

相生市空家等対策計画 (案)

令和4年3月
相 生 市

はじめに

近年、人口減少など社会構造の変化、既存住宅等の老朽化や社会ニーズの変化などに伴い空家が年々増加しています。平成30年住宅・土地統計調査によれば、日本の空き家数は846万戸、空き家率は13.6%となり過去最高を記録しています。このような状況の中、空家が適切に管理されず増加することにより、建物等の安全性の低下、公衆衛生の悪化等多岐にわたる問題が生じ、地域住民の生活環境により深刻な問題を及ぼす可能性が懸念されています。



こうした状況の中、平成27年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、本格的な空家等対策を進める基盤が整備されました。加えて、本市においては、社宅として市内各所に建築された長屋空家が老朽化し空家となる事案も増加しており、それら固有の課題に対応した「相生市空家等対策の推進に関する条例」を平成28年4月に施行し、平成29年4月に「相生市空家等対策計画」を策定することにより空家等の利活用と適正管理を促す対策を図っています。

この度、これらの空家等を取り巻く状況や国の指針等に即し、今後の本市の空家等対策を総合的かつ計画的に推進するために「相生市空家等対策計画」の見直しを行いました。

今後は、本計画に基づき、市民の皆様とともに、空家対策を進めてまいりますので、ご理解とご協力をお願い申し上げます。

令和4年3月

相生市長 **谷口 芳紀**

※本計画では、法律の表記にならない「空き家」は固有名詞を除き「空家」と表記しています。

目 次

| | |
|---------------------------|----|
| 第1章 計画の策定に当たって | 1 |
| 1 背景と趣旨 | 1 |
| 2 計画 | 1 |
| 3 対象 | 2 |
| 4 計画期間 | 3 |
| 5 計画目標 | 4 |
| 第2章 本市の現状と推計 | 5 |
| 1 人口の推移と推計 | 5 |
| 2 住宅・土地統計調査の結果 | 6 |
| 3 相生市における状況とこれまでの取組み | 7 |
| 第3章 相生市における課題 | 12 |
| 1 所有者等の空家等に対する適正管理の意識について | 12 |
| 2 利活用可能な空家等の利用促進 | 12 |
| 3 管理不全空家等の適正管理について | 12 |
| 4 空家等の適正な管理に係る負担について | 13 |
| 第4章 空家等対策に係る基本方針 | 14 |
| 1 基本理念 | 14 |
| 2 基本方針 | 14 |
| 第5章 相談体制、情報管理、管理不全空家等への対応 | 17 |
| 1 相談体制 | 17 |
| 2 管理不全空家等、特定空家等への対応 | 20 |
| 第6章 空家等対策に係る具体的な施策 | 27 |
| 1 空家等の利活用 | 28 |
| 2 管理不全空家等への対策 | 32 |
| 3 特定空家等の除却の促進 | 36 |
| 4 その他関連施策 | 37 |
| 第7章 計画の推進体制 | 42 |

第1章 計画の策定に当たって

1 背景と趣旨

近年、適正管理が行われていない空家等が、防犯、防災、衛生、景観面等において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、こうした空家等を少しでも減らしていくことが大きな課題となっています。

このような状況において、本市では「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に基づき、「相生市空家等対策の推進に関する条例」（平成28年条例第21号。以下「条例」という。）を制定し、平成28年4月に施行することにより、空家等の有効活用の促進と適切な管理が行われていない空家等に対する必要な措置を講じてきました。

空家等対策にあたっては、本市の基本的な考え方を市民の皆様を示すとともに、総合的かつ計画的に推進するため、平成29年3月に、平成29年度から5年間を計画期間とした相生市空家等対策計画を策定し取り組んできましたが、令和3年4月1日現在、依然として市内には管理を必要とする空家等が存在するため、引き続き計画を策定し、空家等対策に取り組む必要があります。

2 計画

この計画の位置づけは、法第6条及び条例第3条に規定する空家等に関する対策についての計画として策定するもので、国が定めた基本方針を踏まえ、地域の実情に合わせ総合的かつ計画的に空家等対策を実施するためのものです。

なお、本市の総合計画である「第6次相生市総合計画」は本計画の上位に位置し、空家等対策計画の推進にあたっては、第6次相生市総合計画に定める関連施策と整合を図るものとします。

（第6次相生市総合計画第4章第2節：安心して生活できる環境の整備）

3 対象

この計画の対象地区及び対象とする家屋は、次のとおりです。

対象地区 相生市内全域

本市全域において、空家等が増加し様々な問題が発生していることから、本計画の対象は本市全域とします。

また、空家等が集中し、地域コミュニティの維持やその地域での暮らしに支障が出るような地区は、必要に応じて重点地区として指定します。

対象とする空家 本計画で対象とする空家は、法第2条第1項に規定する「空家等」及び条例第2条第6号に規定する「長屋空家等」とする。

「空家等」…建築物又はこれに付随する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）

「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の建築物と同義とし、空家等には専用住宅、店舗（事務所）併用住宅のほか、事務所、店舗、倉庫等も含むこととします。（門・塀を含む。）

また、「これに付随する工作物」とは店舗の看板等が対象となります。

次に、「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」とは、概ね年間を通じて、人の日常生活が営まれていない又は営業が行われていないなど、現に意図をもって利用していないことが一つの基準となります。1年以上居住者が不在の状態が継続している家屋等は空家等となる可能性があります。

＜空家等と判断する目安＞

1年以上利用していない家屋等

（建築物等の管理のためだけに家屋等に入出入りすることは利用と見なさず、その場合の家屋等は空家等と判断します。）

なお、具体的な事例として空家等であるかどうかは次のとおりとなります。

【一般的に空家等と考えられる場合】

- ・定期的に家屋や敷地の管理のために人の出入りがある家屋等
- ・居住者が高齢者施設等に入所し、家財が残されていても利用する予定のない家屋等

【一般的に空家等と考えられない場合】

- ・死亡、転出等により居住者が不在であるが、1年が経過していない家屋等
- ・入院や施設入所等により一時的に居住者が不在である家屋等
- ・盆、正月等に親族の集まり等で利用されている家屋等
- ・物置として使用し、定期的に人の出入りがある建築物等

※賃貸住宅については、集合住宅の場合は1戸でも居住者がいれば空家等と見なませんが、戸建住宅の場合は入居者の不在から1年以上経過すれば空家等となります。

4 計画期間

計画期間 令和4年度からの5年間（令和4年度～令和8年度）

本市の空家等対策の実現に向けた中長期的展望等を盛り込む一方で、迅速に取組みを進める観点から、計画期間を令和4年度から令和8年度までの5年間とし、社会情勢等の変化等により必要に応じて見直すこととします。

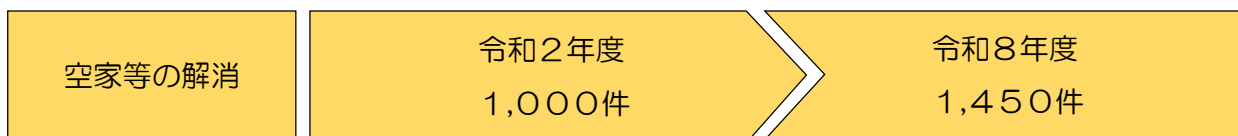
5 計画目標

空家問題の解消には空家等の除却・解体及び利活用と適切な維持・管理が重要な要素となります。については、「相談体制充実による適正改善件数」、「空き家バンクを利用した空家等の利活用の促進」及び「実態調査にて確認した空家等の解消」を目標指標として定め、次のとおり設定し効果を測定します。

【目標指標①】 実態調査における空家等増加の抑制（除却・解体及び利活用）

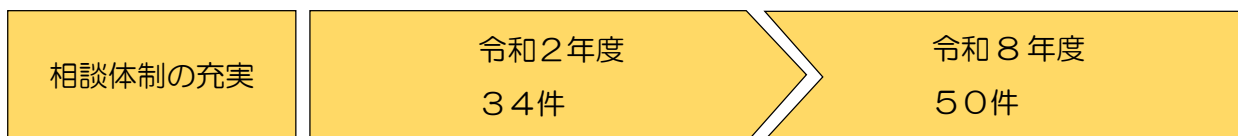
空家等増加率を現在の年8%から5%へ減少させることを目標とします。

（令和3年度実施の空家等実態調査における空家等件数を1,250件と見込みます。その件数に基づき年8%の増加率のままであれば1,580件と予測される空家等を、年5%に抑制することで令和6年度実施の空家等実態調査における空家等件数を1,450件とします。令和7年度及び8年度については実態調査が無いために、窓口相談等で微増により令和8年度時点の空家等件数を1,450件と設定します。）



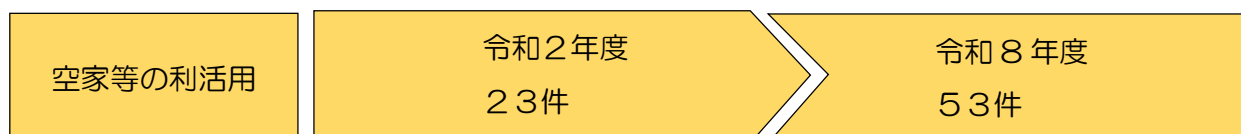
【目標指標②】 相談窓口来庁等の相談による適正改善件数

市内の空家等増加に伴い、空家等の適正改善件数を実態に即して増加させることで管理不全空家等の減少を図ります。



【目標指標③】 空き家バンクの利用により売買、賃貸等した空家等の成約数（累計）

所有者等への意向調査及び民間事業者との連携強化を図り、空き家バンクの成約数（累計）を増加させることで空家等の利活用を促進させます。



第2章 本市の現状と推計

1 人口の推移と推計

相生市の概要（2020年国勢調査人口）

| | |
|----|------------------------------|
| 面積 | 90.40 km ² |
| 人口 | 28,374人（男 13,594人 女 14,780人） |
| 世帯 | 11,747世帯 |

本市の人口は、1975年（昭和50年）の4万2千人をピークに減少傾向となっています。本市は、子育て応援宣言を2011年（平成23年）4月1日に行い、これまで多くの子育て支援策や定住対策を実施することで人口の減少幅は小さくなっています。

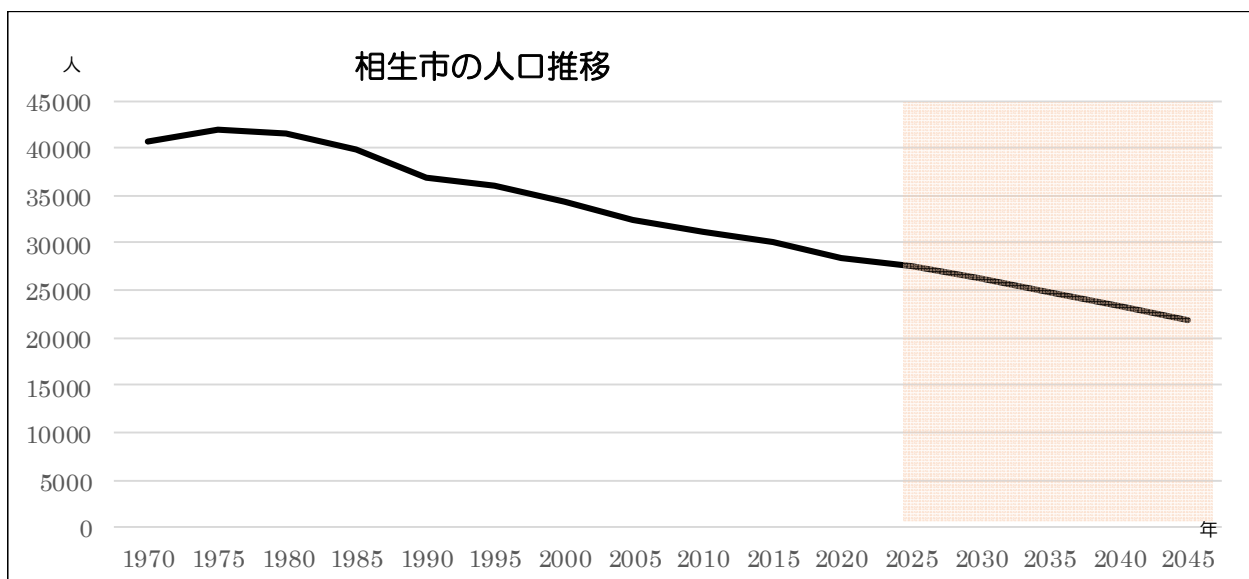
【総人口の推移と推計】

（単位：人）

| 年 | 1970 | 1975 | 1980 | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 | 2005 | 2010 | 2015 | 2020 |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 人口 | 40,657 | 42,008 | 41,498 | 39,868 | 36,871 | 36,103 | 34,320 | 32,475 | 31,158 | 30,129 | 28,374 |

| 年 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|
| 人口 | 27,626 | 26,188 | 24,704 | 23,230 | 21,848 |

※2020年までは国勢調査、2025年以降は、国立社会保障・人口問題研究所の推計値を参照



2 住宅・土地統計調査の結果

「住宅・土地統計調査」（5年ごと）は、調査単位区内から抽出した住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。

平成15～30年度の結果は、次のとおりとなっており、全国的に住宅総数、空き家総数、その他の空き家の数は増加しており、本市においては、国・県と比較して高い状況となっています。

(1) 住宅総数

(単位：戸)

| 区分 | 平成15年度 | 平成20年度 | 平成25年度 | 平成30年度 |
|-----|------------|------------|------------|------------|
| 全 国 | 53,890,900 | 57,586,000 | 60,628,600 | 62,407,400 |
| 兵庫県 | 2,380,400 | 2,520,700 | 2,733,700 | 2,680,900 |
| 相生市 | 13,660 | 14,110 | 14,320 | 14,220 |

〔住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）参照〕

(2) 空き家総数

(単位：戸)

| 区分 | 平成15年度 | 平成20年度 | 平成25年度 | 平成30年度 |
|-----|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 全 国 | 6,593,300 (12.23%) | 7,567,900 (13.14%) | 8,195,600 (13.52%) | 8,488,600 (13.60%) |
| 兵庫県 | 313,600 (13.17%) | 336,200 (13.34%) | 356,500 (13.04%) | 360,200 (13.44%) |
| 相生市 | 2,250 (16.47%) | 2,290 (16.23%) | 2,450 (17.11%) | 3,000 (21.10%) |

() は住宅総数に対する空き家率です。

〔住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）参照〕

※住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅（別荘等）」、「その他」に分類されており、本計画における「空家等」とは対象とする内容に違いがあります。

3 相生市における状況とこれまでの取組み

(1) 相生市の特性

都市部への人口流出や高齢化率の増加に伴い、空家等の数が増加傾向にあり、今後も空家等が継続的に増加することが予想されます。

また、道路幅員が狭小であることや高低差がある等接道に課題がある宅地では、家屋の建て替えや取壊しが困難なこともあり、老朽化した空家等が多い傾向にあります。

そして、造船業の活況な時代に社宅として、市内各所につくられた長屋形式の家屋においては、居住者の高齢化等により空家等が増加しているとともに、長屋家屋は区分所有となっているため改修や取壊しも困難な状況にあり、老朽化が進むことで危険な状況の発生が懸念されます。

(2) 主な取組みの経緯

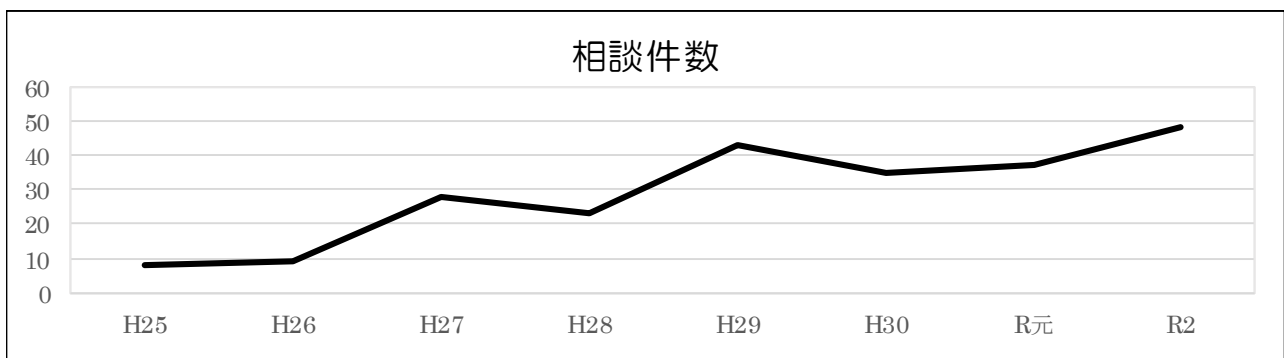
| | |
|--------------|---|
| 平成 21 年 6 月 | 空家問題に市が総合的に対応するため、関係課で検討会を立ち上げ |
| 平成 22 年 3 月 | 「相生市民の住みよい環境をまもる条例」の一部改正 (第 34 条第 3 項 空家の適正管理、第 35 条 勧告 の追加) |
| 平成 22 年 4 月 | 空地空家連絡会議の設置 空地空家対策に係る連携マニュアルを作成 空家相談を受け、改善のための対応を実施 |
| 平成 27 年 2 月 | 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行 |
| 平成 27 年 3 月 | 兵庫県宅地建物取引業協会西播磨支部と空き家バンク連携協定締結 |
| 平成 27 年 7 月 | 相生市建築業協会及び公益社団法人相生・上郡広域シルバー人材センター と空家管理に係る連携協定締結 |
| 平成 27 年 10 月 | 相生市空家等対策協議会の設置 第 1 回空家等実態調査(基礎調査：市及び単位自治会)(実態調査：市) |
| 平成 28 年 4 月 | 「相生市空家等対策の推進に関する条例」の施行 「相生市民の住みよい環境をまもる条例」の一部改正、空家関連条項の廃止 相生市空家等台帳を整備 |
| 平成 29 年 3 月 | 相生市空家等対策計画を策定 |
| 平成 29 年 3 月 | 空家等対策に係る連携マニュアルの修正 |
| 平成 29 年 4 月 | 相生市老朽危険空家除却支援事業及び相生市空家活用支援事業を実施 |
| 平成 29 年 7 月 | 相生市空家等対策自治会等連携協定の締結 |
| 平成 30 年 10 月 | 第 2 回空家等実態調査(基礎調査：市及び単位自治会)(実態調査：市) |
| 令和 3 年 10 月 | 第 3 回空家等実態調査(基礎調査：市及び単位自治会)(実態調査：市) |
| 令和 4 年 3 月 | 相生市空家等対策計画の改訂 |

(3) 空家相談

平成 22 年度以降、市民や自治会等より、老朽化した危険空家や敷地内の雑草繁茂等空家に係る相談を受け対応を図ってきました。

空家相談は、年に約 10 件程度であったものが、法施行後、マスコミ報道等により市民の関心も高まり、平成 27 年度以降は相談件数が急増しており、相談内容も多岐にわたっています。

| 年度 | 平成 25 年度 | 平成 26 年度 | 平成 27 年度 | 平成 28 年度 | 平成 29 年度 | 平成 30 年度 | 令和元 年度 | 令和 2 年度 |
|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|------------|
| 相談件数 | 8 件 | 9 件 | 28 件 | 23 件 | 43 件 | 35 件 | 37 件 | 48 件 |
| 年度内解消件数 | 5 件 | 3 件 | 15 件 | 9 件 | 30 件 | 28 件 | 26 件 | 34 件 |



空家相談の内容一覧

| | 平成 27 年度 | 平成 28 年度 | 平成 29 年度 | 平成 30 年度 | 令和元 年度 | 令和 2 年度 |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|------------|
| 相談件数 | 28 件 | 23 件 | 43 件 | 35 件 | 37 件 | 48 件 |
| 瓦等の落下の危険（倒壊の危険） | 12 件 | 7 件 | 5 件 | 6 件 | 7 件 | 16 件 |
| 雑草・立木繁茂 | 13 件 | 10 件 | 26 件 | 22 件 | 19 件 | 28 件 |
| 窓・外壁等の破損 | | | 2 件 | | 5 件 | 2 件 |
| トコ破損による排水不備 | 2 件 | | | | | |
| テレビアンテナ、トタン等の落下の危険 | | 3 件 | 1 件 | 3 件 | 1 件 | |
| 動物の住みつき、蜂 | | 1 件 | 3 件 | 1 件 | 4 件 | 2 件 |
| その他(非施設、雨漏り、物置、井戸、排水、ゴミ) | 1 件 | 2 件 | 2 件 | 2 件 | 1 件 | |
| 水道管破損 | | | 2 件 | 1 件 | | |
| 相続物件（場所不明）相談 | | | 1 件 | | | |
| 取壊し騒音相談 | | | 1 件 | | | |
| 年度内解消件数 | 15 件 | 9 件 | 30 件 | 28 件 | 26 件 | 34 件 |

(4) 空家等の把握（空家等実態調査）

市内の空家等の状況を把握するため、自治会等の協力を得て、平成27年度より3年に一度、空家等実態調査を実施しています。また、空家等実態調査以外にも空家等についての相談等に基づき、空家等の件数の把握に努めています。

その結果、旧市街地の相生小学校区や長屋が多くある中央小学校区に、比較的多くの空家がある状況となっています。これは、長屋に関しては一軒家に比べ、空家となった後の解体や解体後の跡地の利活用が困難であることが多く、空家のまま放置されることが多いことが原因であると考えられます。

空家件数及び空家判定別件数（令和2年度末時点）の調査結果は次のとおりとなっており、今後も判定ランクに応じて、空家等の利活用を促し、また、空家等の状況の改善指導等の対応を行っていきます。

空家件数

| 年度 | 平成27年度 | 平成28年度 | 平成29年度 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 |
|------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|
| 空家件数 | 784件 | 789件 | 816件 | 985件 | 975件 | 1,000件 |
| 内D判定 | 31件 | 28件 | 26件 | 19件 | 14件 | 13件 |

空家判定別件数

令和3.3.31時点

| | 空家件数 | 判 定 ラ ン ク | | | |
|---------|-------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| | | A | B | C | D |
| 相生小学校区 | 290 | 55 (18.9%) | 118 (40.7%) | 111 (38.3%) | 6 (2.1%) |
| 那波小学校区 | 96 | 22 (22.9%) | 43 (44.8%) | 28 (29.2%) | 3 (3.1%) |
| 青葉台小学校区 | 154 | 49 (31.8%) | 77 (50.0%) | 28 (18.2%) | 0 (0.0%) |
| 中央小学校区 | 259 | 30 (11.6%) | 159 (61.4%) | 69 (26.6%) | 1 (0.4%) |
| 双葉小学校区 | 106 | 9 (8.5%) | 66 (62.3%) | 31 (29.2%) | 0 (0.0%) |
| 若狭野小学校区 | 48 | 5 (10.4%) | 30 (62.5%) | 10 (20.8%) | 3 (6.3%) |
| 矢野小学校区 | 47 | 8 (17.0%) | 12 (25.5%) | 27 (57.5%) | 0 (0.0%) |
| 合 計 | 1,000 | 178 (17.8%) | 505 (50.5%) | 304 (30.4%) | 13 (1.3%) |

| 判定ランク | 判定内容 |
|---------------|--|
| A (適正管理空家) | 小規模の修繕により再利用が可能。 (または修繕がほとんど必要ない。) |
| B (要管理空家) | 管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない。 (多少の改修工事等により再利用が可能。) |
| C (管理不全空家) | 今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい。老朽化が著しい。 |
| D (危険空家) | 倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い。 (解体が必要と思われる。) |

(5) 空き家バンク

空き家バンク制度については、平成27年3月に兵庫県宅地建物取引業協会西播磨支部と空き家バンク連携協定を締結し、市内にある空家等の売買・賃貸等の利活用について促進を図っています。

空き家バンクの登録には一定の条件（登記名義人が存命である等）が必要となっておりますが、仮に登録出来ないような空家であったとしても、今後どうするのが最良か等、相談と助言を行うことにより空家等の適正管理の推進に努めています。

空き家バンク制度の実績は次のとおりとなっており、直近2年間は新規登録件数及び相談件数も多くなっています。これは、所有者等の空き家バンク制度への関心を示していると同時に、空家等について個人での管理や売買等の難しさの表れでもあると思われます。

空き家バンク実績

| | 平成27年度 | 平成28年度 | 平成29年度 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 |
|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|
| 新規登録件数 | 3件 | 5件 | 4件 | 3件 | 15件 | 9件 |
| 契約件数 | 0件 | 1件 | 5件 | 3件 | 7件 | 7件 |
| 解約件数 | 1件 | 1件 | 0件 | 0件 | 2件 | 1件 |
| 登録相談 | 10件 | 15件 | 8件 | 10件 | 25件 | 16件 |
| 利用相談 | 7件 | 2件 | 5件 | 8件 | 17件 | 10件 |

(6) 支援事業

空家等は個人の所有物のため、所有者等が適切な管理を行うことが原則になります。

しかしながら、昨今では、相続等により引き継いだ空家等が諸事情のため管理出来ないことにより、「負動産」となる問題も頻発しており、空家等を適切に管理・維持していくには労力とともに経済的な負担も必要となってきます。

また、所有者等が空家等の利活用を希望していたとしても、経済的な負担により除却や修繕が出来ないために空家等が老朽化していくことは所有者等にとっても、地域社会にとっても大きな損失になりかねません。

そこで本市では平成29年度より一定条件のもと、空家等の除却や修繕を行う場合、その費用の一部を支援する「老朽危険空家除却支援事業」及び「空家活用支援事業」を実施しています。

各支援事業の実績は次のとおりになっています。

老朽危険空家除却支援事業

| | 平成29年度 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 |
|-----|------------|--------|------------|----------|
| 件数 | 2件 | 0件 | 3件 | 1件 |
| 事業費 | 5,594,400円 | 0円 | 7,087,012円 | 927,300円 |
| 補助金 | 873,000円 | 0円 | 820,000円 | 154,000円 |

空家活用支援事業

| | 平成29年度 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 |
|-----|------------|--------|------------|------------|
| 件数 | 1件 | 0件 | 1件 | 2件 |
| 事業費 | 3,241,956円 | 0円 | 3,447,829円 | 5,156,470円 |
| 補助金 | 500,000円 | 0円 | 750,000円 | 1,449,000円 |

第3章 相生市における課題

これまでの空家等についての相談や対応を整理すると、次のような課題があげられます。

1 所有者等の空家等に対する適正管理の意識について

個人財産である空家等の適正な管理は、法第3条及び条例第4条のとおり、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則となっています。しかしながら、空家等の管理について所有者等と協議をする中で、所有者等の一部には適正管理に対する意識が低い場合があり、こうした空家等は、将来的に放置されていくことが懸念されます。

そのため、所有者等としての管理意識の醸成が重要であり、所有者等が空家等の危険性を正しく認識し、空家を放置することの地域環境に与える悪影響について啓発を行うことが必要となります。

2 利活用可能な空家等の利用促進

市内には利活用が可能であると思われる空家等も見受けられますが、少子高齢化による人口減少や都市部への人口の流出により、利活用が思うように進んでいない現状があります。

空き家バンク制度等の利活用施策を周知し、市場への流通性を高めることにより、空家等周辺的生活環境の改善や地域活力の向上につなげる対策が必要となります。

3 管理不全空家等の適正管理について

法施行後、空家等の相談や通報が多数寄せられており、その数は年々増加しています。これは多くの市民が適切に管理されていない空家等に対して不安を感じているという気持ちの表れでもあります。

また、管理不全空家等の増加は、防災・防犯上の不安、生活環境の悪化、景観の悪化等の発生を誘発するおそれがあります。

こうした空家等に対する市民の不安を解消するためにも、適切に管理されていない空家等を無くしていくことが課題であり、状況の改善や適正管理を促すための対策が必要となります。

4 空家等の適正な管理に係る負担について

老朽化した中古住宅については、利活用等により資産として運用することは困難であり、こうして空家となった住宅を、所有者等が長期間にわたり適正に管理したり、除却・修繕を行うには多大な労力と経済的な負担が伴います。また、住宅を取り壊して更地にすることで、固定資産税の住宅用地特例から外れ、税額の優遇措置が無くなる点から、空家が放置される問題も多く発生しています。

また、長屋空家等については、解体を行う際に隣戸の機能を損なわないように解体する必要性や解体後の跡地利用の困難性から一軒家に比べて解体費が割高になる等の問題もあります。

このように利活用できずに処分しづらい住宅が、長期間放置されることにより、資産価値が下がりより利活用しにくくなるという悪循環を生じさせないためにも空家等が放置されない対策が必要であると考えます。

第4章 空家等対策に係る基本方針

1 基本理念

(1) 快適な住環境の保全

老朽化した危険な空家等の増加は、地域の住環境に悪影響を及ぼすことのみならず、防災・防犯上の不安、生活環境の悪化、景観の悪化など多くの不安要素を含んでいます。そのため、空家等の適正管理を促進し、空家等の発生そのものを抑制することに重点を置き、快適な住環境の保全を目指すこととし、その取組みにおいては、各地域の自治会や関係機関と連携を図りながら、効果的な対策を講じます。

また、遠方に住んでいる場合や経済的な事情等から適切な管理を行うことが出来ず、その管理責任を全うできない場合や管理・利活用等について苦慮している所有者等からの相談に対し、本計画に基づき所要の対策及び措置を講じるものとします。

(2) 空家等の利活用の促進

適正に管理された空家等は、地域の大きな資産として活用が可能です。

所有者等に対して、本市の空家等の利活用施策の啓発を行い、正しく認識してもらうことにより利活用を促し、地域の活性化や定住促進につなげる視点で空家等の活用を図ります。

2 基本方針

(1) 空家等の適切な管理の促進

空家等は、個人の財産として所有者等が適正に維持管理を行うことが原則であり、法第3条及び条例第4条に所有者等の管理義務が規定されています。そのため、所有者等に対し、管理責任の理解を促すために、所有者等への啓発及び相談体制の整備等を実施することで空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

(2) 適正管理空家等の利活用の促進

適正管理された空家等は、地域の活性化や定住促進等につながる有効な資産として利活用することが十分に可能であると考えられます。そのため、所有者等の意向確認を積極的に行い、所有者等に対し空き家バンクへの登録等を促すことで、長屋空家等を含む空家等の利活用を図ります。

(3) 特定空家等への措置

老朽化した危険空家等は、早期の状況改善が必要であり、所有者等に対して理解を促し対応を図っていきますが、著しく周囲の環境に悪影響を及ぼす場合には、法令に基づき、市が「特定空家等」に認定し、所有者等に対して状況改善の勧告・命令を行っていきます。

なお、命令に従わない場合には、公平性や必要性を最大限に考慮のうえ、最終的な措置として行政代執行も行います。

また、所有者等が空家等の除却を検討しやすいよう、関係機関と協力し有効な施策を進めていきます。

(4) 緊急安全措置

台風の接近時等気象状況の悪化の際には、老朽化した危険空家等は、屋根瓦等の飛散、家屋・塀の倒壊等が懸念されます。そのような非常に危険な状況にあり周辺への被害が想定される場合は、所有者等が対応を行わなかったり、また、所有者等と連絡が取れない場合で、市が必要と判断したときは、市民の安全を確保するため、条例に基づき緊急安全措置として市が最低限度の状況改善措置を代行して実施します。なお、市が実施する措置は、公益性に基づく危険排除のための必要最小限の対応とします。

(5) 所有者等が不明な場合の対応

空家等の所有者等が死亡又は不明な場合には、法に基づき、関連部署と連携して相続人等の調査を行いますが、相続放棄等により実質的な所有者等が不在となる事案も発生していることより、相続関係者等の調査を徹底し管理者等への対応を図っていきます。

なお、相続放棄等により実質的に所有者等の不在が確定した場合には、法律に基づく手続きを検討することにより、市民等への影響が排除されるよう対応を進めます。

(6) 管理不全空家等の改善

管理不全空家等については、地域に様々な悪影響を及ぼすため、早期の段階から空家等の適正管理を促していくとともに、所有者等へ情報提供を行うことで、除却等を含めた適正管理への意識向上を図ります。

また、除却や修繕には経済的な負担が生じることから、空家等の除却や修繕に対する費用の一部

支援を実施し、支援対象に長屋空家等も含むことで本市の空家問題の一つでもある長屋空家等の問題解決も図ります。

(7) 多様な主体との連携・協働

空家等の対策は、地域の住環境の保全や地域の活性化と深く関係することであり、所有者等と行政だけでは問題解決に至らないことが多く見受けられます。よって、自治会等の地域住民、民間の企業等団体及び相生市空家等対策協議会をはじめとする専門家団体との連携により、総合的な空家等対策を推進します。

第5章 相談体制、情報管理、管理不全空家等への対応

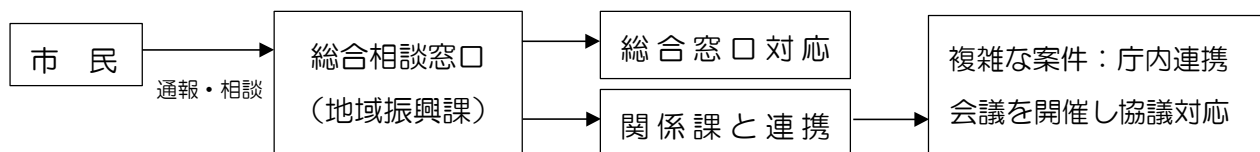
1 相談体制

管理不全の空家等のもたらす問題や空家に関する相談内容は多岐にわたるため、市においては1つの部署では対応が困難な場合があり、また、市民にとっても市役所のどこの窓口で相談すればよいのか分からないことがあります。こうしたことから、市では空家問題の相談体制を整備します。

また、空家等の情報については、相生市空家等台帳を整備し情報のデータベース化を行い、関係部署間で情報を共有するとともに、問題の解決に活用します。

(1) 通報・相談体制の整備

市民からの通報・相談の総合窓口を置き、相談内容に応じて、関係部署と連携し対応を図ります。また、必要に応じて他の機関の紹介等により問題の解決を図ります。



<事務分担表>

| 主要関係部署 | 分担事務 |
|--------|---------------------------------------|
| 定住促進室 | ・定住施策 |
| 総務課 | ・個人情報保護上の課題整理、条例等法制関係 |
| 危機管理課 | ・防犯上について（相生警察署との連携）、防災上の課題の担当 |
| 税務課 | ・相続人の特定に関わることと連絡先の調査、土地及び家屋に対する課税上の対応 |
| 地域振興課 | ・空家総合相談窓口、地域の自治に関わる課題の対応、単位自治会との連携 |
| 市民課 | ・所有者等に関する相続調査の対応 |
| 環境課 | ・廃棄物処理及び公害に関わる課題の対応、県環境担当課との連携 |
| 都市整備課 | ・道路管理上の課題の対応、県建築担当課（建築主事）との連携 |
| 農業委員会 | ・空き家バンクに係る農地の規制緩和の対応 |

協力機関

| | |
|-------------------|------------|
| 西はりま消防組合 相生消防署 | ・防火上の課題の対応 |
|-------------------|------------|

(2) 空家等の調査・データベースの整備

周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等として、近隣住民等から相談・通報があったものについては、迅速な現地調査を行い、外観調査や周辺での聞き取りにより空家等の現状の把握を行います。加えて住民票、上下水道使用料、近隣住民へのヒアリング等により空家等の特定に努めます。特定した空家等については、登記情報、戸籍情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報等により所有者等の特定を行うようにします。このようにして特定した空家等及びその所有者等については、個々の空家等がもたらす問題の状況とその経過を把握するために、「相生市空家等台帳」に登録を行います。

この台帳は、空家等の所在地、現況・損傷程度、所有者等情報、問題の発生状況等の空家等実態調査の結果を記録し、今後、相談・通報があった場合の確認や対応に活用します。

また、3年に一度を目途に、自治会等の協力を得て、空家等実態調査を行い、空家等の発生・解消など現状に即した情報へ更新していくとともに空家等の相談に基づき、随時、台帳の整備を実施していきます。

なお、台帳には個人情報が含まれるため、閲覧はできないこととします。

【相生市空家等台帳様式】

| 相生市空家等台帳 | | | |
|----------|--|----|--|
| 番号 | | ID | |
| 所在地 | | 備考 | |
| 土地地番 | | | |
| 住宅地番 | | | |
| 所有者等住所 | | | |
| 所有者等氏名 | | | |
| 納税管理人住所 | | | |
| 納税管理人氏名 | | | |
| 点数 | | | |
| 判定結果 | | | |
| | | | |
| | | | |

2 管理不全空家等、特定空家等への対応

管理不全空家等への対応は、各事案に応じ、適切に対応する必要があります。

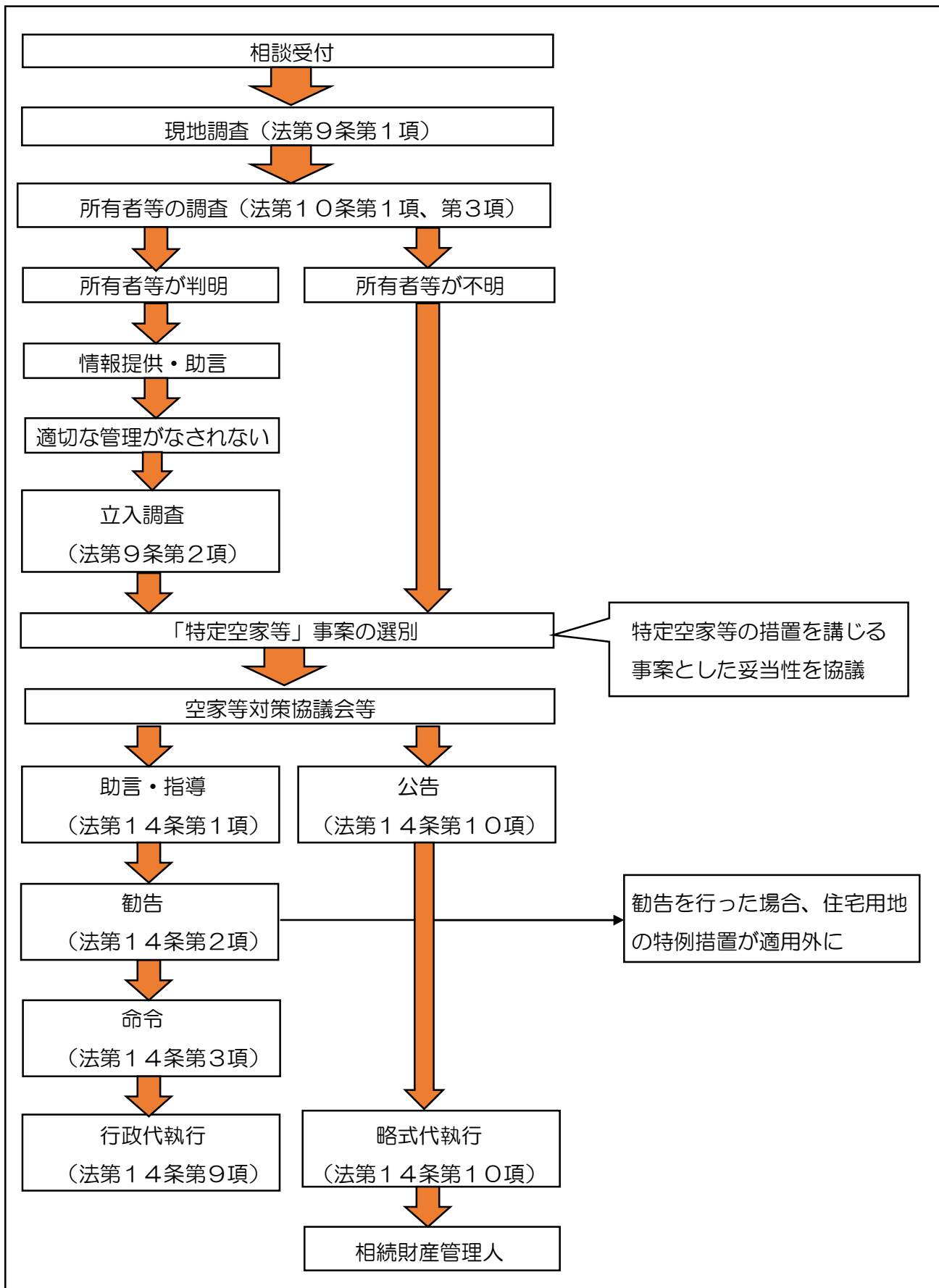
事案について、統一的な措置を行うのではなく、各事案の問題点を分析し、スムーズな解決を図ることができるよう、最も効果的な方法を選択することが重要です。所有者等への働きかけはもとより、場合によっては近隣住民や自治会等の協力を得るほか、強制的な対応も想定されます。市では、法令に基づき、所有者等の状況の改善を促す対応を実施します。

(1) 管理不全空家等・特定空家等への対応

ア 管理不全空家等への対応の流れ

倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の空家等である管理不全の空家等について、市民等からの相談を受け、現地への立入調査を行い、周辺に著しい影響を及ぼしている状態の場合は相生市空家等対策協議会等で「特定空家等」に認定し、次のとおり対応します。

特定空家等への対応の流れ



標準的な相当の猶予期限

下記の区分ごとの目安の期間とする

| 区分 | 実 務 | 期間 |
|-------|--|------------------|
| 立入調査 | 調査期間 7日 | 7日 |
| 助言・指導 | 通知・協議 2箇月 ※立入調査前にも助言・指導を実施 | 2箇月 |
| 勧告、命令 | ※大規模改修、家屋除却等の場合 動産搬出等整理期間 2箇月 搬出動産リストの作成 1～2箇月 業者発注の期間 2箇月 工事の施工期間 2箇月 | 勧告、命令とも 7～8箇月 |
| 代執行 | 予算措置・準備等 4箇月 契約・実施 各 1 箇月 | 6箇月 |

勧告・命令の猶予期間 勧告等を受けた者が当該措置を行い、周辺的生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間。具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等により異なるが、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計し算定する。

イ 「特定空家等」認定の判断基準

法第2条第2項に規定する「特定空家等」の状態は、管理不全の空家等の状態が著しく周囲の環境に影響を及ぼす次の4つの状態と規定されており、その状態を判定するため、次の判断基準シートにより基準点以上となった空家等を対象とします。

「特定空家等」に該当する状態とは、

- ①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
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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

【判断基準シート1】 ①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

| 相生市建築物の老朽度判定基準 | | | | |
|----------------|--|-----|----|-------------------------------------|
| No. | 所在 | 所有者 | | |
| 項目 | 状態 | 点数 | 評点 | 備考 |
| 建築物の傾斜 | <input type="checkbox"/> 傾斜は認められない | | | |
| | <input type="checkbox"/> 明らかに傾斜している | | | 著しく劣化しているものとして扱う |
| | <input type="checkbox"/> 不明 | | | 目視判断が不能 |
| 基礎の状況 | <input type="checkbox"/> 異常は認められない | | | |
| | <input type="checkbox"/> ひび割れが発生している | | | 軽度なヒビは除く(約0.3mm以上の亀裂) |
| | <input type="checkbox"/> 玉石基礎である又は基礎がない | | | 構造耐力に問題あり(局部破損等) |
| | <input type="checkbox"/> 不明 | | | |
| 外壁の状況 | <input type="checkbox"/> 問題ない | | | 多少の汚れがあっても可 |
| | <input type="checkbox"/> 錆やひび割れが認められる | | | |
| | <input type="checkbox"/> 外壁に穴が開いている <input type="checkbox"/> 外壁の下地の露出等著しく劣化している | | | 下地露出: 外壁1面の約1/3以上が目安 |
| | <input type="checkbox"/> 不明 | | | |
| 屋根の状況 | <input type="checkbox"/> 問題ない | | | |
| | <input type="checkbox"/> 屋根材に剥落、ズレ等がある | | | 雨漏りの可能性 |
| | <input type="checkbox"/> 屋根に穴が開いている(下地の露出) <input type="checkbox"/> 軒の一部が崩落している <input type="checkbox"/> 屋根が波打つなど著しく劣化している | | | 屋根が茅葺、わら葺を含む 下地露出: 屋根面の約1/3以上が目安 |
| | <input type="checkbox"/> 不明 | | | |
| 使用状況 | <input type="checkbox"/> 最近、使用した形跡がある | | | |
| | <input type="checkbox"/> 長く使用した形跡が認められない | | | |
| | <input type="checkbox"/> 不明 | | | |
| 敷地の状況※ | <input type="checkbox"/> 問題ない | | | |
| | <input type="checkbox"/> 敷地に草木等が繁茂している | | | |
| | <input type="checkbox"/> 道路に崩落の危険がある塀、門扉、瓦がある | | | |
| | <input type="checkbox"/> 危険擁壁(石積)や法面地滑りの恐れがあり地盤に危険がある。 <input type="checkbox"/> 後背部に崩落の危険があるがけがある | | | |
| 合計点数 | | 点 | | |

※破損、損傷箇所は必ず写真に撮ること

【判断基準シート2】②著しく衛生上有害となるおそれのある状態

③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

④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

| 特定空家等判断基準（衛生上有害等） | | | |
|-------------------|--|---|--|
| 調査項目 | | 点数 | |
| 立木等 | 空家等を覆う | <input type="checkbox"/> 屋根、壁面が敷地外から見える | |
| | | <input type="checkbox"/> 壁面が敷地外から見えない | |
| | | <input type="checkbox"/> 屋根が敷地外から一部しか見えない | |
| | | <input type="checkbox"/> 壁面の一部にツタが繁茂 | |
| | | <input type="checkbox"/> 壁面及び屋根にツタが繁茂 | |
| | | <input type="checkbox"/> 投影面積の8割以上にツタが繁茂 | |
| | | <input type="checkbox"/> 膝丈(50cm)程度の雑草の繁茂 | |
| | | <input type="checkbox"/> 腰(1m)以上の雑草の繁茂 | |
| | 道路・敷地外に繁茂 | <input type="checkbox"/> 通行可能 | |
| | | <input type="checkbox"/> 安易に通行することができない | |
| | | <input type="checkbox"/> 通行が困難 | |
| | | <input type="checkbox"/> 電線にかかりそう | |
| | | <input type="checkbox"/> 電線にかかっている | |
| | | <input type="checkbox"/> 電線を覆っている | |
| 窓 | ガラスが割れている | <input type="checkbox"/> 破損ガラスが数枚 | |
| | | <input type="checkbox"/> 破損ガラスが大半 | |
| ごみ等 | 臭気がする | <input type="checkbox"/> なんとなく感知できる | |
| | | <input type="checkbox"/> 何の臭いかわかる、楽に感知できる臭い | |
| | | <input type="checkbox"/> 強い臭い、強烈な臭い | |
| | ねずみ | <input type="checkbox"/> 姿、フンが確認できない | |
| | | <input type="checkbox"/> 姿、フンが確認できる | |
| | ハエ、蚊 | <input type="checkbox"/> ごみにたかっている | |
| | | <input type="checkbox"/> 敷地内で顔を払う程度飛行している | |
| | ごみ | <input type="checkbox"/> 敷地外で顔を払う程度飛行している | |
| | | <input type="checkbox"/> 敷地内で散乱しているが容易に確認できない | |
| | 犬、猫 | <input type="checkbox"/> 敷地内で散乱しており容易に確認できる | |
| | | <input type="checkbox"/> 敷地外まで散乱している | |
| | | <input type="checkbox"/> 不定期に鳴き声がある | |
| | 毛、羽毛 | <input type="checkbox"/> 継続して鳴き声がある | |
| | | <input type="checkbox"/> 継続して大きな鳴き声がある | |
| | | <input type="checkbox"/> 敷地内に散乱している | |
| | ノミ | <input type="checkbox"/> 敷地外で確認できる | |
| | | <input type="checkbox"/> 敷地外で集積している | |
| | | <input type="checkbox"/> 健康被害が発生している | |
| | シロアリ | <input type="checkbox"/> 敷地外で確認できる | |
| | | <input type="checkbox"/> 発生している | |
| 蜂 | <input type="checkbox"/> 近隣で発生している | | |
| | <input type="checkbox"/> 巣が確認できる | | |
| 看板等設置物 | <input type="checkbox"/> 破損し、落下の危険がある | | |
| 落書き | <input type="checkbox"/> 公序良俗に反する表現である | | |
| 吹付け石綿 | <input type="checkbox"/> 敷地外で確認できる | | |
| | <input type="checkbox"/> 吹付け石綿と確認でき、破損している | | |
| 排水、浄化槽 | <input type="checkbox"/> 敷地外で確認でき、破損している | | |
| | <input type="checkbox"/> 降雨時にあふれる | | |
| 土砂 | <input type="checkbox"/> 降雨後もあふれる | | |
| | <input type="checkbox"/> 敷地外へ流出している | | |
| 合計 | | | |
| ランク | 判定内容 | 点数 | |
| A | 適正な管理がされている空家 | | |
| B | 適正管理ができていないため、地域に影響を与える可能性がある空家 | | |
| C | 地域に支障がある空家 | | |
| D | 地域に著しく支障を与えている空家 | | |

ウ 特定空家等の協議及び認定後の流れについて

市民等から空家等に係る相談・連絡があった場合、現地確認の上、所有者等に対して状況の改善を求める助言・指導を行います。

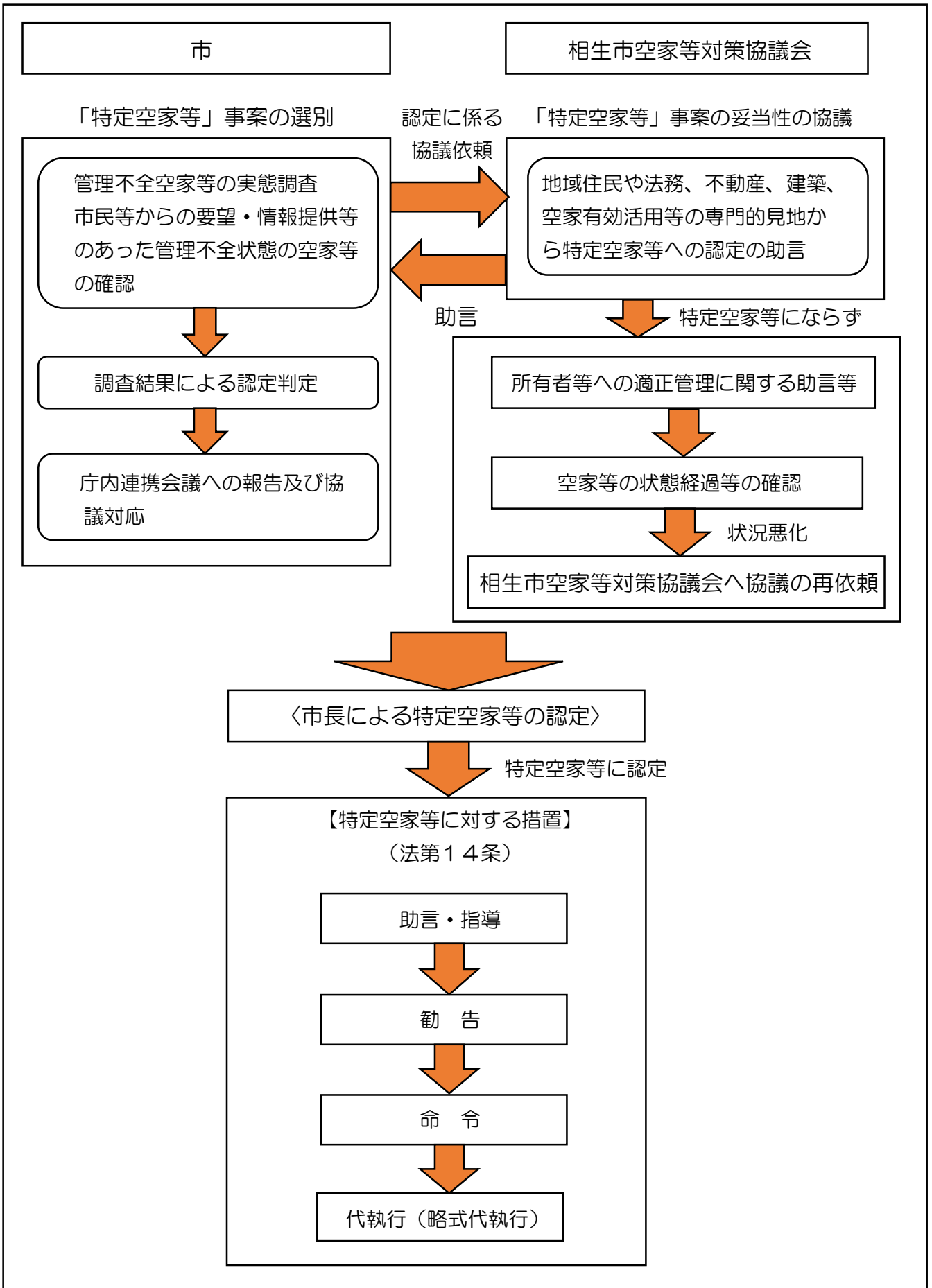
その中で、空家等の状態が著しく周辺に影響を及ぼしている状況で、所有者等が状況の改善を行わない場合など、必要に応じて、法に基づき所有者等の同意のもと空家敷地への立入調査を行います。

調査の結果、「特定空家等」の基準以上となった空家等については、改めて、所有者等に状況の改善を行うよう助言・指導を行い、状況が改善されない場合には、相生市空家等対策協議会等での協議を経て、必要に応じて市が「特定空家等」に認定します。

特定空家等については、所有者等に対して助言・指導を行い、その上で改善が見られない空家等については勧告、命令を行い行政代執行を行います。

また、協議依頼の結果、特定空家等に該当しない空家等については所有者等への適正管理に関する助言等を継続的に実施すると同時に、定期的な経過確認により状況が悪化した場合には、適宜、相生市空家等対策協議会で特定空家等の協議を行うことにより、地域の住宅環境の改善を図ります。

特定空家等の認定協議及び認定後の流れ



第6章 空家等対策に係る具体的な施策

具体的施策一覧

| 施策区分 | 具 体 策 |
|---------------|---|
| 1 空家等の利活用 | <input type="checkbox"/> 相生市空き家バンク制度（相生市） |
| | <input type="checkbox"/> 空き家利活用支援事業（兵庫県西播磨県民局） |
| | <input type="checkbox"/> 空き家活用支援事業（兵庫県） |
| | <input type="checkbox"/> 空家活用支援事業（相生市） |
| | <input type="checkbox"/> 空家総合窓口の設置（相生市） |
| | <input type="checkbox"/> あいおい暮らしお試し住宅（相生市） |
| | <input type="checkbox"/> 新規事業 所有者等の意識調査（相生市） |
| | <input type="checkbox"/> 新規事業 空家等の利活用における民間事業者との連携（相生市） |
| 2 管理不全空家等への対策 | <input type="checkbox"/> 所有者等への啓発（相生市） |
| | <input type="checkbox"/> 空家情報誌の発行（相生市） |
| | <input type="checkbox"/> 空家等管理業務の活用推進（相生市） |
| | <input type="checkbox"/> 空家等対策自治会等連携協定（相生市） |
| | <input type="checkbox"/> ふるさと納税による空家等の見回り（相生市） |
| | <input type="checkbox"/> 新規事業 空家等に関するセミナーの開催（相生市） |
| 3 特定空家等の除却の促進 | <input type="checkbox"/> 老朽危険空家除却支援事業（国・兵庫県・相生市） |
| | <input type="checkbox"/> 検討事項 空家等の自主的除去処分に係る優遇措置の検討（相生市） |
| | <input type="checkbox"/> 検討事項 金融機関等連携協定の検討（相生市） |
| 4 その他の関連施策 | <input type="checkbox"/> 安全・安心リフォームアドバイザー制度の案内（ひょうご住まいサポートセンター） |
| | <input type="checkbox"/> 簡易耐震診断推進事業（相生市） |
| | <input type="checkbox"/> 相生市住宅耐震化補助事業（相生市） |
| | <input type="checkbox"/> 住宅耐震改修工事利子補給事業（兵庫県） |
| | <input type="checkbox"/> 田舎暮らし農園施設整備支援事業（兵庫県） |
| | <input type="checkbox"/> 相続物件の譲渡所得の特別控除（国） |
| | <input type="checkbox"/> 物件案内に係る宿泊費の半額補助制度（兵庫県西播磨県民局） |
| | <input type="checkbox"/> 新規事業 農地取得に係る下限面積の緩和（相生市） |

1 空家等の利活用

本市は、定住促進・地域活性化の施策を推進している中、適正管理された空家等は優良な資産と認識しています。空き家バンクによる空家等の活用の他、空家等は小規模の福祉施設や自治会の集会施設、NPO団体の活動拠点など他の用途への転用が考えられます。こうした施設の設置に当たっては、家屋の改修費等の負担などの課題も多いのが現状であり、国・県の補助制度など様々な施策を活用し、空家等の利活用を進めていきます。

(1) 既存事業

| | |
|----|---|
| 既存 | 相生市空き家バンク制度（相生市） |
| 内容 | 市内にある空家等の売買、賃貸借等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を市内への定住目的として、空家等の利用を希望する方に対して紹介を行う。 （相生市空き家情報登録制度） |
| 対象 | 登録できる物件は、（一社）宅建協会西播磨支部会員で市の制度に事業者登録している事業者が仲介できる物件 → 適正管理された空家物件 |
| | ○空き家バンクとは 空家等の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家等の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家等の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としている。 |

| | |
|-----|----------------------------------|
| 既存 | 空き家利活用支援事業（兵庫県西播磨県民局） |
| 内容 | 空家の所有者等への片付けに要する経費を助成 |
| 助成額 | 片付け費用の1/2以内（上限10万円） |
| 対象 | 西播磨暮らしサポートセンターの空き家物件登録バンクに登録した空家 |

| 既存 | 空き家活用支援事業（兵庫県） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|--|-----------------------------------|-----|------|------|-------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 内 容 | 空家の有効活用や地域の活性化を図るため、空家（共同住宅の空家も含む。）を住居、事業所及び地域交流拠点として活用する者に対し、改修費について助成。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 助成額 | <table border="1" data-bbox="300 398 1426 1137"> <thead> <tr> <th data-bbox="300 398 549 454">タイプ</th> <th data-bbox="549 398 986 454">一戸建て</th> <th data-bbox="986 398 1426 454">共同住宅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="300 454 549 555">住宅型 （一般）</td> <td data-bbox="549 454 986 555">県：100万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外</td> <td data-bbox="986 454 1426 555">県：65万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 555 549 656">住宅型 （若年・子育て）</td> <td data-bbox="549 555 986 656">県：150万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外</td> <td data-bbox="986 555 1426 656">県：100万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 656 549 757">住宅型 （UJI ターン世帯）</td> <td data-bbox="549 656 986 757">県：150万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外</td> <td data-bbox="986 656 1426 757">県：100万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 757 549 857">住宅型 （学生シェアハウス）</td> <td data-bbox="549 757 986 857">県：200万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外</td> <td data-bbox="986 757 1426 857">県：150万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 857 549 958">事業所 （一般）</td> <td data-bbox="549 857 986 958">県：150万円（上限） ※対象工事費が150万円未満は対象外</td> <td data-bbox="986 857 1426 958">県：115万円（上限） ※対象工事費が150万円未満は対象外</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 958 549 1059">事業所 （UJI ターン）</td> <td data-bbox="549 958 986 1059">県：225万円（上限） ※対象工事費が150万円未満は対象外</td> <td data-bbox="986 958 1426 1059">県：175万円（上限） ※対象工事費が150万円未満は対象外</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 1059 549 1137">地域交流拠点</td> <td data-bbox="549 1059 986 1137">県：500万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外</td> <td data-bbox="986 1059 1426 1137">県：350万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="300 1149 1426 1234">※助成額については対象工事費による定額補助となっており、上記金額は上限の助成金額となります。</p> <p data-bbox="300 1256 1426 1341">※市街化区域の住宅、事業所、地域交流拠点の助成については、県の直接補助はありませんが、建物が所在する市町の制度により補助を受けられる場合があります。</p> | | タイプ | 一戸建て | 共同住宅 | 住宅型 （一般） | 県：100万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外 | 県：65万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外 | 住宅型 （若年・子育て） | 県：150万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外 | 県：100万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外 | 住宅型 （UJI ターン世帯） | 県：150万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外 | 県：100万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外 | 住宅型 （学生シェアハウス） | 県：200万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外 | 県：150万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外 | 事業所 （一般） | 県：150万円（上限） ※対象工事費が150万円未満は対象外 | 県：115万円（上限） ※対象工事費が150万円未満は対象外 | 事業所 （UJI ターン） | 県：225万円（上限） ※対象工事費が150万円未満は対象外 | 県：175万円（上限） ※対象工事費が150万円未満は対象外 | 地域交流拠点 | 県：500万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外 | 県：350万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外 |
| タイプ | 一戸建て | 共同住宅 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅型 （一般） | 県：100万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外 | 県：65万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅型 （若年・子育て） | 県：150万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外 | 県：100万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅型 （UJI ターン世帯） | 県：150万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外 | 県：100万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅型 （学生シェアハウス） | 県：200万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外 | 県：150万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業所 （一般） | 県：150万円（上限） ※対象工事費が150万円未満は対象外 | 県：115万円（上限） ※対象工事費が150万円未満は対象外 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業所 （UJI ターン） | 県：225万円（上限） ※対象工事費が150万円未満は対象外 | 県：175万円（上限） ※対象工事費が150万円未満は対象外 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地域交流拠点 | 県：500万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外 | 県：350万円（上限） ※対象工事費が100万円未満は対象外 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 対 象 | <p data-bbox="300 1373 1206 1408">(条件) 市街化区域以外の区域で次の全てに合致する空家であるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="357 1429 1374 1464">①一戸建て住宅の空家又は共同住宅の空き住戸で申請時点で空家であること。 <li data-bbox="357 1485 703 1520">②築20年以上であること。 <li data-bbox="357 1541 1426 1626">③台所・便所・風呂等の水回りの設備が10年以上未更新で機能回復が必要であること。 <li data-bbox="357 1646 842 1682">④空家期間が6箇月以上であること。 <li data-bbox="357 1702 1331 1738">⑤耐震性能を有する（改修工事に合わせて耐震改修する場合も可。）こと。 <p data-bbox="316 1758 1426 1944">(対象工事費・経費) 対象工事費は、空家の機能回復又は設備改善に必要な改修工事費 事務機器取得費用（地域交流拠点型でコワーキングスペースに活用する場合に限る。）</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|---|--|------------------|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">既存</div> 空家活用支援事業（相生市） | | |
| 内 容 | 空家の有効活用や地域の活性化を図るため、空家（長屋空家も含む。）に住居する場合や事業所、地域交流拠点として活用する者に対し、改修工事費について助成。 | |
| 助成額 | 補助率 | |
| | 利用用途 | 市街化区域 |
| | | 市街化調整区域 |
| | 住宅（一般） | 1 / 4（上限75万円） |
| | 住宅（若年世帯・転出世帯） | 1 / 3（上限100万円） |
| | 事業所 | 1 / 4（上限112.5万円） |
| | 地域交流拠点 | 1 / 4（上限250万円） |
| 対 象 | <p>(条件) 次の全てに合致する空家であるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ①空家となっている期間が1年以上であること。 ②改修後の空家は、5年以上の活用を行うこと。 ③若年世帯は、夫婦どちらかが40歳未満であること。 ④転入世帯は、空家に居住する方が転入者であること。 ⑤地域交流拠点は、自治会等の地域を基盤として活動する団体が活用すること。 ⑥改修工事は、市内の事業者と工事契約を行うこと。 <p>(対象工事費・経費) 対象工事費は、空家家屋の機能回復、設備改善のための工事に係る経費。ただし、高機能設備の設置及び外構工事に要する費用等は除く。</p> | |

| | | |
|--|--|--|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">既存</div> 空家総合窓口の設置（相生市） | | |
| 内 容 | 空家等の所有者等が空家の売却等を希望しても、資産価値が低く空き家バンクに登録できない場合があり、また、管理不全の空家等について、今後改修し利活用を行うべきか除却すべきか、またその費用や今後の利用方法等、所有者等の様々な相談に応じ、的確なアドバイスや関係機関や事業者の紹介を行い、問題の解決につなげるための総合窓口を開設する。 | |
| 関係機関 | 県民局建築主事、西播磨暮らしサポートセンター、（一社）宅建協会西播磨支部、相生建設業協会、（公社）相生・上郡広域シルバー人材センター等 | |

| | |
|------|---|
| 既存 | あいおい暮らしお試し住宅（相生市） |
| 内 容 | 相生を移住先として検討している方を対象として、一定期間の暮らし体験をしてもらうことにより、相生市でのリアルな生活体験をしてもらう。 |
| 利用料 | 7,500円/週（月額3万円） |
| 対 象 | 相生市を移住先として検討している方（未成年者のみの利用はできません。） |
| 利用期間 | 4週間～8週間（週単位でのご利用になります。） ※同一年度内のご利用は1回までとなります。 |

（２） 課題解決のための新規施策

| | |
|------|---|
| 新規事業 | 所有者等の意識調査（相生市） |
| 内 容 | 空家等の所有者等へ所有空家の現況や意識の調査（アンケート）を実施することで、それぞれの案件における問題点等を抽出し、各事案に即した最適な提案をすることで空家等の解体、流通、管理サービスの促進を図ります。 |

| | |
|------|---|
| 新規事業 | 空家等の利活用における民間事業者との連携（相生市） |
| 内 容 | 老朽化の程度が低い空家等については、民間事業者を介することにより空家等の解消につながる可能性も高いため、民間事業者より空き家バンクへの登録等の相談があった物件について所有者等への意向確認等を行い、民間事業者との連携を図ります。 |

2 管理不全空家等への対策

現在居住している家屋や適切に管理されている空家等も、所有者等の事情により、今後、空家等となったり、更に管理不全な空家等となる可能性があります。本市では、民間事業者等と連携し所有者等への啓発を通して適正管理の促進を図り、管理不全の空家等を増やさないようにする施策を実施します。

(1) 既存事業

| | |
|--|--|
| 既存 | 所有者等への啓発（相生市） |
| 内 容 | <p>転出届及び死亡届の提出時におけるパンフレット等の配付及びホームページ等で情報提供を行うのみならず、固定資産税・都市計画税の納税通知書に適正管理啓発パンフレット等の同封を行うことで所有者等の意識の向上を図ります。</p> |
| <p>【適正管理啓発パンフレット】</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <p>★空家を修理・取り壊したいとお考えの方へ 裏面に参考資料があります 相生建設業協会(窓口)電話 0791-29-0041 ◎サービスの内容等詳細は 取り壊し 冊子見分</p> <p>★空家の保険に入りたいとお考えの方へ 裏面に参考資料があります (詳しくは電卓で ご確認ください) 相生ビジネスサポート 電話 0791-22-8396</p> <p>★空家を貸したい、売却したいとお考えの方へ 相生市役所(窓口) 相生市委託経理課 電話 0791-23-7126 http://www.city.akashi.lg.jp/soei/teki/teki_ajkya.html この制度では、市内にある空家の売買・賃貸情報を希望する所有者から申し込みを受け、市のホームページなどにより公開し、市内への売却目的などで空家の利用を希望する方に検索を掲載するシステムです。 本社の問い合わせ先 相生市役所 地域課員課 電話 0791-23-7130 その他本市の関係課 税務課 電話 0791-23-1155 社会に関すること：環境課 電話 0791-22-7131</p> </div> <div style="width: 48%;"> <p>住宅をお持ちの方へ-空家を放置しないで- 相生市では、長い間使用されていない空家が溜まっており、放置された空家が崩れたり、雑草が繁殖するなど、近隣住民に苦情を及ぼしている状況も起きています。 平成28年4月より「相生市空家等対策の推進に関する条例」を施行し、空家となる住宅をお持ちの方には、空家等の適正管理をお願いしております。 なお、遠方にお住いの方や適正管理に手が回らない方については、市と協業を結んでいる業者等から次のサービス（有料）を依頼することが出来ますのでお気軽にご相談ください。</p> <p>★空家の管理を委託したいとお考えの方へ 公益社団法人 相生 上都広域シルバー人材センター 電話 0791-22-4050 ◎サービスの内容 例）敷地内の清掃（除草、剪定など） ・軽微な補修・屋根の通風等・大雨、台風などの後の見回り員等 ・家財道具などの搬去処分 など ◎料金やサービス内容については、ご確認下さい。</p> </div> </div> <div style="width: 48%; margin-top: 10px;"> <p>【参考】</p> <p>●空家解体 木造 瓦葺 面積1坪(3.3㎡)当たり 3～3.5千円 ※接道がなく置機が入れない場合などや家財等の処分が必要などには、別途費用がかかります 相生建設業協会（窓口：相生建設） 電話 0791-29-0041</p> <p>●施設管理者賠償責任保険 保険対象：空家（面積100㎡） 補償内容：1年間 身体財物共通 1事故 1億円 保 険 料：5,000円 ※火災保険は別途費用がかかります 代 理 店：㈱+ビジネスサポート 電話 0791-22-8396</p> </div> | |

既存

空家情報誌の発行（相生市）

内容

転出届及び死亡届の提出時等に配付し、多くの方に情報発信することにより、空家等を放置することで起こる問題・危険性、管理することで生まれるメリット、空家等の活用方法等の紹介を行います。

【空家情報誌】

The collage consists of six brochures:

- Top Left:** "あなたの空き家大丈夫ですか?" (Is your vacant house okay?). It discusses the importance of managing vacant houses and mentions that in相生市, vacant houses are managed properly.
- Top Middle:** "相続勉強会" (Inheritance Study Session). It provides information on inheritance procedures, including the inheritance tax (相続税) and the inheritance certificate (相続登記).
- Top Right:** "「空き家」放置していませんか?" (Are you leaving your vacant house?). It highlights the risks of leaving a house empty, such as fire and structural damage, and offers advice on how to handle it.
- Bottom Left:** "相続登記お済みですか?" (Have you completed inheritance registration?). It explains the process of inheritance registration and its benefits.
- Bottom Middle:** "相生市 空き家相談窓口" (相生市 Vacant House Consultation Window). It provides contact information for a dedicated consultation service.
- Bottom Right:** "「空き家」が心配ならご相談下さい" (If you're worried about your vacant house, please consult). It offers a free consultation service to help with vacant house issues.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|------------|---------------|---------|---------------|-----------|---------------|-------|---------------|-----------|---------------|-----------|---------------|--------|-----------------|------------|------|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">既存</div> 空家等管理業務の活用推進（相生市） | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 目 的 | <p>所有者等が諸々の事情で空家等の管理が出来ない場合、長期間にわたる管理不全の原因となることから、そのような事態を防ぐために、空家等の管理業務委託の利用を所有者等に啓発し推進します。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 委 託 料 金 | <p><業務内容・料金目安></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">①空家の見回り点検</td> <td style="width: 33%;">3,000 円(2 時間)</td> <td style="width: 33%;">⑤屋内・外清掃</td> <td style="width: 33%;">1,500 円(1 時間)</td> </tr> <tr> <td>②空家敷地の草抜き</td> <td>1,500 円(1 時間)</td> <td>⑥窓の開閉</td> <td>1,500 円(1 時間)</td> </tr> <tr> <td>③空家敷地の草刈り</td> <td>2,500 円(1 時間)</td> <td>⑦郵便ポストの管理</td> <td>1,500 円(1 時間)</td> </tr> <tr> <td>④植木の伐採</td> <td>20,000 円(剪定6時間)</td> <td>⑧外構や外壁の小修繕</td> <td>要見積り</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">片付け4時間</p> | ①空家の見回り点検 | 3,000 円(2 時間) | ⑤屋内・外清掃 | 1,500 円(1 時間) | ②空家敷地の草抜き | 1,500 円(1 時間) | ⑥窓の開閉 | 1,500 円(1 時間) | ③空家敷地の草刈り | 2,500 円(1 時間) | ⑦郵便ポストの管理 | 1,500 円(1 時間) | ④植木の伐採 | 20,000 円(剪定6時間) | ⑧外構や外壁の小修繕 | 要見積り |
| ①空家の見回り点検 | 3,000 円(2 時間) | ⑤屋内・外清掃 | 1,500 円(1 時間) | | | | | | | | | | | | | | |
| ②空家敷地の草抜き | 1,500 円(1 時間) | ⑥窓の開閉 | 1,500 円(1 時間) | | | | | | | | | | | | | | |
| ③空家敷地の草刈り | 2,500 円(1 時間) | ⑦郵便ポストの管理 | 1,500 円(1 時間) | | | | | | | | | | | | | | |
| ④植木の伐採 | 20,000 円(剪定6時間) | ⑧外構や外壁の小修繕 | 要見積り | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業者 | 公益社団法人 相生・上郡広域シルバー人材センター | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|---|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">既存</div> 空家等対策自治会等連携協定（相生市） | |
| 内 容 | <p>地域環境の保全、地域の活性化を目的として、市が地域の自治会等と連携・協働により地域の空家等対策を効果的に進めるため、両者で協定を結び対応を図り、空家等の増加の抑制、管理不全空家等への対応を進める。</p> <p><協働業務の内容></p> <p>(ア) 地域空家等情報管理業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相生市空家等台帳の情報更新を目的とし、3年に一度の空家等実態調査（現況確認、空家等の新規登録、除却等確認） ・空家等に係る所有者等の情報提供（所有者等の所在、空家等の状況等） <p>(イ) 管理不全空家対応業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じて地域が行う管理不全空家等に対する改善措置（簡易な除草、小修繕等） ・緊急安全措置の要望 ・危険空家等の認定に係る地元意見 ・空家等の見回り ・その他空家等の活用に関する検討 |
| 補助金 | 補助金として、上記の協働業務に対して、業務経費や実費相当費用を自治会等に補助金を交付する。 |
| 協 定 対象者 | 自治会等 |

| | |
|---|--|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">既存</div> ふるさと納税による空家等の見回り（相生市） | |
| 内 容 | 相生市に帰省が出来ずに空家等の状態を確認できない、どうなっているか不安であるという方のために、ふるさと納税の返礼品（2万円以上）として空家等の見回り点検を年3回実施します。 |
| 対 応 業 務 | 以下の見回り業務を実施し、現況を写真にて報告させていただきます。 <ul style="list-style-type: none"> • 破損箇所の目視点検 • 雑草繁茂の状況確認 • 庭木の確認 |

(2) 課題解決のための新規施策

| | |
|---|---|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">新規事業</div> 空家等に関するセミナーの開催（相生市） | |
| 内 容 | 市内には現時点で空家等となっている住宅だけでなく、将来的に空家等となる可能性がある住宅も多く点在していることから、空家等の所有者等や将来的に空家等となる可能性のある住宅の所有者等を対象に空家等に関するセミナーを実施することで、利活用を啓発するとともに管理不全空家等の抑制に努めます。 |

3 特定空家等の除却の促進

管理不全空家等が長期間放置され、特定空家等となると地域住民への危険が発生する可能性があります。

市では、法に基づく措置を実施する体制により、所有者等へ特定空家等の改善を促すとともに緊急時等には必要な対応を行います。

(1) 既存事業

| | |
|-----|---|
| 既存 | 老朽危険空家除却支援事業（国・兵庫県・相生市） |
| 内容 | 倒壊等により周辺に危険が及ぶおそれのある空家の除却に対する助成制度。 危険空家に対する助成により居住環境の整備改善及び地域の活性化を図る。 |
| 助成額 | 事業費200万円(上限)・・・所有者等負担 1/3 (66.8万円) 国 1/3 (上限66.6万円)、県 1/6 (上限33.3万円)、市 1/6 (上限33.3万円) ※国・県が対象外の場合、市負担分のみの助成 |
| 対象 | 倒壊等により前面道路や近隣など周辺に危険が及ぶおそれがある特定空家等。 老朽危険空家の除却工事に係る経費 |

(2) 課題解決のための検討施策

| | |
|------|----------------------------------|
| 検討事項 | 空家等の自主的除去処分に係る優遇措置の検討（相生市） |
| 内容 | 空家等対策を推進するため本市の状況に応じた優遇措置を検討します。 |

| | |
|------|---|
| 検討事項 | 金融機関等連携協定の検討（相生市） |
| 内容 | 本市と市内金融機関が協定を結び、金融機関等が取り扱う空家解体費ローン等の活用を促し空家等対策の推進を行う。 |

4 その他関連施策

(1) 既存事業

| | |
|----|---|
| 既存 | 安全・安心リフォームアドバイザー制度の案内（ひょうご住まいサポートセンター） |
| 内容 | 住宅のバリアフリー改修や耐震改修などを計画されている方へひょうご住まいサポートセンターに登録されたアドバイザーを派遣し、住宅の状況やニーズに応じたアドバイスを行う。 【派遣費用：無料】 |

| | |
|--------|--|
| 既存 | 簡易耐震診断推進事業（相生市） |
| 内容 | 耐震化の推進を図るため、耐震診断を希望する者の住宅の耐震調査・診断を行い、結果を所有者へ報告する。 |
| 診断経費 | 戸建て 木造 31,500 円、非木造 63,500 円 長屋 木造 63,500 円 共同住宅 木造 63,500 円 |
| 申請者負担金 | 診断経費の 1 割 |
| 対象 | （1）昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された住宅 （2）延べ面積の過半を超える部分が居住の用に供されているもの （3）次に掲げる工法以外で建てられたもの ① 枠組壁工法 ② 丸太組工法 ③ 改正前建築基準法第 38 条に規定する認定工法 （4）建築基準法に適合しているもの （5）過去に、相生市が行った耐震診断事業の適用を受けていないこと。 ※共同住宅は管理組合の議決が必要となります。 |

| | |
|--|---|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">既存</div> 相生市住宅耐震化補助事業（住宅耐震改修工事費補助）（相生市） | |
| 内 容 | 地震に強い住宅に改修するための支援。 |
| 助成額 | 戸建住宅：補助率4／5 120万円（上限） 共同住宅：補助率4／5 40万円（上限） |
| 対象経費 | 住宅の耐震改修工事に要する経費。ただし、戸建住宅においては総額50万円以上のものに限る。 |
| 対 象 | <p>以下の要件を全て満たす方</p> <p>（1）相生市内に所在する昭和56年5月31日以前に着工された住宅のうち、次の各号のいずれかに該当する住宅を所有する方</p> <p>①耐震診断の結果、耐震基準に満たないもの</p> <p>②平成12年から平成14年に実施した「わが家の耐震診断推進事業」による診断の結果、安全性が低いと判断されたもの</p> <p>③相生市簡易耐震診断推進事業実施要綱による診断の結果、安全性が低いと判断されたもの</p> <p>（2）所有者の所得が1,200万円以下の方</p> <p>（3）兵庫県住宅再建共済制度に加入している又は加入する住宅を所有する方</p> |

| | |
|---|---|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">既存</div> 住宅耐震改修工事利子補給事業（兵庫県） | |
| 内 容 | 耐震改修工事、耐震改修工事と同時に実施するリフォーム工事に要する費用を金融機関の融資により実施する場合、利子補給による支援。 |
| 助成額 | 利子補給率0.5% 期間5年 対象借入限度額1,000万円 助成額：25万円（上限） |
| 対 象 | <p>以下の要件を全て満たす方</p> <p>①県内に昭和56年5月以前に建築された住宅を所有している方</p> <p>②所得が1,200万円以下の方</p> <p>③市町が実施する住宅耐震化に係る補助事業（ひょうご住まいの耐震化促進事業の補助対象となるものに限る。）による工事費の補助を受けている方</p> <p>④「住宅改修業者登録制度」の登録を受けた住宅改修業者によって、工事を実施した方</p> |

| 既存 田舎暮らし農園施設整備支援事業（兵庫県） | | | | | | | | | | | |
|---|---|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------|---------|------|
| 内 容 | 遊休農地等を利用する者で、二地域間居住の促進による地域の活性化を図るため、遊休農地等を家庭菜園や農園として利用をはじめめる方に、農園施設設備や空家・農業体験施設への改修経費を助成。 | | | | | | | | | | |
| 助成額 | 農園施設整備 | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>対象経費</th> <th>助成額（上限額）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20万円以上～50万円未満</td> <td>10万円</td> </tr> <tr> <td>50万円以上～100万円未満</td> <td>25万円</td> </tr> <tr> <td>100万円以上～150万円未満</td> <td>50万円</td> </tr> <tr> <td>150万円以上</td> <td>75万円</td> </tr> </tbody> </table> | 対象経費 | 助成額（上限額） | 20万円以上～50万円未満 | 10万円 | 50万円以上～100万円未満 | 25万円 | 100万円以上～150万円未満 | 50万円 | 150万円以上 | 75万円 |
| | 対象経費 | 助成額（上限額） | | | | | | | | | |
| | 20万円以上～50万円未満 | 10万円 | | | | | | | | | |
| | 50万円以上～100万円未満 | 25万円 | | | | | | | | | |
| | 100万円以上～150万円未満 | 50万円 | | | | | | | | | |
| | 150万円以上 | 75万円 | | | | | | | | | |
| | 空家改修 ※対象経費の1/3又は下表の助成額のいずれか低い額が上限 | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>対象経費</th> <th>助成額（上限額）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100万円以上～200万円未満</td> <td>50万円</td> </tr> <tr> <td>200万円以上～300万円未満</td> <td>75万円</td> </tr> <tr> <td>300万円以上</td> <td>100万円</td> </tr> </tbody> </table> | 対象経費 | 助成額（上限額） | 100万円以上～200万円未満 | 50万円 | 200万円以上～300万円未満 | 75万円 | 300万円以上 | 100万円 | | |
| | 対象経費 | 助成額（上限額） | | | | | | | | | |
| | 100万円以上～200万円未満 | 50万円 | | | | | | | | | |
| | 200万円以上～300万円未満 | 75万円 | | | | | | | | | |
| | 300万円以上 | 100万円 | | | | | | | | | |
| 農業体験施設への改修 ※対象経費の1/3又は下表の助成額のいずれか低い額が上限 | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>対象経費</th> <th>助成額（上限額）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150万円以上～250万円未満</td> <td>66.6万円</td> </tr> <tr> <td>250万円以上～350万円未満</td> <td>100万円</td> </tr> <tr> <td>350万円以上～450万円未満</td> <td>133.3万円</td> </tr> <tr> <td>450万円以上</td> <td>150万円</td> </tr> </tbody> </table> | 対象経費 | 助成額（上限額） | 150万円以上～250万円未満 | 66.6万円 | 250万円以上～350万円未満 | 100万円 | 350万円以上～450万円未満 | 133.3万円 | 450万円以上 | 150万円 | |
| 対象経費 | 助成額（上限額） | | | | | | | | | | |
| 150万円以上～250万円未満 | 66.6万円 | | | | | | | | | | |
| 250万円以上～350万円未満 | 100万円 | | | | | | | | | | |
| 350万円以上～450万円未満 | 133.3万円 | | | | | | | | | | |
| 450万円以上 | 150万円 | | | | | | | | | | |
| 対象経費 | <p>農園施設整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・遊休農地の整備、用水路、排水路、農機具収納庫、ベンチ、トイレ、休憩所、シャワー室、ビニールハウス、堆肥舎の整備など <p>空家・農業体験施設への改修</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家、農林漁業体験民泊の改修全般（台所、浴室、トイレなど水回りの改修、屋根ふき替え、ドアの取り替え、外壁塗装工事など） | | | | | | | | | | |
| 対 象 | <p>県内の遊休農地等を家庭菜園など農園として利用する個人又は団体</p> <p>都市住民等へ県内の遊休農地等を農園等として利用させる農地所有者</p> <p>遊休農地等を農業体験圃場などとして活用する農業体験施設開設者</p> | | | | | | | | | | |

| | |
|---|---|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">既存</div> 相続物件の譲渡所得の特別控除（国） | |
| 内 容 | 相続した旧耐震基準の家屋を、耐震改修し売却又は解体し更地にして売却する場合に、譲渡所得の3,000万円の特別控除の特例が適用される。 |
| 控除額 | 上限3,000万円（譲渡所得の特別控除） |
| 特例要件 | <ul style="list-style-type: none"> ・被相続人の居住用に供されていた家屋である ・相続により被相続人居住用家屋及びその敷地を取得した個人が譲渡する ・売却代金が1億円以下である ・買主が親子や夫婦など特別関係者でない ・区分所有建物登記がされている建物でない ・重複適用ができない特例の適用を受けていない ・昭和56年5月31日以前に建築された家屋⇒旧耐震基準家屋 ・区分所有建築物は除外。⇒マンションなどは適用対象外 ・相続する前、被相続人(亡くなった人)が1人で住んでいた居住用家屋 ・相続の時から譲渡の時まで、居住、貸付、事業に使われていない ・耐震改修を行い新耐震基準に適合する建物として売却するか、家屋を取り壊して土地だけ売却する ・譲渡期間は、相続開始があった日から3年が経過する日の属する年の12月31日まで ・相続開始日から3年を経過する日の属する年の12月末までに譲渡したもの |

| | |
|--|---|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">既存</div> 物件案内に係る宿泊費の半額補助制度（兵庫県西播磨県民局） | |
| 内 容 | 兵庫県を除く地域から西播磨地区への移住を目的に、西播磨暮らしサポートセンターからの現地案内を受ける際にかかった宿泊費の半額を助成。 |
| 助成額 | 1/2以内（1人1泊あたり5,000円を上限） |
| 対象経費 | 西播磨への移住を目的として、西播磨暮らしサポートセンターの現地案内を受け、移住希望者が負担した宿泊費（食事代は除く。） ただし1世帯あたり2名分、最大2泊分。同一世帯に限る補助は1回のみ対象。 |

(2) 課題解決のための新規施策

| 新規事業 農地取得に係る下限面積の緩和（相生市） | |
|--------------------------|--|
| 内 容 | 空き家バンクに登録された空家の付帯物件としての農地の取扱いについて、農地取得要件の緩和を行うことにより、遊休農地の解消、新規就農の促進、空家の解消、定住促進を図る。 |
| 変更点 | （現状）取得には30a（所有地、借地、購入地含む。）以上が必要 （変更後）取得は1㎡から可能 ※所有権変更には農業委員会の許可が必要になります |
| 対象区域 | 相生市内全域 |
| 緩和要件 | 次の要件を全て満たすこと。 ①空き家バンクに登録された空家の所有者が所有する農地 ②遊休農地又は遊休農地化するおそれのある農地 ③農地中間管理権が設定されていないこと。 ④農振農用地ではないこと。 ⑤利用権が設定されていないこと。 ⑥作業受託契約が設定されていないこと。 ⑦多面的機能支払交付金事業や中山間地域直接支払交付金事業の対象になっていないこと。 ⑧地域等が取り組む集团的営農活動に参加していないこと及び利用ができないこと。 |

第7章 計画の推進体制

この計画の推進体制は、次のとおりとします。

(1) 所有者等の理解

この計画は、個人財産である家屋を対象としていることから、その所有者等の理解が不可欠です。この計画に基づく市の空家等対策について、所有者等への周知を進めます。

(2) 庁内連携

空家問題は、庁内の複数の部局が関係する案件が少なくありません。そのため空家等対策庁内連携会議を組織し、関係部署が互いの情報を共有し、連携して取り組むことで早期の解決を目指します。

また、特定空家等の判定のため特定空家等判定委員会の委員として関係部署より選任いたします。

【空家等対策庁内連携会議】

| 部局 | 内 容 | 部局 | 内 容 |
|-------|---|-------|--|
| 定住促進室 | ・定住施策 | 地域振興課 | <ul style="list-style-type: none"> ・空家等のデータベース管理 ・地域の自治に関する課題の対応 ・単位自治会との連携 ・連携業務の調整、指示、文書の保管 ・所有者等への連絡 ・改善文書、勧告事務 |
| 総務課 | <ul style="list-style-type: none"> ・個人情報保護上の課題整理 ・条例等法制関係 | | |
| 危機管理課 | <ul style="list-style-type: none"> ・防犯上について（相生警察署との連携） ・防災上の課題の担当 | | |
| 税務課 | <ul style="list-style-type: none"> ・相続人の特定に関わることと連絡先の調査 ・土地及び家屋に対する課税上の対応 | 環境課 | <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物処理及び公害に関わる課題の対応 ・県環境担当課との連携廃棄物処理 |
| | | 都市整備課 | <ul style="list-style-type: none"> ・道路管理上の課題の対応 ・県建築担当課（建築主事）との連携 |
| 市民課 | <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等に関する相続調査の対応 | 農業委員会 | <ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンクに係る農地の規制緩和 |

| | | |
|------|----------------|--|
| 協力機関 | 西はりま消防組合 相生消防署 | <ul style="list-style-type: none"> ・防火上の課題の対応 |
|------|----------------|--|

(3) 相生市空家等対策協議会

本市では、法令に基づき、相生市空家等対策協議会を設置し、本計画の作成、変更及び実施並びに特定空家等の認定などに関し、専門的な見地より意見を聴き協議します。

なお、本協議会の委員の選任に当たっては、広く、多くの専門的意見を聴くため、空家等に係る各分野より委員を選任しています。

| | |
|------|--|
| 所掌事務 | 協議会は以下の事項についての審議します。 ①空家等計画の作成及び変更並びに実施に関すること。 ②特定空家等の認定に関すること。 ③その他空家等に関する施策の推進に関すること。 |
| 構成 | 協議会は10人以内の委員をもって構成し、以下の者のうちから市長が委嘱します。 ①学識経験者 ②その他市長が必要と認める者 |
| 任期 | 2年 |

(4) 関係機関・事業者との連携

この計画に基づく事業は、自治会等の関係団体や民間事業者と連携、協力を図り、効率的かつ効果的に実施します。

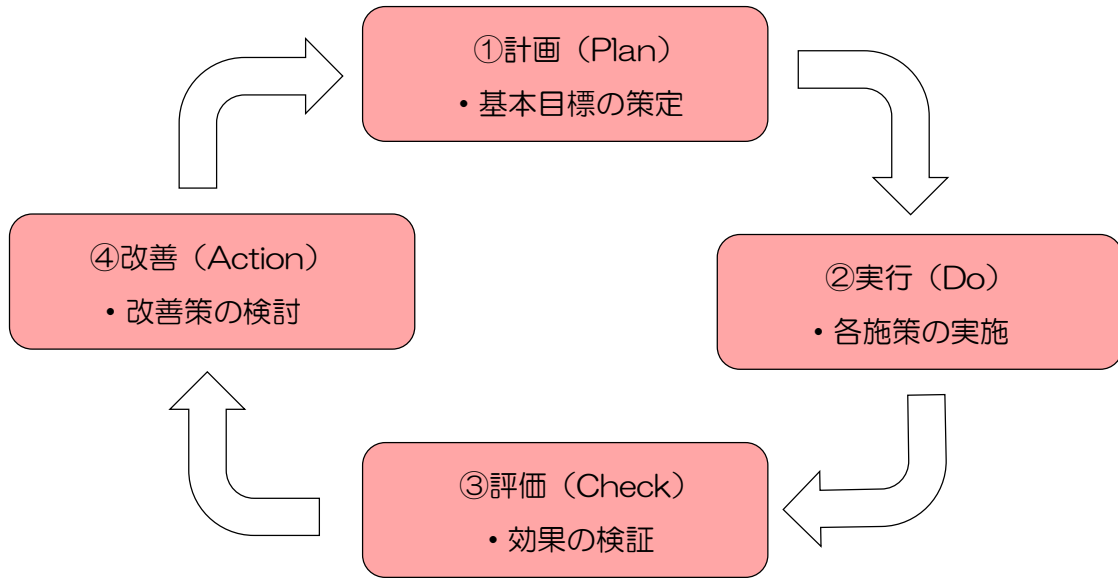
【事業協定】

| 日付 | 内容 | 事業者名 |
|----------|---------|--------------------------|
| H27.3.25 | 空き家バンク | 兵庫県宅地建物取引業協会 西播磨支部 |
| H27.7.10 | 空家等管理事業 | 公益社団法人 相生・上郡広域シルバー人材センター |
| H27.7.10 | 空家解体・改修 | 相生建設業協会 |
| H29.7.12 | 空家管理・調査 | 相生市連合自治会 |
| R2.8.28 | 空家等啓発事業 | 株式会社ホープ |

(5) 計画の進行管理

この計画に基づく各施策について、社会情勢等の変化や法の見直しなど国・県の動向などを踏まえ、必要に応じて定期的にその効果を検証し、適宜見直します。

効果検証の実施手順



進行管理のスケジュール

