

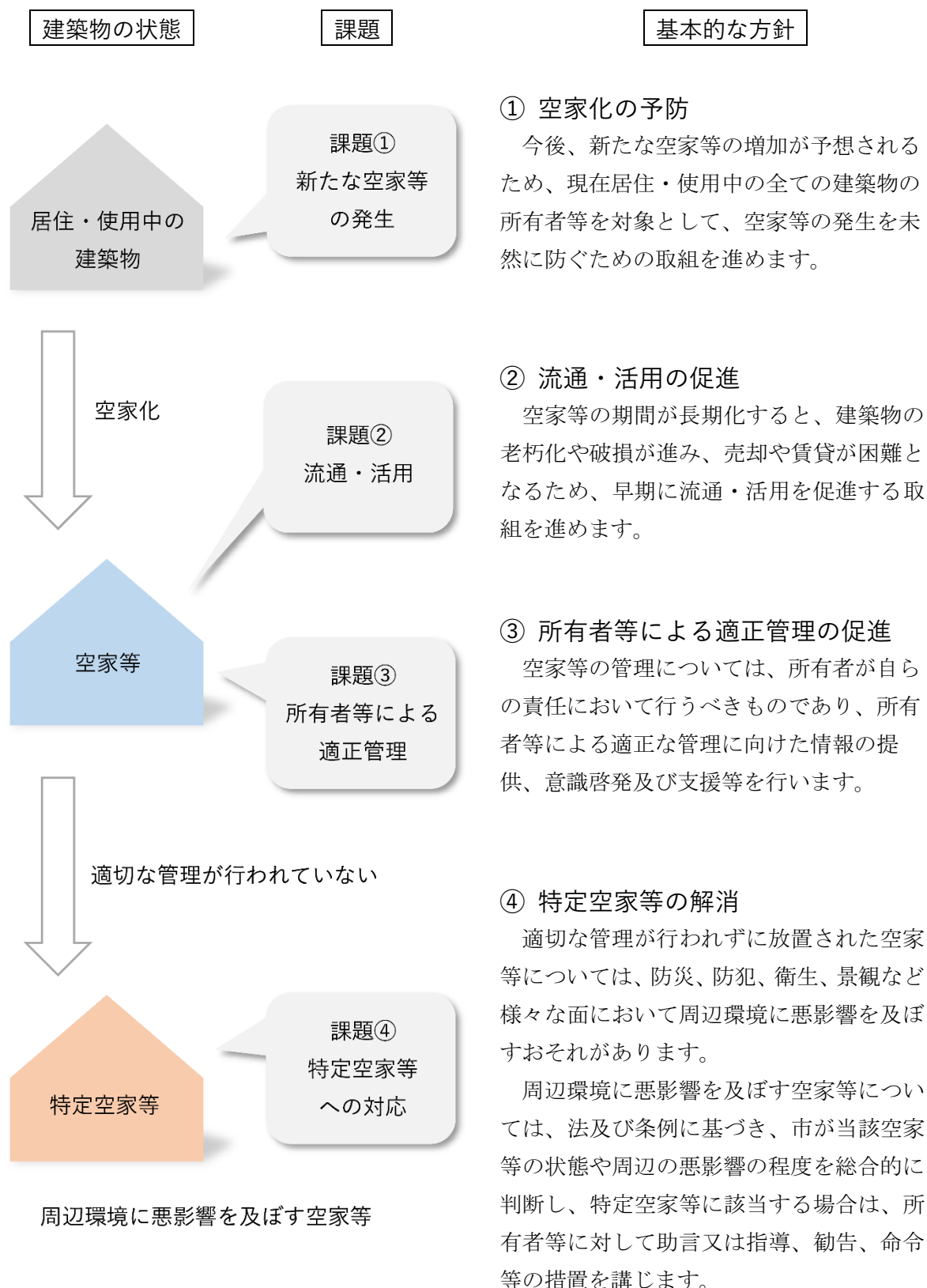
資料 1

令和 3 年度 第 1 回  
赤穂市空家等対策協議会

# 令和 2 年度の空家等対策について

## 空家等対策の基本的な方針（赤穂市空家等対策計画）

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



## 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：都市計画課）

#### 【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



### 2 相続登記の推進（所管課：都市計画課）

#### 【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】

- ・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「あここの空家手帖」を改訂し、市内全戸へ配布。（18,000冊発行）
- ・ひょうご住まいづくり協議会発行「損する空き家 損しない空き家」の市の窓口での配布。
- ・空き家情報バンク制度等の支援制度を紹介するチラシを回覧広報あここの折込み。

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

#### 【施策の概要】

#### (1) 空家等にかかる譲渡所得の特別控除

相続時から3年を経過する日の属する年の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る、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。

#### (2) 低未利用土地にかかる譲渡所得の特別控除【令和2年度新設】

令和2年度税制改正において、低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置が創設。本特例措置は、一定の要件を満たす譲渡価格が500万円以下の低未利用土地等（空家の土地を含む。）の譲渡をした場合に、長期譲渡所得から100万円を控除するもので、この制度の周知・普及に努める。

#### 【取組状況】

- ・本特例制度について、市のホームページや「あここの空家手帖」等により周知を図る。
- ・特例を受けるための確認書の発行件数

	H28	H29	H30	R1	R2	計
(1) 空家等	1	1	2	0	0	4
(2) 低未利用地	—	—	—	—	1	1

## 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

#### 【施策の概要】

#### 1) 登録件数の向上 (所管課：市民対話課)

制度の改善により、市と宅地建物取引業協会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。

#### 2) 農地と空家の流通促進 (所管課：農業委員会、市民対話課)

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㎡)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】

- ・ H30年5月より、バンクへの物件登録を所有者が直接できるよう宅建協会西播磨支部との連携体制を整備。
- ・ 空き家情報バンク制度等を紹介する「あこうの空家手帖」を全戸配布。
- ・ チラシを回覧広報あこうに折込み。

#### ・ 登録、成約実績 (全体)

登録件数		成約件数	
累計 (H19.4～R3.3末)	うち R2 年度	累計 (H19.4～R3.3末)	うち R2 年度
85 件	13 件	70 件	7 件

#### ・ 登録、成約件数 (農地付き空き家)

登録件数		成約件数	
累計 (H30.4～R3.3末)	うち R2 年度	累計 (H30.4～R3.3末)	うち R2 年度
6 件	4 件	3 件	1 件

#### (R3年度新規施策)空き家情報バンク活用支援事業補助金

空き家情報バンクの活用を促し、定住促進を図るため、空き家情報バンクに登録する際に必要となった相続登記費用、空き家情報バンク登録物件の購入者等が負担する仲介手数料・引っ越し費用の一部を補助(補助対象経費の2分の1、最大10万円)する制度を新設。

## 2 空家改修の支援（所管課：都市計画課）

### (1) 空家活用支援事業補助金

#### 【施策の概要】

- ・目的 空家の活用を図り、定住及び地域活性化を促進する。
- ・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
- ・補助区分と補助金額等

補助区分		補助額（最大）
住宅型	一般タイプ	100万円
	若年・子育て支援タイプ	150万円
事業所型		150万円
地域交流拠点型		500万円

※ 補助額は対象工事費に応じて定額制。

※ より多くの空家活用へ補助するため、対象地域の限定（市街化区域の空家の場合は市からの補助、市街化調整区域の場合は県からの直接補助とする。）及び補助金額の見直しを令和2年4月に実施。

#### 【取組状況】

- ・交付実績

交付件数と金額		H30	R1	R2	計
市・県補助分	交付件数	4	4	2	10
	金額（千円）	4,921	7,535	3,000	15,456
県補助分	交付件数	—	—	2	2
	金額（千円）	—	—	1,830	1,830
計	交付件数	4	4	4	12
	金額（千円）	4,921	7,535	4,830	17,286

メニュー別交付件数		H30	R1	R2	計
住宅型	一般タイプ	3	3	1	7
	若年・子育て支援タイプ	1	1	1	3
事業所型		0	0	2	2
地域交流拠点型		0	0	0	0
計		4	4	4	12

(2) 古民家再生促進支援事業補助金

【施策の概要】

- ・ 目的 空家となった古民家を地域資源として再生することにより、既存ストックの有効活用、伝統的木造建築技術の維持及び継承、美しいまちなみ景観の形成及び保全並びに地域の活性化を図る。
- ・ 対象建築物 築50年以上経過した住宅で、空家であること等の要件を満たすもの
- ・ 対象経費 古民家を再生し、地域交流施設等又は賃貸住宅として活用するための改修に要する経費
- ・ 補助区分と補助金額等（R2年度）

補助対象経費	補助金の額	
	古民家	歴史的建築物
500万円以上 1,000万円未満	250万円	—
1,000万円以上	333万円	500万円

（R3年度拡充）歴史的景観形成地区等にある古民家の補助額嵩上げ

補助対象経費	補助金の額		
	古民家	歴史的景観形成地区等にある古民家	歴史的建築物
500万円以上 1,000万円未満	250万円	250万円	250万円
1,000万円以上 1,500万円未満	333万円	400万円	400万円
1,500万円以上		500万円	500万円

※ 景観条例に基づく市街地景観形成地区

【取組状況】

- ・ 交付実績 1件（3,330千円）
- ・ 明治34年に建築され、空家となった古民家を貸教室や農産物等を販売する定例市を開催するスペースとして改修。

# 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

### 【施策の概要】

#### 1) 空家管理代行業務の実施（所管課：都市計画課）

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。

#### 2) ふるさと納税による空家管理（所管課：商工課）

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】

- ・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H30年4月に締結。空家の管理業務を開始。
- ・空家管理業務では、建物に破損等の異常がないか、植木・雑草の状態等を外観目視で確認し、所有者へ写真付の報告書を送付。オプション作業として、植木剪定、草抜き、清掃等を実施。
- ・空家管理業務 実績 0件
- ・空家の植木剪定、草抜き等 実績 11件

## シルバー 空き家管理サービス

**基本サービス**

敷地の外側から、家屋・庭等に問題がないか目視で確認し、写真付の報告書を送付します。

遠方の空き家の状態が分からず不安に感じました事はありませんか？

**家屋**

外壁、外窓、雨樋などの状況を確認

**敷地**

庭木、雑草、不法投棄などの状況を確認

**基本サービス料金**

作業内容	単位	料金(税込)
空き家の確認等	1回	2,750円

※詳細は裏面をご覧ください

**その他**

敷地外周、郵便物などの状況を確認

**希望によりオプション作業を実施**

お客様のご希望により、植木剪定、除草、伐採、清掃、小修繕などの作業を実施します。

- オプション料金は裏面をご覧ください。お見積りは無料です。
- 植木剪定は時期によって、受付できない可能性がございます。
- 高所作業や大規模修繕など、対応できない業務があります。
- その他、お気軽にご相談ください。

公益社団法人  
**赤穂市シルバー人材センター**

〒678-0239 赤穂市加里屋 822 番地 2  
ホームページ：<https://webc.sjc.ne.jp/eko-sjc/index>

TEL：0791-43-7200  
FAX：0791-43-4687

### 基本サービスの作業内容

- ①目視による破損等の確認  
建物の外壁、外窓、雨樋などの状態に異常がないか目視にて現状を確認します。
- ②植木、雑草の状態確認  
隣家に迷惑をかけていないか、道路にはみ出していないか等、剪定や除草作業の必要性について確認します。
- ③その他  
敷地外周、ポスト内の状況を確認します。  
ご希望により、郵便物を報告書とともにお送りします。
- ④写真撮影  
家屋や敷地等の状況を写真撮影します。
- ⑤報告書(チェックシート)の作成送付  
報告書を作成し、状況写真とともにお送りします。

**オプション料金**

2020.04.01現在

作業内容	単位	料金(税込)
植木剪定	庭木等の剪定 1人1時間	1,375円~
草抜き	草抜き作業 1人1時間	899円~
機械草刈	草刈機による草刈 1人1時間	1,477円
清掃	庭の清掃等 1人1時間	944円~
小修繕	大工、左官、塗装等 1人1時間	1,320円~

※別途事務手数料10%が加算されます。  
※作業により材料費、処分費、機械使用料等の費用が発生致します。  
受注に際しましては、ご希望があればお見積りを致します。

公益社団法人  
**赤穂市シルバー人材センター**

〒678-0239 赤穂市加里屋 822 番地 2  
ホームページ：<https://webc.sjc.ne.jp/eko-sjc/index>

TEL：0791-43-7200  
FAX：0791-43-4687

**その他、お気軽にご相談ください。**

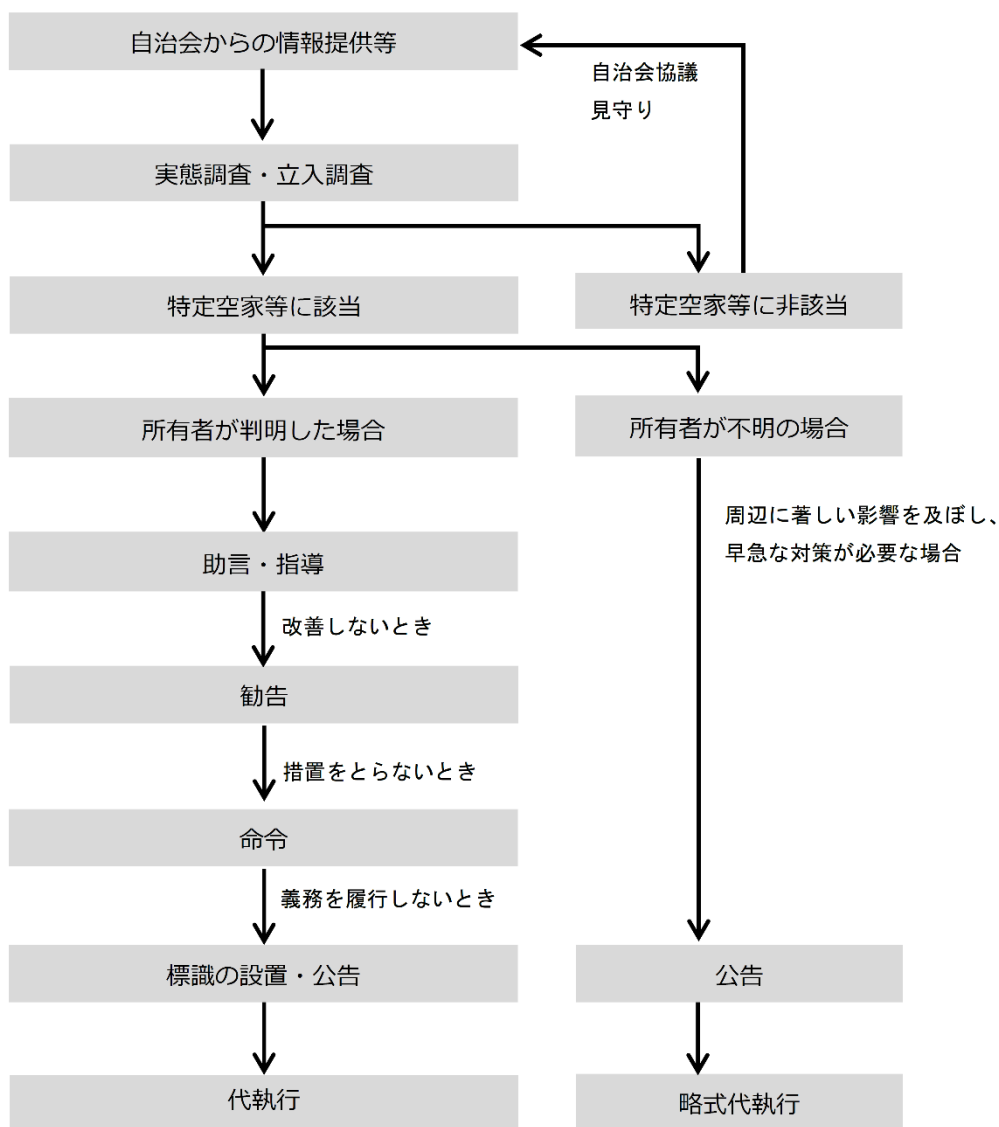
## 基本的な方針④特定空家等の解消

### 1 特定空家等に対する措置（所管課：都市計画課）

#### 【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。

赤穂市空家等の適正管理に関する条例 フロー



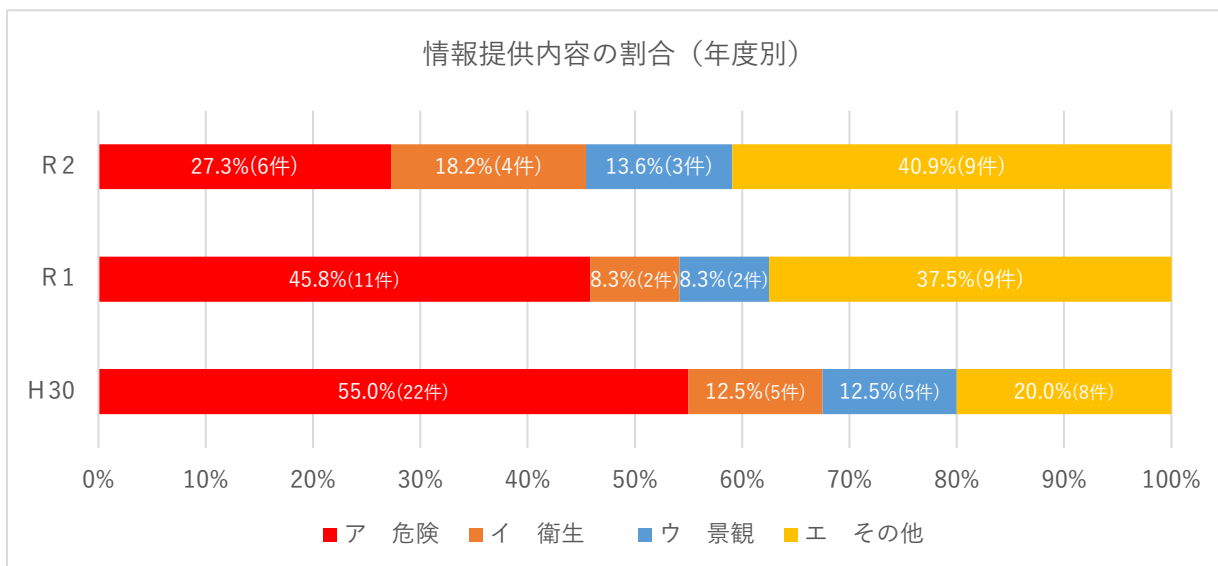
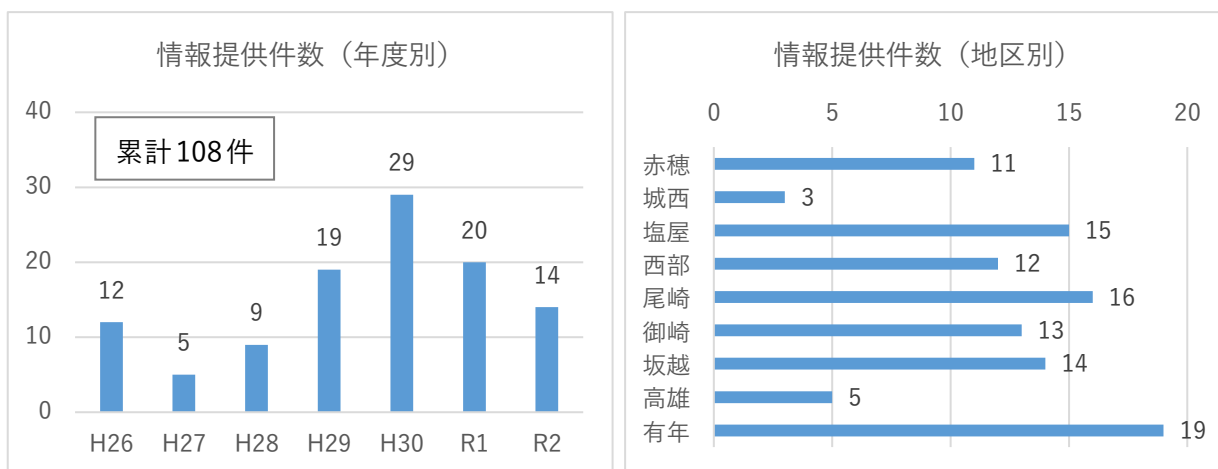
※ 特定空家等とは、次のいずれかに該当する空家等をいいます。

- 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



【取組状況】

・自治会からの情報提供（R3.3.31時点）



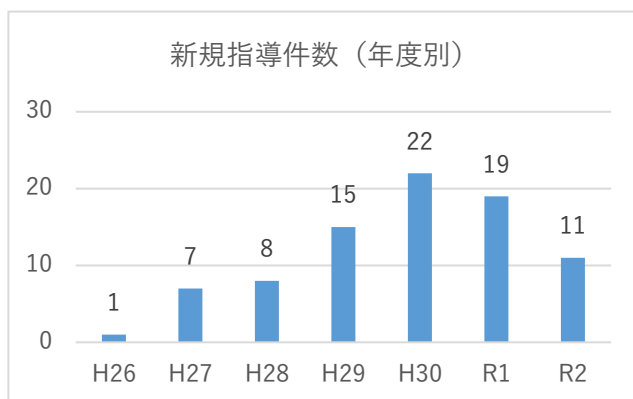
※ 情報提供内容について、一つの空家が複数の状態に該当するものとして情報提供することが可能。

・特定空家等認定状況

単位：件

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
			ア危険	イ衛生	ウ景観	エその他	
第24回(7/27)	8	7	2	1	0	4	1
第25回(8/18)	2	2	0	0	0	2	0
第26回(10/19)	3	3	3	0	0	0	0
第27回(10/29)	1	1	0	0	0	1	0
計	14	13	5	1	0	7	1

※ 「特定空家等の状態」の件数は、一つの空家等が複数の状態に該当することがあるため、「特定空家等認定件数」と一致しない。



自治会からの情報提供件数	108 件
調査中	6 件
対応不要件数	13 件
要対応件数（※1）	89 件
解決済件数	52 件
解決済の割合（※2）	58.4%

※1 「要対応件数」は、旧条例に基づく「管理不全な空家等」及び改正条例に基づく「特定空家等」と認定した空家等の件数。

※2 「解決済の割合」は、「要対応件数」のうち「解決済件数」の割合を示す。

・略式代執行の実施

所有者等を確認できず、かつ、保安上極めて危険な状態にある特定空家等について、令和2年5月15日に建築物の除却等を行うよう公告。履行期限である令和2年6月29日までに必要な措置が履行されなかったため、略式代執行による建築物の除却等を実施。

(1) 特定空家等の概要

所在地 赤穂市加里屋1639番地4  
 用途 倉庫  
 構造等 軽量鉄骨造2階建（一部木造平屋建）、  
 建築面積 約73㎡、延べ床面積 約114㎡

(2) 略式代執行の内容

建築物の地上部分全部とそれに附属する動産、工作物の除却

(3) 略式代執行に要した費用

特定空家等除却（赤穂地区）工事 2,970 千円  
 特定空家等動産確認外業務委託 440 千円 計 3,410 千円

※ 費用の回収について

略式代執行は、所有者不明空家の代執行であり、行政代執行法に基づくものではないことから、土地の差押え等による強制徴収はできない。国のガイドラインでは、所有者等が判明した際には、民事訴訟により費用回収することとされている。

このため、本件は国の空き家対策総合支援事業補助金を活用し、実施。

(4) 略式代執行の主な工程

令和2年 9月14日 代執行開始宣言、仮囲い設置  
 9月15日～ 動産撤去、処分  
 9月18日～ 建築物解体、撤去、処分  
 9月29日～ 防草シート設置  
 10月23日 代執行終了宣言



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。

【取組状況】

・ 交付実績

年度	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	計
交付件数	0	2	7	5	6	9	8	37
金額（千円）	0	1,574	7,413	6,002	5,699	7,572	5,690	33,950

※ H26～29年度は、補助率2/3、補助上限額1,332千円。

※ H30年度以降は、補助率1/2、補助上限額1,000千円。