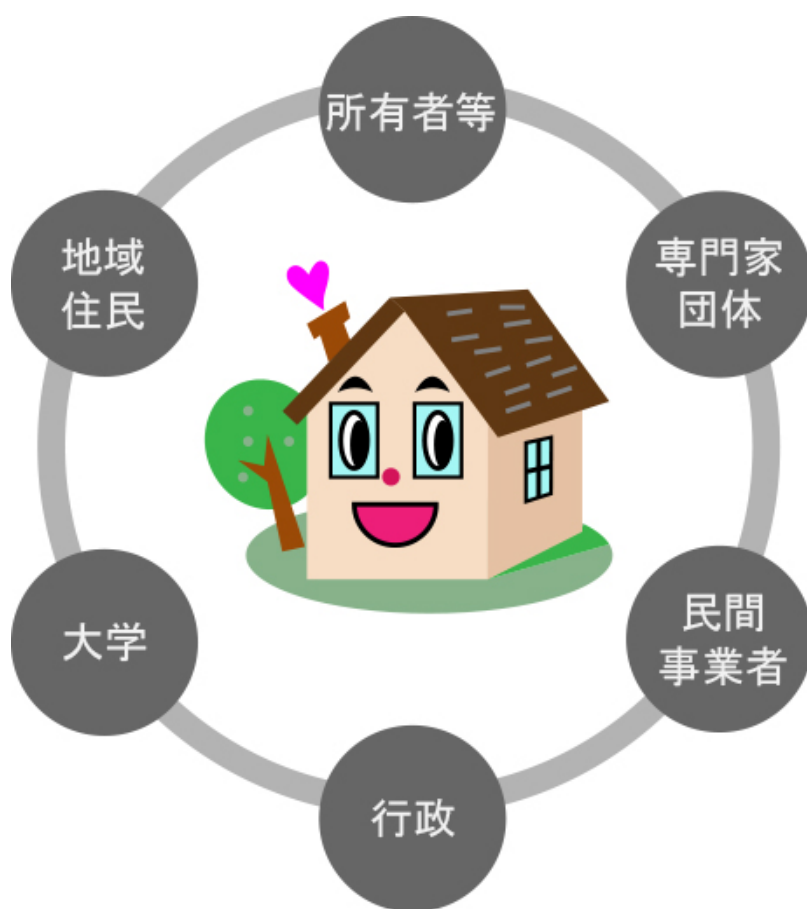


# 江田島市空家等対策計画に基づく住宅関連施策一覧



平成30年5月



江田島市

## 目 次

1	総合的対策・啓発（意識醸成）	
	空き家相談窓口の設置	・・・ 1
	講演会等の開催	・・・ 1
	空き家の登録制度（30年度新規）	・・・ 1
	空き家リーフレットの作成，活用	・・・ 2
	空き家所有者座談会（30年度新規）	・・・ 2
2	発生抑制	
	木造住宅耐震診断・耐震改修費補助	・・・ 3
	太陽光発電システム等設置補助	・・・ 3
	高齢者等・障害者住宅改修費給付	・・・ 3
3	適正管理	
	相続登記補助（30年度新規）	・・・ 4
	空き家のパトロール（31年度新規）	・・・ 4
4	活用	
	空き家バンク	・・・ 5
	空き家清掃費補助	・・・ 5
	定住促進補助	・・・ 5
	空き家物語	・・・ 6
	空き家購入補助（30年度新規）	・・・ 6
	D I Y用具・材料購入補助（30年度新規）	・・・ 6
	江田島市がんばりすと応援事業（30年度新規）	・・・ 6
	空き家活用モデル事業（試行）（30年度新規）	・・・ 7
	地域活性化空き家活用補助（30年度新規）	・・・ 7
5	除却・跡地利用	
	安全対策措置通知	・・・ 8
	危険家屋除却費補助	・・・ 8
	空き家除却支援補助（30年度新規）	・・・ 8
	除却後跡地適正管理補助（30年度新規）	・・・ 9
	空き地バンク（30年度新規）	・・・ 9

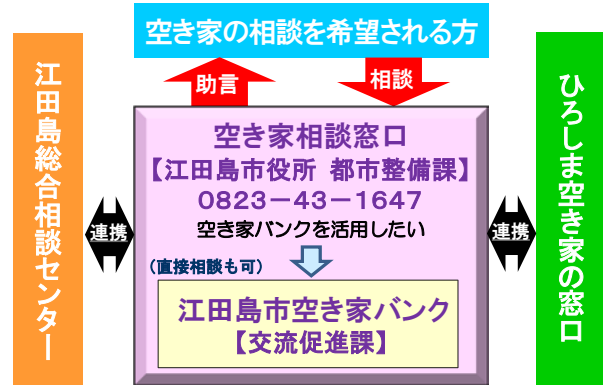
# 1 総合的対策・啓発（意識醸成）

## 空き家相談窓口の設置

- ・ 空き家のことで気軽に相談できる総合窓口を都市整備課内（H27.9）に設置しています。
- ・ 売却、賃貸、管理、法律などの相談については、「ひろしま空き家の窓口」、「江田島総合相談センター」とも連携しながら相談を受け付けています。

### ■相談受付数

相談内容	H27年度 (H27.9~)	H28年度	H29年度
近隣空き家への苦情	16件	35件	34件
解体事業者を紹介して欲しい	4件	1件	1件
所有している空き家の活用・解体で悩んでいる	8件	4件	5件
空き家活用時の補助制度	1件	0件	0件
計	29件	40件	40件



## 講演会等の開催

- ・ 空き家問題を市民に考えてもらうための取組として、「『空き家問題』対策講演会（H27.9.19）」を開催。
- ・ 平成29年度も、「『空き家問題』講演会（H30.3.18）」を大柿公民館で開催。また、講演会終了後に江田島市空家等対策協議会の委員である法務・不動産・建築などの専門家の方々による無料相談会も開催。
- ・ 平成30年度からも、空き家対策を市民と協働の取り組みとするため、講演会や相談会を実施します。

## 空き家の登録制度

平成30年度新規

- ・ 空き家の状態や所有者などの情報を把握し、適切な活用・管理を促すことを目的に、平成27・28年度に空き家実態調査と意向調査を実施し、その結果をデータベース（GISシステム）で管理しています。
- ・ 平成30年度からは、空き家に関連する各種制度を利用するには、所有者などに空き家を登録していただきます。市は、この登録内容に基づき、現状では「空き家と思われるもの」として登録されているデータベースの内容を更新・充実させ、適宜、空き家所有者などが求める情報提供（支援制度など）を行います。



## 空き家リーフレットの作成，活用

- 市民に空き家に対する興味・関心を持ってもらうため、空き家かわら版『古家さんと江田島くん』という広報チラシを配布しています（H30.1～）。空き家に関する基礎的な知識などを、中学生でも分かるようマンガ形式で、市内在住者が作画し、職員がシナリオを作成しており、市民連携を図っています。
- A4両面1枚，2～3か月に1回程度，市内全戸に配布しており，最終的に全て綴じれば空き家に関する総合的な取組を紹介するリーフレットの作成を目指します。



## 空き家所有者座談会

平成30年度新規

- 空き家所有者などに集まっていただき，毎回設定したテーマごとに空き家に関する話し合いをしていただきます。リフォームやDIYなどの有効活用に向けたものや，管理に関する手間や費用の負担など・空き家に残ったままの家財や相続など，空き家所有者などが抱える様々な問題について，話し合いの中で「江田島らしい」解決策を模索するほか，専門家にも参加していただき，専門家としての視点からのアドバイスをいただき，最終的な解決策を見つけ出す機会にしていきます。

## 2 発生抑制

### 補助

### 木造住宅耐震診断・耐震改修費補助

- ・地震に強いまちづくりを推進するため、耐震診断を無料で実施しています（H25年度～）。また、耐震改修工事に要する費用の一部を補助しています（H26年度～）。
- ・耐震改修工事の補助金の額は、改修工事費の5割（ただし、最大60万円）としています。

#### ■制度の概要

対象者	・住宅の所有者など
対象となる住宅	・昭和56年5月31日以前に着工した木造住宅 ・個人所有の住宅で3階以下 ・賃貸用でない住宅 など
助成金額	・耐震診断費の全額 ・耐震改修工事費の10分の5（最大60万円）

#### ■実績

	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
耐震診断	5件	8件	9件	9件	4件
耐震改修工事	-	1件	1件	0件	0件

※耐震改修工事の補助は年間2件まで

### 補助

### 太陽光発電システム等設置補助

- ・環境保全意識の高揚などを図るため、太陽光発電システム及び省エネルギー設備の設置に要する費用の一部を補助しています（H23年度～）。
- ・補助金の額は、対象経費（ただし、最大7万円）としています。

#### ■制度の概要

対象者	・住宅の所有者など
対象となる設備	・10kW未満の太陽光発電システム ・LED照明器具 ・断熱材、複層ガラス ・高効率給湯器 など
助成金額	・対象経費（最大7万円）

#### ■実績

	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
	46件	31件	23件	23件	16件	9件	7件

### 高齢者等・障害者住宅改修費給付

- ・要支援・要介護の認定を受けた高齢者など又は身体障害者などの自宅に、手すりの取付や段差の解消などの改修を行った場合、要する費用の一部を給付しています。
- ・給付の額は、原則、改修工事費の9割（ただし、上限あり）としています。

#### ■制度の概要

対象者	・介護保険制度で要支援・要介護の認定を受けた方 ・下肢・体幹機能・脳原性移動機能障害で身体障害者手帳3級以上の方 など
対象となる改修工事	・手すりの取付 ・段差の解消 ・便器の取替 など
給付金額	・改修工事費の10分の9（上限あり）

#### ■実績

	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
高齢者等住宅改修	167件	171件	166件	160件	158件	146件	127件
障害者住宅改修	2件	3件	0件	0件	2件	0件	0件

### 3 適正管理

補助

#### 相続登記補助

平成30年度新規

- ・空き家の適切な登記を促進するため、相続登記費用の一部を補助します（H30年度～）。この背景には、相続に伴う登記の変更などが適切に行われず、空き家又は土地の所有者が不明となることで、空き家対策などが進まないという問題があります。
- ・補助金の額は、対象経費（空き家の相続登記費用。ただし、最大10万円）としています。

#### ■制度の概要

対象者	・ 空き家の所有者など
対象となる経費	・ 空き家の相続登記に要する費用
助成金額	・ 対象経費（定額10万円）

#### 空き家のパトロール

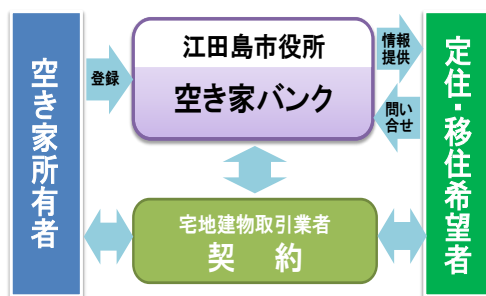
平成31年度以降

- ・市内の空き家の現状把握のため、空き家のパトロールを行う予定です（H31年度～）。前述の空き家の登録制度で登録された空き家のほか、未登録となっている空き家も外観調査を行い、所有者などを調査し、空き家の登録を促し、管理・活用を促進します。

## 4 活用

### 空き家バンク

- ・空き家の賃貸・売却を希望される方から登録の申し込みを受けた物件情報を、江田島市のホームページで公開しています（H19年度～）。
- ・移住・定住を希望される方に登録された物件を紹介し、現地の案内などを行っています。
- ・固定資産税の課税通知書を活用して、空き家バンク登録の呼びかけを行っています。



#### ■空き家バンクの実績

	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	計	
新規登録件数	3件	13件	19件	11件	12件	28件	34件	15件	25件	21件	23件	204件	
成約件数	売買	0件	0件	7件	4件	1件	10件	7件	8件	7件	12件	11件	67件
	賃貸	0件	2件	10件	6件	7件	12件	15件	9件	9件	6件	9件	85件
登録削除件数	0件	5件	1件	1件	0件	3件	4件	0件	4件	2件	2件	22件	
年度末登録件数	3件	9件	10件	10件	14件	17件	25件	23件	28件	29件	30件		

### 補助

#### 空き家清掃費補助

- ・空き家バンクに登録された物件について、業者などに委託して建物内の清掃や樹木の伐採、草刈りなどを行う場合、その費用の一部を補助しています（H25年度～）。
- ・補助金の額は、対象経費（ただし、最大2万円）としています。

#### ■制度の概要

対象者	・空き家バンク登録者 など
対象となる業務	・建物内の清掃，建物敷地内にある樹木の伐採・草刈り，伐採した樹木など，不要物の処分費
助成金額	・対象経費（最大2万円）

#### ■実績

	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
	13件	7件	1件	3件	0件

### 補助

#### 定住促進補助

- ・江田島市への定住を促進するため、定住を目的とした住宅の新築又は購入に要する費用の一部を補助（H20年度～）。平成29年度から転入後1年→3年に要件を緩和。
- ・補助金の額は、新築又は購入金額の3%（ただし、最大30万円）としています。

#### ■制度の概要

対象者	・自らが居住する目的で、新たに市内に住宅を新築又は購入した方 ・転入前2年以上、江田島市以外に居住していた方 ※転入後5年間は江田島市に在住することが条件
対象となる住宅	・新築又は購入金額が300万円以上の物件
助成金額	・新築又は購入金額の100分の3（最大30万円）

#### ■実績

	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
	7件	3件	6件	11件	11件	11件	11件

## 空き家物語

- ・「地域に眠る空き家たち」を掘り起こし、江田島市に移住したい人、空き家を再生して新たな生業に挑戦したい人との橋渡しをし、次の家守に引継ぐ取り組みです（H29年度～）。
- ・空き家バンクを補完する取り組みとして、不動産業者等が取り扱わない空き家などの物件情報に併せ、周辺環境、生活情報、所有者の思い等のストーリーをホームページ上で情報発信し、空き家の利活用を促進します。



### 補助

## 空き家購入補助

平成30年度新規

- ・市内在住者の空き家購入を促進し、空き家の減少を図るため、市内に住所を有する者が、空き家購入する際に要する費用の一部を補助します（H30年度～）。
- ・補助金の額は、空き家の購入金額の30%（ただし、最大30万円）としています。

### ■制度の概要

対象者	・市内在住者
対象となる経費	・空き家の購入に要する費用
助成金額	・購入金額の10分の3 (最大30万円)

### 補助

## DIY用具・材料購入補助

平成30年度新規

- ・市内在住者のDIYによる空き家活用を促進するため、市内に住所を有する者で、空き家を購入又は借り受けてDIYで修繕する際に、DIYに用いる工具や材料の購入に要する費用の一部を補助します（H30年度～）。
- ・補助金の額は、DIY用具・材料購入費用の全額（ただし、最大5万円）としています。

### ■制度の概要

対象者	・市内在住者で、空き家を購入又は借り受けてDIYで修繕する者など
対象となる経費	・空き家活用のため、DIYに用いる工具及び材料の購入に要する費用
助成金額	・購入金額の10分の10 (最大5万円) ※3回まで分割利用可能

※DIYとはDo It Yourselfの略で、専門業者等でない者が、自身で行う修繕等のこと。

### 補助

## 江田島市がんばりすと応援事業

平成30年度新規

- ・市内における起業、又は新分野への進出や地域特産品のブランド化等を推進するため、生産者、生産団体、関連団体、中小企業及び個人に対し、起業等を支援します。特に空き家等を活用し、施設整備（改修）する場合には、補助額を増額します（H30年度～）。

### ■制度の概要（起業の場合）

対象者	・江田島市商工会主催の創業塾を受講し、同会の会員である者
対象となる経費	・空き家・空き店舗等を改修し、事務所等として活用する費用
助成金額	・改修費用等の2分の1 (最大150万円)



## 空き家活用モデル事業（試行）

平成30年度新規

- 空き家の活用を推進するため、試験的に市が空き家所有者から低廉な家賃で直接借り上げ、改修した後に、一定程度上乗せした家賃で希望者に貸し出します（H30年度～）。
- 改修費用は、貸し出しと借り上げの家賃の差額で賄うこととしており、平成30年度はモデル事業として入居対象者を子育て世帯に限定して募集予定で、平成31年度以降は市内就労の単身者及び自立支援者（身体障害者など）などに順次拡大する予定です。

補助

## 地域活性化空き家活用補助

平成30年度新規

- 除却後の跡地又は増改築後の建築物を、地域活性化のために計画的な利用に供するものに対して、増改築費などの費用を補助します（H31年度～）。
- 国土交通省の空き家対策総合支援事業補助金を財源としており、事業費が一定額を超えること、事業主体が市区町村又は民間事業者などであることなどの要件があるため、平成30年度は高田交流プラザ(仮称)で、市が利用予定であり、民間利用は制度設計などを行ったうえで平成31年度以降に開始予定です。

## 5 除却・跡地利用

### 安全対策措置通知

- ・近隣の家屋が管理されていないことにより、安全対策などの相談があった場合、職員が状態を確認し、所有者に対して対策の必要性を通知しています（H20年度～）。

#### ■実績

	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	計	実件数	うち除却等
江田島町	2件	1件	1件	5件	3件	7件	9件	9件	5件	6件	48件	36件	15件
能美町	1件	4件	0件	1件	3件	6件	4件	8件	4件	3件	34件	24件	16件
沖美町	0件	0件	0件	0件	2件	1件	4件	2件	6件	4件	19件	16件	4件
大柿町	2件	2件	4件	1件	11件	9件	7件	21件	12件	5件	74件	59件	30件
計	5件	7件	5件	7件	19件	23件	24件	40件	27件	18件	175件	135件	71件

### 補助

### 危険家屋除却費補助

- ・老朽化した空き家の倒壊などを防ぐため、危険家屋の条件を満たす空き家の解体費用の一部を補助しています（H25年度～）。
- ・補助金の額は、解体工事費の3割（ただし、最大30万円）としています。
- ・平成27年度には、危険家屋の認定基準の緩和や補助対象要件を拡大しています。

#### ■制度改正のポイント

##### ◎危険家屋の認定基準の緩和

（改正前）  
住宅地区改良法施行規則別表第1（い）欄に掲げる  
評点区分2にて判定し100点以上

（改正後）  
住宅地区改良法施行規則別表第1（い）欄に掲げる**評点区分1及び**  
評点区分2にて判定し100点以上

##### ◎補助対象建築物の要件拡大

（改正前）  
公道に面している場合に限り対象

（改正後）  
公道に面している場合に加え、現  
に使用されている住宅が存在する敷地  
（隣地）に影響がある場合も対象

#### ■制度の概要

対象者	・危険家屋の所有者など かつ市内事業者で解体を行う者
対象となる危険家屋	・以下の条件をすべて満たすもの ①市内にある木造住宅 ②築23年以上の空き家 ③道路又は使用されている住宅の敷地に影響がある ④危険度判定の基準を満たすもの
助成金額	・解体工事に要する費用の10分の3 （最大30万円）

#### ■実績

	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
申請件数	23件	10件	14件	33件	12件
認定件数	6件	1件	3件	15件	5件
交付決定件数	6件	1件	2件	9件	4件

### 補助

### 空き家除却支援補助

平成30年度新規

- ・老朽空き家の解体を促進するため、市内事業者を利用した空き家の解体費用の一部を補助します（30年度～）。
- ・補助金の額は、解体工事費の1割（ただし、最大10万円）とします。

#### ■制度の概要

対象者	・老朽空き家の所有者など かつ市内事業者で解体を行う者
対象となる空き家	・以下の条件をすべて満たすもの ①市内にある空き家及び空き店舗 ②築23年以上の空き家
助成金額	・解体工事に要する費用の10分の1 （最大10万円） ※但し、除却後の地目は宅地に限りです

- ・空き家除却及び跡地の利活用を促進するため、次のいずれかの方法で、跡地を適正管理する場合、その費用の一部を補助します（H30年度～）。
  - 1 除却後の跡地に、江田島市の特産物であるオリーブやみかん・レモンなどの苗木を植え、適正に管理する。（対象経費は、肥培管理に要する費用で、定額3万円（上限））
  - 2 除却後の跡地を、アスファルトやコンクリートなどで舗装し、適正に管理する。（対象経費は、舗装に要する費用の1/2で、上限10万円）
- ・前述の危険家屋除却費補助や空き家除却支援金のいずれとも併給可能としますが、除却後の地目は宅地に限りません。

#### ■制度の概要

対象者	・ 空き家除却後の跡地に、江田島市の特産物であるオリーブやみかん・レモンなどの苗木を植え、適正に管理する者	・ 空き家除却後の跡地を、アスファルトやコンクリートなどで舗装し、適正に管理する者
対象となる経費	・ 上記の苗木の肥培管理に要する費用	・ 上記の舗装に要する費用
助成金額	・ 定額3万円	・ 舗装工事に要する費用の2分の1（最大10万円）

#### 空き地バンク

- ・ 空き家を除却した後の跡地の賃貸・売却を希望される方から登録の申し込みを受けた物件情報を、江田島市のホームページで公開します（H30年度～）。
- ・ 前述の空き地バンクに併せて、空き地の情報を提供し、跡地の活用を促進します。
- ・ 移住・定住を希望される方に登録された物件を紹介し、現地の案内などを行います。

