

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 | 各段階における取組 | 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 | 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。

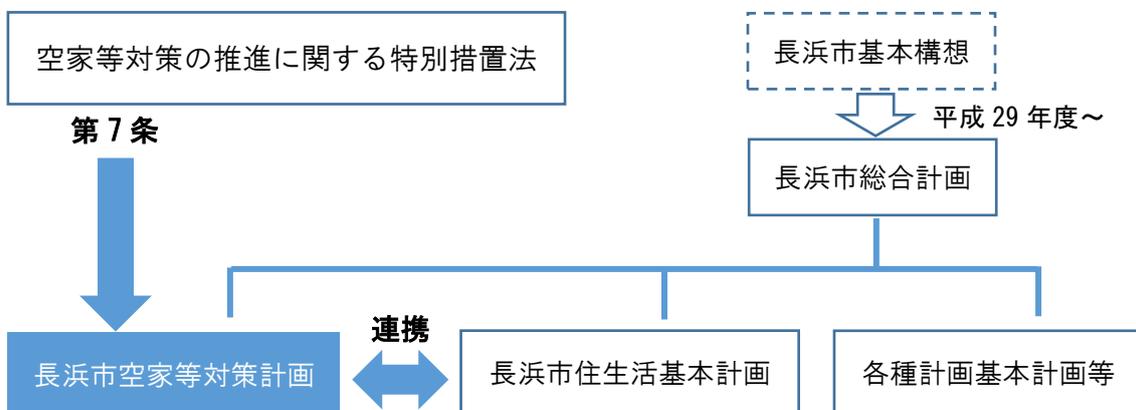
第1章 計画の趣旨

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。

このことから、「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、空家等はい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。

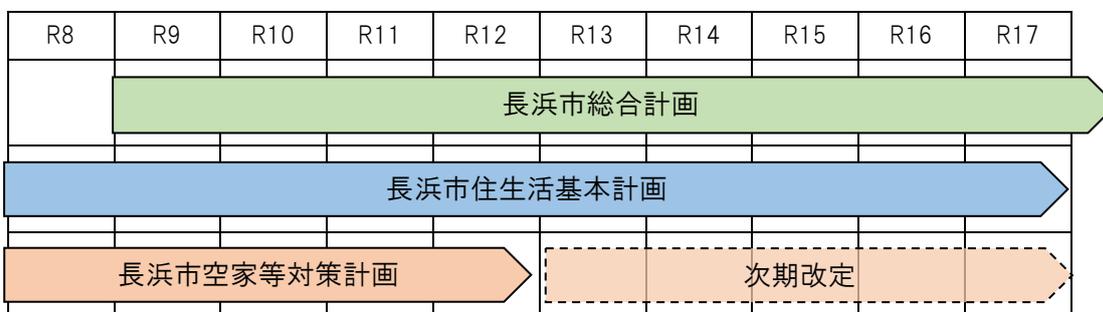
さらに、空家等を含めた住宅等は地域社会を形成する大切な要素であり、そのあり方は地域コミュニティの運営にも大きな影響を与えることから、地域の将来を考えながら地域とともに取り組むものとします。

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す。

「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る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。

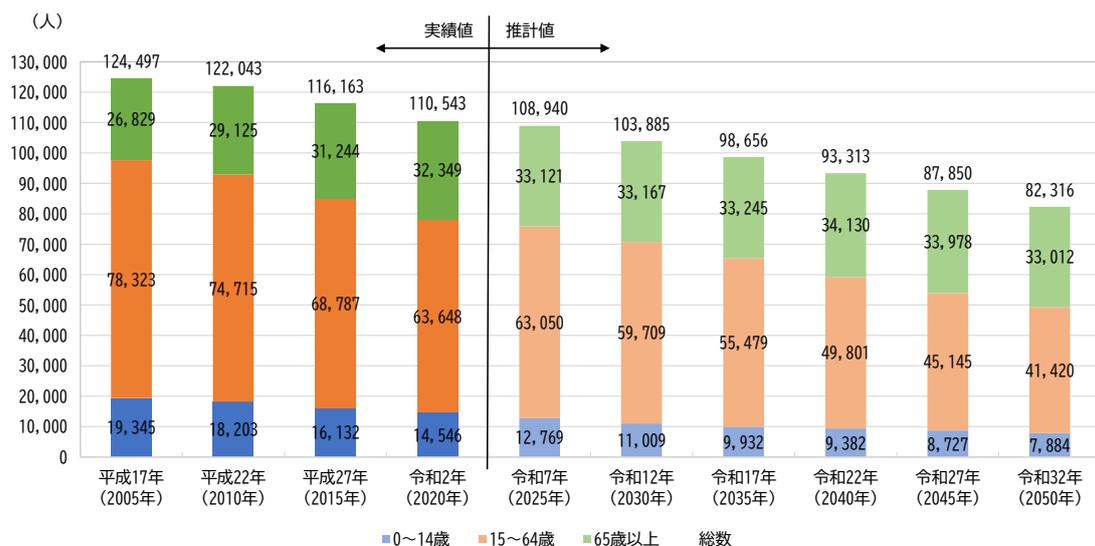
第1節 統計資料よりみた空家等の現状

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。

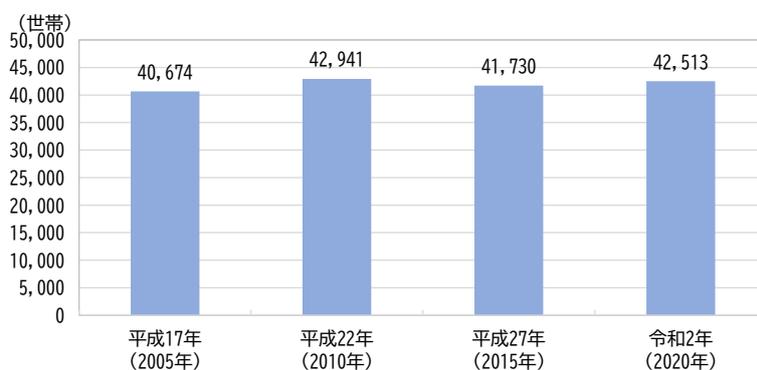
また、併せて少子高齢化も進行し、令和2年の高齢化率は29.2%ですが、令和32年（2050年）には40.1%まで増加することが予測されています。



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

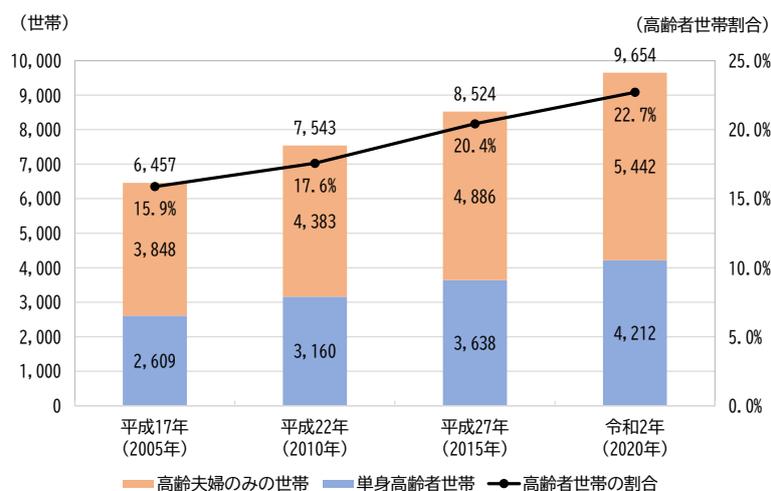
世帯については、増加傾向が続いており、令和2年の世帯数は42,513世帯となっています。



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。



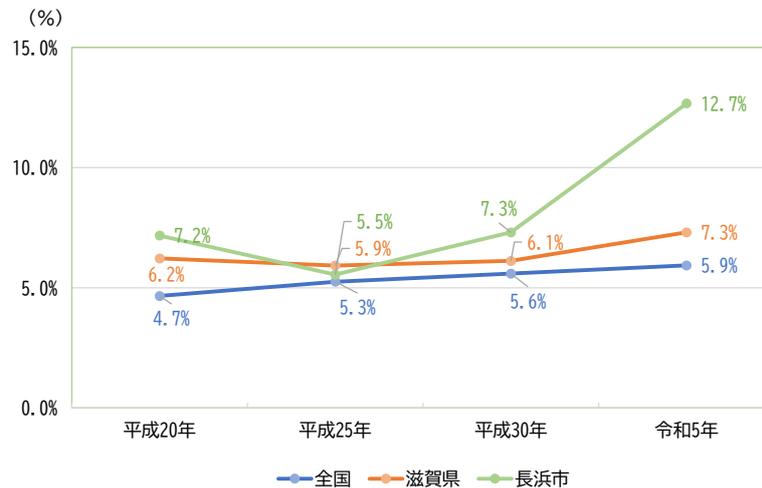
出典：国勢調査

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

| | 全国 | 滋賀県 | 長浜市 |
|-------|-----------|--------|-------|
| 平成20年 | 2,681,100 | 35,300 | 2,370 |
| 平成25年 | 3,183,600 | 35,700 | 2,650 |
| 平成30年 | 3,487,200 | 38,300 | 3,610 |
| 令和5年 | 3,856,000 | 48,500 | 6,640 |

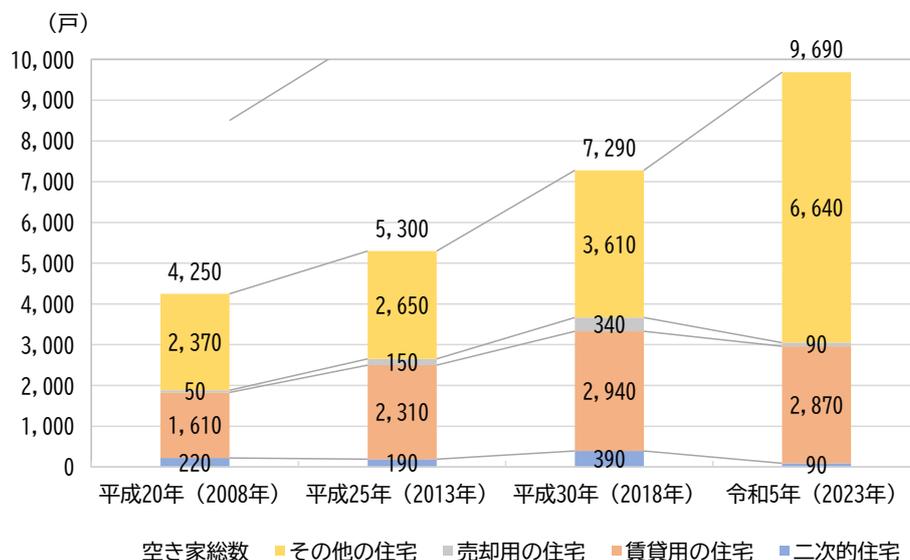
その他の住宅率の推移

| | 全国 (%) | 滋賀県 (%) | 長浜市 (%) |
|-------|--------|---------|---------|
| 平成20年 | 4.7% | 6.2% | 7.2% |
| 平成25年 | 5.3% | 5.9% | 5.5% |
| 平成30年 | 5.6% | 6.1% | 7.3% |
| 令和5年 | 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)※ | | 上記以外の方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。

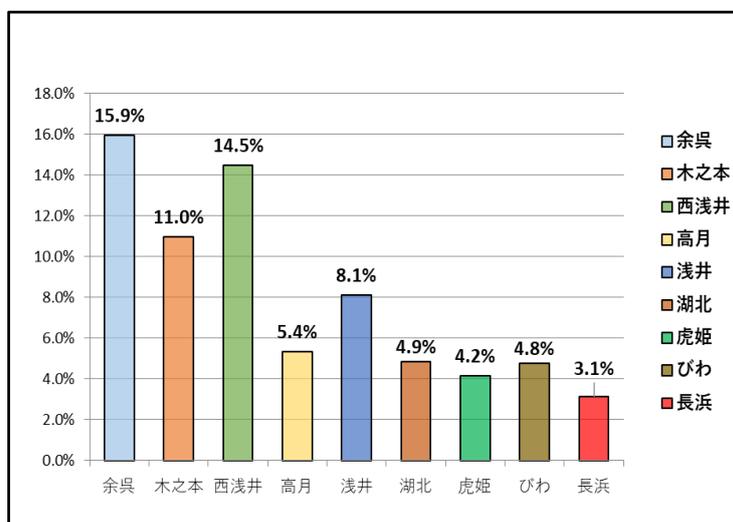
※詳細は、資料編 資料1の現地調査報告書をご覧ください。

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% |



地域別総家屋数における空家率

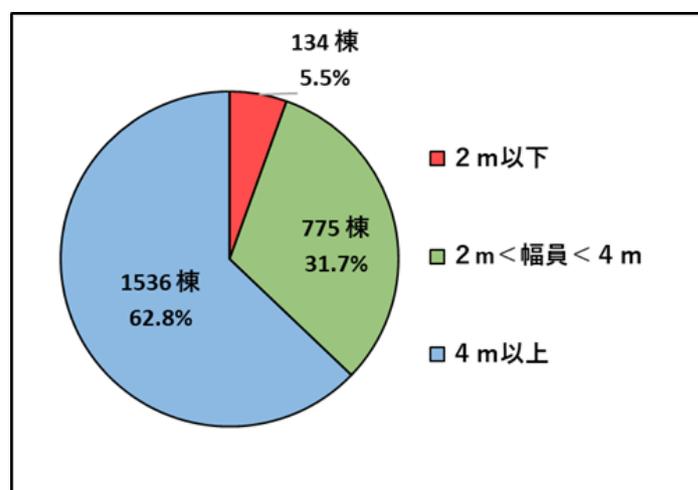
2 接道条件

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」の空き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 |

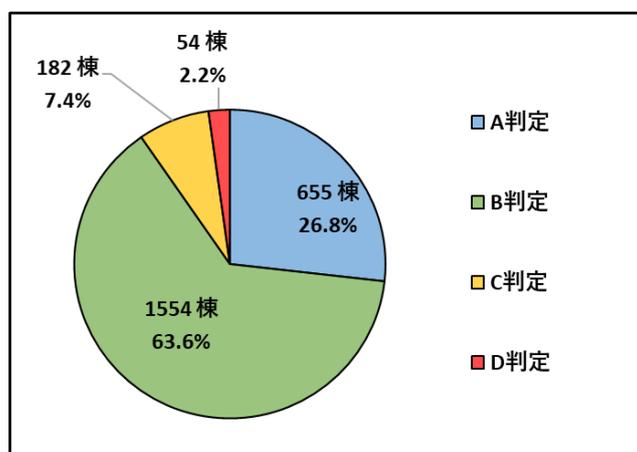


3 不良度

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。

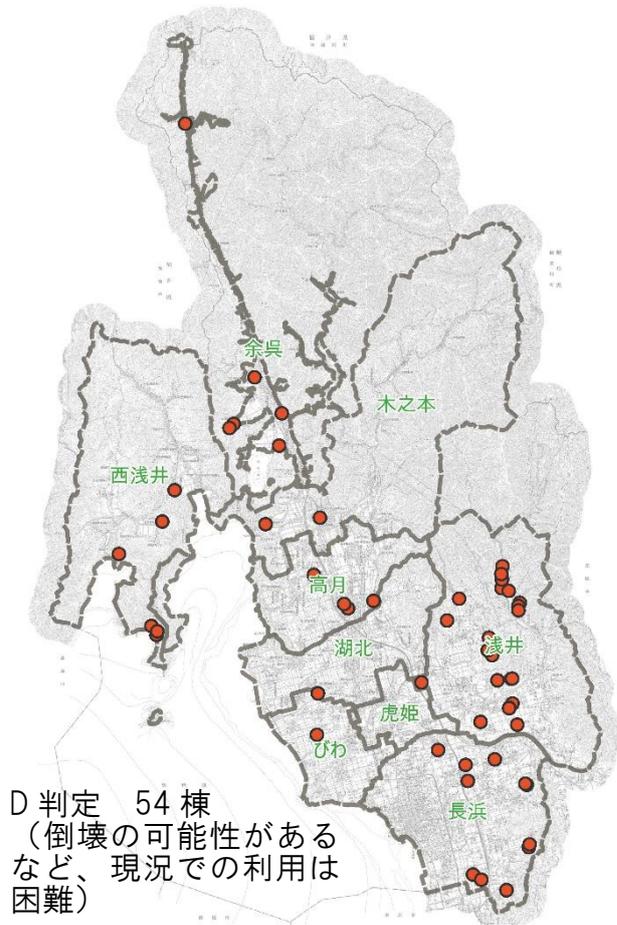
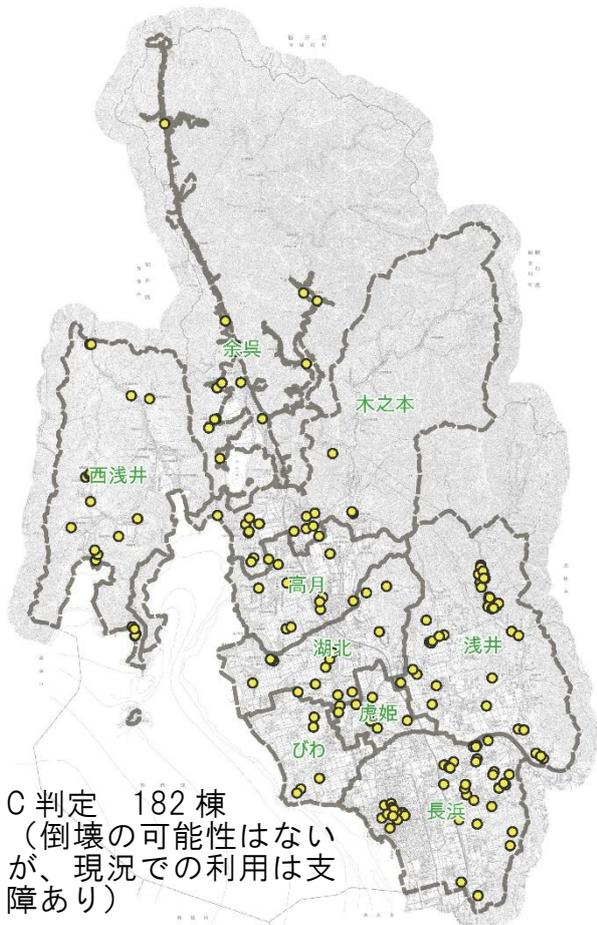
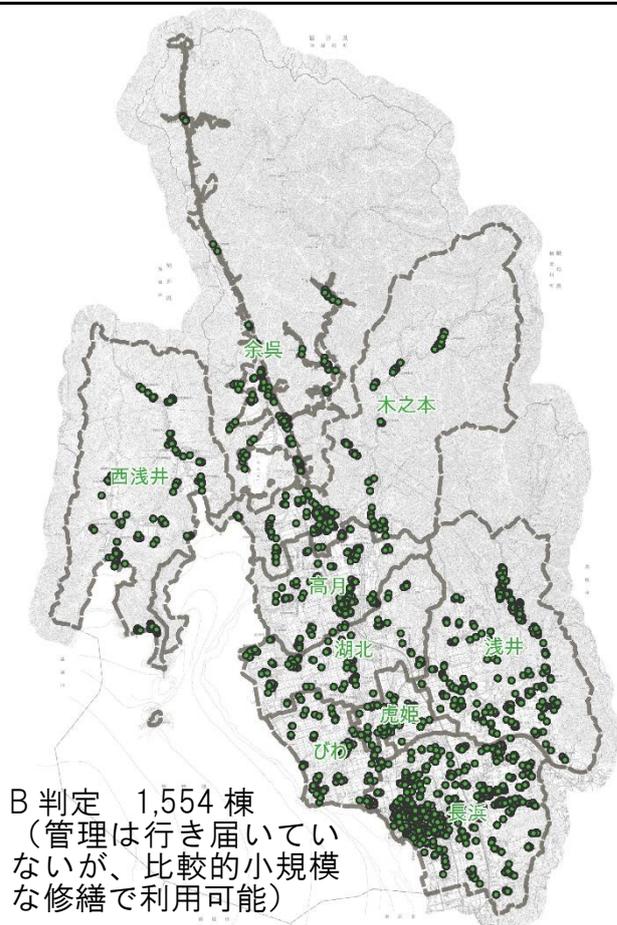
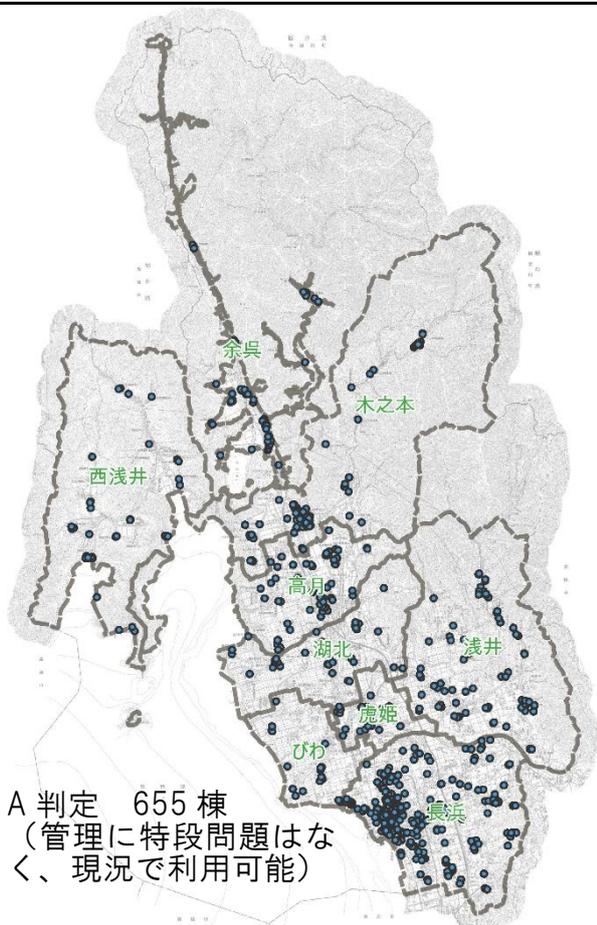
C、D判定については、浅井地域がC判定(45 棟・11.7%)及びD判定(22 棟・5.7%)、西浅井地域がC判定(25 棟・12.3%)及びD判定(6 棟・2.9%)と多い地域となっています。

| 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



■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

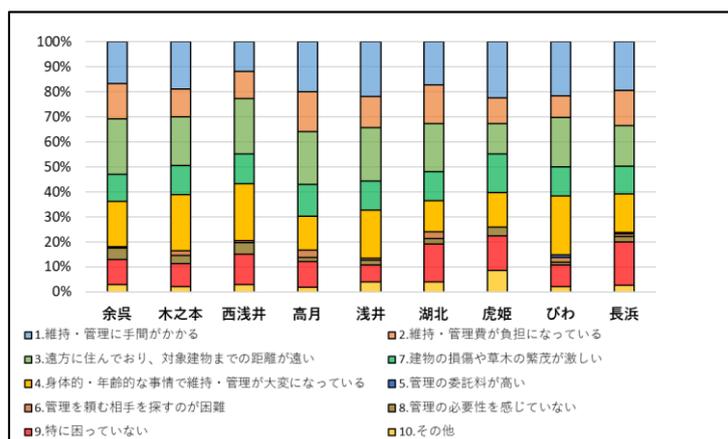
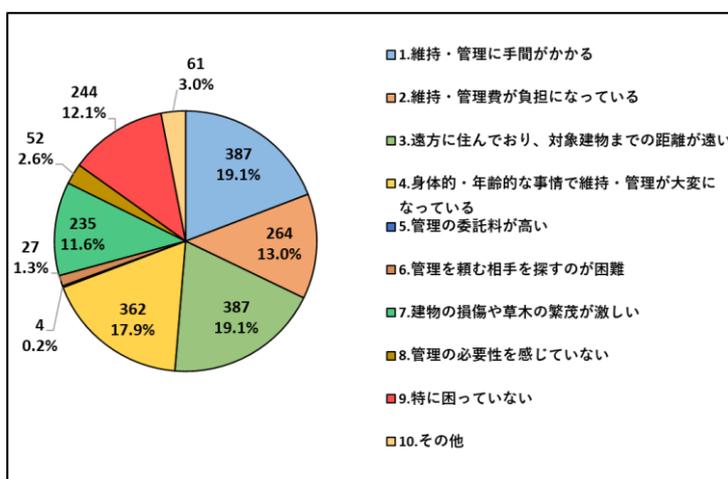
空家等所有者の維持管理の現状や将来意向等を把握するため、意識調査を行いました。

- ・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）

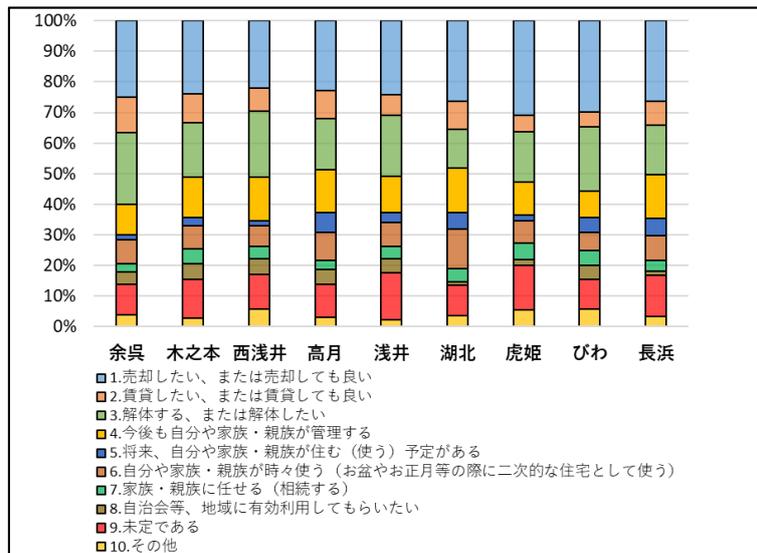
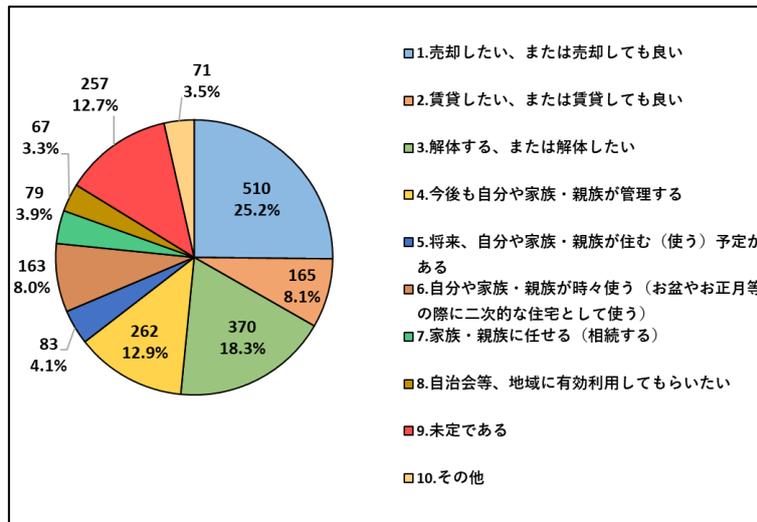
- ・維持管理の困窮については、「1.維持・管理に手間がかかる」と「3.遠方に住んでおり、対象建物までの距離が遠い」の2項目が 387 件(19.1%)で最も多く、次いで「4.身体的・年齢的な事情で維持・管理が大変になっている」が 362 件(17.9%)、「2.維持・管理費が負担になっている」が 264 件(13.0%)となっています。



(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)

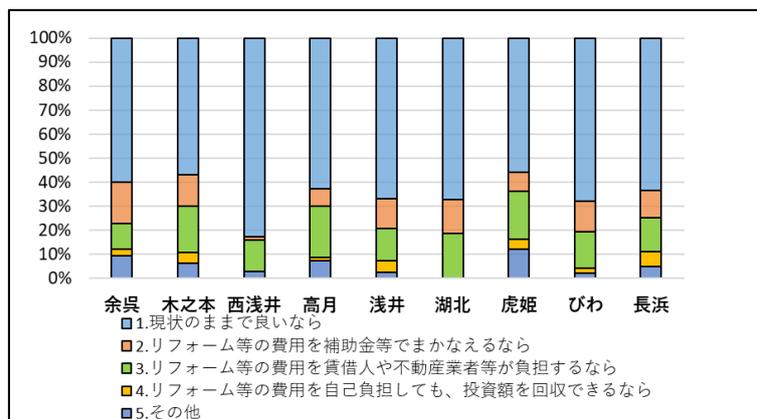
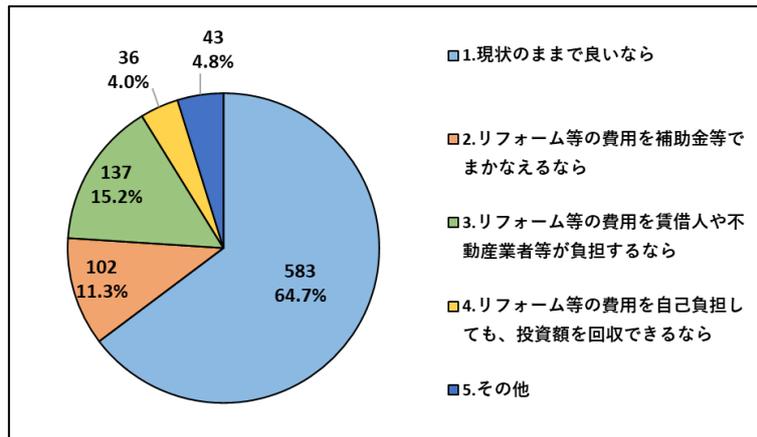
- ・今後の予定については、「1.売却したい・売却してもいい」が510件(25.2%)と最も多く、次いで「3.解体する、または解体したい」が370件(18.3%)となっており、空家の状態を解消したい意向の方が5割弱存在していることが分かりました。しかしながら、「賃貸してもよい」との意見は8.1%にとどまっています。



(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.現状のままで良いなら」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

資力が乏しく費用を負担できない、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㎡以下の住宅用地(200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分) | 1/6 | 1/3 |
| 一般住宅用地 | 小規模住宅用地以外の住宅用地 | 1/3 | 2/3 |

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

※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

■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

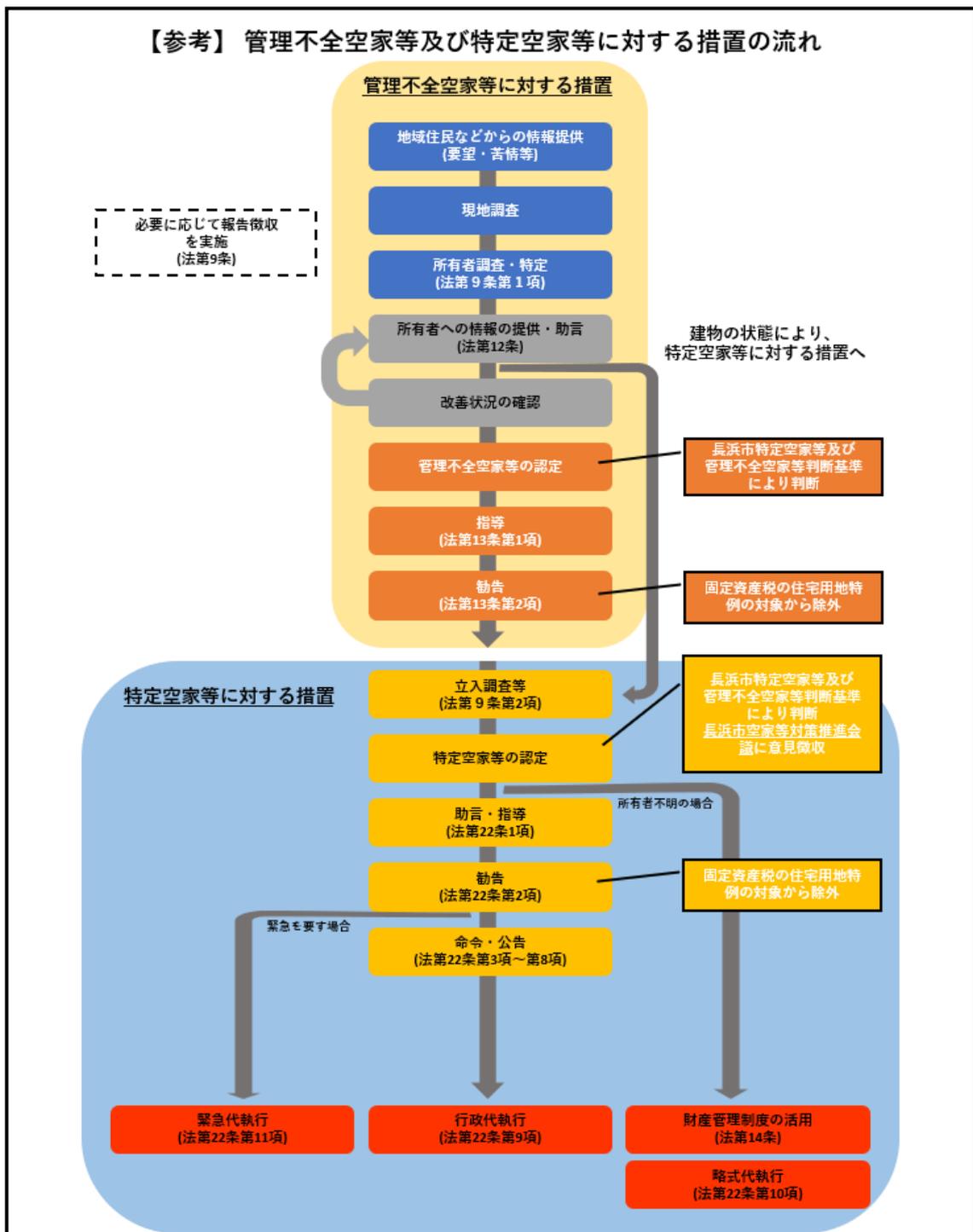
放置された空き家は、そのもの自体の価値が下がるだけでなく、周辺にある不動産の資産価値にも悪影響を及ぼす可能性があります。

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、勧告ができることとなりました。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。



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。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。

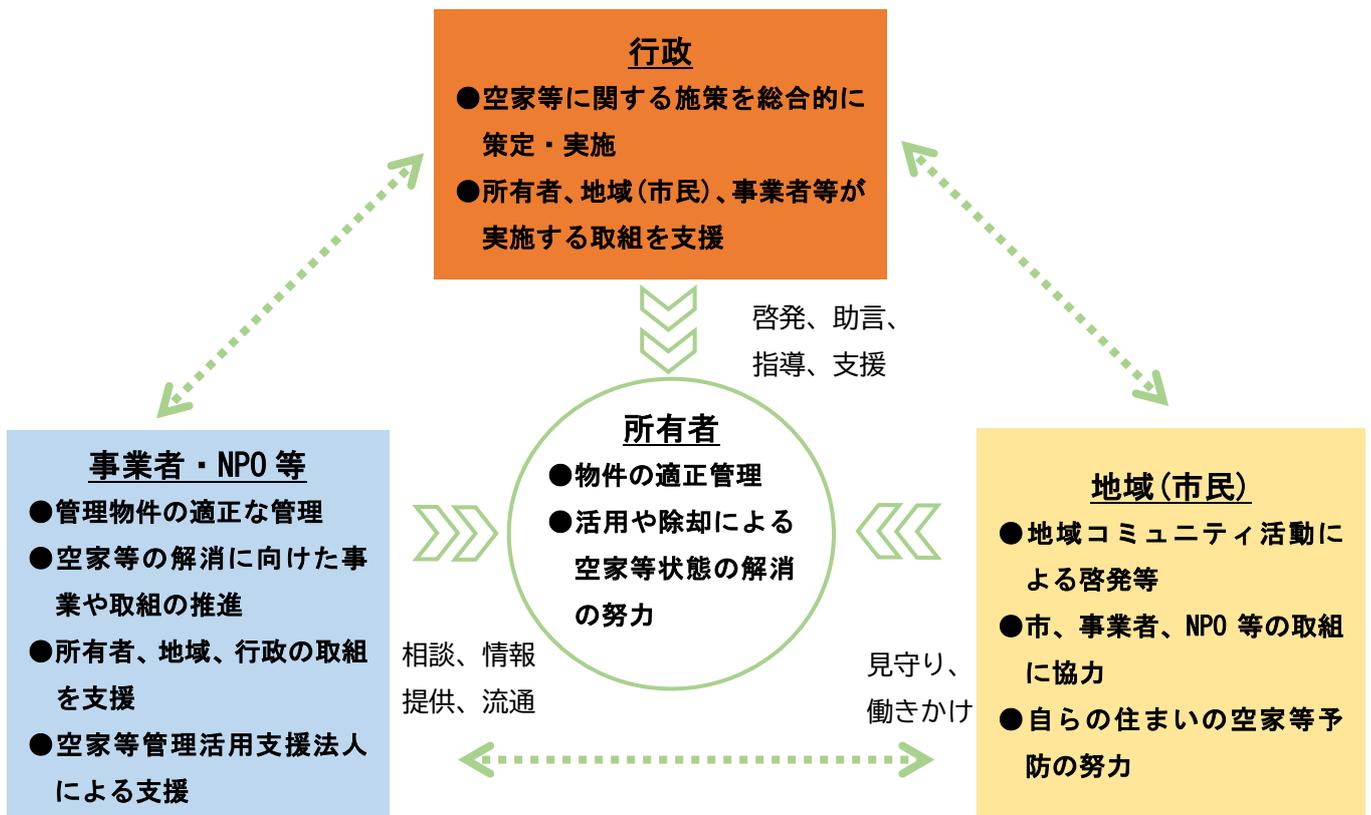
人口減少や過疎化が進むなか、今までと同じように地域活動や、生活を行うことが難しくなってきました。しかし、今まで守り育てられてきた地域の歴史や景観を次世代に残していくことも大切です。

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 計画の目標値

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 |
|-------------|-----------------------------------|----------|
| 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 |

※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。

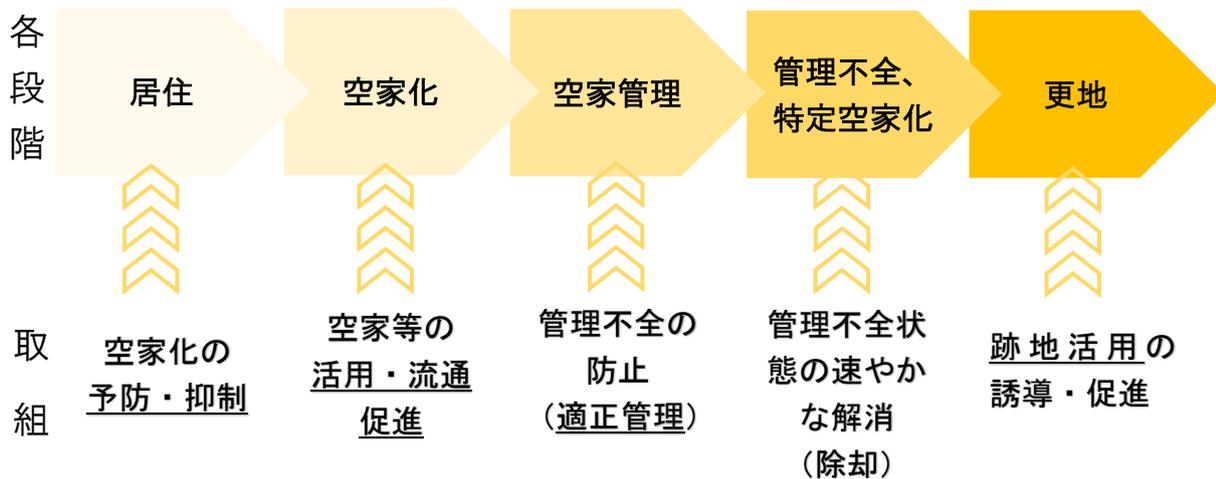
第1節 対策の進め方

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实施

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出来る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。そ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となりました。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ります。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、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ことから、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、庁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、長浜市空き家等対策検討庁内会議を通じて、庁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

タイプ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連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があります。
- ・ 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が、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の際に知事の許可が必要となりますが、改正により、空家等活用のための用途変更許可の際に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

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。
- ➔ 市区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・向上を図るための重点区域
- ・ 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）
 - ※地区イメージ図を紹介
 - 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】>
 - 参酌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、あつせん>
 - 所有者等へ誘導用途への活用を要請
 - 所有者等へ空家の賃付又は売却のあつせん

【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ました。

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めます。

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

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、周辺的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。

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。

(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) 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、庁内の空家等に関係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庁内会議」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きます。

第2節 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、PDCA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。

