

【令和4年8月1日(月)】

たつの市空き家等対策事業

【概要資料】



1 第2期たつの市空き家等対策計画の概要

2 空き家対策について

- (1) 空き家活用支援事業について
- (2) 空き家を活用した移住・定住応援ローンについて
- (3) 空き家管理代行サービスについて
- (4) 空き家バンクについて
- (5) 空き家家財道具等撤去費支援事業について

1 第2期たつの市空き家等対策計画の概要

2 空き家対策について

- (1) 空き家活用支援事業について
- (2) 空き家を活用した移住・定住応援ローンについて
- (3) 空き家管理代行サービスについて
- (4) 空き家バンクについて
- (5) 空き家家財道具等撤去費支援事業について

■「空き家対策の推進における基本方針」

■策定方針

第1期計画での取組を深化させ、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家等については所要の措置を講ずるとともに、地域活性化等の観点から空き家等の有効活用を図るために策定する。

■空き家等対策の基本的な方針

(第1期計画の方針を継続)

- ≪基本方針1≫ 空き家等の発生抑制・適正管理
- ≪基本方針2≫ 空き家等の利活用の促進
- ≪基本方針3≫ 管理不全状態の空き家等・特定空家等の改善・解消



空き家等の発生抑制・適正管理

- 市民の管理意識の醸成・啓発
- 地域との連携による早期発見・早期対応
- 既存住宅の良質化
- 相続手続の円滑化
- 所有者等が不明の場合の対応
- 福祉的な支援が必要な所有者等への対応
- 民間サービス等を利用した適正管理の啓発
- 空き家相談センターと連携した相談対応

空き家等の利活用の促進

- 所有者等への啓発
- 空き家バンクの利用促進
 - ・市民の認知度の向上
 - ・物件登録の促進
- 住宅取得に対する支援
- 空き家等の改修に対する支援
- 農地取得の下限面積の緩和
- 事業者等と連携した空き家等の流通促進と有効活用
- 空き家等の状態・性能の把握

管理不全状態・特定空家等の改善・解消

- 適切な管理がなされていない空き家等に対する措置
 - ・管理不全状態の空き家等の認定
 - ・管理不全状態の空き家等への改善措置
 - ・特定空家等の認定
 - ・特定空家等への改善措置
- 除却の促進

■重要業績評価指標 (KPI)

指標	空き家相談センターの相談件数
基準値 (R2)	1,012件
目標値 (R8)	1,214件

■重要業績評価指標 (KPI)

指標	空き家バンク登録物件の成約件数
基準値 (R2)	25件
目標値 (R8)	30件

■重要業績評価指標 (KPI)

指標	管理不全状態の空き家等・特定空家等の年度末件数
基準値 (R2)	60件
目標値 (R8)	108件

■第2期計画におけるポイント

■主要な改正

基本方針ごとに目標設定
(P26.29.34)

第8章における進捗管理の記載に対応するために、3つの基本方針ごとに重要業績評価指標（KPI）を設定

空き家条例制定に関する事項
(P29)

これまで「自助・共助・公助」の観点から、特に応急措置は補助制度を活用（実施主体：自治会）で補完していたものの、空き家等の現状及び今後の予測から、条例制定に向けて「取り組む」ことを明記

住宅用地特例解除後の減免制度創設に向けた事項
(P34)

除却促進に係る取組のうち、固定資産税等の住宅用地特例に相当する金額を一定期間減免する制度の創設について、「検討」から「取り組みます」との踏み込んだ表記に修正

空き家相談センターと連携した相談対応
(P24.26.27)

空き家増加率の減少においては、同センターが担う相談機能・空き家バンク登録補助の役割が、更に重要となる旨を明記

※P24の基本的な方針の背景として、管理不全状態の空き家等又は特定空家等に至る空き家等の改善・解消には長期間を要するケースが多くあるため、今後においては空き家等の発生抑制・適正管理、空き家等の利活用の促進が一層、重要となる旨を記載

市民、地域の役割における空き家等の発生に備えた行動(P23)

円滑な空き家対策の推進につなげられるよう、「空き家等になることが予見される場合には、所有者等との適正管理に関する事項又は連絡体制等、地域全体で空き家等の発生に備えた行動に努める」旨を明記

関連法令の改正による対応
(P25.26.29)

令和3年4月28日に公布された所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制見直し（不動産登記法、土地利用に関連する民法の規律の見直し、相続土地国庫帰属制度の創設等）に対して、適切に対応する旨を明記

■「重要業績評価指標（KPI）」

空き家等の発生抑制・適正管理	
■重要業績評価指標（KPI）	
指標	空き家相談センターの相談件数
基準値（R2）	目標値（R8）
1,012件	1,214件



基準値（1,012件）

1.2倍

目標値（1,214件）

	H30	R元	R2	R3	合計
年間相談件数	386	915	1,012	463	2,776

※平成30年度は8月12日以降、令和3年度は8月31日現在の件数

令和元年に大幅な増加、R2の増加要因の一つに、相談体制強化として、空き家相談センターへの「所有者等の情報に関する外部提供（H30・R元実施）」が作用しているものと考えられます。過年度の増加リバウンドと、外部提供を行っていないR2・R3の推移を加味し、R2を基準値とした20%増加を目標値として、設定しました。

空き家等の利活用の促進	
■重要業績評価指標（KPI）	
指標	空き家バンク登録物件の成約件数
基準値（R2）	目標値（R8）
25件	30件



基準値（25件）

1.2倍

目標値（30件）

※R3値は8/31現在	H29	H30	R元	R2	R3	合計
新規物件登録件数	9	24	35	25	11	104
成約件数	5	11	21	25	6	68

空き家バンク制度の認知度、空き家相談センターの開設を背景に、R元においては20件を超える成約件数となりました。R2ではさらにその件数が増加していることと、第2期計画においては「流通・活用の促進が更に重要となる」と示したことから、R2を基準値とした20%増加を目標値として、設定しました。

管理不全状態・特定空き家等の改善・解消

■重要業績評価指標（KPI）	
指標	管理不全状態の空き家等・特定空き家等の年度末件数
基準値（R2）	目標値（R8）
60件	108件



基準値（60件）

H30~R2の平均増加数に留める

目標値（108件）

8件×6ヶ年(R3~R8)=48件にR2年度末の60件を加えた、R8年度末時点件数を108件

※R3値は8/31現在	H30	R元	R2
①（管理不全状態の空き家等）新規認定件数	11	27	24
②（特定空き家等）新規認定件数	1	0	5
③（管理不全状態の空き家等）改善件数	12	17	11
④（特定空き家等）解消件数	3	0	1
年度毎の認定と改善・解消との差分 （①+②-③-④）	▲3	10	17



（管理不全空き家等）R2年度末における件数	48	60件
（特定空き家等）R2年度末における件数	12	

3か年の差分平均値
8件

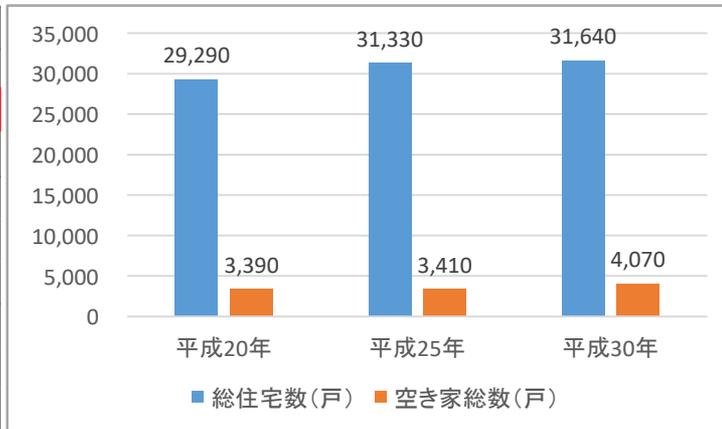
3か年の数値において一定の傾向が見られず、基準値の設定が困難であるため平均値による算出したほか、当指標は、適正管理を促す取組を測る要素と、改善（解消）数を測る要素を含むことから設定しています。今後、空き家数の増加はこれまで以上に加速することが予測されるため、現状の増加件数を維持することとしました。

※改善・解消件数は過年度に認定した物件含め、該当年度における改善・解消数

■空き家等の推移及び市将来人口推計について

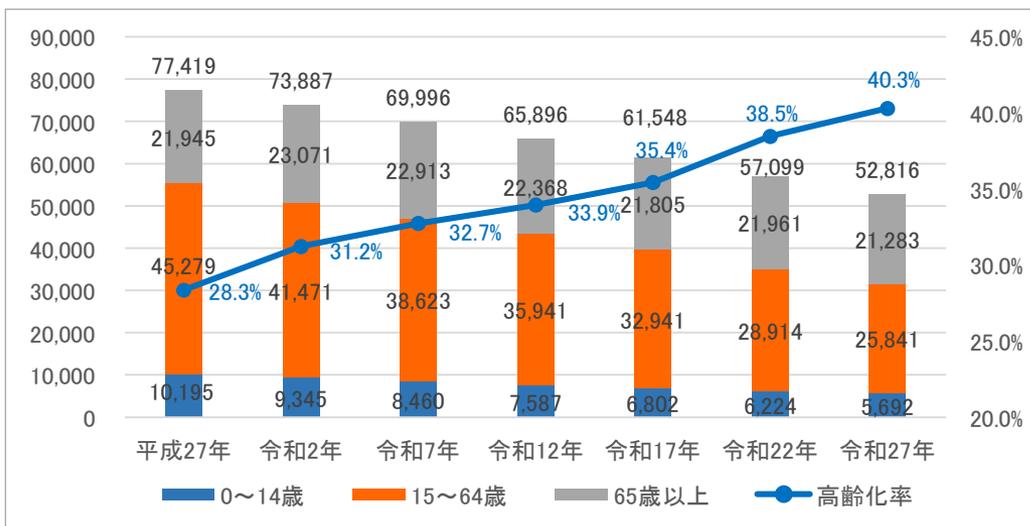
平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（第2期計画P3～P6）

	指標	H20	H25	H30
たつの市	総住宅数（戸）	29,290	31,330	31,640
	空き家総数（戸）	3,390	3,410	4,070
	空き家率（%）	11.6	10.9	12.9
兵庫県	総住宅数（戸）	2,520,700	2,733,700	2,680,900
	空き家総数（戸）	336,200	356,500	360,200
	空き家率（%）	13.3	13.0	13.4
全国	総住宅数（戸）	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空き家総数（戸）	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空き家率（%）	13.1	13.5	13.6



●空き家総数4,070戸のうち、利活用方法が定まっていない一般的な空き家等が含まれる「その他の住宅」については、平成25年度調査における2,400戸から平成30年度調査では2,680戸（280戸増加）となっています。

国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」（第2期空き家計画P8～P9）



本市の総人口は、令和27年には52,816人と、令和2年数値から約28.5%減少すると推計されています。その一方で高齢化率は、令和27年には40.3%となります。

第2期空き家等対策計画（以下「第2期計画」という。）P15記載の住民基本台帳からみる世帯増減数・1世帯当たりの人数・高齢化率の増減からも核家族化の進行に伴う世帯数の増加等が進行していることから、今後、さらに空き家が増加することが予測されます。

■ たつの市空き家調査結果について

第1期計画策定時【実態調査】（第2期計画P10～P11）

平成24年度実施の自治会による調査結果、水道閉栓情報、固定資産情報等をもとに空き家候補を抽出し、**外観目視による調査**を実施

	龍野	新宮	揖保川	御津	合計
現地調査対象数	1,329	534	423	560	2,846
空き家	774	292	251	268	1,585
居住中	471	213	134	223	1,041
判定不能	5	17	5	6	33
調査不可	79	12	33	63	187



	龍野	新宮	揖保川	御津	合計
空き家	774	292	251	268	1,585
総合判定 A	374	30	61	208	673
総合判定 B	304	98	113	52	567
総合判定 C	96	164	77	8	345

A判定（健全な状態）・B判定（今後注意が必要）・C判定（管理不全な状態）の区分

第2期計画策定時【机上調査】（第2期空き家計画P11～P14）

平成27年度の空き家実態調査で空き家として抽出した1,585件を基礎数値として、今回の調査で得られた**水道開閉栓情報による抽出結果、第1期計画期間中における指導状況、住民等からの相談等により知り得た空き家等の情報、住宅地開発等の状況（航空写真・住宅地図）及び補助金の活用等の情報と照合し、空き家件数として整理**しました。

年度	指標	龍野	新宮	揖保川	御津	合計
平成27年度	空き家件数	774	292	251	268	1,585
令和3年度	改善件数(①)	234	94	89	104	521
	改善率	30.2	32.2	35.5	38.8	32.9
	増加件数(②)	588	217	169	213	1,187
	改善1件当たりの増加件数(②/①)	2.5	2.3	1.9	2.0	2.3
	空き家件数(①+②)	1,128	415	331	377	2,251
平成28年3月31日と令和3年7月31日現在における空き家増加率		145.7	142.1	131.9	140.7	142.0

令和3年7月31日現在における**空き家総数は2,251件**となり、平成27年度の実態調査の1,585件から約6年間で666件の増加が見られます。改善及び増加の各内訳では、**521件が改善した一方、新たに1,187件が増加**しました。改善1件あたりの増加件数は、**2.3件**（龍野地区2.5件、新宮地区2.3件、揖保川地区1.9件、御津地区2.0件）と、龍野地区における増加速度が他地区と比較して僅かながら高くなっています。

【参考：第2期空き家計画P12～P13】

◇危険度判定別の改善された空き家件数の推移
◇都市計画区域・区域区分別の空き家件数の推移

■空き家対策事業における実績について

空き家等の利活用の促進（第2期計画P18～P19）

所有者等に対して、売却や賃貸をはじめとした空き家等の活用や流通に関する助成制度や支援制度等の情報発信を行うとともに、空き家相談センターと連携して、空き家等の流通と移住・定住希望者の円滑な住まいの確保を支援する「たつの市空き家バンク制度」の充実を図り、空き家の利活用促進を図ってきました。

【各種支援】

(1) 空き家等の改修等に対する支援

①空き家活用支援事業 ②家財道具等撤去費支援事業【H30年度開始】

(2) 空き家等の取得に対する支援

①転入者定住促進住宅取得奨励金 ②若者定住促進住宅取得奨励金 ③農地取得の下限面積の緩和【H30年度開始】

(3) 空き家バンク制度による支援

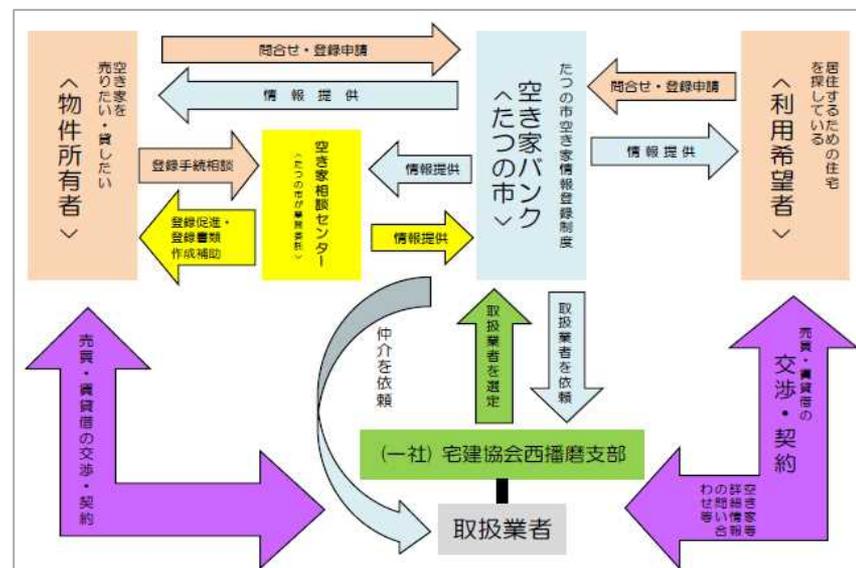
(4) 空き家相談センターとの空き家の流通促進に関する連携

◇空き家バンク制度による支援

所有者が売買や賃貸を希望する空き家の物件情報をたつの市HPで広く周知することにより、売買、賃貸希望者相互のマッチングを図っています。

	H29	H30	R元	R2	R3	合計
新規物件登録件数	9	24	35	25	11	104
成約件数	5	11	21	25	6	68
各年度末現在物件登録数	18	31	44	40	43	—
新規利用登録者数	8	41	62	93	41	245

・令和3年度は、8月31日現在の数値



空き家相談センター開設後、新規物件・利用登録の数も開設前と比べて増加しているほか、空き家バンクを介して成約した場合、空き家等の改修等に対する支援の補助対象または要件緩和があるため、流通・活用可能な物件を誘導していく必要があります。

1 第2期たつの市空き家等対策計画の概要

2 空き家対策について

- (1) 空き家活用支援事業について
- (2) 空き家を活用した移住・定住応援ローンについて
- (3) 空き家管理代行サービスについて
- (4) 空き家バンクについて
- (5) 空き家家財道具等撤去費支援事業について

(1) 空き家活用支援事業について

① 制度概要 (兵庫県との随伴事業)

空き家に居住しようとする者、空き家を所有し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、**空き家の機能回復又は設備改善に必要な改修工事費用に対する支援**を行うことにより、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し、もって地域の活性化を図ることを目的としています。

【対象とする空き家】

一戸建て住宅の空き家又は共同住宅の空き住戸のうち、次のいずれにも該当するもの

- (ア) 空き家期間が6箇月以上(空き家バンク登録物件はこの限りではない)
- (イ) 築20年以上
- (ウ) 台所・便所・風呂等の水回り設備が10年以上未更新

※旧耐震基準の物件は、補助事業と併せて耐震改修する必要あり
※土砂災害特別警戒区域等に位置していないこと

【本市で導入している補助タイプ】

- 住宅型
一般世帯タイプ、若年・子育て世帯タイプ、
UIターン世帯タイプ
- 事業所型
一般タイプ、UIターンタイプ

【補助金額】

補助金額は対象経費区分を500千円ごとに設定。
補助タイプ、所在地により補助率・補助上限額が異なる。

最も多い申請タイプである住宅型（一般世帯タイプ）のうち、市街化区域以外の場合については以下のとおり。
(例) 補助対象経費3,000千円以上の場合
補助上限額の2,000千円を交付

② 事業を取り組むに至った経緯

- ・兵庫県では、平成25年度から農村部等を対象に前身事業である「さとの空き家活用支援事業」の運用を開始しました。(補助率1/3、補助上限額1,000千円)。※当市は直接補助制度として事務取扱い(市費負担なし)。
- ・当市においても、空き家の増加による地域コミュニティの希薄化や地域活力の低下、周辺生活環境や安全性の悪化への対応と、空き家の解消を通じた地域の活性化を図ることを目的に、平成26年度から、県随伴事業として運用を開始。
- ・平成28年度からは都市部も対象とした現在の「空き家活用支援事業」となり、前身事業同様、県随伴事業として運用しています。

(1) 空き家活用支援事業について

③ 過去5年間の実績（件数、補助金額）

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	合計
補助件数	1	1	3	4	2	2	4	7	7	31
補助金	750	1,000	6,000	8,000	4,250	3,500	7,500	13,490	12,478	56,968
県補助金	750	1,000	3,000	4,000	2,500	1,750	3,750	6,740	6,350	29,840
国庫補助金	—	0	1,500	2,000	875	875	1,687	3,037	1,409	11,383
国費率	—	—	50%	50%	50%	50%	45%	45%	23%	—

※国庫補助金はルール分額を計上。過充当・精算処理を行っているため、年度ごとの受入額とは一致しない。

④ 国、県の補助メニューと財源内訳

社会資本整備総合交付金を活用しています。

当該交付金において、空き家活用支援事業は、交付金対象計画である兵庫県住宅等整備計画の地域住宅政策推進に係る提案事業「地方定住・活性化推進事業」に位置づけられていることから、国・県からの財政支援措置を受けています。

交付金額等については、補助タイプ、所在地により補助率・補助上限額が異なりますが、最も多い申請タイプである住宅型（一般世帯タイプ、市街化区域以外）の補助スキームについては、以下のとおりです。

補助対象経費 3,000千円（補助率2/3）

※補助対象経費の上限額を超える部分は申請者負担

補助金額（市歳出額） 2,000千円

申請者負担額 1,000千円

市：随伴事業負担額（1/2） 1,000千円 県負担額（1/2） 1,000千円

市：実質負担額 770千円 国費（23%） 230千円

(1) 空き家活用支援事業について

⑤ 補助率と補助上限額を高く設定した理由

本事業における兵庫県の補助金額（直接補助申請）は、定額制により設定されています。
また、**市街化区域以外の土地利用を促進するため、県補助金額（直接補助申請）においては、市街化区域より補助金額が高く設定**されています。【間接補助（随伴）においては、市街化区域は随伴義務、**市街化区域以外は随伴期待**】
当市の補助金額設定においては、県補助制度設計の趣旨と随伴事業での実施であることに鑑み、**県の補助金額・対象経費区分をベースとした補助率及び各経費区分における上限額の設定**により運用しています。

【補助率及び各経費区分における上限額を設定理由】

- ・補助タイプ間における補助金交付額と申請者負担額割合の公平性を担保するため
- ・補助対象経費区分における補助金交付金額の公平性を担保するため
- ・随伴期待の性格を有するため、原則、県費を超えない額での設定とするため

【設計の考え方】

県補助率の倍数が各経費区分に収まる額を算出基礎額とし、補助率を設定。
県費と市費における補助率が均等になるよう設定し、算出基礎額を各経費区分における上限額としています。

例) 補助対象経費区分 2,500千円以上3,000千円未満における県補助金額が900千円の場合【均等配分】

→算出基礎額は2,700千円、県補助率は1/3となります。

- ・申請額が2,520千円・・・【県 900千円、市 840千円、申請者負担 780千円】
- ・申請額が2,970千円・・・【県 900千円、市 900千円、申請者負担 1,170千円】

※県補助率が2/4となる高配分タイプの場合は、市1/4、申請者負担1/4。

⑥ 歴史的建造物に対する改修補助金について

兵庫県において、**随伴義務**の補助メニューとして**古民家再生促進支援事業**があり、補助対象区分については、以下のとおり。

- ①古民家：築50年以上経過している住宅（併用住宅を含む。）であって、伝統的木造建築技術等により建築された建築物
- ②歴史的建築物：景観法、文化財保護法等で位置づけされている建築物

当市では、要綱上「古民家」の区分のみとしています。

→良好なまちづくりを推し進める上で、国の重要伝統的建造物群保存地区における補助制度・審査基準を鑑み、現在の補助区分及び補助金限度額を設定しています。

【古民家における補助額・補助率】

補助対象経費	補助率	補助金限度額
1,000万円以上	1/3以内	3,330千円
500万円以上1,000万円未満	1/3以内	2,500千円

・県330万円、市330万円

660万円補助

1000万円以内
場合

1 第2期たつの市空き家等対策計画の概要

2 空き家対策について

- (1) 空き家活用支援事業について
- (2) 空き家を活用した移住・定住応援ローンについて
- (3) 空き家管理代行サービスについて
- (4) 空き家バンクについて
- (5) 空き家家財道具等撤去費支援事業について

(2) 空き家を活用した移住・定住応援ローンについて

① 制度の内容

・・・過去5年間の実績は0件

平成30年4月13日に兵庫県信用組合と地方創生に関する包括連携協定の締結により、「空き家を活用した移住・定住応援ローン」として、新設されました。企業側からの包括連携協定に関する意向と、当時、社内で本ローンの新設計画があったことから、たつの市内の空き家等の改修等を行う方で、営業エリア内に居住又は勤務している方を対象にした本ローンが新設されました。

資金使途

- (1) 空き家等の増改築・リフォーム・住宅設備購入費用
- (2) 空き家を賃貸するための改築・改装費用
- (3) **空き家の解体に係る費用**
- (4) 空き家解体後の駐車場等の造成に係る費用及び土地の有効活用に係る各種設備費用
- (5) 空き家の防災・防犯上の設備対策費用

※申請者は県内に在住又は在勤、対象物件は市内に存するものに限りです。

対象者要件（一部）

- ・ **申込時の年齢が満20歳以上、完済時の年齢が満75歳以下の方**
- ・ 空き家等が、本人又は同居の配偶者、親又は子の所有物件である方
(空き家等の所有者が本人以外の場合は、所有者の同意が必要。)

融資金額 : 10万円以上 **500万円以下**

融資期間 : 6か月以上 10年以内

融資利率 : **年2.0% (固定金利)** 【保証料含む】

※ただし、経済、金利情勢等の変動により変更する場合あり

担 保 : **不要**

連帯保証人 : **原則、不要** ※条件によっては必要となる場合あり

② 金利は一般の住宅ローンに比べ、どの程度低く設定されているか

市内金融機関での取扱いは2行（兵庫県信用組合・トマト銀行）。

近畿圏での空き家解体ローンを取扱う金融機関の多くが、融資上限金額は500万円、返済最長期間は10年、担保・保証人を不要としています。各金融機関の金利情報は以下のとおりです（本年6月29日時点 各社HPより）。

0件. 相談あり
トマト利用者なし

金融機関	固定/変動	金利	保証料
但陽信用金庫	固定	3.200%	込
中兵庫信用金庫	変動	3.675%	別
池田泉州銀行	変動	3.475%	別
紀陽銀行	変動	1.975%	込

金融機関	固定/変動	金利	保証料
南都銀行	変動	3.875%	込
中国銀行	変動	2.875%	込
広島銀行	変動	3.200%~ 3.650%	込
	固定	3.750%~ 4.200%	込

1 第2期たつの市空き家等対策計画の概要

2 空き家対策について

- (1) 空き家活用支援事業について
- (2) 空き家を活用した移住・定住応援ローンについて
- (3) 空き家管理代行サービスについて
- (4) 空き家バンクについて
- (5) 空き家家財道具等撤去費支援事業について

(3) 空き家管理代行サービスについて

① 制度の内容

平成29年8月16日に（公社）たつの市・太子町広域シルバー人材センターと「空き家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結し、「空き家管理代行サービス事業」が新設されました。

背景には、空き家等対策計画の策定年度であり、適正管理を推進する新規事業を検討していく中で、シルバー人材センターが既存メニューとして行われていたこと、他市のシルバー人材センターで本サービスを運用していたこと、空き家対策に関する共通意識を有していたことが挙げられます。

基本プラン

敷地の外側から現状確認を行います。 1回／2,500円

- 建物・・・外壁・外窓・屋根・雨樋の破損等
- 敷地・・・雑草・植栽・不法投棄などの状況
- その他・・・郵便物の確認、玄関前簡易清掃

※報告書を作成し、現状写真を送付。

オプション（別途費用）

- 敷地内の除草作業
- 屋外の清掃
- 樹木の剪定
- ごみの処分
- 窓の開閉
- 災害による被害の確認 等

② 過去5年間の実績

	H29	H30	R1	R2	R3	合計
新規契約件数	2	2	1	1	3	9

③ ふるさと納税の返礼品の実績(過去5年間)

過去5年間の実績は0件

コース 寄附金額 10,000円

空き家管理代行サービス

1回（範囲に制限はありません。） 特産品番号：H-55

たつの市・太子町広域シルバー人材センター



所有者からの依頼により、空き家の現況（外壁、屋根などの外観や敷地内の雑草の繁茂、郵便物の配達状況など）を確認し、写真付きの報告書を送付します。また、オプションとして、別途費用は発生しますが、除草、ごみの処分、部屋の換気などを行います。（オプションの費用については、現況により変動しますので、報告書を確認後、別途お問い合わせください。）

1 第2期たつの市空き家等対策計画の概要

2 空き家対策について

- (1) 空き家活用支援事業について
- (2) 空き家を活用した移住・定住応援ローンについて
- (3) 空き家管理代行サービスについて
- (4) 空き家バンクについて
- (5) 空き家家財道具等撤去費支援事業について

(4) 空き家バンクについて

① 制度の内容

空き家バンクは、空き家を売りたい、貸したい人から**物件の情報**を集め、家を買いたい、借りたい人に向けて、**インターネットで情報を提供するサービス**になります。

空き家バンクの登録物件については、物件の概要や条件、設備の状況を記した登録カードのほか、間取り図や建物の写真などをインターネットサイトでも確認いただけます（防犯上の理由などから、番地は非掲載）。

また、物件を買いたい、借りたい方は、物件利用希望の登録後、「この物件について興味があるので交渉したい」と、お問い合わせいただくと、物件の所有者が指定した仲介業者を紹介します。

仲介業者を紹介した後の交渉や契約について、市が関与することはなく、当事者間で行っていただきます。



令和3年度制作「空き家の流通促進動画」
YouTubeにて配信（市HP・民間サイトにもリンク設定）

② 過去5年間の登録と成約の実績

	H29	H30	R元	R2	R3
新規物件登録件数	9	24	35	25	25
成約件数	5	11	21	25	20
各年度末現在物件登録数	18	31	44	40	41
新規利用登録者数	8	41	62	93	127

■参考 農地取得の下限面積の緩和【H30年度開始】

	H29	H30	R元	R2	R3
農地取得下限面積の緩和件数	—	1	3	4	4
新規農地付物件登録件数	1	9	7	8	5
農地付物件成約件数	1	4	10	7	6

③ 仲介手数料の負担者、補助金制度

売り手・買い手・仲介事業者間での交渉・契約になりますので、売り手・買い手が仲介事業者に支払うことになり、**市に対する手数料は発生しません。**

物件登録・利用登録・成約に対する補助金制度は、設けておりません。

空き家バンク制度の活用による補助制度

- ・空き家家財道具等撤去費支援事業補助金

移住・定住関連補助制度

- ・空き家活用支援事業補助金
- ・転入者定住促進住宅取得奨励金
- ・若者定住促進住宅取得奨励金

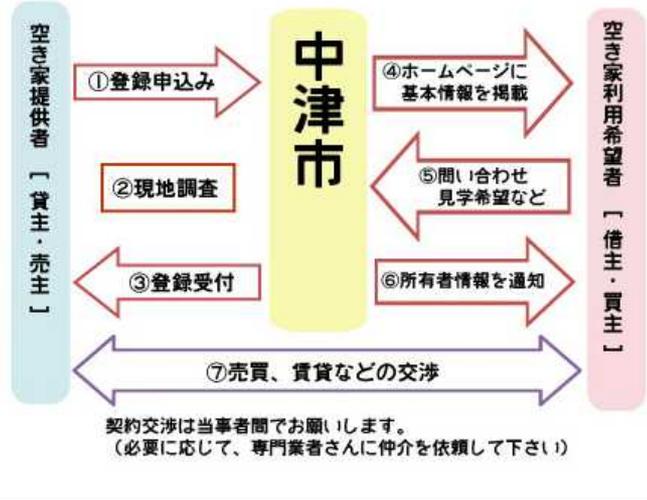
(4) 空き家バンクについて

登録・利用フロー図

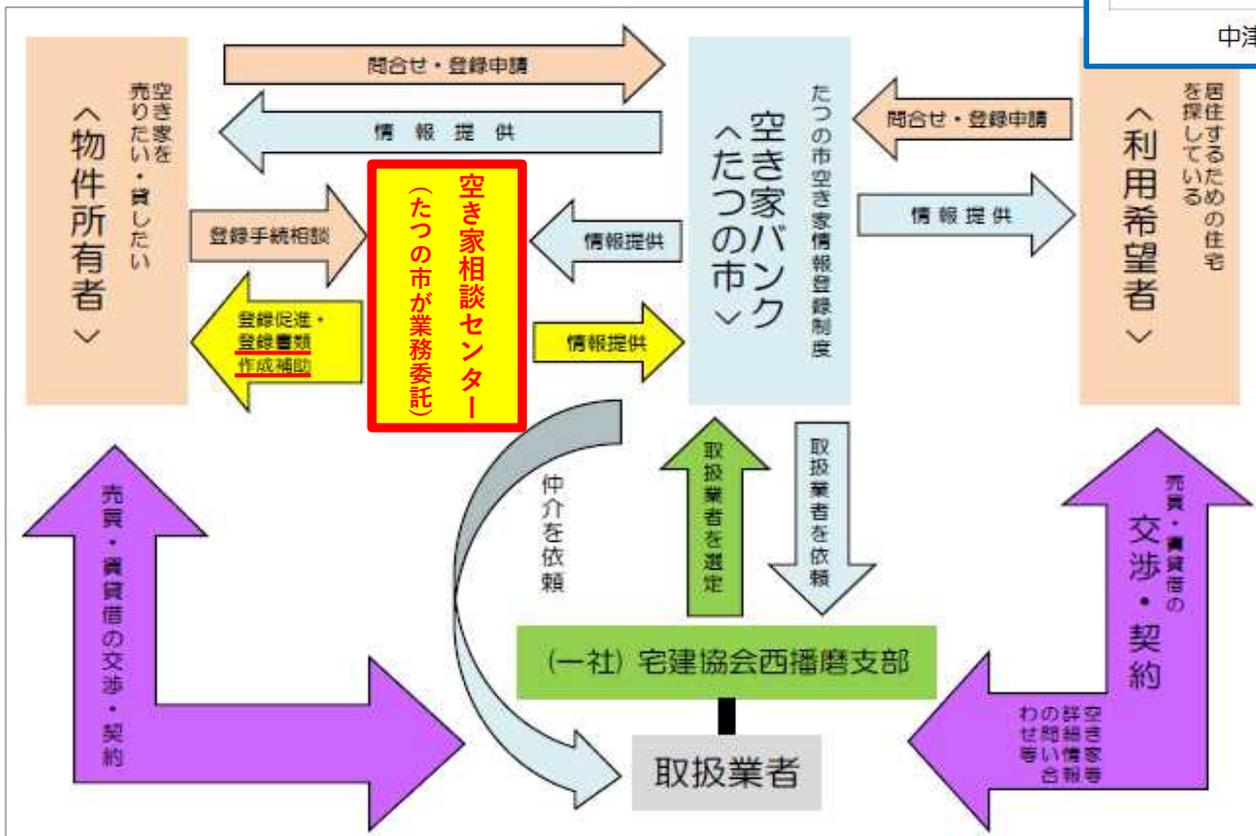
特徴

平成30年8月
「たつの市空き家相談センター」によるサポート

同センターは、本市と協力協定を締結している（一社）兵庫県地建物取引業協会西播磨支部会員を中心に、空き家問題に関係する専門家の参画を得て運営しています。



中津市空き家バンク制度による情報提供の流れ



空き家相談センター

- 開設場所 たつの市龍野町下川原80番地 (旧姫路信用金庫川西出張所)
- 開設日 日曜日、月曜日、火曜日
- 開設時間 午前9時～午後4時
- 電話番号 0791-78-9220
- 相談料 無料

(補足) たつの市空き家相談センターについて

設立の背景

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の全面施行（平成27年5月26日）
- 地方創生総合戦略の推進

⇒ 少子高齢化・核家族化の進行、管理不全状態の空き家の増加、空き家に関する相談件数も、年々増加している中、「空き家がいかに地域資源として有効に活用されていくか」という課題に対して、NPOや不動産業者等と行政がそれぞれの特色を生かして連携できる仕組みづくりを模索していました。

行政課題

■ 空き家に関する相談

- ・ 売買、改修、除却等に関しての個別業者の紹介
- ・ 費用相場、改修方法の技術的指導等に対する助言
- ・ 継続的な相談対応における体制整備
- ・ 土日の相談対応

■ 空き家バンク

- ・ 仲介事業者の選定、間取り作成指導、専門的見地を要する対応物件の現地確認、現地確認のための諸調整に要する人的コスト

※間取り図を所有者自らが作成することは不可能に近い状態

民間課題

■ 除却・売買等の取組みの強化

- ・ 空き家所有者の適正管理に対する意向、権利関係が整っていないことから、各事業者単独で取組むにはハードルが高い

■ 空き家に対する新規仲介

- ・ 所有者自らが相談・売買等の意思表示がなければ、仲介に入ることができない
- ・ 不動産の権利関係が複雑・移転登記がなされていない物件が多く、利益は低い

設立の経過

従前の空き家バンク制度の運営にあっては、宅建協会西播磨支部と協定を締結していたことから、市と宅建協会西播磨支部との間で、効果的な取組に関する協議を開始（平成30年2月2日）。

⇒ 宅建協会西播磨支部が担い手となるには定款上、たつの市だけを支援対象として活動することができないため、別の組織の立上げが必要との結論。

中間支援組織の立上げが有益であると考えた事業者から派生し、宅建協会西播磨支部青年部会を中心とした有志が、空き家問題に関係する各分野の専門家の参画を得て、新たにNPO法人を設立し、市内空き家の利活用を推進していくこととなる。

⇒ たつの市から相談業務を委託して、平成30年8月12日に「たつの市空き家相談センター」を開設。

(補足) たつの市空き家相談センターについて

■委託業務内容 (抜粋)

- 相談窓口の設置と相談業務
 - ①相談窓口を設置
 - ②空き家相談員による総合相談 (電話相談含む。)
 - ③空き家の利活用のための条件整理、利活用方策に対する助言
(売買、相続、登記その他権利関係、税、都市計画法等の各手法令に関すること)、専門家の紹介、移住希望者等への物件情報の提供、たつの市空き家施策等の周知等
- 市空き家バンクへの登録促進
 - ①空き家バンクへの物件登録の促進
 - ②市空き家バンク登録書類作成補助 (現地調査、間取図面作成等)
- その他 (出張相談会等の企画・実施)



■たつの市空き家相談センターにおける相談対応実績

	H30	R元	R2	R3	合計
新規所有者からの相談件数	157	124	108	83	472
新規移住・購入希望者からの相談件数	20	17	18	21	76
継続相談件数	209	774	886	942	2,811
年間相談件数	386	915	1,012	1,046	3,359

新規所有者からの相談内訳

	売買	賃貸	解体	改修	相続	維持	その他	合計
H30	106	3	12	1	1	27	7	157
R元	59	6	12	0	9	19	19	124
R2	52	7	18	0	2	17	12	108
R3	51	3	6	1	3	8	11	83

解決に至った件数内訳

	空き家バンク登録	売買	賃貸	解体	改修	相続	耐震	維持	その他	合計
H30	14	1	0	2	0	0	0	2	0	19
R元	32	18	2	5	2	5	0	28	19	111
R2	20	13	6	4	0	4	0	14	20	81
R3	22	16	3	4	0	2	0	3	21	71

空き家相談センターに寄せられる相談件数は、開設以来、増加傾向にあります。

空き家バンクへの物件登録も相談からワンストップで行えることから、売買に関する相談から物件登録を行い、成約に至るケースがあります。また、空き家状態になった後、流通・活用が可能な早期段階で相談いただくことで、空き家の発生抑制にもつながっています。

1 第2期たつの市空き家等対策計画の概要

2 空き家対策について

- (1) 空き家活用支援事業について
- (2) 空き家を活用した移住・定住応援ローンについて
- (3) 空き家管理代行サービスについて
- (4) 空き家バンクについて
- (5) 空き家家財道具等撤去費支援事業について

(5) 空き家財道具等撤去費支援事業について

① 制度の内容

施行日：平成30年4月1日

空き家バンク制度を利用して空き家等を売却し、賃貸し、購入し、又は賃借しようとする者に、家財道具等の撤去及び処分費用に対する支援を行うことにより、本市空き家バンクへの登録促進及び市内空き家等の有効活用を図り、もって地域の活性化に寄与することを目的としています。

【補助対象物件】

空き家バンク制度を介して売買契約又は賃貸借契約が成立した空き家等

【対象者】

たつの市空き家バンク制度に登録している物件の所有者等又は購入者等

※購入（賃貸）者が申請者となる場合、所有（賃貸）者の同意が必要

【対象外経費】

申請者自らが撤去する場合において、当該申請者の人件費及び処分する家財道具等を売却して収入を得るもの

●物件所有者・物件購入者の双方を対象とした理由

所有者等が遠方又は高齢など様々な理由により、所有者等自身で対応できないケースも想定され、また、空き家バンクの登録の際、片付けや改修を購入者負担で行うことを希望している所有者もいるため、流通促進を図る観点から、双方を対象としています。

補助対象経費上限 200千円（補助率1/2）

※補助対象経費の上限額を超える部分は申請者負担

補助金額(市歳出額) 100千円

申請者負担額 100千円

② 過去5年間の登録と成約の実績

	H30	R1	R2	R3	合計
交付件数	5	7	4	6	22

③ 仏壇の処分に関する課題

本補助金活用において、仏壇の処分に関する問合せは特段、受けておりません。

本日は遠方より御来庁いただき、
誠にありがとうございました。



たつの市イメージキャラクター
「赤とんぼくん・あかねちゃん」