

第2次近江八幡市空家等対策計画



令和4年 8月

近江八幡市

目 次

第1章 計画の趣旨	• • • • •	2
1 計画見直しの背景と目的		
2 計画の位置づけ		
3 計画の対象及び対象区域		
4 計画期間		
第2章 空家等の現状と課題	• • • • •	3
1 空家等の現状		
1) 住宅数と空家数		
2) 人口と世帯数の状況		
3) 空家調査による現状		
4) 管理不全空家等の通報状況		
2 空家等を取り巻く問題・課題		
1) 空家等に関する問題		
2) 空家等の問題に関する課題		
第3章 空家等対策の基本的な考え方	• • • • •	15
1 計画の方針		
2 基本的事項		
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		
第4章 具体的な取り組み	• • • • •	17
1 取り組み体系・役割		
2 具体的な取り組みと実績		
1) 空家の所有者等からの相談		
2) 空家等の調査・情報把握		
3) 所有者等による空家等の適切な管理の促進		
4) 空家等の活用促進及び除却並びに跡地の活用の促進		
5) 伝統的建造物群保存地区の取り組み		
6) 特定空家等に対する措置		
7) 空家等に関する対策の実施体制		

第1章 計画の趣旨

1 計画見直しの背景と目的

本市では、空家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「特措法」という。)が平成27年5月に全面施行されて以降、空家等の対策を推進するために、近江八幡市空家等対策の推進に関する条例(平成28年近江八幡市条例第38号。以下「条例」という。)及び近江八幡市空家等対策計画(平成28年策定。以下「空家対策計画」という。)に基づき、総合的かつ計画的に空家対策に取り組んできました。

平成30年度の住宅・土地統計調査(総務省調べ)では、当市の空家率は11.65%と全国及び県内の比率より低い数字となりましたが、今後の更なる人口減少及び高齢化の進行並びに新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う生活様式の変化等を考慮すると、引き続き総合的な空家対策等の推進を図る必要があります。

第1次計画の基本的な理念を継承し、当初計画期間である5年間で得られた成果や問題点を踏まえて第2次近江八幡市空家等対策計画を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、本市の空家対策を総合的かつ計画的に推進するために、特措法において国が定める基本指針に即し、特措法第7条の規定に基づき策定するもので、近江八幡市第1次総合計画、近江八幡市まち・ひと・しごと創生総合戦略、近江八幡市国土強靱化計画等の各種計画との整合を図ります。

3 計画の対象及び対象区域

本計画は、特措法に定義される空家等を対象とし、近江八幡市内全域を対象区域とします。

4 計画期間

本計画は、令和4年度から令和9年度までの6年間を計画期間とします。

6年を経過する前年には、その時点の状況を踏まえたうえで計画内容を見直し、継続して計画の策定を行います。また、計画期間中であっても必要に応じ、見直し検討を行います。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

1) 住宅数と空家数

平成30年住宅・土地統計調査(総務省調べ)によると、全国の住宅総数は約6,241万戸で、平成25年の調査時と比べ約178万戸(2.9%)増加しています。その中で空家総数は約849万戸で、平成25年の約820万戸から約29万戸(3.6%)増加し、この調査結果では、全国の空家率が過去最高の13.6%となっています。

また、滋賀県における住宅総数は約626,000戸で、平成25年と比べ約23,500戸(3.9%)増加し、空家総数については約81,000戸となり、平成25年より約3,400戸(0.9%)増加しました。空家率については13.0%と全国平均よりは低くなっている状況です。

本市の調査結果については、平成30年の住宅総数は約34,760戸で、空家総数が約4,050戸で、引き続き全国及び滋賀県の空家率よりも低い結果でした。平成30年の空家率については11.65%で平成25年の空家率から5年間で0.23%減少しています。

※ 平成30年住宅・土地統計調査(総務省)空家関係データ

		住宅総数	空家総数	二次的住宅	賃貸・売却住宅	その他の住宅
全国	戸数	62,407,000	8,489,000	381,000	462,000	3,487,000
	比率		13.6 %	0.6 %	7.4 %	5.6 %
県内	戸数	626,000	81,200	7,200	35,600	38,300
	比率		13.0 %	1.15 %	5.69 %	6.12 %
市内	戸数	34,760	4,050	360	1,770	1,910
	比率		11.65 %	1.04 %	5.09 %	5.49 %
・二次的住宅・・・ 休暇時の保養目的などの住宅(別荘)や、普段住んでいる住宅とは別に 						

2) 人口と世帯数の状況

「滋賀県推計人口年報」(滋賀県)によりますと、2000年(平成12年)から2013年までの自然増減(出生数と死亡数)と社会増減(転入者数と転出者数)について、2013年までは自然増の状態であるが、その増加幅が減少傾向にあること、転入・転出の出入はあるが、その移動数は年々減少傾向にあると示されています。

本市の令和4年1月1日現在の人口は、82,092人(男 40,343人・女 41,749人)、世帯数は、34,734世帯となっており、昭和60年から約7,500人増加していますが、今後は老年人口の増加に伴い、総人口が減少していくと推測されています。

近江八幡市の人口推移(合併前の安土町含む)

	1985年(S60)	2016年(H28)	2021年(R3)	2025年	2035年
人 口	74, 617	82, 084	82, 220	78, 718	74, 498
(男)	36, 413	40, 330	40, 410	38, 261	35, 929
(女)	38, 204	41, 754	41, 810	40, 457	38, 569
世帯数	19, 833	32, 698	34, 751		

(各年10月1日 住民基本台帳・推計：国立社会保障人口問題研究所)

3) 空家調査による現状

本市における空家等の現状を把握するため、平成27年度に自治会において確認されている中で、特に問題になっている空家について情報提供をいただき、これらの物件について現地調査を行いました。

また、平成28年度は空家対策計画の策定を進めるに際し、上水道の閉栓情報を基に、職員による市内の空家等実態調査を行いました。実態調査によって空家等と思われる戸建ての住宅を主に、関係者の方に利用されているのか空家なのか、空家の場合は今後の意向確認等も含めたアンケート調査にご協力いただきました。

今回空家等対策計画の見直しに向けて、平成28年度に実施したアンケート調査で回答いただけなかった空家で、この5年間で除却等されていないもの及び空家対策等で状況を把握できていない空家67件に対して、再度アンケート調査を実施し、以前の回答と合わせてとりまとめを行いました。

これらの空家調査の結果、前回平成29年4月末時点で把握していた空家数516件のうち、今回の調査で除却等が判明した件数は85件でした。また、通報等で新たに把握し、現状空家等であるもの50件を加え、令和4年3月末時点で481件の空家を把握しています。

空家調査・意向調査の集計

(令和4.3.31現在)

	世帯数 (R2. 10)	前回空家調査集計		今回空家調査集計			
		空家数	空家率	空家減少数	空家増加数	空家数	空家率
八幡	3, 933	188	4. 9	-21	9	176	4. 5
島(沖島)	627	17	2. 7	-1	3	19	3. 0
岡山	1, 829	27	1. 5	-6	3	24	1. 3
金田	3, 716	39	1. 1	-8	4	35	0. 9
桐原	5, 382	124	2. 4	-31	7	100	1. 9
馬淵	931	16	1. 8	-2	0	14	1. 5
北里	1, 725	15	0. 9	-2	3	16	0. 9
武佐	1, 166	38	3. 4	-4	5	39	3. 3
安土	2, 876	46	1. 7	-10	15	51	1. 8
老蘇	801	6	0. 8	0	1	7	0. 9
合計	22, 986	516 件	2. 3 %	-85 件	50 件	481 件	2. 1 %

注記)

- ・世帯数は、令和2年10月1日の国勢調査における、一戸建て住宅に住む世帯数を引用。
- ・空家数は平成28年度実施の実態調査で空家と思われる件数から、その後除却されたものを除き、かつ、空家として通報等があったものを加えて意向調査で利用していると回答された件数を差し引いたもの。
- ・空家減少数については、平成28年度の実態調査で空家等と判明したものの内、除却されたもの及び今回実施した意向調査で空家でないと判明した件数を差し引いたもの。
- ・空家増加数については、平成28年度の実態調査以降に市に通報等があり判明した空家で除却等をされて、空家等が無くなった件数を差し引いたもの。
- ・八幡学区の空家数は、実態調査以外に、平成27年度に実施した旧八幡町地域での空家調査により把握している空家数を加えたもの。
- ・意向調査数は、実態調査で空家と思われる物件で、関係者等の所在が判明した物件のみ送付。

※この調査結果は、閉栓情報等を基に主に戸建て住宅を対象にしたものであって、市内全ての空家等を把握し調査したものではない。

	意向調査集計							
	H28調査数	H28回答数	H28回答率	R3再調査数	R3回答数	R3回答率	全体回答数	全体回答率
八幡	83	47	57	16	4	25	51	61.4
島(沖島)	18	11	61	2	1	50	12	66.7
岡山	26	15	58	5	0	0	15	57.7
金田	43	28	65	2	0	0	28	65.1
桐原	135	88	65	19	7	37	95	70.4
馬淵	15	14	93	1	1	100	15	100
北里	9	4	44	3	2	67	6	66.7
武佐	32	19	59	4	2	50	21	65.6
安土	52	29	56	12	8	67	37	71.2
老蘇	6	3	50	3	0	0	3	50
合計	419 件	258 件	62 %	67 件	25 件	37 %	283 件	67.5 %

今回の調査では、前回アンケート調査で回答いただけなかった67件のうち25件から回答をいただきました。今回の回答で得られた結果を踏まえて再度空家対策の取り組みに繋げていきます。

今後は、今回のアンケート調査でも回答がいただけなかった物件への空家対策の啓発はもちろんのこと、前回の実態調査から期間も経過していることから、次回の空家対策計画の見直し時には再度市内の実態調査についても検討したいと考えています。

4) 管理不全空家等の通報状況

空家情報についてデータベース化した平成30年度から令和3年度までに管理不全等で市に通報があった空家の件数は4年間で237件ありました。通報件数が最も多かったのは令和2年度の70件で、この年度は台風や降雪時に特に通報が多かったです。

学区別では八幡学区が一番多く、その次に安土学区、桐原学区の順で多くの通報を受けました。安土学区については空家数の割合はそれほど大きくありませんが、管理不全の通報が多くありました。

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	学区別集計
八幡	11	19	19	12	61
島(沖島)	2	3	2	2	9
岡山	1	5	2	1	9
金田	6	5	2	6	19
桐原	13	8	13	6	40
馬淵	3	1	2	1	7
北里	1	2	5	5	13
武佐	4	13	11	7	35
安土	11	7	14	11	43
老蘇	1	0	0	0	1
合計	53 件	63 件	70 件	51 件	237 件

注記)

- ・通報件数については、近隣住民からの通報及び地元自治会等からの要望も含めたもの
- ・通報件数については、1つの物件につき年度内に複数回通報等があった場合にも1でカウントしています。年度別に通報があった場合はそれぞれ1でカウントしています。

①空家の分布状況及び増減状況

計画策定時の空家調査の結果に平成29年以降の空家の増減を加味すると、空家率については前回同様旧市街地を含む八幡学区が一番高く、次いで武佐学区、島学区、次に新興住宅地が多い桐原学区という順で、その次に平成30年度以降空家の通報等が多かった安土学区という結果になりました。

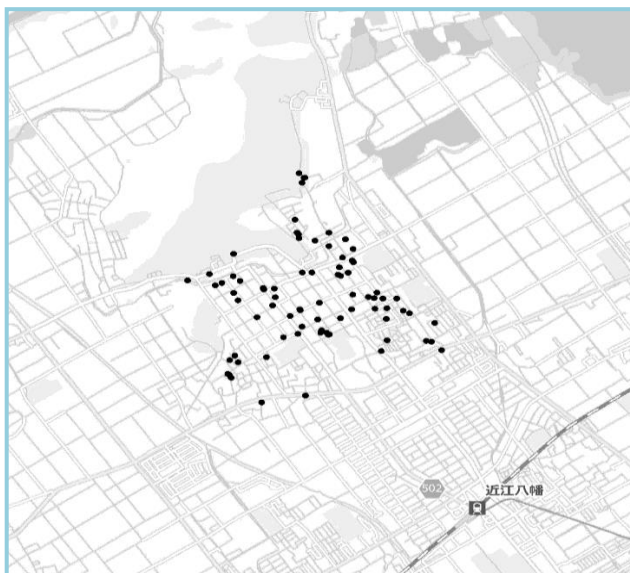
- このことから
- ・旧市街地内
 - ・中心部から離れた市街化調整区域内の集落
 - ・昭和50年前後の新興住宅地

の空家率が高いという結果は変わりませんでしたが、空家の増加数が減少数を上回った島地区、安土地区、老蘇地区で空家率が上昇し、空家の増加件数については、安土地区が15件と特に多い結果となりました。

◇各学区の空家分布状況

注) 主に実態調査及び通報等による空家等の分布状況を示したもの

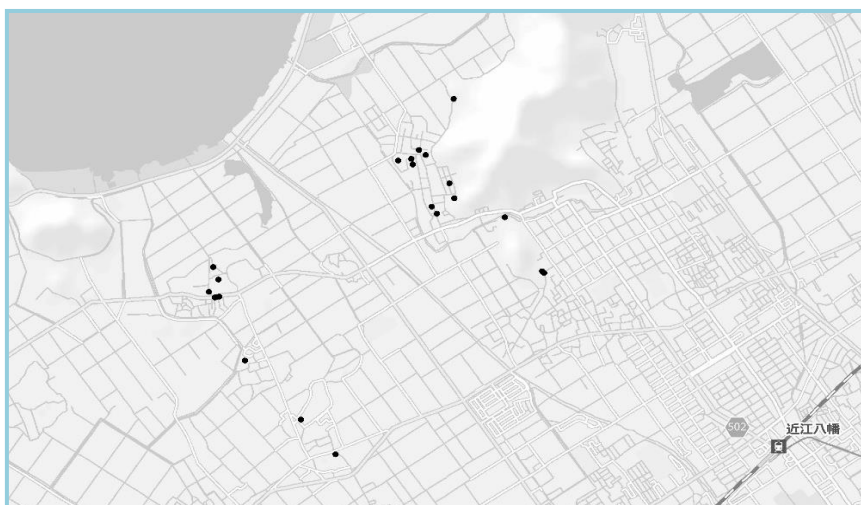
①八幡学区



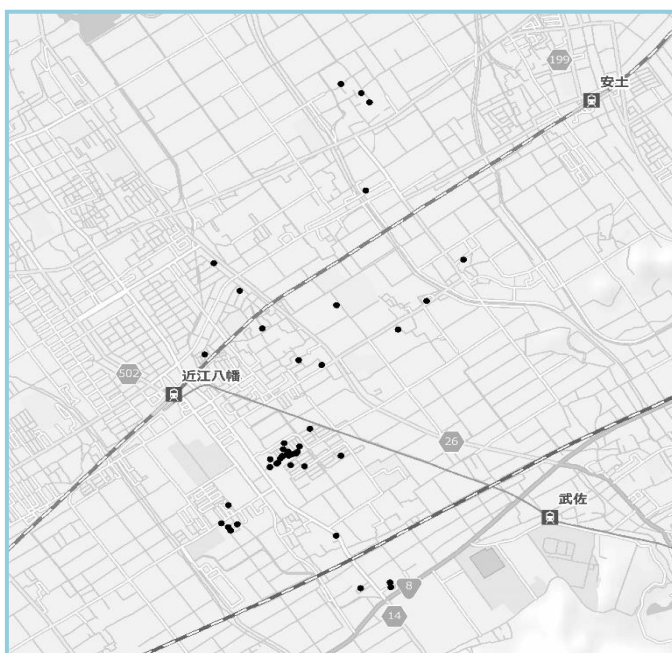
②島学区



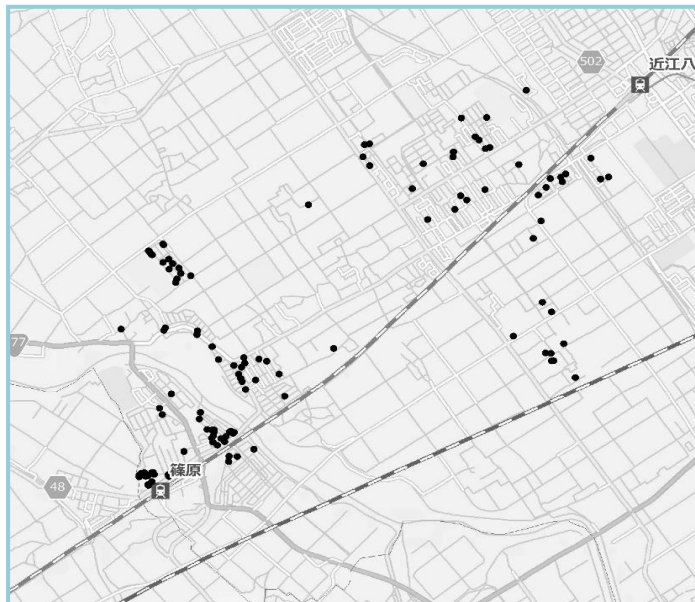
③岡山学区



④金田学区



⑤ 桐原学区



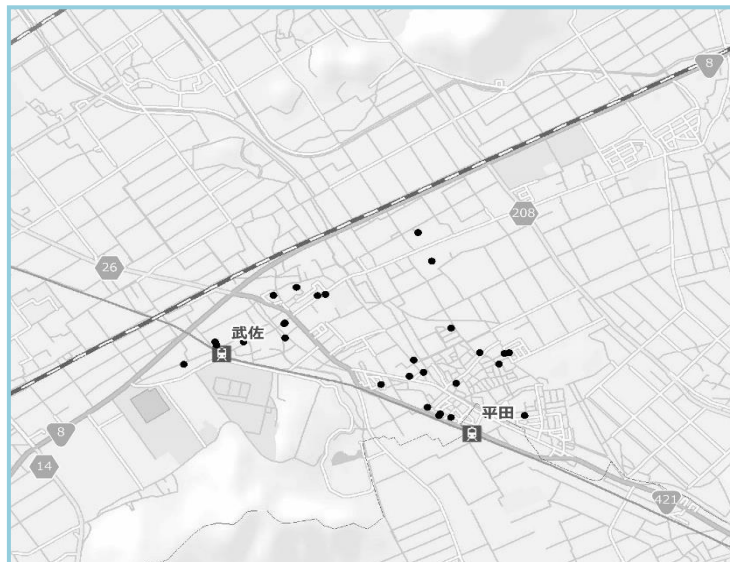
⑥ 馬淵学区



⑦ 北里学区



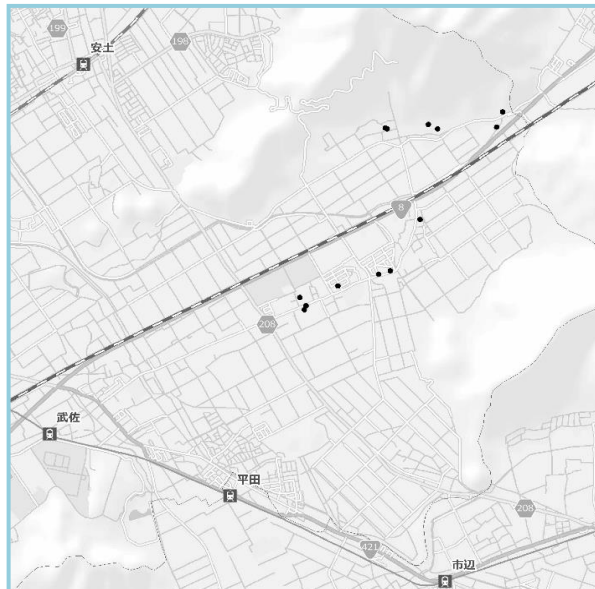
⑧武佐学区



⑨安土学区



⑩老蘇学区



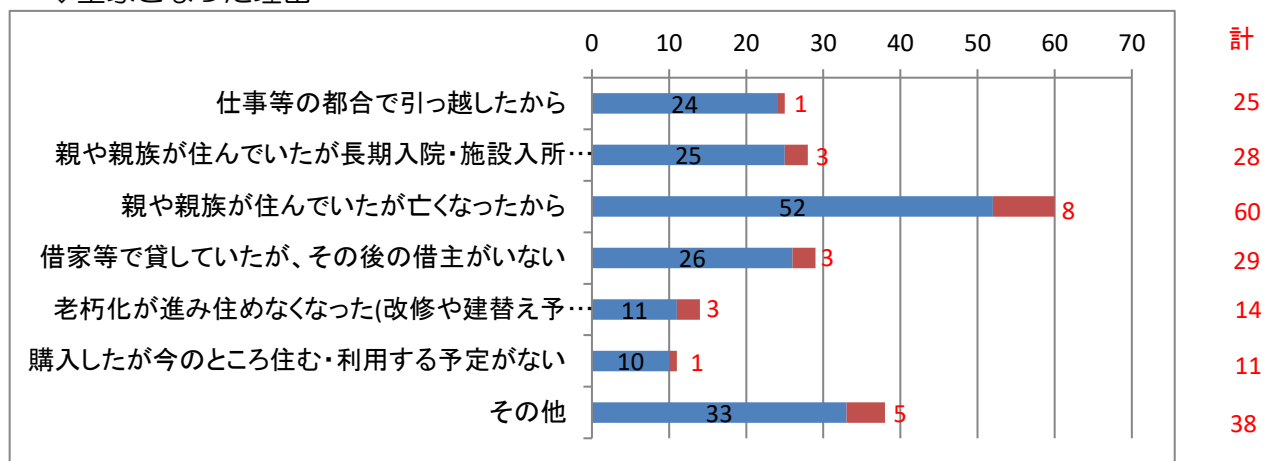
②空家の発生・状態

下記グラフについては、平成29年等計画策定時に意向調査をした結果に、今回再度意向調査を実施した結果を合わせました。

空家となった理由をお聞きしましたが、親や親族が住んでいたが長期入院・施設入所で住まなくなったという場合と、亡くなったからという理由を合わせると、引き続き全体の4割以上になりました。

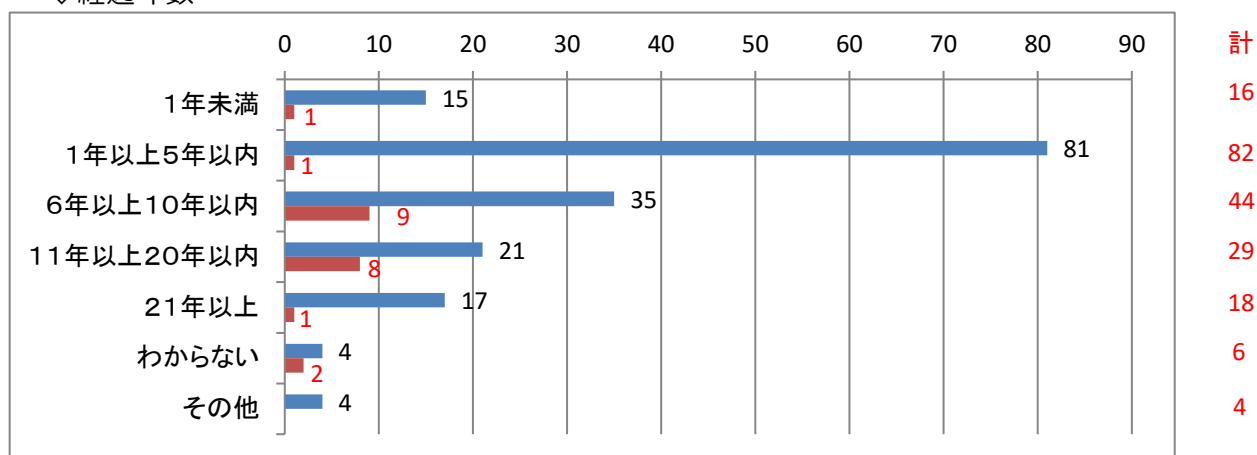
相続される方は世帯分離により別の住まいがあったり、仕事などの都合で遠方に住まれていることから、親や親族の家が空いたとしても利用されていない方が多いのが現状です。

◇空家となった理由



また、「空家となって何年経過していますか」の回答は、比較的年数の浅い1年以上～5年以内が最多でしたが、11年以上経過している空家も47件あり、長い間空家状態の物件が多いことがわかりました。

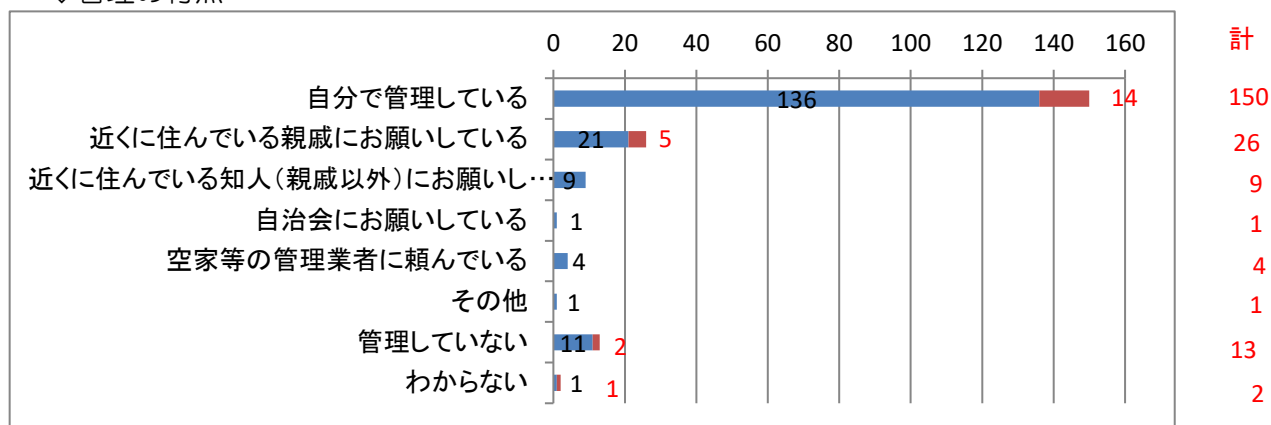
◇経過年数



③空家の管理

空家の管理については、「自分で管理している」という方が一番多く、全体の7割を超えます。しかしながら、管理の内容やペースなどの状況は様々で、実態を見る限り十分な管理がされていない空家もあります。また管理していないという回答も13件ありました。

◇管理の有無

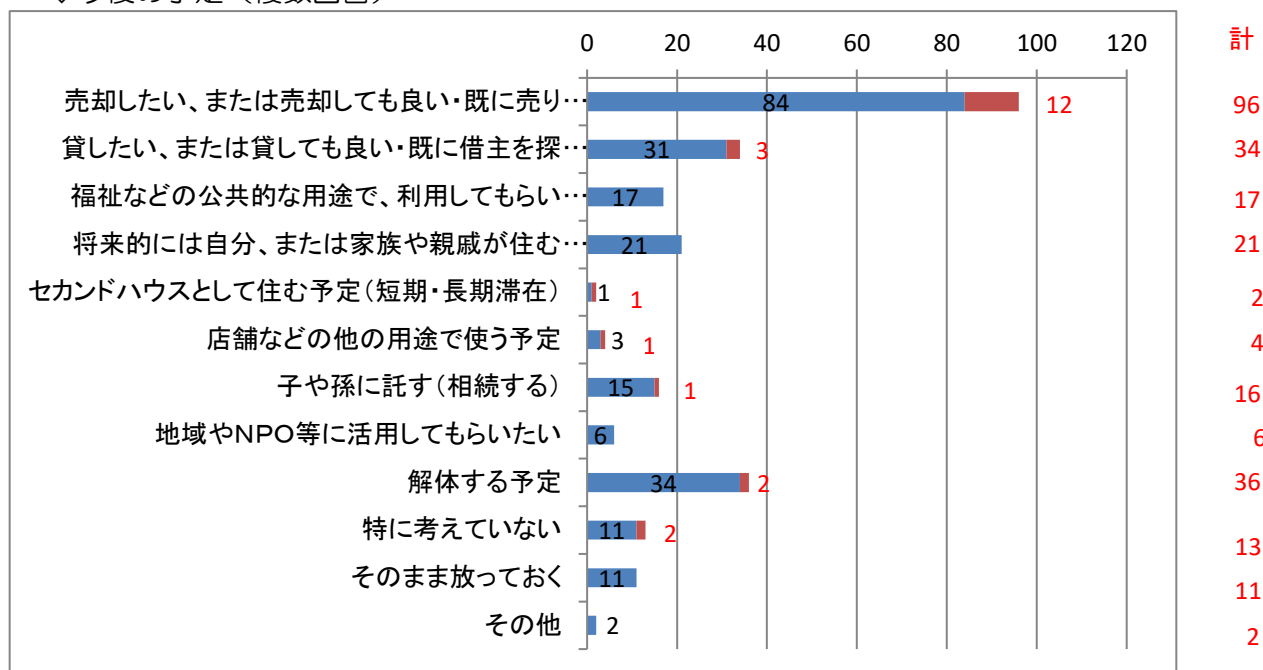


④空家の今後

空家を「将来的にどのようにする予定がありますか」との問いに対して、将来ご自身やご家族が利用する予定の回答もありましたが、売却したい・既に売りに出している、貸したい・既に借主をさがしている、また福祉などの用途で利用してもらいたいなど、ご自身以外での活用を希望されている回答が多数でした。

しかしながら、老朽化で住めなくなった家の解体費用が捻出できずに、長年空家状態で持ち続けて悩んでおられる方や、家財道具の処分の依頼先がわからないなど、空家に関する総合的な相談先を求めていることがわかりました。そのため個別で相談内容等を書いていただいている方には、必要な情報を提供しています。

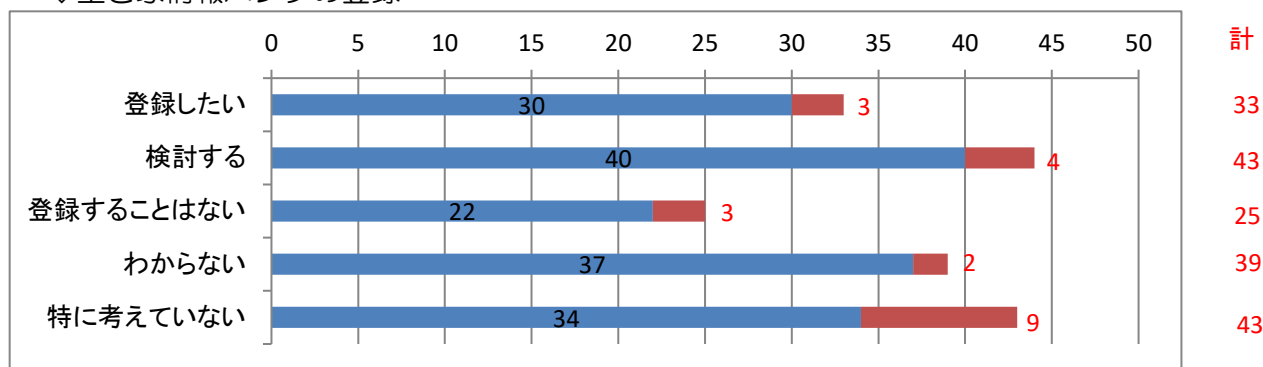
◇今後の予定（複数回答）



⑤空き家情報バンクの登録

空家の活用を検討される方に、行政が発信する「空き家情報バンクの登録を希望されますか」との問いに対して、「登録したい」が33件、「検討する」が44件という結果で、今後の予定で売却や賃貸を希望されている方が、空き家情報バンクに興味をお持ちいただいたり、期待をいただいていることがわかりました。このような回答をいただいた方には、平成29年12月末に近江八幡市空き家情報バンクの開設と制度の詳細情報を提供しました。空き家バンク開設から現在までの期間で17件の物件登録があり、空き家情報バンクの登録及び活用希望の問い合わせについては、随時必要とされる情報の案内を行っています。

◇空き家情報バンクの登録



1) 空家等に関する問題

空家の実態調査や意向調査において、空家の発生の原因として世帯分離から核家族化が進む社会ニーズと高齢化が原因となっていることが顕著にあらわれました。それゆえ、昭和50年前後に増加した新興住宅地も約40年が経過し、旧市街地と同じ現象が見られ、空家率の増加に繋がっているようです。

また、中心部から離れた市街化調整区域の既存集落や農村集落でも、世帯分離の影響や利便性等の問題からか、空家の発生を招いているようです。

このような空家によって、所有者や周囲に様々な問題が起っています。

【空家を所有することで起る問題】

高齢となり住み続けることができないが相続する身内がいない、身内からの相続で空家の所有者となったが住む予定がない等、空家となるケースは様々ですが、その空家を管理せずに放置されることが、空家問題の要因となります。

- 固定資産税や維持管理などの所有するための費用
- 空家を管理せず放置したことによって起った状態(所有者等は第一義的責任者)
- 所有する空家をどうすべきか・どこに相談すべきかわからない
- 相続登記、解体、譲渡などをするための手続きや費用

【空家によって起る問題】

隣地や集落内に適切に管理されていない空家があることで、地域住民には様々な悪影響が及ぶことがあります。

- 保安上危険《建物の倒壊、屋根・外壁や附属物等の落下や飛散》
- 衛生上有害《放置・破損等による臭気や害虫の発生、動物の侵入、不法投棄》
- 景観上の不調和《立木等の繁茂、外装等の落書きや汚れ》
- 生活環境の悪化《立木のはみ出し等による通行妨害、不特定者の侵入》
- 空家の増加による地域の変化、コミュニティの維持存続

2) 空家等の問題に関する課題

既に空家となったものに対する課題、空家の増加を抑制すること等、空家等の問題には様々な課題があります。

【所有者等に係る課題】

所有している建物が空家であっても、十分な管理をせず、また解体することなく放置されるケースが少なくありません。空家の所有者等には管理責任があることを認識し、空家による悪影響が出ないよう適切に管理されることや、利用される予定がない空家は、空家状態を解消する手段等、所有者が行うべき空家対策について、今後も引き続き啓発・助言等が必要です。

【空家に係る課題】

今後も増え続けるおそれのある空家を、できる限り増やさず、空家であっても放置空家にならないよう、所有者等への啓発は基より、市(行政)・地域(市民)・事業者等が協働で取り組む体制と、その中で、空家状態を解消してもらうための働きかけ、空家問題の総合的な相談窓口の設置等が必要です。現状は空家の総合相談窓口を建築課としていますが、今後は多様化する様々な相談内容に対応するために総合的な相談窓口と対策や流通が一元化できるよう庁内での組織の改変について検討が必要です。

また、適切な管理が行われず、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等と判断された空家等については、危険性・有害性などを回避するため、特措法に基づいた早急な措置が必要です。

第3章 空家等対策の基本的な考え方

1 計画の方針

本市の空家等の現状と課題を踏まえ、以下の方針に基づき空家対策を進めます。

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。

2 基本的事項

1) 安全で安心な生活環境の確保

適切に管理が行われていない空家等によって、周辺の方が困っている、影響を受けている等の通報や相談は、本市の空家対策担当課が総合窓口としてお受けし、関連する部署が連携して対策に取り組みます。

特定空家等に該当する空家等については、既に周辺的生活環境に悪影響をおよぼしていることから、早急に取り組む必要があります。しかしながら、個人の財産権に及ぶことで慎重に進めるべき事項であることから、必要に応じて近江八幡市空家等対策審議会(以下「空家等対策審議会」という。)に意見を求め、特定空家等の認定及び措置に取り組みます。

また、慎重に進める中でも、その空家等の状態によって緊急に危険を回避する必要があると認められ、所有者等が同意をしたときは、必要最低限の措置を講じ、危険を回避したうえで、特定空家等の措置を進めていきます。

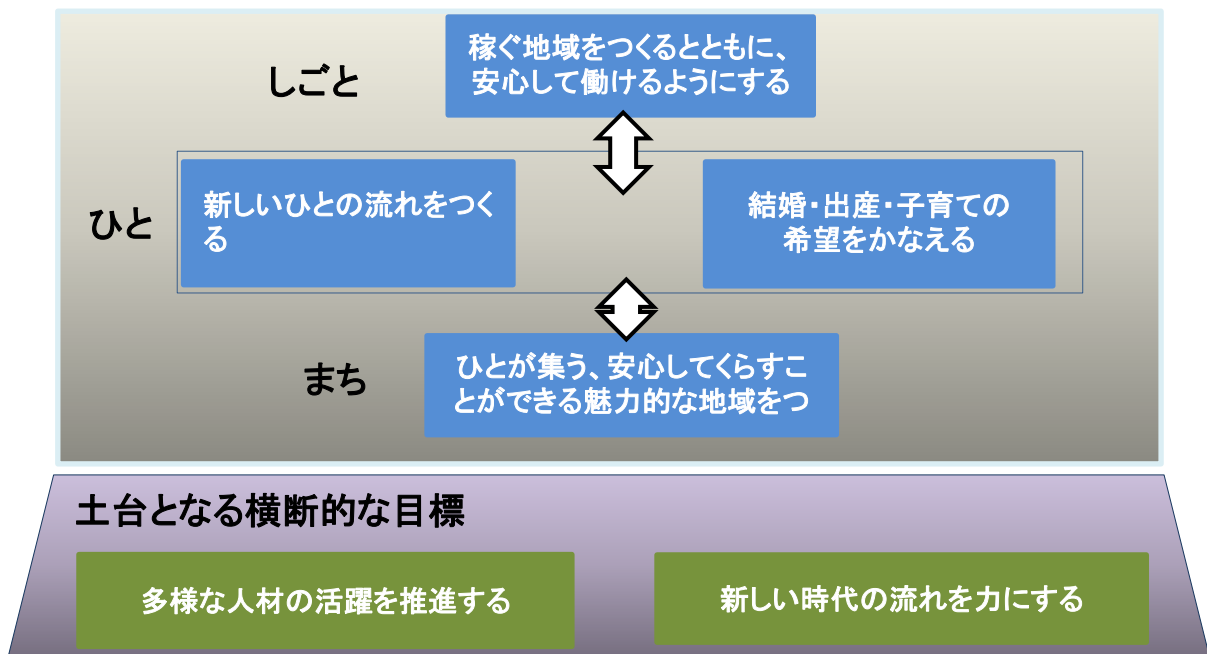
2) 空家や跡地の活用促進

空家の状況や所在する地域によって、活用可能か否か、また活用方法について様々なケースが考えられます。個々の物件についての要素を踏まえたうえで、所有者等が活用の意向がある物件については、空家や跡地活用の検討を進めていきます。

また、空家や跡地が地域コミュニティの活性化のために必要な資源であるときは、市と地域住民等が連携し協働で取り組みます。

3) 空家や特定空家等の増加の予防

人口減少が進むと必然的に空家の増加に繋がるおそれがありますが、近江八幡市まち・ひと・しごと創生総合戦略(第2期)において、2060年(令和42年)に人口7万人程度を維持するという展望を掲げ、4つの基本目標と2つの横断的目標を設け、戦略に取り組んでいきます。(計画期間：令和3年～令和5年)



近江八幡市まち・ひと・しごと創生総合戦略(第2期)：基本目標

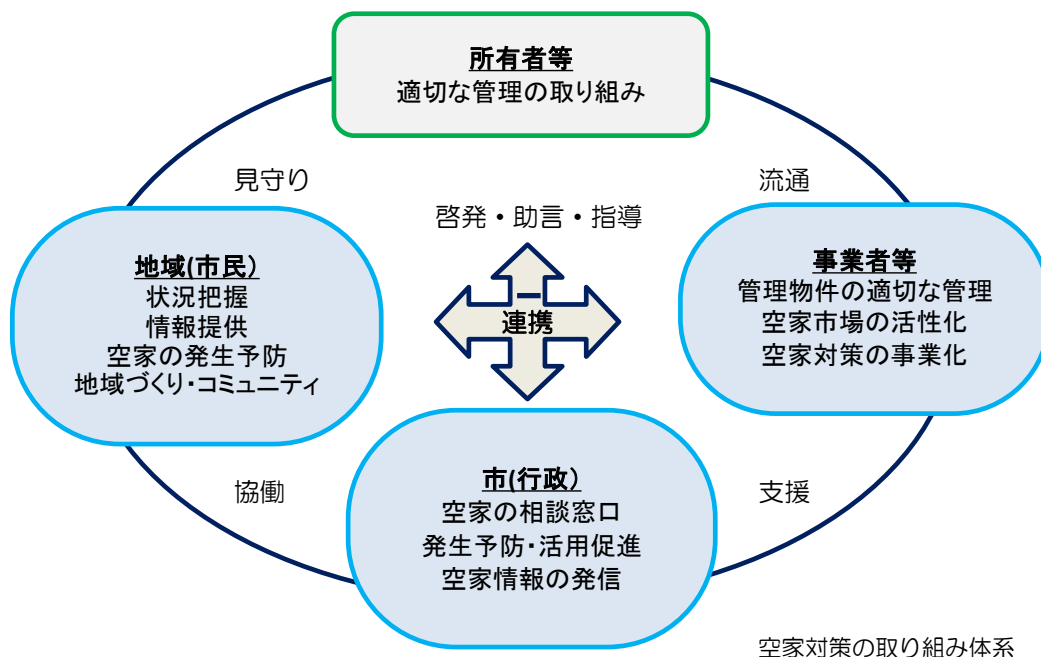
この取組みにより、人口減少をでき得る限り緩やかにし、空家の活用に繋げ、地域コミュニティの維持に繋げていきます。

また、空家は所有者等に第一義的な管理責任があること等を納税通知書等を利用した啓発、市の広報誌に空家問題の特集する等、様々な方法を模索し、空家等の所有者及び市民に向け、空家問題への関心を高めて頂けるよう取り組んでいきます。

第4章 具体的な取り組み

1 取り組み体系・役割

近江八幡市が取り組む空家対策においては、空家の所有者等は基より地域の方々や事業者等の協力を得て、それぞれが役割を持ち、相互に連携して取り組む必要があります。



①所有者等

空家等は私有財産であるため、原則として所有者等が管理者としての意識を持ち、自主的に適切に管理する責務があります。空家となった場合には、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らが管理責務を持って適切な管理を行い、また、売却や解体するなどして、空家状態の解消に努めていただきます。

②地域(市民)

安全で安心な生活環境を確保するための空家対策には、空家の情報を把握する必要があり、地域の方々の協力が不可欠です。地域(市民)による状況把握や見守りによる情報提供を基に、空家情報の把握を行い所有者等の適正管理に繋げていきます。地域内の空家については、地域の資源として地元へ活用の可能性について検討を求め、必要に応じて所有者等に活用の合意を求めていきます。また、自身の住まいが将来的に周囲に影響を及ぼす空家とならないよう、広報誌等を活用し、地域内で空家問題への理解を深めていただきます。

③事業者等

空家の所有者からの相談や、市の取組みに対する協力・支援・連携及び、空家の相談対応や、市の取組みに対する協力・連携体制を構築し、空家が市場に流通する機会の活性化を求めます。また、空家問題の解決に向けたアイデアの提案や事業化への取組みに期待し、管理物件については、周囲に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めていただきます。

④市(行政)

空家対策の総合窓口としての役割の中で、所有者等に向けた啓発、地域(市民)との繋がり、事業者等の連携を基に空家対策に取り組んでいきます。

周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている特定空家等については、法に基づく措置に取組み、早期解決を目指します。特定空家等に対する措置を行う場合に、公平性や客観性を確保するため、必要に応じ空家等対策審議会に意見を求めて取り組んでいきます。

1) 空家の所有者等からの相談

親族が住んでおられた家が空家となり、相続人であるが今後どうしたらいいのかわからず困っておられる場合等、空家の所有者等の様々な悩みや困り事に対して、相談を受けて、解決方法や依頼先の紹介ができる体制づくりに取り組んでいます。

まずは、行政が一次的な空家問題の総合窓口となり、空家対策担当課が相談を受け、内容によって関連する部署に引き継ぎ連携しています。相談内容により、回答・対応が困難な場合には、滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会等と連携し、事業者等の協力を得ながら対応しています。市に寄せられる空家所有者等からよくある相談「解体費がいくらかかるか知りたい」、「空家を売却したいがどの事業者に声をかけてよいかわからない」、という声に対しては令和3年度から近江八幡市内に事業所を置く事業者を募り、「空家対策に関する近江八幡市内事業者名簿」を作成し、案内しています。この名簿には令和4年4月末現在、14社に登録をいただいています。この名簿に登録がある事業者については、市内の事情にも精通されていることから早期に解決に至ったケースもあります。

2) 空家等の調査・情報把握

地域(市民)の方々から寄せられた空家に関する情報や通報・相談、パトロール等にて発見した空家等については、現地確認を行い実態を把握しています。収集した市内の空家等の情報は、データベースの整備を行い、正確な情報の把握・管理に努めています。

また、空家等の所有者等には空家の状態や管理状況、活用等の意向について調査を行い、空家対策の取り組みに繋げています。管理不全空家として把握している空家等については、定期的なパトロールを行い、所有者等に空家の現状を伝え、早期の状況改善に繋がるように努めています。

3) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

適切に管理が行われず放置されている空家等は、所有者等の所在調査を行い、適切に管理されるよう文書にて依頼し、地域(市民)の協力を得ながら、経過観察をしています。再三の依頼等に応じることがない場合には、所有者等の自宅を直接訪問し、適正管理に関する依頼・協議を実施しているケースもあります。さらに、周囲の生活環境に悪影響を与える状態となったときには、特定空家等の判断をしています。令和4年4月末現在で特定空家等の認定実績は3件あり、内2件は除却されました。残り1件も改善に向けて対応中です。

管理する意思はあるけれども、遠方であったり高齢であること等、何らかの事情により自身で管理ができないケースでは、公益社団法人近江八幡市シルバー人材センター等による空家管理サービスの紹介や、空家対策に関する近江八幡市内事業者名簿及び関連パンフレット等の配布を行っています。

また、新たに空家となった場合には、地域(市民)の方々に協力いただき、早期に情報をキャッチし、所有者等に向け管理義務等の啓発を行い、空家であっても周囲に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めていただくよう促しています。

そのほか、空家等の相続人が多岐に渡る場合や、相続人の特定が困難な場合に相続人の特定や、空家対策の解決に向けて助言を得られるように、令和3年度から市と司法書士で直接顧問契約を締結しています。

また、空家の所有者等向けに市の広報誌に空家対策啓発記事の掲載や固定資産税通知に空家等の適正管理に関するチラシを同封し、啓発を図っています。

4) 空家等の活用促進及び除却並びに跡地の活用の促進

空家等が放置される要因のひとつに、所有者が空家等の利活用を行う意向がないことや、管理に困って自力では処分出来ないこと等があげられます。一方、移住や起業をはじめ、公共施設や福祉施設、観光分野などに空家等を活用したいというニーズは年々増加しています。

そこで、所有者等に空家の状態や意向の確認を行いながら、空家の利活用についての情報提供・情報発信を行い活用促進に取り組んでいます。

また、利活用が困難な空家等については、周辺環境への影響を未然に防ぐ観点から、除却による適切な管理・処分を促進する必要があります。

今後は、除却に係る支援制度の検討を進めるとともに、地域活動団体やNPO法人等と連携し、空家の新たな活用が見い出せる取り組みに繋げていきます。

①空家情報バンクの設置

市では、平成29年12月から「近江八幡市空家情報バンク」を開設しています。「近江八幡市空家情報バンク」では、近江八幡商工会議所・安土町商工会と協定を締結し、空家の所有者と空家への入居者との連携を図り、空家が有効に利活用される情報発信を目的としています。地域の経済団体と契約を締結し、空家バンクを運用している県内の自治体は少なく、地元不動産事業者との協力体制を確立していることが本事業の特色です。

空家の活用を希望される所有者の方々から相談を受け、空家の状態確認や空家に関する情報収集を行い、空家情報バンクに登録しインターネットを通じて広く情報発信をしています。空家情報バンクに掲載されている情報を見た利活用希望者は、移住定住を目的とし、それぞれの物件を担当する地元不動産事業者と活用手法について調整が行われます。

空家情報バンクを開設後、令和3年度末までに約170件の相談がありました。その内、空家情報バンクへの物件登録は17件あり、4件の物件が利活用希望者との成約に結びつきました。空家情報バンクに登録を希望される物件の多くは、相続関係が未整理であったり、未登記物件であったりすることから、登録から成約に至るまでに時間がかかってしまうことが課題です。それらの課題は円滑な市場流通を阻害する要因となることから、今後は空家の所有者向けに相談や活用に関するセミナーの開催も検討していきます。

年度別の空家情報バンクの実績件数

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	合計
物件登録数	3	4	0	9	1	17 件
利活用登録数	0	3	1	11	13	28 件
成約数	0	3	0	1	0	4 件

※成約迄に登録を取り下げられた件数を含みます

②地域づくりと有効活用

地域における空家が増加することによって、コミュニティの維持、景観の変化等、地域に課題や問題を与える要因となることから、地域内の状況が正確に地域活動団体等に伝わり、認識されることが重要となります。

農村部や新興住宅地等、様々な地域の特性がありますが、それぞれの地域の中で、その地域特性に合わせた地域づくりの資源として、空家や跡地の活用検討に取り組んでもらえるよう、地域コミュニティの核となる学区自治連合会やまちづくり協議会等に働きかけを行い、空家の活用促進に繋げていきます。

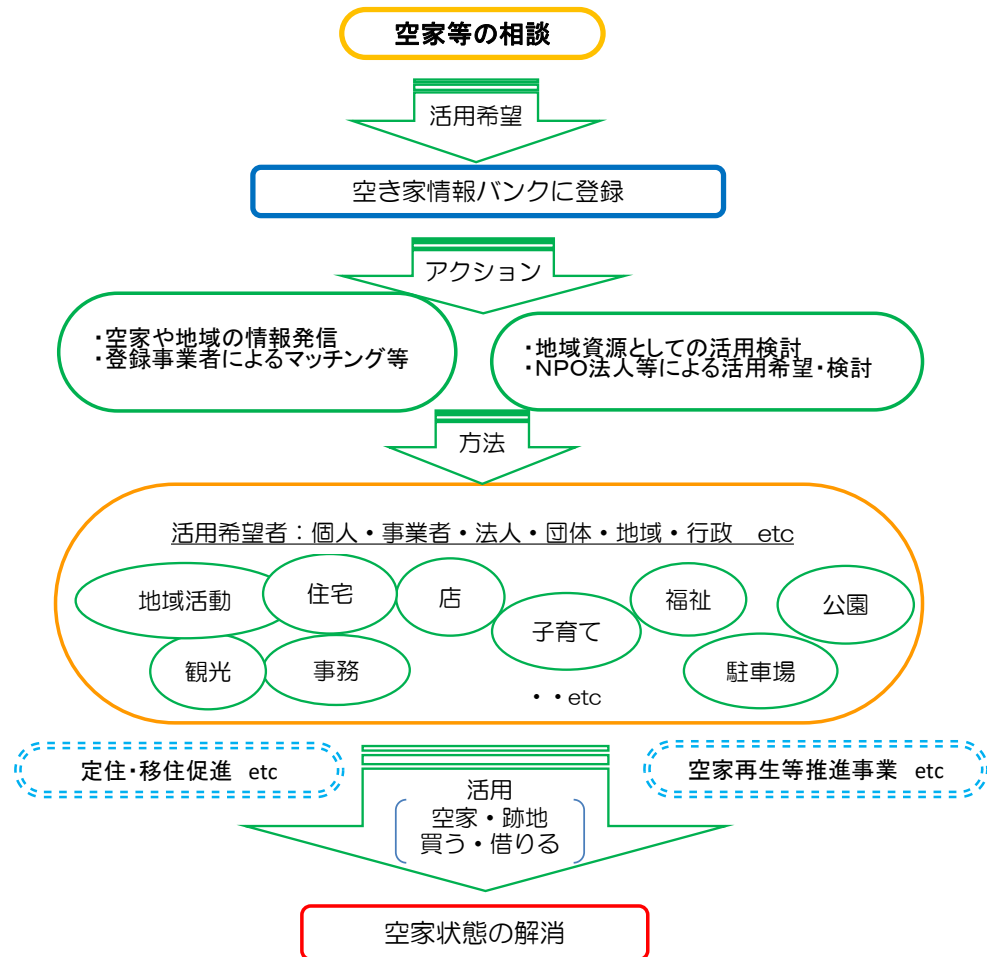
※地域における空家や跡地の活用事例

- ・空家跡地を地元の駐車場として活用(当市で事例有)
- ・空家跡地を地域の防災広場として活用(当市で空家所有者等から提案有)

③空家の活用促進の拡充

空家や跡地の利活用の一つとして、子育て支援や高齢者等の支援、自治会等の集会施設やNPO団体等の活動拠点など他の用途へ転用することが考えられ、その際、改修費用などが課題になることもあります。

現在、移住・定住をはじめ空家等を住居として活用促進する場合のリフォーム工事には経費の一部を補助する制度を実施しています。補助金額は総工事費の15%（上限額30万円）で、令和3年度末迄に述べ1,833件のリフォーム工事について支援を行いました。引き続き、空家の活用促進の拡充に繋がる施策を検討していきます。



空き家情報バンクと活用促進

④相続財産管理人制度の活用

市内の空家で、相続人が不存在の場合でかつ固定資産税の滞納がある場合には市が利害関係人となり、家庭裁判所に相続財産管理人の申し立てを行います。選任された相続財産管理人は財産の処分を行う中で、空家の売却や除却をします。この手法で平成30年度より、3件の空家問題の解決に至っています。今後も税務担当課と連携を図り、この手法を活用し空家問題の解決を図ります。

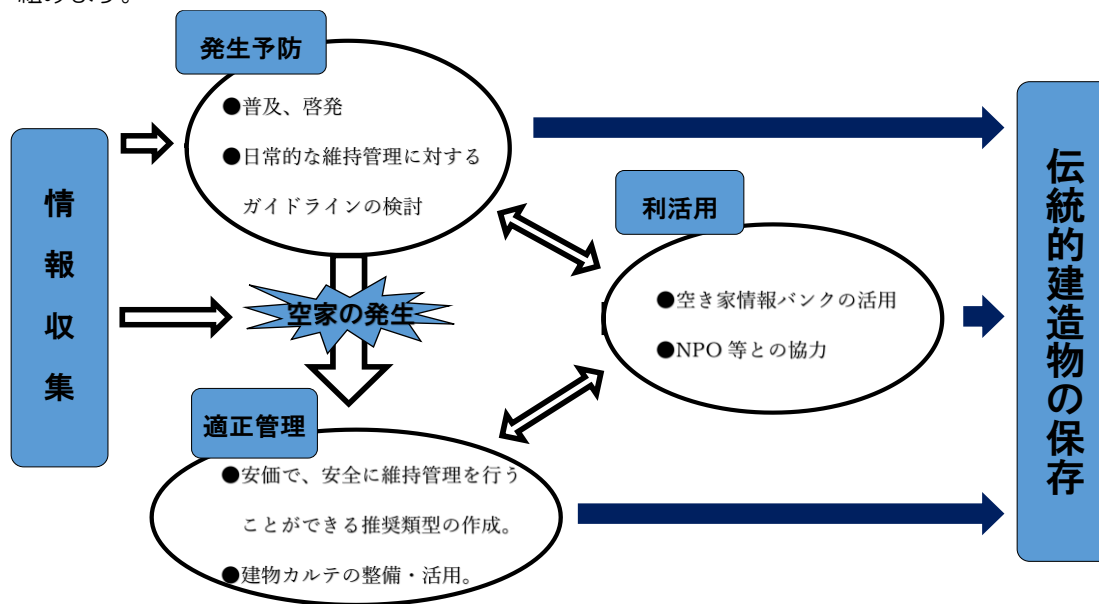
5) 伝統的建造物群保存地区の取り組み

市内には優れた町なみの景観を保存するため文化財保護法により設けられた伝統的建造物群保存地区（以下「伝建地区」という。）があり、保存条例に基づき保存計画を定め、地区内の歴史的景観の保存を推進しています。

伝建地区では、町なみ景観の保存を行い、その町なみを地域づくりに活かしていくことが理念であり、その構成要素である伝統的建造物を保存していくことが重要です。

そのため、地区内での取り組みの大前提は『伝統的建造物の保存』であり、建物が空家となり倒壊等の危険な状態になる前の取り組みが必要になります。伝統的建造物を継続して未来に残していくためにも、日常の維持管理のためのガイドラインの作成を検討します。

また、空家情報バンクの活用やNPO等の民間事業者との連携によって、伝建地区の建物の魅力を伝え、利活用によって空家の増加を抑制し、伝統的建造物の保存に取り組みます。

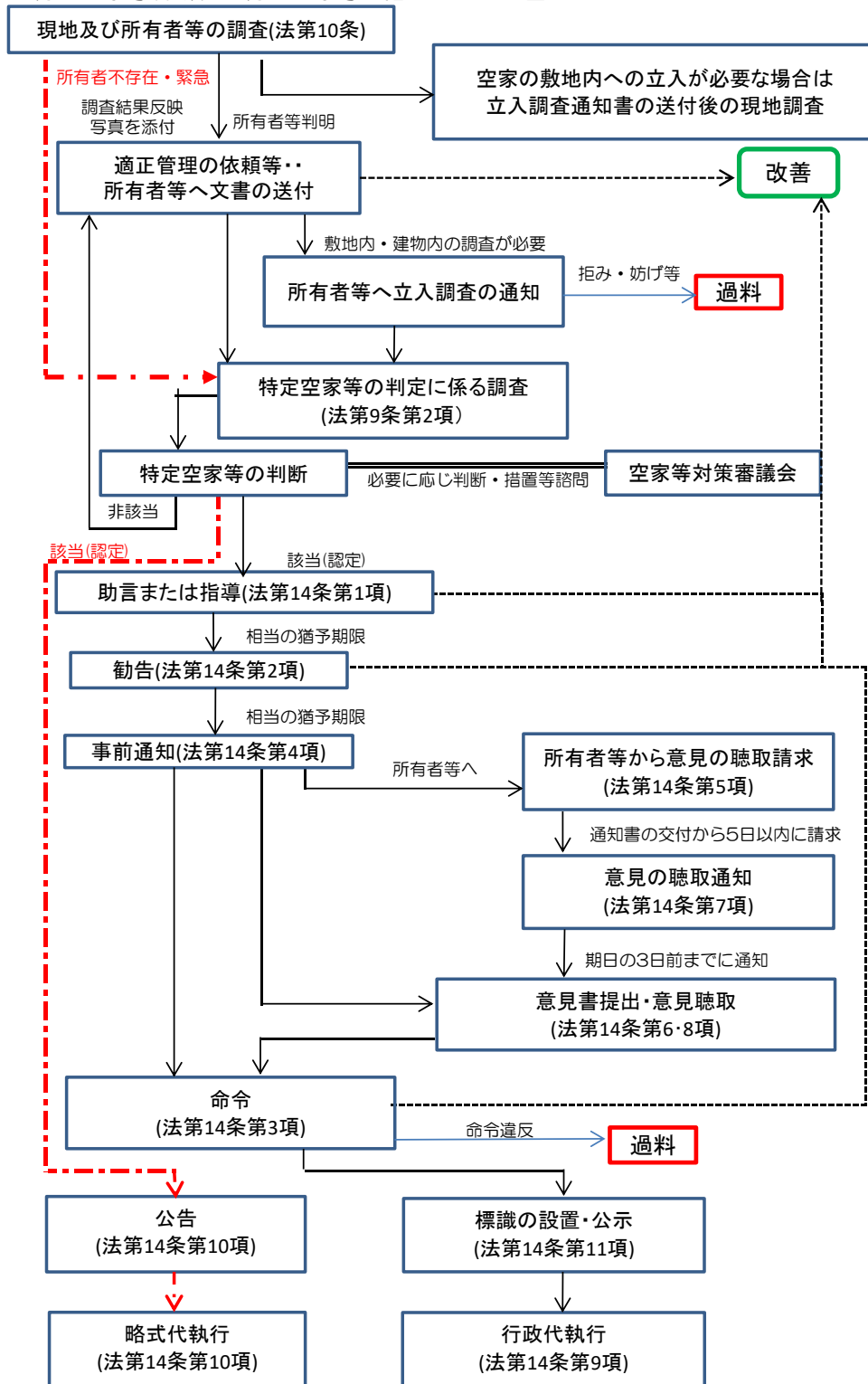


伝統的建造物保存地区内での空家に対する取り組みのイメージ

6) 特定空家等に対する措置

適切な管理が行われていないことから、周辺の生活環境等に悪影響を及ぼしている状態となった空家等については、特定空家等に該当するか判断し、該当する場合には特定空家等に認定し、特措法に基づく特定空家等の措置に取り組みます。

○特定空家等判断及び特定空家等の措置のフロー図



①特定空家等の判定

- ・ 周辺に悪影響がある空家等について、必要に応じ立入調査等を行い近江八幡市特定空家等の判断基準に基づき判定します。
- ・ 判定調査は、複数の職員で行います。(建築物の判定は建築の知識を有する職員)

②特定空家等の判断・認定

- ・ ①の判定結果に基づき特定空家等に該当するか否か判断し、認定します。
- ・ 特定空家等の状態が、周辺への影響・危険性が非常に高い場合は、事前に審議会に諮問することなく特定空家等に認定し、措置をとることがあります。(事後報告)
- ・ 上記以外で、公平性・客観性を踏まえた審議が必要な場合は、審議会に諮問したうえで認定及び措置をとることとします。

③ 助言又は指導(特措法第14条第1項)

- ・ 市長は、特定空家等の所有者等に対し、当該空家等に関して、除却、修繕、立竹木の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導します。

④ 勧告(特措法第14条第2項)

- ・ 助言又は指導に対し、所有者等が適切な措置をとらず、当該空家等の状態が改善されない場合、市長は、所有者等に対し相当の猶予期限を付けて除却、修繕、立竹木の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告します。

⑤ 命令(特措法第14条第3項)

- ・ 勧告を受けた所有者等が正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合、市長は、特に必要があると認めるときは、所有者等に対し相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置を命ずることができます。
- ・ なお、この命令をする場合には、市長は、あらかじめ所有者等に対し通知書を交付して意見書等を提出する機会を与えなければなりません。
- ・ 市長は、所有者等から、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取の請求があった場合は、聴取の期日、場所を通知、公告し、意見の聴取を行わなければなりません。

⑥ 標識の設置・公示(特措法第14条第11項)

- ・ 市長は、命令をした場合、当該特定空家等に標識を設置し、その旨を公示しなければなりません。

⑦ 行政代執行(特措法第14条第9項)

- ・ 市長は、必要な措置を命じた場合に、その措置を命じられた所有者等が履行しない又は履行しても十分でないときは、行政代執行法の定めるところに従い、所有者等に代わりその措置を執行することができます。

※ 所有者や相続人が不存在である空家が特定空家等に認定された場合で、解体等の措置を講じる必要があるときには、助言・指導・勧告等は行わず、公告をして略式代執行の措置を取ることがあります。

7) 空家等に関する対策の実施体制

①空家等対策審議会

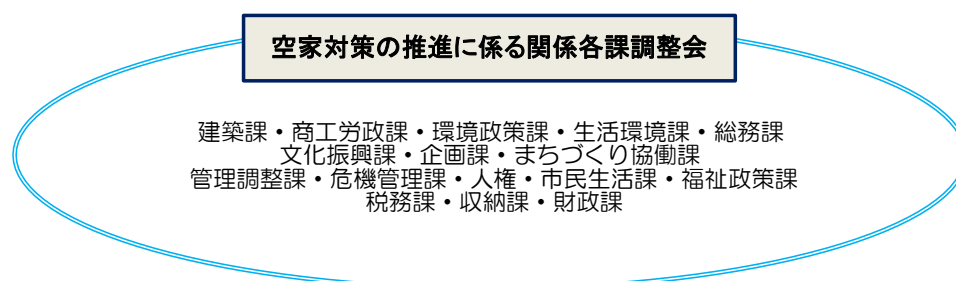
行政が取り組む空家対策において、公平性や客観性を確保し、特定空家等に対する措置その他の空家等に関する対策について審議する機関として、条例に基づき「近江八幡市空家等対策審議会」を設置しています。

地域住民の代表、法律・不動産・建築等の学識経験を有する方々で構成し、空家対策の取り組みに関して専門的な見地から幅広い意見を伺うことができます。

②庁内関係各課調整会議

空家対策を効率的・効果的に展開するため、庁内における横断的な協力・連携が必要なことから、関係課における調整会議を必要に応じて開催しています。

利活用、特定空家等を所管する担当課及び、間接的に関連する部署が連携して、空家対策の有効な取り組みに向け、議論していきます。



③主な役割・組織体制

空家対策担当課	総合相談窓口 特定空家等の対策	【住宅施策推進室】 TEL 36-5787
空家・跡地の活用	空き家情報バンク	【住宅施策推進室】 TEL 36-5787
	活用相談全般	【商工労政課】 TEL 36-5517
環境衛生問題等	立木等の繁茂	【環境政策課】 TEL 36-5593
	動物・ゴミ・臭気等	【生活環境課】 TEL 36-5509
伝建地区内	相談・修繕・活用等	【文化振興課】 TEL 36-5529
審議会事務局	審議会の所掌事務	【住宅施策推進室】 TEL 36-5787

④ 空家等の総合窓口

- 連絡先：都市整備部住宅施策推進室

〒523-8501 近江八幡市役所

TEL 0748-36-5787 / FAX 0748-36-5595

e-mail : 011219@city.omihachiman.lg.jp