

# 空家セミナー及び相談会

**【情報提供】 13:00～13:30**

橋本市の空家対策の取組について

**【セミナー】 13:30～14:30**

空家を放置した場合の問題等

◎講師◎ 徳島大学 小川 宏樹 教授

〔(一社)ミチル空間プロジェクト 副理事長〕

**【相談会】 14:45～16:30**

# 【情報提供】

- ①空家等の現状
- ②空家等対策プロモーション計画
- ③橋本市の空家等対策



橋本市  
HASHIMOTO CITY

# ①空家等の現状

## 都道府県別空家率（別荘等除く）

（H30年住宅・土地統計調査より）

順位	都道府県	空家率
<b>1位</b>	<b>和歌山県</b>	<b>約18.8%</b>
2位	徳島県	約18.6%
3位	鹿児島県	約18.4%
45位	神奈川県	約10.3%
46位	埼玉県	約10.0%
47位	沖縄県	約9.7%

# ①空家等の現状

橋本市内の空家数（市調査より）

空家数 1, 320件

（空家率 3.5%）

↓このうち

特定空家等

572件



# ①空家等の現状

市が全ての空家の状態を定期的に調査し把握することは困難・・・



通報があったものを  
随時調査しています



通報はHPから➡



# ①空家等の現状

特定空家等の所有者等を調査し、  
適切な管理を促す文書送付。



336件について送付

⇒107件が状態改善

68%は対応に至らず

**対応の手助けが必要**



## ②空家等対策プロモーション計画

空家法（国）	橋本市計画
《制定》 H26年11月27日公布 H27年2月26日施行	《空家等対策計画》 H28年4月1日施行
《改正》 R5年6月14日公布 R5年12月13日施行	《空家等対策プロモーション計画》 R5年12月13日施行

空家法の改正にあわせて

計画をリニューアルしました

## ②空家等対策プロモーション計画

【計画期間】約5年間

**認知度向上及び取組準備期間**

R5年12月13日～R6年3月31日

**関係性構築及び目標達成期間**

R6年4月1日～R11年3月31日

計画はHPから➡



## ②空家等対策プロモーション計画

### 【計画内容】

発生の抑制（空家になる前から準備）

→出前講座による啓発、**相続準備サポート**

活用の拡大（空家にしない）

→空家バンク制度、民間賃貸住宅家賃助成

適切な管理の確保（空家の状態悪化を防ぐ）

→**管理者の把握**、管理不全空家等の指導

除却等の促進（周辺への悪影響を取り除く）

→特定空家等の指導、空家等対策推進助成金

## ②空家等対策プロモーション計画

### 【相続準備サポート】

両親、祖父母が所有する不動産や、相続登記していない不動産など、**子や孫が将来困ることのないよう、**相続準備を希望する世帯を対象に**物件の把握、物件台帳や位置図の作成**を市がサポートします。

## ②空家等対策プロモーション計画

### 【管理者の把握】

状態悪化等の通報を受ける市と  
管理者の連絡体制を整えることで、  
第三者への危害の未然防止、近隣  
住民の不安感の軽減に繋がります。

届出はHPから→



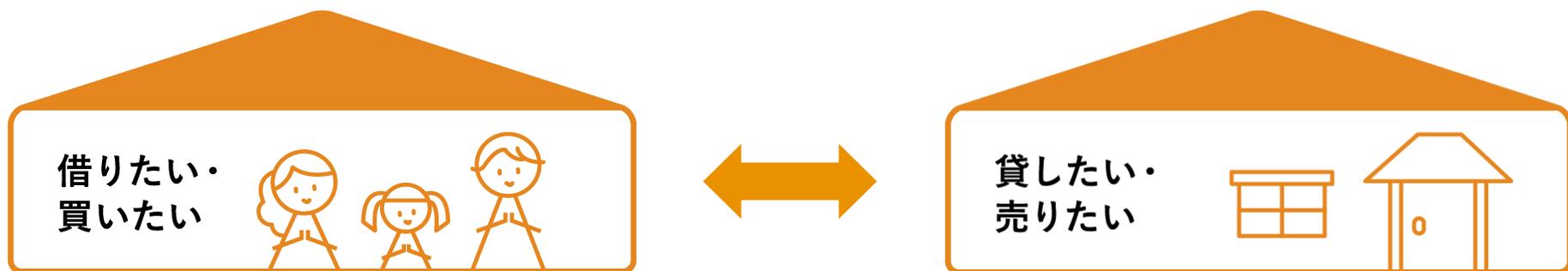
# ③橋本市の空家等対策

## (1) 空家バンク制度



# (1) 空家バンク制度

家を売りたい・貸したい所有者と  
活用希望者をマッチングします



登録された125件のうち

103件が売買・賃貸の成約済！

# (1) 空家バンク制度

## 市HP閲覧数ランキング

(令和6年2月1日～29日)

順位	ページタイトル	表示回数
1位	各課のご案内	2,865回
<b>2位</b>	<b>売買</b>	<b>2,614回</b>
3位	デジタル地域通貨加盟店一覧	2,409回
4位	図書館	1,881回
5位	橋本マラソン	1,691回

# **(1) 空家バンク制度**

**【基本的にはどんな空家でも可】**

**例) 著しく管理不全な空家**

**⇒解体や管理ができないなら  
できる人に譲りましょう**

**例) 道に接していない**

**⇒金額等条件次第ですが  
需要有る場合も**

# **(1) 空家バンク制度**

**【基本的にはどんな空家でも可】**

**例) 山林も相続してしまった**

**⇒空家とセットで売れば**

**引き取ってくれる場合も**

**例) 駐車場がない**

**⇒位置や周辺状況次第ですが**

**需要有る場合も**

# 令和3年からオンライン申請に対応

現在の位置 [ホーム](#) > [各課のご案内](#) > [建設部](#) > [建築住宅課](#) > [住宅施策について](#) > [空家等対策](#)  
> [橋本市空家バンク制度【オンライン申請できます】](#)

## 橋本市空家バンク制度【オンライン申請できます】

更新日：2021年11月01日

### 空家バンクとは

空家バンクとは、ホームページに空家等の情報を無料で掲載し、空家等の賃貸・売買を希望する所有者と活用希望者とのマッチングを図る制度です。

空家等の賃貸・売買を考えている所有者の方は、空家バンクへの登録をご検討ください。

物件登録についてオンライン申請できるようになりました。

🕒 [空家バンク登録オンライン申請はコチラ](#)

キーワードで探す

Google 提供



### 空家等対策

[橋本市空家バンク登録物件情報](#)

[空家等対策の推進に関する特別措置法の施行について](#)

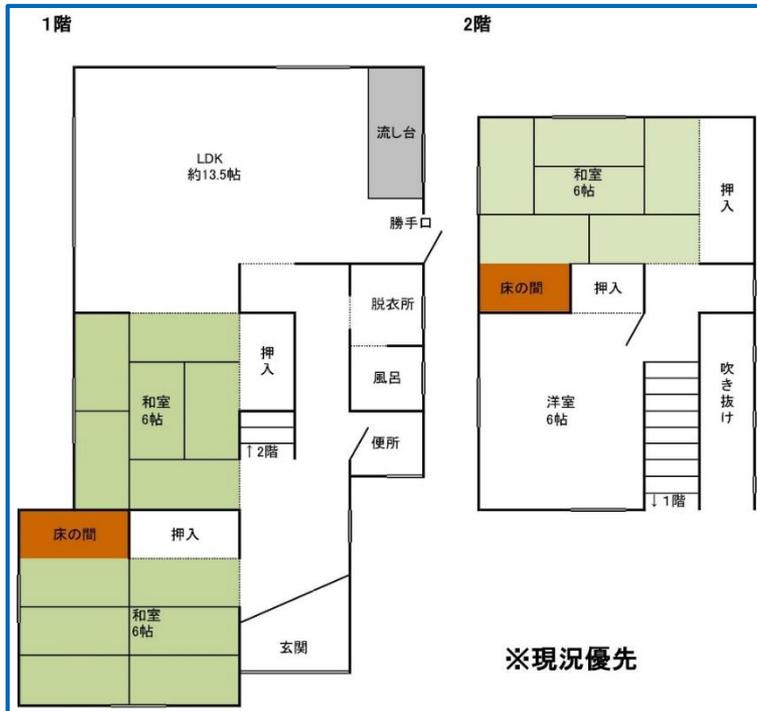
[空き家相談センターわかやまについて](#)

[橋本市空家バンク制度【オンライン申](#)

# 登録はHPから➡



# 市職員が写真・間取図作成



# (1) 空家バンク制度

【移住者の受入には支援有り】

市外からの移住に繋がれば、  
シティプロモーション課から  
移住者に対し助成します。

購入 ⇒ 最大20万円

(若年層の場合最大30万円)

賃貸 ⇒ 最大16万円

# ③橋本市の空家等対策

## (2) 賃貸住宅家賃助成



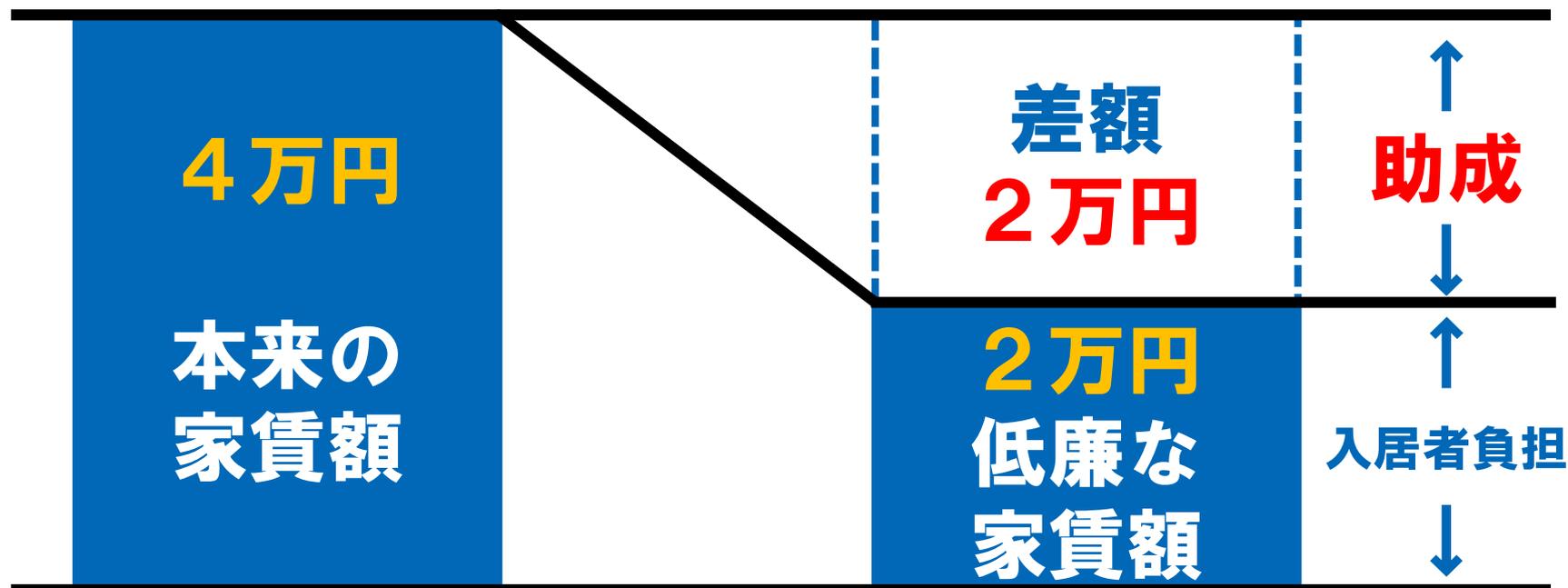
## (2) 民間賃貸住宅家賃助成制度

廃止する公営住宅の入居者移転先として低廉な家賃で空家やアパートの空き室において移転を受け入れる場合、**低廉化前後の差額を市が助成**する制度を創設。

↓ 令和5年度より開始  
登録1戸のみ（入居0件）

## (2) 民間賃貸住宅家賃助成制度

【例】本来家賃4万円の住宅に  
対象者を2万円で受け入れる場合



最大20年、計240万円まで助成

## (2) 民間賃貸住宅家賃助成制度

### 【対象となる住宅の要件】

- ◎ **現在の家賃額**が近隣の同程度の住宅の家賃額以下であること  
(つまり、**高すぎないこと**)
- ◎ **減免後の家賃額**が公営住宅並の家賃額以上であること  
(つまり、**安すぎないこと**)

## (2) 民間賃貸住宅家賃助成制度

### 【対象となる住宅の要件】

◎アパートの空き室でも可

◎一戸建て住宅でも可

◎新耐震基準を満たしていること

( **昭和56年以降建築** または **耐震化工事済** であれば対象 )

## **(2) 民間賃貸住宅家賃助成制度**

**【家主向けの工事費助成有り】**

**要件を満たす住宅で移転受入のために内装や給排水設備等の改修工事を実施する場合、県や国から工事費助成有り。**

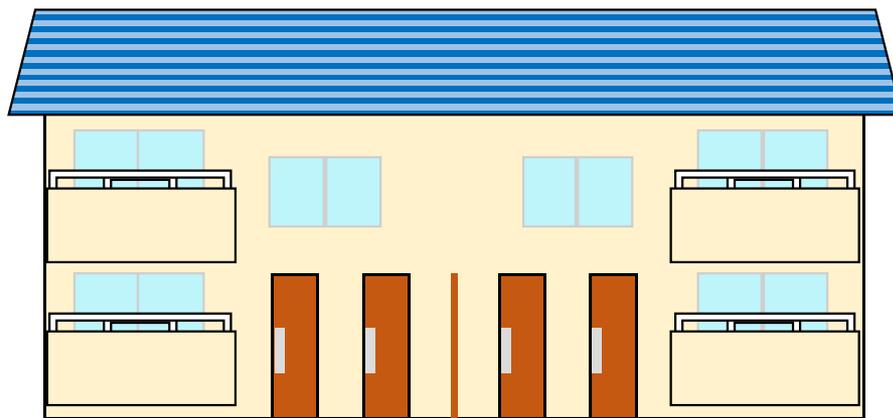
**最大100万円**

**(上限 工事費の2/3)**

## (2) 民間賃貸住宅家賃助成制度

空き室がもったいないので、家賃収入を確保したい！

市が家賃助成してくれるなら民間のアパートへの移転を考えたい！



**高齢者・障がい者の移転先確保と  
空家・空き室の活用を推進。**

# ③橋本市の空家等対策

## (3) 空家等対策推進助成金



### **(3) 空家等対策推進助成金**

**【困難案件の解決を促すため】**

**(困難でない例)**

**所有者は土地も建物も自分のみ、  
敷地がある程度の広さを有し、  
一般的な公道に接していれば、  
解体費用を跡地売却で賄える。**

**⇒相続しても困らない**

# (3) 空家等対策推進助成金

【困難案件の解決を促進】

(困難な例)

**借地** ・ ・ ・ 解体費の損失のみ

**長屋等共有** ・ ・ ・ 処分困難

**非接道** ・ ・ ・ 再築不可

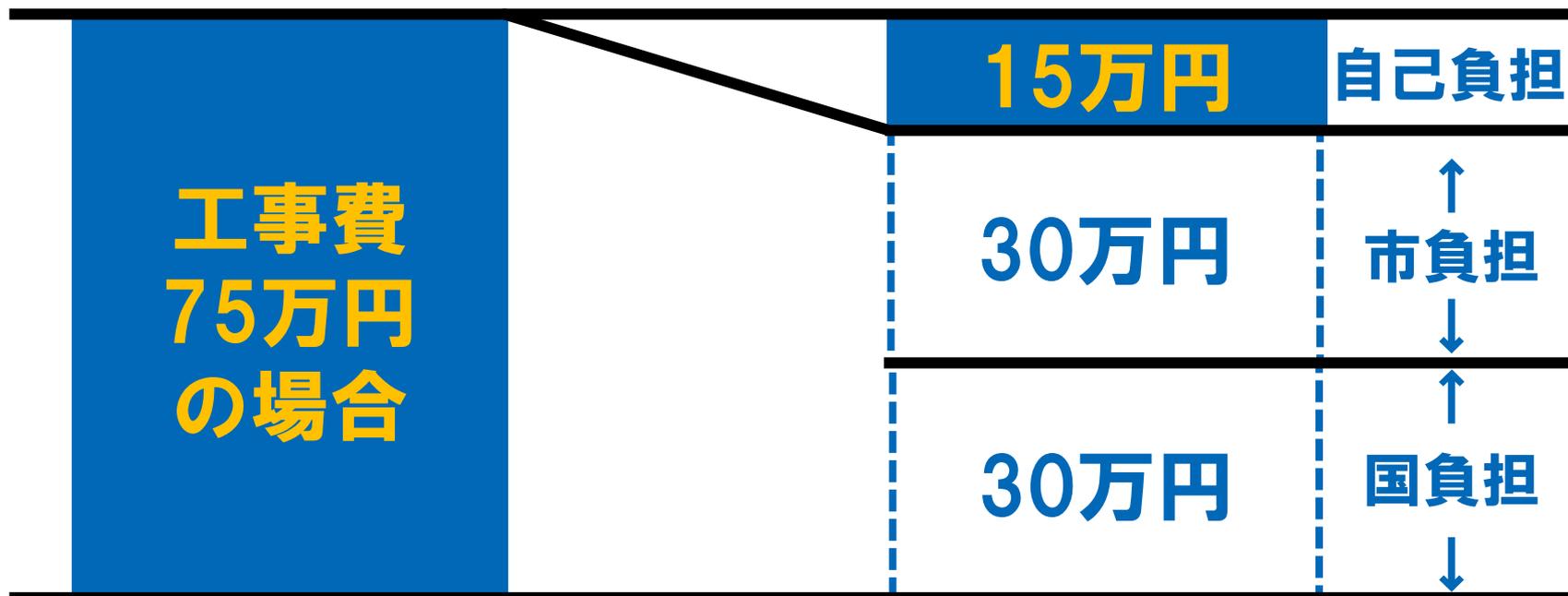
**狭小地** ・ ・ ・ 再利用困難

⇒ 相続したくない “**負**動産”

# (3) 空家等対策推進助成金

【助成金額】 60万円

(上限 工事費の4/5)



**使える制度があれば  
うまく活用していただき  
空家対策にご協力ください**



**橋本市**  
HASHIMOTO CITY