

# 長浜市空家等対策計画 概要版

## 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、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、許可等を合理化し、活用を促進させることができます。
「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

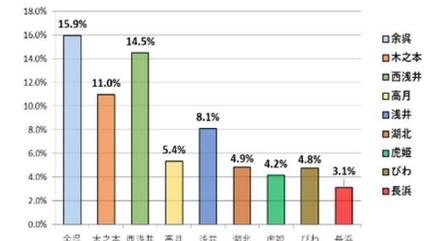
代執行の円滑化	特定空家等に対し、命令等の事前手続を経るとまがない緊急時の代執行制度が創設されています。また、所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収することができます。
状態の把握	所有者等への報告徴収権が付与され勧告・命令等が円滑化することとなります。空家等の所有者等に対し、空家等に関する事項について報告させ、空家等と認められる場所に立ち入って調査させることができます。
財産管理人による空家等の管理・処分	市長に選任請求が認められ、財産管理人は、所有者に代わり財産を管理・処分することができます。

## 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。

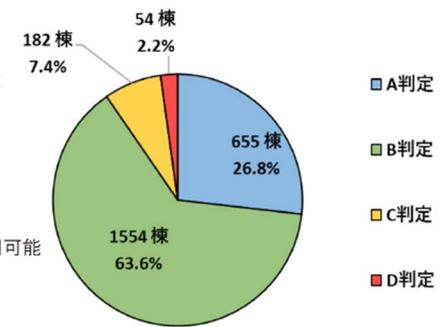
特に余呉、木之本、西浅井、浅井地域の、市北部及び東部で空家率が高くなっています。



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。

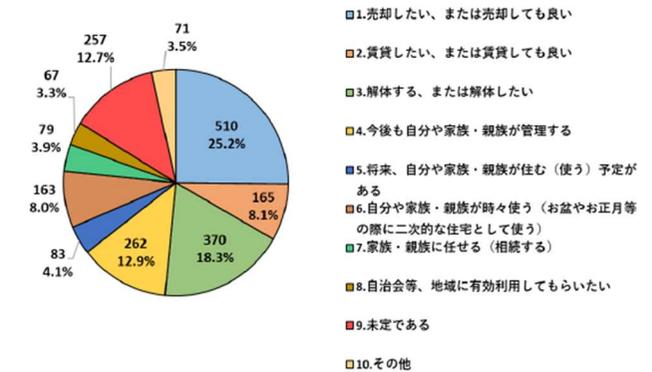
#### 【判定基準】

- 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ので、現況での利用は困難



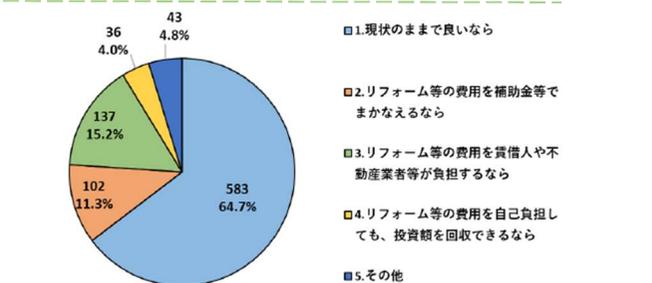
#### 空家等所有者に対する意向調査

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、「現状のままで良いなら」が64.7%であり、他の回答も金銭的な負担がないことを条件としている回答が大半を占めています。



## ■放置された空家等が与える影響

### 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。
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らただけでなく、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めます。

### 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」「しなければならないこと」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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期的な空家等実態調査の実施</li> <li>・市民やコミュニティへの情報発信</li> <li>・出前講座の実施</li> <li>・空き家対策セミナーの実施</li> </ul>
	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不明所有者の確知	
	⑤民間団体との連携	

	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅新築・改築等支援制度</li> <li>・移住定住の促進(二地域居住等)</li> <li>・空き家バンクの利用促進</li> <li>・長浜市空家等活用促進区域※</li> <li>・空家等管理活用支援法人との連携</li> <li>・創業支援事業</li> </ul>
	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	

### ※【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。

#### 「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辺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」



	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家法に基づいた指導等</li> <li>・連携協定事業の実施</li> <li>・空家等相談窓口の設置</li> <li>・空き家対策セミナーの実施</li> </ul>
	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	

	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者不明土地建物管理制度等の活用</li> <li>・特定空家等・管理不全空家等の認定</li> <li>・命令等の行政指導</li> </ul>
	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	

	項目	主な具体策
5 跡地活用	①地域等による活用の支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き地バンクの導入検討</li> <li>・空き家活用地域活性化事業</li> </ul>
	②建物除却後の土地活用	

## 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、PDCA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

・空き家等対策検討庁内会議

### 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

・空家等対策推進会議

