

地域とともに取り組む移住者の受入体制づくりの状況

R5.3.22時点

第2期宮津市空家空地対策計画

◆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~

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に向けて

移住促進に対する気運を醸成し、地域の实情にあった地域ならではの特色（カラー）が見える移住定住促進に地域と一体となって推進します。

また、地域自らに取り組む地域の魅力情報の発信やお試し住宅の設置など、地域における移住希望者の受け入れ活動を支援します。

ふるさと会議世屋（指定日：平成29年12月26日）

- 集落数：5集落 ●R2国勢調査人口：93人（前回調査比△7.0%）
- 高齢化率：53.7%（R4.3末） ●空家数：25戸
- 10年後の目指す姿（抜粋）：本格的な農業経営志向者や半農半x的な新規就農者まで多様な人材を受け入れ「関係人口」を増やすなかでUターン移住を目指す／恵まれた景観や風土に依存した伝統的農法を活かし、都市農村交流やエコツーリズムの場として多面的機能を発揮させ、景観や風土等の環境に恵まれた魅力を活かした地域ぐるみでの子育て・教育を積極的に推進。培われてきた魅力的な文化やコミュニティ、生活スタイル、自然景観を受け継ぎ、将来にわたって暮らし続けられる地区にすることを最大の目標とする。



府中をよくする地域会議（指定日：令和元年9月27日）

- 集落数：8集落 ●R2国勢調査人口：1,567人（前回調査比△8.2%）
- 高齢化率43.2%（R4.3末） ●空家数：72戸
- 10年後の目指す姿：
 - ・新規就農者をはじめ移住者の受入れを通じた地域の担い手確保と将来世代の育成
 - ・地域資源を活用した体験型観光を推進する地域DMCの安定運営
 - ・地域ならではのブランド製品の開発と定着
 - ・空家及び農地の活用による農業、漁業の担い手不足の解消
 - ・地域コミュニティの活性化



吉津地区自治協議会（指定日：令和4年6月28日）

- 集落数：5集落 ●R2国勢調査人口：1,486人（前回調査比△6.7%）
- 高齢化率：37.3%（R4.3末） ●空家数：44戸
- 10年後の目指す姿：
 - ・子どもらが吉津っ子として健やかに成長し、子どもから高齢者までが話し・笑い・行動しともに活躍できるコミュニティをつくることで、Uターンを中心に移住者に選ばれる地域を目指す。
 - ・新規就農者や事業後継者、起業家など、移住者の受け入れを通じて地域の担い手確保と将来世代の育成を図り、もって地域コミュニティの担い手不足の解消を図る。



上宮津地域会議（指定日：平成29年10月20日）

- 集落数：6集落
- R2国勢調査人口：926人（前回調査比△15.2%）
- 高齢化率：52.8%（R4.3末） ●空家数：42戸
- 10年後の目指す姿：
 - ・交流人口の増加
 - ・新規就農者をはじめとした移住者の増加
 - ・地域産業おこし、農業の担い手の確保・育成
 - ・地域コミュニティの活性化・将来世代の育成
 - ・空家及び農地の活用による移住者の活躍
 - ・地域産業の魅力を生かした特産品の開発




日ヶ谷暮らし応援隊（指定日：令和5年3月22日）

- 集落数：5集落 ●R2国勢調査人口：136人（前回調査比△21.8%）
- 高齢化率：61.9%（R4.3末） ●空家数：40戸
- 10年後の目指す姿：移住者を孤立させず、ケアを行い、地域で応援するとともに、赤ちゃんの笑顔があり、子どもらが健やかに成長できる、子育て世代に魅力ある地域を目指す／従来の慣習や取組を見直し、子どもから高齢者までが話し・笑い・行動し、住民の得意を活かして共に活躍できるコミュニティをつくることで、Uターンを中心に移住者に選ばれる地域を目指す／新規就農者（家庭菜園程度を含む）など、移住者の受け入れを通じて地域の担い手確保と将来世代の育成を図り、もって地域コミュニティの担い手不足の解消を図る。

令和4年度
新規指定

養老地域会議（指定日：平成29年6月30日）

- 集落数：9集落 ●R2国勢調査人口：769人（前回調査比△12.4%）
- 高齢化率：50.0%（R4.3末） ●空家数：47戸
- 10年後の目指す姿：
 - ・新規就農者をはじめとした移住者の増加
 - ・地域産業おこし、農漁業の担い手の確保・育成
 - ・地域コミュニティの再生
 - ・空家及び農地の活用による移住者の活躍
 - ・地域産業の魅力を生かした特産品の開発



日置地区（未）

- 集落数：2集落
- R2国勢調査人口：673人（前回調査比△5.1%）
- 高齢化率：49.4%（R4.3末） ●空家数：71戸



由良地区（未）

- 集落数：6集落
- R2国勢調査人口：928人（前回調査比△12.4%）
- 高齢化率：55.3%（R4.3末） ●空家数：91戸



栗田地区自治連合協議会（指定日：令和5年3月22日）

- 集落数：13集落 ●R2国勢調査人口：1,770人（前回調査比△12.0%）
- 高齢化率46.8%（R4.3末） ●空家数：118戸
- 10年後の目指す姿：
 - ・子どもらが健やかに成長し、子どもから高齢者までが話し・笑い・行動し、共に活躍できるコミュニティをつくることで、Uターンを中心に移住者に選ばれる地域を目指す。
 - ・新規就農者・就漁者や事業後継者、起業家など、移住者の受け入れを通じて地域の担い手確保と将来世代の育成を図り、もって地域コミュニティの担い手不足の解消を図る。



令和4年度
新規指定

宮津地区内の5自治連合協議会（指定日：令和4年10月14日 + 認定日：令和4年3月22日）

- 集落数：42集落 ●R2国勢調査人口：8,410人（前回調査比△7.6%）
- 高齢化率：39.1%（R4.3末） ●空家数：255戸
- 10年後の目指す姿：
 - ・共に創る みんなが活躍する 豊かなまち「みやづ」を将来像に、将来像に、移住者を受け入れ、関係人口による地域の担い手確保と担い手確保と将来世代の育成を図る
 - ・空き店舗等を活用した起業の推進
 - ・宮津小学校に通う子ども数の維持

令和4年度
新規指定

移住者受入・
活躍応援計
画にも認定



◆移住促進特別区域における支援

移住者への支援

○空家改修等の支援 補助金最大180万円（府1/2 市町村1/2）

移住するために登録空家*を購入・賃借した場合、住まいとして活用するための空家改修に要する経費を支援

○不動産取得税の軽減 1/2軽減

移住するために登録空家*を購入する場合、不動産取得税を軽減

○借入資金の金利負担の支援 補助金 借入残高の最大0.5%相当額

移住を目的とした登録空家*の取得・改修のために資金を借り入れた場合の金利負担について支援



地域への支援

○空家の家財整理の支援 補助金最大10万円（府1/2 市町村1/2）

空家を登録空家*とし、売買・賃貸契約が成立した場合、家財の撤去等に要する経費を支援

○お試し住宅の整備の支援 補助金最大180万円（府1/2 市町村1/2）

空家をお試し住宅や移住者向けシェアオフィスなどに活用するための改修に要する経費を支援

○地域交響プロジェクト 重点課題対応プログラム 最大300万円（府1/3 事業者2/3）

地域協働推進プログラム 最大100万円（府10/10）
地域団体が地域の課題解決を図るため、市町村や府との連携・協働関係を構築し取り組む活動を支援



農山漁村地域における特別支援

○移住者受入体制づくりの活動支援 補助金最大50万円（府1/2 市町村1/2）

地域団体が移住者受入のために行う空家実態調査、計画づくりや広報等に要する経費を支援

○企業等による移住者用住宅の整備 補助金最大120万円（※）

企業や地域団体が整備する寮、賃貸住宅の新築、改修に要する経費を支援
※市町村補助があった場合の額。集合住宅などの場合、10戸分まで補助（最大1,200万円）

○移住者の起業の支援 補助金最大300万円

「移住促進特別区域」内への移住者が当該地域で起業する場合の施設整備に要する経費を支援



*「登録空家」とは

移住促進条例に基づき京都府の空家バンクに登録された「移住促進特別区域」内の物件のことです。



【注意】

- 補助金は、一部のメニューを除き、市町村を通じた支援となります。
- 市町村によって、活用できる制度、補助額、条件等が異なります。
- 補助金額は、市町村と京都府の補助額を合わせた額であり、予算の範囲内での交付となります。

◆移住者受入・活躍応援計画を策定した場合の支援

○交流の拠点整備や活動の支援 補助金最大ハード2000万円（府1/2 市町村1/2） ソフト 500万円（府1/2 市町村1/2）

市町村が、移住者や関係人口等が交流し活躍するための拠点等を、認定計画に基づいて区域内で整備し、移住促進を図るための事業を実施する場合のハード・ソフト事業を支援

○不動産取得税の軽減 1/2軽減

認定計画に沿った事業を実施する事業者が、当該事業に活用するために登録空家を購入する場合、不動産取得税を軽減

◆その他の支援（国）

○京都府移住支援金（地方創生移住支援事業） 補助金最大100万円

5年以上東京23区に在住または近隣の地域に在住し23区内に通勤している方が京都府の対象地域へUターン（移住&就業）される場合等に、移住支援金を支給



◆相談窓口（京都移住コンシェルジュ）

京都・大阪・東京に相談窓口を設け、市町村と連携して、移住希望者と地域の橋渡しをしています。地域のイベント、地域が求める人材の情報等、お待ちしております！

■ 京都窓口

日時 月曜～金曜 9時～17時
※祝日除く

場所 京都府移住センター
〒602-8054
京都市上京区出水通油小路東入ル
丁字風呂町104-2
京都府庁西別館2層
（京都府農業会議内）

お問合せ ☎ 075-441-6624
✉ f-center@kyoto-iju.jp

■ 大阪窓口

日時 土曜 10時～18時
※祝日除く

場所 大阪ふるさと暮らし情報センター
営業日 火曜～土曜 ※祝日除く

〒540-0029
大阪市中央区本町橋2-31
シティプラザ大阪1階

お問合せ ☎ 06-4790-3000（代表）
✉ kyoto@osaka-furusata.com

■ 東京窓口

日時 火曜～土曜 10時～18時
※祝日除く

場所 ふるさと回帰支援センター
営業日 火曜～日曜 ※祝日除く

〒100-0006
東京都千代田区有楽町2-10-1
東京交通会館8階

お問合せ ☎ 080-8504-9734（京都府窓口直通）
03-6273-4401（代表）
✉ kyoto@furusatokaiki.net

オンライン相談も実施
しています！
詳しくは京都窓口まで。



支援制度に関するお問い合わせ先

◆施策全般について 京都府 政策企画部 地域政策室 TEL：075-414-5742 FAX：075-414-4389

◆農山漁村地域について 京都府 農林水産部 農村振興課 TEL：075-414-4906 FAX：075-414-5039

各地域に関するお問い合わせ

京都市、向日市、長岡京市、大山崎町 京都府 政策企画部 地域政策室 TEL：075-414-5742 FAX：075-414-4389

宮津市、京丹後市、伊根町、与謝野町 京都府 丹後広域振興局 企画・連携推進課 TEL：0772-62-4300 FAX：0772-62-5894

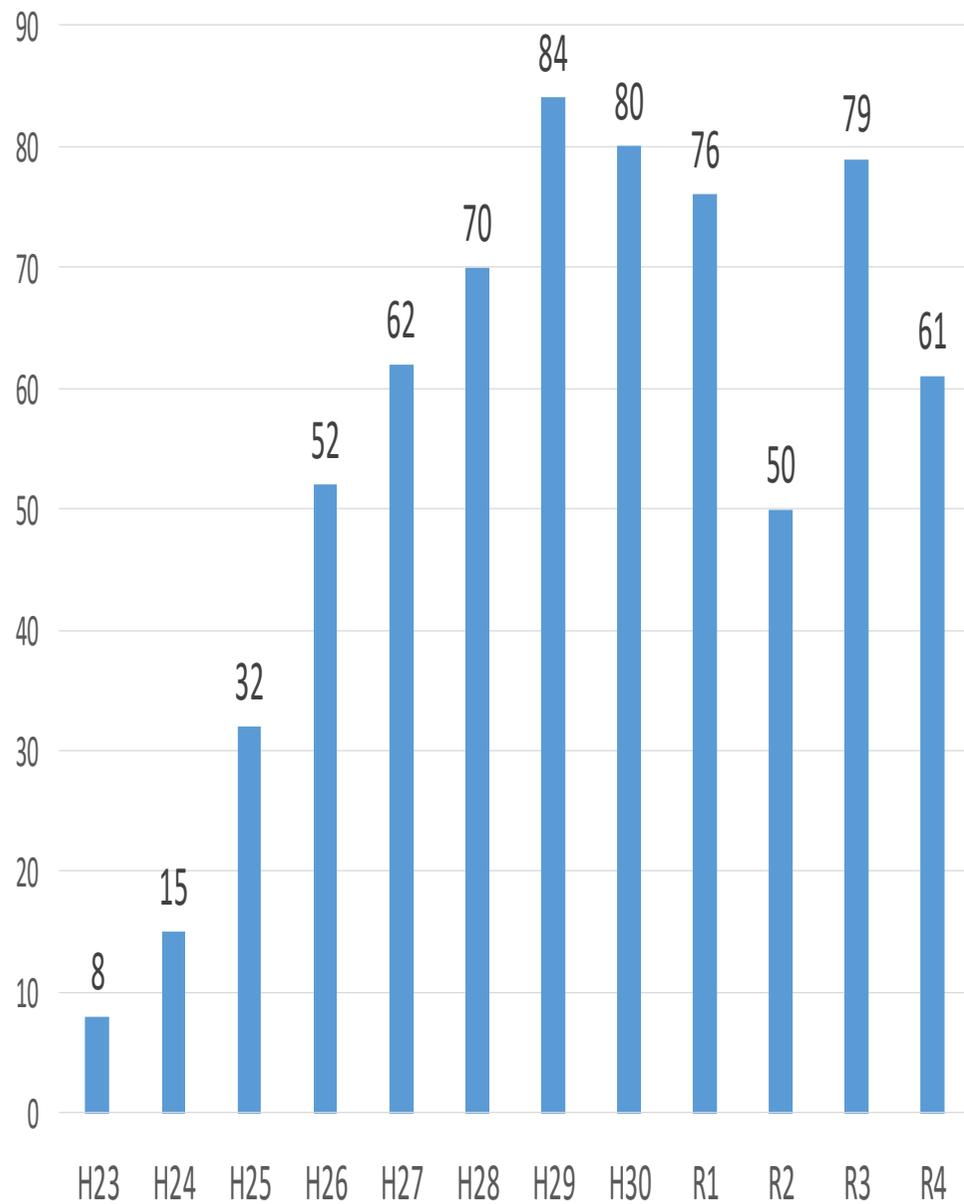
福知山市、舞鶴市、綾部市 京都府 中丹広域振興局 企画・連携推進課 TEL：0773-62-2031 FAX：0773-63-8495

亀岡市、南丹市、京丹波町 京都府 南丹広域振興局 企画・連携推進課 TEL：0771-24-8430 FAX：0771-24-4683

宇治市、城陽市、八幡市、京田辺市、木津川市、久御山町、井手町、宇治田原町、笠置町、和束町、精華町、南山城村 京都府 山城広域振興局 企画・連携推進課 TEL：0774-21-2049 FAX：0774-22-8865

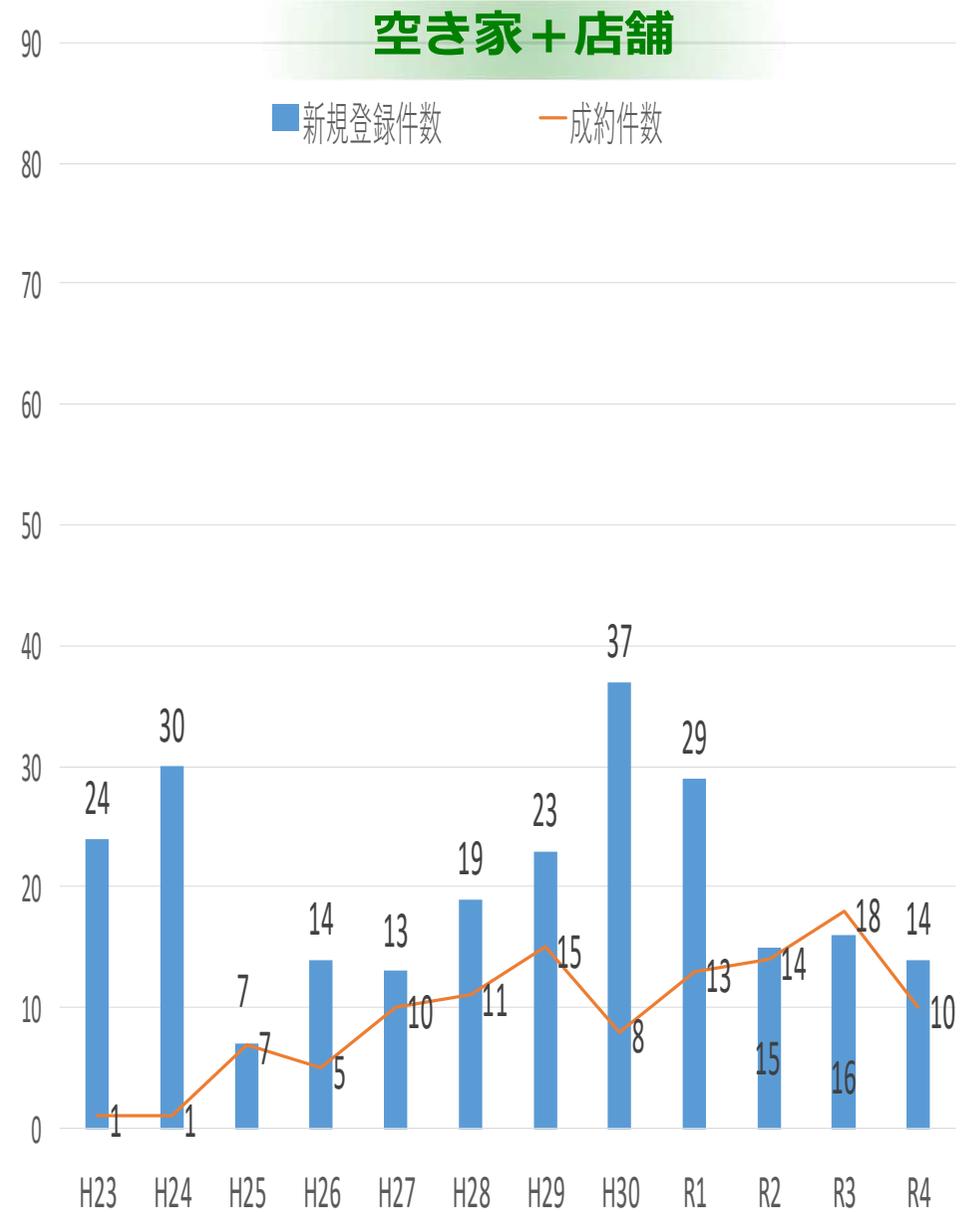
※ 移住促進特別区域の指定をお考えの場合は、お住まいの市町村移住・定住促進担当課にお問い合わせください。

空き家等情報バンク利用新規登録者数



年度

空き家等バンク新規登録件数及び成約件数



空家への移住促進（定住支援空き家等改修補助）

定住を目的に本市の空家等を購入又は賃借し、修繕又は模様替えを行う者に対し、その修繕等に要する経費の一部を支援！

■補助率 1/2 上限額 100万円

（宮津市単独制度）



養老地区、上宮津地区
世屋地区、府中地区
※R4から吉津地区

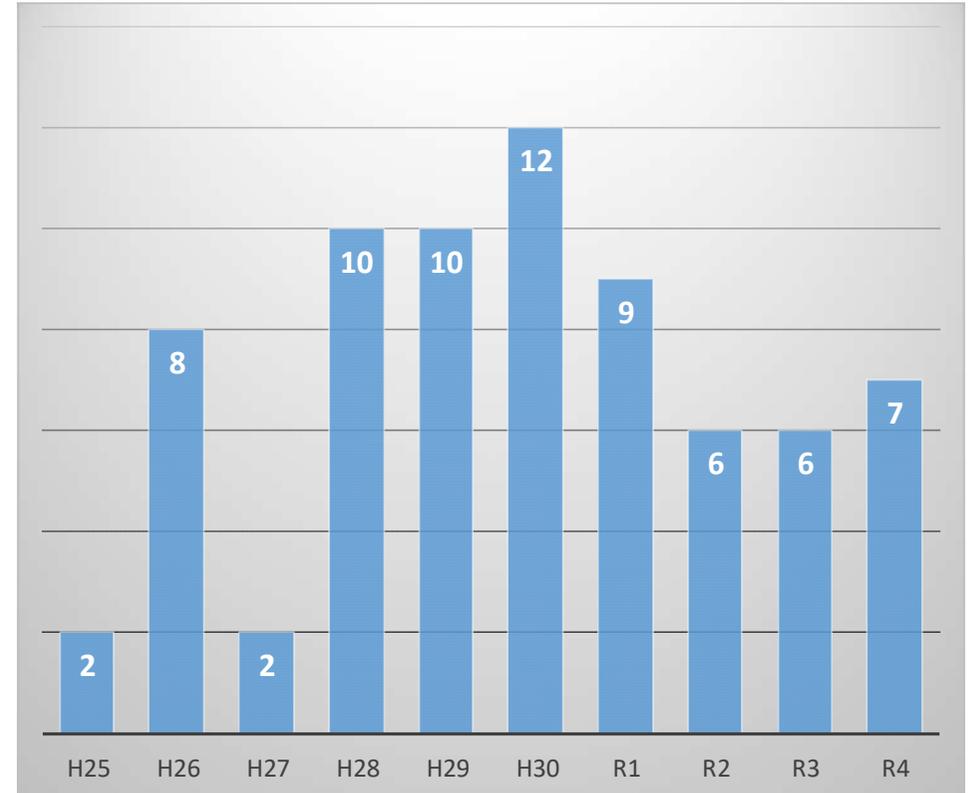
◆移住促進特別区域内では
補助率 10/10 上限額 180万円

（京都府制度の活用により）

○台所等の水回り改修



○屋根、外壁の改修

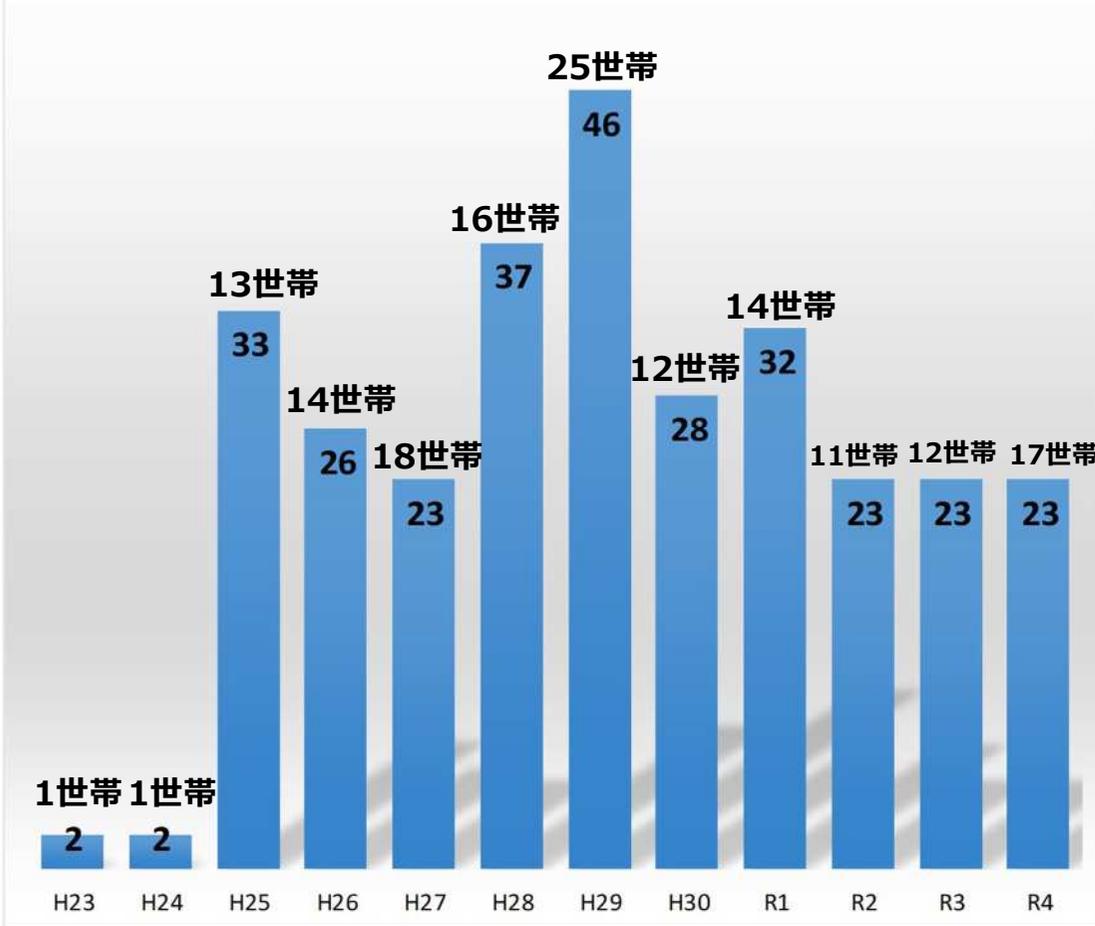


| 宮津 | 上宮津 | 栗田 | 由良 | 吉津 |
|----|-----|----|----|-----|
| 22 | 7 | 3 | 7 | 2 |
| 府中 | 日置 | 世屋 | 養老 | 日ヶ谷 |
| 8 | 3 | 8 | 11 | 1 |

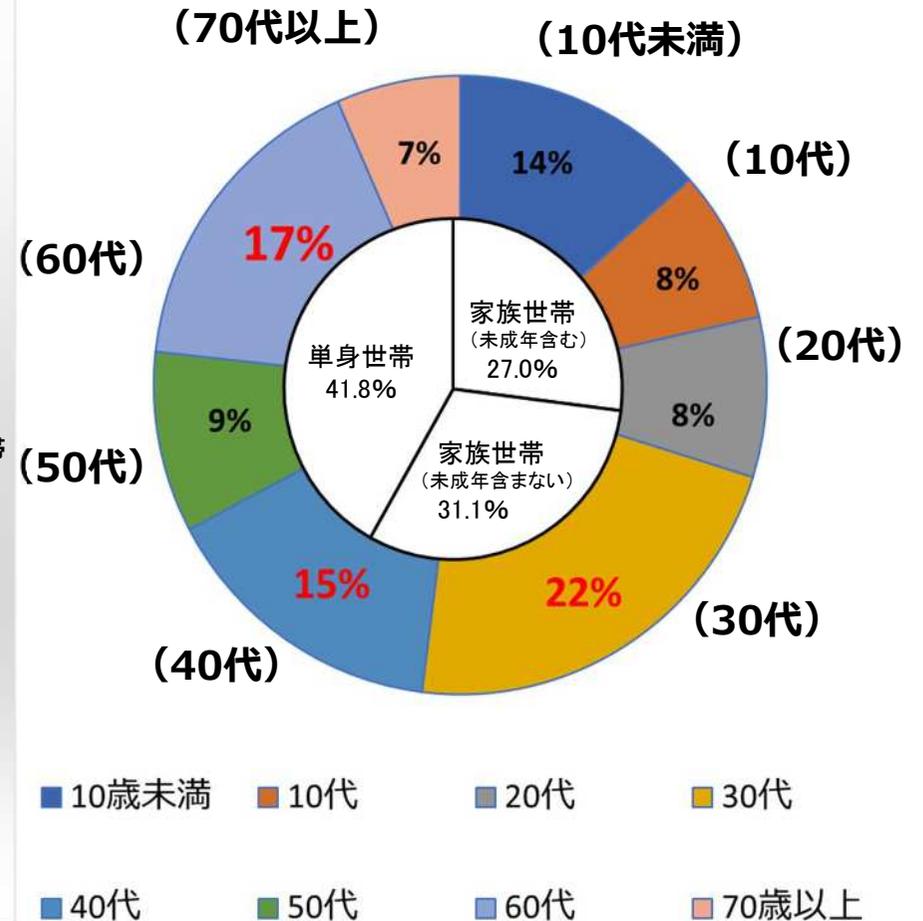
空き家等情報バンクを利用したUターン者の状況

※定住実績（H23～R4 12年間）：154世帯 298人

Uターン者数（年度別）



Uターン者数（年齢別）



※空き家等情報バンク利用登録者の情報から算出した数値。宮津市全体の数値ではない。

年齢別では、30代、40代で全体の約4割を占めており、定年を迎える60代も2番目に多い状況

【子育て・教育環境の充実】

不妊治療に対する支援

不妊治療に対する経済的負担の軽減に向けた支援を実施。

- ・不妊治療
初回治療から
3万円まで全額助成
- ・特定不妊治療
交通費を支援

子育て支援医療費助成

【対象】出生時から中学卒業時まで受診時の医療費の自己負担上限額が1医療機関当たり1か月 **200円。調剤は無料**



託児サービス実施

new
子育て支援センター「にっこりあ」での託児サービス実施

【対象】生後6か月から未就学児
希望日の3日前までに電話で申し込み
最大 **2時間無料**



中学卒業・夢未来応援金

new
中学校等を卒業する生徒の保護者を対象に、新生活に向けた応援金を支給
中学校卒業時に生徒1人当たり **5万円** 支給

妊娠

出産

乳幼児(0歳~未就学児)

小学生

中学生

高校生・大学生

出産・子育て応援給付金

new
妊娠や出産をされる子育て世帯を応援するため妊娠届出後、出産後に **各5万円** 給付

紙おむつ等無償提供

new
全就学前施設にて **紙おむつ・おしりふき** の無償提供 サービスを開始し、紙おむつ等の処分も施設で実施



保育所(園)・学校給食

【対象】保育園児・幼稚園児から中学生まで

new 給食費高騰対策支援
物価高騰に係る給食費の引き上げ分を **全額支援** し、据え置き



奨学金支援

未来を担う人財応援奨学金
大学・短期大学・専門学校等に進学希望の方に対し、奨学金を貸与。
1学年につき **60万円** を上限
ただし、**本市に居住した場合は返還免除**

健やかな妊娠と出産を応援します

- 母子手帳交付
- 妊婦健康診査の助成
- 産婦健康診査の助成・産後ケア
- パパ・ママ学級(年4回)



親子の交流と子育て相談

- 図書館おはなし会
- ベビーマツサーズ教室(2か月~7か月児)
- もくもくこっくん教室
- のびのびっこ広場(遊びの教室・育児相談)
- 市内子育てサロン・サークル等(認定10団体)

子どもの健やかな成長を見守ります

- 保健師による訪問(生後2~3か月は赤ちゃん訪問もあり)
- 健診・相談(4か月児・7か月児健診/12か月児相談/1歳6か月児健診/2歳6か月児歯科健康教室/3歳児健診/年中児すこやか相談事業)
- 予防接種
- 子育て短期支援事業/ファミリー・サポート・センター
- 宮津と謝病児保育所「りりふる」

小学生から高校生の学び、地域との学び

- のびのび放課後児童クラブ(学童保育)
- 文化芸術体験(小学生・中学生)
- ふるさとみやつ学(小中一貫教育カリキュラム)

- ふるさとみやつ学(高校生)
- 高校・大学・地域連携推進事業 **new**



新しい! ^{注目!!} 移住定住支援制度

new **新婚世帯対象支援**
(家賃・引っ越し費用等)
結婚世帯の新生活を応援するため、最大 **60万円** の支援を実施
・夫婦ともに29歳以下 60万円
・夫婦ともに39歳以下 30万円

new **子育て世帯対象住宅リフォーム支援**
子育て世帯の住宅リフォームを応援するため、最大 **100万円** の支援を実施
【対象】
祖父母・親・子の三世代が同居又は近居する世帯、多子世帯(子ども3人以上世帯)

new **つつじが丘団地での子育て世帯新築支援**
子育て世帯がつつじが丘団地に住宅を新築する経費を最大 **200万円** の支援を実施

new **都市部からの移住創出に向けた支援制度**
東京圏から移住をされる方に対して、最大 **100万円** 支援
※京都府知事の指定する事業者に雇用されるなどの一定の条件があります

みやづ城東タウンのリノベーション
若者定住促進団地「みやづ城東タウン」のリノベーションを実施するとともに、入居条件を拡充し、**若者に選ばれやすい環境**をつくります

new **移住コンシェルジュ(総合的な移住相談)**
移住者に寄り添い、総合的な移住相談や、移住前後のフォロー等を実施するため、「**移住コンシェルジュサービス**」を実施します

New 宮津市

新生活支援

補助制度

UIJターンを
応援！



結婚新生活支援

夫婦 2 人共が
29 歳以下で

60 万円



夫婦 2 人共が
39 歳以下で

30 万円



子育て世帯 リフォーム支援

最大

100 万円

補助対象経費の 1 / 2 以内



お問い合わせ / 提出先

宮津市企画課移住定住・魅力発信係（本館 3 階）

〒 626-8501 京都府宮津市字柳縄手 345-1 tel 0772-45-1609 mail teijyu@city.miyazu.kyoto.jp

結婚新生活支援制度



対象者

次の**全てに該当する世帯**に属する方が対象

- ①婚姻日から起算して1年を超えた日の属する月の翌月末までの方
- ②夫婦の両方が39歳以下の世帯
- ③夫婦世帯の合算所得が500万円未満
(奨学金の返済がある場合は、年間返済額を世帯所得から控除も可能)
- ④本市に住所を有する世帯
(婚姻後、住所変更により本市に住所を有する予定の世帯を含む)

対象経費 (申請年度分に限り)

- ・住宅の賃料
- ・敷金
- ・礼金
- ・共益費
- ・仲介手数料

申請手続き流れ

STEP1 申請書をダウンロードし、提出する市で審査後、交付決定の通知があります

STEP2 年度末に実績報告を提出する

STEP3 実績の検査後、補助金交付を受ける

※申請をお考えの方は**お早めにご連絡ください。**



申請書

子育て世帯 リフォーム支援補助金



対象者

次の①～③の要件を**全て満たす方**が対象

- ① 以下のいずれかの世帯であること

▶多子世帯

3人以上の子が属する世帯

▶三世帯同居

直線距離で2kmより離れて居住していた親子と子の祖父母が、住所変更により宮津市内において同一の住所に居住する世帯

▶三世帯近居

・直線距離2kmより離れて居住していた親子と子の祖父母が、住所変更により宮津市内において直線距離2km以内に居住する世帯

・異なる市町村に居住していた親子と子の祖父母が、住所変更により、いずれも宮津市内に居住する世帯

- ② 自らが居住する住宅のリフォームの契約者であること

- ③ 子の親権者の年収の合算額が750万円未満であること

※子：18歳に達する日以後最初の3月31日までの間にある方で、胎児を含みます

対象経費

市内に本店又は主たる事業所を有する事業所と契約し、住宅のリフォーム(住宅の修繕、改修、増改築)を行う経費が対象

※対象とならないものもあるため、**工事着手前に事前の相談が必要です(交付前に行われた工事は対象外になります)**

移住に向けた 様々な相談にお答えします!

みやづ移住コンシェルジュ

開設日 月～日(土日含む)

※年末年始は除く

tel 080-9360-5081

前尾記念クロスワークセンター MIYAZU 内



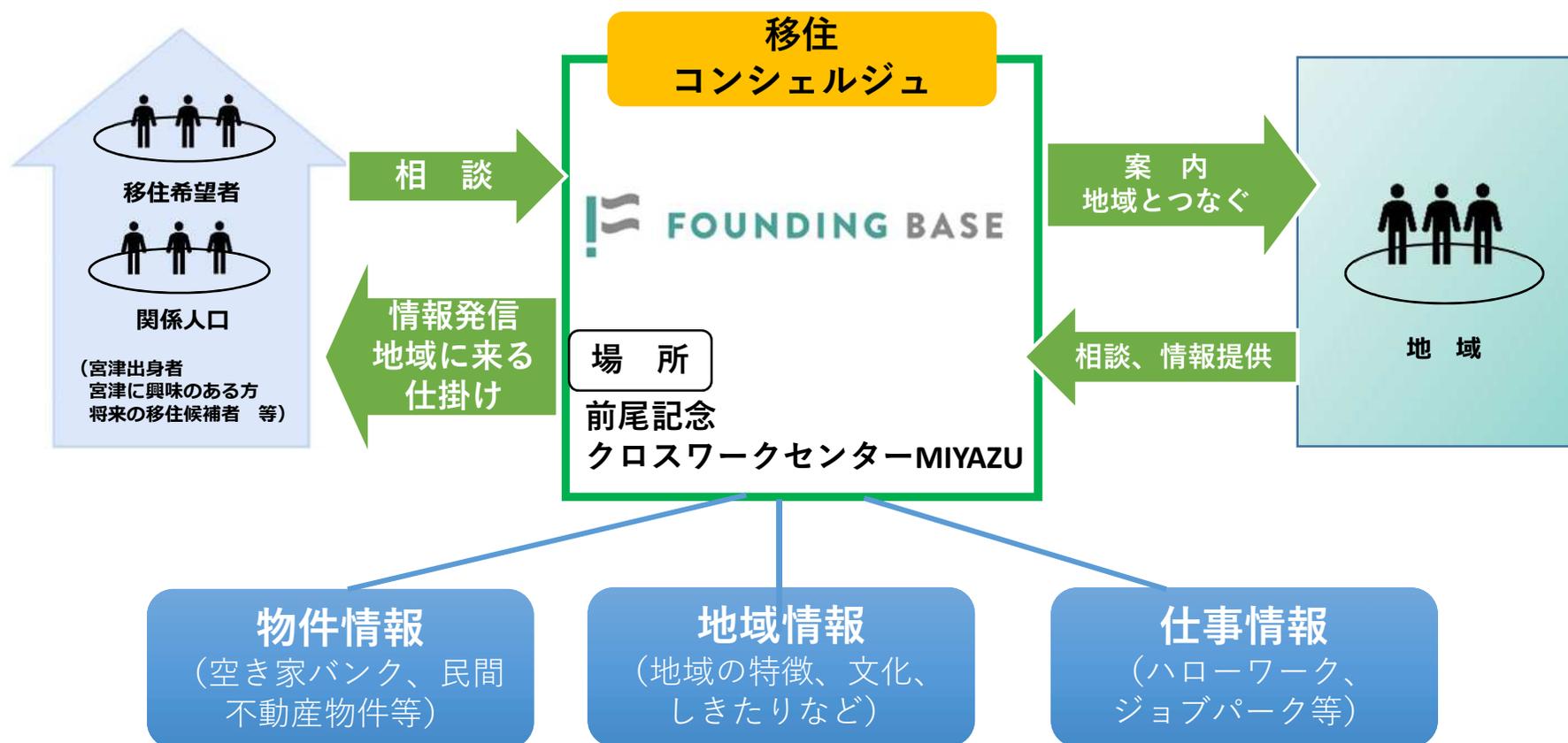
移住情報や暮らし情報などわたしたちが相談に乗ります!



移住定住に向けた総合案内窓口（移住コンシェルジュ）の設置について

基本的な機能

- 移住に係る**情報の集約**（地域情報、物件情報、仕事情報等）及び**定期的な情報発信**
- 移住希望者の**要望ヒアリング**、**情報の提供**、**相談対応等**による伴走支援
- 地域の**移住者受入体制を整えるための課題へのアプローチ** など



※ 「空き家バンク」については、引き続き宮津市で管理・運営

移住者受入・活躍応援計画について

【概要】

- ・「京都府移住の促進のための空家及び耕作放棄地等活躍条例」に基づくもの。
- ・移住促進特別区域のうち、市町村が地域の特性に応じて行う**移住促進**や**移住された方が活躍できる地域づくりにつながる事業**について計画を作成した場合、この計画を「移住者受入・活躍応援計画」として京都府が認定するもの。
- ・京都府は、認定を受けた市町村事業や計画の実施に関わる事業者に対して、以下の支援を行う。

【計画を策定した場合の支援】

○交流の拠点整備や活動の支援

市町村が、移住者や関係人口等が交流し活躍するための拠点等を、認定計画に基づいて区域内で整備し、移住促進を図るための事業を実施する場合のハード・ソフト事業を支援。(市町村からの地域事業者への間接補助も含む)

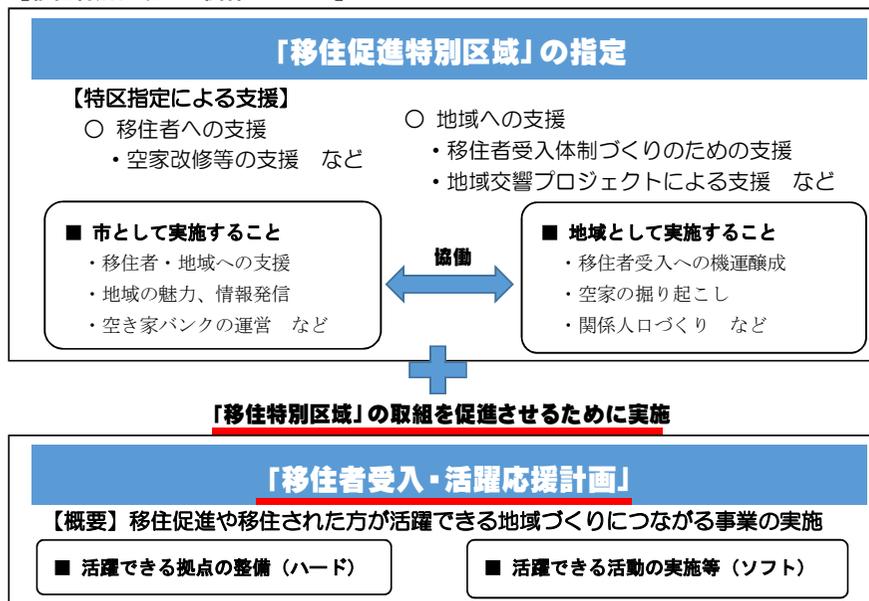
《補助金最大》ハード 2,000万円(府 1/2、市町村 1/2)
ソフト 500万円(府 1/2、市町村 1/2)

※宮津市からの間接補助の補助率は、現在調整中。

○不動産取得税の軽減 1/2 軽減

認定計画に沿った事業を実施する事業者が、当該事業に活用するために登録空家を購入する場合、不動産取得税を軽減。

【移住特別区域との関係について】



宮津地区における移住者受入・活躍応援計画について (R5. 3. 22 認定)

■ 計画の位置づけ

宮津地区については、既に拠点（前尾記念クロスワークセンターMIYAZU）が設置され、地域と連携しながら関係人口づくり等の取組を進めるなどの基盤が存在することから、「当該拠点のさらなる活用」を図るためのソフト中心の計画としているもの。

■ 計画名称

“まちいなか” エリアを核とした「若者に選ばれる」まちづくり計画

■ 目 標

関係人口創出拠点（前尾記念クロスワークセンターMIYAZU）を核とした、移住者や地域住民等「若者」が集い「コト」を創発する**新しいコミュニティが生まれるまちづくり** ⇒ これらの取組により、「若者に選ばれるまち」を実現していくもの

■ 計画期間

令和5年4月1日～令和8年3月31日（3ヵ年）

■ 計画の概要

◇ 拠点施設

前尾記念クロスワークセンターMIYAZU

◇ 計画事業内容

① 空家の活用に関する事業

- 移住促進住宅整備事業（空家改修の支援）

② 移住者等が活躍できる環境の整備に資する事業

- 若者受入促進事業（潜在拠点の整備等）
- 新婚・子育て支援事業（結婚・子育て世帯へのすまい確保支援）
- 新** ○ Uターン・孫ターン促進住宅整備支援（孫ターン等に向けた住宅改修支援）
- 新** ○ 若者定住促進住宅整備支援事業（つつじが丘団地新築支援）

③ 移住者等と地域住民との交流の促進に資する事業

- 地域の魅力発掘・発信事業（地域の魅力発掘等）
- キャンパスライフ事業（高等教育機関と市内高校との連携等）

④ その他移住を核として地域の活性化に寄与する事業

- 移住コンシェルジュ事業（移住コンシェルジュサービスの実施）

◇ 関連事業

- 新** ○ 未利用の空家の流動化を促進するための取組み
所有者の空家活用意識を高めるための「空家利活用モデル」の構築

| 事業名 | 空き家の利活用促進と子育て世帯へのすまい確保支援の充実 ～若者が住みたい、選ばれるまちづくりに向けて～ (定住・空き家対策推進事業) | 充実 | 補正予算額 | 財 源 内 訳 | | | | |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|-------------------------------|----------------|--------|-------|
| | | | | 国庫支出金 | 府支出金 | 市 債 | その他 | 一般財源 |
| 背景・経緯 | H23.9：みやづUIターンサポートセンターを設置 H24.4：移住者に対する空家改修補助制度を創設 R03.4：多子世帯に対する支援制度を充実 R05.4：結婚・子育て世帯へのすまい確保支援の充実 ・結婚世帯への家賃、引越費用への支援 ・子育て世帯への住宅リフォーム支援 | | 14,000 | 5,000 | 2,000 | | | 7,000 |
| | | | (参考)補正後予算額 | 特 定 財 源 の 内 訳 | | | | |
| | | | 29,000 | 国 府 | デジタル田園都市国家構想交付金 移住促進事業費補助金 | 5,000 2,000 | | |
| 補正理由 及び 目的・目標 | 市内に多数存在する「空き家」を資産と捉え、空き家の利活用促進によるすまい確保を図るとともに、定住促進に向けた宅地分譲地「つつじが丘団地」の利活用を進めることで、「若者が住みやすい、選ばれるまち」に向けた取組を推進するもの。 (京都府「移住者受入・活躍応援計画(宮津地区)」の採択等に伴うもの) | | (参考)前年度予算額 — | | | | | |
| 事業概要 | <p>■ <u>まちなか空き家の利活用促進に向けた活用モデルの構築 10,000千円</u> 未利用の空き家の利活用の促進による「すまい確保」につなげるため、2つの「空き家活用モデル」の構築を支援し、空き家の利活用の推進につなげるもの。</p> <p>○ 空き家活用モデルの概要</p> <p>① <u>空き家優良活用モデル事業</u> 空き家を活用した優良な活用事例モデルの構築</p> <p>② <u>サブリース方式を活用した空き家活用モデル事業</u> サブリース方式の普及に向けた活用事例モデルの構築</p> <p>○ 支援額(上記①、②それぞれの支援額) 1/2補助(上限:5,000千円)</p> <p>○ 募集方式 公募型プロポーザル方式</p> <p>■ <u>子育て世帯への「つつじが丘団地」新築支援 4,000千円</u> 定住促進に向けた宅地分譲地「つつじが丘団地」での子育て世帯向け新築支援を創設し、子育てしやすい環境づくりを推進するもの。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象者 子育て世帯 ・対象土地 つつじが丘団地の分譲地(市保有地) ・対象経費 住宅建築に要する経費 ・補助率 1/2(上限2,000千円) | 総計重点プロジェクト | 若者が住みたいまちづくりプロジェクト | | | | | |
| | | テーマ別戦略 | 住みたい、住み続けたいまちづくり | | | | | |
| | | 施策分野 | 移住・定住促進 | | | | | |
| | | | 【宮津市総合計画以外の計画】 | | | | | |
| | | | R3 | 第2期宮津市空家空地対策計画 | | | R4～R13 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | 期待される効果等 | <ul style="list-style-type: none"> ・住環境の充実による移住・定住者の増加 <p>【総合計画テーマ別数値目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口 R元 15,202人 → R7 15,450人 ・宮津に住み続けたい人の割合 R元 61% → R7 80%  | | | | | | |
| | 担当部署 | 企画財政部 企画課 移住定住・魅力発信係 | | 45-1609 | 1 | | | |

未利用の空家の流動化に向けた活用モデルの構築について

■ 空家に係る現状について

① 宮津市空家総量調査・所有者等意向調査からみる空家の現状

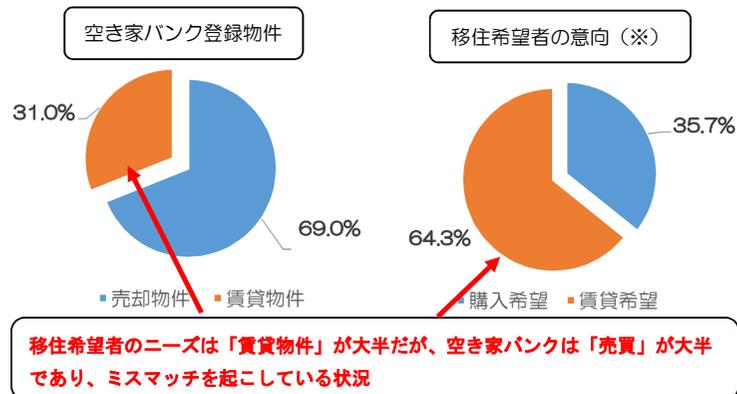
【内容】水道閉栓データを基にした外観目視による現地調査（宮津市空家総量調査）結果



② 空き家バンクの状況について

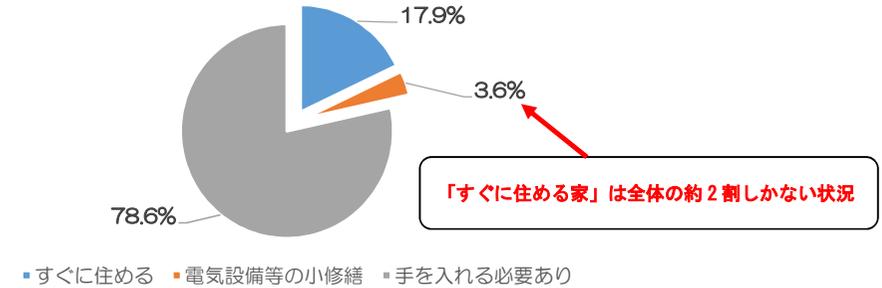
○ 空き家バンク登録数（R5.4現在） 28件 **（空家総数の約3.5%）**

○ 空き家バンク登録物件の内訳と移住希望者の希望物件の状況



※ 出典：空き家バンク利用者登録の利用意向調査結果（R02～R04年度集計）

○ 空き家バンク登録物件の状態（R4年度の既登録物件）



③ 空き家バンクの利用者登録と空き家バンク活用の状況

- 空き家バンク利用希望者 R04 新規登録者数 : 61件
 - 空き家バンク活用した者 R04 移住者 : 4件
- ⇒ 空き家バンク利用希望者のうち活用できた率 : 6.6%

④ 不動産取引に係る調査結果

- 建築着工統計調査（※）「賃貸」の新規着工件数：年平均9.5戸（綾部市：55.4戸、京丹後市：57.3戸、与謝野町：12.3戸）
- ※ 出典：国土交通省建築着工統計調査（H24～R3）

⑤ 不動産事業者へのヒアリング結果

- 賃貸物件の状況
 - ・市街地では、**ほとんどの物件が埋まっている（空き部屋がほとんどない）**
 - ・賃貸物件の建設も他市町と比べて少なく、供給が少ない
- 土地取引の状況
 - ・市内の土地取引はあまり動いていない状況
 - ・ほとんどが地縁取引であり、市外方への売却はほとんどない（流動性がない）

⑥ 事業者の声（市内の複数の事業者の声）

空家を取得＋リノベーションを実施し、賃貸住宅やゲストハウスへ改修しているが、**空家の情報がなく、物件を探しているので紹介してほしい**

■ まとめ

○ 物件そのものが少ない状況

不動産流通量が少なく、市場の物件が少ないことに加え、空き家バンク登録物件も少なく（空家全体の約3.5%）、物件そのものが少ない状況

○ 「すぐに住める家」が少ない状況

空き家バンク登録物件は、かなり手を入れなければ住めないような物件が多く、「すぐに住める家」が少ない状況

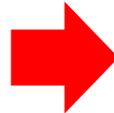
○ 利用者ニーズとのミスマッチが発生

移住希望者のニーズの高い「賃貸物件」が少なく、ミスマッチが生じている状況

○ やる気のある民間事業者が存在するものの情報が伝わっていない

所有者と事業者の情報の流れを改善することで民間ベースでの実施が可能

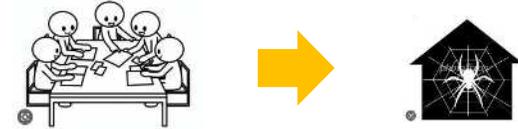
今回は、②、③に対する対応として
「空き家活用モデル」を構築し、
普及につなげていくもの



■ （仮説）空家の活用を進めるうえでの課題分析と対応策の検討

① 地元へのしがらみ（近所に迷惑をかけるなど）により活用をためらっている （対応策）

- ・地域ぐるみでの空家の掘り起こしと地元から所有者への連絡



【地域からの空き家所有者への連絡+地域の意識醸成】

② 活用の仕方がわからない、空き家に価値があると思っていない（あきらめ） （対応策）

- ・活用モデルの見える化+活用事例の発信



【活用事例の見える化】

③ 所有者と利用者が抱えるリスクに対応できず賃貸が進まない

○ 所有者側のリスク

- ・改修負担が重荷
- ・借主とのトラブルが不安（滞納や修繕リスク等）
- ・知らない人に貸すのが不安

売却希望
（賃貸には二の足）

○ 借主側のリスク

- ・地域に定着できるか不安
- ・購入負担が重荷

賃貸希望

（対応策）

- ・所有者と利用者との間に介在する中間事業者の活用（サブリース）



○ 中間事業者の役割

- ・空家の一括借上 ⇒ 改修の上転貸（改修費は家賃で回収）

○ それぞれのメリット

- ・所有者 … 貸主とのトラブル回避、費用負担減、資産価値向上
- ・利用者 … **すぐに住める**、所有のリスク回避、費用負担減
- ・中間事業者 … 収益確保

空き家活用モデル事業における「主な公募条件等」について

【事業趣旨】

市内に多数存在する「空き家等」を資産として捉え、未利用の空き家等の利活用の促進による「すまい確保」を図ることを目的に、空き家等の優れた活用モデルを構築するとともに、それを広く発信することにより、空き家等の利活用の推進につなげるもの。

【共通項目】

○ 対象地域

宮津地区内（市街地エリア）

○ 対象となる事業

次の用途に概ね **10 年以上利活用**するため、空き家を取得又は賃貸し、「住宅」の整備を図るための必要な改修を行う事業

- ① 移住者等向けの賃貸住宅
- ② 移住者向けの賃貸住宅で、自らの生活拠点を確立するまでの一時的な居住の用に供するもの
- ③ 二地域居住、多地域居住等を実現するための住宅
- ④ シェアハウス又は寄宿舎
- ⑤ その他空き家の利活用を促進する優良な取組みのモデルとなる住宅

（対象とならない事業）

- ① 個人住宅の改修（事業を実施した者が自ら居住するための住宅）
- ② 売却を目的とした住宅の改修

（その他）

店舗併用住宅については、住宅部分については補助対象となるが、店舗部分については対象外（店舗部分について、他の補助制度の併用は可能）

■ 考え方

あくまで「移住定住」に向けた「すまいの確保」を目的としているため、「住宅」を基本とし、店舗等の活用は対象外とする

一方で、「移住定住」につながる取組みは、移住希望者の段階に応じて様々な活用が考えられるため、「お試し住宅」や「二地域居住」なども対象に加えるなど、対象は柔軟に対応することとしたもの

○ 補助対象となる建築物の要件

- ① 戸建て住宅、長屋住宅、集合住宅その他の建築物で、現に人が居住せず、又は使用していない建築物（概ね1年間）
- ② 市ホームページへの掲載、市の広報等において事例として紹介することについて建築物の所有者等及び当該補助金を申請する者が了承していること
- ③ 空き家等の利活用について、当該空き家等が所在する場所の自治会に報告していること
- ④ 当該補助金のほかに、当該補助金の対象工事と同一の部分に対して国又は地方公共団体から補助を受けて工事を行っていない建築物であること
- ⑤ 建築基準法その他の建築に関連する法令に照らし、適当と認められる建築物であること

○ 補助対象経費

建築物の改修に係る経費（取得費については対象外）

○ 応募資格

次のいずれかに該当する者で、（ア）から（エ）の要件を満たす者

【対象者】

- ① 個人事業主
- ② 中小企業基本法（昭和38年法律第154号）第2条に規定する中小企業者
- ③ 特定非営利活動法人
- ④ 地域活動団体

【要件】

- （ア）市税等の滞納がないものであること
- （イ）補助対象建築物の所有者等の同意を得ていること
- （ウ）補助対象建築物を10年以上管理し、活用し、及び運営することができるものであること
- （エ）補助対象者が個人事業主である場合はその者、補助対象者が法人である場合はその役員が宮津市暴力団排除条例（平成24年宮津市条例第20号）第2条第1号から4号までに掲げるものでないこと

■ 考え方

モデル構築後の「情報発信」や「普及」を図る観点で、「個人」は対象外とし、「事業者等」を対象とするもの。

○ 補助率等

補助対象経費の2分の1

○ 補助上限等

補助上限 500万円

■ 補助金の設定に当たって考慮したいこと

「個（住宅そのもの）」としての魅力アップ+「面（まちなみ）」としての魅力アップの2軸を誘導するための補助制度としたい

■ 上記を達成するための補助制度のあり方

① 上乗せ補助方式の導入

- ・基本補助上限 350万円
- ・周辺とのまちなみの調和に係る加算 150万円

(イメージ)

「個」…物件固有の魅力アップ分【補助金：350万円】

「面」…周辺の街並み景観に合わせるなど、街の魅力向上に資する部分【補助金：150万円】

(課題)

市街地領域については、景観の基準となる「界限景観まちづくり協定」が存在しない中で、加算方式とする場合の基準が不明確であり、加算の有無の判断が困難



② 審査項目での加点方式の導入

公募に係る審査項目に「周辺景観との調和」の項目を設け、周辺景観との調和を審査会で審議し、上位を採択する方法

(事例)

旧公設市場の利活用に係る民間事業者の公募に際して、審査項目において「周辺環境との調和」を導入し、周辺の街並みとの調和を加点方式で審査

(具体の運用)

- 公募条件において、「周辺の街並みとの調和を図ること」を要件に入れる
- 「市街地における街並みの状況（特徴）」を公募要項に資料として添付し、街並み景観との調和を図るデザインを促す。

○ 参考（優良な空き家活用モデルのイメージ）

- 空き家イメージを覆すようなオシャレな内装改修（外観は周辺の街並みと調和するデザイン）
- 脱炭素、再生可能エネルギー活用、省エネ住宅等のトレンドを踏まえた改修
- 周辺の街並みや地域と調和した住宅への改修（城下町ならではの町家など）
- 大きな空き家を区画割し、集合住宅のように活用する改修
- 複数の住宅を合体し、共同住宅として活用する改修
- DIYなどの新しい手法を用いた改修 など

○ 審査方法

書類審査を踏まえ、プレゼンテーション方式による審査を実施

○ スケジュール等について

- | | |
|-------------|------|
| ① 応募締め切り | 7月末頃 |
| ② 書類審査 | 8月上旬 |
| ③ プレゼンテーション | 8月下旬 |
| ④ 採択決定 | 8月末頃 |
| ⑤ 工事着手 | 9月～ |
| ⑥ 実績報告 | 3月 |

○ その他の条件（情報発信等）

- ① 内覧会等の情報発信の取組みを行うこと
- ② 本事業の取組みや活用状況等を継続的に情報発信すること
- ③ 市が主催するモデルプロジェクト報告会（仮称）で事例発表を行うこと
- ④ 市の広報等において事例として紹介することに協力すること
- ⑤ 本市又は関係機関の取材等に協力すること

■ 考え方

構築した「空き家活用モデル」を周知し、今後の空き家活用につなげるため、情報発信方法について下記の取組を検討

(イメージ)

- ・物件のオープン化（地域への内覧や情報発信）
- ・市の主催するモデルプロジェクト報告会（仮称）での発表
- ・事業者による継続的な情報発信（完成後の利活用の状況も含め）
- ・「活用事例集」の作成 ⇒ **参考事例は別添のとおり**

個別のモデル毎の制度・条件等

【優良空家活用モデル事業】について

○ 制度概要

空家をまちづくりの資産ととらえた「優良な活用事例モデル」を構築し、広く周知することを目的とする



○ 活用する空家の指定

なし（提案事業者が確保）

【サブリース方式を活用した空家活用モデル事業】について

○ 制度概要

サブリース方式（民間活用型）による空家活用モデルを構築し、広く周知すること

- ・「サブリース方式」の見える化と普及
- ・空き家活用における「賃貸物件」の普及と「すぐに住める家」の確保
- ・中間事業者の育成（不動産事業者育成）による不動産市場の流動化促進を進めることを目的とする。



【他市町における事例】

○ 京都市の事例

市が保有する公営住宅を民間に貸し出し、民間がリノベーションを実施した上で子育て世帯に手ごろな価格で貸し出し

| | |
|-----------|-------|
| (制度) 借上施設 | 公共施設 |
| サブリース実施者 | 民間事業者 |

○ 高知県橋原町の事例

| | |
|-----------|-------|
| (制度) 借上施設 | 民間の空家 |
| サブリース実施者 | 町役場 |

○ 今回の事業のポイント

宮津市内においても、同種の事業（空家を取得しリノベーションの上賃貸住宅化）を実施している事業者があり、民間での対応が可能なことから、**サブリース事業を「民間ベースで実施」**することで、**「サブリース方式の普及」と「事業者の育成」**を図り、**今後の自走を促すもの**

○ 活用する空家の指定

市有物件を指定（宮津市万町 602 番地）

（貸し付け条件）

- ・10年間の賃借（定期借地契約）
- ・賃料は市有財産の貸付基準に基づいて設定

(参考) サブリース方式に係る空家活用モデル事業の指定物件について

■ 所在地

宮津市万町 602 番地



■ 物件の詳細情報

- 土地 117.53 ㎡
- 建物 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
1 階 : 78.99 ㎡、2 階 : 69.29 ㎡



はじめに

福岡県では、空き家の利活用を促進するため、民間事業者等から地域特性に応じた空き家活用のモデルとなる事業提案を募集し、実施費用の一部を補助する「福岡県空き家活用モデル普及促進事業」を実施しました。（平成27～29年度）
本パンフレットでは、事業の取り組みを紹介するとともに、活用のポイントや関連情報をおあわせて掲載しています。
現在、空き家を所有している方だけでなく、空き家を活用したい方や事業者の方、地域のまちづくりに携わっている方も含めてご覧いただき、空き家活用を考える際の一助として是非役立ててください。

目次

| | | | |
|--------------------------|----|-------------------------|-----|
| はじめに | 2 | モデル事業5：博多区吉塚地区「リプロ吉塚II」 | 20 |
| モデル事業1：旧土井良丈文家住宅「きしはま邸」 | 4 | 参 考：朝倉市高木地区「旧H邸」 | 24 |
| モデル事業2：みんなの家「リクシス」 | 8 | 適切な維持・管理 | 28 |
| モデル事業3：障がい福祉サービス事業所「利生院」 | 12 | 各種調査・活用準備 | 29 |
| モデル事業4：福津市日蒔野地区「N邸」 | 16 | 事業許可や改修等に関する手続き | 31 |
| | | 各種相談・問い合わせ先 | 裏表紙 |

「空き家活用」のポイント

「空き家活用」を行ううえで、以下の様な点に留意することが重要である。

- Point 1**

空き家活用は「手段」であり、活用の「目的」が重要。

やりたいことや事業が「目的」であり、「空き家活用」はその目的を実現するための「手段」である。
- Point 2**

「活用したい人や事業者」の存在が重要。

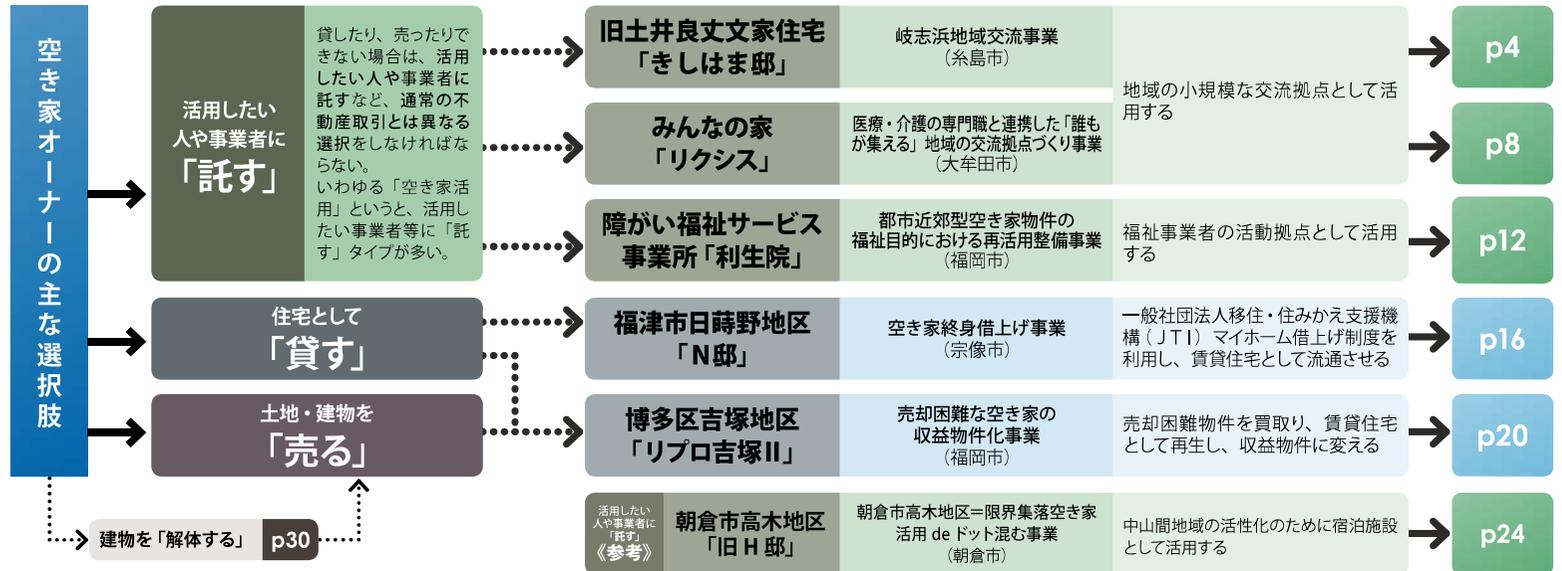
オーナーは自ら活用することが難しければ、空き家を「活用したい人や事業者」を掘り起こし、活用を「託す」必要がある。
- Point 3**

継続して活用できるように「収益性を確保する」ことが重要。

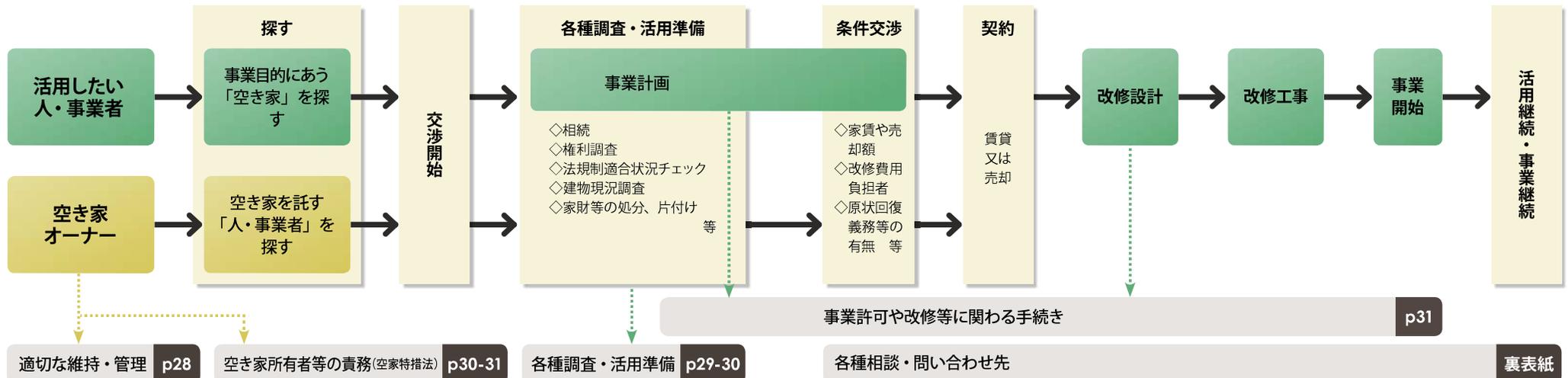
「活用したい人や事業者」が空き家を継続的に活用し続けるためには、一定の収益を上げられるようにすることが必要である。

オーナーの空き家活用にあたっての主な 選択肢とご紹介するモデル事業の概要等

オーナーが空き家を活用するにあたって、大きく3つの選択肢がある。「貸す」「売る」は通常の不動産流通の範疇にあるといえ、いわゆる「空き家活用」という場合は「託す」タイプが中心となる。



「空き家活用」の大まかな流れ



5 博多区吉塚地区「リプロ吉塚II」

売却困難な空き家の収益物件化事業（福岡市）／（株）早川不動産

活用の
概要

老朽長屋を購入し、
共同住宅に改修して賃貸する

活用の
タイプ

土地／建物を
「売る」 → 住宅として
「貸す」

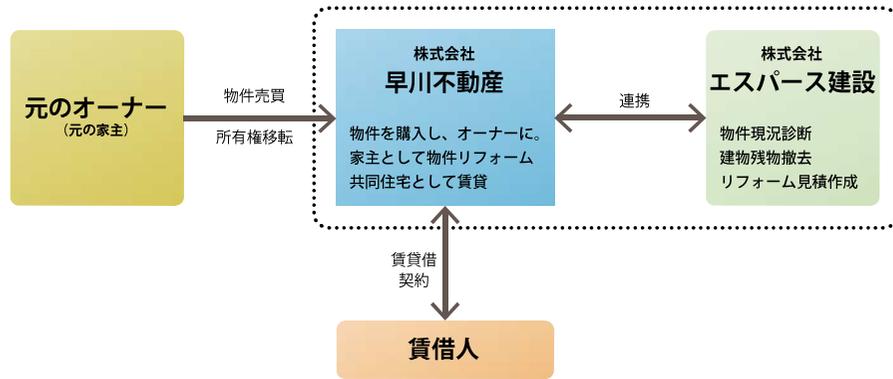
事業の目的

売却困難であった長屋2戸を事業者が買取り、自社物件としたのち、今時の間取りに合わせたワンルーム4戸の共同住宅に改修し、賃貸住宅として流通させ、収益物件に変えること。

事業スキーム

◇事業推進体制は下図の通り。（株）早川不動産と（株）エスパース建設はグループ会社である。グループ内で改修設計、施工、入居者募集まで一貫して取り組むことができるため、効率的な不動産再生を行うことができた。

■実施スキーム図（事業体制）



活用物件の概要

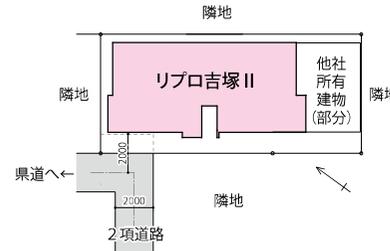
- ◇当物件は長屋建てで駐川場がないこともあり、借り手が付かず、空き家となって既に5年が経過していた。
- ◇オーナーは高額なリフォーム費用をかけて賃貸することを諦めており、処分する意向を持っていた。
- ◇一体の長屋建て（4戸連）の奥側の2戸（下写真の右手奥）は別事業者が所有し、自社寮として使用している。対象物件部分から切り離すと奥側2戸は未接道敷地・物件となるため、取り壊して売却する選択肢もなかった。



| | |
|-----------|---------------------------------|
| 物件名 | 福岡市博多区吉塚地区「リプロ吉塚II」 |
| 所在地 | 福岡市博多区吉塚5丁目 |
| 建物用途 | (従前) 長屋 [2戸] (改修後) 共同住宅 [4戸] |
| 築年月 | 昭和41年10月 |
| 建物構造 / 階数 | 木造 / 2階建 |
| 間取り | (従前) 4DK、3DK (改修後) ワンルーム |
| 建物面積 | 93.26㎡ |
| その他 | 長屋4戸のうちの2戸。(奥2戸は未接道) |

改修後の状況

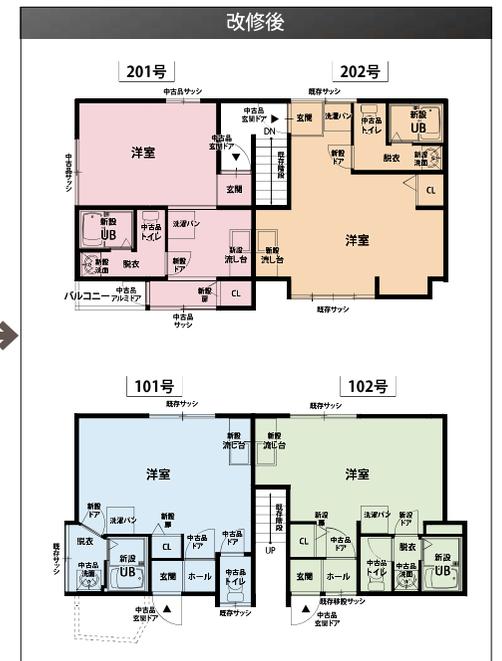
- ◇長屋（2階建て2戸）を共同住宅（2階建て4戸）に用途変更し、改修工事を行った。
- ◇従前の長屋建て2戸は住戸内にそれぞれ内階段があったが、共用の外階段を一つ設置し、計4戸の共同住宅に改修した。
- ◇従前はDKを除くとほとんどが和室の住戸（4DK、3DK）であったが、単身向けには住戸面積が広すぎ、家族向けには使いにくい間取りであった。
- ◇畳をフローリングに変更し、ユニットバスやシャワー水栓付き洗面台等を設置、学生等の若い単身者向けのワンルームとして再生した。
- ◇ワンルームとして家賃を低額（3万円～3万2千円、共益費1千円）に抑える代わりに戸数を倍増させ、物件としての収益力を向上させている。
- なお、当該地区の家賃相場は4万円程度（新築なら5万円程度）であり、当物件の家賃は低い設定である。
- ◇吉塚駅から徒歩8分の利便性の高さ、設備最新のフルリノベーションで家賃の安さもあり、4室とも入居者はすぐに決まった。（主に学生などの単身者）



■建物配置図



■建物外観



活用の概要

老朽長屋を購入し、
共同住宅に改修して賃貸する

活用のタイプ

土地／建物を「売る」 → 住宅として「貸す」

改修後の状況（前ページの続き）



1階概観、共用階段入口付近



洋室／202号

流し台（新設）／102号

ユニットバス（新設）



クローゼット／101号

バルコニー／201号

洗面、トイレ

Check Point 1

様々な手段や工夫により、改修工事費を下げる

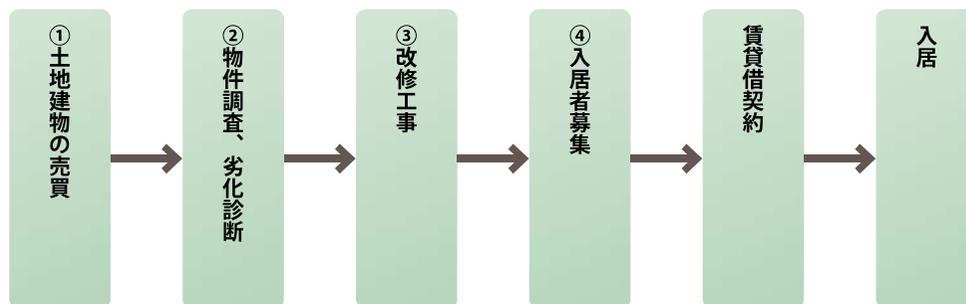
- ◇改修工事費を下げる方法として以下の様な工夫がある。
 - ・部分的に職人に頼まず、自分たちで施工
 - ・建具等に中古品、アウトレット品などを活用
 - ・地域貢献型の施設の場合、寄付を募る など
- ◇当モデル事業では、グループ会社である建設会社が、他の自社物件の解体時にストックした扉やサッシを再利用することで建設費を低減させている。
- ◇また、便器やキッチン、洗面台、フローリング材など多種多様なアウトレット建材があり、かなり低額で入手できる。

Check Point 2

収益物件に変える「不動産企画」を練る

- ◇1階が小規模な店舗で2階が住居となっている長屋タイプの店舗併用住宅が多く、ロードサイドの大型店の増加などにより、空き物件も多く見られるようになっている。
- ◇店舗併用のままでは活用が難しい場合が多いと考えられるが、当モデル事業のように他の用途に変更すれば需要がある収益物件にすることができる。
- ◇現在の用途や見た目の建物の状態に惑わされず、需要のある用途は何かをしっかりと見極め、不動産企画することで収益物件への道が開ける可能性がある。

活用の大まかな流れ



①土地・建物の売買

◇知り合いの宅建業者から当物件の活用相談を受け、購入し自社物件として活用に取り組むこととなった。

②物件の調査：劣化診断

- ◇調査時期：平成28年9月13日
- ◇建物概要調査は1回及び打診調査が可能な範囲で実施した。
- ◇主な調査結果
 - *壁面・軒天、基礎の改修が必要。
 - *屋根は雨漏りがみられ、対策として防腐塗料の塗布が必要。
 - *内部構造に白蟻被害があった。
 - *外部構造は傾斜対策として筋交い補強が必要。
 - *樋は、取替や塗替えが必要。
 - *換気扇カバーの取り替えが必要。

③改修工事の実施

◇扉やサッシに中古品等（解体等の自社ストック品、アウトレット品、建材屋倒産時の在庫取品など）を活用し、改修コストを低減した。

④入居者募集

- ◇不動産ポータルサイト（athome、ふれんずなど）等で情報発信。
- ◇モデル事業として県ホームページで紹介されたことから、テレビ取材を受けたことも宣伝にプラスとなった。
- ◇家賃が相場よりも安いこと、利便性の高さ、内装・設備の新しさなどから入居者はすぐに決まった。（平成29年2月1日～4月1日までに4室全て契約済みとなった）

工夫した点、上手くいった点

長屋建てからワンルーム共同住宅へのリノベーション

◇2つの内階段を1つの共用外階段として、2階建て長屋2戸を4戸の共同住宅にできたこと。

内階段を共用の外階段に付け替え

◇内階段の外階段への付け替えによる間取りの柔軟性向上。

他への展開が可能な点

宅建業者と工務店の強力なタッグ

◇グループ会社連携（宅建業者、工務店）による不動産再生手法。

リサイクル品の活用

◇建具等リサイクル品の活用による改修コストの削減。

所在地 [ホーム](#) > [分類でさがす](#) > [くらしの情報](#) > [住宅・土地](#) > [空き家](#) > 令和3年度三原市空き家活用モデル支援事業補助金を活用した事業が始まりました

令和3年度三原市空き家活用モデル支援事業補助金を活用した事業が始まりました

記事ID：0141067 更新日：2022年4月1日更新

令和3年度 三原市空き家活用モデル支援事業補助金を活用した事業が始まりました。

三原市空き家活用モデル支援事業について

三原市内の空き家を地域の有効な資源として捉え、空き家を活用した地域活性化の促進を目的に、空き家の新しい活用方法の提案を公募し、優れた提案を示した事業者に対し、予算の範囲内において事業に要する費用の一部を補助するものです。

事業の概要等については、[三原市空き家活用モデル支援事業について](#)をご覧ください。

この事業を行う者を募集した結果、次の事業が開始されました。

交付決定者（2者）

交付決定者(1) (有)ケンコウ設備

| | |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業名 | 暮らし |
| 事業形態 | 地域密着型通所介護及び地域交流事業 |
| 事業開始場所 | 三原市西町2丁目 |
| 事業開始日 | 令和4年3月23日（水） |
| 事業概要 | <p>【通所介護事業】 日常生活に介護が必要な高齢者の「本来にありたい暮らし」を実現することを目的とする。利用者の能力に応じ調理や農作業など生活動作の実践及び地域交流を通じて役割を創出し、新たなコミュニティを提供する。</p> <p>【地域交流事業】 子育て中の母親や子ども、学生、高齢者等、多世代の地域住民が気軽に通えるコミュニティスペースを作り、交流を通じて得られた住民ニーズ等を基に新たな事業の展開も目指す。</p> |

工事前の写真

AI(人工知能)にページをおすすめ

[令和4年度三原市空き家活用モデル支援事業補助金を活用した事業が始まりました](#)

[令和5年度三原市空き家活用モデル支援事業の募集を行います。お申し込みの受付は終了しました。](#)

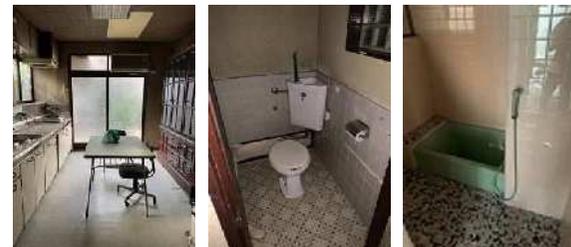
[小型浄化槽設置補助事業令和5年度分の受付を開始](#)

[老朽危険空き家除却補助](#)

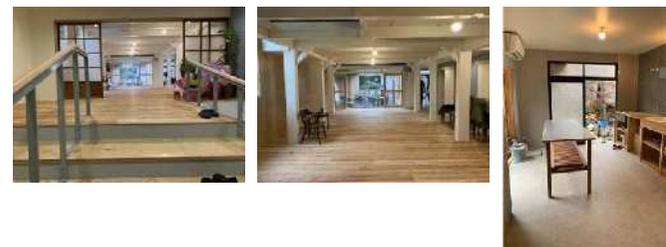
[三原市移住支援事業に](#)

見つからない

よくある質問



工事完成後の写真



交付決定者(2) (株)NEJIRO

| | |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 事業名 | 外国人向けシェアハウス |
| 事業形態 | 外国人向け寄宿舎の提供 |
| 事業開始場所 | 三原市西宮1丁目 |
| 事業開始日 | 令和4年1月1日（土） |
| 事業概要 | 三原市内で働く在留外国人が増加する中、居住可能な物件が少ないことから、外国人を雇用する企業に賃貸する寄宿舎を整備し、居住問題の解決を図る。また、企業と |



連携し、入居者の生活をサポートし、地域住民との交流を促すことで地域活性化に貢献する。

工事完成前の写真



工事完成後の写真



このページに関するお問い合わせ先

建築課 住宅対策係（空家等対策）

〒723-8601 広島県三原市港町三丁目5番1号（本庁5階）

Tel: 0848-67-6187 Fax: 0848-64-6057 [お問い合わせはこちら](#)



[個人情報の取り扱いについて](#) | [免責事項](#) | [このホームページについて](#) | [広告の募集について](#)

人の笑顔でつながるまち。
MIHARA

Pref. Hiroshima

三原市
Mihara City

三原市公式
マスコットキャラクター

やっどるマン

三原市へのアクセス



法人番号：9000020342041

〒723-8601 広島県三原市港町三丁目5番1号

Tel: 0848-64-2111

開庁時間：午前8時30分から午後5時15分まで（土曜、日曜、祝日、年末年始は除く）

毎週木曜日は、一部証明発行・旅券交付業務を延長しています。

電話番号一覧

時間延長と休日開庁

Copyright © Mihara City All rights reserved



現在地 [トップページ](#) > [分類でさがす](#) > [くらしの情報](#) > [引越・住まい](#) > [空き家](#) 尾道市空家等活用促進モデル事業の採用モデルにおける利活用状況について

尾道市空家等活用促進モデル事業の採用モデルにおける利活用状況について

ページID：0041382 更新日：2023年3月1日更新

事業目的

本市では、少子高齢化や人口減少が進み、隣接する自治体と比較しても人口当たりの空家等数が多い、今後もさらに増加することが予想されています。

平成27年度に実施した尾道市空家等実態調査では、空家等数7,353件中、半数を超える3,907件が利活用可能と判定されました。

これらの利活用可能な空家等を地域資源としてとらえ、「滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設または文化施設等」として新たに活用する空家等を、地域活性化の核となる新しい拠点として広く発信し、交流人口の増加を図る目的で平成30年度から令和2年度までの3年間、「尾道市空家等活用促進モデル事業」を実施しました。

事業概要

本市では、地域の活性化につながる空家等の新しい活用方法の提案を募集し、優れた提案に対して、予算の範囲内で改修等に必要な費用の一部を助成しました。

事業実績

この事業を活用された団体・個人は、以下のとおりです。

画像をクリックすると各事業の紹介ページにアクセスできます。紹介ページでは、モデル事業者へのインタビュー、施設の写真を掲載しています。

また、事業所名をクリックすると公式HPへ、所在地をクリックすると位置図へアクセスできます。

平成30年度 株式会社尾道柿園

このページを見ている人は
こんなページも見ています

[尾道市空き家バンク](#)

AI（人工知能）は
こんなページをおすすめします

[令和5年度尾道市向島地区空き店舗等活用支援事業補助金について](#)

尾道市御調町菅野地区の空き家を、同地区特産の柿をテーマにしたワークショップやカフェ等で年間を通じて観光客等呼び込む柿渋工房として改修し、地域おこしを図る施設として活用されています。



 ← 詳細はクリック

[株式会社尾道柿園 尾道柿渋工房](#) <外部リンク>

所在地： [広島県尾道市御調町菅2030](#) <外部リンク> Tel：0848-76-2033

平成30年度 NPO法人尾道空き家再生プロジェクト

尾道駅北口近くの元旅館の大広間を、貸しスペースとして地域行事やイベント・各種教室等として改修し、幅広い年齢層の利用者が尾道の歴史文化を感じることのできる地域・観光交流拠点として活用されています。



 ← 詳細はクリック

[NPO法人尾道空き家再生プロジェクト 松翠園大広間](#) <外部リンク>

所在地： [広島県尾道市西土堂町1-26](#) <外部リンク> Tel：090-2809-2938

令和元年度 NPO法人ARTBASE百島

尾道市役所旧百島支所を改修し、1階部分は百島を訪れる観光客や大学の研究室が滞在研修を実施するための簡易宿泊施設として、2階部分はNPO法人ARTBASE百島の事務所、来場者への島内の情報提供など地域情報発信施設として活用されています。



 ← 詳細はクリック

[NPO法人ARTBASE百島 旧百島支所](#) <外部リンク>

所在地： [広島県尾道市百島町1440](#) <外部リンク> Tel：0848-73-5105

令和元年度 たくま商店

因島田熊町の空き家を、個人が来店できるチャレンジショップ、簡易宿泊施設、レンタルスペースに改修し、起業・創業を志す方々への支援をはじめとして、地域の賑わいの場となる施設として活用されています。



← 詳細はクリック

[たくま商店](#) <外部リンク>

所在地： [広島県尾道市因島田熊町4703-3](#) <外部リンク> Tel：0845-23-7640

令和2年度 瀬戸内隠れ家リゾートViena

百島町の空き家を、目の前が瀬戸内海という特性を生かした一棟貸しの宿泊施設として改修しました。地域住民に宿泊施設のチェックイン・アウト、清掃等の業務のほか、出張料理やマリナクティビティを体験できるサービスを委託することにより、多くの地域住民が事業活動、交流できる空間として活用されています。



← 詳細はクリック

[瀬戸内隠れ家リゾートViena](#) <外部リンク>

所在地： [尾道市百島町2581-8](#) <外部リンク> Tel：0848-38-2007

関連ファイル

- [1 モデル事業の目的と改修事例 \[PDFファイル/2.17MB\]](#)
- [2 尾道柿渋工房 紹介ページ \[PDFファイル/1.76MB\]](#)
- [3 松翠園大広間 紹介ページ \[PDFファイル/2.11MB\]](#)
- [4 旧百島支所 紹介ページ \[PDFファイル/1.72MB\]](#)
- [5 たくま商店 紹介ページ \[PDFファイル/2.03MB\]](#)
- [6 瀬戸内隠れ家リゾートViena 紹介ページ \[PDFファイル/1.59MB\]](#)

このページに関するお問い合わせ先

[まちづくり推進課](#) 住宅政策係(空き家相談)

〒722-8501 広島県尾道市久保1丁目15-1 本庁舎3階

Tel：(0848)38-9347



PDF形式のファイルをご覧いただく場合には、Adobe社が提供するAdobe Readerが必要です。Adobe Readerをお持ちでない方は、バナーのリンク先からダウンロードしてください。（無料）

ウェブサイト

いいね！ 18

シェアする

LINEで送る



[尾道市公式SNS](#)



尾道市役所

〒722-8501 広島県尾道市久保一丁目15-1

Tel：0848-38-9111 Fax：0848-37-2740

[メールでのお問い合わせ](#)

[市役所案内](#)

[交通アクセス](#)

[ホームページのご利用案内](#)

[リンク・著作権・免責事項](#)

[個人情報保護](#)

[アクセシビリティ](#) [例規](#)

Copyright City of Onomichi. All rights reserv

空家活用に向けた所有者と事業者のマッチング制度の検討について

制度概要

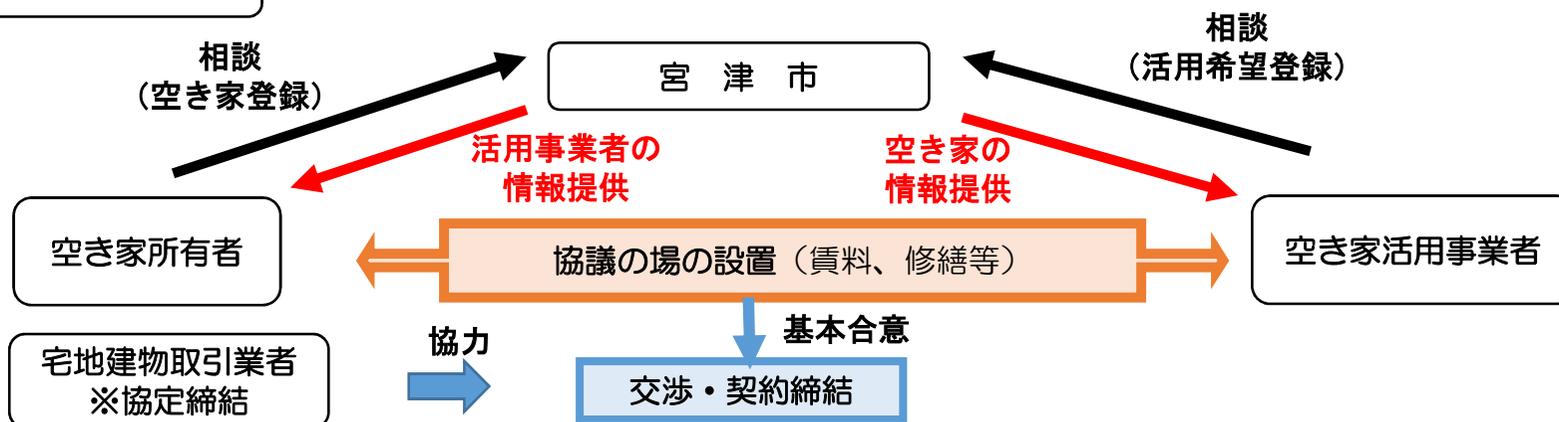
市場（空き家バンク含む）に「**流通していない空家**」や「**借り手のつかない空家等**」の活用を図るため

- 空家の所有者
 - 空家を活用した事業展開や地域の活性化等を行いたい事業者
- をつなぐことにより、空家の利活用を進めるもの**

対象となる物件イメージ

- 優良物件（一軍物件） ... 民間の不動産事業者対応
- 老朽化物件（二軍物件） ... 空き家バンク対応
- **大規模な修繕等が必要（三軍物件）**
片付け等が困難な現状有姿物件等 ... **今回のマッチング対象物件**

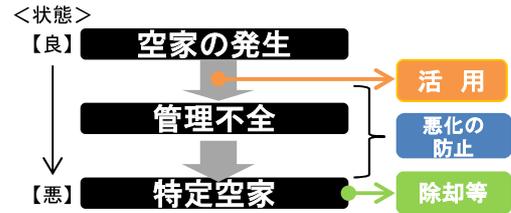
制度イメージ



●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案

背景・必要性

- 居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法案の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の施策に協力する努力義務

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- ・市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分 (詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・所有者等への普及啓発、市区町村※から情報提供を受け所有者との相談対応
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除



窓が割れた管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に報告徴収権(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

③財産管理人※による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

第2期宮津市空家空地対策計画

～地域とともに空家空地を活かす～

2022(令和4)年3月

宮 津 市

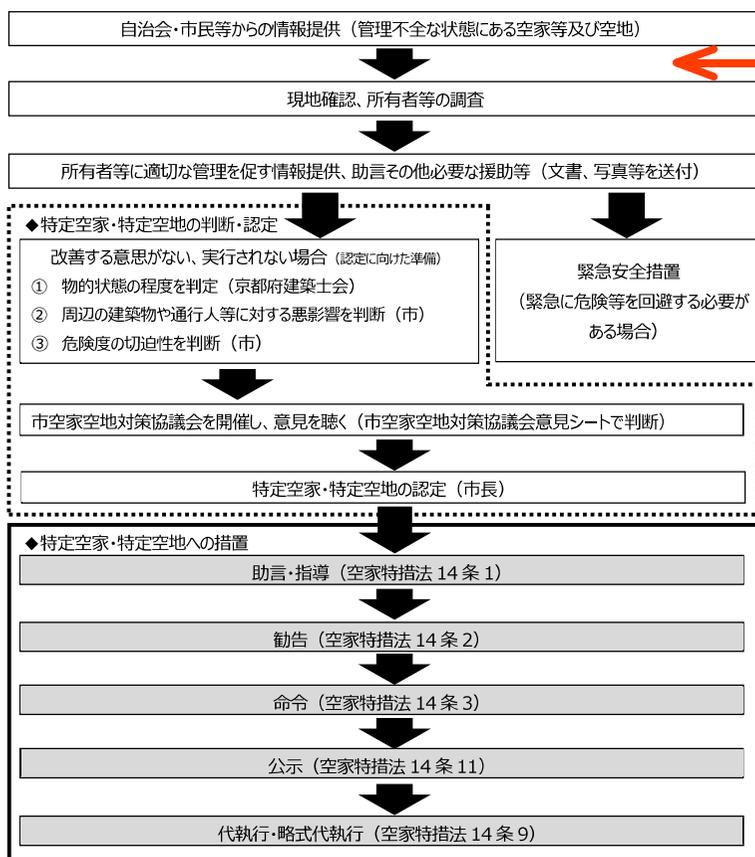
第3節 安全・安心の確保 ～地域とともに安全・安心な住環境を確保する～

空家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ところです。

また、平成28年度から令和2年度までの間、特定空家空地の指定までには至っていませんが、管理不全な空家の相談件数は40件のうち23件の解決、管理不全な空地の相談件数は30件のうち13件の解決となっており、引き続き解決に向けて調整が必要なものと、今後増加することが予想されます。

こうした中、地域とともに安全・安心な住環境を確保していくため、空家空地の管理不全対策と特定空家空地の措置をしっかりと進めていきます。

空家等及び空地に対する措置のフロー図



「管理不全空家」の対応を付記

3-1 空家空地の管理不全対策

(1) 管理不全な空家空地の所有者等への対応

自治会や市民等からの情報提供・相談等を通じて、管理不全な空家空地を把握した場合は、地域と連携を図りながら現地確認・所有者調査等を実施します。

調査により把握した所有者に対しては、空家空地の危険性や損傷の程度、周辺への悪影響などの情報提供や適正管理の注意喚起を行うとともに、所有者等への助言その他必要な援助を講ずるよう努めます。

◆所有者等への情報提供及び助言等の実施

【空家空地の管理不全な状態】

空家空地が次のいずれかに該当する場合であつて、当該空家空地の周辺の生活環境を害するおそれがある状態をいいます。

- ア 外壁、屋根その他の建築材の一部が剥落し、又は破損している状態
- イ 窓又は扉が破損し、不特定の者が侵入することができる状態
- ウ 雑草が繁茂している状態
- エ 樹木の枝葉又は雑草が、隣地にはみ出している状態又は道路上にはみ出し安全な通行を確保する上での妨げとなっている状態
- オ ねずみ、はえ、蚊その他の衛生動物又は悪臭が発生している状態
- カ 廃棄物が投棄されている状態
- キ アからカまでのいずれかに類するものとして市長が認める状態



(2) 財産管理制度等の普及啓発

管理不全な状態の土地・建物や所有者不明の土地・建物は、これまで、その管理に適した財産管理制度がなく、管理が非効率になりがちでした。

土地・建物を効率的に管理するため、令和5年4月から、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を対象に、個々の土地・建物の管理に特化した財産管理制度が新たに施行されることから、普及啓発を行い、適切な管理を促進します。

◆財産管理制度の普及啓発による適切な管理の促進

【管理不全状態にある土地・建物の管理制度】

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害されまたはそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができますようになります。

【所有者不明土地・建物の管理制度】

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができますようになります。

→「管理不全空家」に対する措置を追記

(3) 関係部署との連携した体制

管理不全な状態の空家空地への対応について、特措法のほか、建築基準法、道路法、廃棄物処理法、消防法、災害対策基本法等の関係法令の適用も考えられることから、所管官公署や庁内関係部局と連携して、総合的に判断し対策を進めていきます。

※空家空地管理に関する関係法令（抜粋）

| 法律 | 該当部分 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築基準法 | 損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、または著しく衛生上有害となるおそれがある建築物の除去、移転、改築、増築、修繕、模様替え、使用中止、使用制限その他保安上または衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行することができる。建築基準法第10条「保安上危険な建築物等に対する措置」 |
| 道路法 | 道路管理者は、道路（第71条）及び条例で指定する沿道区間（第44条）において、道路の構造または交通に支障を及ぼすおそれのある行為を防止するために必要な措置を命ずることができる。道路法第43条「道路に関する禁止行為」 |
| 廃棄物処理法 | 一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の不法投棄等により、生活環境の保全上支障が生じる場合は、市町村長はその支障の除去・発生の防止に必要な措置を命ずることができる。命令に従わない場合は、代執行することができる。廃棄物処理法第19条の4「一般廃棄物に対する措置命令」 |
| 消防法 | 消防長、消防署長、その他の消防吏員は、屋外において火災の予防上危険な場合等について、空家の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件などの除去等を命ずることができる。消防長又は消防署長は措置を履行しないとき等は、代執行することができる。消防法第3条「屋外における火災の予防又は障害除去のための措置命令等」 |
| 災害対策基本法 | 市町村長は、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収容することができる。また、現場の災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は当該工作物等を保管しなければならない。災害対策基本法第64条「応急公用負担等」 |

(4) 緊急安全措置

管理不全な状態の空家空地を放置することによって、市民等の生命、身体又は財産に被害が及ぶことが明らかである場合であって、指導等を行う時間的余裕がないと認めるときは、原則、所有者等の同意を得て、急迫した危険を回避するために必要最小限の措置を講じます。

なお、当該措置にかかった費用については、所有者等に請求します。

3-2 特定空家空地に対する措置

(1) 特定空家空地の判断・認定

適切に管理されず、周辺に深刻な影響を及ぼす危険性の高い空家空地について、宮津市空家総量調査や市民からの相談・苦情等によって情報を把握した場合は、現地確認、所有者調査等を行い、所有者等に適切な管理を促すための情報提供、助言等を行います。

それでも所有者等に改善の意思がなく、対処されない場合は、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に基づく「宮津市空家空地対策の推進に関する条例第13条に規定する特定空家及び特定空地の認定に係る基準（宮津市告示第123号）」により、特定空家空地を判断し、宮津市空家空地対策協議会の意見を聞いた上で、市長が認定します。

認定に当たっては、下記の内容を勘案し、総合的に判断します。

①物的状態の程度の判定（京都府建築士会）

管理不全な空家空地を調査し、建築物等の状態の危険度を判定します。建物の専門家である京都府建築士会において、宮津市の判定指標51項目についての診断カルテを作成し、全体初見により物的状態の程度を判定します。

- 1 建築物等の状態（27項目）
- 2 有害物質・ゴミ等の衛生管理等（8項目）
- 3 景観ルールや周囲の調和（7項目）
- 4 立木のみ出しや棲みついた動物等（9項目）

②周辺の建築物や通行人等に対する悪影響を判断（市）

特定空家が悪影響を及ぼす範囲を踏まえ、隣家等への倒壊の危険性や、倒壊や落下・転倒などによる第三者への危険の可能性を判断します。

管理不全な空家が現に被害をもたらしている、またはそのまま放置した場合に予見される悪影響の可能性について、例えば、道路（通路等を含む）・通学路の接道状況、車両の通行量、通行人、周囲の建物の状況及び防災上の支障等を調査した地域の状況を示します。

③危険度の切迫性を判断（市）

下記の事項に1つでも該当すれば、切迫性があると判断します。

- 地域住民等の生命、身体又は財産に著しく危険を及ぼすおそれが高いため、速やかな措置が必要
- 地域住民等の健康被害（有害物質）を著しく及ぼすおそれが高いため、速やかな措置が必要
- 地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼすおそれが高いため、速やかな措置が必要
- 道路の通行に著しく支障を及ぼすおそれが高いため、速やかな措置が必要
- その他

【特定空家の認定基準】

| 空家の状態 | 判断基準 |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 | (1) 建築物の倒壊等 建築物が倒壊等により、自らの敷地内でおさまらず、隣接道路の通行者、自動車その他の財物又は近隣家屋やその居住者、財物等に危害が及ぶおそれがある状態と認められるもの |
| | (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等 建築物又はこれに付着する工作物の部材等が脱落、飛散等により、自らの敷地内でおさまらず、隣接道路の通行者、自動車その他の財物又は近隣家屋やその居住者、財物等に危害が及ぶおそれがある状態と認められるもの |
| | (3) 擁壁が老朽化し危険 擁壁の倒壊等により、自らの敷地内でおさまらず、隣接道路の通行者、自動車その他の財物又は近隣家屋やその居住者、財物等に危害が及ぶおそれがある状態と認められるもの |
| 2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態 | (1) 建築物又は設備等の破損等 建築物又は設備等の破損等により、著しく衛生上有害な物質の飛散その他の近隣住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態と認められるもの |
| | (2) ごみ等の放置及び不法投棄等 ごみ等の放置及び不法投棄並びに雑草等の繁茂により、近隣住民の良好な生活環境を著しく阻害する状態と認められるもの |
| 3 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 | (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態 既存の景観計画及び景観保全に係るルールに著しく適合しない状態と認められるもの |
| | (2) その他周囲の景観と著しく不調和な状態 周辺の景観と著しく不調和な状態で、空家が周囲に与えている影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている状態と認められるもの |
| 4 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態 | (1) 立木の腐朽、倒壊等 立木の倒壊、枝折れによる落下等及び樹木の繁茂等により、隣接道路の通行者、自動車その他の財物又は近隣家屋やその居住者、財物等に危害が及ぶおそれがある状態と認められるもの |
| | (2) 空家に住みついた動物等 空家に住みついた動物の鳴き声その他の音、動物のふん尿その他の汚物の放置等により、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態と認められるもの |
| | (3) 建築物等の不適切な管理等 不適切な管理による落雪により隣接道路の通行を妨げる状態、又は、敷地からの大量の土砂等の流出により、隣接道路の機能不全若しくは通行の妨げ、若しくは近隣住民の日常生活に著しく支障を及ぼす状態と認められるもの |

→ 「管理不全空家」の認定基準を追記

【特定空地の認定基準】

| 空地の状態 | 判断基準 |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 | (1) 建築物に附属していた工作物の倒壊等 建築物に附属していた工作物が脱落、飛散等した場合、自らの敷地内でおさまらず、隣接道路の通行者、自動車その他の財物又は近隣家屋やその居住者、財物等に危害が及ぶおそれがある状態と認められるもの |
| | (2) 擁壁が老朽化し危険 擁壁の倒壊等により、自らの敷地内でおさまらず、隣接道路の通行者、自動車その他の財物又は近隣家屋やその居住者、財物等に危害が及ぶおそれがある状態と認められるもの |
| 2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態 | (1) ごみ等の放置及び不法投棄等 ごみ等の放置及び不法投棄並びに雑草等の繁茂により、近隣住民の良好な生活環境を著しく阻害する状態と認められるもの |
| 3 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 | (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態 既存の景観計画及び景観保全に係るルールに著しく適合しない状態と認められるもの |
| | (2) その他周囲の景観と著しく不調和な状態 周辺の景観と著しく不調和な状態で、空地が周囲に与えている影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている状態と認められるもの |
| 4 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態 | (1) 立木の腐朽、倒壊等 立木の倒壊、枝折れによる落下等及び樹木の繁茂等により、隣接道路の通行者、自動車その他の財物又は近隣家屋やその居住者、財物等に危害が及ぶおそれがある状態と認められるもの |
| | (2) 空地に住みついた動物等 空地に住みついた動物の鳴き声その他の音、動物のふん尿その他の汚物の放置等により、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態と認められるもの |
| | (3) 空地の不適切な管理等 敷地からの大量の土砂等の流出により、隣接道路の機能不全若しくは通行の妨げ、又は近隣住民の日常生活に著しく支障を及ぼす状態と認められるもの |

(2) 特定空家空地に対する措置

認定された特定空家空地について、特措法、宮津市空家空地対策の推進に関する条例及び宮津市空家空地対策の推進に関する条例施行規則に基づき、助言または指導、勧告、命令等の措置を実施します。

なお、特定空家の所有者等に対して必要な措置をとることを勧告する場合、その敷地については、「住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例」が適用除外となることから、宮津市空家空地対策協議会の意見聴取や実情などを勘案して手続きを進めます。

空家空地対策計画の改正等に係る今後のスケジュール等について

「空き家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が成立し、今後6か月以内に施行される予定であることから、今後、市の「空家空地対策計画」の改正が必要となるもの。

一方、現時点では、国からガイドライン等が示されておらず、基準の内容や改正が必要な範囲、スケジュール等は不明であるが、現時点で想定しているスケジュールは以下のとおり。

【現時点での想定イメージ】

- R05. 06. 07 空家特措法改正案の成立

- R05. 夏頃 ガイドライン等の提示（国→地方公共団体）
※ ガイドラインの提示があるか否かも含めて現時点では不明

- R05. 夏～冬 管理不全空家の認定基準、市の実施する措置等の内容の検討

- R05. 冬頃 空家特措法改正案の施行

- R06. 01～ パブリックコメント等の実施

- R06. 春頃 「空家空地対策の推進に関する条例」の改正議案の議会上程
「空家空地対策計画」の改正

- R06. 春～ 周知期間

- R06. 夏頃 施行

上記の過程において、計画改正等の審議等を当協議会で実施していただくこととなるため、**今年度については、複数回の協議会開催を見込んでいる**もの。