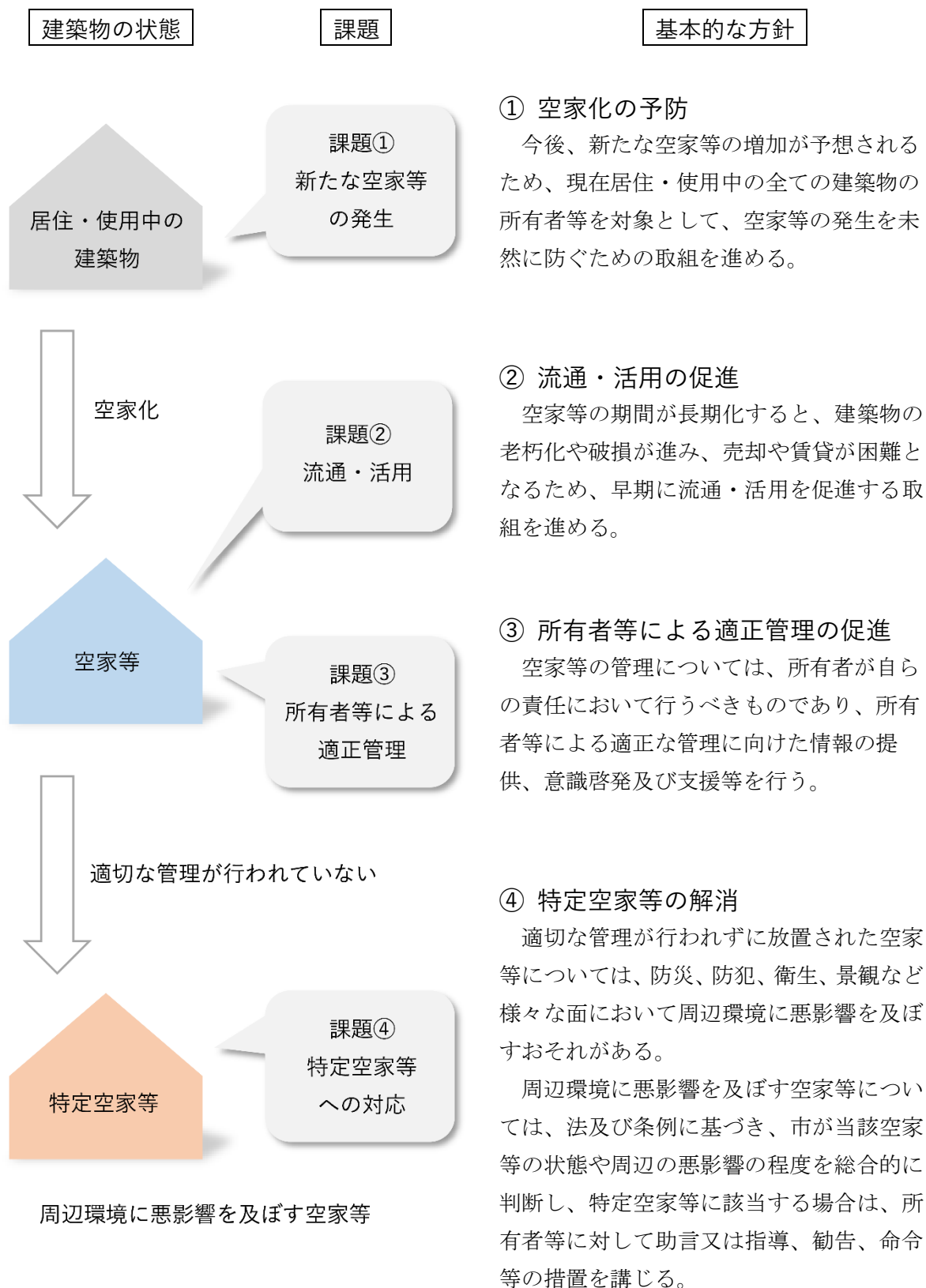


|                              |
|------------------------------|
| 資料 1                         |
| 令和 7 年度 第 1 回<br>赤穂市空家等対策協議会 |

## 令和 6 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する。



## 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、市広報誌での情報発信。

#### 【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（令和7年1月号）に折込み。

※令和7年度より、固定資産税納税通知書に空家対策チラシを同封。

### 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あり、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市街化調整区域においては500万円以下、市街化区域においては800万円以下の低未利用土地等（空家の土地を含む。）を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除される制度で、その周知・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

|            | ～R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | 計  |
|------------|-----|----|----|----|----|----|----|
| (1) 空家等    | 4   | 0  | 0  | 0  | 1  | 2  | 7  |
| (2) 低未利用土地 | —   | 1  | 7  | 4  | 6  | 11 | 29 |

※令和7年度は、(2)低未利用土地について1件交付。

#### 4 空家相談会の開催（所管課：都市計画課）

##### 【施策の概要】

空家所有者を対象に、専門家との個別相談会を実施。

##### 【取組状況】

- ・開催日：令和6年8月14日
- ・場 所：赤穂市役所2階 204 会議室

宅地建物取引士、司法書士、遺品整理士の3名の専門家を招き、個別相談会を開催。事前予約者を含む計21組の空家所有者が参加。様々な問題に対して、集中的に相談対応を行い、空家の賃貸や売却等の処分に関する問題や相続に関する問題等に対して、専門的な知見から支援を実施。



※令和7年度においては、令和7年8月14日に相談会に加えてセミナーを同時開催し、空家の適正管理意識向上のためのきっかけづくりを行った。セミナーには25組、相談会には16組が参加。

## 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）

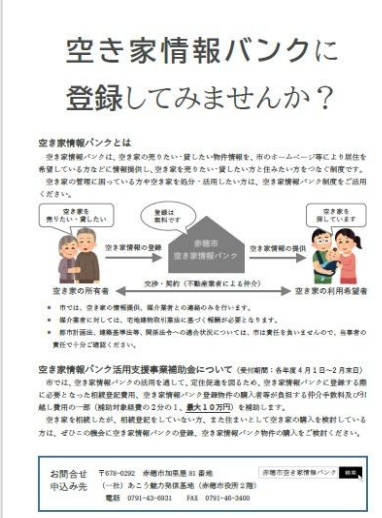
#### 【施策の概要】

#### (1) 登録件数の向上

市と宅地建物取引業協会との連携により、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）を補助している。



**空き家情報バンクとは**  
 空き家情報バンクは、空き家の売り買い・貸し出しの情報を、市のホームページ等により居住を希望している方などに情報提供し、空き家を売り買い・貸し出したい方と住みたい方をつなぐ制度です。空き家の管理に困っている方や空き家を処分・活用したい方は、空き家情報バンク制度をご活用ください。

空き家の所有者 ← 登録 → 空き家情報バンク → 空き家の利用希望者

登録は、無料です。

空き家の所有者と利用希望者の間で、交渉・契約（不動産業者による仲介）が行われます。

※ 市では、空き家の情報提供、媒介業者との連絡のみを行います。  
 ※ 媒介業者に対しては、宅地建物取引業法に基づく報酬が必要となります。  
 ※ 都市計画法、建築基準法等、関係法令への適合状況については、市は責任を負いませんので、当事者の責任で十分ご確認ください。

**空き家情報バンク活用支援事業補助金について**（※申請期間：令和4年4月1日～2月末日）  
 市では、空き家情報バンクの活用を通して、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）を補助します。  
 ※ 空き家を相続したが、相続登記をしていない方、また住まいとして空き家の購入を検討している方は、ぜひこの機会に空き家情報バンクの登録、空き家情報バンク物件の購入をご検討ください。

お問合せ 7678-0202 赤穂市加東地区 農地  
 申込み先 (一社) あこう魅力発信基地（赤穂市役所2階）  
 電話 0793-43-6931 FAX 0793-40-3409

#### 【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連携している。
- ・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（令和7年1月号）に折込み。
- ・登録、成約実績（全体）

| 登録件数                 |          | 成約件数                 |          |
|----------------------|----------|----------------------|----------|
| 累計<br>(H19.4～R7.3 末) | うち R6 年度 | 累計<br>(H19.4～R7.3 末) | うち R6 年度 |
| 137 件                | 10 件     | 121 件                | 12 件     |

※令和7年度においても、6件の登録と2件の成約あり。

- ・登録、成約件数（農地付き空き家）

| 登録件数                 |          | 成約件数                 |          |
|----------------------|----------|----------------------|----------|
| 累計<br>(H30.4～R7.3 末) | うち R6 年度 | 累計<br>(H30.4～R7.3 末) | うち R6 年度 |
| 12 件                 | 0 件      | 10 件                 | 0 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 |     |     |
|-------------------|------|-----|-----|
|                   | R4   | R5  | R6  |
| (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 | 2 件  | 5 件 | 4 件 |

※令和7年度においても、(2)購入者等定住支援に係る補助金について1件交付。

## 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（R6 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 |        | ～R2    | R3     | R4    | R5    | R6     | 計      |
|---------|--------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|
| 市・県補助分  | 交付件数   | 10     | 7      | 3     | 3     | 7      | 30     |
|         | 金額（千円） | 15,456 | 8,500  | 4,000 | 4,800 | 9,100  | 41,856 |
| 県補助分    | 交付件数   | 2      | 4      | 2     | 0     | 1      | 9      |
|         | 金額（千円） | 1,830  | 5,500  | 1,000 | 0     | 1,500  | 9,830  |
| 計       | 交付件数   | 12     | 11     | 5     | 3     | 8      | 39     |
|         | 金額（千円） | 17,286 | 14,000 | 5,000 | 4,800 | 10,600 | 51,686 |

| メニュー別交付件数 |           | ～R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | 計  |
|-----------|-----------|-----|----|----|----|----|----|
| 住宅型       | 一般        | 7   | 5  | 3  | 0  | 2  | 17 |
|           | 若年・子育て世帯  | 3   | 5  | 1  | 3  | 2  | 14 |
|           | UJI ターン世帯 | —   | 1  | 1  | 0  | 4  | 6  |
|           | 学生シェアハウス  | —   | —  | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 事業所型      | 一般        | 2   | 0  | 0  | 0  | 0  | 2  |
|           | UJI ターン   | —   | —  | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 地域交流拠点型   |           | 0   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 計         |           | 12  | 11 | 5  | 3  | 8  | 39 |

※令和7年度においては、住宅型一般タイプなど計5件の交付決定あり。

(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（R6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<br>1,000万円未満   | 250万円 | 250万円            | 250万円  | 250万円     |
| 1,000万円以上<br>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 | R6  | 計   |
|------------------|--------|-----|-----|----|----|-----|-----|
| 古民家              | 交付件数   | 1   | 0   | 0  | 0  | 1   | 2   |
|                  | 金額（万円） | 333 | 0   | 0  | 0  | 333 | 666 |
| 歴史的景観形成地区等にある古民家 | 交付件数   | 0   | 1   | 0  | 0  | 0   | 1   |
|                  | 金額（万円） | 0   | 250 | 0  | 0  | 0   | 250 |
| 歴史的建築物           | 交付件数   | 0   | 1   | 0  | 0  | 0   | 1   |
|                  | 金額（万円） | 0   | 500 | 0  | 0  | 0   | 500 |
| 特区内にある古民家        | 交付件数   | —   | —   | —  | 0  | 1   | 1   |
|                  | 金額（万円） | —   | —   | —  | 0  | 550 | 550 |

R2 交付実績 1件（333万円）

- ・明治34年に建築された古民家を、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。

R6 交付実績 2件（883万円）

- ・昭和初期に建築された古民家を、製作等を通じて地域活性化を図る緞通工房として改修。
- ・明治中期に建築された特区内にある古民家を、旅館として改修。



### 3 空家等活用促進特別区域の制度の活用（所管課：都市計画課）

#### 【施策の概要】

・坂越 10 地区が令和 5 年 3 月 31 日付で兵庫県から特区の指定を受けた（県内第 1 号）。特区内の空家所有者は、市に対して空家情報を届け出る必要があり、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し、空家の活用を促進している。

※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・定住及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。

#### 【取組状況】

##### (1) 空家情報の届出に関する通知発出

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。その結果、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。（R5 年度末）

令和 6 年度においては、4 月 24 日に未届出者 31 件へ再通知を行った結果、累計 45 件の届出となり、うち 37 件が連携団体への情報提供に同意した。（R6 年度末）

※これまでに新規空家の届出が 1 件あり、空家でなくなった旨の届出等が 5 件あったため、空家数は 75 件から 71 件に減少。

##### (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に対し、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行った。

| 日付   | 内容                  | 件数ほか |
|------|---------------------|------|
| 6/24 | 空家活用等に関する資料送付       | 26 件 |
| 8/1  | 空家相談会チラシの発送         | 27 件 |
| 8/14 | 空家相談会開催             | 21 組 |
| 9/2  | 空家活用等に関するイベントチラシの発送 | 29 件 |
| 1/28 | 空家活用等に関する資料送付       | 27 件 |
| （随時） | 空家活用等に関する問合せ・相談対応   | 6 件  |



※令和 7 年度より、連携団体を NPO 法人坂越のまち並みを創る会に変更。

##### (3) 都市計画法による用途制限緩和

市街化調整区域の規制緩和により、空家等の活用促進、地域景観の保全を行うとともに、移住・定住及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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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）
  - ・昭和59年建築の店舗兼住宅を、飲食店・ギャラリー・不動産事務所・パソコン教室・住宅へ用途変更（開店にむけて進行中）
  - ・明治中期の古民家（住居）を、ホテル・旅館へ用途変更（R7年度中に開店予定）
- ※令和7年度においても、1件用途変更あり。

#### (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、活用を支援する。

#### 【活用事例】

- ・空き家活用支援事業（若年・子育て世帯タイプ）1件（R5.8 竣工）
- ・古民家再生促進支援事業 1件（R7.2 補助申請部分竣工→R7年度開店予定）



## 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している。

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 1 件
- ・空家の植木剪定、草抜き等 実績 23 件



シルバー  
空家管理サービス

協定の空家の  
状態が分かる  
写真付きの報告書  
が送付されます。

**基本サービス**  
敷地の外観から、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**  
草木、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 単価 料金（税込）  
空家の確認等 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  
できない場合がございます。

◎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  
〒678-0039 赤穂市加東 822 番地 2  
ホームページ: <http://www.silver.jp/ohs-sjpc.html>  
TEL: 0791-43-7200  
FAX: 0791-43-4687

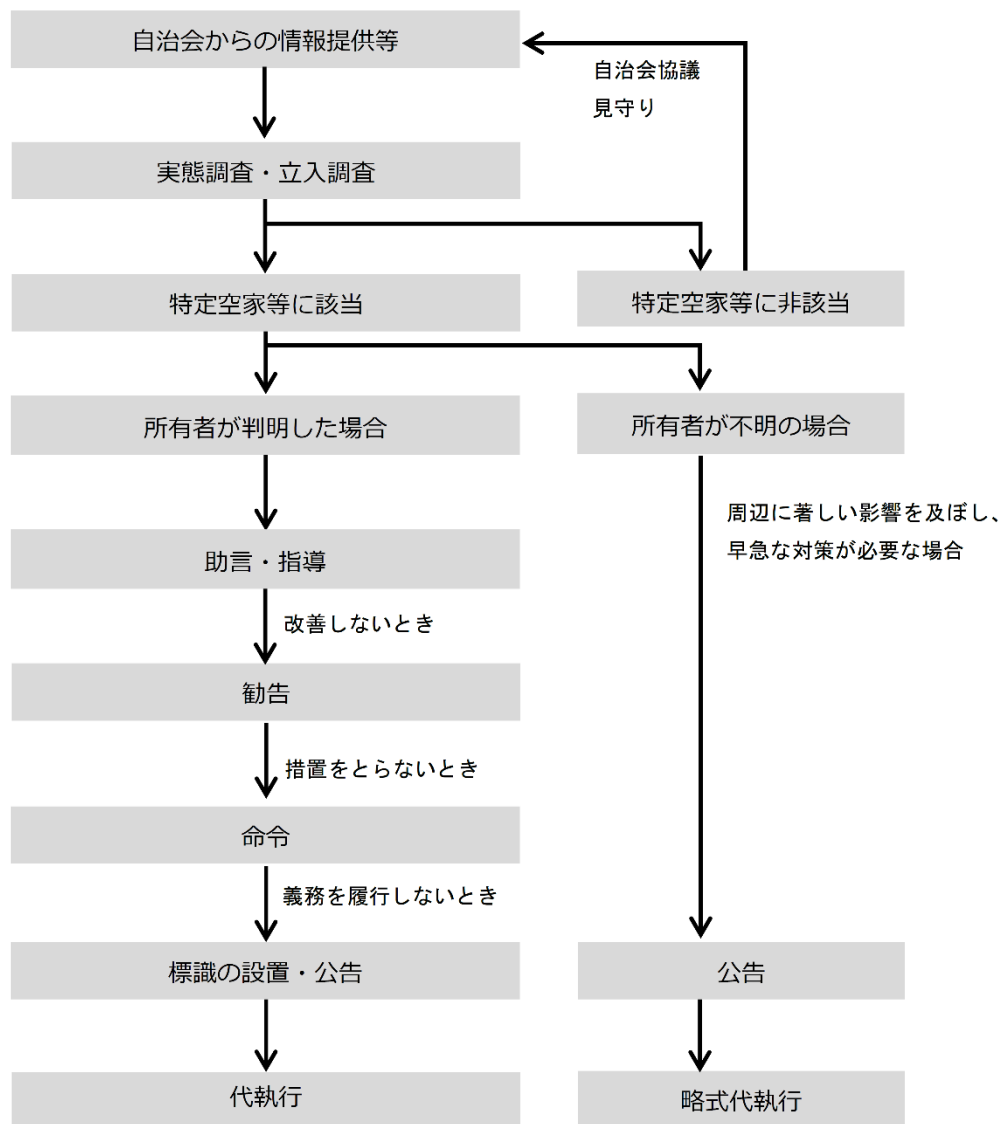
## 基本的な方針④ 特定空家等の解消

### 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

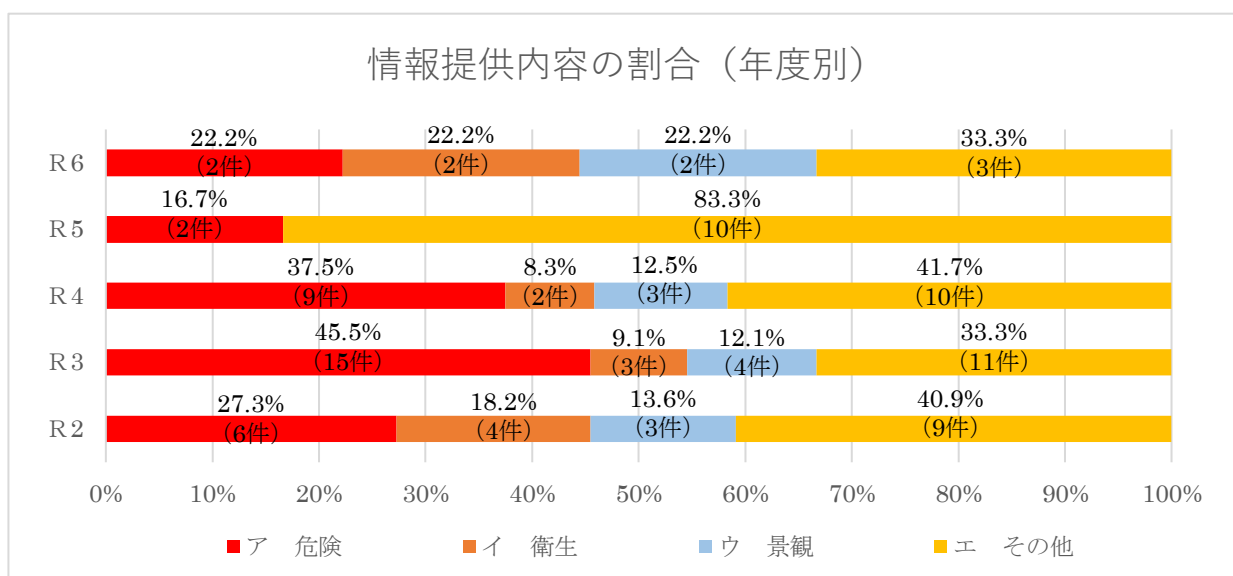
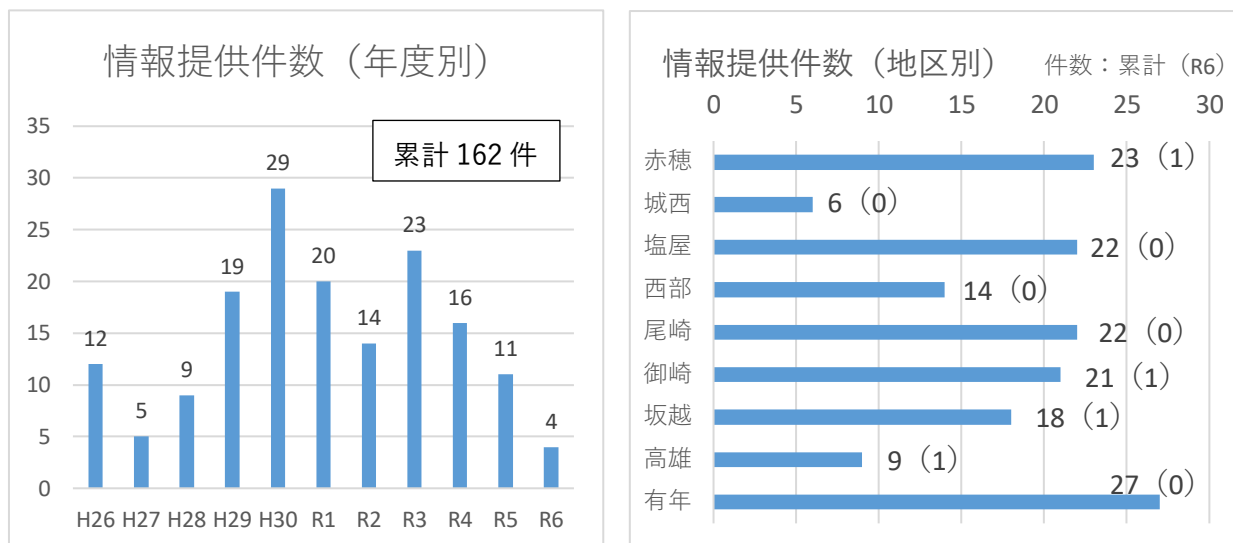


※ 特定空家等とは、次のいずれかに該当する空家等をいいます。

- 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（R7.3.31 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。

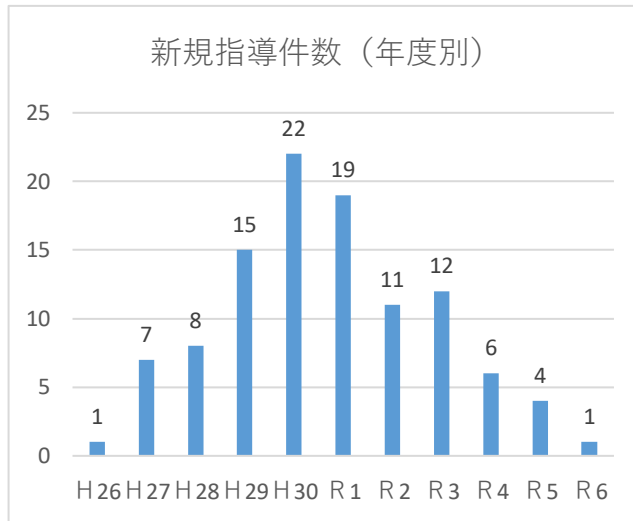
・令和6年度 特定空家等認定状況

単位：件

| 空家等調査会     | 審査<br>件数 | 特定空家等<br>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37回(8/26) | 1        | 1             | 1        | 0   | 0   | 0    | 0   |

・指導件数等

R7.3.31 時点



|              |       |
|--------------|-------|
| 自治会からの情報提供件数 | 162 件 |
| 調査中          | 6 件   |
| 対応不要件数       | 35 件  |
| 管理依頼中        | 9 件   |
| 要対応件数（※1）    | 112 件 |
| 解決済件数        | 73 件  |
| 解決済の割合（※2）   | 65.1% |
| 未解決件数        | 39 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。

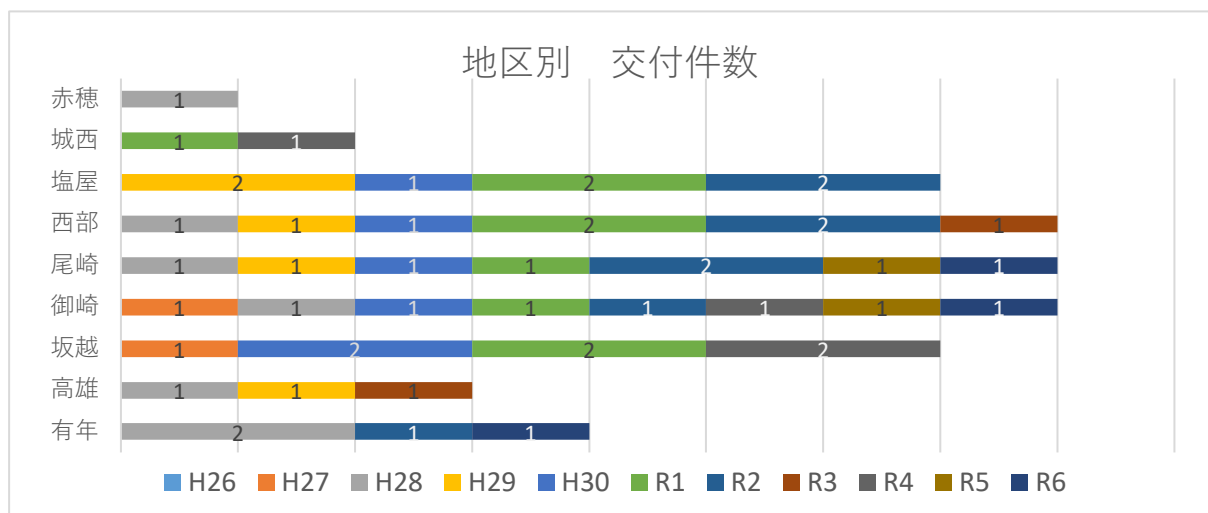
### 【取組状況】

・交付実績

| 年度     | ～H30   | R1    | R2    | R3    | R4    | R5    | R6    | 計      |
|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 交付件数   | 20     | 9     | 8     | 2     | 4     | 2     | 3     | 48     |
| 金額(千円) | 20,688 | 7,572 | 5,690 | 2,000 | 3,605 | 1,558 | 2,352 | 43,465 |

※ 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。



※令和 7 年度においても、3 件の交付決定あり。