

定住・空家の課題と対策について

【目的】

- 定住人口の増加を目的とした空家の流動化

【課題】

- 空家の掘り起こし
- 魅力ある空家づくり
- 移住定住希望者への情報提供の強化（空家の流動化）

【対策】

- 利活用できる空家の掘り起こしにより、空家バンクの登録件数を増やし、移住定住者の受入体制の充実を図る
- 「宮津らしさ」のある空家のブランド化（モデル住宅等によるイメージ付け）
- 移住定住希望者への情報提供内容を充実させ、空家バンク利用者の登録件数の増を図る

空家の現状と定住に向けての取り組み

平成30年度末の空家把握件数
780件 市内所有者：251件（32.2%）
市外所有者：529件（67.8%）

平成30年度末の空家バンク登録件数
42件（空家把握件数の5.3%）

再掲

外観目視による空家の管理状態確認調査
780件のうち、「すぐに使える、少しの修繕等で使える」が49.3%、385件ある
(R元年調査)

⇒管理状態のよい空家が約半分存在するが、
利活用されていない

平成30年度末の空家バンク利用者登録件数（移住定住希望者）
171世帯・356人



■現在の取り組み

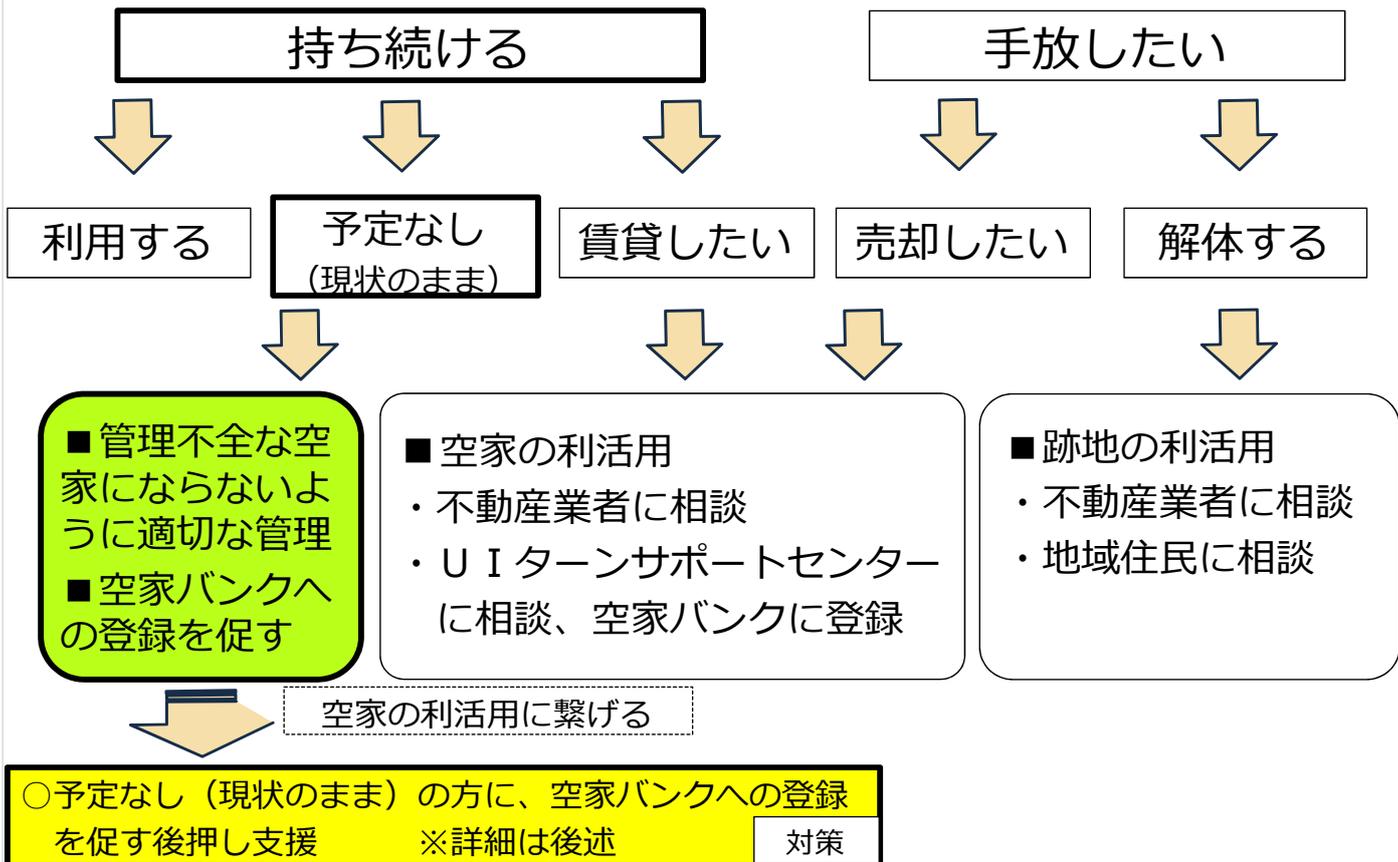
- 京都府北部地域7市町で連携するサイト（たんたんターン）で売買・賃貸物件の情報提供
- 大阪・京都で開催の移住交流フェア、田舎暮らし相談会において、来場者へ情報提供
- 移住定住希望者にアンケート調査の実施
- 移住定住希望者へ文書等による情報提供

【課題】

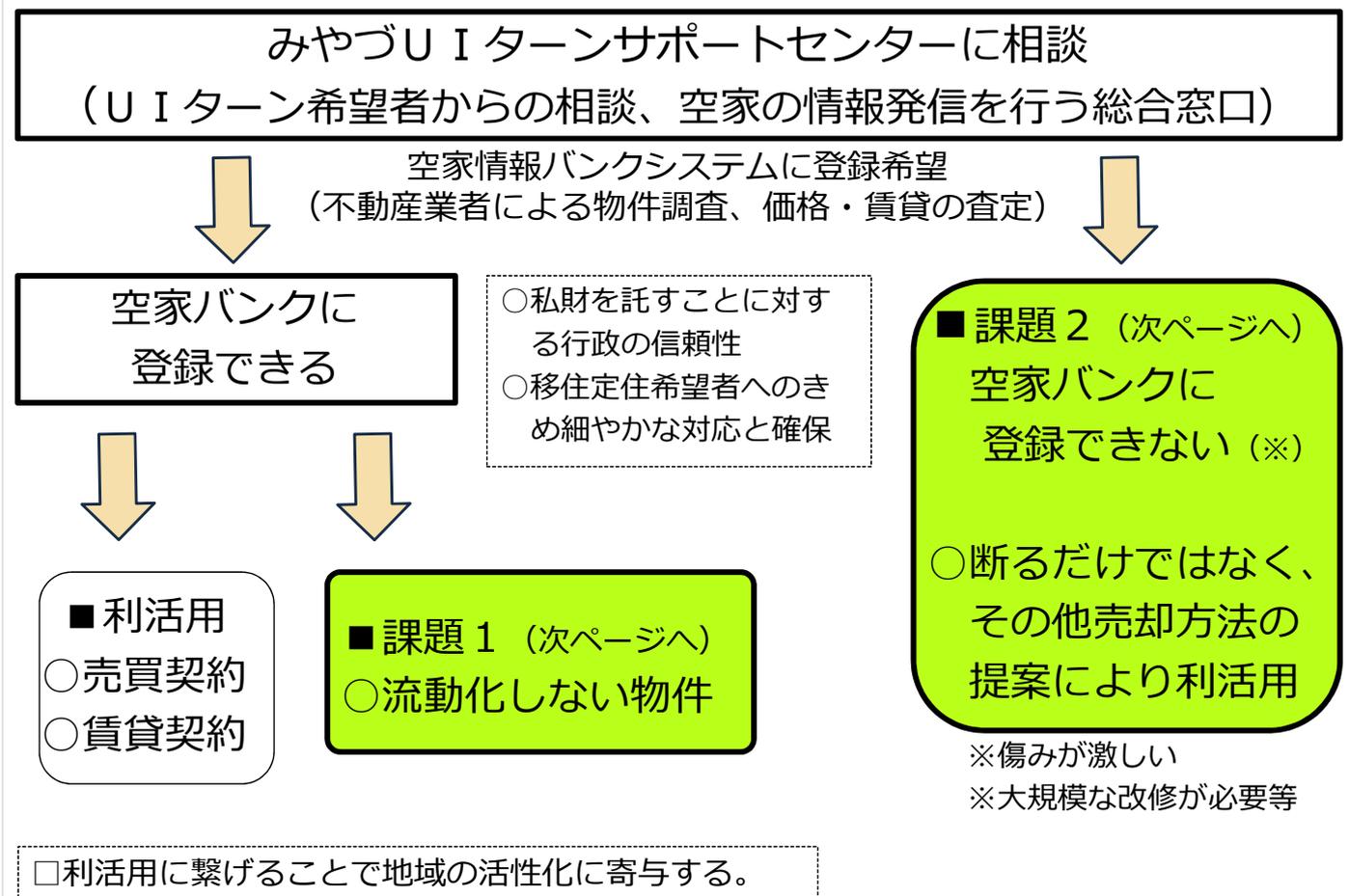
- 空家の掘り起こし
- 魅力ある空家づくり
- 移住定住希望者への情報提供の強化（空家の流動化）

空家の管理・利活用について

(あなたの空家、どうしますか)



空家の利活用の促進について



流動化に向け空家所有者への提案について

課題 1

流動化しない物件

解決策

- 流動化に向けて
- 売却・賃貸価格の引き下げを所有者に提案
- 建物の価値が下がらないうちに早期の売却・賃貸を図る



空家バンクを活用した売却・賃貸

課題 2

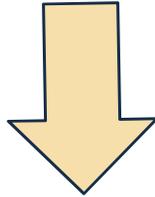
空家バンクに登録できない物件

解決策

- その他の売却方法の提案
- 所有者の同意を得て、買取再販業者を紹介
- 買取再販業者による物件調査、価格の査定



業者に対し売却・サブリース



■ 課題 3 (次ページへ)
流動化しない困難な物件

流動化の阻害要因等について

■ 課題 3 流動化しない困難な物件

(参考) 流通性の低い空き家の引き取り支援にかかる実証調査
(大阪府不動産コンサルティング協会)

- 現状の不動産として価値が著しく低い空家
(例) 再建築不可の不動産で利用価値が乏しいケース
- 流通に必要な合意形成が困難な空家
(例) 権利者が多数で法定相続人間の合意を得るのが困難なケース
- 流通や活用をすることにに関して所有者が意思決定しない(できない)空家
(例) 活用や処分のための費用が負担できない、考えたくない、知識が乏しいケース (ほか)

■ 空家相談窓口による解決

解決策

相談者の話をよく聴き、阻害要因を排除することで、流通できないか探る

【相談への対応】

- 相談者の不安や疑問に思われることをよく聴き、良き理解者となるよう心がける
- 指導するのではなく、アドバイスという形で適切な情報提供を行い、相談者の自己決定を側面からサポートする
- 相談者の個人情報ルールに従って適切に取り扱う、相談記録の保管 (ほか)

情報提供の強化、ブランド化、地域との連携について

■ 移住定住希望者への情報提供を強化し、空家バンク利用者の登録件数を増加させるとともに、空家のブランド化を図り、魅力を付与する 対策

- 空家バンクの新規登録物件を移住定住希望者にメールで発信【新規】
- 全国版空家バンクに登録し情報を発信【新規】
- 京都府北部地域7市町で連携するサイト（たんたんターン）で売買・賃貸物件の情報発信【継続】
- 移住定住希望者にアンケート調査の実施【継続】
- 移住交流フェア、田舎暮らし相談会において、移住定住希望者への情報提供を行うとともに、所有者等に対し空家相談を実施する【継続】
- 「宮津らしさ」のある空家のブランド化（モデル住宅の提案等）【新規】

■ 地域との連携 対策

- 本市から地域へ情報提供
 - ・移住定住者が空家バンク登録物件の売買・賃貸を決めれば、自治会長等へ情報提供
 - ・移住定住者に自治会への加入について依頼
- 地域からの情報提供等（地域への依頼）
 - ・地域から空家所有者に空家バンク登録への声かけ（お盆、年末年始、法事等）
 - ・活用できそうな空家が地域にあれば市に情報提供

空家の掘り起し・利活用に係る新たな施策の検討について

■ 空家バンク登録を増やすための空家所有者への後押し支援（案）

- 空家等情報バンクシステム登録促進奨励金
 - ・登録物件に対し、奨励金を交付
 - 参考事例：島根県益田市、広島県安芸高田市
- 空家流動化促進事業の創設 ※移住促進特別区域外の地域
 - ・所有者が行う家財の撤去等を支援
 - 参考事例：兵庫県朝来市、島根県雲南市

■ その他サービスの普及

- 魅力的な物件の登録を増やす
 - 農地付き空家を希望する移住・定住者に対する物件の拡充（課題）
 - ・農地取得の下限面積の緩和
- 空家等管理サービスの普及の検討（課題）
 - ・増え続ける空家に対し、市内には空家管理する業者がない
 - ※空家所有者の68%が市外に在住