

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)

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	2
第2章	空家等の現状と課題	3
第1節	空家等の現状	3
第2節	空家等が放置される要因・背景	4
第3節	放置された空家等が抱える問題・課題	6
第4節	特定空家等の現状と課題	7
第3章	計画の方針	10
第1節	基本的な方針	10
第2節	目標値	12
第4章	空家等対策の進め方と各段階の具体的な施策	13
第1節	対策の進め方	13
第2節	各段階における取組	13
1	予防・抑制	14
2	活用・流通促進	17
3	適正管理	21
4	除却	24
5	跡地活用	26
第3節	総合的な取組	27
第5章	空家等対策の推進体制	28
第1節	体制の整備	28
第2節	進捗管理と評価	28

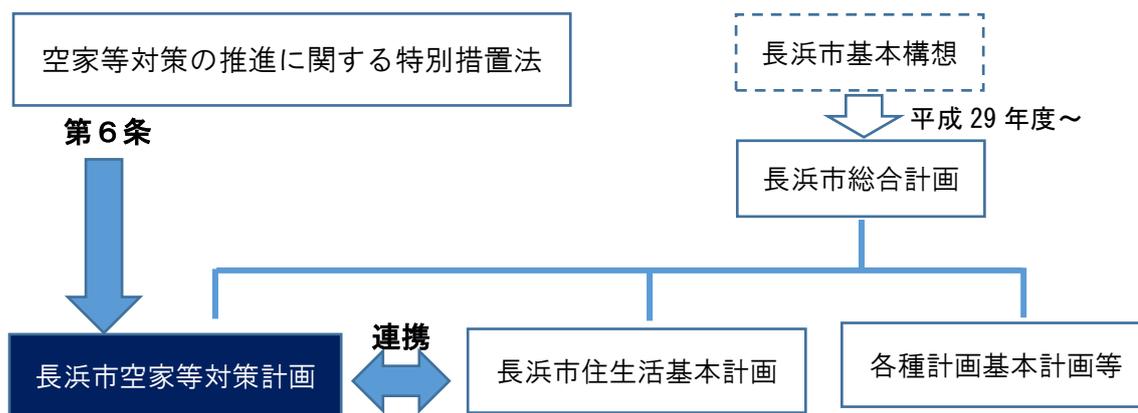
第1章 計画の趣旨

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「法」という。)」を公布、平成27年5月に完全施行しました。この法は、第6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。

このことから、「長浜市空家等対策計画」は、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法第3条でも規定されています。

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

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

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

第3節 計画の対象地域

平成30年度に自治会を対象に実施した「空き家に関するアンケート調査（以下「アンケート」という。資料編 資料1参照）」の結果で、空家等は市内全域に見られ、様々な問題をおこしていることから、本計画による対象地域は「長浜市内全域」としします。

第4節 計画の期間

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

本計画は令和3年3月に計画期間を終了する予定でしたが、人口減少や過疎化が進む中、今後も空家等の増加が予想されることから、計画の延長を行います。空家等対策に関連する長浜市住生活基本計画が、令和7年度までの計画となっていることを考慮し、本計画の期間は令和7年度までとしします。

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します。

第5節 空家等の定義

本計画で対応する空家等は、法第2条で定める「空家等」「特定空家等」としします。

【空家等】

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

【特定空家等】

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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められるもの。

※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。これは法第2条で定める空家等とは異なる場合があります。

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 空家等の現状

1 住宅数及び空家数

平成30年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は平成25年と比べ約178万戸(2.9%)増加し、約6,241万戸となっています。総世帯約5,400万世帯に対して住宅総数が約16%多くなっています。空家数は約849万戸と約29万戸(3.5%)増加し、空家率13.6%、その他住宅の空家率も5.6%にのぼっています。

また、滋賀県では、住宅総数が約62万6千戸、空家数約8万1千戸、空家率13.0%と全国と同様に増加しています。

本市においては、住宅総数が4万9千戸、空家数7千3百戸で空家率14.7%、その他空家数3千6百戸で空き家率7.3%となっています。

表1 住宅数及び空家戸数 (平成30年住宅・土地統計調査から)

	住宅総数			その他の住宅	
	住宅数 (A)	空家数 (B)	空家率 (C=B/A)	空家数 (D)	空家率 (E=D/A)
	(戸)	(戸)	(%)	(戸)	(%)
全 国	62,407,400	8,488,600	13.6	3,487,200	5.6
滋賀県	626,000	81,200	13.0	38,300	6.1
長浜市	49,440	7,290	14.7	3,610	7.3

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

2 空家率

空家率は、全国、滋賀県、本市ともに右肩上がりで増加を続けています。

本市では平成20年、平成25年と減少し、全国や滋賀県を下回っていましたが、平成30年は14.7%と平成25年と比べ3.6%増加しており、全国13.6%及び滋賀県13.0%を上回る空き家率となっています。

表2 住宅総数に対する空家率 (各年住宅・土地統計調査から)

	S58	S63	H5	H10	H15	H20	H25	H30
全 国	8.6	9.4	9.8	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6
滋賀県	8.9	9.0	9.9	10.9	12.7	12.9	12.9	13.0
長浜市	6.8	6.7	11.1	9.4	14.8	12.9	11.1	14.7

※S58～H15は長浜地域のみ、H20は長浜・浅井・びわ地域の数値です。

第2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、アンケート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から、以下のものが考えられます。

1 所有者側の要因

(1) 高齢化・単身世帯化が進んでいる

居住者の死亡や老人ホーム等の施設入居が空家等の要因の約半分（「空家実態調査」平成26年度、国土交通省）、65歳以上単身高齢者や高齢者夫婦のみの世帯が市全体で20%程度(平成27年国勢調査)

(2) 所有者が特定できない

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

(3) 所有者としての意識が低い

相続等により家や地域に愛着がなく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

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

(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

高齢により費用がない、老朽化により改修費用がかかる 等

2 地域側の要因

(1) 関心がない

自分は所有していない、隣が空家等ではない、関係がない 等

(2) 所有者に働きかけることが難しい

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

(3) 情報・知識不足

地域としての対応方法がわからない、どこまでやっていいのか判断ができない 等

(4) 受け入れる機運がない

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

(5) 気候や地理的に不利

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

(6) 人口の減少

転出者の増加、出生者の減 等

3 市場面の要因

(1) 需給マッチングのズレ

価格の妥当性、建築規模、間取り、立地環境、 等

(2) 既存住宅市場の未熟さ

性能の見えにくさ、情報不足、リフォームのコスト高、職人の不足、仲介手数料が安く業者が参入しにくい 等

4 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により、再建築、増築、大規模修繕等が困難である

(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もある

(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

(4) 農地取得に制限あり

空き家バンクに登録されている農地は、制度の創設によって取得しやすくなったが、取得の申請が煩雑等の課題がある

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

<参考>

■建築基準法上の規制について

①道路に関する規定、②遡及適用に関する規定

■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・貸借等できなかつたが、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3節 放置された空家等が抱える問題・課題

1 防災・防犯上の不安

アンケートで空家等が問題になっていると回答した自治会のうち、その理由として最も多かったのは防災・防犯上の問題です。近所の空家等が放置状態になっていることに、市民はとても不安を感じています。

2 周辺環境の悪化

アンケートでは、空家等の敷地に草や木が繁茂することで、動物や害虫のすみかになり、隣近所に被害をもたらすという問題が多く報告されています。また、空家等がある敷地内にゴミが不法投棄されるといった被害も出ています。

3 景観の悪化

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

4 倒壊などによる事故の懸念

アンケートで全部倒壊している、一部損壊している空家があると回答した自治会が4割近くあり、実際に強風で空家の一部が飛んだという被害もありました。

5 コミュニティ維持の懸念

市内の自治会では、不在者の農地や墓等も含め、自治会施設等の整備を居住者が行っているところが多く、人口が減少すると居住者の負担が増加し、不在者との間で意識の差が大きくなってきます。また、空家等の所有者とのつなが

りが切れてしまうと、自治会費の減少を招くだけでなく、その後の対応が困難となり、自治会にとっては大きな課題となってきます。

6 消極的な受け入れ体制

アンケートでは、移住希望があっても役員会等で賛同が得られない、町内に縁のない人の不動産の取得に前向きではないといった声もあり、消極的な風潮が残っているために移住定住希望者の受け入れが難しい自治会もあるようです。

また、空家等の活用に前向きな考えを持っている自治会が2割弱であり、所有者を探して意向を聞きたい自治会が1割に満たないことから、自治会が主体的に関係者との調整をしてまで活用を図ることは少ないようです。

7 自治会対応の限界

アンケートでは、所有者に管理を呼びかけられている自治会もありますが、空家等はいくまでも個人財産であることから、問題を解決するために自治会が対応できることには限界があります。

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

第4節 特定空家等の現状と課題

1 現状

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

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

【特定空家等対策の関係法令】

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

2 課題

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

（1）制度上の課題

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にならないと、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、たとえ緊急的な対応を要する場合であっても、財産権等の理由により、法の手順を踏まないといけない。

ウ 所有者が特定できない場合の対応が困難

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

(2) 運用上の課題

ア 空家等の把握が困難

早期の段階で空家等の情報を把握・収集することが困難である。

(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。借家の場合には、借り手が退去せず、所有者による対応が進められない。

イ 管理者（所有者から管理を委託された人等）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っても、日常的に維持管理する必要性の認識が不足している。

ウ 費用の問題

改善、除却するための費用がない。

(4) その他

ア 保有コストの問題

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

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。

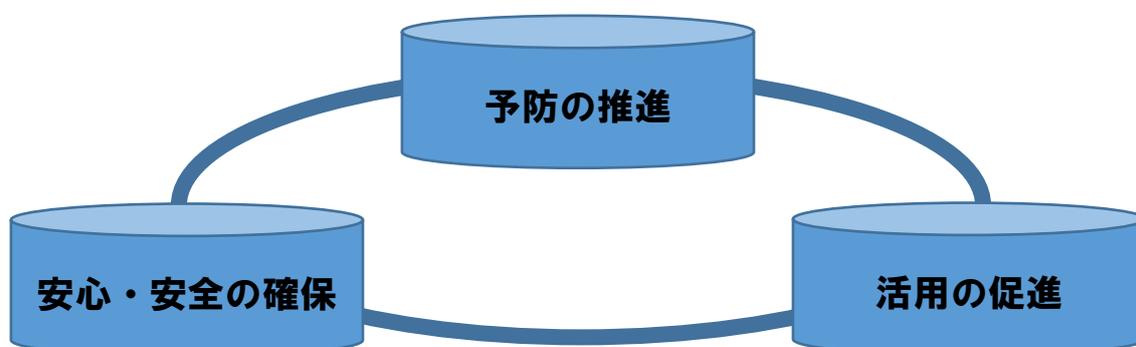
第1節 基本的な方針

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、地域コミュニティの存続問題にもつながること、ひいては市全体の活力低下を招いてしまうという認識のもと、次の3点を基本的な考え方として、各種対策を検討し、取り組んでいくこととします。

1 長浜の活力維持・向上を目指して、総合的に対策を推進していきます。

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

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



2 地域のまちづくりと連携しながら空家等の増加を抑制します。

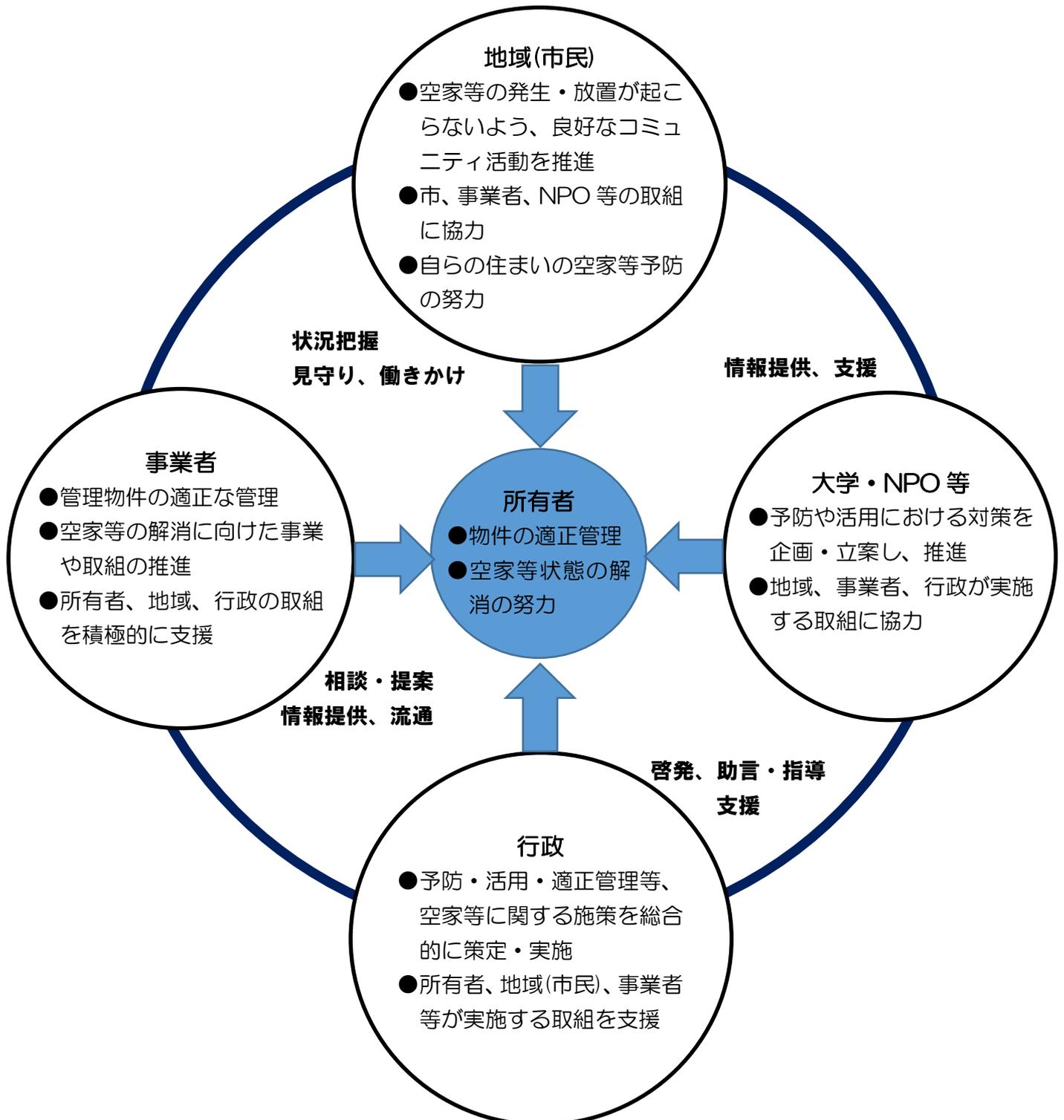
人口減少や過疎化が進むなか、今までと同じように住み続けることが難しくなってきました。しかし、今まで守り育てられてきた地域の歴史や景観を次世代に残していくことも大切です。

そのためには、地域ごとに空家等を含めた地域のあり方や将来像を話し合い、空家等の予防、活用、適正管理及び除却等をうまく組み合わせながら、対策を進めていくことが重要となります。そこで、市、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、地域社会の問題でもあり、空家等対策を進めるには地域社会全体による多方面にわたる取組が必要となっています。

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



第2節 目標値

空家等は様々な問題を引き起こす要因となっており、近年その数は増加傾向にあり、今後も増加が予想されています。

発生する要因や、発生した空家等の状態は様々で、段階に応じた対策が求められます。

以上のことから、本計画の目標値は、次のとおり、それぞれの対応段階別に定めることとし、第4章の第2節にも示します。

段階	取組項目	現況 (平成28年度～令和2年度) ※R2.8.7 現在	目標値 (令和3年度～令和7年度末)
予防 ・ 抑制	出前講座の実施回数（累計）	20回	20回 (4回/年)
	空き家対策セミナーの開催回数（累計） ※令和元年度から開始	1回	5件 (1件/年)
	家の終活ハンドブック(仮称)の作成	なし	作成、配布
活用 ・ 流通 促進	定住住宅改修促進事業助成金利用件数 (累計) ※平成28年度から施行	21件	35件 (7件/年)
	空き家活用地域活性化事業助成金利用件数 (累計) ※令和元年度から施行	なし	5件 (1件/年)
	空き家流通・活用促進事業補助金利用件数 (累計) ※平成30年度から施行	4件	30件 (6件/年)
	空き家バンクへの登録件数（累計）	239件	150件 (30件/年)
適正 管理	空家等相談窓口の利用件数 ※令和2年度から開始	15件	250件 (50件/年)
除却	相続財産管理人の選任件数（累計）	2件	5件 (1件/年)
	特定空家等の除却率 (除却数/特定空家認定数)	51% (32/63)	55%
跡地 活用	空き家活用地域活性化事業助成金利用件数 (累計) (再掲) ※令和元年度から施行	なし	5件 (1件/年)

上記の事業等を実施することで、今後増加が予想される空家等の発生を抑制し、空家等の利活用や適正管理、跡地活用を促進することで空家数を現状から増やさず、空家率を上げないことを本計画の目標とします。

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取組みを示します。

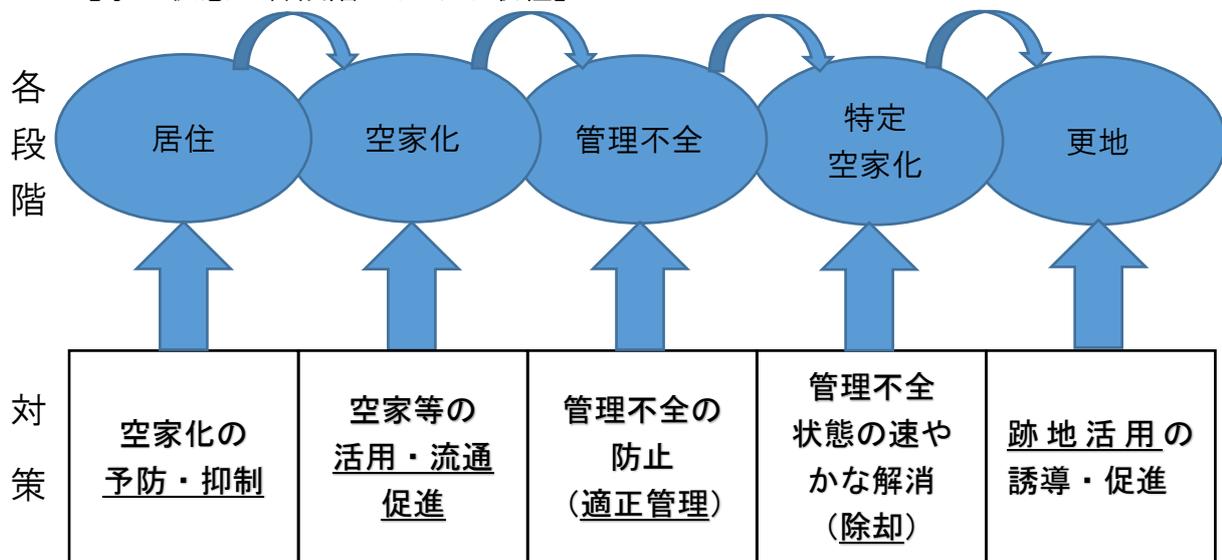
第1節 対策の進め方

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

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

また、各段階での取組はどれも大切ですが、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」と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。

【家の状態と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、大学・NPO、行政内の各部署等と連携をとり、複合的に取り組んでいくこととします。

1 予防・抑制

令和2年3月策定の長浜市人口ビジョンでは、2045（令和27年）年の本市の人口が91,943人と推計されるなど、今後も人口が減少することが予想されています。

また、平成30年住宅・土地統計調査によると、本市では持家世帯のうち単身世帯は約18%にのぼり、そのうち65歳以上の単身世帯の割合は約6割を超える状況になっています。こうした点からみても、今後空家等は増加していくことが予想されるため、現に存在する空家等について対策を講じることとあわせ、新たな空家等の発生を抑制することが重要です。

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

（1）市民意識の醸成・啓発

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

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

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

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

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

ア 市民への情報発信

空家等に関する法律や条例等のルールをはじめ、空家等の予防や管理に関する情報について、広報ながはまやリーフレット等により、市民に対して広く情報発信や意識付けを行います。

イ 地域を単位としたきめ細かな対応

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

ウ 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ための必要性や意義についての働きかけを行います。

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

エ 相続登記の推進

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

(2) 住宅ストックの良質化の推進

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

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

現在、市では耐震化支援制度や定住住宅改修促進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・市あわせ、既存住宅の質の向上を目的とする様々な支援制度がありますが、所管部署が異なるなど、利用者にとっては分かりにくい状況にあります。このため、それらを一元的に発信・対応していくこととします。

また、町家をはじめとする古い木造住宅は、現在の建築基準法上の基準を満たしていないものがあり、増築等に制約を受けるため、リフォーム等が進みにくいという状況があります。このため、現行規制下で可能な工事等を紹介していくこととします。

(3) 良好な住環境の保全・形成の推進

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

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

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

【取組】

事業等名称	事業概要	主体
出前講座（自宅の終活講座）	地域等に出かけ空家等に関する情報（相続や被害等）をお知らせするもの	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
住宅改修等支援制度	既存住宅の質の向上を図るために助成を行うもの <ul style="list-style-type: none"> ・ 定住住宅改修促進事業 ・ 木造住宅耐震改修等事業 ・ 太陽光発電システム等設置事業 	住宅課 建築課 環境保全課

【目標値】

取組項目	現況 （平成 28 年度 ～令和 2 年度末） ※R2.6.18 現在	目標値 （令和 3 年度～ 令和 7 年度末）
出前講座の実施回数	20回	20回 （4回／年）
空き家対策セミナーの開催回数 ※令和元年度から開始	1回	5回 （1回／年）
家の終活ハンドブック（仮称）の作成	なし	作成・配布

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、空家等の流動化を促し、活用や建替えを含めた流通を進めることが必要です。

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

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

(1) 活用・流通のための環境整備

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

ア 所有者への働きかけ

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

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

① 情報発信と啓発

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

② 地域や庁内での連携

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庁内での連携を図ります。

イ 活用者への支援

① 移住・定住希望者等に対する支援

長浜市に移住したい、都会に住んでいたが両親のいる長浜市に戻りたいという人が、居住先として空家を活用するよう促すことで空家の減少が見込めるため、移住者・Uターン就職者等が空家を居住のために改修する場合に支援を行います。

② 地域の活性化に資する施設等として活用する人への支援

空き家を購入・賃借して古民家を観光資源としたり、民泊や農家レストラン等として活用する人に対して支援を検討します。

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いいイメージを持つことにつながることから、活用者と地域との交流活動や、活用者が地域に寄与する活動に対し、積極的な支援を行います。

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

ウ コンサルティング体制（空家等の相談窓口）の利用促進

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

令和2年4月に、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ました。空家等の状態を専門家が確認し、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。

このため、今後は空家等の所有者等に広報やホームページ等によって相談窓口の存在を周知し、利用促進をはかります。

(2) 地域による活用への支援

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

こうした点に鑑み、自治会館整備事業補助金（自治会等が自治会館の新築やバリアフリー化改修、耐震改修をする場合に、そのための費用の一部を補助する制度）や空き家活用地域活性化事業助成金（長浜市内の自治組織等が行う地域の活性化に寄与することを目的とした空き家の改修又は除却に要する経費の一部を助成する制度）の関係も踏まえつつ、空家等を地域資源として捉え、自治会や地域づくり協議会などの地域コミュニティが公共的な活用・管理を行う場合に所有者とのマッチングや改修費・運営費等の支援について検討します。

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ります。また、中心市街地で実施している「長浜町家再生バンク」や「街並み景観形成・にぎわいのまちづくり事業補助金」制度を継続していくとともに、地域のコミュニティ活動に資するため、空家等を活用する際に必要な改修費用等を支援します。

イ 地域にあった空家活用や意識改革

地域によって空家の状況や、移住に対する姿勢等、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) NPO等による活用への支援

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

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

しかしながら、空家等の価値を共有した人や団体が、地縁に寄らない「新しい結」のもとで活用を行っていく取組も始まっています。

そういったことから、NPO等が空家等の活用や改修を行う際にも支援を行います。

(4) 移住対策などによる更なる需要喚起のための取組

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

市内では、すでに3つの団体において空き家バンクと言われる取組が行われていることから、それらと連携を強めるとともに、長浜市移住定住促進協議会において、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、双方を繋ぐ取組を行います。あわせて、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。

また、「農山漁村に関する世論調査」（平成26年6月調査、内閣府政府広報室）によると、都市部からの移住希望者の中には、農林漁業をしてみたいという需要も一定数あることがわかりました。

このため、従来は一定以上の耕作面積がないと農地は売買・賃貸等ができませんでしたが、平成31年4月から空き家バンクに登録されている空家等に付随している農地については、一定の条件を満たした場合、申請により下限面積を引き下げ、10㎡から売買・賃貸等ができるようになりました。これに

より、農業をしたいというニーズにもこたえられるようになりました。

今後もこういった移住者と受け入れ側のマッチングを図るとともに、希望する条件の空家が取得しやすくなるような取り組みを進め、需要の喚起を行います。

【取組】

事業等名称	事業概要	主体
定住住宅改修促進事業助成金	移住定住を促進するため、既存住宅を改修する場合に助成を行うもの	住宅課
街並み景観形成・にぎわいのまちづくり事業補助金	空き家や伝統的な町家を改修する場合に助成を行うもの	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	市民活躍課
起業の拠点づくり	空家等を利用して起業をされる人を支援するもの	商工振興課
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
空き家流通・活用促進事業補助金	空き家の改修や家財処分に要する経費に対して、補助金を交付するもの	住宅課

【目標値】

取組項目	現況 (平成28年度～令和2年度末) ※R2.6.18 現在	目標値 (令和3年度～令和7年度末)
定住住宅改修促進事業助成金利用件数	21件	35件 (7件/年)
空き家活用地域活性化事業助成金 ※令和元年度から施行	なし	5件 (1件/年)
空き家流通・活用促進事業補助金 ※平成30年度から施行	3件	30件 (6件/年)
空き家バンクの登録件数	239件	150件 (30件/年)

3 適正管理

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

こうしたなか、平成27年5月に法が全面施行され、本市でも「長浜市空家等に関する条例」を平成28年10月から施行したことから、空家等への対応が積極的に進められるようになりました。

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

こうした傾向は今後も続くことが予想されることから、空家等の対策においては、所有者や地域住民等による自発的な管理を促すとともに、現状や課題を踏まえた対応の強化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だと考えられることから、適切な管理を代行するNPOや事業者等の活動を推進します。

(2) 専門家等からの助言

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専用の空き家相談窓口を設置し、空家の所有者等に対しても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めます。

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。また、建築物の所有者に対し、適正管理についての意識を醸成し、所有者の責務について再認識してもら

う取組を実施します。

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。除却を促すにあたっては、跡地の活用方法とあわせ積極的に支援します。

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きます。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（資料編 資料2参照）

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。

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認定

判定票（資料編 資料3参照）に基づいて特定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、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。

③助言・指導

所有者等に対して助言を行う文書を送付し、事態の改善を促します。特定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、事態が改善しない場合は指導を行う文書を送付します。

④勧告

③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。勧告書を発送した時点で、固定資産税の住宅用地特例から除外を行います。勧告を行ったことを周知することが適当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。

⑤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、相当の猶予期限をつけて、勧告に係る措置を命令をします。④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。

⑥緊急安全措置

命じられた措置を履行しない場合、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。

【目標値】

取組項目	現況 (平成 28 年度 ～令和 2 年度末) ※R2.6.18 現在	目標値 (令和 3 年度～ 令和 7 年度末)
空家等相談窓口の利用件数 ※令和 2 年度から開始	9 件	250 件 (50 件/年)

4 除却

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

しかしながら、全国でもすでに実施されている特定空家等の除却に係る行政代執行にはその費用が回収できないといった課題もあります。

自ら特定空家等を除却する人がいる一方で、放置し行政代執行により除却され費用を払わない人が出てきた場合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十分考慮しながら行うこととします。

また、調査により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があることもわかってきています。行政が略式代執行により除却することはできませんが、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大きな問題となってきます。

こういった特定空家については財産管理制度を活用して売却を行い、売却益で費用を回収しながら空家を減らす取組をすすめます。

(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、所有者を対象にした、より強い対応を検討します。

(2) 経済的インセンティブによる除却の促進

平成31年4月から、特定空家を助言・指導の段階で除却した場合、空家の除却によって固定資産税の住宅用地特例が適用外となっても、申請により固定資産税が減免できる制度を創設しました。こういった制度によって、特定空家等の除却を促します。

また、特定空家等以外の活用が困難な空家に対しても、除却を促進するような制度を検討します。

(3) 跡地活用を踏まえた支援

除却だけを進めると空地が増加し、それらがそのまま放置されると雑草等の繁茂等の問題が懸念されることから、自治会やNPO等による跡地活用を支援します。

(4) 財産管理制度の活用（資料編 資料4参照）

所有者の死亡からの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。この制度によって相続財産管理人（所有者不明の場合は不在者財産管理人）が選任されることで、特定空家等の管理・売却手続きをす

す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が、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。

【目標値】

取組項目	現況 (平成 28 年度 ～令和 2 年度末) ※R2.6.18 現在	目標値 (令和 3 年度～ 令和 7 年度末)
相続財産管理人選任件数 ※令和元年度から開始	2 件	5 件 (1 件/年)
特定空家等の除却率	5 2 %	5 5 %

5 跡地活用

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

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

(1) 住宅密集地・狭あい道路対策との連携

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

(2) 地域等による活用への支援

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

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。

(3) 狭小敷地の改善促進

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

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

【目標値】

取組項目	現況 (平成28年度 ～令和2年度末) ※R2.6.18 現在	目標値 (令和3年度～ 令和7年度末)
空き家活用地域活性化事業助成金利用 件数(再掲) ※令和元年度から開始	なし	5件 (1件/年)

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 空家等の調査

平成30年度に市内自治会を対象に、空家数や空家の状態、空家についての考え方などのアンケート調査を行いました。

今後も、5年に1回を目途に、具体的な対策の検討や継続的な対応を進めていくためにも市内全域で空家等の調査に取り組みます。

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

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

2 データベース化

空家等の活用対策や特定空家等への助言・指導等を連携しながら行うため、空家等の調査の結果をデータベース化し、継続的に対応できるような体制をとることとします。

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。

【目標値】

取組項目	現況 (平成28年度 ～令和2年度末) ※R2.6.18 現在	目標値 (令和3年度～ 令和7年度末)
空家等対策推進会議の開催回数	2回/年	2回/年
全市域での空き家調査の実施	1回	1回/5年

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、問題解決に繋がります。

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

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きます。

第2節 進捗管理と評価

計画は、その策定過程が重要であると同時に、着実に進めていくことが重要であることから、計画の進捗管理と事業の評価によって実現に努めます。

1 評価組織

公正・中立な立場で評価を行うため、学識経験者や関係団体、市民等からなる組織である空家等対策推進会議で、事業の評価を行います。

2 公表

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