



# 東近江市の空家等対策及び 活用事例について

滋賀県東近江市都市整備部住宅課



## 本市の空家等の状況について

- 市内の空家等 **1,718戸**
  - 利活用可能な空家等 **1,284戸**
  - 利活用が難しい空家等 **434戸**
  - 内、特定空家等 **10戸**

(令和6年1月31日現在)
- 東近江市空家バンク制度への空家登録数 **96戸**
  - 内、売買希望物件 **81戸**
  - 内、賃貸希望者物件 **9戸**
  - 内、その他（売買、賃貸どちらでもよい） **6戸**

(令和3年10月～令和6年1月末)



# 本市の空家等の状況について

---

- 東近江市空家バンク登録物件の成約数

売買成約物件 **39戸**

賃貸成約物件 **4戸**

(令和3年10月～令和6年1月末)



# 本市の今日までの取組み（H27～）

庁内の体制整備



空家等対策推進協議会の設置



空家等実態調査の実施



第1次空家等対策計画策定



- 総合相談窓口の設置
- 空家バンクの設置  
(外部委託)



補助金の創設（活用・除却）



第2次空家等対策計画策定



関係7団体との空家等対策  
に関する協定締結



一般社団法人東近江市  
住まい創生センター設立  
(現 管理活用支援法人)



# 実態調査の実施

## 空家等調査(第1次調査)

自治会による空家等調査  
内容: 所在、所有者、状況、問題等



## 空家等調査(第2次調査)

市職員による現地調査  
内容: 表札、構造、傾斜、外観等



## 空家等調査(第3次調査)

所有者等への意向調査  
内容: 建築時期、管理状況、今後の活用等

本市の空家等に関する対策を進めるに当たり、市内における空家等の所在、状態、所有者等の意向等を的確に把握することが望ましいことから、毎年実施しています。





# 補助金制度の新設（除却）

## 補助金の創設

国土交通省 空家等総合支援事業補助金を活用して創設しました。

### 東近江市特定空家等除却支援事業補助金

国の補助金を活用し、東近江市空家等対策計画に定める「**空家等の除却**」を推進することを目的に、老朽化して倒壊などのおそれのある特定空家等を除却し、地域の住環境の向上を図ろうとする者に対し、市が予算の範囲内で除却に必要な費用の一部を補助する東近江市特定空家等除却支援事業補助金を創設しました。



【補助率】 補助対象経費×4 / 5

【限度額】 4,000千円

【補助対象】 ①特定空家等

②市長が特に必要があると認めるもの

【実績】 平成28年度～令和5年12月で、30件がこの補助金を活用し除却されました。

【一般的な活用の流れ】

特定空家等の近隣住民等に、当該空家を購入し補助金を活用して解体するよう交渉→所有者等に事務手続費用相当額で売却するよう交渉→購入者が補助金を活用して解体

【除却前】



【除却後】



※特定空家等と認められた空家等の除却にしか使用できません。  
(一般的な空家等の除却には使用できません。)



# 補助金制度の新設（活用）

## 東近江市空家等活用モデル事業補助金



東近江市空家等対策計画に定める「空家等を活用した地域の活性化に資する活動の支援」を推進することを目的に、空家等の新しい活用方法の提案を公募し、優れた提案に対して市が予算の範囲内で実現に必要な費用の一部を補助する東近江市空家等活用モデル事業補助金を創設しました。

【補助率】 補助対象経費×2 / 3

【限度額】 5,000千円

【補助対象】 自治会、まちづくり協議会、市民活動団体等が実施する地域の活性化に資する空家等の新しい活用方法で空家等対策推進協議会が審査しモデル事業と選定した事業

【実績】 平成28年度から令和5年度までで8件の提案が採択されました。





# 関係7団体との空家等対策に関する 協定締結

平成28年度以降の空家等対策に係る外部との協力関係を再構築し、更なる連携及び協力の広がりをもって空家等対策を推進することを目的に、令和3年3月29日に協定を締結しました。

## 【協定7団体】

- ①滋賀県宅地建物取引業協会
- ②滋賀県土地家屋調査士会
- ③滋賀県建築士会
- ④滋賀弁護士会
- ⑤滋賀県司法書士会
- ⑥八日市商工会議所
- ⑦東近江市商工会

## 【協定内容】

- ①空家等の活用に係る法人（バンク委託）設立への協力
- ②当該法人の運営及び当市協議会へ、各団体に所属する会員の派遣
- ③空家等の所有者からの相談への対応
- ④空家等に関する相談会への各団体に所属する会員等の派遣
- ⑤空家等に関する情報提供及び共有



# 一般社団法人 東近江市住まい創生センター設立

協定締結した7団体協力のもと、市内の空家等の活用を促進し、もって地域の振興に寄与することを目的に令和3年6月15日に団体を設立しました。

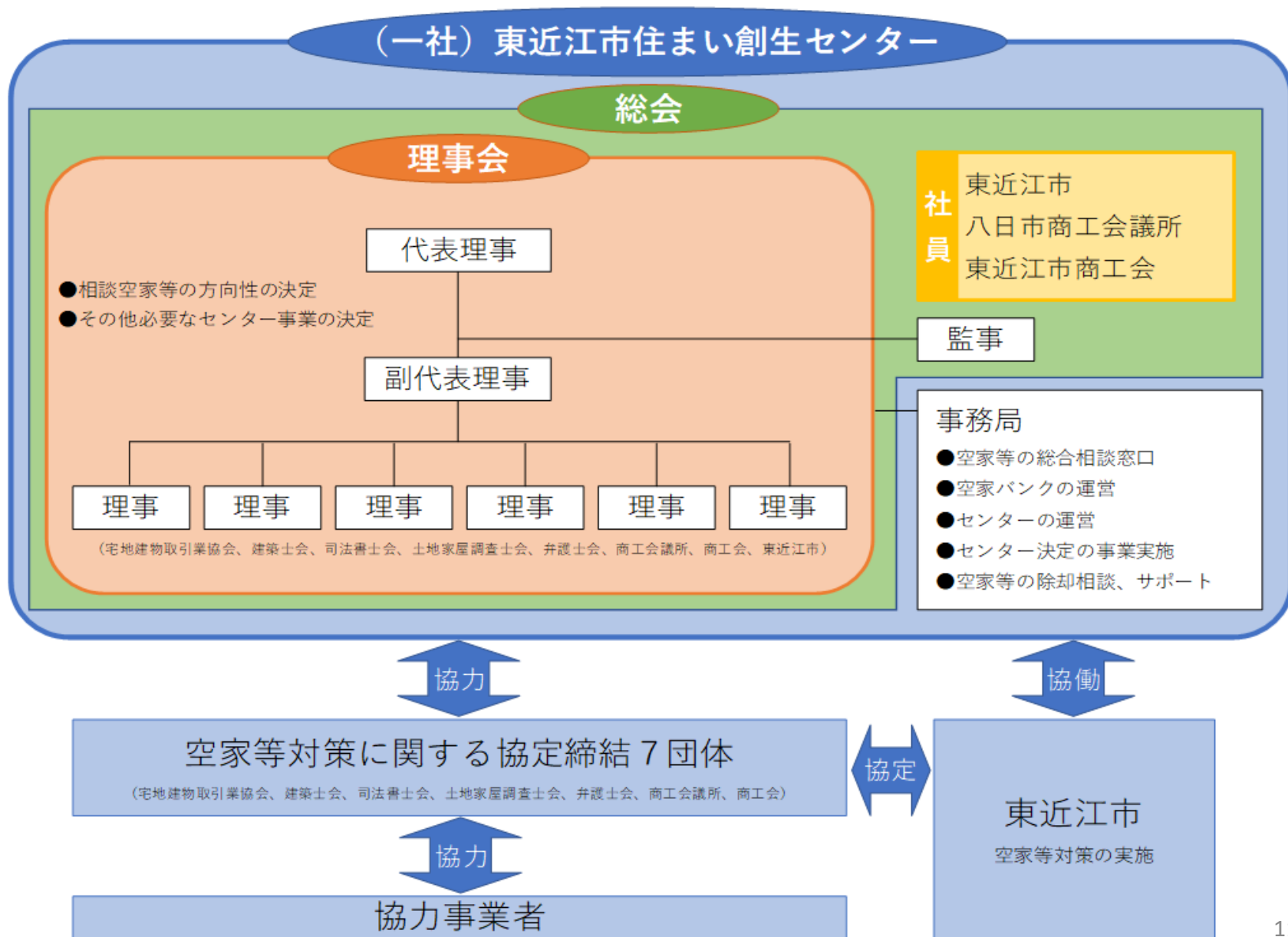
## 【業務内容】

利活用可能な空家等を掘り起こし、所有者等からの物件登録の増加を図り、活用希望者とのマッチングに努めるよう、次に掲げる業務等を行います。

- (1) 空家総合相談窓口
- (2) 空家バンク制度の運営
- (3) 空家活用促進につなげる相談会等の実施

設立後、令和3年9月末までは開所準備を行い、同年10月から現在に至るまで（管理活用支援法人の指定前から）空家バンク制度の運営その他の業務を行っています。

# 一般社団法人東近江市住まい創生センター 体制図及び関係図





## 改正法による管理活用支援法人の指定について

令和5年12月14日に一般社団法人東近江市住まい創生センターを指定しました。

- 令和5年11月10日に審査基準等をHPに公開。
- 同年12月13日に標記一般社団法人から第24条1項、4項、5項について指定申請。
- 同月14日に指定申請どおり指定することを決定。指定期間は現行の第2次空家対策計画の期限である令和7年度末までとした。
- 今後は、従来から同法人が実施している空家バンク制度及び総合相談窓口による管理活用に係る情報提供及び援助を行うとともに、同法人による市内宅建業者等と連携した啓発のほか、空家等の流通の円滑化等についての調査研究を期待する。



空家等の活用事例について

「学び舎 木火土金水」



## 学び舎 木火土金水について①

令和4年度の「東近江市空家等活用モデル事業補助金」に採択され、空家を改修。令和5年度から地域の子供たちが地域の歴史や自然を学べる「学び舎 木火土金水」として管理・運営を実施しています。



朽廃していた建物を改修





## 学び舎 木火土金水について②

### 【建物概要】

所在地：東近江市五個荘川並町

建築年月日：不明（明治時代に建築）

建物構造（床面積）：木造2階建て（50.8㎡）

空家となった年：平成2年

所有者：個人（京都府在住）

使用者：施設管理者（飲食業事業者、賃貸借契約）

改修費：8,250千円（屋根工事、外装工事、内装工事等）

改修補助金：5,000千円

（内、国負担：2,500千円、空家対策総合支援事業）





## 学び舎 木火土金水について③

---

### 【空家活用の目的】

五個荘地区特有とも言うべき近江商人の文化風習を色濃く残す当該空家等を改修して地域住民交流及び多世代交流による様々な「まなび」を提供する施設とし、次のビジョンの実現につながる事業を行う。

- ①専門家や先輩住民と共に地域の歴史、文化、風習を体験し、学ぶ機会を作ることで、地域への愛着と誇りを醸成する。
- ②子供同士、家族同士で自然の中にある身近な「命」に触れることで、多人数、多世帯間のコミュニケーションと、自己及び他者の命の大切さを学び、人と命を思いやる心を醸成する。





## 学び舎 木火土金水について④

### 【事業内容】

#### ①地域の歴史資源を学び深める学習の場の提供

五個荘地区のまちづくり協議会、観光ボランティアガイド、学識経験者等と連携し、地域の伝統ある寺社等の歴史や茶道、書道といった文化、風習を学ぶ交流学習会を実施する。

→ 地域への愛着と誇りの醸成につなげる。

#### ②人と命を大切にすることの学習の場を提供

地域住民と共に耕作し管理するための畑を、本件空家等に附帯する庭園に整備。整備から作付け、管理、収穫し食するまでを親子で体験する食育菜園を実施。また、専門家を講師として招き、子供が自然の作用と自然が支える命について学習できるビオトープ事業を実施する。

→ 人と命を大切にすることの醸成につなげる。



## 学び舎 木火土金水について⑤

### 【主なイベント】

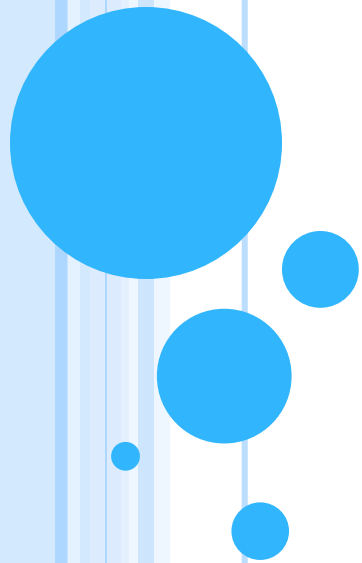
R5.8.19 近江商人を生んだ寺子屋の秘密

参加者12名 + 地元大学生 8名

R5.10.8 センスオブワンダー 裏山を楽しむ会 参加者13名



# 空家活用の課題について





# 空家活用の課題について

---

- 1 相続登記がされていない等の理由で売却や賃借の手続きが進まない。
- 2 所有者（相続人）に対し、空家早期活用の機運を醸成できていない。
- 3 日本人は新築住宅を好む傾向があり、中古住宅（空家含む）の流通量が少ない。