

甲賀市空家等対策計画（案）

**令和8年3月
甲賀市**

目 次

序章 計画の概要	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の対象	3
4. 対象地域	3
5. 計画の期間	4
第1章 空家等の現状と課題	5
1. 本市の地域特性及び人口・世帯の動向	5
1-1. 地域特性	5
1-2. 人口・世帯の動向	5
2. 市における空き家の概況（住宅・土地統計調査）	7
3. 空家等の実態調査結果	8
3-1. 調査の概要	8
3-2. 空家等の判定結果	8
4. 空家等の発生要因と課題	9
第2章 空家等対策に向けた基本的な考え方	10
1. 計画の理念	10
2. 対策の柱	10
3. 各主体の役割と責務	11
第3章 空家等対策の施策体系	13
1. 対策の方向性	13
2. 空家等対策の施策一覧	14
3. 空家等対策を推進する基盤の構築・整備	15
3-1. 空家等の実態調査及びデータベースの構築・整備・更新	15
3-2. 推進体制の運営と連携	15
3-3. 空家等対策に取り組む地域コミュニティ組織との連携	15
3-4. 総合相談窓口の設置・運営	16
3-5. 空家等管理活用支援法人の指定	16
4. 空家等の発生の予防	19
4-1. 空家等対策に関する周知・意識啓発の推進	19
4-2. 所有者等における相続生前対策、相続登記等の啓発・促進	19
4-3. 空家等の境界問題における関係団体等との連携	19
4-4. 住宅ストックの良質化の推進	20
4-5. 固定資産税における住宅用地特例の見直し	20
5. 空家等・跡地の活用	21

5-1. 空家等の活用・流通促進	21
5-2. 空き家バンク制度の充実	21
5-3. 多様な空家等の活用方法への対応.....	21
5-4. 歴史的・文化的に価値のある空家等の活用.....	22
5-5. 跡地の活用	22
5-6. 市街化調整区域における空家等の活用策と空家等活用促進区域の検討.....	22
6. 空家等・跡地の適正な管理	22
6-1. 空家等の適正管理指導	24
6-2. 空家等に対する措置	24
6-3. 財産管理人制度の利用	27
6-4. 空家等の自主的な除却の支援策.....	28
6-5. 他法令における措置	29
第4章 空家等対策の推進体制.....	30
1. 甲賀市空家等対策協議会	30
2. 空家等対策担当者会議	30
3. 空家等に関する市役所の総合相談窓口	31
参考資料.....	32
甲賀市空家等の活用、適正管理等に関する条例	32
空家等管理活用支援法人について	36
空家等活用促進区域について	43

序章 計画の概要

本章では、計画の概要として、策定の背景と目的、位置づけ、対象、対象地域、期間について示します。

1. 計画策定の背景と目的

近年、全国的に少子高齢化に伴う人口減少や社会的ニーズの変化、既存住宅や建築物の老朽化などに伴い、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が年々増加しています。今後も人口減少の継続が予想されることから、既存住宅の利活用を推進し、空家等の発生を抑制していく必要があります。

適切な管理が行われていない空家等については、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害、野生鳥獣の棲み処となるなど、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあることから、空家等の増加に伴い、より一層影響が深刻化することが懸念されます。

こうした状況を踏まえ、国は平成 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。）」を施行し、空家等の適正な管理は所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）の第一義務的な責任であることを前提としながらも、国、都道府県及び市町村が空家等に関する対策に取り組むための法整備を行いました。

しかしながら、法整備が行われ空家等対策に一定の効果があったものの、空家等数は、令和 12 年度には全国で 470 万戸となる見込みで、令和 5 年度の 385 万戸と比較すると 7 年間で 85 万戸の増加が予想されます。国では、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の空家等の有効活用や適正管理について総合的に強化していくため、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の 3 本柱での対応強化を目的に、令和 5 年 12 月 13 日に改正法が施行されました。

本市では平成 28 年に空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、法第 7 条第 1 項に基づき甲賀市空家等対策計画（以下、「計画」という。）を策定し、公共の福祉の増進と地域振興に寄与するための方向性を示しました。これにより、現地調査や空家等パトロールを行うことで空家等の数や状況の把握をし、空家等の対策に関する周知や空き家バンク制度の充実を図ってきました。

さらに、甲賀市空家等対策協議会を立ち上げ、空家等の問題に総合的に取り組む体制を整えました。

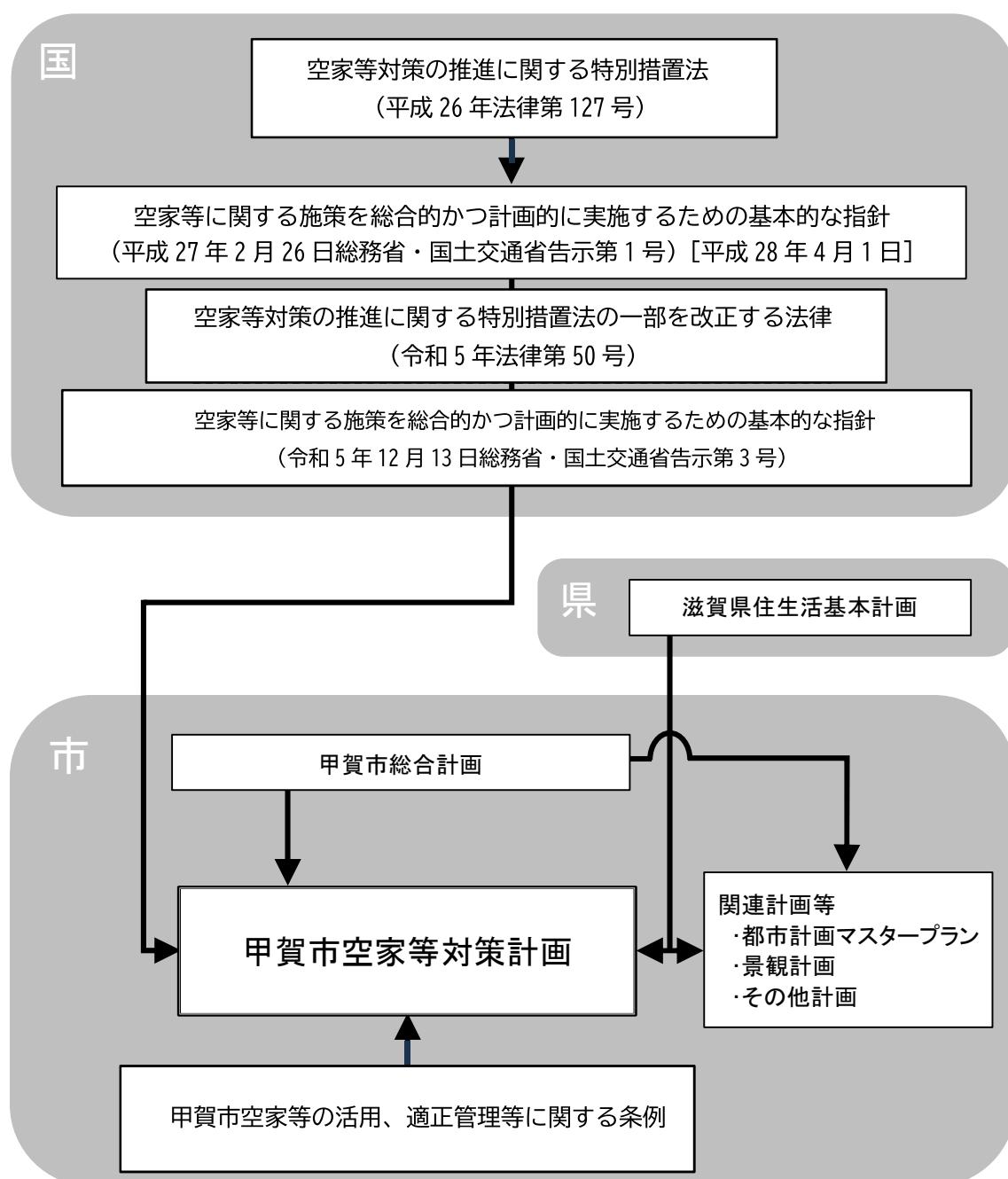
今後は、令和 5 年度の法改正を受け、「空家等管理活用支援法人の指定」や「空家等活用促進区域（以下、「促進区域」という。）の設定」、「財産管理人制度の活用」、「管理不全空家等の認定」について新たな施策展開が可能となったことから、これらの検討を深めていきます。

2. 計画の位置づけ

本市における空家等対策を総合的に推進するためには、取り組むべき対策の基本的な方針を整理するとともに、基本的施策を明らかにする必要があります。

本計画は、本市のまちづくりの上位計画である「甲賀市総合計画」やその他関連計画等、「甲賀市空家等の活用、適正管理等に関する条例」(以下、「条例」という。)との整合を図りつつ、法第7条に準拠して作成しました。

図1 本計画の位置づけ



3. 計画の対象

本計画の対象は、法第2条及び第13条で定める「空家等」、「管理不全空家等」、「特定空家等」に加え「跡地」とします。

表1 本計画で対象とする空家等

対象	内容
空家等	建築物だけでなく、これに附属する工作物又はその敷地で、概ね1年間にわたり、居住その他の使用がなされていない状態にあるもの、若しくは、概ね1年間に満たずともその状態であることが明らかに継続すると判断できるもの。
管理不全空家等	<p>次の甲賀市管理不全空家等判定基準のいずれかに該当する状態となっており、周辺への悪影響と危険等の切迫性が認められる空家等をいいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ア そのまま放置すれば保安上危険となるおそれがあり、特定空家等に該当することとなるおそれのある状態 イ そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれがあり、特定空家等に該当することとなるおそれのある状態 ウ そのまま放置すれば景観を損なうおそれがあり、特定空家等に該当することとなるおそれのある状態 エ 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な状態であり、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
特定空家等	<p>次の甲賀市特定空家等判定基準のいずれかに該当する状態となっており、周辺への悪影響と危険等の切迫性が認められる空家等をいいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 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 イ 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 ウ 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 エ 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
跡地	空家等を除却した後の敷地をいいます。

4. 対象地域

平成27年度に実施した空家等実態調査等において、本市の空家等は、市内全域で発生していることが明らかになっています。継続した現地調査の結果でも市内全域で空家等の発生があることから、空家等対策の対象地域は「市内全域」とします。

なお、必要に応じて、重点的に対策を推進すべき地域（重点対象地域）を設定できるものとします。

5. 計画の期間

空家等対策については、本市の総合的かつ計画的な行政運営を図るために定めた総合計画との整合を図ります。本計画の期間は、現計画を引き継ぎ令和3年度から令和10年度までの8年間とします。

なお、空家等対策をめぐる社会情勢等の変化や計画策定の前提となる諸条件に変化があった場合は、必要に応じて見直しを行います。

第1章 空家等の現状と課題

本章では、空家等の現状と課題として、本市の地域特性及び人口動向に加え、住宅・土地統計調査による空家等の推計値や本市が実施している実態調査結果（現地調査）をもとに、空家等の発生要因と課題を整理します。

1. 本市の地域特性及び人口・世帯の動向

1-1. 地域特性

本市は、滋賀県南東部に位置し、大阪・名古屋から 100 km圏内にあり、また新名神高速道路では甲賀土山・甲南・信楽の 3 つのインターチェンジを備え、近畿圏と中部圏を繋ぐ広域交通拠点に位置しています。

南東部は標高 1,000m を超える山々が連なり、南西部は信楽盆地とこれらに続く丘陵性山地により、各々三重県・京都府に接しており、総面積 481.62 km² のうち、約 80% を森林と農地で占めています。

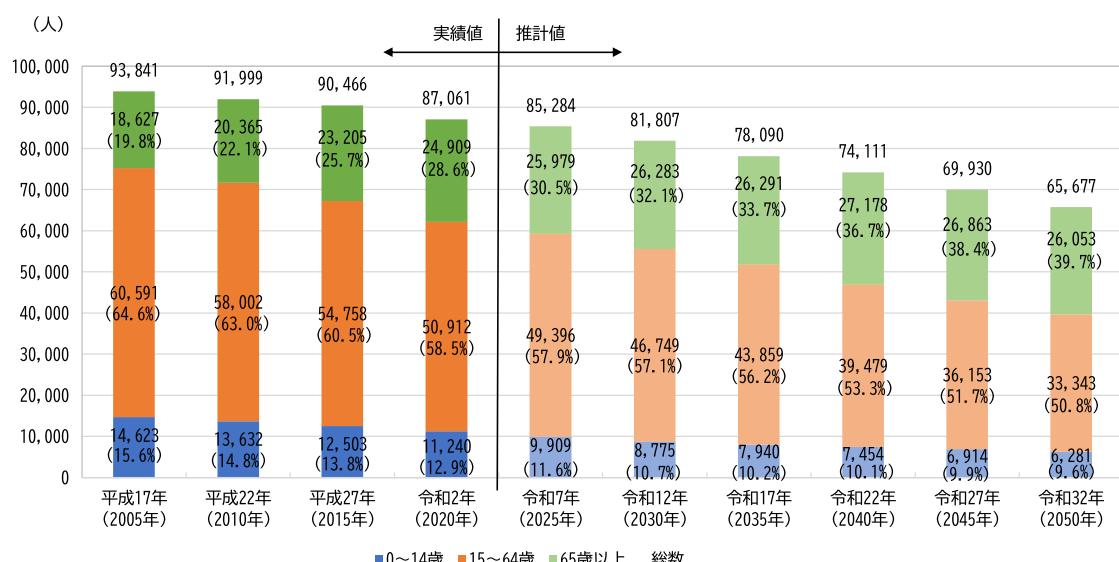
1-2. 人口・世帯の動向

(1) 人口の推移

人口の推移について、本市ではこれまで減少傾向が続いており、令和 2 年の人口は 87,061 人でした。国立社会保障・人口問題研究所による将来予測では、今後も減少傾向が続くと推計されており、令和 32 年の人口は 65,677 人と予測されています。

年齢層の推移については、0～14 歳及び 15～64 歳が減少し、65 歳以上が増加する傾向が続いている。特に、全体に対する 65 歳以上の人口割合は令和 2 年で 28.6% を占めており、将来予測によると令和 32 年には 39.7% まで増加します。

表2 人口の推移（年齢不詳を除く。）



出典：実績値は国勢調査、推計値は国立社会保障・人口問題研究所

(2) 世帯数の動向

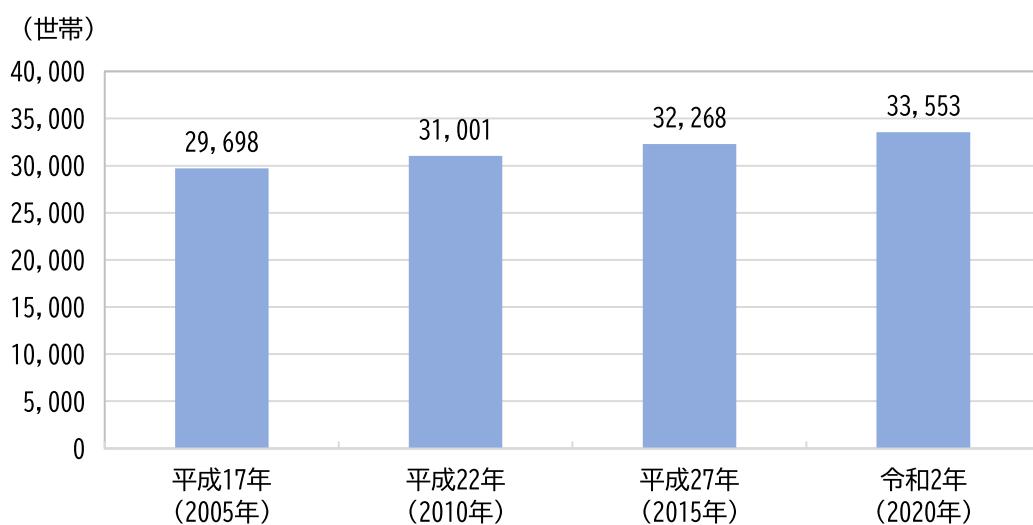
世帯数の推移について、増加傾向が続いています。令和2年の世帯数は33,553世帯であり、平成17年から1割以上増加しています。

高齢者世帯数については、高齢夫婦のみの世帯及び単身高齢者世帯共に増加しており、令和2年は平成17年と比較すると約2倍に増加しています。

また、全世帯に対する高齢者世帯の割合は平成17年の12.8%から令和2年の22.1%まで増加しています。

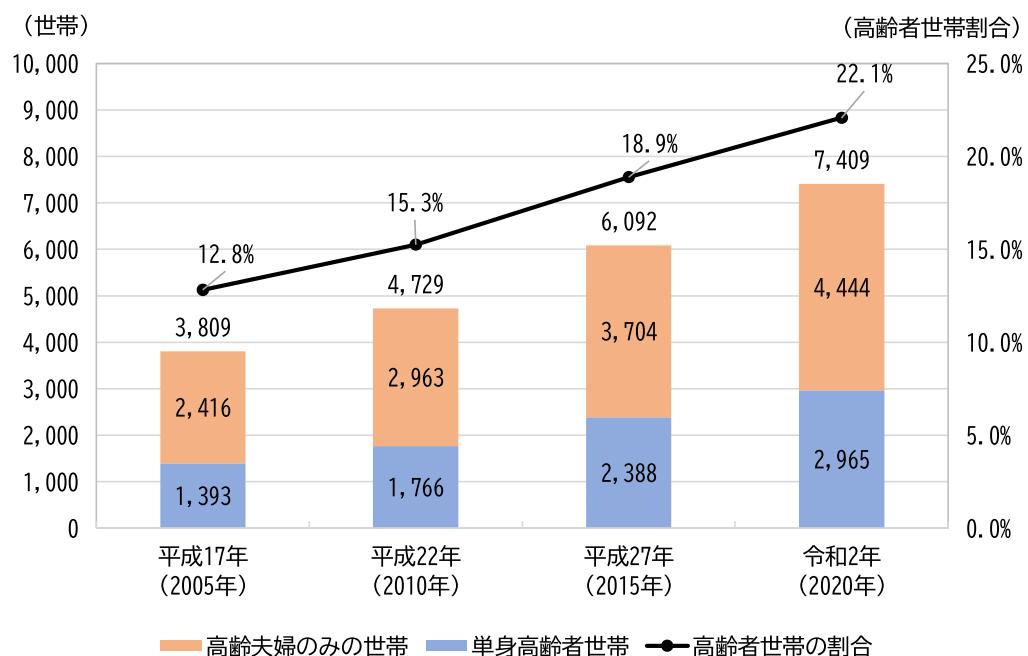
※ 高齢者世帯とは世帯主が65歳以上の世帯。

表3 世帯数の推移



出典：国勢調査

表4 高齢者世帯数及び割合の推移



出典：国勢調査

2. 市における空き家の概況（住宅・土地統計調査）

（1）全国・県との比較

我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的に、5年に一度、「住宅・土地統計調査」が実施されます。その調査における、全国、滋賀県及び本市における空き家の推計は、以下のとおりです。

本市では、平成20年から令和5年にかけて空き家総数は増加傾向にありますが、空き家率は近年低下しており、本市の「その他の空き家率」もこの5年はほぼ現状を維持しています。

また、表6より、県内の他の自治体と比較したところ、滋賀県内の「その他の空き家率」は増加傾向ですが、本市は現状を維持しています。

表5 全国、滋賀県、本市の空き家率等

地域	年	住宅総数	空き家				空き家率	その他の空き家率
			総数	内訳				
				二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他の住宅	
全国	平成20年	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	13.1%
	平成25年	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%
	平成30年	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6%
	令和5年	65,046,700	9,001,600	383,500	4,435,800	326,200	3,856,000	13.8%
滋賀県	平成20年	567,600	73,300	7,500	28,400	2,100	35,300	12.9%
	平成25年	602,500	77,800	7,900	31,300	3,000	35,700	12.9%
	平成30年	626,000	81,200	7,200	32,800	2,800	38,300	13.0%
	令和5年	664,200	81,600	4,700	25,100	3,200	48,500	12.3%
甲賀市	平成20年	34,100	3,200	240	1,190	100	1,660	9.4%
	平成25年	35,310	4,420	110	1,490	240	2,580	12.5%
	平成30年	37,060	4,520	210	1,830	110	2,370	12.2%
	令和5年	38,850	4,550	180	1,620	170	2,580	11.7%

※住宅・土地統計調査における空き家の定義

二次的住宅：別荘や一時的に寝泊まりする住宅

賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

出典：住宅・土地統計調査

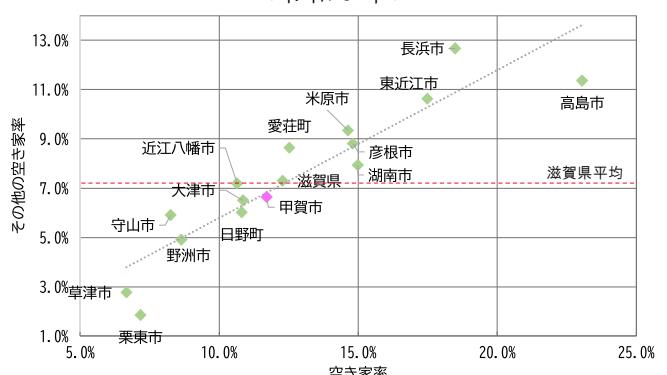
（2）県他自治体との比較

表6 滋賀県下の空き家率等

<平成30年>



<令和5年>



出典：住宅・土地統計調査

3. 空家等の実態調査結果

3-1. 調査の概要

国の住宅・土地統計調査は推計値であり、空家等の位置もわかりません。そのため、本市では、空家等の全体数量を把握することを目的に、平成27年度以降、以下の手順で机上及び現地調査による空家等の実態調査を行っています。

<空家等の実態調査手順>

- ・現地調査による空家等の判定
- ・水道料金の検針結果データ等からの閉栓情報
- ・区・自治会等からの提供情報

3-2. 空家等の判定結果

調査の結果、令和7年9月末時点で1,779戸が空家等の可能性があり、平成28年の1,366戸から413戸の増加となっています。

令和7年9月末時点での世帯数は38,349世帯で、世帯数比では、約4.6%となります。地域別では、世帯数比で高い順から、信楽、土山、甲賀、甲南、水口となっています。

なお、住宅・土地統計調査結果の空き家率は推計調査のため、表7の空家等数／世帯数の数值とは算定の条件が異なることから単純に比較することはできません。

表7 空家等の実態調査結果

地域名	空家等判定結果(戸)			平成28年9月末		令和2年9月末		令和7年9月末	
	平成28年 9月末時点	令和2年 9月末時点	令和7年 9月末時点	世帯数	空家等数/ 世帯数	世帯数	空家等数/ 世帯数	世帯数	空家等数/ 世帯数
水 口	415	424	537	15,705	2.6%	16,864	2.5%	18,048	3.0%
土 山	206	205	253	2,852	7.2%	2,910	7.0%	3,049	8.3%
甲 賀	200	196	221	3,484	5.7%	3,575	5.5%	3,666	6.0%
甲 南	254	289	360	7,641	3.3%	8,150	3.6%	8,759	4.1%
信 樂	291	303	408	4,883	6.0%	4,838	6.3%	4,827	8.4%
合 計	1,366	1,417	1,779	34,565	4.0%	36,337	3.9%	38,349	4.6%

4. 空家等の発生要因と課題

これまでの空家等対策にかかる相談業務からその発生要因と課題を整理したところ、表8のように所有者等、地域、市場、法制度の各視点から課題が確認されました。これらの課題を踏まえて、施策を検討します。

表8 空家等の発生要因と課題

視点	空家等の発生要因	課題
所有者等	<ul style="list-style-type: none"> ① 所有者等が特定できない。 ② 相続人がおらず放置されている。 ③ 所有者等の空家等に対する意識が低い。 ④ 活用や除却の意向がない。 ⑤ 情報・知識が不足。 ⑥ 経済的余裕がない。 	<ul style="list-style-type: none"> ① 連絡先がわからない、所有者等が行方不明、所有者等が死亡し相続人が複数いる。 ② 財産管理人制度の申立て等もされず、管理・処分権を有する者がいない。 ③ 空家等を放置することに対する問題意識や危機意識がない、遠方居住で問題が見えにくい。 ④ <ul style="list-style-type: none"> ・仏壇・家財道具があり処理方法がわからない、億劫。 ・放置に抵抗がない。 ・物置にしている。 ・愛着がある、将来のため・子どものために置いている。 ・他人に貸すことへの抵抗がある。 ⑤ 相談先がわからない、相続人としての認識がない又は相続放棄していると思い込んでいる、管理者としての意識がない。 ⑥ 除却等の費用がない、除却すると固定資産税等の減額適用が外れる。
地域	<ul style="list-style-type: none"> ① 所有者等に働きかけることが難しい。 ② 情報・知識が不足。 	<ul style="list-style-type: none"> ① 近所づきあいから問題にしにくい、地域で空家等の問題に取り組む体制がない、空家等所有者等と接触しようにも、個人情報保護法等により連絡先が入手できない、問題にまきこまれたくない。 ② 地域としてどのように対応して良いかわからない、相談先がわからない。
市場	<ul style="list-style-type: none"> ① 需給マッチングが不一致。 ② 既存住宅市場が未成熟。 	<ul style="list-style-type: none"> ① 価格の妥当性、建築規模、間取り、立地環境、ニーズに合った供給が少ない。 ② 住宅性能の見えにくさ、情報不足、新築重視の優遇制度。
法制度	<ul style="list-style-type: none"> ① 再建築等ができず、流通が困難なため、活用できない。 ② 相続登記が未完了・抵当権が抹消されておらず活用ができない。 	<ul style="list-style-type: none"> ① 建築基準法、都市計画法、農地法などの制約があるため流通が難しい。 ② 空家等の活用・除却には、一般的には相続登記の完了や抵当権の抹消が必要。相続人が多数となっており、調査や手続きが困難。

第2章 空家等対策に向けた基本的な考え方

1. 計画の理念

空家等対策は、第一義的には所有者等が責任を持って取り組むものです。一方で、空家等対策は、安心かつ安全な生活環境の確保、地域社会の活性化、まちづくりの活動の促進及び地域の良好な景観の保全等、地域の問題でもあります。

そのため、本市は以下の理念をもとに、所有者等のみならず、行政、地域住民、関係団体が連携して、空家等及び跡地の適正管理や有効活用の取り組みに努めるものとします。

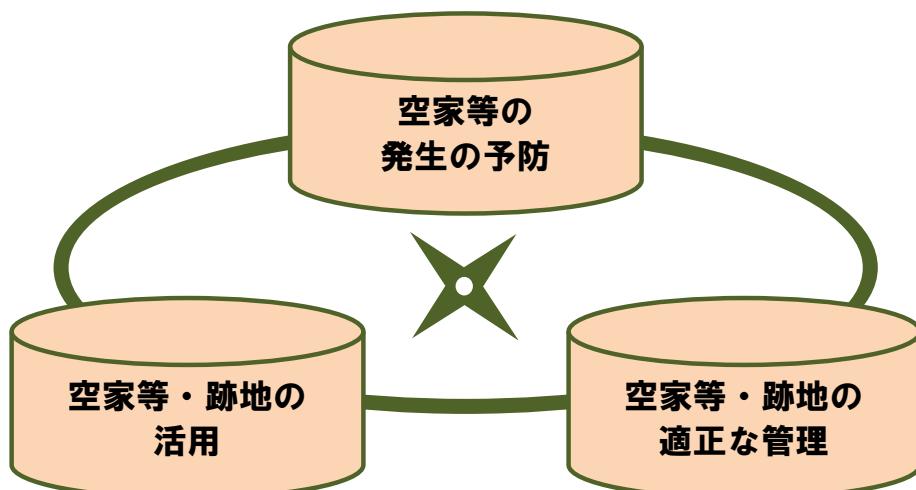
計画の理念

「甲賀流みんなで空家等を予防・活用・適正管理」

2. 対策の柱

本市は、計画の理念をもとに空家等対策を進めるにあたり、建築物等の空家化を防ぐ「空家等の発生の予防」、空家等を地域の資源ととらえた「空家等・跡地の活用」、さらには管理がされずに放置された空家等に対応する「空家等・跡地の適正な管理」を3つの柱として、地域社会の維持や本市全体の活力の維持・向上を目指して総合的に対策を推進します。

図2 空家等における対策の柱



3. 各主体の役割と責務

空家等対策の実施主体である所有者等、事業者、市民等、地域コミュニティ組織及び行政は、計画の理念をもとに、各々の役割と責務を理解し、推進していくものとします。

(1) 国の責務と県の役割

国は、空家等に関する施策を総合的に策定・実施することとし、空家等対策に必要な情報の収集や提供、支援を行うとともに、広報活動等を通じて空家等の適切な管理や活用促進について、国民の理解を深めるよう努めることとなりました。

また、県も市が講じる施策について情報の提供や技術的な助言、市町間の調整等必要な援助を行うよう努めることとなりました。

双方とも法改正により規定が設けられたもので、国及び県には、適宜、情報提供等での支援を求め、本市の空家等対策に反映していきます。

(2) 市の責務

本市は、空家等の活用等を推進するにあたり、地域コミュニティ組織の主体的な取り組みを尊重します。また、所有者等や事業者、市民等、地域コミュニティ組織に対し、本市が実施する空家等対策への参加及び協力を促進します。加えて、空家等の適正な管理が行われるよう、所有者等への助言及び指導等を行うとともに、空家等の活用及び流通の促進を図るために、必要な支援を行うこととします。

(3) 所有者等の責務

民法第717条の規定から所有者等は、土地の工作物や敷地内にある樹木等に起因する事故等が発生した場合、被害者から賠償責任が問われます。こういった事態を予防するためにも所有者等は日常的な適正管理を行う必要があります。

また、法改正により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と国や地方公共団体が実施する空家等に対する施策に協力するよう努めることとなりました。

引き続き所有者等には、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう空家等の適正管理と空家等及び跡地の流通促進等の空家等対策への協力を求めるとともに、法改正により規定が設けられたことを周知します。

(4) 事業者の役割

事業者とは、不動産業者、建設業者、他の空家等の除却や活用等と関連する事業を本市の区域内において営む者です。事業者は、空家等及び跡地の活用について、積極的に流通の促進を図ることとします。

(5) 市民等の責務

市民等とは、市内に住所を有している人及び本市の区域内に存する建築物の所有者等です。市民等は、空家等の活用等のため、空家等に関する情報提供を行う等協力するとともに、自身が所有する建築物及びその敷地について、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように適正な管理に努めるものとします。

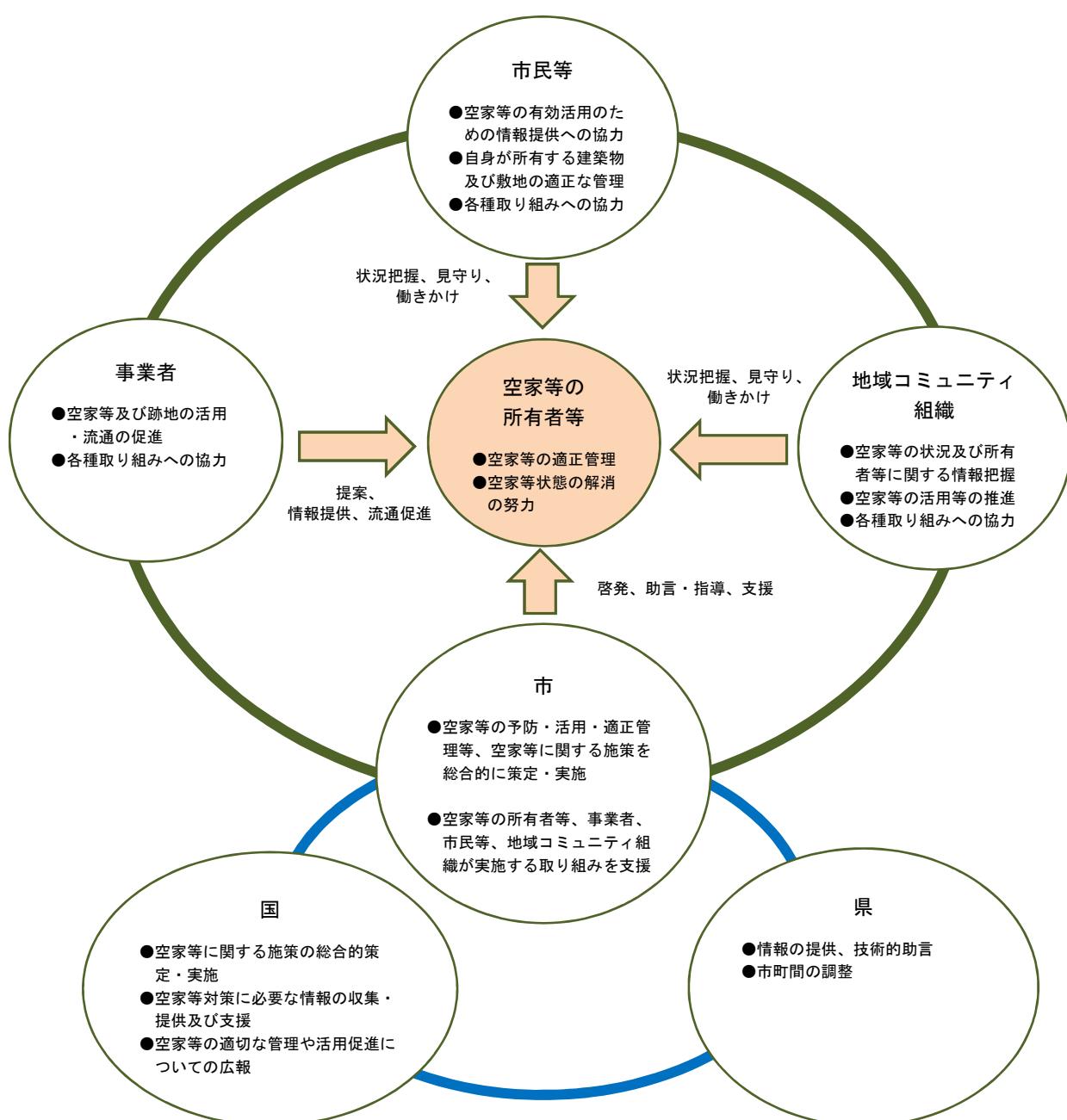
(6) 地域コミュニティ組織の役割

地域コミュニティ組織とは、区・自治会や自治振興会、その他地域住民が公益的な活動を行うために組織された団体です。地域コミュニティ組織は、空家等の状況及びその所有者等に関する情報の把握、その他空家等の活用等の推進に対して協力するものとします。

(7) 相互の協力

本市、所有者等、事業者、市民等及び地域コミュニティ組織は、本計画の目的を達成するため、それぞれの責務又は役割について、共通理解し、相互に協力するものとします。

図3 空家等対策における各主体の役割と責務



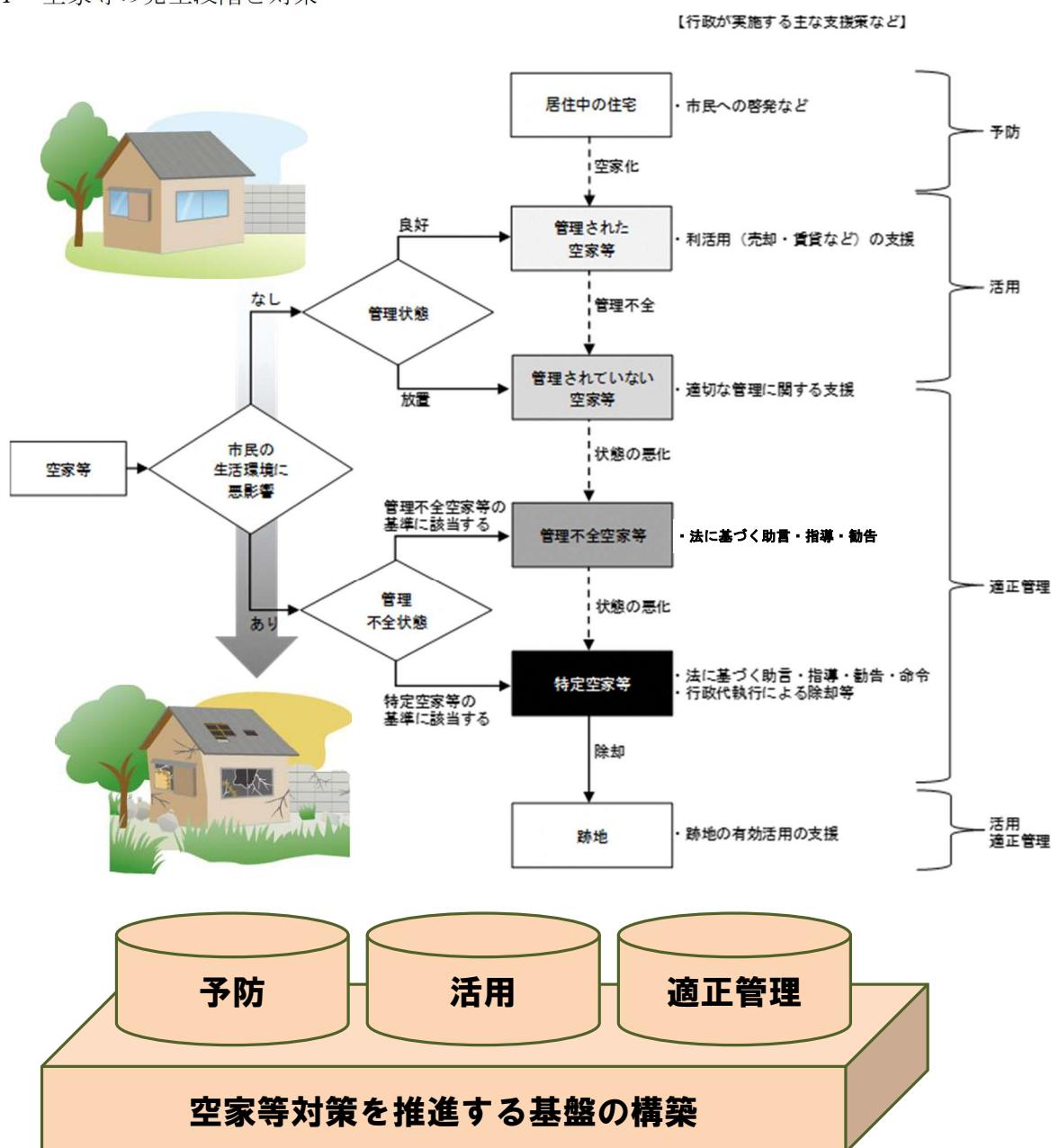
第3章 空家等対策の施策体系

本章では、空家等対策の施策体系として、対策の方向性、施策一覧、及び各施策の内容を示します。

1. 対策の方向性

空家等対策は、空家等の発生段階に応じて、予防、活用、適正管理の各施策を実施します。なお、空家等対策を推進するにあたっての基盤の構築等の施策も実施します。また、地域の活性化のため、国庫補助事業等の活用により、空家等の活用、除却及び予防を推進します。

図4 空家等の発生段階と対策



2. 空家等対策の施策一覧

空家等対策の施策一覧は、表9のとおりです。

次頁以降に、施策の詳細を示します。

表9 空家等対策の施策一覧

区分	施策
空家等対策を 推進する 基盤の 構築・整備	1. 空家等の実態調査及びデータベースの構築・整備・更新
	2. 推進体制の運営と連携
	3. 空家等対策に取り組む地域コミュニティ組織との連携
	4. 総合相談窓口の設置・運営
	5. 空家等管理活用支援法人の指定
空家等の 発生の予防	1. 空家等対策に関する周知・意識啓発の推進
	2. 所有者等における相続生前対策、相続登記等の啓発・促進
	3. 空家等の境界問題における関係団体等との連携
	4. 住宅ストックの良質化の推進
	5. 固定資産税における住宅用地特例の見直し
空家等・跡地 の活用	1. 空家等の活用・流通促進
	2. 空き家バンク制度の充実
	3. 多様な空家等の活用方法への対応
	4. 歴史的・文化的に価値のある空家等の活用
	5. 跡地の活用
	6. 市街化調整区域における空家等の活用策と空家等活用促進区域の検討
空家等・跡地 の適正な管理	1. 空家等の適正管理指導
	2. 空家等に対する措置
	3. 財産管理人制度の利用
	4. 空家等の自主的な除却の支援策
	5. 他法令における措置

3. 空家等対策を推進する基盤の構築・整備

3-1. 空家等の実態調査及びデータベースの構築・整備・更新

本市は、平成27年度から28年度にかけて空家等の実態調査を実施し、市内の空家等数や状況等の把握を目的に継続調査を行ってきました。今後も継続した調査を実施し、所有者等の特定を行い、空家等の適正な維持管理の啓発に努めています。

なお、継続的な調査の実施は、所有者等及び地域コミュニティ組織に向けた意識啓発の良い機会ともなることから、出前講座等で空家等の発生予防に向けた情報提供も行いながら、地域コミュニティ組織と協働して調査に取り組みます。

また、空家等実態調査及び意向調査結果はデータベース化し、継続的に情報を更新・管理できる仕組みを構築・整備します。

3-2. 推進体制の運営と連携

空家等に係る諸課題に総合的に対応していくためには、市役所内の関係各課だけでなく、警察などの行政機関、建築士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士等の専門家、不動産業者や建築・建設業者、金融機関等の民間事業者、地域コミュニティ組織やNPO法人等の団体など多様な組織と連携し、推進していく必要があります。

また、増加する空家等への対策について、行政を中心とした対応では限界があることから、新たな枠組みについて検討します。

3-3. 空家等対策に取り組む地域コミュニティ組織との連携

将来、人口減少が予測されていることから、集落内の地域コミュニティの健全な継続が困難となるとともに空家等が増加し、地域内の生活環境の悪化等が懸念されています。

そういう事態を防ぐため地域には、地域内の空家等の動向をご報告いただき、本市は所有者等を特定し、空家等の利活用と適正管理を呼びかけていく連携体制が重要となります。

また、空家等の活用希望者を既存コミュニティに受け入れていく体制作りと地域ルールの見直しも重要となります。

地域には、これらの重要性を空家等対策への協力依頼や出前講座等で周知していくとともに、ご協力いただいている地域とは、引き続き連携した取り組みを進めていきます。

加えて、空家等の敷地境界の不明確さが流通促進の阻害要因となることもあるため、境界確定や公図訂正等の啓発にも努めています。

3-4. 総合相談窓口の設置・運営

空家等に関する相談内容は、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移住者からの問合せなど多岐にわたります。

所有者等からは、単純に空家等の貸借や販売に関する利活用相談だけでなく、相続手続きや抵当権の抹消、未登記建物の表題登記、解体された建物の抹消登記、さらには地域との調整など、多種多様な問題への対応が要求されています。

また、近年は財産整理のため、空家等だけでなく、農地や山林についてもまとめて処分を検討されるケースもあることから、空家等を中心とした包括的な活用及び処分方法の提案も求められます。

個々の事案ごとに異なる対応が求められることや空家等の増加に伴い、業務量が増加し、庁内組織だけでは市民サービスの向上が望めないことから、住民サービスの質の確保及び増加している相談件数への対応のため、行政相談窓口以外の新たな枠組みについて検討していきます。

3-5. 空家等管理活用支援法人の指定

空家等問題が深刻化し、地域社会に悪影響を及ぼす中、所有者等不明の空家等が増加し、適切な管理が困難になっています。そのため、行政の補完的な役割を果たしていくことを期待されるN P O法人などの民間団体が公的な立場から活動しやすい環境を整備するため、法改正で空家等管理活用支援法人制度の活用が可能となりました。この制度は、空家等の調査や所有者等への助言、管理支援などを行う民間団体を指定し、空家等問題の解決を促進することを目的とし、空家等対策業務において多岐にわたる役割を担うことに期待が寄せられます。

空家等対策業務を積極的に実施している先進自治体では、空家等の窓口業務や空き家バンクの運営などの空家等対策業務を民間にお任せすることで、効率的に業務を遂行されています。

なお、市内の空家等分布状況ですが、住宅団地を除く市街化調整区域内の空家等は、全体の約1/4を占めています。市街化調整区域内にある空家等の所有者等は、空家等以外にも農地や山林を所有されており、空家等と一緒に処分することを望まれていることから一括して相談できる体制を確立していく必要があります。また、立地条件により活用提案等が異なることから、相談業務には不動産取引に関する事や関連する法律等の知識が求められます。

他にも、活用できる空家等の寄付を申し出られる所有者等も一定数おられます。固定資産税の減収や本市が空家等ビジネスを展開していくことは民間の事業圧迫にも繋がりかねず、申し出をお断りしている状況です。このことから地域コミュニティとの調整を加味した空家等ビジネスを展開してくれる法人等があれば、本市の空家等対策の幅が広がるとともに、自主財源を確保いただくことで市からの委託料に依存しない安定した経営基盤を築いていただくことも期待できます。

これらのことから、本市が担っている空家等対策業務を委託し、民間事業者と業務を分担して対応していくことに加え、空家等ビジネスを展開するような法人等との連携について、協力不動産業者と協議はもちろん、候補(業)者の選定や地域おこし協力隊を軸に据えた法人を設立しサポートしていく方法などを先進自治体が実施している事例を参考しながら多角的に検討していきます。

表10 先進自治体が民間事業者へ委託している空家等対策業務例の一覧

大項目	小項目
予防施策	空家等にかかる出前講座の実施
	相続に関する相談業務 ※土業繋ぐまで
	境界確定や公図訂正等に関する相談業務 ※土業繋ぐまで
活用促進	空家等活用相談、提携不動産業者の紹介 ※農地・山林含む
	空き家バンクの運営
	所有者等に関する意向調査
	空家等活用希望者への相談業務
	空家等活用にかかる物件調査業務
	空家等の隣地所有者に対しての同時販売提案
適正管理	相続人調査業務
その他	空家等相談会の実施
	家財処分方法の相談業務
	空家等の実態調査業務

表11 甲賀市内の空家等分布状況 ※令和7年9月末時点

水口		土山		甲賀		甲南		信楽	
537		253		221		360		408	
市街化区域	市街化調整区域	非線引区域	都市計画区域外	市街化区域	市街化調整区域	市街化区域	市街化調整区域	非線引区域	都市計画区域外
249	288 ※うち住宅団地 153	165	88	54	167 ※うち住宅団地 1	74	286 ※うち住宅団地 153	158	250

図5 連携体制（イメージ）

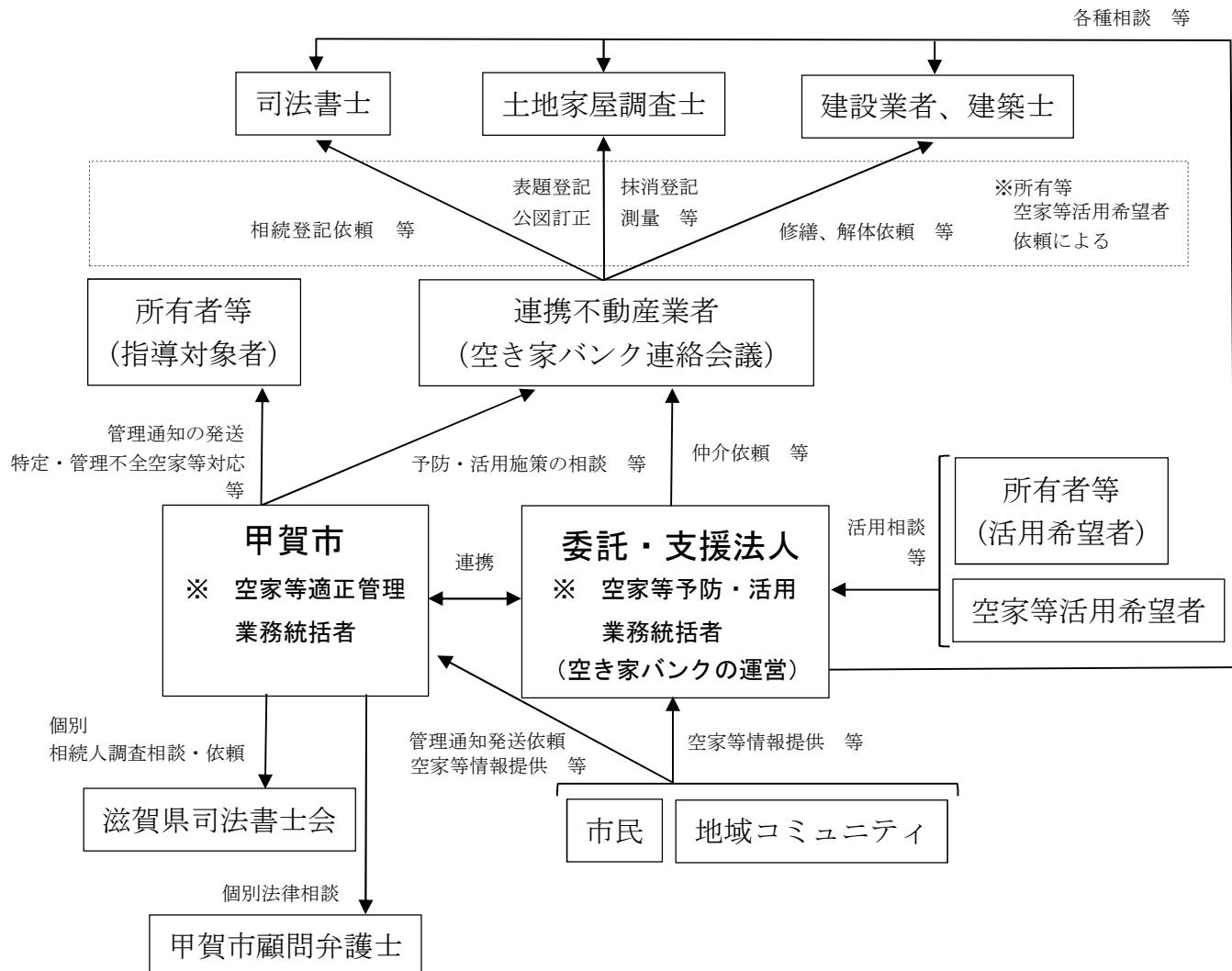
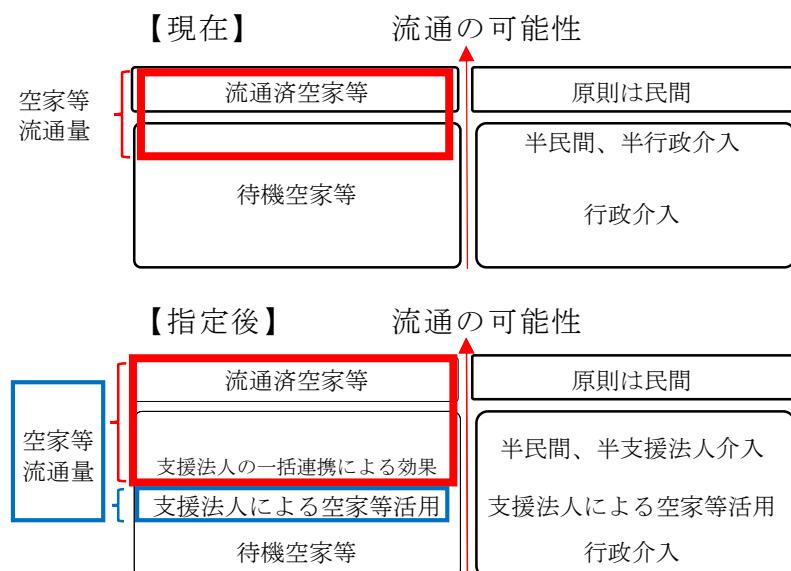


図6 支援法人を導入することで期待できる効果



4. 空家等の発生の予防

4-1. 空家等対策に関する周知・意識啓発の推進

空家等の対策を進めるには、空家等についての問題意識を広く市民等の間で共有することが大切となります。また、法改正により所有者等には、空家等の適正管理を行うことが責務であることに加え、本市が実施する空家等対策への協力に努めなければならないことを認識していただく必要があります。

そのため、本市は、適切な管理が行われない空家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に及ぼす影響とリスク（事故等による工作物責任、対応先送りによる資産価値の低下など）や、法に基づく措置（行政代執行、固定資産税等の取扱い）について、所有者等へ説明するとともに、適正管理や利活用について啓発を行います。また、将来的に空家等になる可能性のある建築物の所有者等をはじめ、広く市民等へも総合相談窓口の連絡先などを市広報紙やパンフレット等を通じて情報発信を行うとともに、関係各課や関連機関、地域コミュニティ組織等と連携し、出前講座等の機会を通して、市民等に対する周知・啓発についても実施します。

4-2. 所有者等における相続生前対策、相続登記等の啓発・促進

今後、少子高齢化が進展し、若年層が利便性の高い暮らしを求めて都市部へ流出していくことを考えると、空家等が発生していくことは避けられません。登記簿謄本に記載されている所有者の死後、相続等による権利関係の承継が円滑・適切に行われず、空家等の相続人が複雑化・不明化し、適切な管理や財産処分が困難となり、長期間、空家等となることが見受けられます。

また、抵当権等の権利が設定されていることで、空家等の利活用が妨げられる場合もあります。

こういった事態を防ぐため、本市は、生前又は相続発生時には速やかに登記の名義変更や抵当権等の権利設定の抹消を行っていただくよう、関係団体等と連携した法律相談会等の開催や出前講座、及び空家等の総合相談窓口で注意喚起し、法務局の相談窓口の紹介など、速やかな相続登記等に繋がるよう啓発します。

他にも、空家等に残された家財等も長期の空家化を招く原因となります。日頃から不要品を処分することが空家等の活用促進に繋がっていくことについても、併せて周知していきます。

4-3. 空家等の境界問題における関係団体等との連携

空家等の利活用を進める上で、土地の境界が確定していることが重要になります。隣地との境界問題が解決していないため、利活用や売却ができないということも考えられます。境界紛争等の防止のため、境界確定や公図訂正等の相談に対応できるよう関係団体等と連携します。

4-4. 住宅ストックの良質化の推進

住まいとしての規模や性能が不十分であると、住み続ける又は住み継ぐことが難しく、そうしたことが空家等を生み出す要因の一つになっています。このため、住宅ストックの良質化を促進することが、将来的な空家等の発生抑制にも繋がるものと考えられます。

本市では、既存住宅について、住宅リフォーム補助制度や無料耐震診断・耐震改修費補助等により、住宅ストックの良質化の推進に努めています。

住宅ストックの一環として空家等を活用希望者に紹介することで、空家等の利活用を図ります。

4-5. 固定資産税における住宅用地特例の見直し

空家等の除却や適正管理を促すため、法第13条第2項に基づいた管理不全空家等の勧告時から、固定資産税の住宅用地特例が除外されます。

5. 空家等・跡地の活用

所有者等アンケートでは、利活用意向について「空家等の利用を考えている」が49.5%とおよそ半数あり、そのうちの46.3%が売却や賃貸として利用を考えているという結果でした。しかし、空家等の流通や利活用が進んでいない状況であることから、次に挙げる方法により推進します。

5-1. 空家等の活用・流通促進

空家等は、市街化調整区域などの規制が厳しい場所に存在するだけでなく、市街化区域など比較的便利なところに立地しているものもあります。これらの空家等については、民間市場での流通が可能であるにもかかわらず、所有者等が活用に向けた取り組みを行っていないケースがあると考えられます。不動産業者や建築・建設業者等の民間事業者と連携した上で、地域による特性に応じた活用・流通対策を検討し、空家等の活用を促進します。

また、中山間地域の所有者等は、農地・山林を併せて所有されていることも多く、空家等と同時に処分を希望されるケースが多いことから、関係機関とともに空家等と併せて活用提案を行います。

なお、甲賀市立地適正化計画により居住誘導区域を定めていますが、空家等は、全地域内にあり、放置空家等を発生させないことが優先事項であることから、居住誘導区域外にある空家等についても利活用を図ります。

5-2. 空き家バンク制度の充実

本市では、空家等の情報提供を行い、空家等の有効活用を通じて、老朽化に係る危険を回避し、防犯及び公衆衛生等の環境を改善するとともに、定住促進による地域の活性化を目的とした「甲賀市空き家バンク」を平成28年4月から運営しています。

空き家バンク制度への関心を高め、活用の促進を図るため、市広報紙、空き家バンクウェブサイト等への掲載、出前講座等での説明及び固定資産税納税通知書等を活用したPR、並びに市内の空家等物件の掘り起こしを行うなど、いくつかの手法を組み合わせて周知・啓発の拡充に努めてきました。

今後も協力不動産業者の合議体である空き家バンク連絡会議と連携し、空家等の活用促進を進めていくとともに、空き家バンクの利用者増加のため、所有者等へ直接PRできるような取り組みを実施します。

※空き家バンク：空家等の所有者等に「売りたい」「貸したい」空家等を登録していただき、「買いたい」「借りたい」人へ物件情報を提供する制度

5-3. 多様な空家等の活用方法への対応

本市は、地域コミュニティ組織やNPO法人、不動産業者等と連携し、移住・定住の促進に加え、空家等をセカンドハウスや店舗としての利用方法等の活用希望者にも対応していくため、空家等の多様な利活用を推進します。

また、空家等の活用を希望する企業に空家等の紹介を行う『企業バンク空き家紹介制度』を

設けたことから、企業による空家等活用を推進します。

5-4. 歴史的・文化的に価値のある空家等の活用

本市には、東海道の宿場であった土山宿・水口宿をはじめ、日本遺産六古窯に数えられる信楽焼を有する信楽地域など、歴史的・文化的に価値のある町並みがあります。

歴史的・文化的に価値の高い空家等の活用については、地域コミュニティ組織により地域の実情に合った活用ルールの作成の必要があります。また、運用においては、まちづくり団体との連携など、所有者等、地域コミュニティ組織、NPO法人等の団体と連携し、活用を推進します。

5-5. 跡地の活用

計画性や目的もなく空家等だけの除却を進めると跡地が増加し、それらが適切に管理をされないと雑草の繁茂やゴミ等の不法投棄、害虫の発生等の問題を引き起こし、地域のまちづくりにおいて跡地の管理と有効活用についての課題が発生します。

本市は、跡地を管理不十分な空地のまま放置させないために、空き家バンク連絡会議と連携し、跡地の有効活用を希望される方があれば、跡地の紹介を行えるような体制作りに取り組みます。

また、地域コミュニティ組織の地域の憩いの場等としての管理・活用を推進します。

今後、除却等により活用されない跡地を所有されることになる所有者等には、近隣クレームや管理コストといったリスクを説明し、跡地の早期有効活用が図られるよう推進します。

5-6. 市街化調整区域における空家等の活用策と空家等活用促進区域の検討

都市計画区域内の市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として利用用途等に制限があるため、空家等の利活用が図りにくい状況にあります。

用途制限等が、市街化調整区域内の中山間地域への移住・定住の阻害要因の一つであると考え、本市では、平成30年度に都市計画法第34条第11号区域及び第12号区域の指定を行い、市街化調整区域での自己用住宅等の利用可能範囲を拡大しました。

また、令和4年度には、空家等の賃貸借が可能になるなど、中山間地域のコミュニティ維持のため、積極的に要件緩和を行っています。

これらに加え、法改正により、促進区域が設定できるようになりました。促進区域とは、賑わいの再生や人口減少に悩む地域などの『地域課題の解決』や『まちの復興』のため、二次的な解決手段として空家等の活用促進を行うことを目的に設定される区域のことをいいます。

本市の都市計画や観光振興に関する各計画に基づき、将来、その対象地をどのように活性化させるかを検討し、重点的な補助や必要と認められる規制緩和を行う促進区域を設定することができ、地区計画などが設定されていても目的を達成するため、重ねて区域設定することも可能です。

今後、促進区域の設定については、府内で組織する空家等対策担当者会議等を通じ、今後も継続して検討していきます。また、促進区域を設定していくためには、空家等対策計画の施策

の反映だけでなく、各分野別計画との整合や関係者との協議等が必要なことから、空家等の活用促進と地域の活性化に繋がるよう関係機関と協議・検討をしていきます。

6. 空家等・跡地の適正な管理

6-1. 空家等の適正管理指導

空家等を適正に管理するには、定期的な維持管理や点検が必要です。本市では、適正管理が行われていない所有者等に対して指導書を送付しています。その際アンケートを同封し、空家等についての今後の維持管理や活用の意向を確認しています。また、空き家バンクの紹介、相続登記の啓発、不動産流通及び法律相談会の実施案内などのチラシも同封し、空家等の活用を進めます。併せて利活用が困難な空家等については、除却補助に関する案内を行います。

6-2. 空家等に対する措置

空家等のうち、管理不全な状態になるおそれのある空家等については、条例の規定により、助言及び指導を行うことになります。また、別途定める判定基準により、管理不全空家等や特定空家等に該当すると判断した場合には、法に基づく措置を行います。

ここでは、本市が管理不全空家等又は特定空家等と判断する手順とそれらに対する措置の概要を示します。

(1) 管理不全空家等と判定する手順

- ① 市民等及び地域コミュニティ組織は、空家等の情報を市に対して提供を行います。（条例第7条、第8条）
- ② 空家等の現地調査、所有者等の調査（法第9条、第10条）を実施します。
- ③ これら調査の結果、市民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある空家等においては、本市による所有者等への助言及び指導を行います。（条例第14条）
- ④ 本市からの所有者等への助言及び指導によっても対処がなされず、本市が『甲賀市管理不全空家等判定基準』に該当すると判断した場合は、管理不全空家等として指導を行います。（法第13条第1項）

(2) 管理不全空家等への勧告（法第13条第2項）

管理不全空家等の状態が改善されないと認められる場合、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。この勧告により、所有者等が管理不全空家等に関して適切な措置をとれば、この段階で本市の対応は完了となります。ただし、適切な措置をとらない場合は、住宅用地に係る固定資産税の特例措置から除外されます。

(3) 特定空家等と判定する手順

管理不全空家等として勧告を行っても対処がなされない場合は、『甲賀市特定空家等判定基準』の判定結果を甲賀市空家等対策協議会（地方自治法第138条の4第3項の規定に基づき設置）に空家等の状況を報告し、特定空家等に該当するか否かの判断に関する意見を求めます。その際、必要に応じて、空家等への立入調査（法第9条第2項）を実施します。

協議会により非該当とされた場合、(2)に戻り、改めて本市による管理不全空家等の所有者等への勧告を行います。

(4) 助言又は指導（法第22条第1項）

特定空家等と認定された場合、その所有者等に対し、特定空家等に関して、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、所有者等が特定空家等に関して適切な措置をとれば、この段階で本市の対応は完了となります。

(5) 勧告（法第22条第2項）

助言又は指導に対し、所有者等が適切な措置をとらず、特定空家等の状態が改善されないと認められる場合、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。

この勧告により、所有者等が特定空家等に関して適切な措置をとれば、この段階で本市の対応は完了となります。

(6) 命令及び意見陳述の機会の付与等（法第22条第3～8項）

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、特に必要があると認めるときは、所有者等に対し、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じます。

この命令を行う場合、あらかじめ所有者等に対し、命じようとする事由と措置内容、並びに意見書の提出先と提出期限を記載した通知書を交付して、所有者等又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。

通知書の交付を受けた所有者等は、意見書の提出に代えて、公開による意見の聴取を行うことを請求することができます。その場合、市長は、公開による意見の聴取を行います。

なお、命令に違反した者は、法第30条第1項の規定により50万円以下の過料に処されます。

(7) 標識の設置・公示（法第22条第13項）

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

(8) 行政代執行（法第22条第9項）

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い、所有者等の負担において、市長は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。

(9) 略式代執行・公告（法第22条第10項）

命令をしようとする場合において、過失がなくて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、所有者等の負担において、市長は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。

(10) 代執行費用の徴収（行政代執行法第6条第1項）

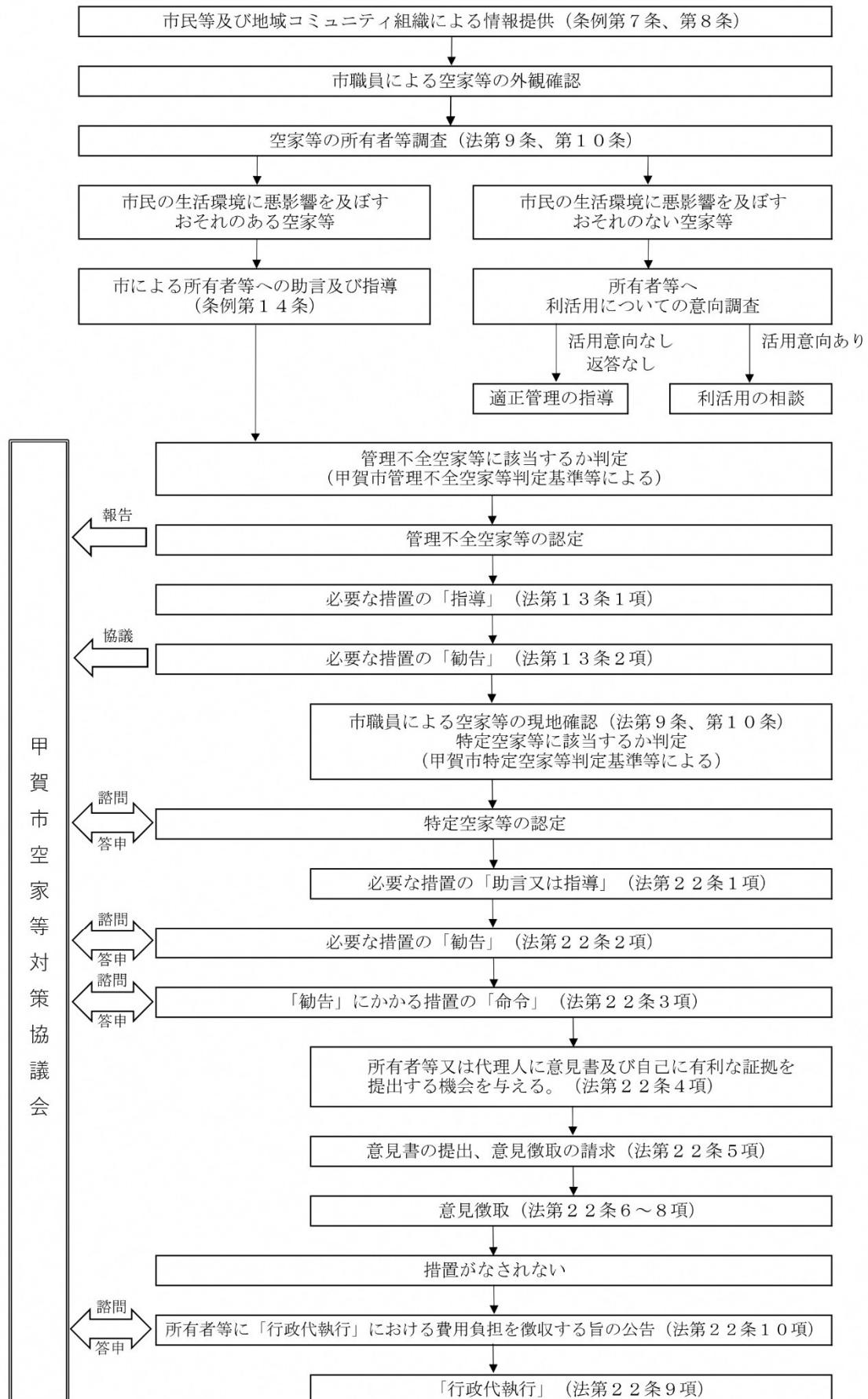
代執行に要した費用を、所有者等から徴収します。

※ 所有者等が不明の場合や支払能力がない、また、換価後の費用充当が不足する、並びに代執行費用の回収ができない等の場合は、国及び県からの補助を活用します。

第3章 空家等対策の施策体系

図7 空家等対策の流れ

関係法令等 甲賀市空家等の活用、適正管理等に関する条例（以下「条例」という。）



6-3. 財産管理人制度の利用

空家等の近隣への聞き取り調査等を実施し、その後住民票情報、戸籍情報、建物等の登記簿情報を収集して追跡調査を実施した結果、以下のように所有者等や相続人へとたどり着けない場合があります。

- ① 所有者等が既に死亡していることは判明したものの、相続人がいない、相続人が不明又は相続人全員の相続放棄により相続する者がいないこと等が判明した場合
- ② 所有者等が生存していることは判明したものの、所有者等の所在が不明な場合
- ③ 所有者等に関する情報がなく、所有者等の特定が極めて困難な場合

上記①の場合には、従来の被相続人の全財産を清算する相続財産清算人制度に加え、法改正で被相続人の特定の建物のみを清算する所有者不明建物管理制度により、市が申し立てられるようになりました。

②、③の場合には不在者財産管理人制度により、空家等の管理人の選任等を行い、空家等が適正に管理されるよう諸制度の活用を検討します。

なお、財産管理人制度は、空家等の活用希望者に利用いただくために申立てを行うだけでなく、除却が妥当な空家等に申立てを行い、除却後の跡地活用を見据えた対応についても検討することができます。

なお、市長が法第22条第10項を根拠に略式代執行を行った場合、所有者等に対して費用請求するには、公示送達や民事訴訟法第35条の特別代理人を選任して手続きを行う等の方法で足りる場合を除き、家庭裁判所又は地方裁判所に財産管理人制度の申立てを行う必要があります。

表12 財産管理人制度の概要

制 度	状 况
不在者財産管理人制度 ※家庭裁判所 管轄	所有者等の所在が不明な場合等に、その財産を管理する者をおくとき
相続財産清算人制度 ※家庭裁判所 管轄	所有者等の相続人が明らかでない場合に、被相続人の全財産を管理する者をおくとき
所有者不明建物管理制度 ※地方裁判所 管轄	所有者等の相続人が明らかでない場合に、被相続人が所有する空家等又は空家等とその敷地のみに管理する者をおくとき ※一般的には、予納金は相続財産清算人制度より安価。 ※土地の申立てでは、『所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法』の適用が可能か検討する必要あり。

図8 財産管理人制度手続きの流れ（1）空家等を活用する例

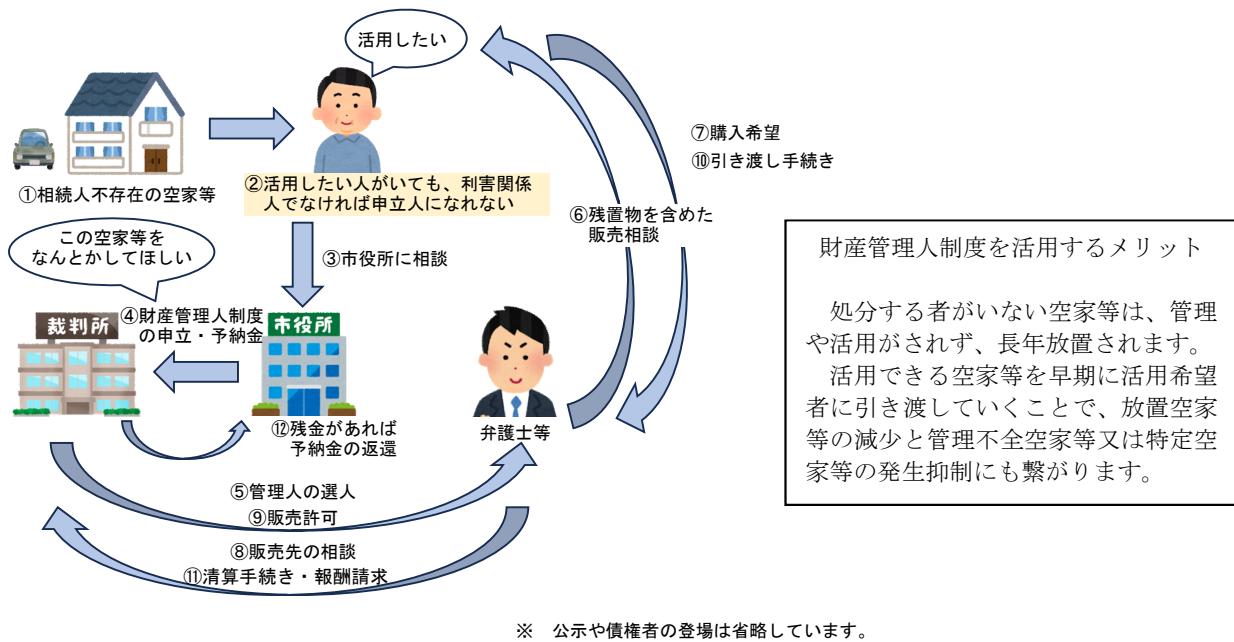
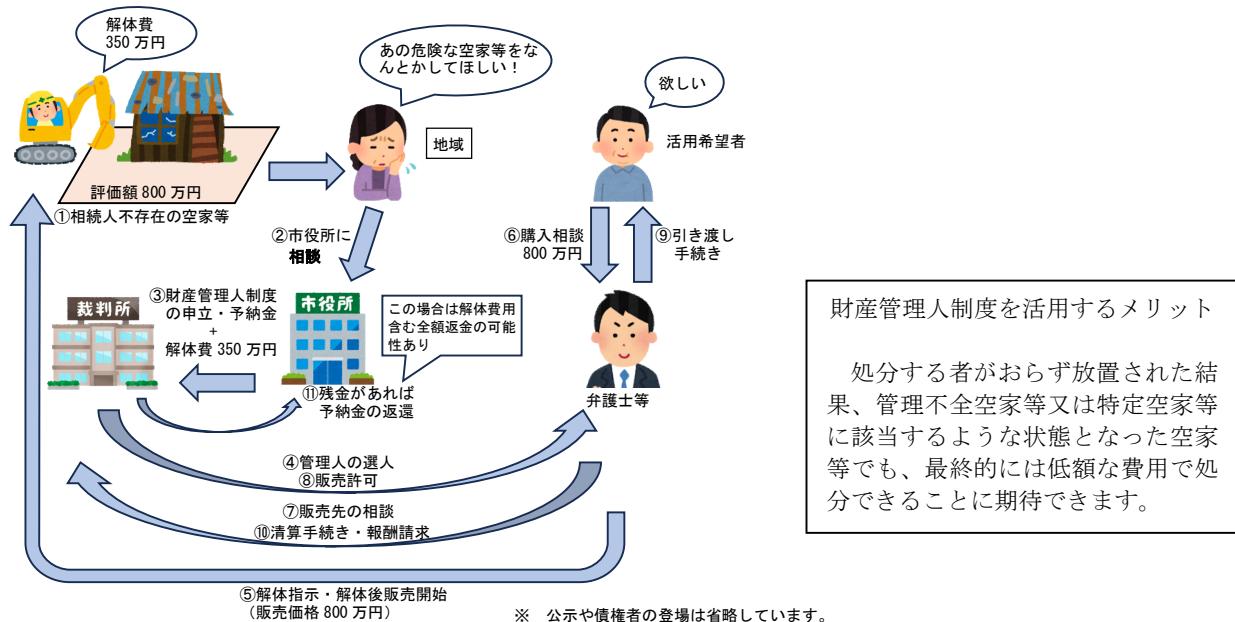


図9 財産管理人制度手続きの流れ（2）空家等を更地として活用する例



6-4. 空家等の自主的な除却の支援策

空家等の自主的な除却について、甲賀市空き家住宅等除却事業補助金交付要綱に基づき、安心かつ安全な生活環境の確保、地域社会の活性化及び地域の良好な景観の保全のため除却補助を行っています。補助は予算の範囲内で、空家等の自主的な除却促進に向け支援しています。

また、国においても空家等の発生を抑制するための措置として、被相続人が居住の用に供していた家屋とその敷地を譲渡した場合、譲渡所得を特別控除する支援策の適用期間の延長及び対象事業の拡大を行っています。

6-5. 他法令における措置

適切な管理が行われていない空家等への対応は、法に限定されず、他の法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられます。各法令により講じることができる措置の対象や内容が異なることから、状況により措置の対象物ごとに異なる法令を組み合わせて適用することも考えられます。

そのため、本市は、措置の対象となる空家等について、その物的状況や悪影響の度合い、危険度の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択していきます。

表13 空家等の除却等に関する他法令と法の概要

法律名	対象・状況	行政上の措置
建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号)	著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害と認められる場合	除却、修繕等の保安上又は衛生上必要な措置を命令
消防法 (昭和 23 年法律第 186 号)	屋外における火災予防上危険なもの（火災の危険が迫っている場合のみに限定）	屋外の延焼のおそれのあるものの除却等を命令
道路法 (昭和 27 年法律第 180 号)	認定区域内に生じている道路の交通に支障を及ぼすおそれのある行為	工作物等の除去その他必要な措置を命令
災害対策基本法 (昭和 36 年法律第 223 号)	災害の発生又は発生のおそれがあると判断され、かつ応急措置を実施するため緊急の必要があると認める場合	災害を受けた工作物又は物件で応急措置の実施の支障となるものの除去
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (昭和 45 年法律第 137 号)	自己所有地でごみ（一般廃棄物と明らかなもの）を不法に処分している場合 廃棄物の不法投棄によって、生活環境の保全上支障がある場合	除却等の必要な措置を命令 所有者等に予防措置を指導するとともに、不法投棄を行った者に対し除却等を命令
民法 (明治 31 年法律第 11 号)	相続放棄されており、所有者がいない場合	財産管理人制度による申立て

第4章 空家等対策の推進体制

本章では、空家等に関する対策を推進するための体制、総合相談窓口について示します。

1. 甲賀市空家等対策協議会

本市は、「空家等の活用等を総合的に推進し、もって安心かつ安全な生活環境の確保、地域社会の活性化、まちづくりの活動の促進及び地域の良好な景観の保全に寄与する」という条例の目的を達成するために必要な事項を協議するため、地方自治法第138条の4第3項の規定に基づき、甲賀市空家等対策協議会を設置します。

表14 甲賀市空家等対策協議会の概要

事務局	住宅建築課
委員	市長、建築士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、商工会、法務局、区・自治会代表者
所掌事務	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議 ・空家等が特定空家等に該当するか否かの判断 ・空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関する協議 ・特定空家等に対する措置の方針などに関する協議 ・上記で掲げたもののほか、市長が空家等対策に関し必要と認める事項

2. 空家等対策担当者会議

本市は、空家等に関する情報共有及び庁内の横断的な連携を図ることで、施策を効率的かつ効果的に展開するために、空家等対策担当者会議を設置します。

表15 空家等対策担当者会議の概要

事務局	住宅建築課
参加者	政策推進課、市民活動推進課、都市計画課、商工労政課、危機管理課、建設管理課、生活環境課、総務課、税務課、歴史文化財課、地域共生社会推進課など、空家等の対策に關係する部局の担当者
所掌事務	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する施策の横断的な連携及び検討 ・甲賀市空家等対策協議会に提出する議事等の協議 等

3. 空家等に関する市役所の総合相談窓口

本市は、空家等に関する市役所の総合相談窓口を、建設部住宅建築課空家対策室に設置します。
窓口の連絡先等は、次のとおりです。

表16 空家等に関する市役所の総合相談窓口の概要

担当部署	甲賀市建設部住宅建築課空家対策室
住所	〒528-8502 甲賀市水口町水口 6053 番地 甲賀市役所
連絡先	電話番号 / 0748-69-2214 F A X / 0748-63-4601
受付内容	<ul style="list-style-type: none">・適正に管理されていない空家等に関する通報の受付・空家等の予防、活用、適正管理に関する問合せ

参考資料

甲賀市空家等の活用、適正管理等に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空家等の増加が防災、衛生、景観等の生活環境に多くの問題を生じさせ、さらには地域社会の活力を低下させる原因の一つになっていることに鑑み、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「法」という。）に定めるものほか、空家等の発生の予防、活用及び適正な管理並びに跡地の活用（以下「空家等の活用等」という。）について必要な事項を定めることにより、空家等の活用等を総合的に推進し、もって安心かつ安全な生活環境の確保、地域社会の活性化、まちづくりの活動の促進及び地域の良好な景観の保全に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (2) 跡地 空家等を除却した後の敷地をいう。
- (3) 地域コミュニティ組織 区・自治会及び自治振興会その他の地域住民が公益的な活動を行うために組織する団体をいう。
- (4) 所有者等 所有者又は管理者をいう。
- (5) 事業者 本市の区域内において、不動産業、建設業その他の空家等の活用等と関連する事業を営む者をいう。
- (6) 市民等 市民及び本市の区域内に存する建築物の所有者等をいう。ただし、空家等の所有者等を除く。

(基本理念)

第3条 市、地域コミュニティ組織、空家等の所有者等、事業者及び市民等は、次に掲げる事項を基本理念として、空家等の活用等に努めるものとする。

- (1) 建築物は、まちを構成する重要な要素として、安心かつ安全な生活環境の確保及び地域の良好な景観の保全の実現に大きな役割を担うことに鑑み、その利用及び管理が図られること。
- (2) 空家等は、地域社会の有用な資源として、活用が図られること。
- (3) 空家等の活用等は、既存の建築物の保全、活用及び流通を促進する見地から推進されること。
- (4) 空家等の発生の予防及び活用並びに跡地の活用は、地域社会の活性化を図る観点から推進されること。

(市の責務)

- 第4条 市は、基本理念にのっとり、空家等の活用等を総合的に推進するよう努めるものとする。
- 2 市は、空家等の活用等の推進に当たっては、地域コミュニティ組織の取組を尊重するものとする。
- 3 市は、空家等の活用等への空家等の所有者等、事業者、市民等及び地域コミュニティ組織の参加及び協力を促進するよう努めるものとする。
- 4 市は、空家等の活用及び流通の促進を図るため、甲賀市空き家バンク制度のほか必要な支援を行うよう努めるものとする。

(空家等の所有者等の責務)

- 第5条 空家等の所有者等は、基本理念にのっとり、空家等の活用及び適正な管理に努めるとともに、国又は市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(事業者の責務)

- 第6条 事業者は、基本理念にのっとり、空家等及び跡地の活用及び流通の促進に努めるものとする。

(市民等の責務)

- 第7条 市民等は、基本理念にのっとり、空家等の活用等に協力するとともに、空家等の発生の予防に努めるものとする。

(地域コミュニティ組織の役割)

- 第8条 地域コミュニティ組織は、基本理念にのっとり、空家等の状況及びその所有者等に関する情報の把握その他空家等の活用等の推進に協力するものとする。

(相互の協力)

- 第9条 市、空家等の所有者等、事業者、市民等及び地域コミュニティ組織は、この条例の目的を達成するため、相互に、その果たす役割を理解し、協力するものとする。

(基本的施策)

- 第10条 市は、空家等の所有者等、事業者及び市民等が空家等の活用等に関する理解を深め、これに自主的に取り組むよう、広報活動、啓発活動その他の必要な措置を講じるものとする。
- 2 市は、空家等及び跡地の所有者等からの空家等の活用等に関する相談に応じるとともに、これらの者に対し、情報の提供、助言その他の必要な支援を行うものとする。
- 3 市は、地域コミュニティ組織と連携して空家等の活用等に取り組むとともに、地域コミュニティ組織が行う地域社会における空家等の活用等に関する取組への支援を行うものとする。
- 4 市は、空家等の所有者等、事業者、市民等及び地域コミュニティ組織の間の相互理解が増進され、協力が推進されるよう、交流の促進その他の必要な措置を講じるものとする。
- 5 市は、空家等の活用等を総合的に推進するために必要な体制を整備するものとする。

(空家等の発生の予防)

- 第11条 建築物の所有者等は、当該建築物の老朽化、未登記その他将来において空家等の発生の原因となるおそれのある事実があるときは、当該建築物の改修、登記その他空家等の発生を予防するために必要な措置を講じるよう努めるものとする。

- 2 市は、良質な住宅の普及の促進を図るとともに、既存の建築物の保全のために必要な支援その他空家等の発生の予防に資する措置を講じるものとする。

(空家等の活用)

- 第12条 空家等の所有者等は、当該空家等を利用する見込みがないときは、賃貸、譲渡その他の当該空家等を活用するための取組を行うよう努めるものとする。
- 2 事業者は、前項の取組に協力するよう努めるものとする。
- 3 市は、空家等の流通の促進のために必要な環境の整備その他空家等の円滑な活用に資する措置を講じるものとする。
- 4 市は、空家等をまちづくりの活動拠点その他地域社会の活性化に資するものとして活用する取組を行う者に対し、必要な支援その他の措置を講じるものとする。

(空家等の適正な管理)

- 第13条 空家等の所有者等は、当該空家等が管理不全状態とならないように、自らの責任において当該空家等の適正な管理に努めるものとする。

- 2 空家等の所有者等は、当該空家等が管理不全状態にあるときは、自らの責任において、直ちに当該管理不全状態を解消するものとする。

(助言及び指導)

- 第14条 市長は、当該空家等が管理不全状態になることを予防する必要があると認めるとき、又は当該空家等が管理不全状態となっているときは、当該空家等の所有者等に対し、その予防又はその状態の解消のための除却、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（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にない空家等については、建築物の除却を除く。）をとるよう、助言及び指導を行うものとする。

(跡地の活用)

- 第15条 空家等の所有者等は、当該空家等が除却されたときは、跡地を利用しない状態で放置せず、適正な管理を行うとともに、活用するよう努めるものとする。

- 2 地域コミュニティ組織は、跡地の所有者等の理解と協力を得ながら、地域社会の活性化に資するものとして跡地を活用するよう努めるものとする。
- 3 事業者は、跡地の所有者等による当該跡地を活用するための取組に協力するよう努めるものとする。

(協議会の設置)

- 第16条 地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項の規定に基づき、甲賀市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(協議会の担任する事務)

- 第17条 協議会は、空家等対策に関する事項について調査及び審議をする。

(協議会の組織)

- 第18条 協議会は、委員9人以内で組織する。

- 2 委員は、市長のほか、市民、法務、不動産、建築等に関する知識経験を有する者その他市長が必要と認める者のうちから、市長が委嘱する。
- 3 委員の任期は2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 委員は、再任されることができる。
- 5 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(報告の徴収)

第19条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、建築物等の所有者等に対し、当該建築物等の使用及び管理の状況について報告を求めることができる。

(委任)

第20条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。

(準備行為)

2 第18条第2項の規定による協議会の委員の委嘱に関し必要な行為は、この条例の施行の日前においても、同項の規定の例によりることができる。

付 則（令和6年条例第15号）

この条例は、公布の日から施行する。

空家等管理活用支援法人について

1. 空家等管理活用支援法人の制度

空家等管理活用支援法人（以下、「支援法人」という。）の制度は、市町村が実施する空家等対策業務を民間事業者に担ってもらえるよう指定を行うことをいいます。

この指定により、民間事業者も公的立場から活動しやすくなり、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしてくれます。空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）第23条第1項で指定できる対象は『法人』と記載されていることから、個人事業者はその対象となることはできません。

指定を受けることができる対象要件

【法人の形態】

- ①空家等の管理又は活用を図る活動を行うことを目的とする会社
- ②特定非営利活動法人
- ③一般社団法人（公益社団法人を含みます。）
- ④一般財団法人（公益財団法人を含みます。）

【指定を受けることができる法人の業務内容】

- ・空家等の所有者等（以下、「所有者等」という。）の依頼に応じて空家等の活用等に関する業務を行う法人
例) 建築士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士等の法人
- ・相続・登記などの法務その他の専門業務を担う法人
例) 弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、社会福祉士等の法人
- ・空家等の活用等に密接に関連するまちづくり、地域活性化、移住・定住等を目的とする事業に取り組む法人
- ・定期的に家屋を訪問する業務と併せて、所有者等の依頼に応じて空家等の管理を行う法人
- ・これらの専門家等により構成され、又はこれらの専門家等との連携体制を構築し、ワンストップで空家等の管理・活用に取り組む法人
→ 例) まちづくり会社、空家等対策を実施するNPO法人 等
- ・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）第47条第1項に規定する所有者不明土地利用円滑化等推進法人
- ・都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第118条第1項に規定する都市再生推進法人
- ・地域再生法（平成17年法律第24号）第19条第1項に規定する地域再生推進法人
- ・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）第40条第1項に規定する住宅確保要配慮者居住支援法人

2. 支援法人が担うことができる業務

支援法人は、法第24条で定められた以下の業務を指定した民間事業者に実施してもらうこと

ができます。

また、市町村のニーズに応じて、一部の業務のみを実施してもらうために指定することもできます。

支援法人の業務（法第 24 条）

支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

【解説】

- ① 法第 24 条第 1 号では、市町村が行っている空家等の活用や処分等に関する相談窓口業務を担うことができます。
 - 空家等の管理に関する相談業務や草木剪定、修繕等を請け負う事業者の紹介業務
 - 空家等の解体に関する相談業務や解体業者の紹介業務
 - 空家等の相続相談や司法書士の紹介業務
 - 空家等の抹消や表題登記、農地転用、境界確定に関する相談業務や土地家屋調査士の紹介業務
 - 空家等に残された残置物の処分についての相談業務
 - 空家等の販売・賃貸等に関する相談業務や不動産業者の紹介業務
 - 空家等を含めた農地や山林の処分方法の相談業務
 - 空家等の販売・賃貸等に際し、対象となる地域と調整を図る業務
- ② 法第 24 条第 2 号では、支援法人が所有者等からの依頼を受け、次のことを請け負うことと考えられます。
 - 草刈りや剪定、通風管理などの空家等の日常管理に関する業務
 - 空家等の修繕に関する業務
 - 土地家屋調査による滅失や表題登記、地籍測量、公図訂正等の業務
- ③ 法第 24 条第 3 号では、支援法人が所有者等からの依頼を受け、次のことを請け負うことと考えられます。
 - 相続登記に関する業務
 - 相続人調査に関する業務

※所有者等の調査を市町村が支援法人に委託することもできます。その場合、支援法人が所有者等に関する情報を取得することになることから、空家等対策業務の目的以外に使用されることがないよう、業務の終了時には適切に廃棄する等その取扱い方法について指定書や事務取扱要綱等で明記しておく必要があります。

- ④ 法第 24 条第 4 号から第 6 号では、空家等の管理や活用をより効果的に行えるような方法の検討や市町村が実施する空家等対策業務の PR に関する事業、その他必要な事務を行うことができます。

3. 支援法人が市町村に請求できる内容

支援法人は、指定された業務を行うために必要がある場合、以下のことを市町村に請求できます。

① 情報の提供等（法第 26 条第 2 項）

市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下、「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

② 支援法人による空家等対策計画の作成等の提案（法第 27 条第 1 項）

支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

③ 市町村長への要請（法第 28 条第 1 項）※財産管理人制度の申立要請

支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

【解説】

○市町村が支援法人へ所有者等関連情報を提供する際の取扱い

支援法人は業務を行うにあたり、必要に応じて市町村が取得している情報の提出を求めることができます。市町村からの情報提供は、「所有者等を知る必要がある」ときに所有者等関連情報に関するものに限られます。所有者等関連情報は、所有者等の氏名・名称、住所及び連絡先で、「世帯構成」や「親族の連絡先」に関する情報はこれに該当せず、同条第 3 項に基づき、本人の同意をなくして提供することができません。

なお、所在がわからない者や同意の返信がない者の情報を支援法人へ提供することはできないことから、支援法人が得た個人情報を連携する事業者等へ提出する際は、所有者等からの同意が必要となります。

支援法人への所有者等関連情報の提供の流れ

- ・支援法人は、市町村に業務の遂行のため、所有者等を知る必要があるとして、所有者等の調査に必要な限度で所有者等関連情報の請求を行う。
- ・市町村は、支援法人に所有者等関連情報を提供するときは、所有者等から提供することに同意を得なければならない。
※空家等対策計画の作成等の提案や財産管理人制度の請求要請を受けた市町村は、その対応を行うか行わないことを理由を添えた上で通知しなければなりません。
- ・所有者等から同意が得られた場合、所有者等関連情報を支援法人に提供する。
- ・同意が得られなかった場合（所有者等の所在が判明していない場合を含む。）は、情報の提供ができないことを通知する。

【解説】

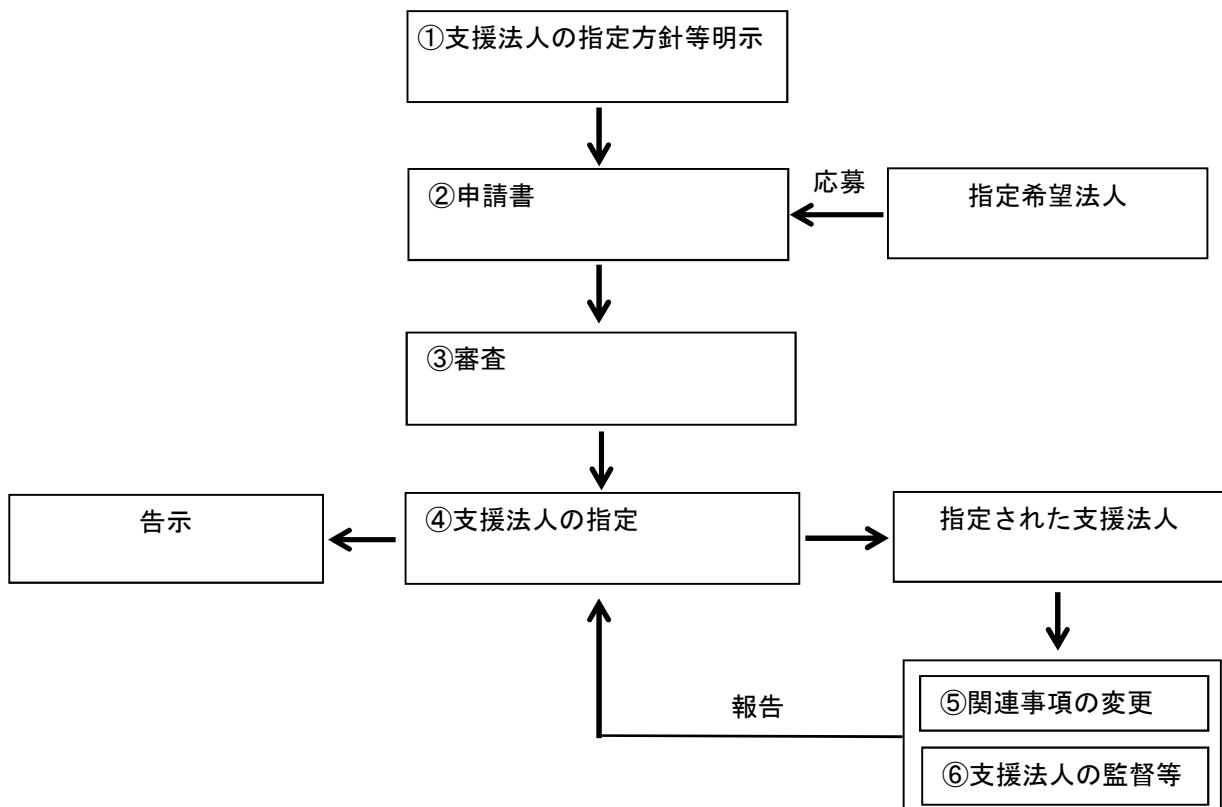
○支援法人が事業者等へ所有者等関連情報を提供する際の取扱い

支援法人が事業者等へ所有者等関連情報を提供し、情報提供を受けた事業者等が空家等対策業務を行うこともあります。この場合も支援法人が所有者等から同意を得る必要があります。なお、支援法人が事業者等へさらに同情報を提供するときは、最終的な情報提供先を明らかにした上で、所有者等の同意を取得することが必要です。

4. 支援法人の指定手続き

支援法人の指定は、市町村の長の裁量で行います。具体的には、以下のような手続きとすることが考えられます。

【支援法人指定の流れ】



① 支援法人の指定の方針等の明示

指定する業務種別など、市町村が求める業務内容を明確に示した指定方針等を作成しなければなりません。

また、指定する法人を一つに絞る場合は、支援法人への業務指示が多岐にわたるため、事業の調整や進捗管理を行っていけるか等を検討し、合理的にその理由を説明する必要があります。その他、指定の有効期間を定めることも考えられます。

② 指定を受けようとする法人からの申請の受付

指定を受けようとする法人からの申請の際に求める書類は、審査に必要な情報が得られるよう①で市町村が定めます。

また、審査を行うため、以下の書類等の提出を求めるとともに、活動目的等の確認が必要となります。

【申請にあたって提出を求める書類の例】

○定款

○登記事項証明書

○役員の氏名、住所及び略歴を記載した書面

○法人の組織及び沿革を記載した書面と事務分担（法人の各部署が担当する業務内容等）
を記載した書面

○前事業年度の事業報告書、収支決算書及び貸借対照表

○当該事業年度の事業計画書及び収支予算書

○これまでの空家等の管理、又は活用等に関する活動実績を記載した書面

※法人のウェブサイト、会報、パンフレット、議事録等でも可

○法第24条各号に規定する支援法人が担う業務（の一部）に関する計画書

※関係する行政機関や民間団体等との連携・調整状況（例えば、事業として空家等の売買を計画している場合は、専門家等との連携・調整の状況）も記載することが考えられます。

【法人の活動目的等の確認】

○法人の活動目的。

○内容が支援法人制度の趣旨・目的に合致しているか。

○市町村の求める業務を適正かつ確実に行うことができる体制を備えているか。

③ 支援法人の審査

【法人の基本的な要件】

○特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人、又は会社のいずれかの法人格を有すること。

※会社の場合は、「空家等の管理又は活用を図る活動を行うことを目的とする」必要があります。例えば、申請した法人の業務が空家等の管理や活用を扱っているというだけでなく、定款等により活動目的を審査することが考えられます。

- 過去に指定を取り消され、その取消しの日から●年を経過しない者でないこと。
 - 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から●年を経過しない者（以下、「暴力団員等」という。）がその事業活動を支配するものでないこと。
 - 役員のうちに次のいずれかに該当する者がないこと。
 - ・未成年者（又は未成年者の法定代理人が次のいずれかに該当する者）
 - ・破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - ・禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から●年を経過しない者
 - ・心身の故障により業務を適正に遂行することができない者
 - ・暴力団員等
- ※●については、支援法人指定にかかるプロポーザル実施要領公告時までに詳細を検討するものとします。

【法人の業務の適切さ】

- 申請者が支援法人として行おうとする業務方法が適切なものであること。

【法人の業務体制】

- 支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること。
※既に空家等の管理・活用に関する活動実績や関係する専門家等と連携した活動ができるることをもって審査することもあります。
- 当該市町村で業務が円滑に行えること。
- 必要な組織・人員体制を備えていること。
- 個人情報をはじめとする情報の取扱いに関する適切な措置がとられていること。
※法第24条各号の業務の実施にあたっては、個人情報を含む所有者等関連情報を取り扱うものが多くあります。市町村は、支援法人の指定時に個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）に基づく、個人情報の適切な管理等ができる体制であるかを審査し、その取扱いについての誓約を求めます。

【法人の経理的基礎】

- 必要な経費等を貯い、持続的に活動を行うことができる経理的基礎を有していること。

【その他審査事項】

- 申請者である法人が全国規模や都道府県単位の法人である場合には、指定は法人格単位で行うことになりますが、その審査にあたっては、指定を行う市町村内において当該法人が適正かつ確実に業務を行うことができるか等を確認することが必要です。
例) 当該法人が市町村単位で地域支部がある場合、支部単位で業務計画や責任者を含む体制があるなどを審査しますが、支援法人の経理については、法人格単位で確認することが考えられます。
- 市町村は、②の申請書類等に基づいて、指定を受けようとする法人が業務を適正かつ確

実に行えるかどうかを審査しますが、申請内容に不十分な点等があった場合、直ちに申請を却下するのではなく、申請者に対して必要な報告を求める等申請書類の補正等を促します。

④ 支援法人の指定と公示（法第 23 条第 2 項）

市町村の長は、支援法人を指定した場合、以下の事項を公示します。

ア 支援法人の名称又は商号

イ 支援法人の住所

ウ 事務所又は営業所の所在地

※公示方法は、市町村が独自に定めることができます。例えば、公報や HP への掲載などで幅広く地域住民等に周知することなどが考えられます。

⑤ 支援法人による関連事項の変更（法第 23 条第 3 項から第 4 項）

支援法人が④のア、イ、ウを変更するときは、あらかじめ市町村の長に届け出る必要があり、その届出があったときは、同じく公示することとされています。

⑥ 支援法人の監督等（法第 25 条第 1 項から第 3 項）

市町村の長は、必要に応じて、支援法人に対し、業務の報告をさせることができます。支援法人が、必要な業務を適正かつ確実に実施していない場合は、業務改善命令を出すことができます。その命令も違反した場合は、支援法人の指定を取り消すことができます。

空家等活用促進区域について

1. 空家等活用促進区域とは

「空家等活用促進区域」（以下、「促進区域」という。）とは、賑わいが乏しくなった地域や、流出者が多く人口減少に悩む地域などの『地域課題の解決』や『まちの復興』のため、二次的な解決手段として空家等の活用促進を行っていくために設定される区域のことをいいます。

なお、原則全地域など広範囲にわたる地域を対象に促進区域を設定することはできません。

【空家等を経済的・社会的活動に活用する例】

経済的活動の促進



空家等、又は空き店舗を
店舗として新たに活用。

社会的活動の促進



人口減少が進む中山間地域に
移住者が居住のため空家等を活用。

本市の都市計画や観光振興に関する各計画に基づき、将来、その対象地でどのようなまちづくりを進めるかを検討し、地域再生のために空家等を活用していく区域を設定することができます。

また、その区域内では、以下の規制緩和を設けることも検討できます。

なお、都市計画法で定める地区計画などの設定がされていても目的を達成するために、重ねて促進区域を設定することも可能です。

【促進区域での規制緩和が検討できる内容】

○建築基準法

・接道規制の合理化

例) 特定行政庁(滋賀県)が建替え可能と認めない道にしか接していなくても、一定の条件下で建替えについて検討できる 等

・用途規制の合理化

例) 第一種低層住居専用地域内でも店舗での利用が検討できる 等

○都市計画法

例) 市街化調整区域で制限されている用途での利用が検討できる 等

【促進区域の設定が想定される区域】

中心市街地
(中心市街地活性化法第2条)



相当数の小売商業者が集積し、都市機能が相当程度集積しており、市町村の中心的役割を果たしている市街地

地域住宅団地再生区域
(地域再生法第5条第4項第11号)



開発された住宅団地とその周辺の区域で、人口減少や少子高齢化の進展に対応した都市機能の維持や良好な居住環境の確保を図ることができる区域

地域再生拠点
(地域再生法第5条第4項第8号)



集落生活圏（一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落及びその周辺の農用地等）を含む一定の地域

農村地域等移住促進区域
(地域再生法第5条第4項第12号)



人口の減少により、その活力の維持に支障を生ずるおそれがあると認められる農村地域、他の農地で、活力の向上を図ることが必要と認められる区域

滞在促進地区
(観光圏整備法第2条第2項)



観光旅客の滞在促進のため、宿泊サービスを改善・向上させる事業等を重点的に実施する地区

歴史的風致の重点区域
(歴史まちづくり法第2条第2項)



- ・重要文化財建造物等に使われている土地又は重要伝統的建造物群保存地区内とその周辺の区域
- ・歴史的風致の維持と向上を図るために施策を重点的・一体的に推進することが必要と認められる区域

商店街活性化促進区域
(地域再生法第5条第4項第7号)



小売やサービス業者の活力の維持に支障を生ずるおそれがあり、地域経済の発展と住民生活の向上を図ることが適当と認められる区域

※上記のほか、生活環境の整備や経済基盤の強化、就業の機会の創出、福祉活動の促進、既存集落機能の維持を図ることが必要であると市町村が認める区域

2. 促進区域の設定に関する注意点

- 目的は『地域課題の解決』で、空家等対策は二次的な解決手段として考える必要があります。
- 都市計画マスタープランをはじめ、対象となる各種分野別計画に沿った内容でなければ促進区域を設定できません。
- 関係課や地域との協議が整わなければ、促進区域を設定できません。
- 区域設定を実施し、都市計画法や建築基準法が制限している規制内容の一部を緩和しても各種申請は必要となります。
- 土砂災害特別警戒区域や災害危険区域（レッドゾーン）といった災害発生のリスクが高い区域に設定することは望ましくありません。また、土砂災害警戒区域や浸水想定区域（イエローゾーン）についても防災担当部局等と相談し、慎重に検討していく必要があります。

3. 空家等活用促進区域を設定した市町村の先進取り組み事例

全国で促進区域を設定している市町村は以下の3市でした。

・千葉県鎌ヶ谷市

【目的と実施内容】

促進区域内の空家等を活用する際、補助金の限度額の加算等を検討するために導入されています。

・茨城県桜川市

【目的と実施内容】

桜川市真壁伝統的建造物群保存地区内の歴史的風致の維持及び向上を目的に、空家等活用者へ補助を実施できる区域を設定するために導入されています。

・山口県山陽小野田市

【目的と実施内容】

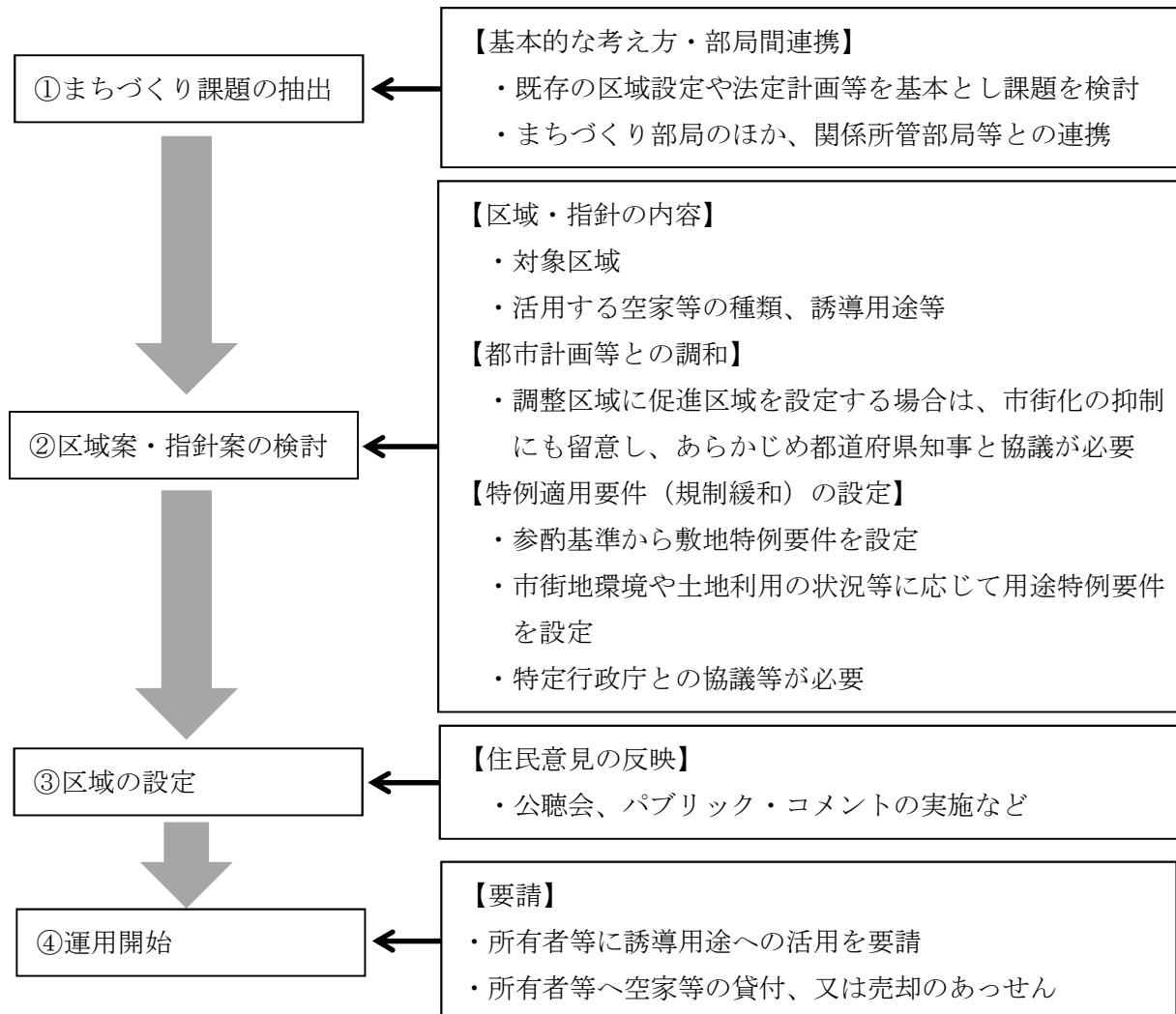
商業集積地としての活力・賑わいが低下している区域に、空家等を除却し、店舗又は飲食店などに活用される際の除却費用の一部を補助できる範囲を設定するために導入されています。

《先進事例の取り組み総括》

現在、促進区域が規制緩和を目的に実施されている例は確認できず、目指すべきまちづくりを実現するために補助金の対象区域として設定されている事例を確認しました。

4. 促進区域の設定の進め方

【設定手順】



【空家等活用促進指針を定める際の検討項目】

1. 空家等及びその跡地の活用に関する基本的な事項	空家等及びその跡地の活用に関する基本的な事項を定めます。まちづくりの課題は何か、課題等を解決するには空家等とその跡地の活用が必要か、その活用を実現することでどのような効果が期待されるか等の基本的な事項を定めていきます。
2. 活用することが必要な空家等の種類	その区域での課題が、住宅の「空き」なのか非住宅の「空き」なのかを考慮する必要があります。このほか、空家等の規模や立地条件などで空家等の種類を規定することも考えられます。なお、「すべての空家等」とすることも可能です。

3. 空家等を誘導すべき用途	経済的・社会的活動を促進する上で必要な用途を誘導用途として定めます。誘導用途を定めると、市町村長は、所有者等に要請することができます。
4. 空家等及びその跡地の活用等を通じた経済的・社会的活動の促進に関し必要な事項	要請やあっせん等の方策について検討し、空家等の所有者等による活用を促します。 要請にあたっては、空家等管理活用支援法人によるマッチング業務を通じ、利用希望者へ積極的に空家等を紹介するなど情報提供を行うほか、補助金等による支援策を講じることで空家等活用を促します。

5. 敷地特例適用要件（規制緩和）の設定

特例適用要件（規制緩和）は、空家等活用の促進に対応しながら安全で良好な市街地環境の形成という接道規制の本来の趣旨を踏まえて設定されるものであり、特例制度の活用可否や要件の検討にあたっては、促進区域内の活用が必要な空家等の実態や規制の合理化へのニーズ等を把握した上で、特例を活用する必要性を判断します。

特例許可を得られるのは、特定行政が①用途地域ごとの市街地環境を害するおそれがない、②公益上やむを得ない、③用途特例適用要件に適合と認められた場合となります。

空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等

- 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

接道規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していないと建替え、改築等が困難※1。

※1 個別に特定行政（都道府県又は人口25万人以上の市等）の許可等を受ければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと等が課題。

【接道義務を満たさない（幅員4m未満の道に接している）敷地のイメージ】



<改正後>

市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件」※2を策定。これに適合する空家は、前面の道が幅員4m未満でも、建替え、改築等が容易に。

※2 市区町村が、安全性を確保する観点から、省令で定める基準（次ページを参照）を参考して、活用指針に規定。（事前に特定行政と協議）

用途規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

用途地域に応じて建築できる建築物の用途を制限※3。

※3 個別に特定行政の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域。小規模な店や事務所を含む住宅、小学校などが建設される。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150mまでの一定の店などが建設される。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500mまでの一定の店などが建設される。

<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」※4に適合する用途への変更が容易に。

※4 市区町村が特定行政と協議し、特定行政の同意を得て設定。



(例) 第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

<現行>

市街化調整区域内では、用途変更に際して都道府県知事の許可が必要。

<改正後>

空家活用のための用途変更の許可に際して都道府県知事が配慮※5。

※5 空家等活用促進区域内に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

敷地特例適用要件に関する参酌基準

参酌基準

○参酌基準は、建築基準法第43条第2項第2号の特例許可の基準（包括同意基準を基本）のうち、多くの特定行政庁で採用されている標準的な基準を定めることとし、約5割の基準を包含するように設定した。

○また、特定行政庁における接道規制の特例許可の運用実態を踏まえ、区域の類型に応じた以下の2種類の基準を設けることとした。

区域の類型	参酌基準			
	構造	用途	規模	道の拡幅の同意等
防火地域又は準防火地域等 (主に都市部で建築物が建て詰まっているような区域) 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐火建築物等又は準耐火建築物等 【第4条】 ・耐震診断基準に適合していること 【第3条】 	<ul style="list-style-type: none"> ・一戸建ての住宅 【第6条】 	<ul style="list-style-type: none"> ・地階を除く階数が2以下 【第7条】 	<ul style="list-style-type: none"> ・当該道について、将来拡幅すること及び将来にわたって通行することについての同意等が近隣でなされていること 【第2条】 ・当該建築物について、拡幅後の道の境界線までセットバックすること 【第2条】 ・拡幅後の道を建築基準法上の道路とみなして、同法第3章（前面道路容積率制限、道路斜線制限等）の規定に適合させること 【第5条】
上記の区域以外 (主に地方部で建築物の敷地に余裕があるような区域) 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断基準に適合していること 【第3条】 	<ul style="list-style-type: none"> ・一戸建ての住宅 ・兼用住宅 【第6条】 		

甲賀市空家等対策計画

令和8年3月

甲賀市 建設部 住宅建築課