

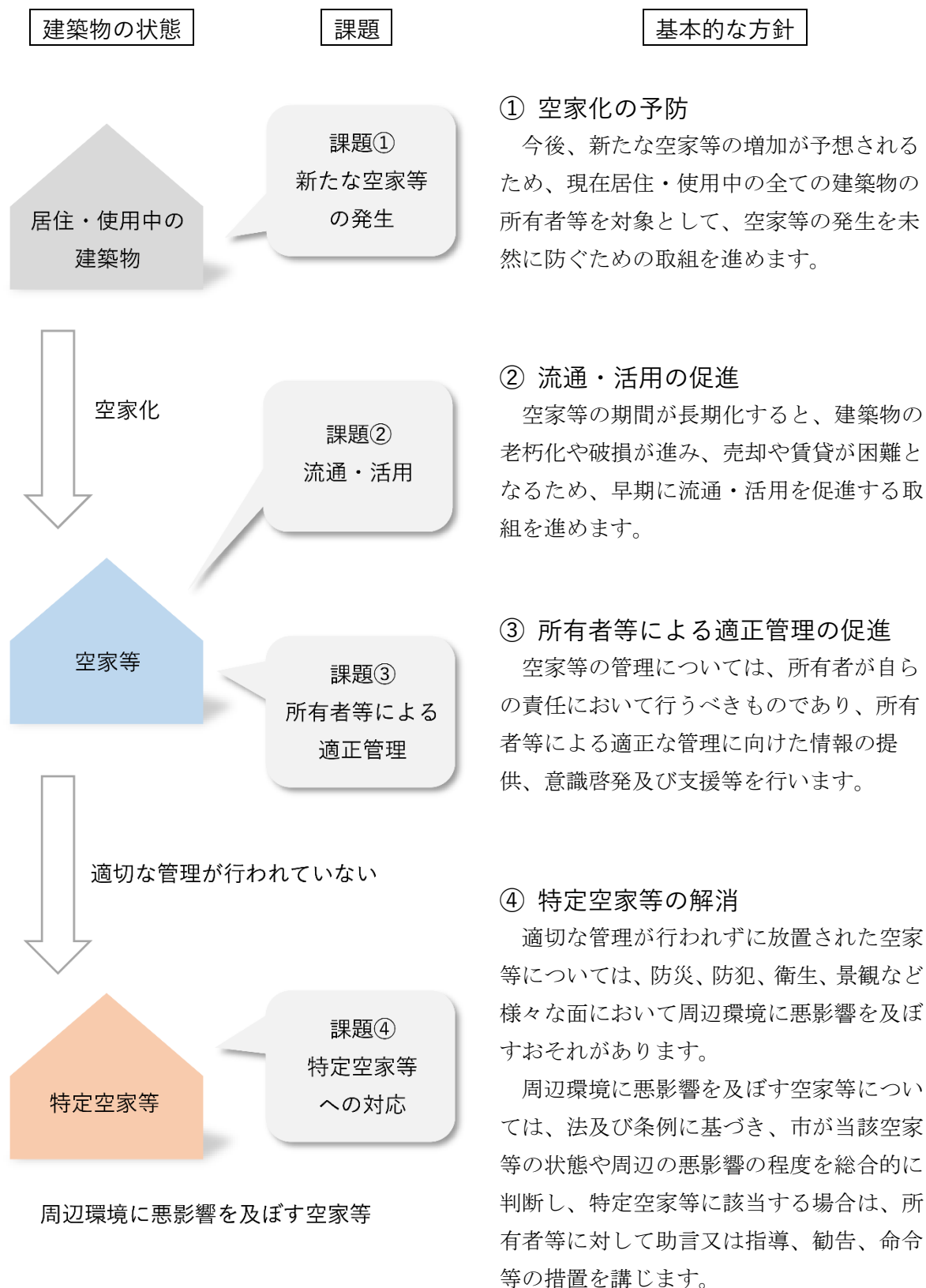
資料 1

令和 4 年度 第 1 回  
赤穂市空家等対策協議会

## 令和 3 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」を市の窓口で配布。
- ・空き家情報バンク制度に関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ており、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

低未利用地の適切な利用・管理を促進するため、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	R3	計
(1) 空家等	1	1	2	0	0	0	4
(2) 低未利用地	—	—	—	—	1	7	8

## 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（運営：（一社）あこう魅力発信基地）

#### 【施策の概要】

#### 1) 登録件数の向上

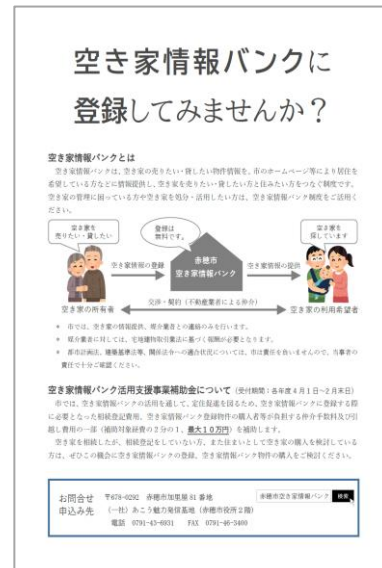
制度の改善により、市と宅地建物取引業協会との連携体制を整備し、市から空家等の所有者に「空き家情報バンク」への登録を広く呼びかけることで、登録件数の向上を図る。

#### 2) 農地と空家の流通促進

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。

#### 3) 空き家情報バンク活用支援事業補助金【R3新設】

空き家情報バンクの活用を通して、本市への定住の促進を図るため、(1)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、(2)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及び引越し費用の一部（補助対象経費の2分の1、最大10万円）を補助する。



#### 【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に関するチラシを回覧広報あこうに折込み。（再掲）

#### ・登録、成約実績（全体）

登録件数		成約件数	
累計 (H19.4～R4.3末)	うち R3 年度	累計 (H19.4～R4.3末)	うち R3 年度
97 件	12 件	82 件	12 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～R4.3末)	うち R3 年度	累計 (H30.4～R4.3末)	うち R3 年度
10 件	4 件	4 件	2 件

#### ・空き家情報バンク活用支援事業補助金（R3年度）

補助区分	交付件数
(1)バンク登録に係る補助金	1 件
(2)購入者等定住支援に係る補助金	3 件

## 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（R3年度）

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。

※ 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。

（R4年度拡充）既存補助区分に、次の補助区分を新設

補助区分		補助額（最大）
住宅型	UJIターン世帯タイプ	150万円
	学生シェアハウスタイプ	200万円
事業所型	UJIターンタイプ	225万円

#### 【取組状況】

##### ・交付実績

交付件数と金額		H30	R1	R2	R3	計
市・県補助分	交付件数	4	4	2	7	17
	金額（千円）	4,921	7,535	3,000	8,500	23,956
県補助分	交付件数	—	—	2	4	6
	金額（千円）	—	—	1,830	5,500	7,330
計	交付件数	4	4	4	11	23
	金額（千円）	4,921	7,535	4,830	14,000	31,286

メニュー別交付件数		H30	R1	R2	R3	計
住宅型	一般	3	3	1	5	12
	若年・子育て支援	1	1	1	5	8
	UJIターン（県）	—	—	—	1	1
事業所型		0	0	2	0	2
地域交流拠点型		0	0	0	0	0
計		4	4	4	11	23

## (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工事費。
- ・補助区分と補助金額等（R3年度）

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

### 【取組状況】

- ・交付実績 2件（7,500千円）
  - ・明治14年に建築された古民家を飲食店兼住宅として改修。
  - ・明治中期に建築された赤穂市都市景観の形成に関する条例に基づく「市街地景観重要建築物」である古民家をイベントスペース、資料館、店舗として改修。

## 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月に締結し、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 15件

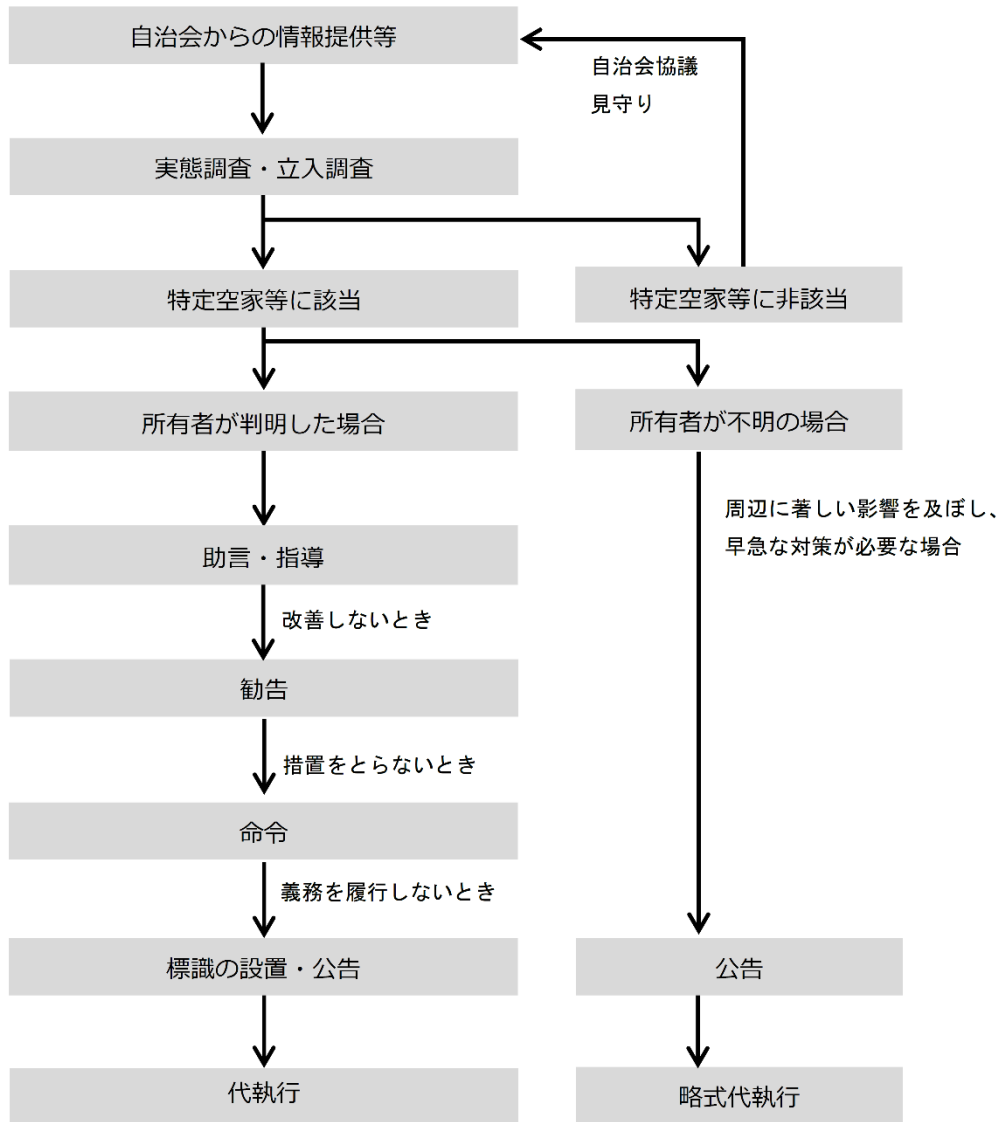
## 基本的な方針④ 特定空家等の解消

### 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

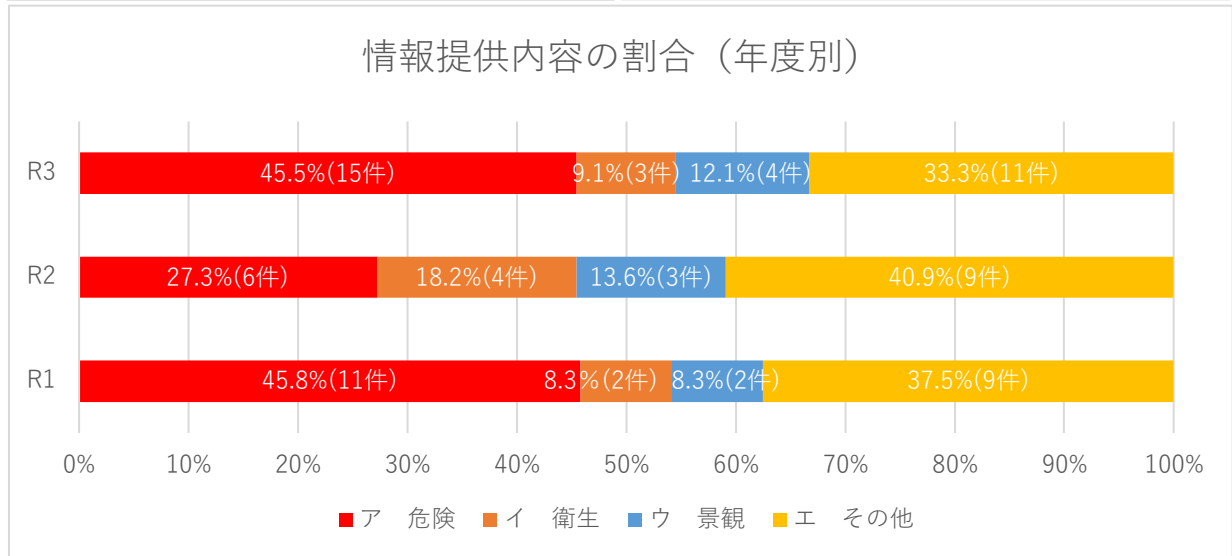
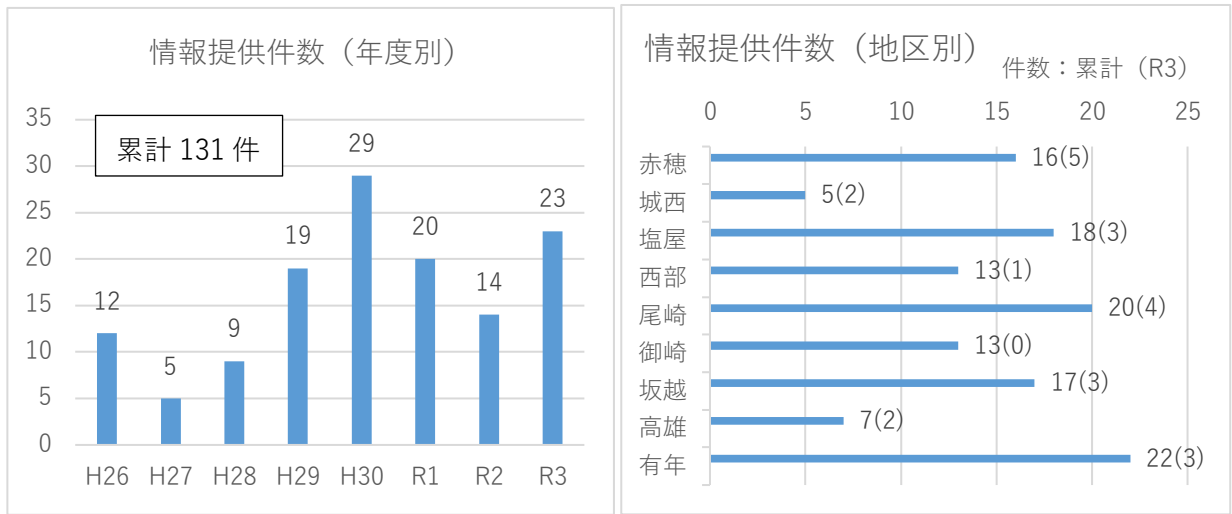


※ 特定空家等とは、次のいずれかに該当する空家等をいいます。

- 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（R4.3.31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であるため、「情報提供件数」と一致しない。

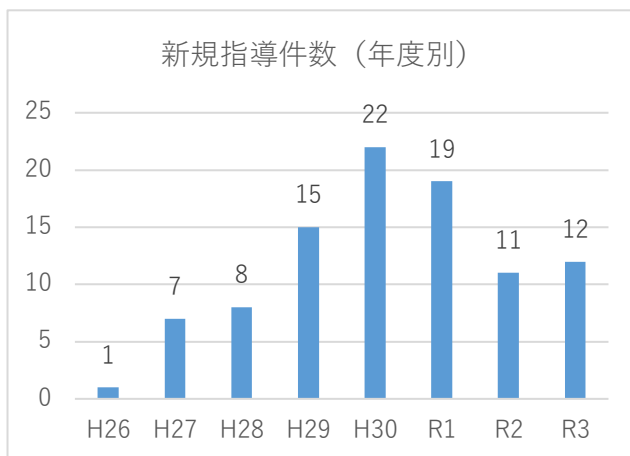
・令和3年度 特定空家等認定状況

単位：件

空家等調査会	審査 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28回(5/18)	4	4	4	0	0	0	0
第29回(8/31)	3	2	1	0	0	1	1
第30回(10/26)	2	2	2	0	0	1	0
第31回(12/17)	2	2	2	0	0	0	0
第32回(3/28)	3	2	2	0	0	0	1
計	14	12	11	0	0	2	2

※ 「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	131 件
調査中	8 件
対応不要件数	22 件
要対応件数 (※1)	101 件
解決済件数	57 件
解決済の割合 (※2)	56.4%
未解決件数	44 件

※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。

## 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	R3	計
交付件数	0	2	7	5	6	9	8	2	39
金額 (千円)	0	1,574	7,413	6,002	5,699	7,572	5,690	2,000	35,950

※ 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。