

第9回 近江八幡市空家等対策審議会 次 第

日 時 令和8年3月4日(水) 10時20分～

場 所 近江八幡市役所4階 第2委員会室

- | | |
|----------------------------|---------------|
| 1 開 会 | 〈10：20～10：25〉 |
| 2 あいさつ | 〈10：25～10：30〉 |
| 3 諮問事項 | |
| (1) 管理不全空家等の判定について | 〈10：30～10：55〉 |
| 4 報告事項 | |
| (2) 特定空家等・管理不全空家等の対応報告について | 〈10：55～11：10〉 |
| 5 協議事項 | |
| (3) 第3次空家等対策計画基本方針について | 〈11：10～11：40〉 |
| 6 そ の 他 | 〈11：40～11：45〉 |
| 7 閉 会 | |

【配布資料】

- | | |
|----------------|----------------------|
| <div>資料1</div> | … 諮問書 |
| <div>資料2</div> | … 管理不全空家等候補 |
| <div>資料3</div> | … 特定空家等・管理不全空家等対応経過 |
| <div>資料4</div> | … 第3次空家等対策計画基本方針について |

第3次空家等対策計画 基本方針について

2026.3.4 近江八幡市 都市整備部 住宅施策推進室

① 現計画の振り返りと現状認識

② 第3次計画で重視する視点

③ 基本方針（柱①～③） 案

④ KPIの考え方

⑤ ご意見をいただきたい点

① 現計画の振り返りと現状認識

② 第3次計画で重視する視点

③ 基本方針（柱①～③） 案

④ KPIの考え方

⑤ ご意見をいただきたい点

■第2次計画の基本方針

1

安全で安心な生活環境の確保

2

空家や跡地の活用促進

3

空家や特定空家等の増加の予防

- 特定空家等の危険な空家への対応など、一定の成果はあった
- 一方で、
 - ・ 空家数の増加
 - ・ 相談が入る時点ですでに進行しているケース が顕在化
- 第3次計画では、「対応」中心から「**予防・市場回帰**」**重視**へ再整理が必要



■現状と課題

- ☑ 空家数は**増加傾向**、国統計と市独自把握に乖離あり
- ☑ 苦情・相談が寄せられる空家は、すでに**管理不全が進行した段階**のものが多い
- ☑ 「空家化する前」の働きかけの仕組みが弱く、終活・相続段階の**発生予防**の取り組みが必要
- ☑ 伴走型の**相談支援体制**が整理されておらず、サポート体制が不十分
- ☑ 空家調査の継続的实施による**早期把握**が必要
- ☑ 民間・専門団体・庁内等との**協力体制**の構築
- ☑ KPIは「件数減」ではなく、**市民が実感できる成果指標**が重要

① 現計画の振り返りと現状認識

② **第3次計画で重視する視点**

③ 基本方針（柱①～③） 案

④ KPIの考え方

⑤ ご意見をいただきたい点

■第3次計画で重視する視点

1. 予防



空家をつくらない

- ・ 相続・終活段階での気づきの促進
- ・ 予兆段階での早期把握

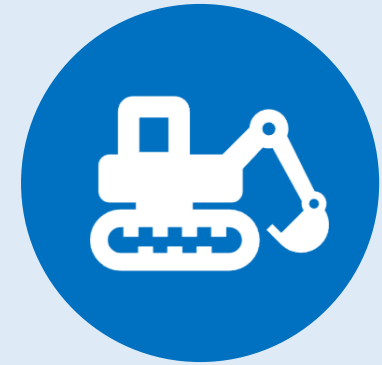
2. 市場回帰・利活用



活かせる空家は、まちへ戻す

- ・ 流通促進
- ・ 所有者を支える伴走支援
- ・ 多様な活用検討
- ・ 空家等活用促進区域の設定・空家等管理活用支援法人の活用

3. 対応



活かせない空家は、 適切に片づける

- ・ 管理不全・特定空家への重点対応
- ・ 危険度の高い空家の迅速な改善

① 現計画の振り返りと現状認識

② 第3次計画で重視する視点

③ **基本方針（柱①～③） 案**

④ KPIの考え方

⑤ ご意見をいただきたい点

■基本方針の全体構成（案）

重点化した3つの柱

- ・ 柱① 発生予防の徹底 **【重点】**
- ・ 柱② 市場回帰・利活用の推進 **【重点】**
- ・ 柱③ 管理不全空家等・特定空家等への重点対応

■柱① 発生予防の徹底【重点】

ねらい

空家の「入口」で発生を抑制する。



主な方向性

- 終活・相続段階の啓発強化（お悔やみ手続きでの案内、相続後のトラブルの提示）
- 「気づく前の空家化」への働きかけ（リーフレット、相談導線の明確化）
- 自治会による空家予備調査の継続実施（早期把握 → 発生予防につなげる）
- 所有者の管理責任の周知強化
- 施設入所者を含めた関係機関との情報共有 **〔前回審議会意見を踏まえた視点〕**

■柱② 市場回帰・利活用の推進【重点】

ねらい

放置空家を減らし、市場や地域に循環させる。



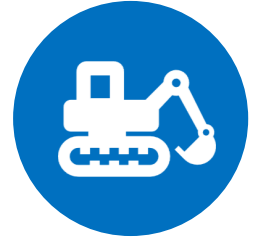
主な方向性

- 流通可能な空家の市場回帰（空家バンク、民間との連携）
- 所有者への伴走支援（課題整理・選択肢提示・意思決定支援）
- 地域おこし協力隊による相談対応（自由な立場を生かした関係構築・伴走支援）
- 多様な活用形態の検討 **〔前回審議会での委員意見を反映〕**
- 制度活用を見据えた環境整備の検討（活用促進区域、管理活用支援法人など）
- 価値ある空家は、利活用と連動して保全

■柱③ 管理不全空家等・特定空家等への重点対応

ねらい

危険性の高い空家へ迅速に対応し、市民の安心を確保。



主な方向性

- 通報から初期対応までの迅速化
- 管理不全空家等の重点監視
- 除却支援制度の適切な活用
- 危険度の高い案件を優先的に対応

① 現計画の振り返りと現状認識

② 第3次計画で重視する視点

③ 基本方針（柱①～③） 案

④ **KPIの考え方**

⑤ ご意見をいただきたい点

■KPIの考え方

考え方

- 空家数の「減少目標」は設定が難しい
- 市民が「変わった」「よくなった」と実感できる指標を重視

KPIの方向性（例）

- 管理不全・特定空家等の改善率
- 市場回帰・利活用件数
- 相談件数（＝気づきの増加）

① 現計画の振り返りと現状認識

② 第3次計画で重視する視点

③ 基本方針（柱①～③） 案

④ KPIの考え方

⑤ **ご意見をいただきたい点**

■ご意見をいただきたい点

ポイント

- 柱①～③の方向性は適切か（特に柱①・②の重点化について）
- KPIの考え方は妥当か（「市民の実感」をどう測るか）

今後の進め方

- 本日のご意見を踏まえ、基本方針のとりまとめを行いたい
- 次回の審議会では、
基本方針の確認を行い、以降は
骨子案 → 計画案 → パブリックコメント → 計画確定へ