

持続可能で活力ある地域形成に向けた 移住・定住の促進について

令和 8 年 3 月 1 6 日
総務常任委員会 報告事項 資料
政策調整部 企画調整課

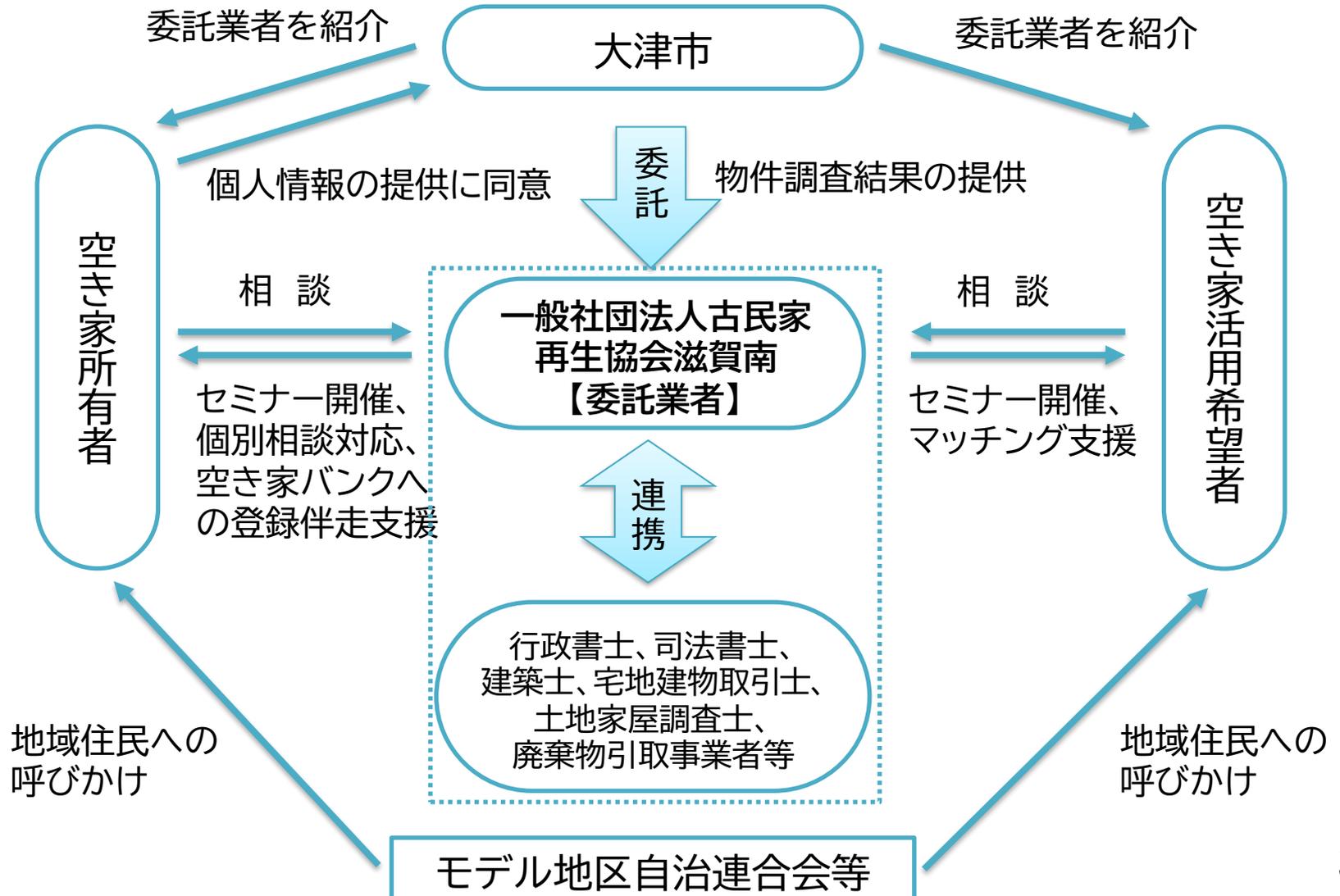
○事業の概要

- 人口の減少が顕著な地域(葛川、真野北、仰木、上田上)をモデル地区に設定
- 同地区において、空き家利活用のためのセミナーを開催
- さらに、セミナー後の個別相談と空き家バンク等への登録伴走支援によって、優良空き家を掘り起こすとともに、移住希望者をマッチングさせ、空き家の利活用及び移住定住の促進を図った。

○取組内容

- | | |
|---------------------------|---------------|
| (1)上記4地域と協議し、モデル地区に設定 | 令和7年4月～9月 |
| (2)モデル地区ごとにセミナー開催(2回) | 令和7年9月～12月 |
| (3)空き家利活用に関する個別相談(適宜) | 令和7年9月～令和8年3月 |
| (4)空き家バンク等への登録伴走支援(目標10軒) | 令和7年9月～令和8年3月 |

令和7年度 空き家利活用促進 事業スキーム



○セミナーチラシ

空き家の勉強会 & 個別相談会

参加無料

空き家になる可能性があり心配な方や、先々の備えの一環で勉強したい方など幅広くお気軽にお越しくださいませ。空き家問題解決の第一歩は、正しい情報を知ることです。

勉強会/相談会どちらかのみ参加可
ご夫婦やご家族で参加可
オンライン視聴可

勉強会の内容

- ☑ 空き家の定義とは
- ☑ 息子、娘が困るポイントとは
- ☑ 解体すると固定資産税が6倍に?!
- ☑ 改正された空き家の法律について
- ☑ 空き家税について
- ☑ 国に贈与“国庫帰属法”とは

日時 2025年09月27日(土) (講師紹介)

時間 勉強会 14:00~15:00
個別相談会 15:10~16:00

※個別相談会のご予約の方優先です。後日の個別相談も承っておりますのでお気軽にご相談ください。個別相談会は原則3枠準備しております。※オンラインご希望の方下記より申込を行ってください。

場所 葛川市民センター
住所: 葛川町村野237-37

お問合せ ☎077-596-5335 (主催) 大津市 協力: 葛川まちづくり協議会

持ち家の勉強会 & 個別相談会

参加無料

次の世代が困らないようにするために、今のうちに準備や対策をできることから実施しましょう。事例をもとに自分ごとで考えるきっかけに!

勉強会/相談会どちらかのみ参加可
ご夫婦やご家族で参加可
オンライン視聴可

勉強会の内容

- ☑ 今確認しておきたいこと
- ☑ 地域や次の世代が困ること
- ☑ 予防や対策について
- ☑ 管理ができていないとどうなる?
- ☑ 相続の義務化について
- ☑ 国に贈与“国庫帰属法”とは

日時 2025年11月08日(土) (講師紹介)

時間 勉強会 14:00~15:00
個別相談会 15:10~16:00

※個別相談会のご予約の方優先です。後日の個別相談も承っておりますのでお気軽にご相談ください。個別相談会は原則3枠準備しております。※オンラインご希望の方下記より申込を行ってください。

場所 葛川市民センター
住所: 葛川町村野237-37

お問合せ ☎077-596-5335 (主催) 大津市 協力: 葛川まちづくり協議会

(例) 葛川学区での取組

○セミナー日程と参加者数

学区		1回目	2回目
葛川	日時	9/27(土)	11/8(土)
	参加者	9名	13名
真野北	日時	11/2(日)	12/6(土)
	参加者	7名	15名
仰木	日時	10/26(日)	12/6(土)
	参加者	19名	16名
上田上	日時	11/9(日)	12/14(日)
	参加者	9名	12名

○セミナー終了後のフォロー

- ・ セミナー動画を作成し、YouTubeにアップ
- ・ 不参加の住民に対する周知とともに、正月に親族で話題にしていただけのように、各モデル地区自治会にて全戸配布(一部組回覧)



空き家勉強会動画



持ち家勉強会動画



- 都市計画部(都市計画課、住宅政策課、建築指導課、開発調整課)・産業観光部(農林水産課)・政策調整部(企画調整課)で勉強会を3回開催
 - ✓1回目(9月): 空き家利活用に関わる各所属の取組状況、先進的な取組について、情報共有
 - ✓2回目(12月): モデル地区のうち、市街化調整区域(仰木・上田上)の空き家利活用進捗状況共有及び課題共有
 - ✓3回目(3月予定): 来年度のあり方検討の進め方について協議(予定)
 - 市街化調整区域内の既存空き家の活用にあたっては、地域の特性やニーズ等を踏まえつつ、市としての政策的な位置づけや合意形成のプロセス構築、適切な手法の確立などが必要であることを確認
- 
- 令和8年度は、有識者も交え、制度設計や運用方針に関する検討を具体的に進める

令和7年度の取組成果

- 各モデル地区における空き家の状況や地域ニーズなど現状が把握できた。
- 10軒を流通に乗せるなど、利活用の方向性について、一定の見通しが立てられた。

	葛川	真野北	仰木	上田上
把握 空家数	R6→R7 73→118	R6→R7 69→69	R6→R7 59→74	R6→R7 32→32
所有者と 接触した 空家数	4	2	15	0
流通予定 空家数	2 <ul style="list-style-type: none"> 売却or賃貸1 賃貸1 	0	8 <ul style="list-style-type: none"> 売却5 売却or賃貸1 賃貸1 マッチング済 (賃貸)1 	0

- 多くのセミナー参加者が、空き家の活用に積極的な姿勢を示されるものの、建物の老朽化、家財道具の処分、仏壇の取扱など、利活用に伴う所有者の多額の経費負担等が課題
- 法律・権利関係等、所有者単独では解決できない問題が多く、解決にあたっては、一定期間伴走できる支援体制の構築が必要
- 所有者に活用希望者とのコネクションがなく活用が進まない。
- 空き家バンクは不特定多数への公開となるために登録に消極的な方が多く、例えば、行政が所有者と活用希望者の双方から個別に情報を収集し、信頼関係のある中で直接引き合わせるなど、顔の見える関係性を前提とした手法を併用していく必要がある。
- 行政・専門家の個別対応には限界があり、地域が自律的に動けるスキームが必要
- 地域が空き家情報を最も把握しており、自治会等の主体的な参画が不可欠

(1)モデル地区でのセミナー及び個別相談・伴走支援の継続

- 令和7年度の取組を継続し、新たな空き家の掘り起こしや長期スパンでの課題解決に向けて伴走支援を実施する。

(2)空き家マッチング促進

- モデル地区内の空家と、活用希望者とのマッチングが促進される空家ツアー等、現地型のイベント等を実施する。

(3)地域が主体的に空家の利活用を進めるスキーム構築の支援

- モデル地区が主体的に空家の利活用が図れるスキームを、地域特性を踏まえ、地域と連携して構築する。

(4)市街化調整区域における空き家のあり方検討

- 地域の特性やニーズ等を踏まえ、市街化調整区域内の既存空き家が一定の基準の下で活用し得る制度設計や運用方針に関する検討を有識者も交え、具体的に進める。

令和8年度のスケジュール(案)

項目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
① 優良空き家の掘り起こし等												
モデル地区 個別伴走支援	伴走支援: 空き家の相談、持ち家の相談、売却や解体処分の他にも相続対策や残置家財処分のことなど、利活用に向けた様々なお悩みに対して伴走支援											
	4地区合同勉強会(4/3) 空き家セミナー・個別相談会											
マッチング			ツアー等実施				ツアー等実施					
② 地域連携によるスキームの確立												
モデル学区 伴走支援	伴走支援: 地域が主体的に、空き家の利活用を進めるスキームの構築(役割分担、情報整理、相談対応など)											
③ 市街化調整区域における空き家のあり方検討												
あり方検討会議	第一回 現状把握と課題整理 検討の枠組み設定		先進地視察			第二回 各手法の詳細検討と 実現可能性評価			第三回 方針(案)の決定 と実施計画の検討			

空き家対策

① 優良空き家の掘り起こし等

モデル学区における市委託・補助事業を通じて空き家の利活用を進めつつ、情報収集等により課題を可視化

※市街化調整区域における規制による影響を具体的に把握

② 地域連携によるスキームの確立

既存空き家の流通が事業者主体でなされない地域が主体的に空き家の利活用が図れる仕組みを広げる。

③ 市街化調整区域における空き家のあり方検討

可視化された課題、地域の特性やニーズ等を踏まえ、市街化調整区域内の既存空き家が一定の基準の下で活用し得る制度(提案基準、条例等)の検討を進める。

【施策23】 持続可能で活力ある地域形成

施策目標

地域が持つ資源を最大限に生かして活力ある地域をつくり、今後の人口減少に対応できる持続可能なまちづくりを進める。

現行規制をめぐる諸課題を明らかにすることで、規制見直しの必要性、政策動機が見い出せる。

【現状】

地域の人口減少・
空き家の増加が顕著

➔ 地域コミュニティ
の維持難

➔ 福祉、教育、防犯
等のコスト増

今後の進め方(案)

	① 優良空き家の掘り起こし等 ② 地域連携によるスキームの確立	③ 市街化調整区域における 空き家のあり方検討
R7	<ul style="list-style-type: none"> モデル地区の空き家の現状把握及び利活用促進 市街化調整区域(仰木・上田上)における地域の空き家利活用へのニーズ把握 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画部・産業観光部・政策調整部で勉強会 庁内体制整備、現状の課題把握
R8	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の利活用に向けた個別伴走支援(セミナー相談会等) マッチング(活用希望者向け空き家ツアー実施等) 地域における役割分担の明確化、空き家情報の一元管理、相談対応の窓口整備など、地域が主体的に、空き家の利活用を進めるスキームの構築 	<ul style="list-style-type: none"> R7の市街化調整区域(仰木・上田上)におけるニーズ把握の成果を踏まえて、規制緩和の必要性整理、有識者の助言も得ながら、<u>制度設計や運用方針について、具体的に検討</u>
R9以降	<ul style="list-style-type: none"> 空き家利活用に関する知見を整理し、既存空き家の流通が事業者主体でなされない地域において地域が主体的に空き家の利活用を促進できるようなスキーム構築 	<ul style="list-style-type: none"> 一定の基準の下でエリアを設定し、再建築・用途変更等を可能とすべく、提案基準の拡充、条例整備等により、空き家の早期利活用が図れる制度案の具体化