

空家等管理活用支援法人について



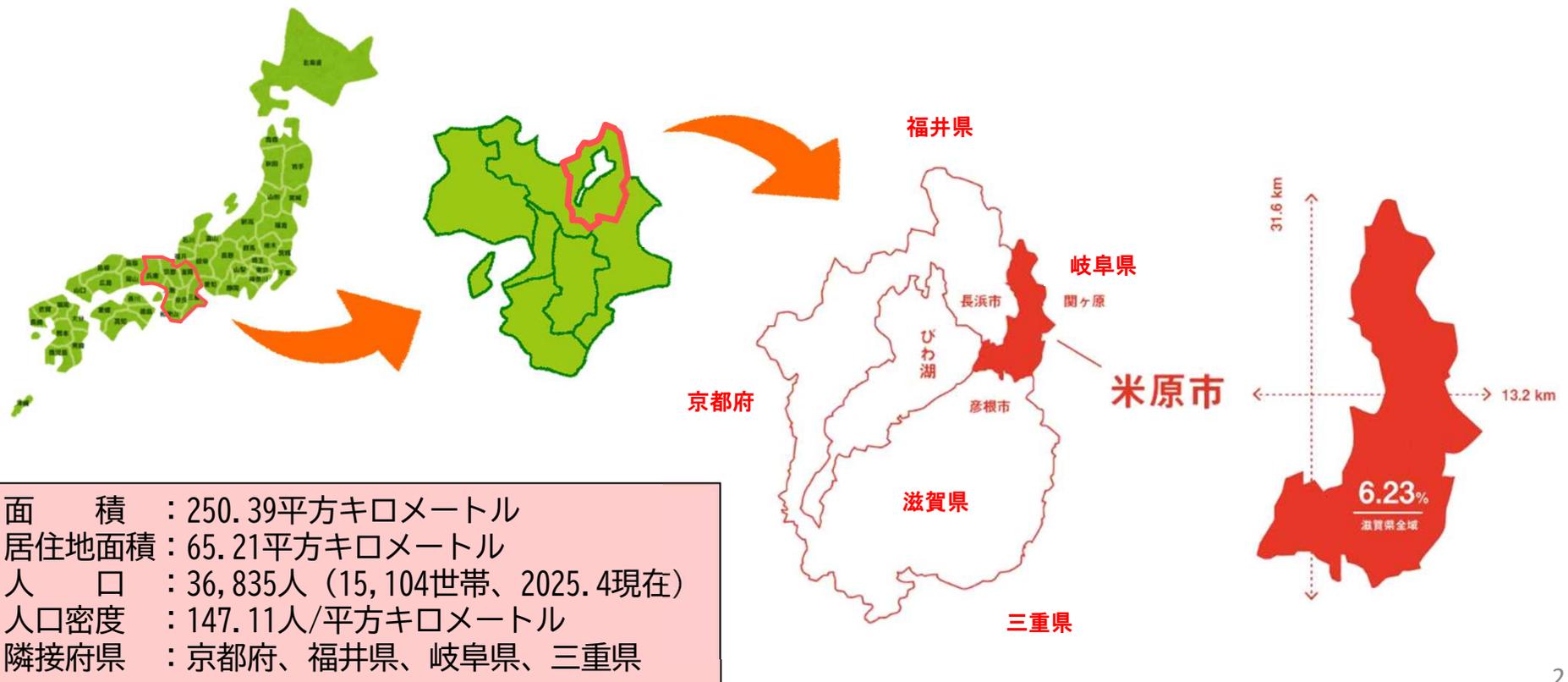
空家は放置すれば負の遺産 活用すれば地域の宝



1 米原市の概要

(1) 米原市の概要

- 日本の中心に位置する滋賀県米原市。2005年に旧4町が合併して誕生
- 滋賀県唯一の新幹線の駅を有するほか、JR東海・JR西日本・近江鉄道が乗り入れ
名神高速道路・北陸自動車道ICも立地するなど近畿エリアにおける広域交通の要衝
- 西に琵琶湖、北に伊吹山（1,377m）、南に霊仙山がそびえる。総面積の6割が森林
- 湖岸部は降水量は少ないが、伊吹エリアは積雪の世界記録を持つほどの豪雪地帯
250を超える滝や湧水が存在する水源の里



1 米原市の概要

(2) 交通の要衝

- 日本の中心に位置する滋賀県米原市。滋賀県唯一の新幹線停車駅米原駅があり、京都・名古屋へは約20分、新大阪へは約35分、東京へは約2時間で移動することが可能
- 国道や高速道路、自動車道を使って福井、岐阜、三重、愛知、京都、大阪までもスイスイ行ける。1時間程度で太平洋にも日本海にも行くことができる。

※お得に新幹線に乗ることもできます。（お盆や年末年始、GWなどの繁忙期は対象外）

区間例 (逆方向も同額)	通常料金 (自由席)	EX早特 ※自由席専用 (R6.3.16から)
米原駅→京都駅	2,160円	1,720円
米原駅→新大阪駅	4,510円	2,520円



通勤、通学、プライベートの選択肢が豊富！



米原駅周辺

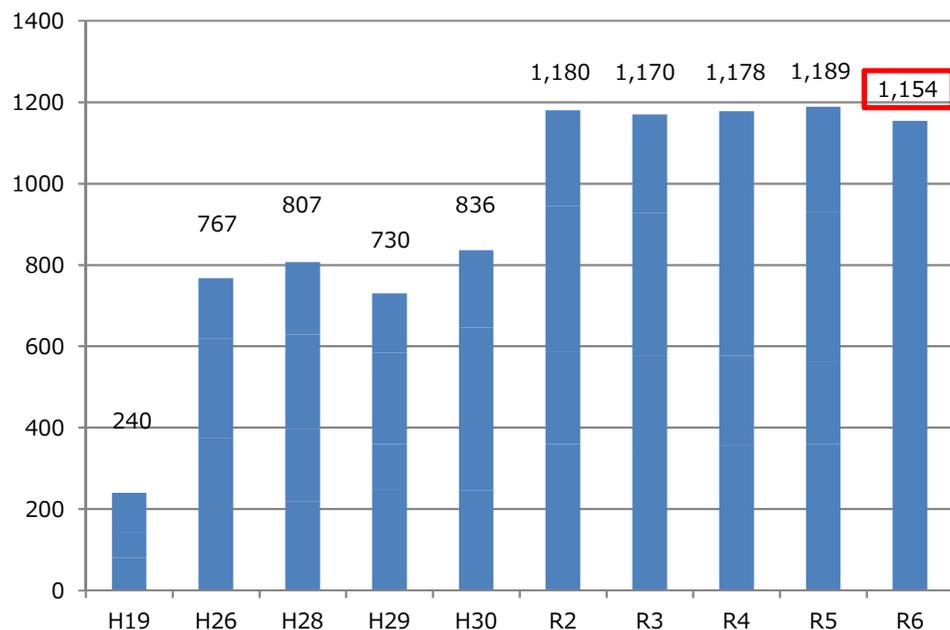
2 米原市内の空家等の現状

(1) 市内の空家等の状況

- 令和6年度の空家等実態調査から、市内の空家等の戸数は、1,154戸となっています。
- 老朽度判定別空家戸数を見ると、約7割は利用可能な空家等である一方で、約2割は現況での利用は支障がある、または困難な空家となっています。

【空家等戸数の推移】

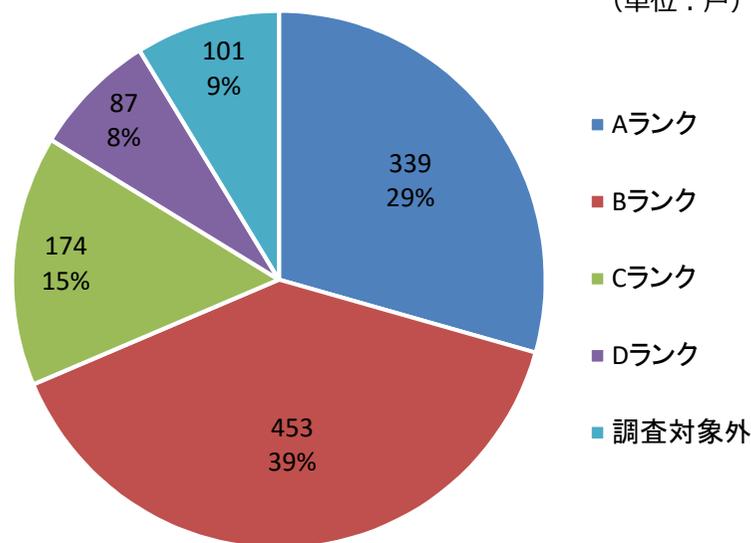
(単位：戸)



※平成19年度から30年度および令和3年度以降は、自治会アンケート調査の結果
※令和2年度は、令和元年度から令和2年度の2か年で実施した空家等実態調査の結果
※令和2年度から令和5年度は自治会への空家等の異動状況調査結果
※令和6年度は、空家等実態調査の結果

【老朽度判定別の空家等戸数】

(単位：戸)



A ... 管理に特に問題はなく、現況で利用可能
B ... 管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
C ... 倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり
D ... 倒壊の可能性があるので、現況での利用は困難
調査対象外 ... 今回の調査では、調査を行わなかった空家

出所：空家等実態調査結果（令和6年度）

2 米原市内の空家等の現状

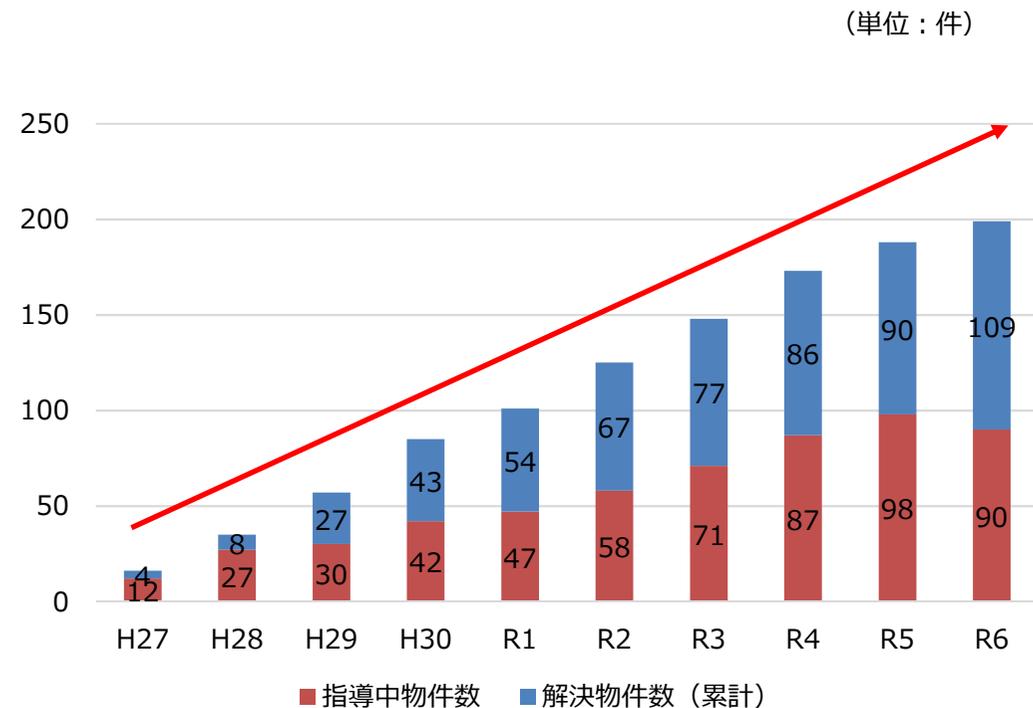
(2) 空家等に対する指導状況

- 空家等に対する苦情や相談は年々増加傾向にあり、これまでの相談件数のうち、約半数は引き続き指導中となっています。
- 空家等所有者意識調査の結果からは、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となっています。

【空家等に対する指導状況】

(単位：件)

	苦情・相談	特定空家等 認定数	
		うち解決数	
山東地域	52	10	6
伊吹地域	12	2	1
米原地域	99	4	2
近江地域	36	3	3
合計	199	19	12



2 米原市内の空家等の現状

(3) 法律・例規整備状況

年月	内容
H26年3月	米原市空家バンク運用開始
H27年5月	空家等対策の推進に関する特別措置法全面施行
H27年7月	米原市空家等の発生予防、管理および活用の推進に関する条例施行
H27年8月	米原市空家等の発生予防、管理および活用の推進に関する条例施行規則施行
H28年3月	第1次米原市空家等対策計画策定 “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”を基本理念とした取組を推進
H29年12月	米原市特定空家等判定基準策定
R3年3月	第2次米原市空家等対策計画策定 “空家は放置すれば負の遺産 活用すれば地域の宝”をスローガンに空家活用を推進
R5年12月	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施行
R6年3月	米原市空家等の発生予防、管理および活用の推進に関する条例の一部を改正する条例の施行



H26条例検討委員会

(4) 課題等

✓ 空家等発生 of 加速化

- 人口減少、少子高齢化、2025年問題
- 高齢単身世帯の増加

✓ 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

✓ 除却が進まない空家等

- 解体費用の負担が大きい。
- 更地にすると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。

3 米原市総合的空家対策推進事業

(1) 条例や空家等対策計画に基づく施策展開の概要（令和7年度）

◎ しない（啓発）

- ▶空家バンクサポーター制度
空家を活用した移住定住を促進するため、空家のバンク登録等をサポート
- ▶空家啓発チラシ印刷封入委託料
固定資産税課税通知に啓発チラシを同封し啓発
- ▶空家版エンディングノート
空家になる前に、家の引継ぎ方を考えていただく冊子を作成
- ▶空家適正管理等普及啓発業務
自治会等への啓発セミナーや事業者向けの活用促進

◎ ほっとかない（適正管理）

- ▶空家等除却補助金
旧耐震基準の空家の除却を支援
- ▶特定空家等除却補助金
特定空家の除却を支援
- ▶法律相談委託
司法書士会等と連携し、空家所有者の調査を実施
- ▶地域ぐるみ空家対策支援補助金
地域ぐるみで空家対策に取り組む自治会を支援

◎ させない（活用）

- ▶空家対策総合窓口業務委託
空家活用に向けた空家所有者や利用希望者の支援等を実施
- ▶空家再生みらいづくり隊員（地域おこし協力隊）
空家バンクに従事し、将来の空家バンク事業の担い手となる
- ▶総合的空家活用促進業務委託
空家バンク登録物件を活用したDIY教室や空家相談会等を開催
- ▶空家リフォーム補助金
移住者が空家を活用して定住する場合や、所有者が空き家を改修して移住希望者に対して定住促進を図るための改修費用を支援
- ▶空家地域活性化活用補助金
空家を地域活性化施設へ改修する費用を支援
【対象施設】お試し移住施設、テレワークスペース、多世代交流施設ほか
- ▶空家バンク利活用促進奨励金
空家の活用に向け空家バンクへの登録や成約時に奨励金を交付

3 米原市総合的空家対策推進事業

(2) 民間事業者等との連携

【空家等管理活用支援法人】

法人名称	業務概要	
特定非営利活動法人滋賀・まいばら空き家対策会	空家活用総合窓口業務（空家所有者や利用希望者の支援等）	R7
一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会	総合的空家活用促進業務（空家の流通促進等）	R7
一般社団法人まいばら空家の相談所	空家適正管理等普及啓発業務（地域や事業者への意識啓発等）	R7

【連携協定締結事業者等】

団体等名称	協定概要	
山室木材工業株式会社	空家等の除却および再資源化等の促進に関する協定書 （空家等の除却に伴い発生する建築廃材の再資源化）	H30
一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会	空家等の活用に関する連携協定書 （空家等を活用した移住定住・地域活性化）	R7 (H30)
滋賀県司法書士会	協定書（空家等の相続人調査等）	R2
株式会社クラッソーネ	空家等除却促進に係る連携協定書（解体費用シミュレーター）	R4
株式会社ジチタイアド	米原市空家等解消に向けた官民連携に関する協定書 （空家等解消マッチングプラットフォーム（akisol））	R4
株式会社AGE technologies	空家等の相続登記の促進等に係る連携協定書 （米原市版「不動産相続手続きガイド」のWEBサイト）	R5
一般社団法人まいばら空き家の相談所	空家等対策の促進に関する連携協定書 （所有者、活用希望者等の空家等関係者に対するサービスや情報等の提供）	R6 (R5)
特定非営利活動法人滋賀・まいばら空き家対策会	総合的空家対策の促進に関する連携協定書 （空家バンク、空き地バンクの運営）	8 R7

4 空家等管理活用支援法人

(1) 事務取扱要綱

米原市告示第35号

米原市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱を次のように定める。

令和6年3月22日

米原市長 平尾道雄

米原市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第23条第1項の規定に基づく空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)の指定等に関し、必要な事項を定めるものとする。

(指定の申請)

第2条 法第23条第1項の規定による支援法人の指定を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、空家等管理活用支援法人指定申請書(様式第1号)を市長に提出するものとする。

2 前項の申請書には、次の各号に掲げる書類を添付するものとする。

- (1) 定款の写し
- (2) 登記事項証明書
- (3) 役員名簿(氏名、住所および略歴を記載したもの)
- (4) 法人の組織および沿革を記載した書面ならびに事務分担を記載した書面
- (5) 前事業年度の事業報告書、収支決算書および貸借対照表またはこれらに相当する書類。ただし、申請に当たり新たに法人を設立する場合は、この限りでない。
- (6) 当該事業年度の事業計画書および収支予算書またはこれらに相当する書類
- (7) 法第24条各号に規定する業務に関する計画書
- (8) 市内において空家等対策の推進を図る活動を実施する地域を示す図面
- (9) 市内において実施した空家等対策の推進を図る活動の実績を記載した書面
- (10) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

(支援法人の指定)

第3条 市長は、前条第1項の規定による申請書の提出があった場合において、申請内容が次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、法第23条第1項の規定により当該申請者を支援法人として指定するものとする。

- (1) 当該申請者が特定非営利活動促進法(平成10年法律第7号)第2条第2項に規定する

特定非営利活動法人、一般社団法人もしくは一般財団法人または市内で空家等の管理もしくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であること。

- (2) 第9条の規定により、過去に指定を取り消され、その取消し日から1年を経過しない者でないこと。
- (3) 米原市暴力団排除条例(平成23年米原市条例第36号)第2条第1号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)に該当せず、かつ、暴力団または同条第2号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)と密接な関係を有していないこと。
- (4) 役員のうち次のいずれかに該当する者がいないこと。
 - ア 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - イ 禁固以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、または刑の執行を受けることがなくなった日から1年を経過しない者
 - ウ 心身の故障により業務を適正に遂行することができない者
 - エ 暴力団員
- (5) 申請者が支援法人として行おうとする業務の内容が、法第24条各号に規定する業務として適切なものであり、かつ、法第7条第1項に基づく空家等対策計画(以下「空家等対策計画」という。)に掲げる取組に資するものであること。
- (6) 市と空家対策に関する連携協定を締結し、かつ、市内において法第24条各号に掲げる業務に相当する活動の実績を有していること。
- (7) 本市または本市に隣接する市町の区域内に主たる事務所または本店もしくは支店を有すること。
- (8) 業務を適正かつ確実に遂行するために必要な専門性を有しており、かつ、必要な組織体制および人員体制を有していること。
- (9) 業務を遂行するに当たり、関係する行政機関、民間組織等と十分な連携を図ることができること。
- (10) 個人情報ははじめとする情報の取扱いに関する適切な措置がとられていること。
- (11) 必要な経費等を賄い、持続的に活動を行うことができる経理的基礎を有していること。
- (12) 市税等の滞納がないこと。

2 市長は、前項の規定により申請者を支援法人として指定した場合は、空家等管理活用支援法人指定通知書(様式第2号)により当該申請者にその旨を通知するとともに、その名称または商号、住所および事務所または営業所の所在地を公示するものとする。

3 市長は、第1項の規定により申請者を支援法人として指定しない場合は、空家等管理活用

4 空家等管理活用支援法人

(1) 事務取扱要綱

支援法人不指定通知書（様式第3号）により当該申請者にその旨を通知するものとする。

（指定の更新）

第4条 前条第1項の規定による指定（以下「指定」という。）は、指定することを通知した日から通知日時時点で有効な空家等対策計画の期限までを有効期間とし、指定の更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

2 第2条および前条の規定は、前項の更新について準用する。ただし、第2条第2項に掲げる書類のうち、第7条の規定により市に提出する書類は、添付を要しない。

（名称等の変更）

第5条 法第23条第3項の規定による変更の届出は、名称等変更届出書（様式第4号）により行うものとする。

2 支援法人は、業務内容等を変更しようとするときは、あらかじめ業務変更届出書（様式第5号）を市長に提出するものとする。

（業務の廃止）

第6条 支援法人は、その業務を廃止したときは、直ちに業務廃止届出書（様式第6号）により市長に届け出るものとする。

2 市長は、前項の規定による業務の廃止の届出を受けたときは、指定を取り消すとともに、遅滞なく、当該支援法人の名称または商号、住所、事務所または営業所の所在地および業務の廃止の届出を受けた年月日を公示するものとする。

（事業の報告）

第7条 支援法人は、事業年度開始前にその事業年度の事業計画書および収支予算書またはこれらに相当する書類を市長に提出するものとする。

2 支援法人は、事業年度終了後、速やかにその事業年度の事業報告書、収支決算書および貸借対照表またはこれらに相当する書類を市長に提出するものとする。

（改善命令）

第8条 市長は、法第25条第2項の規定により、支援法人が業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

（指定の取消し）

第9条 市長は、法第25条第3項の規定により、支援法人が法第25条第2項の規定による命令に違反したとき、第3条第1項第1号、第3号もしくは第4号に該当しないこととなったとき、または不正な手段により指定を受けたときは、指定を取り消すことができる。

2 市長は、前項の規定により指定の取消しを行う場合は、指定取消書（様式第7号）により当該支援法人にその旨を通知するものとする。

3 市長は、第1項の規定により指定を取り消したときは、遅滞なく当該支援法人の名称または商号、住所、事務所または営業所の所在地および指定を取り消した年月日を公示するものとする。

（その他）

第10条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

付 則

この告示は、告示の日から施行する。

4 空家等管理活用支援法人

(2) 指定第1号

①一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会（滋賀県米原支部） 指定の経緯

- 一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会は、全国で市町村と連携した空家問題への取組を展開されており、令和7年3月9日に滋賀県米原支部を設立され、令和7年3月26日付けで、本市に対し空家等管理活用支援法人指定申請書を提出されました。
- 当該協議会の滋賀県米原支部は、これまで本市と連携し、様々な取り組みを展開してきた一般社団法人古民家再生協会 滋賀によって設立されており、今後の本市と連携した事業等を当該協議会へ引き継ぎたい旨、申し出をいただきました。
- これを受け、本市は、新たに当該協議会と連携関係を構築するとともに、空家等管理活用支援法人に指定することで、空家対策のさらなる推進を図ります。（指定期間：令和7年3月28日から令和8年3月31日まで。※米原市空家等対策計画の終期まで）

②指定に基づく業務の内容

空家等対策の推進に関する特別措置法第24条第1号および第5号に関する業務

- 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

【委託予定の業務内容】

- (1) 空家等に関する専門的な知見に基づく市や所有者等の関係者への助言等
 - ①空家アドバイザーの設置
 - ②空家バンク事業等への協力等
- (2) 空家の活用促進に向けたイベント等の開催
 - ①空家DIY教室の開催
 - ②空家見学会の開催
- (3) 専門家等による空家等に関する相談会の開催



4 空家等管理活用支援法人

(3) 指定第2号

① 特定非営利活動法人 滋賀・まいばら空き家対策会 指定の経緯

- 特定非営利活動法人滋賀・まいばら空き家対策会は、前身である「まいばら空き家対策研究会」が法人化した団体です。平成26年に活動を開始され、平成27年度からは市の空家バンク事業を受託し、10年にわたり市と連携した空家活用の取組を展開してきました。
- 今般、法人化されたことを機に、当該団体から空家等管理活用支援法人への指定の申請があり、令和7年4月1日付けで指定（米原市第2号）しました。今後は、当該団体との連携と実施体制の強化を図りつつ、空家対策のさらなる推進を図ります。（指定期間：令和7年4月1日から令和8年3月31日まで。※米原市空家等対策計画の終期まで）

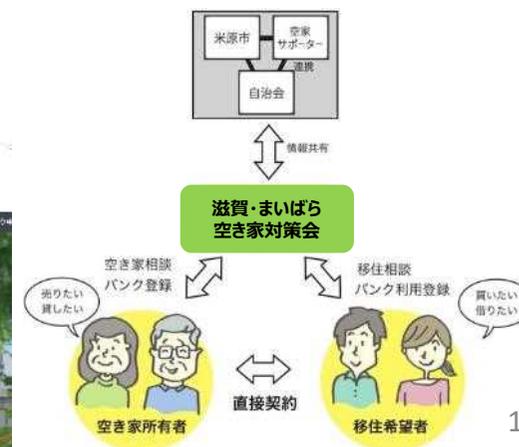
② 指定に基づく業務の内容

空家等対策の推進に関する特別措置法第24条第1号および第5号に関する業務

- 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

【業務の内容】

- (1) 空家所有者、利用希望者等の窓口対応
- (2) 空家等の情報収集と所有者支援
- (3) 空家等の利用希望者支援および流通促進
- (4) 本業務の促進に係る啓発・情報発信
- (5) 連携・協力体制の構築 等



4 空家等管理活用支援法人

(4) 指定第3号

①一般社団法人 まいばら空き家の相談所 指定の経緯

- 一般社団法人まいばら空き家の相談所は、米原市内での空家に関する情報提供活動、空家の利活用を促進するための活動、空家の管理業務を主な事業内容として、令和6年9月に設立された法人であり、令和6年12月に本市と「空家等対策の促進に関する連携協定書」を締結しています。
- これまで、空家に関する相談窓口を開設され、空き家に関する情報収集、市内の自治会における空家の適正管理や活用に向けたセミナーの開催等に取り組んでこられました。
- 今般、当該法人から空家等管理活用支援法人への指定の申請があり、令和7年10月20日付けで指定しました。
(米原市第3号 指定期間：令和7年10月20日から令和8年3月31日まで。※米原市空家等対策計画の終期まで)

②指定に基づく業務の内容

空家等対策の推進に関する特別措置法第24条第1号および第5号に関する業務等

- 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- その他空家等の管理または活用を図るために必要な事業・事務の実施

【主な業務の内容】

- (1) 地域住民（高齢者等）や空家所有者等への啓発
自治会等における空家に関するセミナー、出前講座の開催 等
- (2) 民間事業者等への空家等の活用促進
民間事業者向けの空家見学会の開催 等



(市内自治会でのセミナーの様子)