

第2次東近江市空家対策計画 【概要版】

1 計画見直しの背景と目的

- 本市は、平成28年3月に策定した空家等対策計画に基づき、空家等がもたらす問題に対応してきました。人口減少社会において、今後も空家等が増加していくことが予想されることから、第2次空家対策計画を策定し、空家等を地域資源と捉え、利活用の促進を図ります。また、空家等がもたらす問題に対応しつつ、空家等とならないための予防対策を講じます。
- 本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）第6条第1項に基づき、国が定める基本指針に即して、本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画として策定するもので、既存計画である第2次東近江市総合計画や第2期東近江市まち・ひと・しごと創生総合戦略等の各種計画との整合を図ります。

2 東近江市の空家等の現状

本市では、空家等対策を進めるに当たり、市内における空家等を把握することが必要であるため、毎年空家等実態調査を実施しています。以下に、その結果等を記載しています。

人口推移

○本市の人口は、平成17年（2005年）をピークに減少の局面に入っており、平成27年（2015年）10月1日現在（国勢調査）の総人口は114,180人となっています。今後、本市の人口は引き続き減少し、2040年には約10万人になると見込まれることから、空家等の数はさらに増加することが予想されます。

高齢者世帯

○本市の高齢化率（総人口に占める65歳以上の人口の割合）は上昇を続け、令和元年度は26.1%で市民の約4人に1人が高齢者となっており、高齢者のいる一般世帯の推移は、平成17年から平成27年までの10年間で3,307世帯増加しています。また、高齢者の一人暮らし及び夫婦のみ世帯も増加しており、それらの世帯員が亡くなられた場合、居住されていた住宅は空家等になる可能性が高いと考えられます。

戸数

○平成30年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は48,060戸であり、総世帯（41,380世帯）より多く、市内の住宅は量的には充足していると考えられます。
○市内の空家等は、1,069戸（平成27年度）から1,601戸（令和元年度）に増加しました。

種類

○用途としては「住宅」が1,486戸（93%）、建て方は「一戸建て」が1,520戸（95%）、構造では「木造」が1,532戸（96%）となっており、本市の空家等は一戸建ての木造住宅が大半を占めています。
○階数を見ると、「2階建て」が1,026戸（64%）と最も多く、次いで「平屋」の552戸（35%）となっています。

評価

○「そのまま活用できる空家等」と「修繕すれば活用できる空家等」が1,191戸（75%）となっています。また、「1～2年で活用できなくなる空家等」が261戸（16%）と「活用できない空家等（特定空家等を含む）」が149戸（9%）となっています。

評価ごとの分布

○「そのまま活用できる空家等」の分布を見ると、その多くが市街化区域内に分布しています。また、「修繕すれば活用できる空家等」の分布を見ると、市街化区域にも分布していますが、「そのまま活用できる空家等」と比較すると、それ以外の区域にも分布しています。
○「1～2年で活用できなくなる空家等」と「活用できない空家等（特定空家等を含む）」の分布を見ると、市街化区域には少なく、それ以外の区域に多く分布しています。
○都市計画区域別における空家等の状況を評価区分ごとに比率で比較すると、「市街化区域」の空家等は、「そのまま活用できる空家等」から「活用できない空家等（特定空家等を含む）」にかけて順に減少し、それ以外の区域は、「そのまま活用できる空家等」から「活用できない空家等（特定空家等を含む）」にかけて順に増加する傾向があります。

計画期間：令和3年度から令和7年度までの5年間

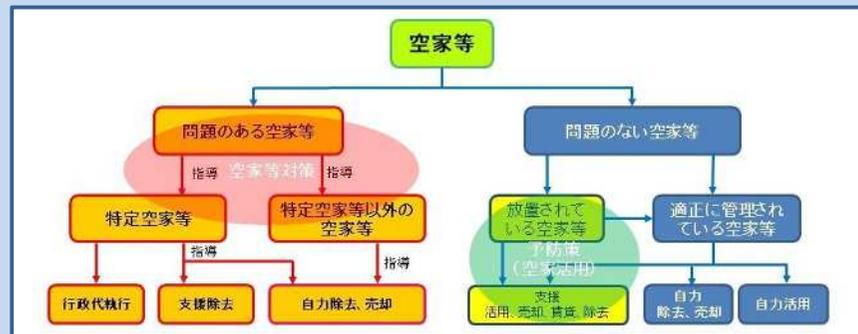
対象地区：市内全域

3 空家等対策の基本的事項と具体的な取組

基本的な方針

空家等の現状を踏まえ、市の空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、次の3点を基本方針に取組を進めていきます。基本的な方針は、第1次空家等対策計画を踏襲しましたが、検証を行い、より効果的な施策を講じます。

- 対策の対象となる空家等を絞って、効率的に取り組みます。
- 空家等を迷惑な存在ではなく、地域の資源と捉えて取り組みます。
- 市民・事業者・市等がそれぞれ協働して取り組みます。



目標値

国が定める「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」において、空家等の実態を的確に把握した上で、空家対策計画における目標を設定するとともに、定期的に対象目標の達成状況を評価し、適宜同計画の見直しを検討します。

分類	取組	現状値 (平成28年 度～令和2年 度)	目標値 (令和3年度 ～令和7年 度)
予防・抑制	専門家による相談会の開催（累計）	なし	10回
	出前講座や説明会等の開催（累計）	9回	21回
適正管理	通報があった管理不全空家等の解決率 ※計画最終年度末数値	35.4%	51.0%
利活用・流通	空家バンク登録件数 ※計画最終年度末数値	46件	120件
	空家バンクマッチング成立件数（累計）	72件	100件
	空家等の利活用に対する補助金利用件数（累計）	20件	30件
除却・跡地活用	財産管理制度の活用件数（累計）	5件	10件
	特定空家等の除却・解消率 ※累計 認可地縁団体空家等除却費補助金利用件数（累計）	60.6% 1件	73.3% 5件

空家等に関する調査

〇市内の空家等の実態を把握し、空家対策計画の進捗管理及び政策推進の基礎資料としてデータベース化することを目的に、空家等調査（第1次～第3次）を継続して行います。

※調査対象となる空家等は、「概ね1年以上住まれていない空家、使用されていない倉庫、店舗等（不動産会社等の管理物件は除く。）及びその敷地」と定義します。

所有者等による空家等の適切な管理の促進

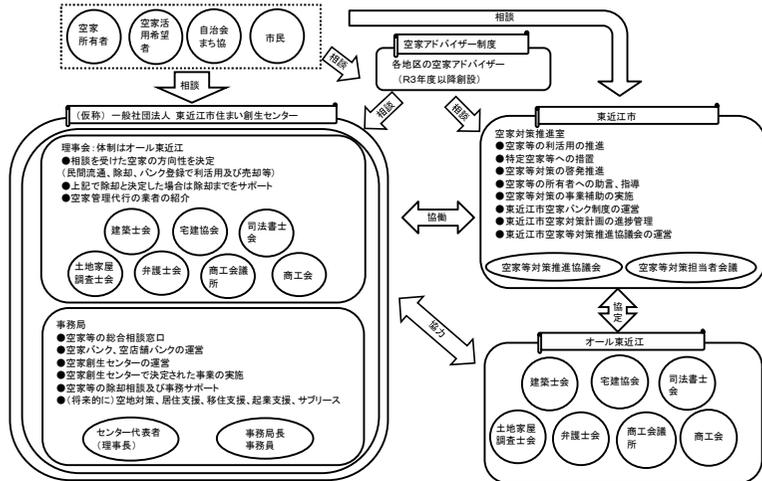
所有者等による第一義的な責任を前提としつつ、所有者等が空家等を適切に管理できるよう次のとおり必要な対策を講じます。第1次空家等対策計画の検証を実施し、今後の方針及び対策を記載しています。

- 1 市民や所有者等への啓発
→福祉部局と連携した相続人のいない高齢者向けの生前整理の啓発、啓発冊子の作成、出前講座開催等
- 2 所有者等への情報提供等
→直接訪問を含めた利活用の促進、空家バンク制度の周知、通報前の適正管理を促す文書の通知等
- 3 空家等管理サービス事業者の育成と支援
→空家バンク制度委託事業者と連携し、空家等管理サービス事業者の育成と支援等

空家等及び除却した空家等に係る敷地の活用の促進

- 1 空家バンク制度の充実（運営の再構築、制度周知、登録物件及び成約件数の増加）
- 2 空家等の可能性を生み出す活動の支援（空家等を活用するための補助事業の実施）
- 3 空家等を除却し、跡地を活用する活動の支援（空家等を除却するための補助事業の実施）
- 4 定住移住支援としての空家等の活用支援（定住移住の際の空家等の利活用のための補助事業の実施）
- 5 空家等の特性に応じた活用の推進（専門家と連携し、空家等の特性判断基準を検討）
- 6 市街化調整区域での空家等の活用策の検討（関係課と連携し、効果的な施策を検討）

東近江市空家バンク制度の再構築イメージ図



特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応

平成28年度から令和2年度までの5年間に33件を特定空家等と認め、その内20件を解消いたしました。第2次空家等対策計画期間においても財産管理制度等を活用しながら、特定空家等の解消を図ります。

市民等からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談は、近隣住民からの空家等に関する通報や相談、所有者等からの維持管理や利活用に關する相談、空家等を利用したい活用希望者からの問合せ等多岐にわたります。また、空家等数に比例して相談件数も増加する傾向にあります。今後は、身近な相談窓口の設置、専門家による助言等により、空家等が抱える複雑な諸問題の解決につなげます。

- 1 空家アドバイザー（仮称）の制度創設を検討
- 2 専門家による空家相談会の開催

空家等に関する対策の実施体制

■東近江市空家等対策推進協議会■

空家等対策は各専門家（士業等）が持つ知識とノウハウをいかし、空家問題を解消することが必要ことから、協議会を再編し、空家対策計画の作成及び変更並びに実施、進捗管理に関する協議を行います。



■空家等対策担当者会議■

空家等の問題は、環境や防災、建築等多分野を横断し多岐にわたることから、庁内関係部署や関係機関が効果的に連携し、空家等対策を実施する必要があります。そのため、庁内の体制整備を図りました。

今後、人口減少及び高齢化率の上昇に伴い、空家等が増加することが予想され、空家等となる前の対策が重要となることから、福祉部局等の関係各課を加えて組織を強化します。



■空家等に関する市役所の相談窓口■

空家等に関する市役所の窓口は、都市整備部住宅課空家対策推進室に設置します。

令和3年（2021年）3月 発行 東近江市都市整備部住宅課空家対策推進室
 〒527-8527
 滋賀県東近江市八日市緑町10番5号
 電話 0748-24-5669 IP 050-5801-5691
 FAX 0748-24-5578