守山市空家等
対策計画

令和８年　月

守山市

目　　次

第１章　計画の概要

１．計画の背景と目的 ・・・

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ることから、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。）が施行されました。

本市では、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、令和３年３月に法第７条第１項に基づく「守山市空家等対策計画」を策定しました。

その後、管理不全に陥る前の有効活用や適切な管理を確保するため、令和５年に法が改正され、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態にある空家等を「管理不全空家等」とし、市区町村が認定し、指導勧告ができるようになりました。また、令和６年に一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会を本市の空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）に指定しました。

このような背景のもと、令和７年 12 月に「守山市長期ビジョン 2035」を策定し、令和 17 年の目標人口を 88,000 人として緩やかな人口増加を継続するため、年々増加する空家等の利活用の促進や適正管理、空家化の予防を図っていく必要があることから第２期守山市空家等対策計画を策定するものです。

２　計画の期間

本計画期間は、令和９年度（2027 年度）から令和 13 年度（2031 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。

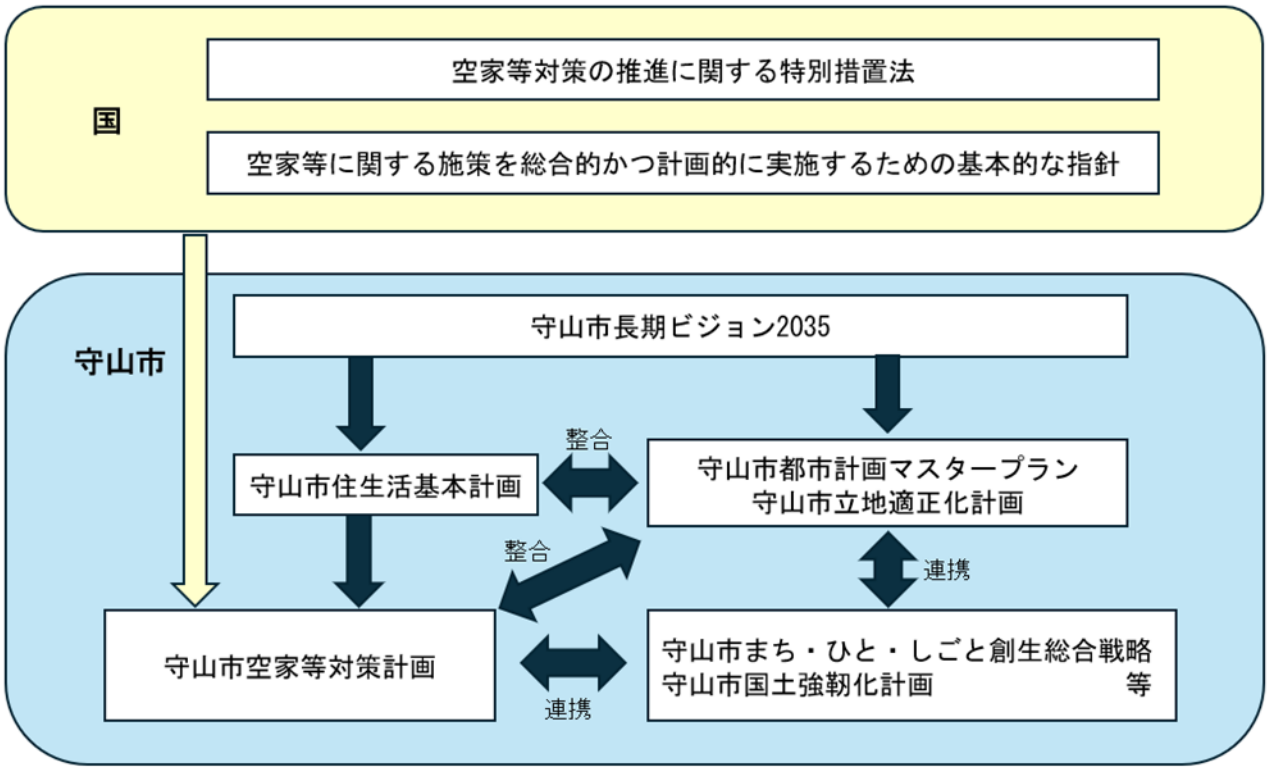
３　計画の対象エリア

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。

4　計画の位置づけ

本計画は、法第7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「守山市長期ビジョン2035」や「まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「守山市都市計画マスタープラン」等の関連計画との整合を図ります。

図１　本計画の位置付け



5　本計画の対象となる空家等

本計画の対象とする空家等の種類は、法に基づく「空家等」「特定空家等」および「管理不全空家等」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。

表１　本計画の対象

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います。
管理不全空家等 （法第 13 条第１項）	そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう

※統計調査や団体、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。

第２章　空家等を取り巻く現状と課題

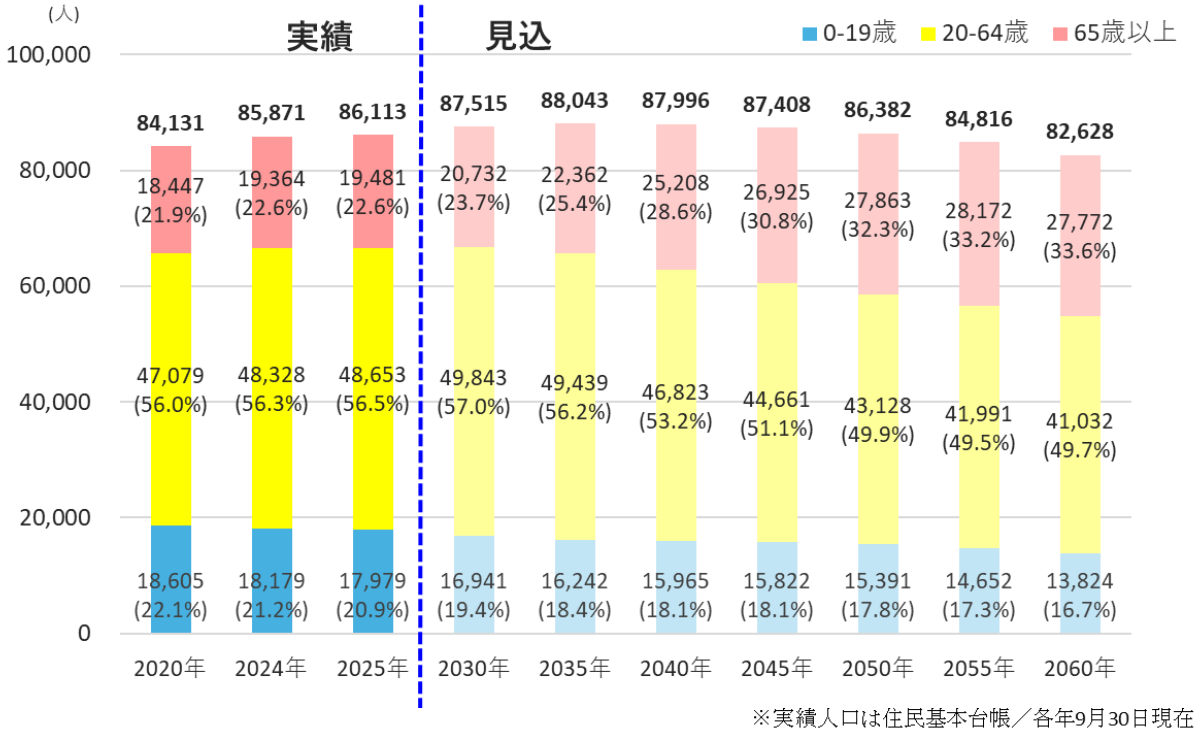
１　空家等の現状

（1）人口の将来展望

令和７年12月に策定した「守山市長期ビジョン」における人口推計では、緩やかな人口増加を目標に、令和17年（2035年）の目標人口を88,000人と定め、人口年齢バランス（20～64歳：56%）を維持し人口構造のバランスを確保していくことを目指しています。

この間の高齢化率は、令和７年（2025年）の22.6%に対し、令和17年（2035年）では25.4%まで増加することが予測されています。

図２：守山市の人口展望



※実績人口は住民基本台帳／各年9月30日現在
※（出典）守山市長期ビジョン2035を一部加工

(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、社会増減では増加を維持している一方で、令和５年度以降、自然増減では減少に転じており、年間の人口増加のペースは鈍化しています。

表２：人口動態の推移

（単位：人・世帯）

		H30年度末	R元年度末	R2年度末	R3年度末	R4年度末	R5年度末	R6年度末	R7年度末
人口	男	41,134	41,368	41,693	41,870	42,139	42,214	42,293	42,254
	女	42,179	42,484	42,873	43,237	43,536	43,517	43,664	43,795
	総数	83,313	83,852	84,566	85,107	85,675	85,731	85,957	86,049
	世帯数	32,326	32,927	33,591	34,017	34,624	35,050	35,658	36,178
	世帯人員	2.58	2.55	2.52	2.50	2.47	2.45	2.41	2.38
異動状況	転入	3,555	3,704	3,607	3,499	3,872	3,400	3,613	3,606
	転出	3,185	3,239	2,982	3,077	3,385	3,337	3,279	3,470
	社会増減	370	465	625	422	487	63	334	136
	出生	765	711	705	760	785	655	665	661
	死亡	591	637	616	641	704	662	773	705
	自然増減	174	74	89	119	81	△ 7	△ 108	△ 44
	年間人口増減	**544**	**539**	**714**	**541**	**568**	**56**	**226**	**92**

（出典：守山市住民基本台帳）

（3）住宅総数、空き家数および空き家率の推移

国は、５年に１度「住宅・土地統計調査」（以下「国調査」という。）を実施しており、最新の国調査は令和５年に実施された結果、住宅総数に占める空き家率は全国的には増加傾向にありますが、滋賀県および本市については前回より減少しています（図３参照）。

ただし、空き家数のうち売却用や賃貸用等の空き家を除いた実質的な空き家数および空き家率は増加傾向にあります（表３参照）。

図３：国調査に基づく住宅総数・空き家数および空き家率

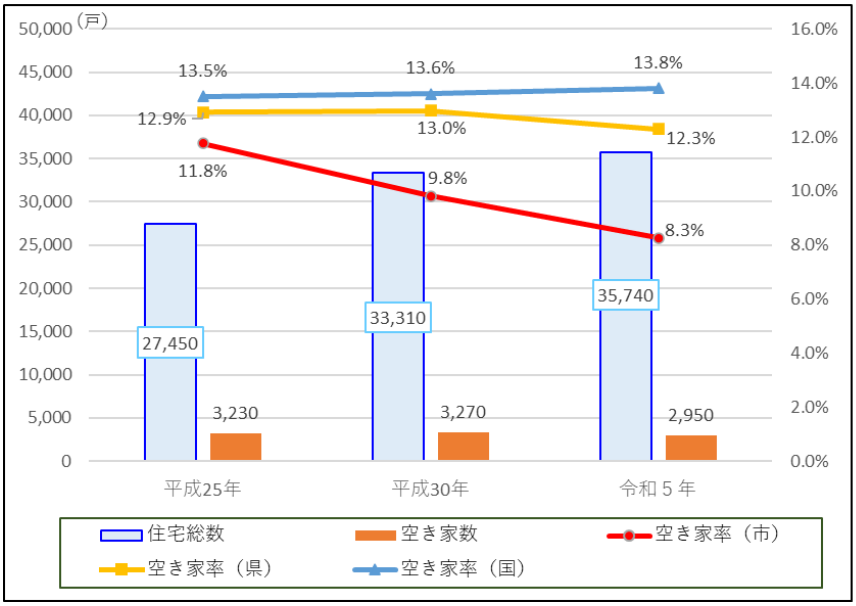


表３：実質的な空き家数および空き家率

	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
実質的な空き家率（市）※	4.2%	4.8%	5.9%

※賃貸等除く空き家に対する率

（4）水道閉栓情報による推定空家数

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の分布状況は、表４のとおりであ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。）

表４：水道の閉栓状況

（単位：件）

	R5	R6	R7
守山	89	94	92
吉身	75	79	83
小津	28	32	28
玉津	37	42	40
河西	57	62	57
速野	82	91	92
中洲	18	27	35
計	386	427	427

（参照：守山市水道閉栓情報（各年10月１日時点）

（5）モデル自治会における空家実態調査

本市では、市街化調整区域における７自治会をモデル自治会として、市、自治会、支援法人が連携し、空家の実態調査を行い、当該調査結果に基づく空家率は 5.7％でした。

表５：モデル自治会における空家実態調査の結果一覧表

（単位：戸、％、人）

	自治会名	戸数	空家戸数	調査結果に基づく空家率	単身高齢者
R6年度実証実験	杉江自治会	224	13	5.8%	7
	今浜自治会	345	24	7.0%	18
R7年度空家調査	木浜自治会	593	35	5.9%	24
	幸津川自治会	377	16	4.2%	27
	赤野井自治会	537	36	6.7%	34
	矢島自治会	556	29	5.2%	29
	三宅稲葉自治会	127	4	3.1%	—
	合計	2,759	157	5.7%	139

（調査日）　住宅戸数：令和8年1月（税務課抽出データ）　※住宅用途のみ
空家戸数：令和７年度空家調査（支援法人委託）

2　空家等の課題

国調査の結果によると、本市の実質的な空家数は増加傾向にあり、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。

管理されない状況が続くと、草木の繁茂や害虫・害獣の発生、不法侵入や放火等の防犯上の問題だけでなく、建物の倒壊や建材の飛散リスクなど街並みや周辺地域の環境への悪影響が懸念されます。

空家等が引き起こす問題は、空家等が放置され老朽化が進むにつれ複雑化し、修繕コスト等の増加や所有者等の確認・対応に多くの時間を要するなど、問題解決に向けた難易度も高くなります。そのため、様々な問題が深刻化する段階以前での早期対応を図ることが必要となります。

本市の現状を踏まえ、今後空家等の対策に取り組んでいく上での課題を以下のように整理します。

(1) 所有者に対する意識の啓発

管理不良な空家等の増加は、地域の魅力を低下させるとともに、使用されない状態が続くことで、景観上だけでなく、安全面などを含む周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

空家等所有者のなかには、管理意識が希薄な場合があることから空家等を放置することのデメリットについても啓発していく必要があります。

これまでも、地域の高齢者が集まるサロン等に参加し、将来のことを家族等と話し合うきっかけや自身の思いを残すためのツールとして「つなぐノート（エンディングノート）」について出前講座等を行い、土地や家屋をどのようにしたいのか伝えることの重要性を啓発してきました。

今後においても、単身高齢者等の増加が懸念されるなか、将来空家等としないために自らの財産をどうしていくかといった整理を早期に行う必要があることから、所有者だけでなくその家族に対しても、周知、啓発などに重点的に取り組む必要があります。

(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が、家財や登記が事前に整理できていない場合、その整理や費用負担の大きさを理由に相続人にも限界が生じ放置されかねません。

空家等が管理不全な状態にならないよう、早期の段階から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、市街化調整区域においては、法令上の規制や接道の状況等により、処分や利活用が進みづらいといった課題もあります。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ので、管理不全空家等や特定空家等を認定する制度の構築が求められ、所有者等に対し実効性のある改善指導等が必要です。

(4) 空家等に対応する相談窓口の明確化

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なか、市民等にわかりやすい相談体制として総合窓口を明確にする必要があります。

また、庁内関係部署や専門家、関係団体と連携を深め、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

１　空家等に関する基本的な方針

建築物等は、所有者等の資産であり、空家等となり使用されていない状況であっても所有者等が適正に管理するとともに、使用しなくなった場合の売却や賃貸、除却等を所有者等自らの責任において実施しなければなりません。

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なか、空家等となる要因は様々であり、所有者個人だけで解決できない場合もあることから、所有者等と地域住民、専門家団体、行政等が連携して、対策を行っていくことが重要となります。

こうしたことから、本計画の目的や課題を踏まえ、本市における対策の基本方針を次のとおりとします。

基本方針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だけでなくその家族等も対象として、啓発や情報提供を行うとともに、自らの財産を適切に管理してもらえるように早期の段階から意識の醸成を図ります。

基本方針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、周辺の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。

基本方針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。

また、空家等の利活用に対する支援策についても取り組みます。

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」

建物所有者およびその家族等に対して、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と、空家等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) 空家等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について建物所有者およびその家族への啓発を行います。

特に、所有する家屋等の情報を整理する「住まいるノート」を活用して、空家等に関する所有者やその家族等の問題意識の醸成や啓発活動に取り組み、単身高齢者世帯等に対しては福祉部局とも連携して啓発に取り組みます。

また、令和８年度には住民主体により空家予防イベント「100 円市」（地域住民が不要な家財を持ち寄り、１つ 100 円で販売する取組）を支援法人と連携して開催され、各家庭の家財整理が進むと同時に、空家問題を自分事として考える良いきっかけとなったことから、これを１つの好事例とし他自治会での空家予防に係る取組を支援法人と連携して進めます。

主な施策
・市広報やホームページ等を活用した施策や制度等の情報の発信
・「住まいるノート」を活用した意識啓発
・福祉部局と連携した単身高齢者等世帯等への周知、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、支援法人と連携して空家等所有者からの個別相談への対応を行うとともに、守山市空き家情報バンクへの登録や利活用に向けた伴走支援などを行うことにより、空家等管理の徹底を促進します。

主な施策
・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
・支援法人による相談会等の開催、利活用に向けた伴走支援

(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等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。

令和６から７年度に支援法人とモデル自治会が連携して実施した実態調査の結果をベースに、市街化調整区域における他の自治会での実施については、自治会の協力が不可欠であることから、その取組状況を踏まえて検討を進めるとともに、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等の管理状況、利活用等の意向について調査を行い、空家等対策の取組に繋げます。

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、管理不全空家等に対する指導や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。

主な施策
・現地確認による空家等の実態、意向調査の把握、情報管理
・自治会、支援法人と連携した実態調査実施の検討

(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、空き家になる前の予防に繋げます。

表６：木造住宅耐震等改修補助の実績

	～R6.3	～R7.3	～R8.3
耐震改修の補助（最大 170 万円）件数（累計）	75	78	82
耐震対策除却の補助(最大 60 万円)件数（累計）	7	10	12

(5)市街化調整区域における建築許可の状況

市街化促進を抑制している市街化調整区域においては、都市計画法により建築行為等が規制されていますが、空家等の円滑な有効利用を支援するため、平成 22 年に「守山市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」を改正し、住宅地として５年以上利用された既存宅地等において、申請者の資格要件を問わず

一戸建て専用住宅の建築を可能としました。また、人口減少や高齢化、集落内における空家等の発生など良好な住環境を維持することが難しくなっている地区においては、既存集落型の地区計画を決定することで、自然環境と調和した低層住宅地域として位置づけ、地域の活性化を促すことで集落コミュニティの維持・改善を図っています。

表７：建築許可の実績

	R5 年度	R6 年度	R7 年度
市条例別表例第３項（都市計画法第 34 条第 12 号）（件数）	13	18	14
地区計画（都市計画法第 34 条第 10 号）（件数）	23	23	22

２　空家等の「適正管理」

法第５条では、「空家等の所有者等は、周辺の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。

主な施策
・建築物の適正管理を市広報やホームページで周知
・「住まいるノート」を活用した意識啓発
・自治会等への出前講座による周知

(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、建物の修繕もしくは除去等、周辺の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、管理不全空家等の判断基準を明確にし、指導等を行い、早期解決を図ります。

表８：管理不全な空家等の相談件数等

		～R6.3	～R7.3	～R8.3
相談件数（累計）		53	56	77
内訳	解決（解体、リフォーム、立木の伐採等）	34	36	45
	対応中	19	20	32

主な施策

・支援法人と連携し、情報共有を行い、所有者等への相談体制の整備

【管理不全空家等に対する措置】

（ア）指導（法第 13 条第１項）

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等の所有者等に対し、基本方針に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

（イ）勧告（法第 13 条第２項）

法第 13 条第 1 項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（ウ）固定資産税等の住宅用地特例を解除

上記勧告を行った場合は、地方税法の規定に基づき、管理不全空家等の敷地の用に供されている土地については、住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例の適用対象から除外される。

(3) 特定空家等に対する措置

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、次の内容をふまえ特定空家等の判断基準を設け、助言・指導等を行い、解決を図ります。

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
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
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
④ 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

特定空家等に対する手続きとその手順は、図６「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、国や県の補助制度を活用し、①特定空家等の除却支援、②管理者や相続人等がいない場合、その財産を管理する者をおく制度（相続財産管理人制度等）の利用、ならびに③市民の生命・財産に危害がおよぶ恐れがある特定空家等に対しての措置（行政代執行等）を実施することも検討します。

なお、行政代執行は最終手段であり、公益性・費用の回収見込み等の費用対効果を勘案し、所有者等が命令に応じず、他のすべての方法が効果を上げない場合にのみ考慮します。

主な施策
・特定空家等の自主的な解体を促すため、特定空家等の除却支援を検討する。
・管理者や相続人等がいない場合、その財産を管理する者をおく制度の利用を検討する。
・市民の生命や財産に危害がおよぶ恐れがある特定空家等に対しての措置を実施することを検討する。

【特定空家等に対する措置】

（ア）助言・指導（法第 22 条第１項）

特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹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をすることができる。

（イ）勧告（法第 22 条第２項）

法第 22 条第１項による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、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することができる。

（ウ）固定資産税等の住宅用地特例を解除

上記勧告を行った場合は、地方税法の規定に基づき、特定空家等の敷地の用に供されている土地については、住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例の適用対象から除外される。

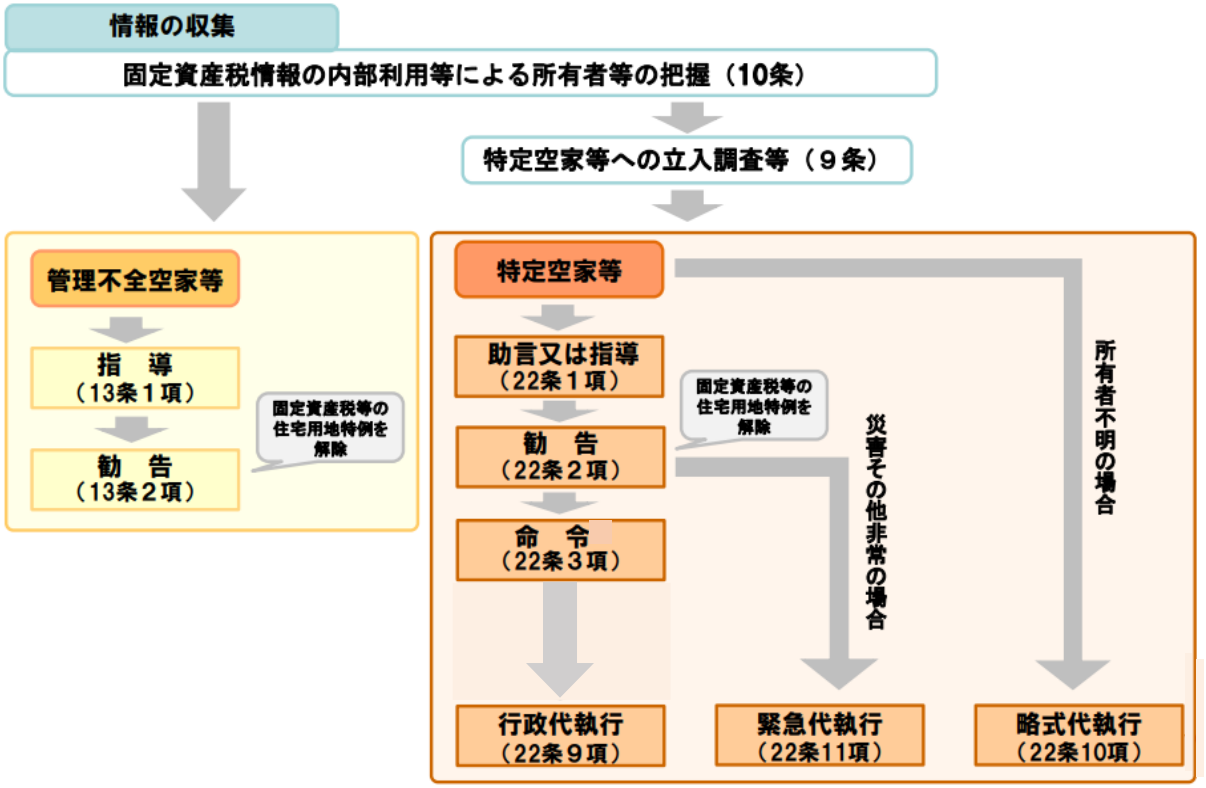
（エ）命令（法第 22 条第３項）

法第 22 条第２項による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、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ずることができる。

（オ）代執行（法第 22 条第９項・第 10 項・第 11 項）

法第 22 条第９項（行政代執行）又は第 10 項（略式代執行（所有者等不明の場合））もしくは第 11 項（緊急代執行（災害その他非常の場合））の規定による代執行ををさせることができる。

図４　特定空家等および管理不全空家等に対する手続きとその手順



３　空家等の「利活用」

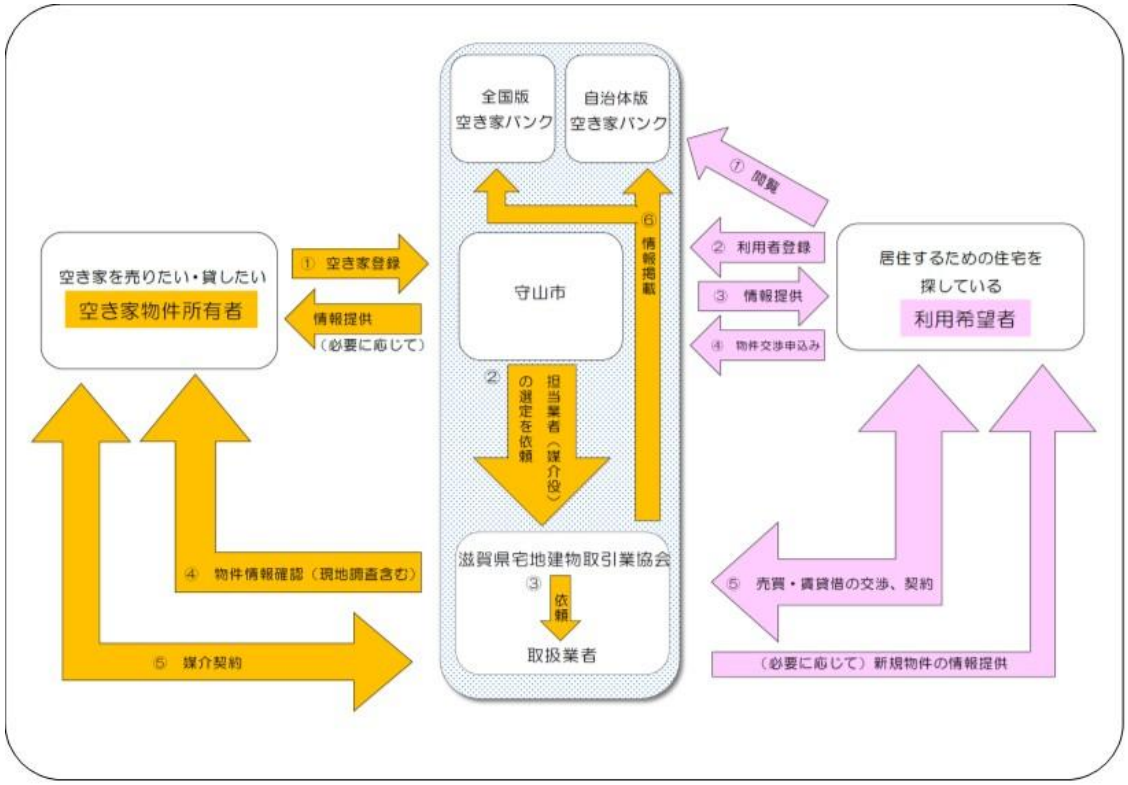
利用可能な空家等を地域の資源と捉え、中古住宅としての市場流通促進、地域の活動拠点等としての利活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上につなげるための取組を実施します。

(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。

守山市空き家情報バンクの制度周知を行うとともに、支援法人と連携して空家等所有者からの個別相談への対応を行うなか、空家等所有者へのバンク登録、利用希望者への利用促進の呼びかけ等を積極的に行います。

図５：守山市空き家情報バンク制度の概要



(2) 市街化調整区域における基準緩和の検討

市街化調整区域においては、都市計画法等による規制や接道の状況等により空家等の利活用が進みづらい状況にあるなか、本市では空家等の円滑な有効活用を支援するため従来からの取り組み※１に加えて、令和５年度には「都市計画法に基づく開発許可制度の取扱い基準」において、市街化調整区域内の空き家で増改築を行わないなどの一定の条件を満たした場合には、観光振興のために必要な宿泊や飲食等の施設、一戸建ての賃貸住宅への用途変更を可能とする新たな基準も追加しています。〔 **※１　第４章１(5)参照**〕

今後も現行基準の周知、啓発に努めるとともに、さらなる基準の緩和については、モデル自治会における実態調査の結果等を踏まえて、地域の空家等を利活用する際の現行基準における課題等を整理したうえで必要性について検討を行います。

(3) 空家等の利活用にかかる支援策

空家等の所有者等が抱える様々な悩みや問題に対応するため、支援法人と連携した相談体制を構築するなか空家等の利活用の促進を図ります。

モデル自治会での空家等実態調査の結果等を踏まえ、令和８年度はモデル自治会内の空家等所有者を対象に意向確認を行い、相談申込者には支援法人へとつなぎ、必要に応じて市の補助金（家財処分費補助金）の活用等により空家等の解消につなげる試験的な取組を行います。

今後は、これらの取組結果の効果検証を行い、有効な支援策の検討を進めていきます。

ア　空家等の利活用と定住促進施策との連携

令和７年に策定した「守山市長期ビジョン2035」では、緩やかな人口増加を目指して令和17年の人口目標を88,000人と設定し、また人口年齢バランス（20～64歳の割合を56％）を維持することとしています。

他方で、市内の空家等は増加傾向にあることから、地域コミュニティの維持を目的に子育て世帯や若者夫婦等の本市への人口流入や定住の促進支援と空家等の解消を図る取組を検討します。

イ　空家活用推進補助金

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、これまで公益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す。

今後も国の補助金を活用しつつ、支援法人と連携しながら効果的な空家等の利活用の促進を図ります。

補助対象とする公益性の高い施設（以下のいずれかに該当する場合）
①　地域活性化に資する観光交流施設
②　子育て支援および高齢者の居場所づくりに資する施設
③　自治会等の活動拠点および多世代交流施設
④　共同仕事場（複数の利用者が、各々の独立した仕事を共同で利用する場）に資する施設（例：コワーキング　等）
⑤　①～④までのいずれかに準ずると市長が認めるもの

ウ　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、所有者等による適正な管理を行うよう促すとともに、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す。

そのため、国の補助金を活用しながら、空家等を除去した跡地については、地域の要望等を踏まえながら地域コミュニティの活性化等への活用を検討します。

エ　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。

主な施策
・「守山市空き家情報バンク」の利用促進
・市街化調整区域における基準緩和の検討
・空家等の利活用にかかる効果的な支援策の検討

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

(1) 空き家等対策推進協議会との連携体制

法第４条の規定に基づく市の責務を果たすため、法第８条に基づき「守山市空き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。

【協議事項】
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
【委員構成】
学識経験者、地域住民、建築、不動産、法務または福祉関係者　等

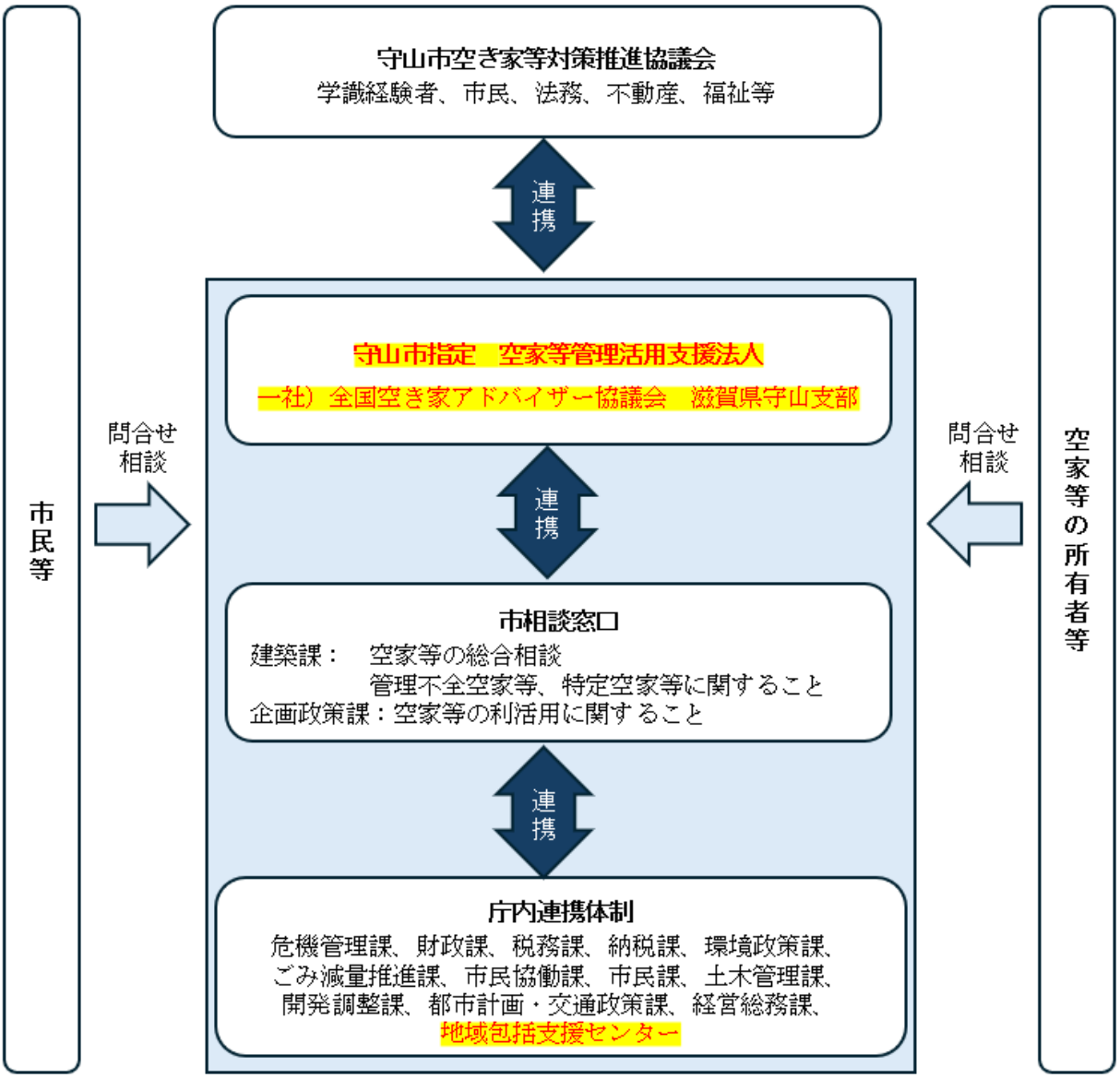
(2) 空家等管理活用支援法人との連携体制

令和５年の法改正により、空家等の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人等を市町村が空家等管理活用支援法人として指定できる制度が創設されました。

本市では、法第23条に基づき、法第24条に規定される普及啓発、所有者探索、相談対応等の業務について次の法人の指定を行い、官民連携のもと空家対策に取り組んでいます。

【守山市空家等管理活用支援法人】
名　称：一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会
住　所：東京都千代田区内幸町一丁目３番１号
支　部：滋賀県守山支部（守山市小島町 1562）

図６：空家対策推進のための連携体制



２　空家等に関する相談への対応

空家等に関する問題や相談は多岐にわたるため、複数の庁内部署に関わることが少なくないことから、庁内の関係部署で構成する「空家等対策連携会議」において空家等に関する施策について、横断的な連携を図るとともに、空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。

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なか、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について検討していきます。

表９：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 ・管理不全空家等に対する指導に関すること ・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 ・管理不全空家等、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	・市道や法定外公共物許認可、境界等に関すること
開発調整課	・開発許可等に関すること
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
地域包括支援センター	・単身高齢者世帯への支援や周知等に関すること
全課共通	・空家等対策の情報収集・相談に関すること

第６章　計画の進行管理

１　計画の進行管理

空家等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、ＰＤＣＡ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。

図７：計画の進行管理

