

## 第4章 施策と取組

---

### 1 空き家の発生の予防

#### (1) 所有者の管理意識等の醸成

適切に管理されていない空き家に対する苦情や空き家の活用に関する情報提供を求める声があります。また、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除や「特定空家等」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啓発のため、空き家対策に係る啓発チラシを作成します。

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あり、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。

#### (2) 末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。

#### (3) 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。

### 2 良好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、道路・鉄道の基盤整備、緑豊かな住環境や子どもを産み育てるための施設に恵まれた環境を活かし、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します。

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」の運用を開始（平成28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、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。

さらに、さんだ住まいるチームの移住支援活動と空き家バンク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。

## (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、移住希望者の中には田舎で「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。農村地域には小規模な農地が付属した空き家がありますが、農地法により一定以上の面積の農地を取得する必要があり、小規模な農地は流通させることができませんでした。そこで本市では、「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。

## (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、農園の整備、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行っており、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に取り組みます。

# 3 適切な管理による管理不全空き家の解消

## (1) 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。

## (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。

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ます。

## (3) 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。

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でした。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。

## 4 特定空家等対策

### (1) 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

### (2) 特定空家等に対する措置

#### ①特定空家等の認定（法第2条）

『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）（国土交通省）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、認定します。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勸告（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の公告し、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。

(3) 判断基準表

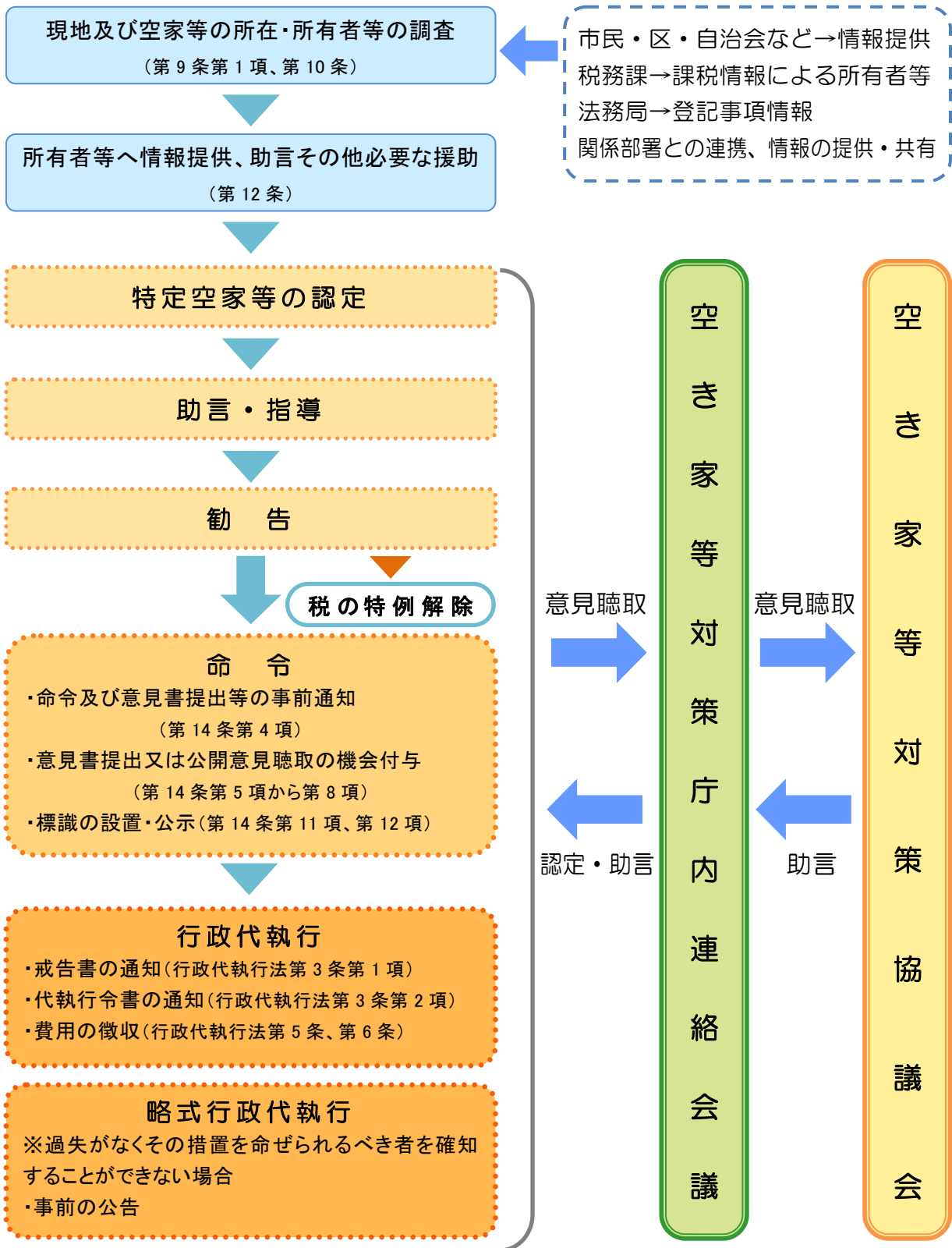
| ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 |                     |                                  |  |
|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|--|
| 建築物が倒壊等するおそれがある。                 | 建築物の著しい傾斜           |                                  | 1 部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜がみられる。                   |
|                                  | 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等  | 基礎及び土台                           | 2 基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生している。                    |
|                                  |                     |                                  | 3 腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生している。                       |
|                                  |                     |                                  | 4 基礎と土台に大きなずれが発生している。                                |
|                                  |                     |                                  | 5 構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生している。 |
|                                  |                     | 柱、梁、筋かい、柱と梁の接合等                  | 6 腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生している。               |
|                                  |                     |                                  | 7 柱とはりにずれが発生している。                                    |
| 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。           | 屋根ふき材、ひさし又は軒        | 8 不陸、剥離、破損又は脱落が発生している。           |  |
|                                  |                     | 9 緊結金具に著しい腐食がある。                 |  |
|                                  | 外壁                  | 10 壁体を貫通する穴が生じている。               |  |
|                                  |                     | 11 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 |  |
|                                  |                     | 12 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。    |  |
|                                  | 看板、給湯設備、屋上水槽等       | 13 転倒が発生している。                    |  |
|                                  |                     | 14 剥離、破損又は脱落が発生している。             |  |
|                                  | 屋外階段又はバルコニー         | 15 腐食、破損又は脱落が発生している。             |  |
|                                  |                     | 16 傾斜が見られる。                      |  |
|                                  | 門又は塀                | 17 ひび割れや破損が発生している。               |  |
|                                  |                     | 18 傾斜が見られる。                      |  |
|                                  | 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 | 19 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。           |  |
|                                  |                     | 20 水抜き穴の詰まりが生じている。               |  |
|                                  |                     | 21 ひび割れが発生している。                  |  |

| <b>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</b> |   |  |
|--------------------------------------|---|--|
| 建築物又は設備等の破損等が原因で、右の状態にある。            | 1 | 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。                           |
|                                      | 2 | 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。    |
|                                      | 3 | 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。               |
| ごみ等の放置、不法投棄が原因で、右の状態にある。             | 4 | ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。          |
|                                      | 5 | ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |

| <b>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</b>       |   |  |
|--|---|--|
| 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。 | 1 | 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 |
|  | 2 | 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない           |
|  | 3 | または条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。                               |
|  | 4 | 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。                                   |
| その他、右のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。             | 5 | 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。                                |
|  | 6 | 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。  |
|  | 7 | 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。                               |
|  | 8 | 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。   |
|  | 9 | 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。  |

| 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 |    |  |
|-------------------------------------|----|--|
| 立木が原因で右の状態にある。                      | 1  | 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。     |
|                                     | 2  | 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。                 |
| 空家等に住みついた動物等が原因で、右の状態にある。           | 3  | 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。          |
|                                     | 4  | 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。    |
|                                     | 5  | 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の生活に支障を及ぼしている。           |
|                                     | 6  | 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。         |
|                                     | 7  | 住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。    |
|                                     | 8  | シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。   |
| 建築物等の不適切な管理等が原因で右の状態にある。            | 9  | 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 |
|                                     | 10 | 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 |
|                                     | 11 | 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。                      |
|                                     | 12 | 空き家の敷地内に火災のおそれのある物件が放置されている。                     |

#### (4) 特定空家等に対する措置の基本的なフロー



#### 税の特例解除

固定資産税等に係る住宅用地の特例を解除します。

住宅用地の特例とは、地方税法及び三田市市税条例及び三田市都市計画税条例により、固定資産税と都市計画税の課税標準の特例率が定められています。

200㎡までの部分(小規模住宅用地)：1/6(固定資産税)、1/3(都市計画税)

200㎡を超える部分(一般住宅用地)：1/3(固定資産税)、2/3(都市計画税)