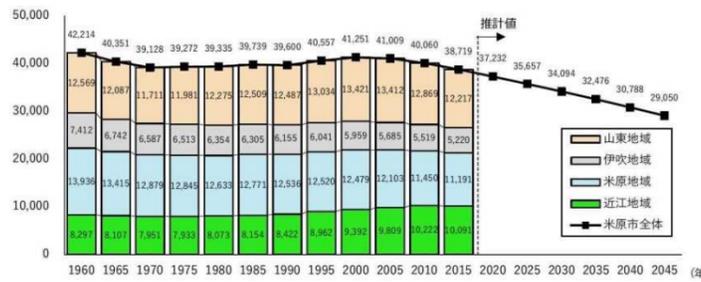


第2次米原市空家等対策計画（概要版） 令和3年度～令和7年度

人口の現状

計画 P3

今後も加速度的に人口減少と少子高齢化が進行することが推計されています。また、65歳以上の単身世帯が急激に増加しており、今後も空家等が増加することが予測されます。 **空家等の発生加速化**



地域の空家活用の意識

計画 P6

自治会アンケートの結果から、約30%の自治会で空家活用を進めていくべきだと考えておられる一方で、「わからない」が43%を占めており、様々な不安等により、活用を躊躇されている状況があります。成功事例を積み重ねる中で、不安を払拭していく必要があります。

活用が進まない空家等

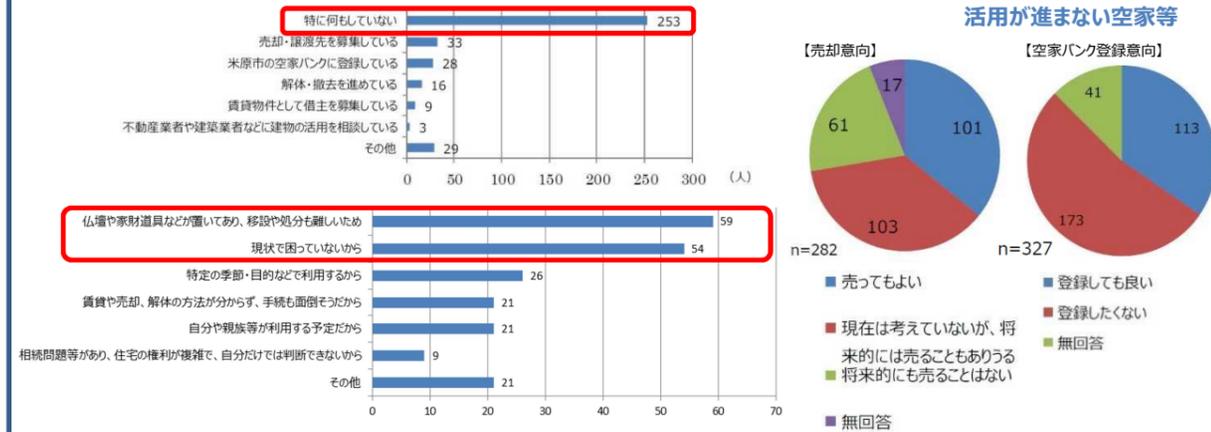
	H26	H30
活用を考えていくべきである	27自治会 29.0%	26自治会 30.2%
活用することはあまり賛成しない	12自治会 12.9%	9自治会 10.5%
わからない	32自治会 34.4%	37自治会 43.0%
その他	9自治会 9.7%	13自治会 15.1%
無回答	13自治会 14.0%	1自治会 1.2%
計	93自治会 100%	86自治会 100%

※H26.H30自治会アンケート結果

空家等所有者の意識

計画 P8

令和2年度の空家等所有者意識調査の結果から、空家等所有者の方のほとんどが、空家等の活用に向けて特に何もしていない状況であることが分かりました。賃貸・売却に向けた一定の意識はあるものの、仏壇や家財道具があることや、現状で困っていないという理由から、空家等の活用に向けて一歩を踏み出せていない状況があります。



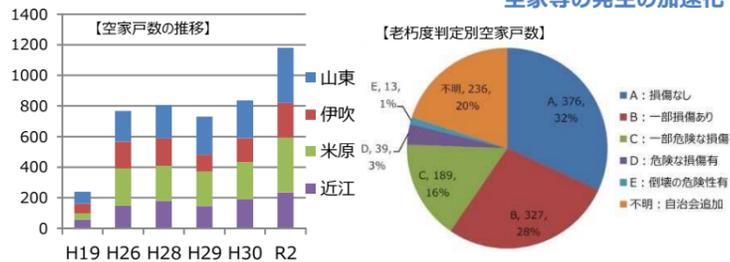
※R2空家等所有者意識調査

空家等の状況

計画 P4

市内の空家等は年々増加傾向にあり、令和2年度の空家等実態調査の結果では、1,180戸の空家等が存在することが分かりました。老朽度判定別空家戸数を見ると、約80%は活用可能な空家等である一方で、約4%は危険な空家等であることが分かりました。

空家等の発生加速化

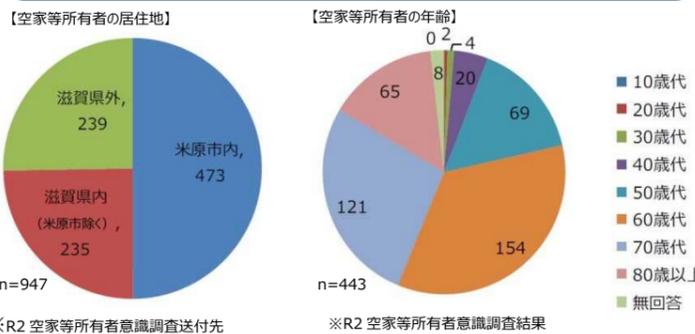


※H19～H30は自治会アンケート結果、R2は空家等実態調査結果

空家等所有者の状況

計画 P7

令和2年度の空家等所有者意識調査から、空家等所有者の約1/2は米原市内におられることが分かりました。空家等所有者のうち60歳以上が78%となっており、世代交代による空家等の引継ぎが重要となります。



※R2空家等所有者意識調査送付先

空家バンクの状況

計画 P5

本市の空家バンクの登録物件は50戸前後ですが、移住希望者は150世帯を超えるなど、県内でもNo.1の実績を上げている反面、圧倒的に物件が不足している状況です。この登録物件不足を解消し、更なる移住定住を促進する必要があります。

物件登録数(戸)	現在登録数	
	現在登録数	47
新規登録数	H26	24
	H27	25
	H28	29
	H29	22
	H30	29
	R1	30
計		159

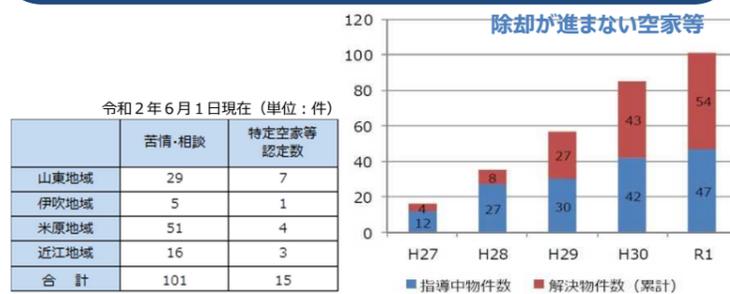
希望者登録数(世帯)	現在登録数	
	現在登録数	153
新規登録数	H26	26
	H27	64
	H28	55
	H29	50
	H30	59
	R1	84
計		338

成約物件数(件)	現在登録数	
	現在登録数	84
	H26	3
	H27	16
	H28	16
	H29	9
	H30	11
	R1	29
計		84

空家等に対する指導状況

計画 P5

空家等に対する苦情や相談は年々増加傾向にあり、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などが、解決を妨げている主な要因であることが分かりました。



空家等対策を進める上での課題

計画 P9

- ①空家等発生加速化
  - 人口減少と少子高齢化
  - 高齢単身世帯の増加
- ②活用が進まない空家等
  - 空家等を活用しようとする所有者の意識が希薄
  - 仏壇や家財道具、相続等の問題による空家等の放置
  - 様々な不安による消極的な地域の受入意識
- ③除却が進まない空家等
  - 解体費用の負担が大きい
  - 更地にする固定資産税の軽減措置が適用されない。
  - 除却後の土地利用が分からない。

空家等対策の基本理念と計画目標

計画 P13

空家等の適正な管理と有効活用のために、「空家にしない、させない、ほっとかない 地域ぐるみで施策を推進」の基本理念に沿って、次の3つの目標を定め空家等対策を推進していきます。

特に、目標2 空家にさせない（空家等および跡地の活用）を「空家は放置すれば負の遺産 活用すれば地域の宝」のスローガンの下に積極的に進めることで、空家等を活用した移住定住の促進や地域活性化を進めるとともに、目標1 空家にしない（空家等の発生予防）や目標3 空家をほっとかない（空家等の適正管理）の達成にも繋がります。

■目標1 空家にしない（空家等の発生予防）

数値目標：空家バンクサポーター数 現状（R2.12）：21人 → 目標（R8.3）：50人

■目標2 空家にさせない（空家等および跡地の活用）

数値目標：空家バンク成約数 現状（R2.4）：84件 → 目標（R8.3）：144件

空家等および跡地の所有者に対して、空家等を利用する見込みがないときは、賃貸、譲渡などにより活用していくことを求めています。また、老朽化した空家等については取り壊し、その後の跡地の有効活用を求めています。さらに、リモートワークの流れが加速する中、官民連携で空家等や跡地の新しい価値創造を進めることで、都市部から本市への「リビング・シフト（住み方の変化）」の流れをつくり、移住定住や地域活性化を図ります。

■目標3 空家をほっとかない（空家等の適正管理）

数値目標：空家等の苦情・相談の解決率 現状（R2.6）：53.5% → 目標（R8.3）：70%

外的要因

- ・コロナ禍
- ・リモートワークの普及

第2次米原市空家等対策計画 計画目標と施策 (計画 P14~22)

段 階	計画の目標	施 策	取組の具体例	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">居住中</div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">空家化</div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">管理不全</div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">空家等・跡地の活用</div>	<b>目標1 空家にしない (空家等の発生予防)</b>  <<数値目標>> 指標：空家バンクサポーター数 現状 (R2.12)：21人 目標 (R8.3)：50人	①空家等の発生予防に向けた意識啓発	○空家等発生予防講演会 ○自治会等への出前講座 ○市広報誌、市公式ウェブサイト、パンフレット等での情報発信 ○固定資産税課税通知を活用した啓発 ○空家版エンディングノート	
		②地域（自治会）と連携した空家等の早期発見	○空家バンクサポーター制度 ○【新規】郵便局や新聞組合との連携協定	
		③空家等の実態把握のための継続的な調査の実施	○自治会アンケート調査 ○空家等実態調査	
		④空家等情報のデータベース化	○空家等実態調査 ○【新規】市保有地図情報システムと連動した空家のデータベース化	
		⑤総合的相談窓口の開設	○空家総合相談窓口（空家・空地バンク）	
		⑥土地・建築物の相続登記の促進	○相続等の相談会	
		⑦空家等の発生予防に向けた国・県への政策提言	○【新規】国や県への政策提言	
	<b>目標2 空家にさせない (空家等および跡地の活用)</b>  <<数値目標>> 指標：空家バンク成約数 現状 (R2.4)：84件 目標 (R8.3)：144件	①空家・空地バンクの推進	○空家総合相談窓口（空家・空地バンク） ○【新規】地域おこし協力隊の活用 ○ウェブサイト「恋する空き家プロジェクト」 ○自治会等への出前講座 ○市広報誌、市公式ウェブサイト、パンフレット等での情報発信 ○固定資産税課税通知を活用した啓発	
		②空家等所有者に向けた活用支援	○空家等の家財処分等に関する支援制度 ○空家バンクサポーター制度 ○【新規】空家バンク登録に対する奨励制度 ○【新規】相続登記等に関する支援制度	
		③移住希望者に向けた活用支援	○空家等のリフォームに関する支援制度 ○空家等を活用した移住体験住宅 ○【新規】空家等 DIY 教室 ○【新規】空家等を活用したリモートワーク等の促進 ○【新規】農地付き空家等の取得に関する規制緩和	
		④地域に向けた活用支援	○自治会に対する空家バンク登録や、移住者受け入れに対する交付金等 ○【新規】空家等および跡地の地域活性化活用に関する支援制度	
		⑤官民連携による価値のある空家等の保存活用	○一般社団法人古民家再生協会滋賀との連携 ○【新規】官民連携による空家等の流通促進	
		<b>目標3 空家をほっとかない (空家等の適正管理)</b>  <<数値目標>> 指標：空家等の苦情・相談の解決率 現状 (R2.6)：53.5% 目標 (R8.3)：70%	①空家等所有者等への情報提供・適正管理に向けた啓発	○空家所有者への適正管理の指導等通知 ○自治会等への出前講座 ○市広報誌、市公式ウェブサイト、パンフレット等での情報発信 ○固定資産税課税通知を活用した啓発
			②空家等管理サービス（見守りサービス）の情報提供	○市シルバー人材センター等との連携
③解体・除却の促進	○建築廃材の有効活用による除却費用軽減支援 ○特定空家等除却に関する支援制度 ○【新規】空家除却後の固定資産税等の住宅特例延長 ○【新規】未接道空家の除却支援制度			
④空家等の不在者財産管理人および相続財産管理人の選任	○【新規】不在者財産管理制度の活用 ○【新規】相続財産管理制度の活用 ○【新規】失踪宣告制度の活用			
⑤特定空家等に対する措置その他の対処の実施	○特定空家等の認定 ○特定空家等への指導等 ○特定空家等の行政代執行（略式代執行）			
⑥関係他法令による対応	○建築基準法等による対応			

空家等活用促進の方向性

- 空家等所有者や地域に空家等活用のメリットを分かりやすく伝える。  
【空家等活用の主なメリット】  
○大切な家を後世に引き継ぐことができる。  
○維持管理費がかからない。  
○家賃（売却）収入が得られる。  
○地域に賑わいが生まれる
- 空家等活用の成功事例を積み上げる。  
市が実施する各種支援制度を活用しながら、官民連携で様々な成功事例を積み上げる中で、空家等所有者や地域の不安を払拭し、更なる空家等の活用に繋げる。
- 空家等の活用による移住定住の促進  
空家等の活用は、単なる空家対策に留まらず、市の移住定住対策の重要な役割を担うものとして、施策を展開します。リモートワークの流れが加速する中、官民連携で空家等や跡地の新しい価値創造を進めることで、都市部から本市への「リビング・シフト（住み方の変化）」の流れをつくり、移住定住や地域活性化を図ります。

推進体制

- 1 庁内連携体制の確立
- 2 地域自治組織での取組の強化
- 3 関係機関との連携
- 4 進捗管理と評価  
(米原市空家等対策協議会)

空家は放置すれば負の遺産  
活用すれば地域の宝



空家等を活用した宿泊施設「そよみ」