捗状況について

②空家の適切な管理

	具体的施策	施策の内容	所管課	実施計画	実施状況				実施済・準備中の内容及び 未実施の場合はその理由等 （達成困難な要因・問題点）
					A：実施済 B：進行中・準備中 C：未実施	R2年度	R3年度	R4年度	
1	「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。	生活環境課	空家に係る助言・指導に関して「ひょうご空き家対策フォーラム」のパンフレットを同封し、所有者等の空家の相談、対策等を推進します。	A	A	A	A	空家の助言・指導を行う際に同フォーラムのパンフレットを同封しているほか、市が作成したチラシ等に相談窓口の連絡先を掲載し、広報に努めています。
2	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。	生活環境課	空家の所有者、管理者に対し、適正管理を行う上で問題となっている案件について、各関係団体に協力いただき、適当なアドバイスを行う相談会の開催を検討します。	C	C	B	A	秘書広報課にて、専門家等による無料の市民相談を実施しています。 所有者等から相談を受けた場合は、該当する相談会を案内しています。 弁護士（家庭トラブル全般）月1回 司法書士（相続・登記手続等）月1回 土地家屋調査士（土地境界相談）月1回 建築士（建築物全般）月2回
3	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等が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。	縁結び課	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。	C	B	A	A	令和5年1月より、関電サービス株式会社の空き家見守りサービスをふるさと納税の返礼品として掲載しています。
4	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。	生活環境課	空家の適正管理のために、訪問相談を希望される所有者等に対し、市職員等による訪問相談の実施を検討します。	C	C	B	A	来庁が難しい所有者等には、電話等により空き家相談窓口としての対応を行っているため、 <u>訪問対応を希望されたことはありません。</u> 実情を鑑みて検討した結果、訪問相談制度は設置を見送ることとします。
5	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。	生活環境課	地域より相談のあった管理不全な空家の所有者に対して、助言・指導を行うとともに除草業者や不動産業者等のパンフ等、適正管理に必要な情報提供を行います。	A	A	A	A	空家等の管理不全に関する相談が年間80件程度あり、空家の管理者等に対し、助言・指導及び対応可能な業者のリスト等の提供等を行っています。
6	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。	市民協働課	地域の課題解決や交流のために必要な事業を行う市民協議会に対して地域まちづくり交付金を交付する事業を実施しており、この交付金事業を活用した空家の見守り活動への相談支援を行います。	B	A	A	A	地域まちづくり交付金の使途の一例として、防犯活動や空家の見守り活動を追加しました。 また、上記5による助言・指導も引き続き実施していきます。

三木市空家等対策計画の進捗状況について

③空家の利活用

	具体的施策	施策の内容	所管課	実施計画	実施状況				実施済・準備中の内容及び 未実施の場合はその理由等 （達成困難な要因・問題点）
					A：実施済 B：進行中・準備中 C：未実施	R2年度	R3年度	R4年度	
1	「三木市空家バンク」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。	縁結び課	関係団体が専用ホームページへ直接掲載できるよう利用しやすい、三木市のPRを兼ねた空き家バンク専用ホームページを作成します。	A	A	A	A	令和2年10月30日に空き家バンク専用ホームページを開設しました。 令和4年11月から、市外の不動産事業者も物件の掲載が可能になりました。 今後は、全国空き家バンク（アットホーム）との空き家物件のデータ連携が予定されています。 ・実績（R6.2月末時点） 累計登録件数 177件 HP掲載数 70件
2	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。	農業委員会	法令に基づく遊休農地の解消のための農地取得の下限面積（現行市内全域20アール）について、一定の要件を満たす場合の緩和について検討する。	B	B	B	A	農地法改正に伴い、下限面積要件が廃止されました。 ・令和5年4月1日施行
3	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。	建築住宅課 生活環境課	建築士事務所協会、建築士会等と連携し、空家の利活用に向け、建物現況調査（インスペクション）等の情報提供等を推進します。	C	C	B	B	インスペクションについて関係団体等にヒアリングを実施したところ、費用対効果等の観点から、利用に至らないケースが多いと伺っています。 制度のニーズ及び周知の必要性を再考し、需要があると思われる場合には、関係団体と協議の上、制度の周知を図ります。
4	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。	商工振興課	令和2年度の募集から要綱改正を行い、要件を満たす空家の改修費に対して補助金を加算します。	A	A	A	A	令和2年4月より、三木市起業家支援事業補助金交付要綱に「空き家改修費」の項目を追加しています。 ・実績（R2.4.1～R5.12.31） 0件 ※申請1件⇒不採択
5	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取り、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。	生活環境課	空家の相続等の問題により、適正管理や売却等に支障のある案件に対して司法書士会等に協力いただき、問題解決に努めています。	B	A	A	A	司法書士会との協力体制を確立するため、令和4年2月7日に協定を締結しました。 適宜、所有者調査及び相談会の開催等を行います。
6	「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。	生活環境課	空家になっている家又は空家になる予定の家についての対応として、マイホーム借り上げ制度の周知を行っていきます。	B	B	B	B	一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）及び宅地建物取引業協会等と協議を行いました。 また、必要な情報等については、パンフレットの設置及び配布を検討していきます。

三木市空家等対策計画の進捗状況について

③空家の利活用

	具体的施策	施策の内容	所管課	実施計画	実施状況				実施済・準備中の内容及び 未実施の場合はその理由等 （達成困難な要因・問題点）
					A：実施済 B：進行中・準備中 C：未実施	R2年度	R3年度	R4年度	
7	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、公共空地の確保について検討します。	都市政策課	防災街区課題地域内の寄付受けについて、基準 や活用施策を検討します。	B	B	B	B	防災広場等整備の支援策を検討中です。
8	防災街区課題地域における 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。	都市政策課	建て替えが困難な敷地をなくすための計画を地 区ごとに検討します。	B	B	B	B	モデル地区である宮前町で検討を重ね、建て替え 困難地への方策を踏まえた防災まちづくり計画を 基に、詳細な計画を検討しています。
9	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。	生活環境課	隣接地所有者及び空家所有者からの土地取得の 相談に対して、調整を行います。	A	A	A	A	隣接地所有者及び空家等所有者から土地の利活用 に関する問い合わせがあった場合は、詳細の聞き 取りを行い、事情に応じて支援を行っています。
10	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。	危機管理課 生活環境課 縁結び課	空家リストの作成（危機管理課・生活環境課） ①売却②賃貸③災害等であれば貸し出し可能④ 住居不可能 また、空き家バンクを通じて情報収集を行いま す。（縁結び課）	B	B	B	B	災害時等に利用可能な空き家ストックの必要性に ついて、関係課と協議を行いました。 （危機管理課・生活環境課） 空き家バンク専用ホームページを令和2年10月に開 設しました。（縁結び課）
11	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 する取組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。	市民協働課	空家を自治会の集会所やコミュニティスペース として活用する相談があれば、活用可能な支援 制度についての相談対応を行います。	B	A	A	A	三木市集会所等整備補助金制度の活用とともに県 などの活用可能な支援制度についての相談対応を 行います。
12	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。	観光振興課	古民家を利活用したカフェ等の出店に対し、観 光客誘致策の実施について支援等を検討しま す。	C	C	B	B	古民家に関連する施策について、関係課と連携し 方向性等を検討を進めます。 また、近隣市町村をはじめ、先進地の取組等につ いて情報収集を行っています。
13	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。	生活環境課	空家の所有者・管理者からの相談に対し、各関 係団体と調整し、相談者に必要な情報を提供で きるよう支援体制を整備します。	B	B	B	B	空き家の0円マッチングや解体費用の見積取得代行 など、所有者の課題解消に繋がるサービスを展開 している事業者について、協定締結を見据えた協 議を行っています。 今後、先進自治体からのヒアリング等を予定して います。

三木市空家等対策計画の進捗状況について

④管理不全な空家への対応

	具体的施策	施策の内容	所管課	実施計画	実施状況 A：実施済 B：進行中・準備中 C：未実施				実施済・準備中の内容及び 未実施の場合はその理由等 (達成困難な要因・問題点)
					R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	
1	所有者等への情報の提供、 助言・指導	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。	生活環境課	空家の近隣より、空家の管理不全な状況の連絡を受けた場合、現地の確認を行い、所有者もしくは管理者へ適正管理を促すため、助言・指導を行います。	A	A	A	A	管理不全な空家に対し、助言・指導を行うとともに、伐採業者等、必要な情報を提供し、問題解決に努めます。 ・実績 (R6.3.26現在) 条例指導 64件
2	特定空家等に対する措置	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。	生活環境課	近隣からの報告、もしくは市による現地調査により、倒壊等の危険性のある空家については、三木市空き家等対策協議会特定空家部会に諮問し、特定空家と認定することが妥当と判断された場合、特定空家等措置ガイドラインに基づき、措置を行います。	A	A	A	A	空家法に基づく指導を受けた所有者等から、解体を検討している旨の意思表示があった空家等については、動向を注視するとともに、定期的な進捗状況の調査を行っています。 また、改善が見られない又は回答の得られない所有者等については、 <u>所有者訪問の実施や勧告による固定資産税の住宅用地特例措置の解除</u> により、空家の解体等を促しています。 ・市外所有者訪問 特定空家 11件（重複あり） 条例空家 4件 ・主な訪問先 東京都、神奈川県、大阪府、神戸市 ・勧告による住宅用地特例措置の解除 5件
3	特定空家等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、空家対策特別措置法及び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。	生活環境課	空家が倒壊等の危険性により特定空家に認定され、指導・助言等を行った建物に対し、所有者の申請により、その解体費用の一部を市が補助することで、空家の解体除去を推進します。	A	A	A	A	特定空家として認定された空家等の所有者等に対して、国県の補助制度を活用した上で、解体除却費の一部を市が補助しています。 また、月に1回程度、特定空家の所有者を訪問し、制度の説明を行っています。 ・実績 R5年度 制度利用実績 0件 R6年度 制度利用見込 3件