

日時：令和7年8月7日(木) 14時開会
場所：甲賀市役所 5階 第4委員会室

令和7年度 第1回 甲賀市空家等対策協議会 次第

1. あいさつ

2. 委員紹介

3. 協議事項

(1) 特定空家等の認定解除について

(2) 空家等対策計画の見直しについて

4. その他

第2回 空家等対策協議会

開催日時：令和7年9月25日(木) 10時から開催
開催場所：甲賀市役所 5階 第4委員会室

しみんけんしょうしょうわ
市民憲章唱和

わたしたちは「みんながつくる^す住みよさと
^{かつき}活気あふれる^{こうかし}甲賀市」を^{めざ}目指して、この^{けんしょう}憲章を
^{さだ}定めます。

あふれる^{あい}愛に

あなたも^{なかま}仲間

いろどる^{さんが}山河と

いきいき^{いぶんか}文化

こぼれる^{えがお}笑顔に

こた^{あんしん}える安心

うみだす^{かつりよく}活力

う^{でんとう}受けつぐ伝統

かがやく^{みらい}未来に

か^{ふか}ふか^{ゆめ}鹿深の夢を

甲賀市空家等対策協議会 委員名簿

		氏 名	所 属
1	市長	岩永 裕貴	—
2	建築士	竹田 久志	公益社団法人 滋賀県建築士会
3	弁護士	中川 博貴	滋賀弁護士会
4	司法書士	池元 優子	滋賀県司法書士会
5	土地家屋調査士	神田 淳	滋賀県土地家屋調査士会
6	宅地建物取引士	大谷内 照彦	甲賀市空き家バンク連絡会議
7	商工会	西岡 裕洋	甲賀市商工会
8	区・自治会代表	神山 裕史	南杣自治振興会
9	法務局	土井 知美	大津地方法務局

委嘱日：令和7年4月1日 ※区・自治会代表：令和7年5月13日

任 期：委嘱日から令和9年3月31日まで（任期2年）

※区・自治会代表については、実際には任期1年とし、その残任期間において次の区・自治会代表に委嘱を行う。

空家等の放置は、地域における防災、衛生、景観等の生活環境に及ぼす影響が大きく、地域活力を損なうことから適正管理や空き家バンクの利活用など計画理念に基づき、行政、地域住民、関係団体が連携して、引き続き啓発や適正な履行に取り組みます。

【 計画の理念 「甲賀流みんなで空家等を予防・活用・適正管理」 】

1. 計画の見直しの背景

令和５年１２月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）の改正に伴い、空家等対策計画に施策を反映するため計画の見直しを行う。

- ・空家等活用の規制緩和と区域設定ができる空家等活用促進区域について
- ・空家等業務を専門家へ委託する空家等管理活用支援法人制度について
- ・特定空家等の前段階である管理不全空家等について
- ・所有者不明空家等の管理者設定である財産管理人制度について

2. 計画の対象と期間 ※計画の期間 令和３年度から令和１０年度まで

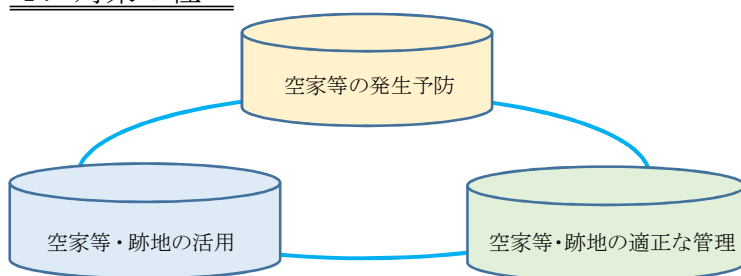
対 象	内 容
空家等	建築物だけでなく、これに附属する工作物又はその敷地で、概ね１年間にわたり、居住その他の使用がなされていない状態にあるもの、若しくは、概ね１年間に満たずともその状態であることが明らかに継続すると判断できるもの。
管理不全空家等	次の甲賀市管理不全空家等判定基準のいずれかに該当する状態となっており、周辺への悪影響と危険等の切迫性が認められる空家等をいいます。
特定空家等	次の甲賀市特定空家等判定基準のいずれかに該当する状態となっており、周辺への悪影響と危険等の切迫性が認められる空家等をいいます。
跡 地	空家等を除却した後の敷地をいう。

3. 本市の空家等の状況

※令和７年９月に変更予定

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 6 月末	
	平成 28 年 9 月末時点	令和 2 年 9 月末時点	令和 7 年 6 月末時点	世帯数	空家数/ 世帯数	世帯数	空家数/ 世帯数	世帯数	空家数/ 世帯数
水 口	415	424	531	15,705	2.6%	16,864	2.5%	17,986	2.9%
土 山	206	205	249	2,852	7.2%	2,910	7.0%	3,049	8.1%
甲 賀	200	196	223	3,484	5.7%	3,575	5.5%	3,674	6.0%
甲 南	254	289	351	7,641	3.3%	8,150	3.6%	8,732	4.0%
信 楽	291	303	403	4,883	6.0%	4,838	6.3%	4,830	8.3%
合 計	1,366	1,417	1,757	34,565	4.0%	36,337	3.9%	38,271	4.6%

4. 対策の柱

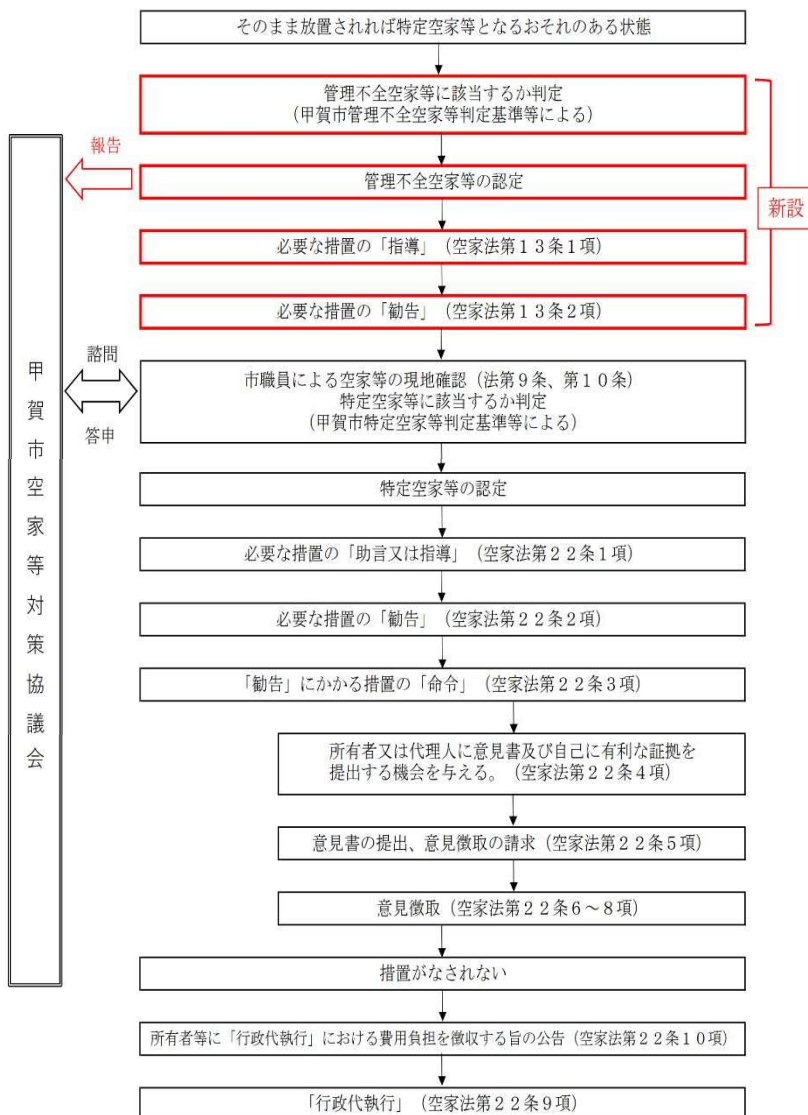


空家等対策を進めるにあたり、建物等の空家化を防ぐ「空き家等の発生予防」、空家等を地域の資源ととらえた「空家等・跡地の活用」、放置された空家等に対応する「空家等・跡地の適正管理」を３つの柱として対策を推進します。

5. 空家等対策の施策一覧

区 分	対 策	区 分	対 策
の 推 空 構 進 家 築 等 ・ 対 整 策 備 盤 を	空家等の実態調査及びデータベースの構築・整備・更新	跡 地 空 の 家 活 用 ・ 空 家 等 ・ 適 正 な 管 理 の	空家等の活用・流通促進
	推進体制の運営と連携		空き家バンク制度の充実
	空家等対策に取り組む地域コミュニティ組織との連携		多様な空家等の活用方法への対応
	総合相談窓口の設置・運営		歴史的・文化的に価値のある空き家の保存・活用
	空家等管理活用支援法人制度		跡地の活用
発 生 予 予 防 等 の	空家等対策に関する周知・意識啓発の推進	空 家 等 ・ 適 正 な 管 理 の	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
	空家等の所有者等における相続生前対策、相続登記等の啓発・促進		空家等の適正管理指導
	空家等の境界問題における関係団体等との連携		空家等に対する措置
	住宅ストックの良質化の推進		財産管理人制度の利用
	固定資産税における住宅用地特例の見直し検討		空家等の自主的な除去の支援策
			他法令における措置

6. 空家等対策の流れ（本編 P24）



7. 甲賀市管理活用支援法人の指定

1. 甲賀市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱の策定
2. 支援法人の指定
3. 委託業務内容の精査
 - ・空家等の総合相談窓口、法律相談会の開催
 - ・出前講座等の広報活動、空家等の把握調査等

8. 甲賀市空家等対策協議会

「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い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協議会を設置します。

○所管事務

- ・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

○協議会委員

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、区・自治会代表、法務局、市長

甲賀市空家等対策計画の見直しについて

1. 計画の見直しの背景

令和5年12月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）の改正に伴い、空家等対策計画に施策を反映するため計画の見直しを行う。

- ・空家等活用の規制緩和区域設定ができる空家等活用促進区域について
- ・空家等業務を専門家へ委託する空家等管理活用支援法人制度について
- ・特定空家等の前段階である管理不全空家等について
- ・所有者不明空家等の管理者設定である財産管理人制度について

2. 計画の期間

令和3年度から令和10年度まで

3. 計画見直しの主な概要

○序章 3. 計画の対象について（P3）

- ・空家等にかかる利活用促進を図るため空家等定義を見直し。
- ・空家法の改正を受け管理不全空家等の項目を追加。

○第1章 1～3. 空家等の現状と課題について（P5～8）

- ・各数値の見直し。

○第1章 4. 空家等の発生要因と課題について（P9）

発生要因と課題を分けて、わかりやすく表を整理。
（追加項目）

- ・相続人がおらず放置されている。
- ・相続登記が未完了・抵当権が抹消がされておらず活用ができない。

○第2章 3. 各主体の役割と責務について（P11）

- ・国の責務と県の役割を追加。
- ・所有者等の責務を見直し。

○第3章 3. 空家等対策を推進する基盤の構築・整備について（P15～17）

- ・空家等の問題に対して地域コミュニティ組織を中心に進めると定めていたが、地域の負担軽減のため、市と連携して取り組むと見直し。
- ・空家等管理活用支援法人の指定について項目追加。

※ 空家等管理活用支援法人とは、民間法人が公的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町などの補完的な役割を果たすための法人。

○第3章 5. 空家等・跡地の活用について（P20～21）

- ・移住者のみに限った空家等の利活用だけではなく、多様な活用方法に変更。
- ・空家等活用促進区域の活用方法の検討を追記。

※ 空家等活用促進区域とは、市町など自治体を中心市街地や地域再生拠点などの空家等の分布や活用の状況をみて、活性化が必要と認める特定の区域。

○第3章 6. 空家等・跡地の適正な管理について（P22～27）

- ・管理不全空家等の項目の追加。

- ・ 特定空家等への認定ならびに行政代執行までの手順の見直し。
- ・ 財産管理人制度に所有者不明土地建物管理命令を追記。

4. 計画策定のスケジュール

令和7年	8月	空家等対策協議会（概要及び素案協議） 産業建設常任委員会（概要及び素案報告）
	9月	空家等対策協議会（パブリック・コメント（案）協議）
11月	11月	パブリック・コメント（案）実施報告 【庁議、産業建設常任委員会、全員協議会】
令和8年	1月	パブリック・コメント実施
	2月	パブリック・コメント結果報告 【庁議、空家等対策協議会、産業建設常任委員会、全員協議会】
	3月	計画見直し

青地部分修正箇所

甲賀市空家等対策計画（素案）

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. 空家等の数量調査結果	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	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	18
4-1. 空家等対策に関する周知・意識啓発の推進	18
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	18
4-3. 空家等の境界問題における関係団体等との連携	18
4-4. 住宅ストックの良質化の推進	19
4-5. 固定資産税における住宅用地特例の見直し	19
5. 空家等・跡地の活用	20

5-1. 空家等の活用・流通促進	20
5-2. 空き家バンク制度の充実	20
5-3. 多様な空家等の活用方法への対応	20
5-4. 歴史的・文化的に価値のある空家等の活用	21
5-5. 跡地の活用	21
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	21
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	22
6-2. 空家等に対する措置	22
6-3. 財産管理人制度の利用	25
6-4. 空家等の自主的な除却の支援策	26
6-5. 他法令における措置	27
第4章 空家等対策の推進体制	28
1. 甲賀市空家等対策協議会	28
2. 空家等対策担当者会議	28
3. 空家等に関する市役所の総合相談窓口	29
参考資料	30
甲賀市空家等の活用、適正管理等に関する条例	30

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恐れがあることから、空家等の増加に伴い、より一層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、空家等数は、法整備が行われ空家等対策に一定の効果があつたものの、令和 12 年度には 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 6 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。

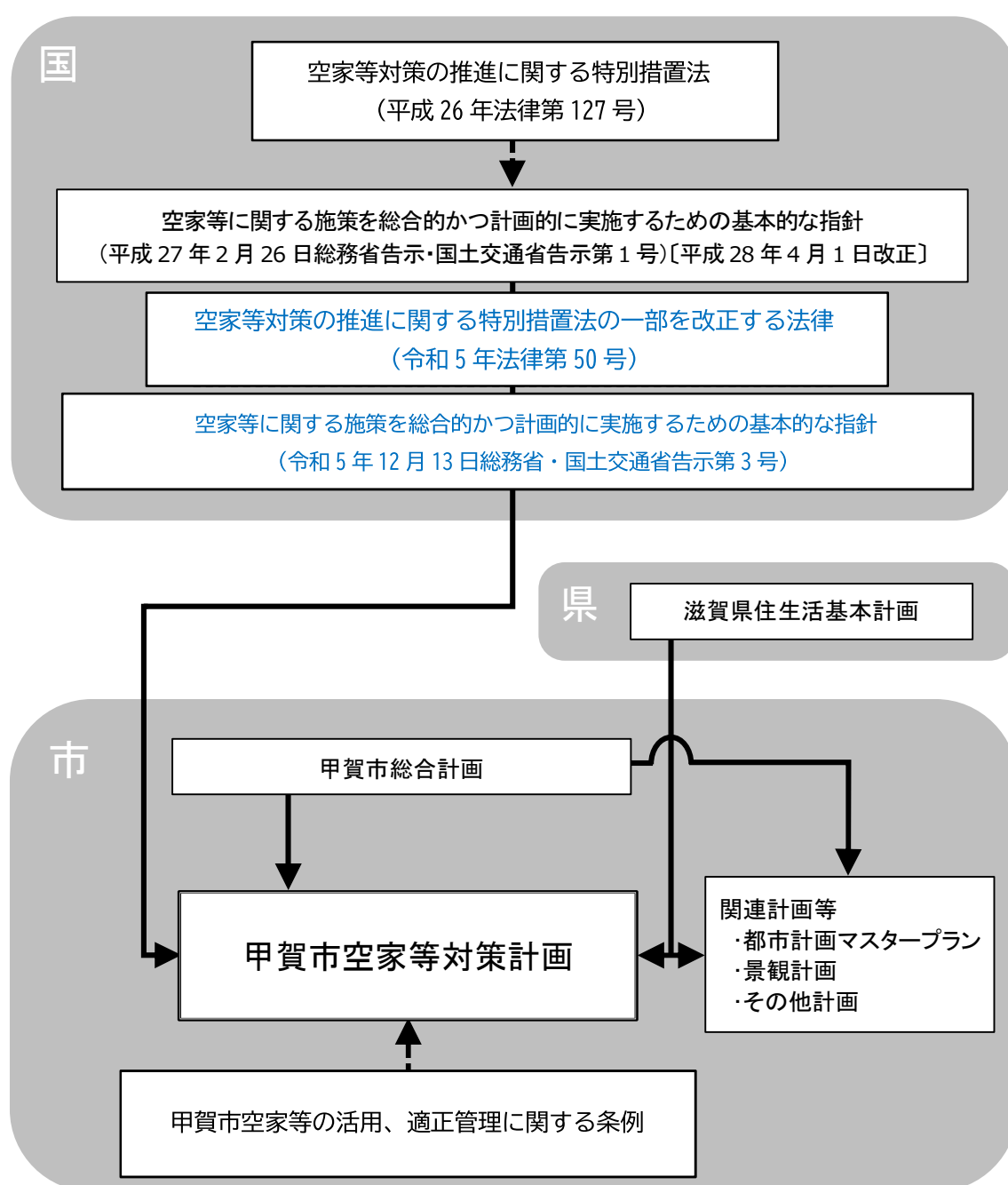
今後は、令和 5 年度の法改正を受け、「空家等管理活用支援法人の指定」や「空家等活用促進区域の設定」、「財産管理人制度の活用」、「管理不全空家等の認定」について新たな施策展開が可能となったことから、空家等対策手続きの要件緩和や支援法人の指定等の検討を深めていきます。

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	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。 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っている状態であり、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	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。 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。本計画の計画期間は、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に加え、住宅・土地統計調査による空家等の推計値、本市が実施した実態調査結果（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、近畿圏と中部圏をつな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 の内、約 80% を森林と農地で占めています。

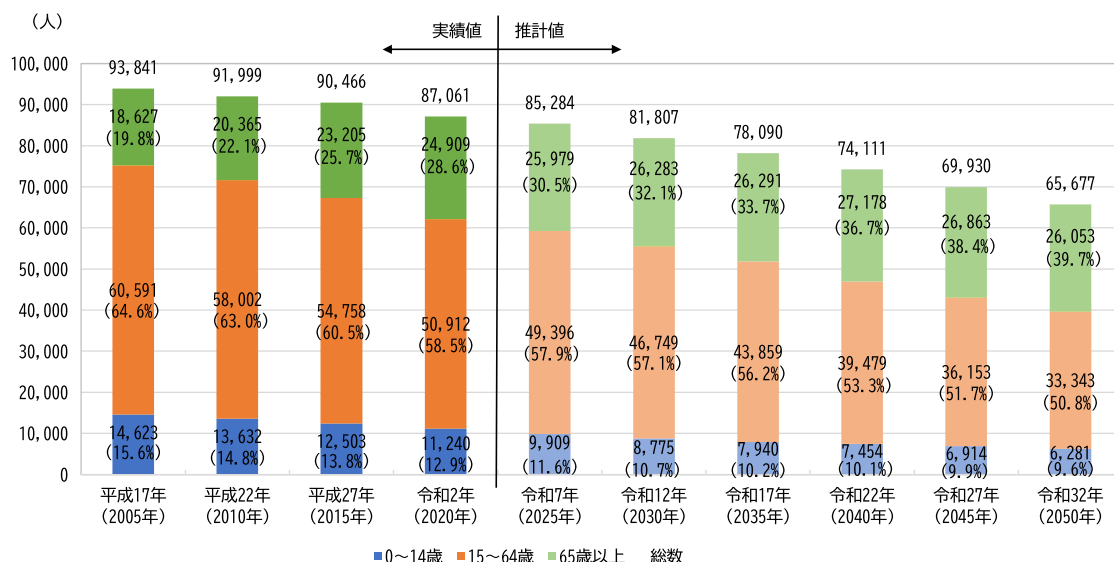
1-2. 人口・世帯の動向

(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ます。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% を占めていますが、将来予測において令和 32 年には 39.7% まで増加すると予測されています。

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

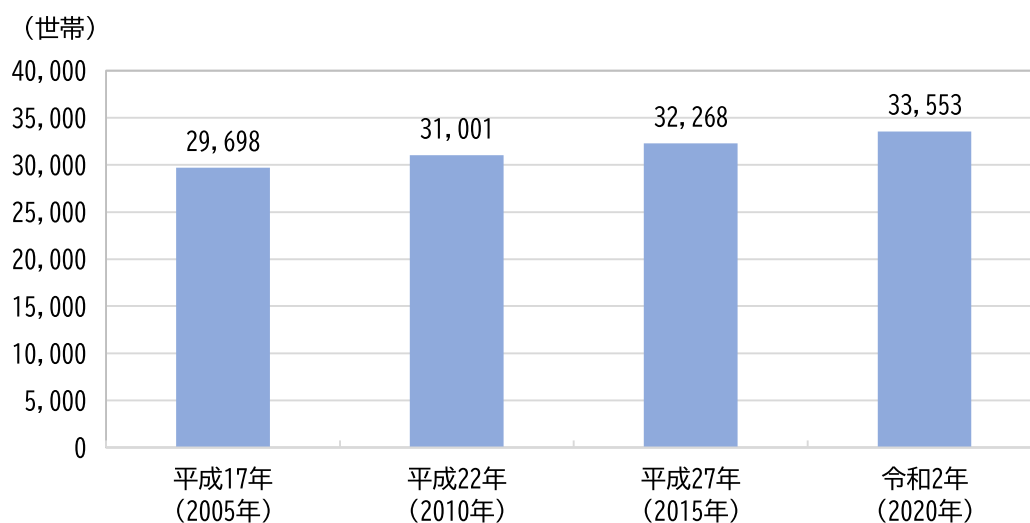
世帯数の推移について、増加傾向が続いています。令和2年の世帯数は33,553世帯であり、平成17年から1割以上増加しています。

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。

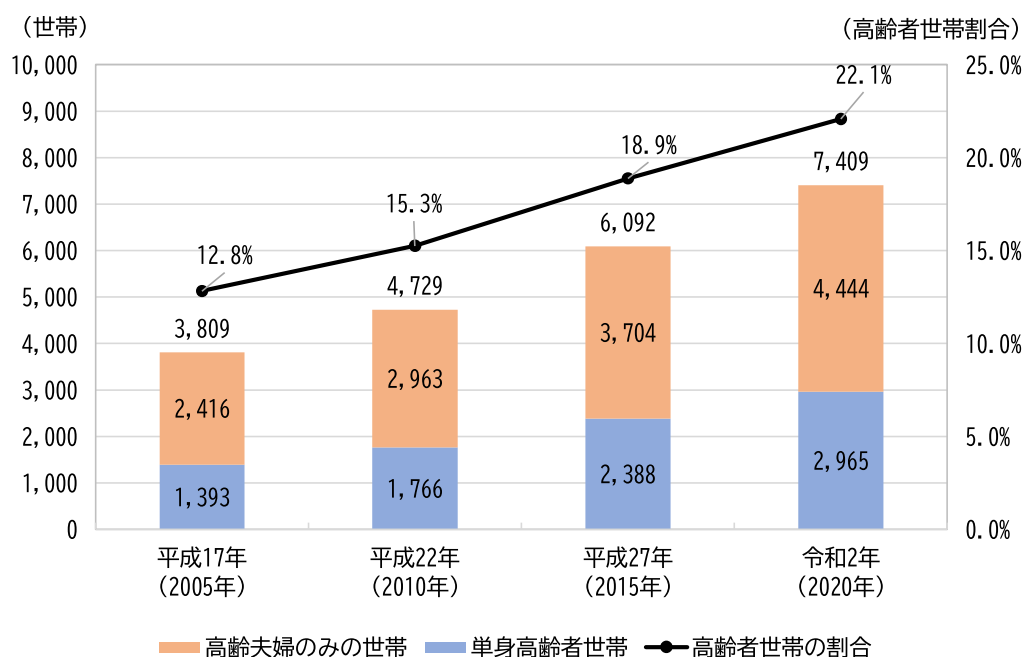
※ 高齢者世帯とは世帯主が65歳以上の世帯。

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

※令和5年度のデータの追加

地域	年度	住宅総数	総数	空き家				空き家率	空き家 その他の 空き家率
				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年度	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	13.1%	4.7%
	平成25年度	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%	5.3%
	平成30年度	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6%	5.6%
	令和5年度	65,046,700	9,001,600	383,500	4,435,800	326,200	3,856,000	13.8%	5.9%
滋賀県	平成20年度	567,600	73,300	7,500	28,400	2,100	35,300	12.9%	6.2%
	平成25年度	602,500	77,800	7,900	31,300	3,000	35,700	12.9%	5.9%
	平成30年度	626,000	81,200	7,200	32,800	2,800	38,300	13.0%	6.1%
	令和5年度	664,200	81,600	4,700	25,100	3,200	48,500	12.3%	7.3%
甲賀市	平成20年度	34,100	3,200	240	1,190	100	1,660	9.4%	4.9%
	平成25年度	35,310	4,420	110	1,490	240	2,580	12.5%	7.3%
	平成30年度	37,060	4,520	210	1,830	110	2,370	12.2%	6.4%
	令和5年度	38,850	4,550	180	1,620	170	2,580	11.7%	6.6%

※住宅・土地統計調査における空き家の定義

二次的住宅：別荘や一時的に宿泊する住宅

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

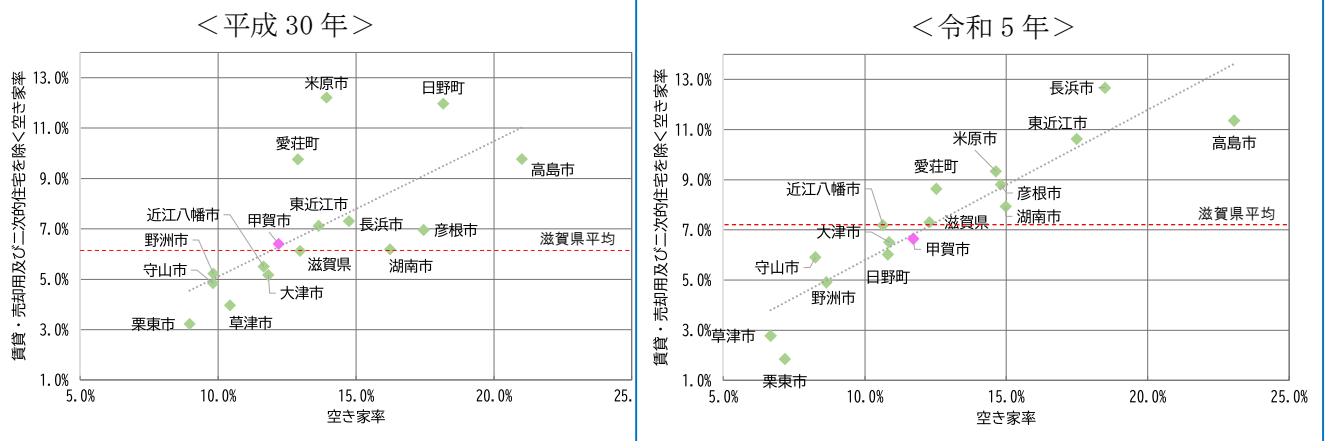
売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

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



出典：住宅・土地統計調査

3. 空家等の数量調査結果

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数量調査を行っています。

<空家等の数量調査手順>

- ・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6月末現在で1,757戸が空家等の可能性があり、平成28年の1,366戸から391戸の増加となっています。

令和7年6月末時点での世帯数は38,271世帯で、世帯数比では、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の空家数／世帯数の数値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 空家等の数量調査結果

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6月末	
	平成28年 9月末時点	令和2年 9月末時点	令和7年 6月末時点	世帯数	空家数/ 世帯数	世帯数	空家数/ 世帯数	世帯数	空家数/ 世帯数
水 口	415	424	531	15,705	2.6%	16,864	2.5%	17,986	2.9%
土 山	206	205	249	2,852	7.2%	2,910	7.0%	3,049	8.1%
甲 賀	200	196	223	3,484	5.7%	3,575	5.5%	3,674	6.0%
甲 南	254	289	351	7,641	3.3%	8,150	3.6%	8,732	4.0%
信 楽	291	303	403	4,883	6.0%	4,838	6.3%	4,830	8.3%
合 計	1,366	1,417	1,757	34,565	4.0%	36,337	3.9%	38,271	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	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・知識不足。 ⑥ 経済的余裕がない。	① 連絡先が分からない、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 財産管理制度の申立等もされず、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 ・仏壇・家財道具があり処理がわからない・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 相談先が分からない、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	① 所有者等に働きかけることが難しい。 ② 情報・知識不足。	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する手段がない、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、相談先が分からない。
市場	① 需給マッチングの不一致。 ② 既存住宅市場が未成熟。	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	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。	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

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。

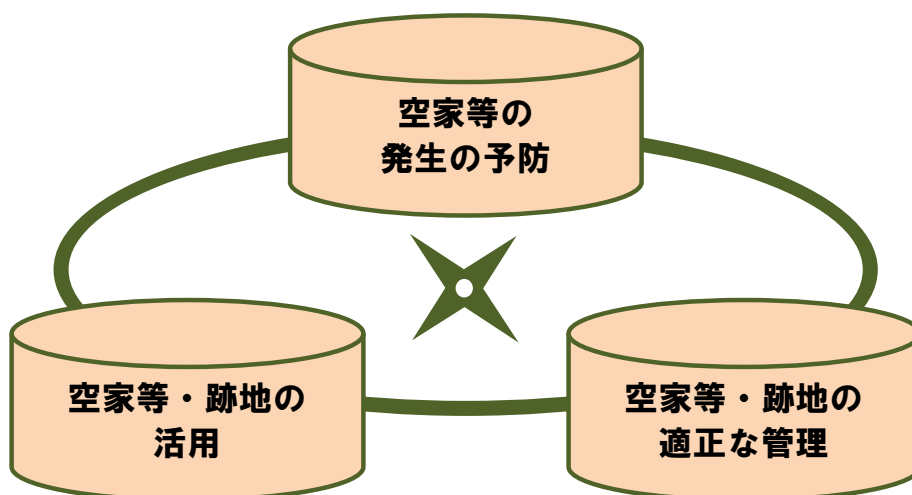
計画の理念

「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、計画の理念を基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 空家等対策における対策の柱



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、計画の理念を基に、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ます。また、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適正な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう取り組むこととなりました。

県は、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、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

事業者は、不動産業者、建設業者その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。

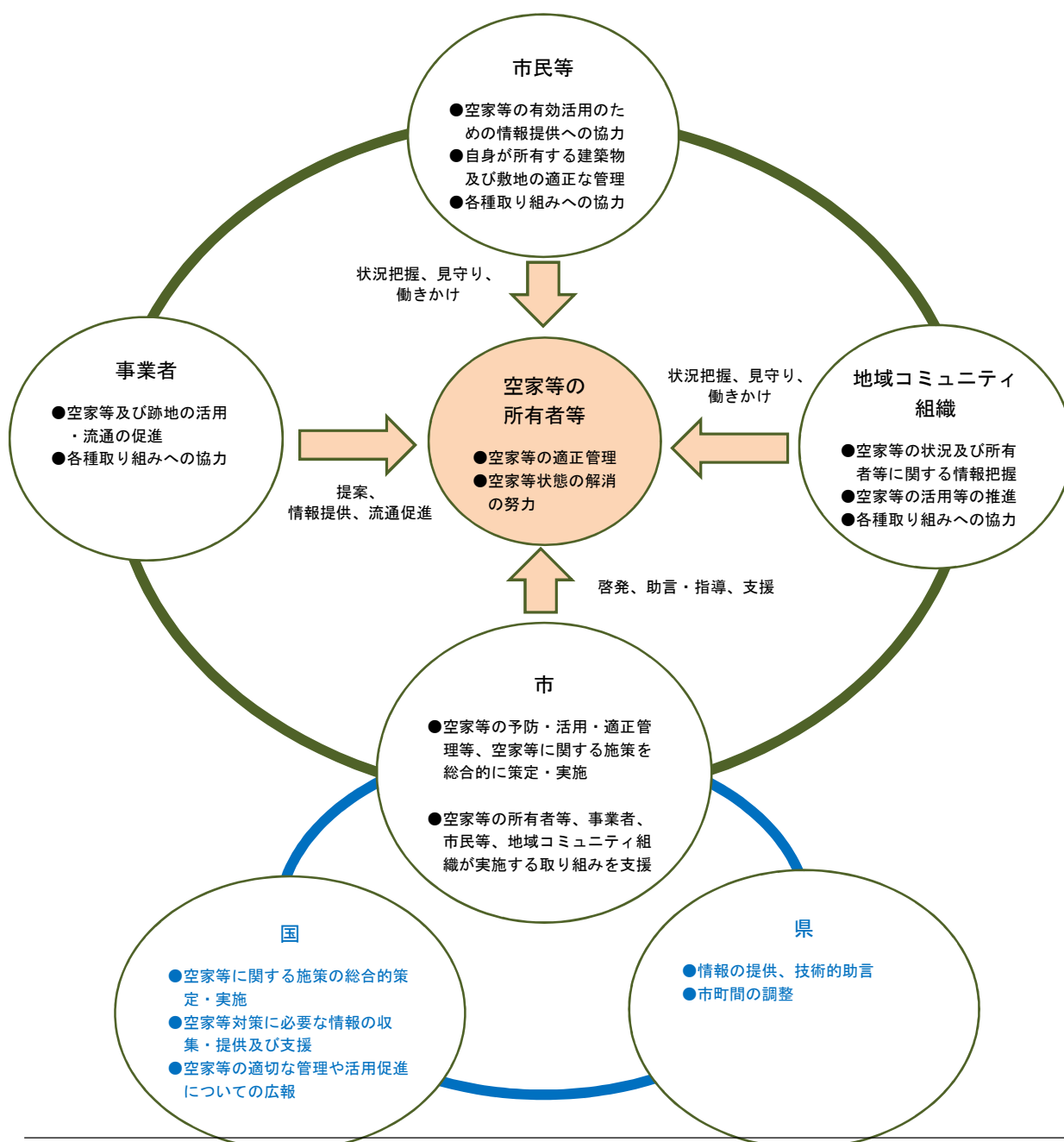
(6) 地域コミュニティ組織の役割

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する団体です。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、市民等、事業者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、施策一覧を示し、各施策の内容を示します。

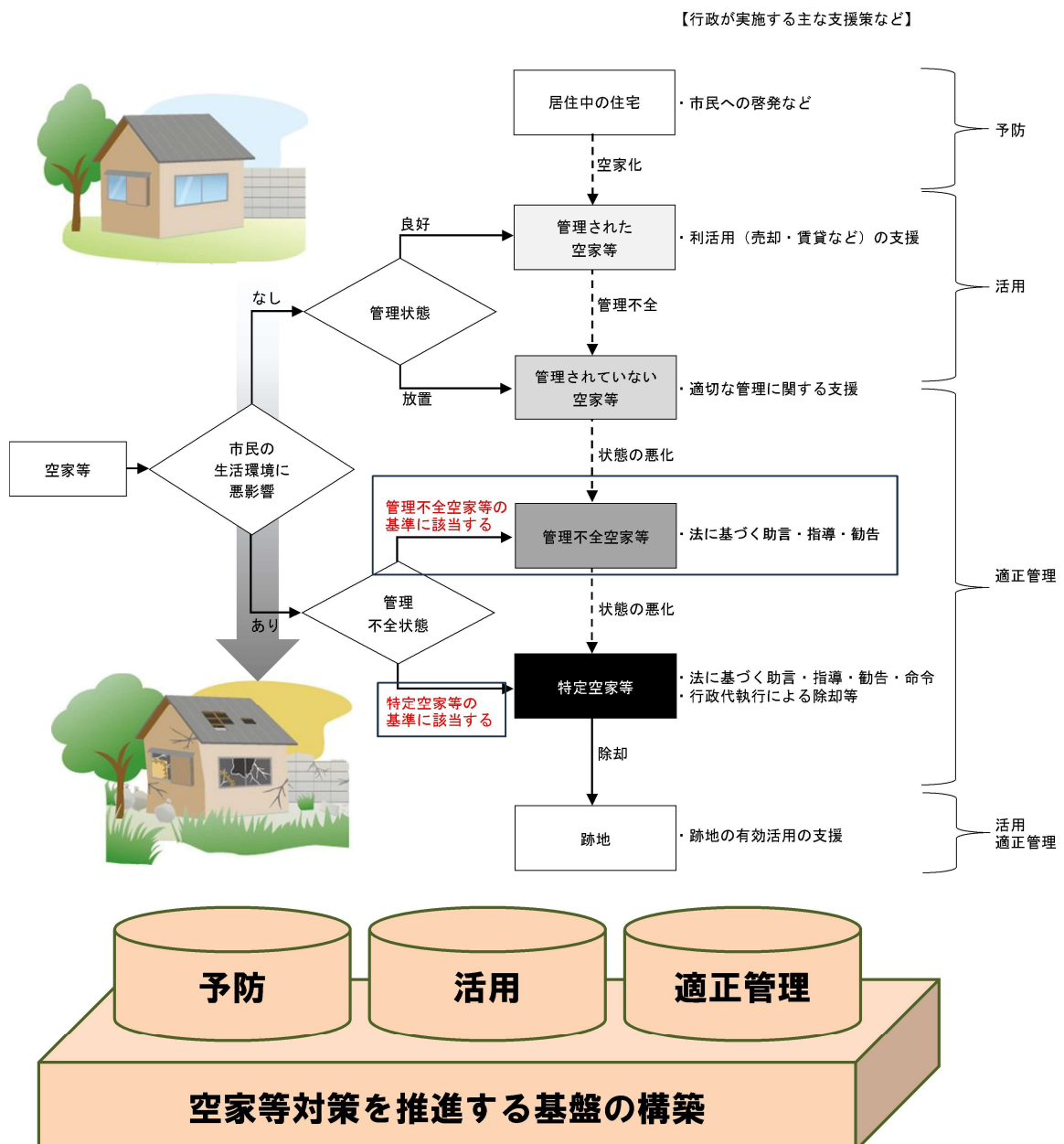
1. 対策の方向性

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の検討
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、市内における正確な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、適正な維持管理の啓発のため所有者等の特定を行います。

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。

そういった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、公図訂正や境界取り決め等の啓発にも努めていきます。

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、未登記建物の新設登記、解体された建物登記の抹消、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ていることから、空家等を中心とした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、業務量の増加が予想され、庁内組織だけではこれ以上の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する相談件数に対応するため、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 NPO 法人をはじめとした民間団体の知見や経験を公的な立場から活動しやすい環境が法改正で整備され、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。

本市も空家等管理活用支援法人（以下、「支援法人」という。）を指定し、図7のような体制に移行することで、所有者等への相談の迅速な対応及び地域課題の解決に期待できます。

また、支援法人が空家等のビジネスを実施することで、自主財源を生み出しながら空家等対策に寄与いただく方法や地域活性化につながる活動についても先進自治体の例を参考に調査・研究に努めます。

支援法人の制度を推進していくにあたり、既存不動産業者との棲み分けなど、本市にとって最適な在り方について検討していきます。

図7 空家等管理活用支援法人のイメージ

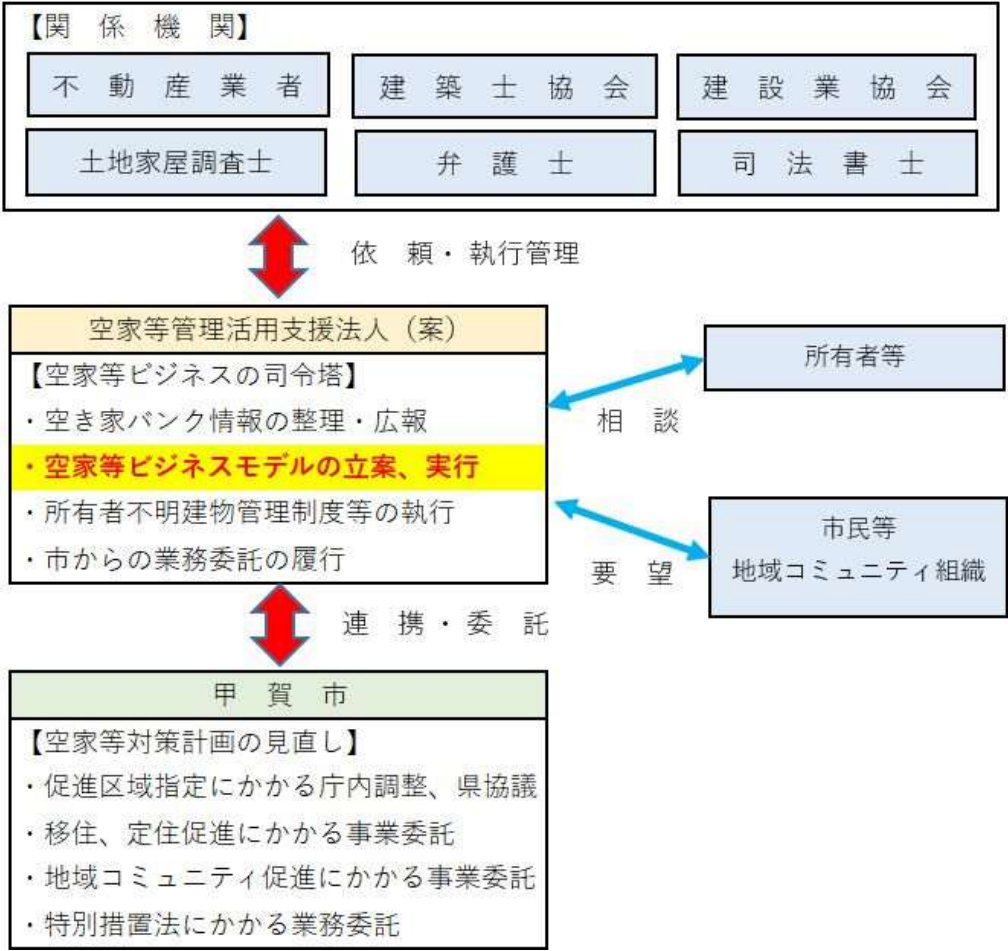
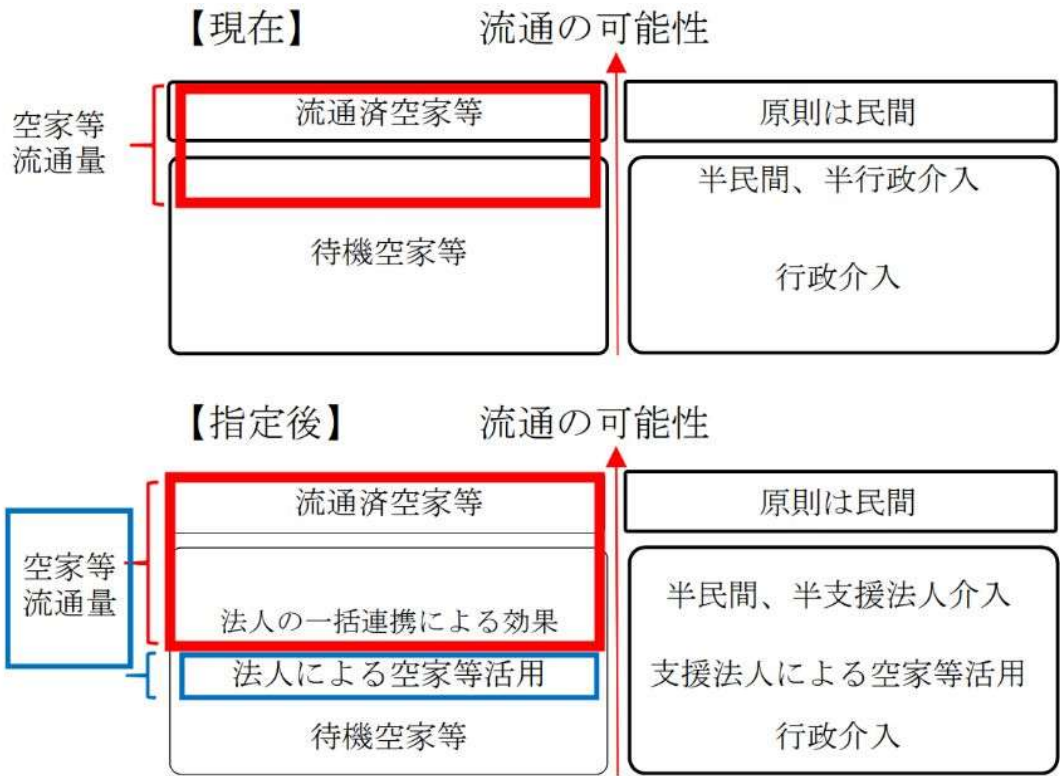


図8 既存不動産業者との棲み分け



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、若年者層が利便性の高い暮らしを求めて都市部へ流出している現状を考えると、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や空家等の総合相談窓口での注意喚起、法務局の相談窓口の紹介など、速やかな相続登記等につな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

空家等の利活用をすすめる上で、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、利活用や売却が出来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、境界の適切な管理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ひとつになっています。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の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関わらず、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。不動産事業者や建築・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、活用の促進を図ることを目的に、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ることで周知・啓発の拡充に努めてきました。

今後も協力不動産会社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：空家等の所有者に「売りたい」「貸したい」家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、不動産事業者等と連携し、移住・定住の促進に加え、空家等をセカンドハウスや店舗利用といった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実施します。

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あった活用ルール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づくりに取り組みます。

また、地域コミュニティ組織の地域の憩いの場合等としての管理・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所有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、空家等の利活用重点区域内であれば、建築基準法等の要件緩和を図ることができる「空家等活用促進区域」の設定が行えるようになりました。

今後も空家等の活用促進と地域の活性化につながるよう関係機関と協議・検討していきます。

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 地域コミュニティ組織及び市民等による情報提供を受け、調査を開始します。(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的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、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、過失がなく必要な措置を命ぜられるべき所有者を確知することができないときは、事前に公告した上で、所有者の負担において、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）

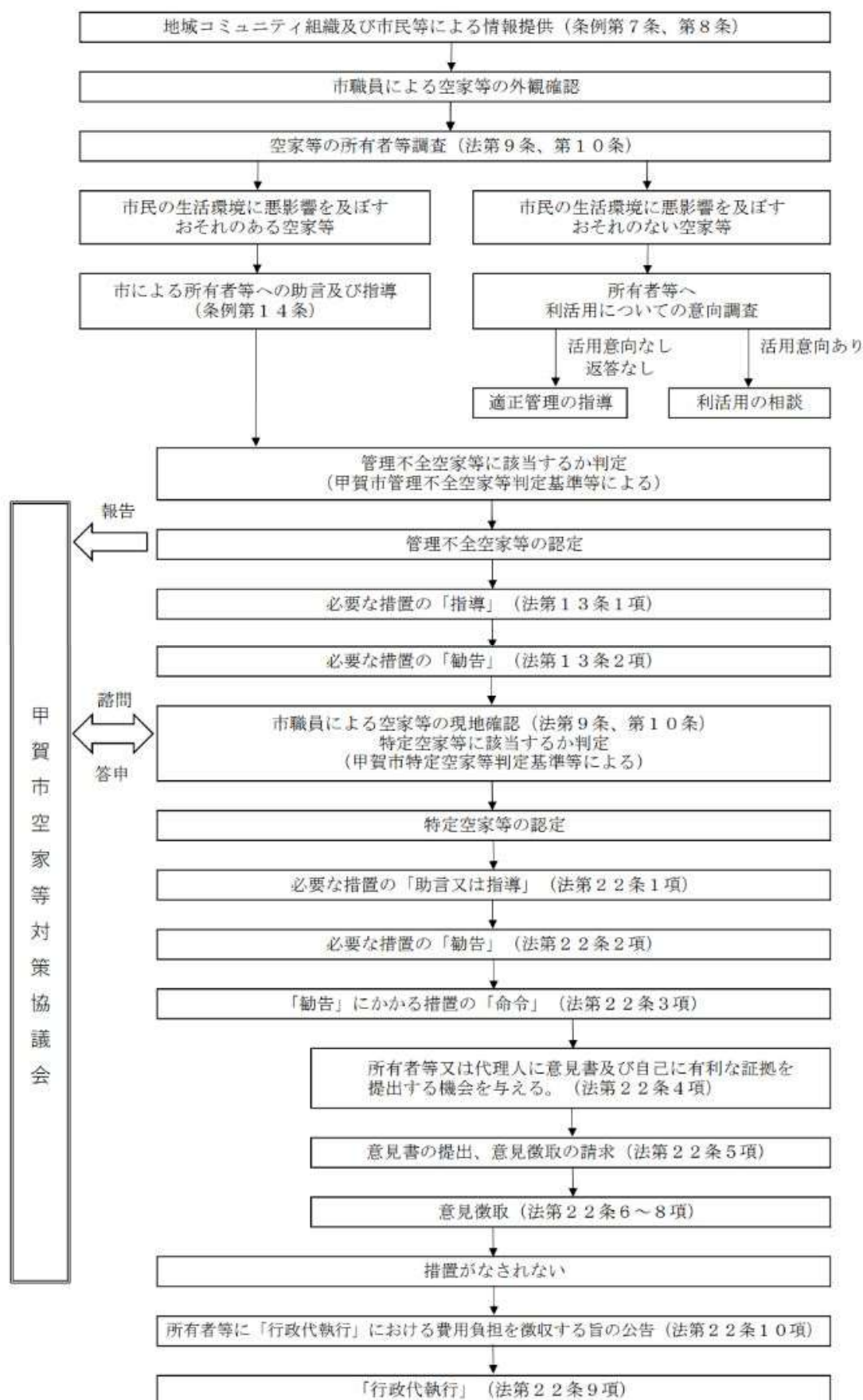
代執行に要した費用を、所有者等から徴収します。

※ 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出来ない等の場合は、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9 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について収集、活用及び追跡調査を実施した結果、以下のような所有者等や相続人にたどり着か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、被相続人の特定の土地建物のみを清算する所有者不明土地建物管理制度により、法改正で申立てられるようになりました。

また、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。

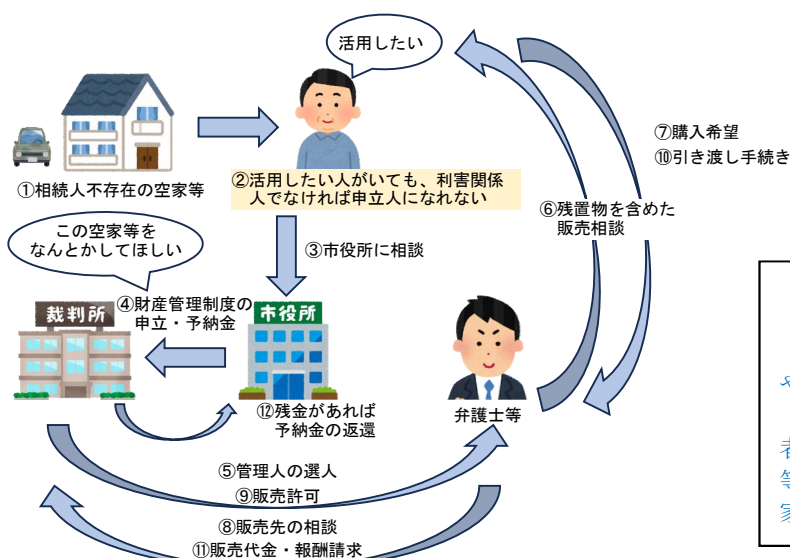
なお、財産管理人制度は、空家等の活用希望者に利用いただくために申立てを行うだけでなく、除却が妥当な空家等の申立てを行い、除却後の跡地活用を見据えた対応についても制度活用が可能となります。

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10 財産管理人制度の概要

制 度	状 況
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
所有者不明土地建物管理制度 ※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。

図10 財産管理人制度手続きの流れ（1）空家等を活用する例

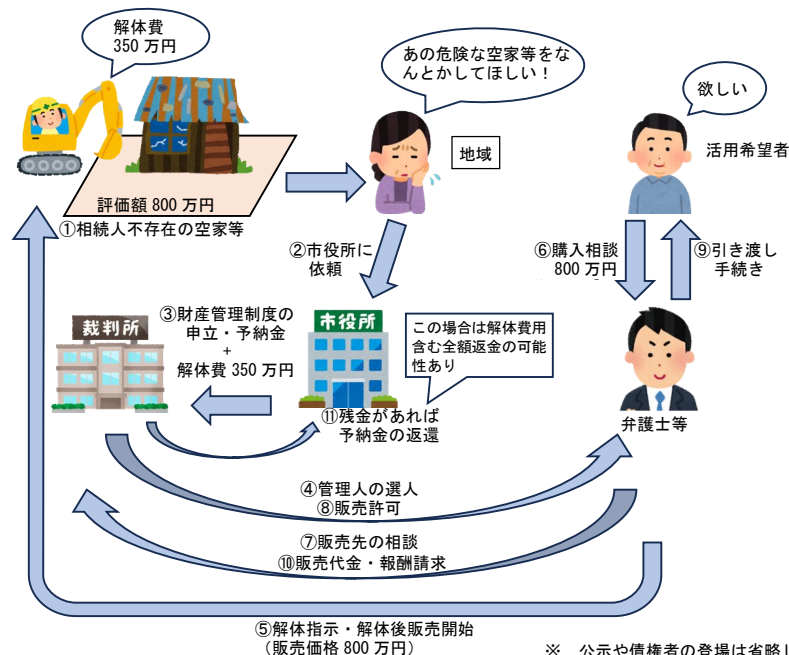


財産管理人制度を活用するメリット

処分する者がいない空家等は、管理や活用がされず、長年放置されます。活用できる空家等を早期に活用希望者に引き渡していくことで、放置空家等の減少と管理不全空家等又は特定空家等の発生抑制にも繋がります。

※ 公示や債権者の登場は省略しています。

図11 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



財産管理人制度を活用するメリット

処分する者がおらず放置された結果、管理不全空家等又は特定空家等に該当するような状態となった空家等でも、最終的には低額な費用で処分できることに期待できます。

※ 公示や債権者の登場は省略しています。

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い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に対する対応は、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。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる法令を組み合わせることも考えられることから、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ります。

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1-1 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	除却等の必要な措置を命令
	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	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1-2 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	・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1-3 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、歴史文化財課など、空家等の対策に関係する部局の担当者
所掌事務	・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14 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	・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い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的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することができる。

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。

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

空家等活用促進区域の対象・ガイドラインの概要

改正概要

- 中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来的功能を低下させるおそれ。
- また、古い空家等を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもある。
- ➡ 市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能に。

【空家等活用促進区域の対象】

市区町村が経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア

- ・ 中心市街地
- ・ 地域再生拠点
- ・ 地域住宅団地再生区域
- ・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- ・ 商店街活性化促進区域
- ・ 農村地域等移住促進区域
- ・ 観光振興のための滞在促進地区
- ・ 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域



中心市街地の例



住宅団地の例

「区域の設定に係るガイドライン」（R5.12公表）の概要

①まちづくり課題の抽出

<基本的な考え方・部局間連携>

- 中心市街地の活性化や観光振興など既存の区域設定や法定計画等をベースに課題の検討
- まちづくり部局のほか、観光振興の所管部局等との連携が重要

②区域案・指針案の検討

<区域・指針の内容>

- 対象エリア（地域の実情に応じて柔軟に設定が可能）
※地区イメージ例を紹介
- 活用する空家等の種類、誘導用途等
- <都市計画等との調和>
- 市街化調整区域で区域設定する場合は、市街化抑制にも留意し、あらかじめ都道府県知事と協議が必要

<特例適用要件の設定【選択】>

- 参酌基準から敷地特例適用要件を設定
- 市街地環境や土地利用の状況等に応じて用途特例適用要件を設定 ※参考例を紹介
- あらかじめ特定行政庁との協議等が必要

③区域の設定

<住民意見の反映>

- 公聴会、パブリックコメントなど

<要請、あっせん>

- 所有者等へ誘導用途への活用を要請
- 所有者等へ空き家の貸付又は売却のあっせん

④運用開始

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 個別に特定行政庁(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)を参酌して、活用指針に規定。(事前に特定行政庁と協議)

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 個別に特定行政庁の許可を受ければ、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かねた住宅、小中学校などが建てられる。

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てられる。

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てられる。

<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庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。



(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、用途変更の際して**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。