

平成30年度から実施予定の新規取組等について

1 要旨

アクションプログラムに掲げる取組のうち、平成30年度以降に実施する予定の新規取組等の内容について協議する。

2 平成30年度から実施予定の新規取組等

(1) 空き家等の登録（重点）

本市の空き家対策に係る各種制度を利用するには、空き家等の登録を前提とする。これにより、本市としても空き家のデータベースを充実することができ、既存データの更新も可能となる。

(2) 啓発（意識醸成）

ア 空き家所有者座談会

空き家の所有者が集まって意見交換等を行う。

(3) 適正管理

ア 相続登記補助（新規・重点）

【上限：10万円】

相続に伴う登記の変更等が適切に行われず、空き家又は土地の所有者が不明となることで、空き家対策や地域のまちづくりが進まないという問題が生じている。空き家の適切な登記を促進するため、家屋の相続登記費用の一部を補助する。

イ 空き家パトロール【平成31年度以降新規】

空き家の実態調査を参考にして、空き家のパトロール等を実施するとともに、所有者及び管理者を特定し、空き家の登録へと繋げていく。

(4) 活用

ア 空き家購入補助（新規）

【上限：30万円】

空き家数を減少させるため、購入等による新たな活用を促進する必要がある。しかし、市外からの移住者に対する購入費補助（定住促進補助）はあるものの、市内在住者に対する支援策がない。

このため、さらなる空き家の活用を促すため、市内在住者に対して空き家購入費用の一部を補助する。

イ D I Y用具・材料購入補助（新規） 【上限：5万円】

若者を中心に、空き家をD I Y(※)により改修する人が増加している。

D I Y型の空き家活用も促進するため、空き家の購入者及び賃貸する者に対して、市内の業者からD I Yの用具（工具）や材料（木材等）を購入した場合、購入費の一部を補助する。

なお、上限額を3回まで分割して利用することも可能。

※D I Y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。

ウ 地域活性化空き家活用補助（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、増改築等の費用を補助する。ただし、事業費が一定額を超えるもので、事業主体が、市区町村又は民間事業者等であること。

平成30年度に、本市の交流施設改修に利用予定。

民間事業者の補助利用については、制度設計に検討を要するため、平成31年度以降に実施開始予定。

財源は、国土交通省の空き家対策総合支援事業補助金を予定。

エ 空き家活用モデル事業（新規・試行）

空き家の活用を促進するため、本市が直接関与する空き家活用モデル事業を試行する。

モデルでは、空き家所有者から本市が低廉な家賃で直接借上げ、改修をした後に貸し出しする。市営住宅より高い料金を設定し、改修費は入居者の賃料で回収できる制度設計を行う。

平成30年度は、モデル事業とし1件試行することとし、事業の検証等を行ったうえで、平成31年度以降の本格的な実施を目指す。

入居の対象者は、平成30年度については子育て世帯に限定し、31年度以降に市内就労単身者及び自立支援者（身体障害者 etc.）等に拡大する予定。

(5) 除却

ア 空き地バンク（新規）

空き地バンクの制度はあるが、除却後の跡地について適切な施策がない。

このため、空き地バンクに併せて空き地バンクも実施することにより、利用されていない除却後の跡地の活用を促す。

イ 空き家除却支援金（新規・重点） 【上限：10万円】

空き家の除却及び跡地の利活用促進のため、空き家を除却する者に対し、市内解体業者の利用及び地目が宅地であることを条件に、除却費用の一部を補助する。

なお、危険な空き家については、現行の危険家屋除却費補助制度で対応。

ウ 除却後跡地適正管理補助（新規）

空き家を除却した跡地について、次の（ア）、（イ）の方法で適正に管理する者に対し、費用の一部を補助する。

（ア）除却した跡地に、江田島市の特産物であるオリーブやみかん・レモン等の苗木を植え、適正に管理する。 【上限：3万円】

（イ）除却後の跡地をアスファルトやコンクリート等で舗装し、適正に管理する。 【上限：10万円】

なお、危険家屋除却費補助金、空き家除却支援金のいずれとも併用可。

（ア）と（イ）の併用も可 但し、地目は宅地に限る。



制度検証 空き家活用モデル事業

1 空き家活用モデル 基本方針

空き家の活用を促進するために、市が所有者から空き家を借り上げ、改修後に希望者へ貸し出す制度として、「空き家活用モデルに関する要綱（仮）」を制定し、「モデル事業として平成30年度は1件を目標に、この取組を始める予定である。」

2 空き家活用モデル 取組案

項目	①江田島市	②宅建協会江田島支部	③空き家所有者等	④居住希望者	メリット	課題
(1) 空き家のストック調査	必要な要件の空き家を調査	市から必要な要件の空き家を調査	市の要件を満たす空き家の把握	④快適な住居の確保	④快適な住居の確保	①対象空き家の選定基準 住宅の無応募
"	募集のあった空き家の情報の提供	空き家所有者等と事前交渉	宅建業者に事務委任			①所有者情報の提供の許可
(2) 改修部分の協議	空き家の改修部分を所有者と協議	市から改修部分を所定	改修部分を市と協議			①③改修の範囲
(3) 空き家の借り上げ	宅建業者を通じて、空き家所有者等から空き家の借り上げ	市の委託を受けて、空き家所有者と契約事務	宅建業者を通じて、市と空き家賃貸の契約		①③空き家の活用	①空き家バンクとの棲み分け 契約期間
(4) 賃貸料の支払い	空き家所有者等へ賃貸料の支払い	市から賃貸料を支給	市から賃貸料を支給			①③賃貸金額
(5) 契約委託料の支払い	宅建協会に契約委託料の支払い	市から契約委託料を支給	市から契約委託料を支給			①委託料の発生
(6) 空き家の改修	空き家の改修			③空き家設備の改善 ④快適な住居の確保	③空き家設備の改善 ④快適な住居の確保	①改修費用の発生
(7) 入居者の募集	空き家への入居者の募集	市から入居者の募集	空き家への入居の応募			①不入居 その間の賃貸料
(8) 空き家の貸し出し	宅建協会を通じて空き家の貸し出し	市の委託を受けて、居住希望者と契約事務	宅建協会を通じて市と賃貸契約			①除却の加入 家賃債務保証の利用
(9) 契約委託料の支払い	宅建協会に契約委託料の支払い	市から契約委託料を支給	市から契約委託料を支給			①委託料の発生
(10) 家賃の徴収	納付確認を行い、未納分について徴収		市に家賃を毎月納付		①家賃収入の発生	①滞納の処理
(11) 建物構造上の修理	空き家所有者等に、改修につき上限ありの半額補助		市の連絡を受けて、修繕	種を修繕	①③改修費の軽減	③改修費用支出の可否

3 年間スケジュール（案）

項目	第1四半期（4-6）	第2四半期（7-9）	第3四半期（10-12）	第4四半期（1-3）								
期	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
◆空き家再生モデルの取組	①空き家のストック調査	②借り上げ空き家決定・改修部分の協議	③空き家の借り上げ	④賃貸料の支払い	⑤空き家の改修	⑥入居者の募集	⑦空き家の貸し出し					
◆予算措置		▼必要な要件の空き家を調査	▼空き家の決定・改修部分の協議	▼空き家の借り上げ	▼賃貸料の支払い	▼改修工事	▼入居募集				▼入居	
		▼当初予算（賃貸料・委託料・改修工事費）										

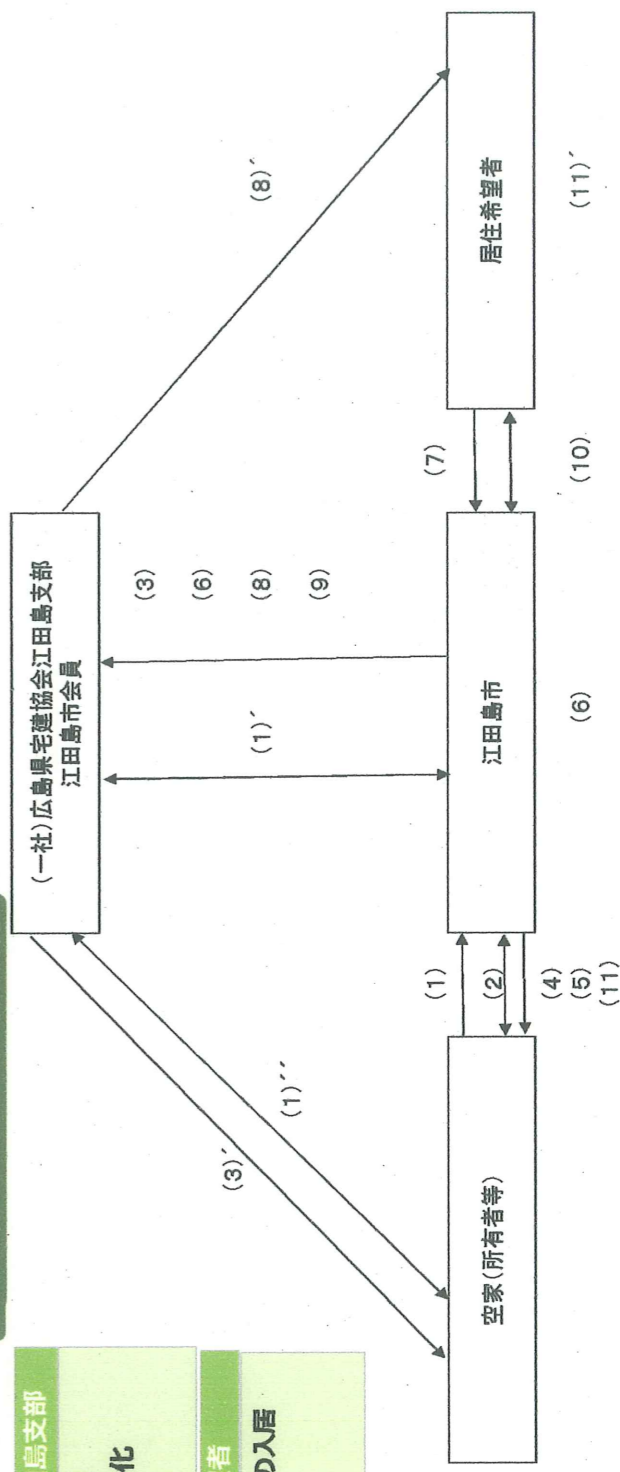
4 それぞれのメリット

①江田島市	②宅建協会江田島支部
・空き家の減少 ・空き家活用の啓発	・中古住宅の流通 ・宅業界の活性化 ・事務報酬の発生
③空き家等所有者	④居住希望者
・空き家の活用 ・空き家の資産価値の向上	・快適な空き家への入居

対象予定者

- 平成30年度
- 子育て世帯（母子・父子世帯を除く）
- 平成31年度以降（順次設定）
- 市内就労単身者（市営住宅の所得制限超過者）
- 障害者

5 空き家活用モデル フロー図





江田島市の空き家等対策の取組

1 空き家等対策の基本方針

- ① 地域住民、専門家団体などの多様な主体との連携により空き家対策に取り組む。
- ② 適正管理や活用を含めた総合的な視点で空き家等対策に取り組む。
- ③ 市民の生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等に対して必要な措置を講ずる。

2 空き家等対策の取組 (対策計画第4章)

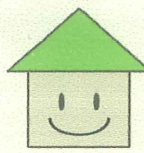
青字・・・平成29年度から
赤字・・・平成30年度以降

項目	主な取組	区分
(1) 空き家等の調査	ア 空き家等実態調査 イ 現地調査 ・空き家の登録制度 ・空き家のパトロール	管理
(2) 所有者等による空き家等の適切な管理の促進	ア 地域住民、空き家所有者等への啓発 ・固定資産税の納税通知書の活用 ・空き家リーフレットの作成、活用 ・講演会等の開催 ・空き家所有者座談会 イ 地域と連携した空き家等の維持管理 ・管理代行サービスの提供 ・相続登記補助	啓発管理
(3) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	ア 空き家バンク制度の充実 ・空き家バンクの運営充実 ・空き家等清掃費補助 ・定住促進補助(転入者の新築・購入費補助) イ 空き家等の流動化の促進 ・空き家等の掘り起し、情報発信(空き家物語) ・空き家購入補助 ・DIY用具・材料購入補助 ・地域活性化空き家活用補助 ウ 跡地の活用の検討 ・空き地バンク ・除却後跡地適正管理補助 エ 地域の特性を活かした空き家等の活用策の検討 ・空き家活用モデル事業	活用・除却
(4) 特定空家等に対する措置等	ア 安全対策措置の通知 ・安全対策措置の通知 イ 特定空家等に対する措置 ウ 危険家屋の除却の促進 ・危険家屋除却費補助 ・空き家除却支援金	除却
(5) 住民等からの相談への対応	・空き家相談窓口体制の充実、相談員育成 ・専門家団体との連携	管理
(6) 対策の実施体制	ア 庁内連携体制 イ 協議会の組織 ウ 地域の自主的な活動との連携	全般
(7) その他対策の実施に必要な事項	・計画と実績についての検証 ・新たな取組の検討 ・計画の見直し	全般

3 空き家等対策の取組イメージ(案)



※ **新** 新規取組
※ **検** 次年度以降取組



空き家等対策の具体的取組

※ **新** 平成30年度以降の新規取組

空き家を活用したい

相続登記をしたい

新
相続登記補助
【上限10万円】

空き家バンク

併せて外の草刈り
をしたい

新
空き家等
清掃費補助
【上限2万円】

活用したい

空き家物語

買いたい・借りたい

定住促進補助
【上限30万円】

買いたい
【市外在住者】
移住希望者

新
空き家購入補助
【上限30万円】

買いたい
【市内在住者】

新
DIY用具・材料
購入補助
【上限5万円】

空き家を買って
(借りて)DIYしたい

新
空き家活用
モデル事業

除却後の跡地を
買いたい・借りたい

活用希望者

売りたい・貸したい

空き家を壊したい

空き家を壊したい

新
空き家除却
支援金
【上限10万円】

除却後の跡地

売りたい・貸したい

新
空き地バンク

崩れそうな
危険な空き家

新
危険家屋
除却補助金
【上限30万円】

舗装・植樹したい

新
除却後跡地
適正管理補助
【上限10万円】

空き家等の登録
(データベース)

所有者等