

### 三田市空家等対策計画（改定案）の概要

🏠 計画期間 : 令和5年度～令和9年度（5年間）  
 🏠 計画対象 : 市内全域における戸建住宅の空き家

#### 三田市の空き家を取り巻く状況

- 🏠 **本市の特徴**
  - 既成市街地と農村地域、ニュータウンの3地域の分類できる
  - ⇒ 地域別で状況や空き家の課題、優先する取り組み等を整理
- 🏠 **人口・世帯の状況（国勢調査より）**
  - 人口は市全体で減少しており、地域別もすべて減少傾向である
  - 高齢者世帯は、夫婦、単身世帯とも、各地域で増加している
- 🏠 **空き家の現状（住宅・土地統計調査より）**
  - 三田市は全国や県と比較しても空き家率は低い
  - 利活用等の予定がない戸建住宅の空き家は県や阪神間よりやや低い
  - が、これまで推移では着実に増加している
  - 高齢者世帯の推移から、相続等により空き家の増加が予測される
  - ⇒ 現況で空き家の戸数は少ないが、今後は増加していく見込みであり、これからの空き家発生の予防措置が必要
- 🏠 **空き家の現状（空き家実態調査、空き家所有者アンケートより）**
  - 市内で把握できた戸建住宅の空き家は1,026戸
  - 空き家の分布では農村地域が約7割を占めた
  - 空き家となると多くが長期化する傾向である
  - 空き家となったきっかけは、相続が最も多く、住み替えや別荘など過去に購入、利用したものも多い
  - 居住するには問題ない空き家は約2割であった
  - 空き家の約7割で何かしらの維持管理が行われている
  - 維持管理が困難な理由は、所有者の遠方居住や費用、高齢等が多い
  - 所有者の約6割が利活用を望んでいる
  - 「空き家バンク」、「マイホーム借上げ制度」の利用意向は低い、制度に興味を持つ所有者も多い
  - ⇒ 空き家となる前からの意識啓発や課題整理の機会の提供、適切に管理している空き家の利活用や各種制度に関する情報提供が必要

#### 空き家対策の課題

- 建物所有者の管理意識の涵養と空き家の発生予防
- 空き家の適切な管理と利活用促進
- 維持管理の支援による管理不全空き家の解消

#### 地域別の空き家の課題

既成市街地	
<b>【地域の状況】</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>交通利便性が高く不動産流通が機能している</li> <li>住宅密集地域が存在している</li> <li>歴史的な街並み、町家が保存されている</li> </ul>
<b>【空き家を取り巻く課題】</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家となっても活用が予想される</li> <li>住宅密集地や未接道、狭小の空き家がある</li> <li>軽微な損傷でも近隣に危害を及ぼす可能性がある</li> </ul>
農村地域	
<b>【地域の状況】</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化調整区域内に位置している</li> <li>自然豊かな田園環境に恵まれている</li> </ul>
<b>【空き家を取り巻く課題】</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>築年数の古い老朽化した空き家が多い</li> <li>用途変更などが規制されている</li> <li>一般の不動産流通に乗りにくい</li> <li>農地付き空き家の流通が難しい</li> </ul>
ニュータウン	
<b>【地域の状況】</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住者の年齢層が集中している</li> <li>緑豊かな住環境と生活支援施設等が充実している</li> </ul>
<b>【空き家を取り巻く課題】</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>良質でゆとりある住宅が多い</li> <li>相続等による空き家の発生が予想される</li> <li>子育て世帯からの需要が見込まれる</li> </ul>

<b>重点方針</b> 方針1 空き家発生の抑制	<b>【 未永く住み続けられる既存住宅の良質化 】</b> セミナー等による意識啓発と空き家リフォーム等の施策推進 すまいの相談窓口 / 兵庫県宅地建物取引業協会による不動産無料相談会 / 三田市わが家の耐震改修促進事業 / 重度障害者等住宅改造費助成事業 / 改修工事に伴う固定資産税の軽減措置
	<b>【 将来の空き家発生に備えた意識醸成 】</b> 納税通知書への啓発チラシの同封等による周知と契機づくり 空き家セミナーの開催（重点取組） / 市政出前講座の開催 / 固定資産税通知時のチラシ同封
	<b>【 空き家の情報収集 】</b> 地域と連携した取り組みの検討と庁内関係部署との情報共有 地域内での連絡体制の構築支援 / 空家等対策庁内連絡会議による連携
方針2 良質な既存ストックの利活用の促進	<b>【 流通の促進 】</b> 空き家バンク等による流通促進と市の移住支援活動との連携 住まいの無料相談会 / 相談会等参加者への継続的な支援 / マイホーム借上げ制度推進事業 / 三田市空き家バンク / 三田市空き家バンク登録促進補助 / 農地が付属する空き家の取り扱い（重点取組）
	<b>【 活用の促進 】</b> 空き家の再生、利活用による地域活性化と移住・定住の促進 古民家等利活用促進事業 / 土地利用の規制緩和（農村地域）
	<b>【 国・県と連携した活用支援 】</b> ニーズに応じた支援の事業化の検討とPRの取り組み 空き家リフォーム補助事業 / 「空家等活用促進特別区域制度」活用支援
方針3 適切な管理の促進	<b>【 適切な維持管理意識の醸成 】</b> 適切管理の啓発チラシの作成、配布による情報提供と啓発 空き家所有者への継続的な啓発チラシ配布 / 不良空家への継続的な見回り
	<b>【 管理不全空き家の発生予防 】</b> 専門業者との連携による支援と財産管理人制度の活用の検討 公益社団法人三田市シルバー人材センターとの協定 / 空き家の管理代行のふるさと納税メニューの掲載 / 財産管理人制度の活用
	<b>【 地域と連携した空き家の管理支援 】</b> 情報提供による空き家の把握、空き家データの更新と管理 空き家通報への対応 / 地域と連携した空き家の管理支援
方針4 管理不全空き家の解消	<b>【 管理不全空き家の解消 】</b> 農村地域における事前の除却申出制度のPRによる除却の促進 再建築に関する規制緩和（農村地域）
	<b>【 緊急措置の対応 】</b> 「(仮) 空き家管理条例」の制定による緊急措置の取り組み 管理不全空き家への緊急対応（重点取組）
方針5 特定空家等の解消	<b>【 特定空家等の措置の徹底 】</b> 必要な措置を継続的に行うことによる特定空家等の解消 特定空家等への継続的な対応
	<b>【 老朽危険空き家除却の支援 】</b> 「老朽危険空き家除却支援補助金」による除却の支援 老朽危険空き家除却支援補助金
方針6 協働による空き家対策	<b>【 所有者や行政、地域、事業者等による協働の取り組み 】</b>

#### 地域別の取り組み

##### 既成市街地

- 空き家の多くは流通する状況であるが、様々な課題により売却が困難な場合がある

<b>優先する取り組み</b>	方針1 空き家発生の抑制（重点方針）
	将来の空き家の発生に備えた意識醸成 空き家セミナーの開催（重点取組）

- 近隣の建物と隣接している管理不全空き家は、損傷等により近隣住民へ危害を及ぼす可能性が高い

<b>優先する取り組み</b>	方針4 管理不全空き家の解消
	緊急措置の対応 管理不全空き家への緊急対応（重点取組）

##### 農村地域

- 空き家の老朽化等により、一般の不動産流通には乗りにくいため利活用が困難である

<b>優先する取り組み</b>	方針2 良好な既存ストックの利活用の促進
	流通の促進 三田市空き家バンク

- 移住を希望する新規就農者に対して小規模農地付き空き家を活用した移住・定住を促す

<b>優先する取り組み</b>	方針2 良好な既存ストックの利活用の促進
	流通の促進 農地が付属する空き家の取り扱い（重点取組）

##### ニュータウン

- 空き家は流通する状況であるが、相続や家財整理等の課題により売却が困難な場合がある

<b>優先する取り組み</b>	方針1 空き家発生の抑制（重点方針）
	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）

- 将来的な空き家の発生に備えて居住している段階からの情報提供や啓発活動が必要である

<b>優先する取り組み</b>	方針1 空き家発生の抑制（重点方針）
	将来の空き家発生に備えた意識醸成 固定資産税通知時のチラシ同封

#### 推進体制・評価指標

##### 1 推進体制

空き家の所有者 ↔ 相談 / 対応 ↔ 相談窓口（都市政策課） ↔ 関係各課（空家等対策庁内連絡会議） ↔ 関係機関等 ↔ 空き家の活用希望者 / 近隣住民自治会

##### 2 評価指標

P D C A サイクルによる進行管理を行い、計画期間の最終年度（R9年度）に総合評価を実施

評価指標	基準値 (R3)	目標値 (R9)
すまいの相談窓口の年間相談件数（年間）	108件	160件
空き家に関するセミナーの開催回数（年間）	1回	3回
空き家バンクを利用した契約件数（累計）	26件	57件
除却する住宅に係る現存確認申請（累計）	19件	37件
特定空家等認定件数（累計）	0件	6件
うち解決した特定空家等（累計）	0件	4件