

三木市における 空き家対策の取組



三木市市民生活部生活環境課空き家対策係 主事

五十川 諒 (いそがわりょう)

平成27年 三木市役所 入庁

令和2年 三木市市民生活部生活環境課 空き家対策係

三木市の特徴

三木市は、神戸市の北隣にある、自然豊かなまちです。古くから金物産業が発達しており、伝統の技術を生かした「三木金物」は、品質・性能ともに高く評価されています。農村部においては「酒米の王」ともいわれる山田錦の栽培がさかんであり、生産量は日本一を誇っています。

また、市域内を通る2本の高速道路（中国自動車道、山陽自動車道）に加え、神戸電鉄粟生線や神姫バスが運行しており、神戸市や大阪府といった都市部へのアクセスも良好です。（図1）

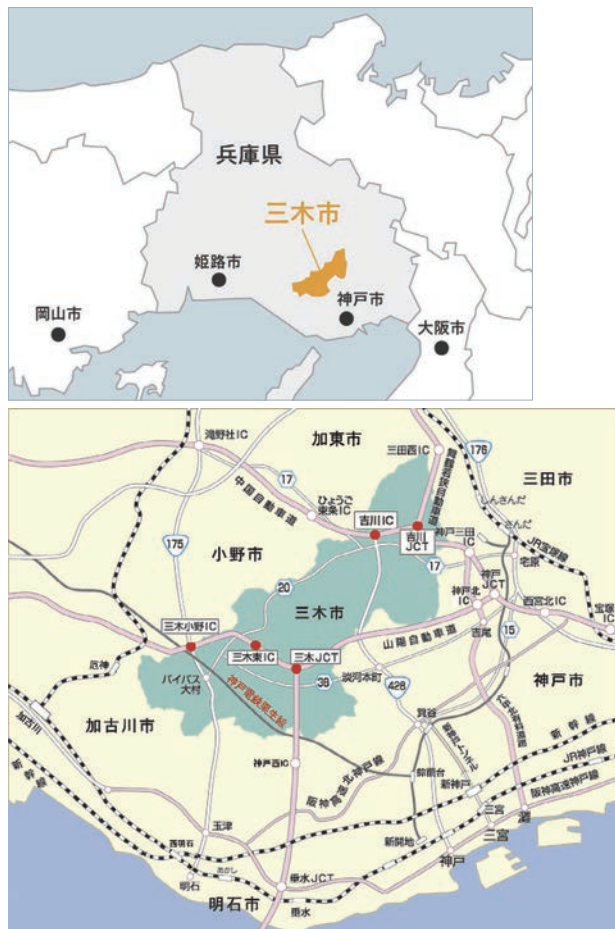
まちの高齢化

昭和40年以降、隣接する神戸市のベッドタウンとして大規模な住宅開発が行われ、人口が急増しました。

大規模開発に伴い、神戸電鉄沿線の新興住宅地（ニュータウン）を中心に戸建て住宅が多く建てられましたが、開発から50年以上が経過したことにより、高齢化や人口減少、住宅の老朽化などの問題が顕在化しています。

平成17年の吉川町との合併によって、ピーク時の人

【図1】三木市周辺図



口は8万5千人を超えましたが、その後は減少傾向にあり、現在の人口は約7万4千人となっています。

ニュータウンに転入した世帯の子ども世代の転出など、生産年齢人口は減少傾向にある一方で、老年人口の割合は年々増加しており、まちの高齢化が進行しています。

令和2年時点においては、65歳以上の方が、市の人口の約3分の1を占めています。

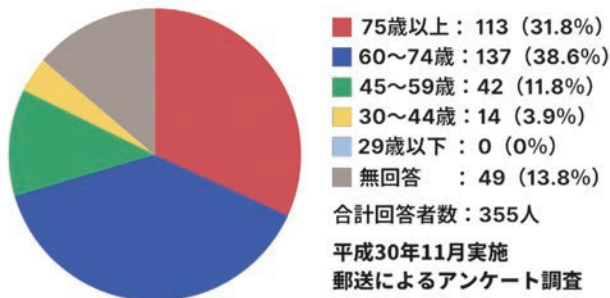
空き家の実態と課題

総務省「平成30年住宅・土地統計調査」によると、三木市の空き家率は12.4%と、全国（13.6%）及び兵庫県（13.4%）の数値を下回っています。一方、住宅総数は減少しているものの、空き家総数と空き家率は増加を続けており、全国同様、過去最高値を記録しています。

三木市では、市内の空き家の実態を把握するため、平成30年に空き家等実態調査を実施しました。水道閉栓情報等をもとに空き家候補を抽出し、調査員による現地確認を行った結果、1,467件を「使用実態のない空き家」と推定しました。

また、実態調査と並行して実施したアンケート調査によると、空き家の所有者のうち、約7割が60歳以上の高齢者であることが分かりました。（図2）

【図2】三木市の空き家所有者の年齢（単位：人）



空き家になった理由として一番多かった回答は、「相続」が最多の31%、次いで「借主の退居」14%、「施設等への入所・入院」13%となっています。

調査結果から、空き家問題を解消するためには、所有者の半数以上を占める「高齢層」と、将来、相続等により空き家を所有する可能性の高い「中年層」に対する取組を強化する必要があると考えました。

主な取組内容

(1) 適正管理サービスの充実

草木の繁茂など管理が行き届いていない空き家の所有者に指導を行った後、所有者から「高齢で管理が難しい」「県外にいるため現地確認ができない」といった相談が多く寄せられていました。

そこで、所有者に複数の選択肢を提示し、適正管理のハードルを下げることを目的として、空き家の見守りサービスを展開している「公益社団法人三木市シルバー人材センター」「関電サービス株式会社」の二者と協定を締結しました。

協定に基づき、二者の空き家の見守りサービスのパンフレットを指導文書に同封することで、管理不全な空き家の所有者に対して、適正管理における効果的な選択肢を提示できるようになりました。

空き家の適正管理を推進するためには、単に指導を行うだけでなく、所有者アンケートや相談によって得られた声を収集・分析し、個別のニーズに寄り添った施策を展開していく必要があるといえます。

(2) 空き家関連情報の周知

令和3年度から、市が発送する固定資産税納税通知書に空き家・空き地に関する情報を記載したチラシを封入しています。（図3）

【図3】令和5年度の固定資産税納税通知書に同封したチラシ

**令和5年から段階的に
不動産に関する制度が
変わります！**

制度の義務化に伴い、過料が発生するものもあります。
POINT! 空き家・空地をお持ちの方は制度をよく確認するとともに地域に迷惑をかけないよう適正管理に努めましょう。

令和5年 4/1 相続関係の見直し
隣地から壁が越境してきている場合などに越境された土地の所有者が壁を切り取ることができる仕組みが整備されました。（諸条件あり）

令和5年 4/27 相続土地国庫帰属制度の創設
相続等によって土地の所有権を取得した相続人が法務大臣の承認を受けることで土地を国庫に帰属させることができるようになる制度が創設されました。（諸条件あり）

令和6年 4/1 相続登記の申請義務化
相続によって不動産を取得した相続人は所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。

令和8年 4月までに施行 住所等変更登記の申請義務化
登記簿上の所有者は住所等を変更した日から2年以内に住所等の変更登記の申請をしなければなりません。

上記は一例です。制度の詳細は右記の法務省HPをご確認ください。

新制度について 帰属制度について 相続登記について

チラシに関するお問い合わせ 三木市内の不動産の登記をお考えの方は
三木市役所 生活環境課 空き家対策係 神戸地方裁判所 明石支所
住所：〒673-0492 三木市上の丸敷10-30 住所：〒673-0981 明石市大明石町2丁目4番25号
電話：0794-82-2000 受付時間：8:30～17:00 電話：078-912-5511 取扱時間：8:30～17:15

令和3年度は空き家の適正管理、令和4年度は相続登記の義務化、令和5年度は神戸地方法務局と連携し、不動産に関連する制度改正について記載したチラシを封入しました。

空き家の所有者等を含めた固定資産税の納税義務者(約3万5千人)に確実に周知できるため、内容に関する問合せも多く、効果的な取組だと考えています。

(3) 空き家出前講座の開催

令和4年度より、市内の高齢者施設や公民館にて、高齢者をメインターゲットとした出前講座を開催しています。(図4)

【図4】三木市高齢者大学における出前講座の様子



三木市の空き家所有者のうち、約7割が高齢者であることから、主に相続に関する協議や遺言書の作成など、生前からできる空き家対策について周知を行っています。

特に、相続の発生時に親族間の協議が思うように進まず、所有者が確定しないまま空き家になってしまうケースが多く見られるため、民間事業者と官民協働発行している終活冊子を活用いただき、健康な時から家族と話し合ってもらうことを推奨しています。

(4) 住宅の長寿命化の補助

高齢化や体力の低下により、戸建て住宅の維持管理が難しくなると、施設や集合住宅への移住が進み、空き家の発生を招く場合があります。住み慣れた地域での生活が困難になることは、所有者自身の心身に負担をかけるだけでなく、地域活力の低下にもつながります。

長期にわたって地域に住み続けていただくためには、住宅のバリアフリー化や利便性向上を目的とした、リフォーム・リノベーションに対する支援の拡充が効果的です。

市民の皆様には、住宅耐震改修工事やバリアフリーリフォームなどを対象とした補助制度を活用していただき、永く三木市にお住まいいただきたいと考えています。

(5) 金融支援の充実

金銭的な事情により、利活用や適正管理が課題となっている所有者を支援するため、地元金融機関である株式会社みなと銀行、「リ・バース60」をはじめとした金融支援を行っている住宅金融支援機構、三木市の三者にて、令和3年に空き家対策に係る連携協定を締結しました。

前述の出前講座にも講師として協力いただいております。高齢者向けローン商品のほか、市内の空き家を対象とした独自の金融メニュー等を紹介いただいております。

さらなる課題

空き家対策といえば、管理不全な空き家に対する取組(行政指導、解体促進など)が主流となっています。

しかしながら、それらは基本的に後手の対応であり、本質の課題である「空き家の発生」に対して手を打たないことには、空き家率の改善は見られません。

したがって、今後は、所有者等への意識啓発や利活用促進など、先手の空き家対策を充実させ、潜在的な課題である「空き家予備軍」に重点を置いた取組が必要になってくると予想されます。

行政の視点だけでは、対応できる課題に限界があります。多方面からの空き家対策を講じるために、所有者や地域住民、民間事業者等と相互に連携することが求められるといえます。

おわりに

全国的に、空き家の総数は増加の一途をたどっており、いつ隣の家が空き家になってもおかしくありません。

自分のために、家族のために、地域のために、今できることをしていきましょう。

三木市は、市民の皆様が抱える空き家のお悩みを少しでも軽くできるよう、空き家対策を進めてまいります。

近畿支店 地域連携グループ

滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をサポートしています。



グループの紹介

近畿支店地域連携グループは、部門長以下14名で近畿2府4県を担当しています。各地域の住宅施策の課題解決に貢献できるよう、日々の業務に取り組んでいます。

グループの取組

〈脱炭素社会の実現に向けた取組〉

機構は、2025年の新築住宅における省エネ基準適合義務化に2年先駆け、この4月から【フラット35】における新築住宅全体の省エネ基準適合を要件化しました。また、ZEHの普及促進を支援するために導入した【フラット35】S(ZEH)や、【フラット35】維持保全型を通じた予備認定マンションの推進など、住宅の脱炭素化及び脱炭素社会の実現に向けた取組について、業界団体、住宅関連事業者、地方公共団体及び金融機関のみならずとも周知活動や、課題解決に向けた取組みを行っています。

〈【リ・バース60】を活用した空き家対策への取組〉

現在、近畿圏でのご利用エリアが各地へ広がっていますが、足下では、空き家の利活用及び未然防止への取組として、地方公共団体や地域金融機関と連携し、高齢者向けの住宅ローン【リ・バース60】を活用した空き家予防の例について、市民向けのセミナーを行う等、周知活動を行っています。

そのほか、新聞広告や雑誌広告などでも、商品を幅広く知っていただけるよう工夫して、広報活動を行っています。

〈機構マンション支援制度(マンションすまい・る債等) 周知の取組〉

今般、高経年化の進むマンションの維持管理について問題意識が高まる中、地方公共団体との情報交換を行いながら、各地方公共団体が進めるマンション管理適正化にかかる周知機会に合わせ、機構マンション支援制度の紹介を行っています。

また、近畿2府4県に本社のある管理会社を中心に訪問し、機構マンション支援制度を管理組合にご提案いただけるよう、営業担当者を対象とした勉強会を開催するなど、定期的な情報提供を年間を通して行っています。