

## ■ 7日（木）滋賀県東近江市 空き家対策について

### ◇ 東近江市の概要

県の南東部に位置し、西は琵琶湖に面している。市域の56%を森林が占め、豊かな森林資源が存在。愛知川と日野川が流れ、近畿でも屈指の穀倉地帯を形成。農業産出額は県内第1位。近畿圏や中京圏へのアクセスが良いため、電気機器や電子部品などの事業所も立地し、内陸型工業都市としての一面もある。

人口は令和元年11月1日時点で114,351人、世帯数は44,822世帯。

### ◇ 東近江市の空き家の現状

市内の空き家	1,564 戸	➡	利活用可能な空家	1,270 戸
			特定空家候補	281 戸
			特定空家	13 戸

<p>東近江『住まいるバンク』への登録数～158件 (売買希望＝58戸 賃貸希望＝22戸 どちらでも良い＝78戸)</p>
---

補助金を活用した事例	➡	除去した空家	9 戸
		改修した空家	10 戸

### ◇ 視察内容

- ・（一社）東近江住まいるバンクについて  
民間の業界関係者が集まり、一般社団法人住まいるバンクを設立。集まった有志によって空き家問題について取り組んできたのが始まり。  
元々、利益追求の組織ではなかったため、それが理由で退会するメンバーもいたとのこと。地域の問題を解決する有志の集まりとして運営されている。
- ・ホームページでの住まいるバンク掲載  
東近江市のホームページに特設ページを作り、空家の所有者と購入・賃貸希望者をマッチングするために、空家の需要と供給を繋ぐ役割を担う。  
ここでは、あくまでも相談とマッチングを行うだけであり、実際の取引の際には協力業者による媒介によって取引を完結している。それにより、宅建業法上の問題、司法書士法上の問題をクリアすることができている。
- ・住まいるバンクの実績  
住まいるバンクの実績としてはそれほど多くなく、売買、賃貸ともに各16件という数字になっている。ただ、東近江市としては、空家には所有者それぞれの思い入れや事情があることが多く、目標を定めるよりも、それぞれの想いを大切にしたい対応を目指し、1件1件丁寧に取り組んでいることがこの結果となっているとのこと。
- ・対策の組織化  
東近江市は平成27年度から本格的に空家等対策を進めていくことになり、新たなまちづくりの可能性を期待し、13の課で空家等担当者会議を設置した。  
その他、関連団体11団体とともに東近江市空家等対策推進協議会を設置し、官民連携した取り組みを進めている。
- ・実態の把握と調査  
対策を進めていくにあたり、本事業開始から毎年継続して実施している空家等の調査として、第1次調査（自治会による調査）、第2次調査（市職員による現地調査）、第3次調査（所有者への意向調査）と、3段階での調査により実態の把握を継続して行っている。

◇ 手厚い補助制度

細部の条件は添付の通りとなりますが、東近江市の補助制度は全国的に補助金額が高く設定されていた。

除去にかかる限度額は4,000千円、改修して賃貸利用の場合は5,000千円を上限としている。

実際に採択された事業は条件とともに添付参照。

国からの補助が1/2、市からの補助が1/2という割合。

◇ 所感

市のHPなどで空き家の紹介（広告）を出すというのは、市場への介入につながる心配がりましたが、実際の空き家件数に比べ、取引件数がそれほど多くなく、市場へ与える影響は少ないようでした。

また、専門的な資格が必要となる業種であることから、法律上問題は無いのか質問したところ、取引には協力している専門業者が間に入ることにより、法律上問題にならないよう行っていたようです。

補助金額の多さには驚きました。

解体除去においては、解体費用の相場の違いもあるようですが、解体除去における平均金額が350万円ほどとのことであり、ほぼ補助金上限額内で更地にすることができています。

賃貸による利用についても、新たに事業を行うにあたり、500万円の補助上限があれば積極的に空き家・空き店舗を利用しようとする事業者も多いただろうと推察できます。

採択された事業には、地域の活性化目的での利用もあり、地域の賑わいづくりにも繋がっているよう。

ただ、空き家の増加状況を考えると、このペースでの対応では空き家は減らず、もっと違った対策も必要ではないかと思えます。

本市に置き換えた場合、補助金額については東近江市に近い補助が行えれば相当数の空家が除去や再利用に応じると思われますが、今後の空家増加のペースを上回れるかは疑問の残るところです。財政的な問題もある。

やはり、違った解決方法も考えていかなければこの問題は今後も続いていくことになるのではないかと思えます。