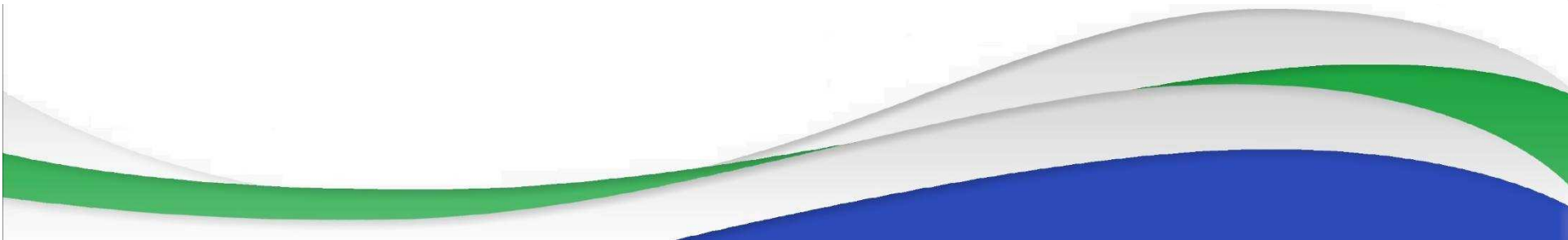


空家等除却促進に関する協定書の締結について

～官民連携による空家除却促進事業～

空家は放置すれば負の遺産 活用すれば地域の宝



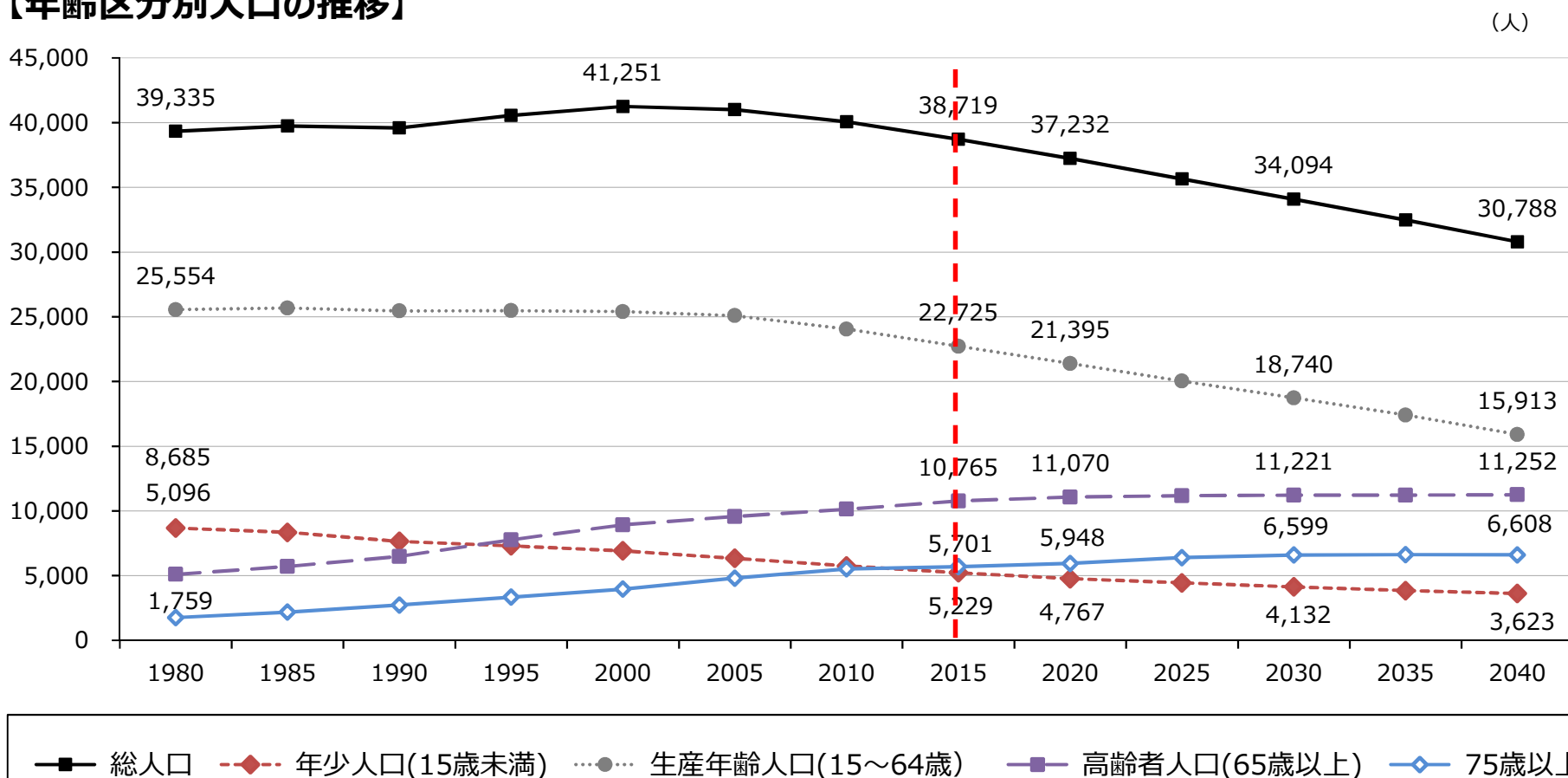
1 事業背景

(1) 人口推移と予測

○滋賀県より10年以上先駆けた2000年頃をピークに人口減少の局面に入っており、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、今後も人口が減り続け、2040年には現在より1万人近く減少する見通しとなっています。

○また、今後も生産年齢人口および年少人口は減少し、高齢者人口は増加することが予測され、少子高齢化が加速する見通しとなっています。

【年齢区分別人口の推移】



※「国勢調査」および「国提供人口分析シート（暫定版）」に基づき算出

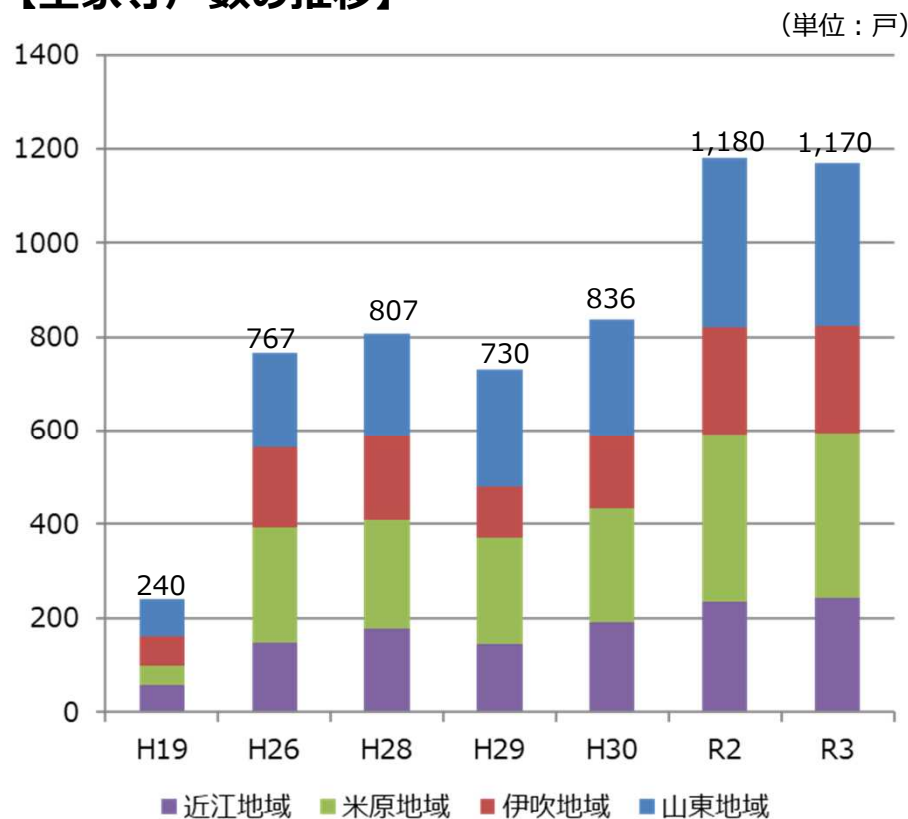
1 事業背景

(2) 市内の空家等の推移

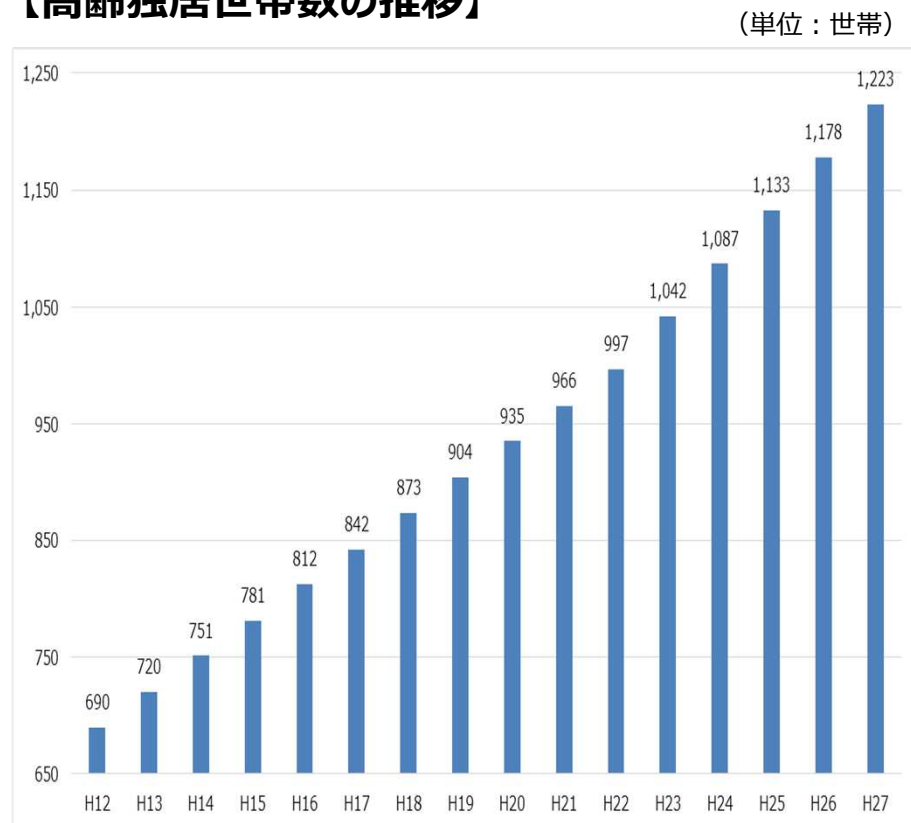
○市内の空家等は年々増加傾向にあり、令和3年度の空家等実態調査から、1,170戸の空家等が存在することが分かりました。地域ごとに大きな偏りはなく、市内全域で空家の増加が進んでいます。

○一方で、高齢独居世帯数は、平成12年に比べて倍増しており、今後も増加することが見込まれ、空家数も増加する恐れがあります。

【空家等戸数の推移】



【高齢独居世帯数の推移】



※平成19年度から30年度および令和3年度は、自治会アンケート調査の結果

※令和2年度は、令和元年度から令和2年度の2か年で実施した空家等実態調査の結果

1 事業背景

※令和4年3月1日現在

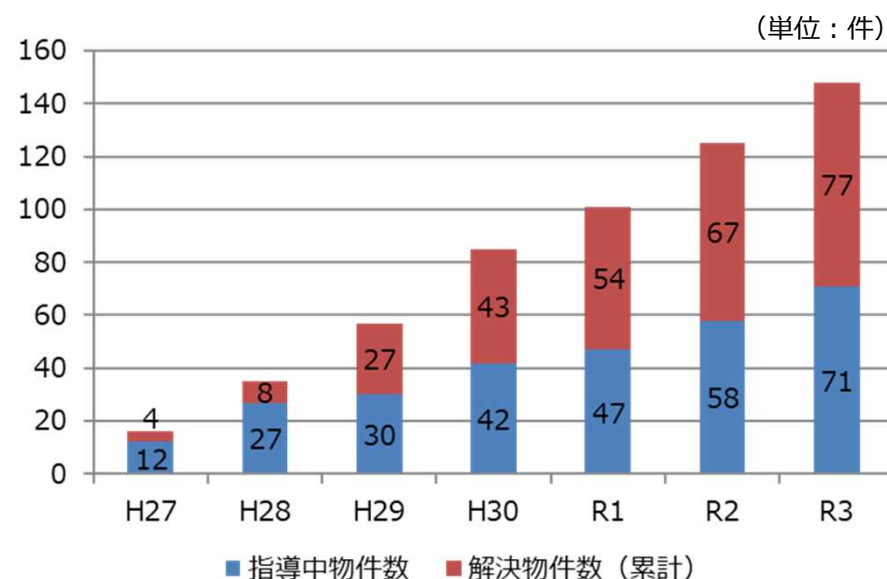
(3) 空家等に対する苦情・相談状況

○空家等に対する苦情や相談は年々増加傾向にあり、これまでの相談件数のうち、約半数は引き続き指導中となっています。令和2年度の空家等所有者意識調査の結果から、解体・除却費用の負担が大きいことや、更地にすると固定資産税の軽減措置が受けられなくなることが、解決を妨げている主な要因であることが分かりました。

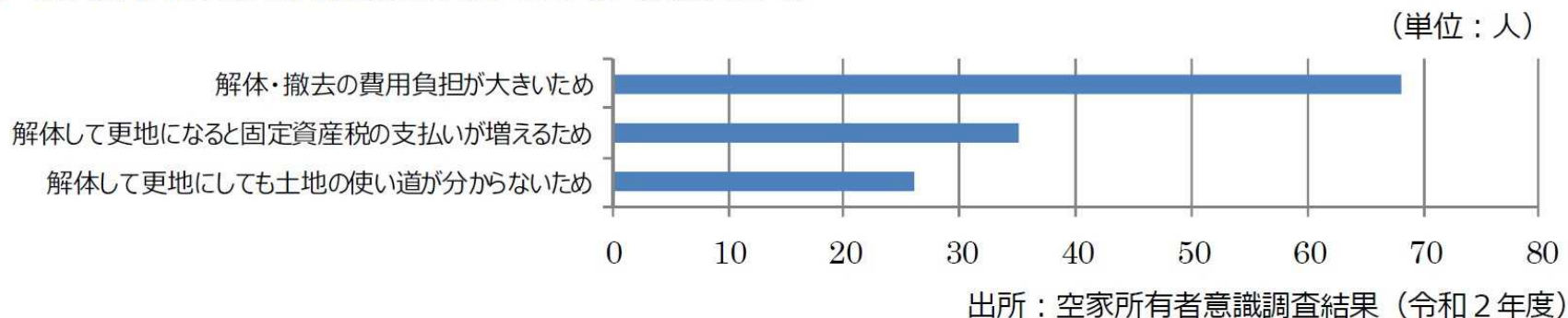
【空家等に対する指導状況】

(単位：件)

	苦情・相談	特定空家等 認定数
山東地域	39	8
伊吹地域	11	1
米原地域	77	4
近江地域	21	3
合 計	148	16



【空家等所有者が解体撤去しない理由】 (複数回答可)



2 空家等を放置することのデメリット

【近隣迷惑】

人が住んでいない家だということは一目瞭然です。そこが空き家だと分かれば不法投棄や不法侵入のターゲットとなり、害虫やカラスなども棲みつき、近隣住民へ多大な迷惑をかけてしまうことになります。



【罹災や倒壊の可能性】

猛暑やゲリラ豪雨など、近年の気候変動により、家が受けるダメージは甚大です。火災はもちろん、屋根瓦の落下や壁の崩壊などで隣家を破損してしまった場合には、当然ながら賠償費用が発生します。



【軽減税率の廃止】

「空家等対策の推進に関する特別措置法」により、特定空き家に指定されると、最大1/6になっている土地の固定資産税の軽減税率が撤廃されます。建物の固定資産税や管理は継続して発生する等、使用用途のない空き家を残しておくことはコスト増に繋がります。



【解体費用の高騰】

解体工事では膨大な量の廃棄物が出ます。それらの廃棄費用は年々急上昇しており、深刻な職人不足による人件費の高騰も重なり、解体費用は上昇の一途を辿っています。



3 協定締結の目的と概要

(1) 協定締結の目的と概要

○人口減少や少子高齢化等による空家等の増加に伴い、本市への空家等に関する苦情・相談は年々増加傾向にあります。相談案件のうち、約半数は解決に至っておらず、粘り強く指導等を行っているのが現状です。

○解決に至らない主な要因は、解体費用の負担が大きいことが挙げられます。また、所有者からは、解体費用がどれだけかかるか分からない、解体事業者の探し方が分からない、家財道具の処分をどのように進めれば良いか分からないといった相談が寄せられています。

○そこで、空家等の除却に対するノウハウを有する民間事業者と連携することで、周辺住民に悪影響を及ぼす空家等の除却を促進するため、今回、以下の2事業者と連携協定を締結するものです。

○今後は、空家所有者への指導等の際に、両事業者のチラシ等を同封する中で、除却促進を図ります。



○解体費用シミュレーターの提供

○解体工事に関するサポート窓口

○各種啓発支援

FOR EXAMPLE

例えばこんなこと！

解体工事というと、ほとんどのお客様にとっては初めての体験です。
お客様の不安や疑問を解消するために、サポート窓口では解体に関する幅広いご相談を無料で受け付けています。代表的なご相談内容を記載します。

見積依頼をする前	比較検討中	見積依頼をする前
●手元にある見積金額よりも安くする方法を教えてください。	●見積もりの見方が分からないので、教えてください。	●近隣挨拶をどれくらいの範囲で行うべきか教えてください。
●家財処分や土地売却などの全体の段取りを教えてください。	●各社で金額差が生じている理由を教えてください。	●地中埋設物が発生した時の対応を教えてください。
●解体費用の支払いにローンが使えるか教えてください。	●値引き交渉のポイントを教えてください。	●解体後に土地の売却をしたいので、不動産会社を教えてください。

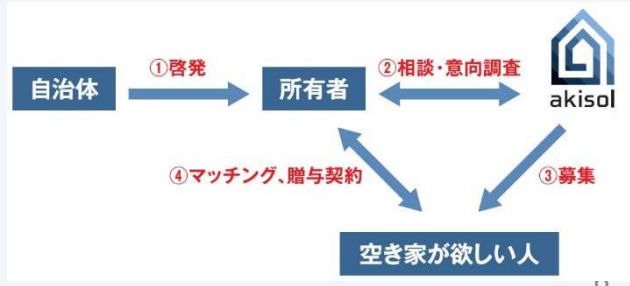




○空家バンクに掲載できない物件の流通支援（0円マッチング）

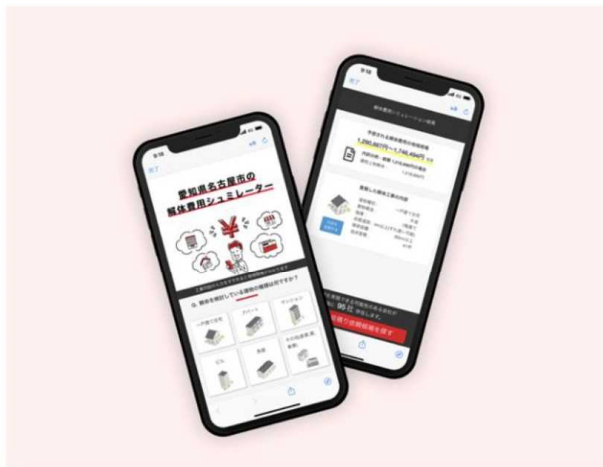
○相続、遺品整理、剪定などに関するサポート窓口

○各種啓発支援



3 協定締結の目的と概要

(2) 株式会社クラッソーネとの協定内容



解体費用のシュミレータや見積りサービス
スマホやPCでおよそ10個の質問に答えるだけ、（所要時間約2分）で遠隔地からでも解体費用の把握が可能。

空き家所有者へ情報提供
空き家処分の手引き

自治体に対して
無料で提供

生活者

概算把握が
簡単で早い！

親族と具体検討
しやすい！

広報協力を支援いただきたい
（役所内窓口、ラック、HP、広報紙）

地方自治体

生活者に対する啓発活動

セミナー

パンフレット

相談会

+

解体費用を調べるツール

自治体向け解体費用シュミレーター

空き家対策の
行動迅速化！

空き家の
増加抑制！

3 協定締結の目的と概要

(3) 株式会社ジチタイアド（akisol）との協定内容



(読み：アキソル)

空き家所有者に寄り添い、最適な提案を行います

長期的 サポート

所有者一人ひとりが抱える空き家問題の根本的解決を目指し、長期的なサポートを行います。

業者との マッチング

業者が必要な場合には、地元業者を中心に複数社から見積を取り、所有者の意向に沿った企業とマッチングさせます。

幅広い 対応範囲

相続、解体、剪定、遺品整理、リフォーム、不動産売却など、空き家にまつわる幅広いお悩みに対応します。

空き家バンクにも掲載できない、低廉な空き家を流通させます

無償譲渡

不動産業者にとって取り扱いが難しく、空き家バンクにも掲載できないような低廉な空き家を、「無償譲渡」で流通させます。

プラットフォーム

当社プラットフォームや各種SNSを通して、受贈希望者(空き家が欲しい人)を募集します。

(例) 1つの物件の募集に対し、2週間弱で15件のお問い合わせ、3週間で口頭合意の実績があります。

※作成：株式会社ジチタイアド

【参考】 本市におけるその他の連携協定

（１）山室木材工業株式会社との連携協定

○市では空家の解体撤去費用を少しでも抑えられるように、平成30年４月に市内の木材リサイクル会社である山室木材工業（株）と、「空家等の除却および再資源化等の促進に関する協定書」を締結しました。

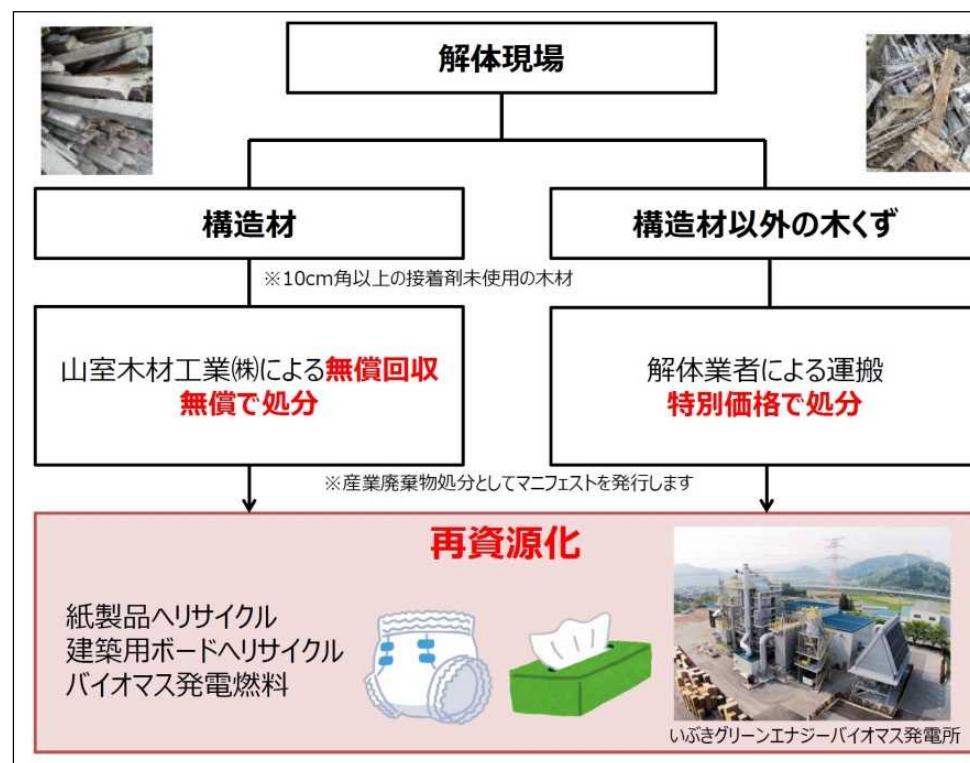
○この協定により、市内の空家等から発生した木材廃棄物の処分を、山室木材工業（株）に依頼した場合、無償または特別価格で処分していただけることとなりました。

○回収された木材は、紙製品へのリサイクルや、バイオマス発電の燃料として利用されます。

山室木材工業（株）TEL：0749-57-0101



平成30年４月 連携協定書締結（米原市役所）



【参考】本市におけるその他の連携協定

（２）一般社団法人 古民家再生協会滋賀との連携協定

○空家が増加する一方で、社会全体の古民家に対する価値が見直されつつあり、地域活性化の鍵になると期待されています。そこで、特定空家等の発生を抑制するとともに、本市への移住定住の促進と地域コミュニティの活性化を図ることを目的に、平成30年9月に古民家（空家）の有効活用に関する専門的なノウハウを有する、

（一社）古民家再生協会滋賀と連携協定を締結しました。

○（一社）全国古民家再生協会では、古民家ツーリズム推進にむけて、平成30年9月22日に(株)JTBと包括協定を締結し、ロングステイ財団とも業務提携し、その強化地域に、全国で米原市と長浜市を指定されました。

○当該連携協定に基づき、①空家・古民家を活用した地域活性化策の推進、②空家バンクの機能強化、③情報発信を連携して進めています。



平成30年9月 連携協定書締結（米原市役所）

古民家ツーリズム推進研究会 各社の強みと事業提携メリット



全国古民家再生協会

強み

- ・全国ネットワーク
- ・各支部の専門家集団
- ・安全安心を担保した
唯一の改修技術をもつ
全国組織
- ・地域密着型組織



株式会社JTB

強み

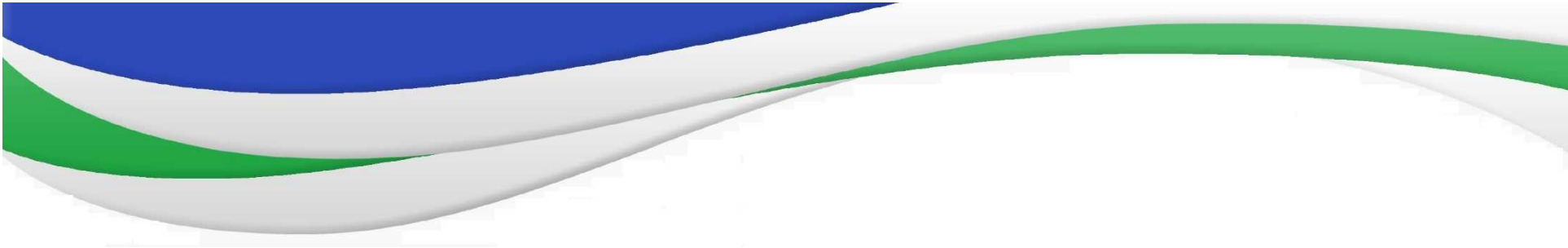
- ・観光開発実績
- ・課題解決力
- ・マーケティング力
- ・多様な広報チャネル
- ・広域情報発信力
- ・世界ネットワーク
- ・日本全国組織



ロングステイ財団

強み

- ・情報信頼性と発信力
(オンライン・オフライン)
- ・ロングステイフェア
- ・ロングステイ・マーケティングプロモーション
- ・個人会員組織
- ・法人賛助会員組織
- ・アドバイザー組織



空家は放置すれば負の遺産 活用すれば地域の宝

〒521-8501 滋賀県米原市米原1016番地
米原市役所 まち整備部 経済振興局 シティセールス課 担当：鹿取（かとり）
TEL:0749-53-5140 / FAX:0749-53-5139
E-mail: visit@city.maibara.lg.jp

