

第8回 近江八幡市空家等対策審議会 次 第

日 時 令和8年1月15日(木) 15時00分～
場 所 近江八幡市役所4階 第2委員会室

- 1 開 会 〈15:00～15:05〉

- 2 あいさつ 〈15:05～15:10〉

- 3 諮問事項
(1) 管理不全空家等の判定について 〈15:10～15:30〉

- 4 協議事項
(2) 第2次空家等対策計画の現状と第3次計画に向けた課題整理について 〈15:30～16:00〉
〈 休 憩 〉
(3) 令和8年度近江八幡市空き家対策総合実施計画について 〈16:05～16:20〉
(4) 特定空家等・管理不全空家等の判定方法について 〈16:20～16:50〉

- 5 そ の 他 〈16:50～16:55〉

- 6 閉 会

【配布資料】

- | | |
|-----|-----------------------------------|
| 資料1 | … 委員名簿 |
| 資料2 | … 諮問書 |
| 資料3 | … 管理不全空家等候補 |
| 資料4 | … 第2次空家等対策計画の現状と第3次計画に向けた課題整理について |
| 資料5 | … 令和8年度近江八幡市空き家対策総合実施計画（案） |
| 資料6 | … 特定空家等・管理不全空家等の判定方法について |

近江八幡市空家等対策審議会 委員名簿

(敬称略・順不同)

氏名	所属等	備考
よこやま しゅんすけ 横山 俊祐	大阪市立大学 名誉教授 大阪公立大学大学院工学研究科 客員教授	会長
いのうえ えり子 井上 えり子	京都女子大学 家政学部生活造形学科 教授	新任
なか むつみ 中 睦	中法律事務所 代表 弁護士	
むらた みほこ 村田 美穂子	特定非営利活動法人 宅老所 <small>こころ</small> 理事長	
おおの ひであき 大野 英明	大津地方法務局東近江出張所 所長・統括登記官 (大津地方法務局より推薦)	交代
いのうえ ぜんいち 井上 善一	老蘇学区自治連合会 会長 (近江八幡市連合自治会より推薦)	交代
かわかみ まさる 川上 優	八幡住宅 代表 (近江八幡商工会議所より推薦)	
やば よしあき 矢場 義章	矢場建築事務所 代表 (安土町商工会より推薦)	

(事務局)

こばやし よしたか 小林 良孝	都市整備部 部長	
たにがわ まこと 谷川 誠	都市整備部 次長	
よしだ なおき 吉田 直紀	都市整備部 住宅施策推進室 室長	
あおやま ゆうま 青山 雄磨	〃	主査
なかむら ゆうじ 中村 祐士	〃	主任主事

第2次空家等対策計画の現状と 第3次計画に向けた課題整理について

2026.1.15 近江八幡市 都市整備部 住宅施策推進室

目次

① 現計画の分析

② 課題

③ 空家等実態調査の
現況と今後の計画

④ 今後のスケジュール案

⑤ 第3次計画に向けた
方向性

① 現計画の分析（第2次空家等対策計画）

② 課題

③ 空家等実態調査の現況と今後の計画

④ 今後のスケジュール案（第3次計画策定まで）

⑤ 第3次計画に向けた方向性

① 現計画の分析（第2次空家等対策計画）

② 課題

③ 空家等実態調査の現況と今後の計画

④ 今後のスケジュール案（第3次計画策定まで）

⑤ 第3次計画に向けた方向性

■ 計画期間

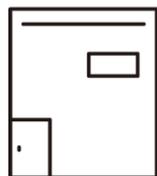
令和4年8月から**令和9年8月**までの5年間。

■ 策定の背景

空家等対策の推進に関する特別特措法の全面施行（平成27年）以降、近江八幡市は空家等の対策をに取り組んできたが、人口減少や高齢化の進行、生活様式の変化により、空家等の発生・増加が引き続き懸念されている。このため、第1次計画を見直し、総合的な空家等対策の推進のため、第2次計画として策定。



■基本方針



● 1) 安全で安心な生活環境の確保

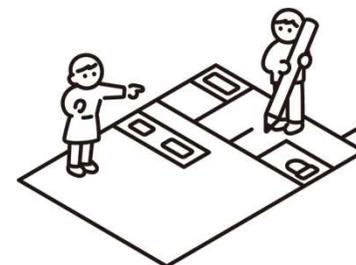
- 特定空家等による生活環境への悪影響がないまちを目指す。

● 2) 空家や跡地の活用促進

- 所有者等の意向確認、空家等の活用検討・情報発信による空家市場の活性化。

● 3) 空家や特定空家等の増加の予防

- 空家の増加予防に繋がる施策、空家の所有者等への管理責任の啓発。



■ 主な取組内容



1) 空家の所有者等からの相談

- 管理・解体・活用に関する相談対応。
- 協力事業者の紹介。

2) 空家等の調査・情報把握

- 通報案件等の調査。
- 定期パトロール、状況等の把握。

3) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

- 所有者へ訪問や文書による適正管理依頼。
- 広報誌や情報誌等を活用した啓発。

4) 空家等及び跡地の活用促進

- 空家バンク制度。
- 財産管理人制度の活用。

5) 特定空家等に対する措置

- 特定空家等の所有者への指導、勧告。
- 自主的対応を促すための折衝。



① 現計画の分析（第2次空家等対策計画）

② **課題**

③ 空家等実態調査の現況と今後の計画

④ 今後のスケジュール案（第3次計画策定まで）

⑤ 第3次計画に向けた方向性

■ 課題

1. 発生予防の取組不足

- 発生予防（相続・高齢化対応等）の取組が限定的。
- 相続発生時や所有者の高齢化段階での早期介入が不足。

2. 制度面での未整備

- 前回計画策定時（第2次計画）には「管理不全空家等」の概念がなく、現状の法制度に沿った対応体系が未整備であった。

3. 相談・支援体制の不足

- 伴走型の相談体制が未整備。
- 初期相談から解決まで継続的に支援できていない。



■ 課題

4. 成功事例の共有不足

- 利活用や除却の好事例が計画や施策に十分反映されておらず、市民への周知も限定的。

5. 効果検証の難しさ

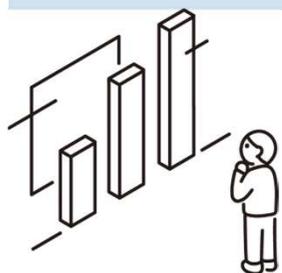
- 成果を測定するための具体的なKPI設定がなく、効果検証が困難。
- 空家は増加傾向にあるため、減少目標などの数値設定が難しく、効果検証の指標づくりが課題。

6. データ精度の課題

- 住宅・土地統計調査との乖離が大きく、過去の調査から空家数が相当増加している。
- 市に寄せられる相談・苦情のある空家は、多くが既に進行した状態であり、通報がない段階で空家化しているケースを把握できていない。



正確な実態を把握し、第3次計画の基礎とするための調査が必要となっている。



① 現計画の分析（第2次空家等対策計画）

② 課題

③ 空家等実態調査の現況と今後の計画

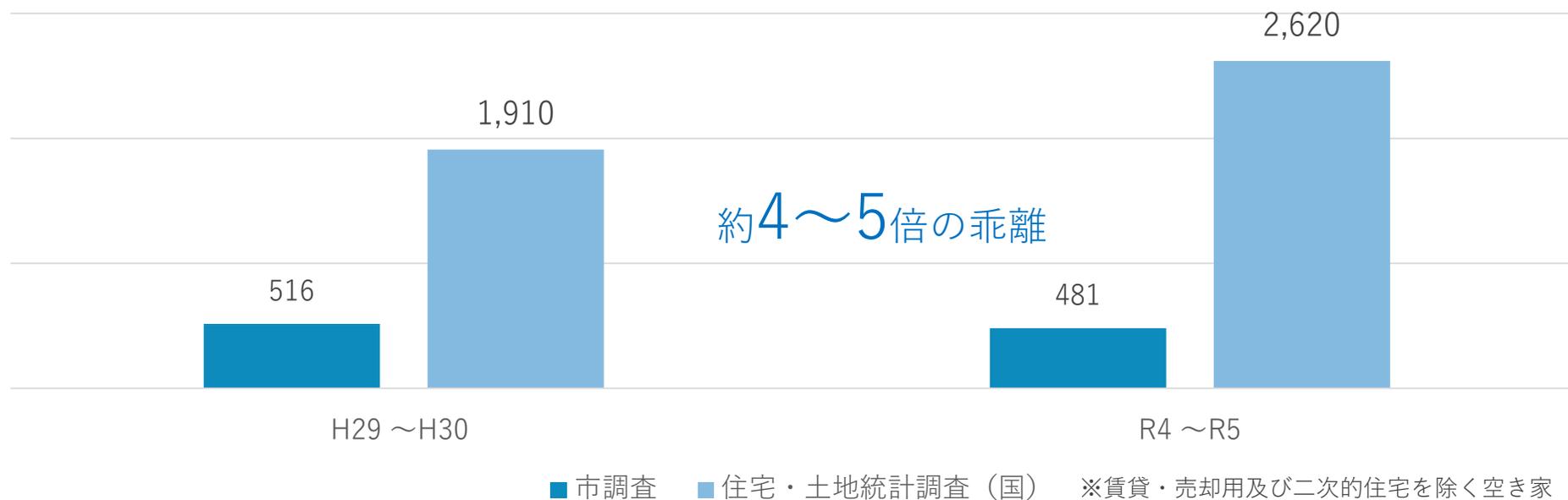
④ 今後のスケジュール案（第3次計画策定まで）

⑤ 第3次計画に向けた方向性

■市調査と住宅・土地統計調査（国）

	市調査	住宅・土地統計調査（国）
目的	空家の傾向と対策が必要な危険な空家の把握	住宅・居住実態と不動産保有状況を地域別の把握
調査頻度	H29、R4	5年毎（H30、R5）
調査方法	水道閉栓情報 自治会調査（危険な空家と気がかりな空家）	全国20万調査区の標本調査 ※1調査単位区当たり17住戸
対象	住宅のみ（戸建て）	住宅及び住宅以外で人が居住する建物

■ 市調査と住宅・土地統計調査（国）の空家数の乖離



- ・ 市調査で把握しきれていない軽度の管理不全や初期段階の空家が相当数存在する可能性がある。
- ・ 通報がない段階で空家化しているケースを把握するためには、調査手法の見直しが必要。

■ 対応方針

令和7年度（2025年度） 自治会を対象とした基礎調査

- 令和7年10月末を期限とした全自治会対象の空家調査を実施。
- 住宅地図への着色による調査形式。
- **留守宅を含む。**
- ※自治会ごとに調査精度にばらつきがある可能性あり。

令和8年度（2026年度） 市全域の悉皆調査

- 前年度の基礎調査をもとにした悉皆調査。
- ランク付けと利活用可能性の評価も実施。
- 空家所有者を対象としたアンケート調査も実施予定。

- 通報の有無にかかわらず、留守宅等を含めて空家化しているケースを網羅的に把握する。
- 空家所有者を対象としたアンケート調査をもとに、利活用を後押し。
- 調査結果は、第3次空家等対策計画の策定における基礎データとして活用。
- （仮）空家データベースシステムへの情報をアップし、クラウド上で管理を行う。

① 現計画の分析（第2次空家等対策計画）

② 課題

③ 空家等実態調査の現況と今後の計画

④ **今後のスケジュール案（第3次計画策定まで）**

⑤ 第3次計画に向けた方向性

■ 今後のスケジュール案

令和7年11月～
令和8年3月

- 自治会対象調査の集計
- 全数調査の発注準備

令和8年4月～
12月

- 全数調査の実施
- 第3次計画基本方針の決定

令和8年度後半

- 全数調査の分析
- 第3次計画骨子案作成

令和9年度前半

- 第3次計画案作成
- パブリックコメント

令和9年8月

- 第3次空家等対策計画の策定・公表
- 新計画に基づく施策展開

近江八幡市空家等対策審議会

・ 基本方針や骨子案、第3次計画案など、重要な節目において、随時審議会の意見を取り入れながら策定を進める。



① 現計画の分析（第2次空家等対策計画）

② 課題

③ 空家等実態調査の現況と今後の計画

④ 今後のスケジュール案（第3次計画策定まで）

⑤ 第3次計画に向けた方向性

■ 第3次計画に向けた方向性



・ 第2次計画を踏襲しつつ、予防、流通促進に重点を。次回以降の審議会では基本方針、KPIの考え方等を提示予定。

令和8年度近江八幡市空き家対策総合実施計画について

【趣旨】

令和8年度における特定空家等除却支援事業補助金、空家等実態調査、及び財産管理人の選任申請にかかる予納金の財源として、国土交通省の「空き家対策総合支援事業補助金」の申請を予定している。

この申請に際し、国へ提出が求められる「空き家対策総合実施計画」については、当該補助金の制度要綱（下記参照）に基づき、市内で空き家対策に取り組む民間事業者等を構成員とする協議会等と連携して策定・提出することとされている。

よって、別記様式第2「近江八幡市空き家対策総合実施計画（案）」（次ページ参照）について、当審議会に報告し、意見を求めるものである。

【参考】住宅市街地総合整備事業制度要綱（抄）

（最終改正 令和7年3月31日 国住市第104号）

第25 空き家対策総合支援事業

- 1 施行者及び補助事業者は、空き家対策総合支援事業を実施することができる。
- 2 空き家対策総合実施計画には、次の各号に掲げる事項を定めるものとする。ただし、空家等対策計画と重複した内容の記載がある事項については、定めることを要しない。
 - 一 計画の実施地区の区域
 - 二 基本の方針
 - 三 空き家の活用と除却に関する事項
 - 四 他の空き家対策に関する事項
 - 五 その他必要な事項
- 3 空き家対策総合実施計画は、次の各号に掲げるところに従って定めなければならない。ただし、第7項第二号ヲに規定する実態把握を除く。
 - 一 空家等対策計画に基づくこと。
 - 二 実施地区は、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「空家法」という。）第7条第2項第1号に規定する空家等対策計画に定める地区に含まれること。
 - 三 市区町村が策定する分野横断的な総合的計画に位置付けられること。
 - 四 実施地区内において空き家対策に取り組む民間事業者等を構成員とする協議会等
 - (※) の意見を踏まえるなど協議会等と連携して策定すること。

（以下、略）

（※）当市において設置している会議体で該当するのは当審議会のみ

近江八幡市空き家対策総合実施計画(案)

1. 計画の実施地区の区域

(1) 実施地区の区域

所在地：近江八幡市全域

面積：17,745ha(うち琵琶湖 7,603ha)

2. 基本的方針

(1) 実施地区の概要

近江八幡市では、令和 5 年の住宅・土地統計調査によると、住宅総数 36,460 戸に対し、空き家数は 3,880 戸と推計されており、空き家率は 10.64%となっている。

また、令和 8 年度には市内の空き家全数についての実態調査を委託する予定であり、これに先立ち令和 7 年度に市が基礎調査として独自に実施した自治会調査では、令和 7 年 10 月末現在、約 1,300 件の空き家を把握している。

(2) 実施地区の課題

適切な管理が行われていない空き家等は、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすため、こうした空き家等の発生要因に対しては、住まいの各段階に応じた対策が求められる。今後も、既存住宅の老朽化や少子高齢化の進行に伴い、空き家等の増加が予想されることから、空き家等の流通・活用の促進に加え、所有者等への啓発によって適切な管理を促すとともに、管理不全な空き家等への指導体制の強化が必要である。加えて、所有者等が抱える課題に寄り添う伴走支援や相談窓口の整備も課題である。

(3) 実施地区の整備の方針

現在、近江八幡市では、空家等対策の推進に関する特別措置法第 6 条に基づき、「近江八幡市空家等対策計画」(以下「対策計画」という)を策定している。この対策計画に基づき、管理不全により老朽化が著しい空き家等については、安全で安心な生活環境の確保のため、解消を進める。また、利活用が可能な空き家等については、市場への流通促進を図るとともに、空き家等の増加を予防するための啓発にも取り組む。

(4) 空き家対策総合実施計画の目標

特定空家等の除却数 1 棟 (令和 8 年度)

空家住宅等の実態把握 (令和 8 年度)

(5) 連携した協議会等の概要

名称：近江八幡市空家等対策審議会

代表者：会長

主な構成員：法律、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験を有する者、
その他市長が必要と認める者

3. 空き家の活用と除却に関する事項

(1) 空き家対策基本事業に関する事項

事業手法	施行者	事業対象	活用用途又は跡地の活用	棟数	事業実施予定時期
活用	—	—	—	—	—
除却 ※1	所有者等	特定空家等	定めなし	1	R8.4～R9.3
実態把握 ※2	近江八幡市	空家住宅等	—	—	R8.4～R9.3

※1 特定空家等の所有者等に対し、解体費用を補助する。

※2 空家等実態調査を実施し、その調査結果を次期対策計画に反映させる。

(2) 除却後の跡地の計画的利用に係る周辺住民等への周知方法（制度要綱第25第7項第二号ロに関する第一号第イ a に該当する空き家住宅等の除却の場合）

- 市町村のホームページ等に掲載 看板等によるを掲示
その他（ ）

4. 他の空き家対策に関する事項※

(1) 他の空き家対策に関する事項

・空き家対策付帯事業

施行者	事業対象	事業内容	事業実施予定時期
近江八幡市	空家住宅等	財産管理人制度活用に係る予納金	R8.4～R9.3

・空き家対策関連事業

事業手法	施行者	事業対象地区	事業内容	事業実施予定時期
該当なし				

・空き家対策促進事業

施行者	事業対象	事業内容	事業実施予定時期
該当なし			

(2) 空き家対策総合支援事業の補助対象以外の空き家対策に関する取組

事業概要	施行者	事業実施予定時期
近江八幡市空き家情報バンク	近江八幡市	R8.4～R9.3
地域おこし協力隊の委嘱 (空き家所有者の相談と流通促進に係る活動)	近江八幡市	R8.4～R9.3
空き家等対策についての周知・啓発活動	近江八幡市	R8.4～R9.3
所有者等への助言・指導等	近江八幡市	R8.4～R9.3
条例に基づく緊急安全措置 (飛散、落下防止、建材等移動)	近江八幡市	R8.4～R9.3

5. その他必要な事項※

今後、予定している対策計画の見直しに併せ、対策計画との整合性を図るとともに、事業の実施状況により、本計画による空き家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて本計画の見直しを行う。

(注1) 空き家対策基本事業については、原則として活用と除却の両方を記入すること。ただし、活用と除却の実施期間は同一年度でなくてもかまわない。

(注2) 空き家対策附帯事業、空き家対策関連事業、空き家対策促進事業については、4(1)の該当箇所に各事業の必要事項を記入すること。

(注3) 住宅市街地総合整備事業制度要綱第25第3項第一号、第二号に掲げるもののうち、空き家対策総合実施計画に関連する記述について抜粋したものを添付すること。

(注4) ※の事項については該当がない場合はその旨を記入すること。

(注5) 制度要綱第25第2項の規定に基づき、空家等対策計画と重複した内容の記載がある事項については定めることを要しない。

特定空家等・管理不全空家等の判定 方法について

近江八幡市住宅施策推進室
令和8年1月

目次

1. 市内空家調査結果について
2. 現状と認定の考え方について
3. 審議会の審査について

1. 市内空家調査結果について

当室では今後、令和8年度に空家の実態調査を予定しており、令和7年度に基礎調査として市内の各自治会に空き家の有無について、アンケート調査を実施しました。

●自治会空家調査内容

- **期 間**：令和7年6月下旬(※)～10月31日（11月21日まで延長）
※市内各コミュニティセンター経由で順次配布
- **対 象**：市内170自治会のうち、162自治会
8自治会は、新興住宅地または別途調査済等の理由で対象外
- **回 答 数**：162自治会
- **回 答 率**：100%
- **調査方法**：①各自治会に住宅地図を配布
②各自治会で自治会内の空家、留守宅等を地図に着色し、当室へ提出
③当室にて提出頂いた結果を集計
- **空家件数**：1,340件（管理物件や留守宅等を含めた自治会報告数）

1. 市内空家調査結果について

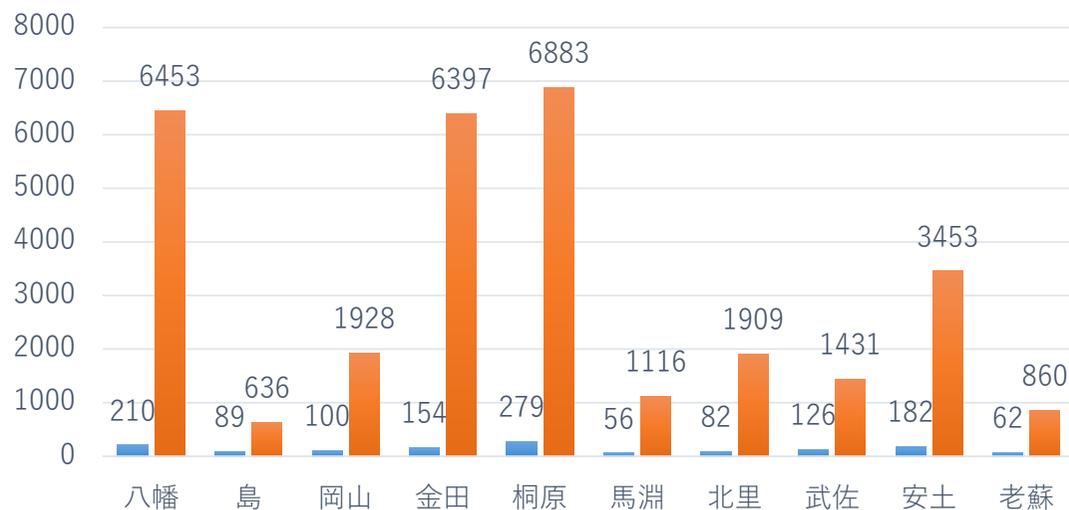
各学区の一般世帯数に対する空家率は下記の通り。

●市内世帯数と各学区の空家率

市内世帯総数：31,066世帯(※)
市内空家総数：1,340件

※令和6年版近江八幡市統計書(令和2年国勢調査結果)参照

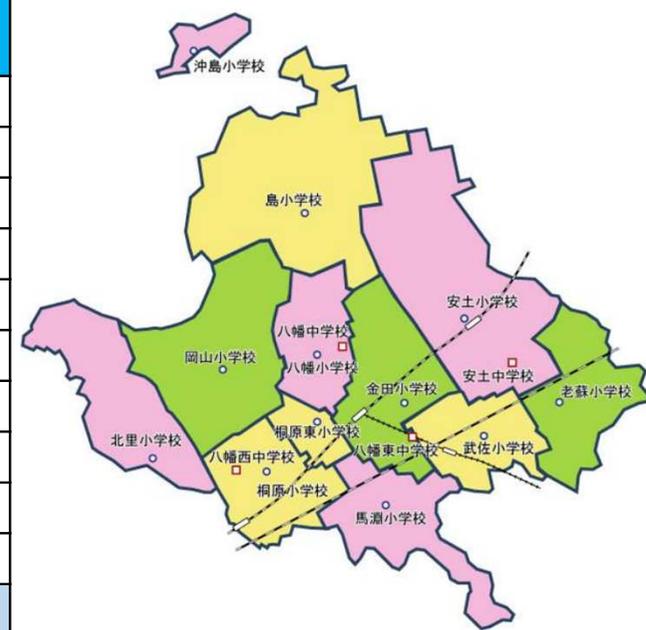
■ 空家件数
■ 世帯数



学区別世帯数と空家総数

学区	空家数 (件)	空家率 (%)
八幡	210	3.25
島	89	13.99
岡山	100	5.19
金田	154	2.41
桐原	279	4.05
馬淵	56	5.02
北里	82	4.30
武佐	126	8.81
安土	182	5.27
老蘇	62	7.21
全体	1,340	4.31

各学区の空家率



学区エリアと学校施設配置

※平成31年近江八幡市学校施設長寿命化計画より

建物の状態について

調査した各空家については、建物の状態別で下記ランクに振り分ける様、現在調査中。

A：利用可能，B：利用可能（要改修），C：管理不全空家候補，D：管理不全空家等相当，E：特定空家等相当

2. 現状と認定の考え方について

●空き家調査の結果と今後の見通し

今回の基礎調査では、管理された空家や長期の留守宅等も含めているため、前回の空き家調査結果（令和3年度実施）と比較して、約3倍の空家件数報告を受けている。現在、報告物件の現地確認等をおこなっている段階であるが、総数の増加により、今後、諮問対象となる特定空家や管理不全空家相当物件の急増が予想される。

○前回調査

判断方法：自治会調査（注視している空家）
水道の閉栓情報確認
職員の日視確認
空家総数：481件



○今回調査（基礎調査）

判断方法：自治会調査（留守宅、管理物件等含）
報告総数：1,340件（※）

※令和8年度の空家実態調査（委託）にて増減見込

●現状と認定の考え方について

上記の状況から、今後急増する特定空家等相当物件に対して、認定が追い付かなくなる可能性がある為、「近江八幡市空家等対策の推進に関する条例第9条」（※）に則り、審査対象のうち、明らかに特定空家等相当と判断できる建物については、市長が認定し、審議会で結果を報告する。

認定報告対象

- ・当市の特定空家等判定調査票を基に、明らかに特定空家相当と判断された空家のうち、市長が認定した建物。

審議会諮問対象

- ・特定空家等相当と判断された空家のうち、市長が審議会諮問の必要があると認める建物。
- ・管理不全空家相当と判断された建物。

※市長は、～中略～ 必要な措置を助言し、若しくは指導し、勧告し、又は命じようとする場合において必要があると認めるときは、次条に規定する審議会の意見を聴くものとする。

3. 審議会の審査について

審議会の審査については「近江八幡市空家等対策の推進に関する条例第9条」に則り、以下の通りに対応する。

- ・ 下記審査については、空家調査結果による一時的な増加への対応であり、今後2年程度の運用を想定している。管理不全・特定空家相当物件の件数増が落ち着き次第、従来の諮問に戻す見込み。
- ・ 特定空家等に対する措置の取り組みにおいて、所有者への「命令」措置前には何れの案件も必ず審議会にかけることとする。

