

守山市空き家等対策推進協議会

令和8年 5 月20日（水）

第2期守山市空家等対策計画（骨子案）

1 策定趣旨、計画期間

○策定趣旨

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）に基づき令和3年3月に守山市空家等対策計画を策定（令和3年度～令和7年度）し、令和6年に法に基づく空家等管理活用支援法人（以下「指定法人」という。）を指定したなか、市街化調整区域の複数の自治会をモデルとして行政、自治会、指定法人が連携して空き家化の「予防」等のための勉強会や実態調査などの取組を行ってきたところですが、こうした取組を掘り下げるため、現行計画を令和8年度まで1年間延伸としたところです。

令和7年12月に策定した「守山市長期ビジョン2035」では、令和17年の目標人口を88,000人とし、緩やかな人口増加を継続するため、高齢化の進展等を背景に年々増加する空き家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期空家等対策計画を策定しようとするものです。

○計画期間

令和9年度～令和13年度

2 守山市の空き家等の現状について

(1)守山市の空き家数・空き家率の推移

①空家数・空家率の推移（参照：総務省「住宅・土地統計調査」）



①国は、5年に1度「住宅・土地統計調査」を実施しており、令和5年に実施された結果では、住宅総数が増加傾向にあることから空家率は減少傾向にあり、国や県と比較しても低い水準にあります。

②空家数の内訳

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

※ 住宅・土地統計調査において、賃貸・売却用および二次的住宅を除く空き家をいう。（転勤・入院等のために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住宅など（空き家の種類の判断が困難な住宅含む）

②空家数のうち、売却や賃貸等を除く空き家に対する空家率は、増加傾向にあります。

2 守山市の空き家等の現状について

③学区別の空家数（単位：件）

（参照：守山市水道閉栓情報）

	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

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）から推計される令和7年度10月時点の空家数は、427件。上表より、空家は市内全域に分布していることが分かる。
（参照：守山市水道閉栓情報〔毎年10月に調査実施〕）

(2) 空き家実態調査（モデル自治会：7自治会）

	自治会名	戸数	空家戸数	空家率(戸数)	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年度空き家調査（支援法人委託）

2 守山市の空き家等の現状について

空家等管理活用支援法人の指定

○空家等管理活用支援法人について

空き家の適切な管理や有効活用を促進するため、市町村が指定する法人のこと。
令和5年に改正された「空家等対策の推進に関する特別措置法」によって創設された制度であり、これを受けて、令和6年10月に次の法人を「守山市空家等管理活用支援法人」に指定

【参考】支援法人の業務（法第24条 参考）

- ①空家等の管理または活用の方法に関する情報の提供または相談支援
- ②空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理または活用のため必要な事業または事務
- ③委託に基づき、空家等の所有者等の探索
- ④空家等の管理または活用に関する調査研究
- ⑤空家等の管理または活用に関する普及啓発
- ⑥その他必要な事業または事務

○指定法人

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（滋賀県守山市小島町 1562）

○委託業務

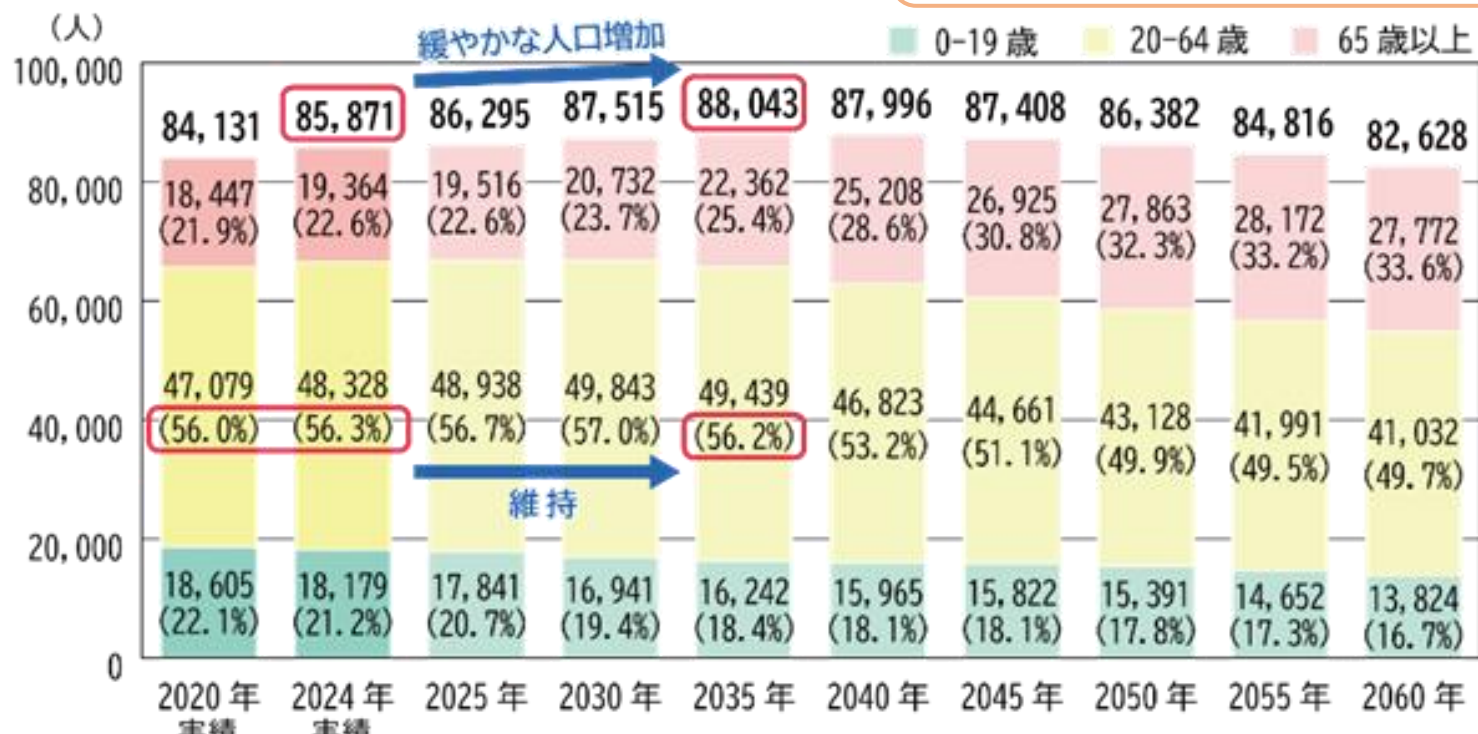
令和7年6月から空き家の実態調査とセミナー・相談会の実施を委託



2 守山市の空き家等の現状について

守山市長期ビジョン2035

令和17年（2035年）の目標人口 **88,000人**



2035年 約88,000人

をピークに、その後、

「人口減少局面」を迎えることが予測される。

22 快適な都市基盤の整備

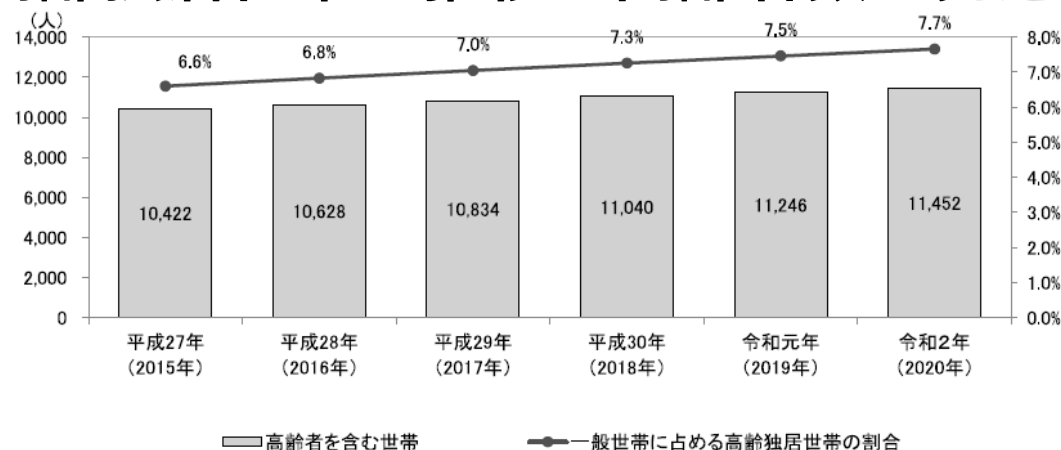
行政項目 | 都市計画、都市景観、住宅・宅地、道路、河川、上下水道

- 快適で秩序ある都市環境づくりのために、都市景観に配慮した計画的な市街地整備、住環境整備、道路整備などの事業を推進します。また、緩やかな人口増加を継続するため、都市計画制度の見直しや、年々増加する空き家の利活用の促進や相談体制の充実を図ります。

今が時代の転換点であることを認識し
サステナブルなまちづくりを進める

2 守山市の空き家等の現状について

(3) 高齢独居世帯の推移と高齢者数の見込



単位: 世帯

	平成27年 (2015年)	平成28年 (2016年)	平成29年 (2017年)	平成30年 (2018年)	令和元年 (2019年)	令和2年 (2020年)
一般世帯数	29,018	29,568	30,116	30,664	31,212	31,762
高齢者を含む世帯	10,422	10,628	10,834	11,040	11,246	11,452
高齢者のみ世帯	4,531	4,758	4,983	5,208	5,433	5,660
高齢独居世帯	1,915	2,019	2,122	2,225	2,328	2,432
高齢夫婦世帯	2,616	2,739	2,861	2,983	3,105	3,228
一般世帯に占める高齢独居世帯の割合	6.6%	6.8%	7.0%	7.3%	7.5%	7.7%

※資料: 総務省「国勢調査」ただし、国勢調査は5年ごとの指標値のみが公表されているため、それ以外の年度については各指標値を直線で結んだ際に算出される値となっている。

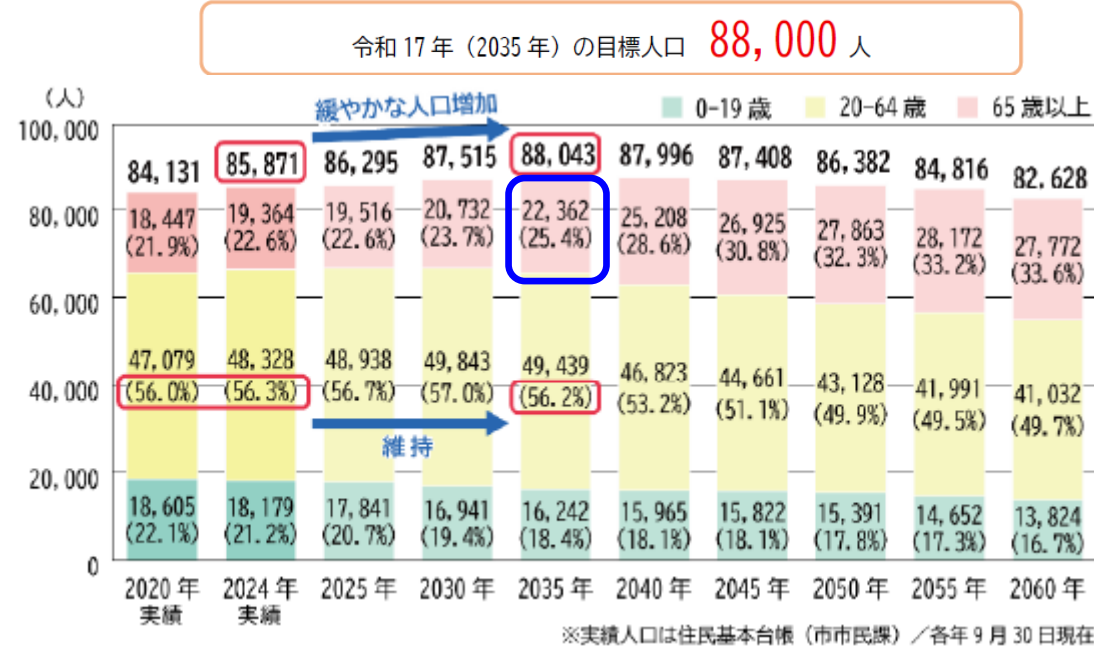
※一般世帯数は、世帯総数から学校の寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所などの入院者、社会施設の入所者、矯正施設の入所者等から成る施設等の世帯を除いた世帯数。

※高齢者を含む世帯数は、一般世帯のうち、65歳以上の世帯員が1人以上いる世帯数。

※高齢独居世帯数は、高齢者を含む世帯のうち、世帯員が65歳以上の高齢者1名のみの世帯数。

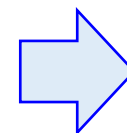
※高齢夫婦世帯数は、世帯員が夫婦のみの世帯のうち、夫および妻の年齢が65歳以上の世帯数。

(出典) 守山いきいきプラン2024 抜粋



(出典) 守山市長期ビジョン抜粋

令和8年3月末時点
 高齢者数 19,618人
 高齢化率 22.8%



令和17年（見込）
 高齢者数 22,362人
 高齢化率 25.4%

- ・ 高齢独居世帯や高齢者夫婦世帯は、国勢調査の結果からも増加傾向にあり、今後も増えることが懸念。
- ・ 長期ビジョンに掲げる人口目標88,000人の令和17年には、高齢者数は増加し高齢化率は25.4%となる見込み。

3 守山市の空き家対策の課題

高齢化の進展や既存住宅・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き家等の増加が懸念されます。

また、令和6年度および令和7年度には、空き家等管理活用支援法人と連携し、市街化調整区域の7自治会をモデル自治会として、勉強会やセミナー、空き家の実態調査を実施したところであり、これらを踏まえた空き家等に対す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

- 単身高齢者や高齢者夫婦世帯の増加を背景に、自らの財産をどうしていくかといった整理がなされないまま、将来空き家になる可能性がある。
- 遠隔地に居住している所有者や、相続で受け継いだ所有者の中には、空き家に対する管理責任の意識が希薄な場合がある。
- 空き家の所有者が市外に居住している、あるいはすでに亡くなっているなど、所有者の特定や連絡が困難な場合がある。

3 守山市の空き家対策の課題

(2)適正な管理および利活用

- 家財等を事前に整理できていない場合、廃棄しようにも多量のごみ排出や費用負担を理由に、相続人の対応に限界がある。
- 相続登記が未了のまま放置される等、所有権が不明確になっている。この場合、災害時の復興時には膨大な時間がかかり地域全体の復興計画が停滞する要因となってしまう。
- 市街化調整区域においては、法令上の規制や狭隘な道路等により、処分や利活用が進みにくい。
- 空き家バンク制度の利用促進が進んでいない。
- 地域と連携し、きめ細やかな相談対応やマッチング支援を行う体制の強化が求められる。

3 守山市の空き家対策の課題

(3)管理不全な空き家等に対する適切な措置

- 老朽化が進み、倒壊の危険性や害虫・害獣発生等の衛生上の問題や不法侵入や放火等の防犯上の問題を抱える空き家が増加している。
- 災害時には、老朽化した空き家の倒壊等により緊急車両が通行できない可能性がある。
- 空き家問題解決には地域住民の理解と協力が不可欠だが、プライバシーの問題などもあり、介入が難しい場合がある
- 特定空き家、管理不全空き家を減らしていくため、認定基準の整理を行う必要がある。

(4)空き家等に対応する組織の明確化

- 多様な分野に及ぶケースが多く、空き家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2期守山市空家等対策計画の策定に向けて

■市街化区域

→市場における不動産の流通を基本、管理不全空家等への指導

■市街化調整区域

→モデル自治会への重点的支援、効果検証、管理不全空家等への指導
モデル自治会において、自治会および空家等管理支援法人と連携し、
空き家調査に基づき、空き家の所有者へアプローチ。
空き家の予防と利活用の前提となる適正管理に向け、重点的に支援。

4 空家等対策の方針

高齢化の進展等を背景として空家等が増加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。

空家問題は、周辺の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、市民、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る。

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も対象として、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。

また、管理不全な空家等については、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する。

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。

5 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」

- 空き家エンディングノート（守山市版）を作成し、積極的に配布し、早期の段階から自らの財産について整理し、家族とも話し合いをしてもらうきっかけとする。
- 単身高齢者等に対しては、福祉部局が関わっているケースもあるため、周知啓発においては福祉部局とも連携して行う。
- 所有者等が相談しやすい環境づくりを進めるため、空家等管理活用支援法人と連携し、自治会館等の身近な場所での勉強会や相談会等を行う。
- 令和7年度までモデル自治会で実施したように、実態把握には地域の協力が必要であるため、継続して地域とともに実態把握を行う。



5 空家等対策の基本的施策

空き家勉強会・相談会（モデル自治会：7自治会）

会場名	開催日時	回数	セミナー	個別相談会
市域全域（エコパーク）	1月31日（土）	2回	3人	3人
市域全域（市役所）	2月6日（土）	2回	14人	5人
三宅稲葉【小津学区】	2月20日（金）	2回	30人	1人
赤野井【玉津学区】	2月1日（日）	2回	28人	3人
矢島【玉津学区】	12月14日（日） 2月15日（日）	1回 1回	9人	0人
木浜【速野学区】	12月4日（木） 12月7日（月）	1回 1回	34人	0人
幸津川【中洲学区】	1月25日（日）	2回	4人	2人
合計		14回	128人	14人

木浜自治会住民の皆さま向け
 (※木浜町に空き家を所有されている方を含む) **無料**

企画：木浜自治会
 主催：【守山市指定 空家等管理活用支援法人】(守山市の委託を受けて実施)
 全国空き家アドバイザー協議会滋賀県守山支部

今から備える 空き家予防の勉強会&個別相談会

将来空き家になる可能性のある方や、
 漠然とした不安を持たれている方に向けて
 わかりやすい内容でお届けいたします。
 空き家を所有している方も参加くださいませ。

(内容)・そもそも空き家とは？
 ・空き家の法律や相続税について
 ・次の世代が困るポイント
 ・今確認しておくこと

日時
 1回目 令和7年12月4日(木)
 2回目 令和7年12月7日(日)
 勉強会 18時～19時 ※両日とも同じ内容
 個別相談会 19時10分～20時
 個別相談会は要予約制、当日は3枠準備しております。
 ご予約は裏ページをご覧ください。後日相談可。

場所 木浜町公民館 2階大ホール

予約・お問合せ先は、お電話/FAX/QRコードよりお待ちしております。
 事務局：(一社)古民家再生協会滋賀南 担当：田村まで
 メールアドレス/info@shiga-akiya.net

077-596-5335



守山市指定法人(空家等管理活用支援法人)実施講座 三宅稲葉自治会 協力事業

家族が困らないために。
 今、知っておきたい
 「安心」の準備。

家族が困るポイント
 税金が6倍になる!!!

やさしく学ぶシリーズ「相続と遺言」講座編

今回の特別企画
 司法書士が、わかりやすく解説します！
 「相続人」って誰？ 「遺言書」は必要？
 順位はどうなるの？ どうやって書くの？

【日時】 令和8年2月20日(金) ①午前10時～11時
 ②午前11時～12時
 【会場】 三宅稲葉自治会館
 【参加費】 無料 事前予約者のみ個別相談有

主催/問合せ先：
 (一社)全国空き家アドバイザー協議会滋賀県守山支部

個別相談をご希望の方は事前予約のためお電話ください。
077-596-5335



5 空家等対策の基本的施策

(2)空家等の「適正管理」

- 令和7年度までに実施したモデル自治会での実態調査を基に、所有者に直接文書を郵送して意識啓発を図り、空家等管理活用支援法人与連携して利活用や処分等に繋げる。
- 管理不全空家や特定空家に対する指導の強化を図り、適切な対応・措置を行っていく。

(3)空家等の「利活用」

- モデル自治会にて実施した相談会等の結果等を踏まえ、現行補助金の見直し等も含め、必要とされる支援策の検討を行う。
- 市街化調整区域における空き家の利活用を図るため、現行基準の緩和について検討を行う。

6 第2期守山市空家等対策計画の策定スケジュールについて

項目	4 月	5 月	6 月	7 月	8月	9月	10月	11月	12月
							パブコメ (20日間)		
空き家等対策協議会		第 1 回 5/20 < 骨子案 >			第 2 回 < 素案 >			第 3 回 < 最終案 >	
市議会			6 月定例月 会議 < 骨子案 >			9 月定例月 会議 < 素案 >			12月定例月 会議 < 最終案 >