

■ 【現行】三田市空家等対策計画に関する検証・評価

資料 5

●方針1 空き家の発生の予防

計画記載ページ	施策	記載内容	主な実績等	検証・評価	今後の方針
21ページ	所有者の管理意識等の醸成	情報提供と啓発のため、空き家対策に係る啓発チラシを作成します。作成した啓発チラシは、固定資産税納税通知書や相続が発生した際の相続人代表者指定届に同封するなど、情報提供を空き家に関心を持ってもらうきっかけとします。	<ul style="list-style-type: none"> ○ 毎年、固定資産税通知（5月～6月）に併せて、空き家対策の啓発チラシを同封しており、多くの方に対して空き家管理、対策を啓発している。 【参考】 ○ 啓発チラシによる意識の醸成 → 平成30年～令和4年 毎年、約4万通を送付 ○ 毎月12月に、空家調査や通報により判明した空き家の所有者宛てに、適切な管理の啓発や各種制度の案内を送付している。 ○ 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している。 ○ 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」を開催している。 	固定資産税通知に啓発チラシを同封する取り組みは、広く空き家の管理、対策を啓発できる機会であることから、今後も継続した取り組みが必要である。空き家所有者へ、適切な管理への啓発活動や、専門家との相談会、セミナーは、適切な管理を促すための機会として継続し、実施回数や方法の拡充など、更なる空き家の発生予防を図る取り組みを進める。	拡充
	未永く住み続けられる既存住宅の良質化	庁内関係課と連携して、耐震改修や浴室・便所などのバリアフリー化により未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。	<ul style="list-style-type: none"> ○ 耐震改修やバリアフリー化へ支援を行うことで既存住宅の良質化が図られている。 ○ 毎月、耐震改修やリフォーム工事などの改修工事全般についての相談会を開催している。 【参考】 ◆わが家の耐震改修促進事業 → 平成30年度～令和4年度（令和4年5月末時点） 計48件 ◆いきいき住宅改造助成事業 → 平成30年度～令和4年度（令和4年5月末時点） 計140件 	既存住宅が空き家とならずに未永く住み続けるには、災害時の安全や高齢となったときの安心を支援することが重要であることから、今後も取り組みを進める必要がある。	継続
	空き家の情報収集	空き家情報の収集と共有を図るために、地域と連携した仕組みづくりについて検討します。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。	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空き家情報の収集と共有を図るための地域との連携について、第三者に対する個人情報の取扱い等の課題があり、仕組みづくりまで至っていない。 ○ 市街化調整区域や農地付き、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、関係部署と連携を図っている。 	地域と連携した仕組みづくりについて、引き続き、検討する必要がある。また、庁内関係部署との連携は空き家施策の推進には重要であるため、継続して取り組んで行く。	継続

●方針2 良質な既存ストックの利活用の促進

計画記載ページ	施策	記載内容	主な実績等	検証・評価	今後の方針
21ページ	流通の促進	JTI（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を促進するなど不動産市場への流通を促進する。	<ul style="list-style-type: none"> ○ 窓口にてマイホーム借上げ制度の周知及び事業概要の説明を行うとともに、平成27年度よりマイホーム借上げに登録する際の補助事業を行っている。 【参考】 ◆マイホーム借上げ制度推進補助 → 平成30年度～令和4年度（令和4年5月末時点） 活用件数 計7件 ◇（参考）マイホーム借上げ制度登録物件数 → 平成26年度～令和3年度 登録 8件／成約 8件 	マイホーム借上げ制度の利用件数は少ないが、空き家の利活用促進の役割を担う制度であることから、今後も支援を行う必要がある。	継続
		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」の運用を開始（平成28年12月）した。全国版空き家バンク、全国移住ナビ、移住・交流推進機構（JOIN）に空き家物件を登録して市外への情報発信を行います。また、購入等希望者の需要を発信するなど登録空き家の掘り起しと利用希望者の登録を促進します。	<ul style="list-style-type: none"> ○ 兵庫県宅地建物取引業協会との協定により、登録事業者が空き家バンク登録物件の所有者と取得希望者間の媒介を行い、条件がマッチした物件については、スムーズに空き家の取り引きが行われている。 【参考】 ◆ 空き家バンク登録・成約件数 → 平成30年度～令和4年度（令和4年5月末時点） 登録 32件／成約 26件 ○ 全国版空き家バンクなどに、三田市空き家バンクの情報を掲載することで、市外に向けた情報発信がされている。 【参考】・ 全国移住ナビサイト（総務省） → 登録後サイト廃止 ・ 全国版空き家バンク、移住・交流推進機構（JOIN） → 掲載済 	空き家バンクについて、登録件数が目標件数より低い結果となっているが、この要因の一つとして、空き家バンクに登録申請したものの、敷地の整理や建物状態等により登録できなかった物件が約40件程あったことが考えられる。空き家バンクに登録した46件の物件も、不動産業者が取り扱うには整理事項があり、一般の市場にて流通困難な物件も多く、職員による登録サポートが必要であった。このような状況から、制度の取り組みや登録サポートを含めて、今後も空き家バンク制度の推進を行っていく。	継続
22ページ	活用の促進	三田駅周辺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。	<ul style="list-style-type: none"> ○ 平成29年5月より、歴史的建築物を活用した地域活性化に向けて、一般社団法人ノオトと連携協定を締結した。 ○ 歴史的価値のある建築物の再生・利活用を促進する補助支援制度を創設（平成29年度）し、地域活性化に資する古民家等の再生・利活用に取り組んだ。 【参考】 ◆ 町家・古民家等の活用件数（都市政策課回答） → 活用物件 3件 	歴史的建築物の所有者にアンケートを行うが、活用を望まれている方は少ない状態である。平成28年度に町家利活用に関するアンケートを実施するが、関心がある方は少数であった。引き続き、更なる候補物件の掘り起こしを行うため、令和4年度再度アンケート調査を実施する。	継続
		「三田市空き家バンク」に登録した空き家と農地をセットで売買する場合に限って取得面積の要件を緩和することで、新たに農業を始める方に対して小規模農地付空き家の活用と移住・定住を促します。	<ul style="list-style-type: none"> ○ 平成29年12月より小規模農地付空き家制度を開始しており、農地付き空き家の取得要件を緩和することで、空き家の解消、活用が促進されるよう取り組んだ。 【参考】 ◆ 小規模農地付き空き家 → 平成30年度～令和4年度（令和4年5月末時点） 登録 4件／成約 4件 	小規模農地付空き家制度は、農地付きという条件のある空き家の利活用に寄与しているため、継続した取り組みを行う必要がある。小規模農地付空き家については購入希望者も多いため、農地に関する整理事項や登録物件の拡大に向けた取り組みの協議、検討を進める。	継続
	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、農圃の整備、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もっており、これらの事業について活用し、様々な需要に応じた支援の事業化の検討、PRに取り組めます。	<ul style="list-style-type: none"> ○ 令和2年度より、空家リフォーム補助事業（市街化区域内は市補助（県随伴）、市街化調整区域は県単独補助）を実施し、一定期間が経過して老朽化しつつある空き家の活用、定住促進を図っている。 【参考】 ◆ 空家リフォーム補助事業 → 令和2年度～令和3年度（市街化区域）5件／（市街化調整区域）8件 ○ 国地方創生交付金や県補助制度を活用し、空き家の古民家利活用（飲食店・コワーキング等）に取り組んだ。 	各年度ごとで空家リフォーム補助事業の活用件数に差はあるが、多くの問い合わせをいただく年度もあることから、継続して事業を行っていく必要がある。引き続き、国や県の支援制度を積極的に活用しながら、空き家の利活用を促進していく。	継続

●方針3 適切な管理による管理不全空き家の解消

計画記載ページ	施策	記載内容	主な実績等	検証・評価	今後の方針
22ページ	地域と連携した空き家の調査、データベースの整備	空き家の情報収集や調査に向けた地域との連携や仕組みについて検討します。また、既存調査データをもとに、空き家の情報や状態について随時更新することで、市内の空き家の実態を把握し、特定空家等の発生を防止します。	○ 空家実態調査（平成28年、令和元年）において、建物に何らかの課題があることが判明した空家は、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迎えるにあたり、定期的に見回り、事前に所有者に適切な管理を促す通知を行った。 ○ 新たに発生した空家等については、近隣住民からの通報等により所有者の把握、通知文書の送付などの対応をすることで、状態が悪化する前から適切な管理を行うよう促している。	空き家の適切な管理や周辺環境への影響を考慮すると、今後も事前からの取り組みは必要であり、定期的な見回りや通報への対応を含めて行う。 また、空き家の情報収集や調査に向けた地域との連携や仕組みについては、具体的な取り組みまで至っていないことから、個人情報保護の観点を勘案しつつ制度の検討を行う。	継続
	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り、維持管理の代行について需要があります。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。	○ 公益社団法人三田市シルバー人材センターと連携協定（平成29年）を締結し、空き家の適切な管理を依頼する際には、同センターが行う空家管理事業の情報提供を行っている。また、ふるさと納税のお礼品メニューで「空き家の見回りサービス」を行っている。	空き家の維持管理が困難な所有者にとっては、専門業者による支援は必要不可欠であることから、引き続き、情報提供等に取り組みを進める。	継続
		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ます。	○ 財産管理人制度を活用した事例はない。	空き家の実態や状況に応じて、財産管理人制度の活用を検討していく。	継続
	管理不全空き家の解消	農村地域においては、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が、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再建築が可能となったことをPRし、除却を促すことで特定空家等の解消に取り組みます。	○ 農村地域の空家に対して適切な管理を通知する際に、一定の要件を満たす住宅が、事前に手続きを行えば再建築可能となる啓発チラシを送付している。 【実績】 ◆ 除却する住宅に係る現存確認申請 → 平成27年度～平成3年度 申請 19件／再建築 5件 ○ 令和4年度から、特定空家認定された空家に対して「老朽危険空家除却支援補助金」の制度を創設し、周辺へ著しく影響を与える空家に対して除却を促す取り組みを行っている。	空き家の適切な管理及び利活用を促すには継続的な取り組みが必要であるため、引き続き、情報提供等に取り組む。 管理不全な空家が解消されるまでには不足の日数を要するため、問題が発生した際、行政による緊急応急措置を可能とする「（仮称）空家等の適正管理に関する条例」の制定を検討する。	拡充