

野洲市空家等対策計画

令和8年3月

野 洲 市

目 次

第1章 計画の概要	1
1. 計画策定の背景と目的	
2. 計画の位置づけ	
3. 計画期間と対象地域	
第2章 野洲市の空き家の現状	3
1. 人口と世帯数	
2. 住宅総数と空き家数	
3. 野洲市の空き家の状況と課題	
4. 野洲市のこれまでの取組内容	
第3章 空き家対策の基本的事項	10
1. 基本的な方針	
2. 空き家に関する調査	
3. 所有者等による空き家の適切な管理の促進	
4. 空き家及び除却した空き家に係る敷地の活用の促進	
5. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	
6. 他の法令等の諸制度との関係	
7. 空き家に関する相談への対応	
8. 空き家に関する対策の実施体制	

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景と目的

近年の地域社会は、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化および産業構造の変化等に伴い、人が居住しなくなった空き家が年々増加しています。使用されず、適切な管理も行われず、長期間放置された住宅や倉庫などの建築物(以下「空家等」という。)が、結果として日常生活における安全性の低下、公衆衛生の悪化、また景観の阻害等の問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているケースが全国的に増えています。この空家等の増加傾向は、今後より一層深刻化することが懸念されているところです。

本市においても、空き家の増加およびそれがもたらす問題が顕在化しており、市民の生命・身体・財産の保護や、生活環境の保全のために、空き家に対する適切な対策・対応が求められています。

このような状況を踏まえ、平成27年に施行された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「特措法」という。)では、倒壊等周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等を特定空家等と位置付け、市町村長が特定空家等に対する立入調査、助言・指導、勧告、命令、行政代執行等を行うことができるものと定め、命令違反者に対する罰則などとあわせて、空家等の適切な措置を講ずることとしています。また、市町村は空家等に関するデータベースを整備し、空家等やその跡地の活用を促進することとしています。令和5年には特措法が改正され、管理が不十分な空家等に対する対策が強化されるなど、これまで以上に空き家対策における市町村の役割が高まっています。

この度、特措法第7条第1項の規定に基づき、平成30年に策定した「野洲市空家等対策計画」(以下「本計画」という。)の計画期間(8年間)が満了することから、これまでの取組を整理し、社会ニーズや情勢の変化、国の動向等を踏まえた総合的な空き家対策を行うことを目的に本計画の改定を行います。

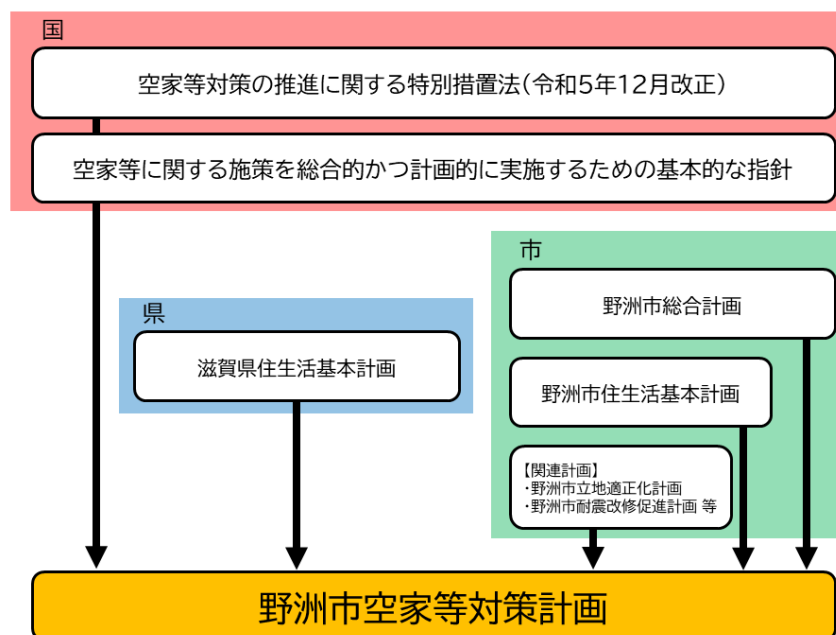
本計画は、市民の安全を守り、安心した生活環境を確保するために、空き家対策に関する市の責務と施策等の実施方針を示すとともに、市は本計画に基づく諸施策を総合的かつ計画的に推進していきます。

2. 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条に基づき国が定めた、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に即して、特措法第7条に基づき本市の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、本市のまちづくりの上位計画である「第2次野洲市総合計画-改訂版-」、「第3次野洲市住生活基本計画」及び関連計画である「野洲市立地適正化計画」、「野洲市耐震改修促進計画」等と整合を図ります。

図1 本計画の位置づけ



3. 計画期間と対象地域

計画期間は、「第3次野洲市住生活基本計画」や「野洲市耐震改修促進計画」との計画期間と整合を図るため、令和8年度から令和17年度までの10年間とし、社会情勢や市内における空き家の状況変化を踏まえ、評価・検証を行い、必要に応じて内容の見直しを行います。

本計画における空き家に関する対策を実施する対象地域は、本市全域とします。ただし、「野洲市地域防災計画」に定める緊急輸送道路、「野洲市立地適正化計画」で示す「居住誘導区域」及び危険回避能力や危険予知能力が未熟な小中学生が通行する通学路等の周辺については、重点的な取り組みを推進します。

また、対策を進めるにあたり、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)を指定できるものとします。

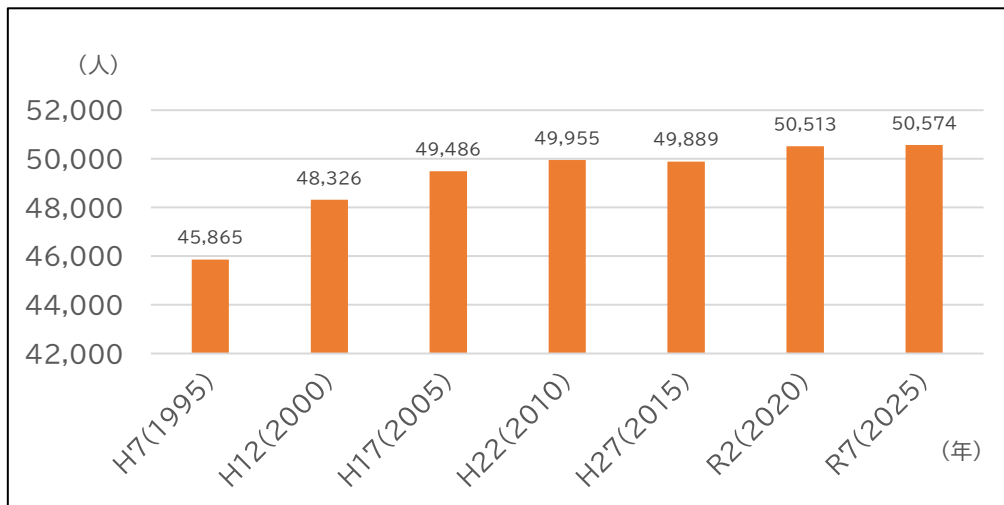
第2章 野洲市の空き家の現状

1. 人口と世帯数

(1)人口の推移

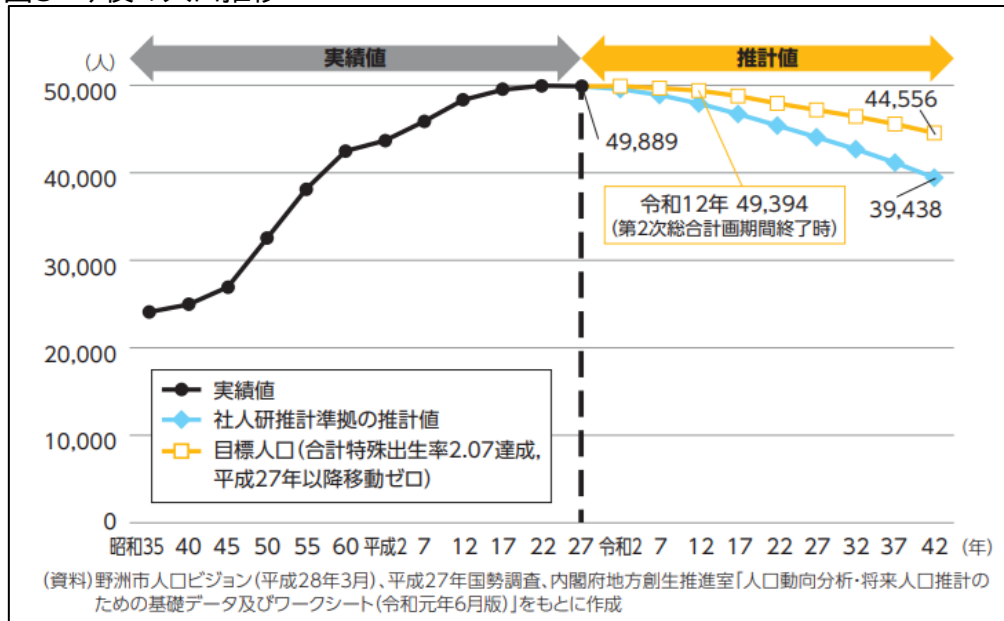
本市の人口は、令和2年国勢調査によると50,513人となっています(令和7年12月1日時点の住民基本台帳に基づく人口は50,574人)。近年は人口の伸びが横ばいとなっており、将来的には減少傾向となることが予想されています。

図2 本市総人口の推移



資料:国勢調査(R7(2025)年のみ、令和7年12月1日時点の住民基本台帳に基づく数値)

図3 今後の人口推移

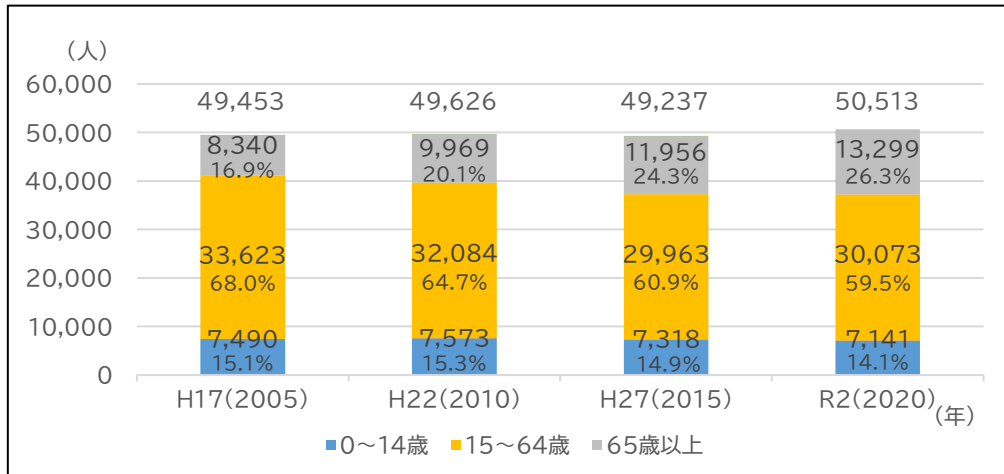


出典:第2次野洲市総合計画(改訂版)

(2)年齢構成別人口の推移

年少人口(0～14歳)と生産年齢人口(15～64歳)は、増減を伴いながら緩やかな減少傾向にあります。対して、老年人口(65歳以上)は増加傾向にあり、令和2年の国勢調査における高齢化率は26.3%となっています。

図4 本市の年齢3区分別人口の推移



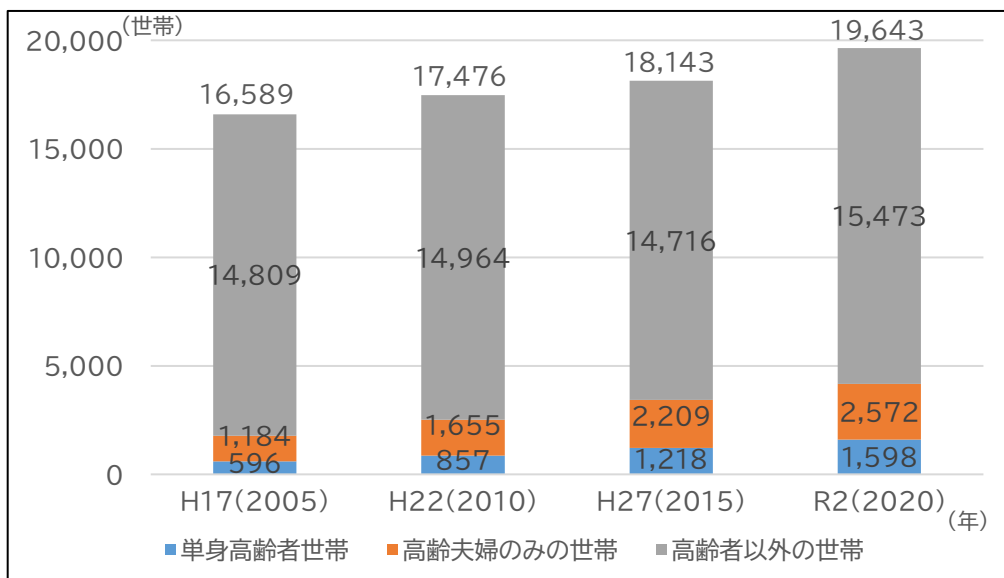
資料:国勢調査

(3)世帯数の推移

本市の世帯数は増加傾向が続いています。

平成17年と令和2年の高齢者世帯数を比較すると高齢夫婦のみの世帯は約2倍、単身高齢者世帯は3倍近くに増加しています。

図5 本市の世帯数の推移



資料:国勢調査

2. 住宅総数と空き家数

令和5年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)によると、本市における住宅総数は21,990戸でした。また、同調査からの推計で市内に1,900戸の空き家があることが報告されています。

適正な管理がなされていないおそれのある「その他の住宅」の空き家率をみると、令和5年度の本市の値は、全国及び滋賀県の値を下回っている状況です。しかしながら、平成30年度から令和5年度にかけて「その他の住宅」に該当する空き家数は増加しています。

表1 空き家戸数と空き家率

(単位:戸)

地域	年度	住宅総数	空き家					空き家率	
			総数	内訳				総数	その他の住宅
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅		
全国	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%
野洲市	平成30年度	20,140	1,980	10	910	30	1,050	9.8%	5.2%
	令和5年度	21,990	1,900	70	620	130	1,080	8.6%	4.9%

資料:住宅・土地統計調査(総務省統計局)

●住宅・土地統計調査について

本調査は総務省統計局が5年ごとに実施している調査で、国勢調査の調査区域から対象となる住戸を無作為に抽出し、市内の住宅戸数を統計的に推定し算出しています。公表されている数値は項目単位の推定値であり、総数と内訳数は必ずしも一致しません。

●住宅・土地統計調査による定義

【二次的住宅】

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するなどたまに寝泊まりしている人がいる住宅

【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

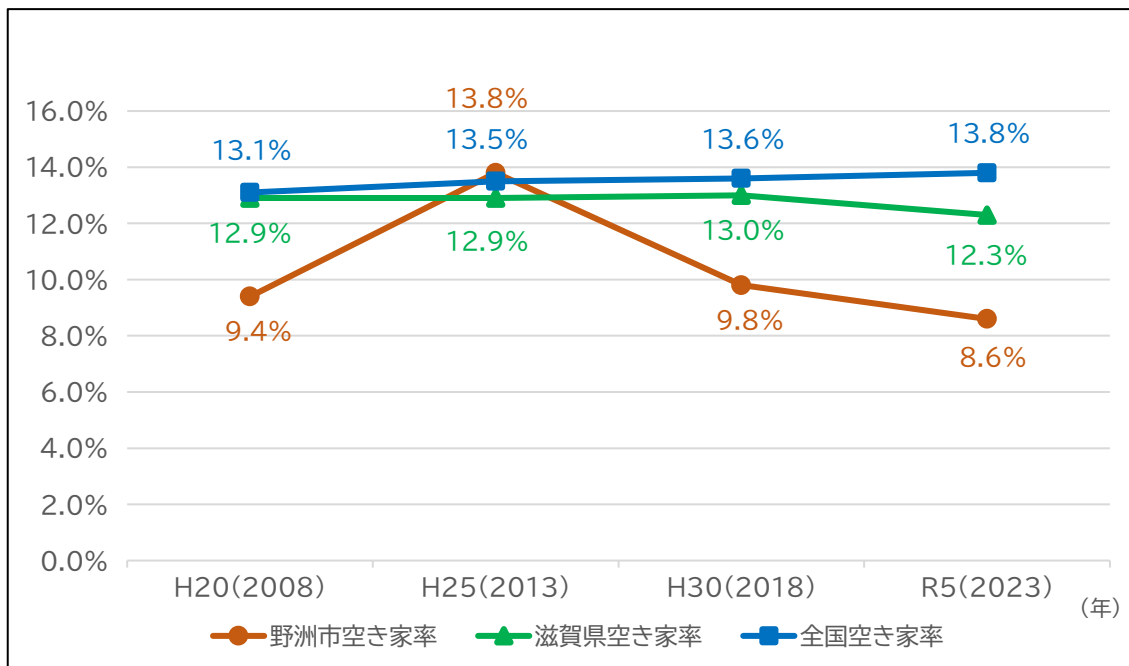
【売却用の住宅】

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】

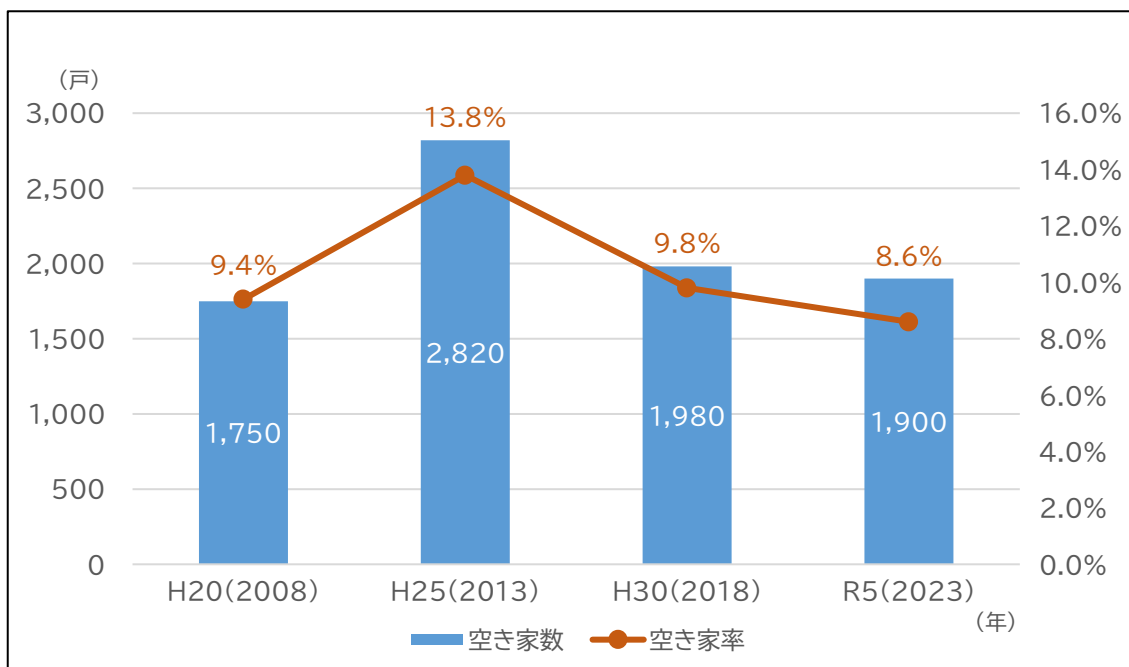
上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

図6 空き家率の推移の比較



資料:住宅・土地統計調査より作成

図7 本市における空き家数と空き家率の推移



資料:住宅・土地統計調査より作成

3. 野洲市の空き家の状況と課題

平成29年4月から空き家対策事業が市条例による取り組みから特措法に基づく取り組みとなりました。令和5年12月には特措法が改正され、全国的に空き家に対する取組が強化されている状況です。

令和7年12月1日現在の住民基本台帳に基づく本市の人口は50,574人と横ばいの状況で、今後減少傾向に転じることが予想されています。また、高齢化率は、全国平均より若干低く推移していますが、今後は増加していく見込みです。図5で示したように、高齢者のみの世帯が増加傾向にあることから、今後空き家の更なる増加が懸念されます。本市においても所有者が亡くなった後、その子や兄弟等が相続を放棄するケースが発生しており、空き家の放置・老朽化が課題となっています。

将来的な人口減少や高齢化の進行が予測されるなか、今後、空き家の増加がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、空き家の適切な管理を促進するとともに、空き家の発生そのものを抑制するための総合的な対策が求められています。

特措法では、空家等のうち、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的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「特定空家等」、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある空家等を「管理不全空家等」と位置付けています。このように、特に日々の市民生活の生活環境に深刻な影響を及ぼしている又は及ぼすおそれのある空家等に対しての措置については重点的な取組が求められています。

また、「特定空家等」・「管理不全空家等」の発生を未然に防ぎ、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化するため、跡地も含めた空家等を地域資源として利活用するべく、その活用方法を検討することも重要です。空き家の利活用の方針については、市だけがその検討を行うのではなく、課題解決のための場として、民間の各種団体も含めた協議会等での議論が求められています。

表2 本市における管理が十分ではない空家等の推移 (件)

年度	H30以前	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	合計
把握件数	42	2	8	8	2	17	9	14	102
改善件数	11	5	3	1	9	12	6	6	53
								残存件数	49

・把握件数、改善件数とも下記、管理不全空家等、特定空家等の数を含む

表3 本市における管理不全空家等の推移 (件)

年度						R5	R6	R7	合計
把握件数						0	0	1	1
改善件数						0	0	0	0
								残存件数	1

・管理不全空家等は、令和5年12月の特措法改正により新たに設けられました。

表4 本市における特定空家等の推移 (件)

年度	H30以前	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	合計
把握件数	5	0	0	0	1	0	0	0	6
改善件数	3	1	1	0	0	1	0	0	6
								残存件数	0

図8 本市における管理が十分ではない空家等(把握件数)の学区別割合

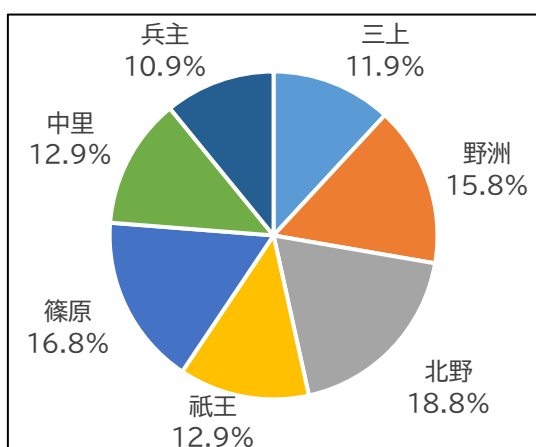
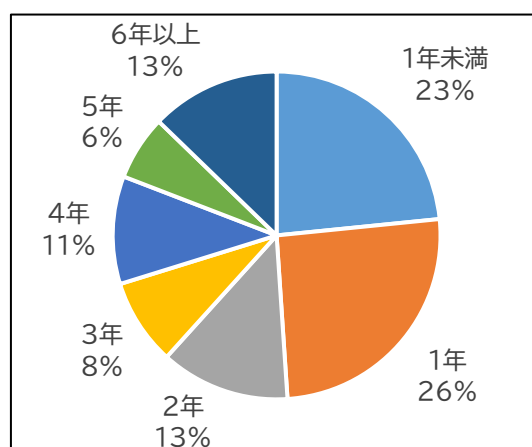


図9 本市における管理が十分ではない空家等(改善件数)の把握から改善までの経過年度別割合



・「改善件数」は売却や解体されたものを計上

・表2・3・4、図8・9における R7は令和8年2月末時点の件数

出典:本ページの各図表とも野洲市

4. 野洲市のこれまでの取組内容

平成30年(2018年)3月の「野洲市空家等対策計画」策定以降に実施した主な取組は以下のとおりです。

項目	内容
所有者等による空家等の適切な管理の促進	<p>① 広報やホームページ、空き家情報誌等による周知</p> <p>② 空き家所有者への適切な管理に関する通知文送付 通報のあった空き家について現地確認し、適切な管理を行うよう所有者に通知するとともに今後の意向を調査。</p> <p>【通知実績(直近3年度)】 令和4年度:22件、令和5年度:47件、令和6年度:31件</p>
特定空家等に対する措置	<p>○管理不全空家等の認定件数 令和7年度:1件</p> <p>○特定空家等の認定件数 平成30年度以前:5件、令和4年度:1件</p> <p>○代執行の実施 令和元年度:1件(略式代執行)、令和2年度:1件(行政代執行)、令和5年度:1件(略式代執行) ※他3件は自主解体等</p>
空家等及び除却した空家等に係る敷地の活用の促進	<p>○野洲市空き家バンク(令和5年度～) 空き家の物件情報を市に登録し、ホームページ等で公開。購入希望者との橋渡しを公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会(宅建協会)と協力して実施。</p>
空家等の解体支援	<p>○野洲市空家解体促進事業補助金(令和2年度～令和5年度)</p> <p>【主な補助要件】</p> <p>①危険な空き家(建物、構造又は設備が不良な住宅)であること</p> <p>②1年以上空き家となっている市内の住宅(長屋、共同住宅を含む)または店舗であること</p> <p>③個人が所有するものであること</p> <p>④所有権以外の権利が設定されていないこと ※当該権利者の同意があれば可</p> <p>【補助金額】 令和2年度～令和5年度 解体費用の1/2(最大50万円)</p> <p>【補助実績】 令和2年度:2件、令和3年度:1件</p> <p>○野洲市空家等解体支援補助金(令和6年度～)</p> <p>【主な補助要件】 ・昭和56年5月31日以前に建築された、個人が所有する空き家</p> <p>【補助金額】 令和6年度～ 解体工事費の1/3(最大10万円)</p> <p>【補助実績】 令和6年度:4件、令和7年度:5件</p>

第3章 空き家対策の基本的事項

1. 基本的な方針

第2章「野洲市の空き家の現状」を踏まえ、市の空き家対策を効果的かつ効率的に推進するために、次の3点を基本方針に今後の取り組みを進めていきます。

(1)管理不全空家等や特定空家等にならないための予防策に取り組みます。

空家等の所有者または管理者(以下「所有者等」という。)が抱えている問題などによって、空き家が管理不全空家等や特定空家等にならないように、所有者等の意向を確認しながら予防策に取り組みます。

(2)空き家の利活用を推進します。

空き家を地域の資源と捉え、利活用可能な空き家の把握に努めるとともに、有効活用に向けた取り組みを進めることで地域振興や地域活性化を促します。

(3)管理不全空家等や特定空家等に対して適切な対応を進めていきます。

市は、管理不全空家等、特定空家等について、所有者等を特定し、共に問題の解決に向けて取り組みます。また、特措法に基づいて所有者等に対して勧告・措置等の対応を進めます。

2. 空き家に関する調査

(1)空き家の把握

野洲市空家等の報告に関する要綱に基づき、自治会より空き家に関する報告を受け付けます。報告を受けた空き家については現地調査を行い、所有者の把握や意向調査によって適切な管理を働きかけます。

調査方法

ア 全体的な調査

(ア) 第1次調査

自治会より地区内にある空き家の所在、所有者又は管理者、自治会で問題となっているか等の情報を報告していただきます。

(イ) 第2次調査

市職員が自治会から報告のあった空き家の情報を基に現地調査を行います。現地調査では、外観目視により、用途、構造、建物の傾斜等から危険面、景観面、生活環境

の保全面を調査します。

(ウ) 第3次調査

空き家の所有者等が当該空き家を今後どのようにしていくのか意向調査を行います。この意向調査の結果を踏まえ、市が関与していくべきか否かの判断を行うとともに、市が関与しない手法として、例えば、市場での流通若しくは活用につながるよう所有者等に働きかけます。

イ 立入調査

アの調査に加えて、特措法に基づく立入調査を行う場合があります。

この調査は、市長が必要であると認める場合、特措法に基づく助言又は指導、勧告及び命令の措置をとるために必要な限度で行います。

市長は、市職員又は委任した者(例えば、建築士や土地家屋調査士が考えられます。)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ます(特措法第9条第2項)。この調査をさせる場合は、その5日前までに当該空家等の所有者等に対して通知することが必要です(特措法第9条第3項)。また、この調査を行う職員又は委任を受けた者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があれば提示しなければなりません(特措法第9条第4項)。

(2) 空き家情報のデータベース化

空き家対策に関わる関係部署が情報を共有化し、空き家の発生予防及び適正管理、活用などの空き家対策を効率的かつ効果的に行うことを目的として空き家情報のデータベース化を進めます。

データベースは、第1次調査から第3次調査において得られた情報を記載するとともに、市民や関係機関・団体等からの情報提供や空き家の問題解決の取組の中で得られた情報により最新のデータとして更新を図ります。

3. 所有者等による空き家の適切な管理の促進

(1) 所有者による管理の原則

空き家の管理は、特措法第5条において明記されているとおり、第一義的には所有者等が自らの責任により適切に行うことが前提です。財産を所有する者の権利は、憲法および民法における財産権や所有権により保障されており、またその財産についての責任を負うこととなります。空き家によるトラブルについても、当事者により解決を図ることが原則です。

空き家に係る調査や、市民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空き家の具体的な事案を把握した場合、まず、当該空き家の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産である当該空き家に対する措置について、

市が関与すべきかどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断します。

しかし、所有者等が、様々な事情から所有する空き家の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、不特定多数の人々を危険から守るために、市から所有者等に適正な管理を促すなど、空き家に対して適切な措置を講じていきます。

(2)特定空家等の増加の抑制

適切な管理が行われていない空き家が、長期間にわたって放置されることは、周辺環境に悪影響を及ぼす特定空家等の増加につながります。これを防ぐために、所有者等および市民等に対して、空き家を適切に管理することの重要性や周辺にもたらす諸問題等について、広報や市ホームページ等による周知を図るなどして、空き家所有者等の意識の醸成や理解の増進に努めます。

また、空き家の管理や利活用等の相談窓口を開設するなど、特定空家等の増加の抑制に努めます。

(3)空き家の利活用に関する補助事業の実施

【野洲市空家等解体支援補助金】

将来的に周辺に悪影響を及ぼすおそれのある空き家について、所有者等による適正管理の促進を図るため、空き家の解体に要する経費に対して補助を実施します。

○主な補助要件

- ・昭和56年5月31日以前に建築された、個人が所有する空き家であること

○補助金額

解体工事費の1/3(最大10万円)

(4)空き家情報誌の作成

空き家の所有者を対象に「空き家情報誌」を作成し、空き家の所有や管理、売却・解体に関する情報を発信します。

【発行実績】

令和6年度:1,400部、令和7年度:1,400部

(5)財産管理制度の利用

空き家に関する調査を実施した結果、当該空き家の所有者が死亡していたり、その相続人がいない又は相続を放棄するケースがあります。このように土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、利害関係人の請求により裁判所が選任した財産管理人が管理・処分を行う制度が財産管理制度です。

財産管理人の選任請求権は民法上、利害関係人に限定されていましたが、令和5年12月の特措法改正により、空き家の適切な管理のために特に必要があると認めるときは、市区町村長も選任請求が行えるようになりました。

表5 財産管理制度

所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合	不在者財産管理制度 (民法第25条)
相続人のあることが明らかでない場合	相続財産清算制度 (民法第952条)
所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合	所有者不明建物管理制度 (民法第264条の8)
所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合	管理不全土地・建物管理制度 (民法第264条の9、264条の14)

出典：国土交通省 住宅局資料をもとに野州市作成

4. 空き家及び除却した空き家に係る敷地の活用の促進

活用又は修繕すれば活用できると考えられる空き家及び除却した空き家の敷地は、所有者の財産であるとともに、地域にとっても利活用の仕方次第では地域振興や地域活性化を促す資産であるとも言えます。

また、こうした考え方が、市内での特定空家等の増加抑制につながることを踏まえ、市ではこれらの資産を有効に活用するため、次の施策について取り組みの促進を図っていきます。

(1)市街化調整区域等での空き家の活用策と空家等活用促進区域の検討

市街化調整区域の空き家は流通が困難という状況を踏まえて、空き家の用途変更や市街化調整区域の空き家の利活用の方法について、都市計画法等の関係法令を遵守しながら、その解釈に基づく範囲内において、空き家の相談業務の中で新たな活用策を提案するなど所有者等を支援します。

また、特措法改正により、市区町村が重点的に空家等の活用が必要と考える中心市街地や地域住宅団地再生区域等に対して、建築基準法等の規制緩和を行う「空家等活用促進区域」を設定することが可能になりました。区域の設定にあたっては、本市の各種計画の方向性等と整合性を図る必要があることから、総合的な効果を踏まえ、検討を行っていきます。

(2) 空き家の特性に応じた利活用の促進

空き家が放置され、管理不全空家等や特定空家等にならないよう、所有者等や空き家の特性、状況に応じた活用を支援します。

また、空き家を地域の大切な資源と捉え、地域づくりの観点から多様な分野との連携を図り、利活用を促進します。

5. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

管理不全空家等及び特定空家等の判定は、「野洲市管理不全空家等及び特定空家等判定基準(以下「判定基準」という。)」に基づき実施します。

(1) 管理不全空家等に対する措置

① 管理不全空家等の判断

そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空き家については、判定基準に即して管理不全空家等に認定し、所有者等へ情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めます。

② 指導(特措法第13条第1項)

空き家が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該管理不全空家等の所有者等に対し、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導します。

③ 勧告(特措法第13条第2項)

管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置をとる旨を勧告します。

なお、勧告した場合は、地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

(2) 特定空家等に対する措置

① 実施方針

空き家の分布は本市全域にわたっていますが、特定空家等に該当する可能性が高い空き家について、「特措法」第9条第2項に基づく立入調査を行い、調査結果を客観的に検証したうえで、「特措法」第22条に基づく措置を検討します。

これらの措置は、いずれも特定空家等の所有者等にとって強い公権力の行使を伴

う行為であることに留意する必要があります。特に行政代執行または略式代執行は長期間の事務対応と財政負担という公益性・公平性に関する問題があること、解体費用を回収できない可能性が高いこと、所有者等の責務たる財産の管理責任の放棄を助長するおそれがあること等を考慮し、個別の事案に応じて、市民の生命財産等に被害が及ぶ危険性の高いもので、それ以外の手段が無く、真にやむを得ない場合に限り実施することを原則とします。

②特定空家等の認定

市は空家等のうち、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、またはその他の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ものを判定基準に基づき、特定空家等と認定します。

特定空家等の認定にあたっては、まず、市職員が「特措法」第9条第2項に基づく立入調査を行います。この調査により、市長が当該空き家を特定空家等に認定し、野洲市空家等対策協議会に認定の報告をします。

③助言又は指導(特措法第22条第1項)

②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又は指導します。この助言又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。

④勧告(特措法第22条第2項)

③の助言又は指導に対し、所有者等が適切な措置をとらず、当該特定空家等の状態が改善されない場合、市長は、当該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。

⑤命令(特措法第22条第3項)

④の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、市長は、特に必要があると認めるときは、当該所有者等に対し相当の猶予期限を付けて、その勧告に沿った措置をとることを命じます。なお、この命令を行う場合は、市長は、あらかじめ当該所有者等に対し意見書等を提出する機会を与え、又は当該所有者等の請求により意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行います。

⑥標識の設置・公示(特措法第22条第13項)

市長は、⑤の命令をした場合、対象となる当該特定空家等に標識を設置し、市が適切と認める方法によって特措法の規定による命令が出ている旨を公示します。

⑦戒告(行政代執行法第3条第1項)

市長は、⑤の命令をした場合、所有者等が必要な措置をとるべき相当な履行期限を定め、その期限までに必要な措置がとられないときは代執行をする旨をあらかじめ当該所有者等に対し、文書で戒告します。

⑧代執行令書(行政代執行法第3条第2項)

市長は、⑦の戒告をした場合、所有者等が指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書により代執行をなすべき時期等を所有者等に通知します。

⑨行政代執行(特措法第22条第9項、行政代執行法第2条)

市長は、⑤の命令をした場合、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って、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行します。

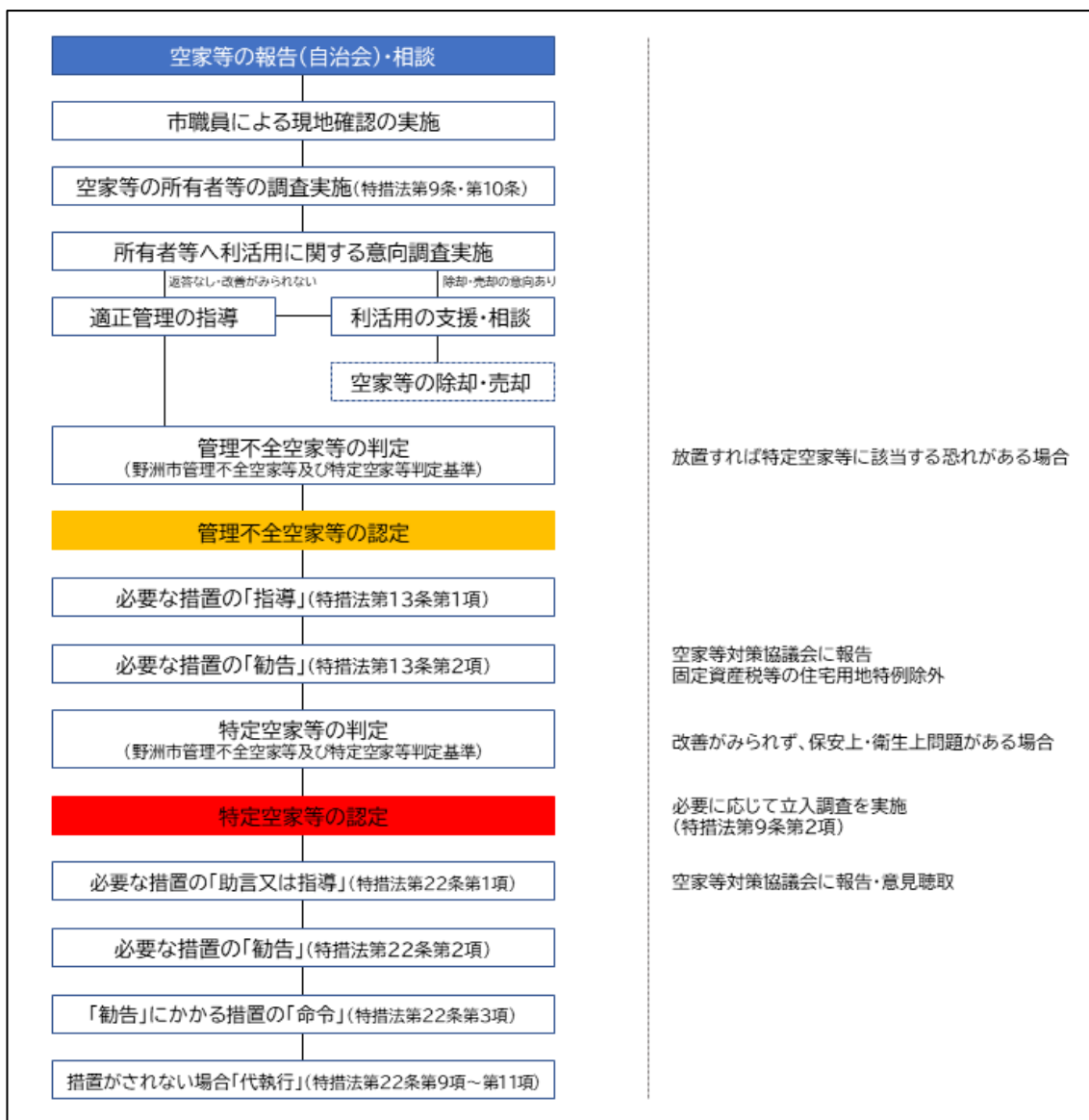
⑩略式代執行・公告(特措法第22条第10項)

市長は、⑤の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等を確知することができないときは、事前に公告した上で、当該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。

⑪緊急代執行(特措法第22条第11項)

市長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、命令等の措置をとるとまがないときは、当該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。

図10 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置フロー図



資料:野洲市

6. 他の法令等の諸制度との関係

適切な管理が行われていない空き家に対する対応は特措法に限定されず、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。

具体的には、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく措置、火災予防の観点からの消防法(昭和23年法律第186号)に基づく措置、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法(昭和27年法律第180号)に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法(昭和22年法律第118号)に基づく措置等があり、状況によっては、措置の対

象物ごとに異なる諸制度を組み合わせることも考えられます。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空き家について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択していきます。

7. 空き家に関する相談への対応

(1) 市における空き家相談窓口について

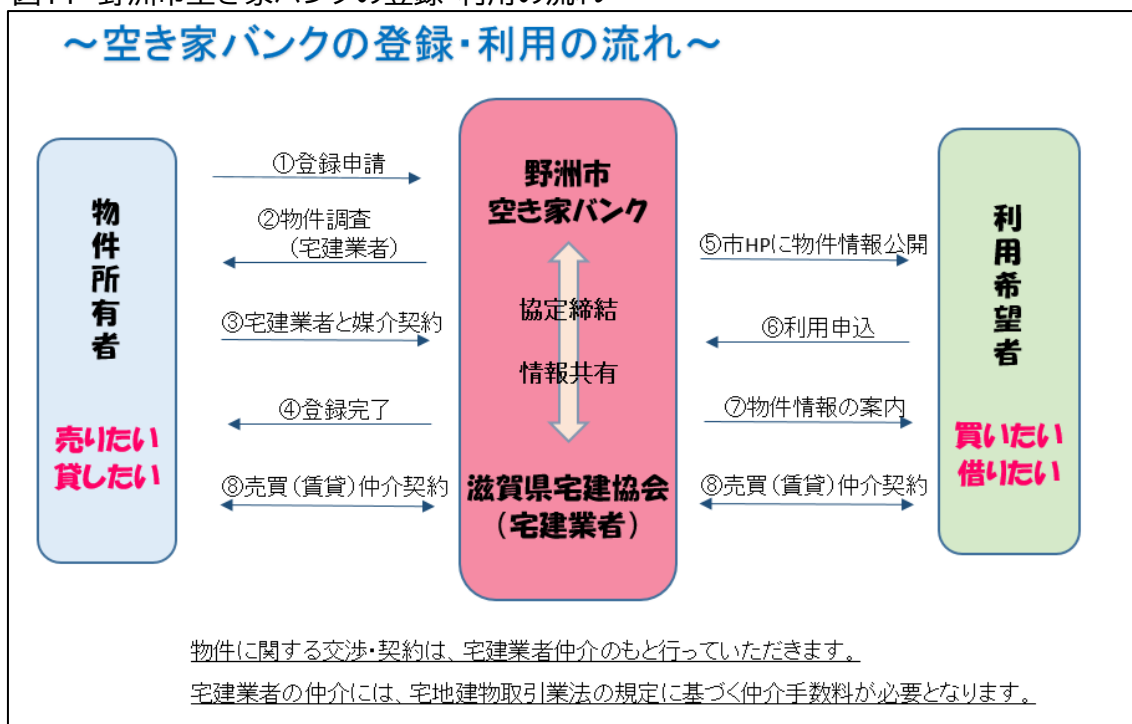
空き家に関する相談は、近隣住民からの空き家に関する通報や相談、所有者等からの維持管理や利活用に関する相談等多岐にわたることから、空き家対策所管課である都市建設部建築住宅課で受け付けます。

(2) 野洲市空き家バンク

令和5年10月に開設した制度で、空き家を売りたい・貸したいという所有者等の物件情報を市に登録し、市はその情報をホームページ等で公開します。その情報を見て、買いたい・借りたいという希望者との橋渡しを公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会（宅建協会）と協力して行います。

また、除草や樹木剪定を行う業者の斡旋や、相続・登記の手伝い(有料)もします。

図11 野洲市空き家バンクの登録・利用の流れ



(3)空家等管理活用支援法人の指定

空き家の所有者が空き家の活用や管理について相談できる環境が十分ではないことから、特措法が改正され、市区町村が空き家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、企業等を空家等管理活用支援法人(以下、「支援法人」という。)に指定することが可能となりました。支援法人は市区町村から空き家所有者の情報提供を受け、所有者からの相談に乗り、情報提供や空き家の活用・管理等の業務に取り組みます。

支援法人は行政で取り組む空き家対策の補完的な役割を果たすことが期待されており、本市においても、既に支援法人の指定を行っている他市町の手法を参考に指定に向けた検討を進めます。

8. 空き家に関する対策の実施体制

(1)野洲市空家等対策協議会

特措法第8条第1項に基づき、法務、不動産、建築等に関する学識経験者及び警察、消防、建設業、自治会等により構成する野洲市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置し、市が講ずる空き家対策について、以下の事項に関する協議を行います。

- 空家等対策計画の作成および変更に関すること
- 空家等対策計画の実施に関すること
- その他空き家対策の推進に関し、協議会において必要と認めること

(2)空き家対策の主な所管課

市民からの空き家に関する相談は、建築住宅課の窓口で受け付けただうえで、相談内容に応じて関係する所管課が密接に連携して対応します。

また、庁内関係部署間の情報共有や横断的な連携を図り、空き家の問題解決を効率的かつ効果的に推進します。

【所管事項および主な所管課】

- 建築住宅課:野洲市空家等対策計画、野洲市空家等対策協議会、特定空家等に対する措置、空き家の相談受付、警察・消防との連携、その他全般
- 税務納税課:固定資産税
- 市民生活相談課:相続等法律相談、生活困窮者支援
- 自治防災課:自治会との連携、防災対策、防犯対策、警察・消防との連携
- 道路河川課:道路、河川、水防
- 国県事業推進室:国道、県道、県管理河川
- 環境課:条例に基づく土地の適正管理指導
- 学務課:通学路対策

野洲市空家等対策計画

令和8年3月

発行・編集 野洲市都市建設部建築住宅課
〒520-2395 野洲市小篠原2100番地1
電話 077-587-6322