

# 守山市空家等対策計画

令和3年3月

守山市



## 目 次

第1章	計画の概要	1
1.	計画の背景と目的	1
2.	計画の位置付け	1
3.	計画の対象となる空家等【国指針1：対象となる空家等の種類】	2
4.	計画の対象エリア【国指針1：対象地区】	2
5.	計画の期間【国指針2：対象期間】	2
6.	計画の公表	2
第2章	空家を取り巻く現状と課題	3
1.	統計調査による現状把握	3
2.	閉栓情報による空家等の分布	5
3.	空家等の対策に係る課題	6
第3章	空家等対策の方針【国指針1：空家等に関する対策の基本的な方針】	7
1.	空家等に関する基本的な方針	7
第4章	空家等対策の基本的施策	8
1.	空家化の「予防」および「実態把握」	
	【国指針3：空家等の調査に関する事項】	
2.	空家等の「適正管理」	
	【国指針4：所有者による空家等の適切な管理の促進に関する事項】	
	【国指針6：特定空家等に関する措置】	9
3.	空家等の「利活用」	
	【国指針5：空家等および除去した空家等に係る跡地利用に関する事項】	12
第5章	空家対策を推進するための連携体制	14
	【国指針7：住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項】	
	【国指針8：空家等に関する対策の実施体制に関する事項】	
第6章	計画の進行管理	16
	【国指針9：その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項】	



# 第1章 計画の概要

## 1 計画の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズや産業構造の変化等に伴い、全国的に空家が増加しています。このような空家の中には、適切な管理がなされず、周辺地域の安全・安心性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題が発生し、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものもあり、今後、このような空家が増加すれば、生活環境のさらなる悪化等、様々な問題が深刻化することが懸念されます。

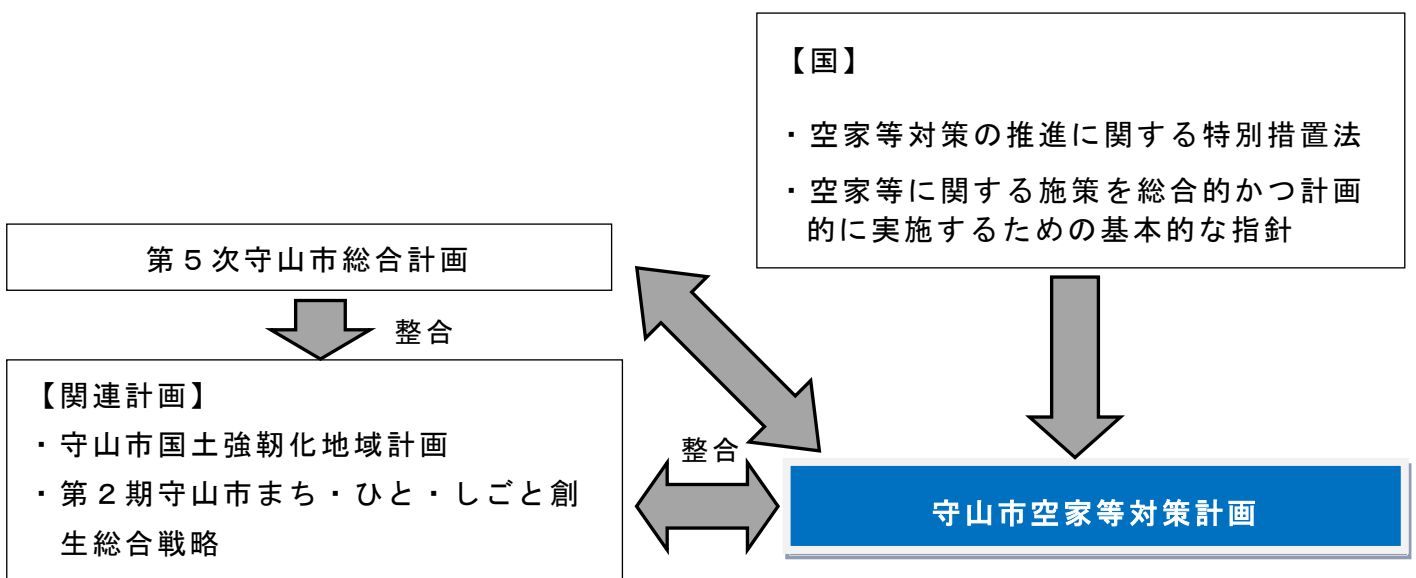
そのような中、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が施行され、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成等が定められました。

今後、本市においても空家等の増加が見込まれる中、空家等の対策については、行政と民間との連携や、様々な法律の組み合わせによる対応が重要であり、空家等に関する対策を体系的にまとめる必要があることから、空家等の適正管理および利活用の促進を目的として、「守山市空家等対策計画」を策定します。

## 2 計画の位置付け

本計画は、法第6条に基づき、国の基本指針に即して、守山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に策定するものであり、本市の最上位計画である「守山市総合計画」や「守山市国土強靱化地域計画」、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の関連計画との整合を図ります。

### 本計画の位置付け



### 3 本計画の対象となる空家等【国指針1：対象となる空家等の種類】

本計画の対象とする空家等の種類は、法に基づく「空家等」および「特定空家等」とします。

なお、「空家等」は、共同住宅や長屋のうち、一部住戸のみが空家となっているものは対象としていません。

#### 計画対象となる空家等の種類

空家等 (法第2条第1項)	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みます。）をいいます。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きます。
特定空家等 (法第2条第2項)	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その他周辺的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います。

※統計調査、団体や制度等で「空き家」と用語が使われている場合は、「空き家」とします。

### 4 計画の対象エリア【国指針1：対象地区】

高齢化の進展等による社会情勢の変化に伴い、市内全域において空家等の発生が増加すると考えられるため、本計画で対象とする地域は、守山市域全域とします。

### 5 計画の期間【国指針2：計画期間】

本計画期間は、令和3年度（2021年度）から令和7年度（2025年度）までの5年間とします。ただし、計画期間中であっても、社会情勢の変化や施策の効果等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

#### 関連計画の目標年

関連計画	計画初年度	目標年
第5次守山市総合計画	平成23年度（2011年）	令和7年度（2025年）
守山市国土強靱化地域計画	令和2年度（2020年）	令和6年度（2024年）
第2期守山市まち・ひと・しごと創生総合戦略	令和2年度（2020年）	令和6年度（2024年）
守山市空家等対策計画	令和3年度（2021年）	令和7年度（2025年）

### 6 計画の公表

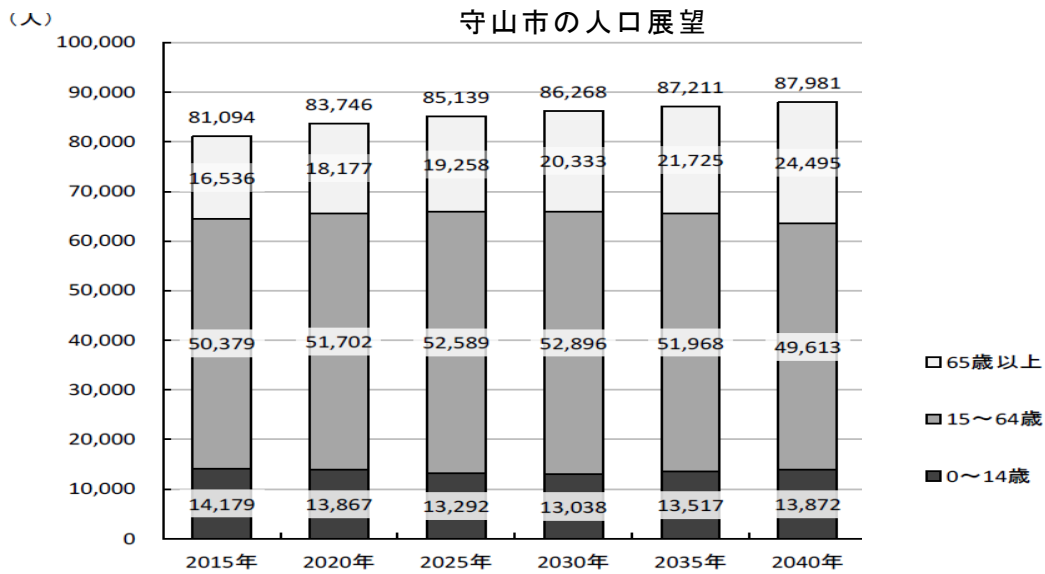
本計画は、市のホームページ等により公表します。

## 第2章 空家を取り巻く現状と課題

### 1 統計調査による現状把握

#### (1) 人口の将来展望

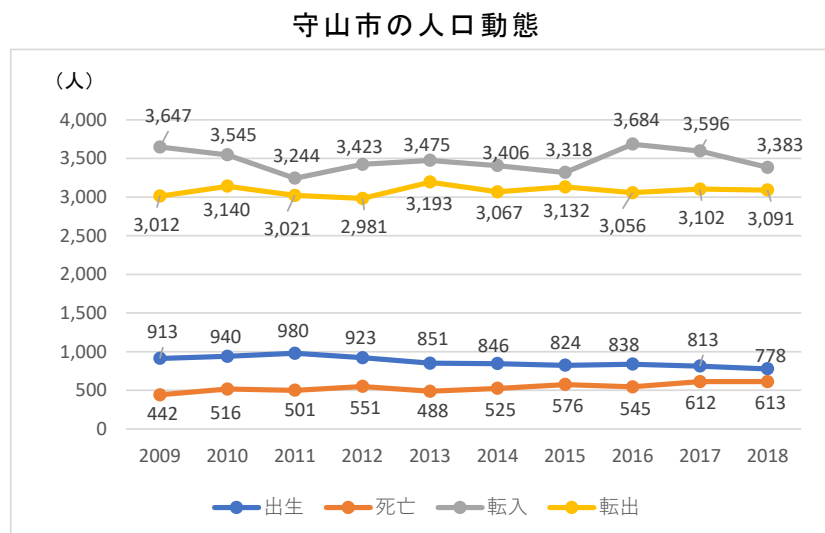
本市が将来目指すべき人口規模を展望した「守山市人口ビジョン」（平成27年10月策定、令和2年3月改訂）においては、令和12年（2030年）に86,000人程度、令和22年（2040年）に88,000人程度の人口規模を目指すこととしています。この間の高齢化率は、令和2年（2020年）の21.7%に対し、令和22年（2040年）では27.8%まで増加することが予測されています。



（資料：「守山市人口ビジョン 令和2年改訂版」）

#### (2) 人口動態

現在の人口の自然増減および社会増減の推移をみると、いずれも増加となっていますが、自然増減では、出生数の増加に比べ死亡数が増加しているため、自然増減数は減少傾向にあります。また社会増減では転入は3,500人前後、転出は3,100人前後であり、転入超過の傾向にあります。

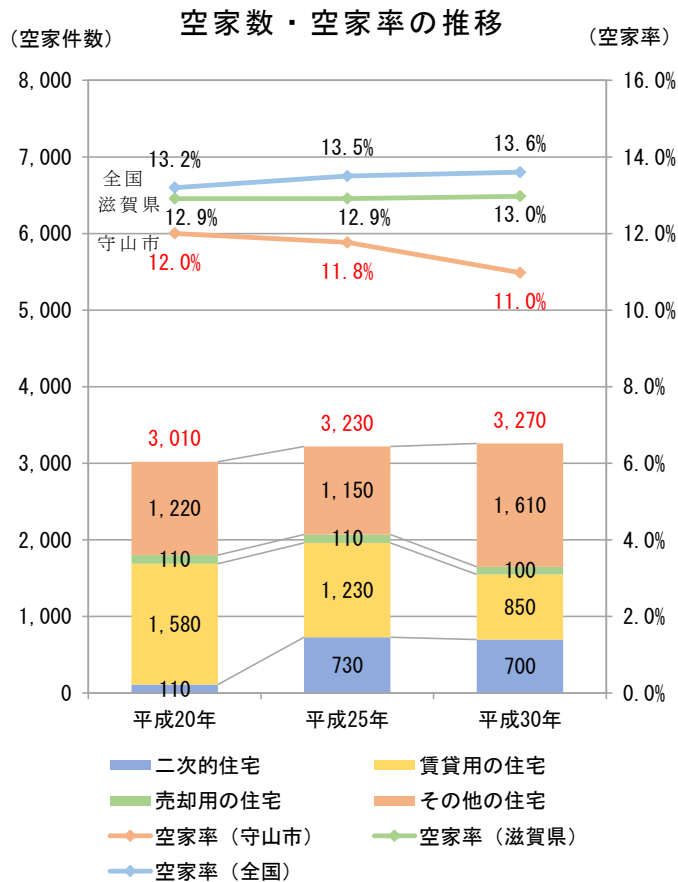


### (3) 空家の推移

住宅・土地統計調査による空家のサンプル調査の推移（下図）をみると、平成30年の空家総数は3,270件となっており、平成25年と比較して微増傾向にあります。

一方で、平成30年時点での本市の空家率は11.0%となっており、住宅総数が増えたことで、空家率は微減傾向にあります。同じく平成30年での空家率について、滋賀県全体では13.0%で、平成25年と比較すると微増、全国では13.6%で微増となっており、本市は全国や滋賀県の平均を下回っています。

空家の種類別では、別荘等の二次的住宅や賃貸用または売却用の住宅を除いた「その他の住宅」が増加傾向にあり、平成30年時点で、1,610戸で、空家の50.8%を占めている状況となっています。



※表中の数値は、10未満の数で四捨五入しているため、総数と内訳は必ずしも一致しない。  
資料：総務省「平成30年度住宅・土地統計調査」

#### 【空家の種類について】

##### ※二次的住宅

〈別荘〉

週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅

〈その他〉

ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

##### ※賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

##### ※売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

##### ※その他の住宅

上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

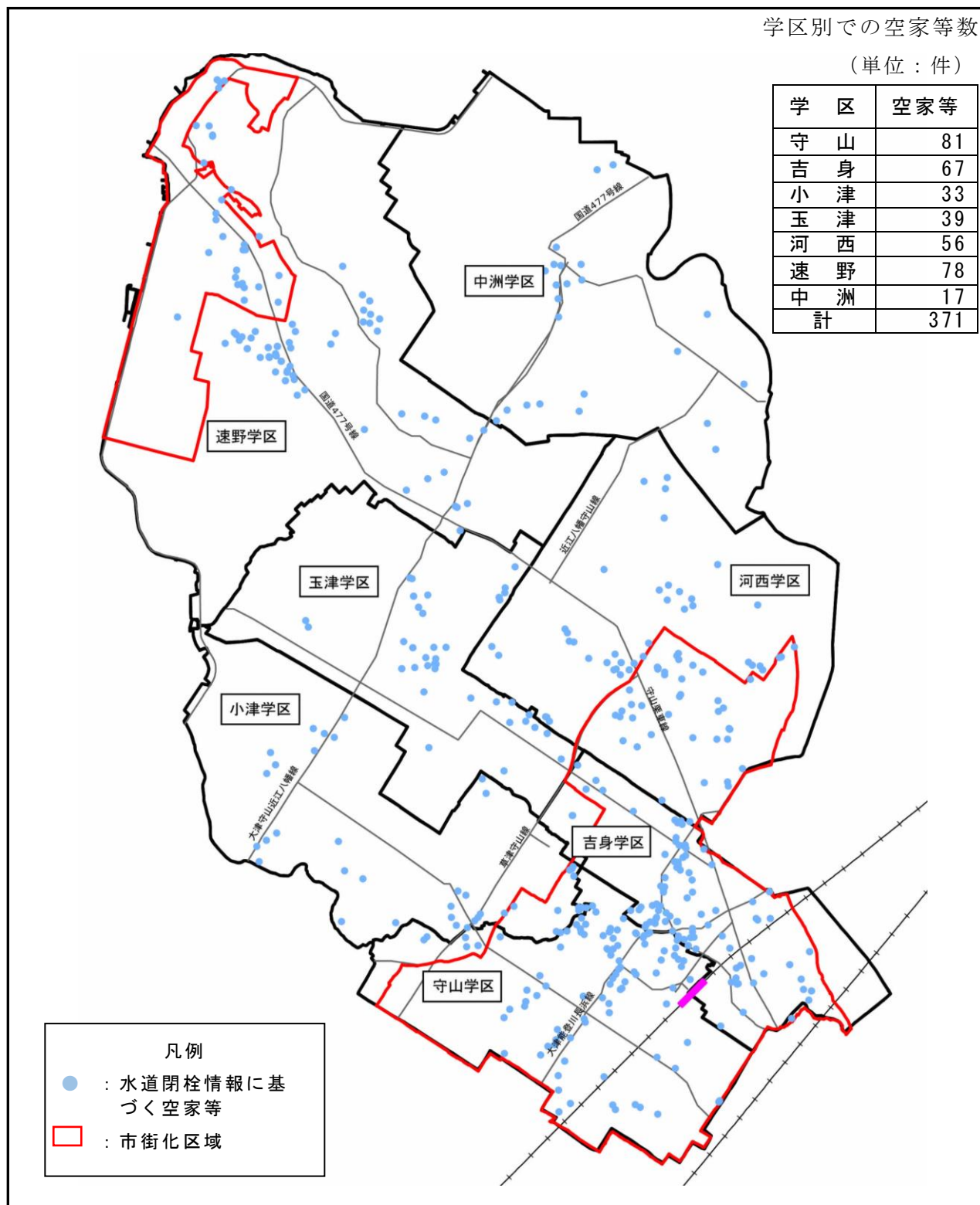


## 2 水道閉栓情報による空家の分布状況の推計

水道の閉栓情報（過去1年以上にわたって使用実績なし）から推計される空家の分布状況は、下図のとおりです。

空家等は 371 件となっており、市内全域にわたって分布しています。（共同住宅や長屋のうち、一部住戸のみが空家となっているものを除く。）

水道閉栓情報による空家等の分布図



参照：守山市水道閉栓状況

### 3 空家等の対策に係る課題

住宅・土地統計調査の空家のサンプル調査の推移によると、本市の空家数は、微増傾向にあり、今後、高齢化の進展や既存の住宅・建物の老朽化等を背景として、後継者のいない家屋が増えることにより、空家等が増加することが懸念されます。

また、水道閉栓情報による空家数 371 件に対し、相談・通報等により本市が把握している管理不全な状態の空家数は 10 数件程度と少ないものの、まだ顕在化していない空家等もあることから、今後、適正に管理されていない空家等の増加が懸念されます。

こうした懸念事項を踏まえた、空家等の対策に係る課題は以下のとおりです。

#### (1) 所有者に対する意識の啓発

空家等の発生を未然に防止できるように、多様な発生要因に対して適切な働きかけを行うことが必要です。

また、空家になった後も、適切に維持管理をする必要性を啓発する必要があります。

#### (2) 適正な管理および利活用

空家等は私有財産であるため、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。空家等が管理不全な状態にならないよう所有者等による主体的に適切な管理を促すことが必要です。

また、空家等を地域資源と捉え、利活用可能な空家等については、流通促進や利活用を図ることが求められます。

#### (3) 管理不全な空家等に対する適切な措置

適切な管理が長期間行われていない空家等については、倒壊や火災、景観・衛生環境や治安の悪化等、周辺の住環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。

こうした管理不全な空家等については、所有者等に対し法に基づく実効性のある改善指導等を行い、市民の安全・安心を確保することが必要です。

#### (4) 空家等に対応する組織の明確化

空家問題は、環境や防災、建築等、他分野に関連するため、一つの部署で対応するのは困難です。

そのため、庁内関係部署や専門家、関係団体と連携しながら、総合的に空家等対策を推進していく体制の構築が求められます。

## 第3章 空家等対策の方針

### 【国指針1：空家等に関する対策の基本的な方針】

#### 1 空家等の対策に関する基本的な方針

今後、高齢化の進展等を背景として空家等が増加することが予想されることから、管理が不全な状態にならないよう、空家化の予防対策や適正管理や利活用を進めるために、各段階で有効な対策を実践していきます。

空家問題は、周辺的生活環境や景観に影響を与え、地域社会全体の問題であることから、空家等の所有者はもとより、市民や事業者、市等、地域社会に関わる主体が相互に連携して、多方面からの取組を進めてまいります。

##### (1) 空家化の「予防」

今後も空家等の増加が懸念されることから、現在居住している建物の居住者も対象として、啓発や情報提供を行うとともに、周囲的生活環境に影響を及ぼす空家等の発生抑制に取り組み、安全・安心な住まいの確保に繋がります。

##### (2) 空家等の「適正管理」

空家等の所有者に対して、空家等の適正管理の必要性や空家等の所有者の責務を周知啓発し、自主的な適正管理を促します。

また、管理不全な空家等については、周辺的生活環境の保全を図るため、関係法令に基づく実効性のある改善指導等を行い、管理不全な空家等の解消を推進します。

##### (3) 空家等の「利活用」

空家等については、流通等により資産としての利活用が期待できることから、利活用可能な空家等の情報の把握に努めるとともに、早期からの流通・利活用の促進策に取り組みます。

## 第4章 空家等対策の基本的施策

---

### 1 空家化の「予防」および「実態把握」

#### 【国指針3：空家等の調査に関する事項】

建物所有者および市民に対して、空家になる前から空家問題について考え、かつ備えることの必要性和、空家になった後の適正な維持管理について、情報提供・意識啓発の取組を行います。

#### (1) 空家にしないための啓発や情報提供

市広報やホームページ、チラシ等を活用し、将来的な空家化の可能性や、空家等の適切な管理の必要性、管理不全な空家等の周辺への影響などの、情報を提供し、空家等に関する所有者等の問題意識の醸成や啓発活動に取り組みます。

また、空家等に関係する各種団体と連携し、効果的な普及啓発を行います。

#### (2) 空家等の管理についての相談体制の構築

空家化の予防に向けて、適正管理や利活用に関する取組等、空家等の所有者等が相談しやすい環境づくりを行います。

特に、相続や登記が適切に行われない場合は所有者等が不明となり、空家等の管理を行うことが困難となることから、その周知・啓発を図る等、空家等管理の徹底を促進します。

#### (3) 空家等に関する実態調査

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・管理を行います。

また、空家等の所有者等には空家の管理状況、利活用等の意向について調査を行い、空家対策の取組に繋がります。

法では、必要な限度において、空家等への立入り調査(詳細調査)ができるものとされています。本市では、特定空家等に対する措置の実施にあたっては、必要に応じて、空家等への立入り調査を行います。

#### (4) 木造住宅耐震等改修補助の実施

昭和56年5月31日以前の木造住宅の耐震改修工事および除却に対する費用の一部を市が補助することにより、管理不全な状態の空家等の予防に繋がります。

## 2 空家等の「適正管理」

### 【国指針4：所有者による空家等の適切な管理の促進に関する事項】

### 【国指針6：特定空家等に対する措置】

法第3条では、「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。」と規定されており、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。

このことから、空家等の管理については、所有者等が責任を持って行うことを徹底するとともに、居住中においても維持管理を適切に行うことの周知を図ります。

#### (1) 所有者等による主体的な適正管理の促進

空家等の適正管理は、空家等の所有者等が行うことを周知し、主体的な管理意識を高め、所有者自身による空家等の維持管理を促します。

また、空家等の発生時の的確な対応や空家等の適正管理の重要性について、市広報、ホームページ、チラシ等を活用しながら、情報提供を行います。

#### (2) 管理不全な状態の空家等に対する指導等

管理不全な状態の空家等については、隣家や地域に影響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。

このため、管理不全な状態の空家等に対しては、空家等の所有者等に対し、空家等の管理状態の程度に応じて繁茂した雑草や草木の伐採、建物の修繕、建物の除去等、周辺的生活環境の保全を図るために必要な具体的、かつ効果的な措置をとるよう、指導等を行い、早期解決を図ります。

#### (3) 特定空家等に対する措置

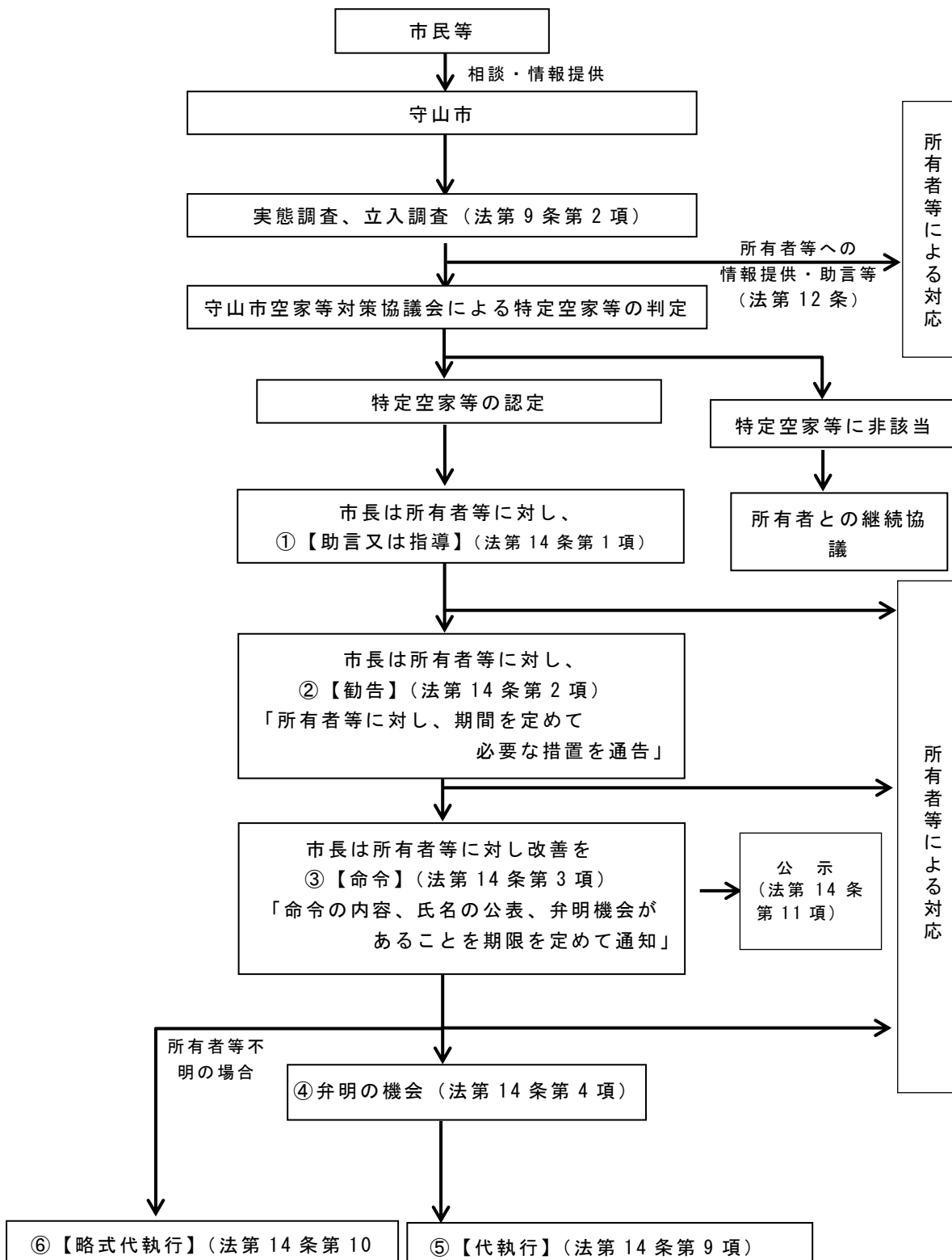
空家等は特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国の定める「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」の内容に基づき、次のとおり判断するものとします。

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>① 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</li><li>② 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</li><li>③ 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</li><li>④ その他周辺的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</li></ul> |
|--|

特定空家等に対する手続きとその手順は、「特定空家等に対する手続きとその手順」のとおりです。

また、国や県の補助金を活用しながら、特定空家等の除却はもとより、将来的に特定空家等に至る蓋然性の高い空き家の除却に対する支援についても検討します。

## 特定空家等に対する手続きとその手順



## 【特定空家等に対する措置】

### ①助言又は指導（法第14条第1項）

空家等が特定空家等に該当する場合は、所有者等に対し、助言・指導を行います。

### ②勧告（法第14条第2項）

助言・指導をしたにもかかわらず、なお当該特定空家等の状態が改善されない場合は、相当の猶予期限を付けて「除却」、「修繕」、「立木竹の伐採」又は「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。

勧告を行った場合は、地方税法第349条の3の2に基づき、当該特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税および都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講じます。

### ③命令（法第14条第3項）

勧告を受けた者が正当な理由がなく、勧告に係る措置をとらなかった場合には、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令します。

また、措置の命令をした場合、標識の設置、その他国土交通省令、総務省令で定める方法により、その旨を公示します。

### ④弁明の機会

命令する場合、あらかじめその措置を命じようとするものに対して通知書を交付し、その措置を命じようとする者（市長）またはその代理人に対し、意見書および自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。

### ⑤代執行（法第14条第9項）

必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者が必要な措置を履行しないとき、また履行しても十分でないとき、また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い、必要な措置を執ります。

### ⑥略式代執行（法第14条第10項）

命令しようとする場合、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく助言・指導または勧告が行われるべき者を確知することができないため、命令を行うことができないときを含む。）は、最小限の危険回避措置や、除却等の略式代執行を行います。

### 3 空家等の「利活用」

#### 【国指針5：空家等および除去した空家等に係る跡地利用に関する事項】

利用可能な空家等を地域の資源と捉え、中古住宅としての市場流通促進、地域の活動拠点等としての利活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上につなげるための取組を実施します。

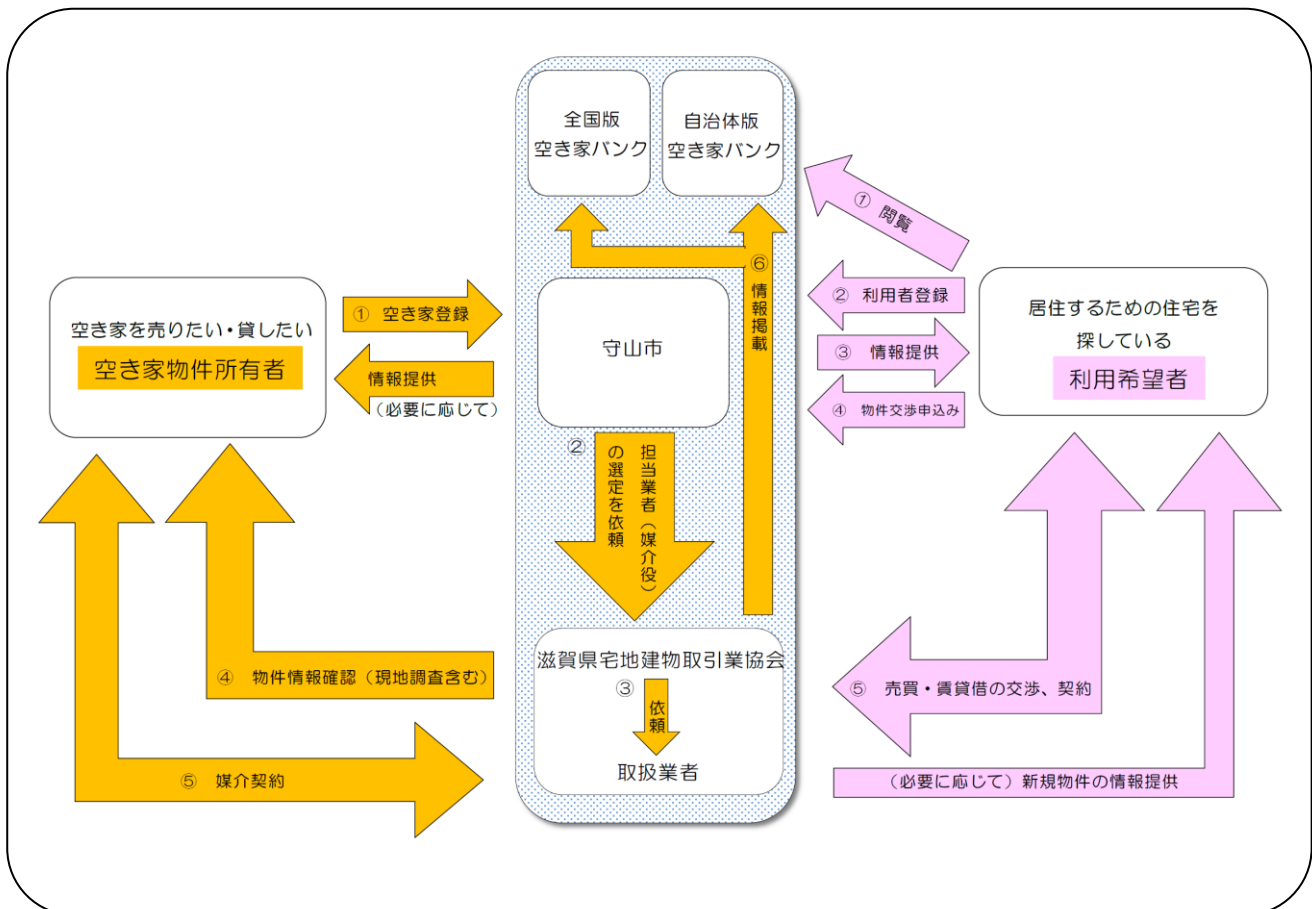
#### (1) 「守山市空き家情報バンク」の利用促進

本市では、平成30年10月に「守山市空き家情報バンク」を設置し、空家等の利活用を促進するための取組を推進することにより、市内に点在する空家の有効活用を通じて良好な住環境の確保および定住促進による地域活性化を図っています。今後も空家等所有者へのバンク登録、住宅希望者への利用促進の呼びかけ等を行います。

なお、本市は、空き家情報バンクの運営に関する協定を（公社）滋賀県宅地建物取引業協会と締結しています。

また、県の補助金を活用しながら、子育て世帯が空家バンクの登録物件に入居する際のリフォーム費用にかかる支援を検討します。

#### 守山市空き家情報バンク制度の概要





## (2) 空家等の利活用にかかる支援策の拡充

市街化調整区域の空家等については、流通が困難であるという状況を踏まえ、これまで公共性の高い施設として利活用する場合の経費の一部を補助し、住環境および景観の悪化の未然防止ならびに地域コミュニティの活性化等を図ってきたところで、

しかしながら、現行の補助要件では、対象区域や利活用等の制約が多いことから、平成29年度の制度開始後、今日までの補助実績が2件にとどまっています。

水道閉栓情報による空家等の分布図を見ると、市全域に空家等が分布していることから、今後、国の補助金を活用しながら、対象区域はもとより、補助要件について検討を行い、支援策の拡充を図ります。

## (3) 空家等を除却した跡地の利活用

空家等の除却後の跡地については、適正管理を図るとともに、地域活性化の観点から、地域にとって有効な跡地利用を講じることが重要であると考えます。

そのため、国の補助金を活用しながら、空家等の除却に対する支援を検討するとともに、空家等を除去した跡地を、地域コミュニティの活性化等への活用を図るための仕組みを検討します。

## (4) リノベーションまちづくりの取組

官民が連携したリノベーションまちづくりによる起業・創業や就労の場づくりを進め、まちの利便性を享受しながら魅力的な生活や就労ができる拠点区域となるよう、国の補助金を活用した空家等の利活用の促進を図る取組を検討します。

### 参考：関連制度について

#### マイホーム借上げ制度

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」は、シニア（50歳以上）のマイホームを借り上げて、転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。これにより、自宅（空家等を含む）を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。

#### フラット35

フラット35とは、独立行政法人住宅金融支援機構が提供している固定金利の住宅ローンです。中古住宅の購入費とリフォーム費を一体として借入れすることができる「フラット35（リフォーム一体型）」や、リノベーションすることにより通常のフラット35よりも金利が低い「フラット35リノベ」が提供されています。

## 第5章 空家等対策を推進するための連携体制

【国指針7：住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項】

【国指針8：空家等に関する対策の実施体制に関する事項】

### 1 空家等に関する相談への対応

今後、空家等の増加に伴って、市民からの問合せや相談等の増加が予想されることから、庁内に相談窓口を設置します。

また、空き家等に関する相談への対応については、内容に応じて各部署が情報および問題を共有することにより、連携して課題解決に向けた取組を進めます。

#### 庁内の連携体制と役割

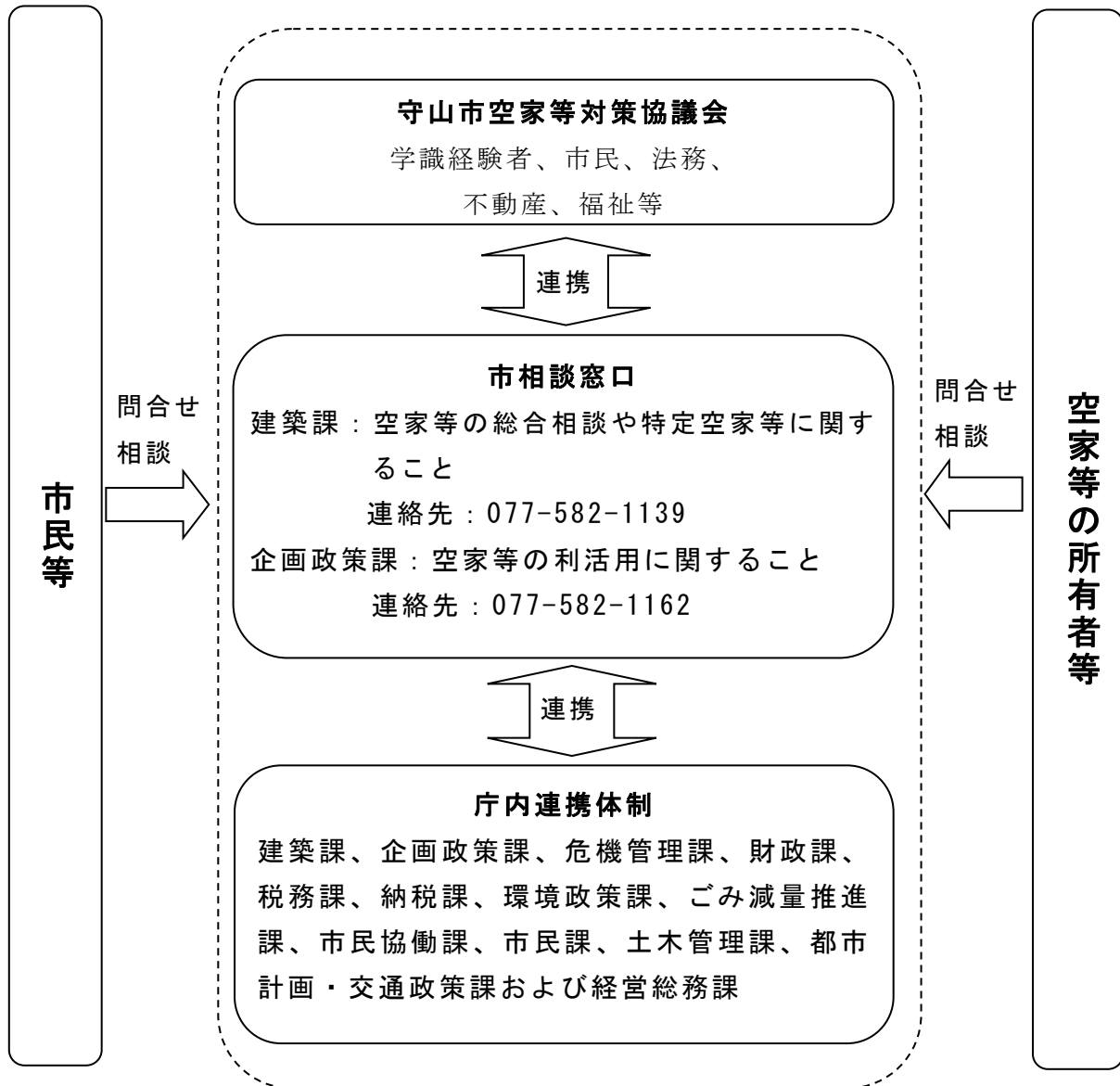
担当部署	役割
建築課	・空家等の総合相談に関すること ・特定空家等に対する措置に関すること
企画政策課	・空家等の利活用に関すること ・空き家情報バンクに関すること
危機管理課	・防災、防犯に関すること
税務課	・空家等の所有者の税情報の提供に関すること ・特定空家等の税法上の取扱いに関すること
納税課、市民課 経営総務課	・空家等の所有者情報の提供に関すること
環境政策課	・空き地の適正な管理指導ほか生活環境の保全に関すること
ごみ減量推進課	・一般廃棄物に関すること
市民協働課	・自治会等地域住民からの情報提供や相談に関する こと
土木管理課	・市道および河川の管理に関すること
都市計画・交通政策課	・地区計画に関すること
財政課	・空家等対策の予算措置に関すること
全課共通	・空家等対策の情報収集に関すること

### 2 関係機関との連携体制

法第4条の規定に基づく市の責務を果たすため、学識経験者、市民、法務、不動産、福祉等により構成する「守山市空家等対策推進協議会」を設置し、空家等の適正な管理および利活用に関する事項や計画の見直し等の事項について協議を行います。

- ①空家等の適正な管理および利活用に関する協議
- ②空家等対策計画の見直しに関する協議
- ③その他協議会において必要と認められる事項の協議

## 空家対策推進のための連携体制



## 第6章 計画の進行管理

### 【国指針9：その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項】

#### 1 計画の進行管理

- ・空家対策を進めていく上で、社会経済情勢の変化や市内の現状を踏まえつつ、P D C Aサイクルの視点のもとで進行管理を行い、必要に応じて、計画の進捗状況の確認や計画の見直しなどを検討します。
- ・総合的な空家等対策を推進していくため、専門家団体や庁内関係課等の連携・情報共有を維持・充実します。

#### 2 計画見直しの考え方

- ・全国的に所有者不明土地が増加しており、所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法が施行される等、空家対策を取り巻く社会経済情勢は今なお変化し続けています。
- ・計画の見直しについては、各種対策の進捗状況を踏まえつつ、社会経済情勢や新たな法律等の制定の動向等を見据え、適切な見直しを行います。

#### 計画の進行管理

