第2期守山市空家等対策計画【概要版】

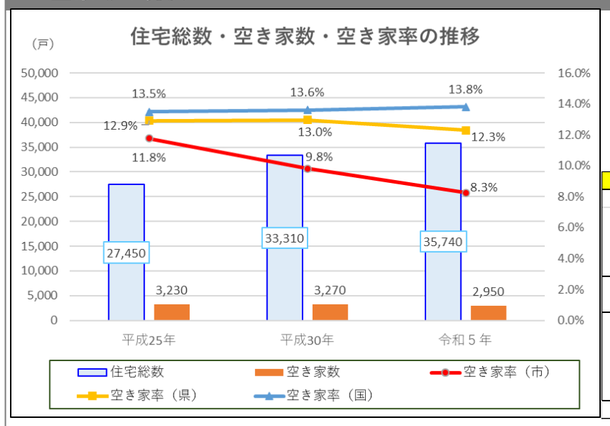
第1章　計画の概要

1　目的	空家等の適正管理および利活用の促進を目的として、空家等に関する対策を体系的に示す。
2　位置付け	法（※）第6条第1項に規定する「空家等対策計画」
3　対象空家等	法（※）第2条第1項に規定する「空家等」 法（※）第2条第2項に規定する「特定空家等」 法（※）第13条第1項に規定する「管理不全空家等」
4　対象エリア	守山市全域
5　計画期間	令和9年度～令和13年度
6　公表	市のホームページ等により公表

（※）空家等対策の推進に関する特別措置法

第2章　空家等を取り巻く現状と課題

1　空家等の現状



	平成25年	平成30年	令和５年
空き家数	3,230	3,270	2,950
うち空き家数（賃貸等除く）	1,150	1,610	2,110
住宅総数	27,450	33,310	35,740
空き家率（市）※	4.2%	4.8%	5.9%

※賃貸等除く空き家に対する率

（1）本市の空家率は、住宅総数が増加傾向にあるため、減少傾向にある。全国・滋賀県と比較しても低い水準にあるが、賃貸等を除く空家に対する空き家率は増加傾向にある。（参照：総務省「住宅・土地統計調査」）
（2）令和6～7年度に市街化調整区域におけるモデル自治会（7自治会）にて実施した実態調査では、空家戸数157戸、空き家率5.7%、単身高齢者数は139人であった。
（3）水道の閉栓情報（過去1年以上にわたって使用実績なし）から推定される空家数は、427件（R7.10.1時点）。（参照：守山市水道閉栓情報）
（4）高齢化率は、令和8年3月末時点で22.8%に対し、長期ビジョンで人口目標88,000人を掲げる令和17年では、25.4%まで増加が予測され、年々増加が懸念される空家の利活用と相談体制の充実を図る必要がある。

2　空家等の課題

今後、高齢化の進展や既存の住宅・建物の老朽化を背景として、後継者のいない家屋が増えることにより、空家等の増加が懸念される。令和6年度から7年度は、空家等管理活用支援法人（※）と連携し、市街化調整区域の7自治会をモデルとして勉強会やセミナー、実態調査を実施しており、これらを踏まえた、空家等の対策に係る課題は以下のとおり。

（1）所有者に対する意識の啓発
空家等の発生の未然防止のため、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。
・単身高齢者、高齢者夫婦のみ世帯の増加

（2）適正な管理および利活用
所有者等による、主体的に適切な管理を促すこと、また流通や活用を図ることが重要。
・家財の処分（ごみ、費用負担）
・災害時の対応も想定した事前の登記の整理
・市街化調整区域における法規制や接道状況等により利活用が進みづらい

（3）管理不全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対しては、倒壊・建材飛散のリスク、街並み・周辺にある不動産価値への影響、害虫・害獣の発生、不法侵入や放火等の防犯問題があることから、法に基づく実効性ある改善指導等を行い、市民の安全・安心の確保が必要
・特定空家、管理不全空家の認定基準の整理
・家庭事情（病気・相続等）や経済的理由により対応が困難な場合の対策
・指導通知が届かない、連絡が取れない、所有者不明の空家への対応

（4）空家等対策に係る相談窓口の明確化
多様な分野に及ぶ空家等の問題に対応するため、空家等対策に係る窓口の一元化など総合的に取り組む組織の構築が必要。

第3章　空家等対策の方針

（1）空家化の「予防」
現在居住している建物の居住者とその家族に対して、啓発や情報提供を重点的に行い、自らの財産を適切に管理等してもらえるように早期の段階から意識の醸成を図る。

（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すとともに、地域の安全安心な住宅環境の確保を図る。

（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む。

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」

（1）空家等にしないための啓発や情報提供
・市広報・HP等を活用した自治会や所有者等の問題意識の醸成や啓発活動
・「住まいるノート」の活用　（福祉部局と連携した単身高齢者等世帯への周知、啓発）

（2）空家等の管理についての相談体制の構築
・空家等の所有者等が相談しやすい環境づくり
・相続登記の周知・啓発を図る等、空家等管理の徹底
・空家等管理活用支援法人（※）と連携した相談会等の開催

（3）空家等に関する実態調査
・現地確認による空家等の実態・意向調査の把握・情報管理

（4）木造住宅耐震等改修補助の実施
・旧耐震基準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負担

（5）市街化調整区域における建築許可の状況

2　空家等の「適正管理」

（1）所有者等による主体的な適正管理の促進
・空家等の適正管理の周知、市広報・HPによる情報提供
・「住まいるノート」の活用、自治会等への出前講座等による周知

（2）管理不全空家等に対する指導等
・管理不全空家等に対する指導等の強化、迅速化

（3）特定空家等に対する措置
・特定空家等に対する指針の内容に基づく適正な対応・措置
・国の補助金を活用した特定空家等の除却に対する支援の検討

3　空家等の「利活用」

（1）「守山市空き家情報バンク」の利用促進
・「守山市空き家情報バンク」の利用促進

（2）市街化調整区域における基準緩和の検討
・現行基準の課題整理と基準緩和の必要性についての検討

（3）空家等の利活用にかかる支援策
・子育て世帯等の本市への定住の促進支援と空家解消を図る取組の検討
・空家を活用した効果的な地域コミュニティの活性化の促進
・空家等を除去した跡地の地域コミュニティ活性化等への活用の検討
・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、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の検討

第5章　空家等対策を推進するための連携体制

1　関係機関との連携体制

・空家等管理活用支援法人（※）と連携した空家対策
・学識経験者等により構成する「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う。

2　空家等に関する相談への対応

庁内に相談窓口を設置し、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る。

第6章　計画の進行管理

1　計画の進行管理

・社会経済情勢の変化や市内の現状を踏まえつつ、PDCAサイクルの視点のもとで進行管理を行う。
・専門家団体や庁内関係等の連携・情報共有を維持・充実する。

2　計画見直しの考え方

・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、適切な見直しを行う。

（※）空家等管理活用支援法人
民間法人が公的な立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市の補完的な役割を果たすものとして、法に基づき、本市では令和6年に一社）全国空家アドバイザー協議会を指定しています。