

高島市空家等対策計画

高 島 市

平成29年3月
(令和 4年3月改訂)

目次

第1章	計画の概要	
1.	計画の背景	1
2.	空家等の定義	2
3.	計画の位置づけ	2
第2章	本市の人口と空家等の状況	
1.	人口・世帯	3
2.	住宅・土地統計調査における住宅数と空家数	9
第3章	空家等の実態調査	
1.	調査の概要	13
2.	家屋課税台帳における高島市の住宅総数等	14
3.	空家等実態調査に基づく空家等数	17
第4章	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	19
2.	高島市の空家等対策における課題	20
3.	実態調査結果や今後の予測等からの課題	22
第5章	空家等対策における施策	
1.	対策に関する基本的な方針	24
2.	計画期間	25
3.	対象地区	25
4.	本計画の対象とする空家等	26
5.	【方針①】所有者等の意識の涵養と予防対策の推進	27
6.	【方針②】空家等および跡地の活用促進	30
7.	【方針③】特定空家等に対する取り組み	34
8.	【方針④】空家等に関する相談窓口の設置	41
9.	空家等対策の実施体制	42
10.	その他空家等対策の実施に関し必要な事項	44
	資料編	
1.	高島市空家等対策計画の策定および改訂の経過	46
2.	高島市空家等実態調査	47
3.	所有者等への意向調査（アンケート）	54
4.	空家等対策の推進に関する特別措置法	72
5.	高島市空家等対策の推進に関する条例	76

1. 計画の背景

近年、地域における人口の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、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・景観の保全・地域活性化など、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。

国においては、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全、また空家等の活用を促進することを目的に、平成26年11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。）」が成立し、平成27年5月に全面施行されました。

高島市では、人口減少および高齢化、さらには空家等の増加が進む中、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、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、また、空家法および市空家条例に基づく、「高島市空家等対策計画（以下、「計画」という。）」を平成29年3月に策定し、計画期間中には主として予防・啓発、空家等の利活用、特定空家等に対する取り組み、市民からの相談窓口の設置という4つの基本方針を軸に様々な施策を実施してきました。

その結果、平成30年度に国が実施した住宅土地統計調査および令和3年度に当市で実施した空家の実態調査いずれにおいても前回調査時より空家数、空家率共に減少しており、空家バンクの運営についても成約実績が県下で上位になるなど、一定の成果が上がっていることが確認できます。

今後も引き続き、少子高齢化による人口減少と、それに伴う空家の増加が見込まれる一方で、新型コロナウイルス感染症の影響により、大企業を中心にリモートワークが推進され、働く場所を問わない人々が増加することにより、若い世代を中心に地方への移住に関心が高まり、移住先の住まいとして空家のさらなる利活用が求められると予想されます。

こうした社会情勢を踏まえつつ、空家等対策について、より効果的な施策を展開していきます。

2. 空家等の定義

① 「空家等」とは

建築物またはこれに附属する工作物であつ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。ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除きます。（空家法第2条第1項）

② 「特定空家等」とは

以下のような状態にあると認められる「空家等」をいいます。（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

③ 「所有者等」とは

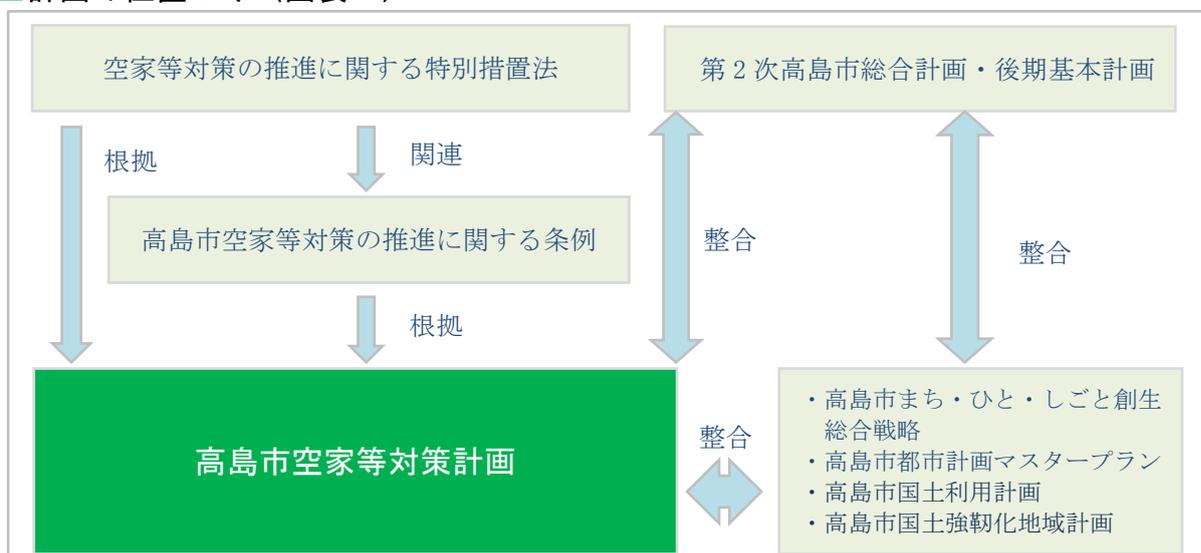
空家等の所有者または管理者をいいます。（空家法第3条）

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条に基づき、令和4年度から5年間で計画期間とする「第2次高島市総合計画・後期基本計画」を上位計画として、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の計画として策定するものです。

また、本計画は人口の将来展望と今後の目標や施策をまとめた「高島市まち・ひと・しごと創生総合戦略」や本市の都市計画および都市づくりの長期的、総合的な指針となる「高島市都市計画マスタープラン」、健康で文化的な生活環境を確保することにより、持続可能な地域の発展につなげることを目的とした「高島市国土利用計画」、あらゆるリスクを見据えつつ、いかなる災害が発生しようとも、市民の生命・財産を守り、被害が致命的なものにならず迅速に回復する強靱な高島市をつくる「高島市国土強靱化地域計画」との整合性を図るものとします。

■ 計画の位置づけ（図表1）



第2章 本市の人口と空家等の状況

1. 人口・世帯

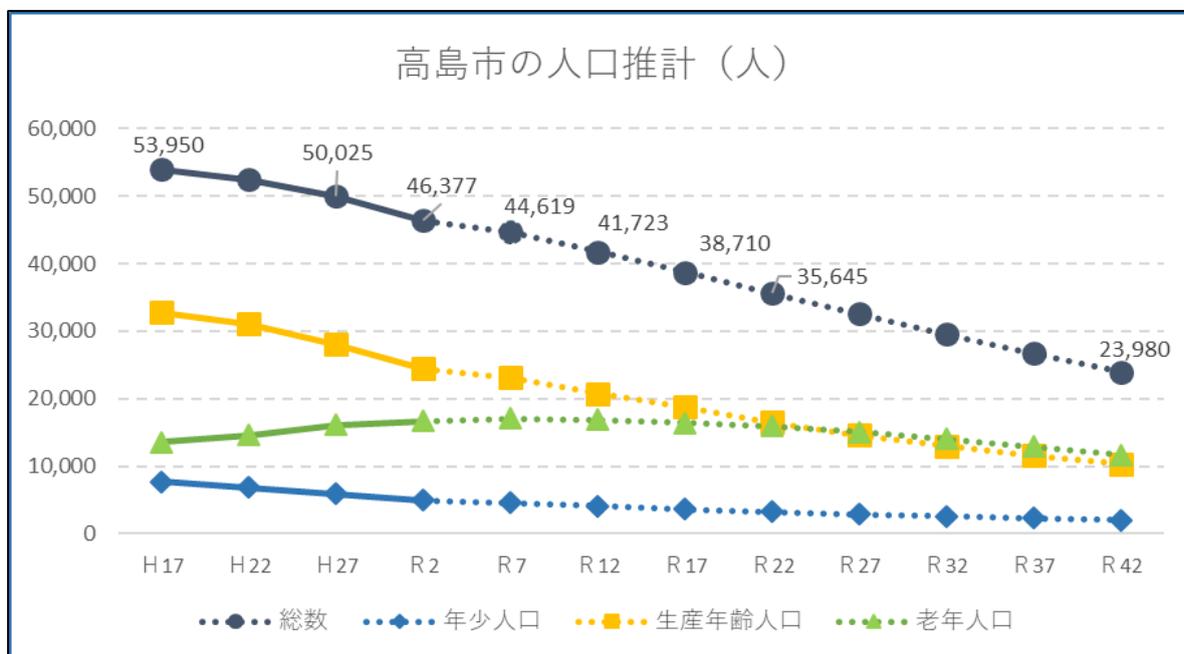
(1) 人口・世帯の推移

①人口推移と将来展望

本市の総人口は、合併により高島市が誕生した平成17(2005)年の53,950人より減少を続けており、令和2(2020)年には46,377人となっています。

国立社会保障・人口問題研究所(以下、「社人研」という。)の人口推計によると、何ら対策を講じなかった場合、今後も人口は減少し続け、令和32(2050)年には3万人を割り込むとされています。

■総人口及び年齢3区分別人口の推移と見通し(図表2)



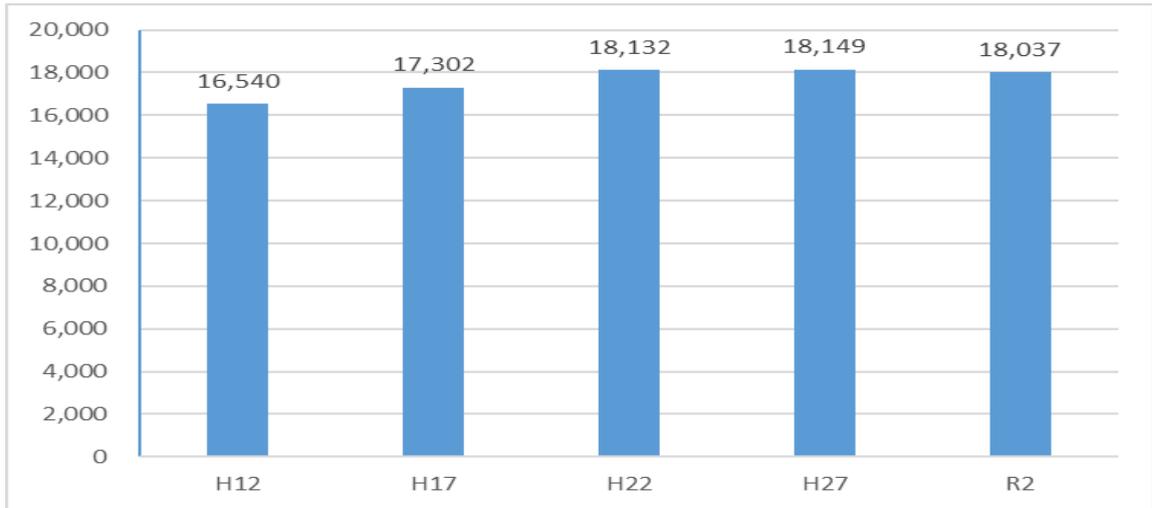
※出典：第2次高島市総合計画より転載 実績値(～R2)は国勢調査、推計値(R7～)は社人研

②世帯数の推移

本市の世帯数は合併以前より一貫して増加していましたが、令和2年の国勢調査ではゆるやかな減少に転じています。(図表3)

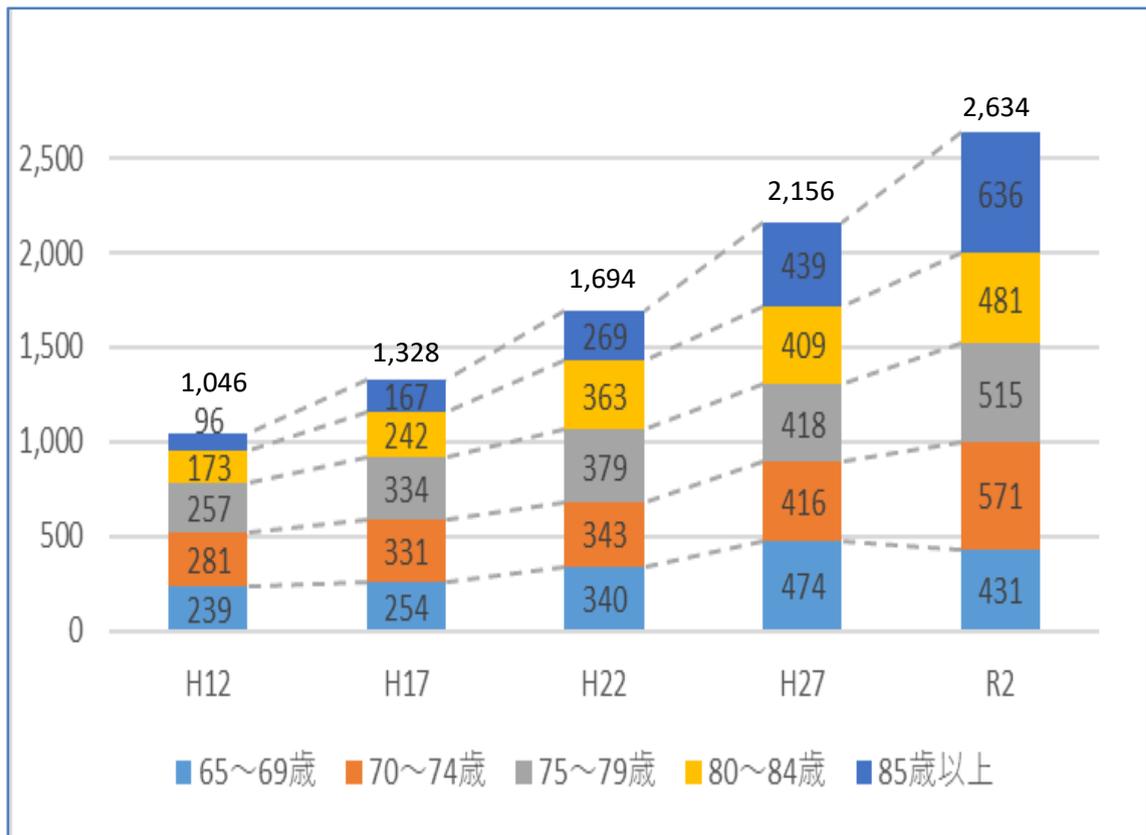
一方、図表4からも分かるとおり、近年は子どもが結婚により世帯として独立し、老夫婦のみの世帯または高齢者の単身世帯となるなど、高齢者世帯が急増しており、こうした世帯では住人が死亡または施設への入所等に至った場合、今まで住んでいた住居が空家となるケースが増えています。(図表4)

■ 世帯数の推移（図表 3）



※出典：国勢調査

■ 65歳以上の単身高齢者数の推移（図表 4）



※出典：国勢調査

(2) 地区別人口数

① 地区区分

空家等対策については高島市のまちづくりと整合をとりながら地域・地区ごとの実情を加味して進めていく必要があります。

高島市は5町1村が合併して誕生した経緯があり、旧町村においてそれぞれの特色を持っております。さらに、旧町村の中でも地域事情が異なる部分もあることから、より詳細な地域事情を考慮するため、原則として合併時の小学校区を地区区分として採用しました。

その中で高島小学校区については旧高島町全域と大きく、他の地区区分との整合がとれないことから、昭和40（1965）年の統合以前の高島第一、第二、第三、第四小学校区の4区分としました。

■地区区分図（図表5）



※出典（背景地図）：国土地理院 WEB サイト

② 地区別の人口推移

地区別の人口推移を把握するため、合併以降の住民基本台帳データを平成 23 年から 5 年ごとに地区別に集計しました。

その結果が図表 6 のグラフです。このグラフでは人口の棒グラフを 3 区分年齢で色分けして表示し、一番下に老年人口、その上に生産年齢人口、最も上に年少人口を表示しました。人口そのものは平成 18 (2006) 年から令和 3 (2021) 年に向けて全ての地区で減少しています。

一方で、一番下の色分けである老年人口は多くの地区で増加しています。また、生産年齢人口および年少人口は安曇学区の年少人口以外すべての地区で減少しており、少子高齢化が進んでいることがわかります。

③ 地区別の人口増減率

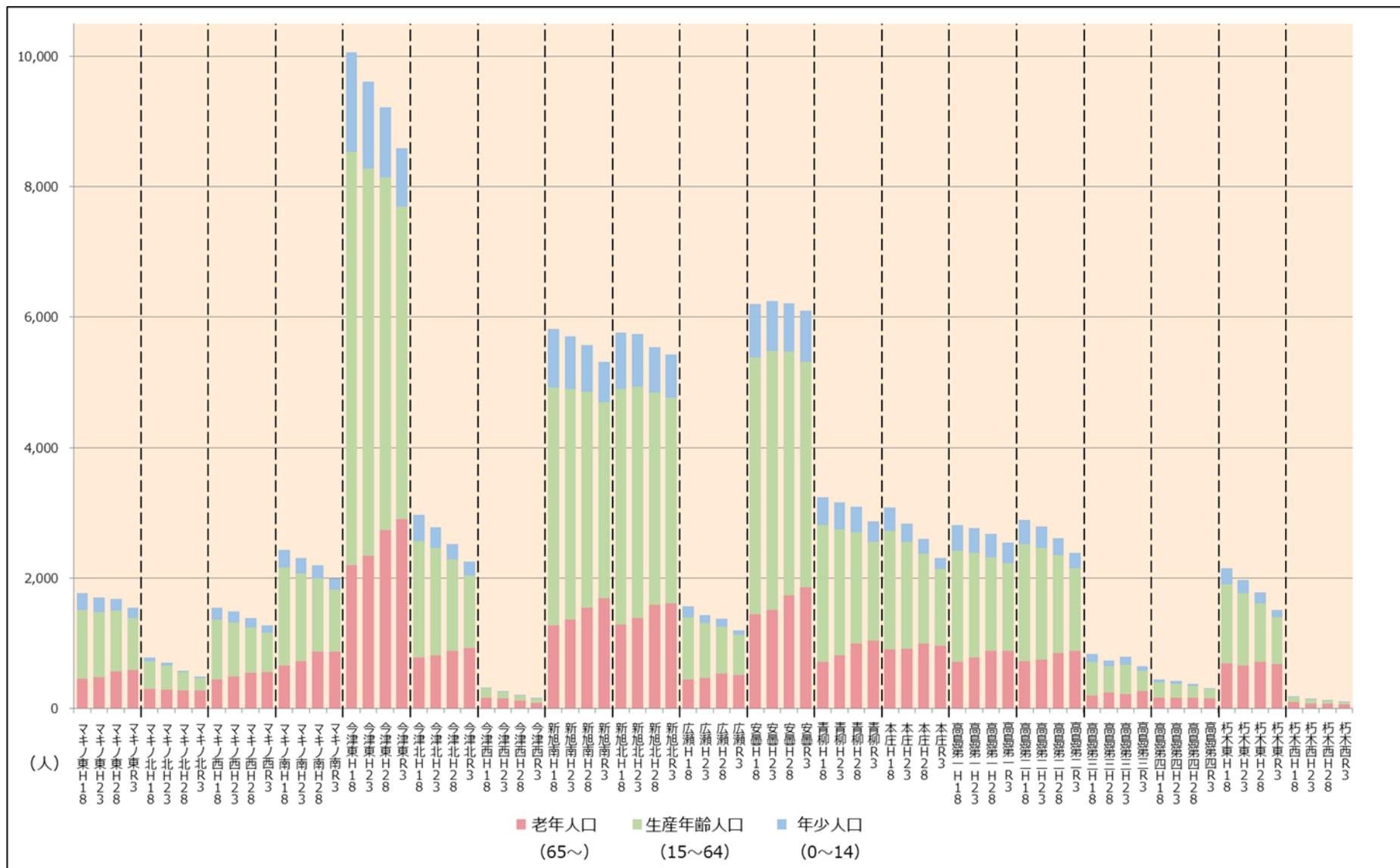
図表 7 のグラフでは地区ごとの人口および 3 区分別人口の平成 18 年から令和 3 年までの増減率を表示しています。

マキノ北地区、今津西地区、高島第四地区、朽木東地区、朽木西地区では全てのカテゴリで減少しており、総人口の減少率も大きく、過疎化が一層進展していることが見受けられ、空家等の増加が懸念されます。

その他の地区では、総人口および年少人口と生産年齢人口がそれぞれ減少していますが、多くの地区で老年人口は増加しており、一段と高齢化が進んでいることがわかります。また、年少人口においては山間部を中心とした多くの地区で、4 割から 5 割程度減少しています。

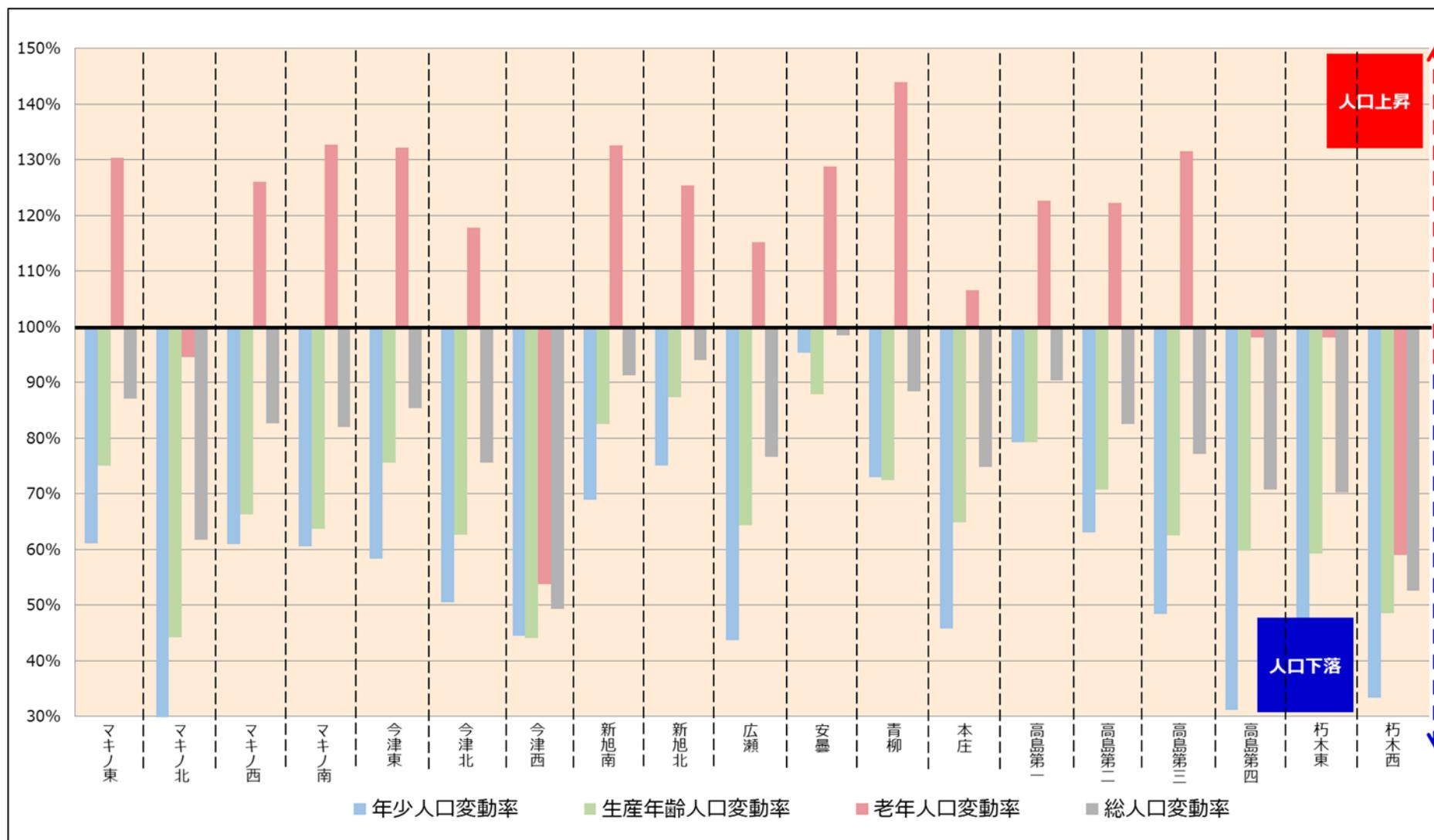
■ 地区別人口および年齢3区分別人口の推移 (図表6)

※出典：住民基本台帳



■ 地区別の人口および年齢3区分別人口の平成18年から令和3年までの増減率（図表7）

※出典：住民基本台帳



2. 住宅・土地統計調査における住宅数と空家数

「住宅・土地統計調査」とは、

我が国における住宅および住宅以外で人が居住する建物に関する実態ならびにこれらに居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国および地域別に明らかにする調査で、総務省統計局が5年ごとに実施されています。

「調査対象」は、

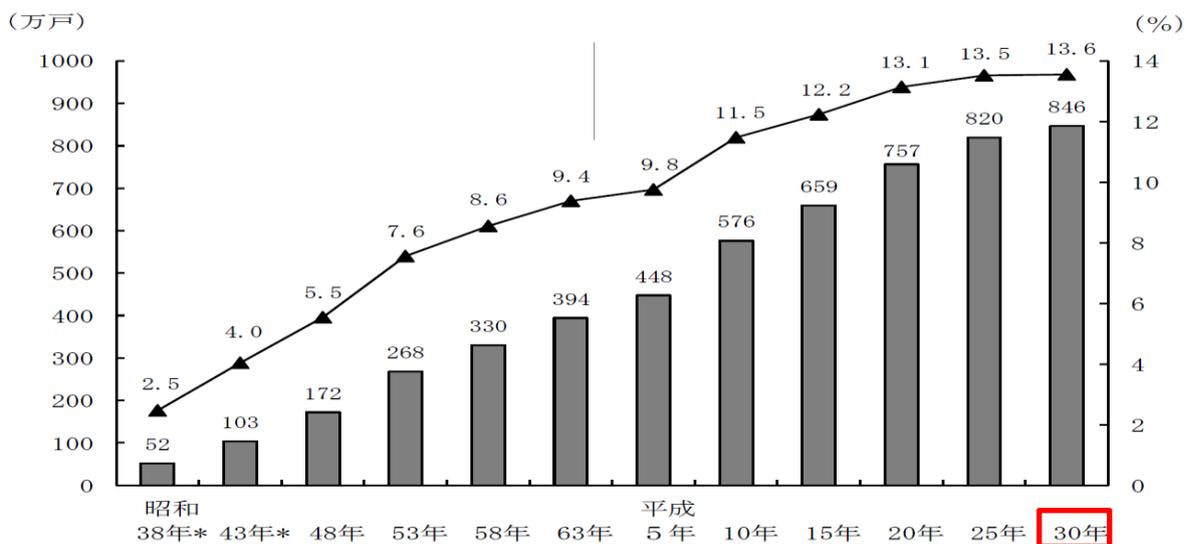
全国の世帯の中から統計的な方法によって、約15分の1の割合で無作為に抽出されます。具体的には、まず、全国を約50世帯ごとに細かく区切った区域（国勢調査で設定されている各地域）の中から、約22万地域を住宅・土地統計調査の調査地域として、総務省統計局がコンピュータによって無作為に選定し、次に、その調査地域内にある住戸（住宅および住宅以外で人が居住している建物）の中から、統計理論に基づいて定めた方法により、調査対象となる住戸を無作為に選定されます。このように選定された約370万の住戸とそこにお住まいの世帯が調査の対象となります。

(1) 全国の状況

平成30(2018)年10月1日現在における国内の総住宅数は6,242万戸で、5年前と比較すると、179万戸の増加で増加率は3.0%となっています。平成10(1998)年からの20年間では総住宅数が1,200万戸以上増加しました。住宅のうち空家についてみると、空家数は846万戸（別荘等の二次的住宅を含む）となり、5年前に比べて26万戸（約3%）と増加しています。空家率（総住宅数に占める割合）は、平成10(1998)年に初めて1割を超えて11.5%となり、平成30(2018)年には13.6%と、平成25(2013)年に比べ0.1ポイント上昇し、空家数、空家率、共に過去最高となっていますが、その伸び率は鈍化傾向が見られます。

■総住宅数、空家数および空家率の実績（図表8）

空家数および空家率の推移（全国）



(2) 滋賀県の状況

平成30年調査では、滋賀県内の総住宅数は、626,000戸と平成25年調査に比べて23,500戸(3.8%)増加しています。また、空家数(別荘等の二次的住宅を含む)は、81,100戸と平成25年調査に比べて3,300戸(4.0%)増加し、空き家率は、13.0%と平成25年調査と比べ微増となっています。

(3) 高島市の状況

平成30年の住宅・土地統計調査では、高島市の住宅数と空家数は、以下のようになっています。

■平成30年住宅・土地統計調査における高島市の住宅数と空家数(図表9) (単位:戸)

	H30年	H25年	H20年	
空家率	21.0%	23.5%	23.8%	
住宅総数	22,840	24,040	22,530	
①空家総数	4,800	5,650	5,360	
②一戸建	3,910	4,910	4,440	一つの建物が1住宅であるもの
③二次的住宅	1,810	2,750	2,890	【別荘】週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅 【その他】ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりしている人がいる住宅
④賃貸用の住宅	30	30	30	新築・中古を問わず賃貸のために空家になっている住宅
⑤売却用の住宅	90	70	40	新築・中古を問わず売却のために空家になっている住宅
⑥その他の住宅	1,980	2,060	1,470	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため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ことになっている住宅など
⑦長屋建・共同住宅・その他	890	740	920	【長屋建】二つ以上の住宅を一棟に立て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの 【共同住宅】一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共有しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。1階が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」としている。 【その他】上記のどれにも当てはまらないもので、例えば工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合

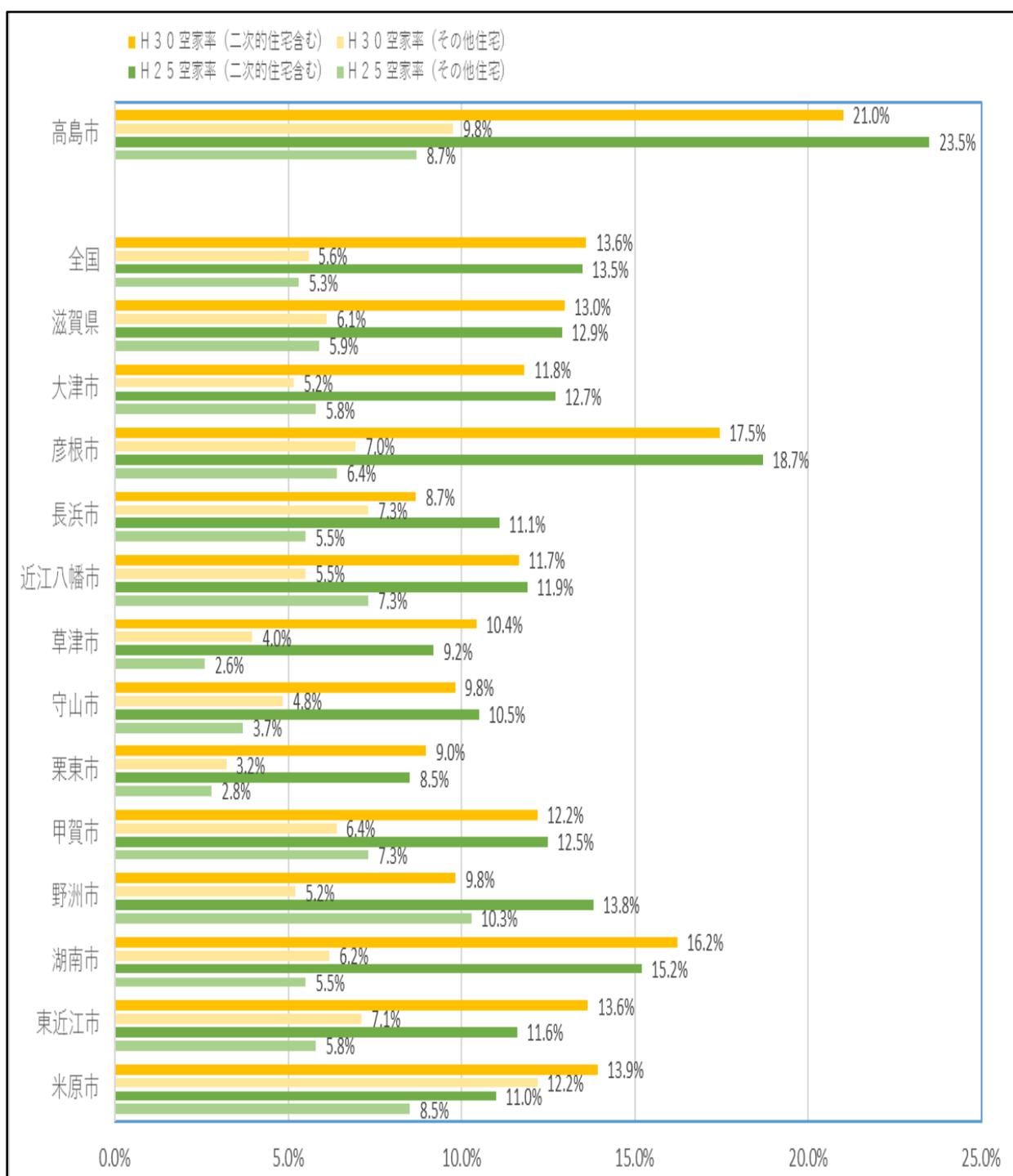
(4) 全国および滋賀県内各市との比較

①空家率

空家率を全国、滋賀県、県内他市と比較した場合、二次的住宅等を含む空家率は前回の調査から減少してはいるものの、県内で本市が最も高い(21.0%)ことが分かります。

一方で本計画の主な対象となる「その他の住宅」(二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅を除く)の空家率でも全国平均・滋賀県平均より高く、県内では2番目に高い値となっております。

■全国、滋賀県および県内各市の比較 空家率(図表10)

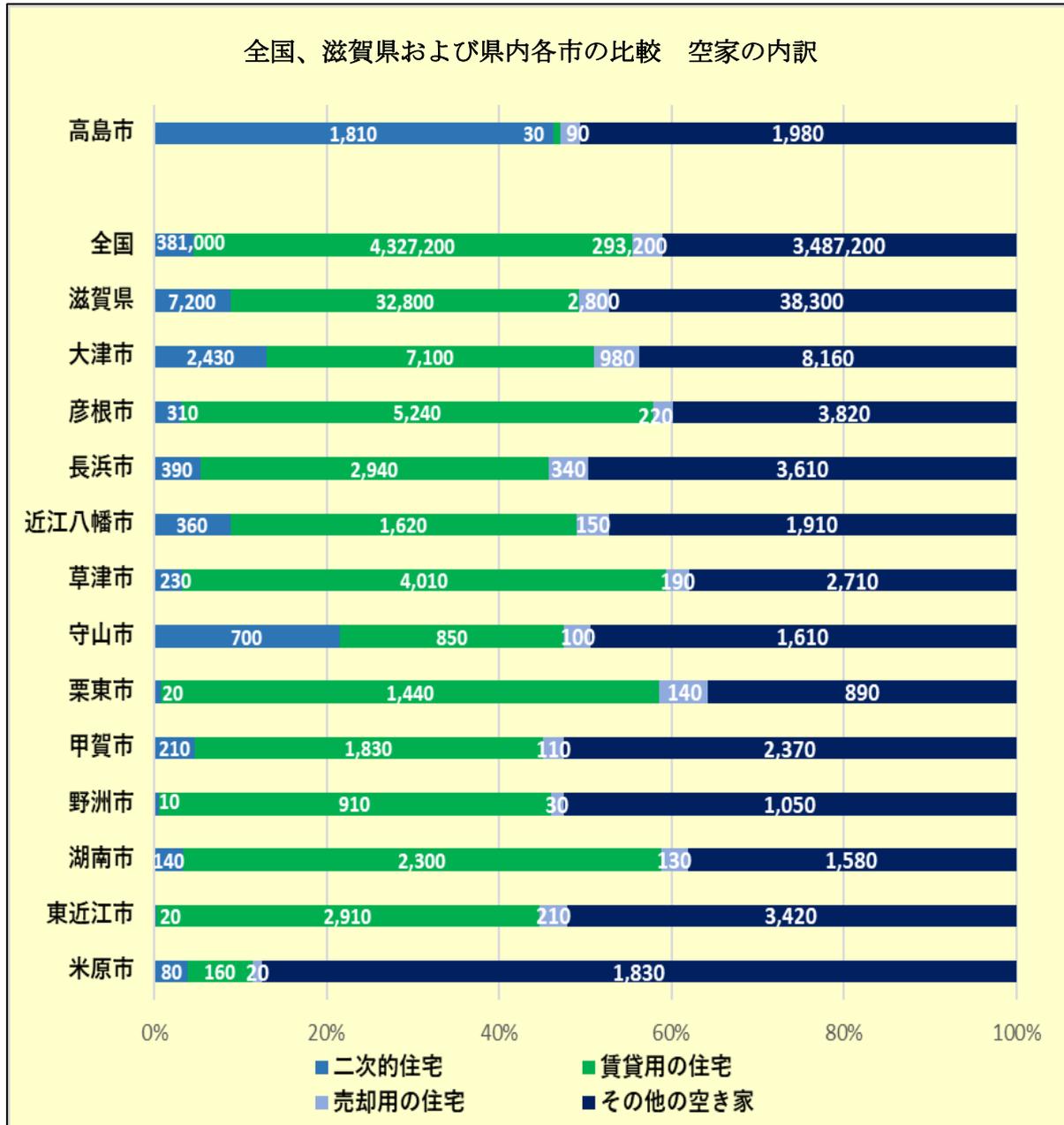


②空家の内訳

空家の内訳を全国、滋賀県、県内各市と比較した場合、本市は別荘等の二次的住宅の割合が非常に高く、商品として一定のメンテナンスが期待できる賃貸用の住宅、売却用の住宅の割合が極端に低いことがわかります。

また、二次的住宅が多いことは本市の特徴ですが、長期間使用されずに放置されていたり、今は利用しているが今後の利用予定は未定という所有者も多くおられることから、二次的住宅を含めた総合的な空家対策が必要であると考えられます。

■全国、滋賀県および県内各市の比較 空き家の内訳（図表 11）



第3章 空家等の実態調査

第2章では、無作為抽出調査である「住宅・土地統計調査」から、全国や滋賀県内他市との比較を見ましたが、市内の空家等の実態を把握するため、計画策定時と同様に市内全域を対象として、空家等実態調査を実施しました。

※詳細は、P44「資料編『4. 高島市空家等実態調査』」参照

1. 調査の概要

(1) 机上調査（7月中旬～8月上旬）

平成28年度に実施した空家等実態調査の調査結果、消防本部実施の住宅用火災警報器設置推進結果の空家データ、水道閉栓情報データ、区・自治会長ヒアリング調査、市民協働課の窓口で相談のあった空家情報をもとに空家等候補を抽出しました。



(2) 現地調査（8月中旬～10月上旬）

机上調査で空家等候補とした建物を対象に現地調査を実施しました。居住者の有無や管理状況等から空家等か否かと危険度の判定をしました。



(3) 調査結果のとりまとめ・データベース作成（9月～11月下旬）

現地調査の結果は、空家等か否かの判定により分類し、空家等については状況調査の内容も含めてデータベースに整理しました。

※調査結果は、P17「(1) 地区（旧小学校区）・ランク別空家等集計結果」参照



(4) 所有者等の特定（9月下旬～10月中旬）

現地調査の結果、空家等と判定した建物について、固定資産税家屋・土地課税台帳との照合を行い、納税義務者を所有者等として特定しました。



(5) 所有者等への意向調査（10月下旬～11月中旬）

前項で特定した所有者等に意向調査資料を送付しました。

※調査結果は、P52「5. 所有者等への意向調査（アンケート）」参照

2. 家屋課税台帳における高島市の住宅総数等

家屋課税台帳（R3.1.1時点）の建物用途から、全建物における住宅（共同住宅、併用住宅を含む）件数を図表12のとおり分類しました。また、図表13は、地区ごとの住宅割合をグラフにしたものです。

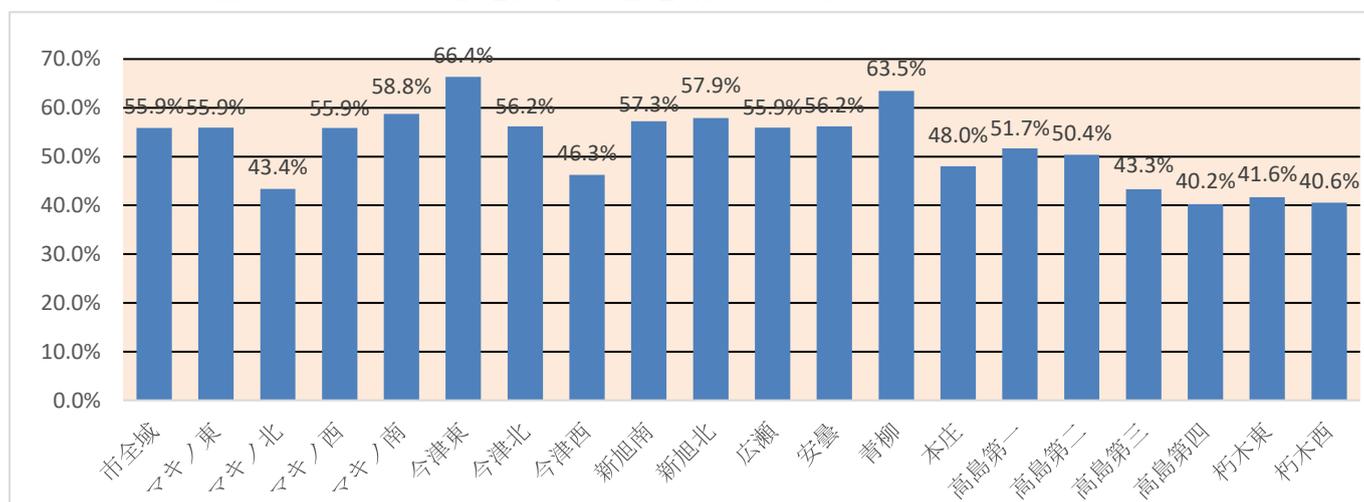
今津東地区や青柳地区のような住宅密集地域では住宅割合が60%を超えており、マキノ北地区や高島第三・第四地区、朽木東・朽木西地区などの山間部では住宅割合が40%台前半となっております。

なお、この傾向は前回の調査から大きな変化は見られません。

■家屋課税台帳にみる地区別の住宅件数（図表12）

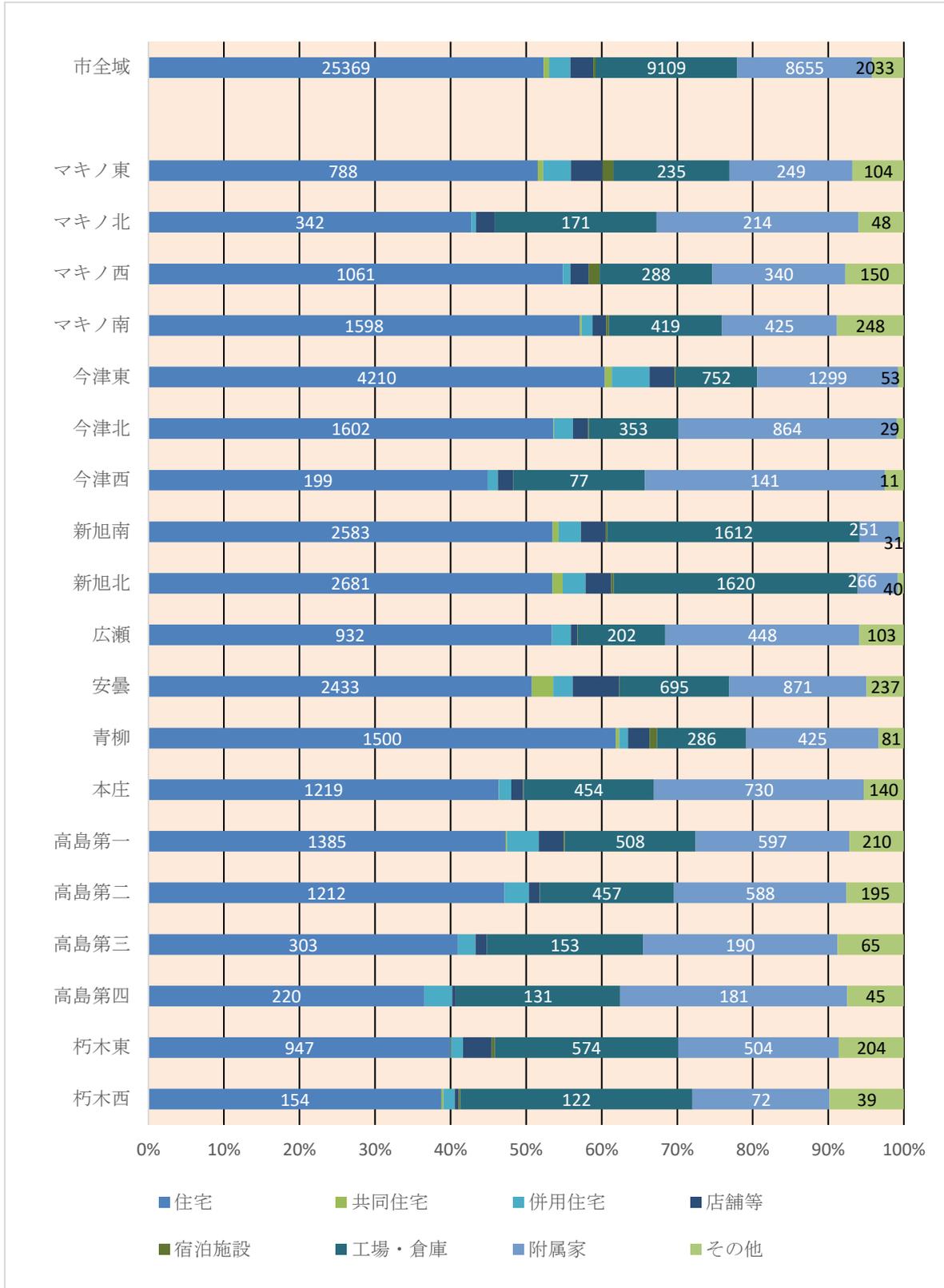
地区	全件	住宅件数	住宅割合
市全域	48,497	27,088	55.9%
マキノ東	1,529	855	55.9%
マキノ北	800	347	43.4%
マキノ西	1,933	1,080	55.9%
マキノ南	2,797	1,644	58.8%
今津東	6,967	4,623	66.4%
今津北	2,988	1,679	56.2%
今津西	443	205	46.3%
新旭南	4,828	2,765	57.3%
新旭北	5,013	2,901	57.9%
広瀬	1,745	976	55.9%
安曇	4,792	2,692	56.2%
青柳	2,424	1,539	63.5%
本庄	2,630	1,263	48.0%
高島第一	2,929	1,514	51.7%
高島第二	2,573	1,296	50.4%
高島第三	739	320	43.3%
高島第四	602	242	40.2%
朽木東	2,368	986	41.6%
朽木西	397	161	40.6%

■家屋課税台帳にみる地区別の住宅割合（図表13）



次に家屋課税台帳における建物の用途別割合をみると、前回の調査時と同じく、住宅割合の低い地区では附属家の割合が高いことがわかります。こういった地域では敷地内に複数の建物が建っていることが多く、主体となる住居が空家等となった場合には、その敷地内の複数の建物が腐朽または倒壊等に至る可能性があります。

■家屋課税台帳にみる地区別・建物用途割合（図表 14）



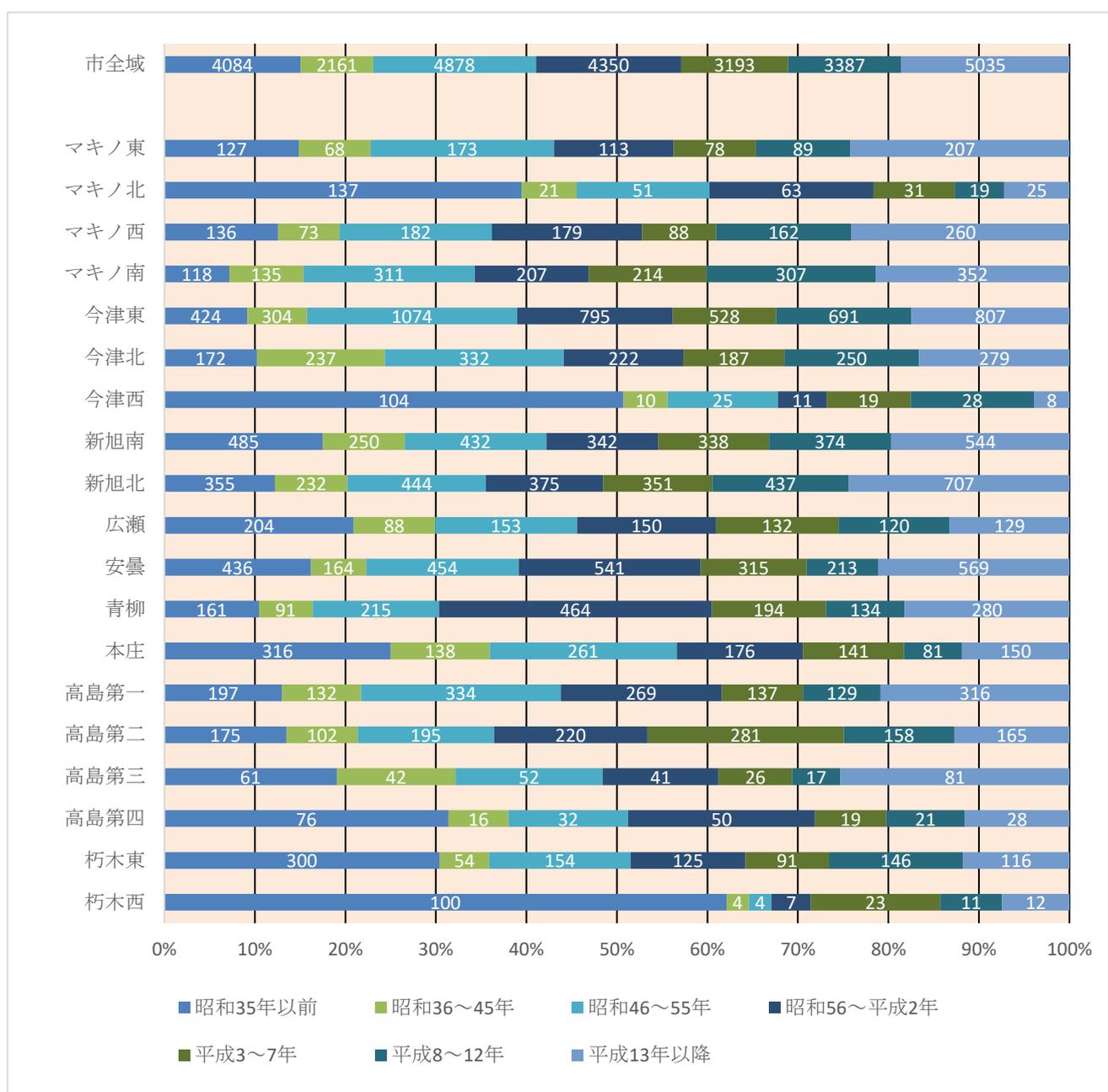
図表 15 は家屋課税台帳の住宅（共同住宅、併用住宅含む）を抽出し、建築年代の割合を地区別に集計したものです。

マキノ北地区、今津西地区、朽木西地区では昭和 55 年以前に建てられた住宅が 60% を超えています。建築基準法において新耐震基準が施行されたのが昭和 56 年であることから、こうした地域では耐震性に劣る住宅の割合も相対的に高いと考えられます。

空家等を利活用していくにあたり、耐震性の確保が前提であることを考慮すると、こうした建築年あるいは耐震改修の状況等を把握することも重要であると考えられます。

また、計画策定時のデータである平成 28 年 1 月 1 日時点のデータでは、昭和 55 年以前に建てられた家屋は市内全体で 12,493 棟でしたが、令和 3 年 1 月 1 日時点のデータでは 11,123 棟となっており、1 割程度解体等により除却が進んでいることが確認できます。

■家屋課税台帳にみる地区別・住宅の建築時期別割合（図表 15）



3. 空家等実態調査に基づく空家等数

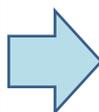
(1) 地区（旧小学校区）・ランク別空家等集計結果

現地調査の結果、空家等と判定した建物は次のとおりです。

平成 28 年度調査結果

令和 3 年度調査結果

学区	合計	ランク判定				
		A	B	C	D	E
合計	1689	216	647	613	164	49
マキノ東	84	8	26	32	15	3
マキノ北	48	2	15	20	9	2
マキノ西	33		13	12	7	1
マキノ南	64	7	27	19	10	1
今津東	210	12	109	78	8	3
今津北	95	3	40	41	8	3
今津西	33		8	17	4	4
新旭南	107	8	39	40	13	7
新旭北	146	24	60	45	11	6
広瀬	107	17	20	54	10	6
安曇	144	26	46	52	18	2
青柳	134	37	60	28	9	
本庄	50	3	24	17	5	1
高島第一	159	34	70	39	12	4
高島第二	97	6	33	46	9	3
高島第三	16		3	9	4	
高島第四	18	2	5	6	5	
朽木東	98	20	37	34	7	
朽木西	46	7	12	24		3



学区	合計	ランク判定				
		A	B	C	D	E
合計	1563	363	538	460	152	50
マキノ東	72	9	25	25	12	1
マキノ北	49	4	15	19	6	5
マキノ西	33	3	15	8	5	2
マキノ南	61	15	20	18	8	
今津東	206	41	93	53	15	4
今津北	88	9	35	32	8	4
今津西	32	3	8	14	6	1
新旭南	120	24	37	35	16	7
新旭北	130	29	52	35	9	5
広瀬	102	17	27	44	9	5
安曇	131	49	38	28	14	2
青柳	121	48	46	18	8	1
本庄	57	17	22	10	7	1
高島第一	106	33	38	27	6	2
高島第二	77	19	17	31	6	4
高島第三	14	2	2	8	2	
高島第四	16	4	1	6	4	1
朽木東	104	32	35	25	10	2
朽木西	45	5	12	24	1	3

空家ランク	具体的な内容	今後の方向性
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	活用促進（空家紹介システム等）
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	活用促進（空家紹介システム等）、維持管理
C	再利用には大規模な修繕が必要と思われる空家等	維持管理
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	指導・助言、勧告、命令
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	指導・助言、勧告、命令

多くの地域では空家等数は減少しており、増加している地域についても微増にとどまっています。特に高島第一地区では53件も減少しており、倒壊の恐れのあるD、Eランクの空家等数についても16件から8件へと大幅に減少しています。

調査結果を詳細に分析していくと、同地区では近年空家を店舗等で活用したり、市のリフォーム補助金を活用した移住者も多いことがこういった結果につながったと考えられます。

一方で、住宅密集地域である今津東地区では倒壊の恐れのあるD、Eランクが11件から19件、新旭南地域では20件から23件に増えており、注視が必要です。

また、今回の調査ではじめて空家等と判断された家屋の多くは活用可能なA、Bランクであることから、所有者に対して早急かつ積極的に活用に向けた働きかけを行うことが重要です。

(2) 空家等実態調査における空家率

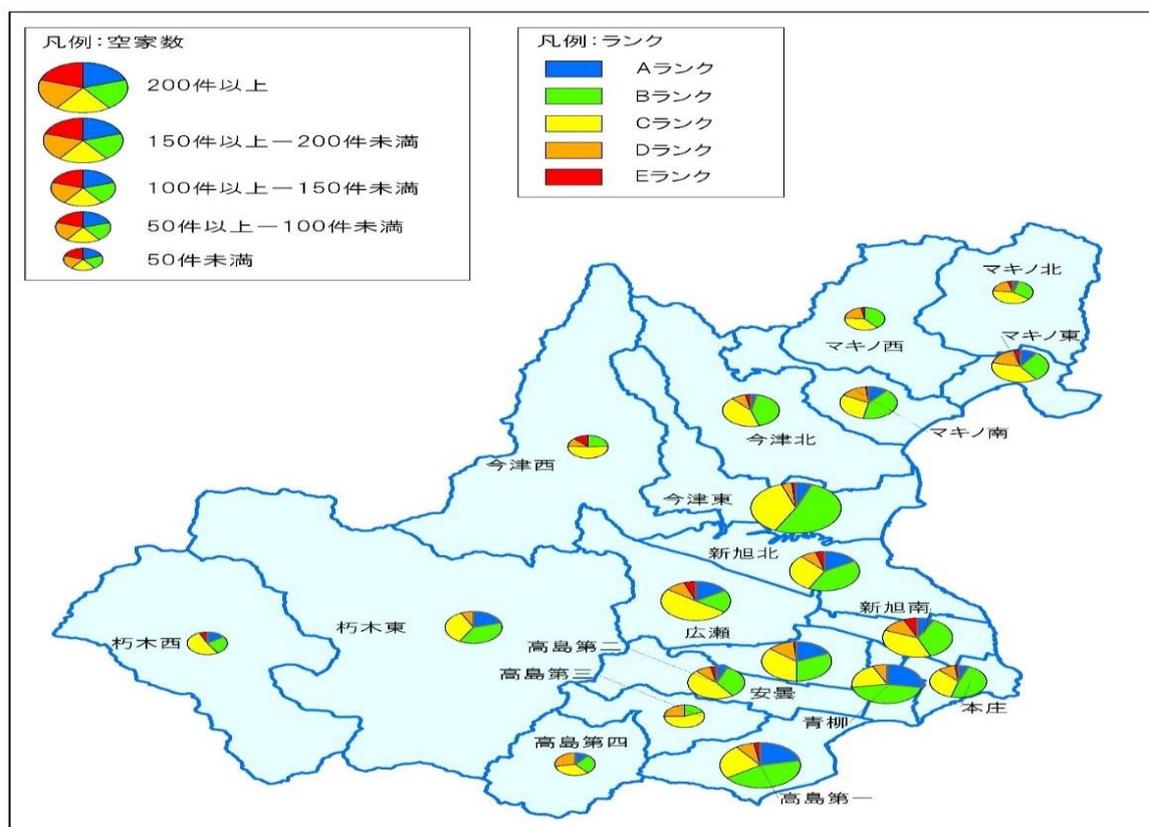
空家等実態調査での空家等数を家屋課税台帳における住宅件数で除して算出した空家率は、前回調査時より減少していることが確認できます。

基準日	家屋課税台帳における 高島市の住宅件数 (A)	空家実態調査における 空家等数 (B)	空家率 (B/A)
平成28年1月1日	27,946件	1,689件	6.0%
令和3年1月1日	27,088件	1,563件	5.8%

(3) 空家等分布状況図

「(1) 地区(旧小学校区)・ランク別空家等集計結果」を地区区分図で見ると次のような分布となります。

■空家等分布状況図(図表16)



1. 適正な管理がされていない空家等における課題

(1) 防災、保安上の問題

老朽化した建物は、倒壊や屋根材・外壁の落下などの危険性があり、さらに敷地内の樹木が繁茂し、隣地や道路に越境することにより環境衛生上の問題が生じる可能性があります。また、老朽化が進むと小さな地震や台風、積雪でも被害が発生する恐れがあり、周辺住民にとっては危険な存在となります。

特に本市は、地震調査研究推進本部の長期評価において、大きな地震が起こる発生確率が最も高い「Sランク」に該当する「琵琶湖西岸断層帯」があることから、建物密集地での倒壊や、道路沿いでは倒壊により道路閉塞の危険性があります。

(2) 防犯上の問題

空家等となり人の気配がない建物は、不審者が侵入する可能性が高まり、放火、盗難、器物破損など犯罪の温床となることがあります。このような治安の悪化は、小さい子どもたちを抱える地域住民にとっても大きな問題です。

(3) 環境衛生上の問題

放置された空家等には、ネコやネズミ、ハクビシン等の動物や様々な害虫が棲みつくことで悪臭を発生させたり、近隣の農作物を荒らしたりするなど、隣近所に様々な衛生上の問題を引き起こす恐れがあります。また、近年ではスズメバチの巣に関する苦情も多く寄せられており、ごみの不法投棄の場所としても狙われやすい環境となります。

(4) 景観の悪化

建物の老朽化、ごみの散乱、草木の放置により地域の景観を損ねる恐れがあります。放置された空家等があると、たとえそれが少数であったとしても、地域の美しい景観が損なわれ、地域全体のイメージを悪くしてしまうことも考えられます。

(5) 地域活力の低下

空家等が増加することにより地域の住宅地としての魅力がなくなり、住宅需要が低下し空家等がさらに増加します。その動きがまた地域の魅力を押し下げ、さらなる過疎化や空洞化を招くなどの悪循環となっていくます。

2. 高島市の空家等対策における課題

(1) 統計からの課題

平成30年住宅・土地統計調査によると、本市の空家率は21.0%で前回の調査時より減少してはいるものの、滋賀県平均の13.0%を大きく上回り、県内各市の比較においても最も高い割合となっています。

また、社人研の人口推計では、今後も人口は減少し続けると予測されており、さらに市内の限界集落や準限界集落の割合の増加は、コミュニティ単位で活用されなくなる建築物がさらに増えていくことを暗示しています。

(2) 大規模災害への備え

本市には、地震調査研究推進本部の長期評価において、大きな地震が起こる発生確率が最も高い「Sランク」に該当する「琵琶湖西岸断層帯」が縦走しているほか、南海トラフ地震においても大きな被害が発生すると予想されており、建物密集地での家屋の倒壊や、道路沿いでは倒壊により道路閉塞などの危険性もあります。管理が不十分な空家等は、これらの心配がより高いものと考えられます。

また、昨今の異常気象により全国各地で台風や大雨による災害が頻発しており、特に平成30年度に発生した台風21号では今津観測所史上最大となる最大風速35.9mを計測し、市内に甚大な被害をもたらしたことは記憶に新しく、その際には空家についても、屋根材や外壁の飛散による相談が多く寄せられたところです。

今後、こうした空家等の活用を進めていく上で、このような災害への対策は当然考慮していかなければならず、家屋等の耐震化を図る必要があるほか、地域の実情に応じて空家の除却などにより防火帯・防災用スペースを確保するなど、道路や周辺宅地への障害防止の対応が必要になります。

(3) 未利用の宅地造成および別荘が多い地域性

住宅土地統計調査でも確認できるとおり、本市の空家率を引き上げている要因に、別荘利用の家屋が多いことが挙げられます。昭和40年代後半に湖西線開通を見越した宅地開発ブームが到来し、現在も市内には多くの未利用宅地が存在していますが、当該宅地開発地区を中心に多くの別荘が存在しています。

別荘として建築されたものの中には、その後居住の用に供されるようになったものもありますが、地域のインフラ整備状況や家屋の構造等から、一般的な家屋よりも売買が困難なケースもあり、将来的には空家等となる恐れが高いと考えられます。

(4) 定住促進策との連携の強化

人口減少に対応し、地域社会の持続可能性を高めるためには、地域の担い手を呼び込み、定住してもらえる基盤づくりが必要です。移住希望者に対し、空家等を活用して定住してもらえるよう、若者定住促進条例などによりIターンやUターンを促進する政策との連携を図るとともに、店舗や事務所などの活用により地域の活力

を高める取り組みに活かしていく必要があります。

また、近年の家屋に対する嗜好性の変化にも柔軟に、かつ、敏感に対応していく必要があります。未活用であった建築物をセルフビルドにより様々な用途へと転用している事例や古民家の需要の拡大などは、空家等の活用に向けた可能性を広げるうえで研究が必要といえます。

3. 実態調査結果や今後の予測等からの課題

(1) 空家等所有者の意識啓発に関する課題

①所有者の問題意識

アンケート結果からは、適切に管理していない、活用意向がない、相続により取得したものの、自身は全く利用していないことから空き家に対する愛着がないなど、空家等に関する問題意識が低い所有者が見られ、アンケートの回収率が50%以下ということからも、この傾向が窺えます。その一方で、なんとかしたいという思いはあるものの、解体工事・リフォーム工事・家財道具の処分等について様々な事情により対応できないという回答も多く見られます。

②相続・登記の問題

適切に相続・登記されていない空家等の場合、相続人に対して情報提供や助言、指導などの対応を行うこととなりますが、相続人が多数存在することにより相続登記の手続きが困難になるだけでなく、自分が所有者の一人であるという意識が希薄になることが問題を根深くしています。

③固定資産税の住宅用地特例の課題

住宅を解体すると、住宅用地に対する固定資産税などの特例措置が適用されなくなり、固定資産税が増額してしまうため、解体せずに放置されてしまうことがあります。

【参考：固定資産税の住宅用地特例】

土地に対する固定資産税が課税される年の1月1日（賦課期日）において、住宅やアパート等の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、特例措置があり、税金が軽減されています。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
		固定資産税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は、一戸当たり200㎡までの部分）	1 / 6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3

※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

(2) 空家等や空家等の跡地に関する課題

①空家等に関する課題

空家等所有者の約半数は活用の意向があり、状態が良好な空家等は、積極的に市場で流通されることで、新たに入居・利用されることが求められます。

また、住宅の立地や状態によって市場で流通することが難しい場合においても、適切な維持管理などの対応が求められます。

②空家等の跡地の問題

除却後の空家等の跡地についても、管理されなければ草木の繁茂等の衛生上の問題が起こるため、適切な管理が必要です。

立地が良好な空家等の跡地については、市場で流通されることで、良好な空家等と同様、地域住民の地域資源として利活用されることが求められます。

(3) 特に危険度が高い空家等の課題

特に危険度が高く、周囲に著しい悪影響を及ぼしている空家等については、危険箇所の改修・除却を行い、周辺の安全を確保することが求められています。

1. 対策に関する基本的な方針

(1) 基本理念

市空家条例では、空家等対策の基本理念を次のとおり規定しています。

高島市空家等対策の推進に関する条例

(基本理念)

第3条 空家等に関する対策は、適正な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないようにその保全を図り、あわせて地域資源としての活用を促進するため、必要な措置が適切に講じられなければならない。

2 空家等に関する対策は、市、所有者等、事業者および市民等が相互に密接な連携を図りつつ、協力して取り組まなければならない。

(2) 基本的な方針

市空家条例の基本理念や前章までの本市の現状や課題等を踏まえ、市の空家等対策を効果的かつ効率的に推進するため、次の4点を基本的な方針として、地域社会の活性化、安全・安心な生活環境の保全のため、空家等対策の取り組みを進めます。

【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

① 所有者等の意識の涵養と予防対策の推進

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の確に対応することが前提です。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続や転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要です。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の涵養を図ります。

② 空家等および跡地の活用促進

空家等および跡地を迷惑な存在でなく、地域の貴重な資源として捉えることで、住宅用や事業用、その他様々な用途として移住希望者や地域の人々に活用してもらうことが可能となります。

こうした取り組みをより進めていくために、空家等の所有者、そして実際に購入し、

活用される移住希望者、事業者等への支援を充実させることで、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

③ 特定空家等に対する取り組み

特定空家等は、倒壊、屋根材や外壁の飛散、草木の繁茂など地域住民の生活環境に悪影響を与える恐れがあることから、優先的に所有者に対して助言や指導等の措置に取り組んでいきます。

④ 空家等に関する相談窓口の設置

空家等に関する総合相談窓口を設置し、市民や区・自治会からの様々な苦情・相談について、庁内の関係部署や様々な関係機関と連携しながら、解決に向けて取り組んでいきます。

2. 計画期間

本計画の期間は、第2次高島市総合計画・後期基本計画の策定に合わせて、令和4年4月から令和9年3月までの5年間とします。

計画期間中は、毎年度、空家等対策に関する実施計画を策定するものとします。

なお、社会情勢等の変化や各種施策の進捗状況等を踏まえながら、必要に応じて見直しを行います。



3. 対象地区

令和3年度に実施した空家等実態調査の結果を見ると、市内の空家等は市全域に分布しており、空家等対策を総合的に実施する観点から、本計画の対象とする地域は市内全域とします。

空家等が密集している地域や通り、また幹線道路沿いの空家等については、大規模災害発生時の道路閉塞や火災発生を防止するため、地域の意向を確認しながら、必要に応じて「重点（モデル）対象地区」を検討していきます。

【重点（モデル）対象地区】

重点対象地区は、空家等の現状を踏まえ、他地区より空家等の密集率が高く、かつ、次に掲げる要件のため、今後、急速に空家等が増加することが懸念される地区を市

長が選定するものとします。

- (1) 高齢化や人口流出が進行し一人住まいが多い地区
- (2) 空家等を放置することで、周辺の公共的機能の発揮を著しく低下させると予想される地区
- (3) 市内の空家等対策推進のモデルとして、効果が期待できる地区

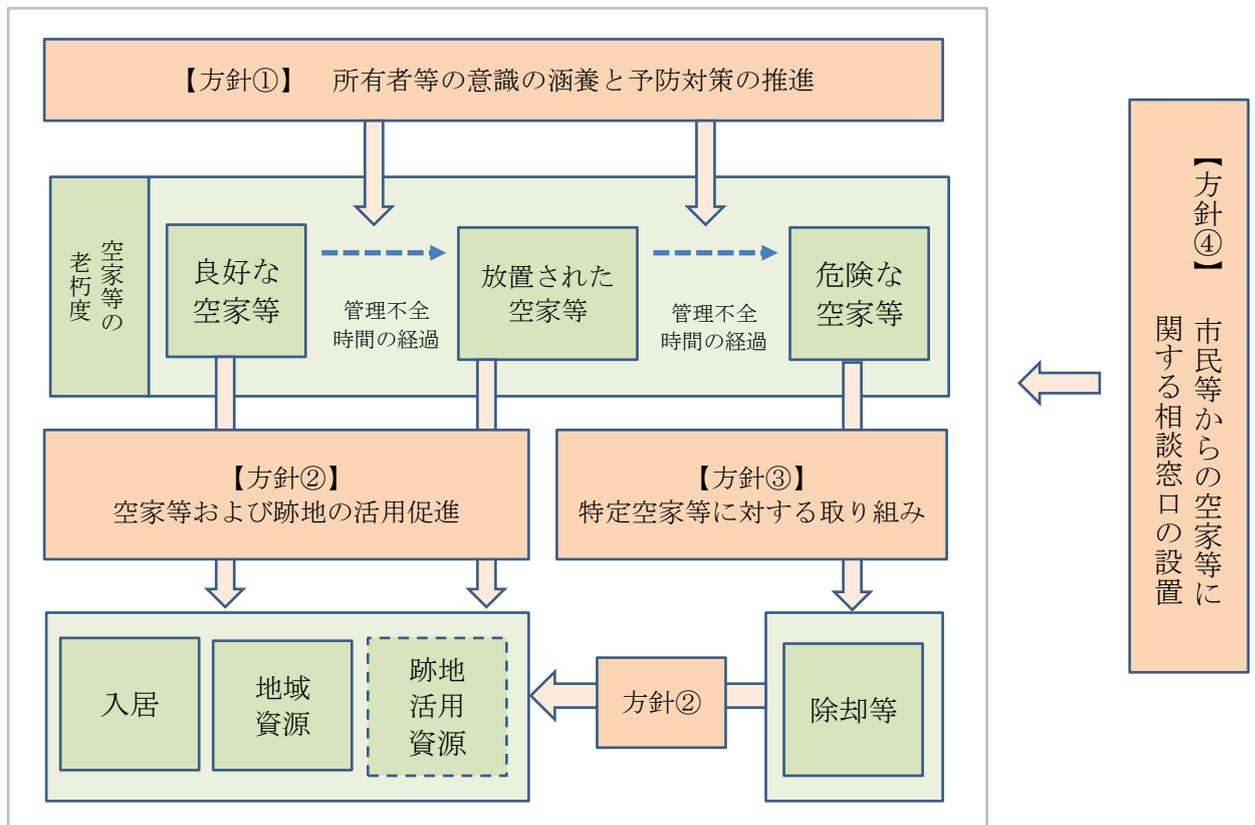
4. 本計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、**空家法第2条第1項の「空家等」と**します。対策の優先順位は、問題となりやすく、相談として多い一戸建て住宅を第一位とし、その中でも空家住宅分類では「二次的住宅（別荘等）」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」以外の「その他の住宅」を最優先とします。

- 【方針①】 予防対策の推進 【方針④】 相談窓口・・・「空家等」
- 【方針②】 空家等および跡地の活用促進・・・・・・・・「その他の住宅」を最優先とする
- 【方針③】 特定空家等に対する取り組み・・・・・・・・「特定空家等」

■本計画の対象とする空家等の概念図（図表 17）



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

①所有者等への啓発

空家等の対策を進めていくためには、空家等の様々な問題について、市民の間でも広く問題意識を共有してもらい、まず、第一義的には空家等の所有者が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないようにすることを認識してもらうことで、空家等の利活用や適正管理につながると考えられます。

このことから、広報誌、リーフレットおよびホームページへの適正管理に関する情報掲載、自治会等への出前講座、セミナーの実施等を通じ、空家等の適正な管理について所有者等への啓発に努めます。特に空家等の活用を図る上で、市の空き家紹介システムを知らない方もたくさんおられることから、制度の周知を図る必要があります。

また、空家等の所有者は市外在住の場合が多いため、毎年発送する固定資産税の納税通知書の封筒に空家等の活用を呼びかける内容を記載し、市内に住宅を所有している市外居住者に課税される住民税（家屋敷課税）の納税通知書送付の際には空家等の活用を呼びかける文書を同封します。

②所有者等への空家等対策に関する情報の提供

広報誌、ホームページ、防災行政無線、納税通知、管理不全の空家等所有者への適正管理のお知らせなどの市からの文書通知等を活用して、空家等の所有者等に対して情報提供を行います。

(発信する情報)

- ・空家に関する相談窓口の連絡先
- ・高島市空き家紹介システムのあらまし
- ・空き家リフォーム補助金制度
- ・空家に関する各種相談会、各種講座
- ・解体事業者、樹木伐採業者等の市の指名登録業者の情報
- ・シルバー人材センターが実施している空家管理サービス
- ・高島市空き家紹介システムの協力事業者 など

なお、情報提供に当たってはわかりやすい内容で、空家等の所有者・管理者・親族が相談しやすく、また活用等について前向きに考えられるような情報発信に努めるものとします。

③持ち家に居住する高齢者への啓発

高齢単身世帯については、施設入所や転居すること等により、現在居住している家が将来空家等となることが予想されるため、居住者等に空家等の問題を認識してもらい、住まいを適切に引き継いでいくための対応を促す必要があります。そこで、持ち家に居住する高齢者へ終活講座や空き家活用相談会の開催等の空家等関連情報を周知するために、民生委員、福祉や介護に携わる方、区・自治会等と連携し、地域での啓発活動を促進します。

④「空き家の譲渡所得の特別控除」の特例活用

空家等が放置され、周辺住民の生活環境への悪影響を未然に防ぐという観点から、空家等の最大の要因である相続に由来する被相続人居住用家屋（相続開始直前において被相続人居住の用に供されていた昭和56年5月31日以前に建築された家屋（旧耐震基準の状態）で、被相続人以外に居住をしていた者がいなかった家屋）および土地の有効活用を促進することを目的に、平成28年度の税制改正において新たな制度が創設されたので、広く周知に努めます。

この制度は被相続人居住用家屋および土地を相続により取得した者が、平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に必要な耐震改修または除却を行った上で、家屋または土地を売却した場合（相続開始日以後3年を経過する日の属する12月31日までの間にした譲渡）、居住用財産の譲渡所得から3,000万円の特別控除が適用されるというものです。

なお、一定の要件を満たせば、被相続人が相続開始の直前まで老人ホームに入所していた場合も、適用対象となります。

※特別控除の適用には、その他にも様々な要件を満たす必要があります（下記は一例です）。

- ・家屋は区分所有建築物でないこと（マンションなどは対象外）
- ・売却額が1億円を超えないこと
- ・相続時から譲渡までの間に、事業・貸付・居住の用に供されていないこと

（2）地域や住民参加による空家等見守り・予防体制の整備

① 地域環境の改善や見守り活動

建物の管理不全による損傷や腐朽化、ごみの散乱、草木の放置による景観の悪化が引き起こされないよう、地域内の合意形成や地域環境美化の取り組みを進める地域との連携により、空家等による景観悪化を許さない地域運動を推進します。

特に、空家等の管理ができていない理由のうち、多くが遠方に住んでいて管理できないことを理由に挙げていることから、集落座談会などの機会に空家等の問題について認識を深めるほか、空家等の存在する地域において、地域ぐるみで空家等を見守る運動などを支援し、空家等を増やさない、空家等の適正管理を行う市民活動を推進します。そして、こうした自治会では相続等の研修の開催や、専門家の現地派遣等による技術支援を検討します。

② 空家等の片づけ・清掃を行うサポート体制等の育成

空家等の管理については、その多くが所有者自身か親族が行っており、管理に関する困りごととして、遠方に住んでいることによる移動の問題や、自身の高齢化等によるものが過半数を越えていることから、そうした負担を軽減するために空家等の適正管理をビジネスの視点でサポートする体制などの研究を行います。また、すでに存在しているサービス（シルバー人材センターによる空家管理サービスをふるさと納税のお礼品として選択できることなど）については、相談時や適正管理の通知を送付する際にチラシを同封します。

(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

① 地域住民等が街を知る学習機会の創出

古い街並みの活かし方や生活文化を感じる空間づくりなどを進めることで、街や通りが魅力を増すことから、地域住民等による歴史や街のデザインについて学ぶ機会を創出するとともに、住民等が街全体をどうしていくのかを考える機会を設けます。

② 人が集い交流する場として街を活かす取り組みの推進

空家等を地域の活性化につながるような交流施設、移住体験施設、集会施設、体験学習施設等の用途に改修する事業に対して交付される空き家活用モデル事業補助金を活用することで、街なかイベントの開催や、街を訪れ、散策し、立ち寄る場所を設けるなど、人が集まる仕組みや街並みを歩きたくなるようなイベントの開催などで通りや公共スペースなどを整備し、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

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案や自治会等の地域との連携による活用などを実施します。

(1) 地域住民等からの提案による活用

アンケート結果では、空家等を管理している者の70%超は利用方法が決まっていないと答えており、このことが活用されずに放置される原因と考えられることから地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など他に利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供し、地域課題への対応に役立てることとします。

また、活用可能な空家等の修繕を支援することにより、移住体験住宅としての活用や跡地を地域防災に活用する地域などの取り組みを推進し、地域住民と協働した活用について検討します。

(2) 利活用可能な空家等の活用

① 高島市空き家紹介システム等の活用促進

アンケート結果からは、空家を売りたいとの意向が強いことがわかります。このため、所有者等の同意を得たうえで、空家の情報を高島市空き家紹介システムに登録し、賃貸借や売買を希望する移住者に提供しています。また、高島市空き家活用促進協議会に加入する協力事業者（宅地建物取引事業者等）が、空家の状況に応じて所有者に対して利活用の提案等を実施しています。

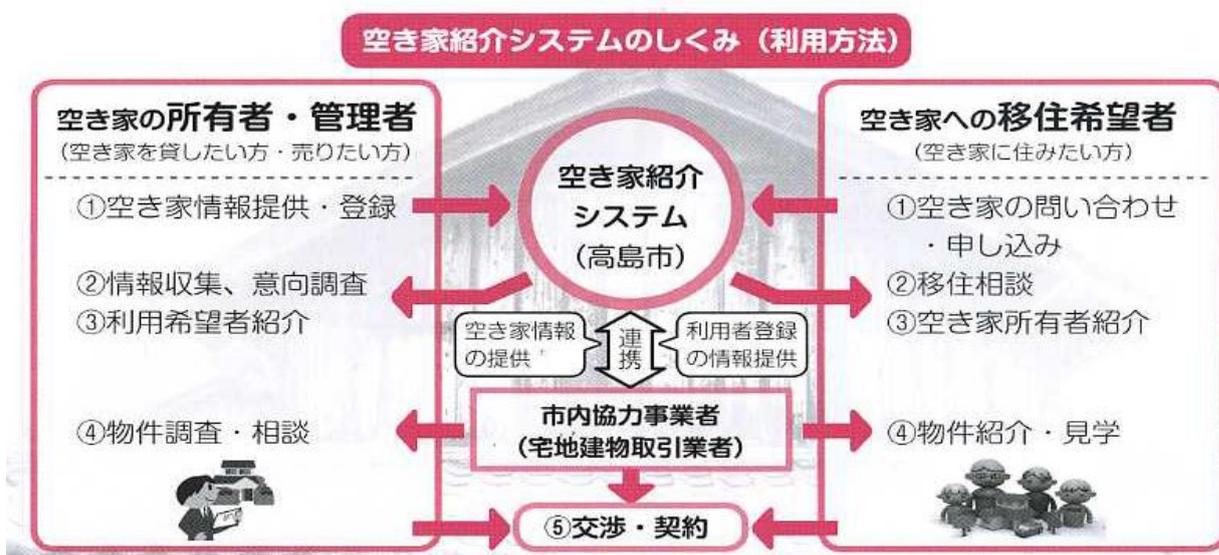
移住相談窓口では住まいに関する相談が最も多く、移住者向けのホームページでも空き家紹介システムに登録されている物件の紹介ページのアクセスが最も多いことから、移住者の多様な住宅ニーズに応えるためにも登録物件の増加が不可欠です。そこで、平成30年度から空家コンシェルジュを雇用し、活用可能な空家の掘り起こしに注力していますが、図表18のとおり、空家活用の相談件数は大幅に増加しているものの、空家の状態、相続登記、隣地との境界等様々な問題から、実際に登録に至った物件は相談件数の半分以下となっています。

また、空家の所有者への空き家紹介システムの周知がまだまだ十分と言えないことから、状態のよい空家については文書や電話による案内だけではなく、所有者の自宅を訪問して登録を依頼したり、空き家紹介システムに登録する所有者へのインセンティブとして、支援策を他市町の取り組みを参考に検討するなど、登録物件のさらなる増加に努めます。

■空き家活用相談会および空き家紹介システムの登録・成約の状況(図表 18)

		H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3 (R3.12.31現在)	合計
相談件数合計(単位:件)		-	-	23	39	51	64	34	66	63	53	66	459
相談会	開催回数 (単位:回)	-	-	4	6	6	6	6	11	11	11	9	70
	来場件数 (単位:件)	-	-	19	25	22	35	19	42	31	21	47	261
その他の相談(単位:件)		-	-	4	14	29	29	15	24	32	32	19	198
登録 (単位:件)	計	9	2	14	15	15	16	19	27	33	15	23	188
	賃貸・売却	4	1	2	1	2	1	1	3	0	0	0	15
	賃貸	2	0	7	11	7	2	6	3	6	4	3	51
	売却	3	1	5	3	6	13	12	21	27	11	20	122
成約 (単位:件)	計	3	1	5	8	8	12	10	6	16	18	8	95
	賃貸	2	1	5	6	4	5	4	2	4	5	4	42
	売却	1	0	0	2	4	7	6	4	12	13	4	53

■高島市空き家紹介システムのしくみ(図表 19)



② 歴史的、文化的に価値のある空家等の活用について

本市には海津・西浜・知内の水辺景観、針江・霜降の水辺景観、大溝の水辺景観といった重要文化的景観に指定された地域があり、また、かつての城下町・陣屋として栄えた朽木の市場など歴史的、文化的に価値のある街並みがあります。

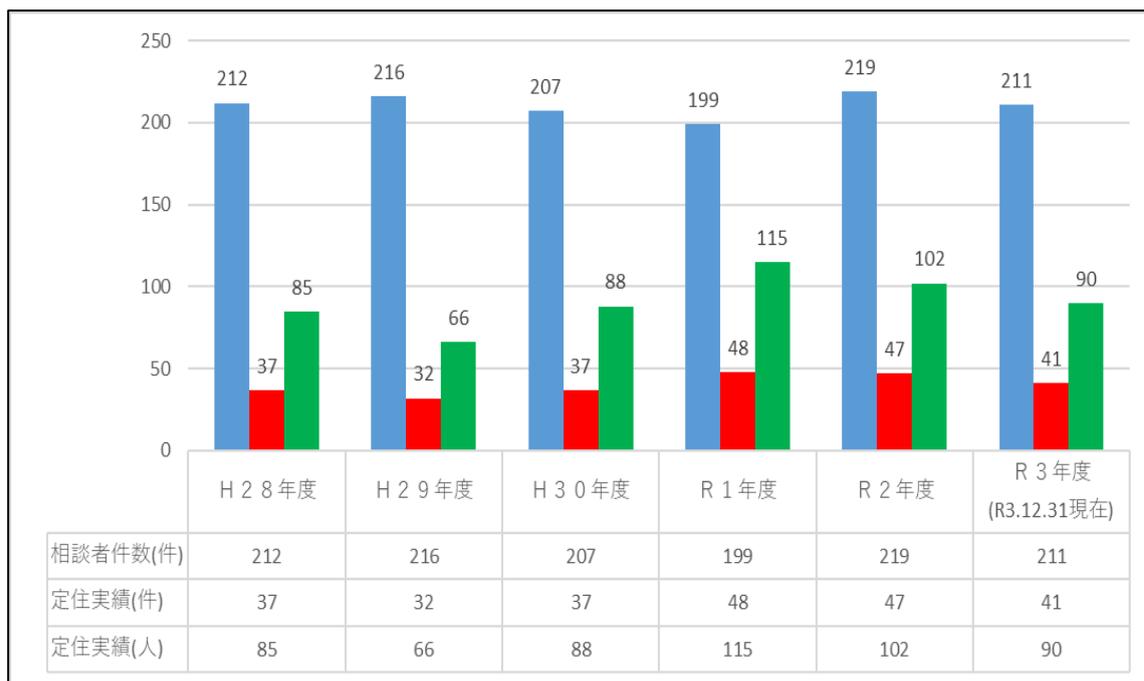
こうした歴史的、文化的な観点から活用が見込まれる空家等については、所有者や自治会、民間団体等と連携しながら、保存・活用に努めていきます。

③ 定住相談窓口との連携による活用情報収集

図表 20 から分るとおり、近年では1年間の移住者数が100人を超えており、市内で起業される方も多いため、移住後の仕事に関連して空家の活用(事務所、作業場、アトリエなど)を検討している方とのマッチングを行うことにより、空家の多様な活用を図ります。

また、高島市と地方創生に関する協定を締結しているJR西日本との共同事業である「おためし地方暮らし」では、地方の暮らしを体験してもらう移住体験用の住宅として空家を活用します。

■ 定住相談窓口への相談件数・定住実績の推移（図表 20）



④ 市民活動や自治会活動、生産・経済活動との連携による活用の促進

活動拠点を探している市民団体等の活動拠点や区・自治会における集会所等としての活用など、空家等を有効利用しながらコミュニティの育成につながる取組みへの活用を推進します。また、近年、大学などによる区・自治会等へのフィールドワークなどの活動が活発になってきていることから、これらの活動拠点としての一時利用などについても、所有者等の合意を得て活用を図ります。

コミュニティビジネスへの関心の高まりや、身近な集いの場としての活用など、居宅にこだわらず、空家等の活用の幅を広げられるよう情報発信などに努めるとともに、庁内他部署においても活用等が検討できるよう情報共有を図ります。

⑤ 自治会や各種団体等との連携による継続的な調査の実施

実態調査を実施し、市内の空家の把握に努めました。この調査をもって、高島市内にある全ての空家の情報をつかめているわけではありません（例・実態としては空家であっても水道が閉栓していなければ空家の候補として計上されない）。

そこで、会合や日常的な付き合いにより居住者不在の情報を把握している自治会や地域の状況に精通している地域の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。

（３）補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり「定住住宅リフォーム補助金」、「空き家リフォーム補助金」、「高島市空き家活用モデル事業費補助金」、その他関係各課の住宅改修に関する補助金に関する情報を広く周知に努めると共に、国および県の補助金を積極的に活用することで、地域の活性化および課題の解決を図ります。

(4) 地域に応じた柔軟な対策の検討

移住体験施設や農産物加工所、地域の駐車場、防災スペースなど柔軟な対応を検討します。

また、空家等に近接し、または空家等と一体的に利用されていた農地については、令和元年度から空き家紹介システムの登録物件で、農地の面積が1,000㎡未満であれば農地付き空家として農業従事者以外の方でも購入が可能となりましたが、引き続きさらなる拡充に向けて取り組んでいきます。

(5) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守する必要があるため、関係機関と協議を行います。

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ことから、地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、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。

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、「特定空家等判定方法（基準）」を定め、高島市空家等対策協議会（空家法第7条第1項の協議会）の意見をもとに市長が決定します。

（1） 特定空家等の判定

- ① 実態調査または市民からの通報によって判明した空家等の中から、特定空家等に該当する可能性が高い空家等を選定します。
- ② P 4 2 に記載の「高島市空家等対策庁内連携会議」内でプロジェクトチームを設置し、プロジェクトメンバーにより、立入調査を実施します。
- ③ 高島市空家等対策協議会に当該空家等の調査結果を報告し、特定空家等に該当するか否かを検討します。
- ④ 調査結果および③での意見等を踏まえ、市長が特定空家等に該当するか否かの判断をします。

※プロジェクトチーム員役割分担

構成員	役割・調査項目
市民協働課長が指名する者	・総括 ・調査対象の選定 ・調査項目全般
環境政策課長が指名する者	・著しく衛生上有害となるおそれのある状態または将来そのような状態になることが予見される状態 ・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
都市政策課長が指名する者	・著しく保安上危険となる恐れまたは将来そのような状態になることが予見される状態 ・著しく景観を損なっている状態
その他市長が必要と認める者	
ア 滋賀県被災宅地危険度判定士	・著しく保安上危険となる恐れまたは将来そのような状態になることが予見される状態
イ 建築士資格を有する者（外部）	・著しく保安上危険となる恐れまたは将来そのような状態になることが予見される状態 ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態または将来そのような状態になることが予見される状態

	立入調査件数	特定空家等に該当した件数	自主解体された件数	略式代執行を実施した件数	残りの特定空家の件数
平成29年度	49	12	4	3	5
平成30年度	40	9	5	0	4
合計	89	21	9	3	9

平成29年度は実態調査の結果でEランクと判定された全ての空家等を、平成30年度は通学路上に存在しているC、Dランクの空家等の中から危険度の高いものを選定し、立入調査を実施しました。

措置の結果、半数以上の特定空家等が解体されていますが、残りの特定空家等についても所有者等に対して引き続き折衝、措置を行い、改善されるように取り組んでいきます。

(2) 措置の実施

①助言または指導

(1)により特定空家等と判断した場合、市長は、その所有者等に対し、当該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または指導します。

この助言または指導により所有者等が当該特定空家等に関して適切な措置をとれば、この段階で市の対応は完了となります。

②勧告

市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。勧告を行う場合は、固定資産税の住宅用地の特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

③命令

市長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。

市長は、命令をする場合においては、法第14条第4項から第8項および第11項から第13項の規定に基づき、実施します。

④行政代執行

市長は、命令の措置が履行されないときや、履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、略式代執行を実施します。

(3) 財産管理制度の活用

空家等の所有者が死亡し、相続人がいない、相続人が不明、相続人全員が相続放棄をされた場合や、所有者が失踪等で居所が不明な場合、その空家等は誰にも管理されず放置されるケースが多く、将来的には特定空家等となる恐れがあります。こうした状況を解決するための手段として、財産管理制度の活用があり、市が相続財産管理人選任の申立て、不在者財産管理人の選任申立てを家庭裁判所へ行うことで、特定空家等の解消に努めます。

(4) その他の対処

特定空家等においては、定期的にその状態を所有者等に連絡し、時々で可能な限りの適正な措置を促すほか、台風の接近などにより、瓦等の飛散および倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、あらかじめ所有者等に連絡のうえ、応急の措置を講じます。

【参考:「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より(空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準)】

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

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある。
- ・柱が傾斜している。 等

【参考となる考え方】

- (a) 「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20 超の傾斜が認められる状態。 等
- (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20 を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態。 等

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ・基礎が破損又は変形している。
- ・土台が腐朽又は破損している。 等

【参考となる考え方】

- (a) 「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態。 等
- (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている。 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

- ・屋根が変形している。
- ・屋根ふき材が剥落している。
- ・外壁の仕上材料が剥落等している。
- ・看板、給湯設備等が転倒している。
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 等

【参考となる考え方】

- (a) 「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態。 等
- (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれはないものの、損傷・変形している状態。 等

2. 擁壁の状態

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 等

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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

(a) 「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる。
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある。
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

(a) 「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

(b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」の例

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある。
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある。

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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・ 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等

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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・ 動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等

8. 【方針④】空家等に関する相談窓口の設置

空家等に関する総合相談窓口を設置し、適正に管理されていない空家等に対する近隣住民・自治会からの苦情・相談や、空家等の管理や活用など様々な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を図っています。

空家等に関する相談で、最も多い管理不全空家に関する案件については、以下の表のとおり、大型台風による被害が大きかった平成29、30年度が特に多かったことが確認できます。

また、空家等の所有者は市外に住んでおられることが多く、所有者としての意識が低いケースもあり、実際に対応されるまで数年かかることもあることから、文書による通知だけでなく、直接自宅に訪問するなど所有者と粘り強い折衝を行います。

また、空家等の相談は多岐にわたることから、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連携し対応します。

管理不全空家に関する市への通報件数（R3. 12. 31現在）

年 度	H 2 9	H 3 0	R 元	R 2	R 3	合計
通報件数	8 7	9 0	6 9	7 2	8 5	4 0 3
解決件数	4 7	5 0	3 2	3 3	2 9	1 9 1

通報内容の内訳

通報内容	H 2 9	H 3 0	R 元	R 2	R 3	合計
樹木の繁茂	4 0	3 1	3 9	4 0	6 2	2 1 0
ハチの巣	5	0	2	4	5	1 6
倒壊の恐れ	2 0	1 3	8	1 0	7	5 8
屋根材の飛散	1 8	4 3	1 9	1 5	1 0	1 0 4
その他	4	3	1	3	1	1 2



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

① 趣旨

空家等対策の円滑な推進を図るための庁内連携会議を設置し、高島市空家等対策協議会における協議項目の検討等を行います。

庁内連携会議委員	連携する内容・役割
市民生活部 部長	座長、庁内連携会議の総括
市民生活部 市民協働課長	空家等対策主管課、定住推進との連携
政策部 危機管理局 防災課長	防災対策（避難経路上の空家の確認等）
総務部 税務課長	固定資産税情報等の提供、特定空家等に対する固定資産税の住宅用地特例の適用除外
市民生活部 市民課長	市民からの相談等、生活安全（防犯）
市民生活部 マキノ支所長	市民からの相談等、初動対応
市民生活部 今津支所長	市民からの相談等、初動対応
市民生活部 朽木支所長	市民からの相談等、初動対応
市民生活部 安曇川支所長	市民からの相談等、初動対応
市民生活部 高島支所長	市民からの相談等、初動対応
環境部 環境政策課長	生活環境の保全、害虫等の駆除、不法投棄対策
健康福祉部 社会福祉課長	民生委員児童委員との連携
農林水産部 農村整備課長	有害鳥獣の駆除対策（農作物被害）
商工観光部 商工振興課長	空き店舗活用との連携
都市整備部 土木課長	道路の維持管理、道路通行の障害となっている空家等の確認
都市整備部 都市政策課長	都市計画政策、住宅耐震
都市整備部 上下水道課長	水栓の利用情報の提供
消防本部 予防課長	火災予防
教育委員会事務局教育指導部 学校教育課長	通学路情報の提供
教育委員会事務局教育総務部 文化財課長	文化財の保護、文化財としての価値の判定

② 所掌事務

- ・空家等に関する課題および情報の共有に関すること。
- ・空家等の適正管理および活用の推進に関すること。
- ・空家等対策協議会における協議項目の検討に関すること。
- ・特定空家等の認定にかかる実地等調査に関すること。
- ・その他空家等に関する必要な措置に関すること。

(2) 高島市空家等対策協議会

①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見および協議を行うため関係部署及び有識者等による対策協議会を設置しています。

②所掌事務

- ア 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
- イ 空家等の適正な管理および利活用に関する事項についての協議
- ウ 特定空家等の措置に関する協議
- エ 市長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項

③構成

高島市空家等対策協議会の構成については、市長のほか、地域住民代表、議員および学識経験者の計 15 人以内

(3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携および協力のもと空家等対策を実施します。

■ 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談、境界に関する手続き、財産の所有権移転手続き等

■ 宅地建物取引業者

所有者の空家等利活用相談、空き家紹介システムの充実等

■ 建設業者

空家等の解体、改修の相談および対応等

■ 建築士

空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等

■ 警察

危険回避のための対応等

■ 高島市消防本部

災害対策、災害時の応急措置等

■ 区・自治会

空家等情報の提供、跡地の利活用等

10. その他空家等対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画における目標および達成状況の評価

計画が終了する令和8年度までの目標として、各取り組みについて、以下のとおり目標数値を設定し、毎年、計画の進捗管理、達成状況の評価、検証を行います。

取り組み内容	成果指標	現 状	目 標
		(平成29年度～令和3年度) 令和3年12月31日現在	(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%	注1 20.8%
	空家率（実態調査）	5.8%	注2 5.7%
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
	専門家（司法書士等）を招いた相談会	3回	5回
空家等の活用促進	空家活用に関する相談件数	282件	300件
	高島市空き家紹介システムの登録件数	117件	130件
	高島市空き家紹介システムの成約件数	58件	70件
	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
	空き家活用モデル事業補助金の利用件数	1件	3件
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%
	相続財産管理人選任件数	0件	1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%

注1 令和5年度実施予定の住宅土地統計調査による

注2 令和8年度実施予定の空家の実態調査による

(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理もしくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、高島市空家等対策協議会での検討状況や空家等の情報に関し、必要に応じ広く公開します。

(3) 他法令との連携

空家等の対策は、空家法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあり得ます。このため、空家等の情報について、内部部局で共有することはもちろんのこと、それぞれ空家の状態や悪影響の程度、危険等の緊急性、切迫性等を総合的に判断して、より効果的・効率的な手段を選択します。

(4) 空家等のデータベースの管理・整備

平成 29 年度に導入した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、所有者に関する情報、意向調査の結果についてデータベース化し、日々の相談業務や空家等所有者との折衝内容に関すること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。

(5) 計画の変更

本計画は社会情勢、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて変更することがあります。

変更する場合は、高島市空家等対策協議会で協議を行います。

「空家」と「空き家」の表記の違いについて

昭和 48 年 6 月に内閣告示された「送り仮名の付け方」によれば「空き家」となりますが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」では「空家」と表記しており、本計画でも「空家」と表記しています。

ただし、既存の団体名や制度等で「空き家」と用いられている場合、引用元に合わせて「空き家」と表記します。

(例) 高島市空き家紹介システム、空き家リフォーム補助金等

1. 高島市空家等対策計画の策定および改訂の経過

(1) 策定の経過

- H27. 2. 26 「空家等対策の推進に関する特別措置法」施行
 H28. 4. 1 「高島市空家等対策の推進に関する条例」施行
 H28. 7. 19 第1回高島市空家等対策庁内調整会議
 H28. 7. 21 高島市空家等実態調査業務の着手（～H29. 2. 28）
 H28. 11. 10 高島市空家等対策審議会への諮問、
 第1回高島市空家等対策審議会
 H28. 11. 25 第2回高島市空家等対策庁内調整会議
 H28. 12. 12 第2回高島市空家等対策審議会
 H28. 12. 16 政策調整会議
 H28. 12. 19 第1回空家を考える勉強会
 H29. 1. 12 第3回高島市空家等対策審議会
 H29. 1. 26 第3回高島市空家等対策庁内調整会議
 H29. 1. 30 第2回空家を考える勉強会
 H29. 2. 3 第4回高島市空家等対策審議会
 H29. 2. 10 高島市空家等対策審議会から答申
 H29. 2. 14 政策調整会議
 H29. 2. 21 議会全員協議会
 H29. 2. 22～3. 23 パブリックコメント



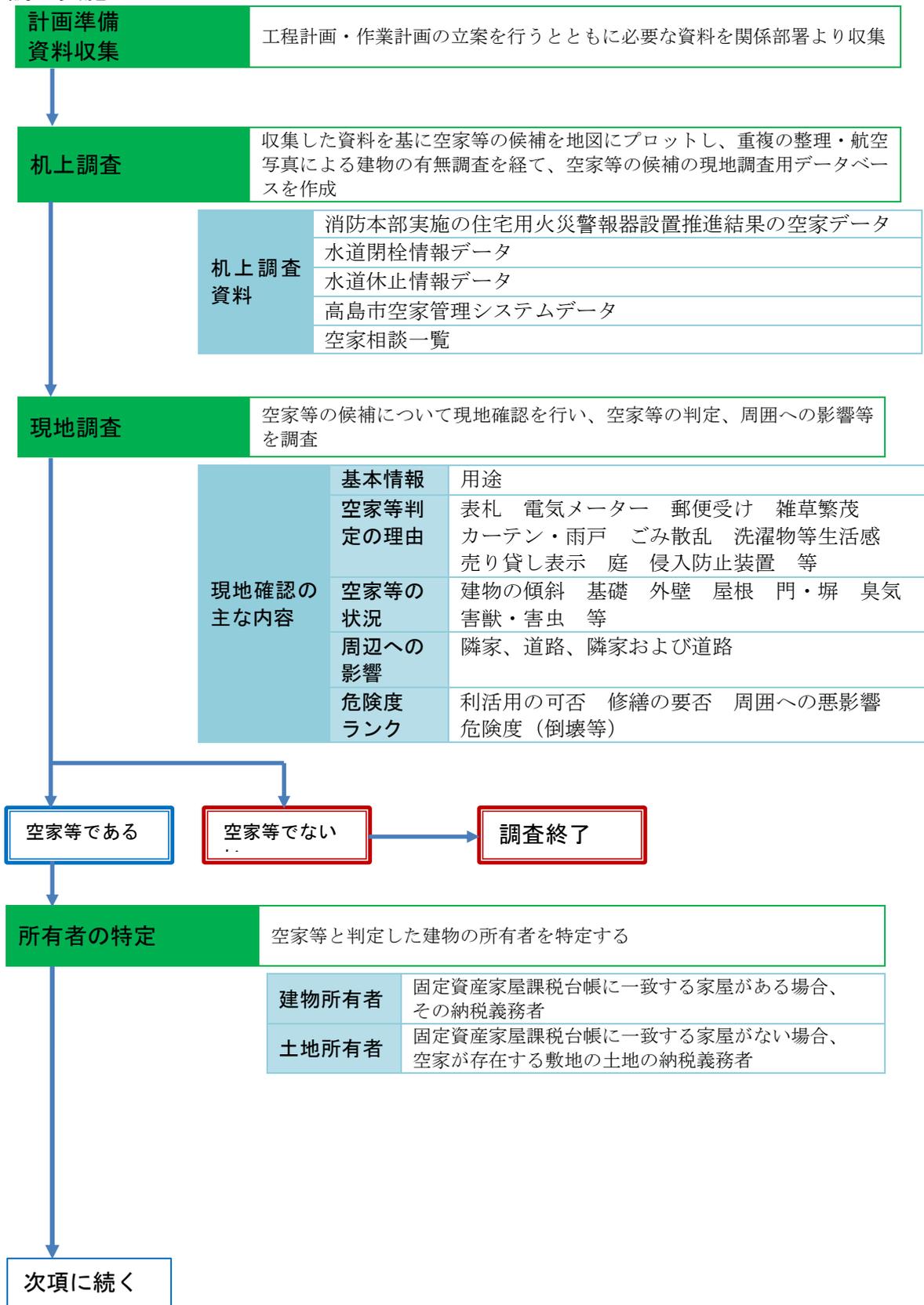
(2) 改訂の経過

- R 3. 6. 28 高島市空家等実態調査業務の着手（～R4. 2. 28）
 R 3. 10. 25 空家等所有者へ意向調査の書類を送付
 R 4. 1. 20 高島市空家等対策庁内連携会議
 R 4. 1. 28 高島市空家等対策協議会
 R 4. 2. 9 政策調整会議
 R 4. 2. 16 議会全員協議会
 R 4. 2. 21～3. 22 パブリックコメント

2. 高島市空家等実態調査

(1) 調査期間 令和3年7月～12月

(2) 調査実施フロー



所有者意向調査

空家等と判定した建物の所有者にアンケートを送付した（QRコードを利用したネット回答も可能）。

意向調査の内容	建物利用状況	常住 賃貸 売り物件 倉庫・物置 別荘・セカンドハウス 空家
	空家の状況	空家になった年数 空家の理由 維持管理の状況 維持管理出来ない場合の理由
	今後の利用	今後の利用に関する考え 今後の利用に関する困りごと
	空き家紹介システム	空き家紹介システムの登録希望 空き家紹介システムに対する意見等

空家等である

空家等でない

調査終了

空家等情報のデータベース化

最終的に空家等と判断された建物の各種情報を登録し、データベースとして取り纏める

(3) 机上調査基準

① 空家等の机上調査手順

空家等の机上調査は以下の手順で作業を行い、現地調査に向けた資料の構築を行います。

- 各種資料から空家等の候補を地図上に展開
- 複数の資料で重複している箇所については明らかに同じ建物を指していると判断出来る場合は統合します。
- 航空写真データを用いて対象建物の存在の有無を調査
- 空家等の候補の現地調査用データベース作成

② 各種資料に基づく空家等の候補の抽出

以下の資料を基に空家等の候補を抽出しました。

- 平成 28 年度に実施した実態調査の結果が反映されている高島市空家管理システムに登録のある空家等を調査対象として抽出しました（令和 3 年 7 月 14 日現在）。
- 消防本部実施の住宅用火災警報器設置推進結果について、平成 28 年以降に新たに記載された「空家」や「×」印を抽出し、ポイントデータとして地図上に展開しました。
- 水道閉栓・休止情報データ（令和 3 年 7 月 27 日時点）
借用した Excel ファイルに記載された住所を地番図とアドレスマッチングを行

い、所在地番が一致した筆の中心位置にポイントデータとして展開しました。

d. 空家相談一覧（令和3年7月31日時点）

高島市に空家等として相談があった一覧に記載された所在地を地番図とアドレスマッチングを行い、所在地番が一致した筆の中心位置にポイントデータとして展開しました。

③ 空家等の候補の精査

空家等の候補について以下のとおり精査を行いました。

a. 重複の精査

複数の資料で重複している箇所については明らかに同じ建物を指していると判断出来る場合は統合しました。

b. 航空写真による建物有無の確認

特に水道閉栓情報等は建物が既に滅失しているケースもあるため、航空写真データ（平成30年撮影）で空家等の候補の建物の有無を調査し、建物が存在していない場合は空家等の候補より除外しました。

④ 空家等の候補の現地調査用データベースの作成

空家等の候補について現地調査用のデータベースを作成し、空家等の候補の位置情報とともに空家調査用モバイルシステムに登録しました。

（4）現地調査基準

① 現地調査対象

空家等の現地調査の対象は、机上調査で空家等の候補とした建物を対象とします。ただし、現地調査の際に空家等の候補に挙がっていない空家等に気付いた場合は調査を行います。

② 調査実施の可否の確認

現地において、空家等の候補の調査が可能かどうかを確認する。立入禁止措置や調査拒否、山林化等で調査が不可能なものは調査対象外とします。

③ 建物の存在確認および特定

空家等の候補の土地に建物が存在しているかを確認します。また、空き家候補の土地に複数の建物がある場合については空き家候補の建物を現地での状況確認により特定します。

④ 空家等の判定

居住者の有無や生活サインの有無を確認し、空家等か否かの判定を行います。

生活サイン	・管理状況	・室内電燈の点灯
	・エアコン室外機の稼働	・洗濯物の有無
	・自家用車・自転車の駐車	・植栽や鉢植えの手入れ状況
	・ペットの飼育	・電気メーターの稼働
	・その他、居住中と確認出来るもの	

⑤ 空家等の状況調査

空家等と判定した場合、下表の項目について空家等の状況を調査するとともに外観写真を撮影します。

基本状況	<ul style="list-style-type: none"> ・建て方 ・構造 ・階層 ・用途
空き家判定理由	<ul style="list-style-type: none"> ・表札 ・電気メーター ・郵便受け（塞がれている、溜まっている等） ・窓の状況（雨戸閉、カーテン閉等） ・売り貸し表示 ・庭の状況（雑草の繁茂、モノの散乱） ・侵入防止措置
空き家の状況 （危険度）	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の傾斜・沈下 ・基礎・土台の状況 ・屋根・軒の状況 ・外壁の状況
空き家の状況 （衛生面）	<ul style="list-style-type: none"> ・浄化槽の状況 ・排水の状況（流出・臭気等） ・ごみ等の状況（不法投棄等）
空き家の状況 （生活環境）	<ul style="list-style-type: none"> ・草木（手入れの状況、敷地外への突出） ・獣類・昆虫 ・臭い ・侵入者
空き家の状況 （景観）	<ul style="list-style-type: none"> ・外観 ・立木 ・ごみ等
周囲への影響 周囲の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の接道状況 ・周囲への影響 ・周囲の状況（公共施設の近接、立地状況等）
危険度総合判定	<ul style="list-style-type: none"> ・危険なし ・危険度小・中・大・特大

⑤ 調査結果の取り纏め・データベース作成

調査結果については空家等かどうかの判定により分類し、空家等については状況調査の内容も含めてデータベースに整理します。

(5) 住民等への周知

①自治会回覧での周知

空家等実態調査を行うにあたり自治会の回覧文書として以下の内容の文書を7月に各自治会に配布しました。

また、同文書については現地調査の際に住民から声を掛けられた際などの説明にも使用しました。

空家等実態調査を実施します

少子高齢化や核家族化の進展等により、人が使用していない空家等が長期間にわたり放置され、周辺住民の生活環境が著しく損なわれる問題が全国的に増加しています。こうしたことから、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が、平成27年2月に施行されました。

市では、市民の生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進することを目的に「高島市空家等対策の適正管理に関する条例」を平成28年4月に施行し、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「高島市空家等対策計画」を平成29年4月に策定しました。

今年度は、高島市空家等対策計画の改訂時期となり、その基礎データとなる空家の実態調査を市内全域で実施します。

空家等実態調査の概要

■調査の目的

市内の空家等の実態を調査し、今後の空家等対策を推進していく上での基礎資料とします。

■調査区域 市内全域

■調査期間 8月中旬～10月上旬

※天候、作業状況により、調査期間を超えて調査を行うことがあります。

■調査内容

現地調査を行う前に、水道閉栓状況等により事前調査を実施します。事前調査の結果を踏まえ、候補となる家屋等について道路上からの写真撮影、外観の状況等の調査をさせていただきます。また、必要に応じて、近隣に居住する住民の方への聞き取り等をさせていただくことがあります。

■調査委託会社 朝日航洋株式会社

※調査員は、高島市発行の調査員証および腕章を携帯します。



今回の調査で、耐震診断、リフォーム、ソーラーパネルの設置、マイナンバーの提示を求めるなど、近隣に居住する住民の方へ、目的以外のお願いや勧誘等を行うことは決してありません。また、家屋建物内への立ち入りは行いません。

【お問い合わせ先】

高島市役所 市民協働課 定住推進室

TEL : 25-8526 FAX : 25-8156 Eメール : kyoudou@city.takashima.lg.jp

③ホームページでの周知

空家等実態調査を行うにあたり高島市ホームページに以下の内容の文書を掲載しました。



The screenshot shows the homepage of Takashima City. At the top, there are navigation links: 「> サイトマップ」, 「> 各部署連絡先」, 「> サイトの使い方」, and 「> お問い合わせ」. On the right, there is a search bar with a magnifying glass icon and a 「検索」 button, and a language selection dropdown set to 「Foreign Language」. Below the search bar are options for 「文字サイズ変更」 with buttons for 「標準」 and 「大きく」, and a 「読み上げる」 button. A horizontal menu contains links for 「トップ」, 「くらしの情報」, 「健康・福祉・教育」, 「産業・ビジネス」, 「観光・イベント」, and 「市政の情報」. The main content area is titled 「くらしの情報」 and features a prominent blue-bordered box with the heading 「空家等実態調査を実施します」. To the right of this box, the registration date is listed as 「登録日：0000年00月00日」, along with 「市民生活部 市民協働課」 and 「シェア ツイート」 icons. The text below explains that due to an increase in vacant houses, the city has implemented a survey. It specifies the survey scope as 「市内全域」, the content as 「調査員が道路上からの写真撮影、外観等の調査をさせていただきます。民有地に立ち入ることは原則ありませんが、道路の状況等により、一時的に立ち入る場合もあります。」, the period as 「令和3年8月中旬から10月上旬」, and the surveying company as 「朝日航洋 株式会社」. A note states that the surveying staff will carry identification and a license. A link to a PDF file is provided for more details.

④高島警察署への周知

現地調査のトラブルがあった際などに警察へ通報が行く可能性があるため、事前に高島警察署に現地調査を行う旨を説明し、業務に使用する車両のナンバーを報告しました。

(6) 所有者の特定

①固定資産家屋課税台帳の納税義務者

現地調査の結果、空家等と判定した建物について、固定資産家屋課税台帳の家屋との照合を行います。照合に使用する項目は主に以下の内容です。

固定資産家屋 課税台帳との 照合項目	・所在地	・用途	・種類
	・構造	・屋根	
	・床面積		

照合の結果、一致する家屋が見つかった場合はその家屋の納税義務者を所有者として特定します。

②固定資産土地課税台帳の納税義務者

固定資産家屋課税台帳に一致する家屋が見つからなかった空家等については、その空家等が存在する土地を地番図で拾い出し、その土地の固定資産土地課税台帳を参照してその土地の納税義務者を所有者として特定します。

③上記以外の所有者特定

固定資産課税台帳の家屋・土地でも特定出来なかった場合、あるいは意向調査の結果、特定した所有者が実際の所有者ではない場合は所有者不明とします。

3. 所有者等への意向調査（アンケート）

(1) 所有者等への意向調査（アンケート）の実施

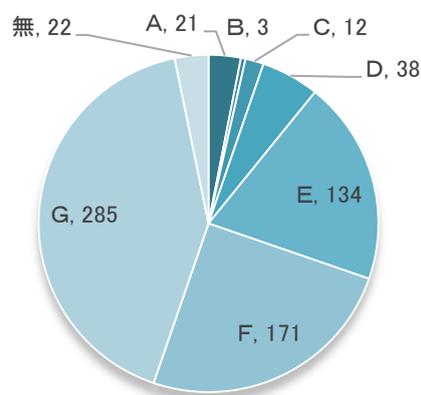
特定した所有者等1451名に対して、計画の改訂のための基礎資料として活用することを目的として意向調査（アンケート）を実施したところ、686通の回答（用紙回答644件、ネット回答42件）がありました。回収率は47.3%です。

(2) アンケート集計結果

問1 対象建物はどのような状況ですか？（1つ選択）

「空家である（利用していない）」が41.5%と最も多く、次いで「別荘・セカンドハウスとして利用している」が24.9%となっています。

A	自分または、親族が常時住んでいる	21	3.1%
B	賃貸物件であり、借借人が常時住んでいる	3	0.4%
C	賃貸物件としている（住んでいない）	12	1.7%
D	売り物件としている	38	5.5%
E	倉庫・物置として利用している	134	19.5%
F	別荘・セカンドハウスとして利用している	171	24.9%
G	空家である（利用していない）	285	41.5%
	無回答	22	3.2%
	総数	686	100.0%

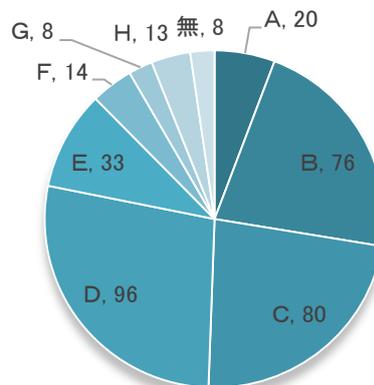


問2 利用しなくなってからどのくらい経ちましたか？(1つ選択)

(問1でGと回答した285件、およびA、B、G以外で問2に回答があった63件)

「10年～20年未満」が27.6%と最も多く、次いで「5年～10年未満」が23.0%となっています。

A	1年未満	20	5.7%
B	1年～5年未満	76	21.8%
C	5年～10年未満	80	23.0%
D	10年～20年未満	96	27.6%
E	20年～30年未満	33	9.5%
F	30年～40年未満	14	4.0%
G	40年以上	8	2.3%
H	不明	13	3.7%
	無回答	8	2.3%
	総数	348	100.0%

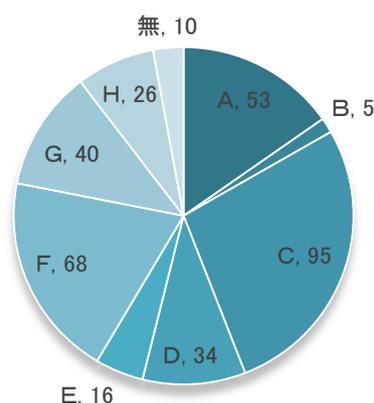


問3 利用しなくなった理由は何ですか？(1つ選択)

(問1でGと回答した285件、およびA、B、G以外で問3に回答があった62件)

「居住者が死亡したため」が27.4%と最も多く、次いで「相続により取得したが、入居(利用)していない」が19.6%となっています。

A	別の住居へ引っ越したため	53	15.3%
B	転勤等により、長期不在のため	5	1.4%
C	居住者が死亡したため	95	27.4%
D	居住者が施設入所または入院したため	34	9.8%
E	賃借人が退去し、入居者がいない	16	4.6%
F	相続により取得したが、入居(利用)していない	68	19.6%
G	購入したが、利用していない	40	11.5%
H	その他	26	7.5%
	無回答	10	2.9%
	総数	347	100.0%



※問3 その他への記載事項

購入し、倉庫として利用中
高齢になった。現在75才です。
店舗での商売を辞めた為
会社の別荘として建てたが遠方の為利用者がいない。
滞在のため移動に車の運転が大変になってきた。
スキーをする為に買いました。
今までは年に5回から20回利用していたがコロナ禍で県をまたぐ移動を自粛せよとのことで
庫内には将来利用予定品が入っている
高齢化と地元での諸役割負担のため多忙な為
店舗閉店により
所有者が死亡の為
居住者(親族)が転居したため。(転居先不明。荷物は家内に留置のまま)
借り住まいで建て住んでいたが、本家が建てられず(資金不足)。その後死亡された。
定期的に利用している。
女性1人で商売するにはいろいろむずかしいことや嫌なことがありました。
コロナ等の県をまたいだ移動制限も重なり7/13以来利用できません(本年の場合)。

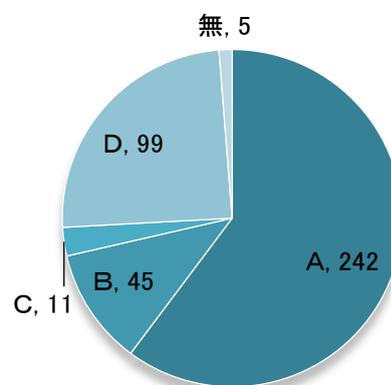
コロナで県外移動自粛の為
処分資産として法人名で保有、管理できていない。
保養所として購入したが利用していない。
夫が死亡し、車ででの便がなくなり、家族は海外在住の為なかなか利用出来ない。
現住所から遠いため
年よりになったため利用していない。
撚糸業を廃業した。
別荘セカンドハウスとして時々理用していた。
隣人の協力が得られ無かった。
親の家でしたが誰も居なくなり事務所として使用していましたが主人が亡くなりそのままです。
セカンドハウスとして利用していた者が死亡したため
別荘を利用していたが高齢のため移動できなくなった。
工場・倉庫として利用していたが仕事をやめたため
父が夏季に住んでいたが、10年以上前に死亡した。
たまに利用しているが最近は行けてない。
倉庫として利用している
2008年に居住者が脳こうそくで車イス生活になったため
会社の保養所として所有しているが利用者がほとんど無い。
元住んでいた家へ行ったので
社宅として運用を見直したため
忙しくて若いものを連れて行けない。

問4 建物の維持管理はどなたが行っていますか？(1つ選択)

(問1でGと回答した285件、およびA、B、G以外で問4に回答があった117件)

「自ら維持管理を行っている」が60.2%と最も多く、次いで「誰も維持管理していない」が24.6%となっています。

A	自ら維持管理を行っている	242	60.2%
B	知人、親族などに依頼して維持管理を行っている	45	11.2%
C	専門業者に委託して維持管理を行っている	11	2.7%
D	誰も維持管理していない	99	24.6%
	無回答	5	1.2%
	総数	402	100.0%

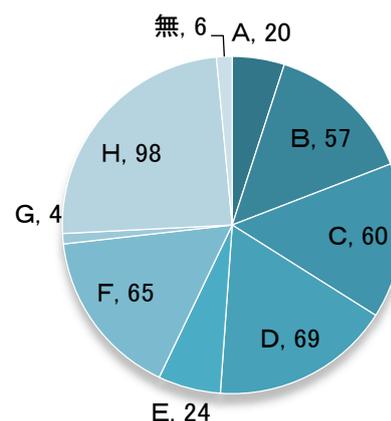


問5 建物の維持管理を行う頻度はどのくらいですか？(1つ選択)

(問1でGと回答した285件、およびA、B、G以外で問5に回答があった118件)

「ほとんどしていない」が24.3%と最も多く、次いで「半年に1回程度」が17.1%となっています。

A	週に1回以上	20	5.0%
B	月に1回程度	57	14.1%
C	2~3か月に1回程度	60	14.9%
D	半年に1回程度	69	17.1%
E	1年に1回程度	24	6.0%
F	必要があった時のみ	65	16.1%
G	委託しているため不明	4	1.0%
H	ほとんどしていない	98	24.3%
	無回答	6	1.5%
	総数	403	100.0%

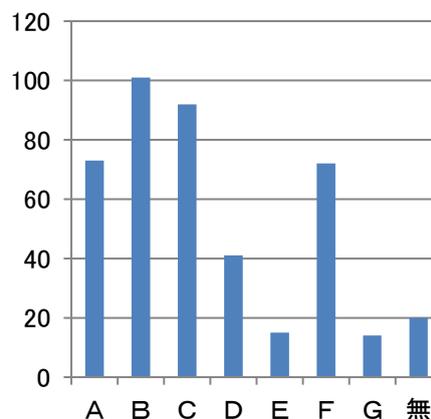


問 6-1 建物の維持管理で、困っていることは何ですか？（複数選択）

（問 5 で A～G と回答した 299 件）

「現住所が遠方であり、移動が大変」が 33.8% と最も多く、次いで「身体的、年齢的な問題」が 30.8% となっています。

A	管理に手間がかかる	73	24.4%
B	現住所が遠方であり、移動が大変	101	33.8%
C	身体的、年齢的な問題	92	30.8%
D	管理費用の負担が重い	41	13.7%
E	苦情への対応	15	5.0%
F	特にない	72	24.1%
G	その他	14	4.7%
	無回答	20	6.7%
	総数	299	



※問 6-1 その他への記載事項

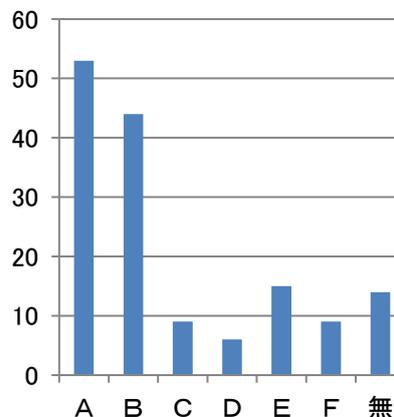
木切りを夏にしている。店舗に活用してくれる方がいれば希望
亡くなった父の遺品が多すぎて処分できない。費用も。
隣接の民家が空き家で有る事をいい事にして境界線を 1m 以上越して来た。
雨どいを車？にひっかけられて損傷しているが直しに行きにくい。
建物が古い為、瓦が落ちないか心配
広い土地の草刈が困難です。
隣地の土地の木が大きくなり、当所有地建物に大きく影響して困っています。
E(苦情への対応弁護士にたのんでる)私はなれていない。苦手です。
年々荒れてきています。
10 年以上その場所に行っていないのに税金を払えと言われとても困っている。
母から主人へ、そして今回私への相続となりどうしたらよいのか頭が痛みます。
私だけの所有物でないため、解体も売却もできない。
そんなに遠くないけれど、すぐにかかけられない。自宅優先。
息子さんに移転したいが話に乗ってくれない。
前面道路が未舗装のため立入りが困難
税金が高い。
使用予定が無いが管理費用、税金が必要である事
解体したいのですが費用がありません。
土地だけになっても現在のマンションと同額ほどの税金がかかり困ってます！
税金、市県民税支払っているのにゴミステーションがない。
庭の草刈と剪定
処分資産として法人名で保有、管理できていない。(問 3 同様)
親族とともに上記問 5(C.2～3 か月に 1 回程度)の程度見に行っており緊急を要する箇所のみ対処
85 才、年金生活で管理ができない。
その都度対応していても苦情がつかない。逆にゴミ等捨てられ困る。
相続により取得したが必要がないため利用していないので管理もしていない。
除草、積雪対策
解体準備中 年度内を検討中 見積り中
朽ちた建物の処分方法が分からない。
取り壊したいと思っておりますが、解体費用が高くてまだ決めかねております。
草刈などが大変です。
害虫防犯空き巣
駐車場の為、隣地を借りている。年 10 万強支払っている。
相続したものの、先代から土地建物共に利用していない。所有しているだけなので、当然物件は老朽化極まりない状態。

問 6-2 建物の維持管理ができない理由は何ですか？（複数選択）

（問 5 でHと回答した 98 件）

「現在の居住地が遠方のため維持管理ができない」が 54.1%と最も多く、次いで「高齢のため、維持管理が困難」が 44.9%となっています。

A	現在の居住地が遠方のため維持管理ができない	53	54.1%
B	高齢のため、維持管理が困難	44	44.9%
C	管理を依頼したいが、相手が見つからない	9	9.2%
D	管理の委託料が高額のため	6	6.1%
E	相続問題など、権利関係による理由のため	15	15.3%
F	その他	9	9.2%
	無回答	14	14.3%
	総 数	98	



※問 6-2 その他への記載事項

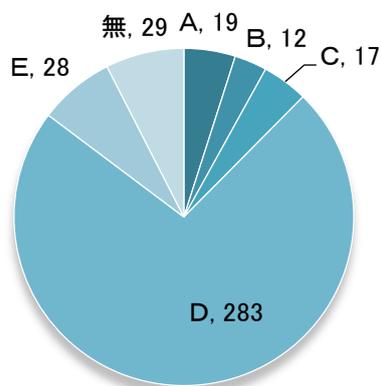
売却しました。
私物を処分しないと管理をお願いすることはできないと思っている。
維持管理費がかかり手をつけられない。
リストラされてしまいお金がない為余力がない。
土地が母屋の所有で建物を解体して更地になっている。
通常の話し合いで解決します。
昨年 3 月本年 4 月に手術を行いリハビリ未了のため(6-1G の理由による)
空き家をいずれ処分したい。どのように取り扱えばよいか判らない。
台風等によりタンもボロボロです。
父が勝手に私の名前に名義を変えて、今とても困っています。出来たら市に無償で引き取ってほしい。
この様な状態になっていてどうしたらいいのか、どこから手を付けたらいいのか途方にくれております(このログハウスの敷地内にはもうひとつの平家が存在しております)
父から 2/3 の部分を相続。他はすでに死亡している祖父の名義。処理したくても自分だけの判断では何もできない。
高齢で収入がなく
地域のため再生して交流施設として活用したいが支援制度が見当たらない。
利用していない為
売却を検討している。
年金月 10 万のみで対応が難しい。
廃屋のまま。解体すると固定資産税が up するので。土地測量時に北側所有者が確認印を拒否したので売却できなかった。
思い出のある家なので可能なら残しておきたいが、経済的に難しい。
居住するために改装費用が困難である
病気が治ったらそちらに住みたい。
今現在はコロナ感染で行きにくい。移動を控えている。
土日しか休日がなく、その他の用事、天候等もあり毎週は通えない。
なりゆきにまかしている。
建物の中の物を片付けたら処分するつもりです。
管理費用ないため。
同じ高島市だが、なかなか行く時間がとれない。
手離すにも買い手もなく取り壊すも資金に手がまわらず現在は放置の状態
親の代に建てた物で老朽化しているが、まとまったお金が無いので建て替えが出来ない。

問 7 建物の今後の利用等で決まっていることはありますか？(1つ選択)

(問 1 でGと回答した 285 件、およびA、B、G以外で問 7 に回答があった 103 件)

「特に決まっていることは無い」が 72.9%と最も多く、次いで「無回答」が 7.5%となっています。

A	解体することが決まっている (建替え含む)	19	4.9%
B	自分または家族が居住することが決まっている	12	3.1%
C	賃貸または売却することが決まっている	17	4.4%
D	特に決まっていることは無い	283	72.9%
E	その他	28	7.2%
	無回答	29	7.5%
	総 数	388	100.0%



※問 7 その他への記載事項

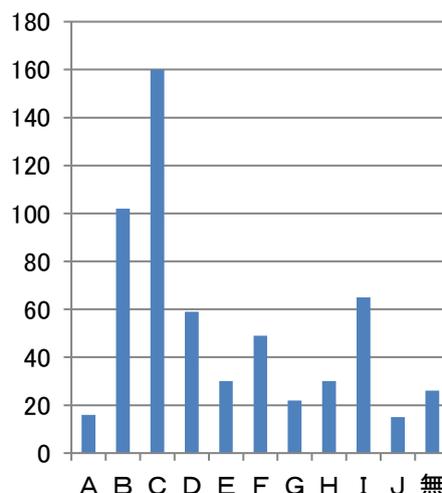
売却の方針ではあるが、話しは進んでいない。
賃貸又は売却も視野
裁判所の許可があれば売却する予定
京都に住んでいるが、京都の家が地震などで居住不可能になったら住むつもり。
一度空き家対策でお世話になりましたが、土地や建物の名義がいろいろあって結局のところそのままになっています。
解体したいがお金がない。
別荘として月 1~2 回は利用している。(多い時は月 3~4 回)
利用目的を考えている売却を含む。
住むことはないかもしれませんが、米を作ったり野菜を作ったりの基地として不可欠です。
高島市に寄附します。
使用貸借が終了すれば解体する。
○売却したいが特に決まっていない ○解体したい
解体したいと思っている。
自分達のルーツであり仏壇もある。今後も維持する。リフォームはあり得る。
売却できなければ解体するしかないと思っている。
定年後住む予定
解体しています。土地を売り物件にしています。問 6 でお答えしています。
現在区内の土建業者に貸している。
リノベーションしたい。
必要な方があればあげたい。
2~3 年以内にあまり費用をかけずにリフォームし別荘として利用したい。
賃貸を希望
不動産会社に販売をまかせてます。
目下思案中！
更地に戻して利用方法を考えようと思っています。
時期は未定ですが 2~3 年以内に解体(or リフォーム)するつもりです。
土地所有者にまかせている。
近々売却する予定
自分または家族が居住したくても改装費用がないため。
セカンドハウス
2 名から借家、売却の声はかかっている。喫茶店にしたい、介護に使いたいくつろげる部屋がほしい、不動産屋に相談はしていない。
預金がためられれば解体したい。
解体をして建て直したい(修理の方が高くつくと思う)。

問 8 建物の今後の利用について、どのようにお考えですか？（複数選択）

（問 1 で G と回答した 285 件、および A、B、G 以外で問 7 に回答があった 103 件）

「売却したい」が 41.2% と最も多く、次いで「解体したい」が 26.3% となっています。

A	自分または家族が居住したい	16	4.1%
B	解体したい	102	26.3%
C	売却したい	160	41.2%
D	賃貸物件として貸し出したい	59	15.2%
E	倉庫・物置として利用したい	30	7.7%
F	別荘・セカンドハウスとして、時々利用したい	49	12.6%
G	子や孫に任せたい	22	5.7%
H	現状のまま保有していきたい	30	7.7%
I	特に考えていない	65	16.8%
J	その他	15	3.9%
	無回答	26	6.7%
	総 数	388	



※問 8 その他への記載事項

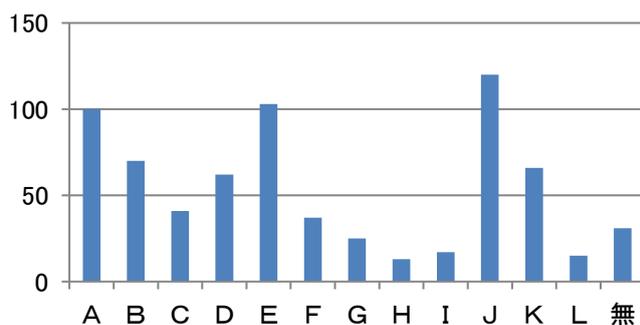
私物の整理さえできれば処分したいと考えている。
本人のその時の意思による。
できることならばどなたかに買っていただきたいところですが、傷んできていますし、荷物も置いたままですのでもらっていただければ幸いです（荷物は整理します）。
最適の利用方法を検討している。
居住者である母が施設に入所しているとは言え、存命の為に子供としては結論が出せない。
時期がきたら解体の方向で考え中ですが無理かも知れません
高齢のため管理が出来ないので不要で国に物納したい。
母の残してくれた別荘です。何とかしたいとも考えてます。
B・C を希望するが不可
居住者が死亡して 3 年たっていないので、また愛着があった（故人）ので、いろんな事を思うけれど、まだ家をさわれない。
資金に余裕があれば安価で家を建て直してセカンド H として 1 年の半分ぐらい（4 月～10 月）は利用したい。
今後も倉庫（物置）として利用する（左奥の建物）その他は賃貸を継続する予定
地域、観光客の交流の場として活用して行きたい。
譲渡したい（もらってくれる人があれば）。
来年ぐらいには売却したい。不動産屋さんを探している。
土地は自己所有地ではないため、更地にした上お返しする。
貰ってくれる人を探す。
解体する事が決まっている。
今は決心がつかないのですが、将来の事を思い考え中です
今の所どうすればいいのか？分らないです。
土地所有者の意志決定による。
物件の近場の相続人が相続してくれるように交渉したい。
今の所また何も考えがつかない状態です。親族との話し合いがこれからどうするか？
解体したくてもお金がない。
将来、仕事の都合により転勤による場合引っ越す前に市役所に相談するかもしれません
できれば移築したいと思っていますが資金の問題もあり実行できていません
家族で現在協議中
何とかしたいと思うがどうしようも出来ない
愛着がある為継続して何らかの形で住みたい…時々でも…)

問 9 建物の今後の利用について、困っていることは何ですか？（複数選択）

（問 1 で G と回答した 285 件、および A、B、G 以外で問 7 に回答があった 103 件）

「今後利用予定がないので、どうしたらよいのか分からない」が 30.9%と最も多く、次いで「売却相手が見つからない」が 26.5%となっています。

A	解体費用の支出が困難	100	25.8%
B	解体したいが、更地になることで固定資産税が上がる	70	18.0%
C	リフォーム費用の支出が困難	41	10.6%
D	家財道具の処分に困っている	62	16.0%
E	売却相手が見つからない	103	26.5%
F	貸し出したいが相手が見つからない	37	9.5%
G	愛着があり、他人に売却したくない	25	6.4%
H	家族間などで意見が分かれている	13	3.4%
I	相続問題など、権利関係でのトラブルがある	17	4.4%
J	今後利用予定がないので、どうしたらよいのか分からない	120	30.9%
K	特に困り事はない	71	18.3%
L	その他	15	3.9%
	無回答	31	8.0%
	総 数	388	



※問 9 その他への記載事項

早く売却したいが…。
左右の空地からの雑草が多く、時々行ったときの草刈りが困る。
スムーズに解体してもらえる行政の協力がほしい。
雨樋の修理
本人の意思による。
どんな形でも結構ですので、どなたかが何かに利用してもらえないでしょうか。もちろん所有権も移転しての話です。
非住宅用地で固定資産税に困っています。
母の存命中は処分できない。
全く売る気もありませんし、これからも大いに活用していきます。
とりあえず森状態をなんとかしないと。周囲の方にめいわくをおかけしていると感じています。
ガソリンスタンドのタイヤ入れに使っているので解体できない。
建物の壁もくずれかけており、近所に迷惑がかからないか不安である。
土地の価値が購入時とくらべてかなり下落しているの、市の取り組みに期待したいが…良い場所なのに価値が下がるのはどういうことかいつも考えています。
家・家具共全て市にまかせたい。
土地の所有は地主のままである。
近くの土地に太陽光発電設備が拡張中。近い将来の環境問題リスクで資産価格が下がるおそれがある。
とにかく困っている。
1 の回答で 10/28 日に委任状そろったので司法書士と 11/4 日に合って相続の手続をします。
持主が亡母名義のままで相続できていない

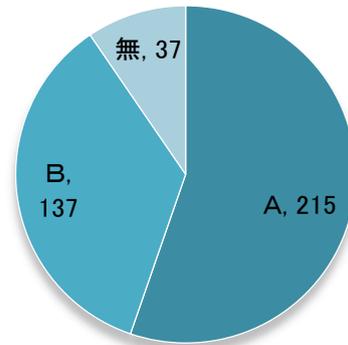
気にはなっているが、仕事のこともありつつ先延ばしになりご迷惑をおかけし申し訳ありません。できるだけ早く処分しますので今しばらくお持ち下さい。
困っていることはない。
見積りを取っているが、どの業者も高額。これでは、全国的にも空家の放置がつつくと思われます。
売却したいです。高島市で何とか方法考えて下さい
今後利用予定はないが相続関係などあり現状維持
相続登記にて、相続人が煩雑になりすぎており、又戸籍を集めようとしたが取得途中で亡くなってしまいう人がでてるなど心が折れてしまった。
空き家に関して家族と話し合っていないため。
もしかしたら将来子供達が利用するかもしれない。
兄が入院 妹連絡がつかない。
となりの家と引っ付いててどうしようもない。
リフォームしたいが他府県に住んでいる為相談したいが業者を全く知らない。

問 10 移住希望者に空き家を売買・賃貸するという高島市空き家紹介システムへの物件の登録を希望しますか？(1つ選択)登録を希望されない方は理由を記入ください。

(問 1 でGと回答した 285 件、およびA、B、G以外で問 10 に回答があった 104 件)

「登録したい または検討したい」が 55.3%と最も多く、次いで「登録したくない」が 35.2%となっています。

A	登録したい または検討したい	215	55.3%
B	登録したくない	137	35.2%
	無回答	37	9.5%
	総数	389	100.0%



※問 10 への記載事項

問 10 で「A.登録したい、または検討したい」と回答した方

居住するにはリフォームが必要
貸出すのは基本的にかまいませんが、それに伴うリフォーム費用が必要になるのならこのままで。住みたい方がリフォームして下さるならお貸ししても OK です。
早く話が進むなら登録したいと思います。今の家には住み続けるのは難しいと思います。床が傾いている様に思います。住む場合、建てなおしが必要と思います。
建物内の私物さえ整理できれば
検討したいが一部リフォームしているので柱を切っていたり、そもそも売っていい物件なのか不明。後でもめたくない。
現状ではとても住める状態でないのでまだはっきり決められない。
駐車場のスペースが無い(軽自動車 1 台なら置ける)リフォーム済だが雨もりする所がある(便所、風呂リフォーム済)。
修繕費用はだしたくない。

問 10 で「B.登録したくない」と回答した方

問 9.C(リフォーム費用の支出が困難)により
先祖が絶えた土地を預った為
困っていることがないため
リフォーム費用が困難
建物の老朽化

別荘として利用するため
何らかの費用が発生する可能性があるから
元気のうち自分で管理したいです。
仕事に使う木材などを置いている為
手続きが大変
土地が母屋のものである。分家なので将来的に建物を解体する予定である。更地にすることで約束している。
建物がぼろくて使用不可のため
毎週土曜に行って植木・庭を楽しんでる。
売却希望のため
今後も倉庫として使用します。
土地 今後活用を検討する為売買、賃貸についても検討します。
将来は自分で住むから
母が存命のため
現在の状況では住める状態では有りません。
とにかく税金が掛かることが苦痛です。
売りたいし貸したくもない。それだけです。わずかな金でトラブルになりたくないんです。
父から2/3の部分を相続。他はすでに死亡している祖父の名義。処理したくても自分だけの判断では何もできない。(上記理由により)
解体したいと思っているから。
今後も大切にしたい。
ガソリンスタンドのタイヤ入れに使っている。
当集落に見ず知らずの人が移住する不安がある。
物置小屋として利用
住める状況にないくらいに老朽化している。
まだ家族間で話し合いができていない為
解体し建替えの予定
詳細がわかりません。
定年後住む予定 その後体調等により空き家紹介システム登録するかも？
孫含め定期的に利用しているから
登録したくてもできない。いろいろあって
子供が居住するかもしれない。
まだ確定していない。
お墓が古屋にあるため
登録したいが土地の傾きが心配であり賃貸ができないと考えている。
登録を試みましたがその対象にならない物件でした。
現状に満足しているから
他人に売買賃貸したくない。
解体することが決まっている
建物をセカンドハウスとして利用している為
築60年で雨もりするし、とても賃貸は無理です。取り壊すのが一番と思ってます。更地にすれば売れるかも？です。
今後利用予定はないが相続関係などあり現状維持(現状は「問9」のとおり)
自分または家族が居住する予定のため
親族で意見がまとまっていない。
使用しているので。春から足が悪くて草刈りが出来てない。
売買はいいが賃貸はしたくない。
数年後の退職を機に居住する考えがあるため
空き家ではあるが他人に住んでほしいとは思えない。
今後の方針が定まっていないため
所有権移転登記をお願いした司法書士事務所に売却などの相談をしている。
社宅としての運用計画を検討しているため

以前登録していたが、賃貸にするとしてもリフォームしないと貸せないと言われたので登録しても同じであるため
土地は町の土地で他人に貸す気はない。
国道の拡幅工事との兼ね合いで一部家屋が掛かるとの情報がある事から決めかねている。
以前登録していたが、地元の借り手が見つかりそうだったので、登録をやめた。
後程希望するかもしれませんが、今は希望しません
親族が集まれる場所だから残しておきたい。
賃貸した場合のトラブル等が心配

問 10 で無回答の方

車に乗れる間は管理修理も楽しみの 1 つです。乗れなくなる(老齢化)時は登録します。
今のところは予定はない。
生活が出来ない。床がぬげ落ちている。床下は水気が多くさっている。しめりがち
相続がまだのため
子供や孫が居住したいため
以前に近所の方等に少しの間住んでもらったりしましたが、色々あったりしてそれと二階にある道具等がどうしたらいいかと処分に困ってます。
家というよりも小屋の認識をもっており人様に貸し出せる物件でないと判断している。
登録することによってその後の信頼が持てない。
少し考えます(義姉に相談します)。
建物所有者としては検討したいが土地所有者の意向による

問 11 空き家の利活用・管理に関するご意見、ご要望をご自由にお書きください。

現在生活保護の受給者の方に住んでもらっています。
空き家でなく時々利用(特に冬場の利用が多い)しているものであるが突然写真が送られてくるとのぞきみされているようで気分が悪い。
本年 10 回利用していない。小屋の前の牛小屋を解体した。
ここ数年は年の事もあり、冬をのぞき、月 1 回ぐらいのペースで草刈りの事で高島市に来ております。現在の売却のお願いしている会社もスイスイとはいかず正直うまく行っておりません。問 10 の高島市空き家紹介システムで売却がすすむなら登録等お願いし、うまく事はこびたいと思います。約 100 坪ほどあります。
主人がいないので管理が難しい。管理する費用がありません。息子に負担も出来ないし、新しいローンの支払で生活がいっぱいです。
先祖から受け継いだので維持したい気持ちも有るが、年齢的な事もあり維持が困難な為、できれば売却した意向である。
隣の空地の草刈りを頻繁に行なってほしい。クーラーの室外機にツルが巻き付き壊れた。
毎年の固定資産税も負担なのでできれば処分したいが費用や思い出の品などの事を考えれば何も出来ないもので悩みの種です。
毎月 2 日間×3 回位利用しています
相当古くな、りいたんでいるが解体費用が高すぎて困っている。
休日には必ず行っています。美しい自然の中でおいしい空気と水がありゆったりとした時間を過ごし清々しい気持ちになりエネルギーを充電して大阪に帰ります。飼っている犬達も気持ち良さそうにしてくれています。
畑仕事をしながら利用しています。
コロナの関係でここ 2 年ほどは行きづらくなっていますが定期的には見に行っています。雑草も生えたら抜きに行っていますし、ほおってはおりません。現在のところ務めておりますので休日しか行けませんが、仕事をリタイヤしたら京都と半々ぐらいに住もうと思っています。行くたびに家の周辺が乱れているので少し心配しています。
2~3ヶ月に自宅に帰って草の整理などしています。盆と正月又は行事には帰っています。将来は今いる母と暮らす予定です。空き家ではございません。
古くて住む前にリフォームを 6 年前にしたが将来は取り壊して新築にしたいと思っている。
週末を過ごしています。今後もその予定です。
固定資産税、村の月会費、寺の会費等キチッと収めているのにこういうアンケートは少しカチッときます。
週 1 から月 2 回ほどの活用をしています。2021 年の 1 月に近所の方から高島市へ連絡があり、庭木のことで指摘を受け庭師へ頼み数十万で伐採をしました。又先月、指摘があり同封の写真には近隣の写真も含まれ、そこまで言われるものか??しております。とはいえ、多少のつるがのびてはいますので現在整理中です。うちの東側の竹林も市役所へ申請しましたが、現在何の処置もされていません。御近所とも親しくさせていた

<p>だき畑仕事を楽しみに行っています。母の介護が発生し、丁寧な清掃作業ができず気にしていたところですが、空き家指定されたことに驚いております。お忙しいとは思いますが、近隣の竹林所有者への御申言よろしくお願い致します。</p>
<p>水道、道路、市の管理になってくれたらなと思っています。今年の夏に行ったとき猿の群れ(20匹以上)が庭に入ってきたのですが、その時はどこかに連絡した方がいいのでしょうか。</p>
<p>速やかに解体し更地化したい。解体費用についても確保できている。主な親せきにも了承は得ている。ただ彦根に住んでいるのでなかなか重い腰を上げにくい。近所へのご不便や迷惑がかからないよう市も協力アドバイスしてほしい。</p>
<p>実家裏の空き家が全く管理されてなく両親が大変困っています。定期的に草刈等するよう市からも要請して下さい。</p>
<p>こちらは遠方なので地元の親類の方の意見が必要 愛着があり家財道具もあり、一度相談してみます。名義は亡くなったおじいさんのまま</p>
<p>・年3~4回草刈り&毎シーズンに使用 ・廻りのネコ被害多い！</p>
<p>写真を見ていると隣家に迷惑かかっていませんか？遠方の為すぐに出かけてどうこうできるものでもなく、ましてや解体する費用も補修する費用もありません…</p>
<p>解体ゴミの処理費用が高すぎる。</p>
<p>父親の所有ですが高齢で私も相続しても使いません。手放したい。</p>
<p>自己所有地内に関しては草刈りなど適宜対応しているが隣地の樹木より種子の飛来、根の浸食などにより植物が繁茂して困っている。可能であれば何らかの対策をお願いしたい。</p>
<p>問10ですがかなり老朽していますが、駆体はしっかりもしています。こんなので登録していいのかな？</p>
<p>空地の雑草等管理をしてもらうため所有者の通知を空き家同様して頂き、隣地に越境しているなら写真付で指示をお願いいたします。</p>
<p>家族や子供たちが休日に休養や友達をつれて遊びに使用している。</p>
<p>行政では何とかしていただけないのでしょうか。自分の生まれた家ではないので特に「ああしよう」「こうしよう」と言った気持ちがわいて来ません。不安ばかりです。困っています。</p>
<p>築年数がたっており賃貸するにも建てかえが不可欠かと思っています。裏に住んでいますので特に急いでどうしようとは考えてません。何かあれば条件により検討します。</p>
<p>空家の活用法を考えてほしい。解体して収入をえられ地域にも利益がでるシステム考えてほしい。</p>
<p>セカンドハウスとして利用。唯、下水処理の代金が高すぎる。支払ってない家があるのでは？<高島在住の人で…></p>
<p>問1で回答した通りセカンドハウスとして月1~2回使用していますが、向かって右どりの空家の庭の草木がかなりひどく、草刈りなどの支援をして欲しい。以前の台風の時に強風で向かいの家の塀が被害があった。</p>
<p>今後相談に伺うかも知れませんがその時はあらかじめ連絡致します。よろしく申し上げます。</p>
<p>解体しようと思ったが道路を所有している不動産が通行料を要求してきたので途中で止まっている</p>
<p>外観目視にての空き家と見られてもしかたないでしょうけど月に5日~10日位は利用しております。家庭菜園、朝市、ウォーキング等楽しんでます。市の水道料も納入しています。草刈りもしていますので全体を見て頂ければと思います。</p>
<p>土地のみ所有されている方々に市役所より草刈りを含め大きな木の伐採や管理いただく様指導いただく事が環境や居住に適する条件となる事につながると思います。今後も大変ですがよろしく申し上げます。</p>
<p>私の所有地の全面道路以外の3方向の空き地の竹やぶが放置されており大雪の時に建物に竹がおおいかぶさり、雨樋がこわれたし被害がある。10数年前から高島市環境政策課に訴えて空地の所有者に管理を適正にするよう勧告してもらっているが依然放置されている。何とかしてほしい。(写真を見てください。)</p>
<p>義理の兄が管理しているため詳しくは分からない。定期的に空気の入れ替えや除草は行っている</p>
<p>仏壇があり荷物の倉庫として使用している。</p>
<p>倉庫内に保管していた物は全て処分済の状態です。将来的には売却処分が必要と考えています。</p>
<p>現在の住居から空家に戻る予定ないので早く土地家屋処分したい。私が生きている間に(74才)</p>
<p>空き地空家の所有者はその管理について責任をもってもらいたい。</p>
<p>父が33年間居てセカンドハウスとして私も利用していたが地元多忙、高齢の為、利用頻度が減った。今後出来るだけ利用したいと思いつつも半分位は誰かに使ってもらいたい思いもある。</p>
<p>孫に任せます。</p>
<p>今の処は利用して居りますが高齢なので売却も考えたいです。</p>
<p>空き家空き地は地域が荒れるので無くすように有効利用するべきと考えます。</p>
<p>今まで高く売ってあげると言われて、売りたい一心で今から思ったらそんな金額で売れるはずが無いと思っている。先にお金30万、また30万と払ってしまっ取られ損。それであきらめてしまった。</p>
<p>数年前の台風や去年の台風により、山からの土石流も有り家の前の池も埋まってむちゃくちゃになり手がつけられません</p>

<p>自宅の隣地が売りに出されたので購入しました。子どもの遊び場として使っています。解体費用、固定資産税のことを考えてすぐに更地にはできません。また問題のある人に住まわれることが困りますので、売ったり貸したりは考えておりません。</p>
<p>今すぐ手ばなしたい。お金はいらない。ただで良い。</p>
<p>外観では空き家に見えるけど空き家ではありません。ただ、つるが家屋にからまって1人では手がつけられなくなっているのです。僕自身も病気(腎不全)にかかっている無理が出来ない状況です。</p>
<p>家の隣に工場があり、機械の処分に困っています。又、家の風呂はこわれていて使えません。</p>
<p>今回は借りてくださる方が見つかりましたが出られたら管理維持が難しいと思います。解体費用等負担できるか不安です。</p>
<p>業者に依頼し、売り物件として買い手待ちです。</p>
<p>一時的に東京に住んでいます。年に数回の管理、墓地の草とり等で帰省して使用しています。ただしコロナ禍により県境をこえての移動が出来ず思うにまかせません。あと1~2年で戻る予定をしております。</p>
<p>空き家ではありません。電気水道も使用しています。</p>
<p>今、コロナで大変さらに飲食店なので更に苦痛。税金を払うお金ありません。何とかありませんか。</p>
<p>息子夫婦が時々行っていたのですがコロナで行けなくなり樹木雑草が大変なことになりました。手に負えない樹木については業者に伐採を依頼しました。雑草については息子が刈るとしております。しばらくは所有を続けます。</p>
<p>対象建物は現在貸出していますが売却が決まった為遅くとも来年早々に取り壊します。</p>
<p>問 10 はどうしたら良いのかわからないので「検討したい」や「相談したい」などの選択肢があった方が良いでしょう。</p>
<p>コロナ禍が発生するまで月 2~3 回利用現在は月 1~2 日程度です。植木剪定葉の処分に苦慮しています。ゴミ出し OK にしてほしい。</p>
<p>書道教室として利用します。子供が帰って来た時にも使用します。</p>
<p>京都の住居の空きスペースが僅少のため、龐大な図書、スクーター2台、4輪タイヤの置場のためと、この地、悠久3000年の歴史の認識に立ち、自然環境豊かな中で専ら別荘という使い方です。よって空き家ということではありません。</p>
<p>別荘として家族や友人と使っていますが、昨年今年はコロナの影響もあり行く事が出来ませんでした。草かりはシルバーセンターに手伝って頂き、いつも整理しています。</p>
<p>解体費用の支出も難しく土地・家も不要なので物納したい。</p>
<p>良い所であれば定年後に定住したいと考えております。周辺が変に開発等されないことを希望します。</p>
<p>毎年GWと夏休みに家族楽しみにして行っている。築50年近く経過しているのでリフォームしたいところですが…検討中。</p>
<p>わずかな金で売るぐらいなら売らずにそのままにしておきます。</p>
<p>屋根、建物は古いが床はしっかりしている。今までにも2-3件の利用者の要望があったが意見が合わなかった。(動物を家の中でかいたいなど)</p>
<p>こちらの空き家だけでなく高島市さまには空き土地の件でもごめいわくをおかけしております。何とかしなくはと考えておりますがどうしたらよいのか途方にくれております。少しずつですが対応して行きたいと思っております。どうぞよろしくお願い致します。</p>
<p>解体して土地を売却したほうがいいのか、だれかほしい人がいるのかそもそも現状がわかっていないです。相続したままになっているのでよくないなどは思っています。大阪に住んでいて相談になかなか行けない。</p>
<p>コロナの影響により行けない為親族に見てもらっている。これからは月に一回程度行くつもりである。ゆくゆくは居住の予定である。</p>
<p>高島市に相談(無料法律相談等)に行こうとしたが高島市民でないので不可といわれた。もうじき倒壊しそうで心配している。</p>
<p>うちの場合は別荘として利用していますので空家に関する事はわかりません。特に意見はありません。</p>
<p>百年以上経過する古民家。維持・リフォームの相談できれば良い。信頼が大切。</p>
<p>隣地のソーラーパネルが景観をそこなっているのと共に日差しによっては反射で迷惑しています。国定公園内にソーラーパネルの設置は可能なのでしょうか？</p>
<p>前回は回答させていただきましたが所有者であった父が亡くなり今年が七回忌と思っていたのですが来年でした。七回忌を済ませ仏壇をお寺にお預けしてから空家活用をお願いしようと思っております。又家の回りは田んぼがあり(一反程度)、離れもあるのですが、もし売却するのであれば一緒をお願いしたいと思います。</p>
<p>土地と建物の名義人がちがいで、本人も死亡しているため名義を変える事すら困難。司法書士などに名義変更を依頼したが費用が高額のため断念。</p>
<p>地域の民間不動産会社へ売却のお願いをしていますが価格も上らず連絡もなく本当に努力をしているのか？と思う事があります(やる気が見えない)不動産事業などを進めるには強気の行動が必要ですが地域柄難しい事なのかとややあきらめ感が有ります。</p>
<p>田畑も売却したい。今年の固定資産税 23400 円支払い済です。</p>

空き家も問題ではありますが、農地(田)の方が問題は深刻です。耕作してくださる方が見付からなければ放置するしかありませんし、その田のまわりの方にも迷惑だと思っています。
とにかく早く手ばなしたいです。
・家族友人との団らんの場 ・先祖供養
・具体的な取組みをされたことは良い ・定期的なスパンで活用、管理状況を調査されたら良い
個人で管理するのは非常にむづかしい。かと言って業者委託するのもお金がかかる。最終的に売却希望だがそれもむづかしそう。
楽しんで孫達もたまに利用しているのでいまのままでいい。
処分したいが分別をしなければならず費用がかさむ為思案している所です。
現在のところ、お仏壇や物が置いています。時々、私たちが見に行ったり親しくさせている方も家の様子を見に行ってくださいます。売買、賃貸にする思いは考えていません。
現在空き家ですが賃貸予定です。
現在の状態では解体の他考えませんが第一に費用の捻出が困難なので困りはてています。近隣の方々に対してもご迷惑をかけ身動きのとれない状態です。
大変お世話になっております。実父が病氣療養の為入院したのが 2005 年、それ以降空家の状態です。台風等で戸が割れたり看板が落ちそうになったり…地域の皆様よりその都度ご連絡いただく事もあり、解体を考えたのですが費用の心配もありどうしたものかといまだに頭を悩ませております。家の事またご相談させていただけたら幸いです。今後共どうぞよろしく申し上げます。
管理を行っている親族に依頼して売却先を探している状況です(土地含む)
固定資産税の上下水代。住民税(住民票は他県にあってもかかる)等結構高い。他県から田舎暮らしに来るには意外とハードルが高い。都市ガスがない。冬は来る機会が減るので全く水道を使わない時は基本料金を免除して欲しい。水道を停止する度¥2,000-かかるので使用しなくても泣く泣く基本料金を支払っている。下水料がびっくりするくらい高い。二拠点生活するには苦しい。一人住まいで節約しているのに出ていく金額が大きすぎる。田舎暮らしに憧れる普通の人にはハードルが高すぎる。二拠点生活に優しい環境になれば素晴らしい所なので空き家問題は一瞬で解決すると思う。アンケートに関係ない事で申し訳ありません。
空き家紹介システム等の資料等を送ってほしい。
とにかく解体したいのですが私は年金生活で費用にかかるお金がありません。だんだんと年がいくばかりで維持管理がむづかしくなってます。空家になっているのでスズメ蜂(ハチ)のすが 2 コぐらいあります。今年8月に巣があるのに知らずに手をさされました。
希望金額で売却できること
本調査の趣旨、意図がわからない。このアンケートをどのように活用するのか
今年は 7 月 13 日以来行っていませんが送付いただいた写真には道路側に白い柵のようなものが見えます。私共が設置したものでは無いのでとても気になります。年内には確認しに行こうと思っています。(自分所有の土地地上にあるように見えます。)
以前に賃貸契約までして近所の人に反対され解除した。家の前の道が登記上他人の土地になっているため何をすることも問題が発生する。それで大変困っている状態である。今の所どうしようもない。
今年にリフォームをしようとして業者に見積りをとったが金額が高く息子と相談した結果リフォームしないようになった。将来的にはリフォームして住みたいと考えている。
耐震構造など現在の価値の判断基準に合わないところが多い古民家ですが、地域の資源として活用につなげる支援の制度が高島にあるとありがたいのですが
空家は父が所有していたが亡くなったため私が相続しました。全く利用しておらず家も古くなってきたので土地も含めて売却したいと考えています。しかし具体的な行動はできておらず売却先が見つかっていません。売却方法や売却相手をご案内いただくと助かります。しばらく売却ができないのであれば解体して更地したいと考えています。以上。
業者に相談しようか家財やゴミをどうしようかと迷っていたところにこの手紙が来ました。良きアドバイスがあればよろしくお願い致します。先月 40 トラックで収集品を運び、家財と少しのゴミが残っています。また家電製品の処遇も気になっています。
近隣の寺院より中介の不動産業者に 100 万円で買いたいとの話があったが余りに安価で売却に至っていない。市役所で売却先を紹介頂ければ幸いです。
最近居住者であった母が亡くなり早急に売却したいと考えています。有用な情報提供をお願いします。
賃貸する場合家主がリフォームしなければいけないのか?(特に水回り)
駐車場の問題でもし借り手があるならば家を修繕する事は検討したい。
・相続しないと売却できないのか、そのまま売却できるのか ・どこの司法書士に依頼すればいいのか(相続しないと売却できない場合)
「空家等対策計画」…周辺への景観問題、特に衛生環境でご迷惑をかけていることと思います。賛同します。どんどん推し進めて下さい。加えて田畑は境界がはっきりしていますが「森林等対策計画」に取り組んで欲しい

い。☆森林の開拓→キャンプやグランピングの推進、宣伝 ☆重機の活用→間引き伐採の推進→薪の商品化 ○若者が林業にやりがいを見出す施策 等々 よろしく願い致します。
早く売りたいと思っているのですが、不動産屋さんを知らないの、又私自身足が悪くて何度も実家に帰れないので困っています。
別荘から帰る時のゴミ処理がいつも大変です
①コロナ下で利用出来なかったがコロナが収まれば大阪と今津の半半生活を送る予定 ②自分が行った時にメンテ、工務店さんに観てもらっている ③浜の雑草を含めメンテをして欲しい
地域の自治会に加入しています。災害や台風等の被害が発生した時に知らせてほしい。年間植木のせん定や家に風を通す為に管理会社の方に澳地に行ってもらっていますが、積雪状況や大雨台風の県等の問い合わせをする部門の連絡先を教えてください。
今の処、具体案ナシ。自己使用、賃貸使用、その他
今年の始めに自宅(高島市)を売却しておりますのでこちらの持ち物ではありません。
「空き家紹介システム」とも嬉しいシステムです。今のところ、子や孫が適宜利用していますので必要ありませんが将来お世話になると思われます。
ほとんど、利用していない状況であり。出来れば処分したい。
月に2~3度行きますがゴミを持ち帰らねばならないので常に生活していなくても収集してもらえる方法を考えて頂きたいと思います。自治会にも加入しております。
年間4~5回2~3泊で清掃管理に帰っているが水道料金の基本料を下げてください。
コロナ禍に依り二年近く行けなかったが先日10月7、8日草刈り等実施してます
現在は倉庫物置としているが周囲の草刈等、最少限度行っている。将来は子、孫などが時々訪れて休める所として利用出来ればと考えている。
(勝手な要望をお許し下さい)私自身解体費用は何とか工面できるのですが費用面でお困りの方もいらっしゃると思います。ほんの一部でも補助制度があればと思います。<1割でも5%でも10万円でも>
土地を手ばなそうと8年前に新旭町のJR新旭駅前の個人不動産屋へ参りましたところ「あんな土地買えない。地元不動産として無理」と言われており大変困っております。その方は「空家等対策計画」に不動産屋としてかかわっているそうです。
季節の衣類や暖房器具扇風機などを置いていますし渋柿や梅を育てたり大根のつけものをつけたりしてけっこう頻繁に出入りしています。思い出の品も置いています。大事な仏壇もありますしはっきり言ってこの空家あつかいのアンケートは失礼ですよ。誰かに迷惑かけました?教えてください。毎回うんざりです。
直ちに検討開始するのではなく5~10年後を目途にご相談するかも知れません
家が古い為解体したいが、できるかぎり安価で解体できる方法を知りたい。
お知らせありがとうございます。7月中旬から見に行けてませんでした。現在、相続による話し合い中です。10/30に草木を少し剪定しました。状況を見ていきたいと思います。管理者が決まりましたら、また連絡させていただきます。
家の管理は大変で夏の草刈りなどいつまでできるかと思いますが、お墓もあるので今後は息子の意見もきいてどうするか決めたいです。雪の多い所なので借り手があるのかとも思います。
別荘として使っていたのですがコロナになって人と行くのをさけています。この先どうするか考えてみますので少しお待ち下さい。
平素は職員の皆様には市の行政運営に御尽力くださり感謝申し上げます。私は定年退職してから7年が経つ前期高齢者ですが現在は弟と二人で暮らしております。妹も都会で生計を維持しており近くに親籍もなく将来体が弱った時施設入所も選択視かなと考えており、その時家の処分をどう対応していくべきかおぼろげながらに今から心配毎になるのではないかと考えております。
老朽化し、写真のとおり倒壊家屋となっており解体整地を考えている。
周囲の大木を伐採処理し、塀の瓦も徐去。草も親戚が刈っていても、次から次から苦情!敷地内の問題は関係ないであろうに
昭和58年から倉庫として使用(子供の小さい頃は教育の場(電気ガスの無い生活体験から考える力食べる力自然との触れ合い等々)として利用。現在は親戚等が災害時の避難場所になるように必要物資の倉庫として畑をしながら管理している。
地域での集いの場などに利用。移住して下さる方がいると一番良いのですが、すいません思いつくものはありません。
近隣住民の方々に非常にご迷惑をかけて申し訳なく思っております。2年前から売り物件としていますが未だに申し込みが無く大変困っています。高島市で空き家紹介システム等ある事を知り今後検討したいと思っています。
高齢のため維持管理ができなく申し分けありません
果樹栽培の為年間で1月程度は滞在しており、空き家ではありません。

問9でも回答しましたが全国でも県内自治体でも人口が減少し、空家が目立つことは理解しています。ただその維持費や解体費負担できる人が少なくなっていく様な気がします。また業者(解体)への適切な介入も必要かと思えます。
近所の世帯の方へ迷惑をかけないようにと考えています。
空家の対応に困っている方に市から積極的に相談にのり、対応して市から何らかの補助を含めて検討し市の活性化に役立ててほしい。私は今のところ住む予定が未定ですのでこんなことを言うのもと思いますが、将来的に空家になる可能性もあるため住民を増やしたり観光地としてはすばらしいところなので利用が増える施設などの利用などで活気のある市にしてほしいと思います。
シルバーさんにお世話になっております。なるべく1ヵ月に1回位は帰るようにしたいです。よろしく願い致します。
将来的には高島市空き家紹介システムへの物件の登録又は解体を考えています。
祖母が亡くなり20年弱空いていたのですが今現在は二女家族が住んでいます(本年度より)今迄時々は入ってましたが修理したら今は常住しておりますので。仏殿中は前のまま。お世話になりました。ご報告迄。
家族が住んでいます。木々雑草など近隣の方に御迷惑をおかけしている状況であれば出来るだけ整備しますのでお知らせ頂ければと思います。
建物解体の補助制度があれば利用したい。解体業者を選定検討中
居住していないので住民サービスはほぼ受けておらずそれでも様々な税金は取られバカバカしく思ってしまう。
空家を売却したいのですが良い方や有効利用して頂ける方を教えていただけるとありがたいです。
空家だけでなく、田(隣人に貸出中)畑(耕作放棄地)山林等がありこの先の相続で取扱いに苦慮している。税制が改正されるタイミングで検討したいと考えている。
今後利用予定がない。固定資産税を払い続けるのがもったいない。どうしたらよいか分からない。
主人が死亡。私も高齢になり、利用出来なくなって困っています。何とか良案を教えてくださいよろしく願い致します。
愛着があり、売却したくないのですが、賃貸する方法があれば利用したいです。
高島市がもっと積極的に空家の利用について働きかけてほしい。需要と供給の橋渡しに本気で取り組んで下さい。経済的な面も含めて空家の管理に困っている。防犯と景観の両面からも早急に取り組む課題だと思えます。
雑草、除草作業して下さる方を紹介してください(市民協働課)お問い合わせして良いですか？
近い将来に民泊もしくは賃貸で利用するつもりです。
最近新型コロナの影響で利用する機会が少なくなっていますがまた落ち着いたら子供、孫も利用する予定です。
売物件として11/8で1年が経過しましたが買手がつかず今後どうすべきか思案してる所です。国交省のクリーン住宅ポイント制度を利用して屋根のリフォームをしてセカンドハウスとして時々利用したいと考えてます。
敷地は私のものですが建物の所有者はいとこ(死亡)のものである。
いつもお世話になり、ありがとうございます。親から受け継いだ不動産ですが月2~3回の頻度で帰宅して屋内の清掃や家周りのメンテナンス及び敷地内の畑の耕作と雑草や樹木の管理を行っています。ただ、私が高齢の為いつまで続けられるか不安があります。今後についてはまだ家族と真剣に話しあっていませんが、将来、管理ができなくなった場合には御市に相談にのっていただきたいと考えています。その節はよろしく願いいたします。
私もだんだん年を取り、まだ生きてる間は家の税金をしかたなく払っていますが…子供にまでが迷惑かけたくないで色々家の事で法律的な問題もある様で…家を処分する事も出来なくて、そして2階にもある荷物もどうしたらいいのか？住むには大変です。又、家族とも相談してどうすればいいか？又御意見お願いします。
家財道具の処分に悩んでいます。一括での荒廃処理ができず分別することもできないので困っています。費用、方法がわからない。
・更地にすると固定資産税が上がるのでこまる。・解体する場合、助成金はないのでしょうか。
月に数回ほど維持管理に帰ってます。
5年程前から売却を希望しているが、駐車場が無いことも有り、全く売れず子供の居住地が遠方の為又身体的年齢的な問題を抱えており、移動が大変で維持管理に困っています。税金等金銭の捻出にも困って居り、どんなに安価格でも良いので、滋賀県で買い取って下さいませんか。どうか宜しくお願いします。
一応物置として使っているが、特に何を入れてるわけでもないの、いずれは解体したいと思っています
セカンドハウスですが築50年です。トイレだけでも修理してもう少し使いやすくしたいと考えています。また草刈り程度は可能ですが樹木の手入れ(伐採)についてお知恵をいただきたいです。
何かご迷惑になるようなこと、又災害等で建物等に被害があった場合ご連絡いただくと助かります。
解体の補助制度があればありがたいです。
安いアパート(車2台の駐車場こみ)より高い家賃で借りてくれる人がいれば貸したい。
戸籍の収集、法務局への相続登記の簡易化を望みます。

思い出がいっぱいつまった家なのでなんらかの形で残したいと思うが、家は痛む一方だしリフォームの費用はない心が痛みます
現在売り物件ですが、築 80 年程まだしっかりしており(庭も有り)、リフォームすれば何かに利用出来るのではと思っています。市の方で利用出来る事があればともっています。
お世話になっております。相続で受け取った物件ですので私自身今のところどうしたら良いのか分からない状態でおります。相談会に参加は希望致しております。その節は何卒宜しくお願い致します。
今の所別に無し。仏壇もそのまま使っています。お祭りのお客様にも使っておりますので、当分の間このままにしておきます
今のままで利用したいと思っています。
現在所有の家が少し小さく、安井川の家を物入れに使用している。今後はリフォームして住む事も考えている
畑作りやスキーで帰省して使用しているが、息子たちが相続してくれるかわからない。仏壇、墓の問題もある。
体調が悪く、令和 1 年 7 月より入院する(肝細月癌。)令和 1 年～現在まで使用出来ずに居る。賃借売却等も考えるが、愛着があり色々と考えている。
土地の境が判らない為、隣地に地代を払い続けている。相手方も使用していないのはご存知ですが、集金の電話がかかってくるので支払っている。
ゆくゆくは処分したいと思うが、費用や更地にした場合の税負担の面で難しい。助成金等あれば考えたい。相談会が土日だけというのも、土日仕事のものは利用しづらい。
今後希望者に空き家を売却したいので市空き家紹介システムへの物件登録をしたい。
防犯に不安があります。
10 年後を目途に解体予定
まだ先の事です、仕事の事情により空き家を売買する意向も検討中。長年親しんだ実家ですので愛着もあり慎重に考えていきたいと思えます。
出来るだけ早く売却したいと思っています。ご尽力頂きたくよろしくお願い申し上げます。
昨年までは年 1、2 度草刈りなど管理してもらっていた方も足の具合がよくないと伺ってから今年一度も頼んでいません。私も高齢者ですので先のことは考えられません。今回の書類(送って頂いた)は大坂の長男に一応送っておりますが、長男も勤め人で仕事が忙しく、今は考えるゆとりがなさそうです。こんな回答しかできません。お許し下さい。
上下水道の整備状況が一番の問題であり、どのような目的で利用するにしても大変である。・行政主導で計画を進めて頂きたいと思えます。
所有権の登記がされていても、買戻特約があり引き続き前所有者が入居していたようで現状不明。入居者の許可なく手がつけられないで困っています。
お庭の手入れも終わり、セカンドハウスとしてきれいにしています。
月に 2~3 回利用している。又工場の方は家財道具が置いてあるので今はところ解体する予定はありません。
リフォーム等して利用したいので、庭や家屋の業者を教えてください。
売却等処分を考えているが相続人が一部不明なので今後どうするかわからない。
多数の不動産会社に当たっていますが…
体調がよくなったら年 3、4 回行くつもりです。
リフォーム会社が決定しているのが最大の問題。個人で自由に選択出来なければ高額リフォームになる。
相続、名義変更ができておらず処理の仕方がわからない。
毎月換気をかねて立ち寄っています。会社の保養所です。休みの日等泊まる事もよくあります。
今現在県民税、市民税を払っていますが京都市で住んで払っているのに何故 2 重に払わなければいけないのか、疑問です。また払っているのもでメリットは何もないし固定資産税と 2 重に払わなければいけないか疑問です。滋賀県だけですか??
親が亡くなり空家となったが、当面はまだ管理する事が出来るが、他人に頼むと費用がかかる。将来どのようにすべきか?
貸した家の維持管理「庭木の伐採等」や「隣人とのトラブル」において、大家がどこまで関わって良いかの判断が難しかった。
人に貸しても良いんですが、リフォーム費用の支出が困難です。
自分がそこで生活したいと思った時に家がすぐに使えない可能性があるのも、貸し出しするのは難しい
市の対応が悪すぎる。この土地周辺はまだ未整備のままですが、市の職員は管轄外との事に対応してもらえず。税金払っているのだからもっと整備を進めてほしい。
要望を聞く気もないのにこの要望を聞く意味あるのか疑問です。
父の回答内容を、ほぼそのまま転記しました。
公図と実情の違いや農地等との関係で、経費的にも利活用・処分が難しそうです。父が健康なうちに、隣地の方との顔繋ぎを含めて、なんらか始末をつけたいと考えていますが、進めるに至っていません。

<p>今集落には、中学生以下の子供がいない、限界集落です。農業を志したい人に農舎も含め貸したい。オール電化に改修、風呂も改修済み、子育て世代に又農業支援も可能です。自然農法を伝授します。</p>
<p>現在はまだ家具類が残ったままであり、また私自身が海外にいるため、直ちに整理等ができない状況ですが、将来的に居住することは考えていないので、売却等ができるときに手続きできればと考えています。隣家の方からは、自治会の集会等で使いたいとの話を聞いたことがあり、売却ができなければご利用頂くことでもよいと考えています。ただその場合でもものの処分整理等はしなくてはなりません。</p>
<p>12 から 4 まで雪で行けないので水道の栓開閉を無料にしてほしい。</p>
<p>現在改装中です。改装が完了次第移住予定です。</p>

4. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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む。）をいう。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く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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う。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

- 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用
の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条
第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第
十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関す
る事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを
公表しなければならない。
 - 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関
し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

- 第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため
の協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町
村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市
町村長が必要と認める者をもって構成する。
 - 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

- 第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関
しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及
び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければ
ならない。

（立入調査等）

- 第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者
等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行
うことができる。
- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、
当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせる
ことができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる
場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にそ
の旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難で
あるときは、この限りでない。
 - 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を
示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
い。
 - 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈し
てはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

- 第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する
情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施
行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目
的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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（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特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定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。

3 市町村長は、前項の規定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つた場合において、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。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者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なければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、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る。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利

な証拠を提出することができる。

- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、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ることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

- 第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

- 第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。
- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

5. 高島市空家等対策の推進に関する条例

(平成 28 年 3 月 29 日高島市条例第 5 号)

(目的)

第 1 条 この条例は、本市における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、空家等に関する対策についての基本理念、市ならびに所有者等および事業者の責務、市民等の役割その他必要な事項を定めることにより、市民の生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、もってまちづくりの活動の活性化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、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 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。)第 2 条第 1 項に規定する空家等で市内に所在するものをいう。
- (2) 特定空家等 法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等で市内に所在するものをいう。
- (3) 所有者等 空家等もしくはその跡地を所有し、または管理する者をいう。
- (4) 事業者 市内で不動産業、建設業その他の空家等またはその跡地の活用に関連する事業を営む者をいう。
- (5) 市民等 市内に居住し、滞在し、勤務し、または在学する者および市内に所在する法人その他の団体をいう。

(基本理念)

第 3 条 空家等に関する対策は、適正な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないようにその保全を図り、あわせて地域資源としての活用を促進するため、必要な措置が適切に講じられなければならない。

2 空家等に関する対策は、市、所有者等、事業者および市民等が相互に密接な連携を図りつつ、協力して取り組まなければならない。

(市の責務)

第 4 条 市は、前条に規定する空家等に関する対策の基本理念(次条において「基本理念」という。)にのっとり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

(所有者等および事業者の責務)

第 5 条 所有者等および事業者は、基本理念にのっとり、市が実施する対策に協力するよう努めなければならない。

(市民等の役割)

第 6 条 市民等は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、その情報を市に提供するよう努めなければならない。

2 市長は、前項の規定により提供された情報を適切に管理するものとする。

(空家等対策計画の策定等)

第 7 条 市は、法第 6 条第 1 項の規定に基づき、空家等対策計画を定めるものとする。

2 法で定めるもののほか、空家等対策計画の策定および変更(以下「策定等」という。)に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(協議会)

第8条 法第7条第1項の規定により高島市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

- 2 協議会は、15人以内の委員をもって組織する。
- 3 委員の任期は3年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 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。

第9条 市長は、適切な管理が行われていない空家等に倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、これにより人の生命もしくは身体に対する危害または財産に対する甚大な損害（以下この条において「危害等」という。）を及ぼし、またはそのおそれがあると認めるときは、その危害等を予防し、またはその拡大を防ぐため、必要な最小限度の措置を講じることができる。

- 2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に係る空家等の所在地および当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、市長は、第1項の措置を講じた場合において、当該措置に係る空家等の所有者等またはその連絡先を確知できないときは、当該措置に係る空家等の所在地および当該措置の内容を告示するものとする。
- 4 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該措置に係る空家等の所有者等から徴収するものとする。

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成28年4月1日から施行する。

高島市空家等対策計画 令和4年3月発行

高島市市民生活部市民協働課
〒520-1592 滋賀県高島市新旭町北畑 565 番地
電話 0740-25-8526 FAX 0740-25-8156
