

丹波市空き家等対策に関する取組等の意見まとめ

R4.3.22 作成

項 目	意 見 等
1. 成果指標に対する検証	<ul style="list-style-type: none"> • 少しずつ過去のデータが揃いだしたところで、これまでの数字の背景を読み取り、どのような要因で成果が表れたかなどの分析をすることが大事 • 活用の制度は利用が少ないものは削除もありかと思う。 • 成果指標のうち、③空き家バンクの成約件数の目標値、④助言指導の累計件数については、当初の目標値が低いと思われる。 • 二世帯同居改修補助事業が終了した中で、今後の目標値について、このまま維持できるのか疑問。 • 腐朽破損のあるその他の住宅が20%以上もあるので、そうなる前の対策を考えないといけない。 • 空き家バンクの成約実績は素晴らしいと思う。 • 改定する計画にはこれまでの実績数値を分析・評価の上成果指標を設定する必要がある。 • 目標値の設定は本当に必要なのだろうか。
2. 支援施策の検証 ①発生予防対策	<ul style="list-style-type: none"> • 市民への啓発はもちろんだが、実際のところ管理不全空き家の所有者等は市外の方が多い。 • 固定資産税納税通知書発送の際に、各納税者に啓発用パンフレットを同封することはできないか？ • 地域の高齢化と同じように、対策を講じても空き家は増え続けている。若者の都心部への流出により将来地域に残った人の負担が大きくなり共助にも限界が起るように、空き家対策にも限界が起るのではないだろうか？ • 自身の生まれた家は最後まで責任を持つということが当然にならなければ解決の道が開かれないのではないだろうか。 • 住宅リフォーム助成については、一定の成果を上げたのではないだろうか。 • 耐震化促進事業は利用実績が低調なため、理由を検証すべきではないだろうか。 • 今後も発生予防対策は必要なため、実際に利用される効果的な施策を再検討することも必要ではないだろうか。 • 耐震化促進事業は、対象となる建物が築40年以上経過したものであることからコストのハードルが大きく、改修のケースでは活用しにくいので、もう少し利用しやすい内容にすれば実績が上がるのではないだろうか。 • 補助金について、事業が終了したものは内容を変えるなどして継続してほしい。

<p>②実態把握・意向調査</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 自治会への協力要請は必須。 • 情報提供の資料に現在も自治会とのつながりがあるかどうかもお返しいただいた方がよいのではないだろうか。 • 自治会からの情報が戸数であるのに対し、実態調査は棟数になっているため比較しづらい。 • 他人との関係が希薄化している中、実態把握等に努めていただいていると感じている。困難なこともあると思うが、引き続き地域との連携を深め、情報収集等をお願いしたい。 • 前回調査が平成27年なので少し間が空いているように思う。時間が経過すると実態が変わっていることもあるだろうから、5年毎にするなどもう少し調査スパンを短く設定してはどうか。 • 実態調査は時間と手間がかかるが続けてほしい。 • 自治会アンケートを継続し、周りからみた情報をもとに個別の相談へつなげることが予防対策にもなると思う。 • 自治会役員の方々に先進地などの視察事業を行っていただき、自治会内の空き家への視点をリアルにもっていただく。 • できるだけ多くの団体・分野の方々に興味と関心をもっていただくことが大切である。
<p>③適正管理対策</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 適正管理がなされている空き家は、水道・電気の契約がそのままになっている場合が多いのではないかと思われる。 • 管理不全に至る前の対処が重要であり、空き家管理補助金が利用されつつあるのは良い傾向であると感じる。 • 管理補助金の利用が増えてきているので、管理業者と連携をとって空き家所有者の意識が変わっていくとよいと思う。
<p>④利活用対策</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 空き家バンクの相談について、売れる物件ではないからとか、一部の建物が使用されているからなどの理由で、躊躇される方もいる。そのような場合でも、相談ができる窓口があれば利活用の場が増えるように思う。 • 開業型の空き家改修補助金がさらに利用されれば、より地域の活性化につながると思う。 • 空き家バンクについて、民間登録物件の件数減少が気になる。特に民間登録物件の成約数が多いように見受けられるので、登録件数の増加に向けた施策を検討すべきである。 • 近年、空き家を購入したい方が多くなってきていると思われる。民間物件で購入前のアドバイスを求められることがあるが、どのような方が空き家を手に入れやすいとか、逆にこのような方に売りたい、借りてほしいというような情報発信をしてほしい。 • 補助金をそれなりに出されていて、多くの対策も実施されているので、受ける側にとって良いこともあるが、行政にとっては負担が大きいと思うので、数を絞ってはどうかと思う。

<p>⑤管理不全対策</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 行政の限られた人的資源の中で、精力的に頑張っていたと感じている。引き続きの対策をお願いしたい。 • 管理不全対策に至る前にお金を使うのが望ましい。
<p>⑥相談窓口の設置</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 移住・定住促進に関する TURN-WAVE や Facebook での情報発信は比較的分かりやすく情報量も問題ないと感じた。 • 相談窓口は空き家情報の収集においても重要だと思う。 • 地域住民に空き家問題への興味と感心をもってもらうことが大切であり、そのためには多様な情報が一元的に入ってくるような行政の総合相談窓口が必要。 • 窓口で解決できない相談が多数かもだが、「聞く」ことが「成果」であり、空き家問題に興味と感心をもってもらう契機になるという発想が必要である。門前払いが住民のあきらめを生む。 • 市の相談窓口ではアドバイスとともに専門家へのつなぎの機能を持ち、事例とノウハウの蓄積により、多様な問題へのアプローチの実現を目指す。 • 一軒の空き家の解決が地域のグレードに関わる「経済波及効果」につながる具体的な見えると、税金投入に対する理解も得られるのではないだろうか。 • 自治会などの役員の方々に成功事例の「現地視察」を企画し、当該地域の住民の声を聴いていただき、空き家問題に興味と関心をもっていただくことが重要である。 • 「発表会」的な啓発事業も事例が集まればリアリティのあるものになる。 • 解決できないからと恐れず、広く大きく一元的総合的な窓口の設置を検討されたい。

丹波市空き家対策の実施に関する取組等について

I.成果指標に対する検証

①発生予防対策		H26値	R2実績見込	R02目標値	R07目標値
	新たに二世帯同居を始めた累計世帯数	10世帯	55世帯	54世帯	129世帯
②適正管理対策(適正に管理された空き家の確保)		H25値	H30実績	R02目標値	R07目標値
	その他の住宅総数のうち、腐朽破損のあるその他の住宅が占める割合	26.0%	22.9%	21.0%	21.0%
③利活用対策(空き家バンク登録物件の成約状況)		H27値	R2実績見込	R02目標値	R07目標値
	空き家バンクに登録されている物件で、市のマッチングシステムを介して成約に至った累計件数	0件	190件	40件	90件
④管理不全対策(助言・指導等)の状況		H27値	R2実績見込	R02目標値	R07目標値
	管理不全空き家等に対する助言・指導を行った累計件数	5件	91件	35件	75件

丹波市空き家対策に係る各補助事業実績表

【発生予防対策】

		H28年度	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	合計
U・Iターン住まいる奨励金 (いきいき定住促進住宅補助金)	件数	4	8	9	3	3	27
	金額	800,000	1,456,000	1,646,000	1,800,000	599,000	6,301,000
元気アップリフォーム助成事業 ※H30から助成金減額 ※R元で申請受付終了	件数	303	219	152	159	39	872
	金額	30,300,000	16,350,000	7,600,000	7,950,000	1,950,000	64,150,000
ひょうご住まいの耐震化促進事業							
耐震改修計画策定費補助	件数	1	0	3	0	0	4
	金額	50,000	0	708,000	0	0	758,000
耐震改修工事費補助	件数	1	0	2	0	0	3
	金額	300,000	0	2,600,000	0	0	2,900,000
住宅建替費補助	件数	0	1	2	0	1	4
	金額	0	1,000,000	2,000,000	0	1,000,000	4,000,000

【適正管理対策】

		H28年度	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	合計
空き家管理ビジネス補助金	件数	0	0	0	0	0	0
	金額	0	0	0	0	0	0
空き家管理補助金	件数	0	1	2	9	9	21
	金額	0	24,000	90,000	240,000	330,000	684,000

【利活用対策】

		H28年度	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	合計
空き家利活用促進事業補助金							
居住型(※)	件数	10	13	29	30	21	103
	金額	4,730,000	6,050,000	13,331,000	14,626,000	10,214,000	48,951,000
開業型(起業型)(※)	件数	3	4	2	1	2	12
	金額	1,500,000	1,728,000	1,000,000	500,000	984,000	5,712,000
仲介手数料補助金(※)	件数	13	18	28	30	30	119
	金額	650,000	809,000	1,358,000	1,467,000	1,453,000	5,737,000
家財道具等撤去費補助金(※)	件数	5	7	13	14	16	55
	金額	403,000	291,000	710,000	779,000	582,000	2,765,000
地域活性化事業補助金	件数	—	0	3	1	0	4
	金額	—	0	8,238,000	3,000,000	0	11,238,000
古民家再生促進事業補助金	件数	0	0	0	0	1	1
	金額	0	0	0	0	3,500,000	3,500,000

※は「住まいるバンク」関連補助金

【管理不全対策】

		H28年度	4 H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	合計
危険空家解体撤去支援事業補助金							
国・県補助対象空き家	件数	5	4	0	1	3	13
	金額	6,125,000	3,798,000	0	1,361,000	3,946,000	15,230,000
市単独補助空き家	件数	2	2	3	0	1	8
	金額	925,000	1,000,000	1,328,000	0	437,000	3,690,000
危険附属建物	件数	0	0	0	0	0	0
	金額	0	0	0	0	0	0
自治会等実施分	件数	2	2	0	0	0	4
	金額	697,759	853,740	0	0	0	1,551,499
除却跡地跡地利活用補助	件数	0	0	0	0	0	0
	金額	0	0	0	0	0	0

※H28の国・県補助対象空き家にはH26に発生した丹波市豪雨災害の被災空き家を含みます。

空き家対策の実施に関する取組等について

II 支援施策の検証

判定 ○…完了 △…取組中 ×…未着手

支援施策	令和2年度までの実施状況等		今後の方向性
	判定	摘要	
1. 発生予防対策			
① 市民意識の醸成と啓発			
市広報紙やパンフレット等による情報発信と啓発	△	空き家に関する啓発用パンフレットを作成し、庁舎内への設置や自治会等出前講座、管理不全空き家等所有者に文書発送時に送付(H30年度～400部/年)	継続
② 既存住宅ストックの良質化と長寿命化			
耐震改修支援	△	補助メニューを継続して実施するも、活用件数が少ない。さらなる啓発が必要。 [H28以降の実績：計画策定5件、耐震改修4件、建替3件]	継続
バリアフリー化支援	△	介護保険制度による住宅のバリアフリー化等の住宅改修を実施。 [人生いきいき住宅改修実績H28-R01：143件(バリアフリー化以外の改修工事も含む)]	継続
二世帯同居促進のための支援	○	市U・イーン住宅取得住まいる奨励金事業により支援。 [令和元年度をもって事業採択終了。H26-R01実績：55世帯]	終了
③ 空き家化の早期発見のための情報ルートの確立			
地域を単位とした周知・啓発	△	自治会、自治協議会への空き家施策等についての出前講座を開催。今後も継続した施策説明が必要	継続
電気・ガス・水道事業者と連携した情報収集体制の構築の検討	△	水道事業者については内部機関であるため情報収集を行えるが、その他のライフライン事業者との連携については今後の課題となる。	要検討
④ 関係機関と連携した空き家等予備軍への相談体制の構築			
相続登記等の推進のための周知・啓発や相談会の開催	×	未実施。相談会の実施について、ひょうご空き家対策フォーラム、NPO法人兵庫空き家相談センターなどの専門相談機関との連携した開催を検討する。	要検討
2. 実態把握・意向調査			
① 空き家等の実態把握の実施			
定期的な空き家等実態把握の実施	△	R4年中に実態調査の実施を計画。※前回実施はH27.10月	継続
② 空き家等所有者等への意向調査の実施			
空き家所有者等への意向調査	○	H29.1月に空き家所有者に対し意向調査を実施。1,136件発送し、660件の回答を得る。	継続
③ 空き家等情報のデータベース化			
空き家等情報の更新・管理できる仕組みの構築	○	H27年中に実施した実態調査のデータをもとに空き家等情報をデータベース化。H28.4月から運用開始。	終了
④ 地域等との連携による情報収集			
地域が把握している空家等情報を集約化できる仕組みの検討	×	現状は自治会へのアンケート調査により、利活用できそうな空き家の情報提供の依頼のみ。	要検討
3. 適正管理対策			
① 所有者等の管理意識の向上と空き家等になった場合の連絡体制の徹底			
市広報誌やパンフレット等による情報発信と啓発(再掲)	△	空き家に関する啓発用パンフレットを作成し、庁舎内への設置や管理不全空き家等所有者に文書発送時に送付(H30年度～400部/年)	継続
空き家にする場合の自治会への連絡の徹底	×	所有者等から自治会への連絡方法など課題があり、要検討。	要検討
地域との連携による見守り体制の構築	×	自治会への協力要請が必要であり要検討。	要検討
地域を単位とした周知・啓発(再掲)	△	自治会、自治協議会への空き家施策等についての出前講座を開催。今後も継続した施策説明が必要	継続

支援施策	令和2年度までの実施状況等		今後の方向性
	判定	摘要	
②適正管理に対する支援			
空き家等維持管理支援	△	市空き家適正管理促進事業により空き家管理費を補助	継続
地域やNPO法人による空き家等管理ビジネスの育成・普及支援制度の推進	△	市空き家適正管理促進事業により立ち上げ準備や運営費用を補助	継続
ふるさと納税による空き家等管理サービスの提供の検討	×	他市事例を参考に要検討。(姫路市、福知山市、鯖江市など)	要検討
4. 利活用対策			
①住民支援			
市広報誌やパンフレット等による情報発信と啓発(再掲)	△	空き家に関する啓発用パンフレットを作成し、庁舎内設置や管理不全空き家等所有者に文書発送時に送付(H30年度～400部/年)	継続
地域を単位とした周知・啓発(再掲)	△	自治会、自治協議会への空き家施策等についての出前講座を開催。今後も継続した施策説明が必要	継続
空き家バンク利用者の増加に対する啓発	○	市の移住・定住ポータルサイトでの啓発、田舎暮らし関連情報誌等への掲載。固定資産税納入通知文書裏面に空き家バンク制度を紹介。(約4万通)	継続
空き家バンクの充実と効果的な運営方法の検討	○	令和2年度より移住定住促進事業を担う有限責任事業組合(LLP)に業務を委託。移住希望者へのワンストップでの相談支援と空き家のマッチングを行う。	継続
移住定住希望者のマッチング支援	○	令和2年度より移住定住促進事業を担う有限責任事業組合(LLP)に業務を委託。移住希望者へのワンストップでの相談支援と空き家のマッチングを行う。	継続
空き家の売買・賃借契約に係る仲介手数料助成	△	市住まいるバンク活用促進事業により、住まいるバンク制度を介して売買が成立した場合、空き家所有者に仲介手数料の一部を助成	継続
空き家等の性能把握調査	×	(一社)すまいの未来研究機構が実施する中古住宅の建物調査サービスである「フェニーチェパック」を随時紹介。	要検討
購入・改修費の民間融資制度創設への協力	×	未実施。近隣他市事例を参考に事業実施について検討する。	要検討
空き家の購入・改修費支援	△	市空き家利活用促進事業により、住まいるバンク制度を介して売買が成立した場合に改修費の一部を助成。	継続
空き家の賃借料支援	×	未実施。近隣他市事例を参考に事業実施について検討する。	要検討
空き家のDIY改修支援の検討	△	市空き家利活用促進事業により、住まいるバンク制度を介して売買が成立した場合にDIYによる改修費の一部を助成。	要検討
空き家の家財道具撤去処分費支援	△	市住まいるバンク活用促進事業により、住まいるバンク制度を介して売買が成立した場合、空き家所有者に家財道具撤去費用の一部を助成	継続
市が借り上げた空き家を定住促進住宅として整備	△	令和元年度末現在3棟を整備。旧町域に1棟の整備を予定。	継続
空き民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット強化	×	新たな住宅セーフティネット制度に基づき、対象となる民間賃貸住宅の整備の支援を国、県事業随伴で行うことについて検討する。	要検討
空き家等サポーターの設置	×	空き家管理や売却、除却等の処分についてアドバイスのできるサポーターの設置を検討する。	要検討
②起業支援			
空き家の購入・改修費支援改修費(設備導入費含む)支援	△	市空き家利活用促進事業により、住まいるバンク制度を介して売買が成立した場合に改修費の一部を助成。	継続
空き家の賃借料支援	△	新規起業支援事業補助金により、移住者に限らず市内に事業所等を設け、新たに起業される方に店舗等の賃借料を支援。	継続
起業家移住への報奨金支援の検討	△	新規起業支援事業補助金により、移住者に限らず市内に事業所等を設け、新たに起業される方に店舗等の賃借料を支援。	継続
空き家を活用したお試し起業体験施設の整備	△	古民家活用促進支援事業において、チャレンジショップへの改修について補助。(令和2年度に1件整備予定)	継続
ワーク・イン・レジデンスの推進に向けた地域の意識の醸成と体制づくり	△	R元年5月に丹波市産業振興支援拠点「Bizステーションたんば」を丹波市商工会に開所。事業運営のアドバイス等を行い、市の将来にとって必要になる働き手や起業家の誘致を促進する。	継続

支援施策	令和2年度までの実施状況等		今後の方向性
	判定	摘要	
③地域活性化支援			
伝統的木造建築の維持及び継承と地域活性化を目的とした古民家の改修、再生支援	△	市古民家再生促進支援事業により古民家である空き家を地域活性化に資する施設に改修する場合に費用の一部を補助(県随伴補助)	継続
地域及びNPO当による地域活性化に資する拠点への整備支援の推進	△	市空き家利活用地域活性化促進事業により空き家を地域交流拠点等に改修する場合に費用の一部を補助	継続
空き家再生モデル地区・改修モデルの普及	×	未着手	要検討
NPOや大学との連携による空き家の利活用	△	柏原地域に関西学院大学、佐治地域に関西大学が活動拠点置いており、大学と地域の連携によるまちづくりに取り組んでいる。	継続
空き家コーディネーターや中間支援組織の設立と育成の推進	×	未着手	要検討
跡地利用を踏まえた空き家等の除却や整備の支援	△	市危険空き家及び危険附属建物解体撤去支援事業により、空き家除却後の跡地を地域活性化のために計画的に利活用する場合に助成(実績0件)	継続
利活用者と所有者等とをマッチング支援	△	市住まいるバンク制度により空き家を買いたい人と売りたい人のマッチングを実施。	継続
5. 管理不全対策			
①空家法と空き家条例の比較と適用・運用基準の整理			
空き家条例の見直しの検討	△	空き家特措法の改正(令和2年度中の予定)に合わせて必要であれば見直しを行う。	要検討
管理不全空き家等の判定基準マニュアルの策定	○	H28に特定空家等判定基準票を策定。	終了
②管理不全空き家等対策の推進			
地域との連携による見守り体制の構築(再掲)	×	自治会への協力要請が必要であり要検討。	要検討
地域が把握している空き家等情報を集約化できる仕組みの検討(再掲)	×	現状は自治会へのアンケート調査により、利活用できそうな空き家の情報提供の依頼のみ。	要検討
所有者等の管理意識の醸成	△	空き家に関する啓発用パンフレットを作成し、庁舎内設置や管理不全空き家等所有者に文書発送時に送付(H30年度～(年)400部)	継続
管理不全空き家等の現地調査の実施	△	自治会等から通報のあった管理不全空き家については現地調査を実施し、所有者等の適正な管理を促す文書を発送。	継続
著しい管理不全空き家等に対する適格な行政指導等の発令	△	管理不全空き家等の状況に応じ、所有者等に対し法又は条例に基づく助言・指導文書を発送。	継続
応急措置を行う場合の体制整備	×	条例第13条に規定の応急措置について、実施する場合に迅速に対応できるよう請負業者の選定等の整備を行う。	要検討
庁内関係部署との連携体制の構築	○	市空き家対策等対策推進本部設置要綱により庁内関係部署の連携体制を構築。	継続
③管理不全空き家等の対する措置			
空家法及び空き家条例の規定に基づく適切な措置	△	管理不全空き家等の状況に応じ、所有者等に対し法又は条例に基づく助言・指導文書を発送。	継続
④除却等の支援			
解体撤去支援制度の普及・啓発	△	市ホームページや自治会等への出前講座時により啓発。また特定空家等の助言指導通知時に空き家所有者に制度について啓発。	継続
危険空き家等解体撤去支援	△	市危険空き家及び危険附属建物解体撤去支援事業により、危険な状態の特定空家等の除却に要する費用の一部を助成。(住宅のみ)	継続
跡地利用を踏まえた空き家等の除却や整備の支援(再掲)	△	市危険空き家及び危険附属建物解体撤去支援事業により、空き家除却後の跡地を地域活性化のために計画的に利活用する場合に助成。	継続
6. 相談体制の整備			
①相談窓口の設置			
管理及び利活用の空き家等相談窓口の設置	△	定住促進課空き家対策係において相談窓口を設置。	継続