

# 『第2期宮津市空家空地対策計画』策定に向けて

## 0. 『宮津市空家空地対策計画』について（計画の位置づけ）

◆『空家等対策の推進に関する特別措置法』第6条の規定に基づき、宮津市空家空地対策協議会において協議し定めた「空家空地対策を総合的かつ計画的に実施していくための計画」。  
また、「本市の最上位計画（第1期であれば『みやづビジョン2011』に、第2期以降であれば『第7次宮津市総合計画』）に即したもの」として「関連する他の計画と連携を図りながら推進するもの」。

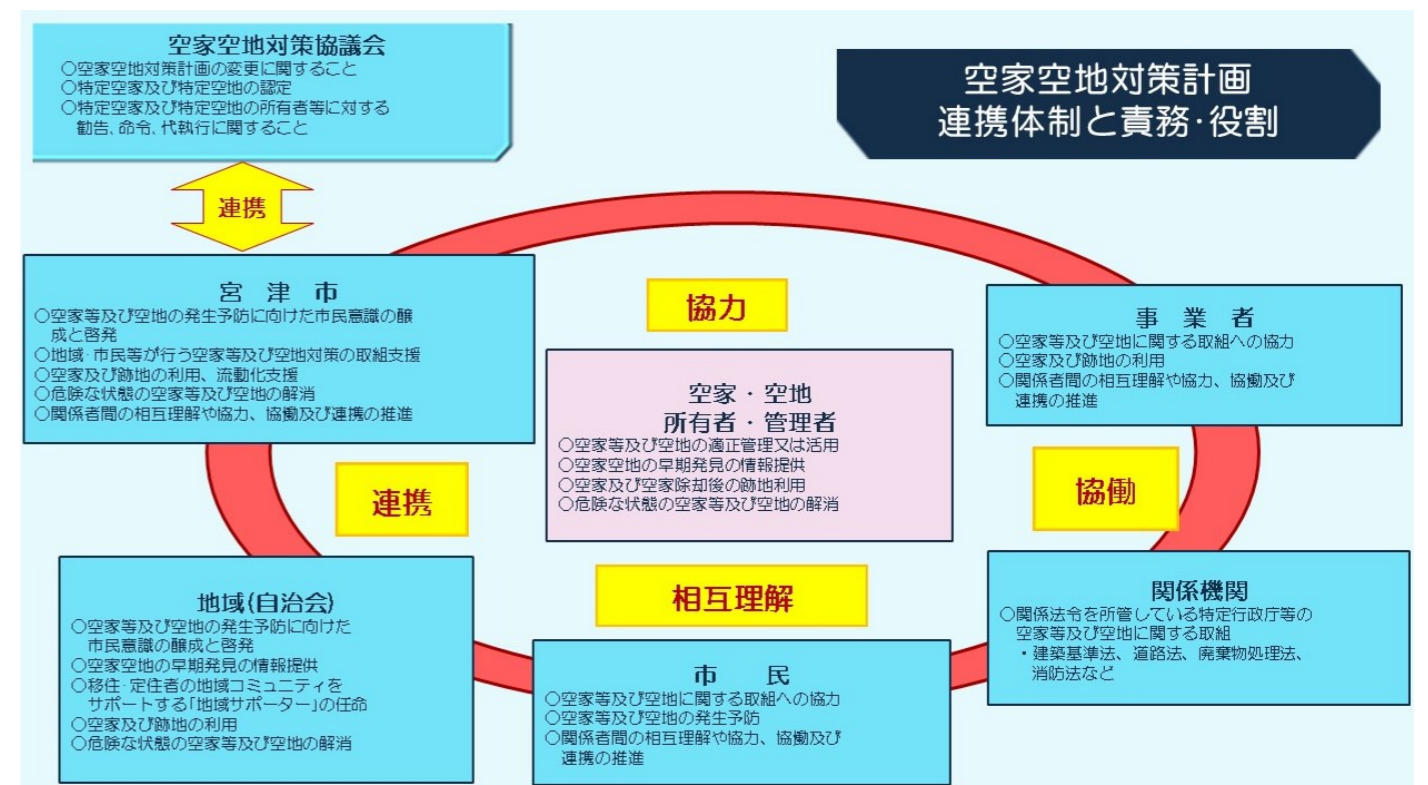
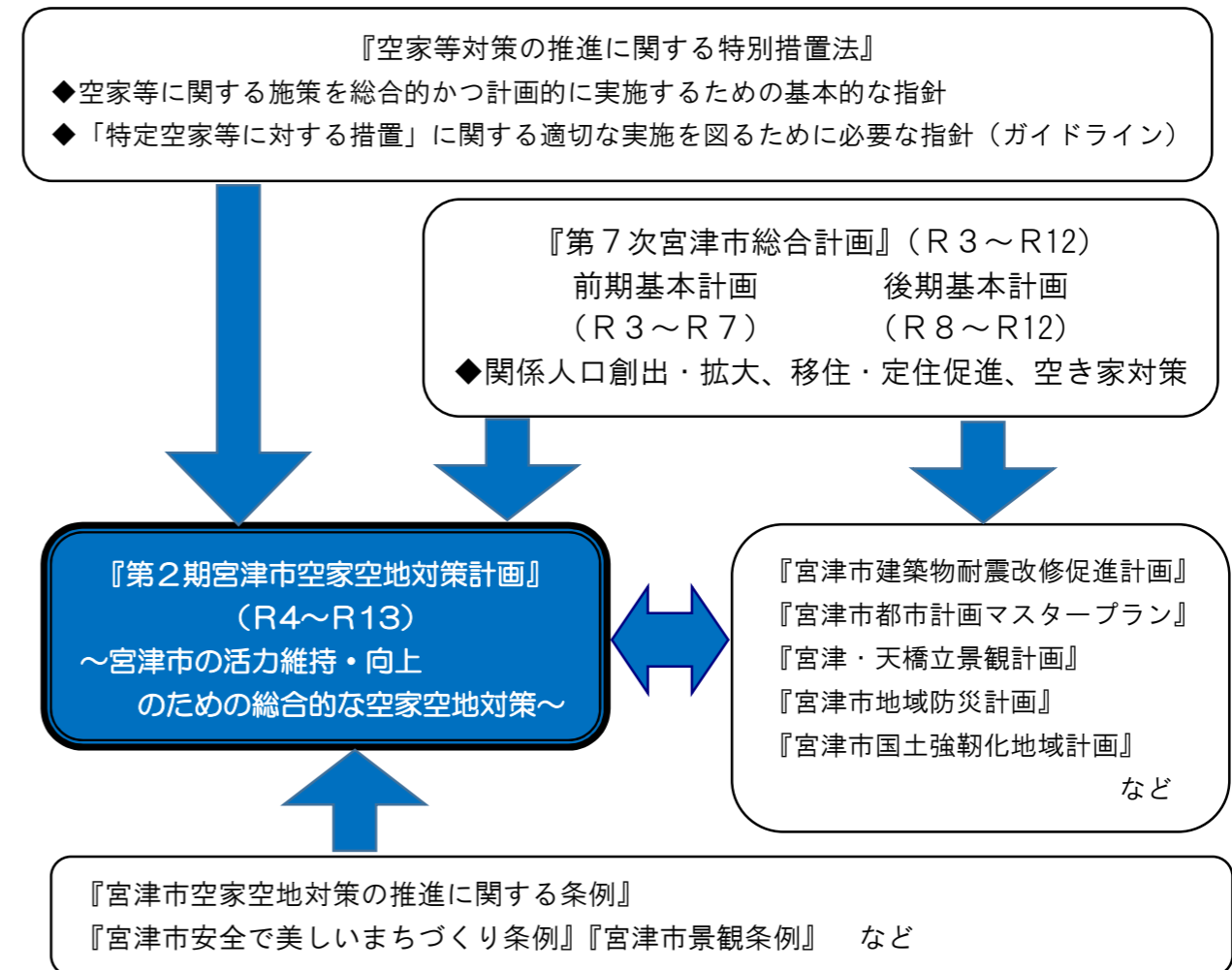
- 【『空家等対策の推進に関する特別措置法』（平成26年11月27日法律第127号）より】
- 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている。
  - 地域住民の生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全等を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等の施策に関し、国の基本方針、市町村による空家等対策計画により、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。
- 【『宮津市空家空地対策の推進に関する条例』（平成29年3月31日条例第15号）より】
- 適切な管理が行われていない空家等及び空地の増加が防災、防犯、衛生、景観等の生活環境に問題を生じさせている。
  - 空家等及び空地の発生の予防、適切な管理及び有効活用等、空家空地対策を総合的に推進し、安全で安心して暮らせる生活環境の確保及び地域の活性化に寄与することを目的とする。
- 【『第7次宮津市総合計画』（令和3年5月27日可決）より】
- 関係人口創出・拡大：地域外の人々が地域住民との継続した協働で、その関わりの度合を深め、信頼のネットワークで人がつながるまちを目指します。
  - 移住・定住促進：移住者と地域住民との協働で「住みたい」・「住み続けたい」・「住んでほしい」と思える活力あるまちを目指します。
  - 空き家対策：利活用が可能な空き家を若者や事業者等が新たな視点で有効活用するまちを目指します。

## 1. 『第2期宮津市空家空地対策計画』について（次期の計画の期間）

◆空家空地対策については中長期的に取り組む必要があることや、本市の最上位計画である『第7次宮津市総合計画』（R3～R12）などを踏まえ、第2期の計画期間は、総合計画と1年ずらしたR4～R13の10年間とする。ただし、空家空地対策をめぐる社会情勢の変化や国の動向、上位・関連計画の改定状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととする。

	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
宮津市総合計画	宮津ビジョン2011 (H23～R2)		第7次総合計画 前期基本計画			第7次総合計画 後期基本計画									
空家空地対策計画	(第1期)計画 (H29～R3)			第2期計画 (R4～R13)											

【参考0・1：『宮津市空家空地対策計画』の位置づけと次期の計画の期間】



## 2. 『第2期宮津市空家空地対策計画』の「基本方針」(なぜ総合的な空家空地対策を行うのか)

【第1期宮津市空家空地対策計画(H29~R3)】

人口減少が進み、空家空地が今後増加していけば、空家空地に直接起因する問題にとどまらず、地域活動の衰退や市全体の活力低下も懸念される中で、

「地域とともに空家をなくす」(ために総合的な対策を行うもの)

※大きく背景が変わらない中、基本的に同じ考え方のもと、より利活用に力を入れた「基本方針」となるように、一部変更

【第2期宮津市空家空地対策計画(R4~R13)〈素案〉】

人口減少が進み、空家空地が今後増加していけば、空家空地に直接起因する問題にとどまらず、地域活動の衰退や市全体の活力低下も懸念される中で、所有者等、市、自治会・市民等、事業者の役割や責任を明確にした上で、

「地域とともに空家空地を活かす」(ために総合的な対策を行うもの)

## 3. 『第2期宮津市空家空地対策計画』の「柱と施策の目標」(何を念頭に対策を推進していくのか)

【第1期宮津市空家空地対策計画(H29~R3)】

<計画策定時の現状>

- ◆平成25年住宅・土地統計調査では、住宅総数10,550戸に対し空家総数は2,760戸であり、約26%が空家である。全国、京都府に比べて空家率は約2倍となっている。
- ◆空家の種類別では、別荘等の二次的住宅が突出しているのが特徴である。
- ◆空地の雑草や灌木の繁茂等により、近隣住民からの市への相談が増加している。

### 柱1:「予防の推進」

○空家にしない ○空家を放っておかない

※「予防の推進」として「空家にせず、なったら放っておかないこと」を念頭に

<計画策定時の現状>

- ◆平成23年に開設した空き家バンクは、利活用できる空家・空き店舗をインターネットを使って広く公開し、移住希望者の住まいの確保の一助として運用している。
- ◆平成23年度から平成27年度までの空き家バンク登録物件に関する問い合わせは延べ993件で、空家・空き店舗の登録件数は延べ88件、うち契約成立件数は24件。
- ◆空家等及び空地の管理者としての意識が低いことや需要と供給のミスマッチ等のさまざまな背景、要因により、利活用が進まない。

### 柱2:「利活用の促進」

○空家に住もう ○空家で起業しよう ○空家を地域で活かそう

※「利活用の促進」として「空家に住んだり起業や地域で活かすこと」を念頭に

<計画策定時の現状>

- ◆地域や市民からの通報等で最も多いのは、空家等及び空地の放置による防災、防犯上の問題である。
- ◆空家等及び空地の雑草等の繁茂、動物や害虫が棲みつくことによる被害、ごみの不法投棄等による被害も増加している。
- ◆放置状態の空家等及び空地が、まち並みの印象を悪くしている。
- ◆市民や地域からの管理不全な状態の空家等の情報提供は約20件。
- ◆今のままでは、強風や地震などによって事故が起きる危険性の高い空家等が増加する。

### 柱3:「安全・安心の確保」

○安全・安心な住環境を確保しよう

※「安全・安心の確保」として「安全・安心な住環境を確保すること」を念頭に

【第2期宮津市空家空地対策計画(R4~R13)〈素案〉】

<計画策定時の現状>

- ◆平成30年住宅・土地統計調査では、住宅総数9,850戸に対し空家総数は2,700戸であり、約27.4%が空家である。全国、京都府に比べて空家率は約2倍。
- ◆空家のうち「その他住宅」(いわゆる一般住宅)が前回調査より420戸増(1.28倍)となっており、次回(令和5年)の調査でも更なる増加が予想される所。
- ◆近隣住民からの「空地の雑草や灌木の繁茂等」に係る市への相談件数は、平成28年度から令和2年度までの5年間で30件あり、うち13件は解決できたところ。

### 柱1:「(空家空地の)発生の抑制」○地域とともに空家空地にしない

※「発生の抑制」として「空家空地の発生を抑制すること=空家空地にしないこと」を念頭に

<計画策定時の現状>

- ◆平成28年度から令和2年度までの空き家バンク登録物件に関する問い合わせは延べ1,431件で、空家・空き店舗の登録件数は延べ123件、うち契約成立件数は61件。
- ◆空き家バンクの新規利用登録者数は延べ360件であり、より契約成立件数を上げて、移住・定住促進につなげるには、需要と供給のミスマッチなどの課題解決が必要。
- ◆『第7次宮津市総合計画』の「関係人口創出・拡大」「移住・定住促進」「空き家対策」を一体的に取り組み、「関係人口から空家等を活用した移住・定住へ」につなげたい。

### 柱2:「(空家空地の)利活用の促進」○空家空地を放っておかずに地域とともに活かす

※「利活用の促進」として「空家空地の利活用を促進すること=空家空地を放っておかずに地域で(移住・定住等につなげるために)活かしていくこと」を念頭に

<計画策定時の現状>

- ◆空家等及び空地が放置されることは、防災・防犯上の不安、周辺環境の悪化、景観の悪化につながるとともに、倒壊などによる事故が懸念される所。
- ◆平成28年度から令和2年度までの管理不全な空家等の相談件数は40件のうち23件が解決、管理不全な空地の相談件数は30件のうち13件は解決できたところ。
- ◆平成28年度から現在までの間、特定空家等及び特定空地の指定の決定はしていない。令和元年度の協議会で「特定空家等の代執行は税金を使用することになるので、行政と地域の連携によりできれば避けたい」との意見もあったところ。

### 柱3:「安全・安心の確保」(空家空地の管理不全対策と特定空家空地の措置)

○地域とともに安全・安心な住環境を確保する ※「安全・安心の確保」として「空家空地の管理不全対策などを行うこと=安全・安心な住環境を確保すること」を念頭に

※基本的には同様の意味合いの「柱と施策の目標」で(「空家空地になる前」と「なった後」に着目した整理や「柱の言葉の補足」などのみ)



4. 『第2期宮津市空家空地対策計画』の「施策展開」(どのような(に)対策を推進していくのか)

【第1期宮津市空家空地対策計画(H29~R3)】

柱1:「予防の推進」  
○空家にしない ○空家を放っておかない

1-1. 空家等及び空地の所有者等責任の明確化  
⇒条例を踏まえ、所有者等の責任を前提としながらも、それぞれの役割や責務を認識し、相互に協力・協働・連携を図りながら(対策に)取り組むもの

1-2. 空家等及び空地の発生予防に向けた意識の醸成と啓発  
1-3. 既存住宅の良質化と長寿命化  
1-4. 住まいの終活を考える  
⇒空家空地に係る意識醸成、しないための啓発、相談窓口設置による考える機会の提供、既存住宅改修の促進などによる「空家空地にしない」ための仕組みをつくるもの

1-5. 地域及び事業者等と連携した空家化及び空地化の早期発見  
1-6. 事業者等による空家管理サービスの普及  
1-7. 空家等の維持管理  
⇒空家化や空地化を早期に発見し、空家空地の管理サービスの普及などによる「空家空地を放っておかない」ための仕組みをつくるもの

柱2:「利活用の促進」  
○空家に住もう ○空家で起業しよう ○空家を地域で活かそう

2-1. みやづUIターンサポートセンターの機能強化  
⇒移住・定住希望者のワンストップ窓口として、地域暮らしの情報のほか、居住するための空き家を紹介する空き家バンクの運用に取り組むもの。

2-2. 移住・定住等に対する空家等の利活用への支援  
2-3. 移住・定住お試し住宅の確保  
2-4. 空家等利活用お試し店舗の確保  
2-5. 地域コミュニティでの有効活用の促進  
2-6. 農山漁村の新たな地域づくりの担い手となる移住・定住者等の確保  
⇒移住・定住につながる多様な空家等活用の仕組みづくりと支援を行うもの。

2-7. 空家及び跡地利用、流動化への支援  
⇒管理不全な空家等の除却対策を進めていくにあたり、地域にとって有用となるよう跡地利用を促すため、空家等の除却や跡地整備の支援を検討するもの。

【第2期宮津市空家空地対策計画(R4~R13)〈素案〉】

※条例の「それぞれの役割や責任」を前提に「相互に協力・協働・連携を図りながら、対策に取り組む」という「施策展開の基本的な考え方」を明記した上での啓発が中心であることから、『基本方針』に文言追加することで整理。(そして、全体として啓発に努めていくこととする)

柱1:「(空家空地の) 発生の抑制」○地域とともに空家空地にしない

1-1. 空家空地の発生抑制に向けた啓発・相談体制の充実  
⇒「地域とともに空家空地にしない」ための仕組みを充実

- ◆多様な広報媒体等を活用した啓発(広報誌、HP、SNS など)
- ◆住まいの終活への支援(関係団体と連携した相談体制の整備、専門家による相続セミナーの実施、相続・建物登記等の促進、成年後見制度の啓発 など)
- ◆住み続けるための既存住宅の良質化・長寿命化(耐震診断・耐震化改修、介護予防安心住まい改修 など)

柱2:「(空家空地の) 利活用の促進」○空家空地を放っておかず地域とともに活かす

2-1. 空家空地の適切な管理と事業者等による空家空地管理サービスの充実  
⇒「空家空地を放っておかない」ための仕組みを充実

- ◆適切な管理に向けた調査・働きかけ(実態把握・意向調査、活用事前登録制度の創設 など)
- ◆住み継ぐためのシルバー人材センターや民間事業者が実施する清掃・点検等の管理ビジネスの活用 ※ふるさと納税の活用など

2-2. 「前尾記念クロスワークセンターMIYAZU」と「みやづUIターンサポートセンター」の連携による地域の内外をつなぐ機能の充実  
⇒両機能を連携させ「関係人口から空家等を活用した移住・定住へ」

- ◆ワーケーション・プレジャーの推進やSNSなどを活用した宮津ファンづくり
- ◆ファンを関係人口から移住・定住へつなげていく窓口機能の強化と関わりの場づくり
- ◆移住者と地域住民とのつながりをフォローするサポート機能強化とネットワークづくり

2-3. 地域資源である空家空地の利活用の促進  
⇒「地域ならではの特色(カラー)が見える空家空地活用」による移住・定住促進へ

- ◆空き家バンクの充実強化(魅力ある物件登録、オンライン相談・内覧、多様な利活用への支援 など)
- ◆地域とともに進める全市域での京都府移住促進特別区域の指定(DID地区の追加も踏まえた市域全指定による空家空地の利活用促進 など)

2-4. 空家空地及び跡地利用、流動化への支援  
⇒管理不全な空家等の除却対策を進め、地域にとって有用な跡地利用を促すため、空家等の除却や跡地整備に係る支援を制度化

- ◆空家等を持ち続けることが不利益であることを前提とした流動化を促す仕組みの構築
- ◆不動産事業者及び地域等との連携による老朽化している空家等の預託制度などの構築

柱3：「安全・安心の確保」

○安全・安心な住環境を確保しよう

3-1. 空家等及び空地の管理不全対策

⇒管理不全な状態の空家空地の対策について定めるもの

3-2. 特定空家等及び特定空地に対する措置

⇒空家空地対策協議会で決定する「特定空家・特定空地に対するフロー」について定めるもの

「管理不全対策や法に基づく措置」に係るものであり、変更はなし

柱3「安全・安心の確保」(空家空地の管理不全対策と特定空家空地の措置)

○地域とともに安全・安心な住環境を確保する

3-1. 空家等及び空地の管理不全対策

◆自治会・市民等からの情報集約による実態把握、所有者等への情報提供・助言、危険な状態のものの解消、応急措置、関係部署との連携した体制  
※所有者不明土地の解消に向けた民法見直しや財産管理人制度などの動きも踏まえて

3-2. 特定空家等及び特定空地に対する措置

◆①自治会・市民等からの情報提供 ②現地確認、所有者等の調査 ③所有者等に適切な管理の促進のための情報提供、助言その他必要な援助 ④立入調査 ⑤特定空家等及び特定空地の認定 ⑥助言・指導 ⑦勧告 ⑧命令 ⑨代執行・略式代執行

5. 『第2期宮津市空家空地対策計画』の「数値目標」

【第1期宮津市空家空地対策計画(H29~R3)】

柱1：「予防の推進」

◇所有者不明の空家等「ゼロ」を目指す  
⇒現在の所有者不明の空家等は1件

柱2：「利活用の促進」

◇空家等及び跡地の活用数「5年間で150件」を目指す  
⇒平成29年度から令和2年度までの4年間の活用数は50件

柱3：「安全・安心の確保」

◇管理不全な空家等及び空地相談解決率「100%」を目指す  
⇒平成29年度から令和2年度までの4年間の解決率は48.4%

※各柱に対応した「数値目標」だったが、計画全体の「数値目標」に。(先に定めた総合計画の数値目標を踏まえる。)

【第2期宮津市空家空地対策計画(R4~R13)〈素案〉】

◇空家空地の発生を抑制するため

「住まいの終活への支援10年間で300件(年平均30件)」を目指す

◇空家空地の利活用を促進するため

「空き家バンク新規利用登録者数10年間で1,200件(年平均120件)」「空き家バンク新規登録件数10年間で300件(年平均30件)」「空き家バンク登録物件活用件数(契約成立件数)10年間200件(年平均20件)」を目指す

◇安全・安心な住環境を確保するため

「管理不全な空家空地の解決率70%」を目指す

