高 島 市 空 家 等 対 策 計 画　概 要 版

1．計画の概要

（１）計画の背景

近年、人口の減少等により、使用されていない住宅・建築物が年々増加しています。特に、管理不十分な空家等が全国的な問題となっており、防災・防犯・環境衛生等、地域住民の生活に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国では、平成２７年５月に「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。）」が全面施行され、市では、平成２８年４月に「高島市空家等対策の推進に関する条例（以下、「市空家条例」という。）」を施行し、本市における空家等の対策を総合的かつ計画的に実施するため、「高島市空家等対策計画（以下、「計画」という。）」を策定し、様々な施策を実施した結果、前回調査時より空家数、空家率共に減少しており、一定の成果が挙がっていることが確認できます。今般、改訂を行う高島市空家等対策計画ではコロナ禍で若い世代を中心に地方への移住に関心が高まり、空家のさらなる利活用が求められるという社会情勢も踏まえつつ、空家等対策について効果的な施策を展開していきます。

（２）空家等の定義

【空家等】（空家法第２条第１項）

建築物また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およびその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。

【特定空家等】（空家法第２条第２項）

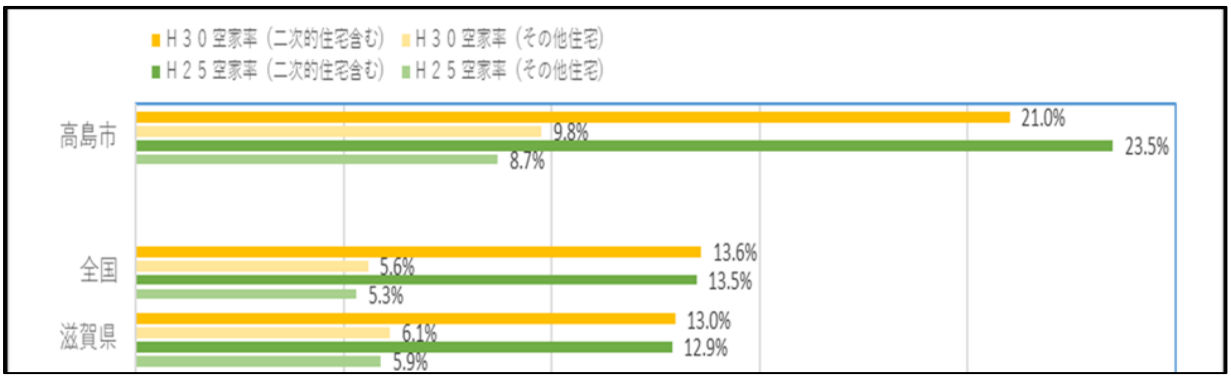
・そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
・そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのある状態
・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適である状態にあると認められる「空家等」をいいます。

（３）計画の位置づけ

本計画は、空家法第６条および市空家条例第７条に基づく計画です。

2．高島市の空家等の状況

（１）平成 25 年、30 年の住宅・土地統計調査における空家率



※「二次的住宅」とは、別荘等ふだん人が住んでいない住宅です。
※「その他の住宅」とは、一戸建住宅のうち、別荘等、賃貸・売却用を除いた人が住んでいない住宅です。

（２）空家等実態調査

市内の空家等の実態を把握するため、市内全域を対象として、空家等実態調査を実施しました。外観目視による空家等数および前回調査時との比較は以下の通りです。

ランク	具体的な内容	H28調査結果	R3調査結果	差
A	大きな修繕を行わずに再利用が可能と思われる空家等	216 件	363 件	147 件
B	多少の修繕を行うことで再利用が可能と思われる空家等	647 件	538 件	−109 件
C	再利用には大規模な修繕が必要と思われる空家等	613 件	460 件	−153 件
D	倒壊の危険は少ないが、管理状態が悪く周囲に悪影響を及ぼしている空家等	164 件	152 件	−12 件
E	倒壊の危険があり、周囲に著しく悪影響を及ぼしている空家等	49 件	50 件	1 件
合計		1，689 件	1，563 件	−126 件

３．空家等対策における課題

（１）適正な管理がされていない空家等における課題

・防災　・防犯　・環境衛生　・景観　・地域活力の低下

（２）高島市の空家等対策における課題

・県平均を大きく上回る空家率　・地震等の大規模災害への備え
・未利用の宅地造成および別荘の多い地域性　・定住促進策との連携の強化

（３）実態調査結果や今後の予測等からの課題

・所有者の問題意識　・相続、登記の課題　・固定資産税の住宅用地特例の課題
・空家等および跡地の活用や維持管理の課題　・特に危険度の高い空家等の課題

４．空家等対策における施策

（１）対策に関する基本的な方針

【方針①】　所有者等の意識の涵養と予防対策の推進
【方針②】　空家等および跡地の活用促進
【方針③】　暮らしの安心を守るための特定空家等に対する取り組み
【方針④】　市民等からの空家等に関する相談窓口の設置

（２）計画期間

令和４年４月から令和９年３月までの５年間

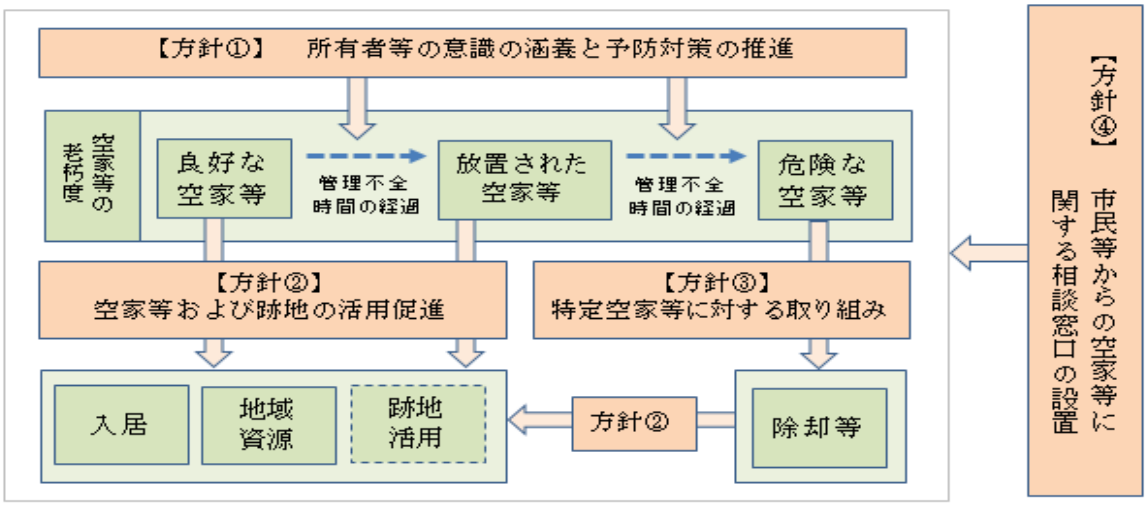
（３）対象地区

市内全域
※空家等が密集している、災害発生時の道路閉塞や火災発生の恐れがある等、必要な場合は、地域の意向を確認の上、重点（モデル）対策地区を検討します。

高 島 市 空 家 等 対 策 計 画　概 要 版

（４）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概念図



（５）【方針①】所有者等の意識の涵養と予防対策の推進

①所有者等の意識の涵養

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により対応することが前提です。そこで、所有者等に対して広報紙や防災行政無線、ホームページ等を通じて空家等の適正な管理や利活用の意識付けや各種補助金や講座等の情報提供を行います。

②地域や住民参加による空家等見守り・予防対策の整備

③街が美しく、暮らして楽しい空間に感じられるような環境づくり

空家等を活用して地域の活性化につながるような用途（交流施設や集会施設等）への利活用を推進することで、地域住民による交流活動等を推進します。

（６）【方針②】空家等および跡地の活用促進

①地域住民等からの提案による活用

②利活用可能な空家の活用

アンケート結果では、空家等所有者の 55%超は賃貸・売却をしたいと考えています。そこで、所有者等の同意を得たうえで、空家等の情報を高島市空き家紹介システムに登録し、定住相談窓口との連携を図り、賃貸借や売買を希望する移住希望者等に情報を提供します。また、自治会やまちづくり団体等と連携することで、活用が可能な空家の早期発見に努めます。

※高島市空き家紹介システムの実績（H23 から運用）登録 188 件、成約 95 件（R3. 12. 31 現在）

③補助金の活用促進

定住住宅リフォーム補助金、空き家リフォーム補助金、その他関係各課の住宅改修に関する補助金の情報を広く周知すると共に、国や県の補助金も積極的に活用します。

④地域に応じた柔軟な対策の検討

⑤関係法令等の遵守

高 島 市 空 家 等 対 策 計 画　概 要 版

（７）【方針③】特定空家等に対する取り組み

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等について、地域住民の生命、健康、財産の保護や健全な生活環境の保全を図るため必要な措置を講じます。　※市内の特定空家等の件数　９件（R3.12.31 現在）

特定空家等の判断については、空家法および「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）」に基づき、高島市空家等対策協議会で意見を求め決定します。【措置の実施】①助言・指導 ⇒ ②勧告 ⇒ ③命令 ⇒ ④行政代執行

また、空家等の所有者が死亡し、相続人が不明、相続人が全員相続放棄をしている場合は財産管理制度を活用し、相続財産管理人の選任の申立てを検討します。

（８）【方針④】空家等に関する相談窓口の設置

①空家等の管理や活用に係る相談に対応できるよう相談職員のスキルアップ等体制の強化

②管理不全空家への対応

③庁内の関係部署、市空家等対策協議会、滋賀県、滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会との連携

（９）空家等対策の実施体制

①高島市空家等対策庁内連携会議

・庁内での情報共有　・空家等対策協議会の協議項目の検討等

②高島市空家等対策協議会（空家法第７条に基づく有識者等による協議会）

・空家等対策計画の作成および変更ならびに実施に関する協議

・特定空家等の措置に関する協議等

③関係機関等との連携

（１０）その他空家等対策の実施に関し必要な事項

①計画における目標数値

取り組み内容	成果指標	現　状（平成29年度～令和3年度）令和3年12月31日現在	目　標（令和4年度～令和8年度）	取り組み内容	成果指標	現　状（平成29年度～令和3年度）令和3年12月31日現在	目　標（令和4年度～令和8年度）
全　般	空家率（住宅土地統計調査）	21.0%	20.8%	空家等の活用促進	高島市空き家紹介システムの成約件数	58件	70件
	空家率（実態調査）	5.8%	5.7%		住宅リフォーム、空き家リフォーム補助金の新規利用件数	67件	80件
所有者の意識の涵養と予防対策の推進	空家発生の予防・啓発に関する講座の開催	3回	5回		空き家活用モデル事業補助金の利用件数	1件	3件
	専門家（司法書士等）を招いた相談会	3回	5回	特定空家等に対する取り組み	特定空家等の除却率	57.1%	60.0%
空家等の活用促進	空家活用に関する相談件数	282件	300件		相続財産管理人選任件数	0件	1件
	高島市空き家紹介システムの登録件数	117件	130件	空家等に関する相談窓口の設置	管理不全空家の相談件数に対して、実際に対応された割合	47.4%	55.0%

②地域での空家等対策の検討と情報の共有

③他法令との連携

④空家等のデータベースの管理・整備

高島市空家管理システムを活用し、空家等実態調査結果や、日々の相談業務や空家所有者との折衝内容等を常時最新の情報に更新・管理できる仕組みを構築します。