

令和6年度 第1回 三木市空家等対策協議会 次第

日 時：令和6年7月30日（火）

14時00分～

場 所：市役所4階 特別会議室

1 開 会

2 報告事項

- (1) 特定空家等への認定について

3 協議事項

- (1) 次期計画の基本方針等（案）について

- (2) 次期計画における具体的施策等の概要（案）について

4 閉 会

三木市空家等対策協議会 委員名簿

(任期：令和6年6月1日～令和8年5月31日)

区分	所属等	委員名	備考
市長	三木市	なか た か ず ひ こ 仲 田 一 彦	会長
識見を有する者	関西国際大学 国際コミュニケーション学部 観光学科 准教授	たかねざわ ひとし 高根沢 均	
〃	兵庫県弁護士会 (弁護士会空き家対策支援センター運営副委員長)	おぎ の た い ぞ う 荻 野 泰 三	
〃	兵庫県司法書士会 (空き家・所有者不明土地問題等対策委員)	いわ さ き は や と 岩 崎 隼 人	
〃	公益社団法人 兵庫県建築士会 北播磨支部 監事	やま お か こ う い ち 山 岡 弘 一	
〃	一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会 北播磨支部 副支部長	た な か と し き 田 中 利 樹	
〃	公益社団法人 兵庫県不動産鑑定士協会 副会長	さくら い み つ お 櫻 井 美 津 夫	
〃	兵庫県土地家屋調査士会 (ADR 認定土地家屋調査士)	にし も と き み ひ こ 西 本 公 彦	
市民	公募委員	ます の み ち お 桝 野 弥 千 雄	
関係行政機関の職員	兵庫県北播磨県民局 加東土木事務所 まちづくり参事	や な い と お る 柳 井 徹	
市長が適当と認める者	三木市区長協議会連合会 理事	く さ ま と お る 草 間 透	
〃	三木市議会 総務文教常任委員長	ば ん ど う し ょ う ご 板 東 聖 悟	
〃	三木市 副市長	ご う だ ひ と し 合 田 仁	

特定空家等への認定について

令和５年度に実施した「三木市空き家等実態調査」において、建物不良度がＤランク（※倒壊の危険性があるなど、現況のままの利用は不可能な基準）に判定された空き家等１６０件について、令和６年４月に職員による現地調査を実施した。

現地調査により７件の空き家等を特定空き家等への認定候補として、令和６年５月に専門家（一級建築士）による不良度判定調査を依頼した。

このたび、不良度判定調査により４件の空き家等が特定空き家等の認定基準を満たしていることから、令和６年７月に特定空き家部会（書面決議）を開催し、令和６年７月２２日付で「空き家等対策の推進に関する特別措置法」第２条第２項に基づく特定空き家等に認定したので報告する。

１ 今回新たに追加認定した特定空き家等の所在地

- (1) 与呂木地内
 - (2) 別所町西這田地内
 - (3) 志染町広野８丁目地内
 - (4) 細川町瑞穂地内
- 計４件（※詳細は別添資料１のとおり）

２ 認定済の特定空き家等の状況

（単位：棟）

認定済 特定空き家数						
116 (+4)						
解体済			未解体			
56			60 (+4)			
補助活用	自主解体	その他	指導済			未指導
45	10	1	39 (+2)			21 (+2)
			所有者等改善意向			状況
			検討中	未回答	課題有	調査中 不確知
			22 (+1)	14 (+1)	3	20 (+2) 1

次期三木市空家等対策計画の基本方針等（案）について

令和２年３月策定の三木市空家等対策計画（以下「計画」という。）の計画期間が令和６年度で最終年度となることから、令和７年度からの次期計画を策定する。については、次期計画の策定にあたり、次のとおり基本方針等を定める。

１ 背景

- (1) 人口減少や高齢化社会が進む中、全国的に空家等が増加傾向。
- (2) 総務省の令和５年住宅・土地統計調査（速報値）では、全国の空家数は８９９万戸と過去最多、空家率も１３．８％と過去最高値を記録（表１）。

表１：総務省「住宅・土地統計調査」（単位：戸）

		全国	兵庫県	三木市
平成30年	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%
令和5年 （速報値）	住宅総数	65,201,000	2,797,000	令和6年9月頃 公表予定
	空家数	8,995,000	385,000	
	空家率	13.8%	13.8%	

- (3) 三木市が令和５年度に実施した空き家等実態調査（以下「実態調査」という。）においても、三木市の空家等は１，８１８件となり、前回（平成３０年度）と比較して３５１件の増加（表２）。

表２：三木市「実態調査」（単位：件）

	調査対象件数	空家等総数
平成30年度	2,303	1,467
令和5年度	2,646	1,818
増減	343	351
増加割合	115%	124%

- (4) 令和５年１２月には、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の一部改正が施行され、除却等のさらなる促進と、周囲に影響を及ぼす前段階での有効活用や適切な管理を総合的に強化（表３）。

表３：改正空家法の概要

①所有者の責務強化 現行の適正管理努力義務に加えて、国・自治体の施策に協力する努力義務化
②活用拡大 空家等活用促進区域、財産管理人による所有者不在空き家の処分、支援法人制度
③管理の確保 特定空家化を未然に防止する管理、所有者把握の円滑化
④特定空家の除却等 状態の把握、代執行の円滑化、財産管理人による空家等の管理・処分

- (5) 令和3年の民法改正等により、令和5年から相隣関係の見直し及び相続土地国庫帰属制度の創設、令和6年からは相続登記の申請義務化等が実施され、段階的に不動産に関する制度が大きく変化（表4）。

表4：民法改正等に伴う不動産に関する制度の変化

①相隣関係の見直し 隣地からの枝の越境時、越境された不動産所有者が枝を切ることができる仕組みの整備化
②相続土地国庫帰属制度の創設 相続等により取得した土地所有者は、法務大臣の承認後、土地を国庫に帰属できる制度を創設
③相続登記の申請義務化 相続により不動産を取得した相続人は、取得したことを知った日から3年以内の申請義務化

以上(1)～(5)を踏まえ、引き続き、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することで、市民の安心・安全なまちづくりとともに、地域のにぎわいづくりを実現していく。

2 次期計画の位置づけ

法第7条の規定に基づき、国の基本指針に即して策定する。
また、本市の上位計画である「三木市総合計画」等との整合・連携を図る。

3 次期計画の計画期間

計画期間は、令和7年度から令和11年度までの5年間とする。
ただし、計画期間内であっても、必要に応じて見直し等を行うものとする。

4 次期計画の対象地区

対象地区は、市内全域とする。

5 現状

- (1) 令和5年の三木市統計書（住民基本台帳）の総人口は74,220人、世帯数は34,628世帯。うち65歳以上の老年人口は26,209人で総人口の35.3%である（表5）。

表5：三木市統計書の総人口等（住民基本台帳・各年9月末時点）

	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)		世帯数 (世帯)
		人	割合	人	割合	人	割合	
平成31年	77,291	8,616	11.1%	42,803	55.4%	25,872	33.5%	33,859
令和2年	76,670	8,434	11.0%	42,069	54.9%	26,167	34.1%	34,183
令和3年	75,783	8,150	10.8%	41,384	54.6%	26,249	34.6%	34,262
令和4年	75,009	7,925	10.6%	40,849	54.5%	26,235	35.0%	34,436
令和5年	74,220	7,707	10.4%	40,304	54.3%	26,209	35.3%	34,628

- (2) 実態調査での空家等の市内分布状況は、市内全域に分布しているが、三木地域が695件（令和5年度）で最も多い状況である（表6）。

表6：実態調査における空家等の市内分布状況

エリア	地域	令和5年度		平成30年度	
		件数	割合	件数	割合
市街地	三木	695	38.2%	591	40.3%
	三木南	115	6.3%	85	5.8%
農村	別所	160	8.8%	122	8.3%
	志染	80	4.4%	76	5.2%
	細川	98	5.4%	88	6.0%
	口吉川	81	4.5%	37	2.5%
	吉川	248	13.6%	172	11.7%
ニュータウン	緑が丘	139	7.6%	91	6.2%
	自由が丘	193	10.6%	188	12.8%
	青山	9	0.5%	17	1.2%
合計		1,818	100.0%	1,467	100.0%

- (3) 実態調査における所有者意向調査結果では、60歳以上の空家等所有者が71%で高齢の所有者の割合が高く、また、昭和55年以前に建築された空家等が58%で築40年を超える建物が多い（表7、表8、表9）。

表7：所有者意向調査回答状況

調査期間	令和5年12月
調査方法	郵送またはWEB回答
対象件数	1,652件
回収件数	835件（回収率50.5%）

表8：空家等所有者の年齢

	人	割合
29歳以下	2	0.3%
30～44歳	27	3.6%
45～59歳	110	14.6%
60～74歳	286	37.8%
75歳以上	252	33.3%
無回答	79	10.4%
合計	756	100.0%

表9：空家等の建築年

	件数	割合
明治・大正以前	26	3.4%
昭和元年～昭和20年	52	6.9%
昭和21年～昭和40年	113	14.9%
昭和41年～昭和55年	253	33.5%
昭和56年～平成10年	148	19.6%
平成11年以降	31	4.1%
不明	65	8.6%
無回答	68	9.0%
合計	756	100.0%

6 現計画の取組状況及び評価

前回協議会で協議したとおり、現計画の具体的施策に係る取組状況を把握し、評価を実施した。

(1) 具体的施策の取組状況

現計画に掲げる市の具体的施策について、「1. 空家の発生抑制」「2. 空家の適切な管理」「3. 空家の利活用」「4. 管理不全な空家への対応」の4項目に分類の上、取組状況を把握し、評価を実施した(表10、別添資料2)。

表10：具体的施策の取組状況（令和6年3月調査）

	具体的 施策の数	評価 A：実施済	達成率
1. 空家の発生抑制	10	8	80%
2. 空家の適切な管理	6	6	100%
3. 空家の利活用	13	6	46%
4. 管理不全な空家への対応	3	3	100%
全体	32	23	72%

(2) 内容の見直しが必要な具体的施策について

施策の達成が困難又は実施の必要性が低いと思われる次の具体的施策について、内容の見直しを行う（表11、別添資料2：■）。

表11：内容の見直しを行う具体的施策

3. 空家の利活用	掲載ページ
3 建物現況調査（インスペクション）等の情報提供	別添資料2・P4
6「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供	別添資料2・P4
10 利活用可能な空家ストックの情報管理	別添資料2・P5

7 課題

三木市の空家等の現状や現計画の取組状況及び評価を踏まえ、今後の課題を次のとおり整理する。

(1) 空家等の発生抑制

- ・空家等の現状把握の必要性
- ・空家等の発生予防に向けた意識の醸成
- ・相続人に対する効果的な働きかけ
- ・遠隔地に住む所有者等からの相談対応 等

(2) 空家等の適正管理

- ・管理不全空家等の速やかな改善
- ・所有者等の実態に応じた対策の充実 等

- (3) 空家等の利活用の推進
 - ・空家等所有者の利活用に対する意識の向上
 - ・空家等の流通支援
 - ・空家等の活用による地域魅力の向上 等
- (4) 多様な主体との連携
 - ・専門家団体等と連携した取組の強化 等

8 基本方針

空家等の適正管理は所有者の責務であることを前提とした上で、市民の安心・安全なまちづくりとともに、地域のにぎわいづくりを実現していくために、市、所有者、関係機関及び関係団体等と連携して、次に掲げる基本方針を定めて空家等に関する対策を実施する。

- (1) 空家等の発生抑制と適正管理の促進
 - ・気軽にできる相談体制の充実
 - ・各種媒体を活用した空家等問題に関する情報発信
 - ・空家等適正管理の促進
 - ・所有者、相続人不明時の対応 等
- (2) 空家等の利活用の促進
 - ・空家等の流通促進
 - ・高経年住宅団地の空家等対策の推進
 - ・跡地活用の促進 等
- (3) 関係団体等の多様な主体との連携
 - ・専門家のアドバイスによる空家等に関する知識や意識の向上
 - ・民間主体や地域コミュニティの活動の促進
 - ・連携体制の構築 等

表 1 2 : 現計画と次期計画との基本方針の比較イメージ

現計画		次期計画	
方針 1	空家の発生抑制と適切な管理	方針 1	空家等の発生抑制と適正管理の促進
方針 2	空家の利活用	方針 2	空家等の利活用の促進
方針 3	管理不全な空家への対応	方針 3	関係団体等の多様な主体との連携
方針 4	空家対策の計画的推進		

9 今後の予定

※：協議会を開催

- 令和 6 年 7 月 次期計画基本方針決定 (※)
- 9 月 次期計画素案決定 (※)
- 1 1 月 次期計画案決定 (※)
- 1 2 月 パブリックコメント実施
- 令和 7 年 3 月 次期計画策定 (※)
- 4 月 次期計画実施

次期計画	背景	7/30 ・骨子決定	9月 ・素案決定 11月 ・計画案決定 3月 ・計画策定
	現状		
	課題		
	基本方針		
	具体的施策		
	効果検証		

次期計画における具体的施策等の概要(案)について

協議資料②

次期計画における課題や基本方針等を踏まえ、次のとおり具体的施策等の概要を定め、空家等対策を進めていく。

基本方針(1) 空家等の発生抑制と適正管理の促進

No	具体的施策（空家等の発生抑制）	所管課	状態
1	市ホームページ、広報等による情報発信	生活安全課	継続
2	セミナー等の開催による空家問題や本計画内容の周知	生活安全課	継続
3	固定資産納税義務者への啓発チラシの送付	税務課 生活安全課	継続
4	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	税務課 生活安全課	継続
5	住宅の耐震工事への助成	建築住宅課	継続
6	住宅のバリアフリー化のリフォーム工事への助成	介護保険課 障害福祉課	継続
7	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	生活安全課	継続
8	「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	生活安全課	継続
9	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	生活安全課	継続
10	所有者等への訪問相談等の実施	生活安全課	継続
No	具体的施策（空家等の適正管理）	所管課	
11	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	生活安全課	継続
12	所有者等への情報の提供、助言・指導	生活安全課	継続
13	特定空家等に対する措置	生活安全課	継続
14	特定空家等除却費補助金による解体除去の促進	生活安全課	継続
15	管理不全空家等の認定の検討	生活安全課	新規

基本方針(2) 空家等の利活用の促進

No	具体的施策	所管課	
1	「三木市空家バンク」の運用改善による利用促進	縁結び課	継続
2	空家を活用される起業家への空家改修費補助金の利用促進	商工振興課	継続
3	行政による寄付物件受入れに係る制度設計の検討	都市政策課	継続
4	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	都市政策課	継続
5	隣接地所有者による空家等の利活用相談支援	生活安全課	継続
6	集会所やコミュニティハウ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	市民協働課	継続
7	古民家カフェ等の空家活用支援についての検討	観光振興課	継続
8	空家等活用促進区域(国)及び空家活用特区(県)の指定の検討	都市政策課 生活安全課	新規
9	空家等の利活用に関する事業等の周知	縁結び課 商工振興課	新規
10	空家等の分布割合が多い地域への取組の検討	都市政策課 生活安全課	新規
11	新規または移住による就農等を支援する取組の検討	農業振興課 農業委員会	新規
-	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	農業委員会	完了
-	建物状況調査（インスペクション）等の情報提供	建築住宅課 生活安全課	見直し
-	「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供	生活安全課	見直し
-	利活用可能な空家ストックの情報管理	縁結び課 危機管理課 生活安全課	見直し

基本方針(3) 関係団体等の多様な主体との連携

No	具体的施策	所管課	
1	市や県の取組を紹介するリーフレットの作成・配布	生活安全課	継続
2	セミナー等の開催による空家問題や本計画内容の周知	生活安全課	継続
3	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	生活安全課	継続
4	相続対策・成年後見制度等に関する情報提供	生活安全課	継続
5	ふるさと納税制度を利用した空家管理サービスの周知	縁結び課	継続
6	地域の自治会等による空家の見守り活動への支援	市民協働課	継続
7	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	生活安全課	継続
8	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	生活安全課	継続
9	空家等管理活用支援法人の指定等の検討	生活安全課	新規

現計画の具体的施策の取組状況について

別添資料 2

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	評価（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。	生活安全課	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。	生活安全課	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 生活安全課	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、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。	生活安全課	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と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。	生活安全課	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	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。 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 生活安全課	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。

現計画の具体的施策の取組状況について

別添資料 2

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	評価（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。	生活安全課	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。	生活安全課	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。

現計画の具体的施策の取組状況について

別添資料 2

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	評価（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。	生活安全課	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。	生活安全課	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。	生活安全課	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。	生活安全課	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。

③空家の利活用

	具体的施策	施策の内容	所管課	実施計画	評価（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 生活安全課	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。	生活安全課	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きます。	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っています。
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。	生活安全課	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います。	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。

③空家の利活用

	具体的施策	施策の内容	所管課	実施計画	評価（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。	生活安全課	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 生活安全課 縁結び課	空家リストの作成（危機管理課・生活安全課） 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・生活安全課） 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、観光客誘致政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。	生活安全課	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。

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	評価（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	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。	生活安全課	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。	生活安全課	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、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。	生活安全課	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

三木市空家等対策協議会条例

(設置)

第1条 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。）第8条第1項の規定に基づき、三木市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について調査審議を行うものとする。

- (1) 空家等対策計画（法第7条第1項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。）の作成及び変更に関する事項
- (2) 空家等対策計画の実施に関する事項
- (3) その他空家等に関する施策を実施するために必要な事項

(組織等)

第3条 協議会は、会長、副会長及び委員をもって組織する。

- 2 会長は、市長をもって充てる。
- 3 会長は、会務を総理する。
- 4 副会長は、委員の互選により定める。
- 5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。
- 6 会長及び副会長ともに事故あるとき、又は欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。
- 7 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱し、又は任命する。
 - (1) 地域住民
 - (2) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
 - (3) 関係行政機関の職員
 - (4) その他市長が必要と認める者
- 8 会長、副会長及び委員の総数は、15人以内とする。
- 9 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 10 委員は、再任されることができる。
- 11 委員は、職務上知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために利用してはならない。その職を退いた後も同様とする。

(会議)

第4条 協議会は、会長が招集する。

- 2 協議会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

4 会長が必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(部会)

第5条 協議会に、その所掌事項を分掌させるために、部会を置くことができる。

2 部会は、会長が指名する委員で構成する。

3 部会に部会長を置き、当該部会に属する委員の中から会長が指名する。

(補則)

第6条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成30年4月1日から施行する。

(三木市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 三木市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和43年三木市条例第23号）の一部を次のように改正する。

別表都市計画審議会委員の項の次に次のように加える。

空家等対策協議会委員	日額	8,000円
------------	----	--------

附 則(令和5年12月22日条例第30号)

この条例は、公布の日から施行する。