

第2次東近江市空家対策計画

令和3年3月



目 次

第1章 計画の趣旨

1 計画見直しの背景と目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画期間	2
4 空家等の定義	2

第2章 東近江市の空家等の現状

1 東近江市の人口推移	3
2 世帯数及び世帯当たりの人員推移	3
3 高齢者世帯の状況	3
4 空家等の実態把握	5
5 住宅総数と空家等数	5
6 空家等の種類	7
7 空家等の評価	8
8 空家等の分布	9
9 都市計画区域別における空家等の状況	12
10 第3次調査に基づく空家等の特性	14
11 管理不全空家等の通報状況	19

第3章 空家等対策の基本的事項と具体的な取組

1 基本的な方針	20
2 目標値	21
3 対象地区	21
4 空家等に関する調査の実施	21
5 所有者等による空家等の適切な管理の促進	23
6 空家等及び除却した空家等の敷地の活用の促進	25
7 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処	29
8 他の法令等の諸制度による対応	34
9 市民等からの空家等に関する相談への対応	34
10 空家等に関する対策の実施体制	35

第4章 計画の進行管理等

1 計画の進行管理	37
2 国及び県との連携について	37

資料等

第1章 計画の趣旨

1 計画見直しの背景と目的

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。)が平成27年5月に全面施行され、本市においては平成28年3月に空家等対策計画を策定し、空家等に係る問題に対応してきました。

平成30年住宅・土地統計調査(総務省)によると、本市の空家率は13.6%と全国平均と同率であり、人口減少社会において、本市の空家等も増加していくことが予想されます。また、令和2年に新型コロナウイルス感染症が拡大し、経済や日常生活に様々な影響が出る中、都市部から地方への移住を模索する動きが活発化しています。

こうした状況の中、より一層効果的な空家等対策を推進していくために、学識経験者、地域代表者、専門家、経済団体の代表者等で構成する「東近江市空家等対策推進協議会」において、これまでの本市の空家等の取組について検証するとともに、先祖から受け継ぎ、伝統文化が根付いた古民家の空家等が多い本市の特徴を考慮し、これからの空家等対策の方針についての議論を行い、第2次東近江市空家対策計画を策定しました。今後も空家等がもたらす様々な問題に対応しつつ、空家等を地域資源と捉え利活用の促進を図り、空家等とならないための予防対策を講じていく必要があります。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項に規定する空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、空家法の基本指針に即して策定するもので、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をはじめ、各種計画との整合を図り、空家等対策の方針・施策を示すものです。

第2次東近江市総合計画 基本構想・前期基本計画	
基本目標	共につくり安全に暮らせるまち
基本施策	空家等が適正に管理されるまちをつくります
指標名	適正に管理されている空家等率
指標の目標値(令和3年度)	80%

第2期東近江市まち・ひと・しごと創生総合戦略	
基本目標	誰もが安心して暮らせる豊かな東近江市の創生
具体的な取組	既存ストックマネジメントと都市機能の強化
重要業績評価指標	特定空家等に対する指導・助言数
目標値(令和6年度)	累計555件

3 計画期間

計画期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とします。

なお、社会情勢や市内における空家等の状況の変化、国の法改正等を踏まえ、計画期間中であっても見直しを行うことがあります。

4 空家等の定義

本計画で対応する空家等は、空家法第2条で定める「空家等」及び「特定空家等」とします。

(1) 空家等

建築物又はこれに附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及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

(2) 特定空家等

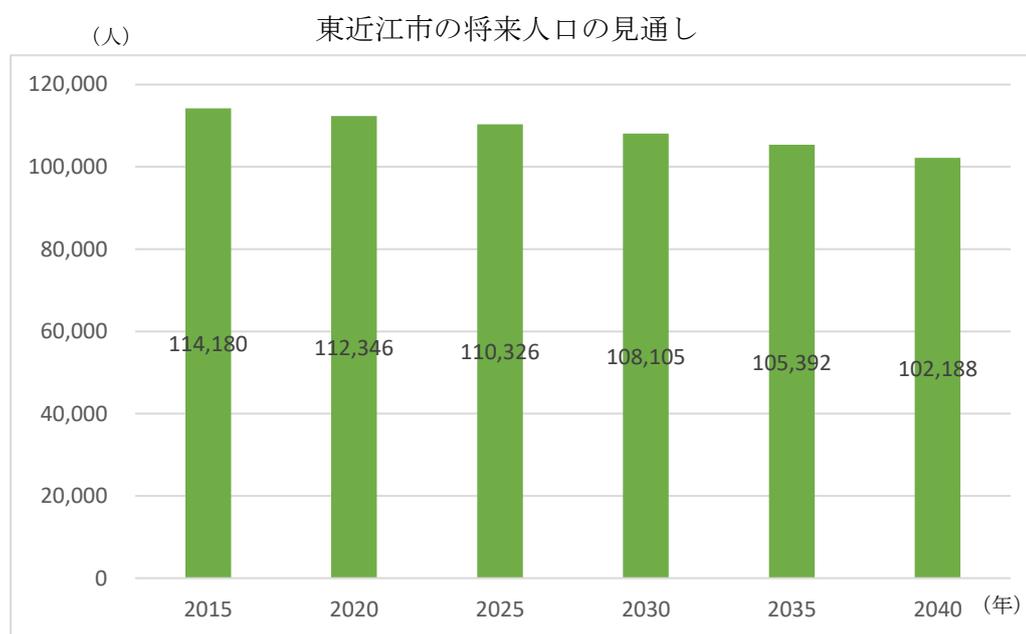
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態及びその他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

第2章 東近江市の空家等の現状

1 東近江市の人口推移

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。



資料：東近江市人口ビジョン（将来人口の見通し）

2 世帯数及び世帯当たりの人員推移

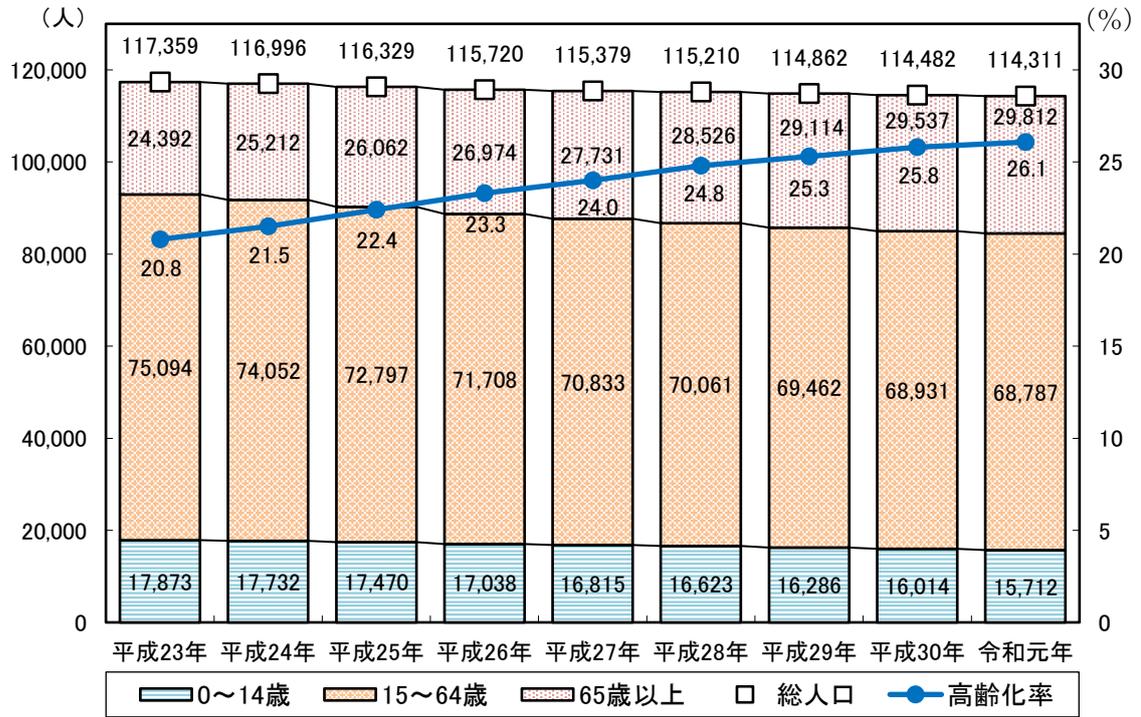
国勢調査によると平成17年から平成27年の10年間で1世帯当たりの人員は、3.05人から2.77人へと減少しています。多世帯が同居し、住居が親から子どもに引き継がれていくということが少なくなり、核家族化の進行が空家等の増加に繋がることが予想されます。

3 高齢者世帯の状況

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います。高齢者のいる一般世帯の推移を見ると、平成17年から平成27年の10年間で3,307世帯増加しています。

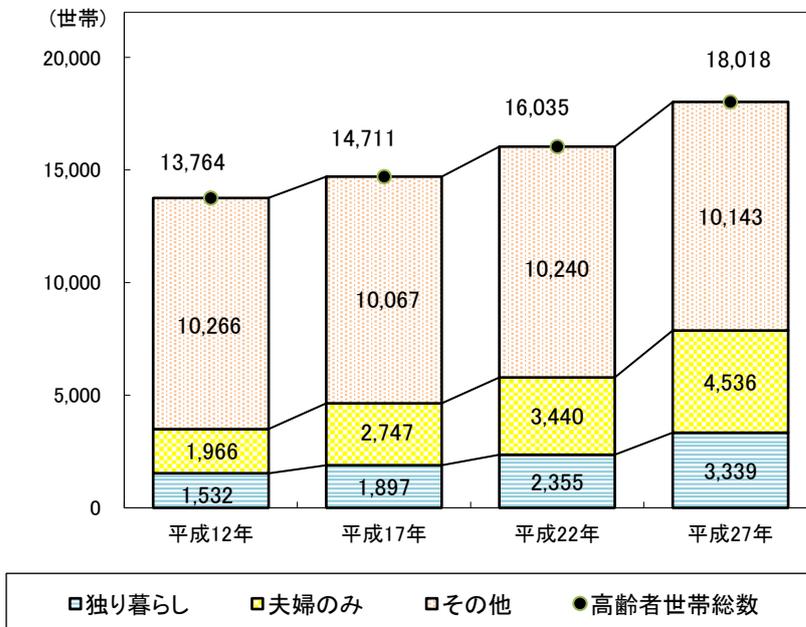
また、高齢者の一人暮らし及び夫婦のみ世帯も増加しています。これらの世帯員が亡くなられた場合、居住されていた住宅は空家等になる可能性が高いと考えられます。

年齢3区分別人口の推移／市全体



資料：各年住民基本台帳人口（外国人を含む）（各年10月1日現在）

高齢者世帯の推移



資料：国勢調査（各年10月1日現在）

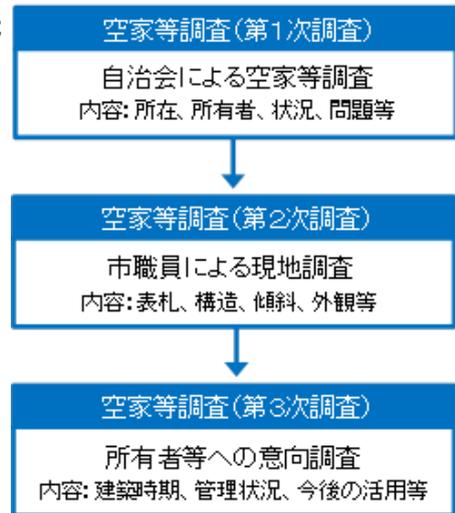
注）夫婦のみ世帯とは、どちらかが65歳以上の世帯

4 空家等の実態把握

本市の空家等対策を進めるに当たり、平成27年度から空家等実態調査（以下「実態調査」という。）を実施しています。

実態調査では、「概ね1年以上住んでいない空家等や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。）」を調査対象となる空家等と定義し、まず、第1次調査として各自治会に協力を得て、地区内の空家等の所在等を把握しています。次に、第2次調査として、第1次調査で把握した空家等について市が現地調査を実施し、空家等の判定及び用途、建て方、構造、管理状況等を確認する中で、空家等を「そのまま活用できる」「修繕すれば活用できる」「1～2年で活用できなくなる」「活用できない」の4つの区分に分類します。

第3次調査では、第2次調査で空家等と判断した物件を対象に、空家法第10条に基づく固定資産課税台帳情報の内部利用により、所有者等を把握するとともに空家等の管理状況や、今後の活用方法等について意向調査を実施します。そこで空家バンク制度への登録を促すとともに、本市の空家等対策についての要望等をいただきました。



5 住宅総数と空家等数

平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）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。また、令和元年度の実態調査から、市内に1,601戸の空家等を確認しています。地区別の空家等数の推移は、次頁のとおりです。

令和元年度調査の空家等数は、「旧八日市市（平田地区、市辺地区、玉緒地区、御園地区、建部地区、中野地区、八日市地区、南部地区の8地区）」が最も多く499戸です。次に「能登川地区」の303戸、「五個荘地区」の209戸となっています。また、世帯数に占める空家等数の比率では、「永源寺地区」が10.4%と最も高く、次に「愛東地区」の8.3%となっています。

「旧八日市市」及び「能登川地区」は、他の地区と比較して世帯数が多く、比例して空家等数も多くなっています。また、「永源寺地区」、「愛東地区」は、世帯数に対して高い比率で空家等が発生しています。

平成27年度から令和元年度までの5年間で空家等数は約1.5倍に増加しています。市内全域で増加していますが、「愛東地区」は2件の増加（1.02倍）に留まっており、就農関係での空家等の活用が進んでいることが要因の1つであると考えます。

平成27年度～令和元年度空家等実態調査に基づく空家等数

(単位:戸)

地区名	年度	空家等数	そのまま活用 できる	修繕すれば 活用できる	1～2年で活用 できなくなる	活用できない	令和元年度 世帯数 (平成27年度)	令和元年度空家等数 /世帯数 (平成27年度)
平田	R1	39	12	20	4	3	805 (816)	4.8% (1.8%)
	H30	33	8	19	5	1		
	H29	34	8	19	3	4		
	H28	32	7	18	3	4		
	H27	15	3	7	4	1		
市辺	R1	60	24	21	12	3	1,109 (1,173)	5.4% (2.5%)
	H30	63	26	25	8	4		
	H29	59	24	17	12	6		
	H28	55	19	20	12	4		
	H27	29	14	6	7	2		
玉緒	R1	41	15	15	5	6	1,095 (1,105)	3.7% (2.3%)
	H30	48	12	22	9	5		
	H29	43	8	22	10	3		
	H28	39	9	18	9	3		
	H27	25	5	11	6	3		
御園	R1	62	25	25	8	4	1,663 (1,735)	3.7% (2.0%)
	H30	62	22	30	7	3		
	H29	41	15	21	5	0		
	H28	42	15	22	5	0		
	H27	34	13	18	3	0		
建部	R1	47	11	23	5	8	937 (829)	5.0% (3.5%)
	H30	57	21	23	4	9		
	H29	57	20	25	7	5		
	H28	55	18	25	7	5		
	H27	29	13	11	3	2		
中野	R1	62	22	15	17	8	2,500 (2,338)	2.5% (1.3%)
	H30	47	17	16	10	4		
	H29	42	19	11	8	4		
	H28	45	20	14	6	5		
	H27	30	17	9	1	3		
八日市	R1	131	30	70	21	10	1,981 (2,053)	6.6% (3.8%)
	H30	132	38	59	20	15		
	H29	116	37	62	13	4		
	H28	103	31	57	10	5		
	H27	78	23	43	8	4		
南部	R1	57	28	26	2	1	1,979 (1,887)	2.9% (2.6%)
	H30	70	44	24	1	1		
	H29	60	44	14	1	1		
	H28	52	38	12	1	1		
	H27	49	44	5	0	0		
永源寺	R1	170	30	86	27	27	1627 (1,644)	10.4% (6.5%)
	H30	166	37	90	18	21		
	H29	150	36	73	24	17		
	H28	146	27	78	23	18		
	H27	107	18	51	18	20		
五個荘	R1	209	89	70	31	19	3,767 (3,619)	5.5% (4.3%)
	H30	223	76	116	16	15		
	H29	225	78	110	23	14		
	H28	197	58	107	20	12		
	H27	154	49	79	16	10		
愛東	R1	107	30	39	23	15	1,282 (1,328)	8.3% (7.9%)
	H30	102	32	48	12	10		
	H29	119	42	48	14	15		
	H28	113	37	46	14	16		
	H27	105	32	44	15	14		
湖東	R1	133	34	66	23	10	2,440 (2,469)	5.5% (3.9%)
	H30	130	34	74	15	7		
	H29	129	35	68	23	3		
	H28	127	30	70	23	4		
	H27	97	19	58	17	3		
能登川	R1	303	77	156	54	16	7,978 (7,924)	3.8% (2.7%)
	H30	274	88	147	29	10		
	H29	262	87	132	33	10		
	H28	245	70	133	30	12		
	H27	211	66	103	30	12		
蒲生	R1	180	54	78	29	19	4,141 (4,470)	4.3% (2.4%)
	H30	157	50	72	22	13		
	H29	151	47	62	28	14		
	H28	145	45	62	24	14		
	H27	106	25	52	18	11		
合計	R1	1,601	481	710	261	149	33,304 (33,390)	4.8% (3.2%)
	H30	1,564	505	765	176	118		
	H29	1,488	500	684	204	100		
	H28	1,396	424	682	187	103		
	H27	1,069	341	497	146	85		

6 空家等の種類

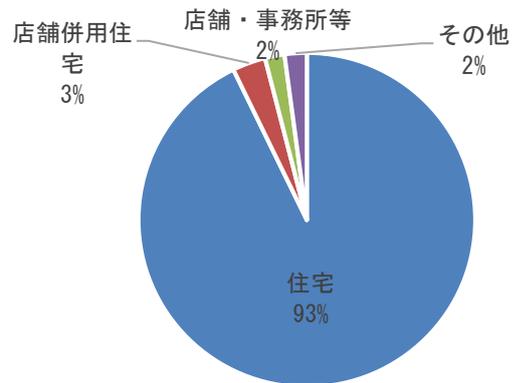
令和元年度の実態調査における空家等の種類を見ると、用途としては「住宅」が1,486戸（93%）、建て方は「一戸建て」が1,520戸（95%）、構造では「木造」が1,532戸（96%）となっており、本市の空家等は、一戸建ての木造住宅が大半を占めていることが分かります。

次に、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。

平成27年度と比較しても、全体数は増加しているものの、全ての項目について比率的に大きな変化は見られませんでした。

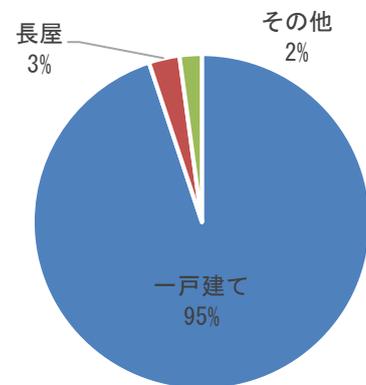
【用途】 (単位：戸)

住宅	1,486
店舗併用住宅	51
店舗・事務所等	30
その他	34



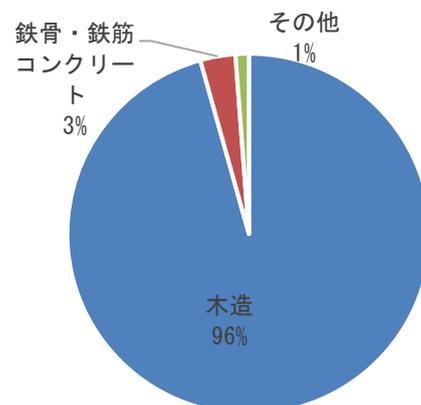
【建て方】 (単位：戸)

一戸建て	1,520
長屋	47
その他	34



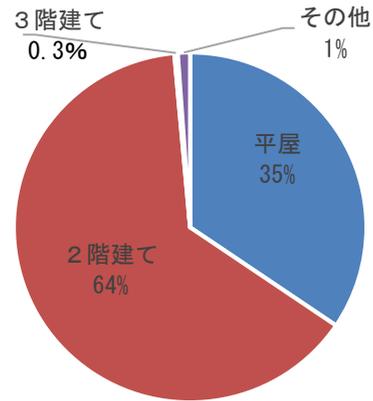
【構造】 (単位：戸)

木造	1,532
鉄骨・鉄筋コンクリート	50
その他	19



【階数】 (単位：戸)

平屋	552
2階建て	1,026
3階建て	5
その他	18



7 空家等の評価

第2次調査では、外観目視により調査を行い空家等を次の4段階に評価しています。

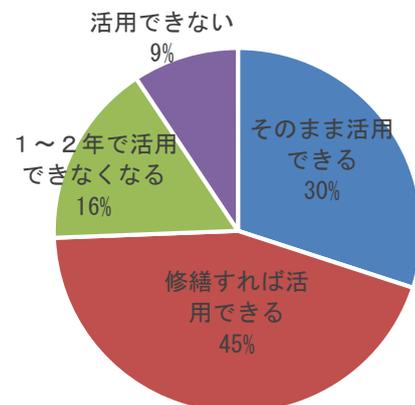
評価区分	空家等の状態
そのまま活用できる	適正に管理されており、現状のままで十分に利活用できる状態
修繕すれば活用できる	適正に管理されているが、修繕等が必要な箇所があり、修繕すれば利活用できる状態
1～2年で活用できなくなる	老朽化が進んでいるなど、あと1年から2年で活用できなくなる状態
活用できない (特定空家等を含む。)	すでに活用できない状態

その結果、「そのまま活用できる」の481戸(30%)と「修繕すれば活用できる」の710戸(45%)が全体の75%となっています。

また、「1～2年で活用できなくなる」が261戸(16%)、「活用できない(特定空家等含む)」149戸(9%)となっています。平成27年度と比較して、空家等数は増加していますが、評価の比率に大きな変化は見られませんでした。

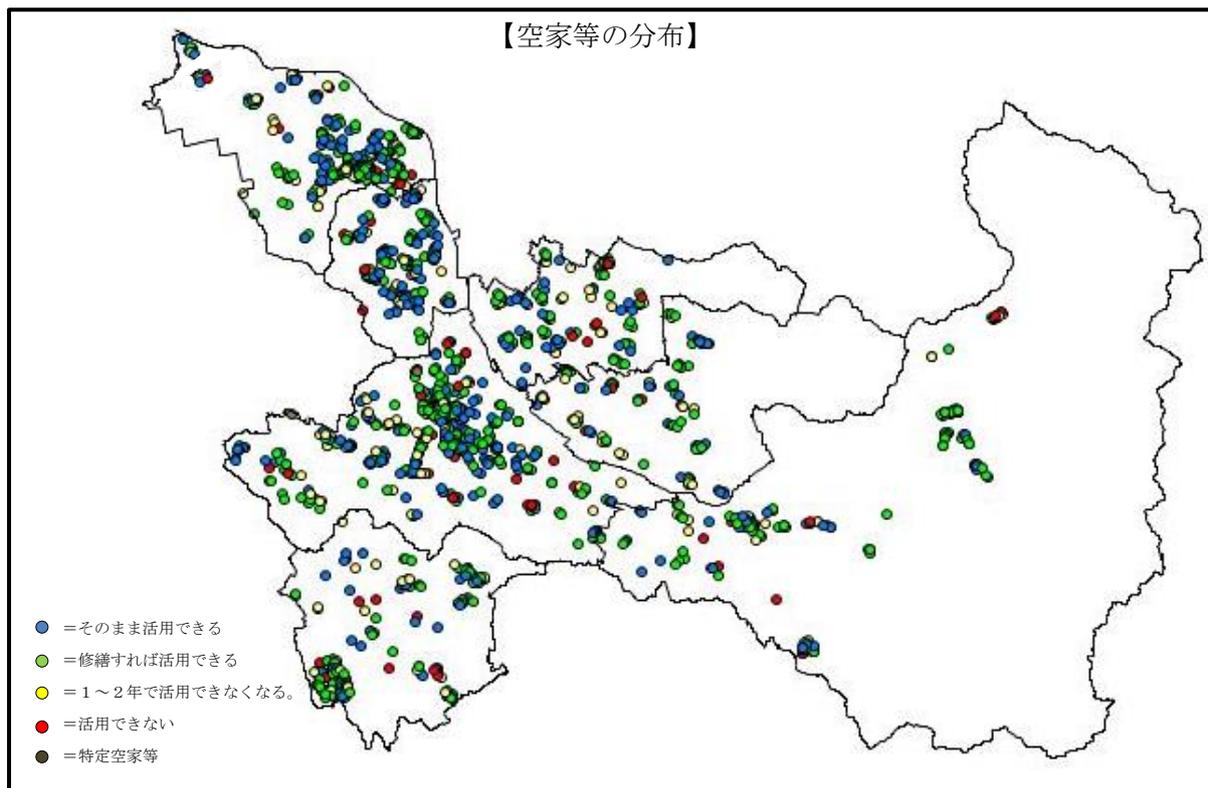
【空家等の評価】 令和元年度

そのまま活用できる	481
修繕すれば活用できる	710
1～2年で活用できなくなる	261
活用できない(特定空家等含む)	149



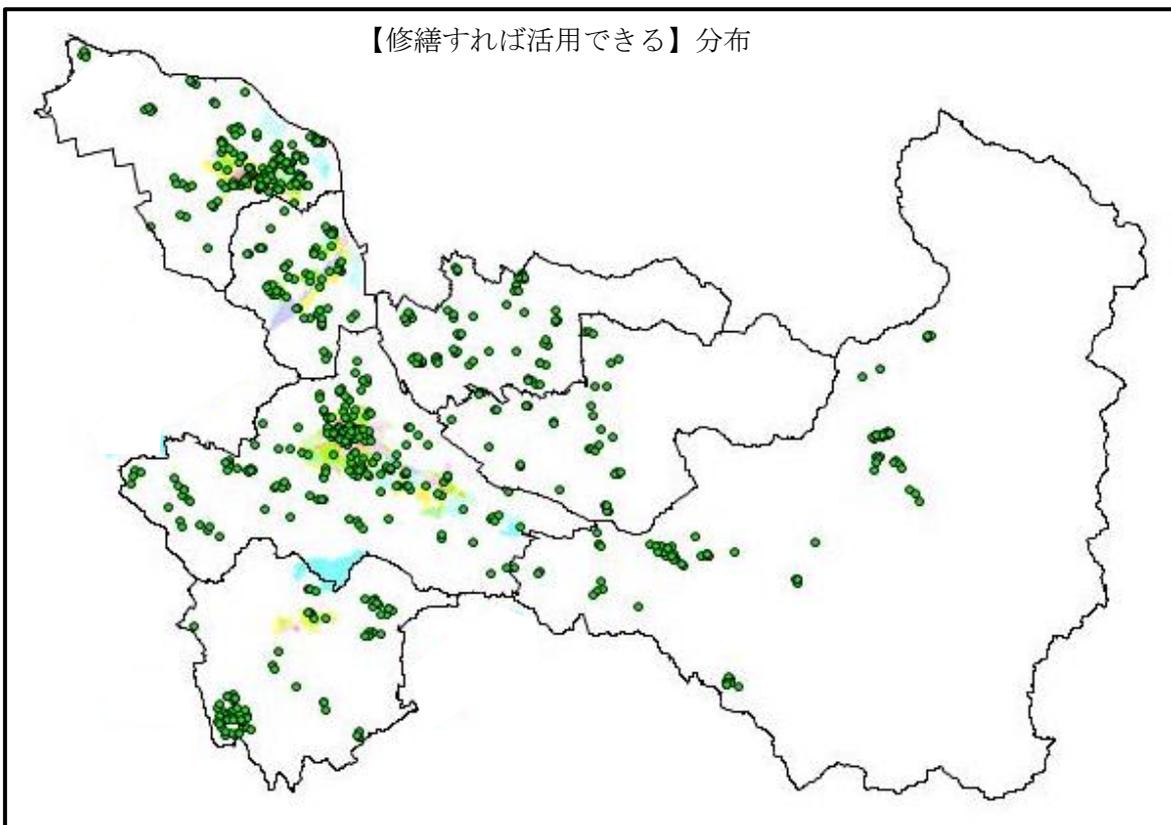
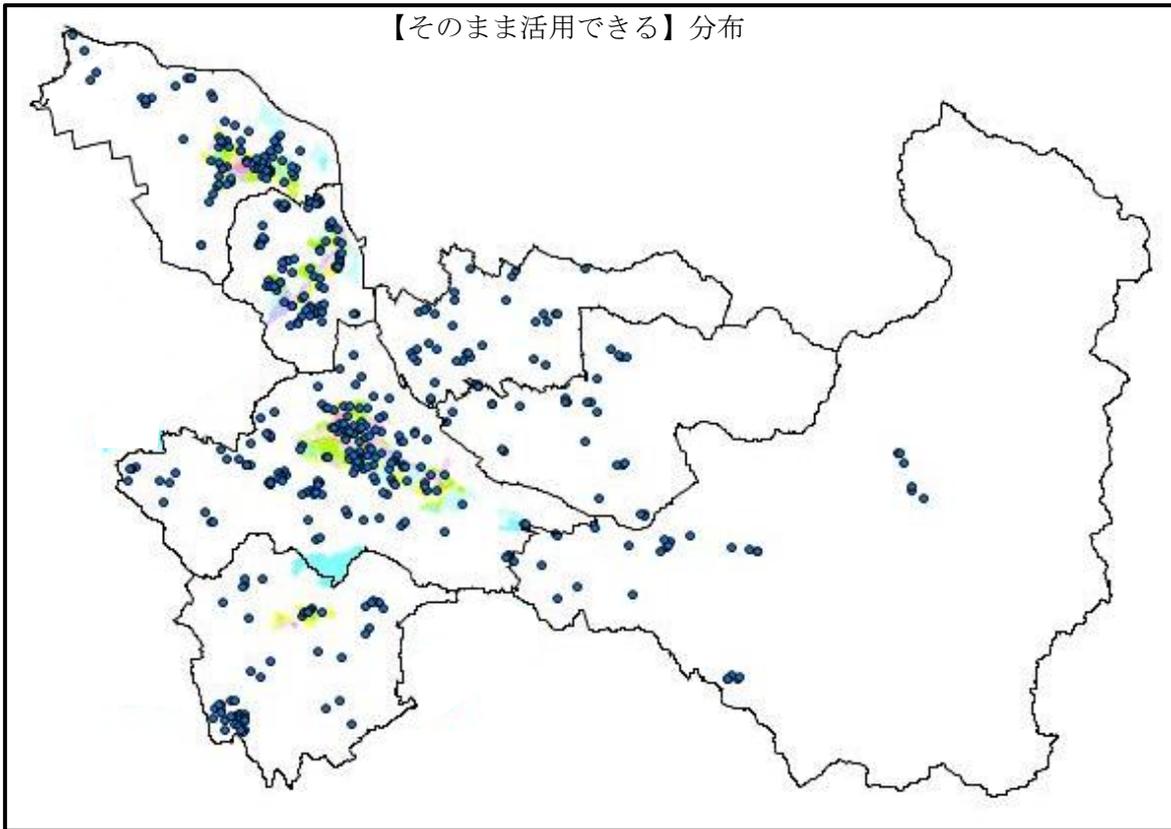
8 空家等の分布

市内の空家等の分布を前項の評価区分に応じて地図上に表示すると、市内全域に空家等が分散しており、特に、旧八日市市の八日市地区、能登川地区及び五個荘地区に空家等が密集していることが分かります。「5 住宅総数と空家等数」に記載のとおり、能登川地区及び五個荘地区は世帯数に比例して空家等が多く存在することが反映されたものと考えられます。

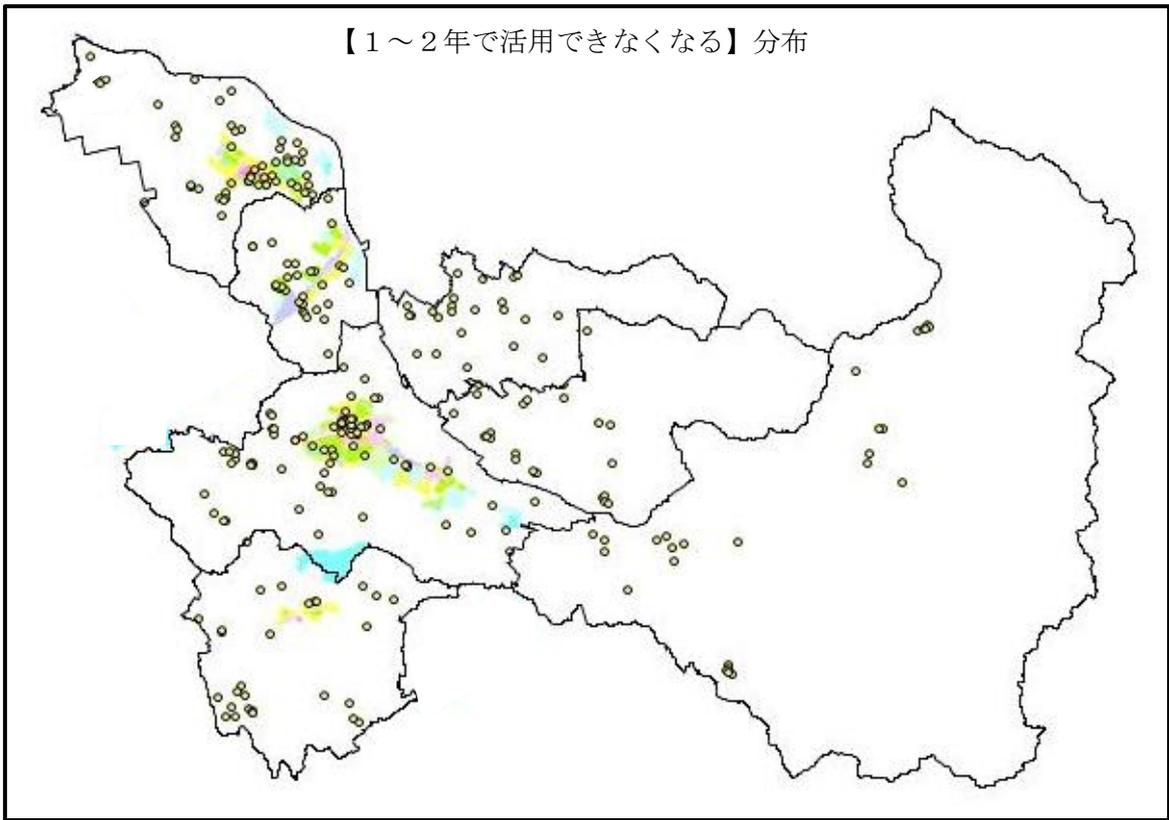


次に、評価区分別の空家等の分布を都市計画区域の区域区分が示された地図上に表示すると「そのまま活用できる」は、その多くが市街化区域内（色の付いている部分）に分布していることが分かります。

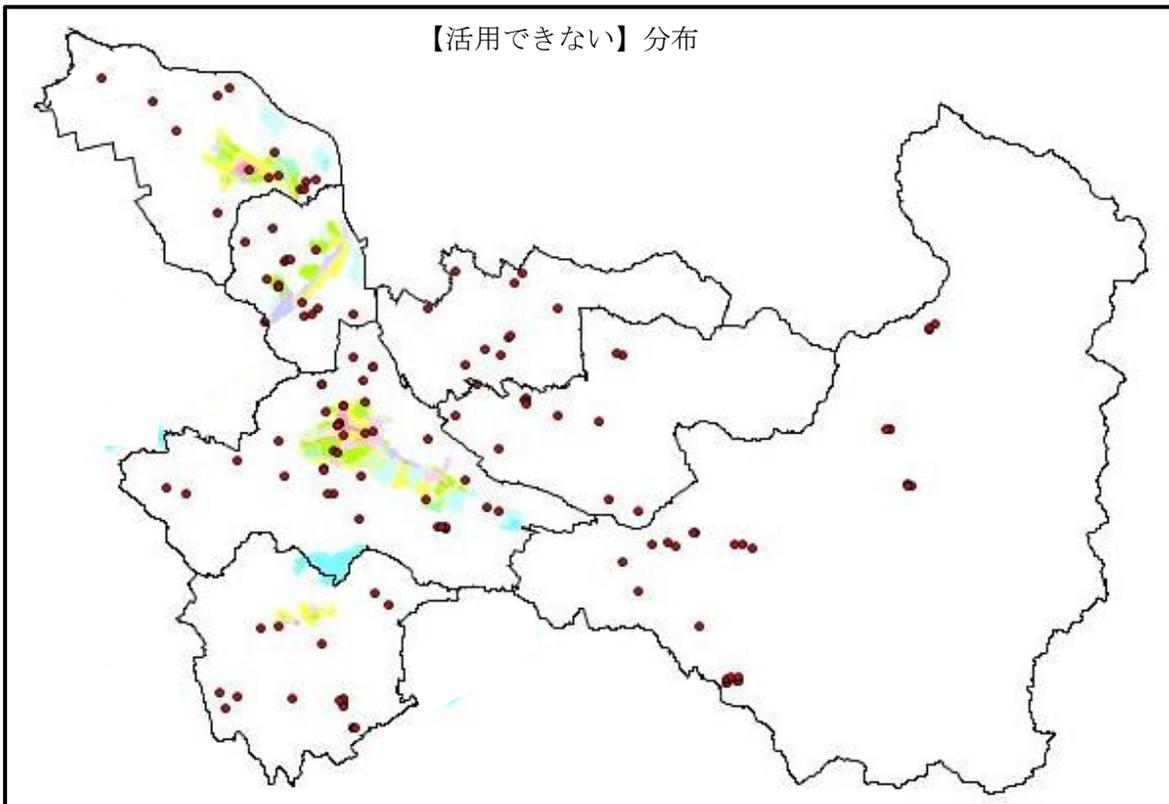
また、「修繕すれば活用できる」も市街化区域内を中心に分布していますが、「そのまま活用できる」と比較すると、市街化区域外にも若干ですが分布していることが分かります。

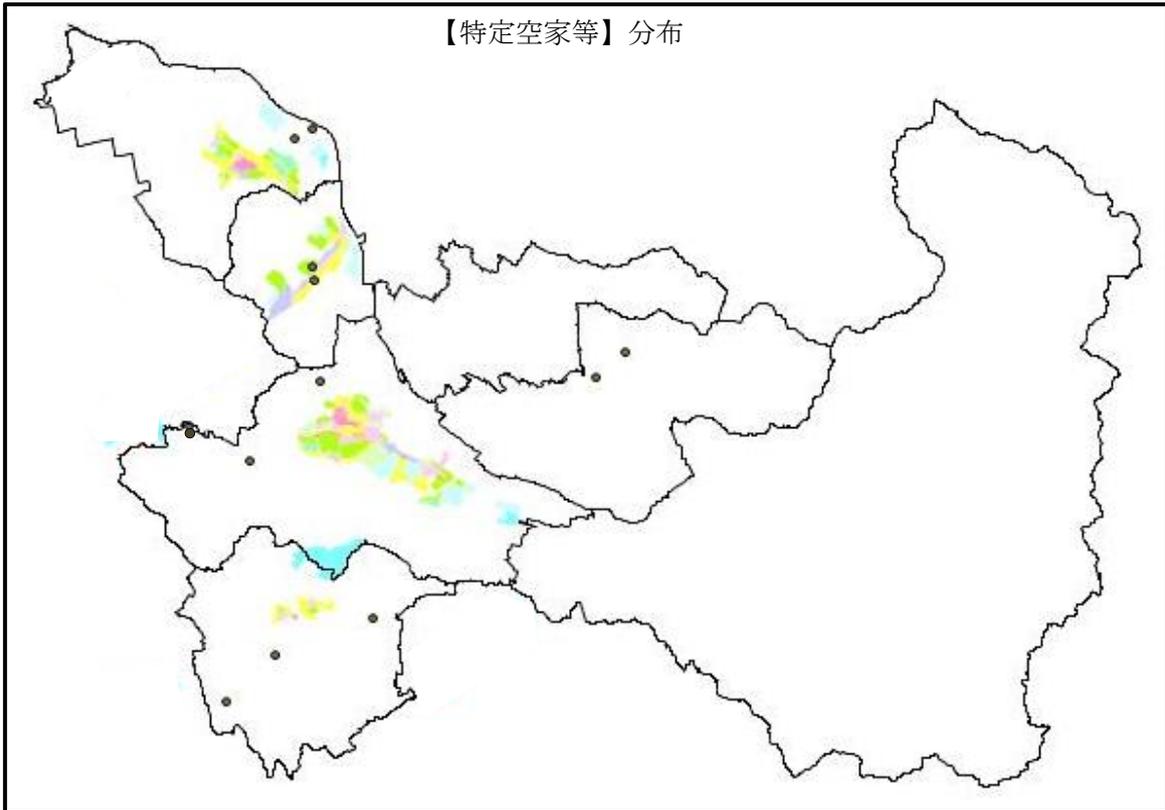


次に、「1～2年で活用できなくなる」は、市街化区域内にも分布していますが、市街化区域外に数多く分布していることが分かります。



次に、「活用できない」と「特定空家等」については、市街化区域内には少なく、市街化区域外に分布していることが分かります。





9 都市計画区域別における空家等の状況

都市計画区域別における空家等の状況を見ると、市街化区域内に501戸（31.3%）、市街化区域外に1,100戸（68.7%）となり、市街化区域外に空家等が多く分布していることが分かります。

区域ごとの評価区分を見ると、市街化区域内では、「そのまま活用できる」「修繕すれば活用できる」を合わせて405戸（80.8%）、「1～2年で活用できなくなる」「活用できない」「特定空家等」を合わせて96戸（19.2%）となっており、約8割が状態の良い空家であることが分かります。

市街化区域外の地域では、「そのまま活用できる」「修繕すれば活用できる」を合わせて、786戸（71.5%）、「1～2年で活用できなくなる」「活用できない」「特定空家等」を合わせて314戸（28.5%）となっており、約7割が状態の良い空家であることが分かります。

【令和元年度 都市計画区域別における空家等の状況】

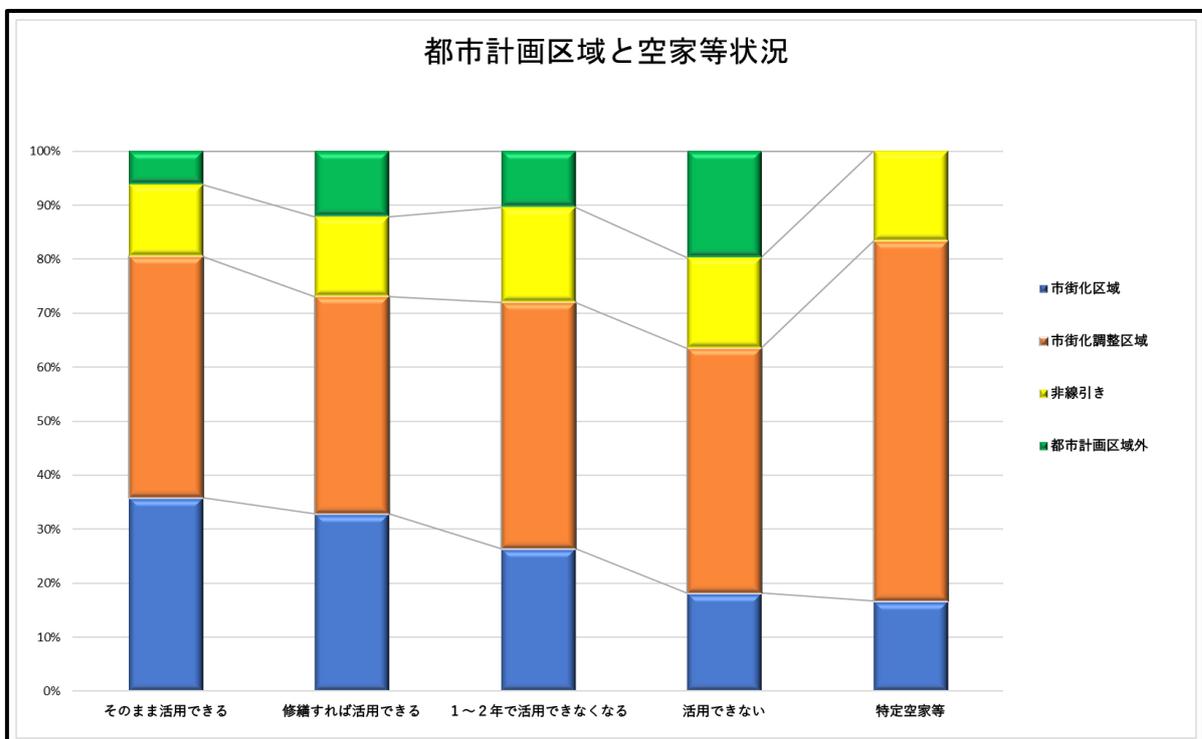
(単位：戸)

	そのまま活用できる	修繕すれば活用できる	1～2年で活用できなくなる	活用できない	特定空家等	全体
市街化区域	172	233	69	25	2	501
市街化調整区域	215	286	119	62	8	690
非線引き	64	105	46	23	2	240
都市計画区域外	30	86	27	27	0	170
合計	481	710	261	137	12	1,601

※「非線引き」・・・愛東地区の一部、湖東地区

「都市計画区域外」・・・永源寺地区、愛東地区の一部

評価区分ごとの比率で比較すると、「市街化区域」の空家等は、「そのまま活用できる」から「特定空家等」にかけて順に減少し、それ以外の区域は逆に増加する傾向があります。



1.0 第3次調査に基づく空家等の特性

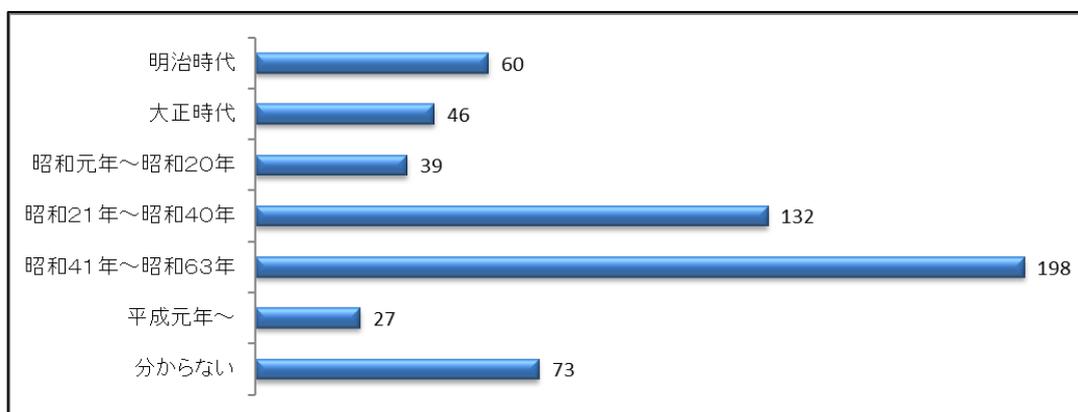
令和元年度の第3次調査による所有者等の意向調査（回収率52%）の結果から、市内の空家等の建築時期や管理方法、今後の意向等を見ると、次のようになります。

(1) 空家等の建築時期

空家等の建築時期を見ると、「昭和41年～昭和63年」が198戸と最も多く、次に「昭和21年～昭和40年」が132戸、「明治時代」が60戸、「大正時代」が46戸、「昭和元年～昭和20年」が39戸、「平成元年～」が27戸となっています。

また、建築時期が分からないという回答も73戸ありました。

(単位:戸)

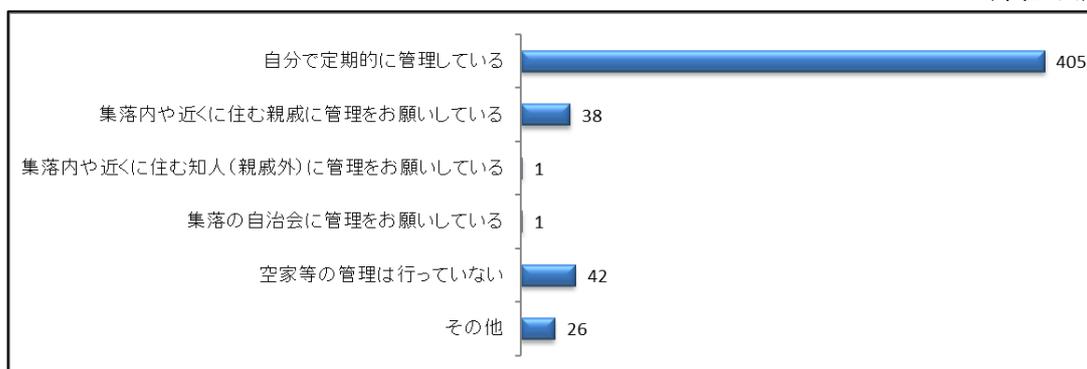


(2) 空家等の管理方法

空家等の管理方法を見ると、「自分で定期的に管理している」が405人(79%)と最も多く、多くの空家等の所有者等は自主管理されていることが分かります。

一方で、「空家等の管理は行っていない」は42人(8%)となっています。

(単位:人)

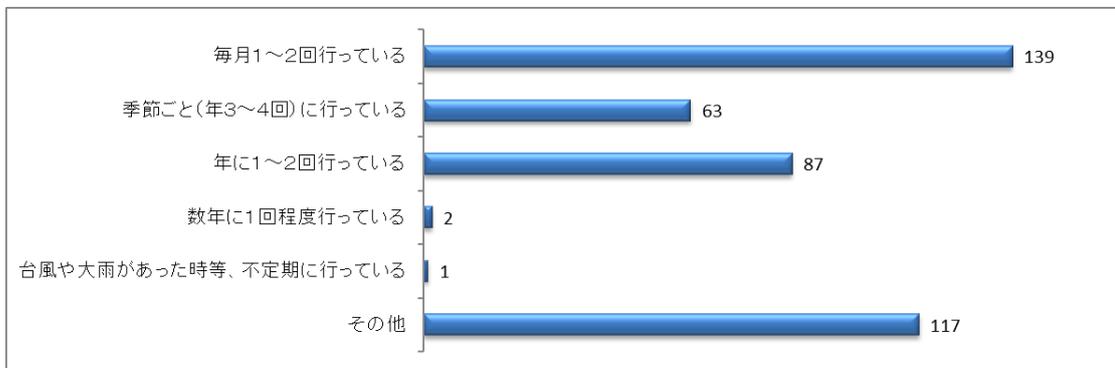


(3) 空家等の管理頻度

空家等の管理を行っている人を対象にした管理頻度を見ると、「毎月1～2回行っている」が139人(34%)と最も多く、次に「年に1～2回行っている」が87人(21%)、「季節ごと(年3～4回)に行っている」が63人(16%)と

続いています。「その他」の意見として多いのが「週に1回行っている」というものでした。このことから、空家等の管理を行っている人は、定期的に管理されていることが分かります。

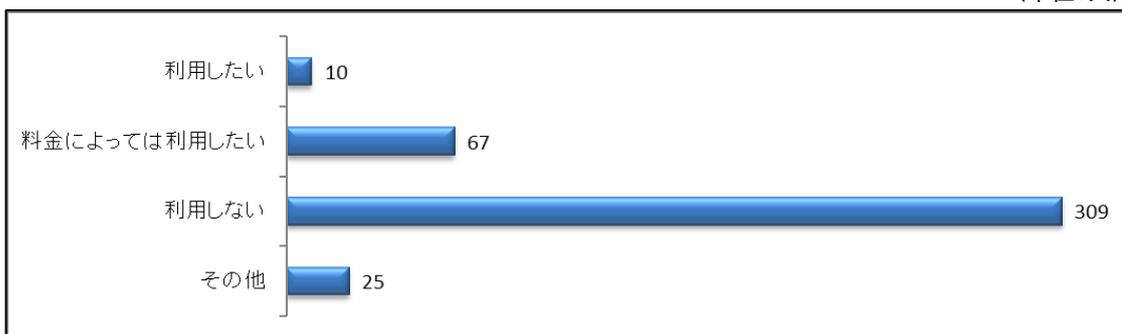
(単位:人)



(4) 空家等管理サービスの利用希望

空家等を有料で管理するサービスの利用希望を見ると、「利用しない」が309人(75%)と最も多く、「料金によっては利用したい」が67人(16%)と続いています。このことは、空家等にできる限りお金を使いたくないという所有者等の意向と空家等管理サービスの認知度の低さが影響していると思われます。

(単位:人)



(5) 空家等の所有者等の住所地

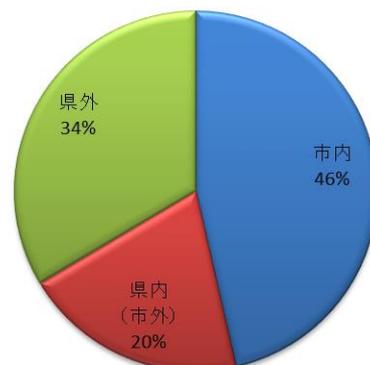
所有者等の住所地を見ると、「市内」の267人(46%)が最も多く、次に「県外」の193人(34%)、「県内(市外)」の115人(20%)となります。

都道府県別に見ると、「大阪府」が66人と最も多く、次に「京都府」が43人、「東京都」が19人、「兵庫県」が12人、「愛知県」が11人となります。

このことから、所有者等の66%は県内在住であり、県外在住でも近畿地方に多いことが分かります

【空家等所有者等の住所地】

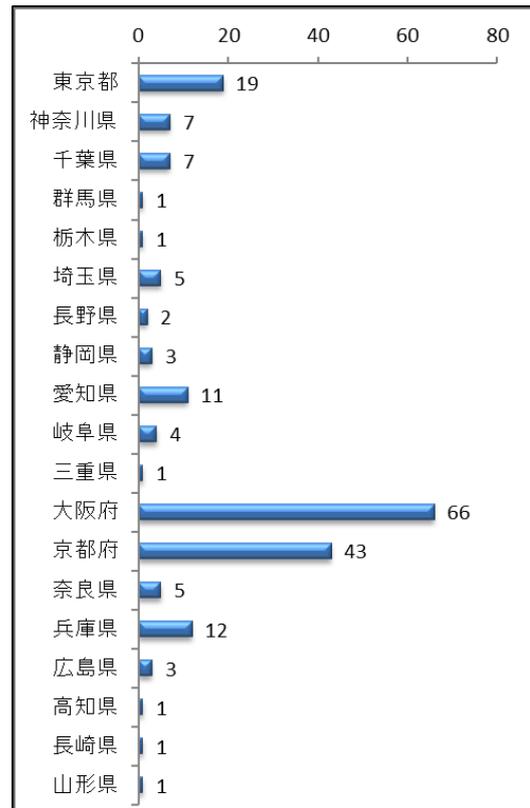
区分	人数
市内	267
県内(市外)	115
県外	193



【県外の空家等所有者等の住所地】

(単位:人)

都道府県名	人数	都道府県名	人数
東京都	19	三重県	1
神奈川県	7	大阪府	66
千葉県	7	京都府	43
群馬県	1	奈良県	5
栃木県	1	兵庫県	12
埼玉県	5	広島県	3
長野県	2	高知県	1
静岡県	3	長崎県	1
愛知県	11	山形県	1
岐阜県	4		



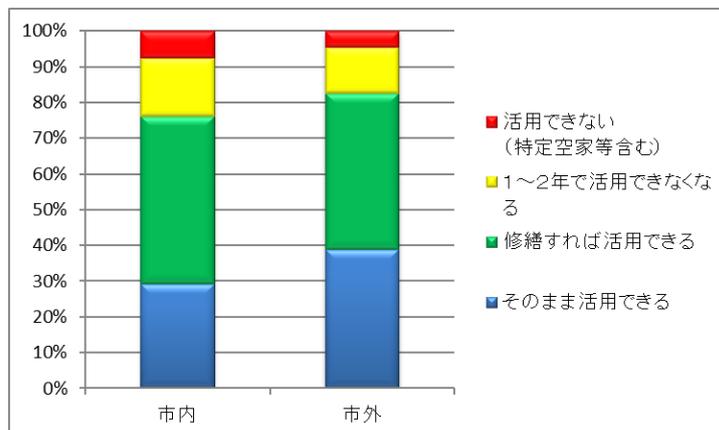
(6) 空家等所有者等の住所地と空家等の評価

所有者等の住所地と空家等の評価を比較すると、住所地が「市内」か「市外」に関係なく、各評価ごとの比率は、ほぼ同じです。

このことから、市内の空家等については、所有者の住所地によって、空家等の管理状況に大きな差異がないことが分かります。

(単位:戸)

	そのまま活用できる	修繕すれば活用できる	1～2年で活用できなくなる	活用できない (特定空家等含む)
市内	70	112	39	18
市外	111	125	37	13



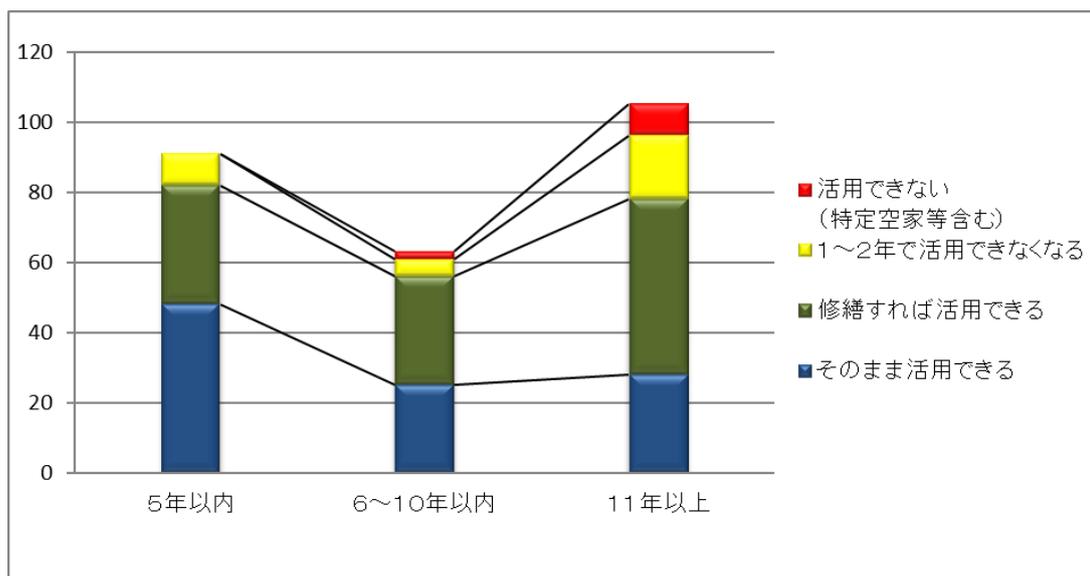
(7) 空家等の経過年数と空家等の評価

空家等になってからの経過年数と空家等の評価を見ると、「そのまま活用できる」は経過年数「5年以内」が48戸と最も多く、次に「11年以上」が28戸、「6～10年以内」が25戸となります。「そのまま活用できる」については、基本的に経過年数が短いほど比率が高くなります。

一方、「1～2年で活用できなくなる」と「活用できない(特定空家等含む)」については、経過年数が長いほど比率が高くなるのが分かります。

(単位:戸)

	そのまま活用できる	修繕すれば活用できる	1～2年で活用できなくなる	活用できない(特定空家等含む)
5年以内	48	34	9	0
6～10年以内	25	31	5	2
11年以上	28	50	18	9
わからない	2	4	5	0
その他	2	4	0	0



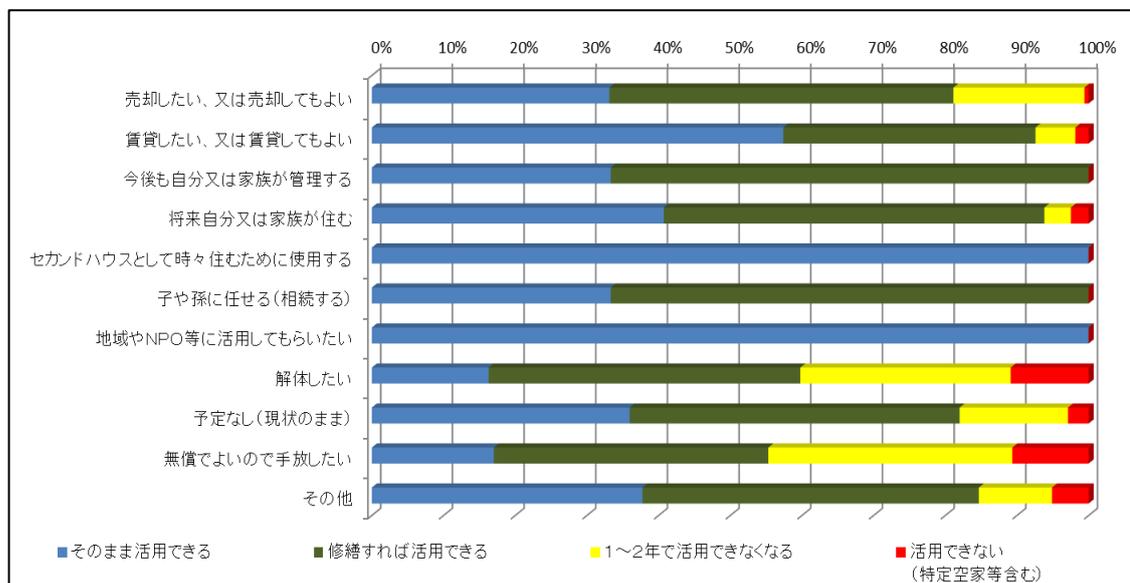
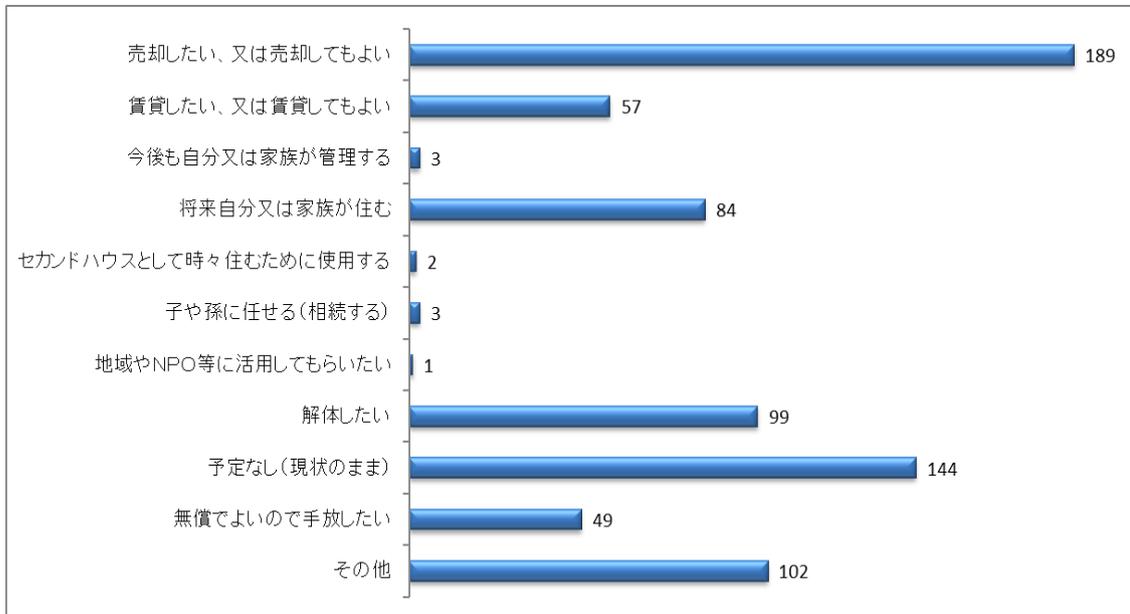
(8) 空家等の今後の活用予定

空家等の所有者等の今後の空家等の活用方法等を見ると、「売却したい、又は売却してもよい」が189人(26%)と最も多く、次に「予定なし」が144人(20%)、「解体したい」が99人(14%)、「将来自分又は家族が住む」が84人(12%)、と続いています。

今後の活用方法別の空家等の評価を見ると、「将来自分又は家族が住む」と回答されている空家等は、「そのまま活用できる」「修繕すれば活用できる」が占める割合が90%を超えており、将来的に所有者又は家族が利用する予定の空家等については、適正に管理されていることが分かります。

一方で、「解体したい」や「無償でよいので手放したい」と回答されている空家等は、「そのまま活用できる」「修繕すれば活用できる」の占める割合が60%以下と低くなっています。

複数回答可 (単位：人)

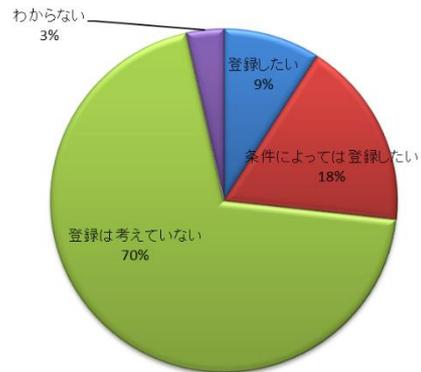


(9) 空家バンクへの登録希望

空家バンクへの登録希望を見ると、「登録は考えていない」が300人(70%)と最も多く、次に「条件によっては登録したい」が76人(18%)、「登録したい」が39人(9%)、「わからない」が15人(3%)となっています。「登録は考えていない」が7割を占めることから、空家バンクに登録することのメリットや魅力を感じていないことが分かります。

【空家バンク登録希望】 (単位：戸)

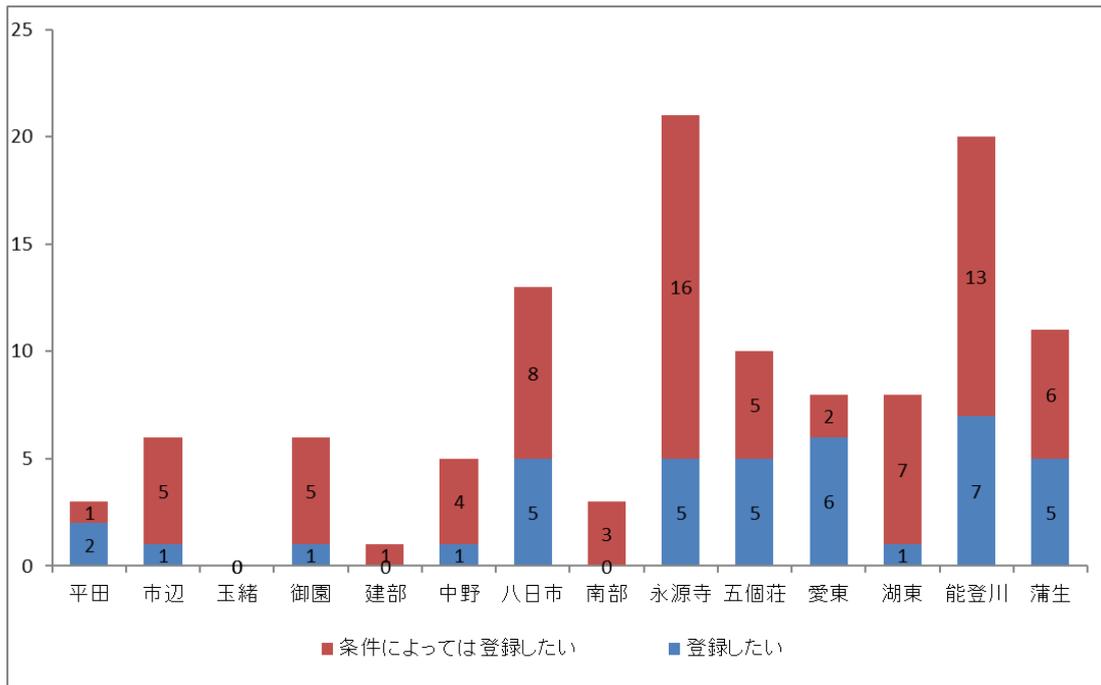
登録したい	39
条件によっては登録したい	76
登録は考えていない	300
わからない	15



また、空家バンクへの登録希望（「そのまま活用できる」、「修繕すれば活用できる」のみ表示）を地区別に見ると、「永源寺地区」が21戸と最も多く、次に「能登川地区」が20戸、「八日市地区」が13戸、「蒲生地区」が11戸、「五個荘地区」が10戸と続いています。

【空家バンク登録希望（地区別）】

(単位：戸)



1.1 管理不全空家等の通報状況

平成27年度から令和2年度までの管理不全な空家等の通報件数は、毎年増加傾向にあります。平成30年度は台風の影響もあり、特に通報件数が多くなりました。空家等数の増加に比例して、通報件数も増えていることが分かります。

市への通報件数

平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
52件	46件	93件	84件	117件

第3章 空家等対策の基本的事項と具体的な取組

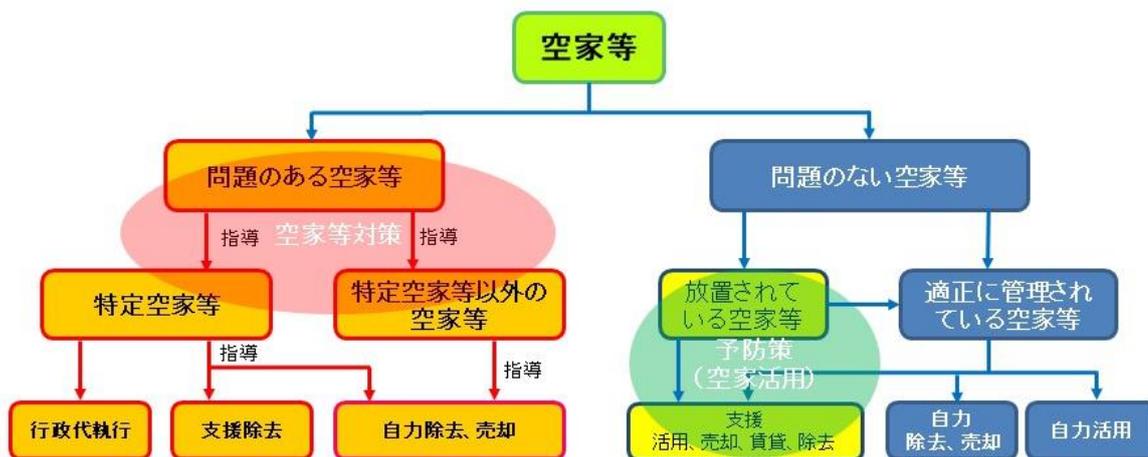
1 基本的な方針

方針1 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。

第1次計画では第2次調査（現地調査）により「問題のある空家等」と、それ以外の「問題のない空家等」に分類しました。「問題のある空家等」が適正な管理を行わず放置されると、周辺住民の生活環境に影響を及ぼすことから、所有者等へ助言を行うなど、問題解決に向け取り組みました。

しかし、様々な事情があるため、それらの対応に時間を要し、「問題のない空家等」が「問題のある空家等」にならないための予防策（対策）への取組が、十分ではありませんでした。

今後、問題のある空家等にならないための予防策についても検討していくことが重要であり、自治会等との連携や専門家の協力を得ながら対応及び対策の両面において効率的に取り組みます。



方針2 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。

空家等を地域資源と捉え、空家等モデル事業及び空家改修事業を創設し、空家等の利活用に取り組みました。

自治会への空家等実態調査の結果では、市内の空家等は年々増加傾向にあります。概ね8割は利活用が可能であり、今後も空家等の利活用の促進に向け、効果的な施策を検討し取り組みます。

方針3 市民・事業者・市等がそれぞれ協働して取り組みます。

自治会、まちづくり協議会、不動産業、建築士、土地家屋調査士、司法書士、弁護士、大学、商工会議所、商工会、法務局の代表者による協議会を設置し空家等対策に協働して取り組みました。

また、市内の一般社団法人と空家等対策に関する協定を締結し、空家バンク制度の運営及び空家の総合相談窓口業務を委託し、本市の空家等対策を協働して取り組みました。今後は、不動産事業者等の空家等対策に関連する団体と市で空家等対策に関する協定を締結し、空家等対策を一層進めるため多様な主体が各分野の特性をいかに協働して対策に取り組みます。

2 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、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の見直しを行うことが望ましいとされています。

このことから、第2次空家対策計画では、今後、増加傾向にある空家等の発生を予防・抑制し、空家等の利活用や適正管理及び除却による跡地の活用を図るため、次の取組に対して目標値を設定します。

なお、目標値の設定に当たり、対策への取組の段階として、予防・抑制、適正管理、利活用・流通、除却・跡地活用の4つに分類します。

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	60.6%	73.3%
	認可地縁団体空家等除却費補助金利用件数（累計）	1件	5件

3 対象地区

対象地区は、市内全域とします。

4 空家等に関する調査の実施

空家等の調査については、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、平成27年度から継続して調査を実施しています。

空家等の状況は常に変化することから、今後も市内全域に分布する空家等の所在、その状態、所有者等の意向等をこれまでの調査について検証を踏まえ、次のとおり引き続き実施します。

(1) 実施主体

東近江市

(2) 調査期間

毎年度1回実施

(3) 調査対象となる空家等の種類

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及び長屋の一部のみが使用されていない場合は除く。ただし、法改正により対象となる場合はこの限りではない。）及びその敷地とする。

(4) 調査の種類

ア 第1次調査（自治会調査）

自治会を通じて地区内にある空家等の所在、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）、自治会の問題の有無等を調査。この調査は、空家等を把握する上で基礎となる調査と考えていますが、詳細な調査が自治会の負担になっていることから、令和2年度から、所有者等の調査を省略することで自治会への負担軽減を図りました。

今後も自治会の負担軽減を図りながら実施します。

イ 第2次調査（現地調査）

市職員が各自治会から報告があった空家等を、外観目視により、用途、構造、建物の傾斜等から危険度、景観面、生活環境の保全面の調査を実施しました。調査において、そのまま活用できるものをA、修繕すれば活用できるものをB、1～2年で活用できなくなるものをC、活用できないものをDの4つの区分に分類し、CやDについては、今後、措置が必要な空家等か、AやBについては、空家バンクへの登録を促し活用できるか等の検討を行いました。

今後も引き続き空家等の現地調査を実施し、状態の把握に努めます。

ウ 第3次調査（所有者等への意向調査）

空家等の所有者等が当該空家等を今後どのように考えておられるのか等の意向調査を実施しました。この調査の結果を踏まえ、市が関与していきべきか否かの判断を行い、空家バンクへの登録を促すなど、市場での流通又は活用につながるよう所有者等に働きかけました。

今後も、所有者等のニーズの把握に努め、空家バンク制度を中心とした空家等の利活用を図っていきます。

エ 空家法に基づく立入調査

前述の調査に加えて、空家法に基づく立入調査を令和2年度までに33件行いました。この調査は、市長が必要であると認める場合に、空家法に基づく助言又は指導、勧告及び命令の措置をとるために必要な限度で行うもので、市長が市職員又は委任した者（例えば、建築士や土地家屋調査士等）に、空家等と認められる場所に立ち入って調査させることができることとなっています（空家法第9条第2項）。

また、この調査をさせる場合には、調査の5日前までに当該空家等の所有者等に対して通知することが必要となります（空家法第9条第3項）。

なお、この調査を行う市職員又は委任を受けた者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があれば提示しなければなりません(空家法第9条第4項)。引き続き、必要な限度で立入調査を行います。

5 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等の管理は、空家法第3条の規定により「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう空家等の適切な管理に努めるものとする。」とされています。

また、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権にも所有者の権利保証と責任が規定されていることから、空家等も私有財産であり、原則として、所有者等が責任を持って自主的に適切な管理を行う義務があります。

しかし、「相続人が不明で放置されている。」や「所有者等が遠方に居住しており、十分な管理ができない。」など、様々な事情により市内全域に空家等が点在しています。所有者等による第一義的な責任を前提に、今後も継続して空家等を適切に管理できるよう、これまでの取組の検証を踏まえ、次のとおり必要な対策を講じます。

(1) 市民や所有者等への啓発

空家等は、第一義的に所有者等が責任を持って、自主的に適切な管理を行うことが基本であることを認識してもらうため、広報ひがしおうみ、市ホームページ、東近江スマイルネット及び啓発チラシ等による自治会回覧等で、所有者等の責務について啓発を行いました。

また、市外の所有者等を対象に、所有者等の第一義的な責任や適正な管理方法、相談窓口等について、チラシやパンフレットを作成し、啓発を行いました。

【今後の方針】

空家等の問題を、地域の方に認識してもらうよう効果的な啓発を行います。

【対策】

ア 空家等の問題に対して、理解しやすい冊子を作成し、啓発を行います。

イ 出前講座等による地域啓発活動を充実させます。

ウ 空家等の所有者等が相続人のいない高齢単身世帯の場合、生前整理について福祉部局と連携し、啓発を行いながら空家等とにならないよう予防に努めます。

エ 広報ひがしおうみ、市ホームページ及び東近江スマイルネット等で、啓発を行います。

(2) 所有者等への情報提供等

ア 所有者等による適切な管理がされている空家等

所有者等による適切に管理されている空家等については、草木や家屋の手入れ等により適正な管理に努めていただいています。

また、所有者等の事情により将来的に適切な管理ができなくなる可能性があることを想定し、積極的に利活用が図られるよう空家バンク等の利用について、パンフレットの送付や固定資産税の納税通知の封筒に、空家バンクの情報を印

刷するなどの啓発を行い、空家バンク制度の認知度の向上を図りました。

【今後の方針】

適切に管理されている空家等について、空家バンク制度委託先事業者と、情報共有及び連携して利活用を進めます。

【対策】

(ア) 空家等の所有者等に、連絡又は訪問し利活用を促します。

(イ) 空家等の所有者等に、空家バンク制度の利用について、パンフレットを送付する等の啓発を行います。

イ 所有者等による適切な管理がされていない空家等

自治会や近隣住民からの通報を受け、現地確認及び所有者等調査を行い、所有者等を特定できた場合は、所有者等に対して当該空家等を適切に管理するよう活用や除却等の可能性も含めた情報提供、助言等を行ってきました。

また、所有者等が死亡、不明等の場合には、空家法に基づき、市において所有者等の相続人等であって、当該空家等を適切に管理する義務のある人を特定し、適切な管理を促すよう利活用等の可能性も含め情報提供、助言等を行ってきました。

現状は通報があって対応しており、事前に空家等の状況を把握した上で対策を講じる必要があります。

空家等が適切に管理されず放置されると、草木の繁茂や、建物の破損等により、悪影響を与えることから、自治会等と連携し、空家等の所有者等へ適切に管理するよう働きかけ等の取組が必要です。

【今後の方針】

通報を受ける前に、適切な管理がなされていない空家等の所有者等に、適切に管理するよう助言等を行います。

【対策】

(ア) 空家等の現地調査により、文書通知（状況写真付き）を行い、適切に管理するよう促します。

(イ) 空家バンク制度を活用しつつ利活用の可能性を探り、その内容を所有者等へ情報提供します。

ウ 特定空家等に該当する可能性の高い空家等

空家等のうち、特定空家等に該当する可能性のあるものは、隣家や地域にとって損害を及ぼす可能性が高いため、早期に改善する必要があります。

具体的には、空家等の所有者等に繁茂した雑草や立木竹の伐採、小動物等の駆除、建物の修繕や除却等周辺的生活環境の保全を図るために必要な適正かつ効果的な措置をとるよう情報提供や助言等を行いました。

しかし、所有者等が死亡され、相続や登記がされていない場合は、相続人の特定に多大な時間と労力を費やしていることや、特定した所有者等が経済的理由等から措置ができず、解決に時間を要したケースも多くあります。

今後は、それらの課題を見据えた事前対策を講じる必要があります。

【今後の方針】

これまでの空家等対策で培ったノウハウをいかして、早期解決に努めます。

【対策】

- (ア) 関係部局と連携を強化し、所有者等の特定を迅速化します。
- (イ) 専門家に相談できる体制を構築します。
- (ウ) 特定空家等にならないよう除却解体を促します。

(3) 空家等管理サービス事業者の育成と支援

空家等を適正に管理するには定期的な維持管理が必要ですが、空家等管理サービスを行う事業者が費用を負担してまで、空家等の適正管理を委託する所有者等が少なく、自らが維持管理されているのが現状です。

このような状況で、空家等の管理サービスの需要が見込めないことから、民間事業者等の空家等の管理サービス事業者も少ない状況です。

今後、所有者等のニーズを捉えながら空家等管理サービスを行う事業者の育成と支援について、検討が必要です。

【今後の方針】

空家等管理サービスの事業継続と、所有者等にメリットがある空家等管理サービスの検討を行います。

【対策】

- ア 引き続き、所有者等への意向調査を実施します。
- イ 空家バンク制度委託先事業者と連携し、空家等管理サービス事業者の育成と支援を行います。

6 空家等及び除却した空家等の敷地の活用の促進

空家等実態調査で、そのまま活用できる、又は修繕すれば活用できると分類した空家等及び除却した空家等の敷地は、所有者等の財産であるとともに、地域においても利活用の仕方次第で、地域振興や地域活性化に繋がる資産であると考えます。

また、利活用が進まないひとつの要因として、所有者等の事情から仏壇等が残されている空家等が多いことが挙げられます。

市では、これらの資産を有効に活用するために、実施した様々な取組の検証を踏まえ、今後の取組について以下の施策を実施します。

(1) 空家バンク制度の充実

空家等実態調査で、そのまま活用できる又は、修繕すれば活用できると分類した空家等の所有者等へ意向調査の結果、空家バンク制度の利用を希望する回答が多かったことから、管理に困り放置される空家等や所有者等が、自力で売却や賃貸できない空家等を対象とした空家バンク制度を創設しました。

空家バンク制度の運営は、本市と一般社団法人東近江住まいるバンク（以下「住まいるバンク」という。）が平成28年2月に協定を締結し、空家の総合相談窓口や空家、空店舗バンクの業務委託を行い、協働で取り組みました。住まいるバンクに賛同いただいた不動産業や司法書士等の事業者と連携を図り、契約時におけ

る売買契約や移転登記、賃貸契約の作成等、民間のノウハウをいかしたサービスの提供を行いました。

また、空家等の所有者等と活用希望者のマッチングでは、空家等を単なる物件として仲介するのではなく、空家等の地域性も考慮し、入居者と地域、人と人をつなぐ仲介を行いつつ、入居後のトラブル対策にも取り組みました。

また、平成30年度から農地付き空家についての取組も行っています。(空家等を空家バンクに登録することを条件に、農地を取得する際の下限面積が0.1アールに引き下げられる。)

しかし、住まいのバンクの体制不備等により、空家等の掘り起こしが進まず、登録物件数と活用希望者数とのミスマッチが起こる状態が続きました。マッチングによる成約数が伸び悩み運営資金が不足することや、ホームページの更新が滞り、適時に空家の情報提供ができなかったこと、さらには、空家バンク制度に賛同する事業者数が少数であり、市内各地区からの空家等の総合相談窓口としての役割を果たすことが難しい状況でした。

今後は、空家バンク制度の課題を解決すべく、以下のことに取り組みます。

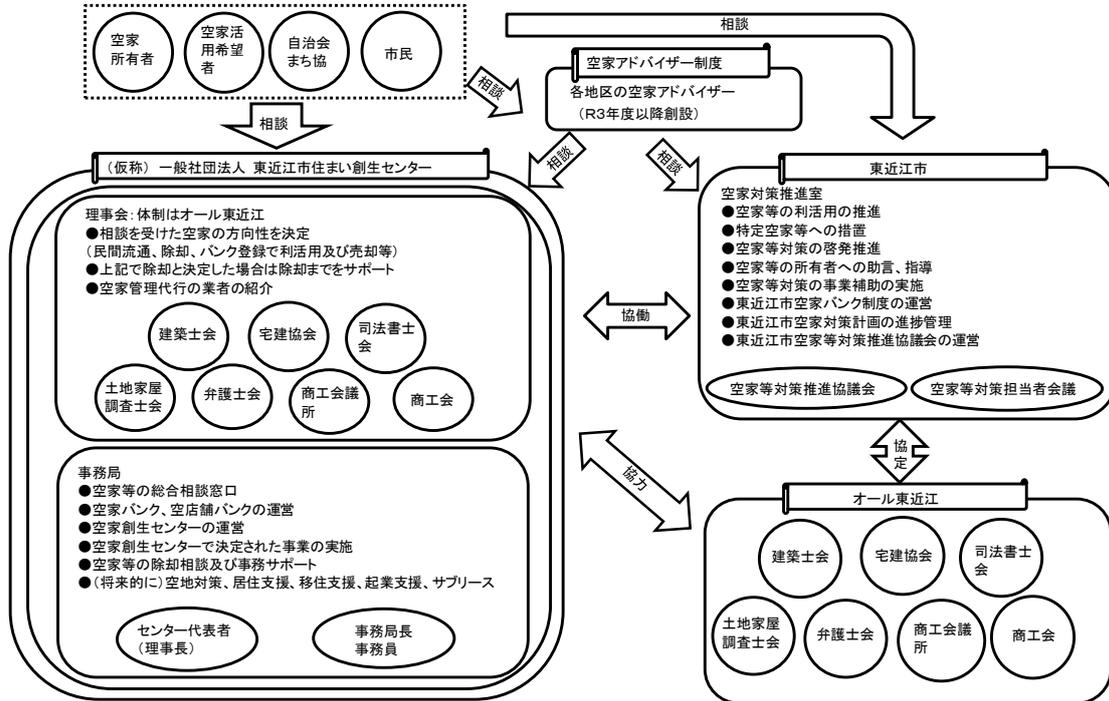
【今後の方針】

市内の各専門事業者の協力による、空家バンク制度の運営を再構築します。

【対策】

- ア 各専門事業者と本市で空家等対策に関する連携協定を締結し、空家バンク制度の運営体制を強化します。
- イ 空家バンク制度を明確にし、周知を一層強化します。
- ウ 空家バンク制度の運營業務委託先の経営基盤について、収益事業を含め検討します。
- エ 空家等の総合相談窓口体制を強化します。
- オ 利活用が可能な空家、空店舗の掘り起こしにより、登録物件数を増やし、活用希望者とのミスマッチを解消するよう努めます。
- カ 空家等の残置物処分が進むよう対策を検討します。
- キ 空家等に仏壇等の残置物があっても、活用できるような制度を検討します。
- ク 都市部から地方への移転を望む企業の受け皿となるような空家等の活用方法を検討します。

東近江市空家バンク制度の再構築イメージ図



(2) 空家等の可能性を生み出す活動の支援

自治会、まちづくり協議会、NPO等の団体が主体となり、空家等の新たな可能性を生み出すことで、地域を活性化しようとする自主的かつ先進的な活動の支援を推進することを目的とした、東近江市空家等活用モデル事業補助金を平成28年度に創設し、令和2年度までに7件の事業を採択し、空家等の可能性を生み出す活動支援を行い、一定の効果がありました。

【今後の方針】

引き続き、まちづくり及び地域活性化に寄与する空家等の利活用に対して支援し、補助制度の継続や見直しを含め、新たな制度も検討します。

【対策】

ア 東近江市空家等活用モデル事業補助金の継続又は見直しを検討します。

イ アの検討結果により、新たな補助事業も検討します。

(3) 空家等を除却し、跡地を活用する活動の支援

地域で問題となっている空家等について、所有者等と地域が共に知恵を出し合い、積極的に除却した後の跡地を地域で活用する活動への支援として、東近江市認可地縁団体向け空家等除却費補助金を令和2年度に創設しました。これまでに1件の利用があり、空家等を除却した跡地を自治会で利活用されています。

一方、個人に向けた除却補助制度については、私有財産に係る公的支援のあり方が課題となります。

また、専用住宅の空家等を除却したことにより、固定資産税の住宅用地特例の対象とならず固定資産税の課税額が上昇することを懸念し、除却をためらう所有者等

もおられます。

こうしたことから、空家等の除却後、一定期間住宅用地特例の代わりに市独自で減免等の措置の可否について検討していますが、税の公平性の観点から、このことについての減免の適用には慎重な検討が必要です。

【今後の方針】

国により、空家等の所有者等の個人に向けた除却補助制度が創設された場合は、市においても補助制度の創設を検討します。

また、固定資産税の減免等の措置については、引き続き検討します。

【対策】

ア 認可地縁団体向け空家等除却費補助金による支援を継続します。

イ 国で空家等の所有者等に対して、新たな空家等の除却補助制度が創設された場合は、本市においても補助制度を検討します。

ウ 固定資産税の減免等の措置については、税制改正や各自治体の状況を見ながら検討します。

(4) 定住移住支援としての空家等の活用支援

定住移住者の住まいとして、空家等を積極的に活用できるよう住まいるバンクと連携し、定住移住者との空家等のマッチングに取り組みました。

これらの対象となる空家等への改修支援として、平成28年度に空家改修事業を平成30年度には子育て空家改修事業を創設し、定住移住支援策の1つとして取り組みました。空家改修事業は12件、子育て空家改修事業は1件の利用があり、一定の効果がありました。

【今後の方針】

定住移住支援策として、空家等の利活用を一層推進します。

【対策】

定住移住に向けた、空家等の利活用促進となる補助制度へ見直しを検討します。

(5) 空家等の特性に応じた活用の推進

空家等の持つ文化的な価値や中古物件等としての価値を適正に判断することや、空家等の特性に応じた活用策は、専門的見地からの判断が必要です。しかし、これまで専門家等と連携した具体的な取組には至りませんでした。

また、除却を選択した場合の建築資材や家財等の活用について検討しましたが、具体的な活用方法を見いだすまでには至りませんでした。

【今後の方針】

空家等の特性を判断する基準を検討するとともに、除却の場合の建築資材や家財等の活用を検討します。

【対策】

ア 専門家と連携し、判断基準を作成します。

イ 庁内の関係課と連携し、除却時の建築資材や家財等の具体的な活用方法を検討します。

(6) 市街化調整区域での空家等の活用策の検討

市街化調整区域内の空家等は流通しにくい状況で、それを改善するため市街化調整区域の空家等の利活用の方法について、都市計画法等の関係法令に基づく範囲内において検討を重ねました。

その結果、東近江市開発許可基準等に関する条例の一部改正を行い、空家法に規定する空家等に該当する建物であれば、都市計画法第43条第1項に基づく用途変更により建物を賃貸しながら、住宅、施設、店舗等に利用することが可能となり、市街化調整区域内の空家等の利活用の促進につなげました。

【今後の方針】

都市計画法等の関係法令の研究に取り組みます。

【対策】

都市計画法を取り扱う所管課と連携し、効果的な施策を検討します。

7 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

特定空家等と市長が認めるに当たり、空家法及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）が国から示されています。これらに基づいて手続を行うため、空家法に規定された市長の権限に属する事項を施行するルールとして、本市の特定空家等判定基準を策定し、特定空家等の解消に向け取組を行ってきました。これらの取組の検証も踏まえ、今後も特定空家等の解消に向け、次の取組を行います。

(1) 特定空家等と認めるまでの流れ

実態調査や市民からの通報を受け、市の空家等対策担当課が現地確認し、特定空家等に該当する可能性が高い空家等であれば、庁内の関係課と立入調査を行います。本市特定空家等判定基準に沿って調査を行い、特定空家等と判定された場合は、その判定内容等が適切であるか等を本市空家等対策推進協議会が判断し、市長が協議会の判断を認めた場合は特定空家等となります。

なお、ガイドラインでは、「特定空家等に対する措置」を講ずる場合、空家等の物的状態が、「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」、「そのまま放置すれば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」、「その他周辺の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」のいずれかの状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について、考慮する必要があるとされています。

また、特定空家等は、将来の蓋然性^{がいぜんせい}を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまないとも明記されています。そのため、特定空家等に対する措置を講ずるか否かについては、空家等がそのまま放置された場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含まないこと、また、周辺の建築物や行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否かや、悪影響の程度と危険等の切迫性など総合的に判断することが重要であるとされています。

このことから、本市の特定空家等と認められる空家等への判定については、本市の特定空家等判定基準と上記の悪影響の程度や危険等の切迫性等に加え、以下のことを考慮しつつ総合的な判断をもって、特定空家等への判定を行ってきました。今後も引き続き、これらを考慮しながら総合的な判断をもって特定空家等への判定を行います。

ア 近隣住民からの通報及び自治会からの市政要望等により、特別の事情がある空家等で一定の経過があること。

イ 空家等の所有者等と問題解決に向けての交渉ができており、問題解決までの道筋がある程度明確となっていること。

ウ 所有者等がない空家等の場合は、市が公費で対応することになるが、その空家等の売却等を行うことで、公費の回収が見込めること。

エ 公費での除却が目的で、故意に空家等を放置していない空家等であること。

(2) 特定空家等への取組

平成28年度から令和2年度までに33件を特定空家等と認め、解消に向け様々な取組を行いました。

ア 除却に対する支援

本市の空家等には、在来工法の日本家屋が多く、敷地内に母屋や離れ等の複数の家屋があります。それらが特定空家等と認められた場合に、解消手法の1つとして、東近江市特定空家等除却支援事業補助金を創設しました。所有者等が、この補助制度を活用して15件の特定空家等が除却解体されました。

なお、助言又は指導等によって1件を自主的に除却解体へ導きました。

【今後の方針】

特定空家等の解消に向け、引き続き除却を促します。

【対策】

特定空家等除却支援事業補助金による支援を継続し、除却及び跡地の活用を進めます。

イ 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置や対処について、最終措置である代執行に至るまでには多くの時間と労力を要します。

平成28年度から令和2年度までに略式代執行を2件実施しました。しかしながら、草木の除去のみの実施であったため、老朽化が進み、再度、特定空家等と認めることとなりました。

代執行を行った費用の回収については、1件は財産管理制度を活用し、除却時に代執行費用等の債権回収を進めています。

また、本市においては行政代執行を行ったことはありませんが、将来的に行政代執行により措置することを想定し、迅速に行えるよう準備する必要があります。

【今後の方針】

あらゆる手法を尽しても解決できない場合は、最終手段として代執行を検討

します。

【対策】

(ア) 簡易な代執行マニュアルを作成します。

(イ) 債権回収が困難な場合の代執行費用については、国や県の制度を活用します。

ウ 財産管理制度の活用

空家等の所有者等が死亡し、相続や登記もされていない場合及び相続人全員が相続放棄をされた場合並びに所有者等が失踪等により所有者等が不存在となった場合の空家等は、そのほとんどが管理されず放置されているため、特定空家等となっているのが現状です。これらの状況を解決する手法として、財産管理制度の活用があり、これまでに相続財産管理人選任申立てを4件（うち清算済み1件）、不在者財産管理人の選任申立て1件（うち清算済み1件）を家庭裁判所へ行い、特定空家等の解消を図っています。

また、財産管理制度を活用するに当たり、特定空家等の除却費用や税等の債権及び各財産管理人の選任申立てにおける予納金も含め、他の財産を売却等の処分を行うことで回収が可能であるかといったことも検討し、財産管理制度を活用してきました。

しかし、当該特定空家等が存在する場所によっては、市場流通が困難な地域もあり、隣接する住民や自治会の協力も含め、財産管理制度を更に活用するための検討が必要です。

【今後の方針】

財産管理制度を積極的に活用します。

【対策】

(ア) 相続財産管理人及び不在者財産管理人の選任申立てが必要な空家等を、空家等のデータベースから抽出し、財産管理制度を積極的に活用します。

(イ) 不動産事業者、司法書士及び弁護士等と連携した財産管理制度を確立します。

(3) 特定空家等に対する措置等の流れ

ア 助言又は指導（空家法第14条第1項）

特定空家等と判断し認めた場合、市長は、その所有者等に対し、当該特定空家等に関して、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に必要な措置をとるよう助言又は指導します。

この助言又は指導により、所有者等が当該特定空家等に関して適切な措置をとれば、この段階で市の対応は完了となります。

イ 勧告（空家法第14条第2項）

アの助言又は指導に対し、所有者等が適切な措置を執らず、当該特定空家等の状態が改善されない場合、市長は、当該所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて除却、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に必要な措置をとることを勧告します。

ウ 命令（空家法第14条第3項）

イの勧告を受けた所有者等が正当な理由なくその勧告に沿って適切な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、当該所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に沿った措置をとることを命じます。

なお、この命令を行う場合は、市長は、あらかじめ当該所有者等に対し、意見書等を提出する機会を与え、又は当該所有者等の請求により意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行います。

エ 標識の設置・公示（空家法第14条第11項）

市長は、ウの命令をした場合、対象となる当該特定空家等に標識を設置し、市の広報紙への掲載その他の適切な方法によって、空家法の規定による命令が出ている旨を公示します。

オ 戒告（行政代執行法第3条第1項）

市長は、ウの命令をした場合、所有者等が必要な措置をとるべき相当な履行期限を定め、その期限までに必要な措置がとられないときは代執行をする旨をあらかじめ当該所有者等に対し、文書で戒告します。

カ 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

市長は、オの戒告をした場合、所有者等が指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書により代執行をなすべき時期等を所有者等に通知します。

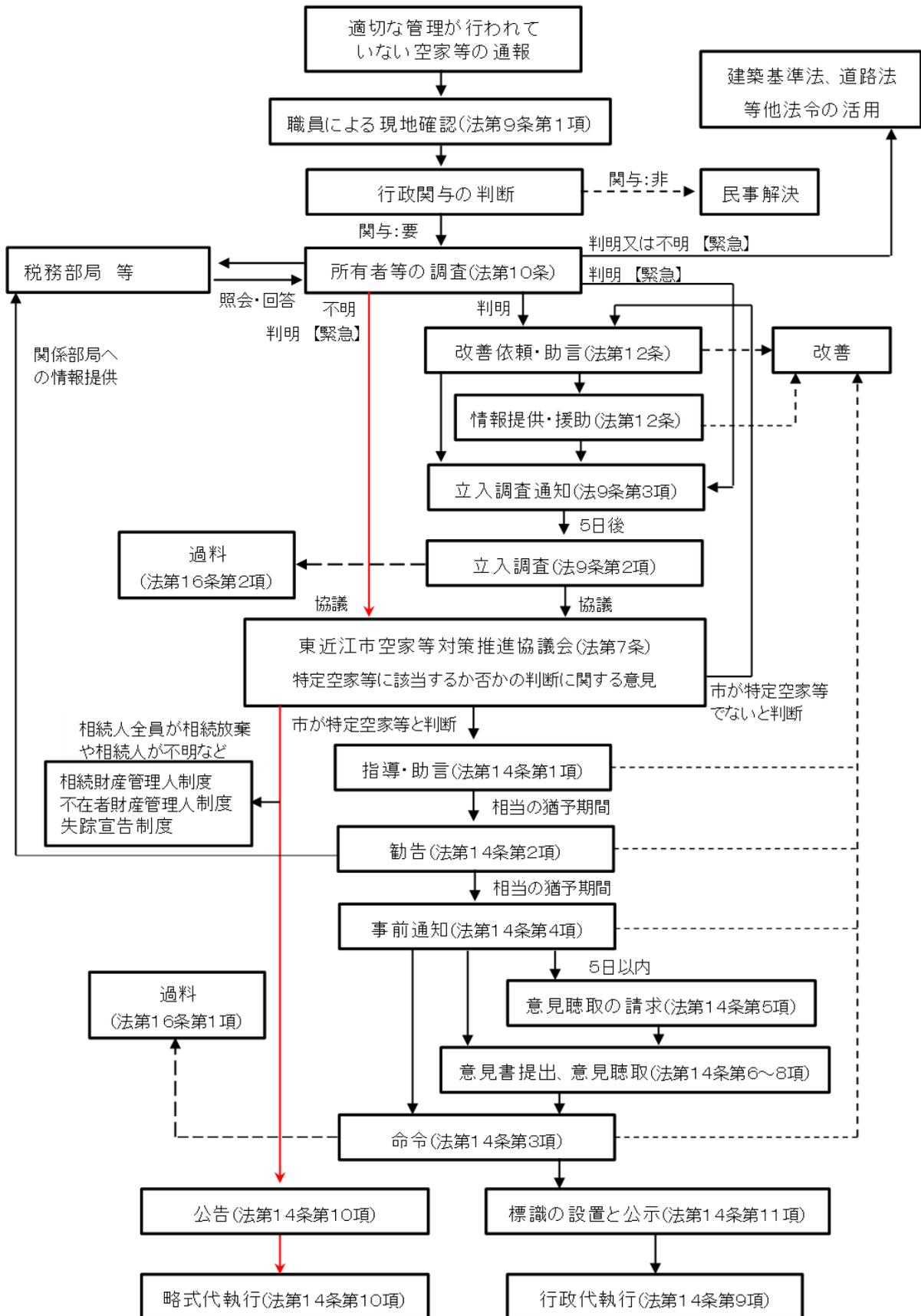
キ 行政代執行（空家法第14条第9項、行政代執行法第2条）

市長は、ウの命令をした場合、所有者等が必要な措置の履行をしないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従って、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行します。

ク 略式代執行・公告（空家法第14条第10項）

市長は、ウの命令をしようとする場合において、過失がなく必要な措置を命ぜられるべき所有者等を確知することができないときは、事前に公告した上で、当該所有者等の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせます。

特定空家等に対する措置等の流れ



8 他の法令等の諸制度による対応

適切な管理が行われていない空家等への対応は、空家法に限らず他の法令の目的に沿って、必要な措置を講じています。

空家法に規定される空家等に該当しない空家等（長屋）は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対して、建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく措置として対応しているものや、空家の敷地内から立木等が倒木又は家屋の損壊したものが道路に落下したときに、道路交通の支障を排除する観点から、道路法（昭和27年法律第180号）に基づく措置として対応しています。また、災害発生時に外壁等の飛散のおそれのある部分の撤去又は修繕等の措置、積雪に伴い応急措置の支障となる空家等又はその一部の除却等の措置については、災害対策基本法（昭和26年法律第223号）の必要な措置に該当する場合があることを考慮して、対応する必要があります。

法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、今後も措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段の選択を検討し対応します。

また、空家等の活用及び除却等に対して、「空き家再生等推進事業」及び「空き家対策総合支援事業」等、国の補助金も積極的に活用します。

9 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関する相談、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ることから、様々な相談を一次的に受け付ける総合相談窓口として、住まいるバンクに業務委託しました。空家等の賃貸や売却、リフォーム、除却等の相談は、住まいるバンクに協力する事業者を紹介し、問題のある空家等の通報や相談は、市につないでもらい、現地確認や、所有者等に必要な助言、情報提供等を行うなどの対応を行いました。

また、公益社団法人滋賀県建築士会と、公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会が中心となり設立された滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会の相談窓口と、住まいるバンクとが連携し、取組を行いました。

しかし、自治会や空家等の周辺住民は、空家等に対して地域事情を把握し、身近で気軽に相談できる窓口を求めていることや、空家等の所有者等からは、家屋の状況評価や、土地の境界等多岐にわたる専門的な相談が、一元的にできるところを求めています。今後、これらの課題について解決できるよう努めます。

市への通報件数（第2章11管理不全空家等の通報状況の再掲）

平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
52件	46件	93件	84件	117件

空家バンクへの相談件数

平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
110件	390件	274件	373件	490件

【今後の方針】

各地区に身近な空家相談ができる窓口を設置し、空家等問題を効率的かつ効果的に進められるよう検討します。また、専門家の助言等により、空家等が抱える複雑な諸問題の解決につなげます。

【対策】

- (1) 空家アドバイザー（仮称）の制度創設を検討します。
- (2) 専門家による空家相談会を開催します。

10 空家等に関する対策の実施体制

空家等の問題は、環境や防災、建築等多分野で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るため、庁内の体制整備を図り実施してきました。

しかし、空家等の所有者等の中には、相続人のいない高齢者や、中心市街地においても空家や空店舗が見受けられることから、今後、これらの関係機関等とも連携しながら対策を進める必要があります。

また、空家等においては、様々な事情があり空家等対策を実施していく上で、各専門家（士業等）が持つ知識とノウハウをいかし、問題を解消していくことも必要です。

このことから、東近江市空家等対策推進協議会及び空家等対策担当者会議を再編し、より強力的に対策を推進していきます。

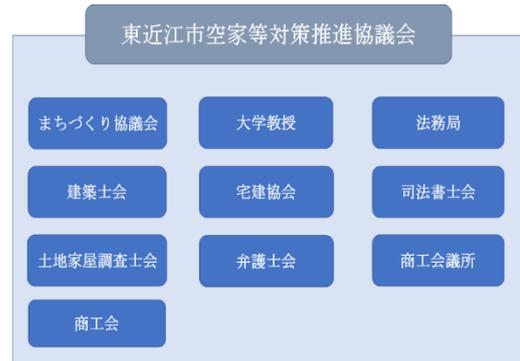
(1) 東近江市空家等対策推進協議会

東近江市空家等対策推進協議会は、空家法第7条の規定に基づき、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うことを目的に設置しています。

ア 組織

委員は、次に掲げる各団体からの推薦者等を市長が委嘱します。

- (ア) 地域住民
- (イ) 学識経験者
- (ウ) 建築、不動産及び法務関係者
- (エ) 八日市商工会議所及び東近江市
商工会の代表
- (オ) その他市長が必要と認めた者



イ 所掌事務

- (ア) 空家対策計画の作成及び変更並びに進行管理に関すること
- (イ) 特定空家等に該当するか否かの判断に関すること
- (ウ) 特定空家等に対する措置の方針に関すること
- (エ) 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進に関すること
- (オ) その他協議会において必要と認められる事項

(2) 空家等対策担当者会議

空家等対策担当者会議は、空家等に関する情報共有及び横断的な連携を図ることで、施策を効率的かつ効果的に取組を展開するために設置しています。

ア 組織

空家等対策担当者会議は、まちづくり、企画、商工部門等全庁的に空家等対策に係る担当者で構成します。



イ 所掌事務

空家等対策担当者会議は、空家等実態調査の検討や空家等に関する施策の横断的な連携及び検討等東近江市空家等対策推進協議会に提出する議事等の事前協議を行います。

(3) 空家等に関する相談窓口

空家等に関する市の窓口及び連絡先は、以下のとおりです。

〒527-8527

滋賀県東近江市八日市緑町10番5号

東近江市都市整備部住宅課空家対策推進室

電話 0748-24-5669

I P 電話 050-5801-5691

F A X 0748-24-5578

第4章 計画の進行管理等

1 計画の進行管理

計画に掲げる空家等対策の各施策の取組について、適切な進行管理を行います。庁内関係部局間の情報共有及び連携や空家バンク制度に協力、賛同する事業者との連携等を深めるとともに、空家等対策に取り組めます。

また、東近江市空家等対策推進協議会において、対策計画の進捗状況、施策の成果確認、取組の検証等を行います。

2 国及び県との連携について

- (1) 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」等を踏まえ、空家等対策に取り組めます。
- (2) 国、県が行う空家等対策に関する補助等の支援制度を活用し、空家等対策を進めます。
- (3) 県からの「情報の提供」、「技術的な助言」等により、連携して空家等対策に取り組めます。

資料等

1 第1次計画期間の実績について

(1) 空家改修事業（平成28年度から令和2年度まで）

	H28	H29	H30	R1	R2	合計
空家改修	2	6	1	3	0	12
空家改修 (子育て)			1	0	0	1

(2) 空家等活用モデル事業（平成28年度から令和2年度まで）

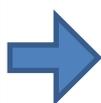
H28	H29	H30	R1	R2	合計
3	2	1	0	1	7

《平成29年度 池庄町》



(3) 認可地縁団体向け空家等除却費補助金（令和2年度）

1件（五個荘河曲町）



(4) 特定空家等除却支援事業（平成28年度から令和2年度まで）

年度	所在地
H28	池之脇町
H28	栗見出在家町
H28	猪子町
H29	平柳町
H29	東中野町
H29	蓼畑町
H30	池之尻町
H30	八日市本町
H30	垣見町
R1	栗見出在家町
R1	柏木町
R2	建部瓦屋寺町
R2	宮川町
R2	清水中町
R2	鈴町

《H30 八日市本町》



《R1 柏木町》



《合計》 15件

2 令和2年度東近江市空家等対策推進協議会委員名簿

(敬称略・順不同)

団体名	役職等	氏名
東近江市自治会連合会	理事	小嶋 清次
東近江市内まちづくり協議会連絡会	一般社団法人能登川地区 まちづくり協議会会長	藤居 正博
八日市商工会議所	常議員	堤 吉男
東近江市商工会	会長	足立 進
大津地方法務局 東近江出張所	統括登記官（出張所長）	辻 秀幸
滋賀県土地家屋調査士会	会長	沢 弘幸
公益社団法人 滋賀県宅地建物取引業協会	常務理事	大橋 恭介
公益社団法人滋賀県建築士会	女性委員会委員長	河島 美智子
東近江市顧問弁護士	弁護士	川瀬 新也
龍谷大学	学長補佐・政策学部教授	深尾 昌峰
滋賀県司法書士会	司法書士	福井 秀男



第2次東近江市空家対策計画 令和3年3月

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 / FAX 0748-24-5578

IP電話 050-5801-5691