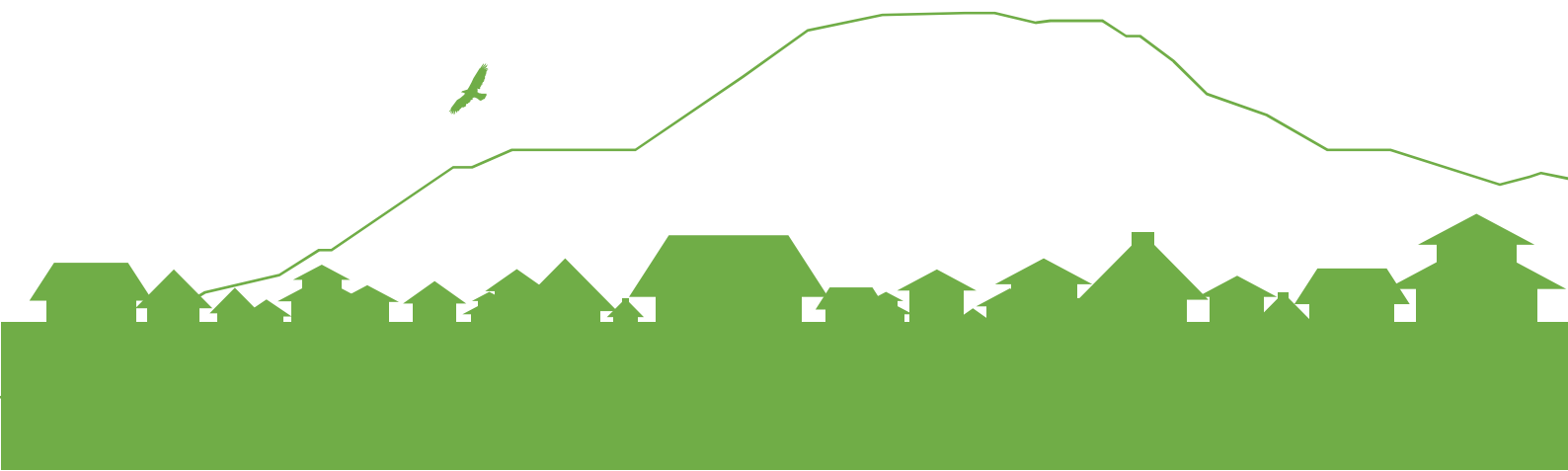


第3次 米原市空家等対策計画

(令和8年度～令和12年度)

令和8年3月



目次

第1章 計画の趣旨	2
1 第3次計画策定の背景と目的	2
2 計画の位置付け	2
3 計画対象地域および期間	2
4 計画の対象とする空家等	3
第2章 現状と課題	4
1 空家等に関する状況	4
(1) 人口の現状	4
(2) 空家等実態調査	5
(3) 住宅・土地統計調査の動向	6
(4) 空家等所有者意識調査	7
(5) 住まいの引継ぎに関する意識調査	13
(6) 第2次米原市空家等対策計画の評価等	15
(7) 今後の見通し	19
2 空家等対策を進める上での課題	20
第3章 空家等対策に向けた基本的な考え方	21
1 基本理念	21
2 各主体の役割と責務	22
第4章 計画の目標と基本的施策	24
1 計画の目標	24
2 施策の体系（段階に応じた施策の展開）	26
3 基本的な施策	27
(1) 施策1 空家にしない（空家等の発生予防）	27
(2) 施策2 空家にさせない（空家等および跡地の活用）	29
(3) 施策3 空家をほっとかない（空家等の適正管理）	32
第5章 推進体制	35
1 庁内連携体制	35
2 地域自治組織	35
3 関係機関・団体等	35
4 進捗管理と評価	36

第1章 計画の趣旨

1 第3次計画策定の背景と目的

全国的に空家等が増加傾向にある中、適切に管理されない空家等が防災、衛生、景観面などにおいて多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが大きな社会問題となっています。

国においては、平成27年5月に「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。）」が全面施行され、さらに令和5年12月には改正法が施行され、所有者の責務や対策が強化されました。

こうした中、米原市では、平成27年7月に「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（平成27年米原市条例第3号。以下「条例」という。）」を制定し、併せて平成28年3月に「米原市空家等対策計画（平成28年度～平成32年度）」を策定、さらには令和3年3月に「第2次米原市空家等対策計画（令和3年度～令和7年度）」を策定し、「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」を基本理念に掲げるとともに、空家活用を進めるためのスローガン「空家は放置すれば負の遺産 活用すれば地域の宝」を掲げ、各種施策を展開してきました。

その結果、空家等の活用や危険な空家等の取壊しなど、一定の成果を上げている一方で、今後も多くの空家等の発生が見込まれることから、引き続き総合的な空家等対策を推進するため、第2次米原市空家等対策計画（以下「第2次計画」という。）の理念や成果、課題等を踏まえた、第3次米原市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は、上位計画となる米原市総合計画のほか、まち・ひと・しごと米原創生総合戦略等の関連施策との整合を図りつつ、法および条例に準拠して策定するもので、空家等対策を総合的に推進するために、市の取り組むべき対策の基本的な方針を整理するとともに、施策の目標および基本的施策を明らかにするものです。

3 計画対象地域および期間

計画対象地域	市内全域
計画対象期間	令和8年度（2026年度）から令和12年度（2030年度）まで

本市の空家等対策の推進に向けては、中長期的に取り組むものである一方、迅速に対策を講じていく必要もあることから、上記の5年間とします。

なお、社会情勢等の変化や、計画策定の前提となる諸条件に変動があった場合には、適宜計画の見直し・修正等を図っていきます。

4 計画の対象とする空家等

空家等	建築物またはこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるものおよびその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除く。
管理不全空家等	適正な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。
特定空家等	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または著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他周辺的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にあると認められる空家等をいう。
空家等の跡地	除却した空家等に係る跡地（以下「跡地」という。）をいう。ただし、当該土地を販売し、または賃貸する事業を行うものが販売し、または賃貸するために所有し、または管理するものを除く。

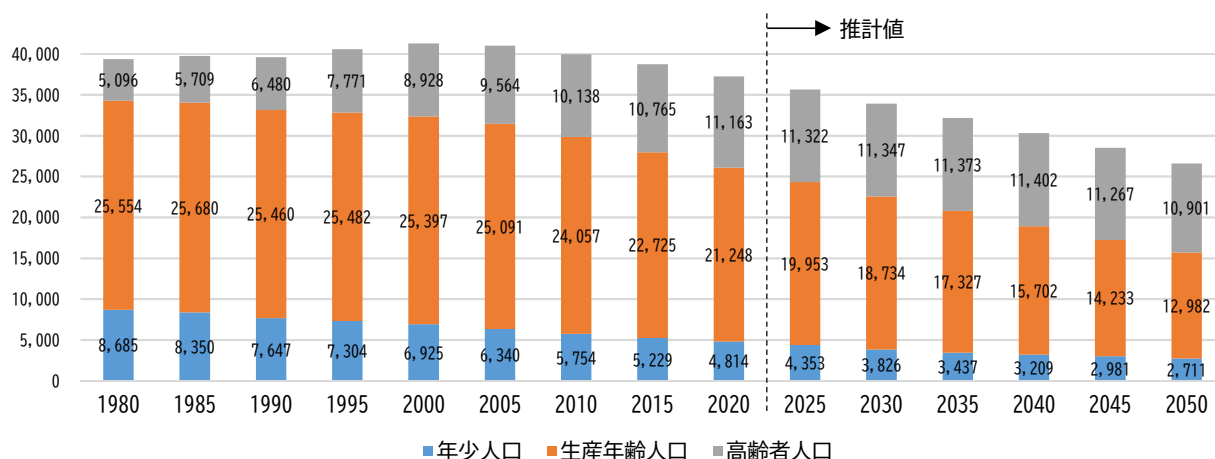
第2章 現状と課題

1 空家等に関する状況

(1) 人口の現状

今後も人口減少と少子高齢化が進行することが推計されています。また、65歳以上の単身世帯が増加しており、今後も空家等が増加することが予測されます。

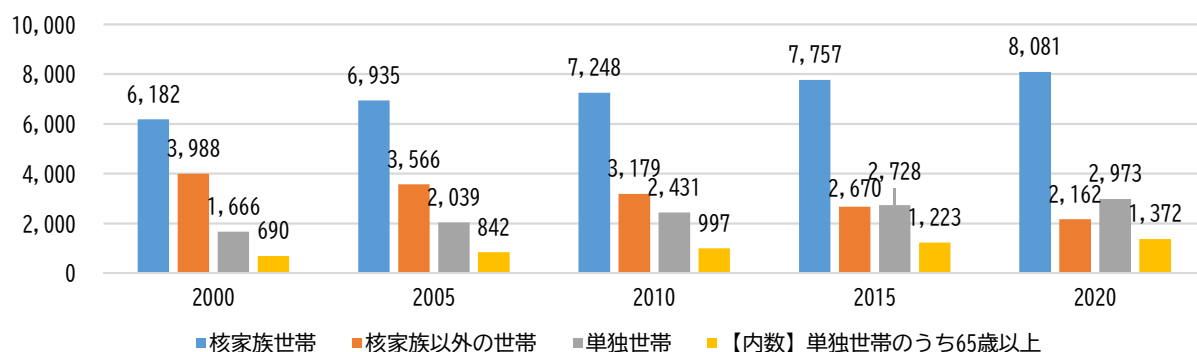
【米原市の総人口の推移】



	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
総人口	39,335	39,739	39,600	40,557	41,251	41,009	40,060	38,719	37,225	35,628	33,907	32,137	30,313	28,481	26,594
年少人口	8,685	8,350	7,647	7,304	6,925	6,340	5,754	5,229	4,814	4,353	3,826	3,437	3,209	2,981	2,711
生産年齢人口	25,554	25,680	25,460	25,482	25,397	25,091	24,057	22,725	21,248	19,953	18,734	17,327	15,702	14,233	12,982
高齢者人口	5,096	5,709	6,480	7,771	8,928	9,564	10,138	10,765	11,163	11,322	11,347	11,373	11,402	11,267	10,901
75歳以上(内数)	1,759	2,183	2,732	3,344	3,961	4,815	5,534	5,701	6,070	6,593	6,821	6,867	6,847	6,863	6,930
75歳以上人口増減		424	549	612	617	854	719	167	369	523	228	46	-20	16	67

国勢調査（総務省統計局）および日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）のデータから作成

【米原市の世帯数の推移】



	2000	2005	2010	2015	2020
核家族世帯	6,182	6,935	7,248	7,757	8,081
核家族以外の世帯	3,988	3,566	3,179	2,670	2,162
単身世帯	1,666	2,039	2,431	2,728	2,973
【内数】単身世帯のうち65歳以上	690	842	997	1,223	1,372

国勢調査（総務省統計局）のデータから作成

(2) 空家等実態調査

①調査方法等の概要

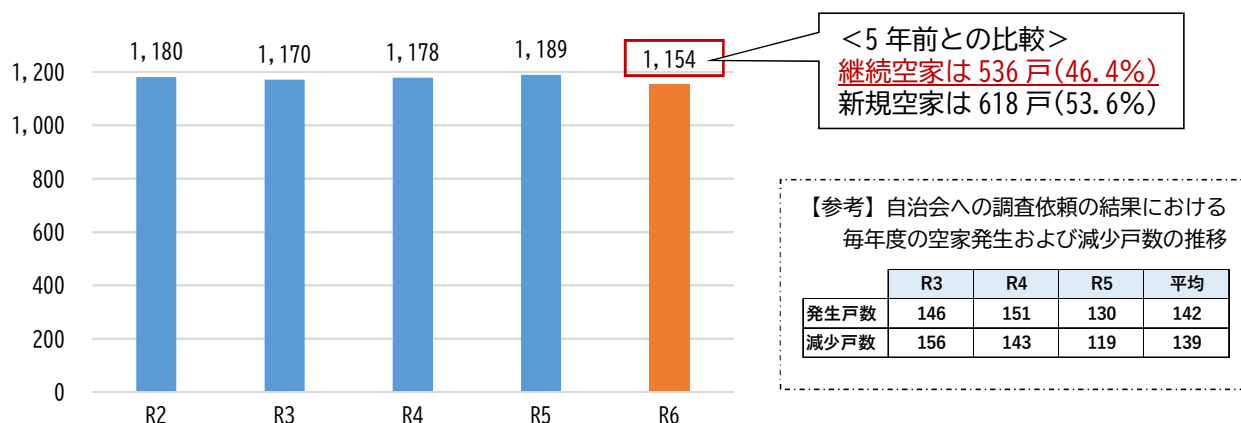
調査時期	令和6年11月から令和7年1月まで
調査対象	市が保有する空家等情報と業務受託者（株式会社ゼンリン）が保有する空家コンテンツの情報を統合し、各自治会に内容確認を依頼した結果、調査対象（空家等候補）となった物件1,300戸
調査方法	調査員による公道からの外観目視による現地調査 現地調査結果について市において内容を精査

②調査結果の概要

市内の空家等は増加傾向にありましたが、令和2年度の実態調査時（1,180戸）以降はおおむね横ばいを維持し、令和6年度の実態調査の結果では1,154戸となっています。このうち令和2年度の実態調査時からの継続空家等は46.4%となっており、新規に発生した空家等は53.6%となっています。

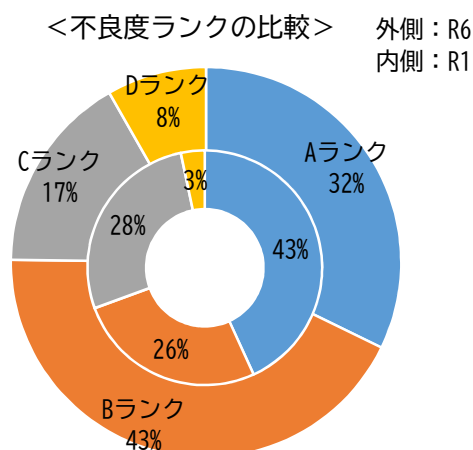
空家等の不良度調査の結果を見ると、令和6年度の実態調査の結果では、最も不良度が高く利用困難なDランクの空家等は8%となった一方で、利用可能なAランクとBランクの空家等は75%となっています。令和2年度の実態調査時以降、全体的に老朽化が進行しています。

【空家戸数の推移】



※実態調査はR1～2年度とR6年度に実施。R3～R5年度は、R1の実態調査を基にした自治会に対する空家調査の結果

【空家等の不良度】



R6空家等実態調査

評価内容	件数	割合
Aランク	339	32.2%
Bランク	453	43.0%
Cランク	174	16.5%
Dランク	87	8.3%
合計	1,053	100%

R1～2空家等実態調査

評価内容	件数	割合
Aランク	553	43.2%
Bランク	336	26.2%
Cランク	350	27.3%
D・Eランク	42	3.3%
合計	1,281	100%

- A:管理に特段問題はなく、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など、現況での利用は困難

(3) 住宅・土地統計調査の動向

住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）によると、市内の空家は平成30年で2,090戸、令和5年には2,240戸となっています。

この調査では、空家は、二次的住宅、賃貸用空家、売却用空家、それらを除く空家に区分されており、また長屋や共同住宅（マンション、アパート等）に入るひとつひとつの空き部屋がカウントされています。

このため、二次的住宅、賃貸用空家、売却用空家を除く一戸建ての空家（長屋や共同住宅を除く）に絞った集計を行った結果、市内の空家（空家等対策の主要な対象となる空家）は、令和5年で1,180戸となり、市が実施した実態調査の結果とほぼ同規模の数値となっています。

この一戸建てに絞った結果においては、市の空家の戸数および空家率は、平成30年から令和5年にかけて県内で最も減少しています。

【住宅・土地統計調査（平成30年、令和5年）】

	住宅数（戸）			空家（戸）			空家率（戸）		
	H30	R5	増減	H30	R5	増減	H30	R5	増減
全国	62,407,400	65,046,700	2,639,300	8,488,600	9,001,600	513,000	13.6%	13.8%	0.2
滋賀県	626,000	664,200	38,200	81,200	81,600	400	13.0%	12.3%	▲0.7
米原市	15,000	15,310	310	2,090	2,240	150	13.9%	14.6%	0.7

※上記の数値には長屋・共同住宅等が含まれており、空家については二次的住宅、賃貸用空家、売却用空家が含まれている。

住宅・土地統計調査（総務省統計局）のデータから作成

【上記のデータを一戸建てに絞った結果（県内各市の状況）】

	住宅数			空家（一戸建て） ※二次的住宅、賃貸用空家、売却用空家を除く			空家率（一戸建て） ※二次的住宅、賃貸用空家、売却用空家を除く		
	H30	R5	増減	H30	R5	増減	H30	R5	増減
全国	62,407,400	65,046,700	2,639,300	2,518,500	2,851,100	332,600	4.0%	4.4%	0.3
滋賀県	626,000	664,200	38,200	28,800	36,100	7,300	4.6%	5.4%	0.8
米原市	15,000	15,310	310	1,500	1,180	▲320	10.0%	7.7%	▲2.3
大津市	158,080	169,970	11,890	5,320	7,450	2,130	3.4%	4.4%	1.0
彦根市	54,940	56,530	1,590	3,070	3,040	▲30	5.6%	5.4%	▲0.2
長浜市	49,440	52,410	2,970	3,320	5,920	2,600	6.7%	11.3%	4.6
近江八幡市	34,760	36,460	1,700	1,670	1,810	140	4.8%	5.0%	0.2
草津市	68,460	74,690	6,230	1,400	1,080	▲320	2.0%	1.4%	▲0.6
守山市	33,310	35,740	2,430	820	820	0	2.5%	2.3%	▲0.2
栗東市	27,660	29,140	1,480	560	490	▲70	2.0%	1.7%	▲0.3
甲賀市	37,060	38,850	1,790	2,130	2,240	110	5.7%	5.8%	0.0
野洲市	20,140	21,990	1,850	630	950	320	3.1%	4.3%	1.2
湖南市	25,570	25,960	390	730	730	0	2.9%	2.8%	▲0.0
高島市	22,840	23,770	930	1,980	2,270	290	8.7%	9.5%	0.9
東近江市	48,060	52,490	4,430	3,120	5,240	2,120	6.5%	10.0%	3.5

住宅・土地統計調査（総務省統計局）のデータから作成

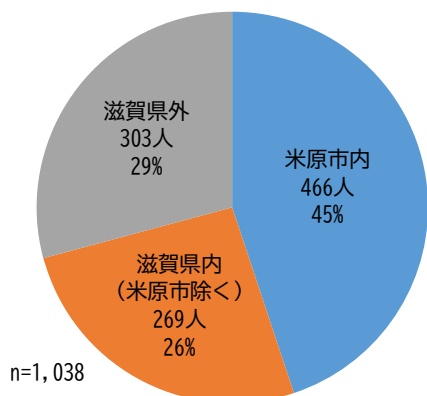
(4) 空家等所有者意識調査

①調査方法等の概要

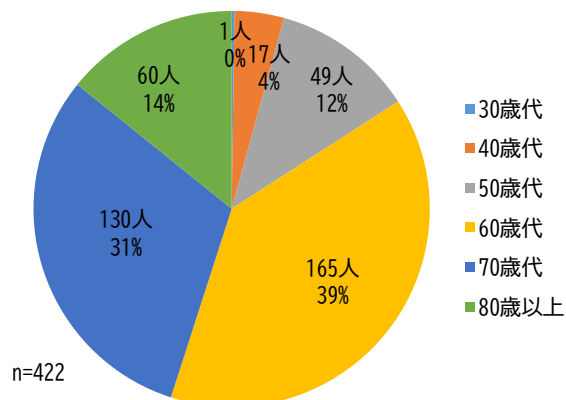
調査時期	令和7年5月から6月まで
調査対象	令和6年度に実施した空家等実態調査において把握した空家等1,154戸のうち、以下の対象外を除く1,080戸の所有者1,038人 対象外：所有者が不明の場合、空事業所の場合、不動産業者が所有している場合など
調査方法	配布：調査票の郵送配布 回答：調査票の郵送返送またはインターネット経由での回答
回答状況	配布数：1,080枚(1,038人) 回答数：455件(郵送返送399枚、インターネット回答56件) 回答率：42.1%

②調査結果の概要

空家等所有者の居住地



空家等所有者の年齢

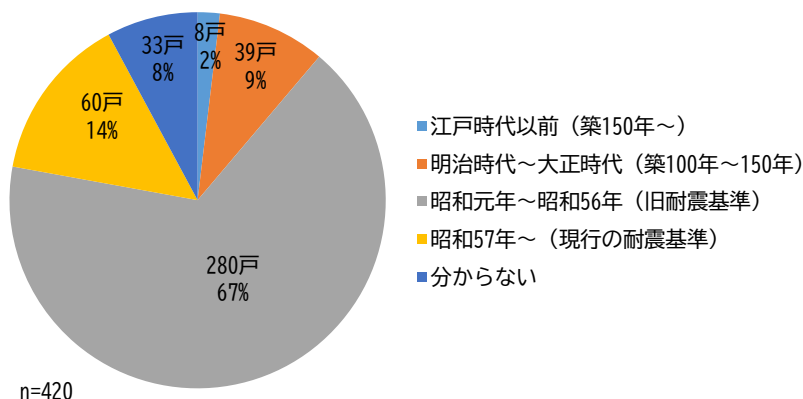


空家等所有者の55%は米原市外となっています。(令和2年度の同調査では50%)

また、空家等所有者のうち60歳以上が84%となっています。令和2年度の同調査では78%となっており、所有者の高齢化が進んでいます。

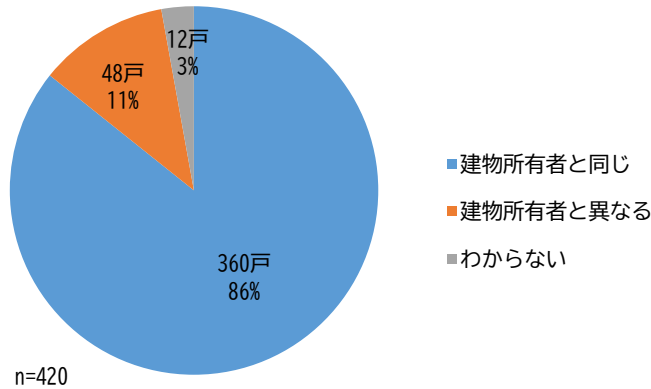
空家等の建築時期

空家等の建築時期は、78%は旧耐震基準である昭和56年以前となっています。



空家等の敷地の所有者

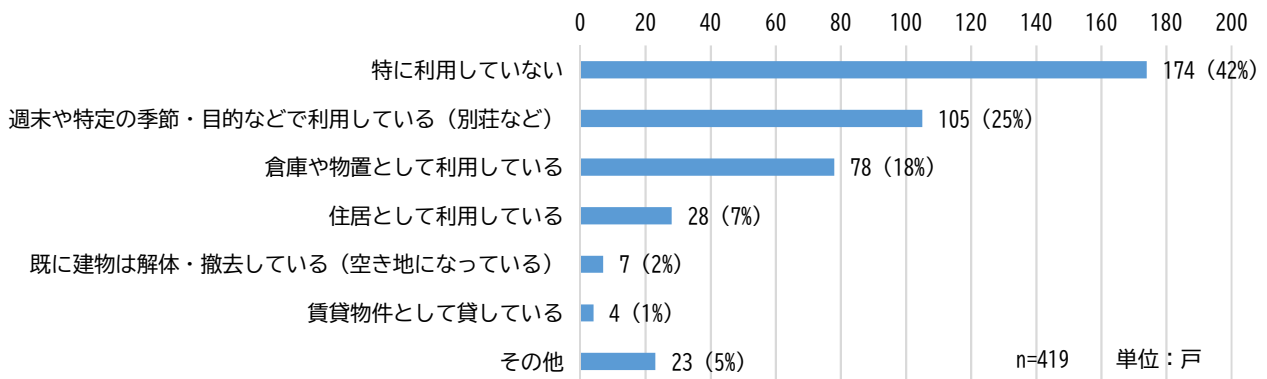
空家の敷地の所有者は、ほとんどが空家の所有者と同じですが、11%は空家と敷地の所有者が異なる状況となっています。



空家等の利用状況

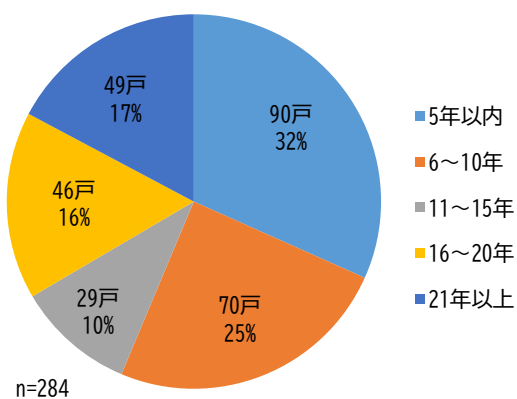
「特に利用していない」が42%となっています。(令和2年度の同調査でも42%)

次いで「週末等に利用している」が25%、「倉庫等として利用している」が18%となっています。令和2年度の調査では、それぞれ15%、25%となっており、週末等の利用の割合が増加し、倉庫等として利用している割合が減少しています。



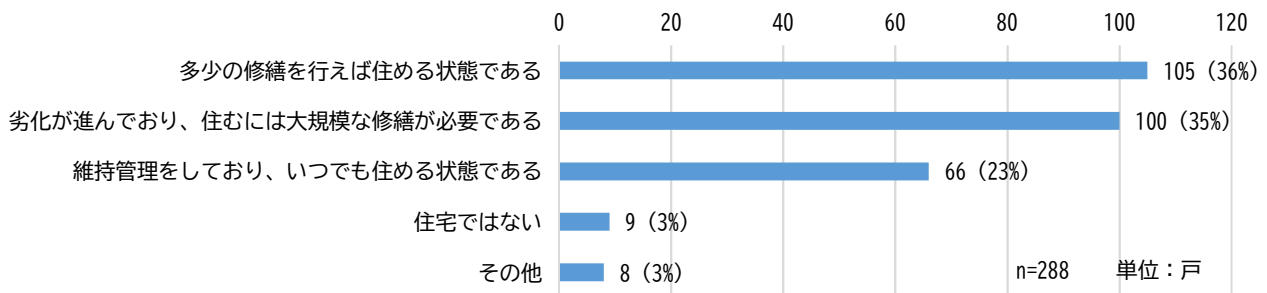
空家等になってからの年数

空家になってからの年数は、11年以上が45%あり、21年以上も17%となっていますが、一方で32%は5年以内となっています。



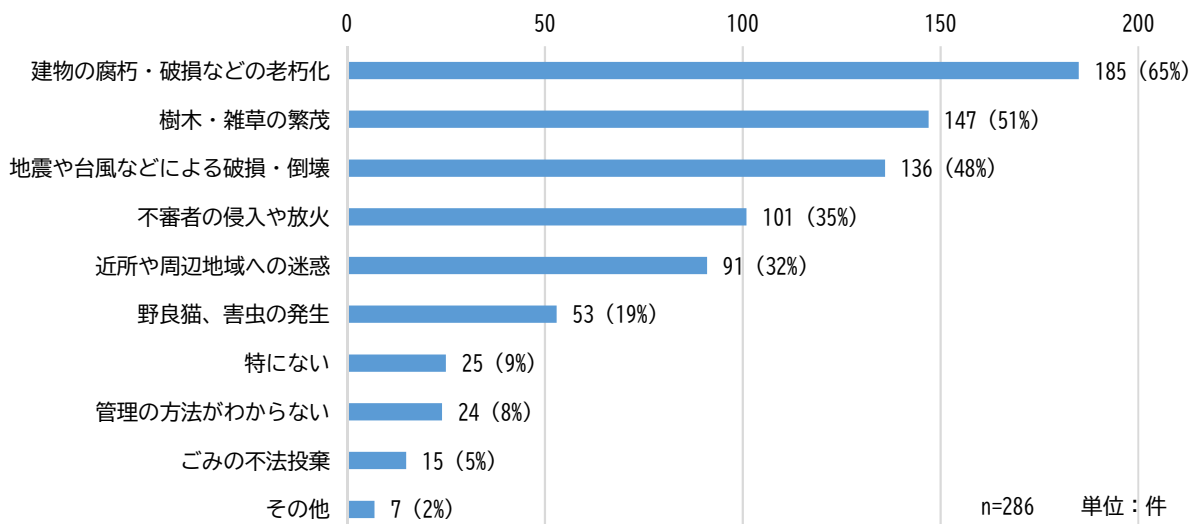
空家等の状態

「多少の修繕を行えば住める」、「いつでも住める状態」は、合わせて 59%となっており、「大規模な修繕が必要」は 35%となっています。令和2年度の同調査では、前者は 54%、後者は 29%となっており、大規模な修繕が必要な状態がやや増加しています。



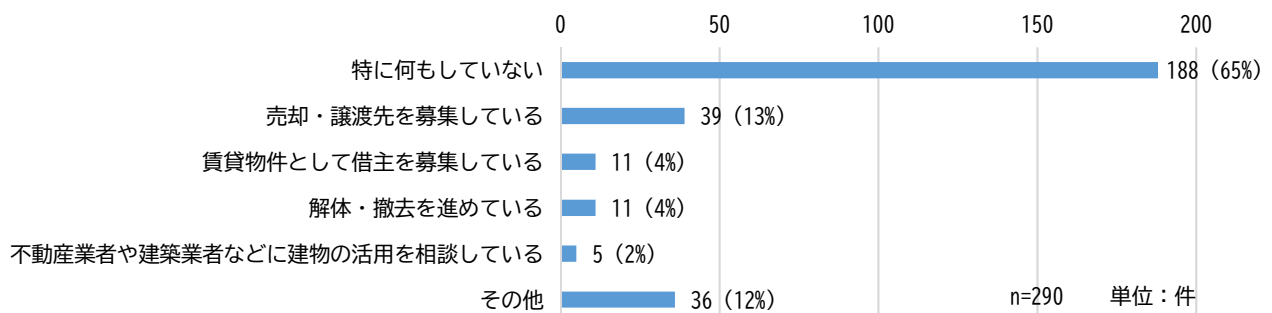
所有者の心配や不安（複数回答）

「建物の老朽化」が 65%で最も多く、次いで「雑草等の繁茂」が 51%、「台風等による破損等」が 48%となっています。全体として令和2年度の同調査とほとんど同じ回答割合でしたが、心配や不安が「特にない」の割合は、16%から 9%に減少となっています。



活用に向けての取組

「特に何もしていない」が突出して多く 65%となっています。一方で、売却や賃貸、解体など何らかの取組を行っている物件は、合わせて 23%となっています。令和2年度の同調査では、前者 76%、後者 18%となっており、「特に何もしていない」の割合が減少しています。



賃貸や売却、解体・撤去について

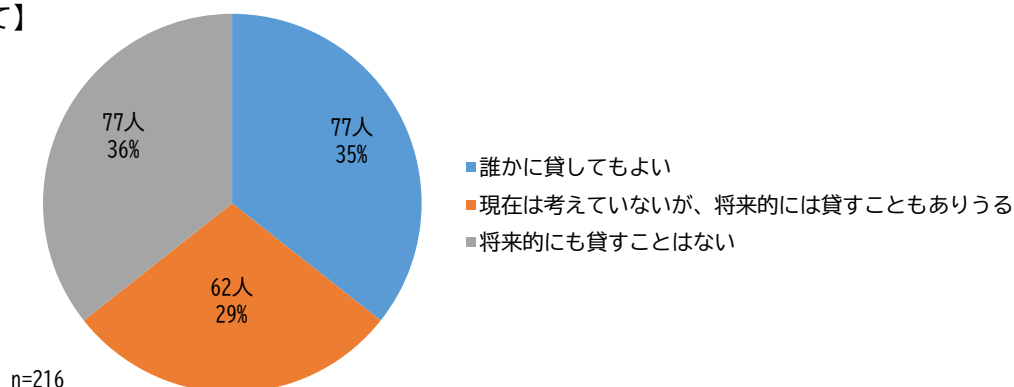
賃貸については、「誰かに貸してもよい」と「現在は考えていないが、将来的に貸すこともありうる」を合わせると64%となっています。(令和2年度の同調査では55%)

売却については、「売ってもよい」と「現在は考えていないが、将来的に売ることありうる」を合わせると80%となっています。(令和2年度の同調査では77%)

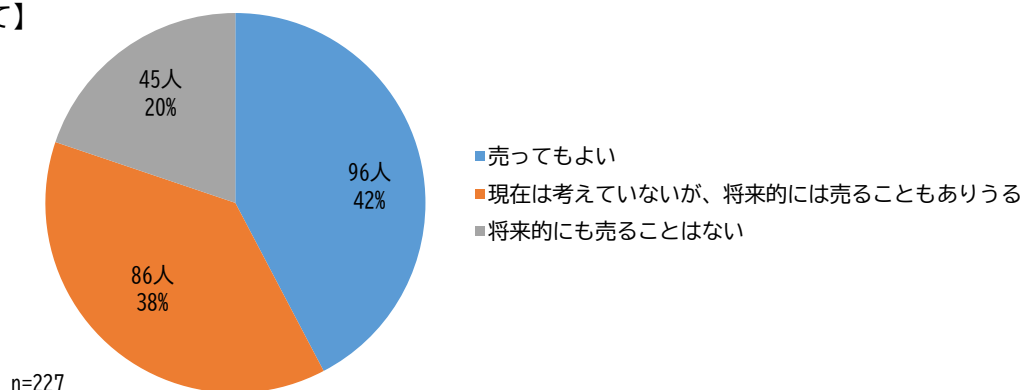
解体・撤去に関しては、「現在は考えていないが、将来的には解体・撤去することありうる」が68%で最も多く、「解体・撤去したい」は17%となっています。一方で、「朽ち果てるまで解体・撤去は考えない」は11%となっています。(令和2年度の同調査ではそれぞれ63%、21%、10%)

大半の物件では、活用(売却、賃貸)または解体などを考えておられますが、一部で朽ち果てるまで活用も解体も考えていない物件があることが分かります。

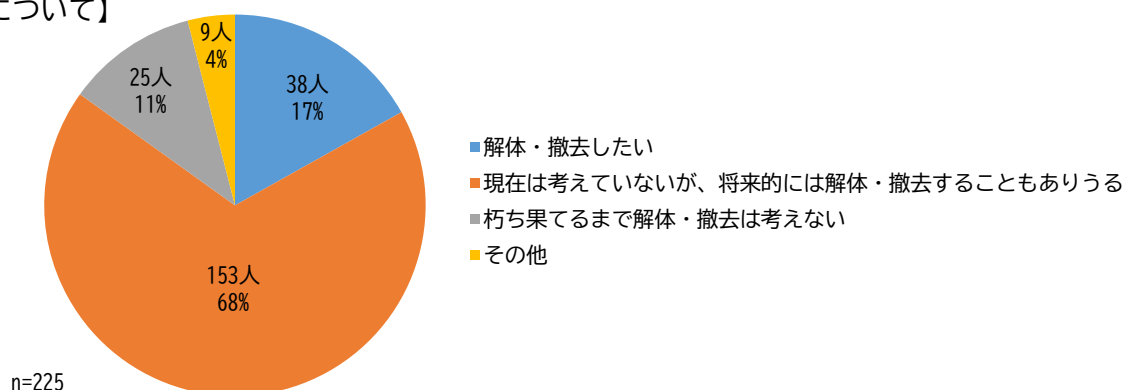
【賃貸について】



【売却について】



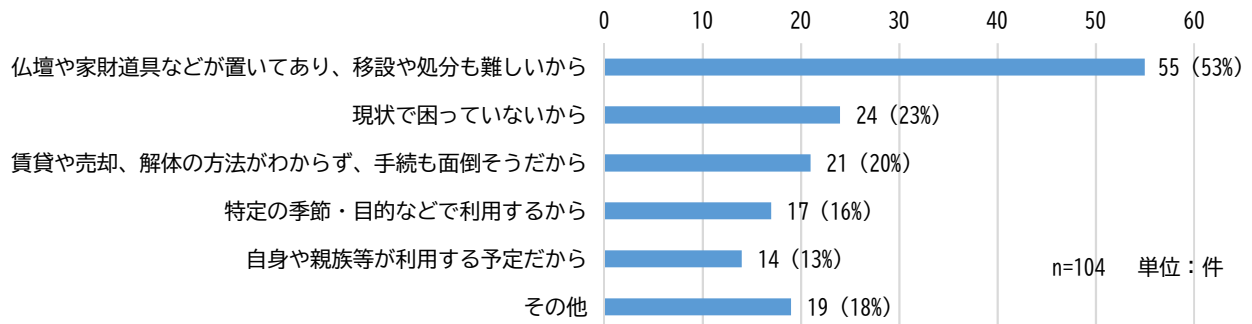
【解体・撤去について】



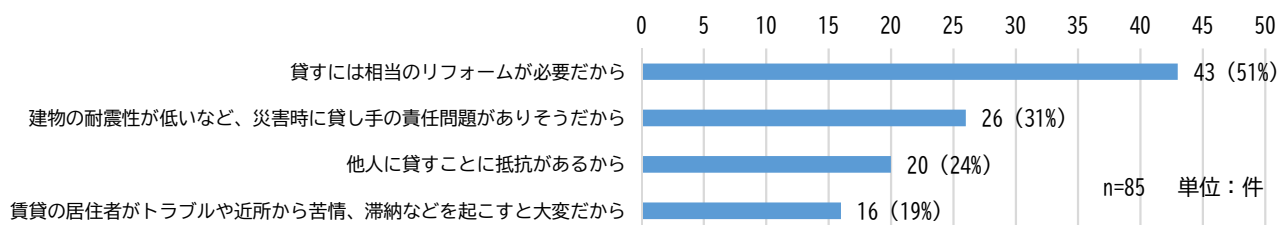
賃貸や売却、解体・撤去をしない理由（複数回答）

賃貸や売却、解体・撤去をしない理由については、主に費用面と心情面の課題や不安が決断を妨げていることが分かります。

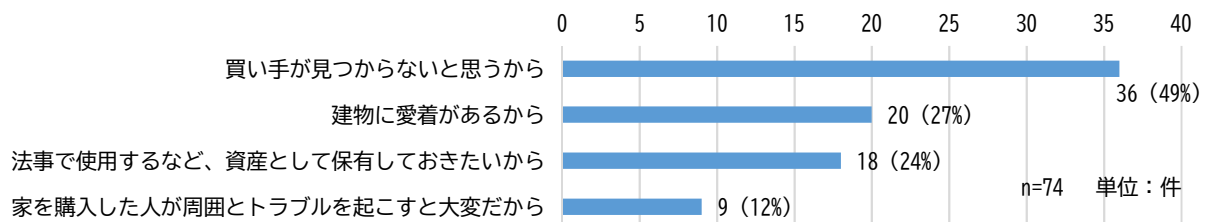
【全般】



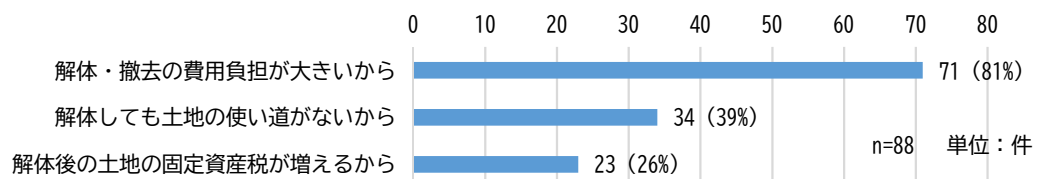
【賃貸をしない理由】



【売却をしない理由】

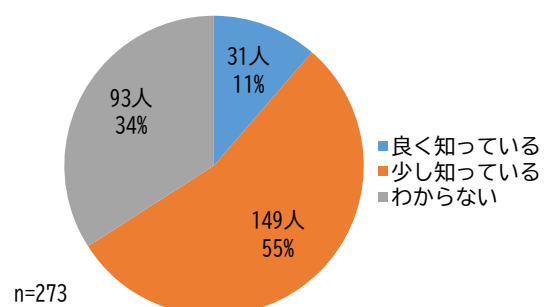


【解体をしない理由】



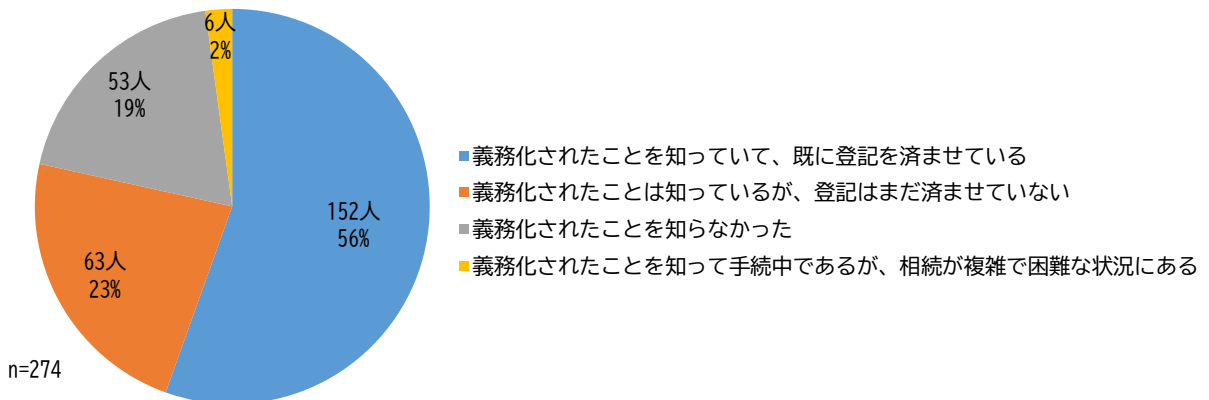
空家等対策の推進に関する特別措置法の改正の認知度

「少し知っている」が55%となっており、「よく知っている」の11%を含めると、全体の3分の2は法改正を知っていることが分かります。



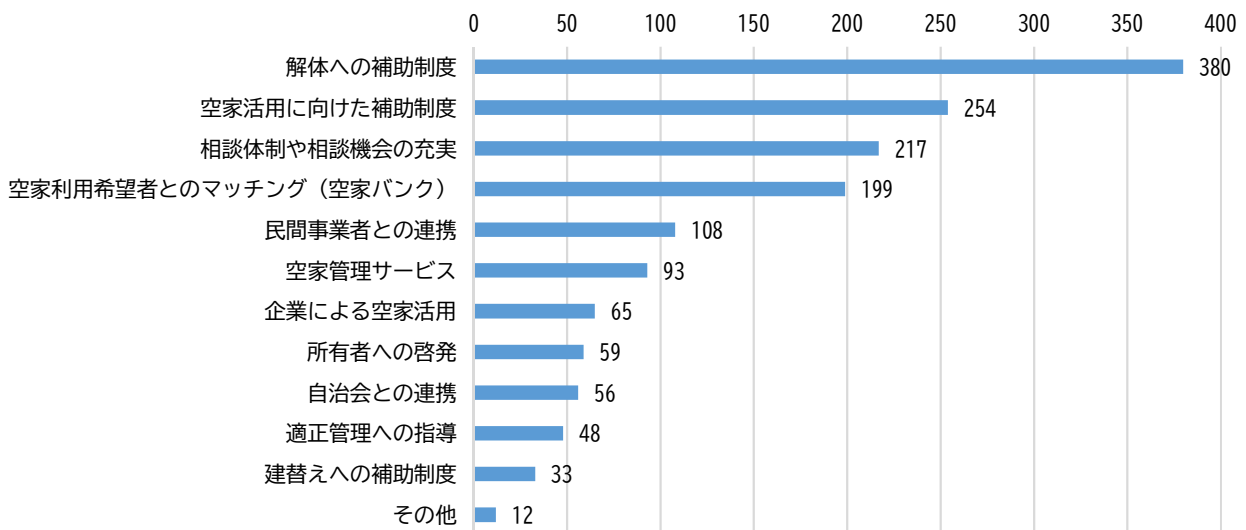
相続登記義務化の認知度

「既に登記を済ませている」が 56%となっている一方、44%は相続登記ができておらず、「義務化されたことを知らなかった」が 19%あることが分かりました。



今後、より注力すべき施策

選択肢に対し重要な順に3つ選択していただき、1番目に重要度の高い選択肢を3ポイント、2番目を2ポイント、3番目を1ポイントとして集計したところ、最も重要と考えられている施策は「解体への補助制度」となりました。次いで、「空家活用に向けた補助制度」、「相談体制や相談機会の充実」、「空家利用希望者とのマッチング（空家バンク）」の順となりました。



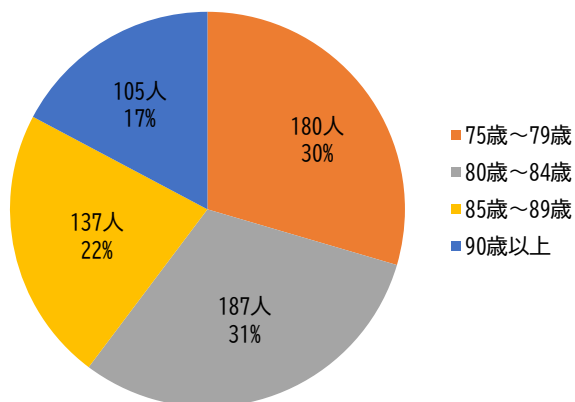
(5) 住まいの引継ぎに関する意識調査

①調査方法等の概要

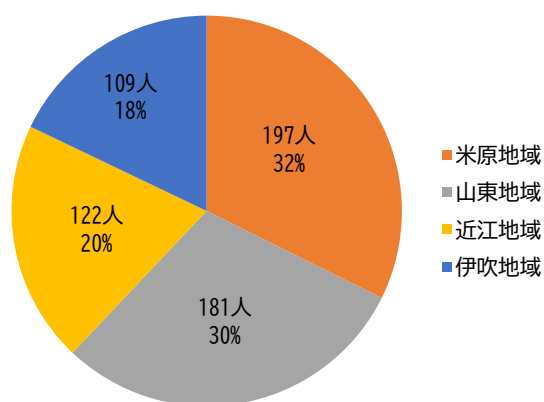
調査時期	令和7年9月から10月まで
調査対象	市内の75歳以上（昭和25年9月1日以前生まれ）単独世帯 1,494人 ※住民基本台帳上の75歳以上単独世帯へ送付し、実状として同居人等がいる場合は回答不要とした。
調査方法	配布：調査票の郵送配布 回答：調査票の郵送返送またはインターネット経由での回答
回答状況	配布数：1,494枚 回答数：620件（郵送返送583枚、インターネット回答37件） 回答率：41.5%

②調査結果の概要

年代

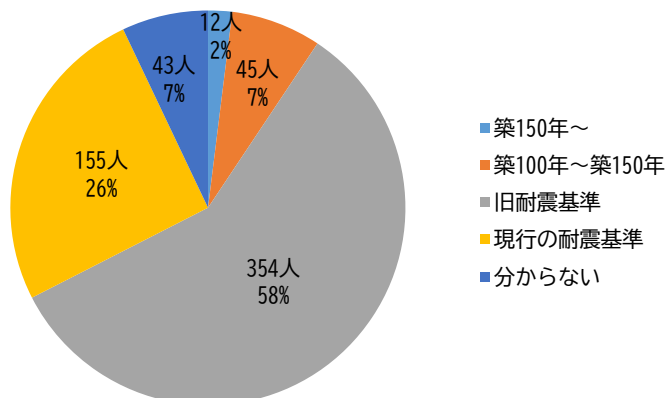


居住地域

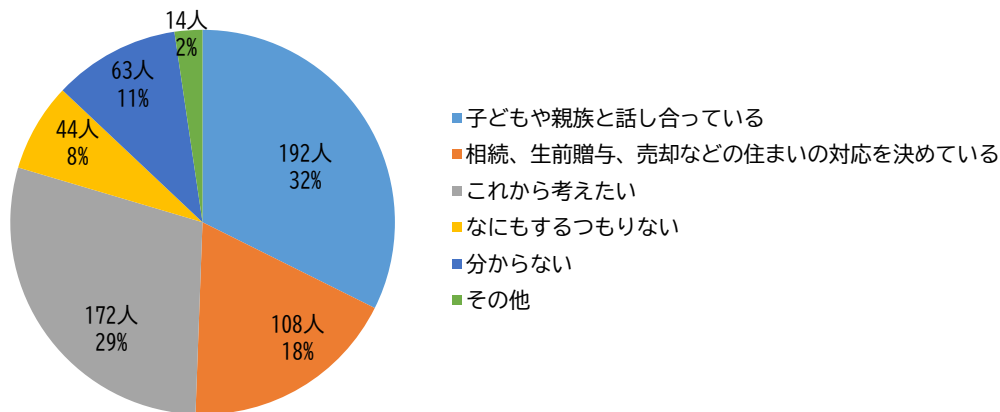


住宅の建築時期

75歳以上の単独世帯の方が住まわれている住宅は、全体の67%が旧耐震基準以前(昭和56年以前)の建築となっています。

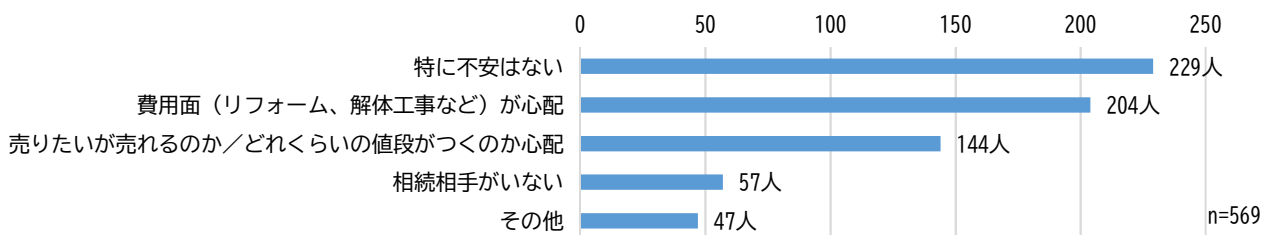


住宅の引継ぎについて、何をしましたか？



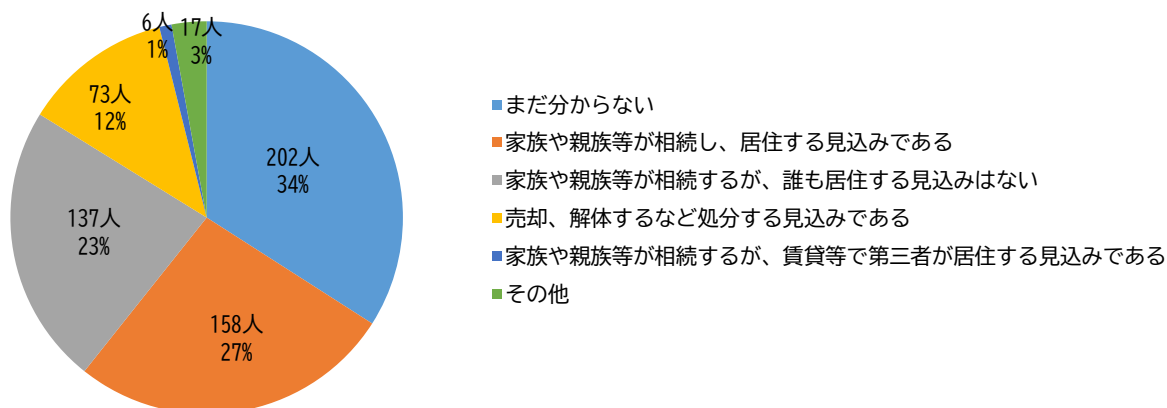
「子どもや親族と話し合っている」「相続などの住まいの対応を決めている」は50%となっており、「これから考えたい」は29%で、一定以上の前向きな意識の人は全体の8割近くとなっていますが、一方で「なにもするつもりもない」は8%となっています。

住宅の引継ぎに関して、どんなことが不安ですか？（複数回答）



「特に不安はない」が最も多いものの、引継ぎに向けた費用面や売買など、何らかの不安を感じている人が多くなっています。また、「相続相手がいない」が1割となっています。

あなたが使わなくなった後の住宅はどうなることが見込まれますか？



誰かが居住する見込みの住宅または売買や解体する見込みの住宅は、合計で全体の40%となっていますが、一方、居住の見込みはないや、まだ分からないという先行きが不透明な住宅は、合計で全体の57%となっています。

(6) 第2次米原市空家等対策計画の評価等

①計画の概要

【計画期間】 令和3年度（2021年度）から令和7年度（2025年度）まで（5年間）

【概要】 ○空家等の適正管理と有効活用のための基本理念

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

○3つの目標を定め空家対策を推進

目標1 空家にしない（空家等の発生予防）

目標2 空家にさせない（空家等および跡地の活用）

目標3 空家をほっとかない（空家等の適正管理）

○特に目標2を次のスローガンの下に積極的に推進

空家は放置すれば負の遺産 活用すれば地域の宝

②計画の実施状況

目標1 空家にしない（空家等の発生予防）

指標名	現状値 (R2.12)	目標値 (R8.3)	達成状況 (R7.9末)
空家バンクサポーター数	21人	50人	34人

<関連する取組>

<ul style="list-style-type: none"> 自治会等への出前講座 固定資産課税通知を活用した啓発 広告収入による空家情報冊子制作 広告収入によるエンディングノート制作 連携協定締結事業者によるセミナー開催 空家バンクサポーター制度 自治会アンケート調査 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等実態調査 地図情報システムと連動した空家のデータ化 空家総合相談窓口（空家・空地バンク） 空家なんでも相談会の開催 連携協定締結事業者による促進 相続登記説明会 県支援制度への意見提案等
--	--

<主な取組状況等>

<ul style="list-style-type: none"> 固定資産課税通知に啓発資料を同封する取組により、空家に関する問合せや制度の活用等が増加している。 連携協定締結事業者により市内自治会でセミナーが開催され、啓発に貢献いただいている。 空家バンクサポーター登録数：34人、サポーター登録物件：16件、サポーター成約物件：7件 自治会への状況調査を通じて、各自治会の空家の状況を把握することができた。 R6年度には本計画の策定に向け、把握している全空家の現地調査を行い、全体的な状況と老朽度等を把握することができた。 実態調査結果を地図システム上に登録し、空家の状況を図面化することができた。 空家バンク事業と一体的な総合的相談窓口を設置（連携団体による運営） R6相談件数 利用希望者：816件、空家所有者：640件 総合窓口と別に、相談会を毎年開催（連携団体による実施） R6年度実績 8月：参加5組、3月：参加8組 相続登記についての説明会（R6：参加約20人）の開催や情報発信等により意識の啓発を行うことができた。

目標2 空家にさせない（空家等および跡地の活用）

指標名	現状値（R2.12）	目標値（R8.3）	達成状況（R7.9末）
空家バンク成約数	84件	144件	210件

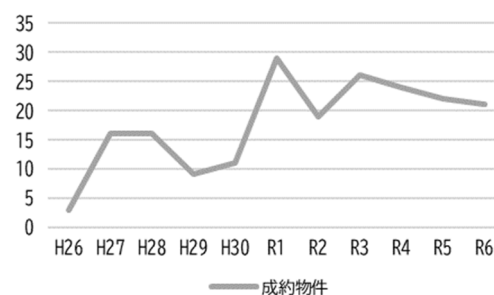
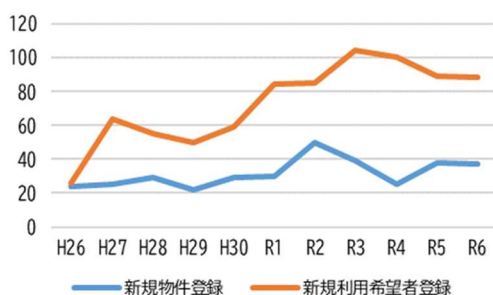
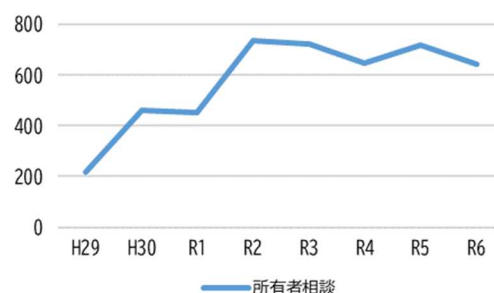
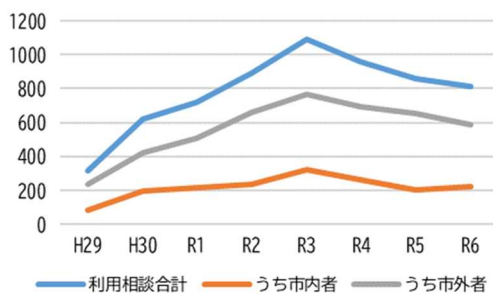
<関連する取組>

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・空家総合相談窓口（空家・空地バンク） ・自治会等への出前講座 ・ウェブサイト「恋する空き家プロジェクト」 ・固定資産課税通知を活用した啓発 ・空家バンクサポーター制度 ・空家再生みらいづくり隊員（地域おこし協力隊） ・米原市空家家財処分等補助金 ・空家バンク利活用促進奨励金 | <ul style="list-style-type: none"> ・びわ湖の素・米原 空家リフォーム補助金（所有者） ・びわ湖の素・米原 空家リフォーム補助金（移住者） ・空家地域活性化活用補助金 ・空家DIY教室 ・総合的移住プロモーション業務との連携 ・自治会パートナーシップ交付金 ・地域ぐるみ空家対策支援補助金 ・連携協定締結事業者等による流通・活用促進 |
|---|---|

<主な取組状況等>

・空家バンク事業

R6 年度末実績（累計） 物件登録数：348件、利用希望者登録数：804件、物件成約数：196件（うち移住者：124件）



- ・空家リフォーム補助において所有者向けの制度を新設（R6 実績：1件）
- ・空家リフォーム補助金 R6 年度末実績（累計）：36件
- ・空家地域活性化活用補助金 R6 年度末実績（累計）：3件
- ・空家DIY教室 R6 年度末実績（累計） 開催回数：12回、参加者：199人（延べ）
- ・移住定住促進対策における総合的移住プロモーション業務と連携し、空家バンク事業に従事する空家再生みらいづくり隊員（第1期）を移住相談員として育成
- ・空家再生みらいづくり隊員が米原暮らしを体験できる宿を開業
- ・自治会パートナーシップ交付金 R6 年度末実績（累計）：28自治会（延べ）
- ・地域ぐるみ空家対策支援補助金 R6 年度実績：1件
- ・空家バンク事業を核として、連携事業者による活用促進等の取組を展開

- ・古民家再生協会滋賀と連携した取組（DIY教室、相談会、空家アドバイザー等）
- ・ジチタイアドと連携した取組（0円マッチング、エンディングノート等）
- ・まいばら空き家の相談所と連携した取組（企業向けの空家活用促進等）

目標3 空家をほっとかない（空家等の適正管理）

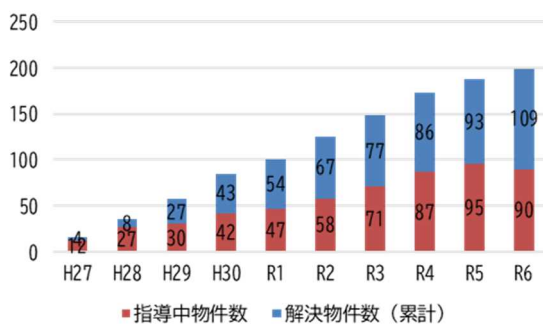
指標名	現状値（R2.12）	目標値（R8.3）	達成状況（R7.3末）
空家等の苦情・相談の解決率	53.5%	70%	54.8%

<関連する取組>

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・条例等に基づいた所有者等への指導 ・自治会等への出前講座 ・固定資産課税通知を活用した啓発 ・広告収入による空家情報冊子制作 ・広告収入によるエンディングノート制作 ・連携協定締結事業者によるセミナー開催 ・管理不全空家等の指定 ・米原市シルバー人材センターとの連携 | <ul style="list-style-type: none"> ・連携協定締結事業者による除却促進 ・米原市特定空家等除却補助金 ・空家等除却支援補助金 ・相続財産管理人制度の活用 ・特定空家等の認定 ・特定空家等の略式代執行 ・他課との連携 |
|---|---|

<主な取組状況等>

- ・これまでの指導等の状況 R6年度末実績（累計） 指導件数：199件、改善・解決：109件（54.8%）
- ・特定空家等の認定 R6年度末実績（累計） 認定：19件（うち除却12件）



	苦情・相談	特定空家等認定数	
		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

- ・管理不全空家等の指定の基準を策定（R6.7） 指定状況 R6年度末実績：なし
- ・適正管理の指導等を行う際に、空家等管理サービスについて情報提供を行っている。
- ・山室木材工業と連携した取組（廃材の再資源化、補助金制度等）
- ・クラツソーネと連携した取組（解体シミュレーター、見積支援等）
- ・特定空家等除却補助金 R6年度末実績（累計）：8件
- ・空家等除却支援補助金 R6年度末実績（累計）：58件
- ・相続財産管理人制度を活用し、3件の空家または跡地を処分
- ・略式代執行 R6年度末実績（累計）：2件（R2年度以降はなし）
- ・案件に応じて随時関係課と調整等を行った。（創業支援における空家活用促進、福祉分野との連携体制（重層的支援体制等）ほか）

施策全般に関連する取組

- ・連携協定締結事業者等による流通・活用促進
- ・空家等管理活用支援法人の指定

<主な取組状況等>

- ・連携協定の締結状況 R7.4.1時点 8事業者
(山室木材工業、全国空き家アドバイザー協議会、滋賀県司法書士会、クラッソーネ、ジチタイアド、AGE technologies、まいばら空き家の相談所、滋賀・まいばら空き家対策会)
- ・空家等管理活用支援法人の指定状況 R7.11.1時点 3法人
(全国空き家アドバイザー協議会、滋賀・まいばら空き家対策会、まいばら空き家の相談所)

③取組状況の評価等

目標1

指標として設定した「空家バンクサポーター数」は目標を下回る達成状況となっています。

総合的相談窓口の設置、相談会の開催、固定資産税通知への啓発資料の同封、空家等所有者への意識調査アンケートの実施など、様々な取組を通じて空家等所有者への啓発や検討のきっかけづくりを行うことができましたが、一方で、空家問題についての地域住民全体の意識の高まりは十分とは言えず、自主的な申し出により登録している空家バンクサポーターの数が目標値に及ばない状況になっていると考えられます。

目標2

指標として設定した「空家バンク成約数」は目標を大幅に上回る達成状況となっています。

「空家は放置すれば負の遺産 活用すれば地域の宝」のスローガンの下、本市の空家等対策の中核的な取組となっている空家バンク事業による空家と利用希望者のマッチング、空家活用を促進する各種補助制度の展開、連携事業者による空家活用事業の展開、空家活用と関連の深い移住促進対策との連携など、多様なアプローチを組み合わせた施策展開により想定を上回る成果を得ることができました。

しかし、空家バンク事業への相談件数、利用希望者登録数、成約数は、第2次計画の初年度である令和3年度をピークに減少傾向で推移しており、全国的な人口減少、コロナ後の東京一極集中の再加速、各地方自治体における空家の増加と、その有効活用や移住促進の取組等の拡大等の影響があると考えられます。

目標3

指標として設定した「空家等の苦情・相談の解決率」は目標を下回る達成状況となっています。

苦情・相談のあった空家等については指導等を行っていますが、空家等所有者の意識や資金面、相続の問題等により、指導しても改善、解決に至らない案件が毎年累積し、解決率が上がらない状況となっており、加えて過去からの継続的な空家の老朽化も進んでいます。

一方で、特定空家等への認定制度、空家除却を促進する補助制度、連携事業者が提供するサービスによる除却促進などにより、老朽化で活用が難しい空家や旧耐震基準の空家などの除却を着実に進めることができました。

全体評価

本市の空家戸数（一戸建て）は、空家等実態調査の結果においては横ばい（微減）、住宅・土地統計調査の結果においては減少しており、全国的な空家の増加傾向や県内他市の状況との比較および第2次計画に基づく取組状況等を踏まえると、関連施策が一定の成果を上げていると推測します。

特に、空家の有効活用の促進および老朽化した空家の除却促進に関する施策が効果的であったと考えられ、所有者等の取組を後押しする関係団体や事業者等と連携した施策展開、各種の補助金制度が効果をもたらしたものと考えられます。

一方で、前述の全国的な人口減少、コロナ後の東京一極集中の再加速、各地方自治体における空家の増加と、その有効活用や移住促進の取組等の拡大等の影響から、空家の有効活用における施策の成果は少しずつ減少しており、更なる施策の展開が求められます。

また、指導等を行っても改善、解決につながらない空家等は累積しており、苦情や相談の解決率は伸び悩んでいます。空家所有者へのアンケート結果においても、前回調査と比較して所有者の意識の特段の高まりは見受けられず、空家問題に対する啓発や意識を高める取組には、更なる充実の余地があると考えられます。

（7）今後の見通し

本市の75歳以上人口の推移において、2005年から2010年頃が増加幅のピークであったことから、現在は、空家発生水準が高い状況と考えられます。

今後の見通しとしては、短期的には現在と同程度の空家等の発生数が見込まれ、その後発生数が一定落ち着く可能性はありますが、「住まいの引継ぎに関する意識調査」の結果からも、将来の住まいの引継ぎについて不透明な住宅も多く、引き続き空家等の発生が予想されます。さらに団塊世代が75歳に達した中、2040年頃には再度空家発生水準が高い状況が来る可能性があります。

これらの見通しから、発生した空家への対症療法的な施策を継続しつつ、今後に備えた建築物の所有者への啓発、建築物の所有者による生前からの対策（活用や除却への準備等）の促進が重要です。

なお、第2次計画において重点的に取り組んできた空家の有効活用に関しては、前述の全国的な状況に加え、2025年4月の建築基準法の改正により建築確認申請の対象が拡大したことの影響などから、今後、活用への需要は限定的となることも考えられるため、本計画における施策展開の状況等を踏まえながら、空家問題における最優先課題である、周辺住民等の生活等への悪影響を防ぐという観点から、空家の有効活用に施策展開の重点を置くことの有効性等を見極めていく必要があります。

2 空家等対策を進める上での課題

「1 空家等に関する状況」において記載した、本市の人口・世帯等の社会的条件や各種の実態把握調査を踏まえた空家等の動向、所有者等への意識調査結果、それらを踏まえた今後の見通し、さらには第2次計画の評価等を踏まえ、本市の空家等対策を進めていく上での課題を整理しました。

空家等は放置され管理不全な状態となることで、地域への様々な悪影響の要因となることから、空家等が放置されないよう、建築物の所有者による生前からの対策、発生した空家の有効活用、適正管理、老朽化した空家の除却を進めるなど、各段階における取組が課題となります。

そうした課題への取組を促進するためには、空家所有者のみならず、建築物を所有する者や地域住民の空家問題への意識を高めることが併せて必要となります。

(1) 今後も見込まれる空家等発生への対策

- ・建築物の所有者による生前からの対策の促進 等

(2) 発生した空家等が管理不全とならないための対策

- ・空家等の有効活用の促進
- ・空家等の適正管理の促進 等

(3) 管理不全となった空家等への対策

- ・活用困難な空家等の除却の促進 等

(4) 空家等所有者や地域住民等の意識や機運を高める対策

- ・空家等所有者への意識啓発
- ・地域住民等への意識啓発 等

第3章 空家等対策に向けた基本的な考え方

1 基本理念

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

本市では、「空家にしない、させない、ほっとかない」を原則とする中で、条例第3条に定めるとおり地域ぐるみでその活用等を推進し、建築物の所有者等に当該建築物の継続的な利用と管理を促します。その上で、空家にさせないという考え方を地域ぐるみで共有することにより、その活用等を地域の魅力づくりに役立てるなど、地域コミュニティの活性化に結びつけながら、空家等の発生予防に取り組み、安心安全な生活環境の確保と地域の活性化を図ることを基本理念に掲げます。

(4つの基本理念)

- (1) 地域内における建築物は、地域の景観と人々の暮らしの文化および地域コミュニティを構成する重要な要素であるとともに、安心安全な生活環境の確保および地域の良好な景観の保全をはじめとする重要な公共性を担っていることを鑑み、その利用および管理を図ります。
- (2) 空家等および空家等の跡地は地域コミュニティの有用な資源として、積極的な活用を図ります。
- (3) 空家等の活用等は、既存の建築物の保全、活用および流通を促進する見地から推進します。
- (4) 空家等の活用等は、地域コミュニティの活性化を図るという観点から推進します。

2 各主体の役割と責務

空家等対策においては、条例第4条から第8条までの規定に基づき、対策の実施主体である所有者等、地域・市民、不動産関連事業者等および市の役割を明確にし、各主体が相互に協働・連携・補完する取組が重要です。

(1) 市の役割と責務

各主体が実施する空家等の適正管理および利活用に関して、情報提供や財政支援を充実させ、より効果的な空家等対策の仕組みと各主体間との連携協力体制の構築により、多方面にわたる取組を総合的かつ主体的に担います。

(2) 市民等の役割と責務

空家等は、第一義的には所有者等が自らの責任において管理し、管理不全な状態にならないように適正管理に努める必要があります。また、将来的に空家等になる場合には、その管理予定者を自治会に連絡するなどし、管理不全な空家等の発生予防に努めるとともに、空家等の活用等に協力するものとします。

(3) 事業者および支援法人の役割と責務

不動産の取引および建築、解体等の不動産関連事業者等および空家等管理活用支援法人は、その専門性や民間事業者としての知見やノウハウを生かして空家等の所有者等や利活用する者への協力を行います。また、地域振興に関わるNPO法人等への技術的助言と連携協力により、空家等の適正な管理や利活用の促進に努めるものとします。

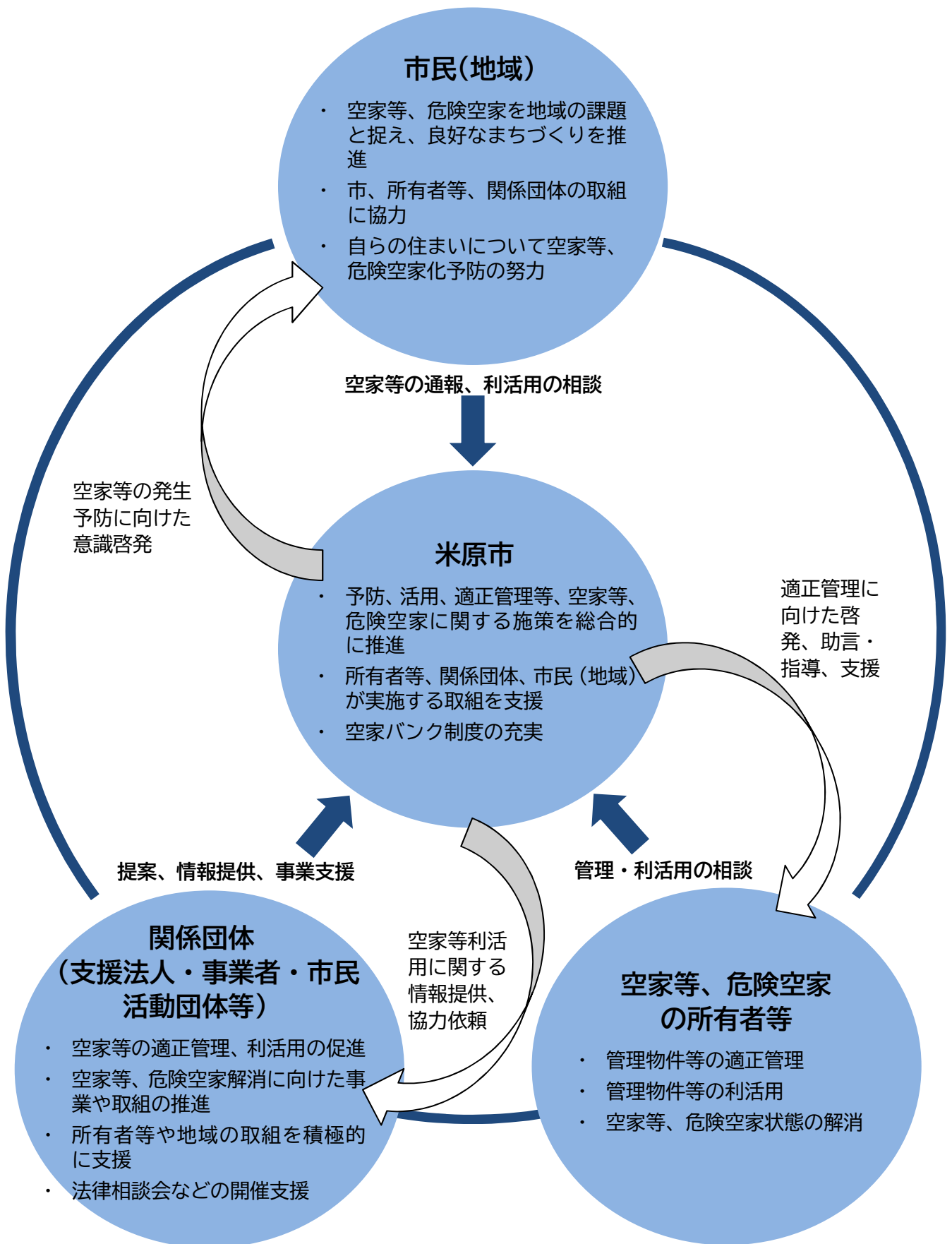
(4) 自治会および市民活動団体等の役割と責務

地域に存在する空家等の把握や所有者等とのコミュニケーション、更には地域の有用な資源としての利活用など、地域・住民の参画と協働による地域の安全・安心で快適な住みよいまちづくりに努めるものとします。

(5) 相互の連携と協力

空家等の問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となります。しかしながら、空家等の問題は事案ごとに複雑化し、所有者等による自らの管理責任を全うしていくことの困難と限界があります。そのため、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、市はもとより、地域および住民ならびに不動産関連事業者、NPO法人等の各種団体がそれぞれの役割や責務を認識し、相互に協働・連携・補完を図りながら取り組むこととします。

<イメージ図> 各主体の役割と責務



第4章 計画の目標と基本的施策

1 計画の目標

空家等の適正な管理と有効活用のために、「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」の基本理念に沿って、次の3つの目標を定め空家等対策を推進していきます。

特に、**目標2**空家にさせない（空家等および跡地の活用）を、次のスローガンの下に積極的に進めることで、空家等を活用した移住定住の促進や地域活性化を進めるとともに、**目標1**空家にしない（空家等の発生予防）や**目標3**空家をほっとかない（空家等の適正管理）の達成にもつなげます。

空家等活用を積極的に進めるためのスローガン

空家は放置すれば負の遺産 活用すれば地域の宝

第3次となる本計画においては、これまでの取組の評価等を踏まえ、空家等を含む建築物の所有者による生前からの取組を促進する意識啓発や、空家等の活用促進における新規需要（個人、民間事業者等）の掘り起こしなど、従前施策の効率や質の向上につながる取組を強化するとともに、これまでも大切にしてきた、空家所有者や利用希望者（個人、民間事業者等）、地域等の関係者への丁寧なサポートにより、活用された空家等が再び空家等とまらないよう取り組みます。

また、空家等管理活用支援法人や連携協定を締結した民間事業者等、関係者が一体的に施策を推進するためのマネジメントの強化を図っていきます。

目標1 空家にしない（空家等の発生予防）

P27-28 参照

【指 標】住宅の引継ぎについて、「子どもや家族と話し合っている」「相続、生前贈与、売却などの住まいの対応を決めている」の割合（住まいの引継ぎに関する意識調査）

【数値目標】現状(R7.10)：50%(300人/593人中) ▶▶目標(R12(次回調査時))：75%

管理不全な空家等を増やさないために、空家等の所有者だけでなく、空家等となる前の建築物の所有者や自治会、地域住民等への住まいの適正な引継ぎに関する意識の啓発や取組の機運を高める施策を展開し、上記の指標の向上を目指します。

目標2 空家にさせない（空家等および跡地の活用）

P29-31 参照

【指 標】空家バンク登録物件の成約件数

【数値目標】現状(R7.9)：210件 ▶▶目標(R13.3)：340件

スローガンの下、活用可能な空家等については積極的に活用を促すため、空家等と利用希望者等をマッチングする空家・空地バンク事業を中心とした各種の関連事業等を、民間団体や事業者等と連携しつつ、限られたリソース（人材、資源、予算等）を有効に活用した施策展開を図り、空家等の抑制と移住定住の促進、地域活性化を目指します。

目標3 空家をほっとかない（空家等の適正管理）

P32-34 参照

【指 標】 不良度の高い空家等の戸数（空家等実態調査における不良度Dランク空家等の戸数）

【数値目標】 現状(R7.3)：87戸 ▶▶目標(R12(次回調査時))：45戸

管理不全状態となった空家等に対し、指導等や「管理不全空家等」への指定、「特定空家等」への認定を行うなど、所有者による適正管理の実施や除却等を促進し、不良度の高い空家等の減少を目指します。

全体目標

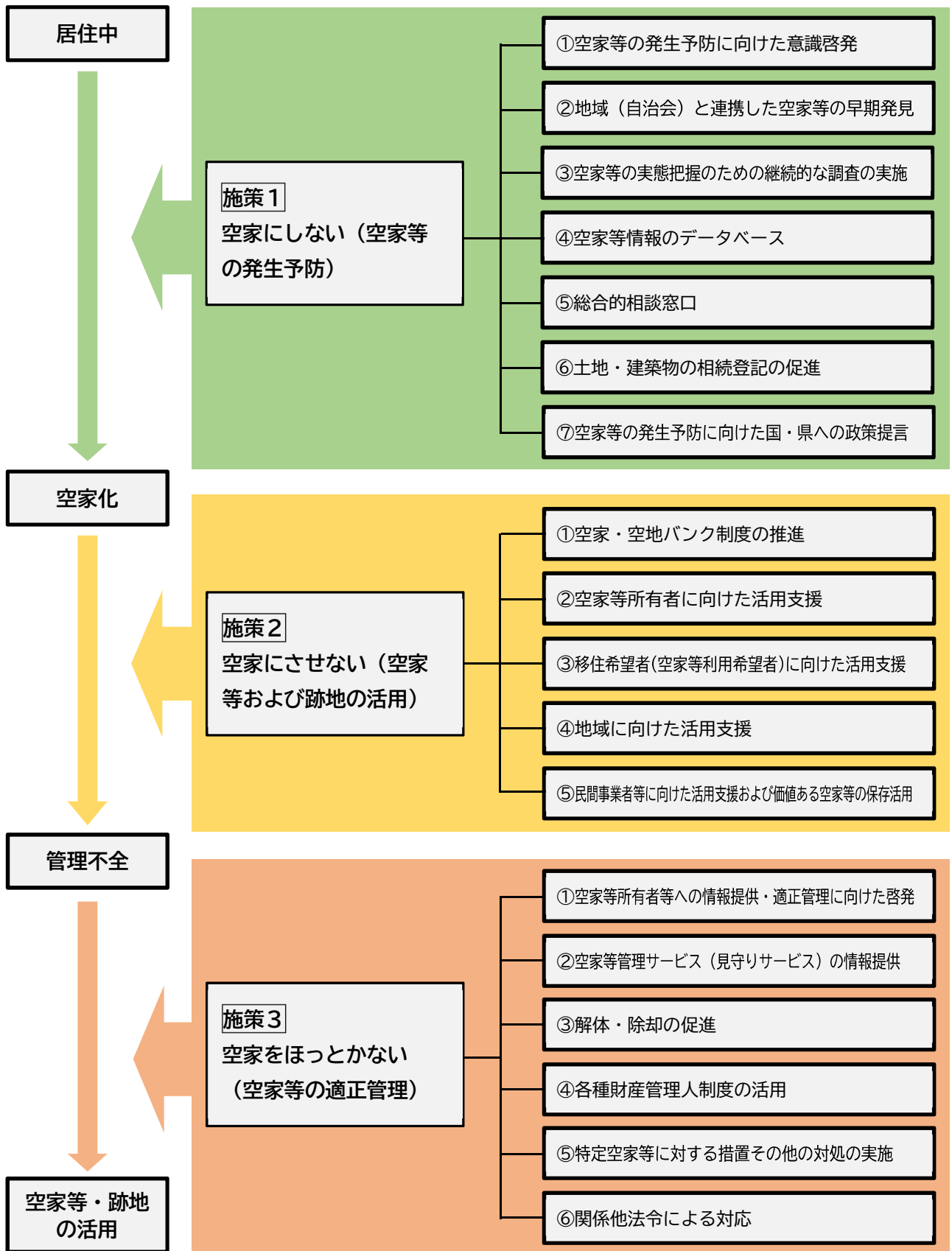
【指 標】 空家等実態調査（R6）で把握した空家等の継続状況（空家等実態調査）

【数値目標】 現状(R7.3)：空家等 1,154戸 ▶▶目標(R12(次回調査時))：継続空家 500戸

今後新たに発生する空家等は、ただちに周辺への悪影響等を及ぼす可能性は低いことから、今回実施した空家等実態調査（R6）により把握した1,154戸の既存の空家等について、活用可能な空家等の有効活用および活用が困難な空家等の除却等を促進することで、5年後の継続空家の戸数を、第2次計画以上に減少させることを目指します。

第2次計画策定時における空家等1,180戸は、5年間の第2次計画の取組等により、644戸（54.6%）が改善し、継続空家等は536戸（45.4%）となっています。
このため、現状の施策を維持した場合、5年後に得られる成果の想定は、今回の空家等実態調査における空家1,154戸のうち、630戸（54.6%）が改善し、継続空家等は524戸（45.4%）となります。
第2次計画では、総合的な施策展開により一定の成果を得たと推測していますが、本計画においてはその成果を上回ることを目標として、上記数値目標を設定します。

2 施策の体系（段階に応じた施策の展開）



3 基本的な施策

(1) 施策1 空家にしない（空家等の発生予防）

本市の人口減少や少子高齢化等を背景に、今後も空家等の発生が予想されるため、現に存在する空家等への対策のみならず、新たな空家等の発生を予防・抑制することが必要となります。そのためには、所有者等の建築物に対する責任意識を高めるとともに、未然に所有者が家の引継ぎ方について考えていただく必要があります。

①空家等の発生予防に向けた意識啓発

空家等の発生は防犯および防災、環境衛生等の側面で地域に悪影響を及ぼすおそれ大きいこと、また、地域コミュニティの低下にもつながるおそれがあることなどを情報として提供し、空家等に対する問題意識の醸成と発生抑制および適正な維持管理に関する啓発を図ります。さらには、将来に備え、事前に住宅の引継ぎ方を考えていただくきっかけづくりを行います。

【取組の具体例】

- 自治会や所有者等への出前講座、相談会
- 市広報誌、市公式ウェブサイト、パンフレット等での情報発信
- 固定資産税課税通知を活用した啓発
- 空家版エンディングノート
- 【新規】高齢者等への住まいの引継ぎに関する意識調査

②地域（自治会）等と連携した空家等の早期発見

空家等が管理不全状態になってしまった後では、その対応が容易でないため、空家等を早期に発見できる情報入手ルートの確立が必要です。このため、自治会や地域住民をはじめ、地域と密着した組織や人材と連携し、空家等の早期発見が可能となる体制づくりを行います。

【取組の具体例】

- 空家バンクサポーター制度
- 地域ぐるみによる空家の適正管理や有効活用の取組への支援制度

③空家等の実態把握のための継続的な調査の実施

今後も継続して、市内における正確な空家等の数や状況等の把握を目的とした調査を実施し、適正な維持管理の啓発と意向調査を実施するための所有者の特定を行います。継続的な調査の実施は、所有者および自治会に向けた意識啓発の良い機会ともなることから、調査と併せて、空家等の活用や適正に向けた情報提供も行うとともに、自治会との連携や情報共有を行いながら取り組みます。

【取組の具体例】

- 自治会と連携した空家等実態調査
- 空家等所有者の意識調査

④空家等情報のデータベース

空家等実態調査結果をデータベース化し、継続的に情報を更新、管理します。

【取組の具体例】

- 自治会と連携した空家等実態調査<再掲>
- 市保有地図情報システムと連動した空家等のデータベース管理

⑤総合的相談窓口

空家等の維持管理、有効活用、老朽空家等の解体など、空家等に関する各種の相談について、市担当課が総合的な窓口となり、連携する団体や専門事業者等との協力体制に基づき、解決や改善を図ります。

【取組の具体例】

- 市における総合的な窓口対応（空家等管理活用支援法人や民間事業者等との連携）
- 空家等の活用に向けた相談窓口（空家・空地バンク事業）
- 空家等に関する総合的な相談会

⑥土地・建築物の相続登記の促進

相続が円滑・適切に行われない場合、適切な管理や財産処分が困難になることが予想されます。こうした状況を抑制するため、生前または相続発生時に速やかに不動産登記の名義変更が行われるよう、市民への情報発信および連携する団体や専門事業者等と連携した取組を行います。

【取組の具体例】

- 空家等に関する総合的な相談会（相続等含む。）<再掲>
- 空家バンク登録物件への相続登記の促進

⑦空家等の発生予防に向けた国・県への政策提言

令和5年度の住宅・土地統計調査によると、全国の空家数は約900万戸と過去最多で、空家率も13.8%と過去最高となりました。空家対策を進める上で、中古住宅の流通促進や相続手続の簡素化など、全国的に共通する課題への対策については、国や県に対する政策提言を行います。

【取組の具体例】

- 国や県への政策提言

(2) 施策2 空家にさせない（空家等および跡地の活用）

空家等および跡地の利活用の推進に当たっては、空家等および跡地を地域資源（宝）として捉えることにより、住居用や事業用等として広く中古住宅市場へ流通させることが可能となります。

地方移住への関心の高まりや、リモートワーク等新しい働き方や暮らし方等が浸透する中、そうしたニーズを空家等および跡地の利活用と結びつけることで、新しい価値や魅力を創造し、都市部から本市への移住定住や二地域居住、あるいは関係人口創出の促進を図るとともに、民間企業等による事業用の利活用を促進することで、地域のにぎわい創出や活性化を図ります。

こうした空家等の活用の流れを活発にするためには、供給側となる所有者等に対する支援、需要側である購入・賃借人に対する支援、受入側である地域等に対する支援に加え、利活用可能な空家等および跡地の掘り起しや地域のニーズに応える利活用方法の提案や助言など、空家等および跡地の利活用を統括的にコーディネートする取組が必要です。

①空家・空地バンク制度の推進

空家等および跡地が適正に管理されていても、利活用されないままでは、地域活力の維持向上は図れません。空家等および跡地を「有用な地域資源（宝）」と捉え、最大限に利活用するために、中古住宅の魅力を高めるとともに、流通や利活用を阻害する要因をなくすことにより、中古住宅の流通の促進を図ります。

ア 情報発信の強化と啓発

空家・空地バンクにおいては、空家等および跡地の購入・賃借希望者の立場に立って情報発信することが重要であり、地域情報や生活情報、既移住・定住者の体験談等、移住・定住後の暮らし、あるいは起業や事業展開などがイメージできるストーリー性を持たせた空家等および跡地の紹介等、情報発信に取り組みます。また、空家・空地バンク制度の認知度の向上と登録物件の収集を促進するための周知・啓発に取り組みます。

【取組の具体例】

- ウェブサイト（恋する空き家プロジェクト）や SNS 等による情報発信
- 自治会や所有者等への出前講座、相談会<再掲>
- 市広報誌、市公式ウェブサイト、パンフレット等での情報発信<再掲>
- 固定資産税課税通知を活用した啓発<再掲>

イ 空家・空地バンクの機能強化

本市の空家・空地バンク制度は、活用可能な空家等を有効活用し、主に移住・定住希望者の居住環境の確保を支援する制度として民間団体により運営しており、移住・定住希望者と自治会役員等との良好な関係構築のためのきめ細かな橋渡し役を担うことで、利用者や地域から高い評価を得ています。

しかし、市内の空家等の戸数に対し登録物件は一部にとどまっており、利用希望者のニーズに対応する物件が慢性的に不足している一方、登録後も利活用になかなか結びつかない物件が存在するなど課題が生じています。

今後、ニーズや課題等を踏まえ、空家等活用の総合的な窓口として、継続的に空家・空地バンクを運営するとともに、民間事業者等と連携した民間における流通促進など、広く空家等の利活用を進めるため、コーディネートする人材の確保や専門事業者等との連携など、体制や機能の更なる強化を図る必要があります。

【取組の具体例】

- 空家等の活用に向けた相談窓口（空家・空地バンク事業）〈再掲〉
- 地域おこし協力隊制度の活用
- 空家等管理活用支援法人や民間事業者等との連携

ウ 関連施策との連携

空家等および跡地の有効活用は、移住定住の促進のみならず、起業や商業施設への活用など、様々な分野の事業誘致の促進にもつながります。このため、空家・空地バンクと移住定住促進対策との連携をはじめ、就労や就業、企業誘致などの関連する分野の施策とも連携した展開を図ります。

【取組の具体例】

- 空家等の活用に向けた相談窓口（空家・空地バンク事業）〈再掲〉
- 移住定住促進対策事業をはじめとする関連事業等との連携

②空家等所有者に向けた活用支援

空家等所有者（跡地所有者を含む。）の多くは、大切な家を手放すことへの抵抗感、空家等の中に仏壇や家財道具が残っている、相続登記がなされていないことで所有関係が複雑となっているなど、様々な事情により、その活用を躊躇（ちゅうちょ）されている状況があります。

空家活用の判断が先送りとならないよう、空家等所有者の早期決断や空家・空地バンクへの登録を後押しするための支援等を行います。

【取組の具体例】

- 空家バンクへの登録や成約に向けた家財処分や相続登記を促進する奨励制度
- 空家バンクサポーター制度
- 所有者による賃貸向けの空家リフォームに関する支援制度

③移住希望者（空家等利用希望者）に向けた活用支援

空家等および跡地に移住者等が住まれることで、子どもや地域の担い手が増え、更なる移住者等が呼び込まれるなどの好循環により、地域活性化につながっている事例があります。

こうした好循環を拡大するため、本市の強みである豊かな自然環境と高い交通利便性を生かした移住プロモーションや移住の中間支援機能と連携し、空家等への移住者等の誘致を進めるとともに、移住者等による空家活用への支援等を行います。また、移住希望者等においては、まずは賃貸物件への移住を希望されるケースが多いことから、賃貸用の空家活用への支援や地域の暮らしを体験できる施設への空家活用の支援等を行います。

【取組の具体例】

- 移住者による空家等のリフォームに関する支援制度
- 所有者による賃貸向けの空家リフォームに関する支援制度<再掲>
- 空家等の地域活性化施設への改修に関する支援制度（移住体験施設、テレワーク施設、多世代交流施設、居場所づくり施設、福祉施設、観光交流施設、飲食店、小売店、宿泊施設、生活関連サービス施設、その他地域活性化やにぎわいの創出につながる施設）
- 地域や空家等および空家等の活用事例の見学会
- 移住定住促進対策事業をはじめとする関連事業等との連携<再掲>

④地域に向けた活用支援

空家等および跡地には、移住者等の受け入れや地域交流の場、店舗、飲食、宿泊など、地域の活性化につながる様々な活用方法があり、地域の活性化に成功している事例もあります。

一方で、こうした空家等の活用に対する不安感や迷いを持っている地域も多いことから、成功事例を積み重ねることで地域の不安感等を払しょくし、地域において空家等を活用しようとする者への理解や協力、あるいは地域による空家等の活用促進が行われるよう支援等を行います。

【取組の具体例】

- 空家等の地域活性化施設への改修に関する支援制度（移住体験施設、テレワーク施設、多世代交流施設、居場所づくり施設、福祉施設、観光交流施設、飲食店、小売店、宿泊施設、生活関連サービス施設、その他地域活性化やにぎわいの創出につながる施設）<再掲>
- 地域ぐるみによる空家の適正管理や有効活用の取組への支援制度<再掲>

⑤民間事業者等に向けた活用支援および価値ある空家等の保存活用

人口減少や都市部への人口移動が進み、全国の自治体が移住促進施策に取り組む中、空家等および跡地の活用を進めるためには、移住定住者等による活用の促進だけでは十分とは言えず、また、空家等の中には物件の大きさや老朽度により、費用面から個人での活用が困難なケースも見受けられます。

一方で、近年、民間事業者が空家等を宿泊施設やカフェ等の商業施設、あるいはコミュニティ関連施設や福祉施設等に活用する事例も多く、こうした事業向けの空家等の活用促進を並行して行うことが効果的と考えられます。また、国においては移住促進のみならず、二地域居住を含む関係人口の増加を目指しており、こうした流れも踏まえた関連施設への活用も含め、民間事業者に向けた空家等の活用支援を行います。

なお、取組を進める中で、歴史的、文化的な観点から保存や活用が期待される空家等を把握した場合は、関係者や関係団体等との連携のもと、その保存や活用を促進します。

【取組の具体例】

- 空家等の地域活性化施設への改修に関する支援制度（移住体験施設、テレワーク施設、多世代交流施設、居場所づくり施設、福祉施設、観光交流施設、飲食店、小売店、宿泊施設、生活関連サービス施設、その他地域活性化やにぎわいの創出につながる施設）<再掲>
- 【新規】民間事業者向けの地域や空家等および空家等の活用事例の見学会
- 【新規】空家等管理活用支援法人や特定居住支援法人と連携した空家等活用促進区域や特定居住促進計画の検討

(3) **施策3** 空家をほっとかない（空家等の適正管理）

適正に管理されていない空家等は老朽化が早く、ひいては防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすこととなります。空家等であっても常に適正に管理されていて、いつでも居住可能な状態にしておくこと、また既に老朽化し居住や活用が困難な空家等については、積極的に解体・除却を促していくことで、地域の安全・安心、良好な景観等を確保することにつながります。

今後も空家等の増加が見込まれる中で、管理不全な空家等が増加しないよう所有者による自発的な適正管理はもちろんのこと、地域や関係者等が連携して適正管理を促す取組が必要です。

①空家等所有者等への情報提供・適正管理に向けた啓発

空家等および跡地は個人の財産であるため、所有者が空家等の問題を認識し、適正な維持管理を行うよう啓発や指導等を行うとともに、管理不全なまま放置されている空家等に対しては、法に基づく「管理不全空家等」への指定を行い、所有者への指導や勧告等を行います。

また、自発的な維持管理が十分に行えない高齢の所有者や相続が行われず所有者が不明となっているケースもあることから、自治会等の関係者と連携し、地域ぐるみで取り組んでいきます。

【取組の具体例】

- 空家所有者への適正管理の指導等
- 【新規】管理不全空家等への指定、指導、勧告
- 自治会や所有者等への出前講座、相談会<再掲>
- 市広報誌、市公式ウェブサイト、パンフレット等での情報発信<再掲>
- 固定資産税課税通知を活用した啓発<再掲>
- 地域ぐるみによる空家の適正管理や有効活用の取組への支援制度<再掲>

②空家等管理サービス（見守りサービス）の情報提供

空家等および跡地は、近隣に居住されていない所有者（不在所有者等）や高齢の所有者も多く、適正な維持管理を促進するために、空家等管理活用支援法人や市シルバー人材センターなどの民間事業者や団体が行う空家等管理サービスの情報提供や利用促進等を行います。

【取組の具体例】

- 所有者への空家等管理サービス（見守りサービス）の情報提供
- 【新規】ふるさと納税制度を活用した空家等管理サービスの利用促進

③解体・除却の促進

管理不全な状態となっている特定空家等にあっては、速やかな状況の改善に向けた指導等を行うとともに、必要に応じて空家等所有者に対して解体・除却を促していきます。

また、老朽危険空家を解消し、市民の安全安心を確保するという公益性重視の観点から、所有者等のモラルハザードを考慮しつつ、特定空家等に対する除却支援を行うとともに、昭和 56 年 6 月 1 日以前に建築された旧耐震基準の空家等、活用が困難な空家等についても、将来的な特定空家等の発生を防ぐ観点から、除却支援を行います。

【取組の具体例】

- 特定空家等除却に関する支援制度
- 耐震基準や接道要件など活用に障害のある空家等の除却に関する支援制度
- 建築廃材の有効活用による除却費用軽減支援

④各種財産管理人制度の活用

空家等の近隣周辺への聞き取り調査等を実施し、その後住民票情報、戸籍情報、建物等の登記簿情報について収集および追跡調査を実施した結果、所有者に関する情報がなく所有者の特定が極めて困難な場合や、所有者が既に死亡していることは判明したものの、相続人がいない、相続人が不明または相続人全員の相続放棄により相続する者がいないこと等が判明した場合、所有者が生存していることは判明したものの所在が不明な場合など、所有者や法定相続人にたどり着かない場合などがあります。

このような場合には、各種の財産管理人制度の活用を検討します。

【取組の具体例】

- 不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明土地管理制度、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度、管理不全建物管理制度等

⑤特定空家等に対する措置およびその他の対処の実施

基本方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言または指導を行うことが必要です。このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、市は空家等の所有者に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るため、必要な措置をとるよう、助言または指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

特定空家等に関する判定の手續

空家等が特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うこととなりますが、慎重な手續を期すため、「米原市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」において委員の意見を聴いた上で、措置に向けた手續を行うこととします。

特定空家等の判定

空家等が特定空家等に該当するか否かの判断は、「米原市管理不全空家等および特定空家等判定基準」（平成29年12月策定、令和6年7月改定）に基づき行います。

協議会の関与

特定空家等に対する措置の状況については、協議会に報告するものとします。また、特定空家等に対し、行政代執行および略式代執行を行う場合には、あらかじめ、協議会の意見を聴くものとします。

緊急応急措置

空家等が危険となることが切迫し、かつ、当該空家等の所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを防止するため、条例に基づき、市は必要最低限の措置を講じるものとします。

特定空家等に対する措置

法に基づき、所有者が判明している場合は、助言・指導、勧告、命令、行政代執行を行うこととします。ただし、行政代執行は費用回収の見込みが不透明であることから、最終手段とし、最低限の実施とします。所有者が不存在で危険等の切迫性が極めて高い場合は、法に基づき略式代執行を実施します。

【取組の具体例】

- 特定空家等の認定
- 特定空家等への指導等
- 特定空家等の行政代執行（略式代執行）

⑥関係他法令による対応

特定空家等に対する対応は、法に限定されず、他法令により各法令の目的にのっとった措置が講じられる場合があります。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる法令を組み合わせることも考えられ、各法令により講じることができる措置の対象および内容が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状況や悪影響の度合い、危険度の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択していきます。

	対象・状況	行政上の措置
建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号)	著しく保安上危険であり、または著しく衛生上有害と認められる場合	除却、修繕等の保安上または衛生上必要な措置を命令
消防法 (昭和 23 年法律第 186 号)	屋外における火災予防上危険なもの (火災の危険が迫っている場合のみに限定)	屋外の延焼のおそれのあるものの除却等を命令
湖北地域消防組合火災予防条例 (平成 18 年条例第 34 号)	空家、空地で火災予防上危険なもの	空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのあるものの除去等を指導
道路法 (昭和 27 年法律第 180 号)	認定区域内に生じている道路の交通に支障を及ぼすおそれのある行為	工作物等の除去その他必要な措置を命令
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (昭和 45 年法律第 137 号)	自己所有地でごみ（一般廃棄物と明らかなもの）を不法に処分している場合	除却等の必要な措置を命令
	廃棄物の不法投棄によって、生活環境の保全上支障がある場合	所有者に予防措置を指導するとともに、不法投棄を行った者に対し除却等を命令
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)	空家等対策の全般に関するもの	計画の策定、立入調査、固定資産税情報などの利用、データベースの整備、特定空家等への助言または指導、勧告、命令、代執行 等

第5章 推進体制

1 庁内連携体制

空家等に係る諸課題に総合的に対応していくには、建築、環境衛生、廃棄物処理、商工振興、地域振興、福祉をはじめとして、多岐にわたる分野の部署が緊密な連携の下で対応していく必要があります。

そこで、総合的な相談窓口の運営を管轄する部局を空家等対策の主担当部局として明確化するとともに、関係部局と連絡調整し、連携して取り組みます。

2 地域自治組織

空家等の適正な管理と有効活用に向けた施策を地域ぐるみで推進していくためには、地域の自治組織（自治会等）においても積極的な姿勢で空家対策に取り組む必要があります。

そのため、空家等の発生予防、管理および活用に関わる正しい知識を普及し、関心を喚起するとともに、当事者だけの問題ではなく、地域の問題として地域一体となって、空家対策に取り組んでもらえるような施策に取り組みます。

3 関係機関・団体等

空家等の発生予防、管理および活用に関しては、民間事業者はもとより多種多様な関係機関や団体との協力関係を構築していく必要があります。

特に、法に基づき市長が指定する「空家等管理活用支援法人」については、市の取組を補完する役割を担うことから緊密な連携を図るとともに、連携協定を締結した民間事業者や各種関係機関・団体との連携を図っていきます。

【連携が必要と想定される事業者および関係団体の例示】

区分	事業者・団体等	分野等
行政機関	警察署	防犯の観点から情報の共有
	消防署	防災の観点から情報の共有
民間事業者	不動産業者	不動産（土地・建築物）の流通
	建築・建設業者	建築物の改修（修理・修復）
	金融機関	空家の解体、活用向けの融資制度
業界団体	不動産関係団体	不動産取引の促進、相談員の派遣等
	建築士会	建築物（空家等）の診断
	古民家再生協会	空家・古民家の活用
	司法書士会	相続登記の促進、相談員の派遣等
市民団体・NPO等	自治会 空家活用支援団体	意識啓発、市の施策の促進等
空家等管理活用支援法人 (R7.11.1時点)	一社)全国空き家アドバイザー協議会 特非)滋賀・まいばら空き家対策会 一社)まいばら空き家の相談所	市の空家対策を補完する取組等

4 進捗管理と評価

計画は、その策定過程が重要であると同時に、着実に進めていくことが重要であることから、計画の進捗管理と事業評価が大切になります。そのため、協議会において進捗管理と事業評価を行います。

【協議会の概要】

委員	学識経験者、不動産事業者、司法書士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉協議会、空家活用者等
オブザーバー	進捗管理に知見を有する者等議題に応じた関係者や専門家等
事務局	米原市まち整備部シティセールス課
所掌事務	(1) 条例第9条第1項に規定する空家等対策計画の策定および変更ならびに実施に関すること。 (2) 特定空家等の認定に関すること。 (3) 前2号に掲げるもののほか、条例第2条に規定する目的を達成するために必要な事項に関すること。

第3次米原市空家等対策計画

(令和8年3月)

米原市まち整備部シティセールス課

〒521-8501

米原市米原 1016 番地

電話：0749-53-5140(直通) FAX：0749-53-5139

Email: visit@city.maibara.lg.jp