

彦根市空家等対策計画

(概要版)

【彦根市空家等対策計画の背景と目的】

近年、地域における人口減少・少子高齢化の進展や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化および産業構造の変化等に伴い、空家等が年々増加しています。

このような現状を踏まえ、国においては、地域住民の生活環境の保全と地域活性化に資する空家等の活用促進を柱として、「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。)を平成 26 年 11 月に公布し、平成 27 年 5 月に全面施行しました。

本市においては、平成 25 年 4 月に「彦根市空き家等の適正管理に関する条例」(以下、「空き家条例」という。)を施行しており、国の動きに先行して空家等の対策について取り組み一定の成果を上げてきました。

その後、令和 2 年 3 月には、「土地基本法等の一部を改正する法律」が施行され、土地の適正な利用及び管理等に係る土地所有者の責務が明確化されました。また、空き家対策を強力に推進するため、令和 3 年 6 月には、「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」ならびに「空家法基本指針及び特定空家等ガイドライン」が改正されました。

しかしながら、今後、人口減少や高齢化の進展等に伴い、さらなる空家等の増加が予想されるため、国・県・関係団体等との連携のもと、空家等の発生抑制、適正管理、利活用、特定空家等に対する措置といった対策が一段と重要になります。

本計画は、本市における空家等への対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な考え方や取り組みの方針を明らかにするものです。

令和 5 年 3 月改定



彦 根 市

○ 計画の概要

■ 計画の位置づけ

本計画は、空家法第 6 条の規定に基づき、「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」に即し、空き家条例などの他の計画と整合・連携を図ります。

■ 計画期間

2023 年度(令和 5 年度)から 2027 年度(令和 9 年度)までの 5 年間とします。

■ 対象とする空家等

空家法に規定する「空家等」、「特定空家等」および「跡地」に加え、市内には長屋も多くみられることから、空き家条例の定義を踏まえ、建物および土地の所有区分が明確な長屋の空き住戸も含めるものとします。

■ 対象とする地区

彦根市全域とします。

○ 空家等の現状と課題

■ 空家等の現状

【空家等の動向】

- ・国の住宅・土地統計調査※における空き家戸数(総数)は、平成 20 年(8,500 戸)から平成 30 年(9,590 戸)に増加しています。住宅総数に占める「その他の住宅」の割合は 7.0%と、全国および滋賀県の平均値を上回っています。
- ・本市が令和 3 年度に実施した空家等実態把握調査によると、市全体の空家等は 1,643 件(空家率は 3.2%)となっています。そのうち、特に危険性の高い空家等(危険度評価 D 判定)は 84 件(5.1%)となっています。

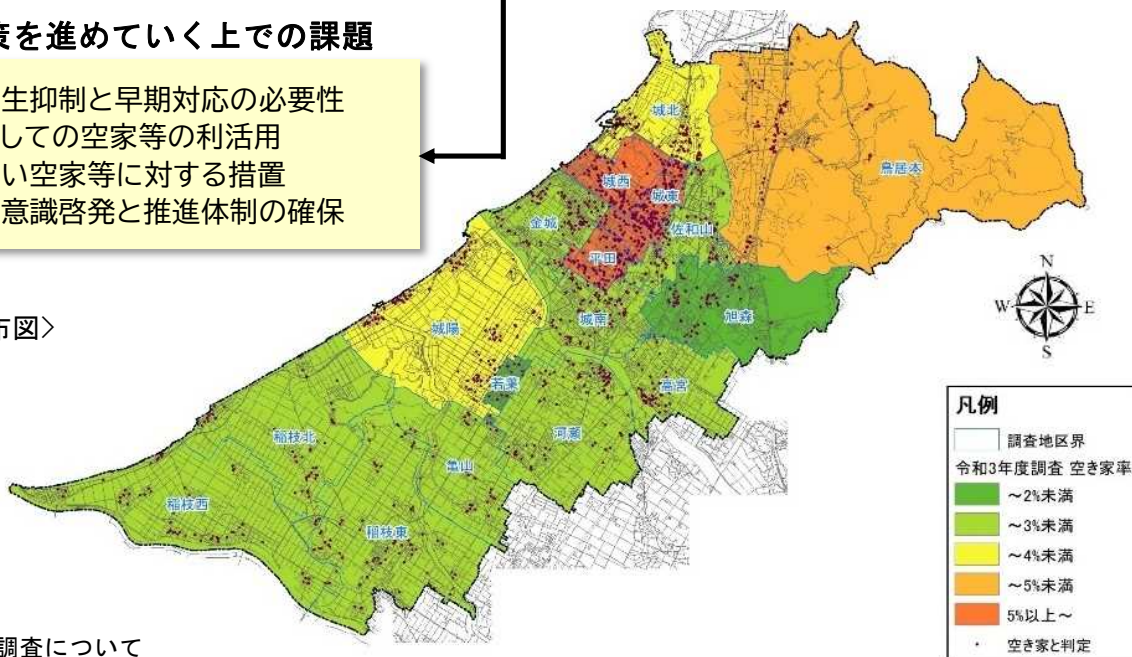
【所有者等意向調査結果】

- ・空家等となった主な理由として、「居住していた方の死亡」や「相続」の割合が多くなっています。
- ・空家等の今後の利活用については、約 6 割の所有者等が利活用を考えています。
- ・空き家の管理や利活用を進める上で本市に求める対策や支援としては、「空家等の解体・整地に対する支援」が求められています。
- ・利活用意向がある方は、利活用意向がない方に比べ、空き家バンク制度の活用や業者の紹介等の支援を望んでいます。

■ 空家等対策を進めていく上での課題

- ① 空家等の発生抑制と早期対応の必要性
- ② 地域資源としての空家等の利活用
- ③ 危険性の高い空家等に対する措置
- ④ 所有者等の意識啓発と推進体制の確保

〈空家等分布図〉



※住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする調査です。

住宅・土地統計調査では、マンション等の共同住宅については「空き室」を「空き家」として計上しており、戸数ベースとなっています。また、調査方法はサンプル調査であり、結果は推計値となっています。

○ 空家等対策の基本理念と基本方針

■ 基本理念

空家等対策に取り組む上では安全・安心の視点が重要となり、空家等が抱える問題に対しては、所有者等のほか、地域等で連携して取り組むことが求められます。

これらの視点等を踏まえ、空家等対策の基本理念を以下のとおり設定します。

〈基本理念〉

一人ひとりの協働による安全・安心な居住環境の創造

■ 基本方針

① 空家等の各段階に応じた
早期対応

- ・ 今後も増加が予想される空家等の発生抑制
- ・ 放置されることで問題が深刻化しないよう、地域等との連携による早期の対応

② 地域特性を活かした空家等
対策の推進

- ・ 地域の特性や歴史文化を活かし、継承していくために移住・定住施策や空き家バンク制度等と連携
- ・ 関係部署と連携し、社会情勢や地域の実情に応じた対策の推進

③ 特定空家等に対する
適切な措置

- ・ 特定空家等の判断基準に基づく老朽化して危険な状態にある空家等の解体・除却の推進

④ 多様な主体との連携による
空家等対策の推進

- ・ 所有者等による第一義的な責任を前提としながら、多様な主体と相互に連携した空家等対策の推進
- ・ 庁内の分野横断的な連携

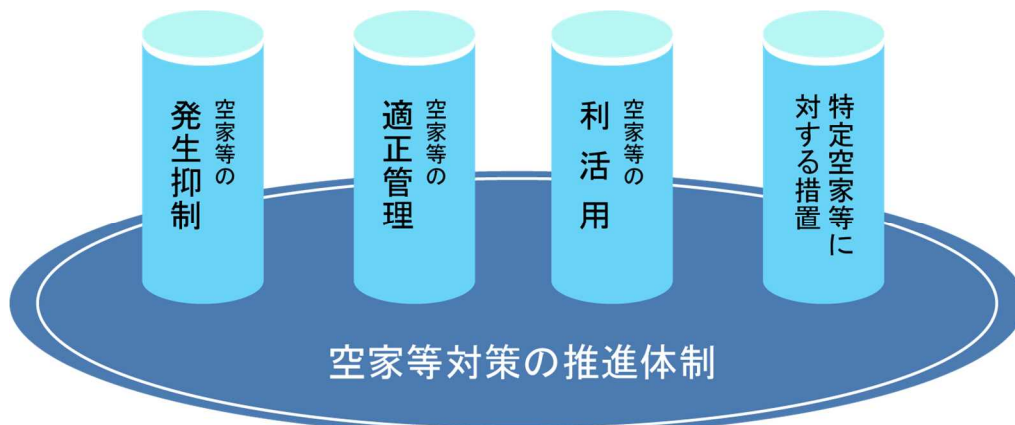
○ 空家等対策の具体的な施策

■ 対策の枠組み

空家等は、放置され老朽化が進行するほど、除却等に要するコストや所有者等の探索に手間がかかり、問題解決に向けた難易度が高くなります。

そのため、本市では空家等対策として、「空家等の発生抑制」、「空家等の適正管理」、「空家等の利活用」、「特定空家等に対する措置」を4つの柱とし、それぞれに応じた効果的な施策を推進します。

〈空家等対策の4つの柱〉



■ 空家等対策の具体的な施策

① 空家等の発生抑制

【施策】

- ・空家等の実態把握
- ・市民意識の啓発・醸成
- ・既存住宅ストックの良質化と長寿命化
- ・相続対策の促進
- ・地域特性を踏まえた対策・住環境の向上

② 空家等の適正管理

【施策】

- ・所有者等の管理意識の向上
- ・所有者等の特定
- ・地域等と連携した空家等管理の推進
- ・所有者不明土地・建物の管理
- ・管理不全な空家等の所有者等への助言・指導
- ・特定空家等の解体・除却の支援

③ 空家等の利活用

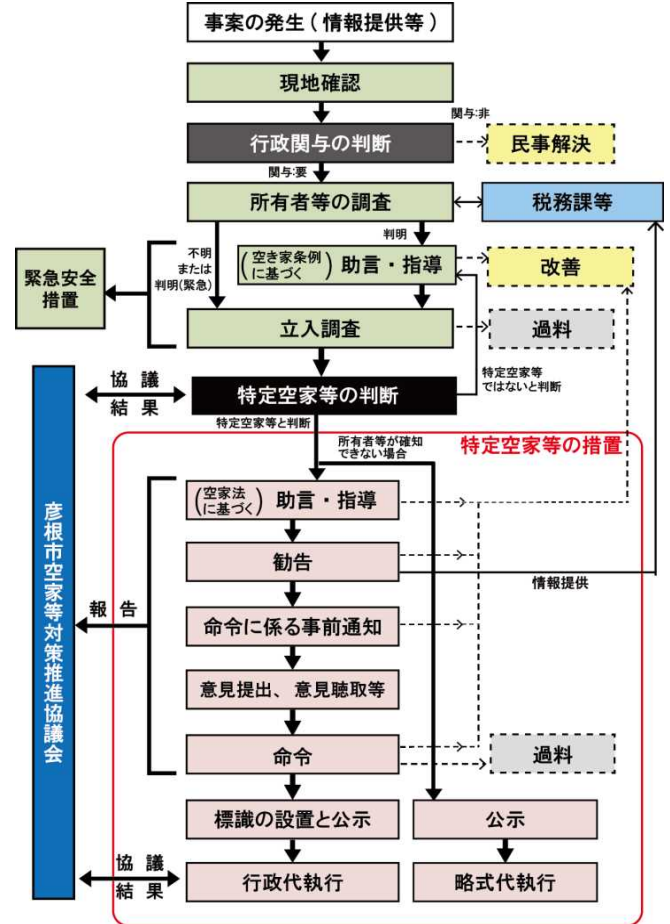
【施策】

- ・空き家バンクの活用
- ・移住促進施策や庁内補助事業等との連携
- ・地域資源としての多様な利活用
- ・歴史的・文化的に価値のある空家等の保存・活用
- ・跡地の利活用

④ 特定空家等に対する措置

空家等のうち、特定空家等に該当すると判断した場合には、空家法に基づき措置を講じます。

＜特定空家等に対する措置の流れ＞



○ 空家等対策の推進体制

■ 推進体制の整備

- ・本計画や特定空家等に関する協議を行うため「彦根市空家等対策推進協議会」を設置
- ・庁内組織として「彦根市空き家等対策検討会議」を設置

■ 相談体制の構築

- ・庁内の総合相談窓口
- ・彦根市空き家バンクの運営
- ・小江戸ひこね町屋情報バンクとの連携
- ・彦根市社会福祉協議会(ふくし活動応援空き家バンク)との連携
- ・民間事業者との連携
- ・滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会との連携

■ 数値目標

空家等対策の推進の目安として、本計画の計画期間である5年後(2027年度(令和9年度))を目途とした数値目標を設定します。

＜数値目標の設定＞

| 指標 | 基準値 | 目標値 |
|----------------------|------|-------------|
| 管理不全な空家等および特定空家等の是正率 | 66% | 70% |
| 空き家バンクへの登録件数 | 129件 | 293件(30件/年) |
| 空き家バンクの成約件数 | 34件 | 77件(8件/年) |

【問合せ先】彦根市 都市建設部 建築住宅課 住宅係 〒522-8501 彦根市元町4番2号(彦根市役所)
TEL : 0749-30-6123(直通) FAX : 0749-24-5211 メール : jutaku@ma.city.hikone.shiga.jp