

## 議題（５） 空き家等対策に係る施策の現状及び新たに検討する施策について

### 1 空き家等対策に係る施策の現状について

#### （１）空き家等の発生抑制・適正管理に関する施策

##### ① 住まいの耐震化促進事業

【目的】昭和56年5月31日以前に建築された住宅（旧耐震基準の建築物）の耐震改修工事、簡易耐震改修工事、建替工事等に係る費用の一部を助成することで、安心・安全なまちづくりに寄与するもの。

【補助金額】耐震改修工事：上限120万円、簡易耐震改修工事：定額50万円、  
建替工事：定額100万円 ※国県補助対象

【実績】0件

##### ② 空き家等の所有者等に対し、啓発冊子を送付

##### ③ 固定資産税納付書発送時に空き家等の適正管理及び空き家バンクの活用についてチラシを同封

##### ④ その他情報提供

- ・空き家の相続による譲渡所得の3000万円控除

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。）又は取り壊し後の土地を譲渡した場合は、当該家屋又は土地の譲渡所得から3000万円を特別控除するもの。

- ・耐震改修促進税制

旧耐震基準により建築された住宅を現行の耐震基準に適合させる耐震改修を行った場合について、当該耐震改修に係る標準的な工事費用相当額（上限250万円）の10%がその年分の所得税額から控除されるもの。

#### （２）空き家等の利活用の促進に関する施策

##### ① 空き家活用支援事業

【目的】空き家に居住しようとする者、空き家を賃貸住宅として活用しようとする者又は空き家を事業所として活用しようとする者に対して改修費用の一部を助成することにより、空き家の有効活用と適正な維持管理による空き家の解消を促進するもの。

【補助率及び補助金額】2分の1～4分の3・150万円～225万円

（対象世帯・地域により異なる。） ※国・県補助対象

【実績】H25：1件、H26：1件（新宮）、H27：3件（新宮、清水、香山）

H28：4件（尾崎、前地、鍛冶屋、黒崎）



## ② 古民家再生促進支援事業

【目的】古民家（概ね50年以上前に伝統的木造建築技術により建築された住宅）を再生し、地域交流施設等として活用しようとする者に対して改修費用の一部を助成することにより、優良な住宅ストックである古民家を地域資源として再生し、地域の活性化につなげるもの。

【補助率及び補助金額】3分の1・上限333万円（改修費用により異なる。）

※国補助対象（別途、県に市と同額の補助あり）

※改修前に、建物調査、再生計画の策定が必要

【実績】H27: 0件、H28: 0件

## ③ 空き家バンク事業

【目的】空き家の有効活用を通して、市民と都市住民等の交流拡大及び定住促進により地域の活性化を促進するもの。

【実績】

- ・登録事業者数 H26: 14件、H27: 3件、H28: 4件 合計21件  
(市内15件、太子町3件、相生市1件、上郡町2件)
- ・利用登録者数 H26: 5人、H27: 3件、H28: 2人 合計10人  
(市内2人、姫路市1人、神戸市3人、芦屋市1人、  
大阪市2人、岐阜県1人、東京都1人)
- ・物件登録数 H26: 5件、H27: 3件、H28: 15件 合計23件  
(龍野2件、小宅3件(うち賃貸2件)、揖西1件、揖保1件、  
誉田1件、神岡2件、西栗栖1件、東栗栖1件、香島2件、  
新宮1件、越部2件、半田3件、御津3件)
- ・成約数 7件  
(龍野1件、小宅1件、揖西1件、揖保1件、神岡1件、  
御津2件)



空き家バンク登録物件

## (3) 管理不全状態にある空き家等の抑制・解消に関する施策

- ① たつの市空き家等の適正管理に関する要綱（たつの市告示第35号）に基づく助言・指導

【目的】建築基準法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、道路法、消防法に基づき、空き家等が管理不全な状態となることを防止し、市民等の安心・安全の確保及び生活環境の保全に寄与するもの。

【事業内容】市民等（自治会）から管理不全な状態にある空き家等の情報提供があったとき、又は適正な管理が行われていない空き家等があると認めるときは、実態調査の

上、空き家等対策会議に諮り、その対応について協議するもの。協議の結果、所有者等に対して適正な管理を行うことを指導するとともに、必要に応じて所有者等と対応について協議するもの。

【実績】H26：5件（新宮立町、吉島、立町、松原、苅屋）

⇒文書送付 5件（除却2件、自立1件、相続放棄1件）

H27：12件（千本、上笹、下笹、横町、日山、東用、西構2、東橋崎、片島、室津2）

⇒文書送付11件（改善3件、自立2件）、法人解散1件

H28：6件（四箇、小神、清水新、新宮、千本、片島）



道路に面している長屋の空き住戸の屋根が崩落



広い敷地内の家屋が老朽化（倒壊しても近隣への影響小）



敷地内の立木・雑草が敷地を越えて繁茂

## ② 老朽危険空き家除却支援事業

【目的】市の助言又は指導を受けており、道路を通行する者及び近隣の住民等周辺に危険を及ぼす恐れがある等の状態にある老朽危険空き家を除却しようとする者に対して除却費用の一部を助成することにより、適正な管理による老朽危険空き家の解消を促進するとともに生活環境の改善を図り、もって安全・安心な住まいとまちづくりを推進するもの。

【補助率及び補助金額】5分の4・上限160万円 ※国県補助対象

【実績】H26：0件、H27：0件、H28：0件

## ③ 自立のまちづくり事業（空き家対策活動）

【目的】老朽化し、瓦の落下等により周囲に危険の及ぼすおそれのある空き家等（所有者又は管理者による適正な管理が困難なものに限る。）に対して、危険を防止する応急の処置に係る費用を助成することにより、地域の生活環境の改善を図り、もって安全・安心な住まいとまちづくりを推進するもの。

【補助率及び補助金額】10分の10・上限10万円

【実績】H25：8件（上川原：雨どい、上袋尻：屋根にネット、新宮浦町：屋根にネット、馬立：屋根にネット、段之上：雑木伐採、加家2：庭木伐採、室津1区：屋根にネット）

H26：1件（吉島：一部崩落家屋の里道整備）

H27：3件（段之上：庭木雑草伐採、東用：倒壊土堀の撤去、室津：太陽熱温水器の撤去）

H28：1件（下笹：崩落石積み土砂撤去）



瓦の落下により屋根にネットを取付

## 2 新たに検討する施策について

### (1) 空き家等の発生抑制・適正管理に関する施策

#### ① シルバー人材センター空き家等管理サービス事業

##### 【事業内容（案）】

空き家等が管理不全な状態となることを防止し、地域住民の生活環境の保全を図ることを目的として、市とシルバー人材センターとの協定により、空き家等の適正な管理を行うことが困難な者に対して、空き家等の見回り及び点検を行い、また、所有者等からの依頼に応じて除草・清掃・剪定・ごみ処分等を行うもの。

##### 【経費等】

基本プラン（2,500円/回）・・・敷地の外側から現状確認を行い、報告書を作成し所有者等に送付

その他オプション（別途見積り）・・・敷地内の除草、屋外清掃、樹木剪定、ごみ処分、窓の開閉、災害等による被害確認等

#### ② その他

##### ・フェニーチェパックの周知

（一財）すまいの未来研究機構が実施する事業で、中古住宅の購入時に、建築士が国指定の保険法人が定める検査基準に基づき、建物の状態を調査し報告することにより、中古住宅取引時の不安を解消するもの。また、取引時に有益な補助制度や税制優遇措置等の情報をワンストップで提供するもの。

### (2) 空き家等の利活用の促進に関する施策

#### ① 空き家バンク家財道具等片付け支援事業（物件所有者への補助）

##### 【事業内容（案）】

空き家の家財道具等の処分費用の一部を補助することにより、空き家バンクへの登録促進及び本市への移住・定住希望者の円滑な移転を図り、もって地域の活性化に資するもの。（補助率1/2、上限10万円）

#### ② 空き家バンク成約奨励金交付事業（物件所有者への補助）

##### 【事業内容（案）】

空き家バンクに登録された物件の売買契約又は賃貸借契約を行う場合に、空き家の所有者等に対し成約奨励金を交付することで、空き家バンクの登録促進を図り、空き家の有効活用及び地域の活性化に寄与するもの。（1件5万円）

③ 空き家バンク不動産契約仲介手数料補助金交付事業（物件購入者への補助）

【事業内容（案）】

空き家バンクに登録された物件の売買契約又は賃貸借契約を行う際に宅地建物取引業者に対し支払う仲介手数料に対し、補助金を交付することにより、空き家バンクの登録促進を図り、空き家の有効活用及び地域の活性化に寄与するもの。（補助率1/2、上限5万円）

④ 農地付き空き家の下限面積の基準緩和

【事業内容（案）】

空き家バンクに登録する空き家とそれに付随する農地をセットで取得する場合で一定の条件を満たす場合に限り、農地取得の下限面積（30a）を緩和することにより、増加する空き家の有効活用、移住・定住の促進及び農地の適正管理に資するもの。

⑤ 空き家等所有者情報の外部提供

国土交通省策定のガイドラインに基づき、流通を中心とした空き家等の利活用の促進を図るため、空き家等所有者の同意を得た上で、空き家等所有者の情報を宅建業者へ情報提供するもの。

**(3) 管理不全状態にある空き家等の抑制・解消に関する施策**

① 老朽危険空き家除却支援事業（既存事業）

【事業内容】市の助言又は指導を受けており、道路を通行する者及び近隣の住民等周辺に危険を及ぼす恐れがある等の状態にある老朽危険空き家を除却しようとする者に対して除却費用の一部を助成するもの。

⇒実施要綱の一部改正及び運用基準の策定により適用拡大を検討予定。

② 空き家等の除却のための融資に係る利子補給制度

【事業内容（案）】空家法の制定により、空き家等の除却の需要が高まりつつある中で、空き家等の除却のための融資制度を設ける民間の金融機関もあります。このため、自主的に空き家の除却を行おうとする所有者等を資金面からサポートするため、除却のための融資制度を活用する場合の利子補給制度を検討するもの。

③ 土地に係る固定資産税の減免制度

【事業内容（案）】管理不全な状態にある空き家等の積極的な除却を促進することにより、市民の安心・安全の確保及び生活環境の改善を図るという公益性のため、市が管理不全な状態にあると認めた空き家等を所有者等が除却した場合に、次年度から一定期間、住宅用地特例相当額を減免するもの。

④ その他

・ 空き家の除却のための融資制度の創設勧奨

金融機関に除却に係る融資制度の創設を呼びかけていく。