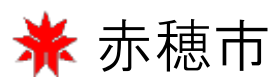


# 平成 30 年度の空家等対策について

(平成 30 年 12 月 31 日時点)



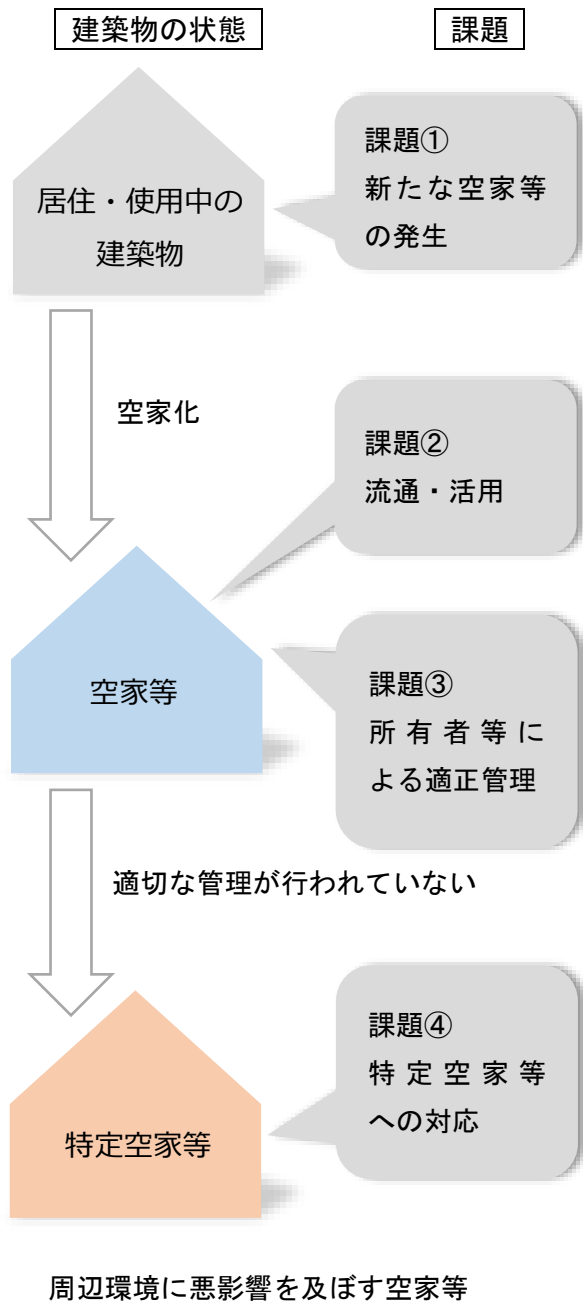
赤穂市

建設経済部都市整備課

## 空家等対策の基本的な方針（赤穂市空家等対策計画より）

建物の状態に応じた課題に対応するために、建築物の状態に応じ、以下 4 つの基本的な方針に基づき対策を実施します。

- |                 |           |
|-----------------|-----------|
| ①空家化の予防         | ②流通・活用の促進 |
| ③所有者等による適正管理の促進 | ④特定空家等の解消 |



### 基本的な方針

#### ① 空家化の予防

今後、新たな空家等の増加が予想されるため、現在居住・使用中の全ての建築物の所有者等を対象として、空家等の発生を未然に防ぐための取組を進めます。

#### ② 流通・活用の促進

空家等の期間が長期化すると、建築物の老朽化や破損が進み、売却や賃貸が困難となるため、早期に流通・活用を促進する取組を進めます。

#### ③ 所有者等による適正管理の促進

空家等の管理については、所有者が自らの責任において行うべきものであり、所有者等による適正な管理に向けた情報の提供、意識啓発及び支援等を行います。

#### ④ 特定空家等の解消

適切な管理が行われずに放置された空家等については、防災、防犯、衛生、景観など様々な面において周辺環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

周辺環境に悪影響を及ぼす空家等については、法及び条例に基づき、市が当該空家等の状態や周辺の悪影響の程度を総合的に判断し、特定空家等に該当する場合は、所有者等に対して助言又は指導、勧告、命令等の措置を講じます。

## 基本的な方針①空家化の予防

### 1 市民等への情報発信（所管課：都市整備課）

#### 〈施策の概要〉

空家等対策に係る情報発信を広く行う。

- ①市の支援策等をまとめたパンフレットの作成・配布
- ②自治会への回覧、市ホームページでの情報発信
- ③はやかごセミナーによる出前講座

#### 【取組状況】

- ①空家に関する基礎知識、管理、活用方法、市の制度等をまとめた「あこうの空家手帖」を平成30年9月に発行。  
市の窓口、各地区公民館で配布。(2,000部、執行額116千円)
- ②回覧広報あこう「あこうの空家だより」等を折り込みし、情報を発信。  
(4月、5月、7月号)
- ③はやかごセミナー「空家等を適正に管理しましょう」を1回実施。



### 2 相続登記の推進（所管課：都市整備課）

#### 〈施策の概要〉

相続発生時（死亡届受理時等）に速やかに登記の名義変更を促す文書を配布する等、市民意識の啓発に取り組む。

#### 【取組状況】

- ・市民課戸籍係において死亡届受理時に、あこうの空家手帖配布を開始。同時に、法務局の依頼により、相続登記に関するチラシを配布。
- ・「あこうの空家だより」に相続登記について記載。

### 3 空家の発生を抑制するための税制の周知・普及（所管課：都市整備課）

#### 〈施策の概要〉

平成28年度から、相続から起算して3年を経過する日の属する年（平成31年）の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は、耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を控除する特例措置が設けられおり、この制度の周知・普及に努める。

- \* 平成31年12月31日までとされた本特例措置の適用期間が、平成35年12月31日まで延長される見込み。

#### 【取組状況】

- ・本特例制度について、市のホームページ、「あこうの空家手帖」に記載し、周知を図る。
- ・被相続人居住者用家屋等確認書の発行件数 30年度：0件（29年度：1件、28年度：1件）

## 基本的な方針②流通・活用の促進

### 1 空き家情報バンク制度の充実

#### 1) 登録件数の向上 (所管課：市民対話課)

##### 〈施策の概要〉

制度の改善により、市と宅地建物取引業者との連携体制を整備し、市から空家等の所有者に「空き家情報バンク」への登録を広く呼びかけることで、登録件数の向上を図る。

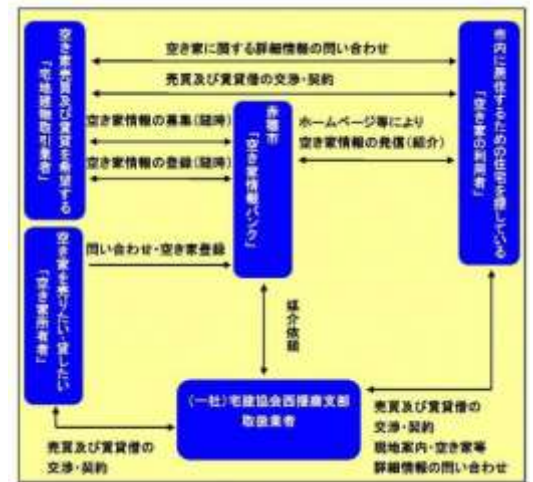
##### 【取組状況】

- 平成 30 年 5 月に制度を改善。

これまで宅地建物取引業者しかできなかった物件登録を、所有者が直接できるよう（一社）宅建協会西播磨支部との連携体制を整備。

- 平成 30 年 4 月より「全国版空き家バンク」と連携開始。

項目	件数	備考
新規登録物件数	9 件	4～12 月
成約件数	7 件	4～12 月
登録物件件数（市）	12 件	H30.12 末時点
登録物件件数（全国版）	8 件	H30.12 末時点



#### 2) 空家入居者への家賃等補助制度 (所管課：市民対話課)

##### 〈施策の概要〉

空き家情報バンクの登録物件を成約し、新婚世帯家賃助成事業の対象となった新婚世帯に対し月額 3,000 円を加算支給する。

##### 【取組状況】

- 平成 30 年 4 月より加算支給制度を開始。実績 0 件。
- 新婚世帯家賃助成事業に関するチラシの窓口での配布、宅地建物取引業者協会西播磨支部赤穂地区の業者への配布、市ホームページで情報発信等、制度の周知を図っている。

#### 3) 農地と空家の流通促進 (所管課：農業委員会、市民対話課)

##### 〈施策の概要〉

農地を空家とともに取得する場合には、各種条件を満たす場合、下限面積を 1 アール (100 m<sup>2</sup>) まで引き下げ、空き家情報バンクへの登録により農地と空家の流通を促進する。

##### 【取組状況】

- 平成 30 年 4 月より、空き家情報バンクの登録物件に附随した農地に限り、下限面積を 1 アール (100 m<sup>2</sup>) まで引き下げ。
- 空き家情報バンク登録件数（農地付き） 1 件 (H30.12 末時点)
- 制度に関するチラシの窓口での配布、宅地建物取引業者協会西播磨支部赤穂地区の業者への配布、市ホームページで情報発信等、制度の周知を図っている。

## 2 空家改修の支援（所管課：都市整備課）

### 〈施策の概要〉

兵庫県の「空き家活用支援事業」の市内全域での制度活用を図るため、県と共同し市の支援を含めた事業として取り組む。

### 【取組状況】

- ・平成30年5月より、赤穂市空家活用支援事業補助金の募集を開始。

対象建築物 一戸建て住宅の空家

対象経費 空家の機能回復又は設備改善に必要な工事費

空家活用支援事業補助金の補助区分と金額等

補助区分		市街化調整区域		市街化区域	
		補助率	補助上限額	補助率	補助上限額
住宅型	一般タイプ	2/3	200万円	1/2	150万円
	若年・子育て支援タイプ	3/4	225万円	2/3	200万円
事業所型		2/3	300万円	1/2	225万円
地域交流拠点型		1/3	500万円	1/4	250万円

・交付決定済件数 4件 4,921千円

(住宅型(一般タイプ): 3件、住宅型(子育て・若年支援タイプ): 1件)

## 3 特別指定区域制度活用の検討（所管課：都市整備課）

### 〈施策の概要〉

市街化調整区域においては、住宅を店舗として使用する等、用途の変更が生じる空家の活用は、都市計画法の規定により、原則行うことができないため、兵庫県の「特別指定区域制度」の活用について検討する。

### 【取組状況】

- ・空家率が9地区の中で一番高く、ホテル・保養所など比較的大規模な空家がある御崎地区において、特別指定区域の指定に向け、県へ申出を行う。

- ・御崎地区特別指定区域(案)の概要

- ・あこう元祿“しお”回廊整備基本構想に基づき、観光まちづくりによる交流人口の拡大を目指して実施。

- ・特別指定区域のメニューのうち、「地域資源活用区域」を新たに設定し、瀬戸内海国立公園の眺望や自然環境を活かし、飲食店、お土産物屋、ホテル・旅館等の立地を誘導する。

- ・御崎地区特別指定区域指定までのスケジュール

平成31年2月12日 : 兵庫県開発審査会(事前審査)

2月25日～3月11日 : 案の縦覧

3月20日 : 市都市計画審議会へ諮問

4月 : 兵庫県開発審査会(本審査)

5月 : 県より特別指定区域の指定告示

## 基本的な方針③所有者等による適正管理の促進

---

### 1 空家等の管理に対する支援策

#### 1) 空家管理代行業務の実施（所管課：都市整備課）

##### 〈施策の概要〉

公益社団法人赤穂市シルバー人材センターとの連携による空家等管理代行業務を実施する。この業務では、シルバー人材センターが所有者等との契約に基づき、空家を定期的に訪問し点検・所有者等への報告を行う。

##### 【取組状況】

- ・平成30年4月に、空家等の適正管理を促進することを目的に、市とシルバー人材センターが「空家等の適正管理の促進に関する協定書」を締結し、空家の管理業務を開始。
- ・空家管理業務 実績0件
- ・空家の草刈り、伐採作業 実績9件

#### 2) ふるさと納税による空家管理（所管課：行政課）

##### 〈施策の概要〉

ふるさとづくり寄付金の返礼品に、シルバー人材センターによる空家管理業務を加え、市外在住の所有者等による適正管理を推進する。

##### 【取組状況】

- ・シルバー人材センターによる空家管理業務を返礼品に登録したが、利用実績は無かった。なお、ふるさと納税サイトの掲載は、従来はふるさとチョイス1社だけであったが、11月より楽天でも掲載を行っている。

# 基本的な方針④特定空家等の解消

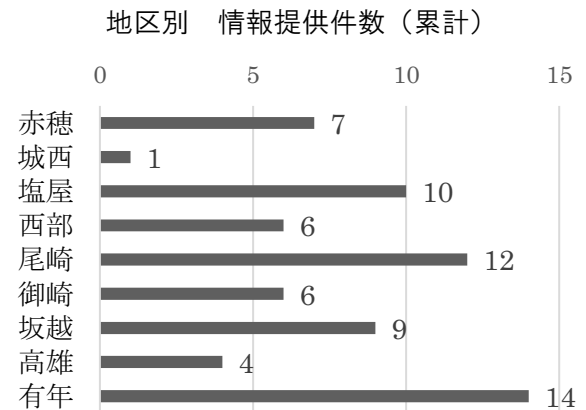
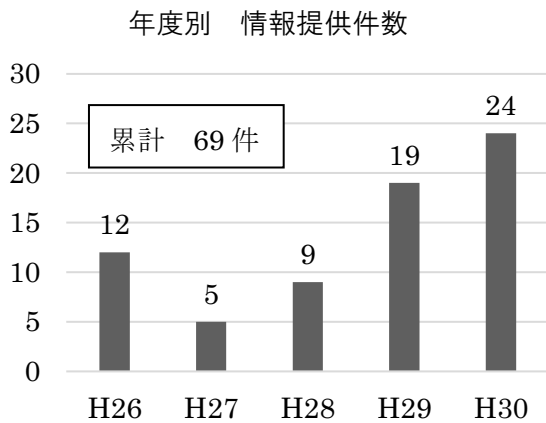
## 1 特定空家等に対する措置

### 〈施策の概要〉

法及び条例に基づき、実態調査や立入調査、空家等の状態に応じて所有者等に対し、注意喚起や指導、勧告、命令等を行います。

### 【取組状況】

- ・自治会からの情報提供件数 24件



※ 平成30年5月の自治会総会において、全地区自治会長を対象に、条例改正について説明、「空家等に関する情報提供の手引き」を配布し、制度の周知を図った。

- ・調査・特定空家等の認定について

空家等調査会	調査件数	特定空家等認定件数	特定空家等の状態				見守り
			ア	イ	ウ	エ	
第15回（4/23開催）	16件	16件	16件	0件	0件	7件	0件
第16回（5/29開催）	5件	4件	4件	0件	0件	2件	1件
第17回（8/3開催）	9件	9件	7件	0件	0件	7件	0件
第18回（12/27開催）	6件	6件	3件	0件	0件	3件	0件
計	36件	35件	30件	0件	0件	19件	1件

※ 第15回については、旧条例に基づき「管理不全な状態の空き家等」と認定していた物件について、新条例に基づき「特定空家等」と再認定。

※ 「特定空家等の状態」については、一つの空家等が二つの状態をもつことがあるため、「特定空家等認定件数」と一致しない。

※ 特定空家等の状態

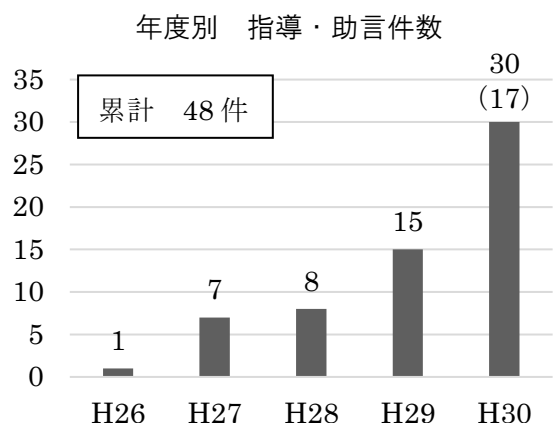
ア そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

イ 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

ウ 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

エ 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

・助言・指導等と所有者等の対応状況について



年度	情報提供 件数	指導・ 助言件数	所有者等 により措置済
H26	12件	1件	1件
H27	5件	7件	4件
H28	9件	8件	9件
H29	19件	15件	6件
H30	24件	17件	8件
計	69件	48件	28件

※ 左のグラフ中、H30年度の30件のうち、13件は旧条例に基づく「管理不全な状態の空き家等」の所有者等に対して再度指導・助言を行った。

※ 右の表中、「指導・助言件数」及び「所有者等により措置済」には、過年度情報提供分を含む。

## 2 除却の支援（危険空家等除却費補助金）

### 〈施策の概要〉

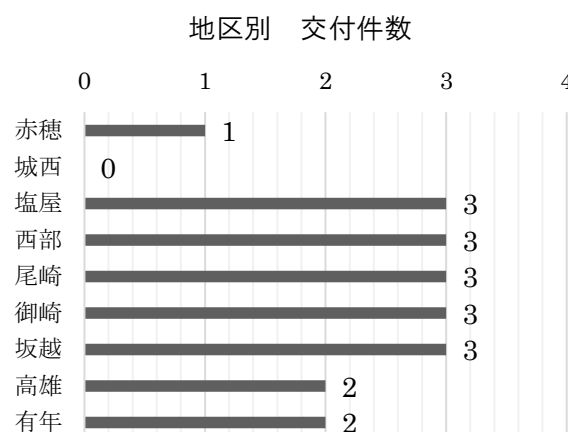
市の助言又は指導に従い、当該空家等を解体・撤去をしようとする者に対し、解体・撤去の費用の一部を補助し、危険空家の除却の促進に努める。

- ・補助率 1/2
- ・補助上限額 1,000 千円

### 【取組状況】

・危険空家等除却費補助金の交付件数と金額

年度	件数	金額（千円）
H26	0件	0
H27	2件	1,574
H28	7件	7,413
H29	5件	6,002
H30	6件	5,699
累計	20件	20,688



※ H26～H29年度は、補助率 2/3、補助上限額 1,332 千円。

※ H30年度は、執行見込件数及び額。