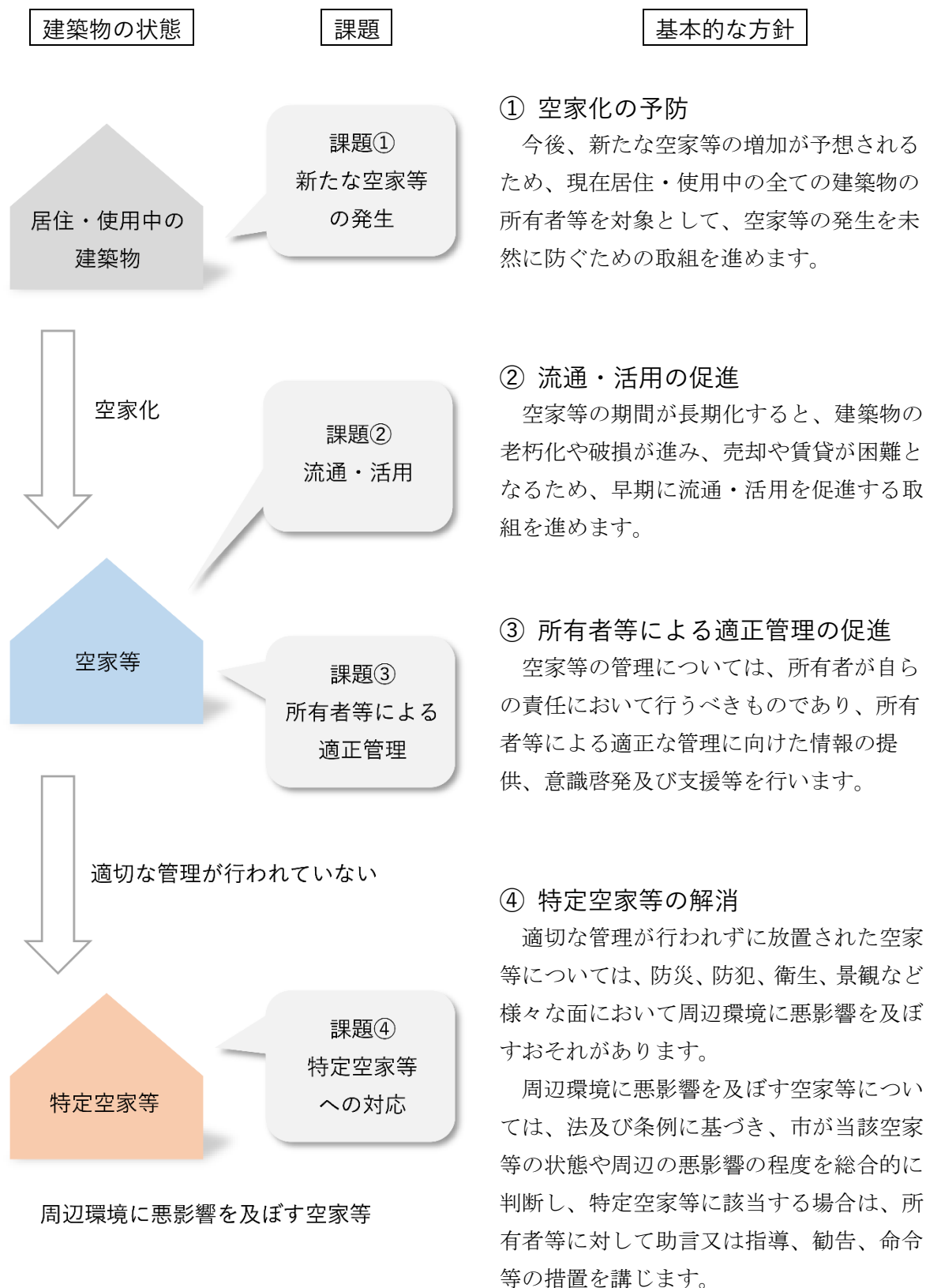


資料 1
令和 6 年度 第 1 回 赤穂市空家等対策協議会

令和 5 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。

- ・市の支援策等をまとめたパンフレットの作成・配布。
- ・自治会への回覧、市ホームページでの情報発信。

【取組状況】

- ・空家改修の支援制度や空家の適正管理に関するチラシを、回覧広報あこうに折込み。

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】

- ・法務局の相続登記啓発チラシを市の窓口で配布。

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ており、この制度の周知・普及に努める。

※ 令和6年1月1日以降の譲渡については、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象。

(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。

※ 令和5年度税制改正により、市街化区域や用途地域設定区域内等における低未利用土地等について譲渡された場合に限り、上限が800万円まで引き上げられた。

【取組状況】

- ・本特例制度について、市のホームページ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

	～H30	R1	R2	R3	R4	R5	計
(1) 空家等	4	0	0	0	0	1	5
(2) 低未利用地	—	—	1	7	4	6	18

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）

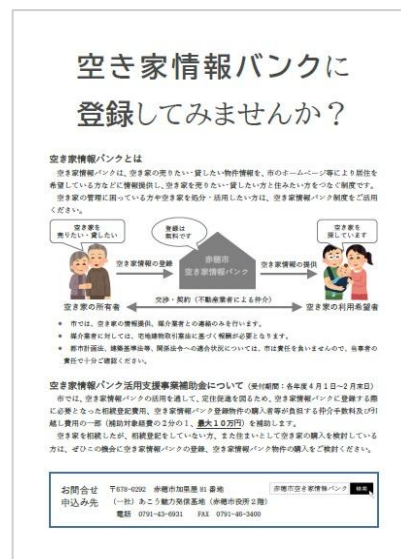
【施策の概要】

(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) 空き家情報バンク活用支援事業補助金

令和3年度より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】

- 平成30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。

・登録、成約実績（全体）

登録件数		成約件数	
累計 (H19.4～R6.3 末)	うち R5 年度	累計 (H19.4～R6.3 末)	うち R5 年度
127 件	14 件	109 件	15 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～R6.3 末)	うち R5 年度	累計 (H30.4～R6.3 末)	うち R5 年度
12 件	登録 1 件・取消 1 件	10 件	2 件

・空き家情報バンク活用支援事業補助金

補助区分	交付件数		
	R3	R4	R5
(1)バンク登録に係る補助金	1 件	1 件	1 件
(2)購入者等定住支援に係る補助金	3 件	2 件	5 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（R5 年度）

補助区分		補助額（最大）	
		市外化区域	特区
住宅型	一般タイプ	100 万円	
	若年・子育て世帯タイプ	150 万円	180 万円
	UJI ターン世帯タイプ	150 万円	180 万円
	学生シェアハウスタイプ	200 万円	
事業所型	一般タイプ	150 万円	200 万円
	UJI ターンタイプ	225 万円	275 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。

【取組状況】

・交付実績

交付件数と金額		～R1	R2	R3	R4	R5	計
市・県補助分	交付件数	8	2	7	3	3	23
	金額（千円）	12,456	3,000	8,500	4,000	4,800	32,756
県補助分	交付件数	—	2	4	2	0	8
	金額（千円）	—	1,830	5,500	1,000	0	8,330
計	交付件数	8	4	11	5	3	31
	金額（千円）	12,456	4,830	14,000	5,000	4,800	41,086

メニュー別交付件数		～R1	R2	R3	R4	R5	計
住宅型	一般	6	1	5	3	0	15
	若年・子育て世帯	2	1	5	1	3	12
	UJI ターン世帯	—	—	1	1	0	2
	学生シェアハウス	—	—	—	0	0	0
事業所型	一般	0	2	0	0	0	2
	UJI ターン	—	—	—	0	0	0
地域交流拠点型		0	0	0	0	0	0
計		8	4	11	5	3	31

(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（R5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	特区内にある古民家
500万円以上 1,000万円未満	250万円	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	430万円
1,500万円以上		500万円	500万円	550万円

【取組状況】

交付件数と金額		R2	R3	R4	R5	計
古民家	交付件数	1	0	0	0	1
	金額（万円）	333	0	0	0	333
歴史的景観形成地区等にある古民家	交付件数	0	1	0	0	1
	金額（万円）	0	250	0	0	250
歴史的建築物	交付件数	0	1	0	0	1
	金額（万円）	0	500	0	0	500

R2 交付実績 1件（333万円）

- ・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。

R3 交付実績 2件（750万円）

- ・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。

3 空家等活用促進特別区域（坂越地区）の制度の活用（所管課：都市計画課）

【施策の概要】

・人口減少と空家増加による諸課題に対し、空家等を地方回帰の受け皿として流通・活用することにより、移住・定住および交流の促進並びに地域の活性化を図ることを目的として、兵庫県が制度を創設。特区内の空家所有者は、市に対して空家情報を届け出ることになり、当該情報をもとに、流通促進、規制緩和、活用支援（補助金）の3つを軸とした施策を実施することにより、空家の活用を促進。市の申出により、坂越10地区が令和5年3月31日付で県から指定を受けた。

【取組状況】

(1) 空家情報の届出義務に対する通知発出

令和4年9月に実施した空家調査により、区域内で75件の空家を確認。その所有者等に対し、空家情報の届出を求める旨の通知書を発出。

日付	内容	件数
4/21	通知書発出（当初）	70件
5/10		1件
5/22		1件
6/23		1件
12/13	未届出者へ再通知	34件

結果、75件中39件の届出があり、うち33件が連携団体への情報提供に同意。（R6.3.31時点）

(2) 市連携団体による流通促進

連携団体である（一社）あこう魅力発信基地へ、同意のあった空家情報を提供し、空家所有者等へ支援制度の情報提供や空き家情報バンク登録への働きかけ、事業者等の紹介などの流通や活用に向けた働きかけを実施。

日付	内容	件数ほか
7/3	空家活用等に関する資料送付	26件
8/2	空家相談会チラシの発送	26件
8/16	空家相談会開催	11組
12/14	空き家活用等に関する資料送付	26件
（随時）	空家活用等に関する 問合せ・相談対応	8件



(3) 都市計画法による用途制限緩和

目的：市街化調整区域の規制を緩和することで、空家等の活用促進、地域景観の保全を行うとともに、移住・定住および交流を促進し地域活性化を図る。

ア 居住者を限定しない一般住宅への用途変更が可能。

イ 除却後の更地においても、住宅等の新築が可能。

ウ 店舗や宿泊施設等、地域活性化に資する施設への用途変更が可能。

建築物の用途	延べ面積制限
1 一戸建ての住宅	280 ㎡以下又は従前の延べ面積を超えないもの
2 兼用住宅（住宅と 3～11 の用途を兼ねるものに限る）	延べ面積が従前の延べ面積の 1.5 倍を超えないもの、かつ 500 ㎡以下
3 寄宿舍・下宿	
4 都市計画法第 34 条第 1 号後段の該当業種の業務の用に供する建築物	
5 物品販売店（土産物の販売店、地場産品の販売店）	
6 事務所（法律事務所・保険事務所その他これらに類する事務所、観光案内所、コワーキングスペース）	
7 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	
8 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ若しくは工房又はギャラリー	
9 交流施設、体験施設、休憩所その他これらに類する施設	
10 ホテル又は旅館（専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設を除く）	
11 公衆浴場（客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業を営む施設を除く）	
12 複合用途施設（3～11 の用途を兼ねるものに限る）	
13 自動車車庫	延べ面積が従前の延べ面積の 1.5 倍を超えないもの、かつ 300 ㎡以下
14 その他空家の活用を図り、移住・定住・交流の促進及び地域活性化に資するもので、市長が上記と同等であると認めるもの	延べ面積が従前の延べ面積の 1.5 倍を超えないもの、かつ市長が認める規模以下

・活用事例

明治 14 年建築の物販店舗を、飲食店・ホテル・旅館・事務所へ用途変更 (R6. 3. 15 開店)

(4) 活用支援

前述の「2-(1) 空き家活用支援事業補助金」、「2-(2) 古民家再生促進支援事業」において、補助額を拡充し、活用を支援。

・活用事例

空家活用支援事業（若年・子育て世帯タイプ）1 件（R5. 8 竣工）

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」を平成30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 19件

シルバー 空家管理サービス

遠方の空家の状態が分からず不安に感じませんか？

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。

家屋

外壁、外窓、雨樋などの状態を確認

敷地

庭木、雑草、不法投棄などの状態を確認

その他

敷地外周、郵便物などの状態を確認

基本サービス料金

作業内容	単位	料金(税込)
空家家の確認等	1回	3,000円

※詳細は裏面をご覧ください

希望によりオプション作業を実施

お客様の希望により、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 赤穂市加東 822 番地 2
ホームページ: <http://webcity.jp/ako-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、固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、ポスト内の状態を確認します。
ご希望により、郵便物を報告書とともに送付します。

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、状況写真とともに送付します。





オプション料金

2023.4.1 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 1,525円～
草抜き	草抜き作業	1人1時間 991円～
機械草刈	草刈機による草刈	1人1時間 1,576円～
清掃	庭の清掃等	1人1時間 976円～
小修繕	大工、左官、塗装等	1人1時間 1,409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。
※注に原しましては、ご希望があればお見積りを致します。
※事務手数料は変更になる場合があります。

公益社団法人
赤穂市シルバー人材センター

〒678-0239 赤穂市加東 822 番地 2
ホームページ: <http://webcity.jp/ako-sjc/index>

TEL : 0791-43-7200
FAX : 0791-43-4687

その他、お気軽にご相談ください。

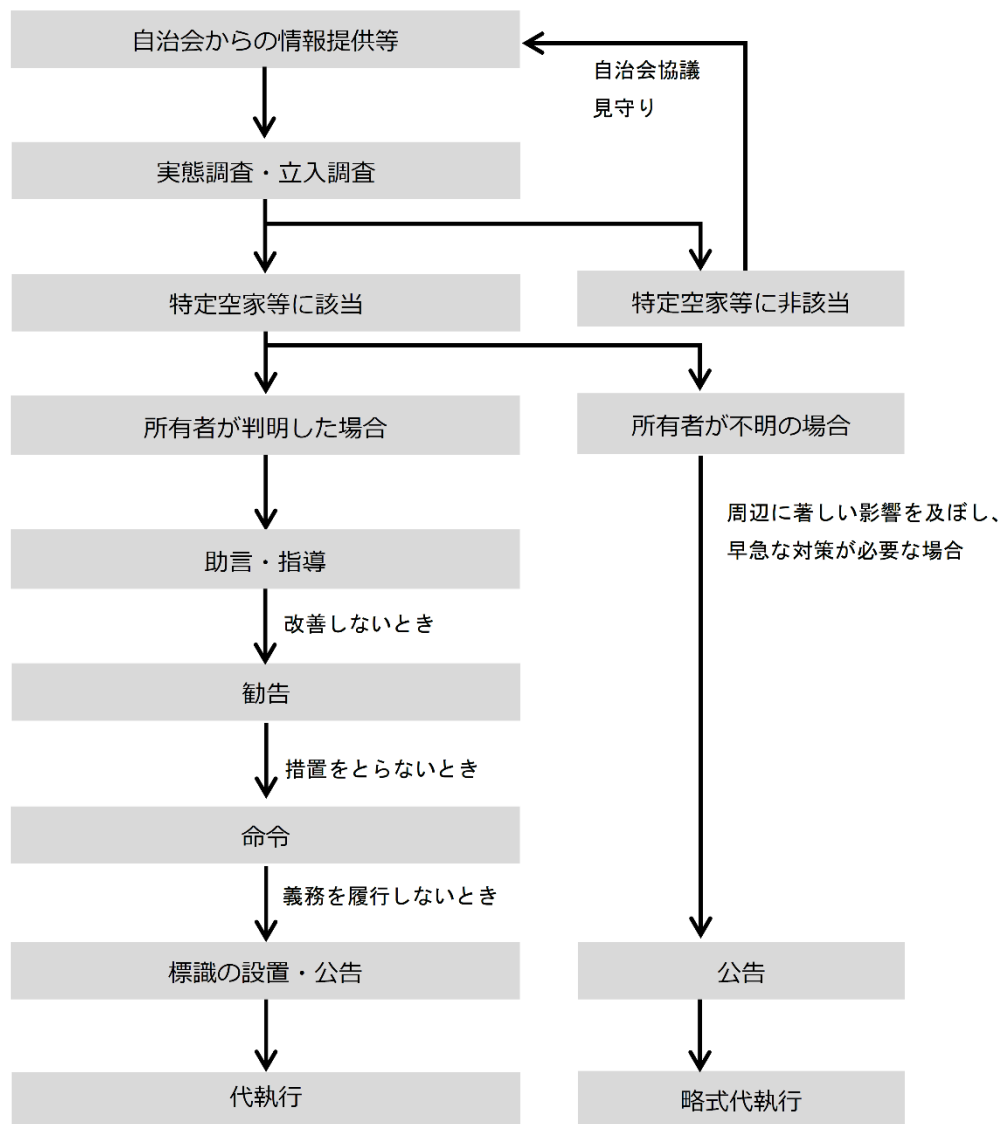
基本的な方針④ 特定空家等の解消

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

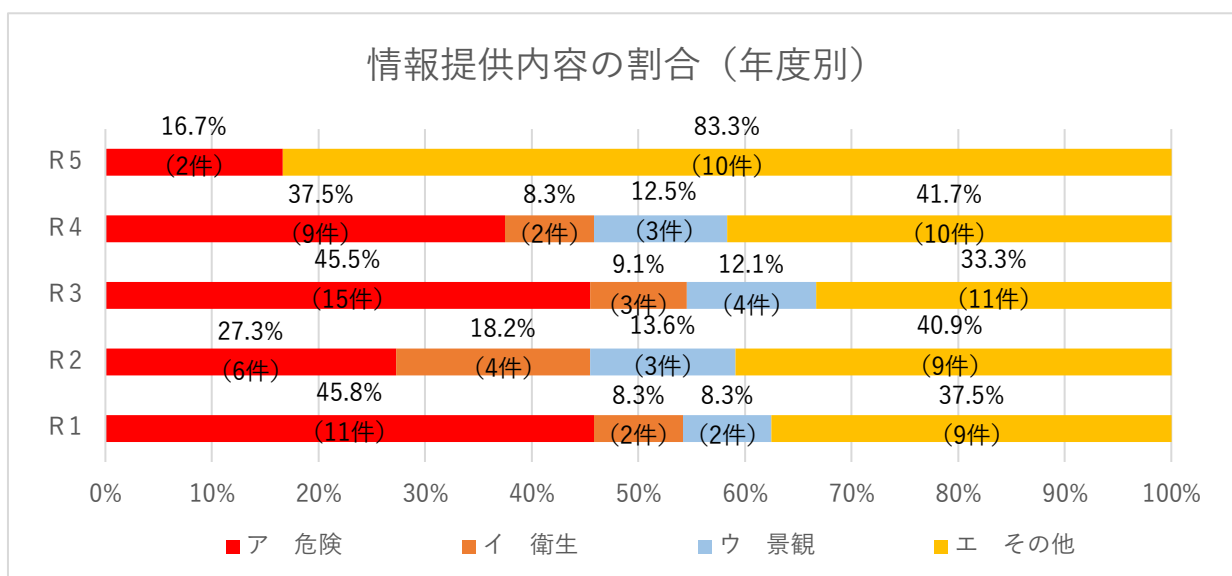
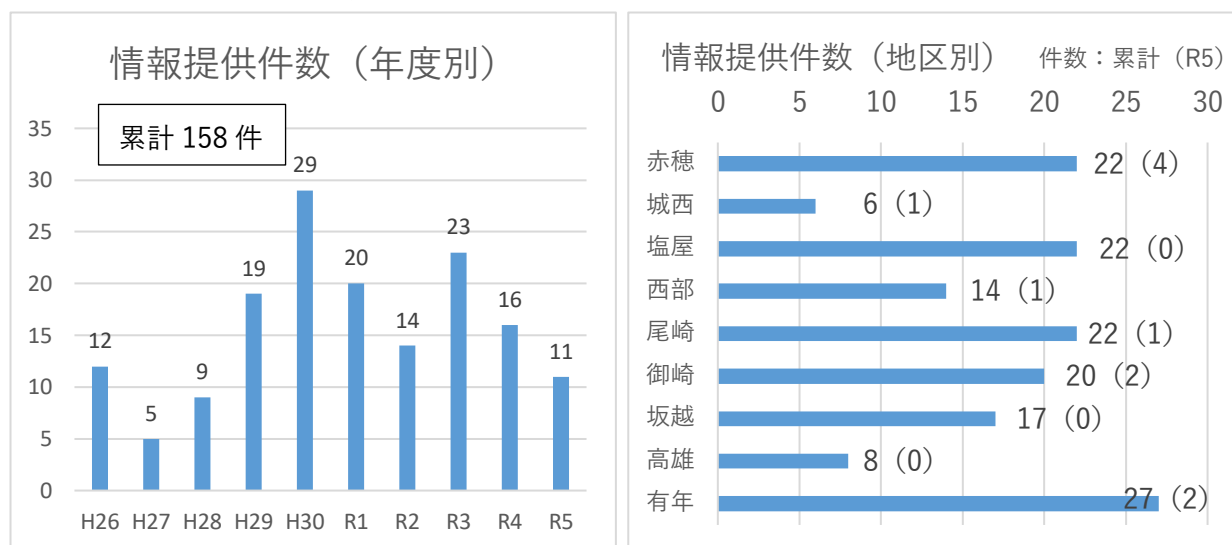


※ 特定空家等とは、次のいずれかに該当する空家等をいいます。

- 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（R6.3.31 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5年度 特定空家等認定状況

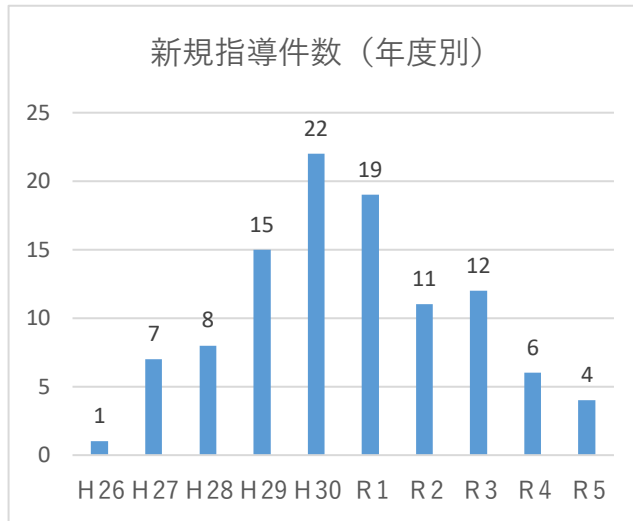
単位：件

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35回（7/25）	2	2	2	0	0	1	0
第36回（2/6）	2	2	1	0	0	1	0
計	4	4	3	0	0	2	0

※ 「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。

・指導件数等

R6.3.31 時点



自治会からの情報提供件数	158 件
調査中	6 件
対応不要件数	34 件
管理依頼中	7 件
要対応件数（※1）	111 件
解決済件数	70 件
解決済の割合（※2）	63.1%
未解決件数	41 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	～H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	計
交付件数	14	6	9	8	2	4	2	45
金額(千円)	14,989	5,699	7,572	5,690	2,000	3,605	1,558	41,113

※ 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。

