

**長浜市空家等対策計画
(変更案)**

平成 28 年 4 月

長 浜 市

目次

第1章	計画の趣旨	1
第1節	計画の位置付け	1
第2節	計画の目的	1
第3節	計画の対象地域	1
第4節	計画の期間	2
第5節	空家等の定義	2
第2章	空家等の現状と課題	3
第1節	現状	3
第2節	要因・背景	5
第3節	問題・課題	7
第4節	特定空家等の現状と課題	9
第3章	計画の方針	11
第1節	基本的な方針	11
第2節	目標値	13
第4章	空家等対策の方向性と視点	14
第1節	対策の方向性	14
第2節	視点	15
1	予防	15
2	活用	18
3	適正管理	22
4	除却	25
5	跡地活用	26
6	総合的な取組	27
第5章	空家等対策の推進体制	28
第1節	体制の整備	28
第2節	進捗管理と評価	29

第1章 計画の趣旨

ここでは、この計画の位置付けや目的、計画の対象地域や期間を示します。

第1節 計画の位置付け

近年、空家等から発生する問題が深刻な社会問題となってきたなか、国は平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)」を公布、平成27年5月に完全施行し、空家等対策を本格的に始めたところです。

さらに、法第6条では、市町村での空家等対策を進めるため、国の基本指針に即した空家等対策計画を定めることを規定しています。

また、現在の長浜市基本構想の「住み良さを高めるまちづくり」を実現していくため、平成26年12月には本市の住宅施策の基本となる「長浜市住生活基本計画」を策定し、そのなかで空家等対策についても「空家の適正管理と利活用促進」として位置付けたところです。

以上のことから、本計画は法に基づき策定する「市の空家等に関する対策を総合的に実施するための計画」であり、「市の基本的な方針に基づき、関連する長浜市住生活基本計画等と連携をとりながら取り組んでいく計画」とします。

第2節 計画の目的

空家等となる要因や空家等により発生する問題は多岐にわたり、その解決には様々な手法や幅広い対応が必要となります。また、空家等はあくまでも個人財産であり、そこから発生する問題への対応や責任は、まずは所有者にあることは法第3条でも規定されています。

しかしながら、所有者で対応できない事案や公益上多くの人に影響を及ぼす事案が出てきていることから、本計画では、市が取り組む空家等対策の中長期的な方針を示すこととします。

また、空家等対策は様々な手法や幅広い対応が必要なことから、予防から空家等除却後の跡地活用までを視野に入れた取組を示しながら、住み良さを高め、市全体の活力を維持・向上させることを目的とします。

さらに、空家等を含めた住宅等は地域社会を形成する大切な要素であり、そのあり方は地域コミュニティの運営にも大きな影響を与えることから、地域の将来を考えながら地域とともに取り組むものとします。

第3節 計画の対象地域

平成25年度に自治会を対象に実施した「空き家実態・利用促進意向調査(以下「実態調査」という。)」のアンケート結果では、空家等は市内全域に見られ、様々な問題をおこしていることから、本計画による対象地域は「長浜市内全域」

とします。

ただし、空家等の問題により、地域コミュニティの維持やその地域での暮らしに支障が出る恐れがあり、地域として空家等対策に取り組むところについては、モデル的な取組を行っていく重点地域とします。

第4節 計画の期間

空家等対策は、あくまでも個人財産である空家等への対応とともに、空家等が存在する地域コミュニティへの対応も踏まえて取り組む必要があるため、一定の期間を要します。

また、空家等対策に関連する長浜市住生活基本計画が、平成32年度までの計画となっていることを考慮し、本計画の期間は「平成28年度から平成32年度までの5年間」とします。

ただし、各種対策の実施や社会状況の変化等により適宜見直すこととします。

第5節 空家等の定義

本計画で対応する空家等は、法2条で定める「空家等」「特定空家等」とします。

【空家等】

建築物又はこれに附属する工作物であっ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。）。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。

【特定空家等】

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。

第2章 空家等の現状と課題

ここでは、空家等の現状や発生要因、そこから生じる様々な課題を示します。

第1節 現状

1 住宅数及び空家数

平成25年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は約6,063万戸と5年前の平成20年と比べ約305万戸（5.3%）増加し、空家数も約820万戸と、約63万戸（8.3%）増加しています。なお、空家率は13.5%と過去最高になり、その他住宅の空家率も5.3%にのぼっています。

また、滋賀県では、住宅総数が約60万2千戸と5年前と比べると約3万5千戸（6.1%）増加し、空家数も約7万8千戸と約4,500戸（6.1%）増加しています。住宅総数も空家数も同じ比率で増加しているため、空家率は5年前の平成20年と同じ12.9%となっています。

本市においては、住宅総数が約4万8千戸、空家数が5千戸にのぼり、空家率は11.1%となっています。その他住宅の空家率は5.5%と全国よりは少し高く、滋賀県よりは少し低くなっています。

表1 住宅数及び空家戸数 (平成25年住宅・土地統計調査から)

	住宅総数			その他住宅	
	住宅数 (A)	空家数 (B)	空家率 (C=B/A)	空家数 (D)	空家率 (E=D/A)
	(戸)	(戸)	(%)	(戸)	(%)
全 国	60,628,600	8,195,600	13.5	3,183,600	5.3
滋賀県	602,500	77,800	12.9	35,700	5.9
長浜市	47,780	5,300	11.1	2,650	5.5

※その他住宅：空家の中から別荘などの2次的住宅、賃貸、売却用住宅を除いた住宅

2 空家率

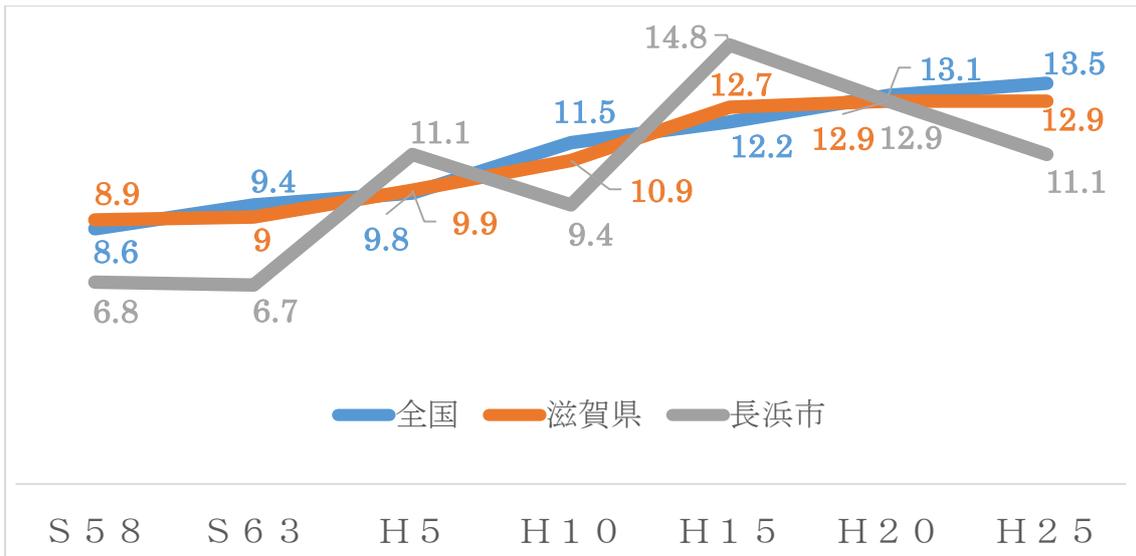
空き家率は、全国、滋賀県、本市ともに右肩上がりで増加を続けていますが、5年前と比べると滋賀県では横ばいとなり、本市では減少しています。

しかし、本市の率が過去には全国や滋賀県の数値を上回る時期もありました。

表2 住宅総数に対する空家率 (各年住宅・土地統計調査から)

	S58	S63	H5	H10	H15	H20	H25
全 国	8.6	9.4	9.8	11.5	12.2	13.1	13.5
滋賀県	8.9	9.0	9.9	10.9	12.7	12.9	12.9
長浜市	6.8	6.7	11.1	9.4	14.8	12.9	11.1

※S58～H15は長浜地域のみ、H20は長浜・浅井・びわ地域の数値です。



3 立地環境別の空家率

平成25年度に本市が行った空き家実態・利用促進意向調査（以下「実態調査」という。）によると空家率が2%程度の地区から20%を超える地区まで、市内でも大きな差があるという結果が出ています。

市内を立地別に「中山間地」「平地農村」「振興住宅」「既成市街地」の4つに分けて見て見ると、余呉や西浅井など中山間地に該当するところの空家率は11.6%に上り、最も高くなっています。

次いで、空き家率が高かったのは、中心市街地や高月、木之本などの既成市街地で空家率は7.2%となっており、半世紀以上前に形成された、いわゆる「旧市街地」として成長期が過ぎ、二世や三世が新たに土地を求めて別の場所に出ていってしまうケースが見られています。

続いては平地の農村地帯で空家率5.5%と平均に近く、最も少ないのは新興住宅の多い地区で空家率が2.5%と中山間地の4分の1以下となっています。

表3 立地環境別空家数と空家率（平成25年度空き家実態・利用促進意向調査から）

立地環境	世帯数	空家数	空家率
中山間地	3,711	430	11.6%
平地農村	9,422	514	5.5%
新興住宅	13,060	331	2.5%
既成市街地	2,966	214	7.2%
合計	29,159	1,489	5.1%

第2節 要因・背景

空家等が発生し、その状態が長期化する要因や背景は、実態調査の結果や一般的な指摘事項、さらには、長浜市空き家対策懇話会の議論から、以下のものが考えられます。

1 所有者側

●高齢化・単身世帯化が進んでいる

居住者の死亡が空家等の要因の約半分（実態調査から）、65歳以上単身高齢者や高齢者夫婦のみの世帯が市全体で16%程度（平成22年国勢調査から）

●所有者が特定できない

連絡先が分からない、所有者が死亡・行方不明、権利関係が複雑で相続者が多い、相続放棄されている 等

●管理者としての意識が低い

相続等により家や地域に愛着がなく管理者としての意識がない、高齢等で判断ができない 等

●活用や除却の意向がない

特に困っていない、面倒くさい、物置にしている、法事等で利用している、別荘感覚で使っている、愛着がある、将来のために置いてある 等

●他人に貸すことへの抵抗感

知らない人を受け付けない（排他的意識）、家を守り継ごうとする強い意志、貸したら返ってこないのではないかと不安 等

●情報・知識不足

情報の入手先や相談先がわからない、活用の仕方がわからない 等

●改修、除却費用を負担できない

高齢により費用がない、老朽化により改修費用がかかる 等

2 地域側

●関心がない

自分は所有していない、隣が空家等ではない、関係がない 等

●所有者に働きかけることが難しい

所有者の情報を入手しにくい、近所づきあいから問題にしにくい、トラブルに巻き込まれたくない 等

●情報・知識不足

地域としての対応方法がわからない、どこまでやっていいのか判断ができない 等

●受け入れる機運がない

保証人制度などの地域独自のルールが壁になっている、保守的・排他的である、歓迎ムードになりにくい 等

●気候や地理的に不利

冬期の降雪等で他の市町よりも時間・労力・費用がかかる、学校・職場・医療機関・商店までが遠い 等

●人口の減少

転出者の増加、出生者の減 等

3 市場面

●需給マッチングのズレ

価格の妥当性、建築規模、間取り、立地環境 等

●既存住宅市場の未熟さ

性能の見えにくさ、情報不足、新築重視の優遇施策、リフォームのコスト高、職人の不足 等

4 法制度面

●建築基準法上、再建築等が困難

接道要件、敷地規模の問題及び遡及適用を受けることの制約により、再建築、増築、大規模修繕等が困難である

●固定資産税の住宅用地特例により除却が進まない

空家等を除却し空地にすると固定資産税の特例がなくなるため、除却に抵抗がある

●農地取得に制限あり

市内には農地とセットになった物件が多くあるが、農地は農業者でないと取得できない

以上のように、本市においては、高齢化や単身世帯化の進行とともに、所有者の活用意識が低いことや賃貸への抵抗感が強いこと、さらには地域での受け入れ機運がないことや降雪・積雪が多いことなどが、空家等を増加させる要因だと考えられます。

<参考>

■建築基準法上の規制について

①道路に関する規定、②遡及適用に関する規定

■固定資産税の住宅用地の特例

表4 住宅用地にかかる固定資産税の特例率

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
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1戸当たり200㎡までの部分)	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となる。

※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る。

第3節 問題・課題

1 防災・防犯上の不安

実態調査時のアンケートで課題・問題として最も意見が多かったのは、防災・防犯上の問題です。近所の空家等が放置状態になっていることに、市民はとても不安を感じています。

2 周辺環境の悪化

実態調査時の聞き取り調査では、空家等の敷地に雑草が生え、動物や害虫のすみかになり、隣近所に被害をもたらすという問題が多く報告されています。また、空家等がある敷地内にゴミが不法投棄されるといった被害も出ています。

3 景観の悪化

自治会に管理不全の空家等があると、その自治会の印象がとても悪くなります。また、自治会に放置された空家等があると、たった一軒でも美しい家並みや景観が損なわれてしまいます。

4 倒壊などによる事故の懸念

実態調査時の現地調査によると、放置状態の空家等が空家等全体の4分の1を占めており、放置状態の空家等のうち約3割が、強風や地震などによって事故が起きる可能性の高いものでした。

5 コミュニティ維持の懸念

市内の自治会では、不在者の農地や墓等も含め、自治会施設等の整備を居住者が行っているところが多く、人口が減少すると居住者の負担が増加し、不在者との間で意識の差が大きくなってきます。また、空家等の所有者とのつながりが切れてしまうと、自治会費の減少を招くだけでなく、その後の対応が困難となり、自治会にとっては大きな課題となってきます。

6 自治会対応の限界

実態調査時の聞き取り調査では、空家等の雪止めを直す、雨どいを直す、伸びた木の枝を払うといったことを行う自治会もありましたが、空家等はあくまでも個人財産であることから、問題を解決するために自治会が対応できることには限界があります。

7 消極的な受け入れ体制

実態調査時のアンケートでは、空家等の活用に前向きな考えを持っている自治会が2割あまりで、自治会が主体的に関係者との調整をしてまで活用を図ることは少ないようです。

また、実態調査時の聞き取り調査では、転入者に対して、地元の人を保証人として2人付けることを条件とするところもあり、仮に自治会長が、閉鎖的なルールをなくしたいと思っても、役員などの総意になると改革できないというジレンマもあるようです。

このように、適切な管理が行われていない空家等が、地域の防災、防犯、衛生及び景観等に深刻な影響を及ぼしていることから、市民の生命や財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用策等が求められています。

第4節 特定空家等の現状と課題

1 現状

特定空家等については、法施行により、市長が助言・指導、勧告、命令等が行える状況にあります。また、関係法令として建築基準法第8条に基づく維持保全に関する指導も可能な状況にあります。

また、特定空家等でなくても老朽化が進行し、著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害と認める場合においては、建築基準法第10条に基づき法的措置を行えることとなっています。これらの措置を中心として、空家等によって生じている状況に応じ、関係法令等と連携しながら対応しています。

【特定空家等対策の関係法令】

	対象・状況	行政上の措置
建築基準法	著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害と認められる場合	除却、修繕等の保安上又は衛生上必要な措置を命令
消防法	屋外における火災予防上危険なもの（火災の危険が迫っている場合のみに限定）	屋外の延焼のおそれのあるものの除去等を命令
道路法	認定区域内に生じている道路の交通に支障を及ぼすおそれのある行為	工作物等の除却その他必要な措置を命令
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	自己所有地でごみ（一般廃棄物と明らかなもの）を不法に処分している場合	除却等の必要な措置を命令
	廃棄物の不法投棄によって、生活環境の保全上支障がある場合	所有者に予防措置を指導するとともに、不法投棄を行った者に対し除去等を命令
空家等対策の推進に関する特別措置法	空家等対策の全般に関するもの	計画策定、立入調査、固定資産税情報などの利用、データベースの整備、特定空家等への助言又は指導、勧告、命令、代執行等

2 課題

特定空家等対策を進めるうえで、現在の取組を踏まえ課題となる点について整理すると以下のとおりとなります。

（1）制度上の課題

●予防的な対応が不十分

実際に管理不全な状態や特定空家等にならないと、強制力をもった

対応ができない。

●調査できる範囲が限定的

実際に命令等を行おうとする場合にのみ立ち入り等の調査権限があるが、予防的段階での実態把握は困難である。

●緊急的な対応が困難

物件そのものに対する措置は、たとえ緊急的な対応を要する場合であっても、財産権等の理由により、法の手順を踏まないといけない。

●所有者が特定できない場合の対応が困難

所有者が特定できない物件については、「その状態を放置することが著しく公益に反すると認められる場合」など、事態が相当悪化した場合にしか対応ができない。また、どこまでの調査をもって、所有者が特定できないといえるかが明確ではない。

(2) 運用上の課題

●空家等の把握が困難

早期の段階で空家等の情報を把握・収集することが困難

●情報が体系化されていない

関係部署や関係法令所管課が把握した情報の共有・体系化が十分ではない。

●対応・体制が体系化されていない

相談及び情報提供の窓口機能が弱い。また、管理不全による各種問題への対応についても、状況に応じて、その都度、関係法令所管課が連携しつつ行っており、体制・対応が体系化されていない。

(3) 所有者側の課題

●管理者意識の問題

管理者としての意識が低い。また、管理者としての意識があっても、日常的に維持管理する必要性の認識が不足している。

●所有者側の事情による問題

所有者が複数の場合、意思決定に時間がかかる。所有者が遠方居住者の場合や健康上の問題がある場合は対応が進まない。借家の場合には、借り手が退去せず、所有者による対応が進められない。

●費用の問題

改善、除却するための費用がない。

(4) その他

●保有コストの問題

空家等が住宅である場合には、除却すると固定資産税の住宅用地特例が適用されず、そのことが空家等の放置につながっている一要因との指摘があります。

第3章 計画の方針

ここでは、空家等対策に取り組んでいくための基本的な方針や目標値を示します。

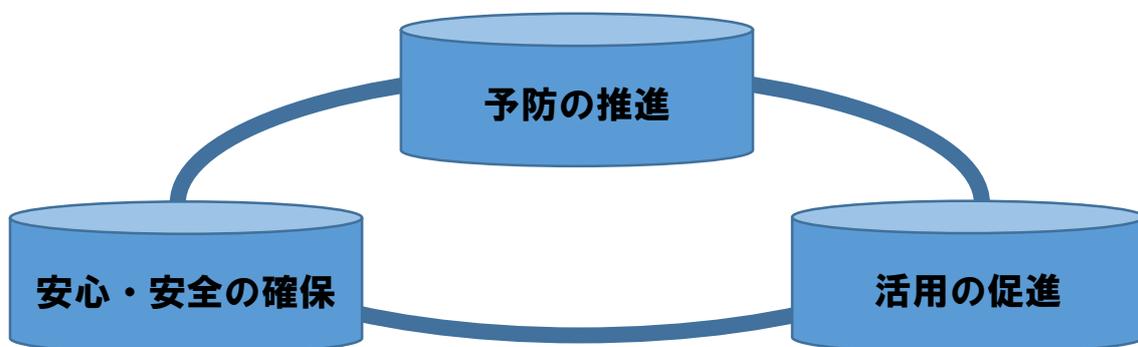
第1節 基本的な方針

本市における空家等の状況や全国的な取組を踏まえるとともに、空家等が増加することにより社会的問題が生じることや、地域コミュニティの存続問題にもつながること、ひいては市全体の活力低下を招いてしまうという認識のもと、次の3点を基本的な考え方として、各種対策を検討し、取り組んでいくこととします。

1 長浜の活力維持・向上を目指して、総合的に対策を推進していきます。

人口減少が進行し、空家等が今後も増加すると想定されるなか、空家等に直接起因する防災面や環境面での課題だけでなく、地域におけるコミュニティ活動の衰退や市全体の活力低下も懸念されています。

こうした点を踏まえ、空家等にしない<予防の推進>に加え、空家等を地域の資源ととらえたく<活用の促進>、さらには管理がされずに放置された危険な空家等に対応する<安心・安全の確保>を3つの柱として、地域コミュニティの維持や市全体の活力の維持・向上を目指して総合的に対策を推進します。



2 地域のまちづくりと連携しながら空家等をきれいに減らしていきます。

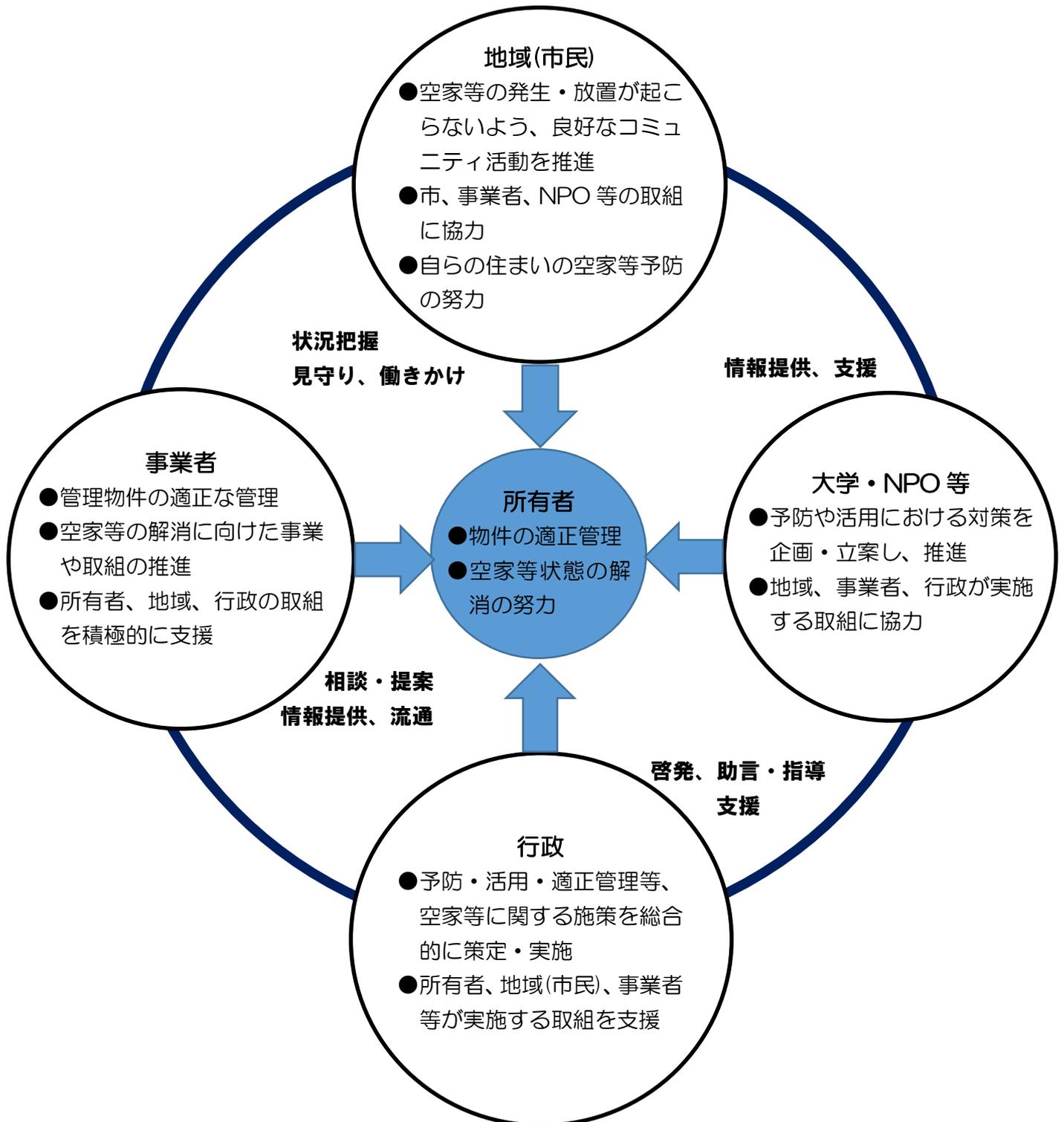
人口減少や過疎化が進むなか、今までと同じように住み続けることが難しくなってきました。しかし、今まで守り育てられてきた地域の歴史や景観を次世代に残していくことも大切です。

そのためには、地域ごとに空家等を含めた地域のあり方や将来像を話し合い、空家等の予防、活用、適正管理及び除却等をうまく組み合わせながら、対策を進めていくことが重要となります。そこで、市内の400を超える自治組織や24の地域づくり組織と連携を深めながら、空家等を増加させず、地域の景観や活動に配慮した空家等の削減を進めていきます。

3 市民・地域・事業者・行政等が相互に連携して取り組んでいきます。

空家等の問題はいまや個人の問題だけでなく、地域社会の問題でもあり、空家等対策を進めるには地域社会全体による多方面にわたる取組が必要となっています。

このため、行政内部の関係部署の連携はもとより、市民や地域、不動産業をはじめとする関連事業者、さらには、大学やNPO等の団体が相互に連携を図り、それぞれが「できること」や「しなければならないこと」を組み合わせながら取り組んでいきます。



第2節 目標値

空家等は様々な問題を引き起こす要因となっており、近年その数は増加傾向にあり、今後も増加が予想されています。空家等の増加は、地域の景観を悪化させるだけでなく、地域の活力低下にもつながると考えられます。

以上のことから、本計画の目標として、空家数を現状から増やさず、空家率を上げないこととし、その指標として、住宅・土地統計調査の空家数のうち「その他の空き家」の数と率を採用します。

目標値 2,650戸（その他住宅の空き家数）

参考目標値 5.5%（その他住宅の空き家率）

項目	現況	目標値
	H25 住宅・土地統計調査	H30 住宅土地統計調査
その他住宅の空き家数	2,650戸	2,650戸
その他住宅の空き家率	5.5%	5.5%

第4章 空家等対策の方向性と視点

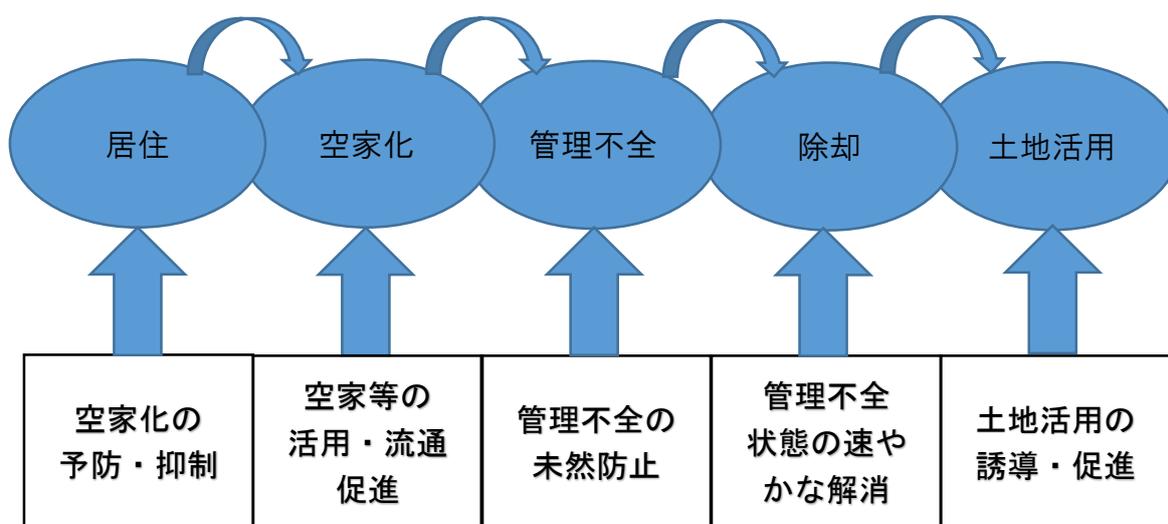
ここでは、空家等対策の方向性と取組を進める上での6つの視点を示します。

第1節 対策の方向性

空家等が発生し放置される要因やそこから生じる課題は、多岐にわたるとともに、居住中から除却後の跡地活用までの各段階にわたっていることから、その原因等をひとつに特定したり、まとめて対応したりすることが難しい状況です。

そのため、各段階に応じた効果的な対策をとるとともに、それらを連携させながら行っていくこととします。

また、各段階での取組はどれも大切ですが、対象となる空家等の数が増加すると十分な対策をとることが困難となってきます。そのため、すでに空家等となっているものの「活用」や「除却」という対策も重要ですが、現在住んでいる住宅を空家等にしないという入口対策である、「予防」に力点を置くこととします。



第2節 視点

各視点に基づいた具体的な取組を示しながら、地域、事業者、大学・NPO、行政内の各部署等と連携をとり、複合的に取り組んでいくこととします。

1 予防

平成27年6月策定の長浜市人口ビジョンでは、2040（平成52年）年の本市の人口が111,141人と推計されるなど、今後も人口が減少することが予想されています。

また、平成25年住宅・土地統計調査によると、本市では持家世帯のうち単身世帯は約15%にのぼり、そのうち65歳以上の単身世帯の割合は約6割を超える状況になっています。こうした点からみても、今後空家等は増加していくことが予想されるため、現に存在する空家等について対策を講じることとあわせ、新たな空家等の発生を抑制することが重要です。

空家等となる要因は所有者の個人的な事情によるところが一番大きいと考えられますが、長浜市住生活基本計画にも掲げているように「住宅は、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点であり、豊かな地域社会を形成する重要な要素」であることから、居住中の段階から以下の取組を進めます。

（1）市民意識の醸成・啓発

空家等の対策を進めるには、空家等についての意識を広く市民の間で醸成することが必要となります。

とりわけ、所有者にとっては空家等とすることで維持管理等の負担が生じるとともに周辺に迷惑を及ぼしかねないこと、地域にとっては空家等の増加によって防災や防犯等の面で地域の住環境に悪影響が生じるおそれがあることなど、空家等に関する問題意識を高めることが空家等の発生抑制につながるものと考えられます。

このため、関係部局や関連団体、地域等が連携し、様々な手段や機会を通して、市民に対する周知・啓発を行います。

また、空家等が発生し放置される要因として、所有者の死後、相続が適切に行われず、多数の相続人が生じるなどした結果、住まい手が不在となることはもとより、管理者意識が希薄になる、財産処分の意思決定が困難になるといったことが挙げられます。

こうした状況を予防するため、主に高齢者世帯を対象として、所有者が存命中に住まいを次代へ適切に引き継いでいくための取組を行います。

ア 市民への情報発信

空家等に関する法律や条例等のルールをはじめ、空家等の予防や管理に関する情報について、広報ながはまやリーフレット等により、市民に対して広

く情報発信や意識付けを行います。

イ 地域を単位としたきめ細かな対応

自治会等の主体的な取組を支援する事業を検討するとともに、地域づくり協議会や地域の各種組織・団体と連携し、地域を単位とした啓発活動や勉強会等を実施します。

ウ 相続生前対策の推進

高齢者向け講習会や高齢者サロン等、様々な機会を活用し、高齢者世帯や単身高齢者等を対象に「終活」の一環として住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義についての働きかけを行います。

また、相続税対策としてだけでなく、住まいを引き継ぐという観点からも相続の相談に応じることができる窓口や体制等を関係者の協力を得て整備します。

エ 相続登記の推進

所有者の死後、建物の相続登記がされずに管理者や所有者が不明確となり、そのことが長期の空家化を招く要因のひとつになっています。そうした事態を防ぐため、相続発生時に速やかに登記の名義変更をするよう、各種手続や通知時を利用して働きかけを行います。

(2) 住宅ストックの良質化の推進

住まいとしての規模や性能が不十分であると、住み続ける、または住み継ぐことが難しく、そうしたことが空家等を生み出す要因のひとつになっています。

このため、新築・既存を含め、住宅ストックの良質化を促進することが、将来的な空家化の抑制にも繋がるものと考えられます。

現在、新築住宅については、長浜市居住促進事業等により住み継ぐことができる良質な住宅の普及を図るとともに、既存住宅については、耐震化支援制度や住宅エコ改修促進事業等により質の向上の促進に努めています。

また、法的制約等により再建築や改善が困難な密集市街地や狭あい道路脇の住宅において再建築等を円滑に進める対策を検討していきます。

今後は、引き続き、これらの取組を推進するとともに、特に以下の点について拡充等を検討します。

ア 既存住宅の質の向上

国・県・市あわせ、既存住宅の質の向上を目的とする様々な支援制度がありますが、所管部署が異なるなど、利用者にとっては分かりにくい状況にあります。

このため、それらを一元的に発信・対応していくこととします。

また、安心安全の確保、ストック型社会への対応等の視点からも、国の中古住宅・リフォームトータルプランの進展等を踏まえつつ、支援制度の更なる拡充について検討・実施します。

さらに、町家をはじめとする古い木造住宅は、現在の建築基準法上の基準

を満たしていないものがあり、増築等に制約を受けるため、リフォーム等が進みにくいという状況があります。このため、現行規制下で可能な工事等を紹介していくこととします。

イ 住宅密集地・狭あい道路対策との連携

住宅密集地や狭あい道路においては、再建築が困難であるとの理由から空家等が発生し老朽化が進行するなど、それらは密接に関連しています。このため、庁内体制の強化を含め、住宅密集地・狭あい道路対策との連携を図りながら、一体的に対策を進めていきます。

(3) 良好な住環境の保全・形成の推進

個々の住宅対策に留まらず、それぞれの地域において、コミュニティの維持・活性化を含め、安心して住み続けられる良好な住環境の保全・形成を進めることが、定住を促し、ひいては空家等の発生抑制につながると考えています。

また、まちづくりのなかでそれぞれの地域の将来像を考えることは、地域自らが空家等の問題を認識し、その対応策を検討する契機ともなります。

このため、地域が主体で取り組む様々な分野でのまちづくりを引き続き推進するとともに、それらと空家等対策を連携して進めることができるような取組等について検討します。

【取組】

事業等名称	事業概要	主体
出前講座（自宅の終活講座）	地域等に出かけ空家等に関する情報（相続や被害等）をお知らせするもの	建築住宅課
空き家ワークショップ	専門家とともに地域で空家等への対応について考えていくもの	建築住宅課
住宅改修等支援制度	既存住宅の質の向上を図るために助成を行うもの ・住宅エコ改修促進事業 ・定住住宅改修促進事業 ・木造住宅耐震改修等事業	建築住宅課 開発建築指導課

【目標値】

取組項目	現状	目標
出前講座の実施回数	0回	20回 (4回/年)
ワークショップの開催か所数	0回	5回

2 活用

地域、さらには都市の活力の維持・向上を図るには、空家等の管理不全対策だけでなく、空家等の流動化を促し、活用や建替えを含めた流通を進めることが必要です。

また、空家等は、地域における高齢者や子育ての支援場所として、店舗や起業の拠点として、さらには移住者の受け皿として活用ができることから、幅広い視点を持って活用してことが大切です。

特に町家については、社会的ストックであるだけでなく、景観・文化的資源でもあることから、その保全を図るためにも、積極的な活用を推進していきます。

(1) 活用・流通のための環境整備

市内全域に存在する空家等の活用・流通を促進するには、市場等の機能を生かすことが有効かつ必要となります。そのため、流通を阻害する要因をなくすなど、市場等が機能しやすい環境を整備するための取組を行います。

ア 所有者への働きかけ

空家等が老朽化し、放置される主な要因のひとつに、所有者にそもそも活用等の意向がないことが挙げられます。

また、所有者の家屋に対する思い入れが強く、手放さない状況も影響しています。本市では、空家等のうち、市場に流通していない「その他の住宅」も多くみられるため、広く市民意識の醸成・啓発を行うとともに、空家等の所有者を対象に、家の所有と活用を別に考えるという意識の改革、各種情報の提供、地域での働きかけなどを通して、活用意向の掘り起こしや動機付けを行っていきます。

① 情報発信と啓発

空家等を巡る問題点のほか、改修に関する助成・融資制度や各種団体等による支援制度などをまとめた啓発パンフレットを作成し、庁内関係部署の連携のもと、様々な機会を通じて、情報発信を行うとともに、日常的には情報が届きにくい市外居住の空家等所有者に対する啓発を進めます。

② 地域連携と庁内整備

空家等の把握や所有者情報の特定を円滑に行う仕組みについて、地域との連携とともに庁内体制の整備を行います。

イ 活用者への支援

空家等の活用者と地域との交流を活性化することは、活用者も地域も空家等にいいイメージを持つことにつながることから、活用者と地域との交流活動や、活用者が地域に寄与する活動に対し、積極的な支援を行います。

また、空家等の情報とともにそういった活動を広く紹介していくことで、これから空家等の活用を検討する人への材料提示としていきます。

ウ コンサルティング体制の整備

空家等の活用に当たっては、技術面、資金面はもとより法律面や相続面など、幅広い観点からの検討が必要となります。

一方、こうした各種相談窓口はあるものの、それぞれが連携しているとは言えず、空家等の解消にいたるまでの十分なサポートができていないと言えない状況にあります。

このため、所有者に積極的に働きかけることができるよう、民間関係団体と行政の連携のもと、所有者の意向を把握し、適正管理や除却も含めた選択肢を提供するとともに、各種の専門的な相談に的確に応じ、助言や提案までを行うことができる総合的なコンサルティング体制を整備します。

エ 官民連携による資金調達等の取組の推進

空家等の活用時には、ほとんどの場合、改修等が必要となりますが、そのための資金の問題から活用に至らないものがあります。

また、実態調査の所有者アンケートでは、困っていることとして、修繕費用や解体費用がかさむという資金面を理由とするものが多くみられました。

こうした問題に対応するため、既存住宅の質の向上を目的とする公的な支援制度に加え、より広く市場での流通促進を図るため、民間事業者や金融機関による同様の取組を促していきます。

(2) 地域による活用への支援

空家等を地域貢献に役立てたいという意向をもつ所有者が少なからず存在する一方、地域によってはコミュニティの活動・交流の場所が必ずしも十分とはいえない状況にあります。

こうした点に鑑み、自治会館整備事業補助金（自治会等が自治会館の新築やバリアフリー化改修、耐震改修をする場合に、そのための費用の一部を補助する制度）や高齢者の居場所づくりに対する助成制度（地域サロンやデイサービス）等との関係も踏まえつつ、空家等を地域資源として捉え、自治会や地域づくり協議会などの地域コミュニティが公共的な活用・管理を行う場合に所有者とのマッチングや改修費・運営費等の支援について検討します。

また、自らの死後、空家等を地域等に寄付したいとの意向を持つ所有者もあることから、寄付の受入や受入後の支援のあり方についても検討します。

ア 支援制度

現在、中心市街地で実施している「長浜町家再生バンク」や「まちなか空き家再生促進助成金」制度を継続していくとともに、自治会や地域づくり協議会が、地域のコミュニティ活動に資するため、空家等を活用する際に必要な改修費用等を支援する制度を検討します。

また、移住による空家等の活用が、地域に活力を生み出せるよう、空家等の所有者又は活用者の意見を聞きながら支援措置を考えます。

イ 地域の体制整備や意識改革

自治会や地域づくり協議会において、空家等を地域で活用する組織や体制が整備できるよう支援を行うとともに、空家等を含めた地域コミュニティの将来を考える取組を始めます。

また、地域内での空家等の掘り起こしや空家等の所有者への積極的な働きかけを支援するとともに、空家等の活用に向けた地域内での世話役（コーディネーター）の設置を促します。

空家等は個人の所有物ですが、地域を形成するものでもあることから、地域でもその活用や終わり方を考えていくよう促していきます。また、空家等の流動性が高められるような自治会規約等の見直しなどを呼びかけます。

(3) NPO等による活用への支援

空家等にはさまざまな価値や活用法があるため、地域で活用されなくてもそれに価値を見出した人により活用される場合があります。今まで当該空家等に関係のなかった人が、空家等を新たな生活の拠点や店舗等として活用することで、地域の活性化につながる事例も見受けられます。

また、現在まで地域を守り発展させてきた背景には「結」というものがあります。市内各地域でも農作業や地域活動等において受け継がれていますが、空家等の活用にはなかなか生かされていない状況にあります。

しかしながら、空家等の価値を共有した人や団体が、地縁に寄らない「新しい結」のもとで活用を行っていく取組も空家等活用の有効な手法だと考えられます。

そういったことから、NPO等が空家等の活用や改修を行う際にも支援ができる仕組みを検討します。

(4) 移住対策などによる更なる需要喚起のための取組

長浜に住みたい、町家に住みたいなど、本市では空家等の活用について、一定の需要は見込める状況にあるものの、人口減少が予想されるなか、今後に向けて、移住施策などを通じ、更なる需要を喚起・創出するための取組が必要だと考えられます。

市内には、すでに長浜まちづくり会社の町家再生バンクなど、空き家バンクと言われる取組が行われていることから、それらと連携を強めるとともに、長浜市移住定住促進協議会を設置し、多様な主体とも連携をしながら、長浜に住みたい人に向けた情報提供やマッチングの仕組みを検討するとともに、地域の活性化の観点から住宅用途にこだわらない大学やNPO団体等との連携による空家等の活用促進策等について検討します。

【取組】

事業等名称	事業概要	主体
定住住宅改修促進事業助成金	移住定住を促進するため、既存住宅を改修する場合に助成を行うもの	建築住宅課
まちなか空き家再生促進助成金	長浜町家再生バンクに登録された空き家を改修する場合に助成を行うもの	長浜駅周辺まちなか活性化室
移住定住事業	長浜市移住定住促進協議会と連携をしながら、若者の移住を進めるもの	市民活躍課
高齢者の居場所づくり	住み慣れた地域で高齢者が暮らしていくために利用できるよう支援するもの	高齢介護福祉課
子育ての拠点づくり	子育てサークル等が利用できるように支援をするもの	子育て支援課
起業の拠点づくり	空家等を利用して起業をされる人を支援するもの	商工振興課

【目標値】

取組項目	現状	目標
定住住宅改修促進事業助成金利用件数	0件	50件 (10件/年)

3 適正管理

管理が適切にされないまま放置された空家等は、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生及び景観等の面において周辺環境に悪影響を生じさせることとなります。全国的にも、そのことが空家等を巡る問題の中心をなしており、本市においても、そのような特定空家等に関する近隣住民からの相談が増加している状況にあります。

また、特定空家等に対しては、その状況に応じて、建築基準法をはじめとする各種法令等により対応してきましたが、その運用のあり方において、十分に対応できるとは言い難い面がありました。

こうしたなか、平成27年5月に法が全面施行されたことから、今後は空家等への対応がより積極的に進められると考えています。

一方で、少子高齢化の進行やライフスタイルの多様化等から個人による管理が難しくなってきたことに加え、地域コミュニティの希薄化により住民同士の目が行き届かなくなってきたことなど、個人及び地域レベルでの管理能力は相対的に低下している状況にあります。

こうした傾向は今後も続くと予想されることから、特定空家等の対策においては、所有者や地域住民等による自発的な管理を促すとともに、現状や課題を踏まえた対応の強化や体系化を図ることが必要となります。

(1) 特定空家等対策のあり方

特定空家等対策については、以下を基本的な方針として取り組みます。

●特定空家等の予防

空家等が長期間放置され、管理不全状態が続くほど課題解決が困難となります。このため、早い段階から、空家等の状況把握に努めるとともに、一定の強制力をもって所有者に働きかけることができる仕組みを整備します。また、建築物の所有者に対し、適正管理についての意識を醸成し、所有者の責務について再認識してもらう取組を実施します。

●特定空家等の解消に向けた対応

予防に力を入れる一方、管理不全状態が続き特定空家等となった物件については、速やかな改善に向けた指導等を行うとともに、必要に応じて除却を促していきます。除却を促すにあたっては、跡地の活用方法とあわせ積極的に支援することも検討します。

●緊急対応措置

周辺への建材の飛散等、緊急的に危険を回避する必要がある場合、行政等により迅速な対応が図れる仕組みを整備します。

●連携した取組

空家等対策は、一つの部署で対応し解決まで導くことは困難な場合が多く、また、情報の把握等においては地域や事業者の協力が不可欠です。こ

のため、庁内関係部署による体制整備、関係団体、地域組織等との連携を図ることを前提に取組を検討します。

(2) 条例の整備

一定の強制力をもった対応を行うには、法令等に基づく根拠が必要となります。また、管理不全状態が進行し、特定空家等になったものについては、法を踏まえるとともに、建築基準法などの既存の関係法令での対応も念頭に置きながら対応することとなります。

しかし、それら是对処療法的な取組であることから、空家等対策を継続的かつ総合的に進めていくためには、そのような状況になる前の予防や活用面での取組についても市民や地域の役割を明確にした条例（ルール）を定めることが有効だと考えられます。よって、法で定めのない予防から跡地活用までを含めた条例の整備を検討します。具体的には、以下の項目を踏まえて対応します。

●条例の目的

空家等の増加により、防災、防犯、衛生及び景観等の面で多くの社会的問題が生じ、地域コミュニティやまち全体の活力が低下していくことを鑑み、空家等、特に特定空家等対策の推進に関し、基本理念をはじめ、必要な事項を定めることにより、これを総合的に推進していくこと。

●用語の定義

「空家等」をはじめとする用語の定義を定めます。

●基本理念

空家等対策を進めるうえでの基本理念を定めます。

●各主体の責務・役割

市、市民、地域、事業者等の責務や役割を定めます。

●予防

空家等とならないような啓発や事前把握に関する事項を定めます。

●活用

空家等の活用に関する事項を定めます。

●適正管理

空家等の適正管理を推進するために必要な事項を定めます。

●その他

(3) 情報・体制の整備

条例による制度整備とあわせ、庁内関係部署、消防・警察等の関係団体、地域との連携を前提に、以下の各段階に応じて、情報・体制のあり方を検討し、構築していきます。

ア 情報の把握

地域との連携による空家等の把握、通報・相談窓口の一元化、所有者等の調査方法の整備

イ 情報の整備・共有

空家等情報の整備、庁内関係部署や地域との情報共有

ウ 状況の継続的把握

地域との連携による見守り体制の構築、定期的な空家等の調査

エ 所有者への働きかけ・指導等

地域との連携による働きかけ、管理不全状況に応じた指導体制の整備・構築

オ 行政の対応体制の整備

緊急安全措置等を行う場合の消防・警察・道路管理者等を含めた対応体制・フローの構築

(4) 専門家等からの助言

特定空家等の判断には専門的な知識も必要であることから、その基準作成や判断時には建築士などの専門家の協力を得ながら進めていきます。また、特定空家等への指導及び勧告等の内容並びにその時期や期間等についても助言を受けながら進めることとします。

(5) NPO等による管理への支援

空家等には古民家や景観上重要な価値を持ったものがあるため、地域で活用されなくてもそれに価値を見出した人により活用される場合があります。

また、現在まで地域を守り発展させてきた背景には「結」というものがあります。市内各地域でも農作業や地域活動等において受け継がれていますが、空家等の管理にはなかなか生かされていない状況にあります。

しかしながら、空家等の価値を共有した人や団体が、地縁に寄らない「新しい結」のもとで管理を行っていく取組も有効な手法だと考えられることから、NPO等が空家等の管理や除却等を行う際にも支援ができる仕組みを検討します。

【取組】

事業等名称	事業概要	主体
空き家関係条例の制定	空家等の予防・活用を進め、特定空家等に適切に対応していくために制定するもの	建築住宅課

【目標値】

取組項目	現状	目標
空き家条例の制定	なし	制定
法の規定に基づく助言・指導件数	30件/年	50件/年

4 除却

特定空家等の状態が一定以上進行し、活用が困難なものについては、速やかな除却を促すことが有効な対策の一つであることから、法に規定のある行政代執行も念頭に置きながら、除却に関する取組を進めます。

しかしながら、全国でもすでに実施されている特定空家等の除却に係る行政代執行においては、その費用が回収できないといった課題も明らかになってきていることから、その実施については慎重に行う必要があります。

また、自ら特定空家等を除却する人がいる一方で、放置し行政代執行により除却され費用を払わない人が出てきた場合など、公平性が担保できず、モラルハザードを生じさせる恐れがあることから、除却に関する取組や支援は、緊急性や公益性等を十分考慮しながら行うこととします。

(1) 管理者意識の醸成・強化方策の検討

予防段階での市民意識の醸成・啓発とあわせ、条例による責務の明確化及びその周知等により、所有者を対象にした、より強い対応を検討します。

(2) 経済的インセンティブの検討

特定空家等の状態を放置させないことを目的に、除却等を促進するような経済的インセンティブのあり方について検討します。

(3) 跡地活用を踏まえた支援

除却だけを進めると空地が増加し、それらがそのまま放置されると雑草等の繁茂等の問題が懸念されることから、一定期間、公共的なものとして活用する場合や自治会等で管理をされる場合などに限り、自治会等への助成措置等を検討します。

(4) 住宅密集地・狭あい道路対策との連携

住宅密集地や狭あい道路においては、老朽化した空家等を除却するだけでも、まちの安全性が高まる場合があります。そうした観点から、住宅密集地・狭あい道路対策を進めるなかで、必要に応じ、除却支援のあり方について検討します。

【目標値】

取組項目	現状	目標
特定空家等除却支援制度	なし	創設
除却率（助言・指導を行ったもので）	30%	35%

5 跡地活用

計画性や目的もなく空家等だけの除却を進めると空地が増加し、それらが適切に管理をされないと雑草の繁茂等の問題を引き起こします。

このため、特定空家等対策として除却を進めるにあたっては、跡地を管理不十分な空地のまま放置させず、さらには良質な土地活用を促すため、以下の取組を行います。

(1) 住宅密集地・狭あい道路対策との連携

流通に乗り難い再建築不可敷地を減少させ、良質な住宅への建替や不動産の流動化を促すという観点からも、道路拡幅への支援等の住宅密集地・狭あい道路対策を推進します。

また、地域の安全性や住環境向上の観点から、狭あい道路の通り抜けを確保するなど適切な空地とする場合に除却に対する助成を行う等の支援について検討します。

(2) 地域等による活用への支援

地域のまちづくりを進めるなかで、地域コミュニティが空家等の跡地を広場や菜園等として共同利用・管理する場合に、空家等の除却に加え、跡地の整備や運営等を一括して支援する仕組みを検討します。

その際、跡地の利活用方法については、地域のニーズを踏まえて柔軟に対応するものとし、活用・管理主体は、地域との連携を前提にNPO等でも可能とする方向で検討します。

(3) 狭小敷地の改善促進

狭小敷地では、一定以上の居住水準を有する住宅へと建て替えることが困難であり、とりわけ狭小敷地が連担する住宅密集地においては、それが建物更新を滞らせている要因の一つとなっています。

こうした点を解消するため、将来的な建替を含め、住宅改善のために空家等が建つ隣接地を買い増す場合に、当該空家等の除却に対する支援について検討します。

【目標値】

取組項目	現状	目標
狭あい道路改修支援制度	なし	創設

6 総合的な取組

空家等の各段階や個別状況での空家等対策を推進するとともに、予防から除却後の跡地活用までを見通し、かつ、空家等を含めた地域全体の将来を考えながら、空家等対策を進めていきます。

また、空家等の実態を常に把握するとともに、適切な対策を検討・実施していくため、空家等に関する調査に取り組みます。

(1) 空家等の調査

平成 25 年度に行った実態調査の現地調査や聞き取り調査等は、全域ではなく抽出による一部実施であったことから、市内全域の実態把握ができていない状況にあります。

具体的な対策の検討や継続的な対応を進めていくためにも市内全域で空家等の調査に取り組みます。

また、調査実施にあたっては、自治会や関係団体等の協力を得ながら進めていくこととします。

なお、調査は、アンケート調査、現地調査及び聞き取り調査等により、空家等の数、場所、現状及び所有者等を把握するものとします。

(2) データベース化

空家等の活用対策や特定空家等への助言・指導等を連携しながら行うため、空家等の調査の結果をデータベース化し、継続的に対応できるような体制をとることとします。また、市内共用GISを利用して市内で情報共有できるよう努めます。

(3) 協議会等の設置

空家等から発生する問題を解決していくためには、関係者の連携、協力が必要であり、それを継続していくことが大切です。そのためには、関係者が空家等について意見交換等を行う場が必要となることから、市民や専門家の協力を得て空家等対策全般を継続的に協議する組織を設置します。

【目標値】

取組項目	現状	目標
協議会の開催回数	なし	3回/年
全市域での空き家調査の実施	なし	1回
空家管理システムの導入	なし	あり

第5章 空家等対策の推進体制

ここでは、空家等対策を着実に進めるための体制整備や進捗管理について示します。

第1節 体制の整備

対策を進めるためには、多様な主体間の連携を含めた体制の整備が求められます。これまでも空き家の各段階に応じ、必要となる点を記載してきましたが、それらとあわせ、以下を要点として、包括的・体系的な体制を整備します。

1 入口を一つに

空家等に関する相談等は、所有者、隣接者及び利用者など異なる立場の人から、さまざまな状態の空家等に関して寄せられます。内容により所管部署等が異なるため、入口が異なると話が進まなかったり、出口となる担当部署等までたどり着かなかつたりすることから、まずは建築住宅課を入口としていきます。

2 組織の体系化

地域からの空家等の情報提供、管理不全に関する通報、所有者からの活用等に関する相談等、それぞれの内容に応じた的確に対応できる体制を整備するとともにそれらの連携・統括が可能となるよう組織の体系化を図ります。

3 関係部署・機関間の緊密な連携

空家等については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、複数の関連する部署や機関が連携して対応する必要があることから、その連携を緊密かつ持続的に行うことができるよう、システムやルールを整備します。

4 民間事業者との連携

民間事業者や専門家が組織する各種関係団体との連携に加え、市場での流通促進を図るため、個々の事業者が取組に参画しやすい環境を整備するとともに、民間事業者との連携を図ります。

5 協議会等との連携

空家等に関する問題は、市民生活に密着したものであり、その解決には専門的な知識が必要となってきます。そのため、市民や専門家で構成される協議会等と常に連携をとりながら空家等対策を進めていきます。

第2節 進捗管理と評価

計画は、その策定過程が重要であると同時に、着実に進めていくことが重要であることから、計画の進捗管理と事業の評価が大切になります。そのための体制を確実に整備し、計画の実現に努めます。

1 評価組織の設置

公正・中立な立場で評価を行うため、学識経験者や関係団体、公募市民からなる組織の設立を進めます。

2 公表

この計画に位置付けた具体的な取組を一定期間実施した後、その状況を検証・評価し、結果を公表します。