



養父市空家等対策計画 概要版



1 基本理念

市民が安全に安心して暮らし、空家等が地域で生きる養父市へ
～空家等の問題を後回しにしない。

空家等に関わる一人ひとりが、責任を持って協働しよう。～

2 計画策定の趣旨

(1) 背景と目的

空家等が増加し、放置された空家等への対応が地域の課題となっています。一方、市では空き家バンク制度や空家等を活用した体験住宅の設置、空家等の購入や改修に対する支援とともに、活用できる物件の掘り起こしなどにも取り組んでいますが、活用されていない空家等はまだまだ多く存在しています。

そこで、空家等の課題に対する市の基本姿勢を市民に広く周知するとともに、①空家等の適切な維持管理、②積極的な利活用、③特定空家等への速やかな対応 を計画的に実施するため、「養父市空家等対策計画」を策定しました。

(2) 計画期間

平成 30 年度～平成 39 年度

(3) 対象物件

①対象の用途

個別住宅、店舗・事務所等
長屋・集合住宅(全住戸が空家)
門・塀等、立木・定着物等

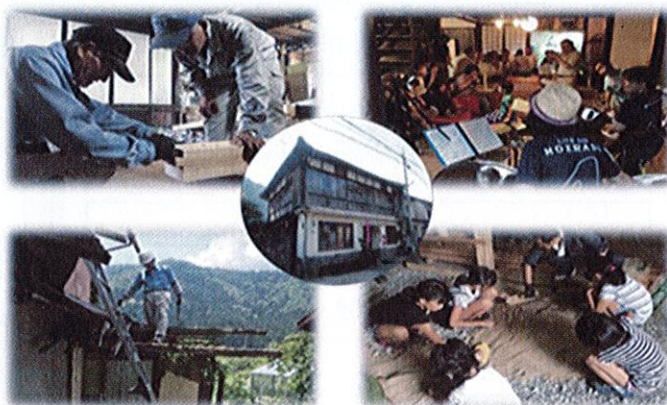
②対象の使用頻度

・利活用空家等

現在居住していない物件
居住しなくなる予定の物件

・特定空家等

概ね年間を通して使用していない物件



空家等の利活用事例

八木城交流館は、かつて旅館として使われた木造 2 階建ての建物です。長年空家になっていましたが、平成 23 年に八木城跡まちづくり会により交流施設として改修されました。現在、地域交流や田舎暮らし体験の拠点として活用されています。

「特定空家等」とは

- ・倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・著しく景観を損なっている状態 他

3 現状

(1) 人口・世帯数の現状

- ・本市の人口は昭和 55 年をピークに減少
- ・総世帯数は平成 12 年をピークに減少

(2) 空家等の現状

①空家等現地実態調査（チェック方式）

○目的

空家等の損傷状況を確認し、利活用できる可能性があるものなどに分類する

○結果

- ・空家等：1,203 件
- ・屋根、軒、外壁、基礎、柱、梁、塀のうちいずれかが「著しく損傷」 93 件

②空家等現地詳細調査（評点方式）

○目的

空家等の傷み具合の度合いを詳細に把握し、特定空家等の候補を絞り込む

表 養父市「特定空家等の候補の認定基準」

評定区分		評定項目	最高評点
1	構造一般の程度	基礎、外壁	45
2	構造の腐朽・破損の程度	基礎、土台、柱、梁、外壁、屋根	175
3	防火上又は避難上の構造の程度	外壁、屋根	30
4	排水設備	雨水	10
合計			260

○結果

特定空家等の候補（合計点 100 点以上）
68 件



③空家等所有者等意向調査（アンケート調査）

○目的

空家等の所有者等による空家等の管理状態や利活用意向などを把握する

○所有者等（郵送先）調査方法

固定資産税納税通知書送付先
登記簿謄本

○結果

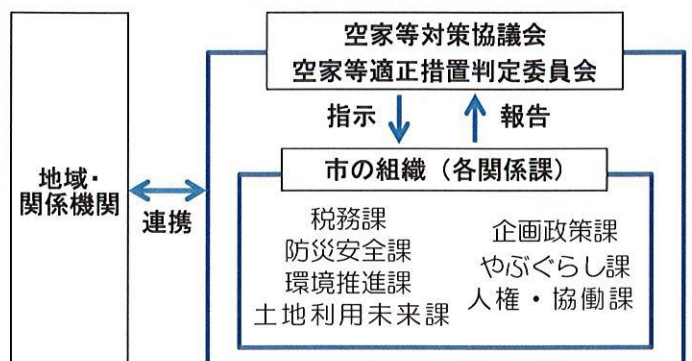
- ・回答 959 件
- ・5 年以内の不動産利用の意向

売却したい	20%
有効活用したい	11%
- ・空家等の管理に関する課題

遠方に住んでおり管理が困難	49%
管理の作業が大変	35%
管理を頼める人・業者がない	8%
- ・養父市への要望：

解体支援	33%
改修支援	20%
管理・清掃サービスの情報提供	14%

4 実施体制



5 課題

6 対策

①空家等の適切な管理



居住可能な家屋に



予防

- ・相続で取得 72% (意向調査)
- ・居住時から維持管理を意識付け
- ・転居の際に、従前住居の相続、売却、除却等を推進

- 所有者等の意識啓発 (管理責任)
- 既存住宅の良質化 (耐震診断・改修)
- 相続登記の促進 (市広報誌などで周知)

維持管理

- ・遠方に住んでいるので管理が大変 49% (意向調査)
- ・管理作業が大変 35% (意向調査)

- 管理方法の情報発信
- 管理事業者紹介
- 空家等の調査 (地域と連携)
- 空家等データベースの整備・更新

②空家等の利活用



流通

- ・流通に前向きな所有者のうち「まだ何もしていない」62% (意向調査)
- ・流通しない理由「建物が傷んでいる」47% (意向調査)

- 金融機関と連携した空家取得ローン優遇
- 空き家バンク (希望者のマッチング)
- 空家等の改修支援
- 空き家と農地の一体的利用
農地セット購入の下限面積引き下げ

活用

- ・空家等の活用
- ・除却後の跡地の流通・活用

- 空家等活用の情報発信 (事例、補助制度)
- 金融機関の空き家活用ローン
- 空き店舗の活用
- 跡地を地域活性化に利用する場合、空家等除却費用の一部を補助

③特定空家等の対応

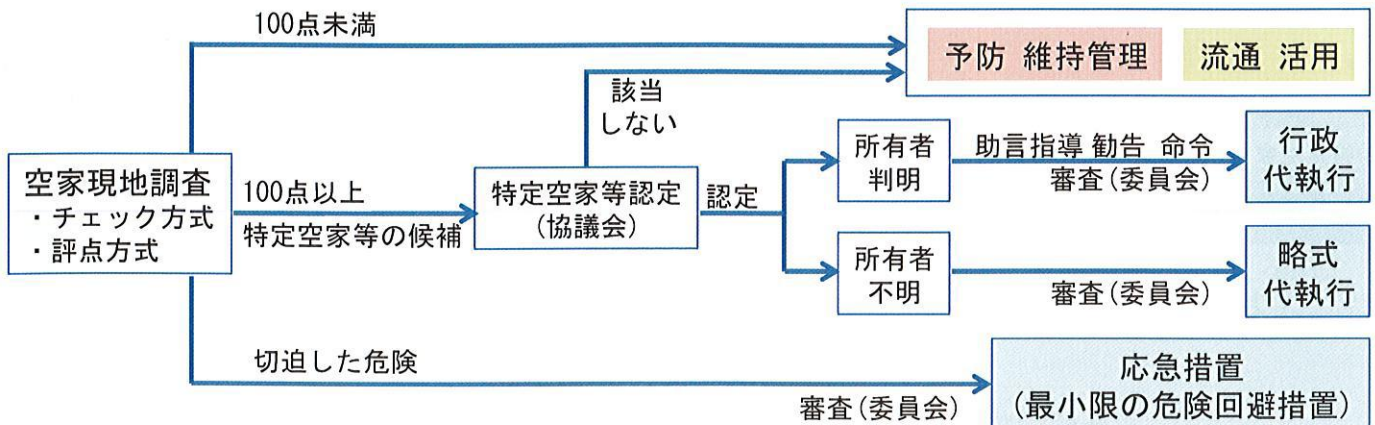


除却

- ・「特定空家等の候補」のうち、道路や隣地への影響が大きいものから「特定空家等」に認定
- ・道路通行人や隣地住人への被害の未然防止

- 特定空家等の除却費用の一部を補助
- 固定資産税等の住宅用地特例から除外
- 特定空家等への対応
助言指導、勧告、命令、
委員会で審査後、行政代執行
- 応急措置
瓦・外壁の落下等、切迫した危険な状態にある場合、最小限の危険回避措置

空家等調査と対応のフロー



7 補助金一覧

①空家等の適切な管理

事業名	内容	担当窓口	連絡先
養父市住まの耐震化補助	簡易耐震診断とともに、補強設計にかかる費用に補助(計画策定費補助、上限20万)と設計後の工事費の補助(住宅耐震改修工事費補助、上限130万)を行う。いずれも要件等あり。	市 土地利用未来課	079-664-1410

②空家等の利活用

事業名	内容	担当窓口	連絡先
空き家情報登録制度「空き家バンク」	市内の空き家を賃貸・購入したい方に空き家バンク登録物件を情報提供。		
ちよこっと暮らし住宅(体験住宅)事業	移住希望者が最長1年間、養父市での暮らしを体験できる住宅。賃借料1月当たり1万円(光熱水費等は別途)。		
移住定住相談窓口	移住定住相談窓口の「田舎暮らし倶楽部」が空き家の現地案内や移住定住に係る各種相談など安心して移住できるように支援。		
やぶ暮らし住宅支援制度(空き家購入奨励金)	延床面積が75平方メートル以上で、300万円(土地の取得費用を含む)以上の費用を要して空き家を購入した場合、空き家購入奨励金(上限30万円)を交付。年齢要件等あり。	市	やぶぐらし課 079-662-3172
やぶ暮らし住宅支援制度(増改築奨励金)	延床面積が75平方メートル以上で、50万円以上の費用を要して専用住宅又は賃貸住宅等(共同住宅を除く)を増改築した場合、増改築奨励金(上限25万円)を交付。年齢要件等あり。		
やぶ暮らし住宅支援制度(民間賃貸住宅入居奨励金)	月額賃借料が4万円以上の民間賃貸住宅等に入居した場合、4万円を超える金額に対し、月額1万円を上限に最大24か月間奨励金を交付。年齢要件等あり。		
やぶ暮らし住宅支援制度(Uターン者世帯加算)	空き家購入奨励金又は増改築奨励金の申請者が、Uターン者世帯の場合、奨励金の額に最大30万円を加算。		
やぶ暮らし住宅支援制度(多世代同居世帯加算)	空き家購入奨励金又は増改築奨励金の申請者が、親、子、孫などの3世代以上で構成される世帯の場合、奨励金の額に20万円を加算。		
やぶの空き家活用支援事業	Uターン者が空き家を購入又は賃借し、水回りの改修や雨漏り補修等の工事を行う場合、対象経費の2分の1(上限150万円)を補助。年齢要件等あり。		
小さな(1アール)農家活動応援事業補助金	空き家に付属する農地を空き家とセットで取得して農業を始めた人に対して、農機具代や資材費等の一部を補助(上限10万円)。要件等あり。		
フラット35 子育て支援型	フラット35を活用し、満40歳未満の人が義務教育終了前の子を含む3世代以上で同居するため、住宅を取得した場合、住宅ローン金利を当初5年間0.25%引下げ。要件等あり。	市	商工観光課 079-664-0289
フラット35 地域活性化型	フラット35を活用し、満65歳未満の人が市外から転入し住宅を取得した場合、住宅ローン金利を当初5年間0.25%引き下げ。要件等あり。		
空き店舗等への出店等助成金	空き店舗等への新規出店等における賃借料及び改修費用への助成(賃借料:最大60万円または120万円/2年間、改修費用100万円)。いずれも要件等あり。	市	土地利用未来課 079-664-1410
除却後の跡地の活用(空家等除却補助)	老朽化した空家等を所有者等が除却し地域活性化に活用する場合、除却費用の一部(上限あり)を所有者等に補助。	市	
空き家活用支援事業(住宅型)	一戸建ての空き家を住宅として活用するための改修等を支援(最大160万円)。		
空き家活用支援事業(事業所型)	一戸建ての空き家を事業所として活用するための改修等を支援(最大110万円)。	県	住宅政策課 078-362-3583
空き家活用支援事業(地域交流拠点型)	一戸建ての空き家を地域交流拠点として活用するための改修等を支援(上限500万円)。		
田舎暮らし農園施設整備支援事業	遊休農地等の活用を前提に、空き家を住宅や二拠点居住の拠点、農業体験民宿として活用するための改修等を支援(最大175万円)。	県	楽農生活室 078-362-9198
多自然地域におけるIT関連企業の振興支援事業	多自然地域の空き家等をIT関連事業所として活用するための改修費等を支援(最大860万円)。	県	新産業課 078-362-3054
ふるさと起業・移転促進事業	空き家等を活用したUJターン者の起業等を支援(最大300万円)。		
女性・シニア起業家支援事業	空き家等を活用した女性・シニアの起業等を支援(最大200万円)。	県	新産業課 078-362-4157
クリエイティブ起業創出事業	空き家等を活用した若手起業家の起業等を支援(最大300万円)。		
ひょうごチャレンジ起業支援貸付	上記3つの申請書に対して資金を融資(上限300万円)。		
空き店舗等再生貸付	空き家等を活用して事業を行う場合に資金を融資(上限3,500万円)。	県	地域金融室 078-362-3321
商店街新規出店・開業支援事業	空き店舗の店舗誘致や、子育て・高齢者支援施設等として活用する場合の改修等を支援(最大200万円)。	県	経営商業課 078-362-3326
商店街空き店舗再生支援事業	空き店舗を借り上げ、商店街に必要な出店者を誘致する取組を支援(最大410万円)。		
空き家を活用したグループハウス設置モデル事業	既存の空家をグループハウスとして活用する場合の改修を支援(最大675万円)。	県	介護保険課 078-362-3189
空き店舗等を工賃向上や地域活性化に活用する事業	空き店舗等を障害福祉サービスの事業所や障害者による地域活性化事業に活用する場合の改修等を支援(最大200万円)。	県	障害者支援課 078-362-3261
「がんばる地域」交流・自立応援事業	多自然地域の遊休施設を活用した稼ぐくみづくりを構築するための計画策定・改修を支援(最大1,100万円)。	県	地域交流室 078-362-4314
子育てほっとステーション事業	空き店舗等を子育てスペースとして活用するための施設整備等を支援(最大150万円)。	県	男女家庭課 078-362-3385
職場と地域の健康づくり環境整備事業	商店街や会社の空きスペース等を活用し、運動施設等を整備する場合の改修等を支援(最大280万円)。	県	健康増進課 078-362-9146
商店街シンボル建築物再生支援事業	商店街の歴史的な建築物をにぎわい交流の拠点として活用する場合の設計及び改修を支援(最大3,300)。	県	都市計画課 078-362-9296
古民家再生促進支援事業	既存ストックの有効活用、伝統的木造建築技術やまちなみ景観の維持・継承を図るため、古民家の再生を支援(最大666万円)。	県	住宅政策課 078-362-3583

③特定空家等への対応

事業名	内容	担当窓口	連絡先
特定空家等除却支援事業	市民生活に危害を及ぼす危険性のある特定空家等を所有者等が除却する場合、対象経費の3分の2(上限133万円)を所有者等に補助。	市 土地利用未来課	079-664-1410

※以上、平成30年1月現在の情報

お問い合わせ

養父市 土地利用未来課

〈住所〉〒667-0198 養父市広谷250-1

〈電話〉079-664-1410 〈FAX〉079-664-1993

