

第 25 回長浜市空家等対策推進会議 次第

日時：令和 7 年 11 月 5 日（水）16 時 00 分～
場所：長浜市役所本庁舎 5 階 5-A 会議室

1 あいさつ

2 議題

（1）長浜市空家等対策計画の改定案について

（2）特定空家等の認定について

3 その他

資料 1

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 (滋賀県立大学元教授)	座長
司法書士	山田 栄一郎 (滋賀県司法書士会長浜支部)	
不動産関係者	冬木 克彦 (大成不動産)	
建築関係者	大村 悟子 (大村設計事務所) (滋賀県建築士会湖北支部代表) (日本建築家協会滋賀地域副会長)	
	大森 敏昭 (古民家鑑定士)	
地域活動関係者	小泉 優 (K-ZOHN 運営協議会)	
空家等活用団体	川村 千恵 (長浜市移住定住促進協議会 アドバイザー)	

基準日 令和 6 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、推進会議に關係者の出席を求め、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8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、令和3年4月1日から施行する。

長浜市空家等対策計画の改定案について

1 改定の趣旨

全国的に人口減少や少子高齢化、世帯構造の変化などによって空き家が増加する中、令和 5 年 12 月 13 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」(以下「空家法」とする。)が施行され、空家等の状態に応じた「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の 3 本柱での対策強化が図られました。

本市においても、増加する空家等がもたらす問題がより一層深刻化することが懸念されることから、今回の空家法改正及び昨年度に実施している長浜市空家等実態調査の結果を反映した施策を検討し、本市の空家対策を推進するため、「長浜市空家等対策計画」を改定します。

2 これまでの経過

- 令和 7 年 3 月 10 日 産業建設常任委員会への報告（着手）
- 4 月～8 月 庁内関係課や空家関連団体との協議
- 8 月 長浜市空き家等対策検討庁内会議への意見照会
- 8 月 21 日 空家等対策推進会議
- 9 月 17 日 産業建設常任委員会への報告（経過報告）
- 9 月～10 月 庁内関係課や空家関連団体との協議

3 計画案の概要

人口減少等の要因により、今後も増加することが想定される空家等に対し、令和 5 年に空家法が改正されたことに伴い、空家等の状態に応じた対策強化を行います。

【基本的な方針】

- 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。
- 2 地域のまちづくりと連動しながら空家等の増加を抑制します。
- 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。

【主な取組】

- | | | | |
|-----------|------------------------------|-----------|---|
| ① 予防・抑制 | ・住宅ストックの良質 | ・不明所有者の確知 | 等 |
| ② 活用・流通促進 | ・空家等管理活用支援法人の指定、空家等活用促進区域の設定 | 等 | |
| ③ 適正管理 | ・助言・指導・勧告等の措置、管理不全空家等対応 | 等 | |
| ④ 除却 | ・管理者意識の醸成・強化方策の検討、財産管理制度の活用 | 等 | |
| ⑤ 跡地利用 | ・地域等による活用への支援、空き地バンクの検討 | 等 | |

【計画の目標値】

項目	基準値	目標値
特定空家等の解消件数	年間 5.2 件 (令和 2 年度～令和 6 年度の平均値)	年間 6 件以上
特定空家等の解消率	67%(現状値)	70%以上
空き家バンクの成約件数	19 件(令和 6 年度)	年間 25 件

4 今後のスケジュール

- 令和7年11月19日 庁議（パブコメ前）
12月15日 産業建設常任委員会（パブコメ前）
12月中旬～計画案に対するパブリックコメント（1か月間）
令和8年 2月上旬 空家等対策推進会議（最終案）
2月中旬 庁議（最終案）
3月16日 産業建設常任委員会（最終報告）

長浜市空家等対策計画

平成 28 年 4 月

(平成 29 年 7 月改定)

(令和 3 年 4 月改定)

(令和 8 年 4 月改定)

長 浜 市



目 次

第1章 計画の趣旨	1
第1節 計画の背景と位置付け	1
第2節 計画の目的	1
第3節 計画の対象地域	2
第4節 計画の期間	2
第5節 空家等の定義	3
第6節 空家等対策に係る国の動向	3
第2章 空家等の現状と課題	5
第1節 統計資料よりみた空家等の現状	5
第2節 実態調査よりみた空家等の現状	9
第3節 意識調査よりみた空家等の現状	13
第4節 空家等が放置される要因・背景	16
第5節 放置された空家等が与える影響	18
第6節 空家等対策の現状と課題	19
第3章 計画の方針	21
第1節 基本的な方針	21
第2節 計画の目標	23
第4章 空家等対策の進め方と各段階の具体的な施策	24
第1節 対策の進め方	24
第2節 各段階における対策	25
1 予防・抑制	25
2 活用・流通促進	29
3 適正管理	34
4 除却	37
5 跡地活用	39
第3節 総合的な取組	40
第5章 空家等対策の推進体制	41
第1節 体制の整備	41
第2節 目標と進捗管理・評価	42

■ 「空家等」「空き家等」の表記について

本計画書では原則「空家等」と表記し、法令や他計画などの引用に基づく場合は原典の表記に従います。

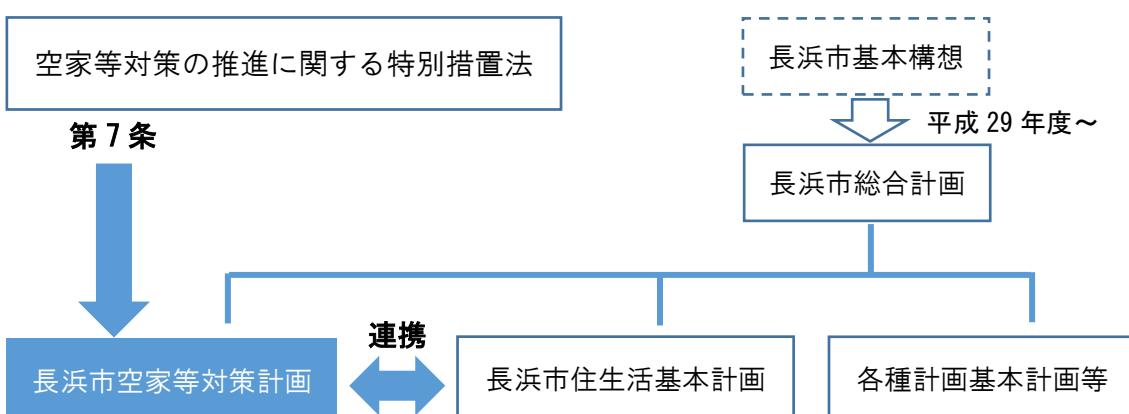
第1章 計画の趣旨

第1節 計画の背景と位置付け

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「空家法」という。）」を公布、平成27年5月に完全施行しました。この空家法は、第7条で、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、国の基本指針に即した計画を定めることを規定しています。

一方、本市においては、長浜市基本構想の「住み良さを高めるまちづくり」を実現するために策定した、本市の住宅施策の基本となる「長浜市住生活基本計画」において「空き家の適正管理と利活用促進」を掲げ、平成28年には、「長浜市空家等に関する条例」や、本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として「長浜市空家等対策計画」を策定しました。

のことから、「長浜市空家等対策計画」は、空家法に基づき策定する計画であるとともに、現在の上位計画である「長浜市総合計画」や、関連する「長浜市住生活基本計画」と連携をとりながら、空家等対策に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、その解決は容易ではありません。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空家法第5条でも規定されています。

また、令和5年の空家法改正により、国の責務として空家等に関する施策を総

合的に策定し実施すること、また、県や市町村など地方公共団体の責務として空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施、その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならないこと等が定められました。

これを踏まえ、所有者の対応が不十分な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、国や県と連携しながら、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。

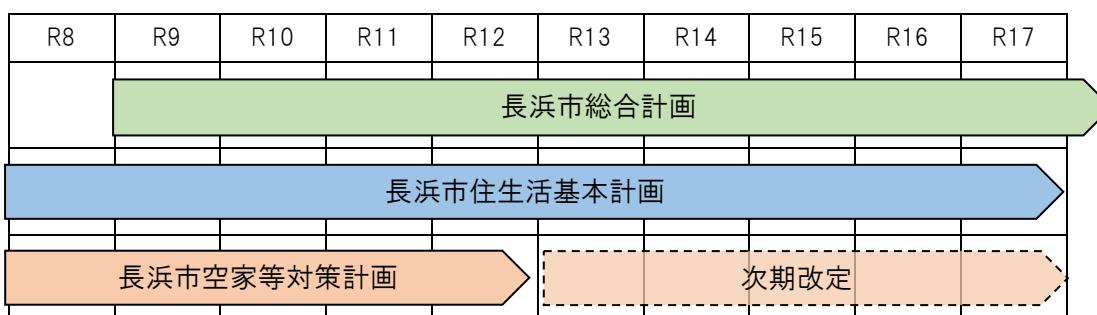
さらに、空家等を含めた住宅等は地域社会を形成する大切な要素であり、そのあり方は地域コミュニティの運営にも大きな影響を与えることから、地域の将来を考えながら地域とともに取り組むものとします。

第3節 計画の対象地域

空家等は、市内全域に見られ、様々な問題を起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。

第4節 計画の期間

空家等対策は、空家等の実態調査や分析、国や県の施策と連携する必要があるため、令和12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、空家法で定める「空家等」「管理不全空家等」「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。

【管理不全空家等】

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空家等を指す。

【特定空家等】

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

※補助金等の名称では一般的な用語として「空き家」の表現を用いることがあります。これは空家法第2条で定める空家等とは異なる場合があります。

第6節 空家等対策に係る国の動向

1 空家法の改正

今後も、空家等の増加が懸念されるため、国は空家等について総合的に対策を強化することを目的として、空家法を改正(令和5年(2023年)12月13日施行)しています。

主な改定内容は以下の通りです。

(1) 活用拡大

ア 「空家等活用促進区域」制度の創設

既存の都市計画法等の規制により、十分な活用を図ることが困難であった空家等に対し、同制度の創設により、用途変更や建替え等の促進を図るもので

「空家等活用促進区域」を設定する際は、当該区域における「空家等活用促進指針」を定める必要があります。具体的には空家等の活用に関する基本的な事項や空家等の種類、誘導用途等を定めます。

イ 「空家等管理活用支援法人」の創設(自治体や所有者へのサポート)

市区町村長がNPO法人、社団法人等を「空家等管理活用支援法人」に指定することができ、市区町村からの情報提供を受けた所有者との相談や、所有者等への啓発を行うことが可能となるほか、委託を受けて所有者探索、市区町村に財産管理制度の利用を提案できます。

(2) 管理の確保

ア 管理不全空家等に対する措置

放置すれば特定空家等となるおそれのある「管理不全空家等」に対し、市区町村長が指導及び勧告することが可能となりました。また、勧告された空家等は、敷地に係る固定資産税の住宅用地特例は解除されます。

イ 所有者把握の円滑化

市区町村が電力会社やガス会社等にある所有者情報の提供を要請できます。

(3) 特定空家等の除却等

ア 代執行の円滑化

「緊急代執行制度」を創設し、除却の緊急性が高いなど、命令等の事前手続を経ないとまがない場合に代執行の実施が可能となりました。また、所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は確定判決なしで徴収できます。

イ 財産管理人による空家等の管理及び処分(財産管理制度)

「財産管理人」の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されていますが、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村長も選任請求が可能となりました。

ウ 状態の把握

勧告及び命令等を円滑化するため、所有者等への報告徴収権が市区町村長に付与されました。

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。

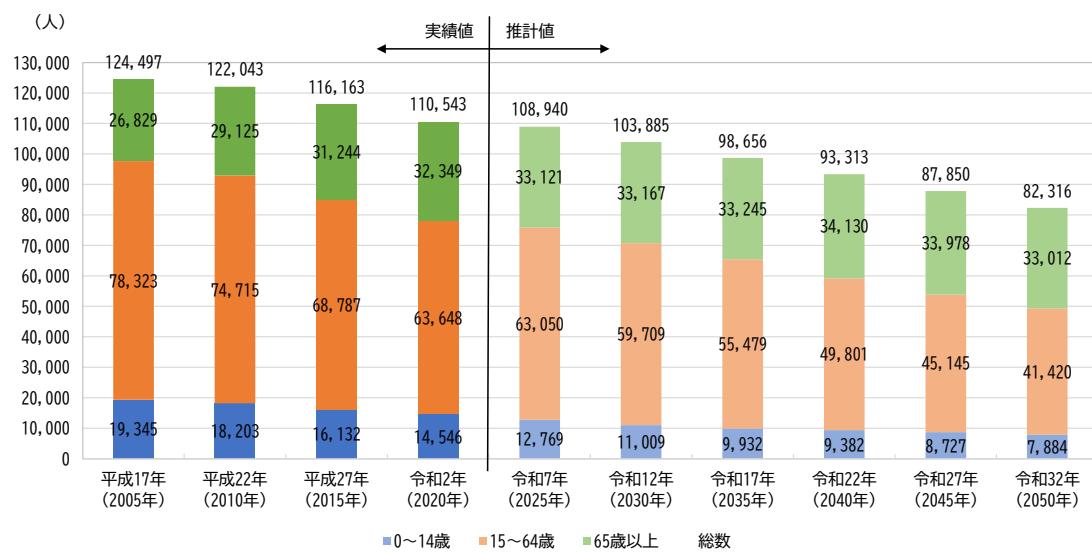
第1節 統計資料よりみた空家等の現状

1 人口及び世帯

(1) 人口

本市は、将来にわたり人口減少が続くと推計されており、令和2年の110,543人から令和32年（2050年）には82,316人と。約26%の減少となることが予測されています。

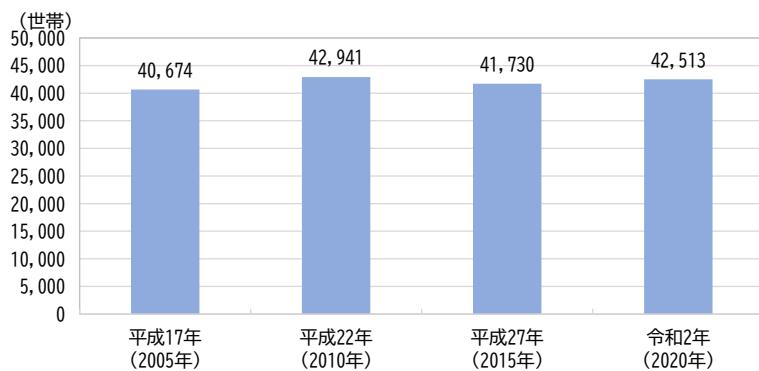
また、併せて少子高齢化も進行し、令和2年の高齢化率は29.2%ですが、令和32年（2050年）には40.1%まで増加することが予測されています。



出典：実績値は国勢調査、推計値は国立社会保障・人口問題研究所

(2) 世帯

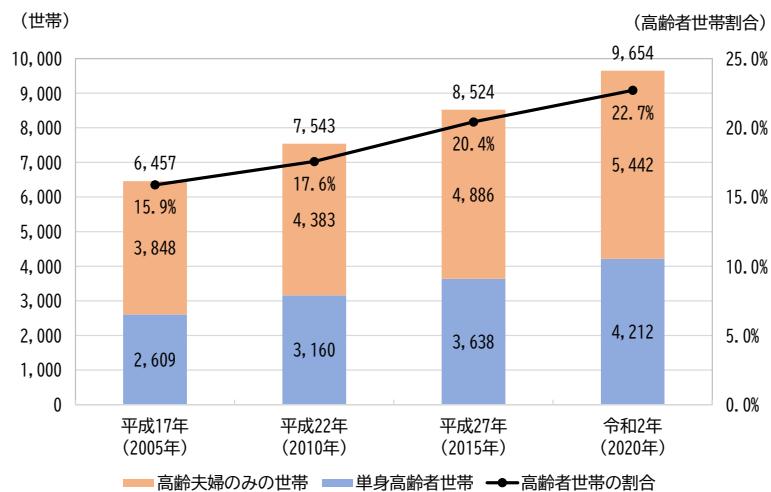
世帯については、増加傾向が続いており、令和2年の世帯数は42,513世帯となっています。



出典：国勢調査

(3) 高齢化世帯

特に空家等の維持・管理にも関わりが深い高齢化世帯の動向についてみると、高齢者世帯の増加とともに、単身高齢者世帯も増加傾向にあります。



出典：国勢調査

2 空家等の動向

(1) 空家総数及び空家率

本市のその他の住宅は増加傾向にあり、平成20年の2,370戸から令和5年の6,640戸へと約2.8倍の増加となっています。

またその他の住宅率は平成20年から25年にかけて一旦減少しましたがその後は増加し、令和5年では全国や滋賀県を超える空き家率となっています。

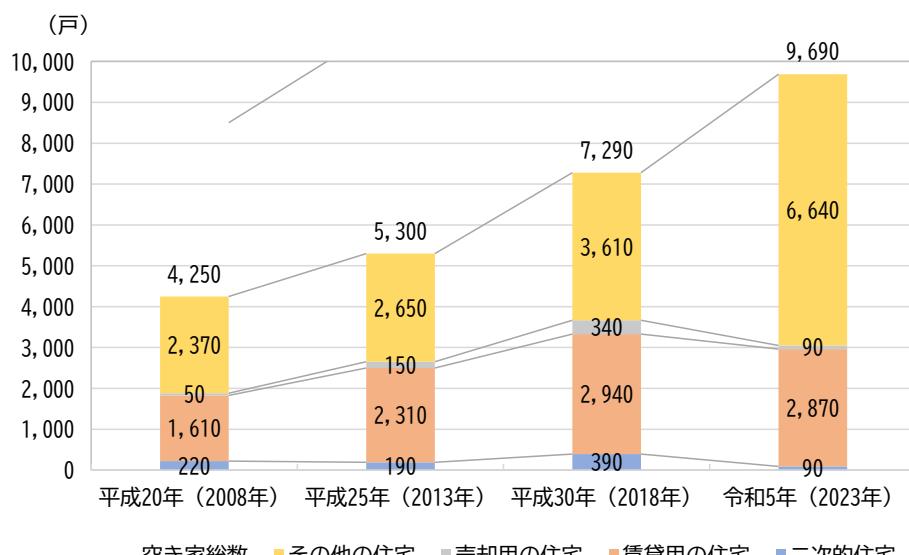


その他の住宅の推移			その他の住宅率の推移			
	全国	滋賀県	長浜市	全国	滋賀県	長浜市
平成20年	2,681,100	35,300	2,370	4.7%	6.2%	7.2%
平成25年	3,183,600	35,700	2,650	5.3%	5.9%	5.5%
平成30年	3,487,200	38,300	3,610	5.6%	6.1%	7.3%
令和5年	3,856,000	48,500	6,640	5.9%	7.3%	12.7%

出典：住宅・土地統計調査

(2) 種類別空き家の状況

種類別の空き家の状況をみると、空家等対策の対象となる「その他の空家」が令和5年では6,640戸と全体の約69%を占めており、年々増加しています。



出典：住宅・土地統計調査

■種類別空き家の区分（住宅・土地統計調査による）

居住世帯のない住宅の分類		空き家の種類の定義
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑や避寒、保養などの目的で使用される住宅で普段は人が住んでいない住宅のこと。
	その他	普段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、寝泊まりしている人がいる住宅のこと。
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のこと。
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のこと。
その他の住宅 (賃貸・売却用及び二次的住宅 を除く空き家)※		上記以外の人が住んでいない住宅で、転勤や入院などの事情で居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などのこと(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)。

※令和5年より「その他の住宅」は「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」と表記が改められましたが、本計画では従来通り「その他の住宅」と表記します。

第2節 実態調査よりみた空家等の現状

長浜市の空家等の現状を把握するため、実態調査を行いました。

- ・調査年月日：令和6年9月9日～令和6年11月30日
- ・調査対象：空家候補数 2,686（水道閉栓状況等より空家候補棟を抽出）
- ・調査内容：空家候補棟に対し、現地にて公道上より、空家の確認、損傷状況等を確認した。
- ・調査結果：空家候補所有者に対するアンケート結果も考慮し、最終的な空家数は 2,445 棟となった。

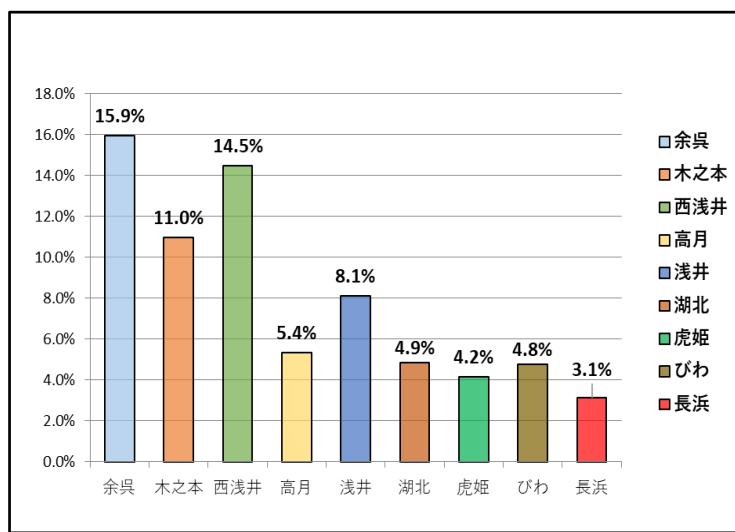
※詳細は、資料編 資料1 の現地調査報告書をご覧ください。

1 空家率

市内における空家率は 5.1%で、地域別では 3.1%～15.9%の割合で分布しており、「余呉地域」で 15.9%と最も割合が高く、反対に「長浜地域」で 3.1%と最も低い結果となりました。

特に余呉、木之本、西浅井、浅井地域の、市北部及び東部で高くなっています。

地域	空家数（棟）	地域別総家屋数	地域別総家屋数における空家率
余呉	185	1,161	15.9%
木之本	301	2,747	11.0%
西浅井	204	1,410	14.5%
高月	190	3,547	5.4%
浅井	383	4,724	8.1%
湖北	140	2,881	4.9%
虎姫	87	2,090	4.2%
びわ	111	2,328	4.8%
長浜	844	26,838	3.1%
計	2,445	47,726	5.1%



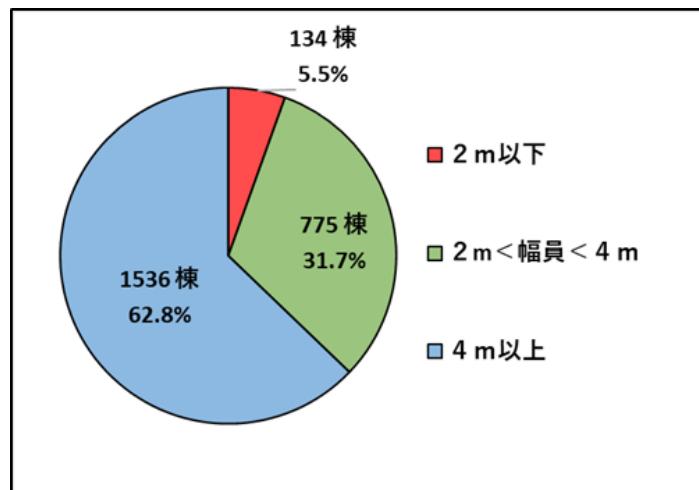
2 接道条件

空き家の接道条件について現状把握を行いました。

(1) 前面道路幅員

前面道路の幅員については、「4m以上」が 1,536 棟(62.8%)で、災害時等で緊急車両の進入が困難とされる「2m以下」は 134 棟(5.5%)が確認されました。なお、「湖北地域」で、前面道路の幅員が「2m以下」の空家が割合的に一番多く確認(12.1%)されましたが、これらは、火災等含めた災害時の対策が課題となるものと考えられます。

地域	2m以下	2m<幅員<4m	4m以上	計
余呉	7	36	142	185
木之本	14	76	211	301
西浅井	6	104	94	204
高月	19	54	117	190
浅井	19	212	152	383
湖北	17	41	82	140
虎姫	2	14	71	87
びわ	8	28	75	111
長浜	42	210	592	844
計	134	775	1,536	2,445

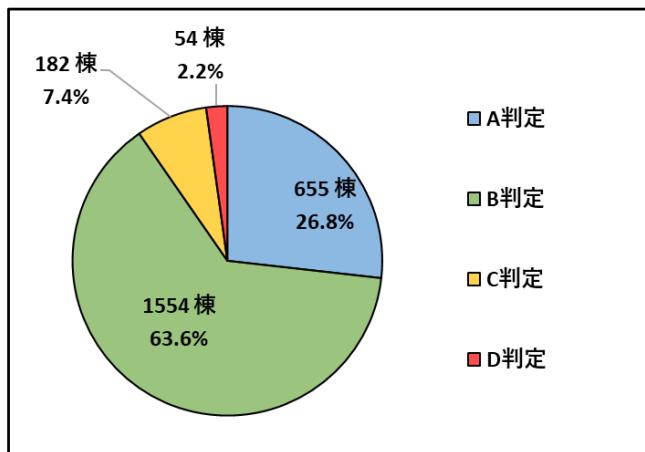


3 不良度

空き家の損傷度合に応じた、不良度判定を行いました。不良度判定においては、「B判定」が 1,554 棟(63.6%)と最も多く、次いで「A判定」が 655 棟(26.8%)となり、危険度の高い、「C判定」は 182 棟(7.4%)、「D判定」は 54 棟(2.2%)という結果でした。

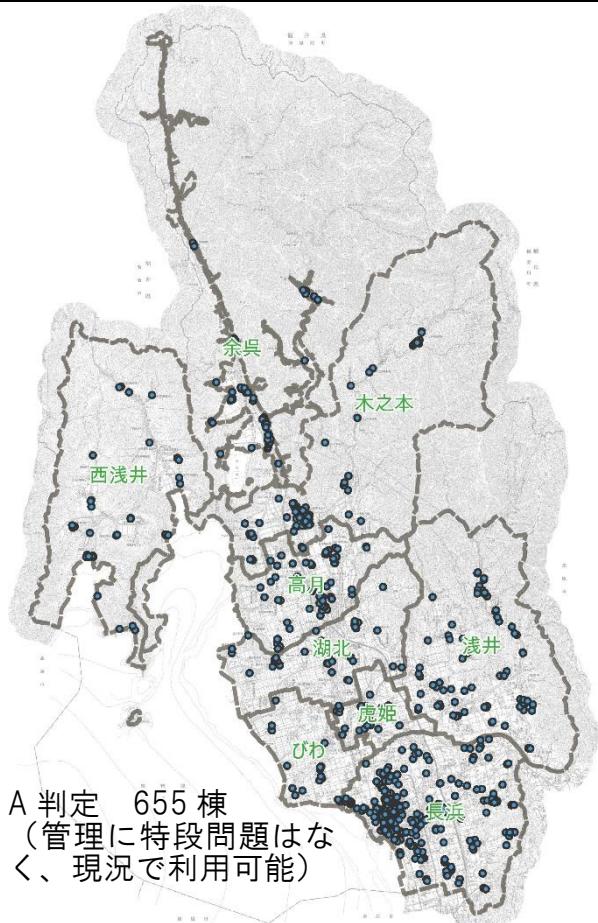
C、D判定については、浅井地域がC判定(45 棟・11.7%)及びD判定(22 棟・5.7%)、西浅井地域がC判定(25 棟・12.3%)及びD判定(6 棟・2.9%)と多い地域となっています。

地域	A 判定	B 判定	C 判定	D 判定	計
余呉	47 棟	117 棟	15 棟	6 棟	185 棟
木之本	77 棟	204 棟	18 棟	2 棟	301 棟
西浅井	37 棟	136 棟	25 棟	6 棟	204 棟
高月	62 棟	113 棟	11 棟	4 棟	190 棟
浅井	70 棟	246 棟	45 棟	22 棟	383 棟
湖北	34 棟	93 棟	13 棟	0 棟	140 棟
虎姫	22 棟	58 棟	7 棟	0 棟	87 棟
びわ	17 棟	85 棟	6 棟	3 棟	111 棟
長浜	289 棟	502 棟	42 棟	11 棟	844 棟
計	655 棟	1,554 棟	182 棟	54 棟	2,445 棟

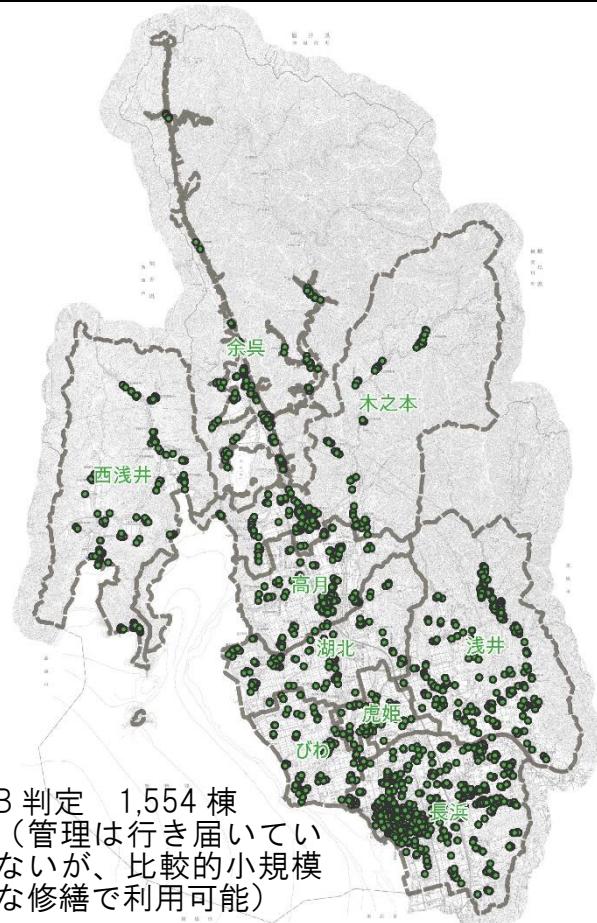


【判定基準】

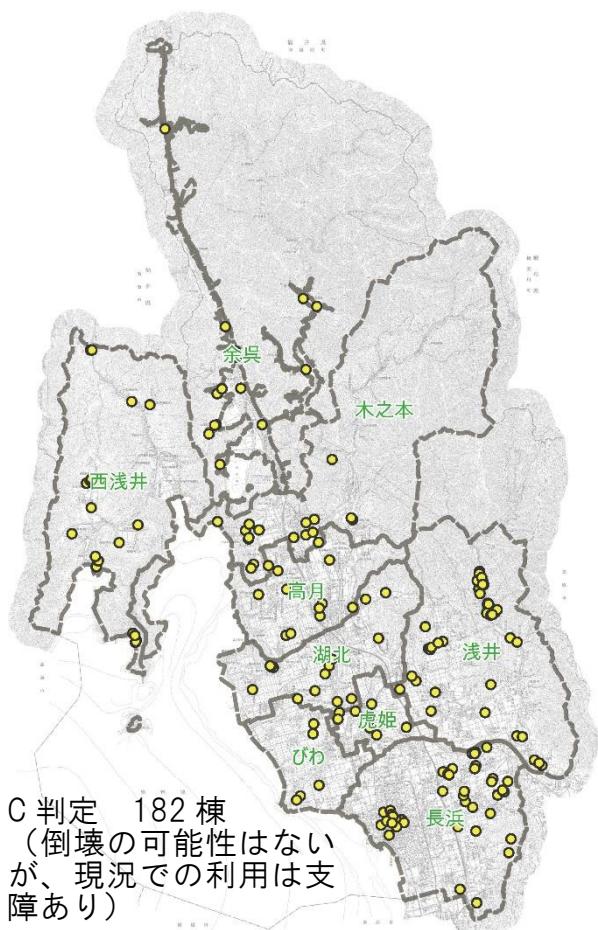
- A:管理に特段問題はなく、現況で利用可能
- B:管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
- C:倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり
- D:倒壊の可能性があるなど、現況での利用は困難



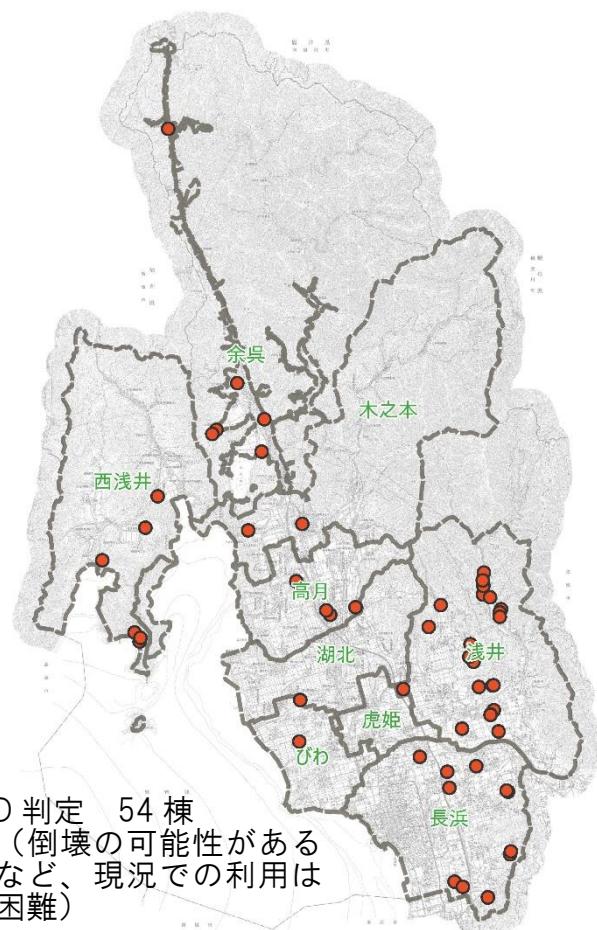
A 判定 655棟
(管理に特段問題はなく、現況で利用可能)



B 判定 1,554棟
(管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能)



C 判定 182棟
(倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり)



D 判定 54棟
(倒壊の可能性があるなど、現況での利用は困難)

■実態調査による空家判定結果

第3節 意識調査よりみた空家等の現状

空家等所有者の維持管理の現状や将来意向等を把握するため、意識調査を行いました。

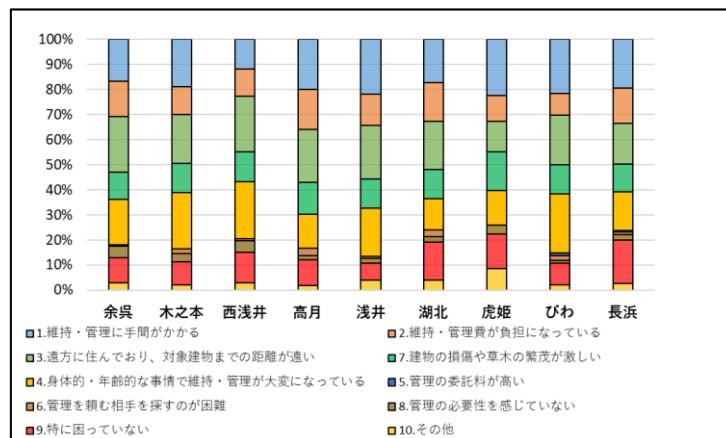
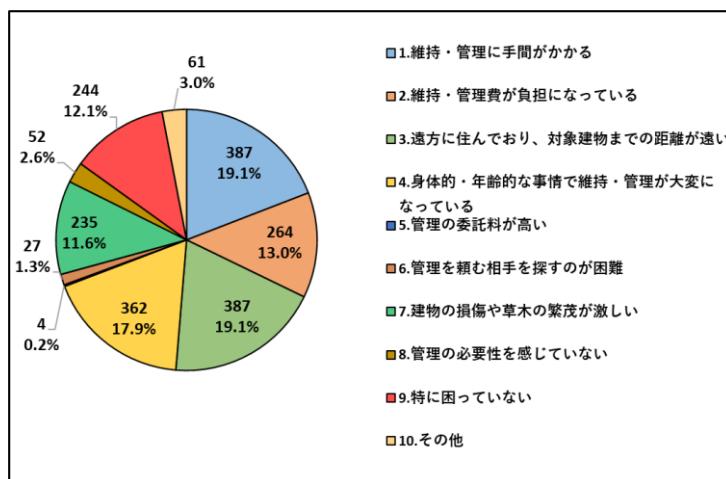
- ・調査年月日：令和6年10月～令和7年1月
- ・調査対象：空家候補数2,686棟のうち所有者が特定できた2,610棟
(特定できなかった空家は76棟)
- ・調査方法：空家候補棟所有者に対し、質問票を郵送により送付・回収を行い、未提出者には督促状を配布し回収率向上を図った。
- ・回収率：回収数1,777件(回収率約68%)

※詳細は資料編 別紙2の意向調査アンケート報告書をご覧ください。

(1) 維持・管理について困っていること

対象建物の維持・管理について、困っていることはありますか。(複数回答あり)

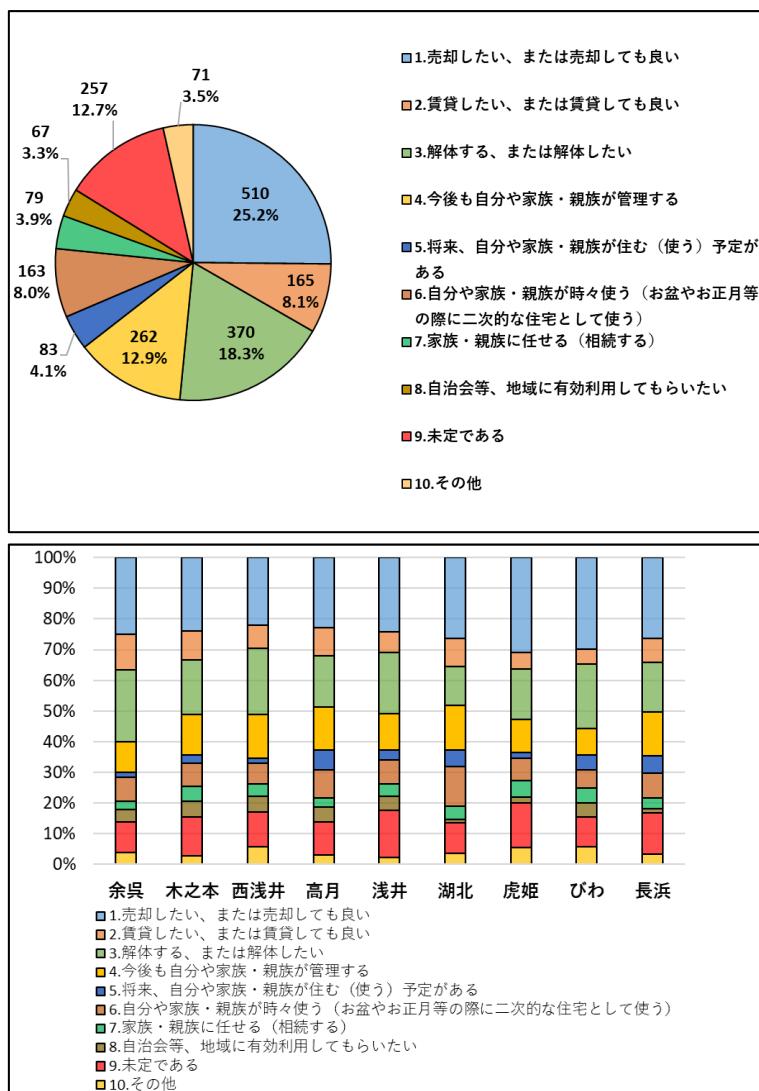
- ・維持管理の困窮については、「1.維持・管理に手間がかかる」と「3.遠方に住んでおり、対象建物までの距離が遠い」の2項目が387件(19.1%)で最も多く、次いで「4.身体的・年齢的な事情で維持・管理が大変になっている」が362件(17.9%)、「2.維持・管理費が負担になっている」が264件(13.0%)となっています。



(2) 対象建物の今後について

対象建物の今後の予定について、どのようにお考えですか。(複数回答あり)

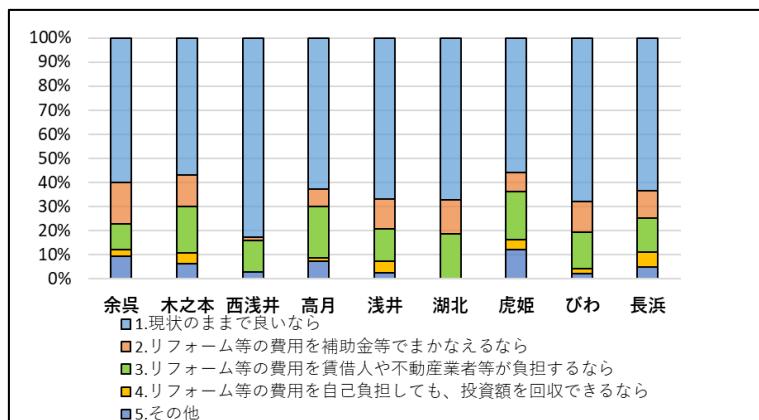
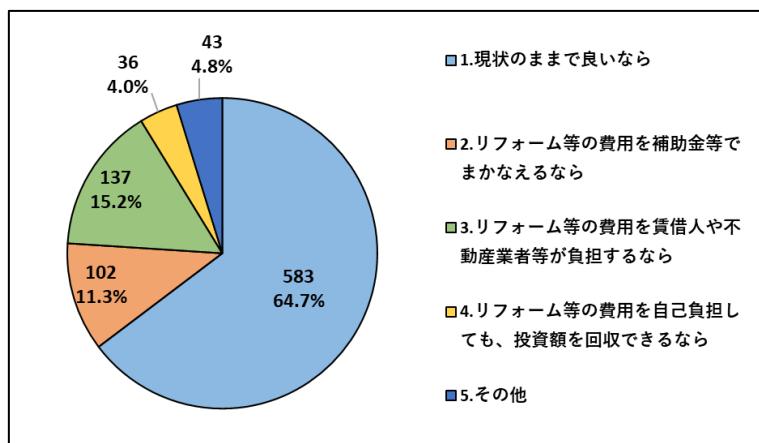
- 今後の予定については、「1.売却したい・売却してもいい」が510件(25.2%)と最も多く、次いで「3.解体する、または解体したい」が370件(18.3%)となっており、空家の状態を解消したい意向の方が5割弱存在していることが分かりました。しかしながら、「賃貸してもよい」との意見は8.1%にとどまっています。



(3) 対象建物の貸し出しや売却する場合の条件について

もしも、今後、対象建物の貸し出しや売却等を希望される方がおられた場合、どのようにお考えですか。（複数回答あり）

- ・対象建物の貸し出し、売却の条件については、「1.現状のままでよいなら」が583件（64.7%）であり、次いで「3.リフォーム等の費用を賃借人や不動産業者等が負担するなら」が137件（15.2%）であったことから、金銭面を条件としている考えが約8割あることが分かりました。



第4節 空家等が放置される要因・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、意識調査の結果や一般的な指摘事項、さらには、長浜市空家等対策推進会議の議論等から、以下のものが考えられます。

1 所有者側の要因

(1) 人口減少・高齢化が進んでいる

人口の減少と併せ、高齢化・単身世帯化が進行している 等

(2) 所有者の遠隔地所在による維持・管理の困難さ

所有者が遠隔地に住んでいるため、定期的な状態の確認が難しく、適切な維持管理が行えない 等

(3) 所有者としての意識が低い

相続等による取得のため、家や地域に愛着がなく所有者としての意識がない、高齢等で判断ができない 等

(4) 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

(5) 他人に貸すことへの抵抗感

地域コミュニティの尊重(排他的意識)や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いう不安 等

(6) 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

(7) 改修、除却費用を負担できない

資力が乏しく費用が負担できない、改修費用が多額である 等

(8) 地域による課題の相違

本市北部及び東部で空家率の上昇、中山間地といった条件不利地域での活用が難しく、適切な維持管理が困難 等

2 市場面の要因

(1) 空家等の急激な増加

人口減少、高齢化等の進行による、活用を上回る空家等の発生 等

(2) 需給ニーズのズレ

価格の妥当性、建築規模、間取り、立地環境の需給ニーズのズレ 等

(3) 物価の高騰、コストの増加

物価高によるリフォーム、除却のコスト高騰 等

3 法制度面の要因

(1) 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等により、再建築、増築、大規模修繕等が困難である 等

(2) 都市計画法上、再建築等が困難

都市計画法上の市街化調整区域での建築許可等の法規制により再建築・利活用が難しい場合がある 等

(3) 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 等

(4) 農地取得の制限

農地の取得申請が煩雑である 等

以上のように、本市においては、人口減少の進行による急激な空家の増加に加えて、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等が、空家等を増加させる主な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

■都市計画法上の規制について

市街化調整区域においては、都市計画法の規定に基づき、開発行為が制限されているが、既存建築物の用途変更の場合においても、都道府県知事等の許可が必要とされている。

■固定資産税の住宅用地の特例

表3 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 m ² 以下の住宅用地(200m ² を超える場合は1戸当たり200m ² 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 m²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。

■農地法上の下限面積について

農地法の規定により一定以上の耕作面積(20~50a以上)でないと農地は売買・貸借等できなかったが、平成31年4月から本市では空き家バンクに登録されている空家に付随する農地等に限り、申請により0.1aから取得できるようになった

第5節 放置された空家等が与える影響

1 安全性の低下

(1) 倒壊・建材飛散のリスク

老朽化が進んだ建物は、地震や台風などの自然災害によって倒壊する危険性が高まります。また、屋根瓦や外壁などが落下・飛散することで、通行人や近隣の建物に損害を与えるおそれがあります。

(2) 火災のリスク

管理が行き届いていない空家等は、放火の標的になりやすく、火災が発生するリスクが高まります。火災が起きれば、近隣の住宅に延焼する可能性があり、地域全体の安全を脅かします。

2 景観の悪化

(1) 街並みへの影響

草木の繁茂や建物の外壁が剥がれたりすることで、地域の美しい景観が損なわれます。管理不全の空家等が増加することで、街全体のイメージが悪化し、魅力の低下や、活気が失われることにつながります。

3 衛生問題

(1) 害虫・害獣の発生

放置された空家等は、換気がされず湿気がこもりやすい等の理由から、ネズミやゴキブリなどの害虫・害獣の発生の温床となることがあります。

(2) 不法投棄の増加

空家等は、ゴミの不法投棄の場所にされやすくなります。ゴミが放置されると、悪臭やさらなる害虫の発生を引き起こし、衛生環境が悪化します。

4 治安の悪化

(1) 犯罪等の発生

管理不全の空家等は、不法侵入や窃盗、放火といった犯罪の標的になりやすいとされています。

5 地域経済への影響

(1) 資産価値への影響

放置された空き家は、そのものの自体の価値が下がるだけでなく、周辺にある不動産の資産価値にも悪影響を及ぼす可能性があります。

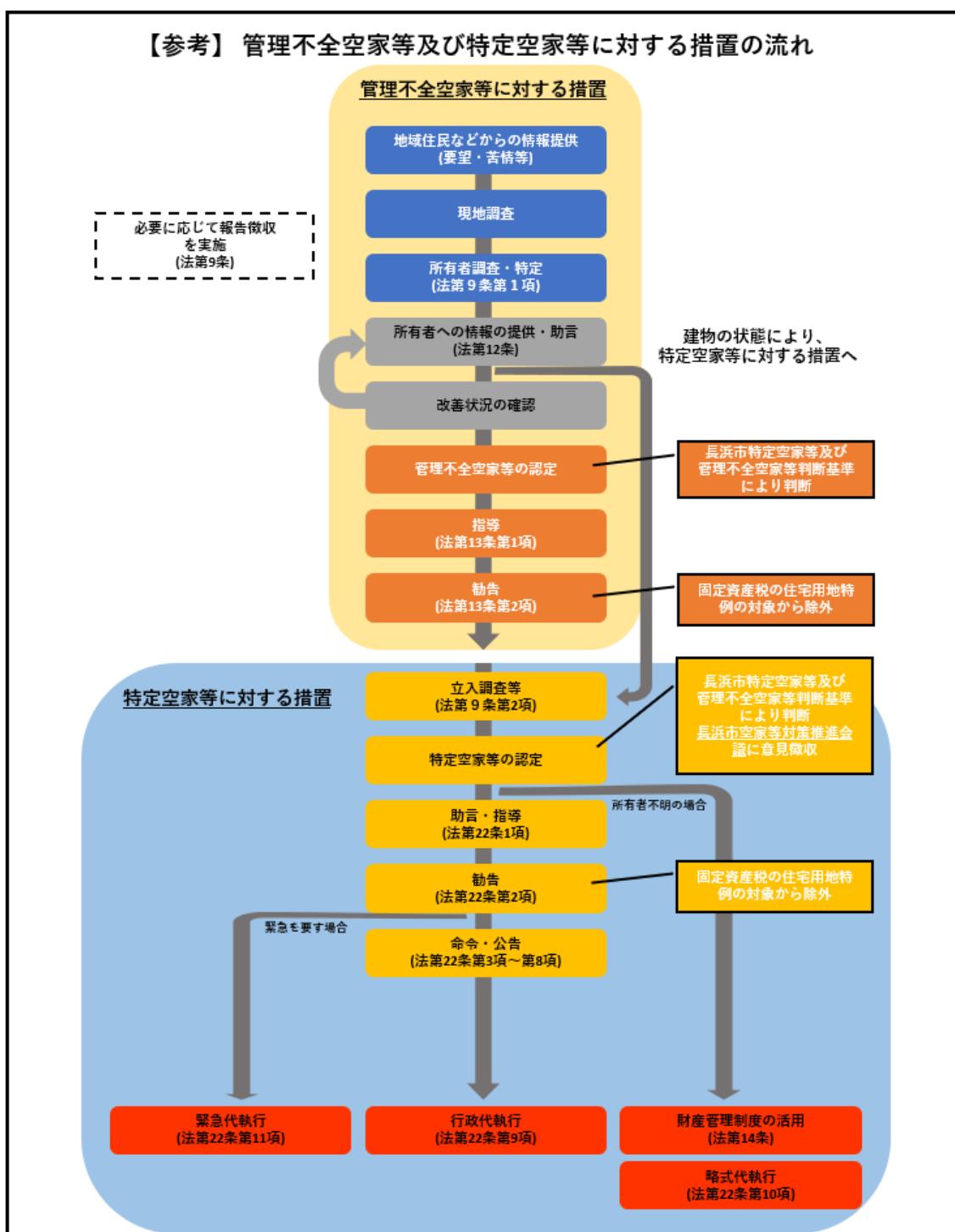
このように、適切な管理が行われていない空家等が、地域の防災、防犯、衛生及び景観等に深刻な影響を及ぼしていることから、市民の生命や財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用策等が求められています。

第6節 空家等対策の現状と課題

1 現状

特定空家等については、空家法に基づき、市長が助言・指導、勧告、命令等が行えます。また、令和5年の空家法改正により、放置すれば特定空家等となる恐れのある「管理不全空家等」についても特定空家等と同様に助言・指導、勧告ができるようになりました。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、空家法に基づき対応しています。

【参考】管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れ



2 課題

空家等の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

ア 予防的な対応が不十分

実際に管理不全な状態や、特定空家等の指定などをしないと、強制力をもった対応ができない。

イ 緊急的な対応が困難

物件そのものに対する措置は、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、空家法の手順を踏む必要がある。

ウ 所有者が特定できない場合の対応が困難

相続人が多数いるなど、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

ア 事前の空家等の把握が困難

空き家となる可能性のある場合の情報を、事前に把握・収集することが困難である。

(3) 所有者側の課題

ア 所有者の事情による問題

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。

イ 管理者（所有者から管理を委託された人を含む）の意識の問題

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つても、日常的に維持管理する必要性の認識が不足している。特に空家等を相続した場合に管理意識が低い。

ウ 費用の問題

改善、除却の費用も高額化しており、そのための費用がない。

(4) その他

ア 保有コストの問題

建物を除却すると固定資産税の住宅用地特例が適用されず、固定資産税が増額する。

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、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＜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対策を推進します。



2 地域のまちづくりと連動しながら空家等の増加を抑制します。

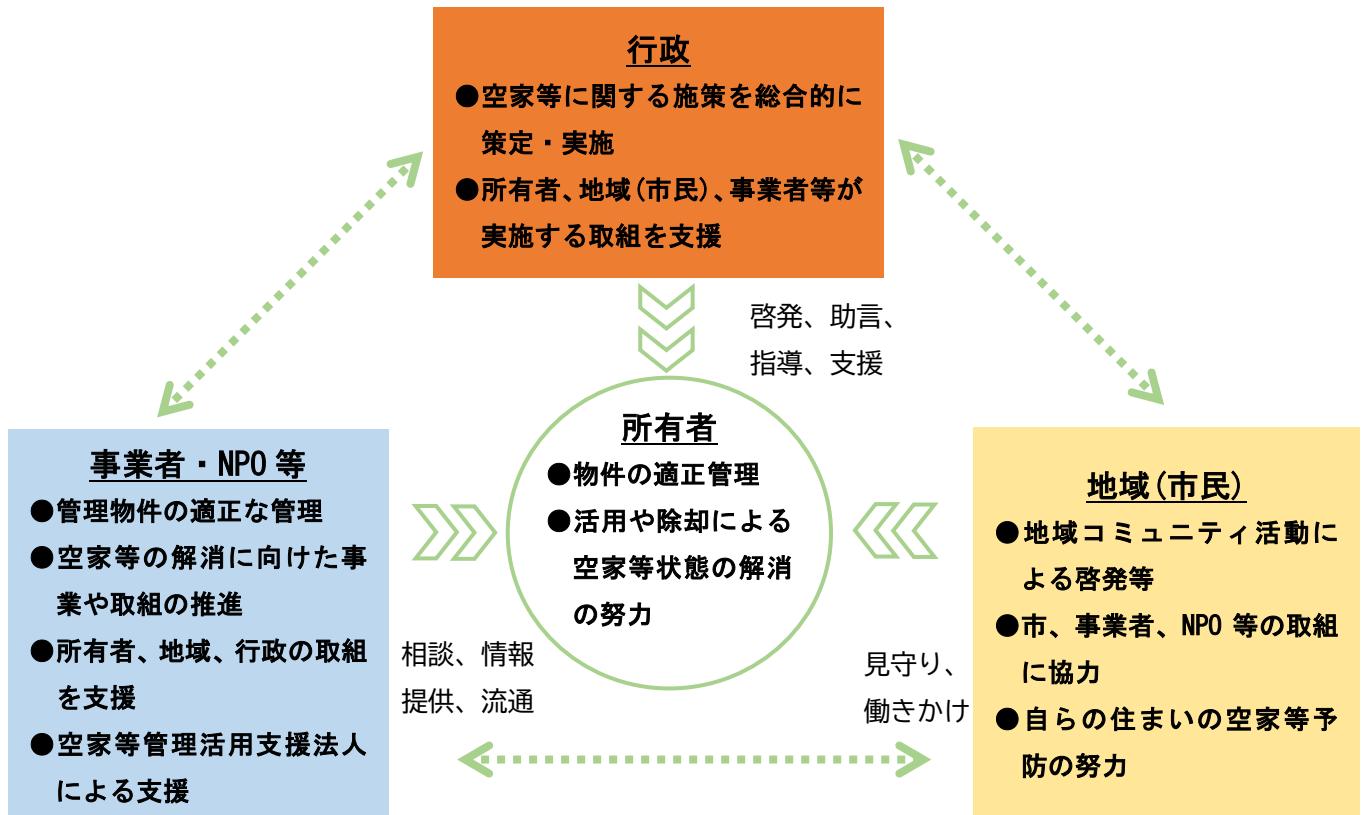
人口減少や過疎化が進むなか、今までと同じように地域活動や、生活を行うことが難しくなってきています。しかし、今まで守り育てられてきた地域の歴史や景観を次世代に残していくことも大切です。

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、自治会、地域づくり協議会、関係団体、事業者など、多様な主体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きます。

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 計画の目標

人口減少等の影響により、今後も空家等が増加することが想定されますが、下記の事項を目標達成するために、本計画の内容に取り組みます

	基準値	目標値
空き家バンクの成約件数	19 件 (令和 6 年度)	年間 25 件
特定空家等の解消率*	67% (現状値)	70%以上
特定空家等の解消件数	年間 5.2 件 (令和 2 年度～令和 6 年度の平均値)	年間 6 件以上

*累計特定空家等の認定件数に対する、累計特定空家等の解消件数の割合

第4章 空家等対策の進め方と各段階の具体的な施策

ここでは、空家等対策の進め方と段階別の施策を示します。

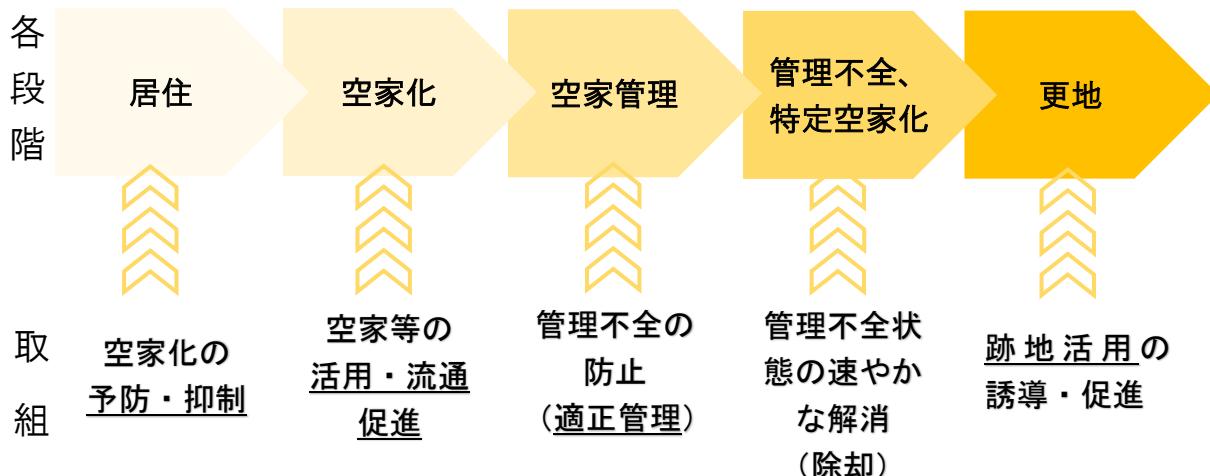
第1節 対策の進め方

空家等が発生し、そのまま放置される要因や、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、幅広い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、各段階での対策は、いずれも重要ですが、管理不全の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「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・抑制」、価値のあるものを長く大切に使う「活用・流通促進」に力点を置くこととします。

【各段階における取組】



第2節 各段階における取組

各段階の具体的な取組を示しながら、地域、事業者、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・抑制

本市の人口は、今後も人口減少傾向が継続し、2020年（令和2年）の110,543人から2050年（令和32年）には82,316人となることが予想されています。

また、単身高齢者世帯も増加傾向となっており、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、空家等とな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、遠隔地に居住するため、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、遠隔地に居住するまたは市外へ転出する所有者や、高齢者世帯を対象として、所有者が住まいを次世代へ適切に引き継いでいくための取組を行います。

ア 空家等実態調査の継続的実施

実効力ある対策計画を策定する上で基本となる空家等の実態調査について、継続的に実施するとともにデータを共有する仕組みを構築し、空家等の迅速な実態把握に努めます。

イ 市民やコミュニティへの情報発信

空家等に関する法律や条例等のルールをはじめ、空家等の管理や予防に關

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を行います。

ウ 所有者への情報提供

所有者への意識調査によると、空家等に関する情報提供を望む声が高い一方で、空き家バンクに対する認知度が低いなど、情報が十分に行き届いていないことが読み取れます。

空家等実態調査のデータベースを活用し、空き家バンクの紹介やリーフレット等を配布するなど、活用や放置空家等に関する啓発に努めます。

エ 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とともに、地域づくり協議会をはじめとする地域の団体等と連携し、出前講座を実施するなど地域を単位とした啓発活動や勉強会等を実施します。

オ 家の終活の推進

高齢者向け講習会や高齢者サロン、福祉分野の関係者研修会等、様々な機会を活用し、高齢者世帯や単身高齢者、また、特に高齢者とその家族と接点の深いケアマネジャー（介護支援専門員）や民生委員を対象に「終活」の一環として住まいを適切に引き継いでいくことの必要性や意義についての働きかけを行い、「長浜市 空き家の手引き」等を活用し、周知を図ります。

また、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ます。窓口や相談会の実施など、関係者の協力を得ながら引き続き行います。



カ 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。こうした事態を防ぐため、令和6年4月より相続登記の申請が義務化されることになりました。これにより空家等対策への効果が期待されることから、さまざまな機会を通じて相続登記の義務化について周知を図ります。

(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、住宅ストックの良質化を推進することが、将来的な空家化の抑制にも、つながるものと考えられます。

現在、市では、耐震化支援制度や住宅の新築・リフォームの補助事業等により質の向上の促進し、住み継ぐことができる良質な住宅の普及に努めています。

国・県・市それぞれにおいて、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。

(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できます。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られます。

また、まちづくりにおいて、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動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。

(4) 不明所有者等の確知

本市では空家等の不明所有者も数多く存在しており、空家等の適正な管理を促す上で障害となっていることから、登記簿情報や固定資産台帳等の情報とともに、地域コミュニティとの連携により、不明所有者等の確知に努めます。

(5) 民間団体との連携

民間団体との連携により作成したパンフレット等による情報提供を引き続き実施するほか、専門家による相談を受けることができる空き家の相談窓口を設置し、利活用の可能性や家財処分の方法、相続の手続きなど、所有者等の意向に沿った総合的なサポートを実施します。

また、空家等管理活用支援法人を指定し、民間団体が公的な立場で活動しやすい環境を整備します。

【取組】

事業等名称	事業概要	主体
空家等実態調査	長浜市全域の空家等の実態について、調査を行うもの	住宅課
空家等管理活用支援法人の指定	民間法人が公的な立場で活動し、行政の補完的な役割を果たせるような環境整備を行う	住宅課
出前講座	地域等に出向き、空家等に関する情報（相続や被害等）をお知らせするもの	住宅課
空き家対策セミナー	専門家とともに空家等への対応に関するセミナーを開催するもの	住宅課
住宅新築・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 ・住宅新築・リフォーム補助事業 ・木造住宅耐震改修等事業	住宅課 建築課

2 活用・流通促進

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、活用や建替えを含めた空家等の流動化を促すことが必要です。

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ところから、幅広い視点を持って対策を検討していくことが重要です。

特に町家については、社会的ストックであるだけでなく、本市の重要な景観・文化的資源でもあることから、その保全を図るためにも、空家等活用促進区域を設定し、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

市内全域に点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、家屋に対する思い入れが強いなどの理由から所有者に活用等の意向がないことが挙げられます。

本市では、市場に流通していない活用が可能な空家等も多くみられるため、広く意識の醸成・啓発を行うとともに、空家等の所有者を対象に、空き家バンクの活用や各種情報の提供、地域での働きかけなどを通じて、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

空家等を巡る問題のほか、改修に関する助成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活用し、府内の関係部署が連携し、様々な機会を通じて、情報発信を行うとともに、空家等実態調査のデータを活用し、所有者に対する啓発を進めます。

② 地域や府内での連携

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、長浜市空き家等対策検討府内会議を通じて、府内での連携強化を図ります。

イ 活用者への支援

① 移住・定住希望者等に対する支援

長浜市移住定住促進協議会と連携し、空き家バンクの活用促進を促すなど、移住定住希望者と空家等のマッチングの促進を図ります。住宅の新築やリフォームに関する補助事業において、空家等の活用に対するインセン

ティブが働くような制度を検討するなど、空家等の利用促進を図ります。

また、多様なライフスタイルに対応し、都市部にはない豊かな自然環境や伝統的な建築物を活用した二地域居住などの活用促進を図ります。

② 創業等で新たな賑わいを生む施設等として活用する人への支援

商業観光都市である当市の魅力を活かし、伝統的な町屋や古民家を活用し、新たな事業を開始する方の利用促進を図ります。

③ 地域交流の支援

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良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、支援を検討します。

また、これから空家等の活用を検討する人への参考となるよう、空家等の情報とともに、活用事例を広く紹介していきます。

ウ コンサルティング体制（空家等の相談窓口）の利用促進

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るため、専門家による相談を受けることができる、空家の相談窓口を設置し、利活用の可能性や家財処分の方法、相続の手続きなど、所有者等の意向に沿った総合的なサポートが受けられるようになっています。

（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、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。

ア 支援制度

現在、「空き家活用地域活性化事業助成金」では、自治会やNPO等が空家等を活用（改修または除却）することで、住環境の改善を支援し、地域活性化を図ることとしています。

イ 地域にあった空家等活用や意識改革

地域によって空家等の状況や、移住に対する受け入れ姿勢等、実情は大きく異なります。このため地域活力プランナーは、所有者等の利用意向の確認、地域の空家等の状況の把握や、移住者の受け入れ態勢の協議等によって、地域づくりの一環として、地域の実情に合った空家活用を支援します。

また、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、意識の改革を促していきます。

(3) 移住定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。空き家バンクと連携を強めるとともに、長浜市移住定住促進協議会において、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相談の受付、受け入れ側（自治会や空き家所有者）からの相談の受付を行い、双方をつなぐ取り組みを行います。併せて、地域の活性化の観点からNPO団体等との連携による空家等の活用を支援します。

(4) 優遇税制の活用 ※税制改正等により変更となる可能性があります。

国、県、市で実施する空家等対策に関する税制上の優遇措置や補助金制度に関する、最新の情報について周知を図ります。

ア 空家の譲渡に係る譲渡取得の特例措置

住まいを相続された方が、その家屋または敷地を譲渡するに当たり、一定の要件を満たした場合、その譲渡取得金額から3,000万円が特別控除されます。

イ 低未利用地の譲渡に係る譲渡取得の特例措置

都市計画区域内の低未利用土地等を500万円以下で個人が譲渡した場合に、当該個人の長期譲渡所得から100万円が特別控除されます。

(5) 空家等管理活用支援法人の指定

令和5年の空家法改正により創設された「空家等管理活用支援法人」により、支援法人に指定された民間法人は公的な立場で空家等の対策に取り組むことが可能となりました。本市においても、別途、指定の基準を定め、民間活力による空家等対策を推進します。

(6) 空家等活用促進区域の設定

観光客が多く来訪し、伝統的な街並みを形成する町屋が多く存在する、中心市街地エリア、北国街道木之本宿景観形成重点区域を、「空家等活用促進区域」とし、空家等の活用を通じて地域における経済的、社会的活動を促進します。

空家等活用促進指針及び空家等活用促進区域の具体について、別途定めるものとします。

【空家等活用促進区域とは】

- ・中心市街地など地域の拠点的な区域に空家等が集積すると、区域が本来持っていた都市機能が低下してしまうおそれがあります。
- ・また古い空家等を活用する上で、建築基準法の規制がネックとなる場合もあります。
- ・そこで、市町村が重点的に空家等の活用を図る区域を「空家等活用促進区域」として定め、区域内での空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能となりました。
- ・「空家等活用促進区域」における規制の合理化には次のものがあります。

① 接道規制の合理化

- ・現行では、建築物の敷地は幅員4m以上の道路に2m以上接していないと建替え、改築が困難となります。法改正により、市町村は「空家等活用促進区域」の活用指針に「敷地特例適用要件」を策定することにより、これに適合する空家等は、前面道路が4m未満でも建替え、改築等が容易となります。

② 用途規制の合理化

- ・現行では用途地域において建築できる建築物の用途に制限がありますが、「敷地特例適用要件」の策定により、要件に適合する用途への変更が容易となります。

③ 市街化調整区域内の用途変更

- ・現行では市街化調整区域内では用途変更に際して知事の許可が必要となります。改正により、空家等活用のための用途変更許可に際して知事が配慮することとなります。

※長浜市空家等活用促進区域内では、本計画改定時点において、上記①～③の規制の合理化等の措置は行っておりません。

空家等活用促進区域の対象・ガイドラインの概要

国土交通省

令和5年12月13日施行・公表

改正概要

- 中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させるおそれ。
- また、古い空家等を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもある。
- 市町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能に。

【空家等活用促進区域の対象】

- 市区町村が経済的・社会的活動の促進のために
重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア
- ・中心市街地
 - ・地域再生拠点
 - ・地域住宅団地再生区域
 - ・歴史的風致の維持・向上を
図るために重点区域
 - ・商店街活性化促進区域
 - ・農村地域等移住促進区域
 - ・観光振興のための滞在促進地区
 - ・上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域



「区域の設定に係るガイドライン」(R5.12公表)の概要

①まちづくり 課題の抽出

- <基本的な考え方・部局間連携>
- 中心市街地の活性化や観光振興など既存の区域設定や法定計画等をベースに課題の検討
- まちづくり部局のほか、観光振興の所管部局等との連携が重要

②区域案・ 指針案の検討

- <区域・指針の内容>
- 対象エリア（地域の実情に応じて柔軟に設定が可能）※地区イメージ例を紹介
- 活用する空家等の種類、誘導用途等
- <都市計画等との調和>
- 市街化調整区域で区域設定する場合は、市街化抑制にも留意し、あらかじめ都道府県知事と協議が必要
- <特例適用要件の設定【選択】>
- 参照基準から敷地特例適用要件を設定
- 市街地環境や土地利用の状況等に応じて用途特例適用要件を設定 ※参考例を紹介
- あらかじめ特定行政庁との協議等が必要

③区域の設定

- <住民意見の反映>
- 公聴会、パブリックコメントなど

④運用開始

- <要請、あっせん>
- 所有者等へ誘導用途への活用を要請
- 所有者等へ空き家の貸付又は売却のあっせん

【取組】

事業等名称	事業概要	主体
住宅新築・リフォーム補助事業	若者世代の移住定住を促進するため、住宅新築や改修する場合に助成を行うもの	住宅課
まちなか出店支援	まちなかの遊休不動産を活用して新規出店する事業者等を支援するもの	商工振興課
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	未来こども若者課
創業支援事業	新たな事業の創出を支援するもの	商工振興課
空き家活用地域活性化事業助成金	自治会や市民活動団体が行う空き家の改修や除却する場合に助成を行うもの	住宅課
中心市街地活性化事業	中心市街地における未来ビジョン等の推進による、空家等活用促進区域内での取組の推進	商工振興課
空家等管理活用支援法人の指定	民間法人が公的な立場で活動し、行政の補完的な役割を果たせるような環境整備	住宅課

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及ぼすこととなります。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、そのような管理不全の空家等に関する近隣住民からの相談が増加しています。

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ていることに加え、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ております。

こうした傾向は、今後も続くと予想されることから、空家等の対策においては、地域コミュニティと連携し、所有者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を図ることが必要となります。

(1) NPOや事業者等による管理の推進

遠方に住んでいたり、近くに住んでいても高齢であったり、管理をする時間ががないなどのさまざまな事情によって、自分では空家等を適切に管理するのが難しい空家の所有者等が少なくありません。

こういった所有者等に対しては、管理を代行するサービス等を紹介することが有効な手段であるため、関係するNPOや事業者等の活動を推進します。

(2) 専門家等への相談体制

建物や法制度等の専門家等から適正管理等について具体的なアドバイスがもらえる相談窓口を設置するなど総合的なサポートを行います。

(3) 管理不全の空家等対策について

ア 取組の方針

管理不全の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。

① 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、空家等の状況把握に努めるとともに、早い段階から所有者に適正管理を行うよう働きかけます。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。

また、管理不全空家等に認定された場合は、所有者等に対し、特定空家等になることを防止するため、必要な措置をとるよう助言・指導を行います。さらに改善が見られない場合は、具体的な措置について勧告します。

②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。

③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、地域組織等と連携して取り組みます。

なお、管理不全が続いた建物の状態判断には専門的な知識も必要であることから、その基準の見直し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ます。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。

イ 措置の流れ

実際の管理不全の空家等への対応は、次のとおり行います。措置の流れについては19ページ記載の図を参考にしてください。

① 調査

市民・自治会等からの情報提供に応じて、所有者等の調査、外観調査等を行います。所有者等の特定が困難な特定空家等については、司法書士等の専門家へ委託を行う等により、所有者等の正確な把握を行います。

②助言・情報提供

所有者等に対して助言を行う文書を送付するなど、事態の改善を促します。特定空家等及び管理不全空家等に認定された場合は、再度助言を行う文書を送付します。

③認定

長浜市特定空家等及び管理不全空家等判断基準に基づいて特定空家等及び管理不全空家等に該当するかどうかの判定を行います。さまざまな事情を鑑みて総合的な判断を行う必要があるため、特定空家等については空家等対策推進会議において、専門家等の意見をもとに最終的な判断を行います。

④指導

改善されない場合、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指導します。

⑤勧告

④までで事態が改善されない場合、所有者等に対して勧告書を送付します。管理不全空家等、及び特定空家等の段階で勧告書を送付した時点で、固定資産税の住宅用地特例から除外します。勧告を行ったことを周

知することが適當だと判断した場合は、所有者等に通知した後、所有者等の住所、氏名、勧告の内容等を記載した標識を、当該特定空家等に設置します。

⑥命令

正当な理由なく、勧告に係る措置を取らなかった場合で、特に必要があると認めるときは、所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて、勧告に係る措置を命令します。⑤と同じく標識の設置および命令を受けた者の住所および氏名（法人の場合主たる事務所の所在地、代表者氏名）、特定空家等の所在地、特定空家等の内容、命令の内容等を公表します。

⑦緊急安全措置

命じられた措置を取らなかった場合、履行しても十分でない場合、または履行期限までに完了する見込みがない場合は、市で必要最低限の緊急安全措置を行います。この際必要になった経費は、所有者等に請求します。

【取組】

事業等名称	事業概要	主体
空家等相談窓口の設置	民間団体と連携し、専門家に空家等の相談を総合的に行える窓口を設置する	住宅課
空き家対策セミナー	専門家とともに空家等への対応について考えていくもの	住宅課

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、空家法に規定のある行政代執行等の活用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はその費用が回収できないといった課題もあります。

自ら除却費用を負担する人がいる一方で、放置し行政代執行等により除却され費用を負担しない場合に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考慮しながら行うこととします。

また、相続放棄等により相続人不存在で所有者がいない特定空家等については、行政が略式代執行により除却することはできますが、除却費用の請求先がないことから費用回収がほとんど見込めない上、除却後の土地の管理も課題であることから、財産管理制度を活用し、売却益で費用を回収しながら空家等を減らす取組を進めます。

(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、所有者に対するより強い対応を検討します。

(2) 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、空き地バンクの導入の検討や自治会やNPO等による跡地活用を支援します。

(3) 財産管理制度の活用

相続放棄等により相続人不存在、または所有者が行方不明になる等によって所有者不在となっている特定空家等は、財産管理制度が使用できます。この制度によって財産管理人が裁判所により選任されることで、特定空家等の管理・売却手続きを進めることができます。

この制度を使用する場合、予納金等の費用が必要となります。特定空家等の売却によって、費用の全部または一部の回収が見込めます。

(4) 行政代執行

行政代執行について、近隣住民の生命等の危険がある場合は、適時適切に検討を行いますが、非常に強い公権力の行使にあたり、所有者の財産権への影響が大きいことから、緊急性や公益性等を十分に考慮し、慎重に判断行います。

【取組】

事業等名称	事業概要	主体
財産管理制度の活用	相続放棄等により相続人不存在で所有者がいない場合など、裁判所への申立を行うもの	住宅課

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されないと草木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) 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等でも可能とします。

(2) 空き地バンクの導入検討

除却された跡地の利活用を図るため、空き家バンクに加え、空き地バンクの導入の可能性について検討を行い、関係団体等との調整を行います。

【取組】

事業等名称	事業概要	主体
空き家活用地域活性化事業助成金	自治会や市民活動団体が行う空き家の改修や除却する場合に助成を行うもの	住宅課

第3節 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 空家等の実態調査

令和6年度に空家等実態調査を実施しましたが、今後も、本計画の改定の時期に合わせ、5年に1回を目途に、市内の空家等を適正に把握し、具体的な対策の検討や継続的な対応を進めていくため、市内全域での調査を実施します。

なお、現地調査やアンケート調査により、不良度や所有者の意向について調査分析を行うものとします。

2 データベース化

空家実態調査のデータを国が整備を進めている、空家データベースシステムに登録し、空家等の活用対策や適正管理業務に活用します。

3 空家等対策推進会議の開催

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、協力が不可欠であり、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こと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場として、空家等対策推進会議を開催します。

【取組】

事業等名称	事業概要	主体
空家等実態調査	市全域の空家等について、調査分析を行うもの	住宅課
空家等対策推進会議	市民や専門家の協力を得て空家等対策全般について検討を行うもの	住宅課

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 多様な相談に対応できる体制づくり

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。これらに適切に対応するとともに、内容によって担当部署等を案内し、問題解決に繋げます。

また、所有者等からの専門的な相談に対しても、空家等相談窓口等の設置により、対応できるようにしていきます。

2 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、府内の空家等に関する部署の職員より構成される「長浜市空き家等対策検討府内会議」により、関係部署等と協議の場を設けます。

3 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、連携協定による事業の活発化や空家等管理活用支援法人の指定等により民間事業者との連携強化を図ります。

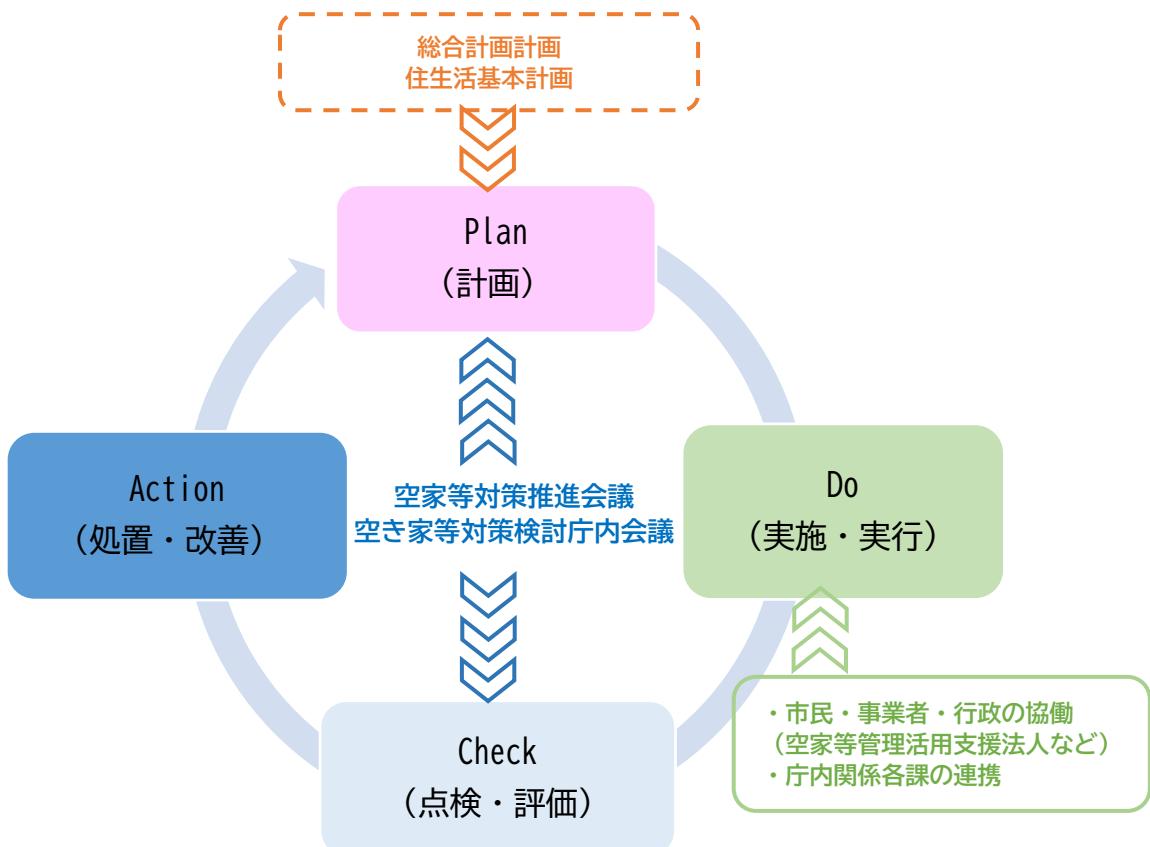
4 専門家会議等との連携

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空家等対策推進会議や移住定住促進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ます。

第2節 目標と進捗管理・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によって取組の改善に努めます。

計画の推進に当たっては、空家等対策推進会議の意見を取り入れながら、P D C Aサイクルにより継続的な事業の見直しを行い、適切な進捗管理を行い、実効性の高い事業の実施に結び付けます。



資料編

目次

資料 1	空家等実態調査業務 現地調査報告書	1
資料 2	空家等実態調査業務 意向調査アンケート報告書	27
資料 3	長浜市空家等活用促進区域	61

**令和6年度
長住宅第1号長浜市空家等実態調査業務委託**

現地調査報告書

令和7年3月

長 浜 市

日本工営都市空間株式会社

目 次

1 業務概要	2
1.1 業務の目的	2
1.2 業務概要	2
1.3 要約	2
2 作業内容	3
2.1 作業フロー	3
2.2 作業内容	4
2.2.1 計画準備	4
2.2.2 調査手順書の作成	4
2.2.3 空家等の調査票の作成	4
2.2.4 机上調査及び現地調査	7
2.2.5 所有者特定業務	8
2.2.6 所有者意向調査	8
2.2.7 空家等データベースの作成	9
2.2.8 業務報告書作成	9
2.2.9 打合せ協議	9
2.2.10 納入成果品	10
2.3 業務スケジュール	10
2.4 使用した主な図書及び基準	11
2.5 使用した主な機器	11
3 調査結果の集計分析	12
4 総合ランクごとの分布図	21
5 その他	24

1 業務概要

1.1 業務の目的

本業務は、長浜市全域の空家等に対して調査を実施し、空家等の現在の状態や位置、公道上からの外観目視調査による不良度・危険度・利活用可能度の判定等を行い、空家等に関するデータベースを作成し「長浜市空家等対策計画」の策定や空家等に関連する諸施策の展開の基礎資料とする目的とした。

1.2 業務概要

- 1) 業務名：令和6年度長住宅第1号 長浜市空家等実態調査業務委託
- 2) 作業地域：長浜市全域
- 3) 工期：令和6年6月18日～令和7年3月21日
- 4) 発注者：長浜市 都市建設部 住宅課
- 5) 受注者：日本工営都市空間株式会社 滋賀事務所
- 6) 契約金：15,642,000円（うち消費税1,422,000円）

1.3 要約

【内容】

長浜市内全域の建物について、机上で既存データ（水道閑栓・使用量データ、建物利用データ等）及び各種資料等から空家の可能性がある建物等を抽出した。

抽出時に対象とした建物用途は「不明」「店舗等併用住宅」「店舗等併用共同住宅」「商業施設」「宿泊施設」「住宅」「作業所併用住宅」「工場」「共同住宅」「その他」とした。

抽出後には、現地において公道上からの外観目視調査により「建物の利用・居住状況」「建物の損傷度合」「敷地の管理状況」等を確認した。

また、外観目視調査は、適切な実施を図るために必要な指針等（ガイドライン）に沿って実施した。

なお、現地調査で空家と判定した建物に対しては、市から提供された対象建物の納税義務者へ意向調査アンケートを実施して、回答結果の集計及びまとめを行いデータベース化した。

【数量】

調査予定数量：7,304棟

調査実施数量：7,821棟

※机上で抽出した建物以外に、現地で新たに発見した空家と想定される建物や、「近い将来に崩壊の可能性がある」もしくは「既に崩壊している」倉庫・納屋等についても調査を実施したため、調査予定数量より調査実施数量が増加した。

2 作業内容

2.1 作業フロー

本業務は、以下のフローで業務を実施した。

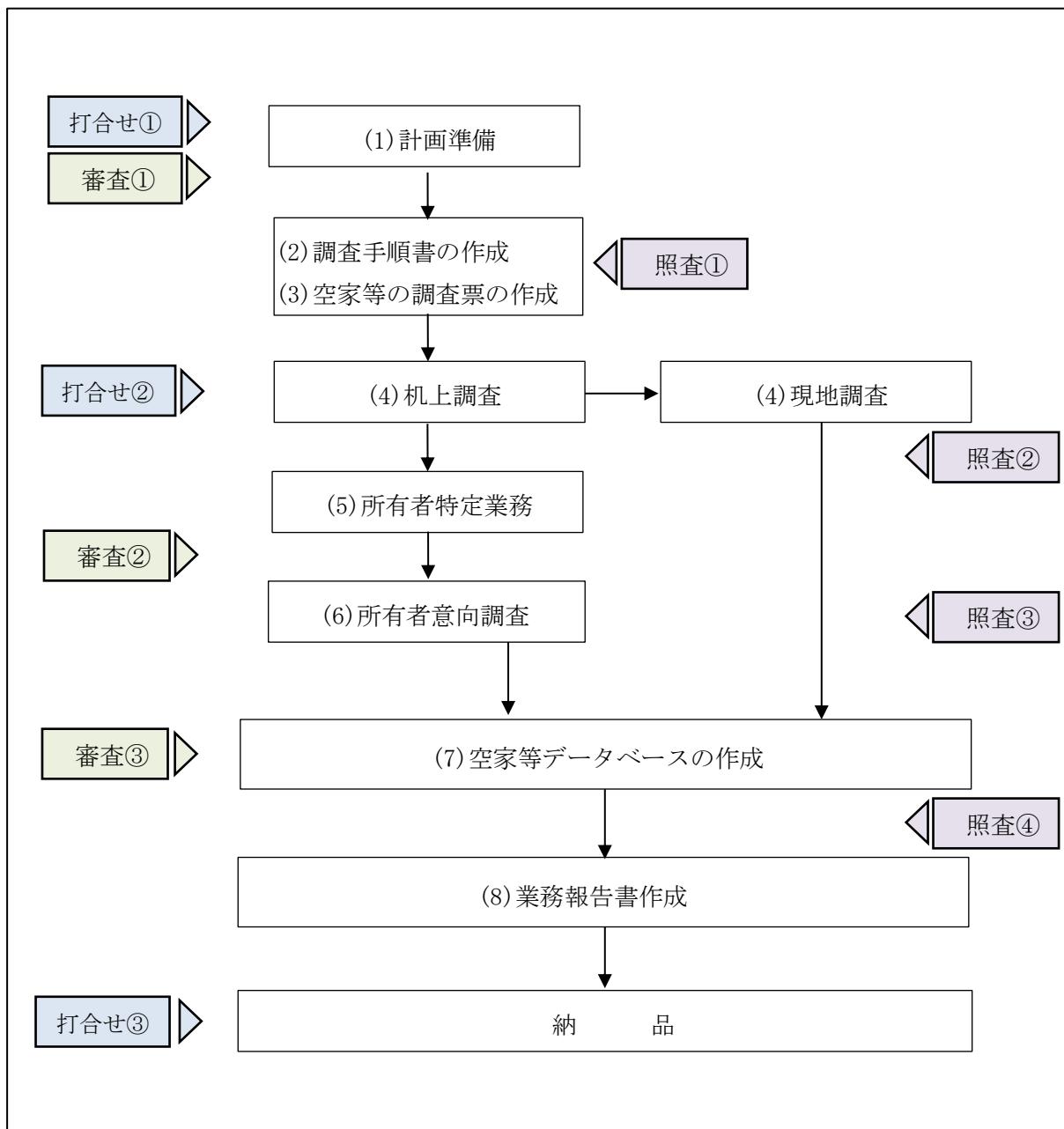


図2.1 作業フロー

2.2 作業内容

2.2.1 計画準備

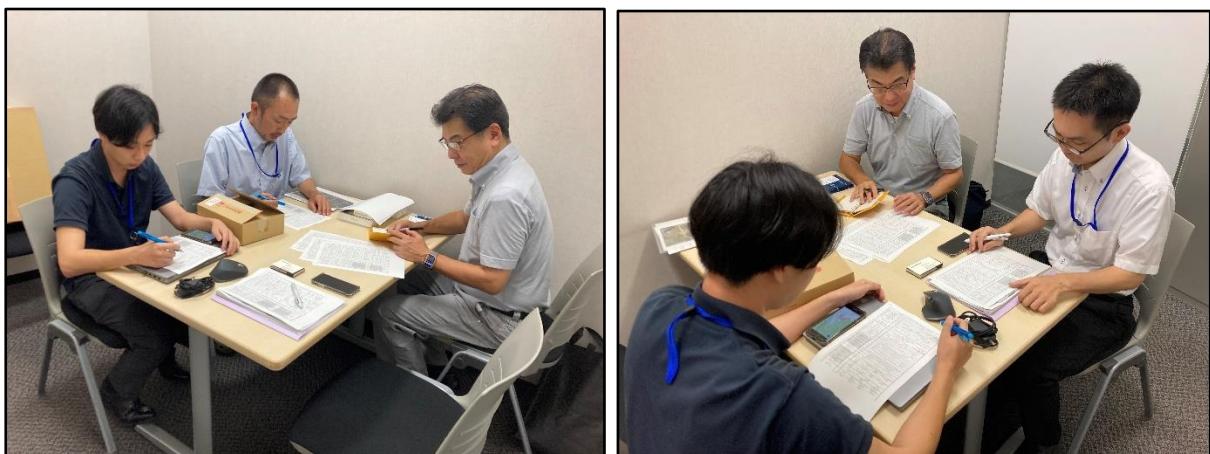
作業開始前に工程、作業体制等を明記した業務実施計画書を作成し、以下の内容について発注者の承認を得た。

- 1) 業務体制・配置計画
- 2) 業務工程表
- 3) 業務実施要領
- 4) 緊急時の連絡体制
- 5) その他発注者・受注者の協議により必要と認めるもの

2.2.2 調査手順書の作成

本調査の趣旨、調査概要、調査方法、判断基準、調査時におけるトラブルへの連絡・対応方法等を発注者と協議し、現地調査を担当する調査員に対して、事前研修の場を設け説明を行った。

事前研修実施状況



2.2.3 空家等の調査票の作成

空家等の判断基準及び不良度・危険度・利活用可能度判定基準は「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「地方公共団体における空家調査の手引きver.1（平成24年6月国土交通省住宅局作成）の空家等の定義を参考に、空家の有効活用等を判断するための不良度判定表及び利活用判定表を作成し、発注者と協議の上で決定した。

－本業務における空家の定義－

「建築物又はこれに付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とその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む）（空家法第2条第1項）上記の「使用されていないことが常態である」とは、概ね1年間継続して使用されていない状態をいい、また長屋やアパートなどの共同住宅の場合、建物全体で1戸でも居住されている場合は「空家等」には該当しない。」

【外観目視調査の項目】

- 1) 対象家屋の状況（空家または空家ではない状況）

※空家でないことを確認した場合は、以下不要。
- 2) 用途・構造・階数・建て方(戸建・長屋・共同等)
- 3) 表札、郵便受け、ガス・電気メータなどの状況
- 4) 前面道路幅員および間口の幅員
- 5) 雑草立木等の繁茂、ゴミの散乱状況
- 6) 屋根、外壁、基礎、ベランダ等の建物の部位に関する損傷状況
- 7) その他雨戸や軒、窓ガラス等の部分的箇所の損傷状況 等

表2.1 調査項目一覧(1/2)

No.	調査項目	写真	選択肢						
1	調査対象物件の有無		1.あり		2.なし(空き地等) ⇒ 調査終了				
2	調査実施状況		1.可		2.不可 ⇒ 調査終了				
3-0	調査不可の理由		1.道路から確認不可		2.調査拒否		3.その他（以下記入欄に追記）		
3-1	記入欄:その他調査不可理由		上記の3-0の質問で「3.その他」を選択した際の記入欄として使用						
4	使用実態		1.使用実態がない可能性が高い			2.使用実態あり ⇒ 調査終了			
5-0	使用実態ありの場合：その理由 (代表的なものを1つ選択)		1.洗濯物が干してある	2.住民がいる	3.玄関、窓が開いている	4.電気が点いている	5.TV・水道などの音がする	6.ペットがいる（犬・猫等）	7.長屋で1軒以上生活実態あり
			8.共同住宅（マンション・アパートなど）で1軒以上生活実態あり	9.管理がなされている（清掃されている等）	10.その他記入欄に追記	11.プロパンガスがある	12.使われている車が駐車されている		
5-1	記入欄：使用実態ありの場合 (複数選択ある場合はこちらを使用)		上記3-0で入力できなかった、他の選択肢やその他を選んだ際の記入欄として使用 例) 4.7/近隣住民から聞き取り						
6-0	用途・建て方		1.専用住宅		2.店舗併用住宅		3.店舗・事務所・工場		
			4.崩壊している、しそうな倉庫・納屋・車庫等		4.その他（損傷等のない倉庫・納屋・車庫等）⇒ 調査終了				
6-1	建て方タイプ		1.一戸建て	2.長屋 (記入欄で戸数入力)	3.共同住宅 (記入欄で戸数入力)	4.その他（以下記入欄に入力）			
6-2	記入欄：戸数・その他の場合		上記6-1の質問で2と3を選んだ場合は戸数を、「4その他」の場合は理由を記入						
7	構造		1.木造		2.非木造		3.不明		
8	階数		1.1階	2.2階	3.3階	4.4階以上			
9-0	表札・名札・看板 (なければ未入力)		1.あり		2.あるが判読不明				
9-1	記入欄：表札（名字のみ）看板名		1.ありを選択した時に表札と名札は名字のみ、看板名（できるだけ詳細に）をテキストで記入						
10	郵便受けの状況 (存在しない、正常であれば未)		1.確認不可	2.郵便物等が溜まっている		3.ふさがれている			
11	電気メータの状況 (存在しない、正常であれば未)		1.確認不可	2.動いていない		3.動作判別不可			
12	ガスメータの状況 (存在しない、正常であれば未)		1.確認不可	2.動いていない		3.動作判別不可			



表2.1 調査項目一覧(2/2)

13	賃貸、売却の表示 (なければ未入力)		1.あり						
14	雨戸の状況 (なければ未入力)	△	1.確認不可	2.すべて開いている	3.すべて閉まっている	4.一部開いている			
15	道路の幅員	△	全面道路の幅員(単位:m)を小数点第一位まで記入(空家判定の場合必須入力)						
16	道路との高低差 (等高なら未入力)	△	1.敷地の方が低い (0.3m以上低い)		2.敷地の方が高い (1.0m以上高い)				
17	駐車場スペース (なければ未入力)	△	1.確認不可		2. 1台分あり	3. 2台分以上あり			
18	間口(接道)の状況	△	間口の幅員(単位:m)を小数点第一位まで記入						
19	門・堀・柵の状況 (存在しない、正常であれば未入力)	破損時 必要	1.確認不可	2.損傷あり (周囲影響なし)	3.倒壊している。倒壊のおそれ あり				
20	擁壁の状況 (存在しない、正常であれば未入力)	破損時 必要	1.確認不可	2.損傷あり (周囲影響なし)	3.倒壊している。倒壊のおそれ あり				
21	雑草・立木の状況 (存在しない、正常であれば未入力)	繁茂時 必要	1.確認不可	2.やや繁茂 (敷地内のみ)	3.繁茂 (敷地外へ影響)				
22	ゴミの投棄、堆積の有無 (存在しない、正常であれば未入力)	堆積時 必要	1.確認不可	2.一部堆積あり (部分的)	3.大量に堆積あり (敷地全体・周囲へ影響)				
23	屋根材の状況 (正常であれば未入力)	破損時 必要	1.確認不可	2.一部損傷・軒のたわみ (周囲影響なし)	3.穴開き変形や波打っている (周囲影響なし)	4.崩落している (周囲影響なし)			
24	外壁材の状況 (正常であれば未入力)	破損時 必要	1.確認不可	2.一部損傷、仕上材腐朽・錆 (周囲影響なし)	3.著しく下地が露出又は穴が開いている(周囲影響なし)				
25	ブルーシート覆いの有無 (なければ未入力)	存在時 必要	1.確認不可	2.屋根あり (周囲影響なし)	3.外壁あり (周囲影響なし)	4.屋根と外壁あり (周囲影響なし)			
26	基礎の状況 (正常であれば未入力)	破損時 必要	1.確認不可	2.一部破損 (周囲影響なし)	3.著しい破損 (周囲影響なし)				
27	建物の傾き (正常であれば未入力)	破損時 必要	1.確認不可	2.一部に傾きあり (周囲影響なし)	3.全体的に傾きあり (周囲影響なし)				
28	ベランダの状況 (存在しない、正常であれば未入力)	破損時 必要	1.確認不可	2.一部破損 (周囲影響なし)	3.大部分が破損 (周囲影響なし)				
29	屋外階段の状況 (存在しない、正常であれば未入力)	破損時 必要	1.確認不可	2.一部破損 (周囲影響なし)	3.大部分が破損 (周囲影響なし)				
30-0	その他破損箇所	破損時 必要	1.雨戸 8.軒又は庇	2.雨樋 9.その他：記入欄に追記	3.カーポート	4.看板	5.窓ガラス	6.物置	7.アンテナ
30-1	記入欄：その他破損箇所	破損時 必要	項目30-1に該当するものが複数ある場合や「9.その他」を選択した場合に記入						
	備考欄(その他何かあれば記入する箇所)	△	上記の調査項目以外で周辺環境に悪影響を及ぼしている事象があれば記載する (例：動物が住み着いており、糞尿や羽毛、鳴き声等が周辺に影響を与えている)。						
	調査済み確認	△	1.未(赤丸)	2.済 (空家でない：灰丸)	3.要確認(紫星)	4.新規追加 (緑ひし型)	済(空家である：青丸)		



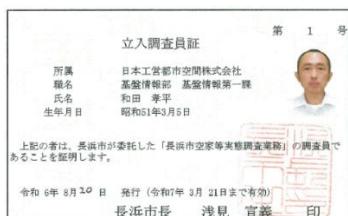
2.2.4 机上調査及び現地調査

市から借用した水道使用量データ等から一定条件【（上水道：使用量1t以下もしくは中止中）（下水道：使用量10m³以下もしくは中止中）等】に該当した建物を、都市計画基本調査結果のGISデータ(Shapefile)と突合し最終的に抽出された空家候補に対して公道からの外観目視による現地調査を実施した。（机上調査で抽出した7,304棟）※公共施設等は対象外。

外観目視調査は、スマートフォンの現地調査アプリケーション(ArcGIS Online Field Maps)に表2.1に示す項目のデータを入力しながら調査を行った。専用アプリケーションによる作業を実施したこと、調査時の資料紛失防止やデータ入力時間の短縮、入力ミス防止等作業効率化につながった。

なお、現地調査項目は、2.2.3節にて発注者と協議のうえ決定し、損傷等については棟または部位ごとに損傷度合がわかる外観写真を撮影した。なお、現地調査の際には、調査員は腕章を見えやすい位置に着用し、立入調査員証を携帯した。また、調査開始前には調査員間における判断基準のバラツキを防止する目的で、数棟におけるプレ調査を実施し判断基準の統一を図った。

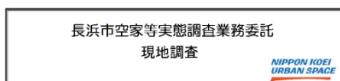
立入調査員証



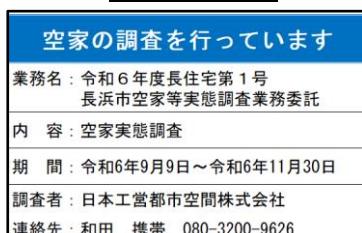
プレ調査状況



腕章



車両プレート



【結果】

- 1) 調査件数は**7,821棟**。（一次抽出以外に現地で空家と想定した建物も含む）
- 2) 調査時点で「空家でない」ことを確認した建物を除くと、空家候補数は**2,686棟**。

【空家でないことの判定基準（一部）】

- 1) 更地になっている。
- 2) 何かしらの生活実態がある。（洗濯物の存在、玄関窓あき、電気が点灯等）

【空家であることの判定基準（一部）】

- 1) 郵便受けにチラシや郵便物等が大量に溜まっている。
- 2) 窓ガラスが割れたままになっている。
- 3) 門から玄関までの雑草の繁茂や放置物があるなど、出入りしている様子がない。
- 4) 敷地内にごみ等の不法投棄がみられる。
- 5) 電気・ガスマーティーが動いていない。

2.2.5 所有者特定業務

現地調査で確認できた空家候補等について、受注者が都市計画図に基づく緯度経度情報の付与を行い、発注者に提出した。提出された空家候補等の緯度経度情報に基づき、発注者において空家等の所有者特定を行った。

- 1) 発注者にて所有者が特定された空家数は2,610棟であった。(残76棟は所有者が特定不可)

2.2.6 所有者意向調査

発注者が行った所有者特定の結果を基に、受注者は現地調査で得られた空家候補等の所有者に対し、アンケート方式による意向調査を行い、集計結果を取りまとめた。

- 1) アンケート項目は地方公共団体における空家調査の手引きや他自治体の事例を参考に受注者が作成し、発注者と協議のうえ決定した。
- 2) 封筒作製（市章を用いることや、市住所をあて先、あて名とすることは差し支えない）に係る印刷製本費および調査に係る通信運搬費は、受注者で負担した。
- 3) アンケート未提出世帯に対しては督促状を送付した。文案については受注者で作成し、発注者と協議の上決定した。
- 4) 郵送でのアンケート送付の他、発注者側でアンケート内にQRコードを印字し、電子アンケートでの回答も実施した。
- 5) 発送数については、第一回発送を2,603通、第二回発送が209通、督促状については1,003通発送した。（土地と建物の納税者が相違する場合に、建物納税者へ第二回発送を実施）
最終の発送対象数は2,610-4 (国外住所や地番なし住所のため発送対象外) = 2,606棟
- 6) 送付したアンケートのうち、約170件が宛先不明で返送された。
- 7) 期限内に返答のあったアンケートは1,777件、回収率は約68%となり他自治体と比較しても比較的高い返答率となった。（※参考；他自治体では平均約50%前後）
- 8) 期限内のアンケート回答のうち「空家でない」との回答が、241棟あった。
よって、アンケートの結果を反映した最終的な空家の数は2,445棟となった。

(空家候補2,686棟 - 「空家でない」回答241棟 = 2,445棟)

登録番号 : 10001

■ 読むする番号に○を付けてください
設問ごとに選択できる数が指定されています。

1. 対象建物についてお問い合わせします。

【問】現在、対象建物はどのような状態ですか。1つ選択してください。

1 在んでいる	2 賃貸にしている	3 先取、譲渡済みである	4 延べ解体済みである	5 不明、または心当たりがない	6 正月やお盆のとき、毎年利用している	7 物置・倉庫などして頻々利用している	8 管理はしているが利用していない	9 使っていない
---------	-----------	--------------	-------------	-----------------	---------------------	---------------------	-------------------	----------

【問】対象建物は誰が所有していますか。1つ選択してください。

1 自分が単独で所有している	3 純族が所有している
2 自分と純族が共有している	4 その他 ()

【問】対象建物は誰が所有していますか。1つ選択してください。

1 自分が単独で所有している	2 自分と純族が共有している	3 純族が所有している	4 墓地である	5 その他 ()
----------------	----------------	-------------	---------	-----------

令和7年1月27日

● ● ● 様

ご回答にあたって

1 アンケート調査票が聞いた時点で、空家ではない場合(居宅としている、売却済み・譲渡済み等)は、**問1のみ**、1~9のいずれかに○印をつけてご回答ください。

2 設問ごとにあたはまる番号に○印をつけてください。設問ごとに「1つ」「2つ」等と指定されているので、ご注意ください。

3 インターネットからの回答も受け付けています。次のコードまたはURLからアンケートにご回答ください。インターネット上でご回答の場合は、紙面の調査票の送返は必要ございません。

■ ご回答フォーム
<https://logform.jp/form/BjclW/828090> 

4 アンケート調査票は、統計的に処理し、空家対策検討の基礎資料として活用します。

【お問い合わせ】 調査課課長の職務権限について
調査課の一部改定により、令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。正当事由のない申請されれば10万戸以下の過半の対象となりますので、相続された際には必ず相続登記をしてください。なお、令和6年4月1日以前に相続が開始している場合は、3年間の猶予期間がありますが、義務化の対象となります。

【お問い合わせ先】
長浜市 市政建設部 住宅課 住まい政策係
担当: 富永、河瀬
電話: 0749-65-6533 (直通)
調査課担当者
日本工営都市空間株式会社 基盤情報部基盤情報第一課
担当: 和田
電話: 052-979-9046 (直通)

令和7年1月27日

● ● ● 様

ご回答にあたって

1 アンケート調査票が聞いた時点で、空家ではない場合(居宅としている、売却済み・譲渡済み等)は、**問1のみ**、1~9のいずれかに○印をつけてご回答ください。

2 設問ごとにあたはまる番号に○印をつけてください。設問ごとに「1つ」「2つ」等と指定されているので、ご注意ください。

3 インターネットからの回答も受け付けています。次のコードまたはURLからアンケートにご回答ください。インターネット上でご回答の場合は、紙面の調査票の送返は必要ございません。

■ ご回答フォーム
<https://logform.jp/form/BjclW/828090> 

4 アンケート調査票は、統計的に処理し、空家対策検討の基礎資料として活用します。

【お問い合わせ】 調査課課長の職務権限について
調査課の一部改定により、令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。正当事由のない申請されれば10万戸以下の過半の対象となりますので、相続された際には必ず相続登記をしてください。なお、令和6年4月1日以前に相続が開始している場合は、3年間の猶予期間がありますが、義務化の対象となります。

【お問い合わせ先】
長浜市 市政建設部 住宅課 住まい政策係
担当: 富永、河瀬
電話: 0749-65-6533 (直通)
調査課担当者
日本工営都市空間株式会社 基盤情報部基盤情報第一課
担当: 和田
電話: 052-979-9046 (直通)

アンケート本文

QRコード

督促状



2.2.7 空家等データベースの作成

各種G I Sシステムで利用が可能なShapefileで空家等データベースを構築した。

データベースに格納したデータ項目は、発注者と協議して①管理番号②空家等の所在地③所有者及び住所（緯度経度付与）④現地調査結果⑤意向調査結果における「空家である」か「空家でない」等の情報とした。

2.2.8 業務報告書作成

空家等実態調査の方法や空家等戸数、不良度・危険度・利活用可能度別戸数、地域別戸数、傾向等の分析結果と意向調査結果の内容を分かりやすくグラフ化し記載した報告書を作成した。

2.2.9 打合せ協議

業務の実施にあたり、対面及び電話（メール）等での計12回の打ち合わせ協議を実施した。

回 数	協議内容
第1回協議	業務実施計画書提出、資料借用、想定空家の抽出条件 等
第2回協議	想定空家抽出結果、現地調査項目、追加の資料借用 等
第3回協議	想定空家抽出結果（建物用途の追加）、現地調査項目 等
第4回協議	意向調査アンケート（案） 等
第5回協議	意向調査アンケート（案） 等（発送先の確認）
第6回協議	アンケートの脱字、追加アンケートの発送先 等
第7回協議	成果品、不良度及び利活用の判定基準 等
第8回協議	アンケート結果の入力 等
第9回協議	アンケート結果の集計 等
第10回協議	アンケート回答からの空家判定 等（設問1で判定）
第11回協議	成果品、現地調査票等
第12回協議	作成図面（ヒートマップ）、空家判定、照会中のアンケート回答 等

2.2.10 納入成果品

業務にあたり下記の成果品を納入した。

- 1) 空家地図（利活用判定結果は反映しない）
 - ・不良度のA～D判定結果かつ建物用途別に色分けした図面 A 1_2 分割
 - ・字界ごとに空家数で濃淡を表示した図面 A 1_2 分割
- 2) 空家住宅地図帳（利活用判定結果は反映しない）
 - ・長浜市ゼンリン住宅地図同様3分冊（A3）※A～D判定ごとに色分け
 - ※1) 及び2)に記載した空家ポイントは、アンケート結果を反映したものとした)
- 3) 電子媒体（U S B）に格納した空家等データベース
 - ・現地写真データはJ P E G形式
 - ・現地調査調書 ※調査した全ての建物を対象
- 4) 空家等現状調査結果報告書
- 5) その他
 - ・意向調査アンケート原本 等

2.3 業務スケジュール

本業務における業務工程

	令和6年							令和7年		
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
(1) 計画準備		---								
(2) 調査手順書の作成		---								
(3) 空家等の調査票の作成			---							
(4) 地上調査			---							
(4) 現地調査				---						
(5) 所有者特定業務					---					
(6) 所有者意向調査						---				
(7) 空家等データベースの作成					---					
(8) 優務報告書作成								---		
(9) 打合せ協議		①	②		必要に応じて適宜実施					③
審査		①		②			③			
照査		①	②			③			④	
納品										●

2.4 使用した主な図書及び基準

- ・本業務の実施は、仕様書の他下記に示す関係法令に基づいて行った。
 - (1) 空家等の対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）
 - (2) 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
(平成27年2月26日付け総務書・国土交通省告示第1号：最終改正令和3年6月30日付け総務省・国土交通省告示第1号)
 - (3) 地方公共団体における空家調査の手引きver.1（平成24年6月国土交通省住宅局作成）
 - (4) 長浜市空家等対策計画（令和3年4月）
 - (5) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
 - (6) 長浜市契約規則
 - (7) その他関係法令

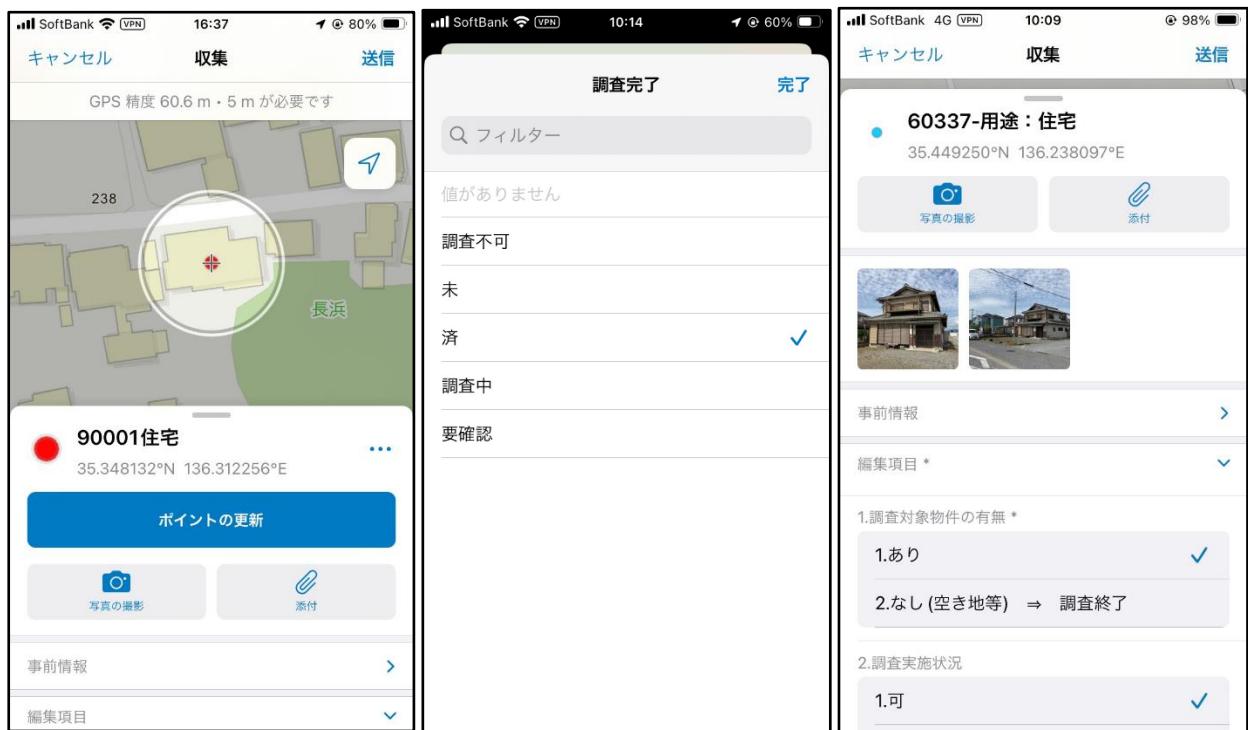
2.5 使用した主な機器

本業務で使用した主な機器を以下に示す。

表2.2 使用した主要機器一覧表

項目	区分	使用機器	備考
ハードウェア	PC	DELL Latitude他	
	プリンター	HP DesignJet T2600 V4、DocuCentre-VII C7788	
ソフトウェア	GISソフト	QGIS、ArcGIS Online	
	調査アプリ	ArcGIS Field Maps	

現地調査アプリケーション (ArcGIS Online)



3 現地調査結果の集計分析

空家の建物に関する状況(用途・建て方・戸数・構造・階数)

市内全域の空家を対象として棟数を集計した。

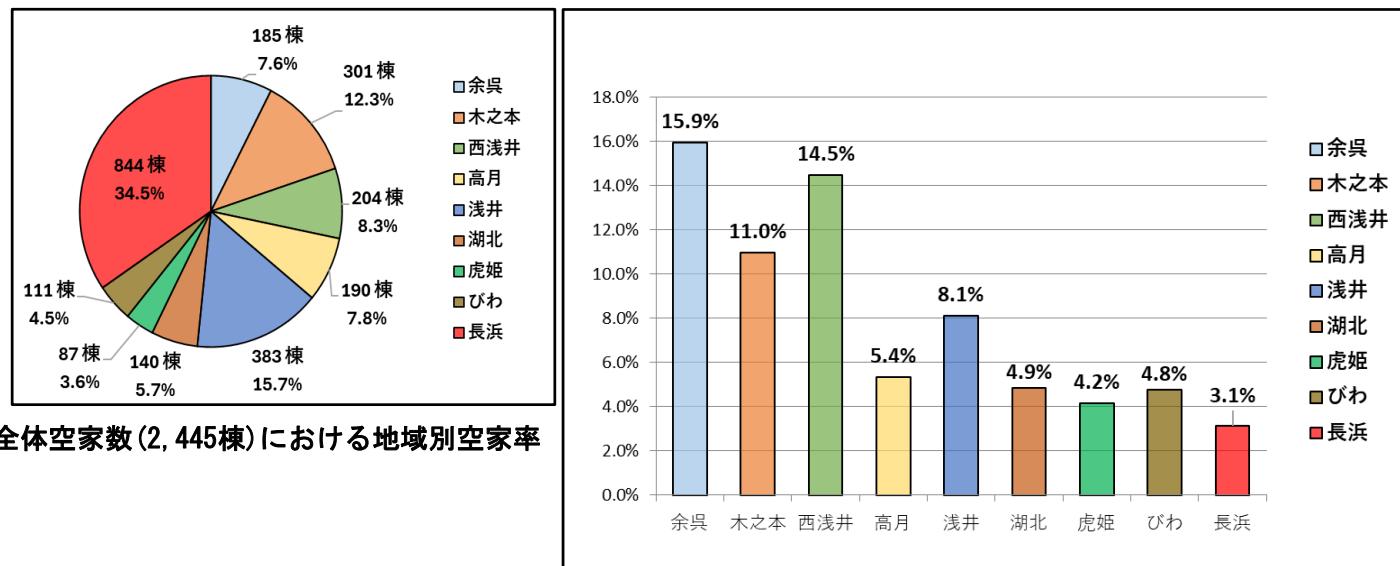
空家率

空家率の集計は、各地域内に存在する総家屋数を母数とし、9つの地域別に算出した。

なお、アンケート結果を反映した最終的な全体空家数（2,445棟）を母数とした9つの地域別における空家率も算出した。

市内における空家率は5.1%であった。地域別では、3.1%～15.9%の割合で分布しており、「余呉地域」で15.9%と最も割合が高く、反対に「長浜地域」で3.1%と最も低い結果となった。

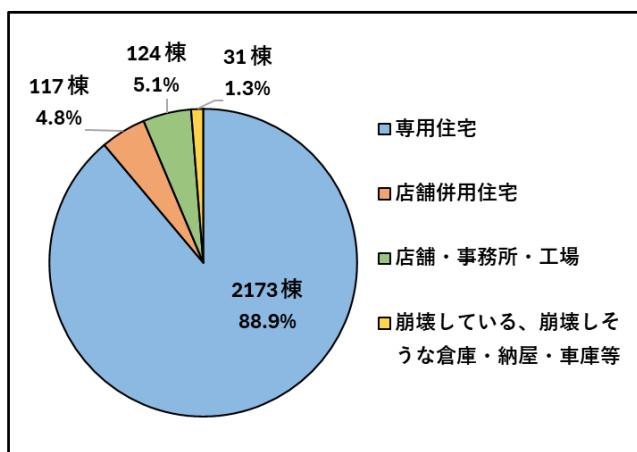
地域ごとの空家数					
地域	空家数（棟）	全体空家数(2445) における空家率	※地域別の世帯数を家屋数とする（1世帯=1家屋(棟)）		地域別総家屋数における 空家率
			地域別総家屋数（棟）	地域別総家屋数における 空家率	
余呉	185	7.6%	1,161	15.9%	
木之本	301	12.3%	2,747	11.0%	
西浅井	204	8.3%	1,410	14.5%	
高月	190	7.8%	3,547	5.4%	
浅井	383	15.7%	4,724	8.1%	
湖北	140	5.7%	2,881	4.9%	
虎姫	87	3.6%	2,090	4.2%	
びわ	111	4.5%	2,328	4.8%	
長浜	844	34.5%	26,838	3.1%	
計	2,445		47,726	市内における空家率 5.1%	



用途

・空家の用途について「専用住宅」が2,173棟（88.9%）と大多数を占めた。「店舗併用住宅」と「店舗・事務所・工場」はほぼ同率（約5%）の結果となった。なお、崩壊が関係する倉庫・納屋・車庫等が31棟（1.3%）ほど確認できたが、その中でも特に敷地外に影響がある場合は、何かしらの対策が必要であると考える。

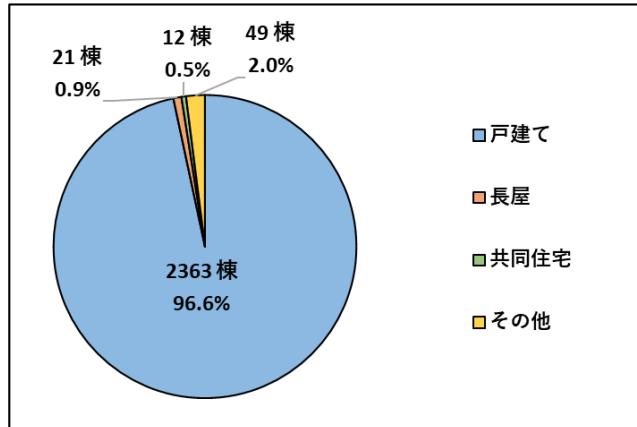
用途	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
専用住宅	168	273	178	176	341	127	70	101	739
店舗併用住宅	5	15	3	9	15	3	9	2	56
店舗・事務所・小規模工場	11	12	21	4	14	9	7	6	40
崩壊している、崩壊しそうな倉庫・納屋・車庫等	1	1	2	1	13	1	1	2	9
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844



建て方

・建て方区分は、「戸建て」が2,363棟（96.6%）で大多数を占めた。「長屋」が21棟（0.9%）、「共同住宅」が12棟（0.5%）、「その他」が49棟（2.0%）であった。

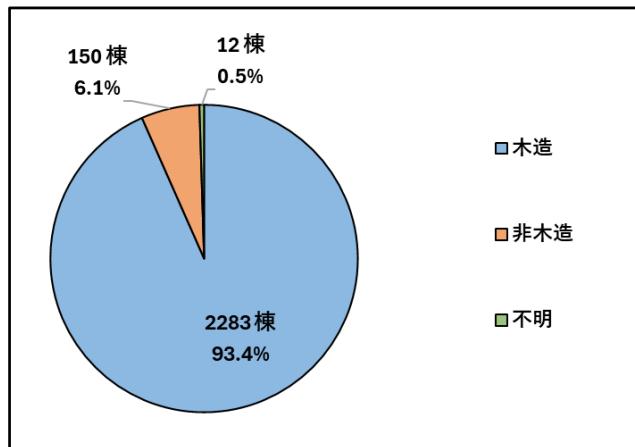
建て方	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
戸建て	182	297	199	187	365	139	85	108	801
長屋	1	1	0	0	0	0	1	0	18
共同住宅	1	2	0	0	2	0	0	0	7
その他	1	1	5	3	16	1	1	3	18
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844



構造

・構造については、「木造」2,283棟（93.4%）、「非木造」150棟（6.1%）、「不明」12棟（0.5%）で、全地域で木造の割合が9割以上となった。

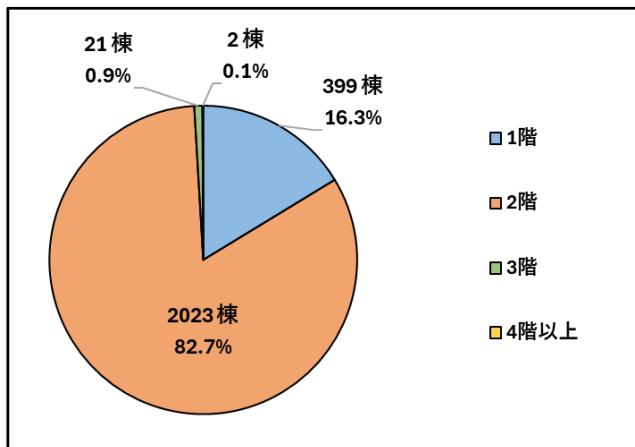
構造	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
木造	176	280	187	182	356	130	81	105	786
非木造	9	19	17	7	24	10	6	4	54
不明	0	2	0	1	3	0	0	2	4
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844



階数

・階数については、「2階」が2,023棟（82.7%）で最も多く、「1階」が399棟（16.3%）であった。「3階」以上の建物は全体の約1%程度確認された。

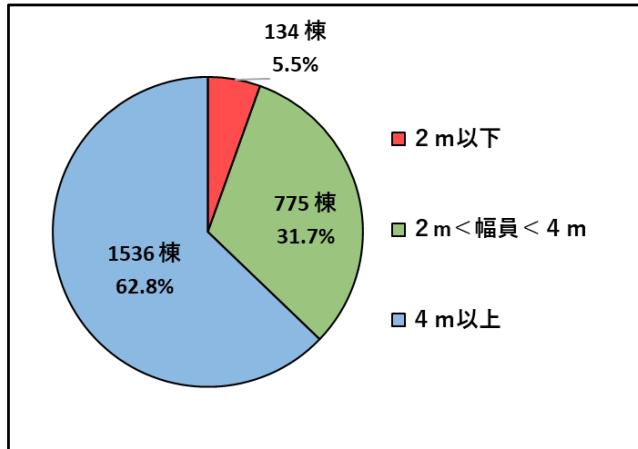
階数	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1階	47	38	52	27	90	16	8	16	105
2階	136	261	151	163	293	123	78	94	724
3階	2	2	1	0	0	1	1	1	13
4階以上	0	0	0	0	0	0	0	0	2
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844



前面道路の幅員

・前面道路の幅員については、「4m以上」が1,536棟（62.8%）であった。災害時等で緊急車両の進入が困難とされる「2m以下」は134棟（5.5%）確認された。なお「湖北地域」で、前面道路幅員が「2m以下」の空家が割合的に一番多く確認（12.1%）されたが、これらは火災等含めた災害時の対策が課題と考える。

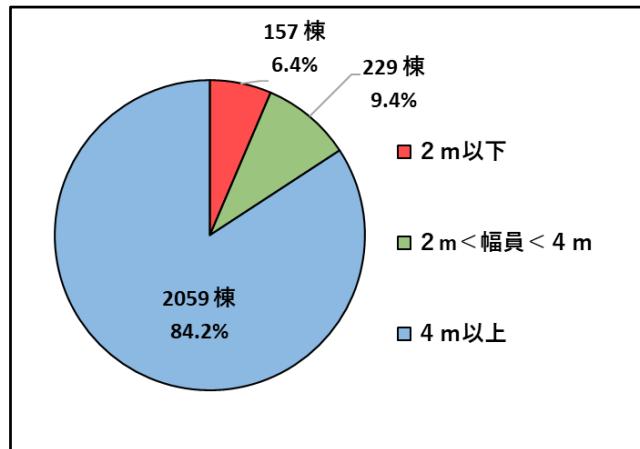
前面道路の幅員	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
2m以下	7	14	6	19	19	17	2	8	42
2m<幅員<4m	36	76	104	54	212	41	14	28	210
4m以上	142	211	94	117	152	82	71	75	592
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844



間口・接道の幅員

・間口および接道の幅員については、「4m以上」が2,059棟（84.2%）で大半を占め、車両の進入が困難かつ中心線後退が必要であるとされる、接道の幅員「2m以下」のものは157棟（6.4%）であった。なお「木之本地域」で、間口・接道の幅員が「2m以下」の空家が割合的に一番多く確認された。（10.6%）

間口・接道の幅員	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
2m以下	14	32	13	5	37	5	6	4	41
2m<幅員<4m	39	33	19	19	58	5	3	5	48
4m以上	132	236	172	166	288	130	78	102	755
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844



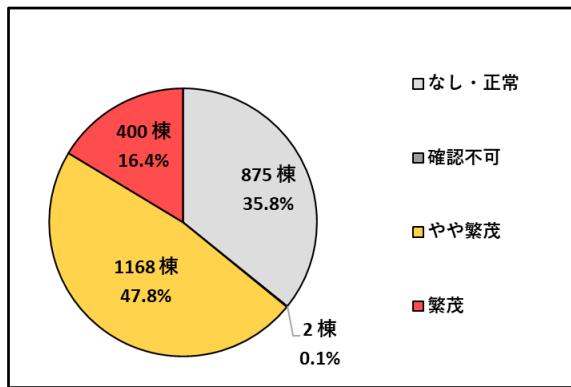
空家における敷地状況と損傷度合いについて

現地で公道からの外観目視調査を実施した結果、主な確認項目である、雑草・立木（繁茂）、ゴミの堆積、屋根材、外壁材の4つの項目に関して集計を行った。

雑草・立木（繁茂）の状況

・雑草立木（繁茂）の状況については、敷地の一部に雑草が茂っている「やや繁茂」が1,168棟（47.8%）で、敷地全体や周囲に影響がある「繁茂」は400棟（16.4%）確認された。繁茂の割合的には、「浅井地域」（28.2%）が一番高く、次いで「西浅井地域」（26.5%）となっており、この2地域は、特に管理されていない空家が多いことが分かった。

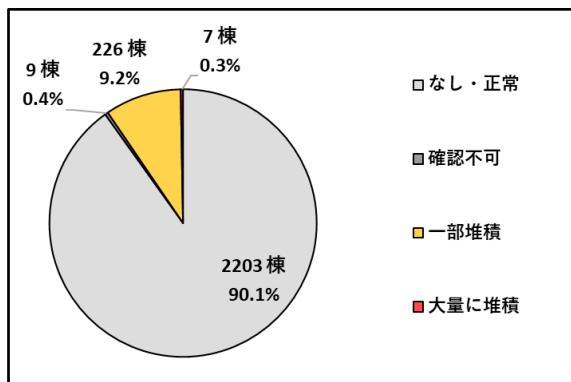
雑草・立木の状況	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
なし・正常	68	112	62	85	98	44	30	22	354
確認不可	0	1	0	0	0	1	0	0	0
やや繁茂	98	147	88	81	177	79	39	70	389
繁茂	19	41	54	24	108	16	18	19	101
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844
地域ごとの総数に対する 「繁茂」の割合	10.3%	13.6%	26.5%	12.6%	28.2%	11.4%	20.7%	17.1%	12.0%



ゴミの堆積の状況

・ゴミの堆積については、「一部堆積」が226棟（9.2%）であり、敷地内や外部に大量に堆積がある「大量に堆積」が7棟（0.3%）でわずかに確認された。

ゴミの堆積の状況	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
なし・正常	174	269	160	177	320	133	80	104	786
確認不可	1	1	1	0	3	1	0	1	1
一部堆積	10	31	42	12	59	6	7	6	53
大量に堆積	0	0	1	1	1	0	0	0	4
計	185	301	204	190	383	140	87	111	844
地域ごとの総数に対する 「大量に堆積」の割合	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%



屋根材の状況

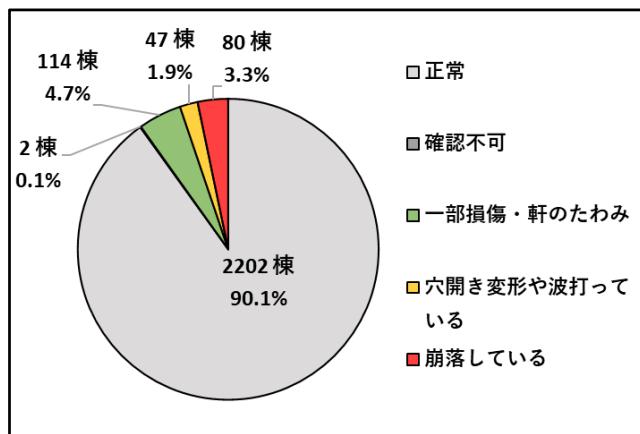
・屋根材の状況について、「一部損傷・軒のたわみ」が114棟 (4.7%)、「穴開き変形や波打つ」が47棟 (1.9%)、「崩落している」80棟 (3.3%) であった。

地域ごとでは、「浅井地域」で損傷のあるものが多く確認された。(29.5%)

周囲に影響がある屋根材の損傷がある空家についても同様に「浅井地域」で一番多く確認された (4.1%)

周囲に影響がある損傷は、周辺の通行人等への影響も考えられることから、位置及び損傷度合の把握を含めた対策が課題であると考える。

屋根材の状況		余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
周囲影響なし	一部損傷・軒のたわみ	11	7	18	4	28	8	2	3	21
	穴あき変形や波打っている	2	4	6	2	18	2	1	0	10
	崩落している	9	7	6	6	15	7	1	4	15
周囲影響あり	一部損傷・軒のたわみ	0	0	2	1	7	0	1	0	1
	穴あき変形や波打っている	0	1	0	0	1	0	0	0	0
	崩落している	2	0	0	1	2	0	0	2	3
総計 (241棟)		24	19	32	14	71	17	5	9	50
「周囲影響あり」 計		2	1	2	2	10	0	1	2	4
損傷があるものの割合 (母数241棟)		10.0%	7.9%	13.3%	5.8%	29.5%	7.1%	2.1%	3.7%	20.7%
「周囲影響あり」の割合 (母数241棟)		0.8%	0.4%	0.8%	0.8%	4.1%	0.0%	0.4%	0.8%	1.7%



外壁材の状況

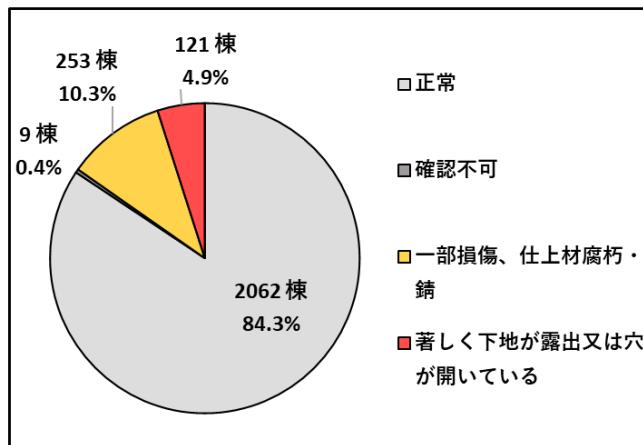
・外壁材の状況については、「一部損傷」が253棟(10.3%)であり、「著しく損傷」121棟(4.9%)であった。

地域ごとでは、屋根材の破損状況と同様、「浅井地域」で損傷のあるものが多く確認された。(23.3%)

周囲に影響がある外壁の損傷がある空家については「長浜地域」で一番多く確認された。(1.1%)

周囲に影響がある損傷は、周辺の通行人等への影響も考えられることから、位置及び損傷度合の把握を含めた対策が課題であると考える。

外壁材の状況		余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
周囲影響 なし	一部損傷、 仕上材腐朽・錆	20	30	43	20	47	12	7	14	57
	著しく下地が露出 又は穴が開いている	9	10	16	5	38	2	3	2	24
周囲影響 あり	一部損傷、 仕上材腐朽・錆	0	0	1	0	0	0	0	0	2
	著しく下地が露出 又は穴が開いている	2	0	0	2	2	0	2	2	2
総計(374棟)		31	40	60	27	87	14	12	18	85
「周囲影響あり」計		2	0	1	2	2	0	2	2	4
損傷があるものの割合(母数374棟)		8.3%	10.7%	16.0%	7.2%	23.3%	3.7%	3.2%	4.8%	22.7%
「周囲影響あり」の割合(母数374棟)		0.5%	0.0%	0.3%	0.5%	0.5%	0.0%	0.5%	0.5%	1.1%



不良度判定及び利活用判定の集計分析

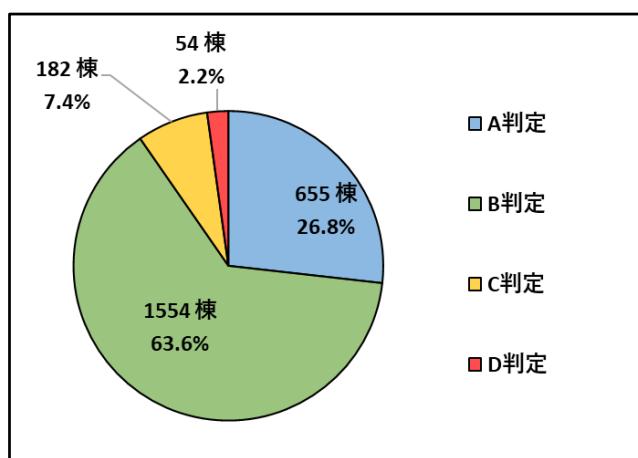
不良度判定について

今回の調査では、空家と判定したものに対し、現地調査結果から建物の損傷度に応じたA～Dの分類による不良度判定を行った。

【判定基準】

- A：管理に特段問題はなく、現況で利用可能
- B：管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
- C：倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり
- D：倒壊の可能性があるなど、現況での利用は困難

不良度判定ランクの分布



不良度判定ランク	A判定	B判定	C判定	D判定
余呉	47 棟	117 棟	15 棟	6 棟
木之本	77 棟	204 棟	18 棟	2 棟
西浅井	37 棟	136 棟	25 棟	6 棟
高月	62 棟	113 棟	11 棟	4 棟
浅井	70 棟	246 棟	45 棟	22 棟
湖北	34 棟	93 棟	13 棟	0 棟
虎姫	22 棟	58 棟	7 棟	0 棟
びわ	17 棟	85 棟	6 棟	3 棟
長浜	289 棟	502 棟	42 棟	11 棟
計	655 棟	1554 棟	182 棟	54 棟

・不良度判定においては、「B判定」が1,554棟（63.6%）と最も多く、次いで「A判定」が655棟（26.8%）であった。危険度の高い、「C判定」は182棟（7.4%）、「D判定」は54棟（2.2%）であった。

特に「浅井地域」はC判定（45棟・11.7%）及びD判定（22棟・5.7%）が最も多い地域であり、経年劣化観察を含めた位置及び損傷度合の把握等の対策が課題であり、場合によっては、「特定空家」や「管理不全空家」等の指定や勧告も視野に入れるべきと考える。

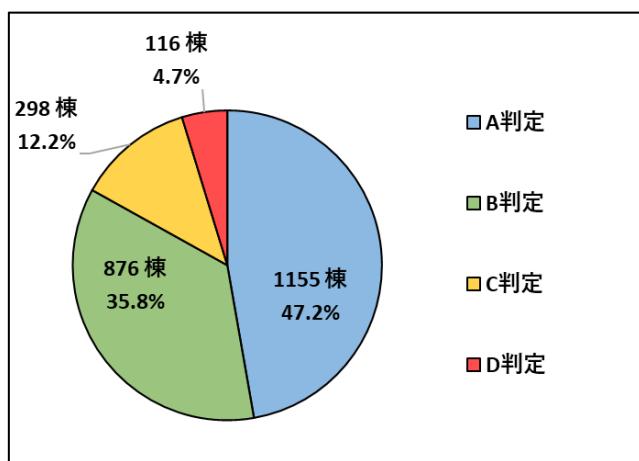
利活用判定及び総合ランクについて

今回の調査では、不良度判定の結果を活用し、「立地条件（道路や間口の幅員等）」と「建物条件（不良度判定結果及び駐車スペース等）」の2つのうち、どちらか判定結果の低いものを総合ランクとした利活用判定分析を行った。

【判定基準】

- A：売却・賃貸が容易
- B：売却・賃貸の期待性あり
- C：売却・賃貸の期待性が低い
- D：売却・賃貸が困難

利活用判定及び総合ランクの分析



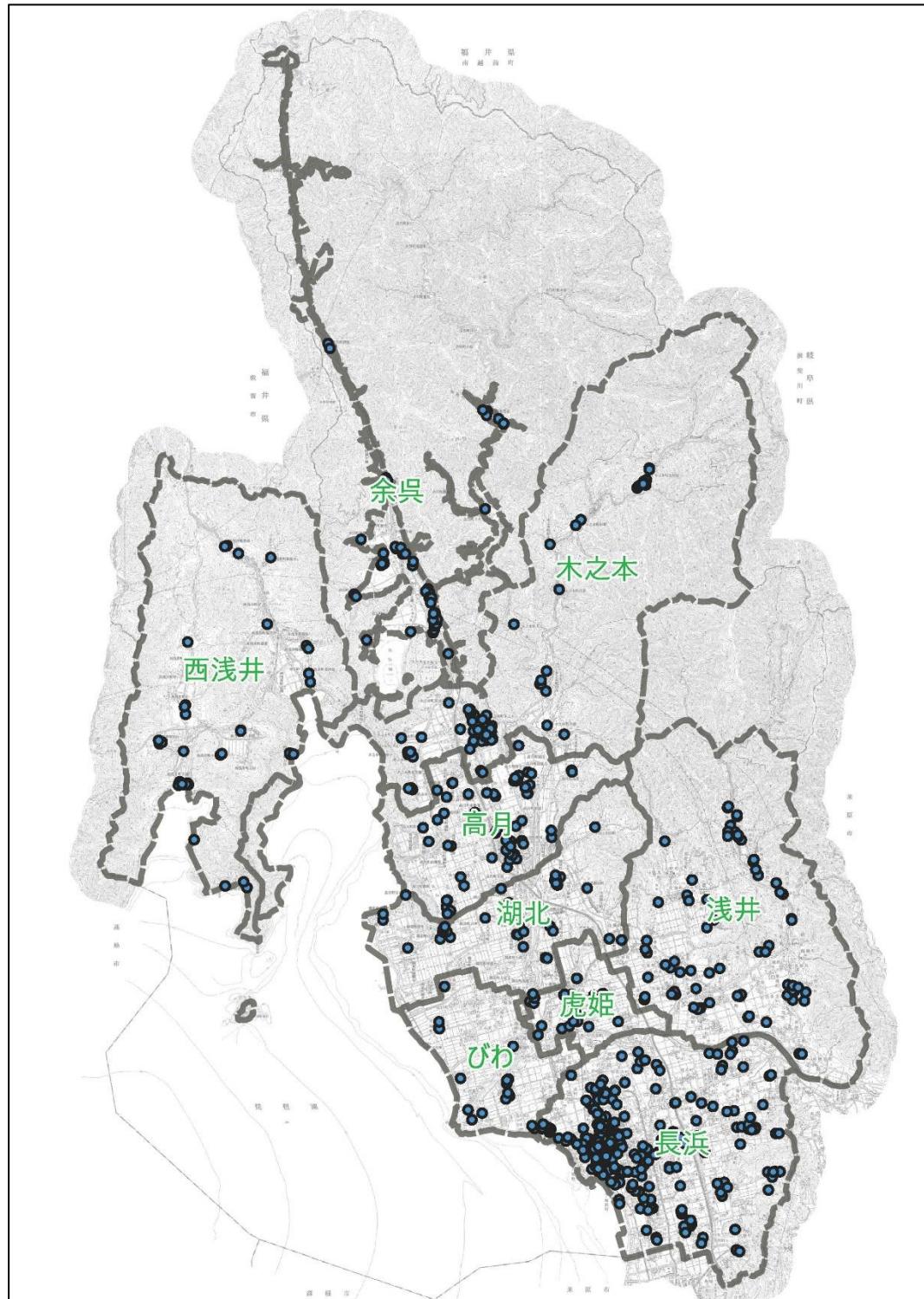
利活用判定総合ランク	A判定	B判定	C判定	D判定
余呉	86 棟	67 棟	24 棟	8 棟
木之本	151 棟	94 棟	43 棟	13 棟
西浅井	71 棟	101 棟	16 棟	16 棟
高月	85 棟	71 棟	28 棟	6 棟
浅井	93 棟	189 棟	61 棟	40 棟
湖北	67 棟	53 棟	16 棟	4 棟
虎姫	55 棟	20 棟	9 棟	3 棟
びわ	55 棟	37 棟	17 棟	2 棟
長浜	492 棟	244 棟	84 棟	24 棟
計	1155 棟	876 棟	298 棟	116 棟

・利活用判定及び総合ランクについては、「A判定」1,155棟（47.2%）、「B判定」876棟（35.8%）、「C判定」298棟（12.2%）、「D判定」116棟（4.7%）であり、不良度判定と似た傾向にあった。

特に「浅井地域」はC判定（61棟・15.9%）及びD判定（40棟・10.4%）が最も多い地域であり、経年劣化観察を含めた位置及び損傷度合の把握等の対策が課題であり、場合によっては、「特定空家」や「管理不全空家」等の指定や勧告も視野に入れるべきと考える。

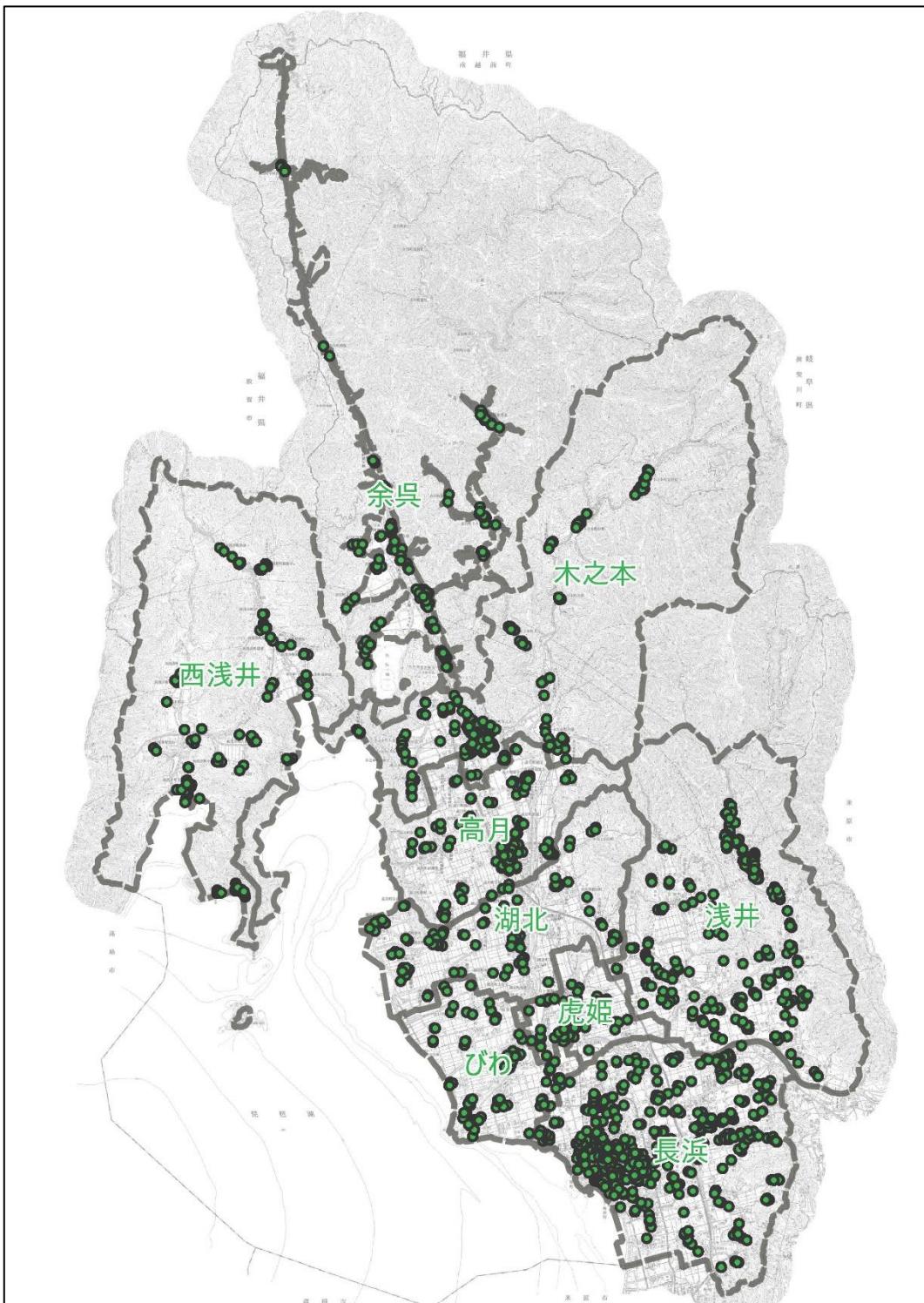
4 不良度判定ランクごとの分布図

A判定分布図：(655棟)



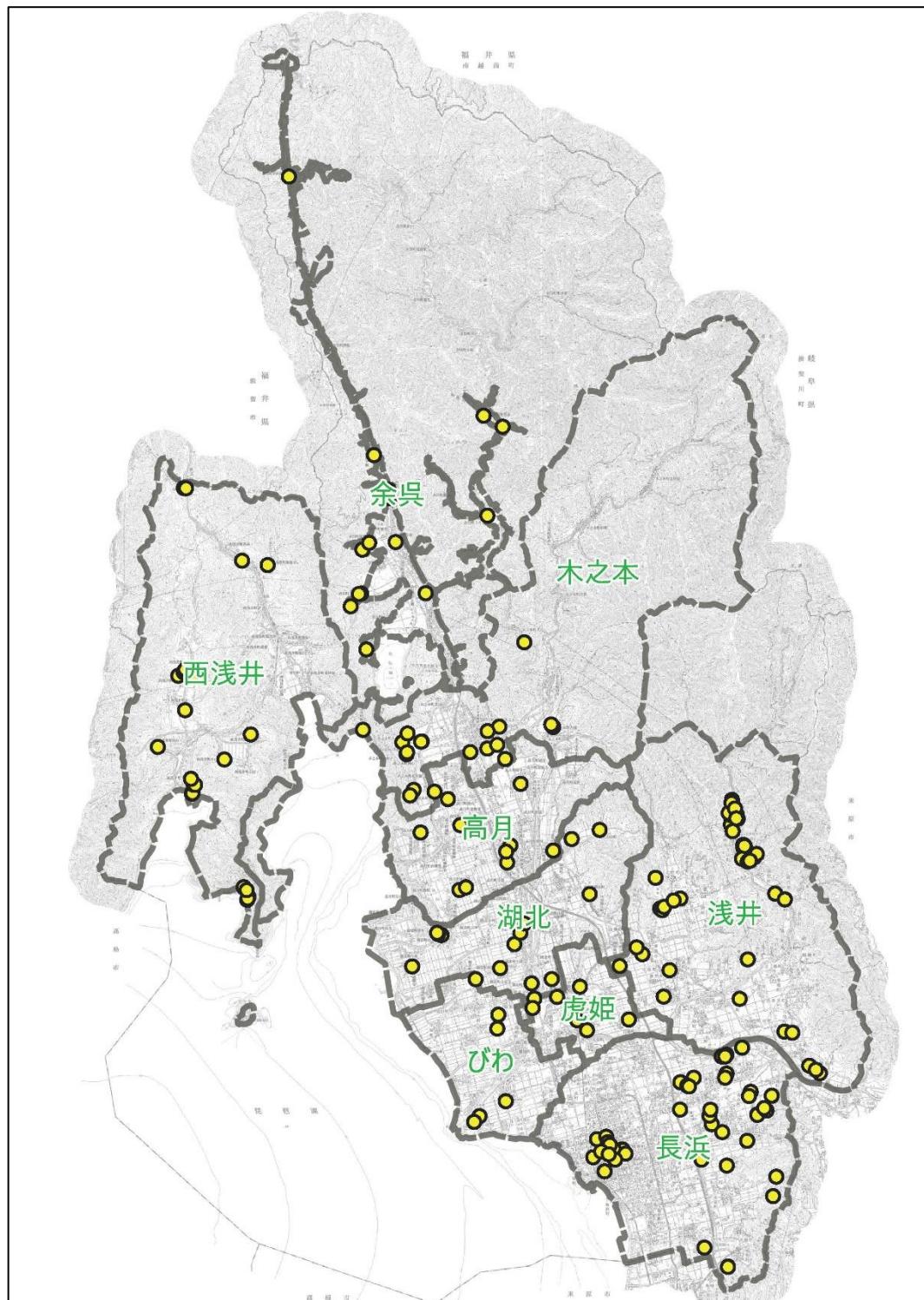
不良度判定ランク	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜	計
A判定	47 棟	77 棟	37 棟	62 棟	70 棟	34 棟	22 棟	17 棟	289 棟	655 棟

B判定分布図：1554棟



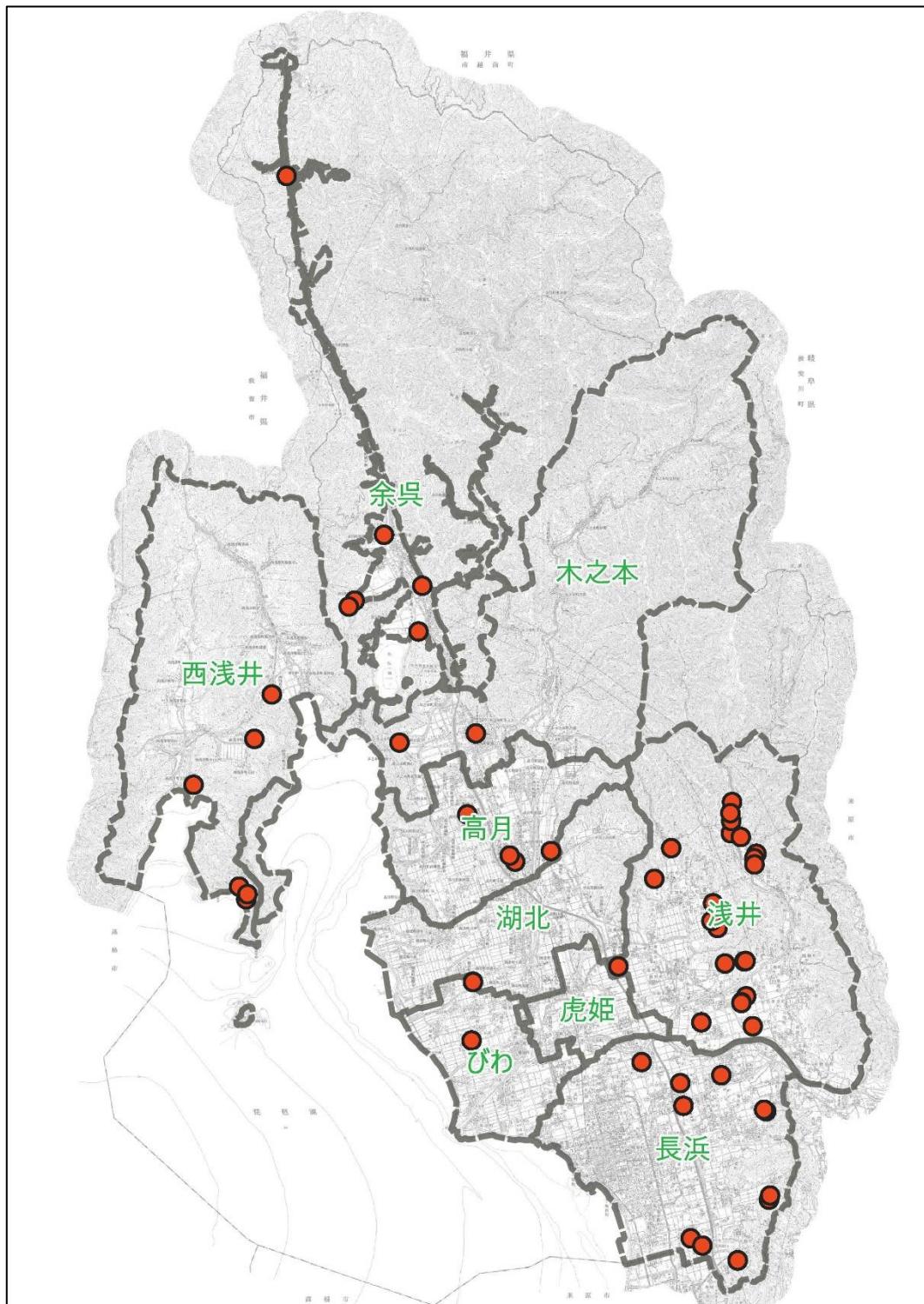
不良度判定ランク	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜	計
B判定	117 棟	204 棟	136 棟	113 棟	246 棟	93 棟	58 棟	85 棟	502 棟	1554 棟

C判定分布図：182棟



不良度判定ランク	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜	計
C判定	15 棟	18 棟	25 棟	11 棟	45 棟	13 棟	7 棟	6 棟	42 棟	182 棟

D判定分布図：54棟



不良度判定ランク	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜	計
D判定	6 棟	2 棟	6 棟	4 棟	22 棟	0 棟	0 棟	3 棟	11 棟	54 棟

5 その他

・現地調査での概況

今回長浜市全域における空家実態調査を実施して、住居系建物と同敷地に「蔵」が多く確認できた。蔵については、ほとんどが管理されている気配はなく、すぐに崩壊するような状態ではないが、数年後には何らかの損傷や崩壊につながることが危惧される。

一部には、道路（通路含む）に近接している「蔵」もあり、将来的に通行人等に影響がありそうな状況も確認できた。

反対に、住居系（一部工場や事務所等含む）の建物は、事前に水道使用量データより机上で空家候補を抽出し、調査アプリ上に空家候補ポイントを設定したうえで現地調査を実施したが、「空地」や「取り壊し中」の現況の土地もあり、一定数は空家の状態を解消する考えの市民もいると考えられる。

・集計結果

調査後の集計結果としては、「浅井地域」及び「西浅井地域」においてC・D判定の管理されていない空家率が比較的高い結果となった。これは両地域が中山間地であり、過疎化による管理者不在が影響していると推測される。また、各地域で立地条件（前面道路及び接道幅員）等により建築基準法等の制限のかかる空家が一定数確認できたことで、対象となる空家は「再建築不可＝経年劣化」の状態であり、総合的な空家対策の検討が必要である。





令和6年度
長住宅第1号長浜市空家等実態調査業務委託

意向調査アンケート報告書

令和7年3月

長 浜 市

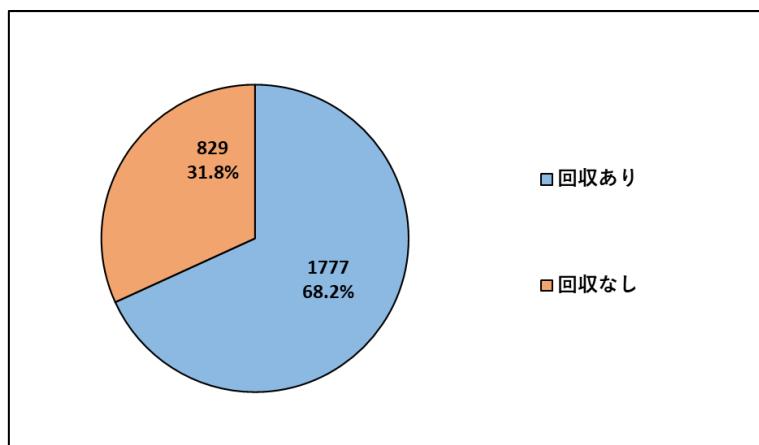
日本工営都市空間株式会社

目 次

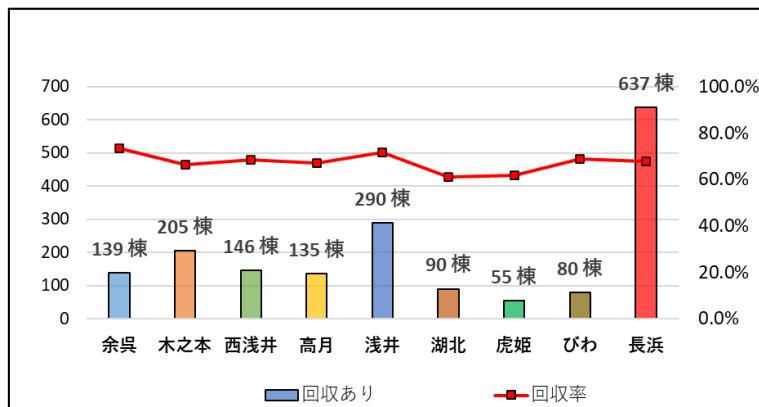
1 アンケートの回収率.....	1-2
2 対象建物について.....	2-3
3 対象建物の維持・管理について.....	3-11
4 対象建物の今後の予定について.....	4-16
5 対象建物に関連した制度の希望について.....	5-21
6 封筒に書かれたあて名の方と、回答者様について.....	6-22
7 「空き家バンク」制度について.....	7-26
8 不良度判定 C, D 判定の対象建物についての分析.....	8-29
9 その他.....	9-32

1 アンケートの回収率

意向調査アンケートの回収率について (n=2,606)



- 意向調査アンケートの回収率は、発送対象建物 2,606 棟に対し回収数 1,777 棟 (68.2%) であり、他自治体の平均回収率が 50%前後であることを鑑みると、督促状の送付等による効果が顕著に現れている。



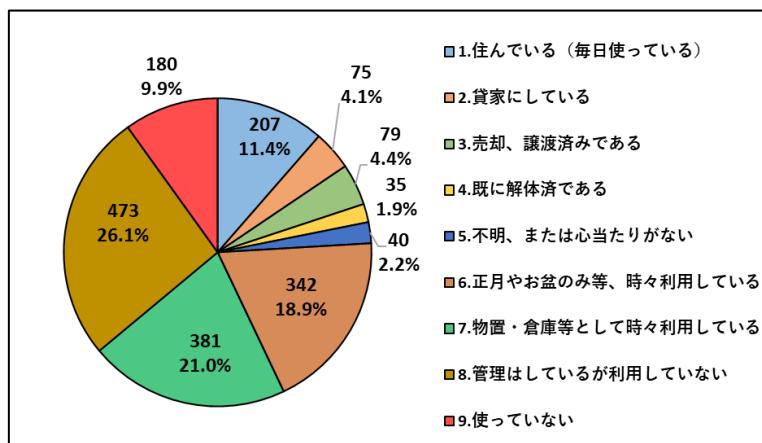
選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
回収あり	1777	139	205	146	135	290	90	55	80	637
回収なし	829	50	104	67	66	114	57	34	36	301
回収率	68.2%	73.5%	66.3%	68.5%	67.2%	71.8%	61.2%	61.8%	69.0%	67.9%

- 回収率を地域ごとで見ると、「余呉」で 73.5%と最も高く、「湖北」で 61.2%と最も低かった。なお、宛先不明にて返送されたものは約 170 件あった。

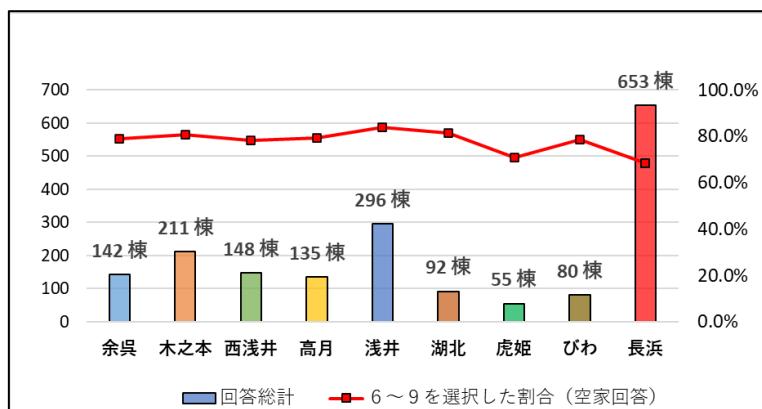
2 対象建物について

問1. 現在、対象建物はどのような状態ですか。 1つ選択してください。

※複数回答を含む (n=1,812)



・「8. 管理はしているが利用していない」の回答が 473 件 (26.1%) であり、次いで「7. 物置・倉庫等として時々利用が」 381 件 (21.0%)、「6. 正月やお盆休みのみ等、時々利用している」が 342 件 (18.9%) とこの 3 項目で全体の約 66%を占めていることから、放置された空家でなく、何らかの管理・利用されている空家が半数以上であることが分かった。



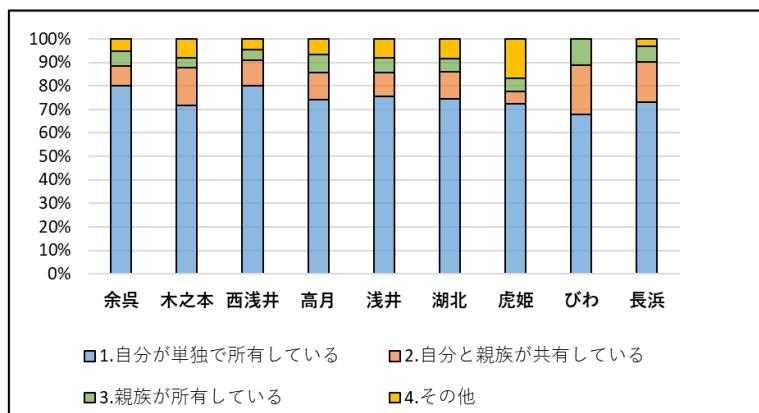
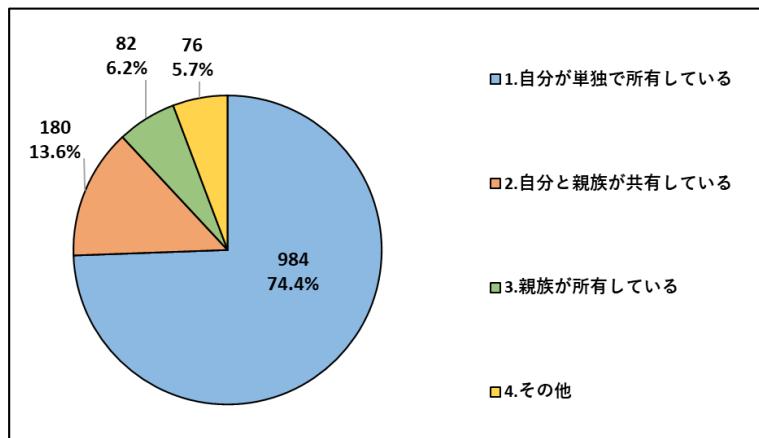
選択肢	計	余呂	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.住んでいる (毎日使っている)	207	7	11	18	14	25	8	4	9	111
2.貸家にしている	75	5	8	1	2	5	2	2	0	50
3.売却、譲渡済みである	79	6	10	4	9	8	4	5	5	28
4.既に解体済である	35	5	4	4	2	5	1	2	1	11
5.不明、または心当たりがない	40	7	8	5	1	5	2	3	2	7
6.正月やお盆休みのみ等、時々利用している	342	32	37	32	34	70	23	9	8	97
7.位置・倉庫等として時々利用している	381	28	48	32	24	60	17	11	20	141
8.管理はしているが利用していない	473	35	55	35	34	82	26	11	25	170
9.使っていない	180	17	30	17	15	36	9	8	10	38
回答総計	1812	142	211	148	135	296	92	55	80	653
6～9を選択した割合 (空家回答)	75.9%	78.9%	80.6%	78.4%	79.3%	83.8%	81.5%	70.9%	78.8%	68.3%

・地域別で見ると選択肢 6～9 (空家として回答) の回答率が 80%を上回ったのは「浅井地域 (83.8%)」、「湖北地域 (81.5%)」、「木之本地域 (80.6%)」であった。



問2. 対象建物は誰が所有していますか。1つ選択してください。

※複数回答を含む (n=1,322)



選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.自分が単独で所有している	984	89	116	89	77	175	53	26	42	317
2.自分と親族が共有している	180	9	26	12	12	24	8	2	13	74
3.親族が所有している	82	7	7	5	8	14	4	2	7	28
4.その他	76	6	13	5	7	19	6	6	0	14
回答総計	1,322	111	162	111	104	232	71	36	62	433

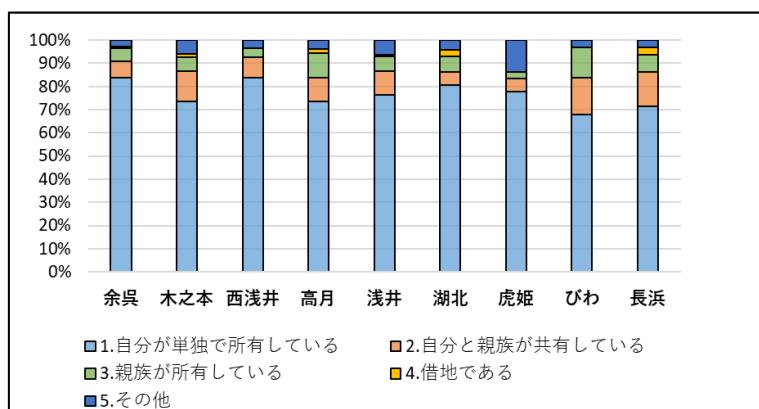
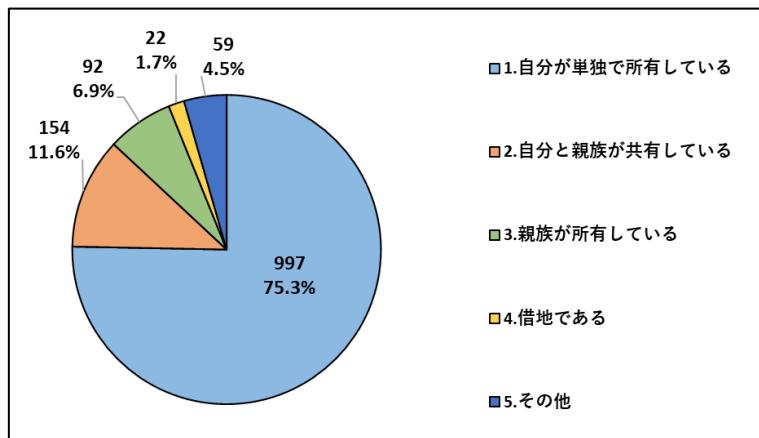
- 対象建物の所有者の中で「1.自分が単独で所有している」が984件(74.4%)で大部分を占めていた。

問2 その他の回答は下記の通り

- ・相続人、相続中
- ・所有者が亡くなっている
- ・所有者がいない
- ・法人所有
- ・寺など

問3. 「対象建物の敷地は誰が所有していますか。1つ選択してください。

※複数回答を含む (n=1,324)



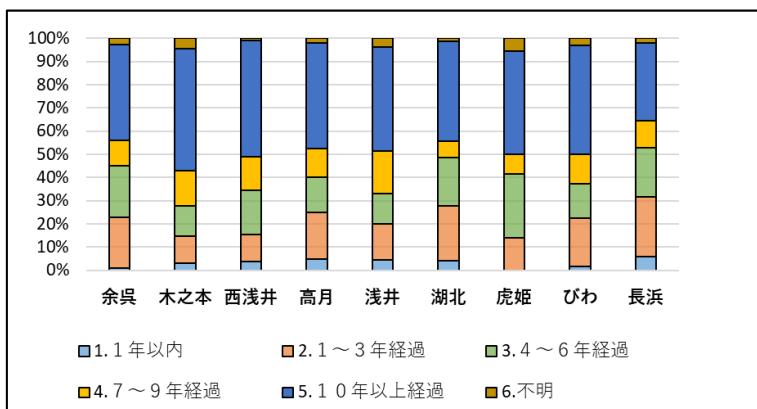
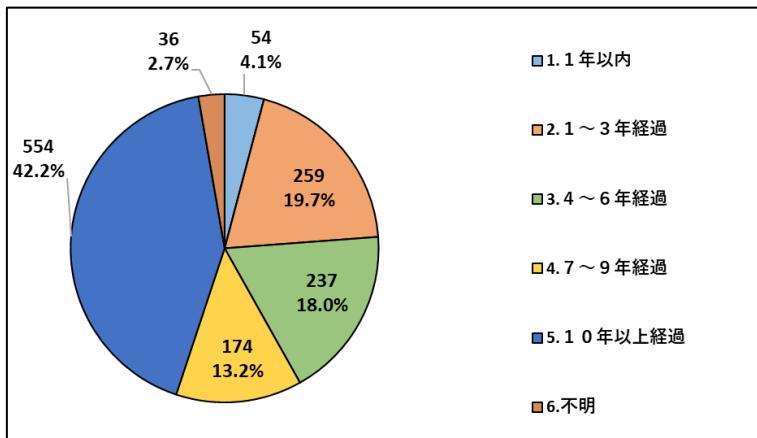
選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.自分が単独で所有している	997	93	120	92	78	178	58	28	42	308
2.自分と親族が共有している	154	8	21	10	11	24	4	2	10	64
3.親族が所有している	92	6	10	4	11	15	5	1	8	32
4.借地である	22	1	2	0	2	1	2	0	0	14
5.その他	59	3	10	4	4	15	3	5	2	13
回答総計	1,324	101	141	102	89	202	62	30	52	372

- 対象建物の敷地の所有者では「1.自分が単独で所有している」が997件(75.3%)で問2と同様に大部分を占めていた。

問3 その他の回答は下記の通り

- 亡くなっている
- 所有者が誰もいない
- 相続人
- 法人所有
- 寺など

問4. 対象建物が現在の状態（住んでいない・あまり使っていない状態）になって何年が経ちますか。1つ選択してください。（大まかな年数で構いません。）
※複数回答を含む（n=1,314）

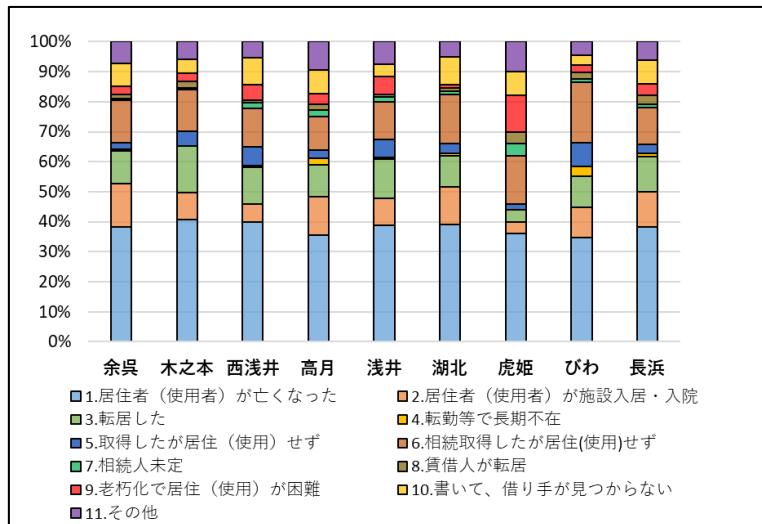
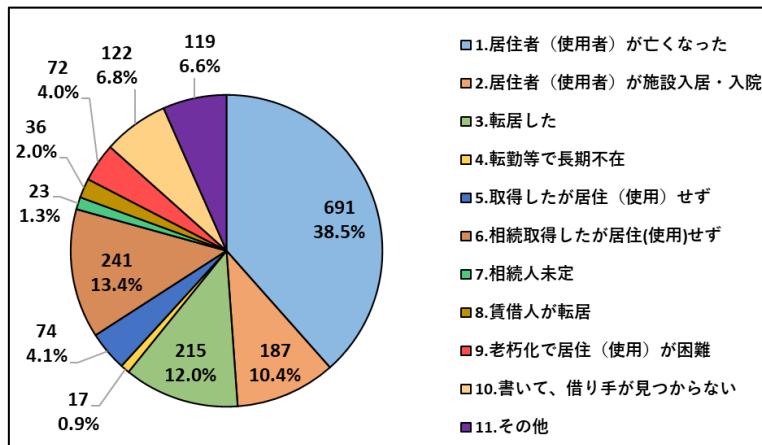


選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1. 1年以内	54	1	5	4	5	10	3	0	1	25
2. 2.1～3年経過	259	24	18	13	21	36	17	5	13	112
3. 3.4～6年経過	237	24	21	21	16	30	15	10	9	91
4. 4.7～9年経過	174	12	24	16	13	43	5	3	8	50
5. 5.10年以上経過	554	45	83	55	48	103	31	16	29	144
6. 不明	36	3	7	1	2	9	1	2	2	9
回答総計	1,314	109	158	110	105	231	72	36	62	431

- 対象建物を使用しなくなつてから、「5. 10年以上」の回答が 554 件（42.2%）であった。
地域別では「木之本地域」が 52.5%と最も放置された空家（10年以上）率が高い結果となつた。

問5. 対象建物が現在の状態（住んでいない・あまり使っていない状態）になった理由は何ですか。2つまで選択してください。

※3つ以上の複数回答を含む（n=1,797）



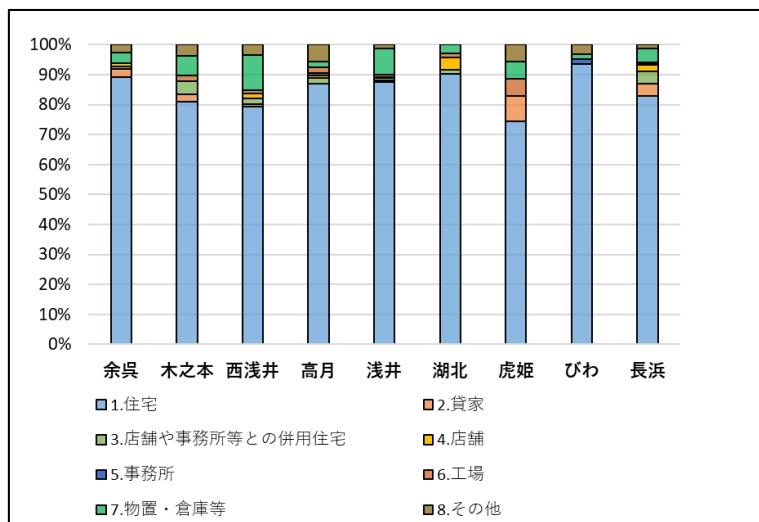
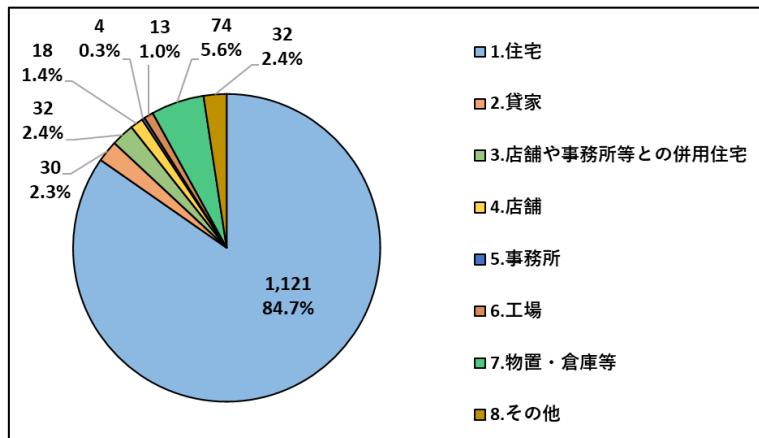
選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.居住者（使用者）が亡くなった	691	59	90	59	53	123	38	18	31	220
2.居住者（使用者）が施設入居・入院	187	22	20	9	19	28	12	2	9	66
3.転居した	215	17	34	18	16	41	10	2	9	68
4.転勤等で長期不在	17	1	0	1	3	2	1	0	3	6
5.取得したが居住（使用）せず	74	3	11	9	4	19	3	1	7	17
6.相続取得したが居住（使用）せず	241	22	31	19	17	40	16	8	18	70
7.相続人未定	23	1	1	3	3	5	1	2	1	6
8.賃借人が転居	36	2	5	1	3	2	1	2	2	18
9.老朽化で居住（使用）が困難	72	4	6	8	5	19	1	6	2	21
10.書いて、借り手が見つからない	122	12	10	13	12	13	9	4	3	46
11.その他	119	11	13	8	14	24	5	5	4	35
回答総計	1,797	154	221	148	149	316	97	50	89	573

・対象建物が現在の状態になった理由として、居住者が関係している「1.居住者（使用者）がいなくなった」が691件（38.5%）、「2.居住者（使用者）が施設入居・入院」が187件（10.4%）と、半数近くを占める結果となった。



問6. 対象建物は、以前はどのような用途でしたか、1つ選択してください。

※複数回答を含む (n=1,324)

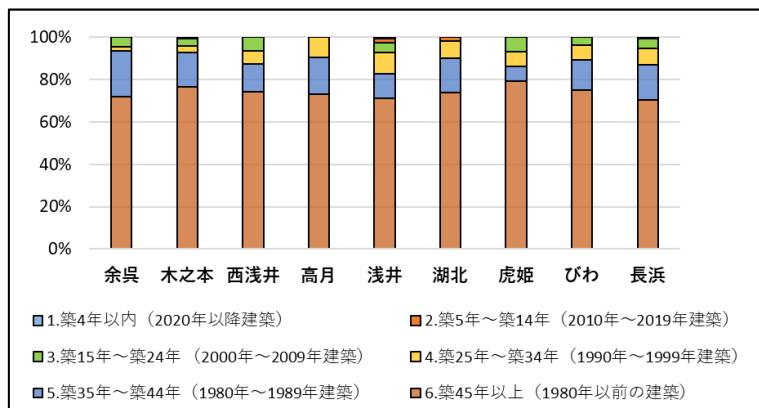
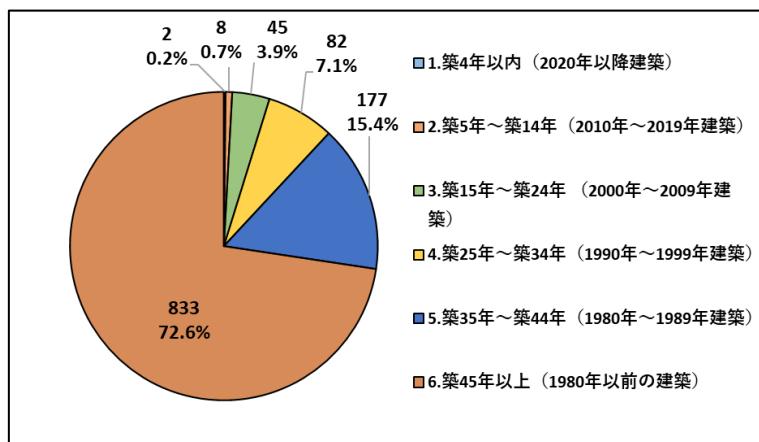


選択肢	計	余吳	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.住宅	1,121	99	133	88	93	203	64	26	58	357
2.貸家	30	3	4	1	0	1	0	3	0	18
3.店舗や事務所等との併用住宅	32	1	7	2	2	2	1	0	0	17
4.店舗	18	1	0	2	1	1	3	0	0	10
5.事務所	4	0	0	0	1	0	0	0	1	2
6.工場	13	0	3	1	2	2	1	2	0	2
7.物置・倉庫等	74	4	11	13	2	20	2	2	1	19
8.その他	32	3	6	4	6	3	0	2	2	6
回答総計	1,324	111	164	111	107	232	71	35	62	431

- 対象建物が、空家になる前の用途としては、住宅が 1,121 件 (84.7%) と大多数を占める結果となり、このことは、問 5 の空家となった理由が居住者に起因していることと関連性がある。

問7. 対象建物の築年数は何年ですか。1つ選択してください。

※複数回答を含む (n=1, 147)

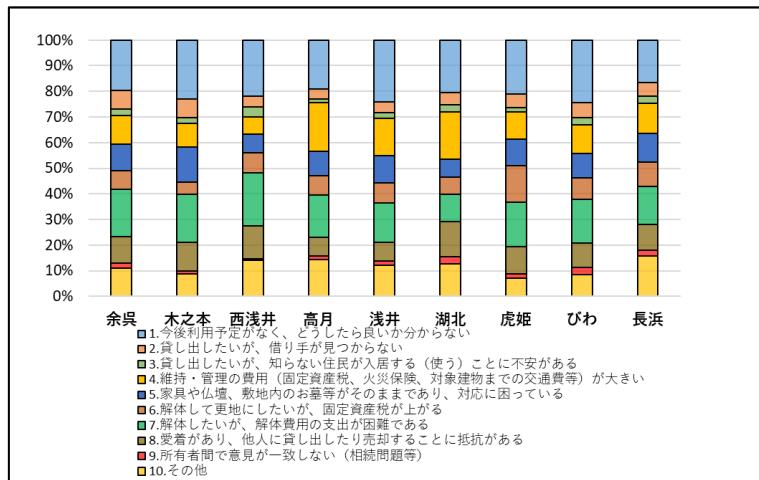
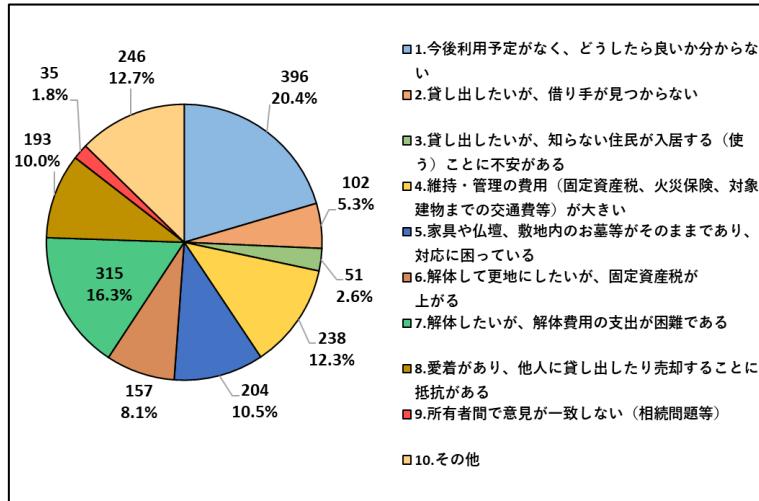


選択肢	計	余呂	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.築4年以内 (2020年以降建築)	2	0	0	0	0	1	0	0	0	1
2.築5年～築14年 (2010年～2019年建築)	8	0	1	0	0	4	1	0	0	2
3.築15年～築24年 (2000年～2009年建築)	45	4	5	6	0	9	0	2	2	17
4.築25年～築34年 (1990年～1999年建築)	82	2	4	6	8	20	5	2	4	31
5.築35年～築44年 (1980年～1989年建築)	177	20	23	12	15	23	10	2	8	64
6.築45年以上 (1980年以前の建築)	833	67	109	70	63	140	45	23	42	274
回答総計	1,147	93	142	94	86	197	61	29	56	389

- 対象建物の築年数については、「6. 築 45 年以上 (1980 年以前の建築)」が 833 件 (72.6%) で全体の大多数を占めており、多くの対象建物が老朽化していると考えられる。地域別では「虎姫地域」が 23 件 (79.3%) と最も老朽化率が高い結果となった。

問8. 対象建物について、困っていることや不安はありますか。2つまで選択してください。

※3つ以上の複数回答を含む (n=1,937)



選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1. 今後利用予定がなく、どうしたら良いか分からぬ	396	32	56	36	28	86	21	12	26	99
2. 貸し出したいが、借り手が見つからない	102	12	17	7	6	15	5	3	6	31
3. 貸し出したいが、知らない住民が入居する(使う)ことに不安がある	51	4	6	6	2	8	3	1	3	18
4. 維持・管理の費用(固定資産税、火災保険、対象建物までの交通費等)が大きい	238	18	22	11	28	52	19	6	12	70
5. 家具や仮壇、敷地内のお墓等がそのままであり、対応に困っている	204	17	33	12	14	39	7	6	10	66
6. 解体して更地にしたいが、固定資産税が上がる	157	12	12	13	11	28	7	8	9	57
7. 解体したいが、解体費用の支出が困難である	315	30	45	34	24	55	11	10	18	88
8. 愛着があり、他人に貸し出したり売却することに抵抗がある	193	17	27	21	11	26	14	6	10	61
9. 所有者間で意見が一致しない(相続問題等)	35	3	3	1	2	6	3	1	3	13
10. その他	246	18	21	23	21	43	13	4	9	94
回答総計	1,937	163	242	164	147	358	103	57	106	597

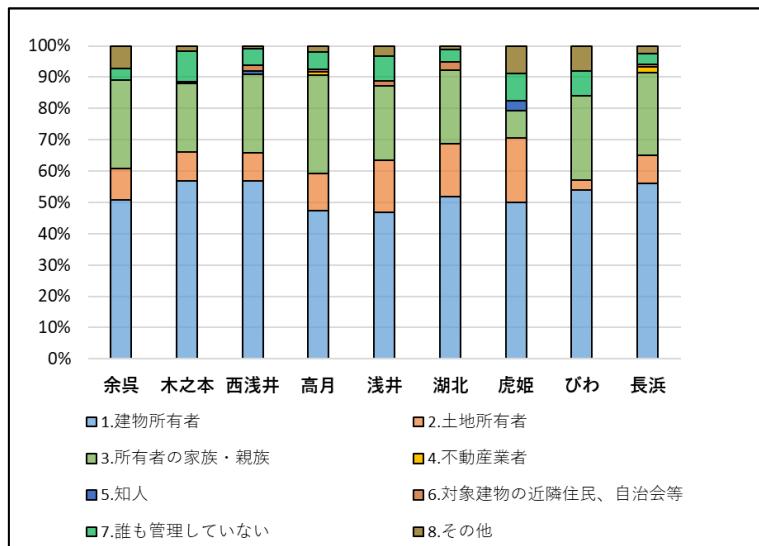
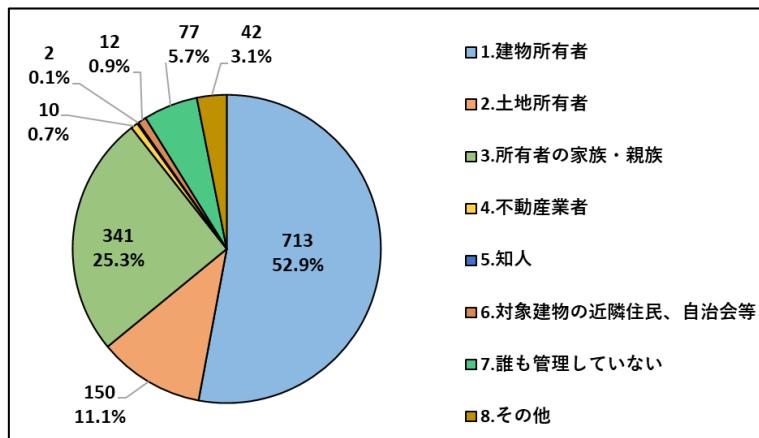
- 困っていることについて「1. 今後利用予定がなく、どうしたらいいか分からぬ」が396件 (20.4%)、次いで「7. 解体したいが、解体費用の捻出が困難」が315件 (16.3%) であった。



3 対象建物の維持・管理について

問9. 現在、対象建物は誰が維持・管理を行っていますか。1つ選択してください。

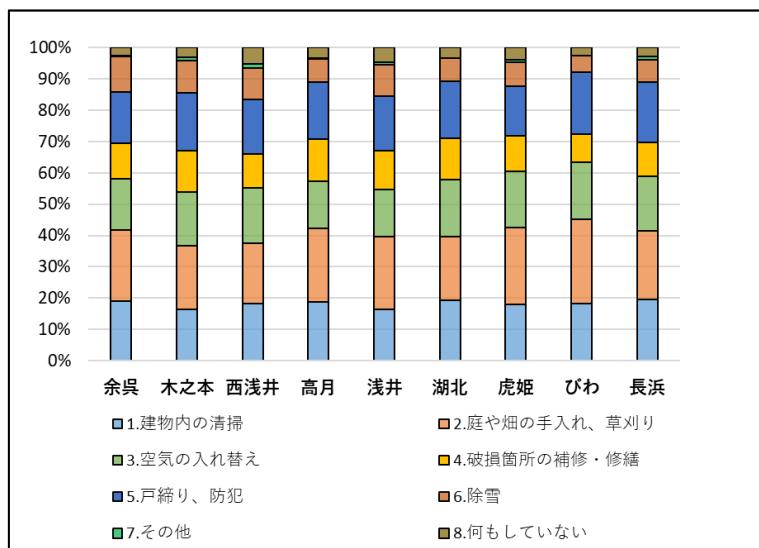
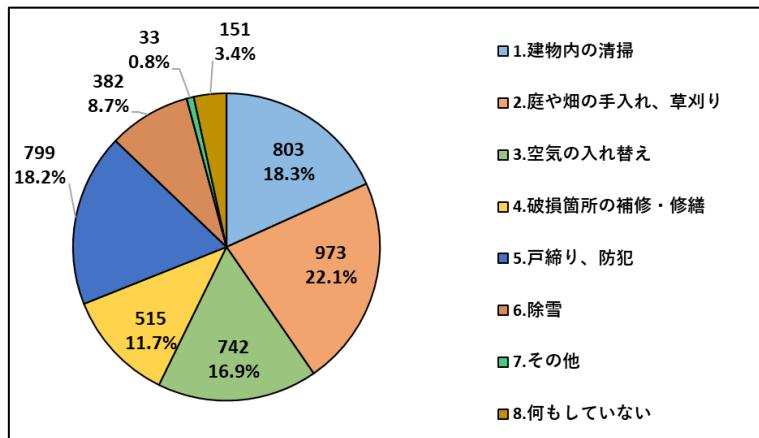
※3つ以上の複数回答を含む (n=1,347)



選択肢	計	余呂	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.建物所有者	713	56	94	63	51	114	40	17	34	244
2.土地所有者	150	11	15	10	13	40	13	7	2	39
3.所有者の家族・親族	341	31	36	28	34	58	18	3	17	116
4.不動産業者	10	0	1	0	1	0	0	0	0	8
5.知人	2	0	0	1	0	0	0	1	0	0
6.対象建物の近隣住民、自治会等	12	0	0	2	1	4	2	0	0	3
7.誰も管理していない	77	4	16	6	6	19	3	3	5	15
8.その他	42	8	3	1	2	8	1	3	5	11
回答総計	1,347	110	165	111	108	243	77	34	63	436

- 対象建物の維持管理については、「1. 建物所有者」が 713 件 (52.9%) で半数を占めた。次いで、「3. 所有者の家族・親族」が 341 件 (25.3%) であった。

問10. 対象建物の維持・管理について、どのようなことを行っていますか。当てはまるものをすべて選択してください。(n=4,398)

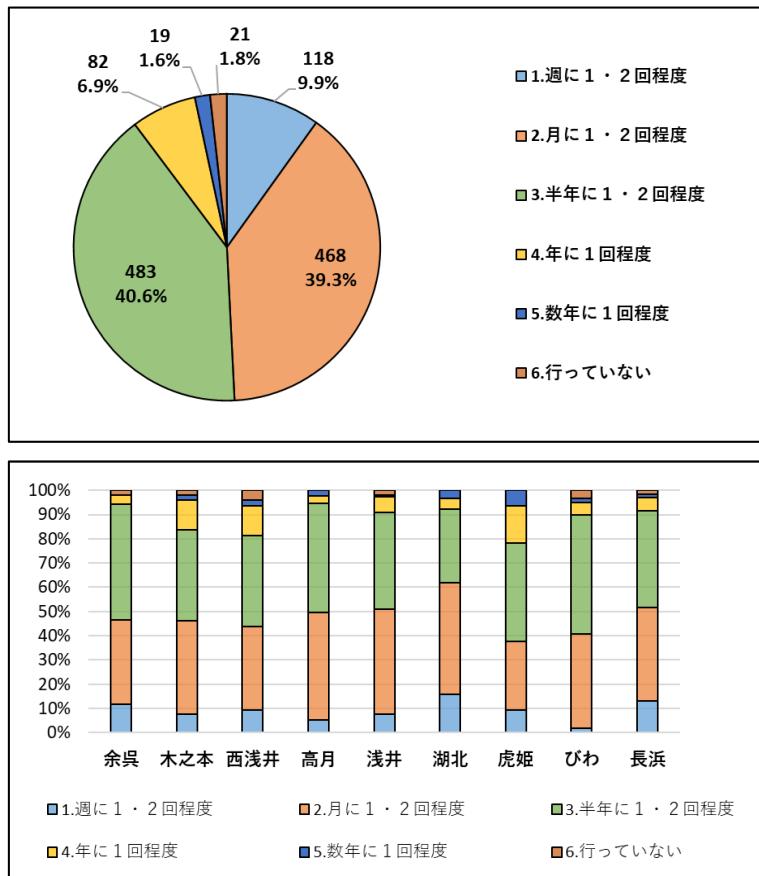


選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1. 建物内の清掃	803	76	89	60	67	128	52	19	35	277
2. 庭や畠の手入れ、草刈り	973	90	110	64	83	179	55	26	51	315
3. 空気の入れ替え	742	66	94	58	54	118	49	19	35	249
4. 破損箇所の補修・修繕	515	45	71	36	48	97	36	12	17	153
5. 戸締り、防犯	799	65	100	57	65	134	49	17	38	274
6. 除雪	382	46	57	33	26	78	20	8	10	104
7. その他	33	1	5	5	1	6	0	1	0	14
8. 何もしていない	151	10	17	17	12	37	9	4	5	40
回答総計	4,398	399	543	330	356	777	270	106	191	1,426

・対象建物の維持管理については、「2. 庭や畠の手入れ、草刈り」が 973 件 (22.1%) で最も多く、次いで「1. 建物内の清掃」が 803 件 (18.3%) であった。



問11. 問10で1～7のいずれかを選択した方にお伺いします。問10で回答した維持管理は、どれくらいの頻度で行っていますか。1つ選択してください。
※複数回答を含む (n=1, 191)

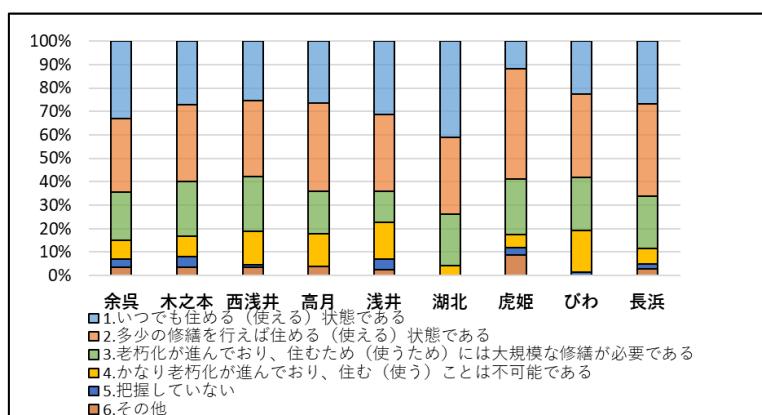
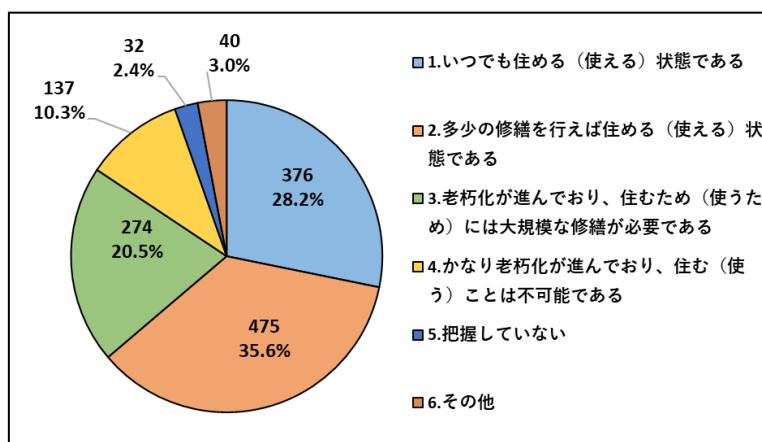


選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.週に1・2回程度	118	12	11	9	5	15	10	3	1	52
2.月に1・2回程度	468	36	57	33	41	87	29	9	23	153
3.半年に1・2回程度	483	49	55	36	42	80	19	13	29	160
4.年に1回程度	82	4	18	12	3	13	3	5	3	21
5.数年に1回程度	19	0	3	2	2	1	2	2	1	6
6.行っていない	21	2	3	4	0	4	0	0	2	6
回答総計	1,191	103	147	96	93	200	63	32	59	398

・維持管理の頻度については、「3.半年に1・2回程度」が483件(40.6%)、次いで「2.月に1・2回程度」が468件(39.3%)で全体の8割を占める結果となった。また、維持管理の頻度が高い「1.週に1・2回程度」が118件(9.9%)となり、比較的適切な管理がされている空家も約1割程度存在していることが分かった

問12. 対象建物の状態は、現在どの程度だとお考えですか。1つ選択してください。

※複数回答を含む (n=1, 334)

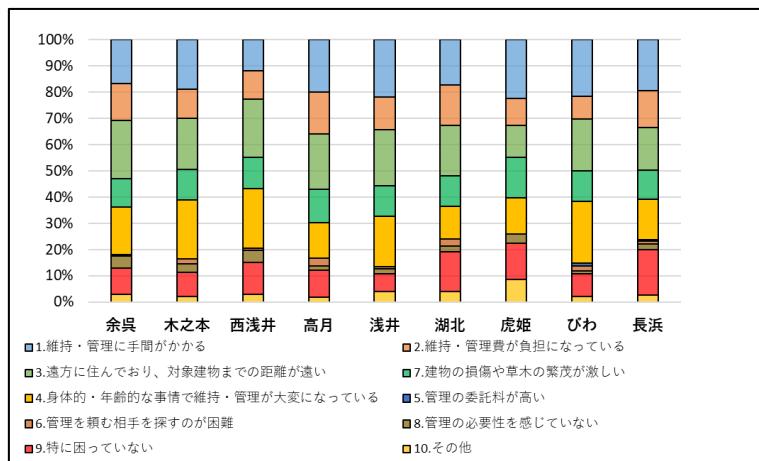
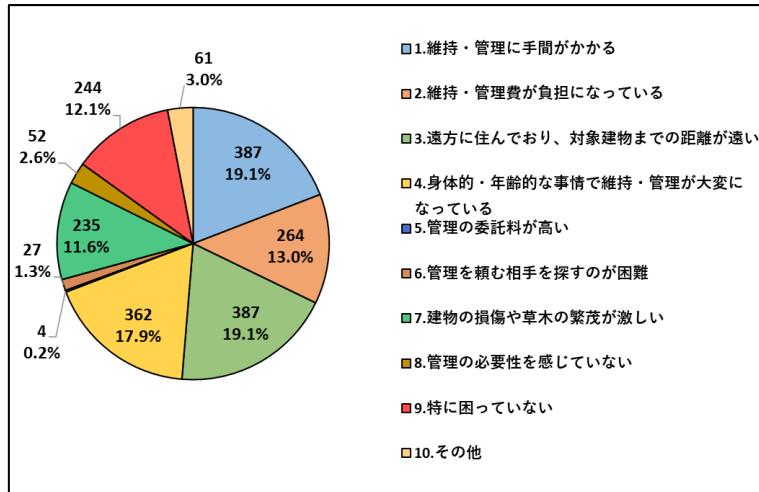


選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1. いつでも住める（使える）状態である	376	37	44	28	28	73	30	4	14	118
2. 少少の修繕を行えば住める（使える）状態である	475	35	53	36	40	76	24	16	22	173
3. 老朽化が進んでおり、住むため（使うため）には大規模な修繕が必要である	274	23	38	26	19	31	16	8	14	99
4. かなり老朽化が進んでおり、住む（使う）ことは不可能である	137	9	14	16	15	37	3	2	11	30
5. 把握していない	32	4	7	1	0	10	0	1	1	8
6. その他	40	4	6	4	4	6	0	3	0	13
回答総計	1,334	112	162	111	106	233	73	34	62	441

- 対象建物の状態については、「多少修繕を行えば住める（使える）状態」が 475 件 (35.6%) で最も多く、「1. いつでも住める状態」が 376 件 (28.2%) であり、空き家バンクに登録（簡易な修繕で居住可能な物件等の条件あり）できるような空家が半数以上存在していることが分かった。

問13. 対象建物の維持・管理について、困っていることはありますか。2つまで選択してください。

※3つ以上の複数回答を含む (n=2,023)



選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.維持・管理に手間がかかる	387	29	47	20	35	81	18	13	22	122
2.維持・管理費が負担になっている	264	24	28	18	28	46	16	6	9	89
3.遠方に住んでおり、対象建物までの距離が遠い	387	38	48	37	37	79	20	7	20	101
4.身体的・年齢的な事情で維持・管理が大変になっている	362	31	56	38	24	70	13	8	24	98
5.管理の委託料が高い	4	0	0	0	0	0	0	0	1	3
6.管理を頼む相手を探すのが困難	27	1	5	1	5	3	3	0	2	7
7.建物の損傷や草木の繁茂が激しい	235	19	29	20	22	43	12	9	12	69
8.管理の必要性を感じていない	52	8	8	8	3	7	2	2	1	13
9.特に困っていない	244	17	23	20	18	25	16	8	9	108
10.その他	61	5	5	3	15	4	5	2	2	17
回答総計	2,023	172	249	167	175	369	104	58	102	627

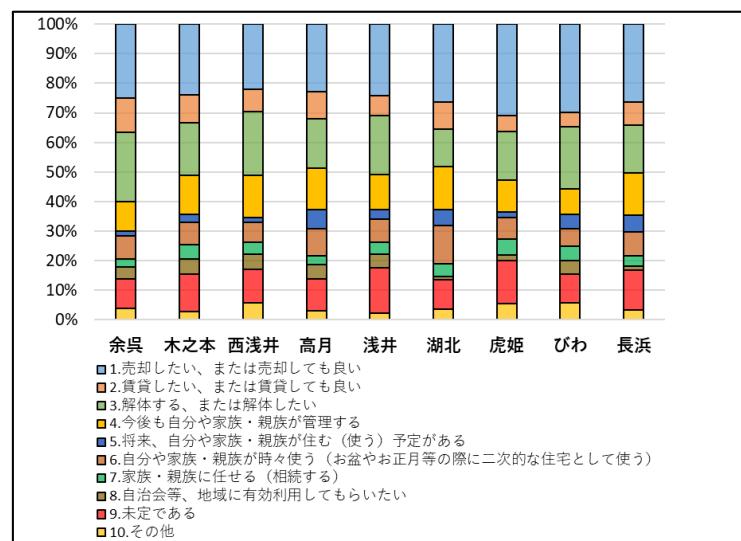
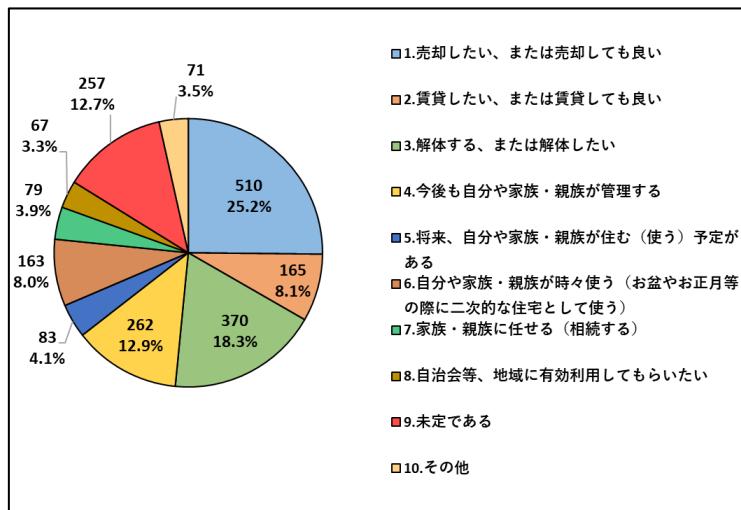
- ・維持管理の困窮については、「1.維持・管理に手間がかかる」と「3.遠方に住んでおり、対象建物までの距離が遠い」の2項目が387件(19.1%)で最も多く、次いで「2.維持・管理費が負担になっている」が264件(13.0%)となっており、3項目で半数を占める結果となった。



4 対象建物の今後の予定について

問14. 対象建物の今後の予定について、どのようにお考えですか。2つまで選択してください。

※3つ以上の複数回答を含む (n=2,027)



選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1. 売却したい、または売却してもいい	510	45	60	39	38	84	29	17	31	167
2. 賃貸したい、または賃貸してもいい	165	21	24	13	15	23	10	3	5	51
3. 解体する、または解体したい	370	42	45	38	28	69	14	9	22	103
4. 今後も自分や家族・親族が管理する	262	18	33	25	23	42	16	6	9	90
5. 将来、自分や家族・親族が住む（使う）予定がある	83	3	7	3	11	11	6	1	5	36
6. 自分や家族・親族が時々使う（お盆やお正月等の際に二次的な住宅として使う）	163	14	19	12	15	27	14	4	6	52
7. 家族・親族に任せる（相続する）	79	5	12	7	5	14	5	3	5	23
8. 自治会等、地域に有効利用してもらいたい	67	7	13	9	8	16	1	1	5	7
9. 未定である	257	18	32	20	18	53	11	8	10	87
10. その他	71	7	7	10	5	8	4	3	6	21
回答総計	2,027	180	252	176	166	347	110	55	104	637

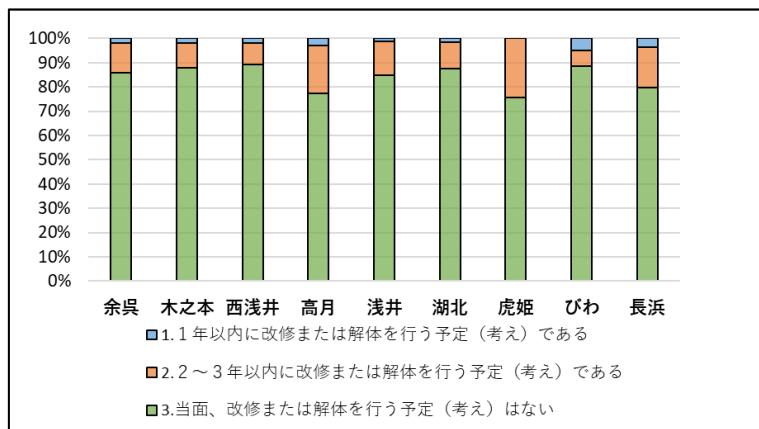
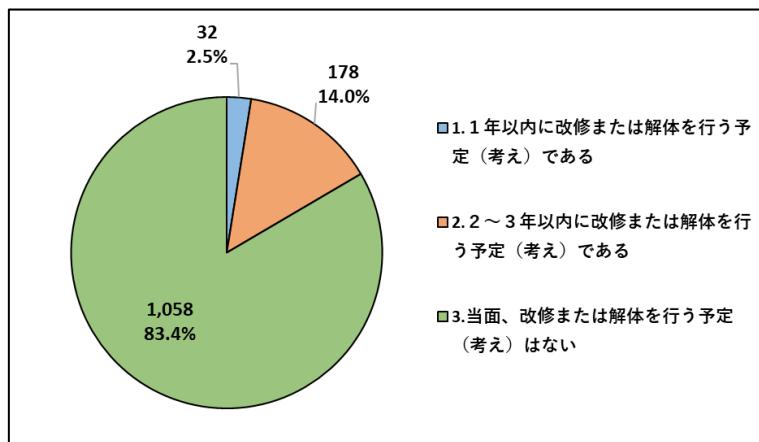
・今後の予定については、「1. 売却したい・売却してもいい」が 510 件 (25.2%) と最も多く、次いで「3. 解体する、または解体したい」が 370 件 (18.3%) となっており、空家の状態を解消したい意向の方が 5割弱存在していることが分かった。



問15. 対象建物を改修（リフォーム、修繕）または解体する予定（考え）はありますか。

1つ選択してください。

※複数回答を含む (n=1,268)

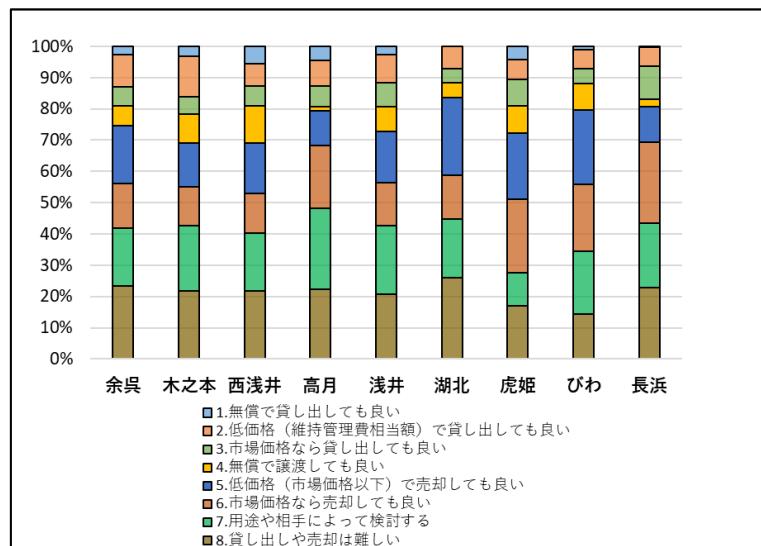
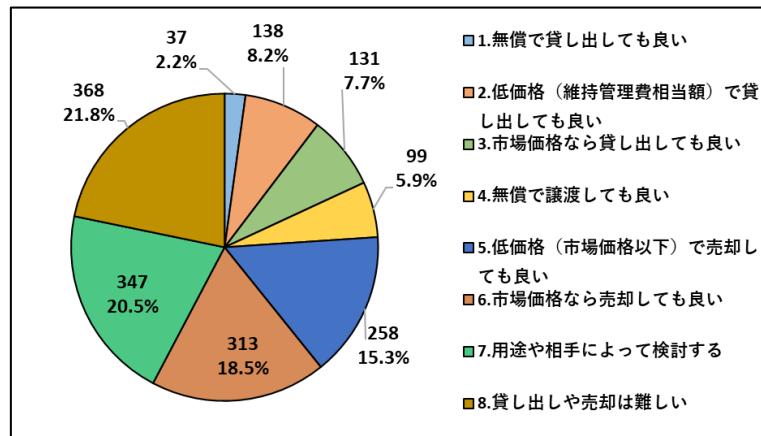


選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1. 1年以内に改修または解体を行う予定（考え）である	32	2	3	2	3	3	1	0	3	15
2. 2～3年内に改修または解体を行う予定（考え）である	178	13	16	9	20	31	7	8	4	70
3. 当面、改修または解体を行う予定（考え）はない	1,058	92	139	92	79	188	57	25	54	332
回答総計	1,268	107	158	103	102	222	65	33	61	417

・対象建物の改修、解体の予定については、「3. 当面、改修または解体を行う予定（考え）はない」が1,058件(83.4%)と大多数を占める結果となったことから、今後経年劣化に伴う管理されていない空家が増える傾向にあることが分かった。

問16. もしも今後、対象建物の貸し出しや売却等を希望される方がおられた場合、どのようにお考えですか。2つまで選択してください。

※3つ以上の複数回答を含む (n=1,691)

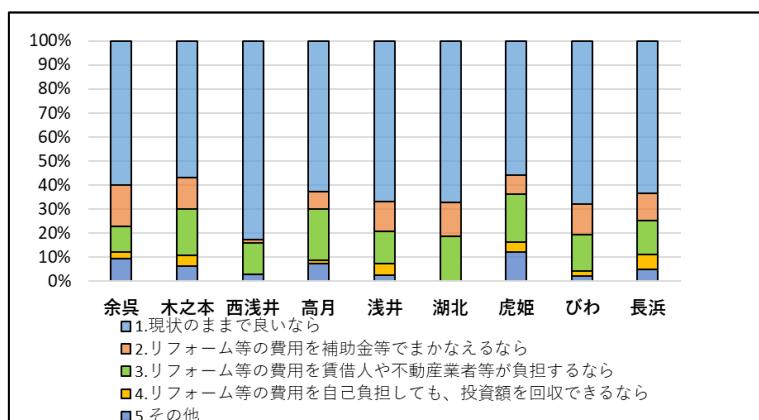
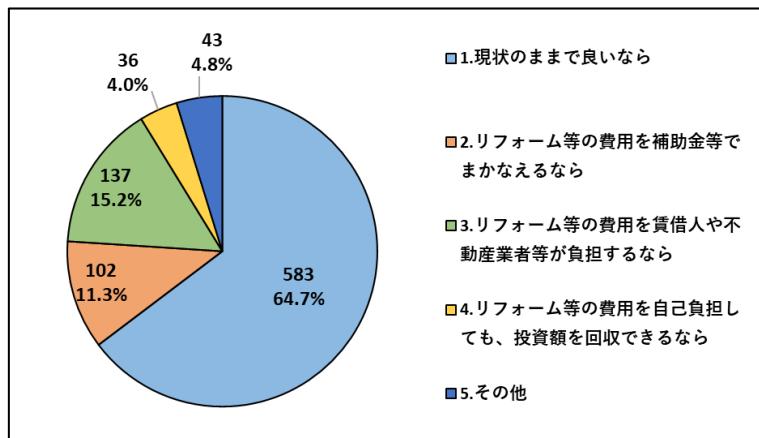


選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.無償で貸し出しても良い	37	4	7	8	6	8	0	2	1	1
2.低価格（維持管理費相当額）で貸し出し	138	15	27	10	11	29	6	3	5	32
3.市場価格なら貸し出しても良い	131	9	12	9	9	24	4	4	4	56
4.無償で譲渡しても良い	99	9	19	17	2	25	4	4	7	12
5.低価格（市場価格以下）で売却しても良い	258	27	30	23	15	51	21	10	20	61
6.市場価格なら売却しても良い	313	21	26	18	27	44	12	11	18	136
7.用途や相手によって検討する	347	27	44	26	35	69	16	5	17	108
8.貸し出しや売却は難しい	368	34	46	31	30	65	22	8	12	120
回答総計	1,691	146	211	142	135	315	85	47	84	526

- 対象建物の貸し出しや売却等に関する対応としては、「8. 貸し出しや売却は難しい」が368件(21.8%)と最も多く、次いで「7. 用途や相手によって検討する」が347件(20.5%)であった。また、問1, 2, 4, 5の回答(532件 31.5%)については、空家状態の解消に積極的な考え方を持っている所有者からの回答であると推測される。

問17. 問16で1～7のいずれかを選択した方にお伺いします。対象建物を貸し出す、または売却等をする場合の条件について、どのようにお考えですか。1つ選択してください。

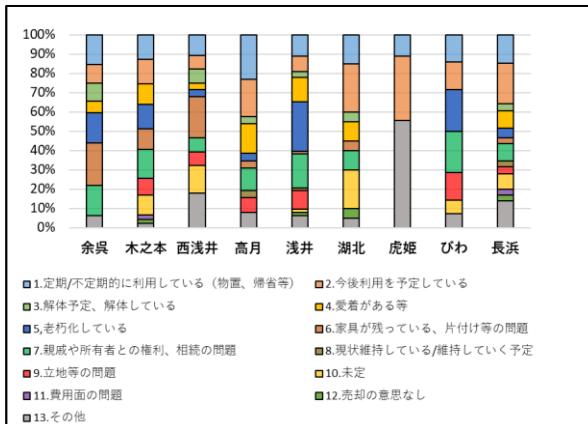
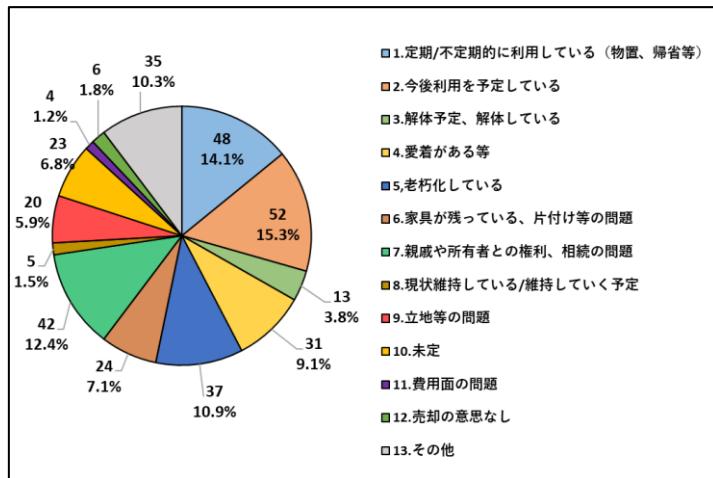
※複数回答を含む (n=901)



選択肢	計	余呂	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.現状のままで良いなら	583	45	65	58	44	113	29	14	32	183
2.リフォーム等の費用を補助金等でまかなえるなら	102	13	15	1	5	21	6	2	6	33
3.リフォーム等の費用を賃借人や不動産業者等が負担するなら	137	8	22	9	15	23	8	5	7	40
4.リフォーム等の費用を自己負担しても、投資額を回収できるなら	36	2	5	0	1	8	0	1	1	18
5.その他	43	7	7	2	5	4	0	3	1	14
回答総計	901	75	114	70	70	169	43	25	47	288

- 対象建物の貸し出し、売却の条件については、「1. 現状のままでよいなら」が 583 件 (64.7%) であり、次いで「3. リフォーム等の費用を賃借人や不動産業者等が負担するなら」が 137 件 (15.2%) であったことから、金銭面を条件としている考えが約8割あることが分かった。

問18. 問16で8を選択した方にお伺いします。「貸し出しや売却は難しい」理由をお聞かせください。※自由記述 (n=340)



ワードクラウド

選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
定期/不定期的に利用している（物置、帰省等）	48	5	6	3	6	7	3	1	2	15
今後利用を予定している	52	3	6	2	5	5	5	3	2	21
解体予定、解体している	13	3	0	2	1	2	1	0	0	4
愛着がある等	31	2	5	1	4	8	2	0	0	9
老朽化している	37	5	6	1	1	16	0	0	3	5
家具が残っている、片付け等の問題	24	7	5	6	1	1	1	0	0	3
親戚や所有者との権利、相続の問題	42	5	7	2	3	11	2	0	3	9
現状維持している/維持していく予定	5	0	0	0	1	1	0	0	0	3
立地等の問題	20	0	4	2	2	6	0	0	2	4
未定	23	0	5	4	0	1	4	0	1	8
費用面の問題	4	0	1	0	0	0	0	0	0	3
売却の意思なし	6	0	1	0	0	1	1	0	0	3
その他	35	2	1	5	2	4	1	5	1	14
計	340	32	47	28	26	63	20	9	14	101

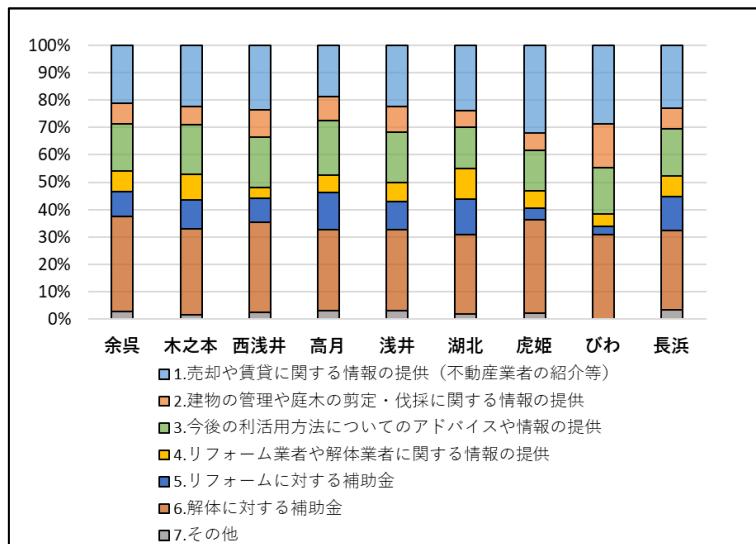
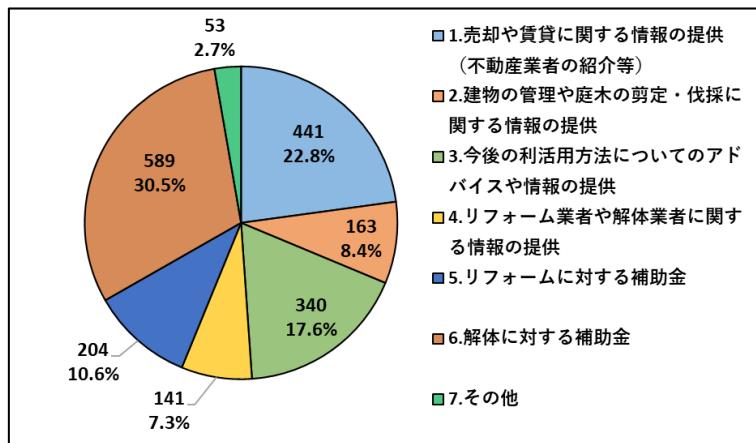
- ・貸し出し売却が困難な理由について、内容を判読し13項目に分類した。「2.今後利用を予定している」が52件(15.3%)で最も多く、次いで「1.定期/不定期的に利用している(物置、帰省等)」が48件(14.1%)であった。
- ・「その他」の記述内容を、単語の頻出度合いによって視覚化(ワードクラウドとして表示)した。頻出する単語が大きく表示されている(画像出典『ユーザーローカル テキストマイニングツール』<https://textmining.userlocal.jp/>による分析)。



5 対象建物に関する制度の希望について

問19. 対象建物の活用や維持・管理等について、どのような制度があると便利だと思いま
すか。良いと思うものを2つまで選択してください。

※3つ以上の複数回答を含む (n=1,931)



選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1. 売却や賃貸に関する情報の提供 (不動産業者の紹介等)	441	36	52	36	29	80	24	15	27	142
2. 建物の管理や庭木の剪定・伐採に関する情報の提供	163	13	16	15	14	34	6	3	15	47
3. 今後の利活用方法についてのアドバイスや情報の提供	340	29	42	28	31	66	15	7	16	106
4. リフォーム業者や解体業者に関する情報の提供	141	13	22	6	10	25	11	3	4	47
5. リフォームに対する補助金	204	15	25	13	21	37	13	2	3	75
6. 解体に対する補助金	589	59	73	50	46	107	29	16	29	180
7. その他	53	5	4	4	5	11	2	1	0	21
回答総計	1,931	170	234	152	156	360	100	47	94	618

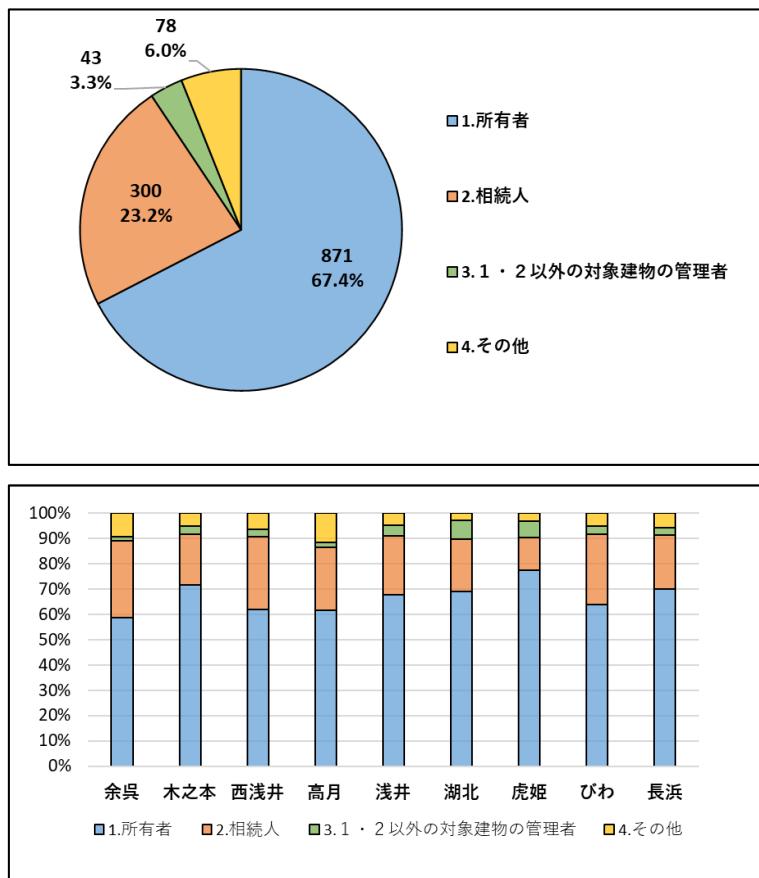
- 活用や維持管理における制度の要望については、「6. 解体に対する補助金」が 589 件 (30.5%) と最も多く、次いで「1. 売却や賃貸に関する情報の提供 (不動産業者の紹介等)」が 441 件 (22.8%) であった。また 1. と同様に金銭 (補助金) に関する要望の「5. リフォームに対する補助金」が 204 件 (10.6%) となっており、この二つで全体の約 4 割を占める結果となった。



6 封筒に書かれたあて名の方と、回答者様について

問20. 「お答えになった方」と対象建物の関係は、次のうちどれですか。1つ選択してください。

※3つ以上の複数回答を含む (n=1,292)

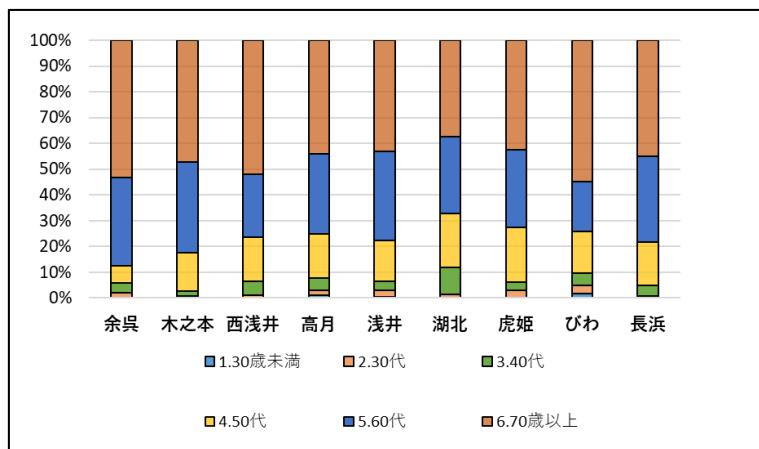
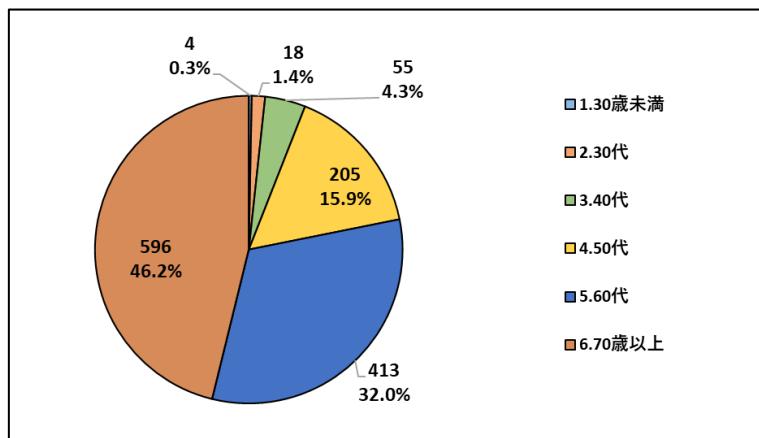


選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1. 所有者	871	64	114	67	64	154	47	24	39	298
2. 相続人	300	33	32	31	26	53	14	4	17	90
3. 1・2以外の対象建物の管理者	43	2	5	3	2	9	5	2	2	13
4. その他	78	10	8	7	12	11	2	1	3	24
回答総計	1,292	109	159	108	104	227	68	31	61	425

・対象建物と回答者の関係について、「1. 所有者」が 871 件 (67.4%) であった。次いで「2. 相続人」が 300 件 (23.2%) であった。

問21. 「封筒に書かれたあて名の方」の年代は、次のうちどれですか。1つ選択してください。

※複数回答を含む (n=1,291)

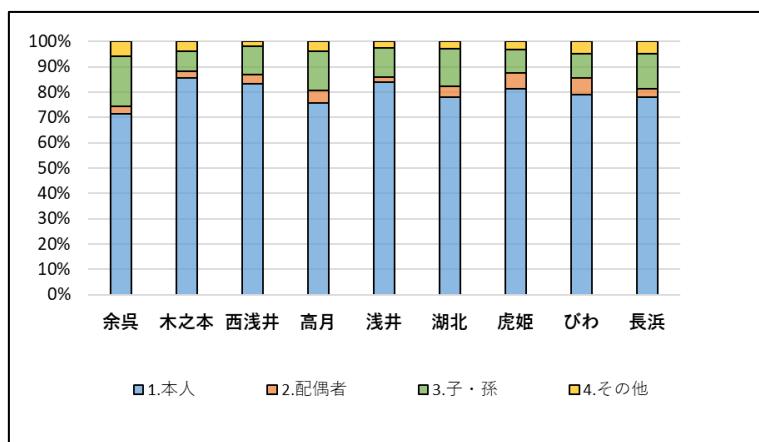
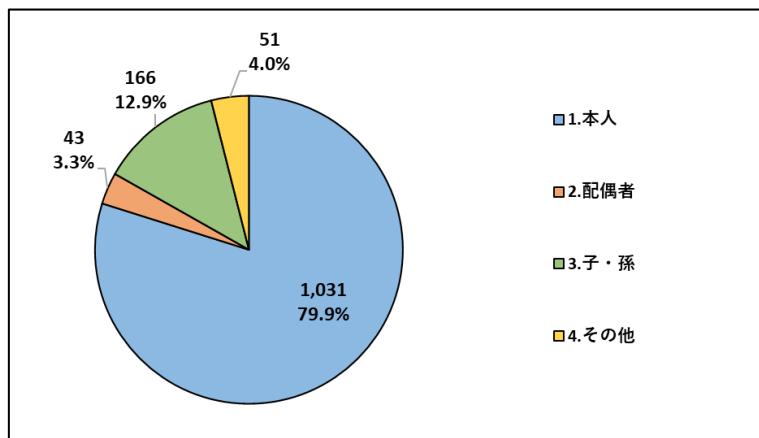


選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.30歳未満	4	0	0	0	1	1	0	0	1	1
2.30代	18	2	1	1	2	6	1	1	2	2
3.40代	55	4	3	6	5	8	7	1	3	18
4.50代	205	7	24	18	18	36	14	7	10	71
5.60代	413	36	57	26	32	79	20	10	12	141
6.70歳以上	596	56	76	55	46	98	25	14	34	192
回答総計	1,291	105	161	106	104	228	67	33	62	425

- 回答者の年齢について、「6.70歳以上」が596件(46.2%)であった。次いで「5.60代」が413件(32.0%)となっており、空家との関係性が高いと思われる約8割が高齢者であった。このことから、今後管理者不在による空家が増えていくことが推測される。

問22. 「封筒に書かれたあて名の方」と「お答えになった方」との関係は、次のうちどれですか。1つ選択してください。

※複数回答を含む (n=1, 291)



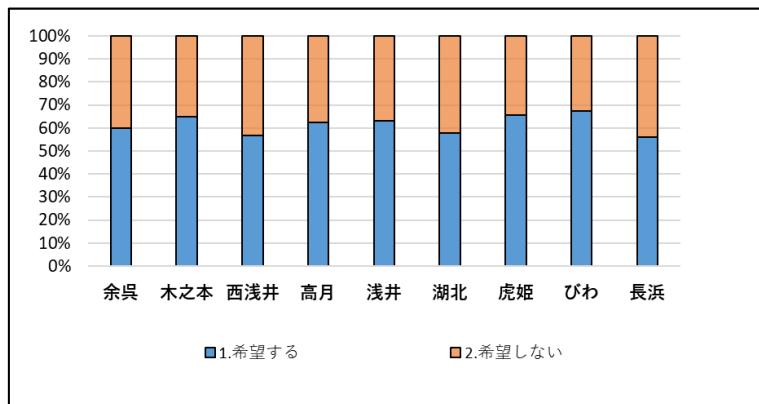
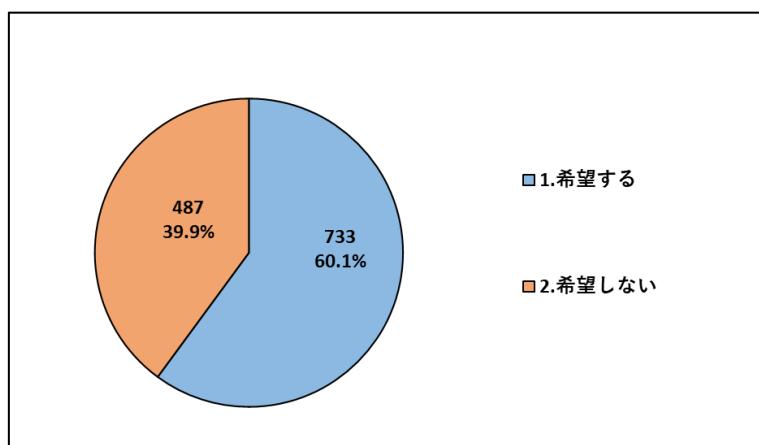
選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.本人	1,031	75	138	89	78	190	53	26	49	333
2.配偶者	43	3	4	4	5	4	3	2	4	14
3.子・孫	166	21	13	12	16	26	10	3	6	59
4.その他	51	6	6	2	4	6	2	1	3	21
回答総計	1,291	105	161	107	103	226	68	32	62	427

・アンケートの宛名と回答者の関係について、「1.本人」が1,031件(79.9%)であった。

次いで「3.子・孫」が166件(12.9%)であった。

問24. 空家の管理や利活用に関する情報提供（資料送付）を希望されますか。

(n=1,220)

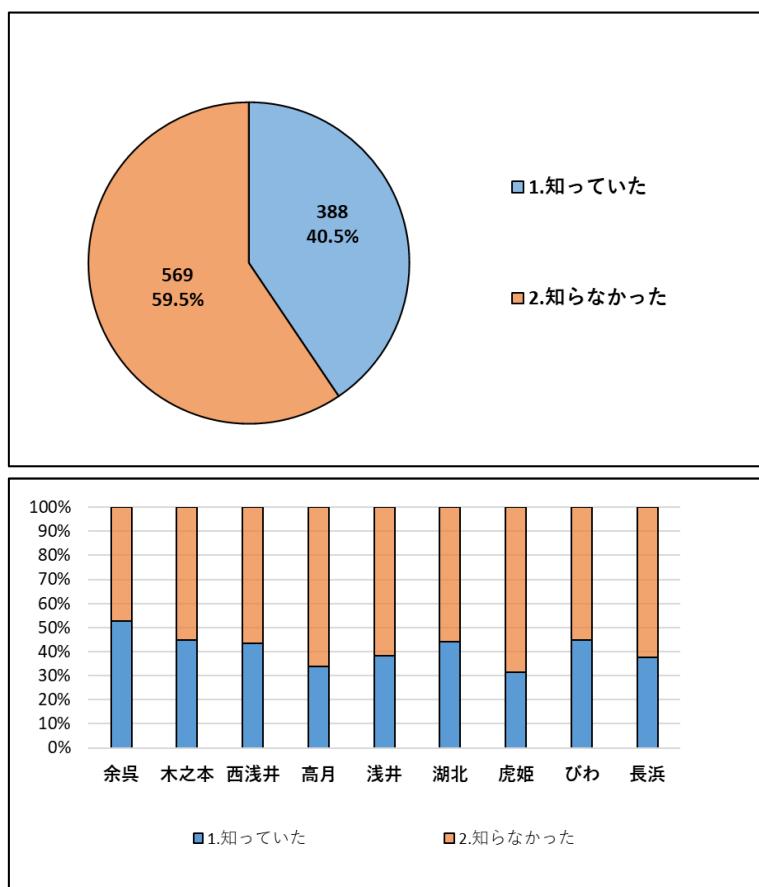


選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1. 希望する	733	57	100	56	63	135	37	19	39	227
2. 希望しない	487	38	54	43	38	79	27	10	19	179
回答総計	1,220	95	154	99	101	214	64	29	58	406

- 空家の管理や利活用に関する情報提供について、「1. 希望する」が 733 件 (60.1%) であり、「2. 希望しない」が 487 件 (39.9%) であった。

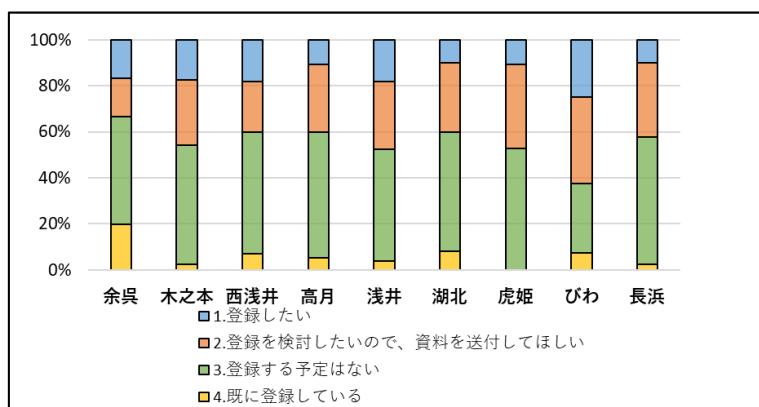
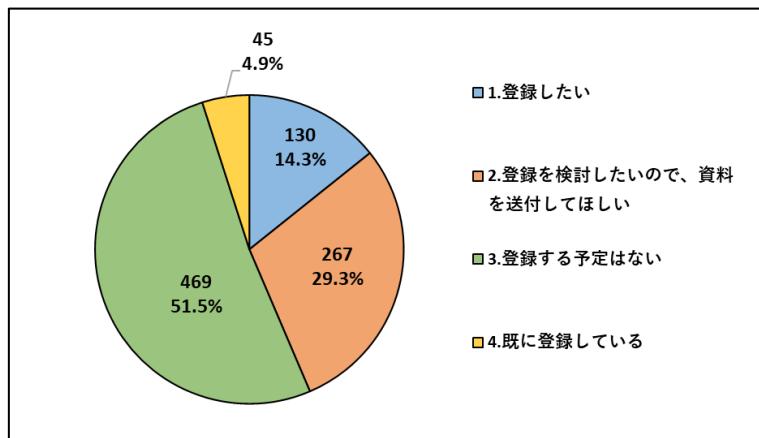
7 「空き家バンク」制度について

問25. 長浜市の「空き家バンク」制度をご存知でしたか。 (n=957)



- 空き家バンク制度の認知度について、「1. 知っていた」が 388 件 (40.5%) であり、「2. 知らなかった」が 569 件 (59.5%) と半数以上が制度を認知していない結果であった。

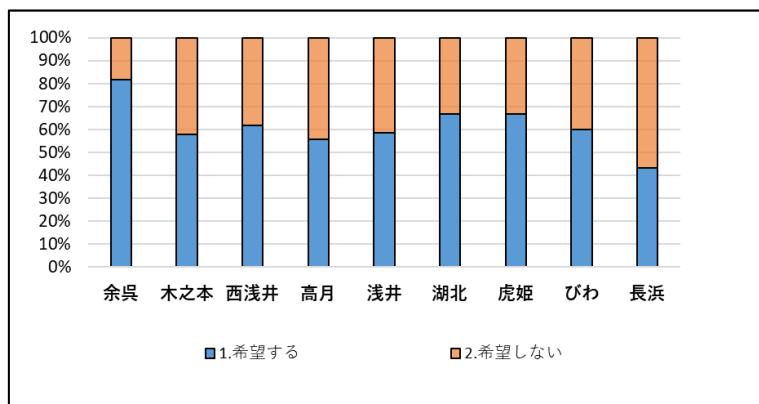
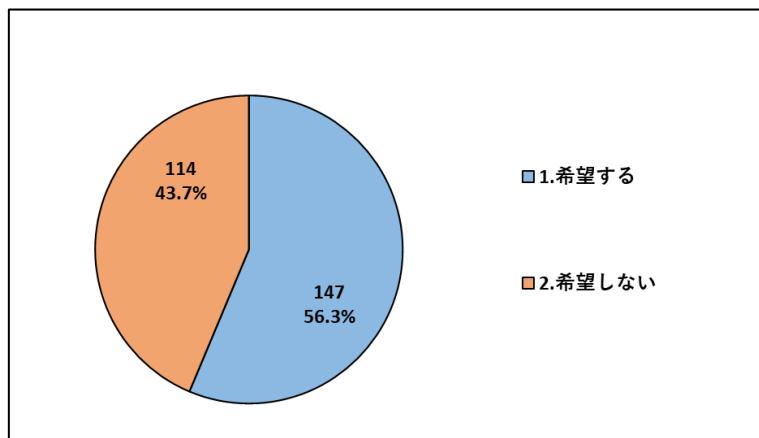
問26. 市が実施する空き家バンクへの登録について、当てはまるものを1つ選択してください。(n=911)



選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1. 登録したい	130	11	21	13	8	29	5	2	10	31
2. 登録を検討したいので、資料を送付してほしい	267	11	34	16	22	47	15	7	15	100
3. 登録する予定はない	469	31	62	38	41	78	26	10	12	171
4. 既に登録している	45	13	3	5	4	6	4	0	3	7
回答総計	911	66	120	72	75	160	50	19	40	309

- 空き家バンク制度の登録について、「3. 登録する予定はない」が469件(51.5%)と過半数であり、次いで「2. 登録を検討したいので、資料を送付してほしい」が267件(29.3%)であった。

問27. 問26で1を選択した方にお伺いします。空き家バンクへの登録希望者として、長浜市移住定住促進協議会（空き家バンク業務委託先）へ氏名・住所・電話番号（問23で回答）の情報提供を希望されますか。（n=261）



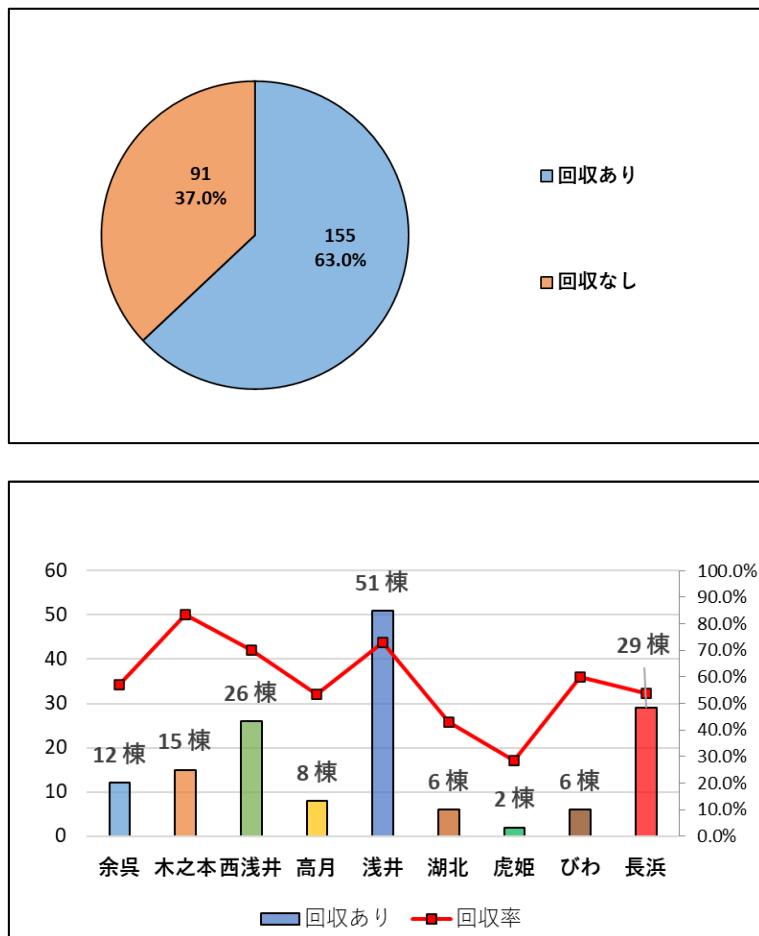
選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.希望する	147	18	22	13	10	27	6	4	12	35
2.希望しない	114	4	16	8	8	19	3	2	8	46
回答総計	261	22	38	21	18	46	9	6	20	81

- 空き家バンク制度の登録希望について、「1. 希望する」が147件（56.3%）であり、次いで「2. 希望しない」が114件（43.7%）であった。

8 不良度判定 C, D 判定の対象建物についての分析

不良度判定で C・D 判定となった空家へのアンケート結果を抽出して、回収率、問 1(建物の状態)と問 14(今後の予定)を更に分析した。

不良度判定の C・D 判定におけるアンケート回収率 (n=246)



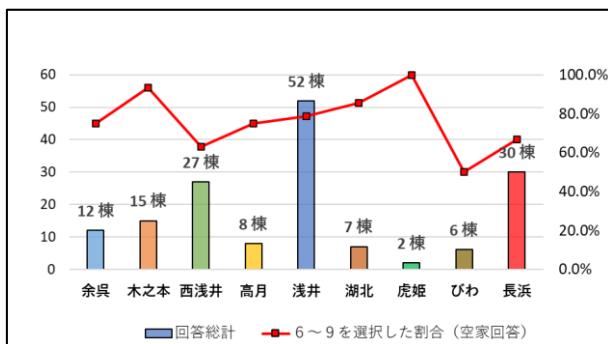
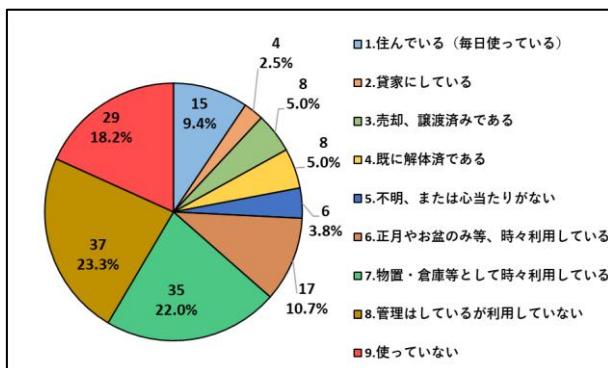
選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
回収あり	155	12	15	26	8	51	6	2	6	29
回収なし	91	9	3	11	7	19	8	5	4	25
回収率	63.0%	57.1%	83.3%	70.3%	53.3%	72.9%	42.9%	28.6%	60.0%	53.7%

・現地調査段階における C、D 判定の対象建物数は 259 棟であり、そのうち課税データと突合できた 246 棟にアンケートの送付を行った。

アンケート回収率については、155 件 (63.0%) であった。地域ごとの回収率では木之本が 83.3%、浅井で 72.9% であったが、虎姫では 28.6%、湖北で 42.9% と地域によって差が出ている。湖北と虎姫を除く 7 地域は 5 割以上の回収が出来ており、損傷度の高い空家に対しての関心が高いと想定される。逆に湖北と虎姫は半数にも満たない回収率となっており、損傷度の高い空家に対しての関心が低いと思われるため、今後、経年劣化による周辺住民への被害等も想定される。

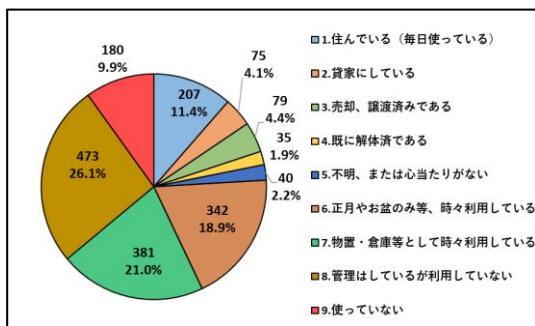
問1. 対象建物の状態について

※複数回答を含む (n=159)



選択肢	計	余吳	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1.住んでいる（毎日使っている）	15	0	0	5	0	3	1	0	2	4
2.貸家にしている	4	0	1	0	0	0	0	0	0	3
3.売却、譲渡済みである	8	1	0	2	2	1	0	0	1	1
4.既に解体済である	8	1	0	1	0	4	0	0	0	2
5.不明、または心当たりがない	6	1	0	2	0	3	0	0	0	0
6.正月やお盆のみ等、時々利用している	17	2	1	3	1	7	2	0	0	1
7.物置・倉庫等として時々利用している	35	3	5	4	2	11	0	0	2	8
8.管理はしているが利用していない	37	0	3	6	2	12	2	2	1	9
9.使っていない	29	4	5	4	1	11	2	0	0	2
回答総計	159	12	15	27	8	52	7	2	6	30
6～9を選択した割合(空家回答)	74.2%	75.0%	93.3%	63.0%	75.0%	78.8%	85.7%	100.0%	50.0%	66.7%

・C、D判定の対象建物の現在の状態については、「8. 管理はしているが利用していない」が37件(23.3%)次いで、「7. 物置・倉庫等として時々利用している」が35件(22.0%)であった。



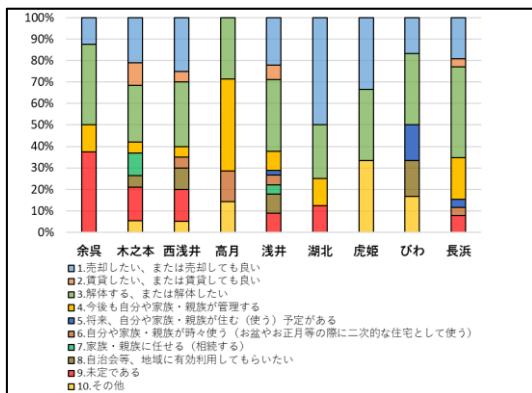
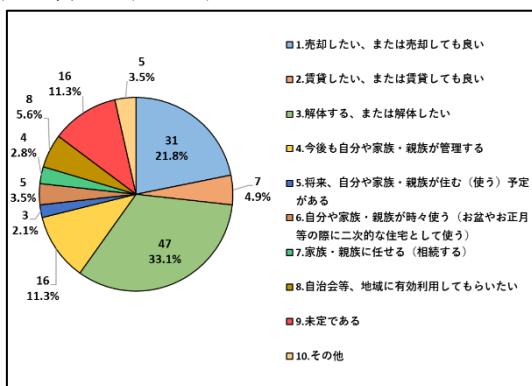
問1 全体(A～D判定)の対象建物の状態

・全体(A～D判定)でのグラフと比べ大きく傾向は変わっていないが、「9. 使っていない」のみ9.9%からC,D判定の建物のみでは18.2%に倍増している。このことから、管理されていない損傷度の高い空家が多く存在していることが分かった。



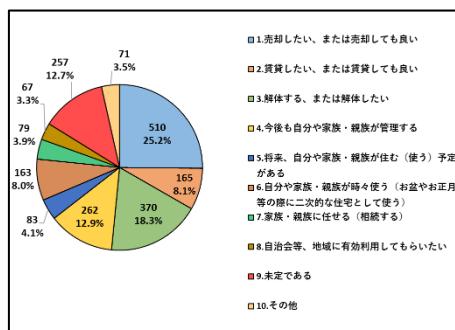
問14. 対象建物の今後の予定について

※3つ以上の複数回答を含む (n=142)



選択肢	計	余呉	木之本	西浅井	高月	浅井	湖北	虎姫	びわ	長浜
1. 売却したい、または売却してもいい	31	1	4	5	0	10	4	1	1	5
2. 賃貸したい、または賃貸してもいい	7	0	2	1	0	3	0	0	0	1
3. 解体する、または解体したい	47	3	5	6	2	15	2	1	2	11
4. 今後も自分や家族・親族が管理する	16	1	1	1	3	4	1	0	0	5
5. 将来、自分や家族・親族が住む（使う）予定がある	3	0	0	0	0	0	1	0	0	1
6. 自分や家族・親族が時々使う（お盆やお正月等の際に二次的な住宅として使う）	5	0	0	1	1	2	0	0	0	1
7. 家族・親族に任せる（相続する）	4	0	2	0	0	2	0	0	0	0
8. 自治会等、地域に有効利用してもらいたい	8	0	1	2	0	4	0	0	1	0
9. 未定である	16	3	3	3	0	4	1	0	0	2
10. その他	5	0	1	1	1	0	0	1	1	0
回答総計	142	8	19	20	7	45	8	3	6	26

- C、D 判定の対象建物の今後の予定については「3. 解体する、解体したい」が 47 件 (33.1%) で最も多く、次いで「1. 売却したい、または売却してもいい」が 31 件 (21.8%) であった。



問14 全体 (A~D 判定) の対象建物の今後の予定

- 全体 (A~D 判定) のグラフと比較すると「3. 解体する、解体したい」が 18.3%から 33.1%に増加しており、解体の意向（空家を解消したい）がより高いことが分かった。



9 その他

・意向調査アンケートについて

意向調査アンケートの実施状況は下記のとおりである。

- 1) アンケート項目は地方公共団体における空家調査の手引きや他自治体の事例を参考に、発注者と協議のうえ決定した。また、発注者側でアンケート内にQRコードを印字し、電子アンケートでの回答も可能とした。
- 2) 発注者が行った所有者特定の結果を基に、現地調査で得られた空家候補等の所有者に対し、発送した。(封筒の中身は「意向調査アンケート・位置図・リーフレット」等)
- 3) 期日までのアンケート未提出世帯に対しては督促状を送付した。
- 4) 発送数については、第一回発送を2,603通、第二回発送が209通、督促状については1,003通発送した。(うち約170件が宛先不明で返送された。)
(土地と建物の納税者が相違する場合に、建物納税者へも別途発送した。)
発送対象数は2,610-4(国外住所や地番なし住所のため発送対象外) = **2,606件**
- 5) 期限内に返答のあったアンケートは1,777件、回収率は約68%となり他自治体と比較しても比較的高い回答率となった。(※参考;他自治体では平均約50%前後)
- 6) 期限内のアンケート回答のうち「空家でない」との回答が、241件あった。
よって、アンケートの結果を反映した最終的な空家の数は**2,445件**となった。
(空家候補2,686棟 - 「空家でない」回答241棟 = 2,445棟)

・意向調査アンケートを終えて

意向調査アンケートの結果として、一番は回収率の高さがあげられる。他の自治体では約50%前後に対し、長浜市では約68%と高い回収率となった。これは、市民の空家に対する関心や要望等の気持ちが高いことの表れだと推測する。

一方で、地域別に回収率の差が顕著に現れる結果となった。

また、特に、現地調査で損傷の激しい空家（不良度判定C、D）に限ってみると、アンケート回収率は、155件(63.0%)で、地域別では、木之本が83.3%、浅井で72.9%であったが、虎姫では28.6%、湖北で42.9%となった。湖北と虎姫を除く7地域は5割以上の回収が出来ており、損傷度の高い空家に対しての関心が高いことがうかがえる。逆に湖北と虎姫は半数にも満たない回収率となっており、損傷度の高い空家に対しての関心が低いと思われるため、今後、経年劣化による周辺住民への被害等が懸念される。

・おわりに

今回の意向調査アンケートと現地調査結果により、市内にある空家の位置関係がはっきりしたが、中にはほとんど管理されていない空家も散見された。(特にC・D判定)

また、アンケートの集計と現地調査結果を照合した場合に、不良度判定が「C・D判定」であっても、アンケートで「空家ではない」と回答しているケースが確認された。(23件)

これらの空家所有者は、対象建物（空家）の状態をあまり把握できておらず、近い将来、
経年劣化による周辺環境への影響が高くなることを十分認識してもらうことが重要である。
(対象建物（空家）の状態は把握できても、空家と認めたくない気持ちや空家に関する
各法令・制度の誤った認識による躊躇（税金や取り壊し等）もあると推測する。)



長浜市空家等活用促進区域

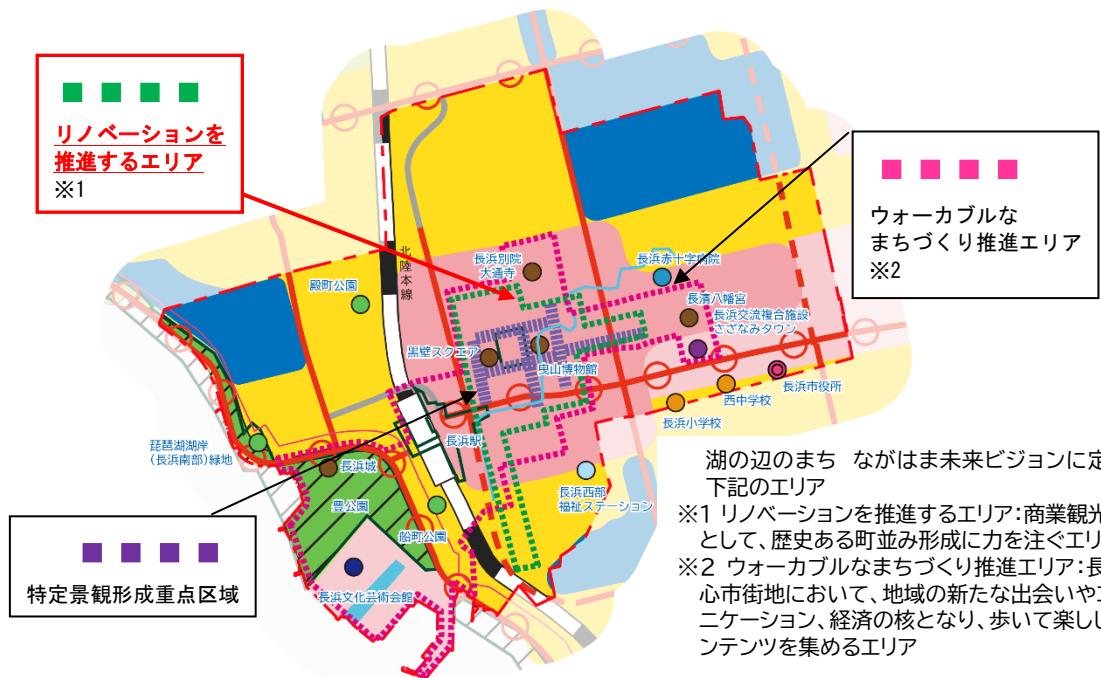
空家等の活用を通じ、中心市街地活性化や観光振興等の経済的・社会的活動を促進するため、法第7条第3項に定める空家等活用促進区域を定めることとし、次のとおり、その区域、同条第4項に規定する空き家等活用促進指針を定める。

空家等活用促進区域

長浜市景観まちづくり計画に定める特定景観形成重点区域を含む次の2区域とする。

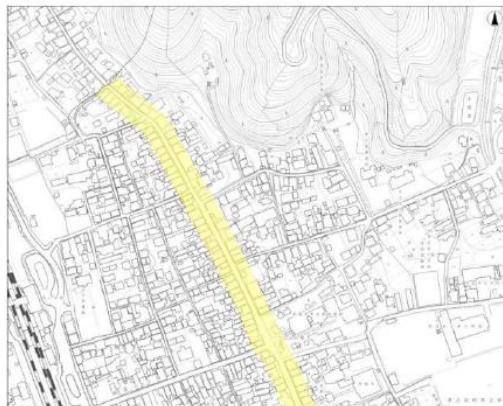
「中心市街地周辺区域」

中心市街地活性化基本計画に代わる中心市街地の活性化方針である湖のまちながはま未来ビジョンに定める「リノベーションを推進するエリア」



「木之本地区」

長浜市景観まちづくり計画に定める「北国街道景観形成重点区域」



※北国街道木之本宿景観形成重点区域は、道路および道路
路縁両側から15mの範囲をその区域とされています。



空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

当該両地区は長浜市景観まちづくり計画に定める特定景観形成重点区域を含んでおり、北国街道や黒壁ガラス館等の歴史的なまちなみを活かした、商業観光で賑わいを見せている。一方で、近年、空家等(空き店舗)及び転出人口の増加により、まちなみの保全や地域活力の低下が懸念されている。

そのため、地域の重要な景観・観光資源である伝統的な町屋をはじめとする空家等の商業観光用途による活用や居住人口の維持に資する活用等を促すこととする。

活用することが必要な空家等の種類

すべての空家等

誘導用途

当該区域内で建築可能な用途

その他

当該区域における空家等の活用については、空家等対策だけではなく地域のまちづくりと深い関わりを持つことから、具体的な施策の推進については中心市街地の活性化指針である「湖の辺のまちなみがはま未来ビジョン」や「木之本宿再生計画」等との連携を図りながら進めることとする。

※上記計画の改定等があった場合は、改定後の計画の内容と連携を図りながら施策を推進する。

長浜市空家等対策計画 概要版

資料 3-4

第1章 計画の趣旨

■背景・目的

近年、少子高齢化による人口減少等の要因により、居住その他の使用がなされていない空家等が増加しています。空家等の中には、適切な管理が行われておらず、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。これを踏まえ、所有者の対応が不十分な事例や、公益上多くの人に影響を及ぼす事例が出てきていることから、本計画では、令和 5 年に改正が行われた空家法の内容や国、県の対策を踏まえ、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。

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。



上位計画である「長浜市総合計画」や、関連する「長浜市住生活基本計画」と連携をとりながら、空家等対策に取り組んでいく計画とします。
【計画期間】令和 12 年度までの 5 年間

■空家法の一部改正(主な内容)

活用拡大

「空家等活用促進区域」制度の創設	「空家等活用促進区域」を市が指定することにより、空家等の所有者に対し、活用に向けた要請をしたり、許認可等を合理化し、活用を促進することができます。
「空家等管理活用支援法人」制度の創設	自治体の補完的な役割を果たすことを目的に、市がNPO法人や社団法人等を「空家等管理活用支援法人」に指定することができます。民間法人が公的な立場から空家等の啓発や活用等の業務を行いやすい環境を整備することができます。

管理の確保

管理不全空家等に対する措置の強化	放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等(管理不全空家等)に対し、指導・勧告を行うことができます。勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)が解除されます。
所有者把握の円滑化	所有者の把握に際し、市から電力会社等に情報提供を要請することができます。

特定空家等の除却等

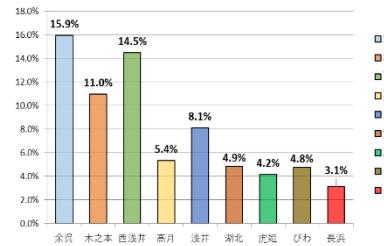
代執行の円滑化	特定空家等に対し、命令等の事前手続を経ないとまがない緊急時の代執行制度が創設されています。また、所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収することができます。
状態の把握	所有者等への報告徵収権が付与され勧告・命令等が円滑化することとなります。空家等の所有者等に対し、空家等に関する事項について報告させ、空家等と認められる場所に立ち入って調査させることができます。
財産管理人による空家等の管理・処分	市長に選任請求が認められ、財産管理人は、所有者に代わり財産を管理・処分することができます。

第2章 空家等の現状と課題

■空家等の状況

市の調査では、市内における空家等は 2,445 棟存在し、空家率は 5.1%です。地域別では、「余呉地域」で 15.9%と最も割合が高く、「長浜地域」で 3.1%と最も低い結果となりました。

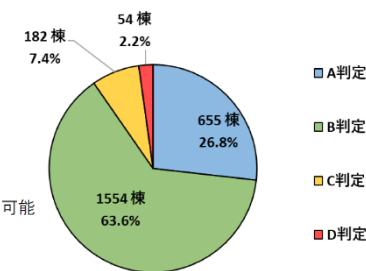
特に余呉、木之本、西浅井、浅井地域の、市北部及び東部で空家率が高くなっています。



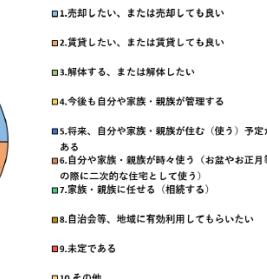
不良度判定について、今後の利活用が難しく、危険度が高い D 判定の空家等が 54 棟、現況での利用に支障がある C 判定の空家等が 182 棟存在します。今後、除却等の対応が求められます。

【判定基準】

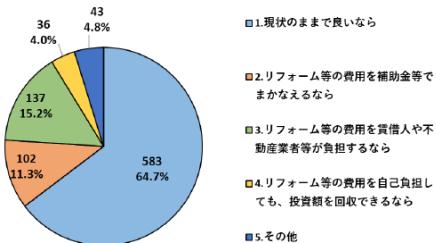
- A: 管理に特段問題はなく、現況で利用可能
- B: 管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
- C: 倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり
- D: 倒壊の可能性があるなど、現況での利用は困難



空家等所有者に対する意向調査では、空家等の今後の予定については、25.2%の方が「売却したい、または売却しても良い」と回答されています。



売却や貸し出しする場合の条件について、「現状のまま良いなら」が 64.7%であり、他の回答も金銭的な負担がない場合を条件としてしている回答が大半を占めています。



■放置された空家が与える影響

安全性の低下

倒壊・建材飛散のリスク	老朽化が進んだ建物は、地震や台風などの自然災害によって倒壊する危険性が高まります。
火災のリスク	管理が行き届いていない空家等は、放火の標的になりやすく、火災が発生するリスクが高まります。

景観の悪化

街並みへの影響	管理不全の空家等が増加することで、景観が損なわれ街全体のイメージが悪化し、魅力の低下や、活気が失われることにつながります。
---------	---

衛生問題

害虫・害獣の発生	放置された空家等は、換気がされず湿気がもりやすい等の理由から、ネズミやゴキブリなどの害虫・害獣の発生の温床となることがあります。
不法投棄の増加	空家等は、ゴミの不法投棄の場所にされやすくなります。ゴミが放置されると、悪臭やさらなる害虫の発生を引き起こし、衛生環境が悪化します。

治安の悪化

犯罪等の発生	管理不全の空家等は、不法侵入や窃盗、放火といった犯罪の標的になりやすいとされています。
--------	---

地域経済への影響

資産価値への影響	放置された空き家は、そのもの自体の価値が下がるだけでなく、周辺にある不動産の資産価値にも悪影響を及ぼす可能性があります。
----------	--

第3章 計画の方針

■基本的な方針



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。

空家等の増加は、防災や環境だけでなく地域活力そのものに影響を及ぼすおそれがあります。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。

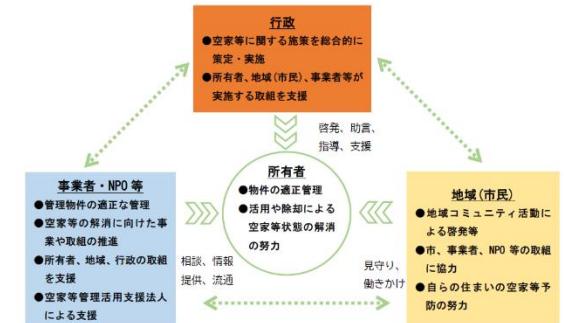
2.地域のまちづくりと連動しながら空家等の増加を抑制します。

地域の景観や活動に十分に配慮しながら、地域や関係団体など多様な主体と連携を深め、空家等の増加抑制に取り組みます。

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。それぞれが「できること」「しなければいけないこと」を組み合わせながら取り組んでいきます。



■計画の目標値

項目	基準値	目標値
特定空家等の解消件数	年間 5.2 件 (令和 2 年度～令和 6 年度の平均値)	年間 6 件以上
特定空家等の解消率	67%(現状値)	70%以上
空き家バンクの成約件数	19 件(令和 6 年度)	年間 25 件

第4章 空家等対策の進め方と各段階の具体的な施策

■対策の進め方

空家等が発生し、そのまま放置される要因や課題には様々なものがあり、居住中から除却後の跡地活用まで幅広い段階に及ぶことから、一括して対応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連携させて行う必要があります。増加する管理不全の空家等への対策としては「除却」が最も有効ですが、空家等の発生を防ぐ「予防・抑制」や、価値あるものを長く利用するための「活用・流通促進」する対策も重要となります。

【各段階における取組】



■各段階における取組と具体例

	項目	主な具体策
1 予防・抑制	①市民意識の醸成・啓発 ②住宅ストックの良質化の推進 ③良好な住環境の保全・形成の推進 ④不明所有者の確認 ⑤民間団体との連携	・定期的な空家等実態調査の実施 ・市民やコミュニティへの情報発信 ・出前講座の実施 ・空き家対策セミナーの実施

	項目	主な具体策
2 活用・流通促進	①活用・流通のための環境整備 ②地域による活用への支援 ③移住定住対策などによる更なる需要喚起のための取組 ④空家等管理活用支援法人の指定 ⑤優遇税制の活用 ⑥空家等活用促進区域の設定	・住宅新築・改築等支援制度 ・移住定住の促進(二地域居住等) ・空き家バンクの利用促進 ・長浜市空家等活用促進区域※ ・空家等管理活用支援法人との連携 ・創業支援事業

※【長浜市空家等活用促進区域】

空家等の活用を通じ、中心市街地活性化や観光振興等の経済的・社会的活動を促進するため、長浜市景観まちづくり計画に定める特定景観形成重点区域を含む次の2区域を長浜市空家等活用促進区域とします。



「木之本地区」
長浜市景観まちづくり計画に定める「北国街道景観形成重点区域」



※北国街道木之本宿景観形成重点区域は、道路および道路

	項目	主な具体策
3 適正管理	①NPOや事業者等による管理の推進 ②専門家等への相談体制 ③管理不全の空家等の所有者への指導	・空家法に基づいた指導等 ・連携協定事業の実施 ・空家等相談窓口の設置 ・空き家対策セミナーの実施

	項目	主な具体策
4 除却	①管理者意識の醸成・強化方策の検討 ②跡地活用を踏まえた支援 ③財産管理制度の活用 ④空家法に基づいた公権力の行使	・所有者不明土地建物管理制度等の活用 ・特定空家等・管理不全空家等の認定 ・命令等の行政指導

	項目	主な具体策
5 跡地活用	①地域等による活用の支援 ②建物除却後の土地活用	・空き地バンクの導入検討 ・空き家活用地域活性化事業

第5章 空家等対策の推進体制

対策を進めるためには、多様な主体間の連携を含めた包括的・体系的な体制の整備が求められます。

空家等対策推進会議などの多様な意見を取り入れながら、P D C Aサイクルによる継続的な事業の見直しを行いながら、適切に進捗管理し、実効性の高い事業の実施に結び付けます。

1 多様な相談に対応できる体制づくり

・空家等相談窓口

2 関係部署・機関間の緊密な連携

・空き家等対策検討会議内会議

3 民間事業者との連携

・空家等管理活用支援法人

4 専門家会議等との連携

・空き家等対策推進会議

