

## 三木市空家等対策計画【概要版】

### 第1章 計画の概要 本編P 1～

#### ●背景と目的

人口減少社会が進展する中、空家が増加し生活環境が悪化している。

国は、令和5年に「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。）を改正し、空家等対策を強化した。

こうした中、本市では、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。）が令和6年度で最終年度となる。

については、前計画の効果検証等を実施した上で、引き続き、空家等に関する対策を実施するため、本計画を策定する。

#### ●基本事項

- ・ 計画の位置づけ 空家法第7条の規定に基づく計画
- ・ 計画期間 令和7年度から令和11年度まで（5年間）
- ・ 計画の対象地域 市内全域
- ・ 本計画で対象とする空家等
  - ①空家等（空家法第2条第1項）
  - ②特定空家等（空家法第2条第2項）
  - ③管理不全空家等（空家法第13条第1項）

### 第2章 空家等の現状 本編P 5～

#### ●住宅・土地統計調査結果による空家率

	全国	兵庫県	三木市
令和5年	13.8%	13.8%	14.0%
平成30年	13.6%	13.4%	12.4%

#### ●空家等実態調査結果による空家等総数

	調査対象件数	空家等総数
令和5年度	2,646件	1,818件
平成30年度	2,303件	1,467件

### 第3章 前計画の取組状況の評価等 本編P 21～

#### ●取組状況の評価

- ①空家の発生抑制                   ・ ・ ・ 全て実施済みであり順調に計画を推進
- ②空家の適切な管理               ・ ・ ・ 全て実施済みであり順調に計画を推進
- ③空家の利活用                    ・ ・ ・ 概ね実施済みだが一部実施困難
- ④管理不全な空家への対応       ・ ・ ・ 全て実施済みであり順調に計画を推進

●今後、継続しない具体的施策

- ・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
- ・利活用可能な空家ストックの情報管理

●今後の取組の方向性

- ①空家等を「つくらない」ための「きもちづくり」の展開
- ②空家等を「つくらせない」ための「きっかけづくり」の展開
- ③空家等を「つかう」ための「つながりづくり」の展開

第4章 空家等対策に関する今後の課題 本編P27～

●課題の整理

- ①空家等の発生抑制について
- ②空家等の適正管理について
- ③空家等の利活用の推進について
- ④多様な主体との連携について

第5章 基本方針 本編P29～

●基本的な考え方

空家等の増加抑制、管理不全空家等の改善及び空家等の積極的な利活用等様々な視点から空家等対策に取り組む必要がある。

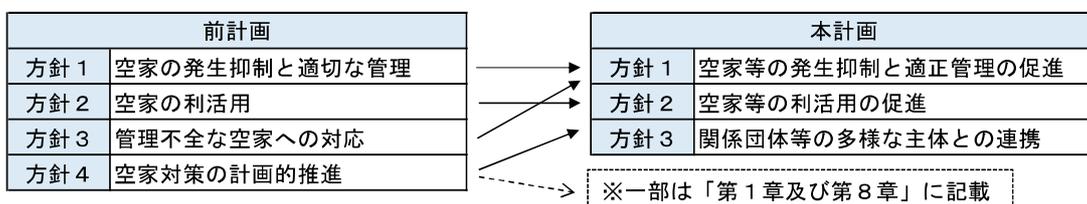
また、空家等対策の計画的な推進のため、庁内、市民、専門家、関係団体及び民間事業者等との連携が必要である。

●基本理念（めざすべき姿）

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。

●基本方針

- ①空家等の発生抑制と適正管理の促進
- ②空家等の利活用の促進
- ③関係団体等の多様な主体との連携



●地域特性に応じた空家等対策

- ①市街地エリアの空家等対策
- ②農村エリアの空家等対策
- ③ニュータウンエリアの空家等対策

## 第6章 空家等対策の具体的施策 本編P32～

### ●具体的施策

空家等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する。

#### 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
1	市ホームページ、広報等による情報発信
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
3	固定資産納税義務者への啓発チラシの送付
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
5	住宅の耐震工事への助成
6	住宅のバリアフリー化のリフォーム工事への助成
7	高齢者が多く参加するイベントでの周知活動
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
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
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
11	所有者等への情報の提供、助言・指導
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
14	特定空家等除却費補助金による解体除却の促進
15	管理不全空家等の認定の検討
16	相続に関する支援事業の検討

#### 基本方針2 空家等の利活用の促進

	具体的施策
1	「三木市空き家バンク」の運用改善による利用促進
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
3	寄付を受けた空家等の除却後の跡地利活用策の検討
4	防犯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
5	隣接地所有者等による買取支援等の検討
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
7	古民家等の活用支援策についての検討
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
9	空家等の利活用に関する事業等の周知
10	空家等の分布割合が多い地域への取組の検討
11	新規または移住による就農等を支援する取組の検討
12	農地取得条件の緩和に伴う農地付き住宅の流通促進

#### 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
1	市や県の取組を紹介するリーフレットの作成・配布
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）
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）
4	相続対策・成年後見制度等に関する情報提供
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
6	地域の自治会等による空家等の見守り活動への支援
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
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
9	空家等管理活用支援法人の指定等の検討

## 第7章 特定空家等への対応について 本編P 4 1～

### ●特定空家等への対応

空家法及び三木市空家等の適正管理に関する条例の規定に基づき、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、必要な措置を実施する。

認定済特定空家等	
116棟	
解体済	未解体
57棟	59棟

※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。

## 第8章 空家等対策の計画的推進 本編P 4 4～

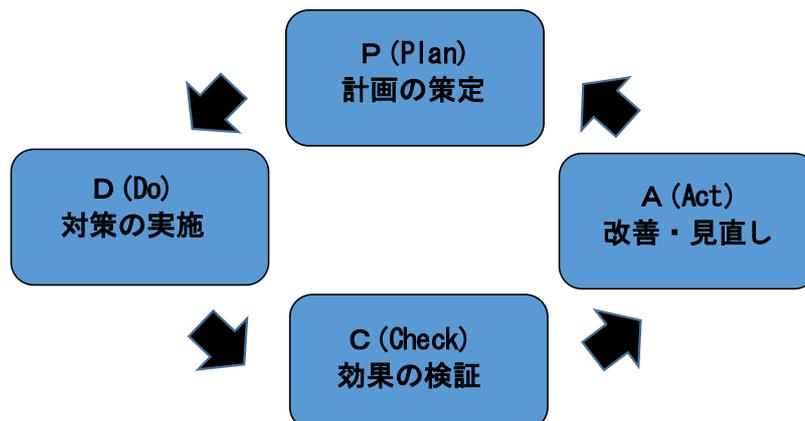
### ●空家等対策の目標値

	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%

### ●推進体制

- ①空家等窓口の設置
- ②庁内連携体制の構築
- ③三木市空家等対策協議会
- ④関係団体との連携

### ●進捗管理（PDCAサイクル）



## 報告事項(2) 三木市空家等対策計画の取組状況について

### ア 各課の取組状況について

---

三木市空家等対策計画に掲げている具体的施策について、各課に取組状況の確認を行いました。(対象期間：令和 7 年 4 月 1 日～令和 7 年 12 月 31 日)

別紙 1 「空家等対策の具体的施策について (抜粋)」 参考

## イ 出前講座の実施について

地域や団体等からの依頼に基づき、空き家対策に関する出前講座を開催しています。空き家のトラブルや関連制度の説明のほか、市が作成しているエンディングノート「じぶんノート」を活用し、終活や相続登記等についても意識啓発を行っています。

### 1. レディースセミナー（公民館事業）

開催日	R7.5.22	場 所	緑が丘町公民館
対 象	市民	参加者	40～50 人
内 容	じぶんノートの使い方について		

### 2. あいむ介護サービス（民間事業者）

開催日	R7.7.17	場 所	青山 5 丁目集会所
対 象	市民、空家等の所有者	参加者	30 人
内 容	今日からできる空き家相続対策、じぶんノートの使い方について		

### 3. 政策研究大学院大学

開催日	①R7.10.20 ②R7.11.17	場 所	①WEB ②東京六本木キャンパス
対 象	地方公共団体もしくは 地域金融機関勤務者	参加者	①23 人 ②29 人
内 容	自治体における空家対策の取組事例について		

### 4. よって亭（ふれあいサロン）

開催日	R8.1.12	場 所	緑が丘町西 民家
対 象	市民	参加者	32 人
内 容	じぶんノートの使い方について		

### 5. 一般社団法人 地方創生パートナーズ、NPO 法人ひょうご安心リフォーム推進委員会

開催日	R8.1.20	場 所	三木市立教育センター
対 象	市民	参加者	44 人
内 容	空き家の管理や売却に関するポイント（宅地建物取引士） 相続登記義務化の解説（司法書士） 自筆証書遺言書保管制度（神戸地方法務局） 相続で困る未登記建物（土地家屋調査士） 空き家リフォームのポイント（建築士）		

### 6. 緑が丘町まちづくり協議会

開催日	R8.3.13（予定）	場 所	緑が丘自治会館
対 象	市民	参加者	50 人（予定）
内 容	じぶんノートの使い方について		

## ウ 各団体との協定について

令和2年度より、空家等対策を効果的に推進するため、関係団体との協定締結を進めています。

令和8年度以降も、制度の充実に向けて、関係団体との協議を進めていきます。

### ・空家等の適正な管理の推進に関する協定

締結日	R3.3.24	協定先	(公社)三木市シルバー人材センター
内容	所有者に代わって空家等の見回り・点検を行い、トラブルの未然防止及び早期解決を図るサービスを提供することで、空家等の適正管理の促進を図ることが目的。 その他、雑草処理や庭木の選定等について、追加オプションにより対応が可能。		

### ・空家等の適正な管理の推進に関する協定

締結日	R3.8.26	協定先	関電サービス株式会社
内容	所有者に代わって空家等の見回り・点検を行い、トラブルの未然防止及び早期解決を図るサービスを提供することで、空家等の適正管理の促進を図ることが目的。		

### ・三木市における空家等の利活用及び発生抑制に関する連携協定

締結日	R3.11.4	協定先	(株)みなと銀行 独立行政法人住宅金融支援機構
内容	空家等の管理・活用を検討されている方を金融面でサポートできる仕組みを構築し、空家等の利活用及び発生抑制に関する対策を推進することが目的。 みなと銀行が提供する市内の空家等を対象とした金融メニューについて、金利の優遇を受けられるようになる。		

・空家等適正管理事業に関する協定

締結日	R4.2.7	協定先	兵庫県司法書士会
内容	<p>管理不全空家等の所有者等を迅速かつ正確に特定し指導及び助言を行うことにより、市民が安心して暮らせる安全なまちづくりを推進することが目的。</p> <p>また、所有者調査等の業務委託に際し、担当司法書士の推薦を受けることにより、円滑に業務を進められるようになった。</p> <p><u>R6年度 司法書士による空き家個別相談会開催（参加者5名）</u></p>		

・三木市エンディングノートの官民協働発行に関する協定

・三木市空き家情報誌の官民協働発行に関する協定

締結日	R4.10.18	協定先	(株)ジチタイアド
内容	<p>じぶんノート（エンディングノート）及び空き家情報誌を発行し、市民及び所有者等に配布することで、空家対策意識を向上させることが目的。</p> <p><u>市の費用負担なし。</u></p>		

・三木市空き家対策ガイドブックの協働発行に関する協定

締結日	R6.9.6	協定先	(株)サイネックス
内容	<p>空き家ガイドブックを発行し、市民及び所有者等に配布することで、空家対策意識を向上させることが目的。</p> <p><u>市の費用負担なし。</u></p>		

・三木市空き家除却促進に係る連携協定

締結日	R7.2.12	協定先	(株)クラッソーネ
内容	<p>除却促進に向けた連携協力により、空家等の発生抑制、適正管理及び利活用の推進に寄与することが目的。</p> <p>三木市版「解体費用シミュレーター」及び「すまいの終活ナビ」の提供により、解体・売却等に必要な情報の取得に係る心理的ハードルの引き下げを図る。</p> <p><u>市の費用負担なし。</u></p>		

## 報告事項(3) 特定空家等の状況について

### ア 特定空家等の状況について

令和 8 年 1 月 31 日時点において、市内の空家等のうち、116 棟が特定空家等に認定されています。

そのうち、62 棟が解体されており、未解体の特定空家等は 54 棟となっています。

#### 認定済特定空家等の状況

認定済 特定空家数 (棟)							
116							
解体済			未解体				
62			54				
補助活用	自主解体	その他※1	指導済		未指導		
49	12	1	35		19		
			意向調査結果			状況	
			検討中	未回答	その他	調査中	不確知 ※2
			20	7	8	18	1

※ 1 道路上に倒壊したため、道路管理者による解体・撤去がされたもの。

※ 2 不確知とは、名義人の死亡等により、空家等の所有者、管理者及び相続人等が特定できない状態であることをいいます。

#### 未解体特定空家等に対する措置状況

未解体 特定空家数 (棟)					
54					
助言・指導済				未指導	
35				19	
うち勧告済				調査中	不確知 ※2
8				18	1
事前通知	命令	代執行	略式		
0	0	0	0		

## イ 特定空家等の認定数の推移について

三木市では、平成 29 年度より、特定空家等の認定を行っています。

平成 30 年度に「三木市空き家等実態調査」を実施したことにより、市内の危険な空家等を把握できたため、平成 30 年度から令和元年度の 2 年間に於いて、合計 86 棟を特定空家等に認定しました。

また、令和 5 年度には、二度目の「三木市空き家等実態調査」を実施し、令和 6 年度に 4 棟を特定空家等に認定しました。

なお、令和 6 年度以降は、職員による市内パトロールや、地域及び所有者等からの相談により、認定に繋がるケースが主となっています。

年度	認定数 (棟)	うち解体数 (棟)	解体年度								
			H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
H29	13	6(5)	1	1	1	1	0	0	0	1	1
H30	22	21(16)		15	6	0	0	0	0	0	0
R1	64	24(19)			12	3	6	0	1	0	2
R2	8	4(4)				4	0	0	0	0	0
R3	5	5(4)					4	1	0	0	0
R4	0	0(0)						0	0	0	0
R5	0	0(0)							0	0	0
R6	4	2(1)								0	2
R7	0	0(0)									0
合計	116	62(49)	1	16	19	8	10	1	1	1	5

※ 「うち解体数」欄の( )内は三木市特定空家等除却費補助金の交付件数

## ウ 特定空家部会の開催状況について

第 1 回 三木市空家等対策協議会 特定空家部会

開催日 令和 7 年 11 月 6 日(木) (書面開催)

議 題 特定空家等への勧告に係る適否等について