

三木市空家等対策計画

令和7年2月

三木市

はじめに

全国的な少子高齢化の進行等により、空家等は増加傾向にあります。その中で、管理がされていない空家等が、防災、衛生及び景観等をはじめとする地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、本市においては、令和2年3月に「三木市空家等対策計画」を策定し、①「空家の発生抑制と適切な管理」、②「空家の利活用」、③「管理不全な空家への対応」、④「空家対策の計画的推進」の4つの基本方針に沿って、空家等に関する対策や取組を総合的かつ計画的に実施してきました。



このたび、令和6年度で計画期間が最終年度となることに伴い、これまでの本市の取組成果や社会情勢の変化等を踏まえた上で、「三木市空家等対策計画」を改定しました。

新たな「三木市空家等対策計画」では、本市の上位計画である「三木市総合計画」等との連携を図りながら、①思いが受け継がれる「まち」、②安心・安全で、笑顔で生活できる「まち」、③いつでも訪ねたくなる「まち」を3つの基本理念として掲げ、引き続き、総合的かつ計画的な空家等対策を一層推進することで、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まいります。

結びに、「三木市空家等対策計画」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まして、心から感謝申し上げます。

令和7年2月

三木市長 仲田 一彦

目次

第1章 計画の概要	・・・1
1 計画の背景と目的	・・・1
2 計画の位置づけ	・・・3
3 計画期間	・・・3
4 計画の対象地域	・・・3
5 「空家等」の定義	・・・4
第2章 空家等の現状	・・・5
1 本市の位置と地勢	・・・5
2 人口及び世帯	・・・5
(1) 総人口及び世帯数	・・・5
(2) 年齢別人口	・・・5
(3) 将来推計人口	・・・6
(4) 高齢者世帯	・・・6
3 「住宅・土地統計調査」に基づく空家等の現状	・・・7
4 空き家等実態調査	・・・10
(1) 現地調査結果の概要	・・・10
(2) 空家等の市内分布状況	・・・11
(3) 空家等の各状況	・・・12
(4) 建物不良度判定結果	・・・14
(5) 前回調査時の空家等の建物不良度に関する経年変化	・・・15
(6) 利活用可能性判定結果	・・・16
(7) 所有者等意向調査結果	・・・17
第3章 前計画の取組状況の評価等	・・・21
1 具体的施策の取組状況	・・・21
2 取組状況の評価	・・・24
(1) 空家の発生抑制	・・・24
(2) 空家の適切な管理	・・・25
(3) 空家の利活用	・・・25
(4) 管理不全な空家への対応	・・・25
3 今後、継続しない具体的施策について	・・・25
4 今後の取組の方向性	・・・26
(1) 空家等を「つぐらない」ための「きもちづくり」の展開	・・・26
(2) 空家等を「つぐらせない」ための「きっかけづくり」の展開	・・・26
(3) 空家等を「つかう」ための「つながりづくり」の展開	・・・26

第4章 空家等対策に関する今後の課題	・ ・ 27
1 課題の整理	・ ・ 27
(1) 空家等の発生抑制について	・ ・ 27
(2) 空家等の適正管理について	・ ・ 27
(3) 空家等の利活用の推進について	・ ・ 28
(4) 多様な主体との連携について	・ ・ 28
第5章 基本方針	・ ・ 29
1 基本的な考え方	・ ・ 29
2 基本理念（めざすべき姿）	・ ・ 29
3 空家等対策の基本方針	・ ・ 30
(1) 空家等の発生抑制と適正管理の促進	・ ・ 30
(2) 空家等の利活用の促進	・ ・ 30
(3) 関係団体等の多様な主体との連携	・ ・ 30
4 地域特性に応じた空家等対策	・ ・ 31
(1) 市街地エリアの空家等対策	・ ・ 31
(2) 農村エリアの空家等対策	・ ・ 31
(3) ニュータウンエリアの空家等対策	・ ・ 31
第6章 空家等対策の具体的施策	・ ・ 32
1 空家等の発生抑制と適正管理の促進	・ ・ 32
2 空家等の利活用の促進	・ ・ 34
3 関係団体等の多様な主体との連携	・ ・ 35
第7章 特定空家等への対応について	・ ・ 41
1 初動対応	・ ・ 41
2 所有者等への情報の提供及び助言・指導	・ ・ 41
3 特定空家等への認定等	・ ・ 42
(1) 立入調査	・ ・ 42
(2) 特定空家等への認定	・ ・ 42
4 特定空家等に対する措置	・ ・ 42
(1) 助言・指導（空家法第22条第1項）	・ ・ 42
(2) 勧告（空家法第22条第2項）	・ ・ 42
(3) 命令（空家法第22条第3項）	・ ・ 42
(4) 行政代執行（空家法第22条第9項）	・ ・ 43
(5) 略式代執行（空家法第22条第10項）	・ ・ 43
5 危険予防措置	・ ・ 43
6 三木市特定空家等除却費補助金による特定空家等の除却の推進	・ ・ 43

第8章 空家等対策の計画的推進	・ ・ 4 4
1 空家等対策の目標	・ ・ 4 4
2 対策の推進体制	・ ・ 4 4
(1) 空家相談窓口の設置	・ ・ 4 4
(2) 庁内連携体制の構築	・ ・ 4 4
(3) 三木市空家等対策協議会	・ ・ 4 5
(4) 関係団体との連携	・ ・ 4 5
3 対策の進捗管理	・ ・ 4 5

資料編

資料1：空家等対策の推進に関する特別措置法	・ ・ 4 8
資料2：三木市空家等の適正管理に関する条例	・ ・ 6 4
資料3：現地調査結果（令和5年度空き家等実態調査）	・ ・ 6 7
資料4：所有者等意向調査結果（令和5年度空き家等実態調査）	・ ・ 7 1

第1章 計画の概要

1 計画の背景と目的

近年、全国的に少子高齢化による人口減少社会が進展する中で、空家等が増加し防災・衛生・景観等の諸問題を生じさせ、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしていることから、国は、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）を全面施行しました。

その後、令和5年12月には、さらに増加を続ける空家等への対策を図るため、空家法の一部を改正する法律が施行され、除却等のさらなる促進と、「活用拡大」、「管理の確保」及び「特定空家等の除却等」を柱として、空家等が周囲に影響を及ぼす前段階での有効活用や適切な管理の促進を強化しました。

また、令和3年の民法改正等により、令和5年から不動産所有者等の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年からは不動産の相続登記の申請義務化が実施される等、空家等に密接に関係している不動産に関わる制度も大きく変化しています。

一方、空家等を取り巻く現状として、総務省の「令和5年住宅・土地統計調査」によると、本市の空家率は14.0%、また、全国の空家率は13.8%、兵庫県の空家率も13.8%となり、平成30年度の前回調査結果よりそれぞれ増加しています。

さらに、本市が令和5年度に実施した「空き家等実態調査」でも、市内における空家等と思われる建物が1,818件となり、平成30年度の前回調査結果より351件増加しています。

こうした中で、本市においては、令和2年3月に策定した「三木市空家等対策計画」（以下「計画」という。）に基づき、空家等に関する対策や取組等を進めてきましたが、令和6年度で計画期間が最終年度となりました。

については、前計画の具体的施策に係る取組状況の把握と効果検証を実施した上で、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ために本計画を策定します。

■空家法の一部を改正する法律の概要（令和5年12月施行）

背景

- 1 今後の空家等の増加傾向を懸念。
- 2 除却等のさらなる促進に加えて、周囲に悪影響を及ぼす前の段階での有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要がある。

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

- ・ 空家活用を重点的に実施するため、空家等活用促進区域を創設し、用途変更や建替え等を促進
- ・ 所有者不明の空家等を処分するため、所有者に代わって処分を行う財産管理人の選任を市町村が裁判所に請求
- ・ 市区町村長がNPO法人等を空家等管理活用支援法人に指定し、市町村や所有者等への支援を充実

3 管理の確保

- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- ・ 勧告済みの管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例を解除
- ・ 市区町村から電力会社に情報提供を要請し、所有者把握を円滑化

4 特定空家等の除却等

- ・ 空家等の状態を把握するため、市区町村長に報告徴収権を市区町村に付与し、勧告・命令等を円滑化
- ・ 代執行を円滑に実施するため、命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度の創設や、所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決無しで徴収できるように制度化
- ・ 相続放棄、所有者不明の空家等への対応策として、市区町村長が裁判所に財産管理人の選任請求を認め、修繕や処分を円滑に実施

■令和3年の民法改正等により変化した不動産に関わる制度の主な内容

令和3年に「民法等の一部を改正する法律」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立し、空家等に深く関与する不動産に関わる制度が次のとおり大きく変化し、令和5年から段階的に施行されています。

主な内容

1 相隣関係の見直し【令和5年施行】

- ・隣地からの枝の越境時、催促しても切除されない場合や所有者不明の場合等には、越境された土地の所有者が枝を切ることができる仕組みの整備化等

2 相続土地国庫帰属制度の創設【令和5年施行】

- ・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【令和6年施行】

- ・相続によって不動産を取得した相続人は、所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請を義務化

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条の規定に基づき、国の基本指針に即して、本市における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」、「三木市創生計画 人口ビジョン・総合戦略」及び「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・連携を図ります。

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和7年度から令和11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等の変化、国・県の動向及び法・制度の改正等を踏まえて、必要に応じて見直しを行うものとします。

4 計画の対象地域

本計画で対象とする地域は、市内全域とします。

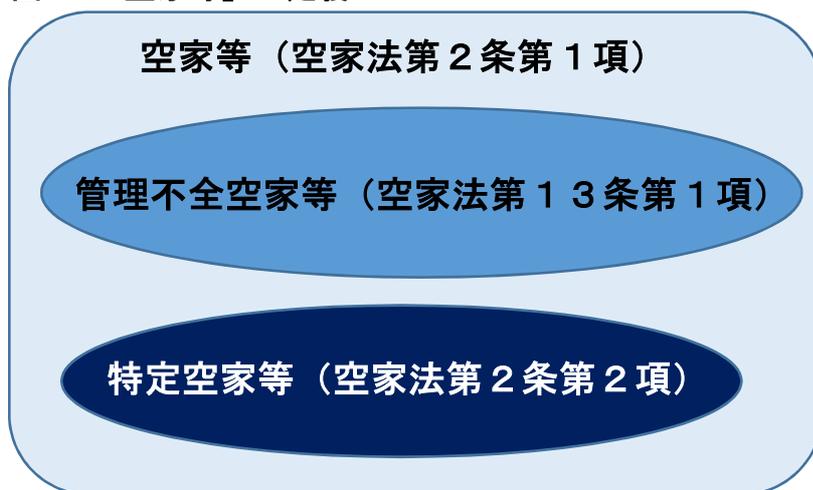
5 「空家等」の定義

本計画では、空家法第2条第1項の規定に基づき、建築物又はこれに付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「空家等」と定義します。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

また、空家法第2条第2項の規定に基づき、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「特定空家等」と定義します。

さらに、空家法第13条第1項の規定に基づき、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等を「管理不全空家等」と定義します。

図1：「空家等」の定義



第2章 空家等の現状

1 本市の位置と地勢

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、三田市及び稲美町の5市1町に接しています。

市の中央部を美囊川が東西に流れ、美囊川周辺に沿って平野部が形成され、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、旧市街地の湯の山街道沿い等に歴史的な街並みが残されています。

また、昭和40年以降、隣接する神戸市のベッドタウンとして自由が丘、緑が丘及び青山等の大規模な住宅開発により人口が急増し、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、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。

2 人口及び世帯

(1) 総人口及び世帯数

三木市統計書によると、本市の令和5年の総人口は74,220人となっており、平成31年から3,071人減少しています。

また、令和5年の世帯数は34,628世帯であり、平成31年から769世帯増加しています。

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。

(2) 年齢別人口

本市の年齢3区分別人口の構成割合について、令和5年では年少人口（15歳未満）10.4%、生産年齢人口（15歳～64歳）54.3%、老年人口（65歳以上）35.3%となっています。

平成31年と比較すると、年少人口が0.7%減少、生産年齢人口が1.1%減少しているのに対して、老年人口は1.8%増加しており、高齢化が進行しています。

図2：三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)	1世帯当たり 世帯員(人)
		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	2.28
令和2年	76,670	8,434	11.0%	42,069	54.9%	26,167	34.1%	34,183	2.24
令和3年	75,783	8,150	10.8%	41,384	54.6%	26,249	34.6%	34,262	2.21
令和4年	75,009	7,925	10.6%	40,849	54.5%	26,235	35.0%	34,436	2.18
令和5年	74,220	7,707	10.4%	40,304	54.3%	26,209	35.3%	34,628	2.14

(3) 将来推計人口

本市の人口は年々減少傾向となっており、令和5年国立社会保障・人口問題研究所「人口推計」によると、令和27年には53,067人となり、令和5年より約28.5%の減少が予測されています。

令和27年までの年齢3区分別人口の構成割合は、年少人口が令和17年まで減少しその後は横ばいとなり、生産年齢人口は減少、老年人口が増加する傾向が進行するとみられており、本市における高齢化がさらに進展すると予測されています。

図3：将来推計人口（令和5年国立社会保障・人口問題研究所「人口推計」）

（単位：人）

	推計人口 (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	割合	人	割合	人	割合
令和7年	71,547	7,243	10.1%	37,809	52.8%	26,495	37.0%
令和12年	67,214	6,237	9.3%	35,204	52.4%	25,773	38.3%
令和17年	62,581	5,524	8.8%	32,116	51.3%	24,941	39.9%
令和22年	57,780	5,097	8.8%	27,997	48.5%	24,686	42.7%
令和27年	53,067	4,647	8.8%	24,702	46.5%	23,718	44.7%

(4) 高齢者世帯

総務省の国勢調査によると、本市の65歳以上の高齢者単身世帯数は、平成27年の3,090世帯から令和2年には3,787世帯となっており、697世帯増加しています。また、住宅に住む65歳以上の世帯員が1人の単身世帯は、3,732世帯あり、そのうち持ち家の世帯が3,047世帯と全体の8割以上を占めています。

将来、世帯主が亡くなり相続人がいない場合には、空家等の増加が懸念されます。

図4：65歳以上の高齢者単身者世帯数の推移（総務省「国勢調査」）（単位：世帯）

	総数	65～74歳	75～84歳	85歳以上
平成17年	1,636	823	644	169
平成22年	2,337	1,028	988	321
平成27年	3,090	1,376	1,173	541
令和2年	3,787	667	2,322	798

図5：住宅に住む65歳以上世帯員のいる一般世帯数（総務省「令和2年国勢調査」）

	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	16,055	3,732	7,072	2,963	1,257	515	325	191
主世帯	16,002	3,704	7,052	2,961	1,257	512	325	191
持ち家	14,807	3,047	6,686	2,835	1,221	504	323	191
公営の借家	535	287	172	61	12	3	0	0
民営の借家	628	361	180	62	19	5	1	0
給与住宅	32	9	14	3	5	0	1	0
間借り	53	28	20	2	0	3	0	0

3 「住宅・土地統計調査」に基づく空家等の現状

「住宅・土地統計調査」は、国内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、国（総務省統計局）が5年ごとに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。

全国の住宅数総数と空家数は年々増加しており、令和5年の空家数は899万戸と過去最多、空家率も13.8%と過去最高値を記録しました。

また、本市の住宅総数は36,050戸、空家数は5,050戸と前回調査よりそれぞれ増加しており、本市の空家率も14.0%で、全国や兵庫県の空家率と比べても高くなっています。

なお、北播磨地域6市町と比較すると、本市の空家率は加東市、西脇市に次いで3番目に高くなっています。

図6：全国・兵庫県・本市の空家数の推移 (単位：戸)

		全国	兵庫県	三木市
平成10年	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	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	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	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	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	住宅総数	65,201,000	2,797,000	36,050
	空家数	8,995,000	385,000	5,050
	空家率	13.8%	13.8%	14.0%

(総務省「住宅・土地統計調査」)

図7：北播磨6市町における空家数 (単位：戸)

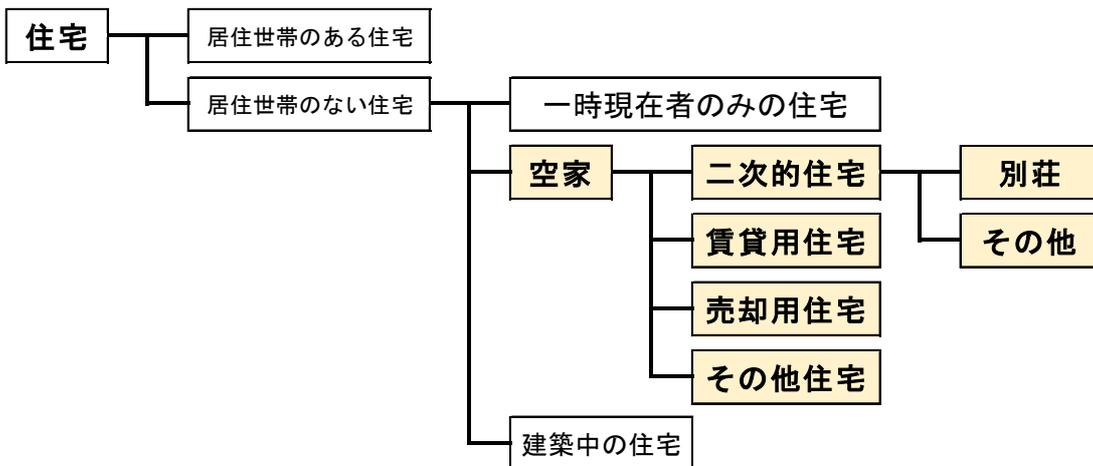
	令和5年			平成30年		
	住宅総数	空家数	空家率	住宅総数	空家数	空家率
西脇市	17,590	3,070	17.5%	17,620	3,040	17.3%
三木市	36,050	5,050	14.0%	32,700	4,050	12.4%
小野市	20,620	2,580	12.5%	19,320	2,200	11.4%
加西市	19,860	2,500	12.6%	18,040	2,330	12.9%
加東市	20,010	4,420	22.1%	20,220	4,460	22.1%
多可町	6,950	940	13.5%	7,610	1,280	16.8%

(総務省「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、普段、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。



【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ている住宅で、普段は人が住んでいない住宅
	その他	普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりする等、たまに寝泊まりする人がいる住宅
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	上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等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等のために取り壊すことになっている住宅等（※空家の区分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、戸締りができるまで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、普段、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。	

4 空き家等実態調査

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、令和5年度に空き家等実態調査として現地調査と所有者等意向調査を実施しました。

(1) 現地調査結果の概要

前回（平成30年度）調査結果や水道の閉栓情報等により抽出した家屋2,646件を調査対象とし、外観目視による現地調査を実施しました。

現地調査の結果、使用実態がないと思われる空家等は1,818件となり、前回調査と比較して351件増加しました。

図8：現地調査結果（単位：件）

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

図9：現地調査による調査対象物件の内訳（単位：件）

調査 件数	合計							
	2,646							
	前回も対象となった家屋			今回から新たに対象となった家屋				
		1,071			1,575 (閉栓情報等1,506、市情報40、新規※29)			
調査 可否	可		不可※	対象外※	可		不可※	対象外※
	1,041		14	16	1,538		16	21
対象 有無	有		無※		有		無※	
	1,002		39		1,501		37	
使用 実態	無	有※			無	有※		
	731	271			1,087	414		

↓ ↓

1,818件 (731+1,087) を空家等と推定

- ※調査件数 新規 …現地調査時に近隣住民等から情報共有があったもの
- ※調査可否 不可 …接近困難等、外観目視できないもの
- 対象外 …物置や車庫等、家屋でなかったもの
- ※対象有無 無 …現地調査時に調査対象物件が解体済または解体中だったもの
- ※使用実態 有 …洗濯物や生活音があるなど、居住実態があると判断したもの

■調査概要

- 1 調査対象 2, 646件
 ※賃貸用・売却用の住宅を除く
 ※集合住宅は、全戸に居住しない場合のみ調査対象とする
- 2 調査区域 市内全域
- 3 調査期間 令和5年7月21日～9月30日
- 4 空家等の判定基準
 - ① 表札、名札、看板がない
 - ② 郵便受けに郵便物、チラシ等が大量に溜まっている
 - ③ 電気メーターが停止している、または取り外されている
 - 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、またはカーテンがない等
 - ⑥ 門から玄関まで雑草・立木が繁茂し、出入りしている様子がない
 - ⑦ ごみの投棄、堆積がある

(2) 空家等の市内分布状況

現地調査結果による市内の分布状況は、市内全域に分布しています。

地域別にみると、空家等の件数は三木地域が695件（38.2%）と最も多く、次いで、吉川地域が248件（13.6%）、自由が丘地域が193件（10.6%）と続きます。

図10：現地調査における空家等の市内分布状況（単位：件）

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) 空家等の各状況

現地調査により把握された本市の空家等の状況について、以下に概況を示します。

なお、現地調査結果の詳細は、資料編に記載しています。

① 建築物の用途

空家等における建築物の用途の状況は、専用住宅が1,353件（74.4%）で最も多く、次いで、工場・倉庫が168件（9.2%）、店舗兼用住宅が143件（7.9%）と続きます。

図11：建築物の用途の状況

内容	令和5年度		平成30年度	
	件数	割合	件数	割合
専用住宅（一戸・集合）	1,353	74.4%	1,101	75.1%
店舗兼用住宅	143	7.9%	117	8.0%
店舗・事務所	137	7.5%	119	8.1%
工場・倉庫	168	9.2%	108	7.4%
納屋	4	0.2%	21	1.4%
その他	13	0.7%	1	0.1%
合計	1,818	100.0%	1,467	100.0%

② 道路の幅員

空家等に接面する道路の幅員の状況は、幅員4m以上の道路が824件（45.3%）、幅員2～4mの道路が856件（47.1%）、幅員2m未満の道路が138件（7.6%）となっています。

図12：道路の幅員の状況

内容	令和5年度		平成30年度		備考
	件数	割合	件数	割合	
幅員4m以上	824	45.3%	902	61.5%	※軽自動車すれ違い可
幅員2～4m	856	47.1%	453	30.9%	※軽自動車すれ違い不可
幅員2m未満	138	7.6%	112	7.6%	※軽自動車通行不可
合計	1,818	100.0%	1,467	100.0%	

③ 接道（間口）の状況

空家等の接道（間口）の状況は、間口が広い接道4m以上の空家等が1,334件（73.4%）で最も多く、間口がやや狭い接道2～4mの空家等が343件（18.9%）、間口が狭い接道2m未満の空家等が141件（7.8%）となっています。

図13：接道（間口）の状況

内容	令和5年度		平成30年度		備考
	件数	割合	件数	割合	
接道4m以上	1,334	73.4%	962	65.6%	※間口が広い
接道2～4m	343	18.9%	350	23.9%	※間口がやや狭い
接道2m未満	141	7.8%	155	10.6%	※間口が狭い
合計	1,818	100.0%	1,467	100.0%	

(4) 建物不良度判定結果

現地調査により把握された空家等について、建物の各部位の管理状況等を不良度A～Dランクに分類し、建物不良度判定を実施しました。

建物不良度判定の結果、不良度Bランクが804件（44.2%）で最も多く、次いで、不良度Aランクが471件（25.9%）、不良度Cランクが383件（21.1%）と続きます。

また、前回調査と比較すると、不良度Aランクの空家等が減少し、不良度Bランク及び不良度Cランクの空家等の割合が大きく増加しています。

図14：建物不良度ランク判定分類表

判定ランク	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15：建物不良度ランク別判定結果（単位：件）

判定ランク	令和5年度		平成30年度		増減
	件数	割合	件数	割合	
Aランク	471	25.9%	807	55.0%	-336
Bランク	804	44.2%	410	27.9%	394
Cランク	383	21.1%	140	9.5%	243
Dランク	160	8.8%	110	7.5%	50
合計	1,818	100.0%	1,467	100.0%	351

図16：令和5年度 建物不良度判定結果の市内地域別状況（単位：件）

エリア	地域	判定ランクA		判定ランクB		判定ランクC		判定ランクD		合計	
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
市街地	三木	189	40.1%	325	40.4%	116	30.3%	65	40.6%	695	38.2%
	三木南	41	8.7%	42	5.2%	22	5.7%	10	6.3%	115	6.3%
農村	別所	50	10.6%	63	7.8%	31	8.1%	16	10.0%	160	8.8%
	志染	7	1.5%	29	3.6%	29	7.6%	15	9.4%	80	4.4%
	細川	15	3.2%	43	5.3%	31	8.1%	9	5.6%	98	5.4%
	口吉川	22	4.7%	41	5.1%	10	2.6%	8	5.0%	81	4.5%
	吉川	75	15.9%	105	13.1%	39	10.2%	29	18.1%	248	13.6%
ニュータウン	緑が丘	28	5.9%	71	8.8%	38	9.9%	2	1.3%	139	7.6%
	自由が丘	41	8.7%	83	10.3%	64	16.7%	5	3.1%	193	10.6%
	青山	3	0.6%	2	0.2%	3	0.8%	1	0.6%	9	0.5%
合計		471	100.0%	804	100.0%	383	100.0%	160	100.0%	1,818	100.0%

図 17：平成30年度 建物不良度判定結果の市内地域別状況（単位：件）

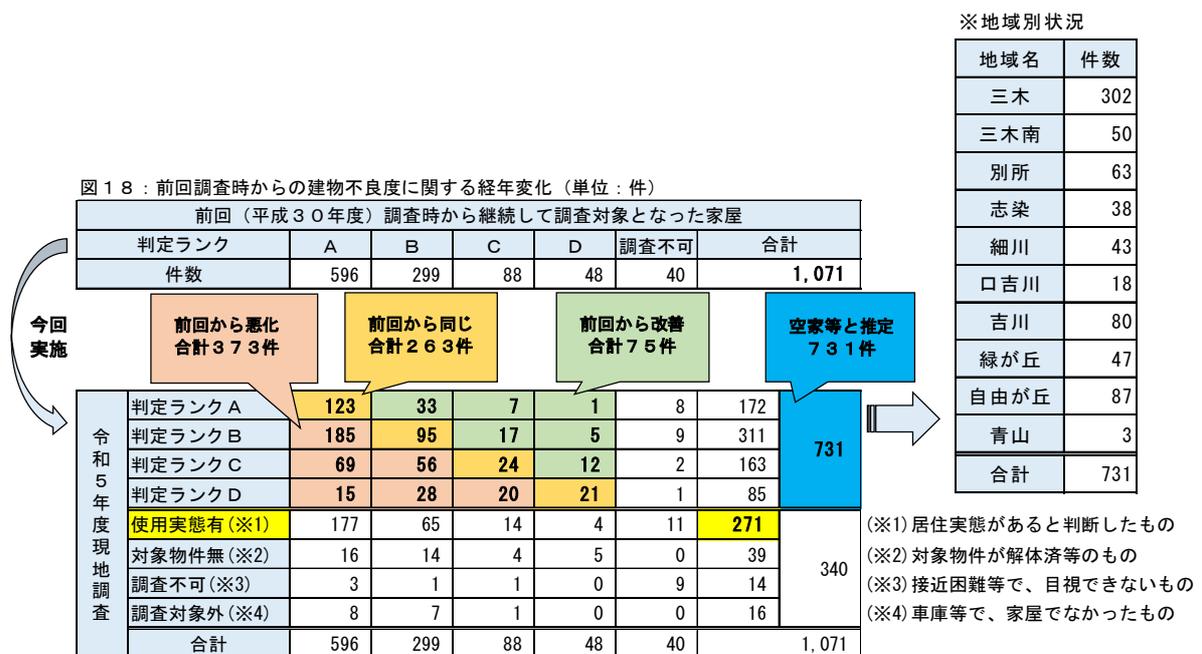
エリア	地域	判定ランクA		判定ランクB		判定ランクC		判定ランクD		合計	
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
市街地	三木	337	41.8%	174	42.4%	47	33.6%	33	30.0%	591	40.3%
	三木南	42	5.2%	23	5.6%	14	10.0%	6	5.5%	85	5.8%
農村	別所	77	9.5%	31	7.6%	7	5.0%	7	6.4%	122	8.3%
	志染	24	3.0%	18	4.4%	20	14.3%	14	12.7%	76	5.2%
	細川	44	5.5%	25	6.1%	11	7.9%	8	7.3%	88	6.0%
	口吉川	21	2.6%	3	0.7%	6	4.3%	7	6.4%	37	2.5%
	吉川	85	10.5%	49	12.0%	11	7.9%	27	24.5%	172	11.7%
ニュータウン	緑が丘	55	6.8%	27	6.6%	7	5.0%	2	1.8%	91	6.2%
	自由が丘	109	13.5%	56	13.7%	17	12.1%	6	5.5%	188	12.8%
	青山	13	1.6%	4	1.0%	0	0.0%	0	0.0%	17	1.2%
合計		807	100.0%	410	100.0%	140	100.0%	110	100.0%	1,467	100.0%

(5) 前回調査時の空家等の建物不良度に関する経年変化

前回調査時の空家等のうち、今回（令和5年度）も継続して調査対象となった家屋1,071件については、今回の調査で731件が空家等と推定されました。

そのうち、建物不良度が前回調査より改善された空家等が合計75件、建物不良度が前回調査と同じ空家等が合計263件、建物不良度が前回調査より悪化している空家等が合計373件となっています。

なお、今回も継続して調査対象となった家屋1,071件のうち、合計271件は居住実態が確認されたことから「使用実態有」と推定しています。



(6) 利活用可能性判定結果

空家等の立地条件の良好度など売却・賃貸への容易具合をA～Dランクに分類し、利活用可能性判定を実施しました。

利活用可能性判定の結果、利活用Aランクが811件（44.6%）で最も多く、次いで、利活用Bランクが609件（33.5%）、不良度Cランクが275件（15.1%）と続きます。

また、前回調査と比較すると、利活用Aランクの空家等が増加し、利活用Dランクの空家等の割合が減少しています。

図19：利活用可能性ランク判定分類表

判定ランク	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20：利活用可能性ランク別判定結果（単位：件）

判定ランク	令和5年度		平成30年度		増減
	件数	割合	件数	割合	
Aランク	811	44.6%	404	27.5%	407
Bランク	609	33.5%	568	38.7%	41
Cランク	275	15.1%	292	19.9%	-17
Dランク	123	6.8%	203	13.8%	-80
合計	1,818	100.0%	1,467	100.0%	351

図21：令和5年度 利活用可能性判定結果の市内地域別状況（単位：件）

エリア	地域	判定ランクA		判定ランクB		判定ランクC		判定ランクD		合計	
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
市街地	三木	246	30.3%	226	37.1%	150	54.5%	73	59.3%	695	38.2%
	三木南	43	5.3%	59	9.7%	10	3.6%	3	2.4%	115	6.3%
農村	別所	74	9.1%	47	7.7%	31	11.3%	8	6.5%	160	8.8%
	志染	31	3.8%	32	5.3%	12	4.4%	5	4.1%	80	4.4%
	細川	39	4.8%	40	6.6%	13	4.7%	6	4.9%	98	5.4%
	口吉川	36	4.4%	32	5.3%	9	3.3%	4	3.3%	81	4.5%
	吉川	111	13.7%	82	13.5%	35	12.7%	20	16.3%	248	13.6%
ニュータウン	緑が丘	114	14.1%	22	3.6%	3	1.1%	0	0.0%	139	7.6%
	自由が丘	109	13.4%	68	11.2%	12	4.4%	4	3.3%	193	10.6%
	青山	8	1.0%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	9	0.5%
合計		811	100.0%	609	100.0%	275	100.0%	123	100.0%	1,818	100.0%

図22：平成30年度 利活用可能性判定結果の市内地域別状況（単位：件）

エリア	地域	判定ランクA		判定ランクB		判定ランクC		判定ランクD		合計	
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
市街地	三木	140	34.7%	232	40.8%	128	43.8%	91	44.8%	591	40.3%
	三木南	14	3.5%	37	6.5%	21	7.2%	13	6.4%	85	5.8%
農村	別所	41	10.1%	58	10.2%	11	3.8%	12	5.9%	122	8.3%
	志染	11	2.7%	30	5.3%	21	7.2%	14	6.9%	76	5.2%
	細川	19	4.7%	27	4.8%	22	7.5%	20	9.9%	88	6.0%
	口吉川	13	3.2%	5	0.9%	11	3.8%	8	3.9%	37	2.5%
	吉川	48	11.9%	47	8.3%	45	15.4%	32	15.8%	172	11.7%
ニュータウン	緑が丘	27	6.7%	49	8.6%	11	3.8%	4	2.0%	91	6.2%
	自由が丘	78	19.3%	79	13.9%	22	7.5%	9	4.4%	188	12.8%
	青山	13	3.2%	4	0.7%	0	0.0%	0	0.0%	17	1.2%
合計		404	100.0%	568	100.0%	292	100.0%	203	100.0%	1,467	100.0%

(7) 所有者等意向調査結果

現地調査により把握した市内における空家等1,818件のうち、所有者等が特定された1,652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。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。

■調査概要

- 1 調査期間 令和5年12月1日～12月25日
- 2 調査方法 郵送またはWEB回答
- 3 調査対象 1,652件
※空家等1,818件のうち、所有者等が特定された件数
- 4 回答件数 835件（回答割合50.5%）

（単位：件）

	令和5年度		平成30年度	
空家等数	1,818		1,467	
送付数	1,652		943	
回答有	835	（割合） 50.5%	355	（割合） 37.6%
（郵送）	677	（割合） 41.0%	355	（割合） 37.6%
（WEB）	158	（割合） 9.6%	未実施	
回答無	817	（割合） 49.5%	588	（割合） 62.4%

① 建物所有者の年齢

建物所有者の年齢では、「60歳～74歳」が286件（34.3%）と最も多く、次いで、「75歳以上」が252件（30.2%）、「45歳～59歳」が110件（13.2%）と続きます。

図23：建物所有者の年齢

内容	令和5年度		平成30年度	
	件数	割合	件数	割合
29歳以下	2	0.2%	0	0.0%
30～44歳	27	3.2%	14	3.9%
45～59歳	110	13.2%	42	11.8%
60～74歳	286	34.3%	137	38.6%
75歳以上	252	30.2%	113	31.8%
無回答	79	9.5%	49	13.8%
売却済等	79	9.5%	設問無	
合計	835	100.0%	355	100.0%

② 建物の建築年

建物の建築年では、「昭和41年～昭和55年」が253件（30.3%）と最も多く、次いで、「昭和56年～平成10年」が148件（17.7%）、「昭和21年～昭和40年」が113件（13.5%）と続きます。

図24：建物の建築年

内容	令和5年度		平成30年度	
	件数	割合	件数	割合
明治・大正以前	26	3.1%	12	3.4%
昭和元年～昭和20年	52	6.2%	23	6.5%
昭和21年～昭和40年	113	13.5%	57	16.1%
昭和41年～昭和55年	253	30.3%	151	42.5%
昭和56年～平成10年	148	17.7%	68	19.2%
平成11年以降	31	3.7%	9	2.5%
不明	65	7.8%	30	8.5%
無回答	68	8.1%	5	1.4%
売却済等	79	9.5%	設問無	
合計	835	100.0%	355	100.0%

③ 現在の状況に至ったきっかけ

現在の状況に至ったきっかけでは、「相続」が157件（33.3%）と最も多く、次いで、「その他」が133件（28.2%）、「施設への入居、入院」が54件（11.4%）と続きます。

図25：現在の状況に至ったきっかけ

内容	令和5年度		平成30年度	
	件数	割合	件数	割合
相続	157	33.3%	80	29.5%
買い替え	17	3.6%	24	8.9%
別荘として購入した	4	0.8%	3	1.1%
借主がいなくなった	52	11.0%	36	13.3%
転勤	11	2.3%	8	3.0%
施設へ入居、入院	54	11.4%	35	12.9%
親族と同居のため転居	44	9.3%	19	7.0%
その他	133	28.2%	66	24.4%
合計	472	100.0%	271	100.0%

※選択回答のため回答合計件数とは合致しません。

④ 現在の状況が継続している理由

現在の状況が継続している理由では、「自分が使いたい、使う予定があるから」と「解体したいができないから」が78件（13.3%）とそれぞれ最も多く、次いで、「売りたい、貸したいと思っているから」が74件（12.6%）、「特に理由はなく、なんとなく」が72件（12.3%）と続きます。

図26：現在の状況が継続している理由

内容	令和5年度		平成30年度	
	件数	割合	件数	割合
自分が使いたい、使う予定があるから	78	13.3%	33	9.5%
関係者に使ってほしい、使う予定があるから	37	6.3%	16	4.6%
売りたい、貸したいと思っているから	74	12.6%	73	20.9%
売ろう、貸そうとしたがうまくいかなかったから	66	11.2%	39	11.2%
思い入れのある家をそのままにしておきたい	40	6.8%	28	8.0%
建物を壊すと土地の固定資産税が上がるから	53	9.0%	47	13.5%
相続手続き中	24	4.1%	10	2.9%
解体したいができないから	78	13.3%	43	12.3%
特に理由はなく、なんとなく	72	12.3%	35	10.0%
その他	65	11.1%	25	7.2%
合計	587	100.0%	349	100.0%

※選択回答及び複数回答のため回答合計件数とは合致しません。

⑤ 建物の管理頻度

建物の管理頻度では、「年に数回」が156件（35.7%）と最も多く、次いで、「ほとんどしていない」が104件（23.8%）、「ほぼ毎月」が85件（19.5%）と続きます。

図27：建物の管理頻度

内容	令和5年度		平成30年度	
	件数	割合	件数	割合
ほぼ毎週、またはそれ以上	65	14.9%	43	16.8%
ほぼ毎月	85	19.5%	57	22.3%
年に数回	156	35.7%	87	34.0%
ほとんどしていない	104	23.8%	54	21.1%
その他	14	3.2%	7	2.7%
無回答	13	3.0%	8	3.1%
合計	437	100.0%	256	100.0%

※選択回答のため回答合計件数とは合致しません。

⑥ 建物の維持管理で困っていること

建物の維持管理で困っていることでは、「年齢的に辛い」が118件（14.2%）と最も多く、次いで、「手間がかかりすぎる」が109件（13.1%）、「遠くに住んでいて大変」が107件（12.9%）と続きます。

図28：建物の維持管理で困っていること

内容	令和5年度		平成30年度	
	件数	割合	件数	割合
手間がかかりすぎる	109	13.1%	50	11.0%
お金がかかりすぎる	97	11.7%	53	11.7%
遠くに住んでいて大変	107	12.9%	61	13.5%
年齢的に辛い	118	14.2%	44	9.7%
体力的に辛い	93	11.2%	47	10.4%
頼む相手がいない	40	4.8%	23	5.1%
相談する相手がいない	33	4.0%	21	4.6%
どうしたらいいかわからない	85	10.2%	48	10.6%
その他	81	9.7%	44	9.7%
無回答	68	8.2%	62	13.7%
合計	831	100.0%	453	100.0%

※選択回答及び複数回答のため回答合計件数とは合致しません。

⑦ 建物の売り貸しの意思

建物の売り貸しの意思では、「売りたい」が185件（36.1%）と最も多く、次いで、「いずれもしたくない」が146件（28.5%）、「貸したい」が83件（16.2%）と続きます。

図29：建物の売り貸しの意思

内容	令和5年度		平成30年度	
	件数	割合	件数	割合
売りたい	185	36.1%	129	41.7%
貸したい	83	16.2%	51	16.5%
寄付したい	30	5.8%	19	6.1%
いずれもしたくない	146	28.5%	82	26.5%
無回答	69	13.5%	28	9.1%
合計	513	100.0%	309	100.0%

※選択回答及び複数回答のため回答合計件数とは合致しません。

第3章 前計画の取組状況の評価等

1 具体的施策の取組状況

令和2年3月に策定した前計画の基本方針等を達成するために実施した具体的施策①～④について、図30のとおり取組状況を整理しました。

図30：具体的施策の取組状況について

①空家の発生抑制（実施状況：A実施済、B進行中・準備中、C未実施）

	具体的施策	施策の内容	実施状況	取組状況
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。	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。	A	毎年、民間事業者と無償パンフレットを協働発行し、公共施設に設置したほか、助言・指導等を行う際に配布しました。
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。	A	令和3年度以降、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ました。
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。	A	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連携し、空家等の管理に関する出前講座を開催しました。 令和6年度には、政策研究大学院大学が主催する研修において、三木市の取組を紹介しました。 ・講座実績（R2.4～R6.11） 回数 計7回 参加者 約150人 会場 三木市高齢者大学、公民館等 対象者 市民、空家等の所有者、研修受講者（自治体職員等）
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のできる相談会の開催を検討します。	A	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相談会の開催を検討しました。
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。	A	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・研究を進めました。
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。	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ました。 ・実績（R2.4～R6.11） 三木市簡易耐震診断推進事業 81件 三木市住宅耐震化促進事業 16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。	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ました。 ・実績（R2.4～R6.11） 63件（介護保険課61件、障害福祉課2件）
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。	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ました。
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。	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）

②空家の適切な管理（実施状況：A実施済、B進行中・準備中、C未実施）

	具体的施策	施策の内容	実施状況	取組状況
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。	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、広報に努めました。
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。	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ました。 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ました。 ・実績 弁護士（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（境界）月1回 建築士（建築物関連）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。	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。	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、訪問対応を希望されたことはありません。 なお、個別事情に応じた職員による訪問指導を実施することで、空家の適切な管理を推進しました。
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。	A	空家等の管理不全に関する相談が年間80件程度あり、空家の所有者等に対して、助言・指導及び対応可能な業者のリスト等を提供しました。
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。	A	地域まちづくり交付金の用途の一例として、防犯活動や空家の見守り活動を追加しました。

③空家の利活用（実施状況：A実施済、B進行中・準備中、C未実施）

	具体的施策	施策の内容	実施状況	取組状況
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。	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。 令和6年11月20日から、全国版空き家バンク（アットホーム）との空き家物件のデータ連携を実施しました。 ・実績（R6.11月末時点） 累計登録件数 218件、HP掲載数 52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。	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。	B	関係団体等にヒアリングを実施し、制度のニーズ及び周知の必要性を再考した結果、費用対効果等の観点から、推進には至りませんでした。
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。	B	令和2年4月以降、三木市起業家支援事業補助金交付要綱に「空き家改修費」の項目を追加しました。 ・実績（R2.4～R6.11） 申請2件 採択1件
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。	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。 締結後、所有者調査の実施及び相談会の開催を検討しました。
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。	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。 協議の結果、利用者が限定されるため、パンフレットの設置等に留めました。
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。	B	防災広場等整備の支援策を検討しました。
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。	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ました。
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。	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詳細の聞き取りを行い、事情に応じて支援を行いました。
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。	B	災害時等に利用可能な空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） なお、仮設住宅としての空家のリスト化は、災害時等においては現実的ではないため見送りました。
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	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。	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した。
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。	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した。 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いました。
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。	B	空家の0円マッチングや解体費用の見積取得代行等、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いました。

④管理不全な空家への対応（実施状況：A実施済、B進行中・準備中、C未実施）

	具体的施策	施策の内容	実施状況	取組状況
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。	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、問題解決に努めました。 ・実績（R2.4～R6.11） 条例指導 263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。	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いました。 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を実施するなど、空家の解体等を促しました。 ・実績（R6.11時点） 所有者訪問 20件/年 （市内、東京都、大阪府、神戸市等） 訪問後解体された特定空家 12棟 住宅用地特例措置の解除 6件（延数）
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。	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ました。 また、特定空家の所有者等を訪問し、制度の説明を行いました。 ・実績（R2.4～R6.11） 11件（15棟）補助金額 9,268,000円

2 取組状況の評価

前計画の具体的施策①～④について、次のとおり取組状況の評価を実施しました。

(1) 空家の発生抑制

具体的施策①「空家の発生抑制」については、全て実施済であり順調に前計画の各施策を推進できたものと評価します。

特に、「固定資産税納税義務者への啓発チラシの送付」は、空家等に密接に関係している「不動産の相続登記の義務化等の啓発チラシ」を同封することで、空家等の所有者等に対して民法改正等の内容を広く周知することができました。

また、「住宅の耐震工事への助成」を継続実施することで、建物の長寿命化による空家等の発生抑制を推進しました。

さらに、「セミナー等の開催による空家問題や本計画内容の周知」としての出前講座の実施や、「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」としての「じぶんノート」等の設置や提供により、空家等の所有者等の割合が高い高齢者世代に対して、空家の発生抑制に繋がる有効なアプローチをすることができました。

(2) 空家の適切な管理

具体的施策②「空家の適切な管理」については、全て実施済みであり順調に前計画の各施策を推進できたものと評価します。

特に、「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」における各専門家等による相談体制の充実や、「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」における空家等の所有者等に対する助言・指導等を実施することで、空家の適切な管理を図りました。

(3) 空家の利活用

具体的施策③「空家の利活用」については、概ね順調に施策を推進できましたが、計画期間内に実施に至らなかった施策もありました。

「三木市空家バンク」の運用改善による利用促進により、空家バンクの登録件数等が増加する等、空家等の利活用の推進に繋がった施策もありますが、「建物現況調査（インスペクション）等の情報提供」、「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供及び「利活用可能な空家ストックの情報管理」等、課題の分析や専門家との協議等を行う中で実施が困難との見解に至った施策もありました。

(4) 管理不全な空家への対応

具体的施策④「管理不全な空家への対応」については、全て実施済みであり順調に前計画の各施策を推進できたものと評価します。

特に、「所有者等への情報の提供、助言・指導」における「管理不全な空家等所有者に対する積極的な助言・指導による空家等の適正化」や、「特定空家等に対する措置」における「定期的な進捗状況の調査や所有者訪問の実施」をはじめ、「勧告に応じない所有者等に対する固定資産税の住宅用地特例措置の解除の実施」による特定空家等の解体を促しました。

また、「特定空家等除却費補助金による解体除去の促進」として、特定空家等の所有者訪問を継続して実施した結果、所有者等の意識に変化が見られたり除却等を検討される所有者等が増加する等して、特定空家等除却費補助金の利用とともに特定空家等が解体されました。

3 今後、継続しない具体的施策について

前計画の具体的施策③「空家の利活用」中の「建物現況調査（インスペクション）等の情報提供」、「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供及び「利活用可能な空家ストックの情報管理」については、取組状況の評価を実施した結果、今後、継続しないことにしました。

図31：今後、継続しない具体的施策とその理由

施策名	建物現況調査（インスペクション）等の情報提供
理由	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産業者には、売買仲介の際に、顧客に対して本制度の説明（斡旋）を行うことが義務化されている。このため、不動産業者によって十分に情報提供が行われているため、計画の具体的施策とする必要性が低い。 ・費用対効果の観点から、本制度を利用しない所有者（売主・貸主）が多い。 ・建物の状態により、所有者に改修等の負担が発生する場合もあり、市が率先して利用を促しづらい。
施策名	「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供
理由	<ul style="list-style-type: none"> ・本制度又は民間事業者等の賃貸借サービスのどちらを利用するかは、双方のメリットデメリットを勘案し、所有者が判断すべきものである。 ・情報提供という点においては、問い合わせがあった場合の解説やパンフレット等の設置は行っているため、一定は達成できているといえる。
施策名	利活用可能な空家ストックの情報管理
理由	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等実態調査結果から空家のリスト化は可能だが、経過や状態の把握（更新）が困難。 ・大規模な地震が発生した場合に備えて、耐震化構造の有無を把握する必要がある。 ・所有者等の意向を定期的に確認する必要があり、管理に係る人件費等を考えると費用対効果が低い。 ・現状では課題が多く実現可能性も低い。

4 今後の取組の方向性

前章での空家等の現状や取組状況の評価から、次のとおり今後の取組に対する視点として、本市における空家等対策の方向性を示します。

(1) 空家等を「つぐらない」ための「きもちづくり」の展開

管理不全な空家等を削減します。そのためには、所有者等の適正管理意識及び責任意識の向上が必要です。具体的には、所有者等への情報提供や意識啓発等、空家等の発生抑制策を拡充します。このように、空家等を「つぐらない」ための「きもちづくり」を展開し、想いが受け継がれる「まち」をめざします。

(2) 空家等を「つぐらせない」ための「きっかけづくり」の展開

周辺的生活環境に悪影響を及ぼす可能性のある空家等や管理不全な空家等への対策として、所有者の状況に応じたきめ細やかな相談対応や積極的な訪問指導の実施等により、空家等を「つぐらせない」ための「きっかけづくり」を展開し、安心・安全で、笑顔で生活できる「まち」をめざします。

(3) 空家等を「つかう」ための「つながりづくり」の展開

空家等の流通の停滞を解消するための対策として、多様な主体によるさらなる連携体制を整備し、空家等の利活用促進や情報発信等により、空家等を「つかう」ための「つながりづくり」を展開し、いつでも訪ねたくなる「まち」をめざします。

第4章 空家等対策に関する今後の課題

1 課題の整理

本市の空家等の現状や前計画の取組状況及び評価等を踏まえ、今後の課題を次のとおり整理します。

(1) 空家等の発生抑制について

人口減少や高齢化のさらなる進展により、今後も空家等数の増加が予測されます。このため、空家等の現状把握等を通じて、空家等の早期発見及び早期対応が可能な体制を構築することが必要です。

また、主に相続をきっかけに空家等が発生していることから、空家等になる前の所有者等に対しても、事前に空家等の発生に起因する悪影響や相続に関わる情報提供や啓発を行い、空家等の発生予防に向けた意識の醸成を図ることが必要です。

さらに、遠隔地に住む所有者等に対しても、適切な管理ができるように効果的な働きかけが必要です。

- ・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) 空家等の適正管理について

十分な管理ができていない空家等は、防犯・衛生・景観面において周囲にさまざまな影響を及ぼすことが考えられるため、所有者等による適正な管理を行うための対策を講じることが必要です。

また、管理されていない空家等は、火災による延焼や地震による倒壊等により避難路を塞ぐおそれもあり、適切で速やかな修繕や補強、緊急性に応じた除却等を促すことが必要です。

さらに、空家等の所有者等の個別事情を踏まえた上での対策を充実させることも必要です。

- ・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について

空家等を地域の活性化に繋がる有効な資産と捉え、所有者等に対して有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化や地域魅力の向上に繋がるよう、積極的な情報提供やマッチングの支援を行っていくことが必要です。

- ・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について

空家等の対策について地域全体で取り組むために、専門家をはじめ市民、地域組織、関係団体等の多様な主体と連携した取組の強化が必要です。

- ・専門家、団体等と連携した取組の強化 等

■市が協定締結している多様な主体との空家等に関する連携内容

1 見守り代行サービスの提供

- ・公益社団法人三木市シルバー人材センター
- ・関電サービス株式会社

2 解体見積支援サービス等の提供

- ・株式会社クラッソーネ

3 相続人調査、セミナーの開催等

- ・兵庫県司法書士会

4 金融支援、出前講座の実施等

- ・株式会社みなと銀行
- ・独立行政法人住宅金融支援機構

5 終活冊子「じぶんノート」協働発行

- ・株式会社ジチタイアド

6 啓発冊子「空き家ガイドブック」協働発行

- ・株式会社サイネックス

第5章 基本方針

1 基本的な考え方

空家法第5条では、空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないように、空家等の適切な管理に努めるものとされています。

このため、空家等の管理責任は第一義的に所有者等にあることから、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となっています。

しかしながら、全国的に増加傾向にある空家等の中には、管理不全な状態が長く続き、建物の老朽化や破損をはじめ、建物材の飛散、草木の繁茂や越境及び害虫・ごみの発生等といった複雑で多様な問題により、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしています。

本市においても、空家等の増加抑制や管理不全な状態を未然に防ぐための適切な発生抑制を促進するとともに、管理不全な空家等の改善や除却による安全確保、空家等を減らすための積極的な利活用といった様々な視点から空家等対策に取り組む必要があります。

また、空家等の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、市民をはじめ、専門家、関係団体及び民間事業者等と連携して、総合的な空家等の対策が図られるよう体制を整備しなければなりません。

以上を踏まえて、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、基本理念（めざすべき姿）や基本方針等を定めて空家等に関する対策を実施していきます。

2 基本理念（めざすべき姿）

本市の上位計画である「三木市総合計画」におけるまちづくりの基本方針等に基づき、総合的に空家等対策を推進することで、想いが受け継がれる「まち」、安心・安全で、笑顔で生活できる「まち」、いつでも訪ねたくなる「まち」をめざします。

3 空家等対策の基本方針

(1) 空家等の発生抑制と適正管理の促進

空家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことを防ぐため、空家等の発生の予防に必要な措置を講じるとともに、管理不全な空家等や特定空家等に対しては、さらなる悪化を防止するために迅速な助言又は指導を行います。また、所有者等が適切に対応しない場合には、除却を支援する制度の利用を促すとともに、勧告及び命令等の措置を講じる等、特定空家等の解消に取り組みます。

(2) 空家等の利活用の促進

空家等は所有者等の財産であるとともに、有効な活用や市場の流通を促すことにより、地域の活性化に繋がる有効な資産であるため、空家等の利活用や流通を促進し、本市への移住・定住促進や地域の活性化を図ります。

(3) 関係団体等の多様な主体との連携

空家等の所有者等と行政だけでなく、法務、不動産及び建築等の専門家等をはじめ、市民、地域組織、関係団体及び民間事業者等の多様な主体と連携・協働しながら、効果的な空家等の対策を講じていきます。

図3 2：前計画と本計画との基本方針の比較

前計画		本計画	
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		

※一部は「第1章及び第8章」に記載

4 地域特性に応じた空家等対策

本市は、「市街地」「農村」「ニュータウン」の3つのエリアに分かれており、それぞれに多彩な地域特性と多岐にわたる空家等の問題があります。

そのため、全エリアに共通した空家等対策だけでなく、各エリアの地域特性等に応じた空家等対策を推進します。

(1) 市街地エリアの空家等対策

市街地エリアには、住宅の建築等を行う際に接道要件等の法的規制があることから、管理不全な状態が解消されない空家等が長期にわたり存在しています。

そのため、密集市街地における改善策を講じる等、地域のまちづくりと一体となった空家等対策を検討します。

また、空家等の利活用を推進し、地域の魅力を市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する空家等対策を進めます。

(2) 農村エリアの空家等対策

農村エリアには、空家等の流通が困難な地域が多く存在しています。

そのため、空き家バンク制度の充実や農地付住宅等の地域資源の発掘により、農村地域への移住を促進することで、空家等の適切な管理や利活用を推進し、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。

(3) ニュータウンエリアの空家等対策

ニュータウンエリアは、立地条件等が良好であることから、他エリアと比較すると、空家等が流通しやすい環境にあるといえます。

一方で、高齢者世帯が多数を占めていることから、住宅のリフォームや改修、住み替えの促進のほか、生前の相続対策の重要性を啓発することにより、空家等の発生抑制を図ります。

第6章 空家等対策の具体的施策

本市では、空家等の対策を計画的に推進していくため、基本方針1～3に基づいて、次に掲げる具体的施策を実施します。

1 空家等の発生抑制と適正管理の促進

① 市ホームページ、広報等による情報発信

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

② セミナー等の開催による空家等問題や本計画内容の周知

関係団体等と連携した出前講座の開催により、空家等に対する実践的な対策や市の取組等を周知することで、市民の空家等に関する対策意識の向上を図ります。

③ 固定資産納税義務者への啓発チラシの送付

空家等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て、啓発チラシを同封した納税通知書の発送を実施します。

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

特定空家等として認定された空家等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も調査・研究を行います。

⑤ 住宅の耐震工事への助成

昭和56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。

⑥ 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。

- ⑦ **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において、空家等対策や終活に関連するチラシ・リーフレット等を配布することにより、空家等の発生抑制を推進します。
- 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**
「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。
- ⑨ **空家等の管理方法等に専門的な諸団体と連携した相談会の開催**
市内の空家等の所有者等が抱える悩み・心配事について、弁護士、司法書士、建築士及び不動産事業者等の専門家及び諸団体と連携し、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。
- ⑩ **管理不全な空家等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**
管理不全な空家等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。
- ⑪ **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空家等の所有者等には、市条例に基づき、管理不全な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、情報提供や助言・指導を行います。
- ⑫ **所有者等への訪問指導等の実施**
助言・指導後に改善が見られない空家等の所有者等に対する訪問指導等を実施し、除却を含めた適正管理及び利活用による改善を図ります。
- ⑬ **特定空家等に対する措置**
空家法に基づき、特定空家等の所有者等に対する助言・指導、勧告等の措置を行うことで、安全性の確保を図ります。
- ⑭ **特定空家等除却費補助金による解体除却の促進**
空家等が倒壊等の危険性により特定空家等に認定され、指導・助言等を行った建物に対し、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却を推進します。

⑮ 管理不全空家等の認定の検討

空家法第13条の規定に基づく管理不全空家等について、市における認定基準及び対応方針等を検討します。

⑯ 相続に関する支援事業の検討

年々増加し続ける空家等への対策と、空家等問題に密接に関係する相続に関する支援策として、相続登記に要する費用の支援制度等を検討します。

2 空家等の利活用の促進

① 「三木市空家バンク」の運用改善による利用促進

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。

② 空家等を利活用される起業家への空家改修費補助金の利用促進

市内で起業又は第二創業をめざす方が、空家等を利活用する場合には、費用の一部を補助します。

③ 寄付を受けた空家等の除却後の跡地利活用策の検討

寄付を受けた空家等の除却後の跡地についての利活用策を検討します。

④ 防災街区課題地域における無接道敷地等の建て替えが困難な空家等への対応の検討

密集市街地改善事業や建築基準法の特例制度等の活用により、無接道敷地等の建て替え困難地における建て替えを推進します。

⑤ 隣接地所有者等による買取支援等の検討

隣接地所有者等が抱える買取等の利活用に関する課題の解消に向け、財産管理制度の周知を図る等、必要な支援の検討を行います。

⑥ 集会所やコミュニティスペース等に空家等を地域貢献のために有効活用する取組への支援制度の促進

空家等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取組に対して、活用可能な支援制度の利用を促進します。

⑦ 古民家等の活用支援策についての検討

古民家等による空家等の活用に対する支援策等を検討します。

⑧ 「空家等活用促進区域」(国)及び「空家等活用促進特別区域」(県)の指定の検討

空家法第18条の規定に基づく「空家等活用促進区域」及び県条例の「空家等活用促進特別区域」について、調査・研究を行います。

また、指定の可能性がある地域について、関係課等と協議検討を行います。

⑨ 空家等の利活用に関する事業等の周知

空家等の利活用に関する事業(補助金・支援制度)について、多様な方法で周知を行い利用促進を図ります。

⑩ 空家等の分布割合が多い地域への取組の検討

空家等が多く存在する地域について、空家等が増加する要因及び課題等を整理し、改善に向けた取組を検討します。

⑪ 新規または移住による就農等を支援する取組の検討

農村地域の空家等を活用を含めた新規または移住による就農希望者を支援する取組を検討します。

⑫ 農地取得条件の緩和に伴う農地付き住宅の流通促進

農地法改正による農地取得条件の緩和に伴い、空き家バンク制度等を活用し、農地付き住宅の流通を促進します。

3 関係団体等の多様な主体との連携

① 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等の対策を紹介するリーフレットを作成・配布します。

② セミナー等の開催による空家等問題や本計画内容の周知(再掲)

関係団体等と連携した出前講座の開催により、空家等に対する実践的な対策や市の取組等を周知することで、市民の空家等に関する対策意識の向上を図ります。

③ 空家等の管理方法等に専門的な諸団体と連携した相談会の開催(再掲)

市内の空家等の所有者等が抱える悩み・心配事について、弁護士、司法書士、建築士及び不動産事業者等の専門家及び諸団体と連携し、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。

- ④ **相続対策・成年後見制度等に関する情報提供**
相続対策・成年後見制度等の関係団体等との協力によるセミナーの開催、終活冊子「じぶんノート」を活用した出前講座等の開催を検討します。
- 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**
民間事業者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追加し利用促進を図ります。
- ⑥ **地域の自治会等による空家等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等の見守り活動に対して、相談支援を行うほか、必要な支援を検討します。
- ⑦ **相続等の問題で利活用が滞った空家等の流通促進に向けた相談体制の整備**
司法書士会と連携し、空家等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。
- ⑧ **空家等の発生抑制、適正管理及び利活用に関する情報提供並びに支援体制の整備**
各種関係団体等と協定を締結し、所有者・管理者等からの問い合わせに対して、適切な情報提供並びに支援体制の整備を推進します。
- ⑨ **空家等管理活用支援法人の指定等の検討**
空家法第23条の規定に基づき、空家等管理活用支援法人の指定を検討します。

図 3 3 : 空家等対策の具体的施策について

基本方針 1 空家等の発生抑制と適正管理の促進

	具体的施策	施策の内容	所管課	実施計画
1	市ホームページ、広報等による情報発信	空家等又は空家等になる可能性のある建物の所有者等に対して、市ホームページ及び広報等により相談窓口、セミナー及び相談会等の情報発信を実施します。	生活安全課	空家等又は空家等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。
2	セミナー等の開催による空家等問題や本計画内容の周知	関係団体等と連携した出前講座の開催により、空家等に対する実践的な対策や市の取組等を周知することで、市民の空家等に関する対策意識の向上を図ります。	生活安全課	市民の空家等対策意識の向上を図るため、関係団体等と連携した出前講座を開催します。
3	固定資産納税義務者への啓発チラシの送付	空家等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て、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、空家等になる可能性のある建物の所有者等にも広く啓発チラシの必要性について周知を図るため啓発チラシを作成し、納税通知書に同封のうえ発送します。
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	特定空家等として認定された空家等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も、調査・研究を行います。	税務課 生活安全課	特定空家等又は管理不全空家等に認定され、助言・指導を受けた建物について、勧告までに解体除却をした場合に期間を定めて住宅用地特例の減免措置を継続する制度について調査・研究を行います。
5	住宅の耐震工事への助成	昭和56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。
6	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 障害福祉課	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。
7	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において、空家等対策や終活に関連するチラシ・リーフレット等を配布することにより、空家等の発生抑制を推進します。	生活安全課	高齢者をはじめ、空家等になる可能性が高い住居の所有者等に対して周知を行い、早期の空家等対策を促します。
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	「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	空家等に係る助言・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、所有者等の空家等の相談、対策等を推進します。
9	空家等の管理方法等に専門的な諸団体と連携した相談会の開催	市内の空家等の所有者等が抱える悩み・心配事について、弁護士、司法書士、建築士及び不動産事業者等の専門家及び諸団体と連携し、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	空家等の所有者等に対して、適正管理を行う上で問題となっている案件等について、専門家及び関係団体と連携し、効果的なアドバイスを行う相談会の開催を検討します。
10	管理不全な空家等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	管理不全な空家等の所有者等に対して、適切な管理を促すため管理者、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等の所有者に対して、助言・指導を行うとともに除草業者や不動産業者等のリスト等、適正管理に必要な情報提供を行います。
11	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空家等の所有者等には、市条例に基づき、管理不全な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、情報提供や助言・指導を行います。	生活安全課	空家等の近隣より、空家等の管理不全な状況の連絡を受けた場合、現地確認の後、所有者又は管理者に対して適正管理を促すための助言・指導を行います。
12	所有者等への訪問指導等の実施	助言・指導後に改善が見られない空家等の所有者等に対する訪問指導等を実施し、除却を含めた適正管理及び利活用による改善を図ります。	生活安全課	空家等の適正管理等のため、市職員等による所有者等に対する訪問指導等を実施します。
13	特定空家等に対する措置	空家法に基づき、特定空家等の所有者等に対する助言・指導、勧告等の措置を行うことで、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等については、三木市空き家等対策協議会特定空家部会に諮問し、特定空家等と認定することが妥当と判断された場合には、特定空家等措置ガイドラインに基づき、指導等の措置を行います。

	具体的施策	施策の内容	所管課	実施計画
14	特定空家等除却費補助金による解体除却の促進	空家等が倒壊等の危険性により特定空家等に認定され、指導・助言等を行った建物に対し、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却を推進します。	生活安全課	空家等が倒壊等の危険性により特定空家等に認定され、指導・助言等を行った建物に対し、所有者の申請により、その解体除去費用の一部を市が補助することで、空家の解体除却を推進します。
15	管理不全空家等の認定の検討	空家法第13条の規定に基づく管理不全空家等について、市における認定基準及び対応方針等を検討します。	生活安全課	管理不全空家等の認定基準及び認定後の措置について、専門家及び関係課等と協議します。なお、定義の追加を目的とした市条例の改正については、近隣市町等の動向を観察し、必要性を判断するものとします。
16	相続に関する支援事業の検討	年々増加し続ける空家等への対策と、空家等問題に密接に関係する相続に関する支援策として、相続登記に要する費用の支援制度等を検討します。	生活安全課	令和6年4月からの不動産の相続登記の申請義務化に伴い、すでに不動産の相続登記に要する費用を支援している自治体等の制度を調査研究したうえで、本市における同支援制度の実施の可否等を検討します。

基本方針2 空家等の利活用の促進

	具体的施策	施策の内容	所管課	実施計画
1	「三木市空き家バンク」の運用改善による利用促進	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運用します。
2	空家等を利活用される起業家への空家改修費補助金の利用促進	市内で起業又は第二創業をめざす方が、空家等を利活用する場合には、費用の一部を補助します。	商工振興課	市内で起業又は第二創業をめざす方が、空家等を利活用する場合には、費用の一部を補助します。
3	寄付を受けた空家等の除却後の跡地利活用策の検討	寄付を受けた空家等の除却後の跡地について、利活用策を検討します。	生活安全課	市に寄付を受けた空家等の除却後の跡地について、利活用策を検討します。
4	防災街区課題地域における無接道敷地等の建て替えが困難な空家等への対応の検討	密集市街地改善事業や建築基準法の特例制度等の活用により、無接道敷地等の建て替え困難地における建て替えを推進します。	都市政策課	密集市街地改善事業の対象となる地区の増加を図ります。
5	隣接地所有者等による買取支援等の検討	隣接地所有者等が抱える買取等の利活用に関する課題の解消に向け、財産管理制度の周知を図る等、必要な支援の検討を行います。	生活安全課	隣接地所有者等から空家等の利活用に関する相談を受けた場合等、相談者の事情に応じた支援を行います。
6	集会所やコミュニティスペース等に空家等を地域貢献のために有効活用する取組への支援制度の促進	空家等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取組に対して、活用可能な支援制度の利用を促進します。	市民協働課	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の利用を促進します。
7	古民家等の活用支援策についての検討	古民家等による空家等の活用に対する支援策等を検討します。	観光振興課	古民家を利活用して出店する事業者等に対し、観光客誘致策の実施について支援等を検討します。
8	「空家等活用促進区域」(国)及び「空家等活用促進特別区域」(県)の指定の検討	空家法第18条の規定に基づく「空家等活用促進区域」及び県条例の「空家等活用促進特別区域」について、調査・研究を行います。また、指定の可能性がある地域について、関係課等と協議検討を行います。	都市政策課 生活安全課	効果や課題などの整理を基に、防災街区課題地域内の地区で「空家等活用促進特別区域」の活用について検討します。主として「空家等活用促進特別区域」について、先進自治体にヒアリングを実施し、関係課と課題整理及び効果検証を行います。また、必要に応じて関係課等に空家等の情報提供を行い、制度の活用可能性を検討します。
9	空家等の利活用に関する事業等の周知	空家等の利活用に関する事業(補助金・支援制度)について、多様な方法で周知を行い利用促進を図ります。	縁結び課 商工振興課	トカイナカ三木応援事業補助金において、三木市空き家バンクを活用すると補助額の増額や補助対象者要件が緩和されることを、ホームページや不動産屋でのチラシ配布などを通じて周知を行います。空家活用の制度がある県、市の起業家補助金について、窓口や市中小企業サポートセンターを中心に周知を図ります。

	具体的施策	施策の内容	所管課	実施計画
10	空家等の分布割合が多い地域への取組の検討	空家等が多く存在する地域について、空家等が増加する要因及び課題等を整理し、改善に向けた取組を検討します。	都市政策課 生活安全課	旧市街地に残るまち家が、空家増加し取壊される状況にあります。まち家を地域資源と捉え、民間の利活用等について検討します。課題地域の住民を対象とした出前講座等を開催し、現状の周知及び意識啓発を促進します。また、必要に応じて関係課等に空家等の情報提供を行います。
11	新規または移住による就農等を支援する取組の検討	新規または移住による就農希望者を支援する取組を検討します。	農業振興課	新規または移住による就農希望者を支援する取組を検討します。
12	農地取得条件の緩和に伴う農地付き住宅の流通促進	農地法改正による農地取得条件の緩和に伴い、空き家バンク制度等を活用し、農地付き住宅の流通を促進します。	農業委員会	令和5年4月1日に農地取得の下限面積要件が廃止されたため、農地付き住宅の流通の促進に向けた取組を検討します。

基本方針3 関係団体等の多様な主体との連携

	具体的施策	施策の内容	所管課	実施計画
1	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等の対策を紹介するリーフレットを作成・配布します。	生活安全課	行政の空家等対策及び支援等を周知するため、リーフレットを作成し配布します。
2	セミナー等の開催による空家等問題や本計画内容の周知（再掲）	関係団体等と連携した出前講座の開催により、空家等に対する実践的な対策や市の取組等を周知することで、市民の空家等に関する対策意識の向上を図ります。	生活安全課	市民の空家等対策意識の向上を図るため、関係団体等と連携した出前講座を開催します。
3	空家等の管理方法等に専門的な諸団体と連携した相談会の開催（再掲）	市内の空家等の所有者等が抱える悩み・心配事について、弁護士、司法書士、建築士及び不動産事業者等の専門家及び諸団体と連携し、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	空家等の所有者等に対して、適正管理を行う上で問題となっている案件等について、専門家及び関係団体と連携し、効果的なアドバイスを行う相談会の開催を検討します。
4	相続対策・成年後見制度等に関する情報提供	相続対策・成年後見制度等の関係団体等との協力によるセミナーの開催、終活冊子「じぶんノート」を活用した出前講座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。
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	民間事業者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追加し利用促進を図ります。	縁結び課	ふるさと納税の返礼品として、空家管理サービスの利用促進を図ります。
6	地域の自治会等による空家等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等の見守り活動に対して、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等の見守り活動への相談支援を行います。
7	相続等の問題で利活用が滞った空家等の流通促進に向けた相談体制の整備	司法書士会と連携し、空家等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	空家等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等に協力を依頼し、問題の解決に努めます。
8	空家等の発生抑制、適正管理及び利活用に関する情報提供並びに支援体制の整備	各種関係団体等と協定を締結し、所有者・管理者等からの問い合わせに対して、適切な情報提供並びに支援体制の整備を推進します。	生活安全課	空家等の所有者・管理者からの相談に対して、関係団体と調整して、相談者に必要な情報提供並びに支援体制を整備します。
9	空家等管理活用支援法人の指定等の検討	空家法第23条の規定に基づき、空家等管理活用支援法人の指定を検討します。	生活安全課	空家等管理活用支援法人の指定等について、先進自治体にヒアリングを実施し、課題整理及び効果検証を行います。

なお、具体的施策の中で特に重点的に進める取組は、次のとおりです。

図34：本市が重点的に取組む具体的施策

	重点的に取組む具体的施策
基本方針1	② セミナー等の開催による空家等問題や本計画内容の周知
	⑫ 所有者等への訪問指導等の実施
	⑬ 特定空家等に対する措置
基本方針2	⑧ 「空家等活用促進区域」(国)及び「空家等活用促進特別区域」(県)の指定の検討
	⑩ 空家等の分布割合が多い地域への取組の検討
基本方針3	③ 空家等の管理方法等に専門的な諸団体と連携した相談会の開催
	④ 相続対策・成年後見制度等に関する情報提供

第7章 特定空家等への対応について

空家等は、第一義的には所有者等に管理責任がありますが、特定空家等及び管理が不全となった空家等は、市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、前計画から引き続き、空家法及び三木市空家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）の規定に基づき、市民の安心・安全を守るために、市内における特定空家等及び管理が不全な空家等の状態、周辺への影響度及び危険度等を総合的に判断し、必要な措置を実施します。

図35：認定済特定空家等の状況（令和6年9月末時点）（単位：棟）

認定済特定空家等	
116	
解体済	未解体
57	59

※認定済の特定空家等のうち、勧告を行った特定空家等は7棟。

※解体済の特定空家等のうち、市の補助金を活用した特定空家等は46棟。

1 初動対応

市民等からの相談、情報提供及び空き家等実態調査等により、管理が不全な空家等を把握した場合は、条例の規定に基づき、市職員の外観目視による現地調査や写真撮影に加え、近隣住民への聞き取り等を行い、空家等の周辺への影響度等の状況把握を行います。

さらに、不動産登記簿情報及び固定資産税の課税情報等により、管理が不全な空家等への所有者を特定します。

2 所有者等への情報の提供及び助言・指導

初動対応の後、空家等に改善が必要と認められる場合は、条例の規定に基づき、所有者等に連絡を取って、管理が不全な空家等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、情報の提供及び助言・指導を行います。

その際、所有者等の事情及び空家等の状況等の把握に努め、的確な解決策を講じることができるよう、庁内関連部署等と情報提供等を行います。

3 特定空家等への認定等

(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、命令及び代執行）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、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と規定しています。

空家等の所有者等に情報の提供及び助言・指導をしても改善が見られない場合で、特定空家等に該当するか否かを判断しなければならないときは、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実施します。

(2) 特定空家等への認定

特定空家等については、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）の判断基準等をもとに、空家等の状態、周辺へ及ぼす影響度及び危険度等を考慮して、庁内関係部署と協議を行い、三木市空家等対策協議会特定空家部会（以下「部会」という。）の意見を踏まえ認定します。

4 特定空家等に対する措置

部会の意見を踏まえ特定空家等として認定後は、空家法に基づき、所有者等に対して助言・指導、勧告、命令及び代執行等を行います。

(1) 助言・指導（空家法第22条第1項）

特定空家等の所有者等に対して、認定され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に助言・指導を行います。

(2) 勧告（空家法第22条第2項）

助言・指導を行ったにもかかわらず、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とるように勧告を行います。

なお、勧告した特定空家等については、改善されるまで固定資産税の住宅用地に係る特例が解除されます。

(3) 命令（空家法第22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。

(4) 行政代執行（空家法第22条第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は、行政代執行法の規定に基づき、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22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べき者を確知できない場合（過失なく助言もしくは指導又は勧告を受け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るときを含む。）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。

5 危険予防措置

著しく管理が不全にある空家等（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、命令及び代執行を行う時間的余裕がないと認められるときは、本市は必要な最小限度の措置を講じます。

6 三木市特定空家等除却費補助金による特定空家等の除却の推進

本市では、空家法の規定に基づき指導又は勧告の対象となった特定空家等に対して、その解体除去費用の一部を本市が補助することにより、特定空家等の除却を推進しています。

■「管理不全空家等」への対応について

空家法第13条第1項の規定では、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等を「管理不全空家等」と定義しています。

現在、本市の「管理不全空家等」への対応は、条例に基づき「空家等」として指導等を実施していますが、本計画の「基本方針1 空家等の発生抑制と適正管理の促進 15. 管理不全空家等の認定の検討」に掲げるとおり、今後、「管理不全空家等」の認定基準及び対応方針等を検討します。

- ・現在、条例にて対応：空家等（管理不全空家等を含む。）
- ・現在、空家法にて対応：特定空家等

第8章 空家等対策の計画的推進

1 空家等対策の目標

本計画の取組の達成状況を把握するため、基本理念、基本方針及び具体的施策等を参考とした上で、次のとおり目標値を設定します。

図36：空家等対策の目標値

	目標値	現況値
①特定空家数	49棟	59棟
②空家件数の増加率	6.0%	24.7%

- ①：令和6年9月現在の特定空家59棟を現況値とする。
令和6年度に新規認定した特定空家4棟を基準として、年4棟認定した場合、5年間で計20棟増加し、5年後には計79棟になると仮定。
一方、令和6年度に解体済（予定）特定空家2棟を基準として、年2棟解体した場合、5年間で計10棟が解体されると仮定。
このことから、増加分20棟と解体分10棟の合計30棟を削減した49棟を目標値とする。
- ②：総務省「住宅・土地統計調査結果」における平成30年から令和5年の本市の空家数増加率24.7%を現況値とする。
※5,050戸（令和5年）÷4,050戸（平成30年）
ついては、平成30年から令和5年の全国の空家数増加率の6.0%を目標値とする。
※8,995,000戸（令和5年）÷8,488,600戸（平成30年）

2 対策の推進体制

(1) 空家相談窓口の設置

市民等からの空家等に関する相談等は、市民生活部生活安全課に「空家相談窓口」を設置し、各種相談に対応します。

「空家相談窓口」に寄せられた相談等は、内容に応じて担当部署を紹介したり、専門家等と連携を図る等して、円滑な対応にあたります。

・「空家相談窓口」

三木市 市民生活部生活安全課 空き家対策係
受付時間 平日8：30～17：00
電話番号 0794-82-2000（代表）

(2) 庁内連携体制の構築

空家等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等に関する施策を推進します。

また、実務者会議として「三木市空き家対策会議」を開催し、関係部署

間で情報や課題を継続的に共有し、本市の空家等対策の推進に関する協議や調整を行います。

(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8条の規定に基づく「三木市空家等対策協議会」を設置しています。

(4) 関係団体との連携

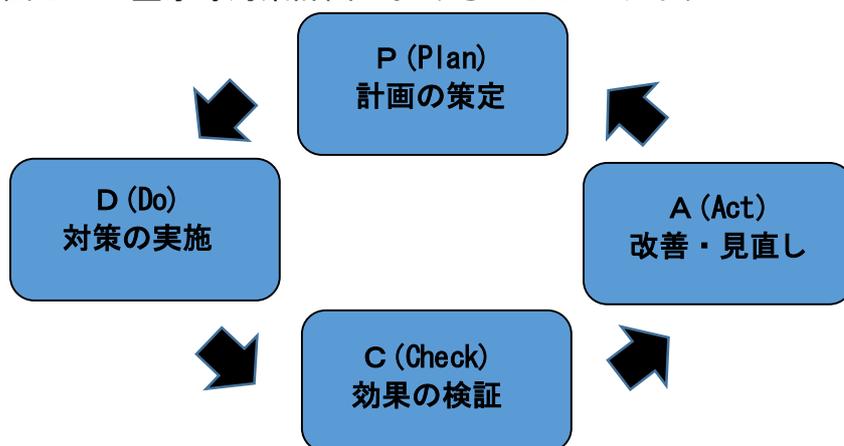
空家等に関する諸問題の解決にあたっては、様々な分野における専門知識等を必要とします。そのため、専門家団体、関係事業者及び関係行政機関等との連携及び協力のもとに、空家等の発生抑制、適正管理及び利活用等に向けた取組を進めていきます。

3 対策の進捗管理

本計画に記載した空家等問題に関する具体的施策（※「特定空家等への対応」を含む。）の推進にあたっては、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及び実効性等について定期的な効果検証を行うほか、計画全体については3年目で中間評価を行います。

なお、各施策では、今後、事業を実施していく中で有効な指標等を定めて、効果検証を行います。

図37：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	・ ・ 4 8
資料 2 : 三木市空家等の適正管理に関する条例	・ ・ 6 4
資料 3 : 現地調査結果（令和 5 年度空き家等実態調査）	・ ・ 6 7
資料 4 : 所有者等意向調査結果（令和 5 年度空き家等実態調査）	・ ・ 7 1

資料 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

目次

- 第一章 総則（第一条—第八条）
- 第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）
- 第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）
- 第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）
- 第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）
- 第七章 雑則（第二十九条）
- 第八章 罰則（第三十条）
- 附則

第一章 総則

（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。第十四条第二項において同じ。）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

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。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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、又はこれを変更するとき、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)

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内的の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

- 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域

（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない

13 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。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 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。

第二章 空家等の調査

（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、第二十二條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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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つ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、その保有に当たつ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のために利用する目的で都が保有する情報であつて、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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）

第二十五条 第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に係る計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含

む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

- 第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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的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的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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対

象者」という。)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、当該命令対象者の負担において、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(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。
- 1 6 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。
- 1 7 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨

及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則 （令和五年六月一四日法律第五〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行

日」という。)以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二條第十一項及び第十二項(同條第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同條第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三條 前條に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第四條 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

資料2 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
改正 令和5年12月22日条例第30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22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22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22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(法人にあっては、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22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22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。

附則(令和2年3月27日条例第3号)

この条例は、令和2年4月1日から施行する。

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。

資料3 現地調査結果（令和5年度空き家等実態調査）

① 建築物の用途／地区別

(n=1,818/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)
専用住宅（一戸建・集合住宅）	485	80	117	56	72	55	183	120	176	9	1,353	74.4%
兼用住宅	81	4	5	2	5	8	19	11	8	0	143	7.9%
店舗・事務所	63	15	10	6	7	6	20	5	5	0	137	7.5%
工場・倉庫	60	16	25	15	13	12	20	3	4	0	168	9.2%
納屋	2	0	0	0	0	0	2	0	0	0	4	0.2%
その他	4	0	3	1	1	0	4	0	0	0	13	0.7%
合計	695	115	160	80	98	81	248	139	193	9	1,818	100.0%

② 建築物の階数／地区別

(n=1,818/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)
平屋建て	250	46	80	30	47	37	93	37	17	0	637	35.0%
2階建て	435	69	79	50	49	43	153	102	175	9	1,164	64.0%
3階建て	8	0	1	0	1	1	2	0	1	0	14	0.8%
4階建て以上	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	3	0.2%
合計	695	115	160	80	98	81	248	139	193	9	1,818	100.0%

③ 道路の幅員／地区別

(n=1,818/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)
軽自動車がすれ違いできる（4m以上）	264	34	65	22	35	28	124	122	121	9	824	45.3%
軽自動車すれ違い出来ない（2～4m）	321	81	84	57	60	51	114	16	72	0	856	47.1%
軽自動車も通行できない（2m以下）	110	0	11	1	3	2	10	1	0	0	138	7.6%
合計	695	115	160	80	98	81	248	139	193	9	1,818	100.0%

④ 道路の傾斜／地区別

(n=1,818/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)
平坦～緩い傾斜	653	112	150	75	90	76	205	114	156	8	1,639	90.2%
10度程度以上の急な傾斜	41	3	10	5	7	5	43	25	37	1	177	9.7%
道路が階段になっている	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2	0.1%
合計	695	115	160	80	98	81	248	139	193	9	1,818	100.0%

⑤ 道路の高低差／地区別

(n=1,818／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)
同じ高さ／ほぼ同じ高さ	593	102	127	62	68	58	157	63	119	7	1,356	74.6%
敷地の方が低い(0.3m以上低い)	50	6	12	8	12	10	30	0	3	0	131	7.2%
敷地のほうが高い(0m以上高い)	52	7	21	10	18	13	61	76	71	2	331	18.2%
合計	695	115	160	80	98	81	248	139	193	9	1,818	100.0%

⑥ 間口の状況(接道)／地区別

(n=1,818／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)
狭い(2m未満)	75	3	10	9	7	3	23	2	9	0	141	7.8%
やや狭い(2m~4m)	136	20	38	16	22	17	64	3	26	1	343	18.9%
広い(4m以上)	484	92	112	55	69	61	161	134	158	8	1,334	73.4%
合計	695	115	160	80	98	81	248	139	193	9	1,818	100.0%

⑦ 樹木の状況／地区別

(n=1,818／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)
問題なし	533	93	112	48	47	44	143	101	139	6	1,266	69.6%
手入れされていない	65	11	24	17	29	21	52	11	18	3	251	13.8%
敷地外まで突出している	77	8	20	14	19	15	48	25	36	0	262	14.4%
確認できない	20	3	4	1	3	1	5	2	0	0	39	2.1%
合計	695	115	160	80	98	81	248	139	193	9	1,818	100.0%

⑧ 雑草の状況／地区別

(n=1,818／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)
問題なし	391	71	80	53	47	42	114	78	118	7	1,001	55.1%
手入れされていない	248	37	70	16	33	35	107	53	56	1	656	36.1%
敷地外まで突出している	39	5	6	10	13	2	21	7	19	1	123	6.8%
確認できない	17	2	4	1	5	2	6	1	0	0	38	2.1%
合計	695	115	160	80	98	81	248	139	193	9	1,818	100.0%

⑨ 屋根材の状況／地区別

(n=1,384／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)
問題なし	299	49	75	32	40	33	96	90	120	6	840	60.7%
屋根ふき材に軽微なズレ・剥落	121	18	25	25	25	17	50	21	30	2	334	24.1%
屋根ふき材に激しい剥落、軒裏の垂下り	27	7	4	6	13	6	15	2	1	0	81	5.9%
屋根自体に波打ちや陥没穴がある	36	1	6	10	7	4	14	0	2	0	80	5.8%
確認できない	30	1	2	2	4	0	2	0	8	0	49	3.5%
合計	513	76	112	75	89	60	177	113	161	8	1,384	100.0%

⑩ 外壁材の状況／地区別

(n=1,384/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)
問題なし	227	37	54	36	39	30	81	95	108	8	715	51.7%
仕上材に危険性は無い程度の細ひび・サビ	142	18	38	19	28	17	45	17	45	0	369	26.7%
仕上材の一部で下地が露出	86	14	10	13	15	4	30	1	3	0	176	12.7%
激しく下地が露出したり、貫通穴がある	44	7	9	5	6	7	15	0	2	0	95	6.9%
確認できない	14	0	1	2	1	2	6	0	3	0	29	2.1%
合計	513	76	112	75	89	60	177	113	161	8	1,384	100.0%

⑪ 建物の傾き／地区別

(n=1,384/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)
問題なし	475	72	105	55	79	54	156	113	150	8	1,267	91.5%
一部に傾きあり	14	3	1	17	5	1	10	0	7	0	58	4.2%
全体的に傾きあり	8	0	2	0	1	2	4	0	0	0	17	1.2%
明らかな傾きがあり、倒壊等のおそれあり	4	0	1	1	1	0	3	0	0	0	10	0.7%
確認できない	12	1	3	2	3	3	4	0	4	0	32	2.3%
合計	513	76	112	75	89	60	177	113	161	8	1,384	100.0%

⑫ 基礎・土台の破損等／地区別

(n=1,384/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)
問題なし	249	52	46	25	30	24	83	65	85	4	663	47.9%
一部にひび割れが見られる	74	4	19	9	16	7	15	17	19	1	181	13.1%
不同沈下があり、腐朽・破損・変形が目立つ	3	0	1	0	0	0	0	0	0	0	4	0.3%
基礎が無い、腐朽・破損・変形が激しい	26	4	2	2	3	1	9	1	0	0	48	3.5%
確認できない	161	16	44	39	40	28	70	30	57	3	488	35.3%
合計	513	76	112	75	89	60	177	113	161	8	1,384	100.0%

⑬ その他破損箇所／地区別

(n=350／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)
外壁破損	23	2	4	3	12	15	4	4	3	0	70	20.0%
屋根・軒・庇破損	16	5	11	1	9	7	10	4	5	0	68	19.4%
たたき・ポーチ・基礎破損	12	0	5	2	1	1	3	1	10	0	35	10.0%
アンテナ・屋外設備破損	11	2	3	2	3	1	3	4	3	0	32	9.1%
屋外構造物破損	11	1	1	0	9	0	3	1	5	0	31	8.9%
塀・柵・門破損	6	0	1	2	3	1	5	5	6	0	29	8.3%
戸・窓が破損	4	0	0	2	1	0	2	2	3	1	15	4.3%
雨樋破損	5	1	2	0	1	3	0	0	3	0	15	4.3%
別棟の建物破損	3	0	0	0	3	4	2	0	0	0	12	3.4%
売賃看板有	1	0	1	0	1	5	0	2	0	0	10	2.9%
擁壁の破損	3	0	0	0	2	0	0	0	1	1	7	2.0%
戸・窓が開放	1	0	0	1	2	0	0	0	1	0	5	1.4%
ゴミが散乱	4	0	0	0	1	0	0	0	0	0	5	1.4%
樹木・雑草繁茂	2	0	1	0	1	0	0	0	0	0	4	1.1%
ベランダ・戸袋破損	1	0	1	0	0	1	0	0	1	0	4	1.1%
車両放置	0	1	0	0	0	0	0	0	2	0	3	0.9%
害虫等	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	2	0.6%
母屋等に傾斜あり	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0.3%
その他	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2	0.6%
合計	104	12	30	14	51	38	32	24	43	2	350	100.0%

資料4 所有者等意向調査結果（令和5年度空き家等実態調査）

問1 所有者について／地区別

(n=835/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（共有を含む）	234	41	51	33	30	24	86	51	70	1	621	74.4%
2. 関係者（家族・親族等）が所有している	38	5	7	7	7	5	10	8	11	1	99	11.9%
3. 借地人が建てたものである	2	0	0	2	0	0	2	0	0	0	6	0.7%
4. 遺産分割中で確定していない	12	1	5	0	1	0	5	3	3	0	30	3.6%
5. 最近、譲渡・売却した	19	1	2	0	4	4	4	2	3	0	39	4.7%
6. ころあたりがない	10	0	5	1	2	2	4	0	0	0	24	2.9%
無回答	7	1	0	0	1	0	5	2	0	0	16	1.9%
合計	322	49	70	43	45	35	116	66	87	2	835	100.0%

問2-1 土地所有者との続柄／地区別

(n=756/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（共有含む）	204	40	45	35	30	21	81	51	65	2	574	75.9%
2. 親族	47	5	11	4	6	4	12	8	13	0	110	14.6%
3. その他	23	1	5	2	1	3	9	2	3	0	49	6.5%
無回答	12	1	2	1	1	1	1	1	3	0	23	3.0%
合計	286	47	63	42	38	29	103	62	84	2	756	100.0%

問2-1-1 土地所有者との続柄（親族の内訳）／地区別

(n=110/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. 子ども	21	4	6	1	2	1	5	5	3	0	48	43.6%
b. 兄弟姉妹	4	1	2	2	2	2	1	0	2	0	16	14.5%
c. 両親	13	0	2	0	2	1	6	3	5	0	32	29.1%
無回答	9	0	1	1	0	0	0	0	3	0	14	12.7%
合計	47	5	11	4	6	4	12	8	13	0	110	100.0%

問2-1-2 土地所有者の年齢／地区別

(n=756/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	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0.3%
b. 30歳～44歳	6	1	1	1	1	3	3	3	5	0	24	3.2%
c. 45歳～59歳	36	9	9	5	5	2	17	8	15	0	106	14.0%
d. 60歳～74歳	101	14	22	21	16	12	38	17	36	2	279	36.9%
e. 75歳以上	101	14	17	13	11	8	30	31	23	0	248	32.8%
無回答	40	9	14	2	5	4	15	3	5	0	97	12.8%
合計	286	47	63	42	38	29	103	62	84	2	756	100.0%

問2-2 建物所有者との続柄／地区別

(n=756/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(共有含む)	214	38	49	32	29	23	83	50	67	1	586	77.5%
2. 親族	47	6	9	6	6	3	9	7	12	1	106	14.0%
3. その他	15	0	3	4	2	2	10	2	3	0	41	5.4%
無回答	10	3	2	0	1	1	1	3	2	0	23	3.0%
合計	286	47	63	42	38	29	103	62	84	2	756	100.0%

問2-2-1 建物所有者との続柄(親族の内訳)／地区別

(n=106/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. 子ども	23	5	5	1	2	0	3	3	2	0	44	41.5%
b. 兄弟姉妹	5	1	4	1	3	2	1	0	2	0	19	17.9%
c. 両親	14	0	0	2	1	1	3	3	5	1	30	28.3%
無回答	5	0	0	2	0	0	2	1	3	0	13	12.3%
合計	47	6	9	6	6	3	9	7	12	1	106	100.0%

問2-2-2 建物所有者の年齢／地区別

(n=756/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	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0.3%
b. 30歳~44歳	8	1	1	1	1	2	4	4	5	0	27	3.6%
c. 45歳~59歳	37	10	9	6	6	2	18	7	15	0	110	14.6%
d. 60歳~74歳	100	15	26	21	18	14	38	16	37	1	286	37.8%
e. 75歳以上	108	15	14	12	10	8	29	31	24	1	252	33.3%
無回答	31	6	13	2	3	3	14	4	3	0	79	10.4%
合計	286	47	63	42	38	29	103	62	84	2	756	100.0%

問3 アンケート送付先／地区別

(n=756/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	201	37	46	28	28	26	75	52	64	2	559	73.9%
2. アンケート送付先と現住所が異なる	36	3	6	3	6	0	12	6	11	0	83	11.0%
無回答	49	7	11	11	4	3	16	4	9	0	114	15.1%
合計	286	47	63	42	38	29	103	62	84	2	756	100.0%

問4 建物等の建築年／地区別

(n=756／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	3	5	4	7	0	0	0	26	3.4%
2. 昭和元年～昭和20年	32	0	2	3	3	2	9	1	0	0	52	6.9%
3. 昭和21年～昭和40年	59	3	11	8	9	5	12	2	4	0	113	14.9%
4. 昭和41年～昭和55年	79	21	25	12	9	8	20	32	47	0	253	33.5%
5. 昭和56年～平成10年	44	12	10	2	5	4	29	20	20	2	148	19.6%
6. 平成11年以降	9	3	3	3	4	1	4	1	3	0	31	4.1%
7. 不明	29	3	6	4	3	2	12	3	3	0	65	8.6%
無回答	28	5	5	7	0	3	10	3	7	0	68	9.0%
合計	286	47	63	42	38	29	103	62	84	2	756	100.0%

問5 建物等の改修履歴／地区別

(n=756／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	115	8	28	16	18	11	27	29	31	1	284	37.6%
2. 大規模な改修は特にしていない	111	28	25	18	16	13	53	27	36	1	328	43.4%
3. わからない	35	8	8	2	4	4	15	5	11	0	92	12.2%
無回答	25	3	2	6	0	1	8	1	6	0	52	6.9%
合計	286	47	63	42	38	29	103	62	84	2	756	100.0%

問5-1 建物等の改修箇所／地区別

(n=284／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	40	5	14	5	3	1	8	15	19	0	110	38.7%
b. 屋根	62	4	11	11	14	8	16	11	17	0	154	54.2%
c. 内装	46	4	14	5	4	5	7	14	10	1	110	38.7%
d. 台所	45	4	11	5	10	4	8	8	8	1	104	36.6%
e. お風呂	49	4	16	6	10	5	10	8	13	1	122	43.0%
f. トイレ	58	3	14	4	6	6	8	10	8	1	118	41.5%
g. 耐震改修	7	0	1	0	0	0	1	1	4	0	14	4.9%
h. バリアフリー	8	1	2	0	0	0	0	2	3	0	16	5.6%
i. その他	16	0	5	0	5	2	8	4	6	0	46	16.2%
合計	331	25	88	36	52	31	66	73	88	4	794	-

問6 建物等の使用状況／地区別

(n=756／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	51	10	10	8	10	3	21	17	19	0	149	19.7%
2. 別荘・セカンドハウスである	22	1	5	4	6	4	13	7	8	1	71	9.4%
3. 事業用の建物である	27	8	6	5	5	2	10	5	8	1	77	10.2%
4. 取り壊しが決定している・取り壊し済み	3	0	1	0	0	0	0	1	0	0	5	0.7%
5. 物置等として使用している	58	11	19	10	4	6	12	9	9	0	138	18.3%
6. 使用していない(空き家である)	105	13	17	11	9	11	34	12	29	0	241	31.9%
7. その他	15	3	3	2	3	2	9	9	7	0	53	7.0%
無回答	5	1	2	2	1	1	4	2	4	0	22	2.9%
合計	286	47	63	42	38	29	103	62	84	2	756	100.0%

問6-1 事業用建物の主な用途／地区別

(n=77／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	2	2	0	0	0	1	0	2	0	0	7	9.1%
b. 事務所	4	1	0	0	0	0	2	2	1	0	10	13.0%
c. 工場・作業所	3	0	2	2	2	0	3	0	0	0	12	15.6%
d. 業務用倉庫	12	4	2	2	3	0	4	0	5	1	33	42.9%
e. その他	2	1	1	0	0	1	1	0	2	0	8	10.4%
無回答	4	0	1	1	0	0	0	1	0	0	7	9.1%
合計	27	8	6	5	5	2	10	5	8	1	77	100.0%

問7 現在の状況が継続している期間／地区別

(n=437／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	7	0	1	0	1	0	1	0	2	0	12	2.7%
2. 1～3年未満	15	1	5	4	1	1	2	6	8	0	43	9.8%
3. 3～5年未満	12	4	2	2	1	2	5	6	11	0	45	10.3%
4. 5～7年未満	18	3	3	0	0	2	3	0	9	0	38	8.7%
5. 7～10年未満	23	7	4	5	3	3	7	6	5	0	63	14.4%
6. 10年以上	97	12	22	11	9	8	31	12	10	0	212	48.5%
7. 不明	6	0	2	0	1	2	2	1	0	0	14	3.2%
無回答	3	0	1	1	0	1	4	0	0	0	10	2.3%
合計	181	27	40	23	16	19	55	31	45	0	437	100.0%

問8 現在の状況に至ったきっかけ／地区別

(n=437／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	67	8	17	9	5	6	19	13	13	0	157	35.9%
2. 買い替え	8	2	4	0	0	1	0	0	2	0	17	3.9%
3. 別荘として購入	2	0	1	0	0	0	1	0	0	0	4	0.9%
4. 借り主がいなくなった	35	4	1	3	0	1	3	2	3	0	52	11.9%
5. 転勤	4	1	0	1	0	1	2	1	1	0	11	2.5%
6. 施設への入居、入院	15	3	3	2	2	4	4	8	13	0	54	12.4%
7. 親族と同居するための転居	16	3	5	1	2	3	5	4	5	0	44	10.1%
8. その他	53	9	14	5	8	5	22	5	12	0	133	30.4%
合計	200	30	45	21	17	21	56	33	49	0	472	-

問9 現在の状況が継続している理由／地区別

(n=437／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	23	5	9	4	3	2	10	11	11	0	78	17.8%
2. 関係者に使って欲しいから・使う予定があるから	20	1	3	1	0	1	5	6	0	0	37	8.5%
3. 売りたい・貸したいと思っているから	30	2	6	1	2	3	13	8	9	0	74	16.9%
4. 売ろう・貸そうとしたがうまくいかなかったから	30	10	3	0	4	2	10	1	6	0	66	15.1%
5. 思い入れのある家をそのままにしておきたいから	20	0	4	2	3	0	2	5	4	0	40	9.2%
6. 建物を取り壊すと土地の固定資産税が上がるから	20	4	5	5	1	1	13	2	2	0	53	12.1%
7. 相続手続き中	8	0	4	2	0	1	1	4	4	0	24	5.5%
8. 解体したいができないから	31	10	8	6	4	4	12	1	2	0	78	17.8%
9. 特に理由はなく、なんとなく	33	6	8	3	2	6	10	1	3	0	72	16.5%
10. その他	21	2	5	4	3	2	14	4	10	0	65	14.9%
合計	236	40	55	28	22	22	90	43	51	0	587	-

問10-1 建物等の管理者／地区別

(n=437／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	145	24	28	16	11	13	44	20	31	0	332	76.0%
2. 親族	42	7	16	9	4	4	11	9	10	0	112	25.6%
3. 近隣住民	1	0	1	0	0	0	1	0	2	0	5	1.1%
4. 不動産業者	4	0	1	0	0	0	0	0	0	0	5	1.1%
5. 管理専門業者	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
6. その他	10	0	2	1	2	1	5	1	4	0	26	5.9%
合計	202	31	48	26	17	18	61	30	47	0	480	-

問10-2 建物等の管理頻度／地区別

(n=437/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	23	4	6	3	6	2	8	6	7	0	65	14.9%
b. ほぼ毎月	36	2	7	6	1	4	10	9	10	0	85	19.5%
c. 年に数回	70	12	19	8	3	7	14	7	16	0	156	35.7%
d. ほとんどしていない	42	8	7	4	6	4	17	7	9	0	104	23.8%
e. その他	6	1	0	0	0	1	2	2	2	0	14	3.2%
無回答	4	0	1	2	0	1	4	0	1	0	13	3.0%
合計	181	27	40	23	16	19	55	31	45	0	437	100.0%

問11 建物等の管理をほとんどしていない理由／地区別

(n=104/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	15	3	2	0	2	0	4	2	1	0	29	27.9%
2. 管理にお金をかけたくない	15	1	4	0	0	1	6	3	3	0	33	31.7%
3. どうしたらいいかわからない	21	3	2	2	3	1	7	2	4	0	45	43.3%
4. その他	6	2	0	2	0	2	8	2	1	0	23	22.1%
無回答	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2	1.9%
合計	58	9	9	4	5	4	25	9	9	0	132	-

問12 維持管理についてのお困りごと／地区別

(n=437/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	38	6	11	11	2	3	22	4	12	0	109	24.9%
2. お金がかかりすぎる	38	7	9	10	2	2	20	4	5	0	97	22.2%
3. 遠くに住んでいるので大変	35	5	3	6	6	6	21	10	15	0	107	24.5%
4. 年齢的に辛い	49	10	8	6	7	6	21	5	6	0	118	27.0%
5. 体力的に辛い	40	7	9	4	6	6	12	5	4	0	93	21.3%
6. 頼む相手がいない	15	3	4	1	3	2	8	1	3	0	40	9.2%
7. 相談する相手がいない	9	3	3	0	2	2	9	1	4	0	33	7.6%
8. どうしたらいいかわからない	40	5	7	2	6	4	14	0	7	0	85	19.5%
9. その他	30	7	7	3	1	7	9	9	8	0	81	18.5%
無回答	27	4	11	7	1	1	5	5	7	0	68	15.6%
合計	321	57	72	50	36	39	141	44	71	0	831	-

問13 建物等をどのように活用したいか／地区別

(n=437/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	74	14	13	6	6	7	28	9	28	0	185	42.3%
2. 貸したい	39	8	6	3	4	1	14	5	3	0	83	19.0%
3. 寄付したい	12	3	1	1	3	0	10	0	0	0	30	6.9%
4. いずれもしたくない	62	7	14	10	4	5	17	15	12	0	146	33.4%
無回答	29	2	11	5	3	7	5	2	5	0	69	15.8%
合計	216	34	45	25	20	20	74	31	48	0	513	-

問13-1 売りたい希望価格／地区別

(n=185/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	25	3	4	0	0	0	4	2	15	0	53	28.6%
2.なし	31	7	3	3	4	4	20	3	5	0	80	43.2%
無回答	18	4	6	3	2	3	4	4	8	0	52	28.1%
合計	74	14	13	6	6	7	28	9	28	0	185	100.0%

問13-2 貸したい希望賃料／地区別

(n=83/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	6	2	1	1	0	0	3	3	3	0	19	22.9%
2.なし	18	3	2	1	1	1	10	1	0	0	37	44.6%
無回答	15	3	3	1	3	0	1	1	0	0	27	32.5%
合計	39	8	6	3	4	1	14	5	3	0	83	100.0%

問14 活用するためにリフォームが必要となった場合／地区別

(n=215/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	9	0	0	0	0	1	0	0	2	0	12	5.6%
2.リフォームはしたくない	6	1	2	1	0	0	2	1	4	0	17	7.9%
3.購入する人、住む人がリフォームするなら良い	56	12	10	7	6	4	19	8	19	0	141	65.6%
4.その他	10	2	0	0	0	0	7	0	2	0	21	9.8%
無回答	7	3	2	0	1	2	4	4	1	0	24	11.2%
合計	88	18	14	8	7	7	32	13	28	0	215	100.0%

問15 売る、貸す、寄付のいずれもしたくない理由／地区別

(n=146/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	16	2	3	4	0	0	4	5	5	0	39	26.7%
2.取り壊す予定	13	2	2	3	0	1	6	3	2	0	32	21.9%
3.思い入れがあるから	10	0	2	2	3	0	1	5	0	0	23	15.8%
4.仏壇などの荷物が残っているから	13	0	5	2	2	1	2	6	4	0	35	24.0%
5.何から始めていいかわからない	7	0	1	2	0	0	2	0	1	0	13	8.9%
6.希望価格で売買賃貸できると思わないから	5	0	1	0	0	0	0	0	0	0	6	4.1%
7.多額のリフォーム費用がかかるから	4	2	2	2	0	0	4	0	4	0	18	12.3%
8.売ること貸すことを考えたいから	10	1	5	2	1	1	3	2	2	0	27	18.5%
9.その他	12	1	4	0	0	3	2	2	2	0	26	17.8%
無回答	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2	1.4%
合計	91	8	25	18	6	6	24	23	20	0	221	-

問 15-1 取り壊す時期／地区別

(n=32／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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
b. 来年	1	0	0	2	0	0	0	0	0	0	3	9.4%
c. 約()年後	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	6.3%
d. 時期未定	11	2	2	1	0	1	6	3	1	0	27	84.4%
無回答	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
合計	13	2	2	3	0	1	6	3	2	0	32	100.0%

問 16 空き家バンクの利用について／地区別

(n=437／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	19	7	2	1	3	1	6	0	3	0	42	9.6%
2. 制度の内容によっては、利用を検討してみたい	78	7	14	9	4	8	26	13	20	0	179	41.0%
3. 利用する気はない	68	11	16	9	4	4	18	16	17	0	163	37.3%
無回答	16	2	8	4	5	6	5	2	5	0	53	12.1%
合計	181	27	40	23	16	19	55	31	45	0	437	100.0%



三木市空家等対策計画

発行日：令和7年2月

発行：三木市

編集：三木市 市民生活部 生活安全課 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）