

## 第 27 回長浜市空家等対策推進会議 次第

日時：令和 8 年 8 月 21 日（金）14 時 00 分～

場所：長浜市役所本庁舎 2-A 会議室

### 1 あいさつ

### 2 委員自己紹介

### 3 議 題

（1）空き地バンク制度の検討について

（2）今後の空き家解体支援について

（3）特定空家等・管理不全空家等の認定について

### 4 その他

## 長浜市空家等対策推進会議構成員

(敬称略) (順不同)

| 構成      | 氏名 (所属等)                                                   | 備考 |
|---------|------------------------------------------------------------|----|
| 識見を有する者 | 濱崎 一志<br>(滋賀県立大学元教授)                                       |    |
| 司法書士    | 山田 栄一郎<br>(滋賀県司法書士会長浜支部)                                   |    |
| 不動産関係者  | 前畠 徹<br>(滋賀県宅地建物取引業協会)<br>(シーク建設株式会社)                      |    |
| 建築関係者   | 大村 悟子<br>(大村設計事務所)<br>(日本建築家協会近畿支部 滋賀地域会長)<br>(滋賀県森林組合 理事) |    |
|         | 大森 敏昭<br>(古民家鑑定士)                                          |    |
| 地域活動関係者 | 小泉 優<br>(K-ZOHN 運営協議会)                                     |    |
| 空家等活用団体 | 高橋 佳子<br>(長浜市移住定住促進協議会 事務員)                                |    |

基準日 令和 8 年 4 月 1 日

## 長浜市空家等対策推進会議開催要領

## (目的)

第1条 この要領は、本市における総合的な空家等対策に対し、多様な視点及び専門的な知識を踏まえた意見を求め、特定空家等への対応や今後の取組に反映させるため、長浜市空家等対策推進会議（以下「推進会議」という。）を開催することに関し必要な事項を定めるものとする。

## (意見を求める事項)

第2条 推進会議において意見又は助言を求める事項は、次のとおりとする。

- (1) 空家等対策計画の作成や見直しに関する事項
- (2) 特定空家等に関する基準や判断に関する事項
- (3) 新たな空家等対策に関する事項
- (4) その他空家等対策に関し市長が意見を求める必要があると認める事項

## (参加者)

第3条 推進会議は、空家等について識見を有する者、司法書士、不動産関係者、建築関係者、地域活動関係者、空家等活用団体等で構成する。この場合において、参加者の性別構成は、男女いずれも参加者の総数の10分の4以上とすることに努めるものとする。

## (運営)

第4条 推進会議の参加者は、その互選により推進会議を進行する座長を定めるものとする。

- 2 市長は、必要があると認めるときは、推進会議に関係者の出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は資料の提供を求めることができる。

## (開催期間)

第5条 推進会議の開催期間は、令和13年3月31日までとする。

## (庶務)

第6条 推進会議の庶務は、都市建設部住宅課において処理する。

## (補則)

第7条 この要領に定めるもののほか、推進会議に関し必要な事項は、市長が定める。

## 附 則

この要領は、平成28年4月1日から施行する。

## 附 則

この要領は、令和3年4月1日から施行する。

## 附 則

この要領は、令和8年4月1日から施行する。

## 空き地バンク制度に関する検討について

## 1.背景

本市では、人口減少の中で増加する空き家問題に対応していくために、令和8年度に「長浜市空き家等対策計画」を改定し、本市の空き家対策について今後の方針や取組について定めた。その中の取組の一つである「空き地バンク制度」について検討を行う。

## 2.目的

## ●空き家対策の出口戦略としての取組

空き家を除却した後の土地を放置せず、住宅環境へ戻すための仕組み。

## 【現状の課題】

空き家 → 解体 → 更地 → 放置（管理不全）

↓

## 【目指す姿】

空き家 → 解体 → 更地 → 流通・住宅利用

## 住宅循環サイクル



### 3. メリット・デメリット整理

制度がもたらす効果と懸念を、関係者ごとに整理しました。

| 関係者        | メリット                                                                                                                    | デメリット・懸念                                                                                                                                                                                        |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 空き家・土地の所有者 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 除却後の土地の選択肢が増える。</li> <li>・ 解体をためらう心理的ハードルが下がる</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 更地化で固定資産税が上がる</li> <li>・ 売れ残った場合の管理責任は残る</li> <li>・ 境界確定等の事前負担が生じる</li> </ul>                                                                          |
| 土地の購入希望者   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 安価に土地を取得できる可能性がある</li> <li>・ 実家近居・地元定住がしやすい</li> <li>・ 情報が一元的に得られる</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 需要の低い地域は選択肢が限られる</li> <li>・ インフラ・生活環境の確認が必要である</li> </ul>                                                                                              |
| 地域・住民      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理不全な空き地・空き家が減少する</li> <li>・ 住環境・景観が改善する</li> <li>・ 住宅循環により地域が活性化する</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 流通が進まなければ効果が限定的である</li> <li>・ 新規流入への地域側の受入体制が必要である</li> </ul>                                                                                          |
| 市（行政）      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家対策の選択肢が増える。</li> <li>・ 移住・定住施策と連携できる</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取引等をめぐる責任・トラブルの懸念がある</li> <li>・ 成約が少ないと費用対効果が問われる</li> <li>・ 本来の不動産取引を阻害する可能性がある。</li> <li>・ 市場に流通できる空き地まで登録対象とするのか</li> <li>・ 登録の線引きが細くなる。</li> </ul> |

#### 4.本日の論点

##### 論点① 本制度で扱う空き地の定義について

###### 【事務局案】

住宅を解体されたのちの空き地を対象とする。

※想定例) 空き家バンクで登録ができなかったのち、解体された空き地など

##### 論点② 制度の対象とする空き地の用途と条件について

###### 【事務局案】

| 項目    | 整理案      |
|-------|----------|
| 対象地   | 宅地等      |
| 建築可能性 | 原則建築可能区域 |
| 境界    | 確定を推奨    |
| 相続    | 権利関係整理済み |

### 論点③ 制度の運営について

#### 【事務局案】

土地の流通を扱うため、購入希望者と売り主の取引の間に宅建業者を仲介に入れることを推奨するべきではないか。

## 5.その他

### 6.今後のスケジュールについて

令和8年9月～12月 庁内関係課との協議

外部団体との協議

令和9年1月予定 第28回長浜市空家等対策会議 たたき台の提出

## 参考資料 他自治体の事例

## 1 他自治体の運用は大きく 2 つの型に分かれます

|       | 進め方                | 自治体の立場         | 主な事例              |
|-------|--------------------|----------------|-------------------|
| 媒介型   | 宅建業者が交渉・契約を仲介します   | 交渉・契約に関与しません   | いわき市、真岡市、多治見市、戸田市 |
| 当事者間型 | 所有者と希望者が直接交渉・契約します | 情報提供・紹介までを担います | 糸島市、今別町           |

いずれの型でも、自治体が媒介行為を行わない旨を要綱等に明記している点は共通。

## 2 滋賀県内の状況

県内 19 市町が空き家バンクを設置し、うち 10 市町が滋賀県宅地建物取引業協会と媒介・調査協力に関する協定を締結しています（令和 5 年 3 月現在）。

## 空き地を対象に含める県内 3 市町

| 市町  | 特徴                                        |
|-----|-------------------------------------------|
| 米原市 | 住宅が建築可能な空き地を対象とし、民間団体が実務窓口を担い、宅建業者が仲介に関与。 |
| 多賀町 | 媒介契約は必須とせず、空き地の登録要件を詳細に規定。                |
| 竜王町 | 宅建業者との媒介・代理契約の締結を登録の前提条件。                 |

## 多賀町と竜王町の比較

| 項目   | 多賀町                 | 竜王町           |
|------|---------------------|---------------|
| 媒介契約 | 必須としない              | 必須（県宅建協会会員）   |
| 地目   | 宅地・雑種地のみ（田畑等は不可）    | 明示なし          |
| 建築可否 | 居住用建物の建築が可能なこと      | 居住用建物を建築できること |
| 面積   | 概ね 150 平方メートル以上     | 明示なし          |
| 管理状態 | 適正に管理され除草等が行われていること | 明示なし          |

### 3 除却後の更地に着目した事例

| 自治体  | 内容                                    |
|------|---------------------------------------|
| 四日市市 | 除却後の土地をバンクに登録する取組。                    |
| 白石町  | 現況が更地で登記地目が宅地のものを対象。                  |
| 木更津市 | 空家除却後の土地について、バンク登録等を条件に固定資産税を減免。      |
| 弘前市  | 解体更地渡しの土地の購入等に補助し、バンク登録後 6 か月以上経過を条件。 |

## これからの空き家対策支援制度の方向性について

### 1. 背景

これまで本市ではさまざまなかたちで空家等の除却や利活用に対して支援を実施してきましたが、他自治体でも先進的な空き家対策の事例が行われており、本市でもその事例を参考にしながら、これからの空き家対策に向けて支援制度のあり方について検討をするもの。

### 2. 現在の空き家解体に対する支援制度について

#### ●特定空家等除却支援事業補助金（R4～

趣旨：特定空家等は地域への影響が著しいため、所有者等に対して解体させる動機付けをすること、解体に向けて交渉を円滑に進めるための手段として実施。

対象者：特定空家等の所有者またはその相続人

対象事業：特定空家等の除却工事

補助額：除却に要する費用の2分の1（最大50万円）

件数：累計14件交付済（R7まで）

R8 3件交付決定

#### ●空き家活用地域活性化事業（R1～

趣旨：地域特性に応じた空家等の利活用を促進し、住環境の改善や地域の活性化を図ることを目的に実施。

対象者：自治組織、市内に活動拠点のある市民活動団体

対象事業：地域の課題解決や地域の活性化を目的とした空き家の改修工事や除却工事

補助額：除却に要する費用の3分の2（最大100万円）

件数：累計7件交付済（R7まで）

R8 1件交付決定

### 3. 過去に実施してきた支援制度

#### ○特定空家等の所在跡地に係る固定資産税等の減免制度（H31年～R4）

趣旨：特定空家等の早期解消及び周辺住民の安全・安心確保に加え、跡地活用の促進を図ることを目的に実施。

対象者：減免の対象となる土地の所有者

減免の額：住宅用地特例で減額される額と同額

|                                                                                                     |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <p>減免を行う年度の跡地の固定資産税等相当額から、特定空家を除却した日の属する年の１月１日を賦課期日とする年度における特定空家の所在地にかかる固定資産税等相当額を差し引いた額を減免します。</p> |                                |
| 減免を行う年度の跡地の固定資産税等相当額                                                                                |                                |
|                                                                                                     | (住宅用地特例が適用されていない土地に本来かかっている税額) |
| から                                                                                                  |                                |
| 特定空家等を除却した日の属する年の１月１日を賦課期日とする年度における特定空家等の所在地にかかる固定資産税等相当額                                           |                                |
|                                                                                                     | ＝ (住宅用地特例が適用されている状態の税額)        |
| を引くと、以下の部分が減免額となります。                                                                                |                                |
|                                                                                                     | (住宅用地特例により減額される税額)             |

減免期間：特定空家等を除却し、住宅用地特例が適用されなくなった年度から３年間  
 件数：１件/１０件（対象物件）

#### ４．他自治体の動向

自治体の空き家対策における支援制度は、概ね下記の２類型に整理できます。

- (１) 所有者等の空き家の解体や利活用に対する直接補助制度
- (２) 解体後の固定資産税の減免による間接補助制度

多くの自治体が（１）の補助金を実施しておりますが、近年（２）の制度を実施している自治体も出てきております。

⇒本市では過去には（２）のような固定資産税の減免制度を導入したこともありましたが、導入効果がなかったことより、（１）のような補助制度に変更した経過があります。

今後の空き家対策における支援制度の取り組む方向性についてご意見を賜りたいと考えております。