

第4章 施策と取り組み

空き家対策の基本的な方針

- 1 空き家発生の抑制（重点方針）
- 2 良質な既存ストックの利活用の促進
- 3 適切な管理の促進
- 4 管理不全空き家の解消
- 5 特定空き家等の解消
- 6 協働による空き家対策
- 7 地域別の取り組み

第4章 施策と取り組み

1 空き家発生の抑制（重点方針）

(1) 末永く住み続けられる既存住宅の良質化

セミナーや啓発チラシを通じ、建物所有者が必要な維持管理を行う意識啓発を行います。また、耐震改修や浴室・便所などのバリアフリー化により末永く住み続けられる既存住宅の良質化を図る施策を推進します。

【主な取り組み】

すまいの相談窓口

住み替えや快適な住まいづくりに関する情報提供、相談を行う「すまいの相談窓口」を設置し、住まいや空き家に関する総合案内を行います。

兵庫県宅地建物取引業協会による不動産無料相談会

（一社）兵庫県宅地建物取引業協会三田・丹波支部にて、相続不動産の問題、隣地との紛争や、活用・流通など、不動産に関する様々な悩みを相談する機会として、不動産無料相談会を開催します。

三田市わが家の耐震改修促進事業

昭和56年5月31日以前に着工された住宅の所有者による耐震診断や改修工事に対して支援します。

三田市住宅改造費助成サービス

介護保険の要支援・要介護認定を受けている人が、住み慣れた住宅で自立生活を送るために必要となる住宅改造に要する費用の一部を助成します。

三田市重度障害者等住宅改造費助成事業

日常生活を営む上で著しい支障がある身体障害者（児）や知的障害者（児）等が、住み慣れた住宅で自立生活を送るために必要となる住宅改造に要する費用の一部を助成します。

改修工事に伴う固定資産税の軽減措置

住宅耐震改修工事

昭和57年1月1日以前に建てられた住宅に一定の耐震改修工事を行った場合、翌年度分の固定資産税を減額します。

住宅のバリアフリー改修工事

一定の要件を満たす方が、居住する住宅のバリアフリー改修工事を行った場合、翌年度分の固定資産税を減額します。

住宅の省エネ改修工事

一定の省エネ改修工事が行われた住宅について、翌年度分の固定資産税を減額します。

【主な実績】

- ◆ 三田市わが家の耐震改修促進事業 : 48件(平成30年度～令和3年度)
- ◆ 定期的に「不動産無料相談会(2か月に1回)」、「住まいの無料相談会(毎月)」など、市民が専門家に相談することのできる相談会を開催

(2) 将来の空き家発生に備えた意識醸成

相続をきっかけに発生した空き家の一部が放置されていくため、将来の空き家の発生に備えて居住中から利活用や税制度等の情報を広く周知することが重要です。空き家に関する啓発チラシを作成し、固定資産税納税通知書に同封するなど、空き家に関心を持ってもらうきっかけをつくります。

【主な取り組み】

空き家セミナーの開催(重点取組)

住まいの活用や空き家にしないための備えなど、将来発生する可能性の高い空き家について、居住中から考えるセミナーを関係部局と連携して開催します。

市政出前講座の開催

市民のみなさんからの依頼に応じ、本市における空き家の問題や行っている対策について、分かりやすく説明する出前講座を開催し、空き家について考える機会を作ります。

固定資産税通知時のチラシ同封

全住宅所有者に固定資産税通知を送付している機会を生かし、空き家になる前に必要な備えについて啓発を行います。

【主な実績】

- ◆ 啓発チラシによる意識の醸成 → 毎年、約4万通を送付
- ◆ 令和3年度から、空き家となる前に関心を持ってもらう機会として「住まいを考えるセミナー」を開催(NPO兵庫空き家相談センター連携事業)

(3) 空き家の情報収集

空き家所有者と近隣居住者でお互いに連絡を取れる仕組みについて、地域と連携して検討します。あわせて、庁内関係部署との連携による情報の提供と共有を図ります。

【主な取り組み】

地域内での連絡体制の構築支援

空き家問題の多くは日常の管理が理由であるため、近隣住民と空き家所有者が連絡できるような地域ぐるみで連絡体制を作っていく取り組みを支援します。

空家等対策庁内連絡会議による連携

空家等対策庁内連絡会議の関係部署との連携は空き家施策の推進に重要であるため、市街化調整区域や農地付き空き家、附属工作物の安全性など、空き家の状況や通報の内容に応じて、連携を図ります。

2 良質な既存ストックの利活用の促進

(1) 流通の促進

市内には、ニュータウンを中心に良質な既存住宅が多く、J T I（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）によるマイホーム借上げ制度の周知と利用の促進や、空き家を民間流通する事業への連携など、不動産市場への流通を促進します。

また、本市では一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会三田・丹波支部と協定を締結し、「三田市空き家バンク制度」の運用を開始（平成28（2016）年12月）しました。市内に空き家を所有されている方に物件を登録いただき、購入や賃貸を希望される方に情報を提供することで空き家の活用を促進しています。全国版空き家バンク制度、一般社団法人移住・交流推進機構（JOIN）等に空き家物件を登録して市外への情報発信を行います。

移住希望者の中には、農村地域での「農ある暮らし」を求めて新たに農業を始めるために、住宅と農地を探している方がいます。そこで本市では、「三田市空き家バンク制度」に登録した空き家と農地をセットで売買することで、新たに農業を始める方に対して農地付空き家の活用と移住・定住を促します。

さらに、本市の移住支援活動と空き家バンク制度の情報を連動させるなど総合的な移住・定住支援を行うことでマッチングを促進します。

【主な取り組み】

住まいの無料相談会

NPO 法人兵庫空き家相談センターの専門家が、「相続」「売却」「利活用」など、持ち家や空き家の困りごと、住まいの悩みをお聞きし、お答えする相談会を開催します。

相談会等参加者への継続的な支援

住まいの無料相談会等に参加した空き家所有者について、希望される方へは新たに発生した課題の相談を行う機会を作るなど、継続的な支援を行います。

マイホーム借上げ制度推進事業

50歳以上のシニア世帯が所有している住宅を手放すことなく、J T Iが3年毎の定期賃貸借（最長で終身にわたり借上げ）し、子育て世帯等に転貸する制度です。本市では、マイホーム借上げに登録する際の補助事業を行います。

三田市空き家バンク制度

(一社)兵庫県宅地建物取引業協会三田・丹波支部協力のもと、本市が所有者と不動産事業者の橋渡しや広報を行い、空き家の売却や賃貸を希望する物件と利用を希望する人のマッチングを行い流通を促進します。

三田市空き家バンク登録促進補助

空き家バンク制度に登録するためには登記等の手続きや家財道具の処分が行われている必要があります。本市では、これらの費用の一部を補助することで、空き家バンク制度への登録を促しています。

農地が付属する空き家の取り扱い（重点取組）

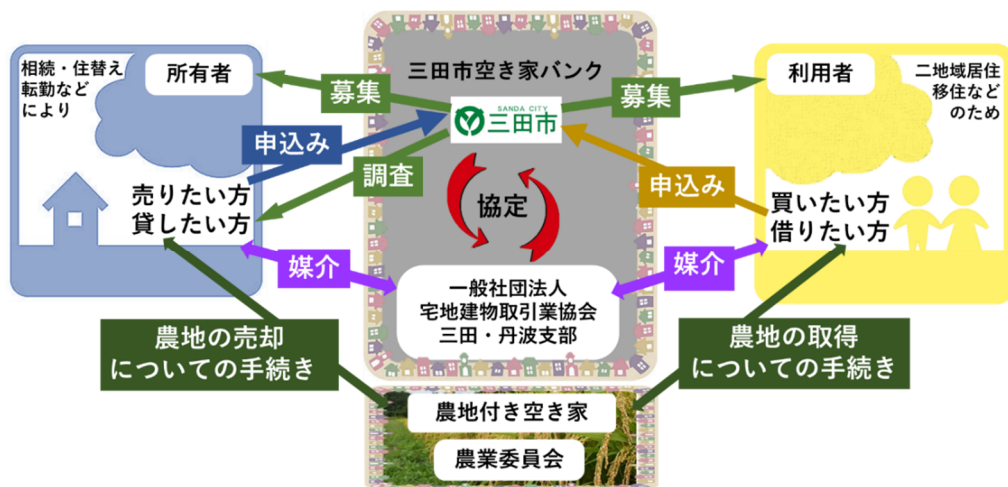
農地を取得する場合、取得後の面積が一定以上であることが農地法で定められていますが、本市独自の取り組みとして、空き家バンク制度に登録した空き家とセットで農地を取得する場合に限り、農地取得の下限面積を1平方メートルと緩和しています。

法律改正に伴い農地取得の面積要件が撤廃されるとともに、農地と空き家をセットで流通する取り組みを広げ農村地域への移住・定住を支援します。

【主な実績】

- ◆ マイホーム借上げ制度推進事業補助件数 : 14件（平成27年度～令和3年度）
- ◆ 三田市空き家バンク制度登録・成約件数 : 登録46件／成約27件（平成28年度～令和3年度）
うち小規模農地付き空き家登録・成約件数 : 登録5件／成約5件（平成29年度～令和3年度）

三田市空き家バンク制度のスキーム図（さんだうえるかむサイトより）



(2) 活用の促進

市内には、地域固有の文化的景観の重要な要素である町家や茅葺民家などの歴史的建築物が年々除却され、貴重な地域資源が喪失しています。三田駅周辺の市街地には歴史ある町家などがあり、農村地域には茅葺民家などの歴史的建築物があることから、歴史的な街並みや田園風景を保存するとともに、物販店や飲食店などの集客施設として再生・利活用することで地域活性化に所有者や民間事業者等と連携して取り組みます。

また、ニュータウンを中心とした既存住宅は、道路・鉄道の基盤整備、緑豊かな住環境や子どもを育てるための施設に恵まれた環境となっております。これらの環境を生かし、リフォームや建て替えを促進することで、空き家を活用した移住・定住を図っていきます。

【主な取り組み】

古民家等利活用促進事業

貴重な景観資源である歴史ある町家や茅葺等の古民家をレストランや宿泊施設などに用途変更し、歴史的価値のある古民家の保全と地域活性化を図ります。

土地利用の規制緩和（農村地域）

すでに一团的に土地利用されている区域において、周辺住民をサービス対象とした公益施設や日常生活に必要とされる店舗などの開発・建築行為に対する規制を緩和します。

【主な実績】

- ◆ 町家・古民家等の利活用物件数 : 3件（平成29年度～令和3年度）

(3) 国・県と連携した活用支援

国や県では空き家の活用や除却、古民家再生といった幅広い支援を行っています。さらに兵庫県では起業支援と連携した空き家活用支援を行うとともに、令和4（2022）年4月より、空き家の届出制度による流通促進などによる空き家の活用を推進するため、「空家等活用促進特別区域制度」が開始されており、これらの制度について様々な需要に応じた支援に取り組みます。

【主な取り組み】

空き家リフォーム補助事業

長期間空き家となった住宅をリフォームして住めるようにする場合、一定額を補助する事業です。（農村地域は県事業）

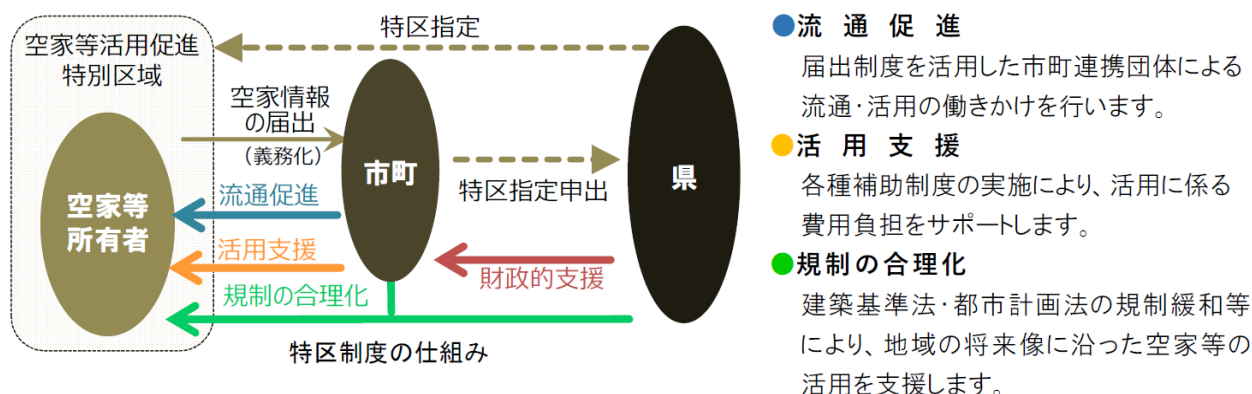
「空家等活用促進特別区域制度」活用支援

空き家の流通促進に地域ぐるみで取り組む場合、「空家等活用促進特別区域制度」の申出に向けた支援を行います。

【主な実績】

- ◆ 空き家リフォーム補助事業 : (市街化区域) 5 件 / (市街化調整区域) 8 件 (令和 2 年度～令和 3 年度)

空家等活用促進特別区域制度のイメージ (空家等活用促進特別区域制度活用の手引きより)



3 適切な管理の促進

(1) 適切な維持管理意識の醸成

近隣住民から適切に管理されていない空き家に対する苦情がある一方、空き家所有者からは空き家の活用や管理を頼める事業者に関する情報提供を求める声があります。

また、空き家所有者は、損害賠償が発生した場合の費用負担や特定空き家等の所有者等への勧告に伴う固定資産税等の住宅用地特例の解除といった税情報等の認知度が低いことから情報提供と適切な管理の啓発のため、空き家対策に係る啓発チラシを配布します。

【主な取り組み】

空き家所有者への継続的な啓発チラシ配布

空き家所有者は広報誌などの本市の取り組みが届きづらいため、管理代行業者や各種補助制度の案内、適切な管理の啓発チラシなど、納税義務者への個別郵送を毎年実施します。

不良空き家への継続的な見回り

空き家実態調査において不良度を確認した空き家は台風シーズンを迎えるまえなどの被害が発生する恐れのある時期を前に、定期的に見回りや所有者に適切な管理を促す通知を行います。

【主な実績】

- ◆ 空き家所有者への啓発チラシ等の送付 : 800 件 / 年

(2) 管理不全空き家の発生予防

遠方居住や高齢等により、自ら維持管理することが難しい所有者もあることから維持管理の代行についての需要もあります。そのため、空き家の維持管理について専門業者等と連携することで、空き家の維持管理を支援します。

また、維持管理等の対応を求める所有者が不明の空き家も存在しています。そのような空き家については財産管理人※制度を活用した対応について検討し、流通を促します。

【主な取り組み】

公益社団法人三田市シルバー人材センターとの協定

空き家等の適切な管理を進め、良好な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して、相互に連携・協力するため「空き家等の適切な管理の推進に関する協定」を締結し、草木の管理や見回り代行などの取り組みを行います。

空き家の管理代行のふるさと納税メニューの掲載

空き家の見守りを代行する取り組みについて、ふるさと納税のメニューに掲載することで活用を促します。

財産管理人制度の活用

所有者が不明な空き家について、悪化する前に裁判所に財産管理人の選任を申し出ることで、流通を促します。なお、裁判所への申出費用に予納金が必要なため、所有者が不明の空き家が流通することで予納金の確保が可能か、検討をする必要があります。

(3) 地域と連携した空き家の管理支援

空き家実態調査では把握できなかった空き家や新たに発生した空き家については、地域からの情報提供を基に把握していきます。なお、提供された情報はデータを更新し、空き家所有者に管理を促していきます。

また、地域活動として、空き家の管理を行う際には、空き家所有者との連絡体制構築に協力するなど、地域活動への支援を行います。

【主な取り組み】

空き家通報への対応

近隣住民からの通報等により確知した空き家は、所有者を把握し、空き家の状況や改善を依頼する文書を送付などの対応をしており、状態が悪化する前から適切な管理を行うよう促しています。

財産管理人：相続人がいない場合や全員が相続放棄をした際に、遺産を管理または清算する職務を行う人のこと。申し出には予納金が必要となり、利害関係人が裁判所に申し出ることで選任される。

地域と連携した空き家の管理支援

地域の清掃活動と併せて空き家の除草作業を行うなど、地域活動として空き家の管理に取り組む場合、空き家所有者との連絡体制構築に協力するなど、地域活動への支援をしていきます。

【主な実績】

- ◆ 空き家通報対応件数 : 179件（平成29年度～令和3年度）

4 管理不全空き家の解消

(1) 管理不全空き家の解消

空き家の中には老朽化が進行して修繕が困難な場合は、除却して建替えや更地化することで様々な形で敷地を利用することが可能となります。

既成市街地やニュータウンでは建て替えに課題はありませんが、農村地域においては、都市計画法の制限により、除却後ただちに建築工事に着手しないと再建築が認められません。しかし、三田市都市計画法施行条例※（平成27年10月1日施行）により、一定の条件を満たすと除却後に期間を経ても再建築が可能となったことから、この制度により除却を促すことで管理不全空き家の解消に取り組みます。

【主な取り組み】

再建築に関する規制緩和（農村地域）

市街化調整区域では、都市計画法の制限があるため、住宅を除却した場合、原則、除却後すぐの再建築以外は建築が認められませんが、要件を満たした住宅は、除却前に所定の手続きを行うことにより、除却後に期間を経ても再建築（用途、規模、敷地が同一）が可能となります。この制度を利用した除却を促すため、空き家所有者に啓発チラシにて情報提供を行います。

【主な実績】

- ◆ 除却する住宅の現存確認申請件数 : 申請19件／再建築4件（平成27年度～令和3年度）

(2) 緊急措置の対応

保安上危険となるおそれのある状態であっても、空き家は個人財産のため行政で対応することは困難です。また、特定空家等に認定することで、所有者等に必要な措置を促していきませんが、所有者等の搜索や適切な対応を促すことに時間がかかる場合があるという課題があります。そこで、管理不全空き家への対応が可能となる条例を制定することで、問題が発生した際の緊急措置を行っていきます。

三田市都市計画法施行条例：本市の地域特性に応じたまちづくりを推進するため、市街化調整区域の土地利用計画や市街化を促進しない開発行為、都市計画提案の手続きなどについて規定をしたもの。

【主な取り組み】

管理不全空き家への緊急対応（重点取組）

法では対応できない緊急対応を可能とするため、「（仮称）空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、管理不全空き家が原因で危険が予見される場合、本市が必要最小限の緊急措置を速やかに行います。

5 特定空家等の解消

(1) 特定空家等の措置の徹底

適切な管理がされずに周辺の生活環境に著しい影響を及ぼしている空き家は特定空家等に速やかに認定していきます。また、特定空家等に認定された空き家については、所有者等の管理意識が低く、助言や指導を行っても速やかに解消されない可能性があります。そのため、計画に定められた必要な措置を継続的に講じていくことで、特定空家等の解消を図ります。

【主な取り組み】

特定空家等への継続的な対応

適切な管理がされずに周辺の生活環境に著しい影響を及ぼしている空き家は放置せず、特定空家等に認定します。また、認定された空き家は、状況が改善されるまで、必要な措置を継続的に行います。

(2) 老朽危険空き家の除却支援

特定空家等に認定された空き家について、出来る限り早期に解消していく必要があります。しかし、住宅の解体費用が高額となる場合、所有者等は除却の必要性は認めつつも、金銭的な負担から除却に踏み込まない可能性があります。

そのため、行政が支援することで、周辺へ著しく影響を与える空き家に対して除却を促す取り組みを行っていきます。

【主な取り組み】

三田市老朽危険空き家除却支援補助金

特定空家等に認定された空き家について、空き家所有者等が除却する場合の補助を行い、除却を促す取り組みを行います。

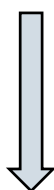
特定空家等の定義

「特定空家等」とは、法第2条第2項において、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されています。

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

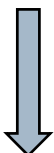
■ 特定空家等に対する措置

① 特定空家等の認定（法第2条）



「三田市特定空家等認定基準」に準じて特定空家等の判断基準を設定しています。特定空家等の候補について庁内連絡会議において協議し、市長が認定します。また、状況に応じて空家等対策協議会に意見聴取を行います。

② 助言又は指導（法第14条第1項）



特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採等、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導します。

③ 勧告（法第14条第2項）



特定空家等の状況が改善されない場合に、所有者等に対して猶予期間を付けて必要な措置をとることを勧告します。

④ 命令・標識の設置・公示（法第14条第3項、第11項、第12項）



必要な措置がとられなかった場合、所有者等に対して命令措置を行います。標識を設置するとともに、広報への掲載やインターネット等での公示を行います。

⑤ 行政代執行（法第14条第9項）

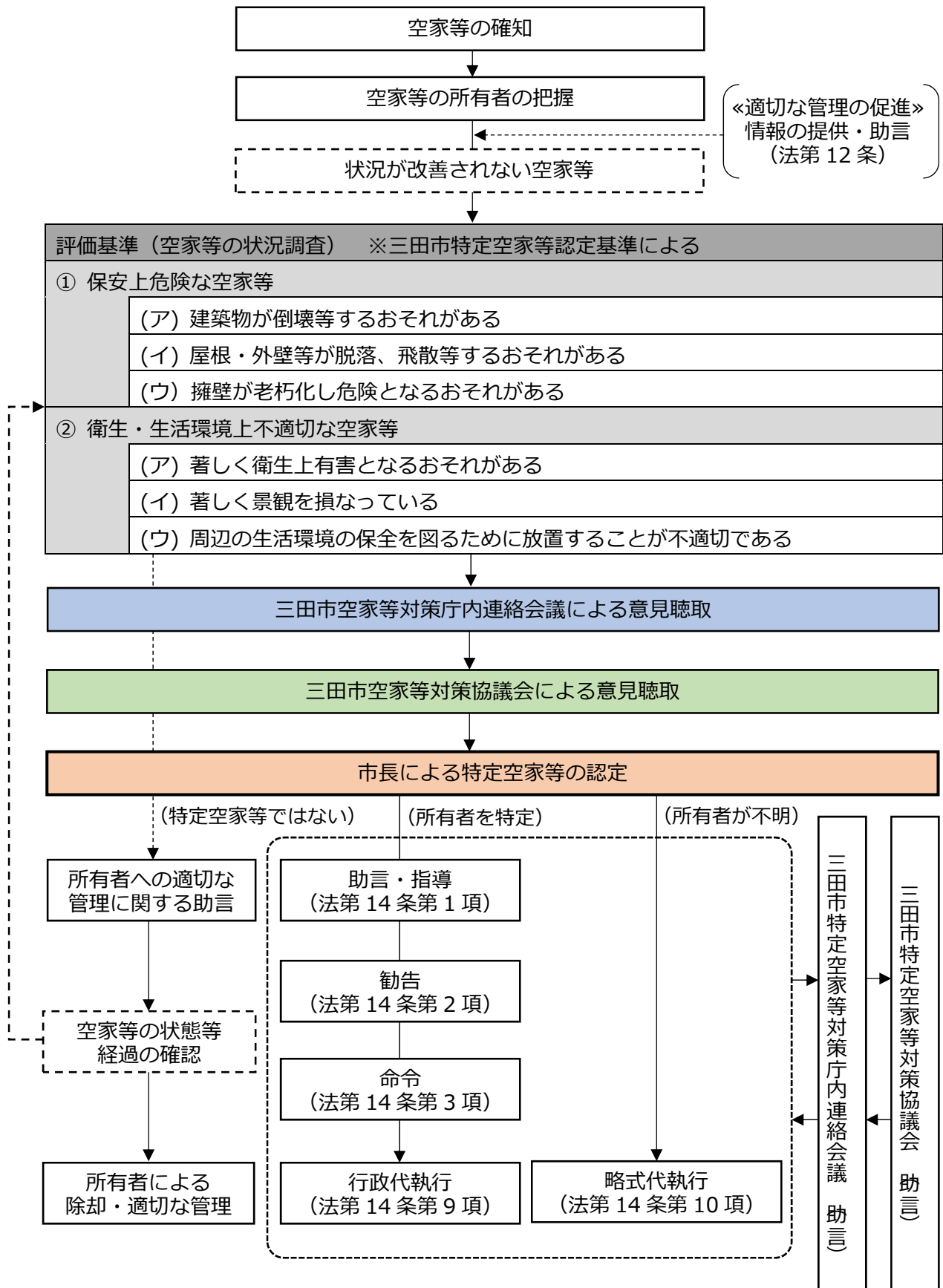


必要な措置がとられなかった場合、期限までに完了する見込みがないときは、市長による代執行令書によって行政代執行を行います。

⑥ 略式行政代執行（法第14条第10項）

住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報、固定資産課税情報等を利用した調査、立入調査を尽くしても所有者が判明しない場合、あらかじめ広報への掲載やインターネット等で公告し、所有者の負担において、改善のために必要な措置を行います。

■ 特定空家等に対する措置の基本的なフロー

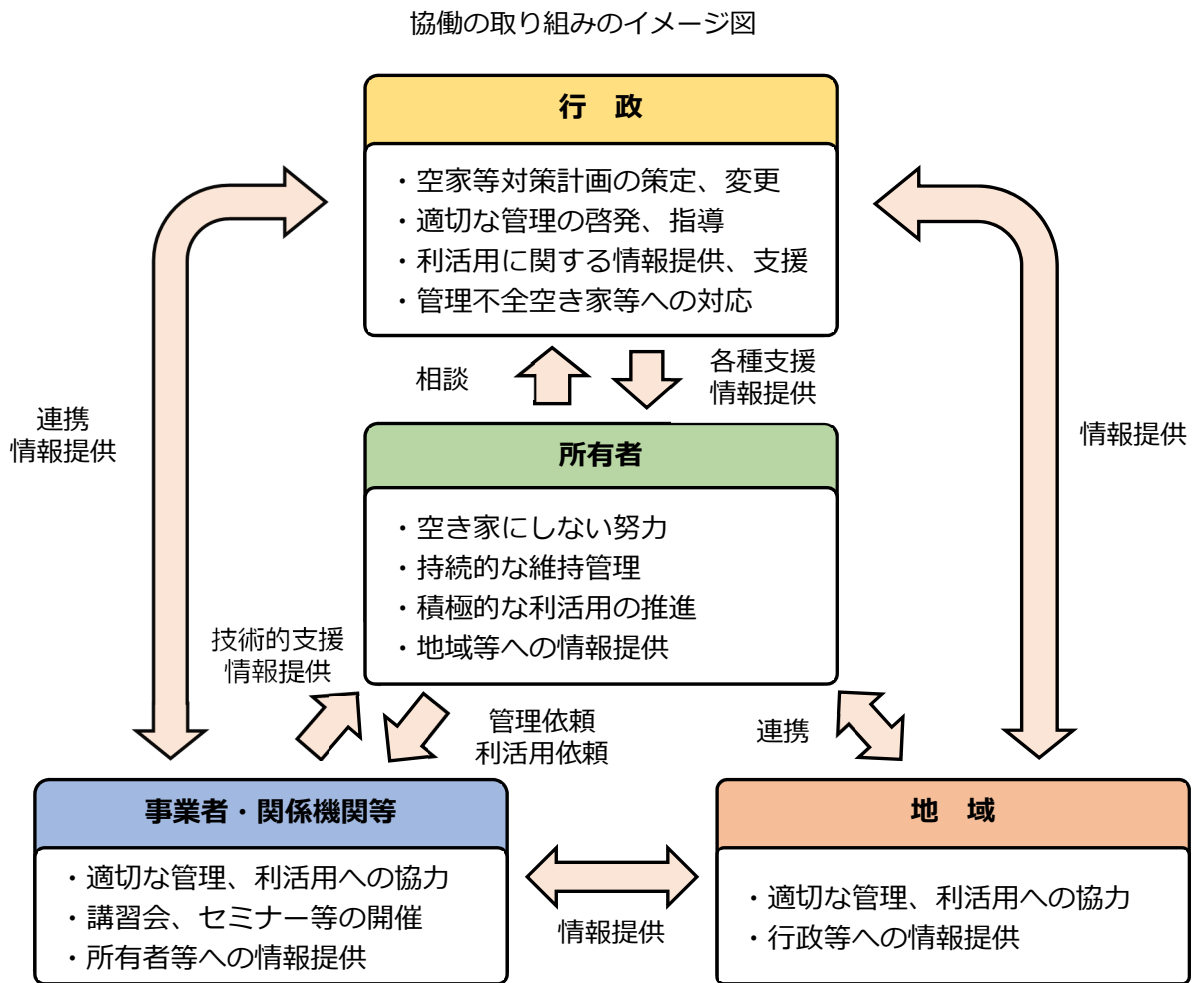


※ 所有者不明の場合、上記フローとは別に「不在者財産管理人制度」や「相続財産管理人制度」を状況に応じて活用することとする。

6 協働による空き家対策

(1) 所有者や行政、地域、事業者等による協働の取り組み

空き家対策を推進するには、行政の取り組みだけでは実現しません。空き家を適切に管理する義務のある所有者を中心として行政や地域、事業者、関係機関等が、それぞれの役割に応じて、適切な管理、利活用などに向けた連携や協力、支援を行うとともに、協働による管理不全空き家の発生抑制に取り組むこととします。



7 地域別の取り組み

本市の空き家対策は、第3章で定めた6つの「空き家対策の基本的な方針」に基づいて取り組みますが、地域別の空き家に係る課題は様々であるため、これらの地域特性に応じた空き家対策として、それぞれの地域において、特に優先すべき取り組みを整理します。

○ 既成市街地

既成市街地の空き家の多くは、所有者に売却の意志があれば流通する状況にあります。が、相続や家財道具の整理などの課題により売却が困難な場合があります。そのため、専門家による相談会を実施し、課題解決の支援を行います。

また、古く建てられた空き家の一部は未接道や狭小地での存在や、隣地の建物と近接して建設されているなど、現代の住宅事情に合わない形で建築されている建物も存在します。これらの空き家は、そのまま流通することは困難で、維持管理されなくなると損傷などにより近隣住民に危害を及ぼす可能性が高くなります。そのため、管理不全空き家への緊急措置を可能とする条例を制定するとともに、未接道住宅や狭小地の課題解決に向けた取り組みの支援を検討します。

【優先する取り組み】

方針1 空き家発生抑制

(2) 将来の空き家発生に備えた意識醸成

空き家セミナーの開催（重点取組）

住まいの活用や空き家にしないための備えなど、将来発生する可能性の高い空き家について、居住中から考えるセミナーを関係部局と連携して開催します。

方針4 管理不全空き家の解消

(2) 緊急措置の対応

管理不全空き家への緊急対応（重点取組）

法では対応できない緊急対応を可能とするため、「(仮称) 空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、管理不全空き家が原因で危険が予見される場合、本市が必要最小限の緊急措置を速やかに行います。

○ 農村地域

農村地域の空き家は、一般の不動産流通に乗りにくい地域となっているため、活用可能な空き家に関しては、空き家バンク制度等の流通支援を行います。

また、移住希望者の中には、農村地域で「農ある暮らし」を求めて、新たに農業を始めるために、住宅と農地を探している方がいます。そこで本市では、「三田市空き家バンク制度」に登録した空き家と農地をセットで売買することで、新たに農業を始める方に対して農地付空き家の活用と移住・定住を促します。

なお、地域全体で空き家対策に取り組む場合は、兵庫県の「空家等活用促進特別区域制度」を利用し、空き家を柔軟に活用していくことも可能です。市は、これらの制度について様々な需要に応じた支援の検討に取り組みます。

【優先する取り組み】

方針2 良質な既存ストックの利活用の促進

(1) 流通の促進

三田市空き家バンク制度

(一社)兵庫県宅地建物取引業協会三田・丹波支部協力のもと、市が所有者と不動産事業者の橋渡しや広報を行い、空き家の売却や賃貸を希望する物件と利用を希望する人のマッチングを行い、流通を促進します。

農地が付属する空き家の取り扱い(重点取組)

農地を取得する場合、取得後の面積が一定以上であることが農地法で定められていますが、本市独自の取り組みとして、空き家バンク制度に登録した空き家とセットで農地を取得する場合に限り、農地取得の下限面積を1平方メートルと緩和しています。

法律改正に伴い農地取得の面積要件が撤廃されるとともに、農地と空き家をセットで流通する取り組みを広げ、農村地域への移住・定住を支援します。

○ **ニュータウン**

ニュータウンは、ゆとりある住環境が評価されており、空き家が適正な価格で住宅市場に出れば、短期間で流通する状況にありますが、住宅所有者の入院等による長期不在や相続、家財道具の整理などの課題により売却が困難な場合があります。そのため、専門家による相談会を実施し、課題解決の支援を行います。

また、将来的な空き家の発生に備え、居住している段階から活用について情報提供や啓発活動を行います。具体的には、固定資産税送付時に啓発チラシの送付や、空き家に関するセミナーの開催などが考えられます。

【優先する取り組み】

方針1 空き家発生の抑制

(2) 将来の空き家発生に備えた意識醸成

空き家セミナーの開催(重点取組)

住まいの活用や空き家にしないための備えなど、将来発生する可能性の高い空き家について、居住中から考えるセミナーを関係部局と連携して開催します。

固定資産税通知時のチラシ同封

全住宅所有者に固定資産税通知を送付している機会を生かし、空き家になる前に必要な備えについて啓発を行います。

