

稲美町空き家等対策 進行管理表

大区分	中区分	事業名	担当課	内容	H29	H30	R1	R2	R3	備考	
予防	土地利用	沿道等活性化地区計画策定事業	都市計画課	H25に策定した沿道等活性化土地利用計画に基づき、稲美町の9割以上を占める市街化調整区域の田園集落における地域コミュニティの中心拠点で、住宅、店舗等の建築行為を容易にするため、H28の旧母里村役場跡周辺地区に引き続き、R1に旧加古村役場跡周辺地区を対象とした地区計画を策定。	⇒ (母里地区)	⇒ 実施	⇒ (加古地区)	⇒ 実施	⇒ 実施		
		田園集落まちづくり事業（特別指定区域）	都市計画課	市街化調整区域において住民が中心となり組織するまちづくり協議会が、地域の課題を解決し、その将来の姿を描く土地利用計画を作成した場合に、町からの申出により、県が条例で特別指定区域を指定し、計画に沿ったまちづくりを実現するために指定する。特別指定区域に指定されると、市街化調整区域の厳しい建築制限が一部緩和される。（指定済地区：向山、下野谷、蛸草高菌、野寺、中一色、幸竹、和田、西和田、百丁場地区）	⇒ (計6地区)	⇒ (計7地区)	⇒ (計9地区)	⇒ 実施	⇒ 実施		
	住宅支援	沿道活性化にぎわいづくり補助事業	都市計画課	地区計画を決定し、建築規制の緩和を行った旧母里村役場跡および旧加古村役場跡周辺地区で住宅、店舗等の建築を促進するため、新たな建築行為に対して補助を行う。	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施		
		沿道活性化にぎわいづくり開発補助事業	都市計画課	地区計画区域内のうち、旧母里村役場跡および旧加古村役場跡周辺地区において、宅地開発の促進と適正な公共施設等の配置による優良な街区形成への誘導を図り、健全な田園環境を確保することを目的として、事業者が実施する宅地開発事業に対し補助を行う。				⇒ 実施	⇒ 実施		
		田園集落まちづくり住宅新築促進事業	都市計画課	特別指定区域内の地縁者住宅区域及び新規居住者住宅区域での住宅建築行為を伴い居住した者に対して補助を行う。（対象は区域指定後5年以内に建築された住宅のみ）	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施		
		親元近居住宅取得等支援補助事業	都市計画課	町内の定住人口の増加を図るとともに、親子間の子育て支援や介護などの支え合いを促進するために、町内出身者などの子世帯が親元に住宅を新築等する場合に補助を行う。	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施		
		住宅耐震等補助事業	都市計画課	S56.5月以前の旧耐震基準で建築された戸建ての専用住宅及び店舗等併用住宅に対して、「住宅耐震等補助事業」により町内の施工業者を利用して行う寝室等への耐震性向上のための改修工事等について補助を行う。加えて、「住宅建替工事費等補助事業」により、兵庫県登録業者が行う耐震化工事の補助制度も実施し、住民の安全・安心な生活を守る。	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施		
	その他	空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）	都市計画課	相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日（H28.4.1からR5.12.31）までに、被相続人の居住の用に供していたS56.5.31以前に建築された家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）または取り壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋または土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除される。H31改正でH31.4.1以降の譲渡は要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合も、一定要件を満たせば適用対象に拡充。	⇒ (1件)	⇒ 実施	⇒ (1件)	⇒ 実施	⇒ (1件)		
		低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置	都市計画課	地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得を控除することで、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生予防を図る。適用対象期間：R2.7.1からR4.12.31まで。				⇒ 実施	⇒ (1件)		
		法律相談	企画課	住民が安心して暮らせるよう、相続、損害賠償など法律全般に関することについて、弁護士から考え方や解決方法などのアドバイスを受ける機会を提供する。	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施		
		ひょうご空き家対策フォーラム		不動産流通2団体と専門士業5団体で構成され、兵庫県・県下各市町とも連携。空き家の諸問題でお悩みの相談者に対して、解決に至るまでの手順を一緒に検討し、法的サポートの紹介から専門業者の紹介に至るまで、行政では対応できない分野を担う。売買賃貸をはじめ、遺産分割協議、権利調整、訴訟調停、登記、相続関係の確認、事前調査、リフォーム、インスペクション、建物解体等に至るまで様々な相談に対応できる総合相談窓口。	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施		
		啓発・情報提供	企画課	町広報・ホームページにおいて、空き家等の適正管理、相談窓口の案内、空き家の発生を抑制するための特例措置などについて情報を提供。	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施		
	活用	利活用支援	親元近居住宅取得等支援補助事業（再掲）	都市計画課							
			住宅耐震等補助事業（再掲）	都市計画課							
			住宅リフォーム補助事業	産業課	町内の施工業者を利用して個人住宅のリフォーム工事を行う場合に補助金を交付する。住民の住宅環境の向上及び町内業者の受注機会の増加による地域経済の活性化を図る。	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	
			空き家等利活用等相談窓口	都市計画課	空き家バンク制度や空き家活用支援事業など、空き家等の利活用に関する相談窓口を設置するもの。	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	
空き家バンク事業			都市計画課	空き家等の売却や賃貸を希望する所有者が登録した空き家情報を町ホームページに掲載し、空き家等の活用を考える利用希望者へ提供する。	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	(7件中5件成約済)	
空き家活用支援事業			都市計画課	建築後20年以上を経過し、空き家の期間が概ね6ヵ月以上で、昭和56年5月以前着工の戸建住宅は、耐震診断の評点が0.7以上であるものを住宅、事業所に活用する場合に工事費の補助を行う。	⇒ (1件)	⇒ 実施	⇒ (1件)	⇒ (1件)	⇒ 実施		
啓発・情報提供			企画課 都市計画課	町広報・ホームページにおいて、空き家バンク、空き家活用支援事業、利活用相談窓口の案内、空き家の発生を抑制するための特例措置などについて情報を提供。また令和2年度から固定資産税納税通知書に案内チラシを同封。空き家所有者に対して空き家活用支援事業および空き家バンクの制度周知チラシを送付。（H30.12月：市街化区域・地区計画区域内、R2.3月、R3.2月、R4.3月：市街化区域・地区計画区域・特別指定区域内）	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施		
措置対応	特定空き家認定	稲美町空き家等対策協議会等運営事業	企画課	空家等対策の推進に関する特別措置法第7条に基づく協議会を開催する。稲美町空き家等対策計画の作成及び変更、対策計画の実施、その他空き家対策の推進に必要な事項について協議を行う。	⇒ (1回開催)	⇒ (1回開催)	⇒ (1回書面)	⇒ (1回開催)	⇒ (2回開催)		
	管理不全対策	空き家等苦情相談窓口	生活環境課	空き家等の草木の繁茂、ごみの放置や不法投棄、破損や倒壊に関する空き家等の苦情に関する相談窓口を設置するもの。	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	(危険度3,4の16軒中7軒除却完了)	

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得を控除することで、土地の有効活用を通じて投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生を予防を図る。

低額な不動産取引の問題



土地を売らずに、低未利用地（空き地）として放置

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

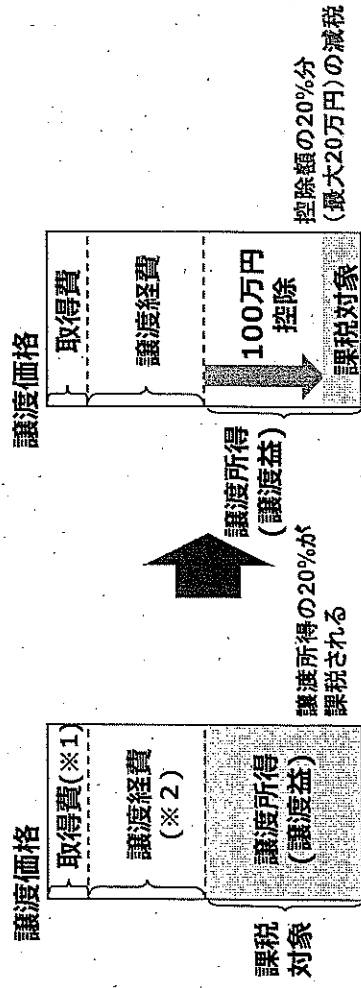
新たな特例措置の概要

※令和2年7月1日～令和4年12月31日

- ・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下
 - ・都市計画区域内の低未利用土地等
- ※譲渡前に低未利用地であること及び譲渡後に買主が利用の意向を有することについて
市区町村が確認したものに限る。
- ※宅建業者が空き家となっている中古住宅を買い取って、一定の質の向上をはかる
リフォームを行った後売却する（買取再販）場合も含む。
- の要件を満たす取引について、売主の長期譲渡所得を100万円控除。

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

特例適用イメージ



(※1) 取得費が分らない場合、譲渡価格の5%とみなされる。
(※2) 解体費・測量費・宅建業者への仲介手数料等

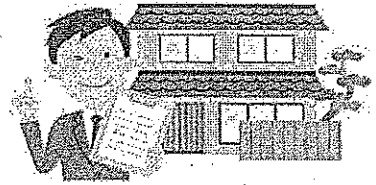
活用されていない少額の空き地等の活用イメージ



- 移住者等の居住、店舗、事務所、アトリエ等の利用
- 隣地所有者による管理・利活用

◆空き家の活用に関する制度のご案内◆

近年、全国的に空き家が増加していることから、稲美町では空き家の利活用（空き家解消）を図るために2つの取り組みを実施していますので、紹介させていただきます。



① 空き家バンク

町内にある空き家の所有者が、売却や賃貸を希望する場合に、空き家の情報（物件の間取りや売却・賃貸の意向、希望金額など）を町のホームページに掲載し、空き家の利用希望者へ情報提供を行う制度です。

- ※注意事項）・町では、売買、賃貸に関する交渉、契約等についての媒介行為は行っておりません。
そのため、空き家バンクに登録する際、取扱い事業者を選定していただく必要があります。
・売買、賃貸借は、宅地建物取引業者に仲介等を依頼してください。
その際には、宅地建物取引業法に基づく報酬が必要になります。

② 空き家活用支援事業補助金

町内の空き家を、住宅または事業所として利用（居住・活用・賃貸）する人が、空き家の機能回復及び設備改善のために工事を行う場合に、対象工事費に應じて補助金を交付する（最大：225万円）制度です。

- ※注意事項）・改修後、10年以上居住・活用していただく必要があります。
・補助の対象となる空き家は、築20年以上経過しているなど、要件があります。
・工事内容によっては補助の対象外となるものもあります。

～その他にもこんな制度があります～

【ふるさと納税で空き家の状況確認サービス】

- 内容：町内にある空き家の様子を外部から確認後、写真を撮影し、状況を報告します。家屋の全景はもちろん、外部から確認できる範囲（勝手口、郵便受け、窓ガラス・屋根等）での状況報告をするものです。

詳しくは、「稲美町 ふるさと納税の申し込みについて」で検索！

【相続した空き家を売却する際の税制控除】

- 内容：空き家を相続された人が、空き家を耐震リフォーム（耐震性がある場合は不要）又は取壊しをした後、その家屋・敷地を売却した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円の特別控除を受けられます。

詳しくは、「国土交通省 空き家の発生を抑制するための特例措置」で検索！

問合せ先

空き家バンク・補助金・控除について
ふるさと納税サービスについて

都市計画課
企画課

Tel：079-492-9143
Tel：079-492-9130



空き家対策に関する取組とお願いについて

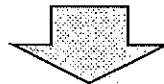
近年、空き家の増加が防災・防犯や住環境の面から社会的な問題となり、平成27年5月に「空き家対策等の推進に関する特別措置法」が施行され、空き家の所有者に“適正な管理”が求められるようになりました。

本町においても、平成29年3月に稲美町空き家等対策計画を策定し、「空き家等は、私有財産であることに鑑み、所有者等自らの責任において適切に管理する義務を負う」との基本原則に立って、対策を講じています。建物は、空き家になると老朽化が進み、管理不十分な状態となれば「特定空き家等」として指定されます。特定空き家等に指定され、その後の是正措置の助言や指導に 응じていただけない場合は、勧告を行うこととなります。勧告を受けても、是正措置に 응じていただけない場合、住宅用地に課せられる固定資産税の特例の適用が外れ、固定資産税のご負担が増えることがあります。

そのような事態とならないためにも、空き家の適正な管理をお願いします。

○「特定空き家等」とは？

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の空き家
 - ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態の空き家
 - ③樹木の剪定等適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態の空き家
 - ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態の空き家
- 是正措置をしないと？

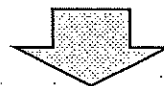


「特定空き家等」に指定されると？

町から是正措置の助言・指導 ⇒ 勧告 ⇒ 住宅用地の特例適用除外



是正措置が行なわれない場合、固定資産税のご負担が増えることがあります。



空き家を所有されている方につきましては、
適正な管理をお願いいたします。

老朽化が進む前に
適正な管理をして
おきましょう！

※この通知は、固定資産税納税通知書を送付する全ての方に案内しています。

問合先 企画課 Tel: 079-492-9130

