

彦根市空家等対策計画

令和 5 年 3 月改定

彦 根 市

目 次

序章 計画の概要	1
1 計画の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画の対象	2
(1) 対象とする地区	2
(2) 対象とする空家等	2
4 計画期間	3
第1章 空家等の現状と課題	4
1 空家等の現状	4
(1) 人口・世帯の動向	4
ア 人口	4
イ 世帯数	5
ウ 家族類型の推移	5
エ 高齢者のいる世帯	6
(2) 空き家の動向(住宅・土地統計調査)	7
(3) 空家等の実態把握調査	9
ア 現地調査の概要	9
イ 現地調査結果	10
ウ 危険度評価の概要	14
エ 危険度別空家等の状況	17
オ 平成28年度から令和3年度における空き家の利活用の状況	24
カ 調査結果の考察	27
2 所有者等意向調査	28
(1) 調査の概要	28
(2) 調査結果の概要	29
ア 空家等となった経緯	29

イ	空家等の管理状況	30
ウ	空家等の今後の利活用	32
エ	求める対策や支援	33
オ	空き家バンクへの登録	34
3	空家等対策を進めていく上での課題	35
(1)	空家等の発生抑制と早期対応の必要性	35
(2)	地域資源としての空家等の利活用	36
(3)	危険度の高い空家等に対する措置	36
(4)	所有者等の意識啓発と推進体制の確保	37
第2章	空家等対策の基本理念と基本方針	38
1	基本理念	38
2	基本方針	38
(1)	空家等の各段階に応じた早期対応	38
(2)	地域特性を活かした空家等対策の推進	38
(3)	特定空家等に対する適切な措置	39
(4)	多様な主体との連携による空家等対策の推進	39
第3章	空家等対策の具体的な施策	40
1	対策の枠組み	40
2	空家等対策の具体的な施策	41
(1)	空家等の発生抑制	41
ア	空家等の実態把握	41
イ	市民意識の啓発・醸成	42
ウ	既存住宅ストックの良質化と長寿命化	42
エ	相続対策の促進	42
オ	地域特性を踏まえた対策・住環境の向上	43
(2)	空家等の適正管理	44
ア	所有者等の管理意識の向上	44
イ	所有者等の特定	44
ウ	地域等と連携した空家等管理の推進	45

エ	所有者不明土地・建物の管理	45
オ	管理不全な空家等の所有者等への助言・指導	45
カ	特定空家等の解体・除却の支援	45
(3)	空家等の利活用	47
ア	空き家バンクの活用	47
イ	移住促進施策や庁内補助事業等との連携	48
ウ	地域資源としての多様な利活用(起業支援、地域振興など)	48
エ	歴史的・文化的に価値のある空家等の保存・活用	49
オ	跡地の利活用	50
(4)	特定空家等に対する措置	51
ア	特定空家等の判断基準	51
イ	管理不全な空家等に対する措置	53
ウ	特定空家等に対する措置の流れ	53
エ	所有者不明特定空家等に対する措置	56
第4章	空家等対策の推進体制	57
1	推進体制の整備	57
ア	彦根市空家等対策推進協議会	57
イ	彦根市空き家等対策検討会議	57
2	相談体制の構築	58
ア	庁内の総合相談窓口	58
イ	彦根市空き家バンクの運営	58
ウ	小江戸ひこね町屋情報バンクとの連携	58
エ	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	58
オ	民間事業者との連携	59
カ	滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会との連携による相談体制	59
3	数値目標	60
巻末資料		61
(1)	国による空家等対策の関連施策等の概要(国土交通省)	61
(2)	空家等対策の推進に関する特別措置法	64
(3)	彦根市空き家等の適正管理に関する条例	69
(4)	彦根市空家等対策推進協議会要綱	71
(5)	彦根市空家等対策推進協議会委員名簿	74

序章 計画の概要

1 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。こうしたなか、適切に管理されない空家等は、防災・防犯上の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など地域の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあります。

このような問題に対応するため、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、国の動きに先行し、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、管理不全な空家等の是正を促すなど、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。さらに、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、特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」広範な空家等が含まれることが明記されたほか、市町村による民法上の財産管理制度活用等について示されました。

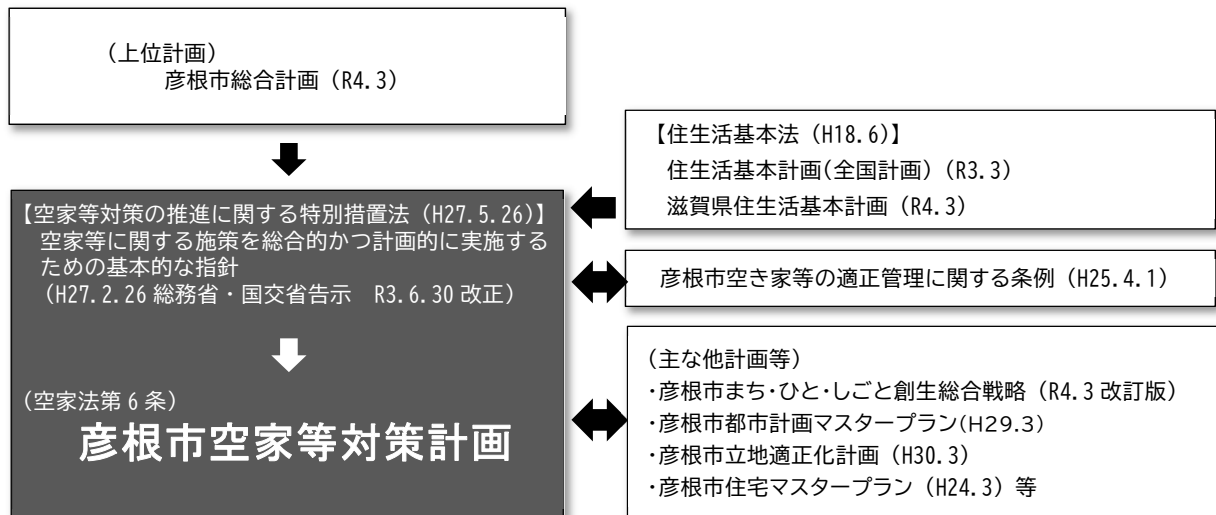
しかしながら、今後、人口減少や高齢化の進展等に伴い、さらなる空家等の増加が予想されるため、国・県・関係団体等との連携のもと、空家等の発生抑制、適正管理、利活用、特定空家等に対する措置といった対策が一段と重要になります。

本計画は、市内における空家等の利活用の促進や地域住民の生活環境を保全するため、空家法第6条の規定に基づき、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。

2 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」（以下、「基本指針」という。）および市政運営の根幹となる計画である「彦根市総合計画」に即し、策定するものです。また、空き家条例や「彦根市まち・ひと・しごと創生総合戦略」などの他の計画と整合・連携を図ります。

■ 計画の位置づけ



3 計画の対象

(1) 対象とする地区

本計画の対象地区は、空家等が市内全域に分布しており、空家等対策を総合的に実施する観点から、彦根市全域とします。

(2) 対象とする空家等

本計画で対象とする空家等は、空家法第 2 条に規定する「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、空き家条例第 2 条第 1 項の定義を踏まえ、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。

■ 空家法および空き家条例における空家等の定義

用語		定義
空家法	空家等	建築物又はこれに附属する工作物であつ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。)をいう。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	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空家等をいう。
	跡地	空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く)。
空き家条例	空き家等	市内に所在する建物その他の工作物で、現に人が使用していないものまたは人が使用していないものと同様の状態にあるものをいう。
	管理不全な状態	建物その他の工作物が老朽化もしくは台風等の自然災害により倒壊し、またはその建築材等が飛散するおそれがある危険な状態または建物その他の工作物に不特定の者が侵入し、火災または犯罪が誘発されるおそれがある状態。

4 計画期間

本計画の期間は、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。

なお、社会情勢の変化や、計画策定の前提となる諸条件に変化があった場合は、適宜計画の見直しを図ります。

第1章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

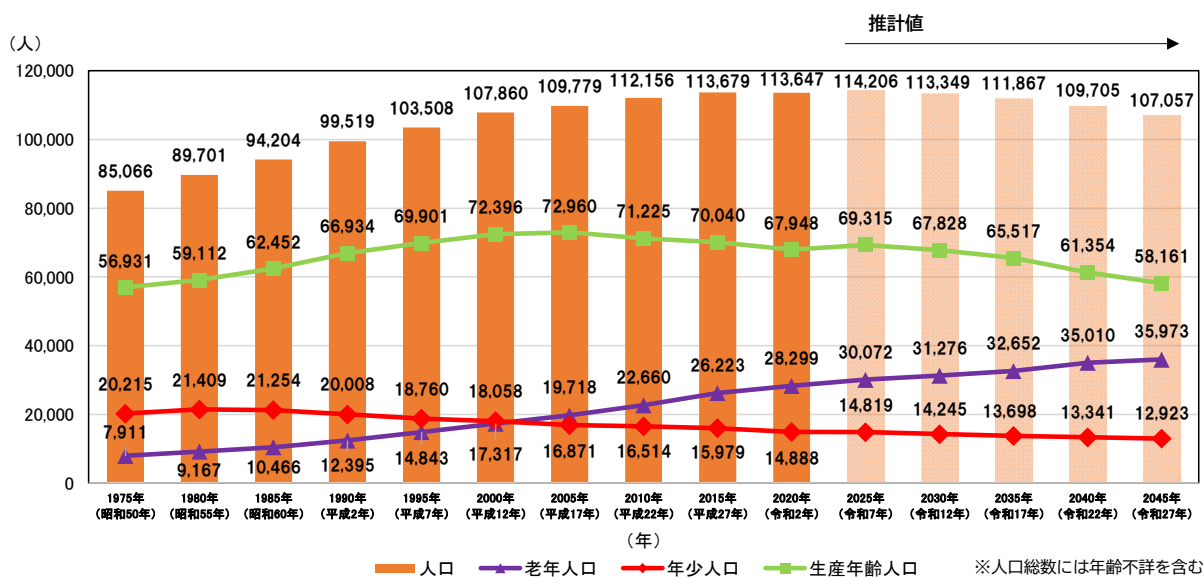
(1) 人口・世帯の動向

ア 人口

本市の人口は、昭和50年以降、平成27年の113,679人まで増加傾向で推移してきましたが、令和2年には113,647人となり、減少に転じました。国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30年3月推計)」による推計に基づく将来推計人口によると、令和7年以降も減少すると推計されています。

年齢3区分別の人口構成の推移をみると、生産年齢人口は、平成17年をピークに減少に転じています。年少人口は、昭和55年以降、減少し続けています。老年人口は、昭和50年に総人口の1割弱程度でしたが、その後は一貫して増加しており、平成17年に年少人口を上回り、令和2年に総人口の2割強を占めています。年少人口と生産年齢人口は令和7年以降、緩やかに減少すると推計されていますが、老年人口は緩やかに増加すると推計されています。

■ 年齢3区分別将来推計人口

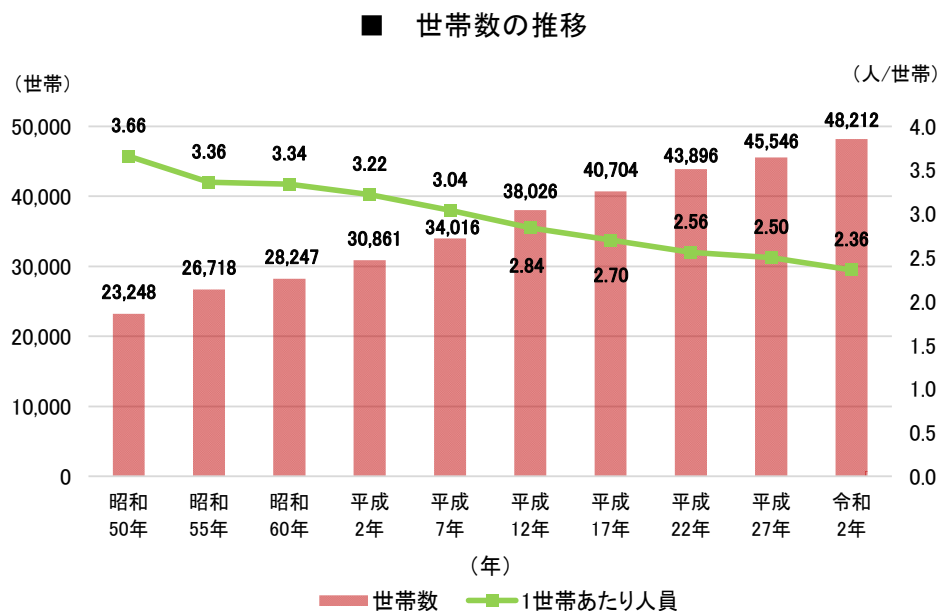


出典：「昭和50年～令和2年国勢調査」(総務省統計局)

「日本の地域別将来推計人口(平成30年3月推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

イ 世帯数

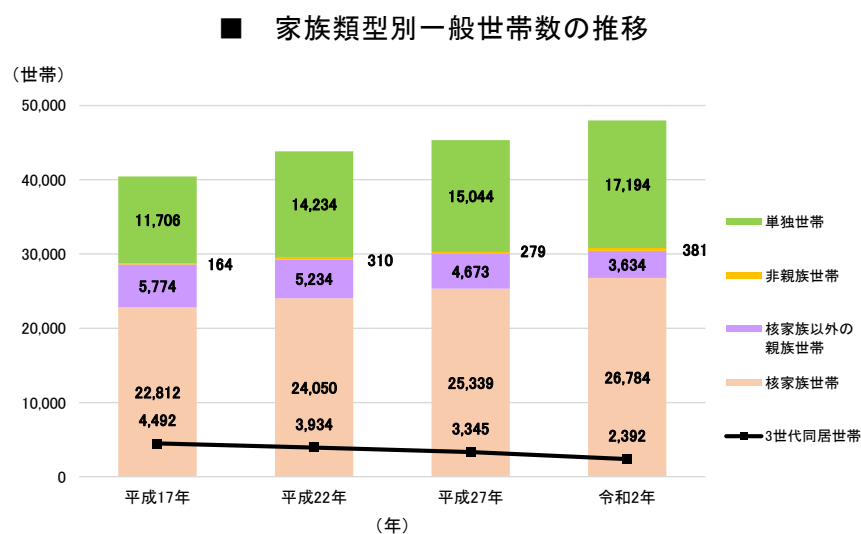
昭和50年以降、人口が増加する一方で、核家族化の進行などにより1世帯あたり人員は減少しており、世帯数は増加しています。世帯数の増加は現在まで一貫して続いており、令和2年の世帯あたりの人員は、2.36人/世帯となっています。



出典：「昭和50年～令和2年国勢調査結果」（総務省統計局）

ウ 家族類型の推移

家族類型別の世帯数の推移をみると、核家族世帯および単独世帯は増加しており、世帯の小規模化、核家族化が進んでいます。その一方で、親・子・孫の同居など3世代同居世帯は減少しています。



出典：「平成17年～令和2年国勢調査結果」（総務省統計局）

※一般世帯：全世帯のうち、「施設等の世帯」を除く世帯

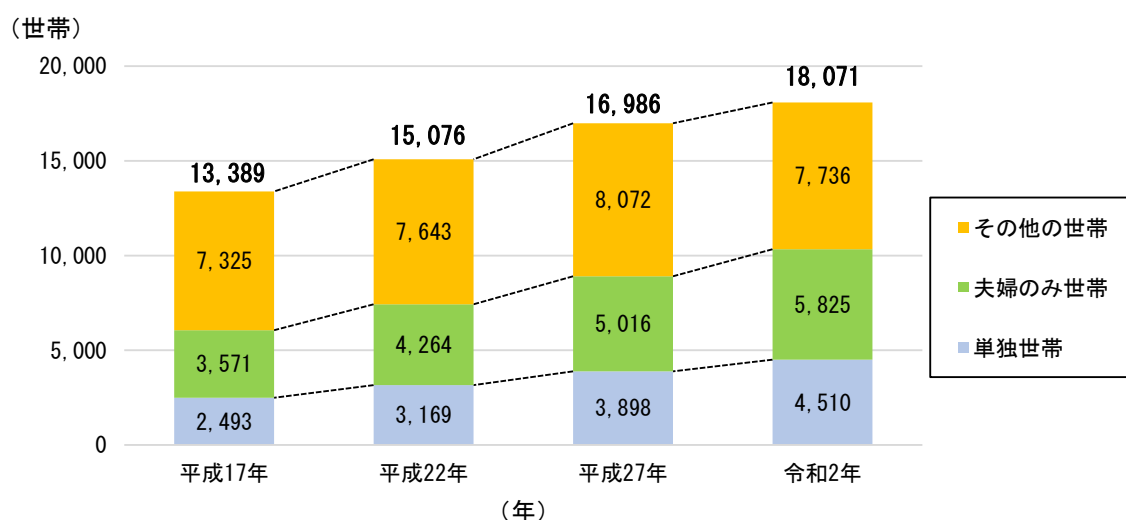
※家族類型不詳の世帯を除く

エ 高齢者のいる世帯

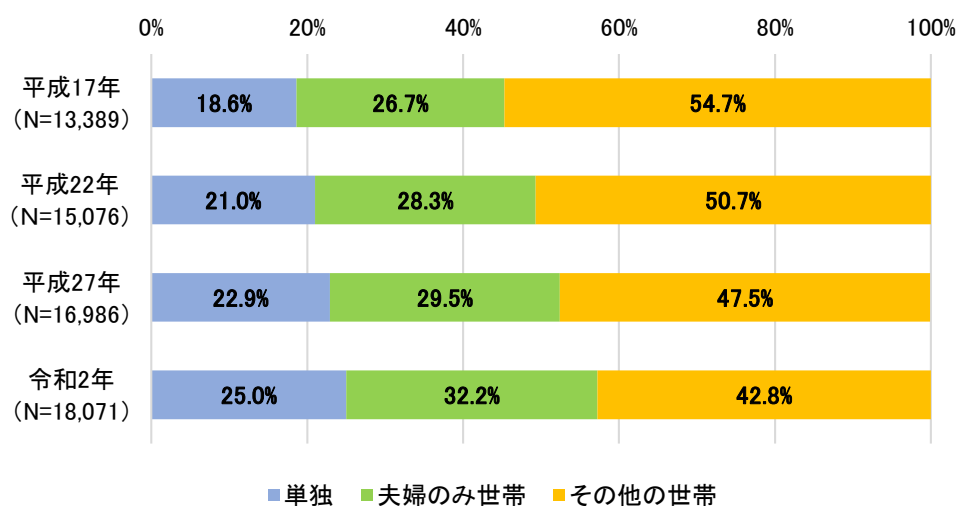
65歳以上の高齢者のいる世帯は、平成17年には13,389世帯でしたが、平成22年には15,076世帯、平成27年には16,986世帯、令和2年には18,071世帯と増加しています。

特に、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加しており、平成17年には、高齢者の単身世帯が2,493世帯(18.6%)、夫婦のみ世帯が3,571世帯(26.7%)でしたが、令和2年には高齢者の単身世帯が4,510世帯(25.0%)、夫婦のみ世帯が5,825世帯(32.2%)となっています。今後も高齢化の進行に伴い、単身世帯や夫婦のみ世帯が増加していくと考えられます。

■ 高齢者のいる世帯の家族類型別世帯数の推移



■ 高齢者のいる世帯の家族類型別世帯構成比の推移



出典：「平成17年～令和2年国勢調査結果」（総務省統計局）
※家族類型不詳の世帯を除く

(2) 空き家の動向(住宅・土地統計調査)

国の住宅・土地統計調査※における彦根市の空き家戸数(総数)は、平成20年(8,500戸)に対して、平成30年(9,590戸)に増加しています。

特に適正な管理がなされなくなる恐れのある「その他の住宅」の空き家率をみると、平成20年調査では6.9%、平成30年調査では7.0%とあまり変化はありませんが、全国および滋賀県値を上回っています。

また、住宅総数と空き家率(その他の住宅)の相関をみると、滋賀県下の主な市町との比較においては、住宅総数は平均より少し多く、空き家率(その他の住宅)は平均を若干上回る値となっています。

■ 全国、滋賀県、彦根市の空き家率(住宅・土地統計調査)

地域	年	住宅総数 (戸)	空き家(戸)					空き家率	
			総数	内訳				総数	その他 の住宅
				二次的住宅	賃貸用 の住宅	売却用 の住宅	その他 の住宅		
全国	平成20年	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	13.1%	4.7%
	平成25年	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%	5.3%
	平成30年	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6%	5.6%
滋賀県	平成20年	567,600	73,300	7,500	28,400	2,100	35,300	12.9%	6.2%
	平成25年	602,500	77,800	7,900	31,300	3,000	35,700	12.9%	5.9%
	平成30年	626,000	81,200	7,200	32,800	2,800	38,300	13.0%	6.1%
彦根市	平成20年	50,830	8,500	240	4,550	180	3,530	16.7%	6.9%
	平成25年	55,970	10,440	110	6,200	560	3,560	18.7%	6.4%
	平成30年	54,940	9,590	310	5,240	220	3,820	17.5%	7.0%

出典：「各年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

※住宅・土地統計調査について

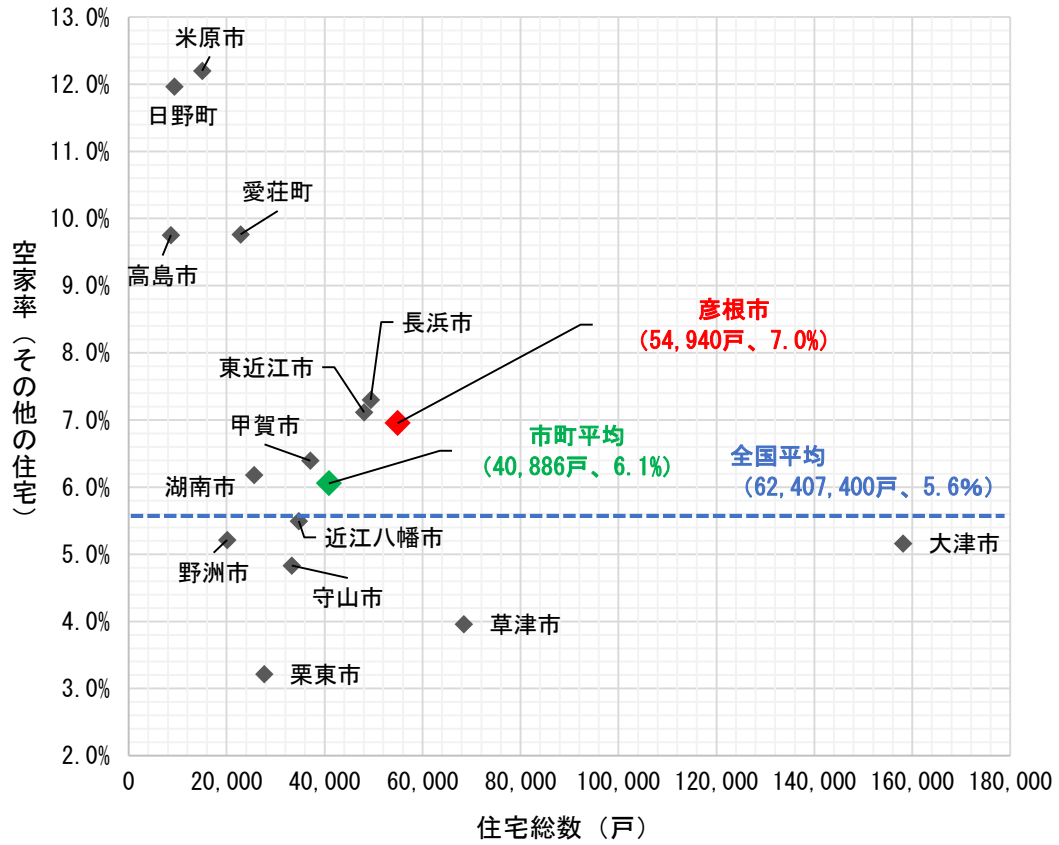
住宅・土地統計調査は、我が国における住戸(住宅及び住宅以外で人が居住する建物)に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする調査です。

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、結果は推計値です。

なお、住宅・土地統計調査における「空き家」の定義は以下のとおりです。

- ・二次的住宅：別荘や一時的に寝泊まりする住宅
- ・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
- ・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
- ・その他の住宅：上記以外の人々が住んでいない住宅(空き家の区分の判定が困難な住宅を含む)

■ 滋賀県下の主な市町における空き家率(平成 30 年)



出典：「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

(3) 空家等の実態把握調査

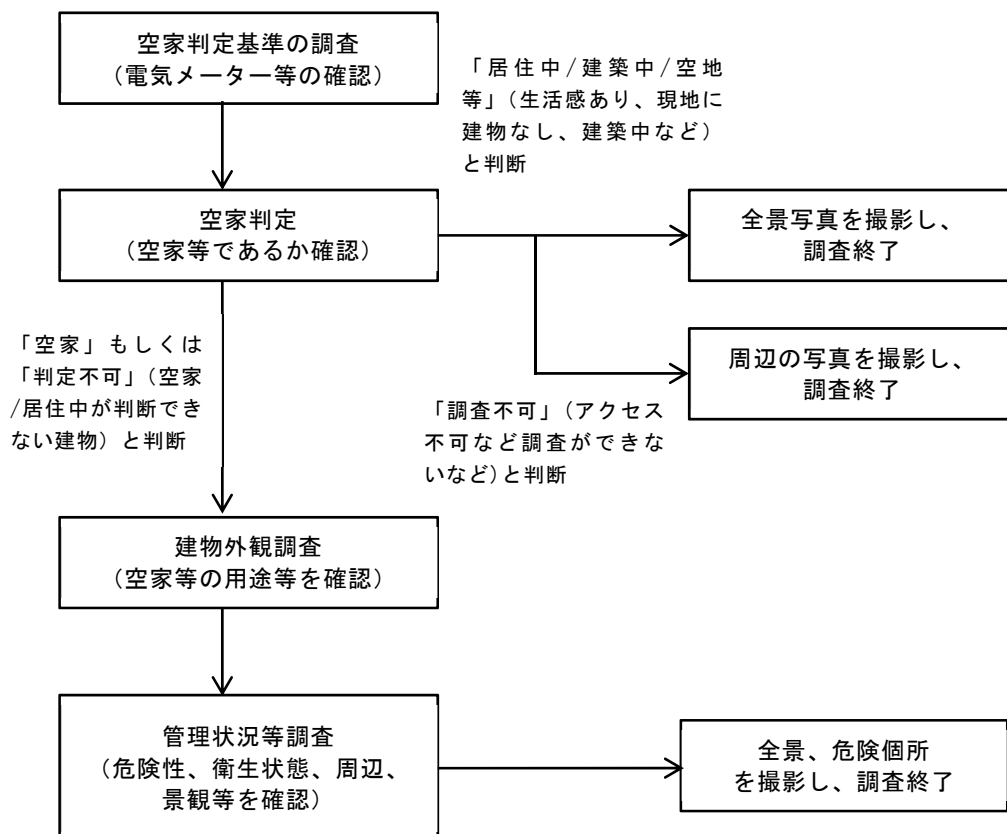
ア 現地調査の概要

本市では、空家等の実態把握のため、現地踏査により空家等の外観調査を行い、危険度の評価等から空家等の現況を把握しました。調査概要は以下のとおりです。

■ 調査概要

調査対象区域	琵琶湖を除く彦根市全域
現地調査期間	令和3年10月19日から令和4年2月25日
現地調査対象	水道の閉栓情報、空家相談受付資料、公営住宅関連資料等に基づく机上調査から抽出した建物（一部現場で追加した空き家を含む）(3,860件)
現地調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現地の状況、電気・ガスメーター等から空家を判定 ・ 空家を対象に外観調査を実施 <p><外観調査></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物外観（基礎や外壁の状況、柱、梁の腐朽、基礎の破損、外壁・屋根の劣化等）及び管理状況（衛生状況、景観、周辺への影響等）を目視により調査し、チェックシートに入力

■ 現地調査フロー図



※ 「空家」かどうかの判定が難しい場合は、調査上は「空家」と判定し、備考欄にその旨を記載した。

イ 現地調査結果

(7) 全建物数に対する空家率

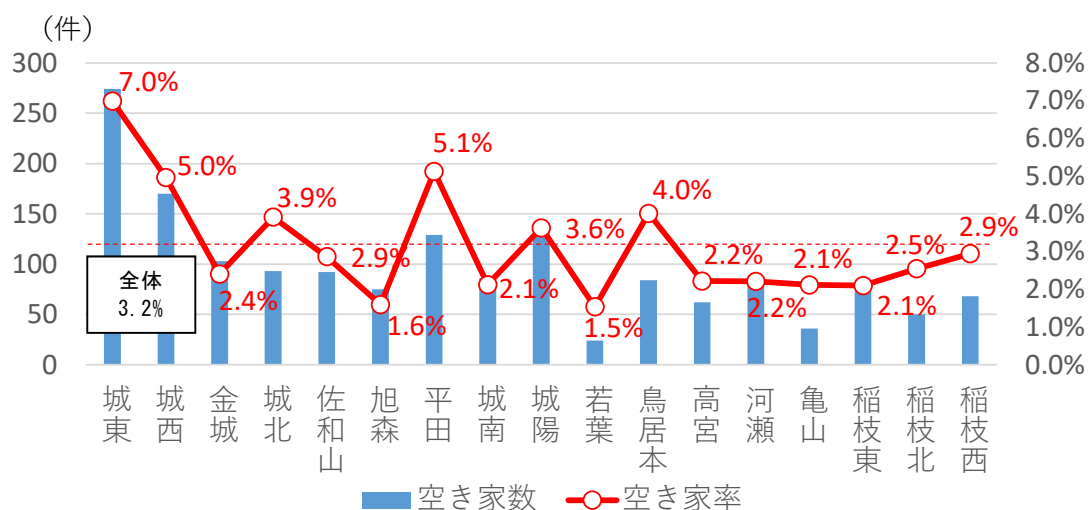
現地調査で空き家と判定した建物数（1,643件）と調査対象の全建物数から、空き家率を算出した結果、全体の空き家率は3.2%となりました。（空き家総数には、工事中等の理由により調査不可となった103件が含まれている）なお、調査対象全体の建物数は、家屋図データより住宅系用途（家屋課税データの「用途区分名」に“住宅”という文字が入っているもの）を抽出した52,123件となっています。

以下に学区別の空き家率一覧、学区別の空き家率を示します。学区別に空き家率をみると、城東学区が最も高く7.0%となっています。

■ 学区別の空き家率一覧

学区名	空き家数		全建物数	空家率	
	調査不可	調査実施			
城東	23	251	274	3,922	7.0%
城西	15	155	170	3,428	5.0%
金城	4	99	103	4,285	2.4%
城北	8	85	93	2,377	3.9%
佐和山	9	83	92	3,212	2.9%
旭森	2	73	75	4,707	1.6%
平田	10	119	129	2,517	5.1%
城南	7	79	86	4,053	2.1%
城陽	4	133	137	3,778	3.6%
若葉	1	23	24	1,564	1.5%
鳥居本	2	82	84	2,093	4.0%
高宮	1	61	62	2,796	2.2%
河瀬	3	84	87	3,933	2.2%
亀山	1	35	36	1,704	2.1%
稲枝東	5	68	73	3,479	2.1%
稲枝北	5	45	50	1,966	2.5%
稲枝西	3	65	68	2,309	2.9%
全体	103	1,540	1,643	52,123	3.2%

■ 空家判定結果と空家率

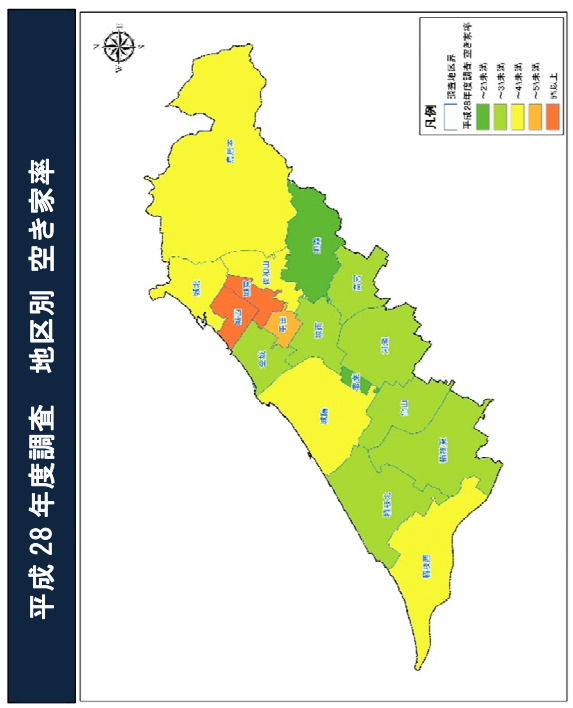
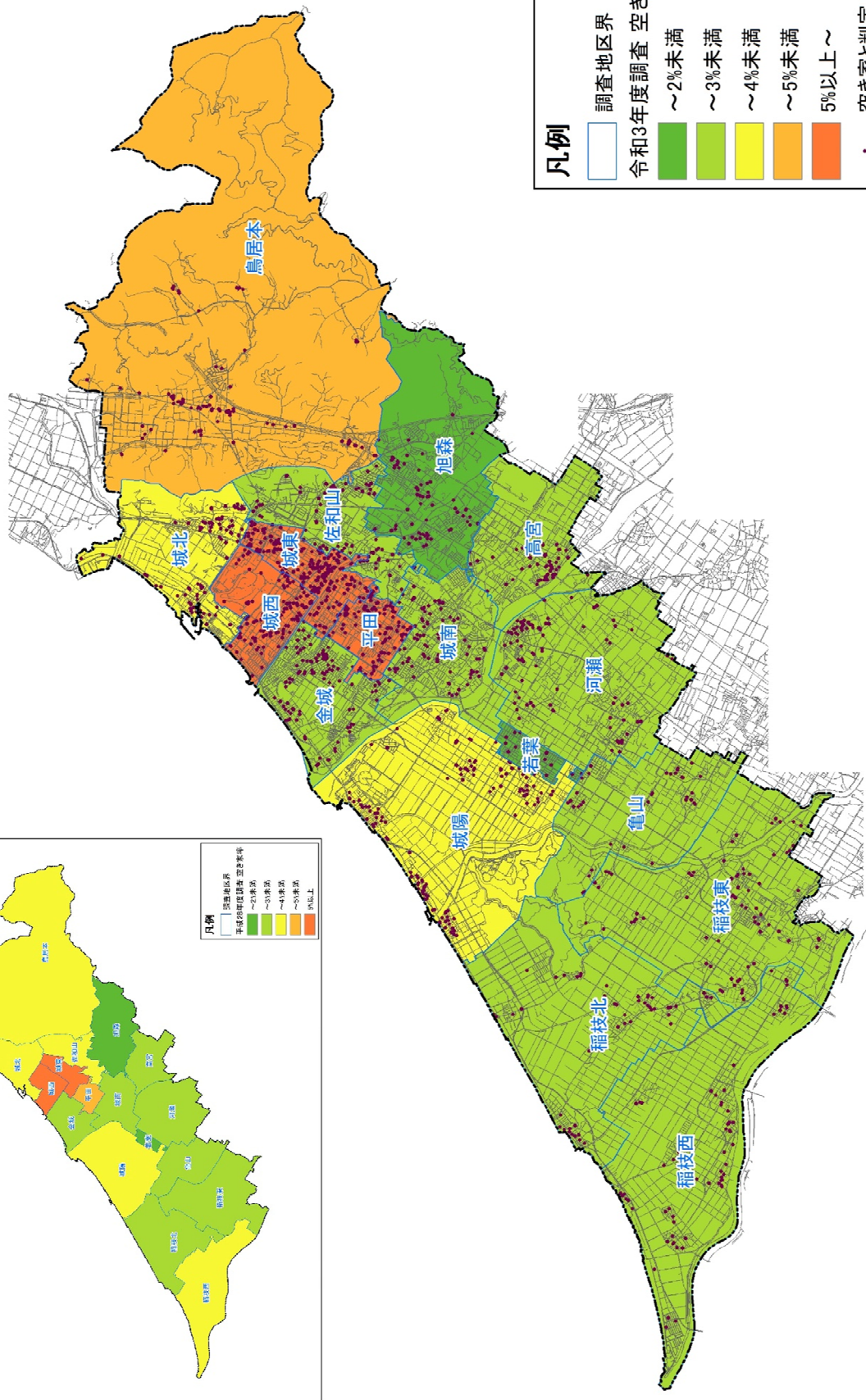


■ 空家調査結果



凡例

- 調査地区界
- 令和3年度調査 空き家率
- ～2%未満
- ～3%未満
- ～4%未満
- ～5%未満
- 5%以上～
- 空き家と判定



平成 28 年度の空家実態調査結果からの推移を以下に示します。平成 28 年度の空き家は 1,691 件あり、このうち 938 件は解体や建替・利用など何らかの是正が図られたものの、782 件*は空き家の状態のまま継続し、新たに 861 件*が空き家となりました。この結果、空き家数は平成 28 年度からほぼ横ばいで推移しています。この間、劣化や損傷が進行し、居住に適さない危険度が高い空き家が増加しています。学区別にみると市南部で継続空き家の割合が高い傾向がみられます。

※令和 3 年度調査において長屋の 1 戸を 1 件として集計した数

■ 空家実態調査結果の比較（平成 28 年度/令和 3 年度）

項目	全建物数	空家数	空家率	危険度が高い空家数
平成 28 年度調査	52,037 件	1,691 件	3.2%	72 件
令和 3 年度調査	52,123 件	1,643 件	3.2%	100 件
増減	+86 件	-48 件	±0 ポイント	+28 件

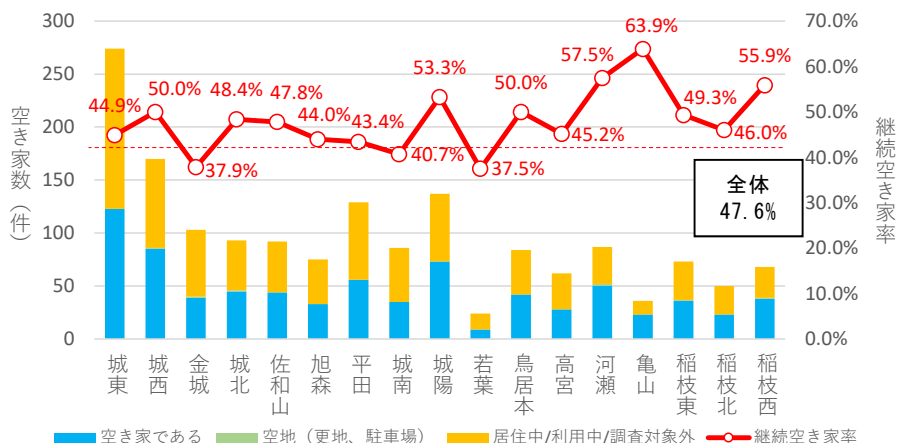
※「全建物数」は、調査時点の家屋課税データから抽出した住居系建物件数を表す

※「危険度が高い空き家」とは、外観調査の結果、劣化や損傷が進行し、居住に適さない状態に至った空き家（危険度の評価が C、D となった空き家）を表す

■ 学区別継続空き家率

学区名	令和 3 年度調査 空き家数 (a)	平成 28 年度調査時点			継続 空き家率 (b/a)
		空き家である (b)	空地 (更地、駐車場)	居住中/利用中/ 調査対象外	
城東	274	123	0	151	44.9%
城西	170	85	1	84	50.0%
金城	103	39	1	63	37.9%
城北	93	45	1	47	48.4%
佐和山	92	44	0	48	47.8%
旭森	75	33	0	42	44.0%
平田	129	56	0	73	43.4%
城南	86	35	0	51	40.7%
城陽	137	73	0	64	53.3%
若葉	24	9	0	15	37.5%
鳥居本	84	42	0	42	50.0%
高宮	62	28	0	34	45.2%
河瀬	87	50	2	35	57.5%
亀山	36	23	0	13	63.9%
稲枝東	73	36	1	36	49.3%
稲枝北	50	23	0	27	46.0%
稲枝西	68	38	1	29	55.9%
全体	1,643	782	7	854	47.6%

■ 学区別継続空き家率

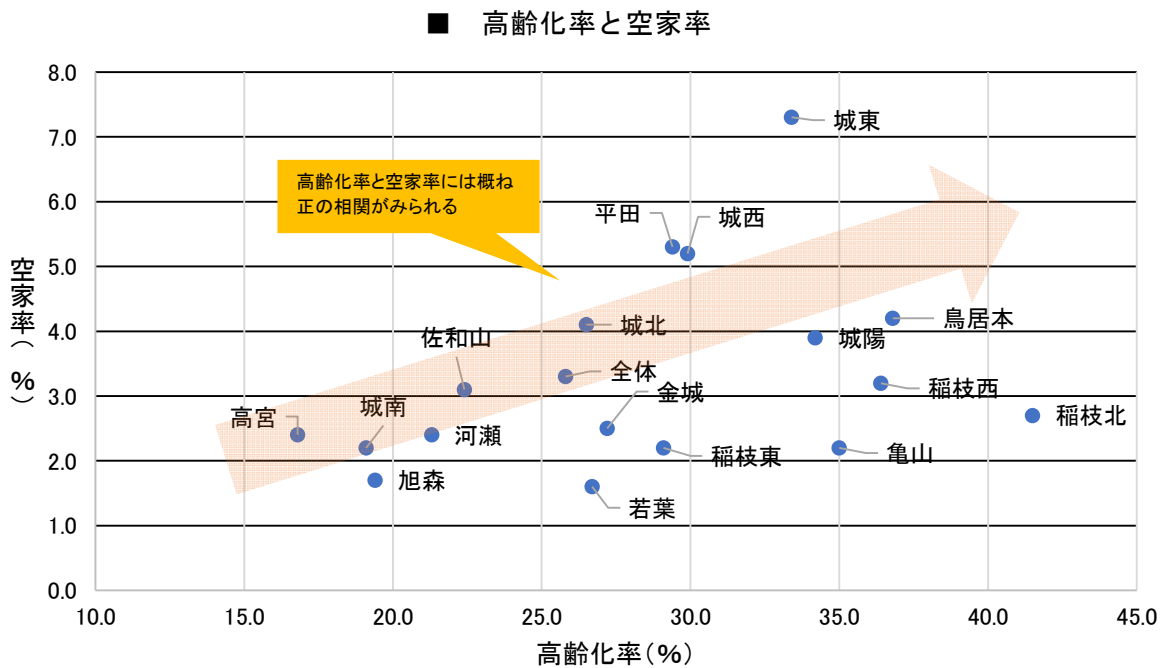


(イ) 高齢化率と空家率

学区別高齢化率(65歳以上人口比率、令和2年10月1日時点)と空家率との関連をみると、概ね高齢化率が高くなるほど、空家率も高くなる傾向がみられます。

一方で、稲枝北地区など、空家率は比較的低いものの高齢化率が高い学区においては、今後、空家率が増加することが考えられます。

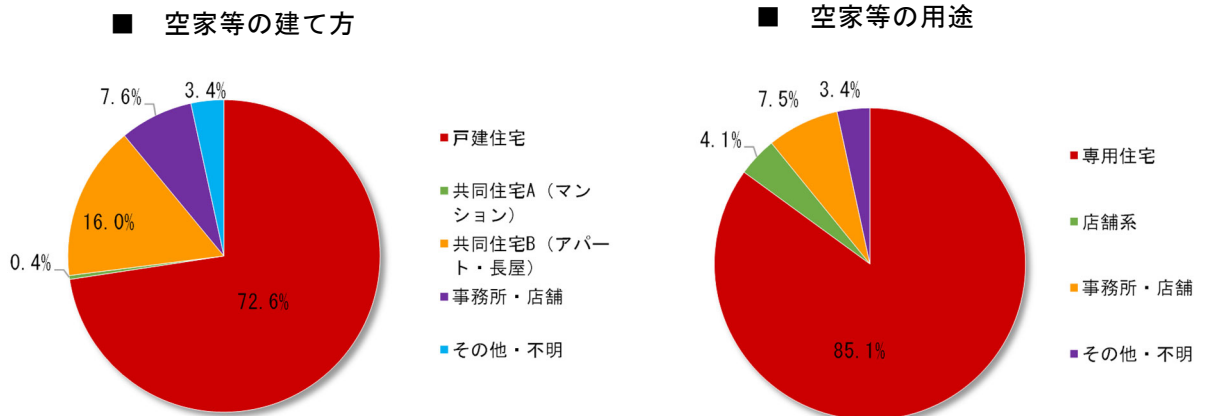
高齢化率と空家率の分布状況をみると、高齢化率と空家率が共に高い学区は、市街地やその周辺部で見られます。また、空家率が低く高齢化率が高い学区は市南部にみられます。



(ウ) 外観調査 (建て方および用途)

建て方は、戸建住宅が 72.6%と最も大きく、次いで共同住宅 B(アパート・長屋)が 16.0%、事務所・店舗が 7.6%となっています。

用途は、専用住宅が 85.1%と大半を占めています。



ウ 危険度評価の概要

(7) 建物の不良度

建物の不良度は、建物自体の老朽・破損の状況等に関する調査で、構造または設備の不良度を外観目視により確認を行いました。

評価項目は、木造や RC 造など、外観調査で把握した建物の構造に応じて設定し、調査を実施しました。

その結果、1,643 件のうち、不良度判定 0 点が 175 件(10.7%)、不良度判定 100 点未満が 1,368 件(83.3%)、不良度判定 100 点以上が 100 件(6.1%)となっています。

【評価項目】 ※構造別に評価項目に対して不良度具合を点数化して算出

(各構造共通)
・雨樋、バルコニーの破損、看板の破損、塀・柵等の破損、開口部の劣化等
(木造、鉄骨造、その他)
・基礎、外壁または界壁の構造、土台の腐朽等、柱の腐朽、梁の腐朽、基礎の変形等、柱の傾斜、外壁の剥落等、屋根の剥落等、外壁の延焼等、屋根材
(RC 造・SRC 造)
・基礎、外壁または界壁の構造、床の劣化等、基礎・土台・柱・梁の劣化等、壁の劣化等、外壁の劣化等、屋根の劣化等

(4) 周辺への影響（特定空家候補抽出項目調査）

特定空家候補抽出項目調査とは、空家の「衛生状況」、「景観を損なっている状況」、「周辺の生活環境保全への影響状況」に関する項目の調査であり、人の生命・身体・財産・周辺の生活環境に害を及ぼしている（または及ぼす恐れがある）かどうかの確認を行いました。評価は各項目の調査結果の「あり」・「著しい」の有無で評価しており、1 つの項目でも「あり」・「著しい」の該当があれば、周辺への影響があるものとして判定しました。

その結果、1,643 件のうち、周辺への影響が「著しい」は 32 件(1.9%)、「あり」は 751 件(45.7%)、「なし・目視不可」は 860 件(52.3%)となっています。

【評価項目】 ※評価項目に対して「なし・目視不可」、「あり」、「著しい」で判断

①衛生状況
・放置ゴミ、浄化槽等の放置・破損等による汚物の流出・臭気、吹付け石綿等の飛散、害虫の発生
②景観を損なっている状況
・建築物の汚れ、全面を覆う立木等、外壁を覆う落書き、多数のガラスの割れ、廃看板の放置、ごみ等の散乱
③周辺の生活環境保全への影響状況
・施錠の有無※、窓ガラスの破損、開口部の開放、動物のすみつき、立木のはみ出し、枝葉による通行の妨げ、害虫の発生、敷地外へ大量の土砂等の流出

※「施錠の有無」は「あり」ではなく、「なし」を周辺への影響があるものとして評価

■ 危険度評価(建物の不良度、周辺への影響)

不良度判定	空家数	割合	周辺への影響	空家数	割合
0 点	175 件	10.7%	著しい	32 件	1.9%
100 点未満	1,368 件	83.3%	あり	751 件	45.7%
100 点以上	100 件	6.1%	なし・目視不可	860 件	52.3%
全体	1,643 件	100.0%	全体	1,643 件	100.0%

(ウ) 危険度評価方法

空家と判定した 1,643 件について、危険度の評価を行いました。

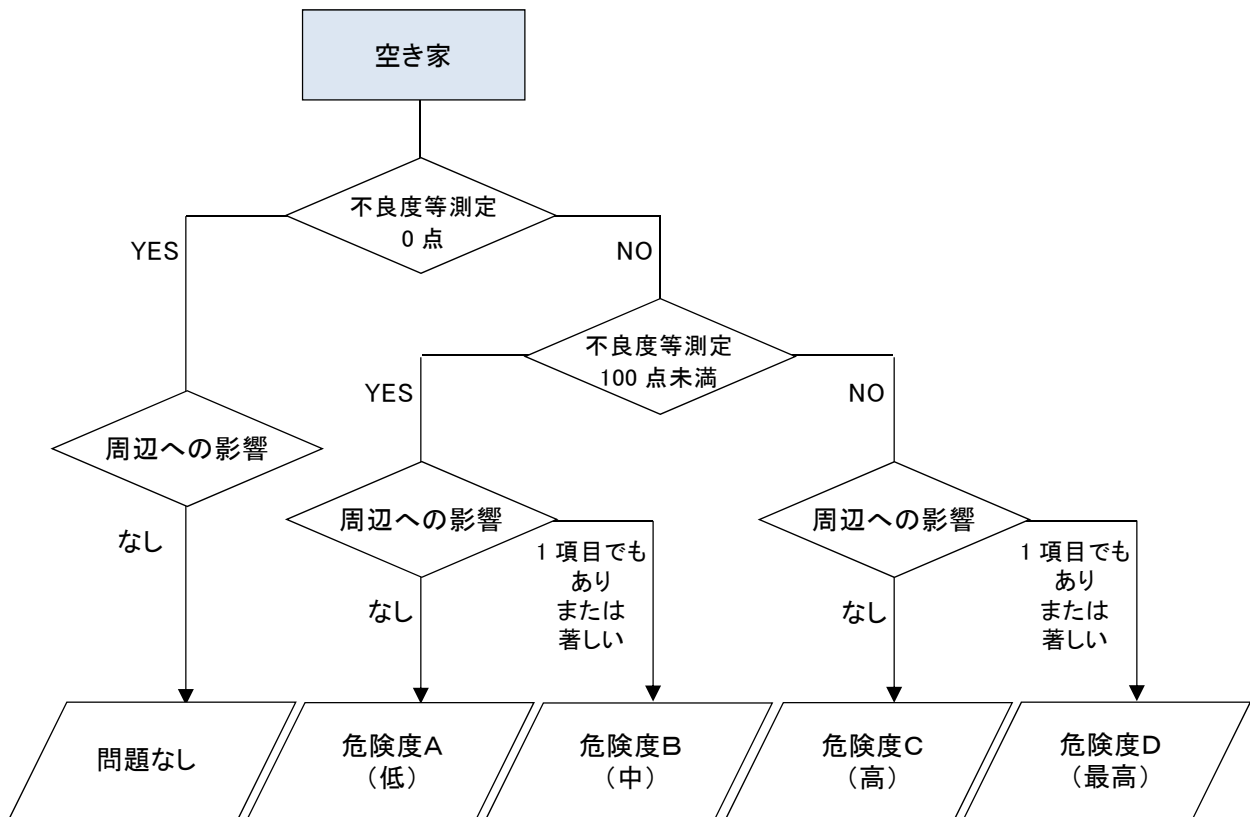
危険度評価の考え方は以下の通りです。

周辺への影響^{注1)}については、衛生状況、景観を損なっている状況、周辺への生活環境保全への影響状況の各項目の調査結果で、「あり」・「著しい」の有無で評価を行いました。1つの項目でも「あり」・「著しい」があれば、周辺への影響があるものとして評価しました（※『施錠の有無』は「あり」ではなく、「なし」を周辺への影響があるものとして評価した）。

問題なし	：不良度等測定 ^{注2)} 0点 かつ 周辺への影響なし
A（低）	：不良度等測定 100点未満 かつ 周辺への影響なし
B（中）	：不良度等測定 100点未満 かつ 周辺への影響あり または 著しい
C（高）	：不良度等測定 100点以上 かつ 周辺への影響なし
D（最高）	：不良度等測定 100点以上 かつ 周辺への影響あり または 著しい

※空家家と判定した 1,643 件の内、工事中等により調査不可とした空き家については、問題なしと評価した。

■ 危険度評価フロー



注 1) 周辺への影響：衛生状況、景観を損なっている状況、周辺への生活環境保全への影響状況の調査結果

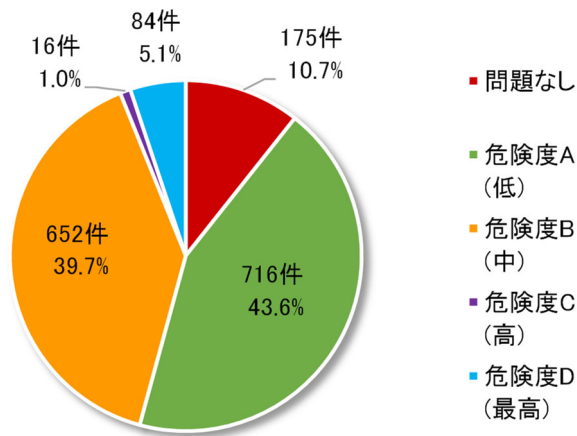
注 2) 不良度等測定：建物自体の老朽・破損の状況等に関する調査

(I) 危険度評価結果

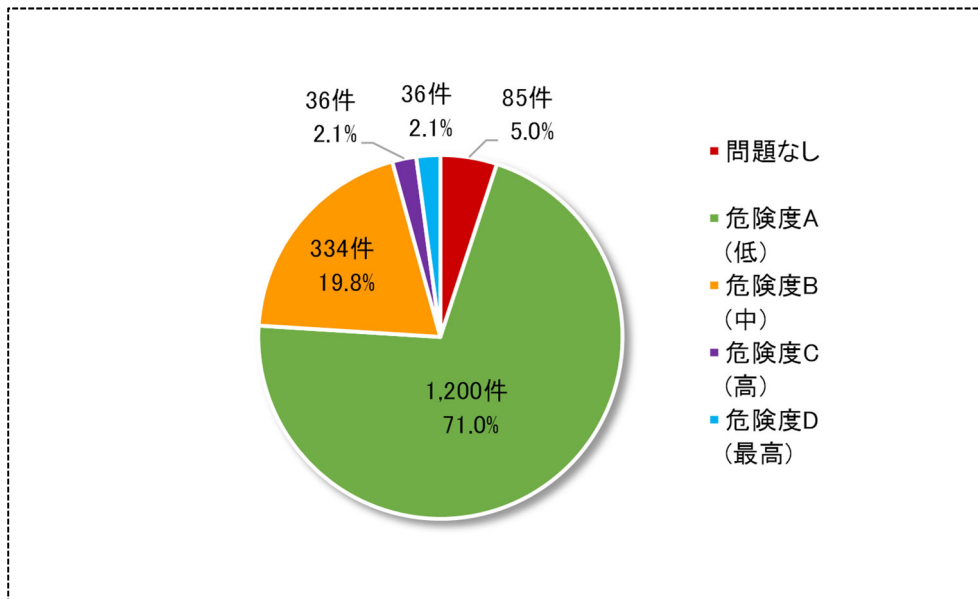
空家と判定した1,643件の内、問題なしが175件、A評価が716件となりました。一方、C評価とD評価の建物が100件存在しており、危険度が高い建物への対応を今後進めていく必要があります。（※問題なしには工事中等により調査不可とした103件が含まれています）。

平成28年度の調査結果と比較すると危険度B、Dの割合が増加しており、空き家の危険度が全体的に進行する傾向が見られます。

■ 危険度評価結果



参考：平成28年度調査における危険度評価結果



エ 危険度別空家等の状況

(7) 学区別

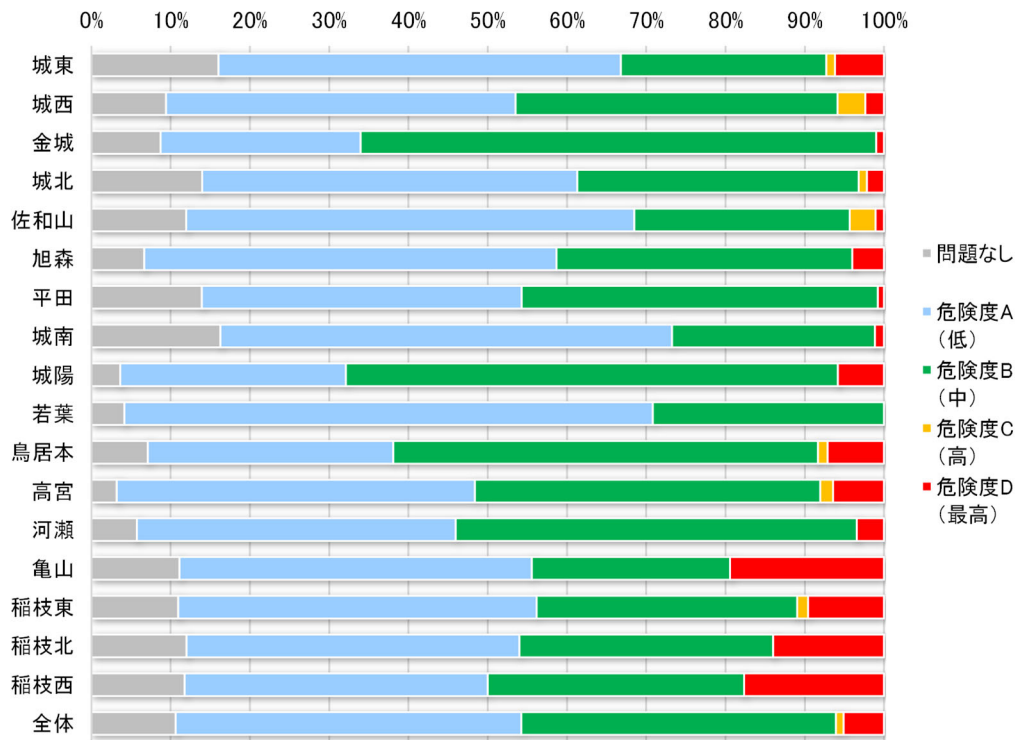
学区別に危険度別空家等の状況をみると、D 評価の建物が多いのは城東学区、次いで稲枝西学区、C 評価の建物が多いのは城東、城西、佐和山学区となりました。

平成 28 年度の調査結果と比較すると、多くの学区で危険度 B の空家の割合が増加しており、亀山、稲枝など市南部の学区を中心に、危険度 D の割合が高まる傾向となっています。

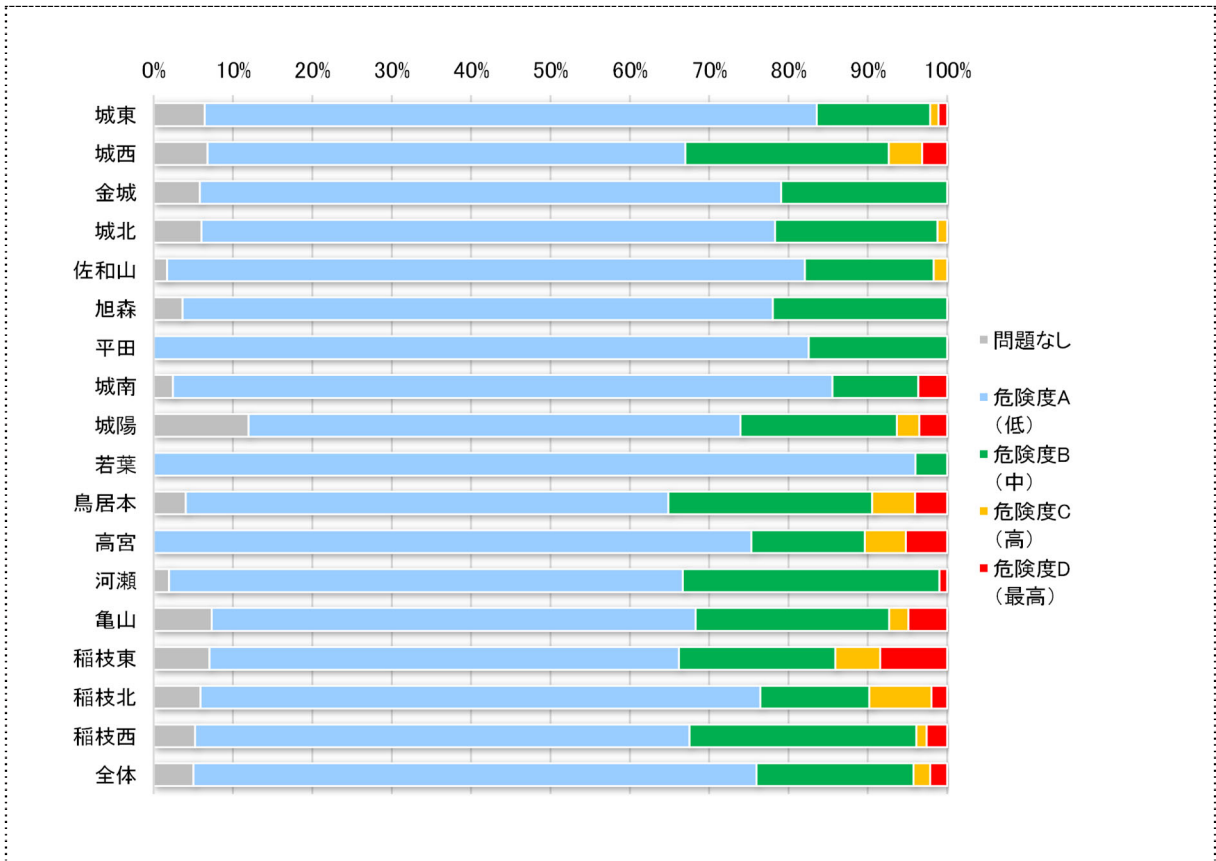
■ 学区別危険度評価

学区	問題なし なし	危険度 A (低)	危険度 B (中)	危険度 C (高)	危険度 D (最高)	合計
城東	44	139	71	3	17	274
城西	16	75	69	6	4	170
金城	9	26	67	0	1	103
城北	13	44	33	1	2	93
佐和山	11	52	25	3	1	92
旭森	5	39	28	0	3	75
平田	18	52	58	0	1	129
城南	14	49	22	0	1	86
城陽	5	39	85	0	8	137
若葉	1	16	7	0	0	24
鳥居本	6	26	45	1	6	84
高宮	2	28	27	1	4	62
河瀬	5	35	44	0	3	87
亀山	4	16	9	0	7	36
稲枝東	8	33	24	1	7	73
稲枝北	6	21	16	0	7	50
稲枝西	8	26	22	0	12	68
全体	175	716	652	16	84	1,643
割合	10.7%	43.6%	39.7%	1.0%	5.1%	100.0%

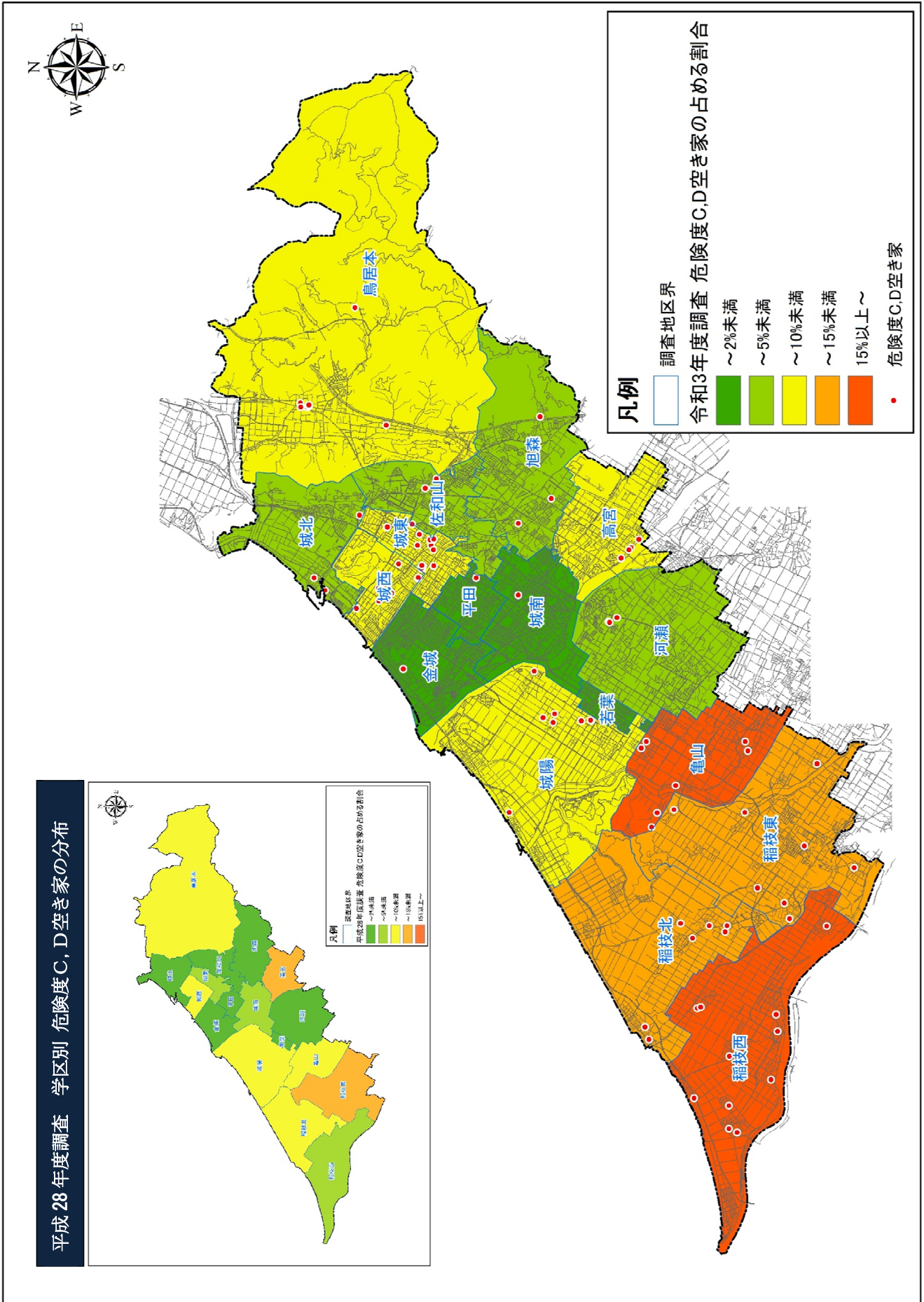
■ 学区別危険度評価結果



参考：平成 28 年度調査における学区別危険度評価結果



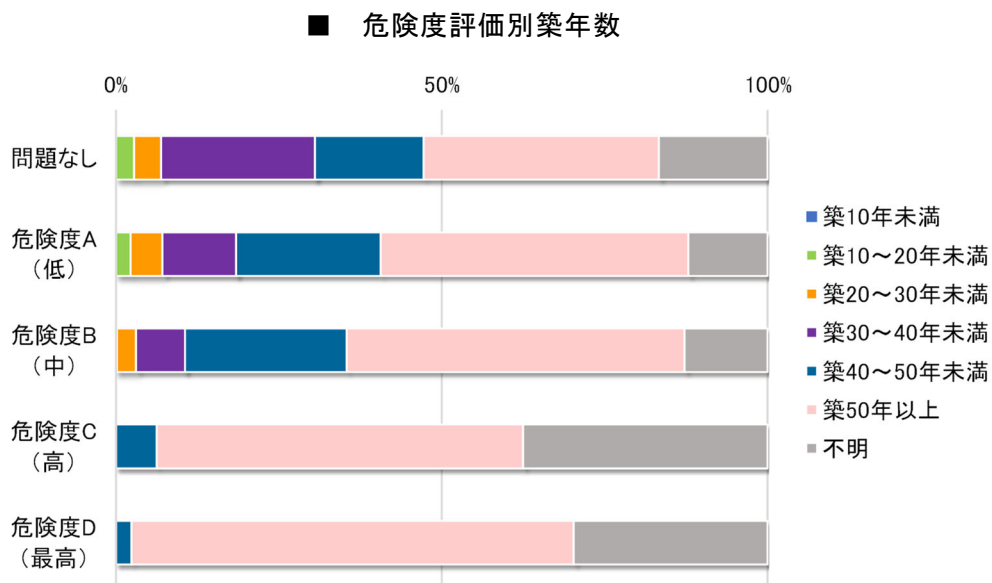
■ 学区別 危険度C、D空家の分布



(イ) 建築年

築年数と危険度評価の関係をみると、危険度が高くなるほど、建築年が古い建物が多くなる傾向があります。

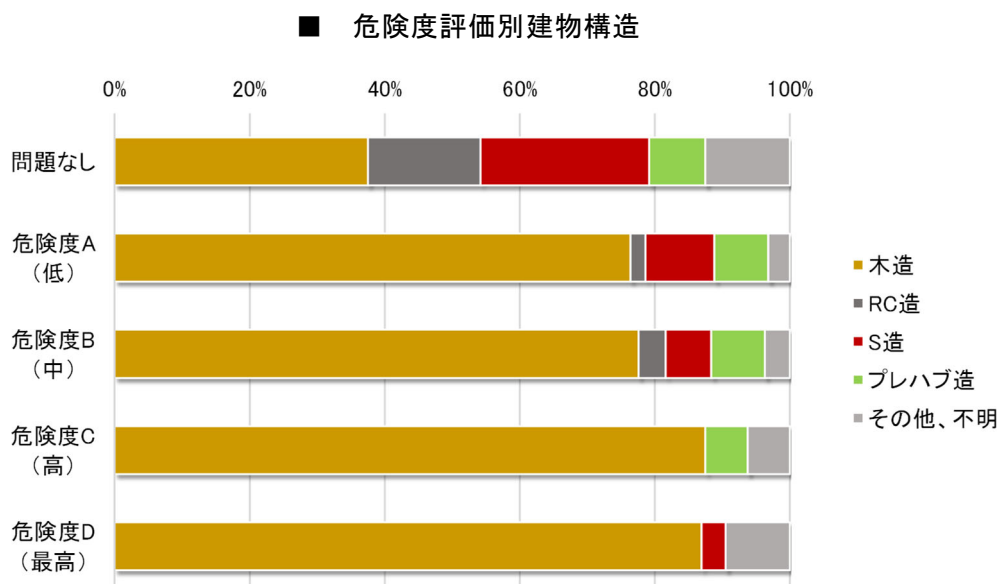
特に危険度 C、D の空家では、築 50 年以上のものが過半数を占めます。



※築年数は令和 4 年 4 月 1 日を基準として算出

(ウ) 建物構造

建物構造と危険度評価の関係をみると、危険度 C、D の空家では、木造の建物が比較的多くを占めます。



※木造：木造軸組工法

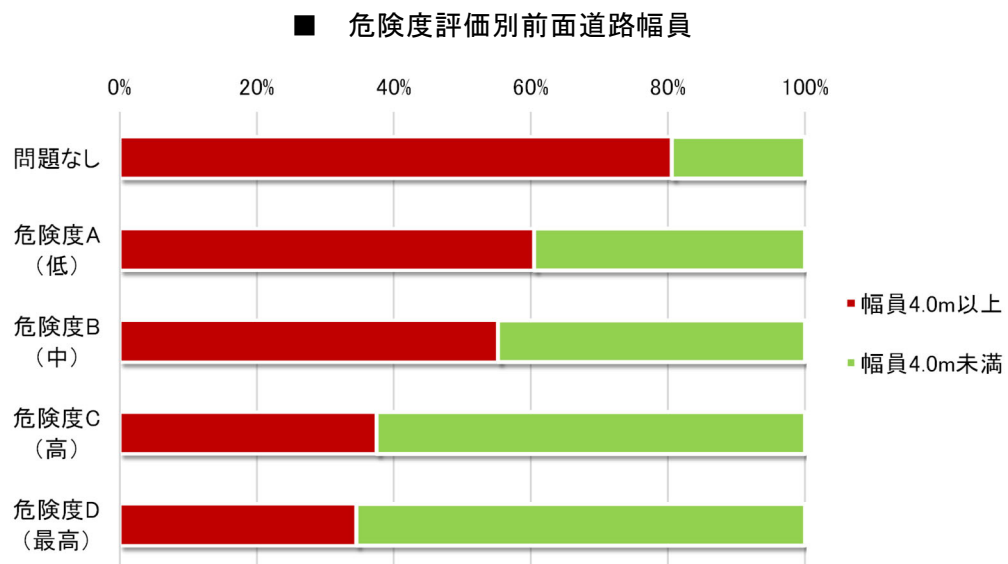
RC造：鉄筋コンクリート造（コンクリートブロック造を含む）

S造：軽量鉄骨造および鉄骨造

プレハブ造：プレハブ木質系およびプレハブ軽量鉄骨系

(I) 前面道路幅員

工事中等により調査不可の空家を除いた 1,540 件について、現地調査結果の前面道路幅員と建物の危険度評価の関係をみると、問題なしの建物は幅員 4.0m 以上の道路に面するものが 8 割以上を占めています。逆に、危険度が高い C 評価や D 評価の建物については、幅員 4.0m 未満の道路に面している割合が高く、建物を建て替える場合は考慮する必要があります。

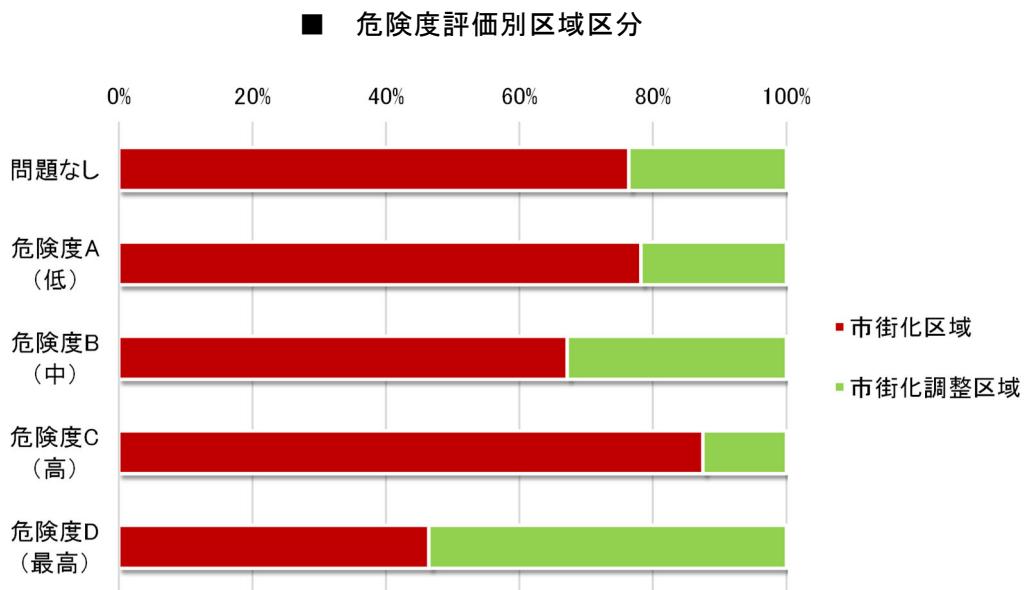


(オ) 区域区分

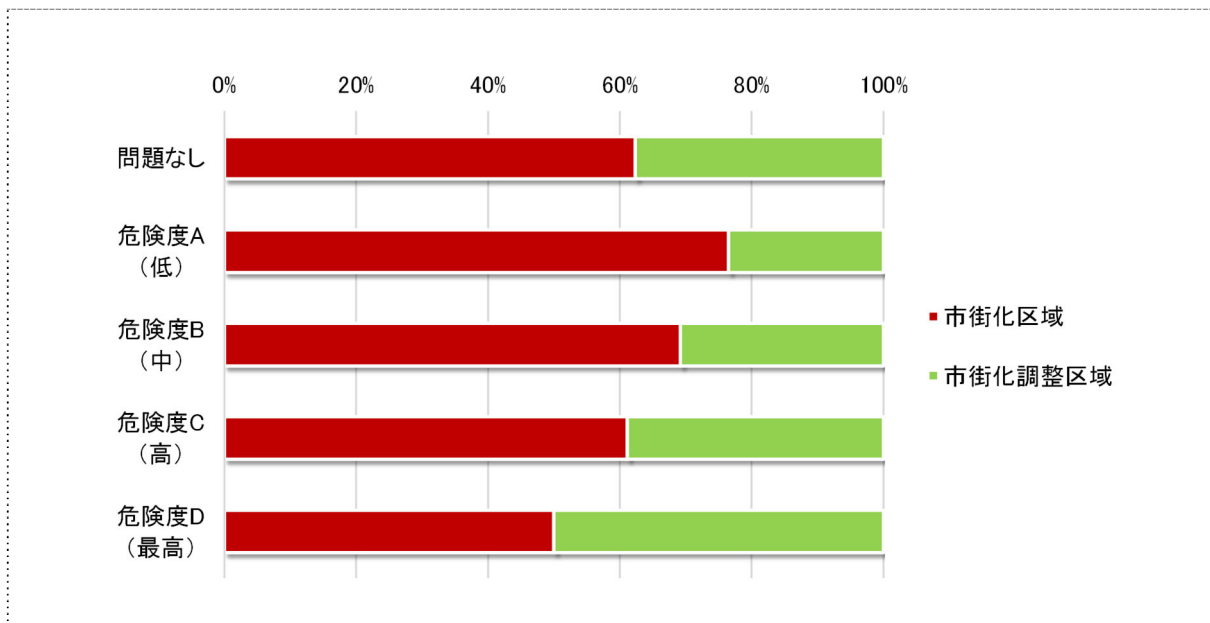
家屋の区域区分と危険度評価の関係をみると、危険度が高くなるほど、市街化調整区域の割合が大きくなる傾向があります。

市街化調整区域の空家等は、市街化区域と比較して法的な制限が厳しいため、利活用を検討する際は留意する必要があります。

平成28年度の調査結果と比較すると、市街化区域において危険度Cの空家の割合が増加する傾向が見られます。



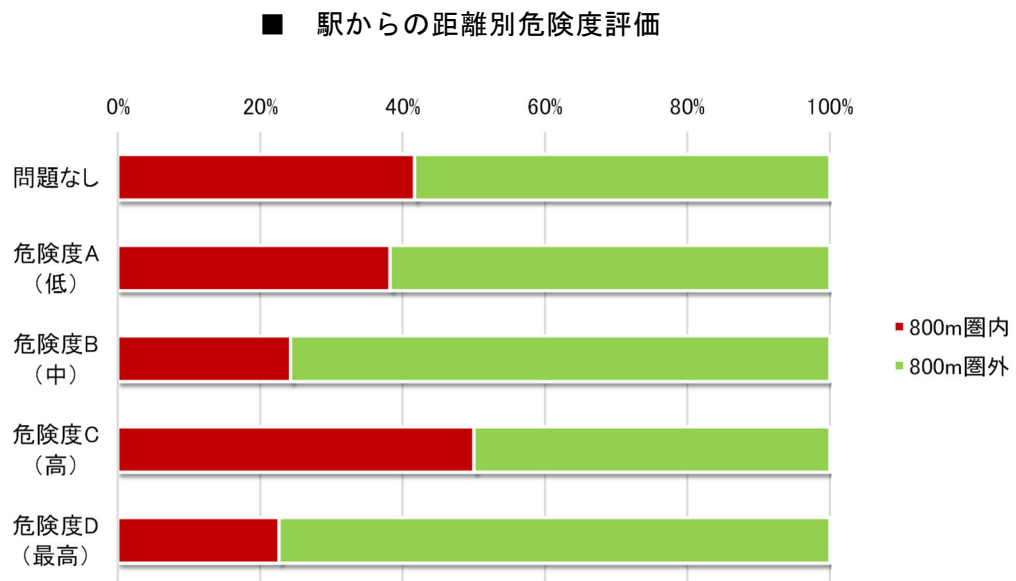
参考：平成28年度調査における危険度評価別区域区分



(カ) 駅からの距離と空家の状況

鉄道駅からの距離と建物の危険度評価の関係をみると、約7割が800m圏外に存在していることがわかりました。また、危険度が高いC評価やD評価の建物100件の内、73件が800m圏外に存在していることもわかりました。

注) 駅からの距離については、一般的な徒歩圏である駅から半径800mの圏内か圏外かで評価を行いました。



オ 平成 28 年度から令和 3 年度における空き家の利活用の状況

(7) 空き家の利活用の状況

平成 28 年度空き家実態調査において空き家と判定した 1,691 件について、令和 3 年度までの状態の変化を調査しました。この結果、空き家が継続した割合は 44.5% (753 注 2) 件)、空き家が除却され空き地となった割合は 16.1% (272 件)、空き家が建替えあるいは利用されるようになった割合は 39.4% (666 件) となっています。

■ 空き家の利活用の状況

学区名	H28 空き家 →R3 空き家	H28 空き家 →R3 空地 ^{注1)}	H28 空き家 →R3 建替 ^{注1)}	H28 空き家 →R3 利用	合計
城東	118	55	17	90	280
城西	84	35	18	54	191
金城	39	5	8	34	86
城北	44	7	4	28	83
佐和山	37	25	14	41	117
旭森	31	9	9	33	82
平田	51	13	12	33	109
城南	33	11	10	29	83
城陽	70	22	10	40	142
若葉	9	1	3	12	25
鳥居本	42	10	3	19	74
高宮	24	21	6	26	77
河瀬	49	13	5	35	102
亀山	23	4	2	12	41
稲枝東	37	15	4	15	71
稲枝北	24	16	1	10	51
稲枝西	38	10	2	27	77
全体	753 ^{注2)}	272	128	538	1,691
割合	44.5%	16.1%	7.6%	31.8%	—

注 1) 建替や空地の件数は、平成 28 年度及び令和 3 年度時点における固定資産課税家屋台帳や家屋形状の変化、最新時点の航空写真、Google ストリートビュー等をもとに調査

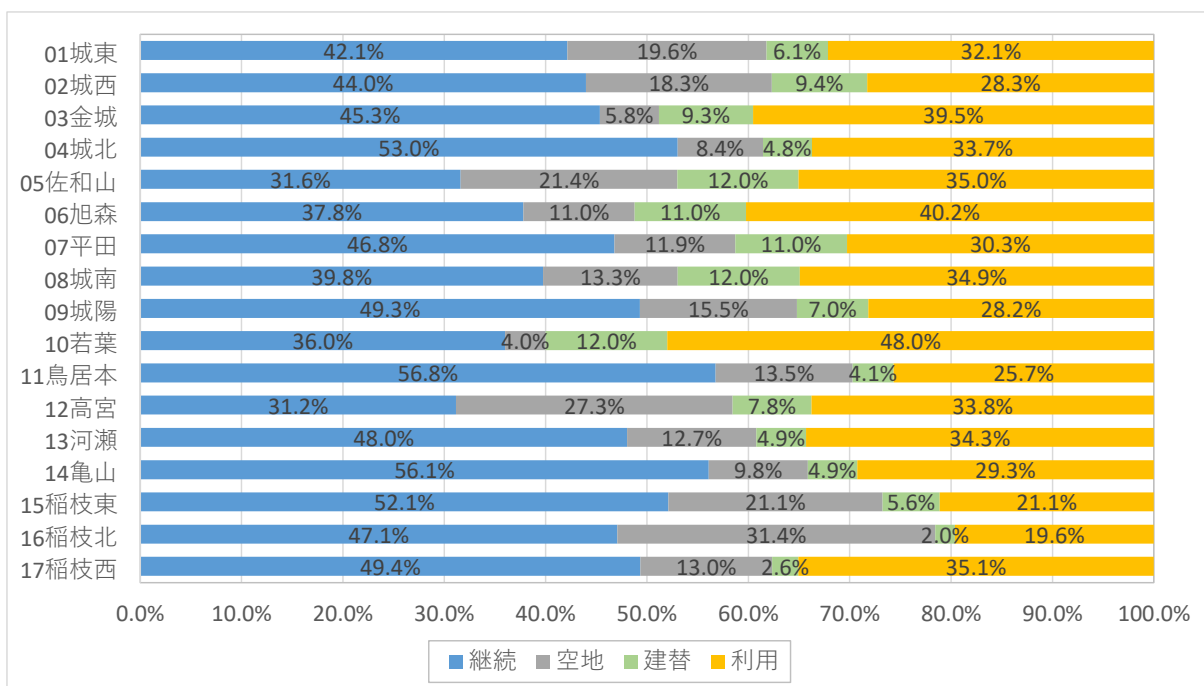
注 2) 753 件は平成 28 年度調査ベースの件数であるが、令和 3 年度調査においては長屋の 1 戸を 1 件として分割して集計したため 782 件となる

平成 28 年度から令和 3 年度における状態の変化を危険度別に見たところ、危険度 C、D で劣化が進行した空き家は除却され空地となりやすい傾向が見られます。一方、劣化の進行が見られない問題なしや危険度 A の空き家は利活用が図られやすい傾向となっています。

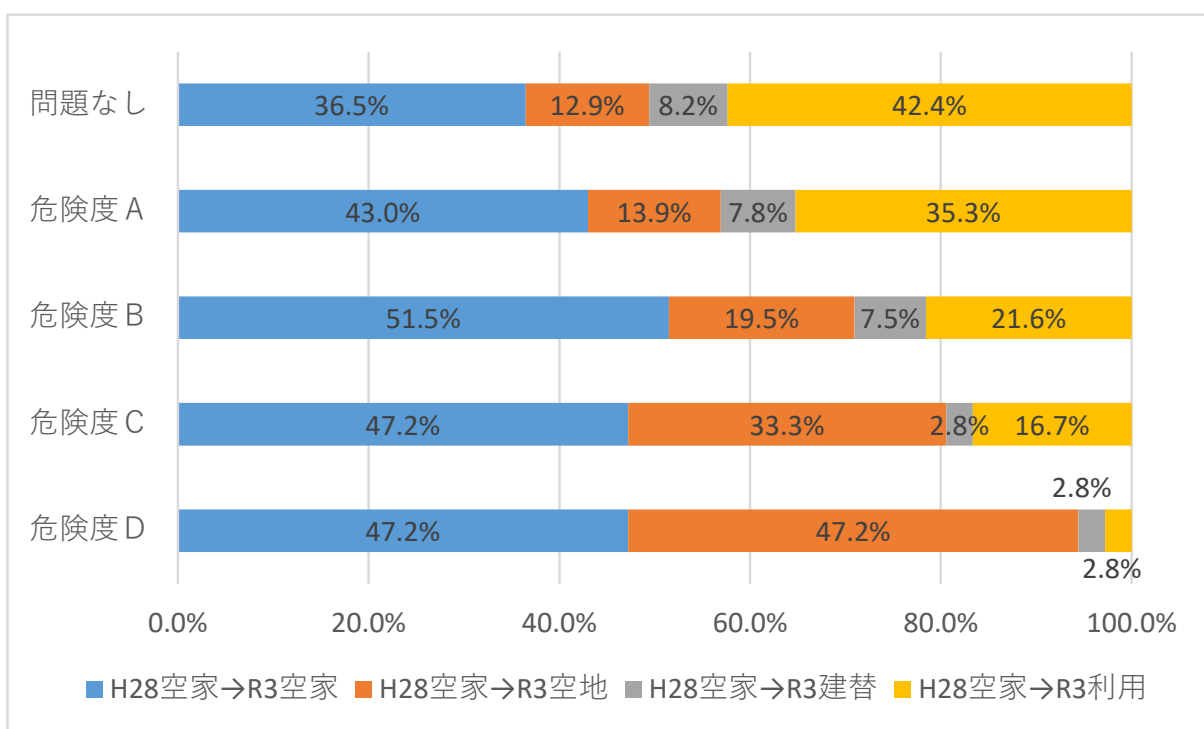
■ 空き家の利活用の状況 (平成 28 年度調査の判定別の集計)

判定区分	H28 空き家 →R3 空き家	H28 空き家 →R3 空地	H28 空き家 →R3 建替	H28 空き家 →R3 利用	合計
危険度 A	516	167	94	423	1,200
危険度 B	172	65	25	72	334
危険度 C	17	12	1	6	36
危険度 D	17	17	1	1	36
問題なし	31	11	7	36	85
全体	753	272	128	538	1,691
割合	44.5%	16.1%	7.6%	31.8%	—

■ 学区別の空き家の利活用の状況

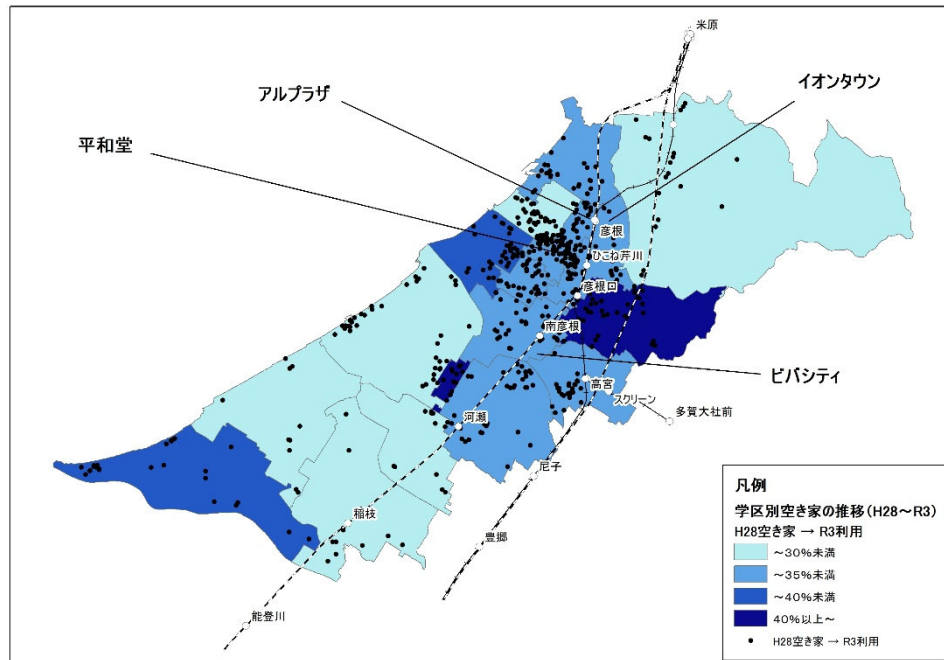


■ 危険度別の空き家の利活用の状況

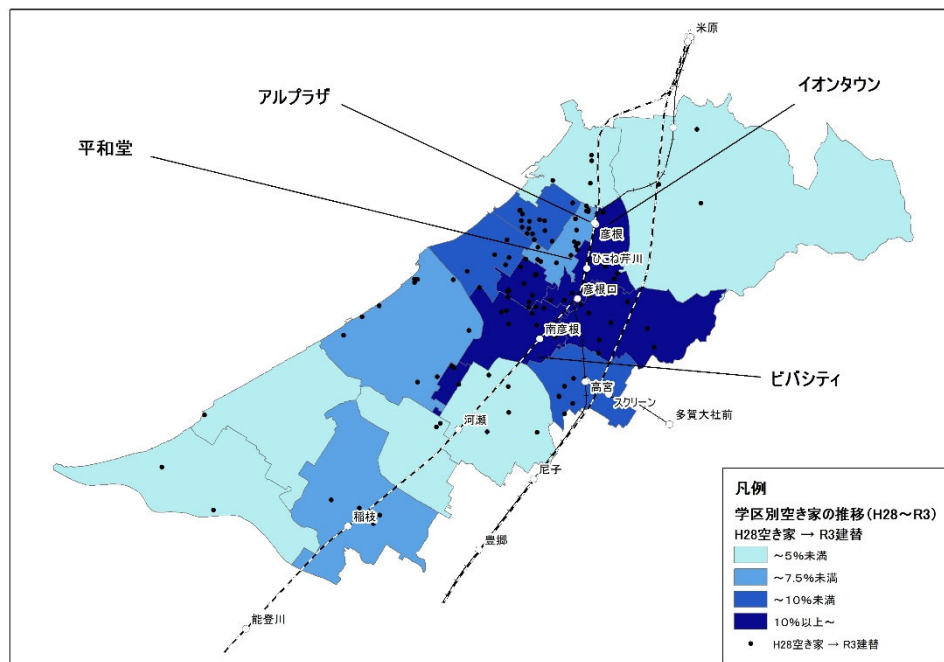


平成 28 年度の空家が令和 3 年までに利用されるようになった割合は、JR 沿線等を中心として高くなる傾向が見られます。また、空家が建替えられた割合は、市街地の中心部や JR 沿線等、より利便性が高い場所を中心に高くなる傾向が見られます。

■ 空家の利用の割合（学区別）



■ 空家の建替えの割合（学区別）



カ 調査結果の考察

空家等の実態把握調査を踏まえ調査結果からみた課題・問題点を整理します。

(7) 減少しない空家

- ・令和3年度調査にて確認した空家は1,643件（空家率3.2%）となり、平成28年度調査（空家数1,691件（同3.2%））から空家率はほぼ横ばいとなっています。
- ・確認した空家のうち47.6%（782件）が、平成28年度調査時点から継続して空家となっています。
- ・一方、平成28年度から令和3年度における空家の変化を調査したところ、利活用が図られた空家は鉄道沿線等、生活利便性が高い地域を中心に多くなる傾向が見られました。
- ・空き家の抑制を図るためには、生活利便性を維持し空き家の利活用を促す等、まちづくりと連携した取組が求められます。

(4) 危険度が高い空家の増加

- ・劣化や損傷が進行した危険度C、Dの空家は、平成28年度の72件から令和3年度の100件へと増加（約4割増）しています。
- ・これらの多くが築50年以上かつ木造となり、老朽化が進む空家となっています。
- ・空家の増加に伴い、これら老朽化し利活用されにくい空家も相乗的に増加することが懸念されます。危険度C、Dに至る前に、空家の適正な管理や市場流通への誘導、解体・除却の推進等が求められます。

(5) 危険度が高く利活用されにくい空き家

- ・劣化や損傷が進行する危険度C、Dの空家の多くが4m未満の道路に接道していません。
- ・危険度Dの空家の過半数が市街化調整区域や鉄道駅からの徒歩圏外に立地しており、アクセス性の弱さ等、不便な立地条件が空家の維持管理及び利活用に影響を与えています。
- ・平成28年度から令和3年度における空家の変化を調査したところ、危険度C、Dの空家は利活用されにくく、除却され空地となりやすい傾向が見られました。
- ・道路の拡幅や敷地の集約化など、住環境の改善による良質な住宅ストックの形成が求められます。

(6) 継続空家が多い市南部や城下町周辺などにおける危険度が高い空き家の増加

- ・地域的な特徴をみると、市北部でわずかながら空家率の上昇がみられるほか、城下町周辺では危険度C、Dの増加が目立つ状況となっています。
- ・市南部は、平成28年度調査時点から継続して空家であるものの割合が高い傾向がみられ、また危険度C、Dの増加が目立つ状況となっています。
- ・地域の実情や特性に応じたきめ細やかな空家対策が必要であり、地域住民をはじめとした担い手の理解、協力のもと対策を推進する体制づくりが求められます。

2 所有者等意向調査

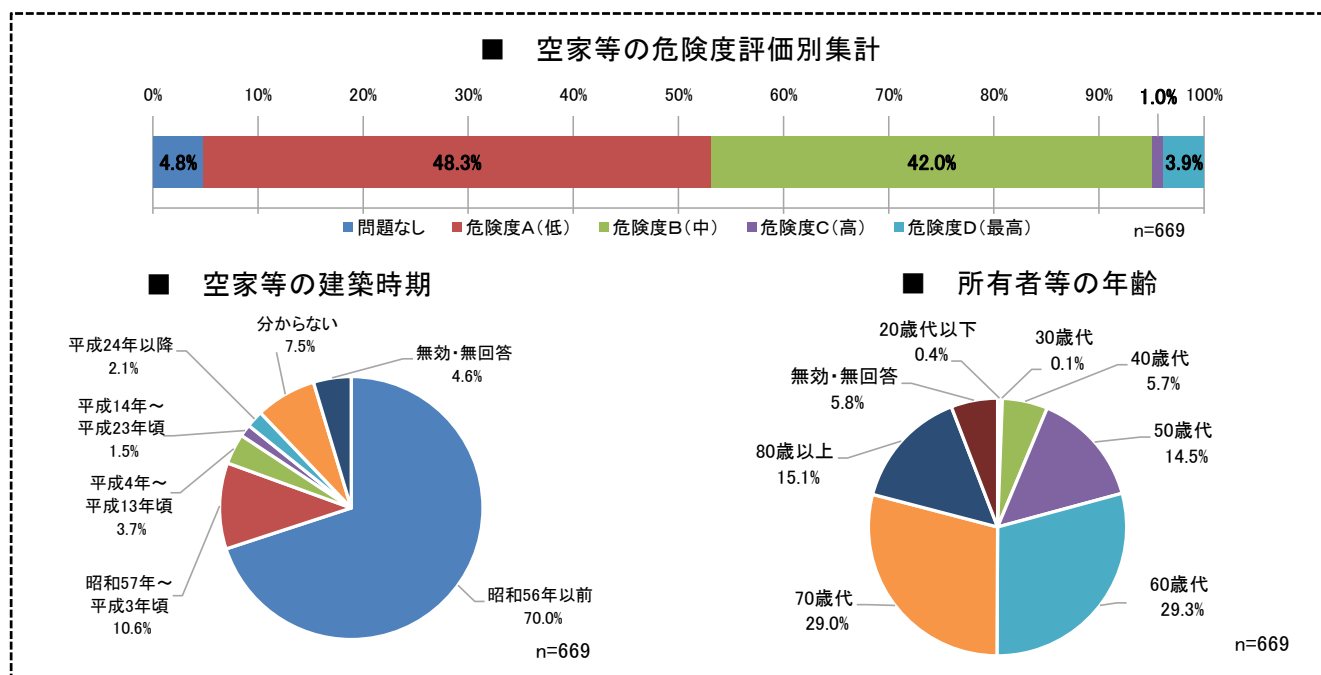
(1) 調査の概要

空家等の現状および管理状況、将来の利活用の可能性、課題などを把握するため、空家等の所有者等を対象としたアンケート調査を実施しました。調査概要は以下のとおりです。

■ 調査概要

項目	概要
名称	彦根市 空家所有者の皆様のご意向把握のためのアンケート調査
調査対象	彦根市内 空家所有者 1,252 人（該当建物数 1,434 件） （令和 3 年度空家実態調査をもとに抽出）
配布、回収方法	郵送による配布、回収 ※対象者が空き家を複数所有されている場合、調査票をまとめて配布
調査期間	令和 4 年 9 月 12 日～令和 4 年 9 月 30 日
調査項目	①プレ設問：実態調査で抽出された家屋が空家か否かの確認。 →居住中／使用中の場合、以降の設問は回答不要。 ②空家となった経緯等：建築時期、空家となった時期及びその理由など ③空家の管理状況：管理の有無、管理の担い手、内容、頻度、 管理上の課題など ④空家の利活用：利活用の予定及び意向、利活用の内容及び課題など ⑤空家等対策に関する意向：希望する対策や支援、空き家バンクへの登録意向 ⑥回答者の属性 ⑦その他自由意見など
配布、回収状況	配布数：1,434 件（該当建物数） 有効配布数：1,393 件（返戻の 41 票を除いた数） 回収数：896 件（令和 4 年 12 月 16 日時点） 有効回収数：892 件（無効票を除いた数） 回収率：64.0%（有効回収数／有効配布数×100）

【主な回答者属性等】※該当建物を「空家等である」と回答された方

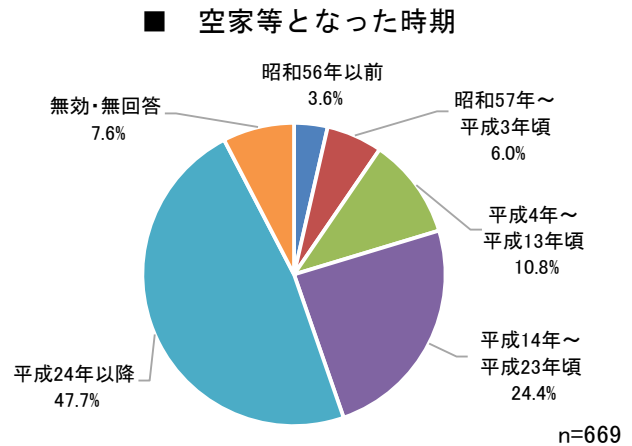


(2) 調査結果の概要

ア 空家等となった経緯

(7) 空家等となった時期

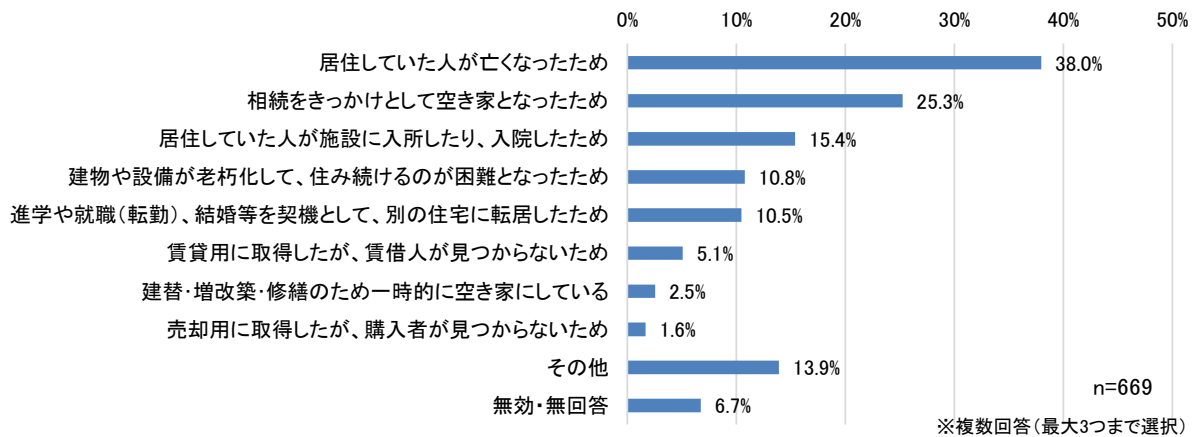
「平成24年以降」が319人(47.7%)と最も多く、次いで「平成14年～平成23年頃」が163人(24.4%)、「平成4年～平成13年頃」が72人(10.8%)となっており、30年前から空家等となっているものが約8割を占めています。



(イ) 空家等となった主な理由

「居住していた人が亡くなったため」が254人(38.0%)と最も多く、次いで「相続をきっかけとして空き家となったため」が169人(25.3%)、「居住していた人が施設に入所したり、入院したため」が103人(15.4%)となっています。

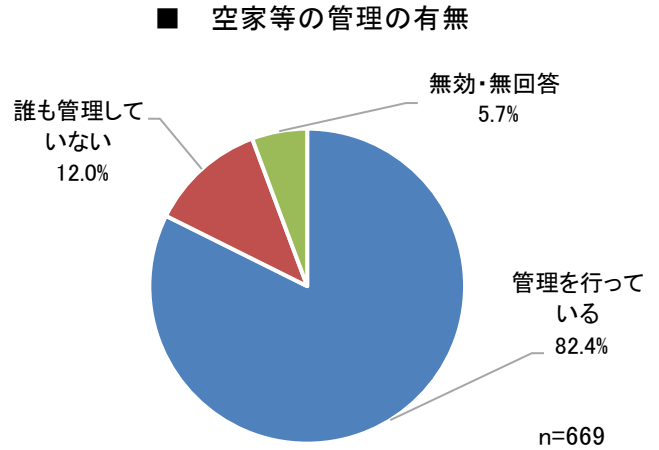
■ 空家等となった主な理由



イ 空家等の管理状況

(7) 空家等の管理の有無

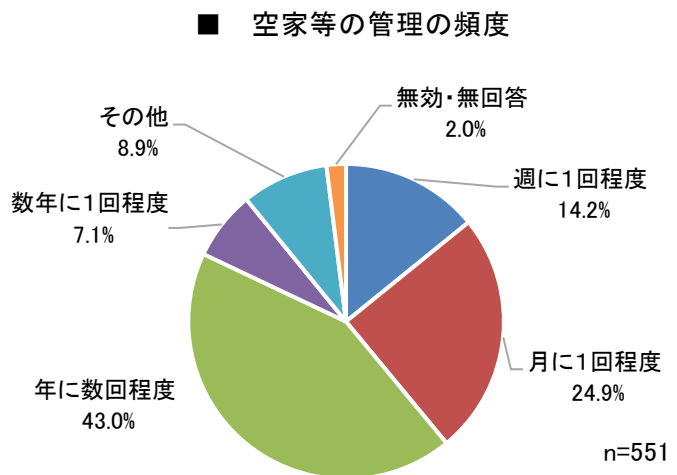
「管理を行っている」が551人(82.4%)と大半を占め、「誰も管理していない」は80人(12.0%)となっています。



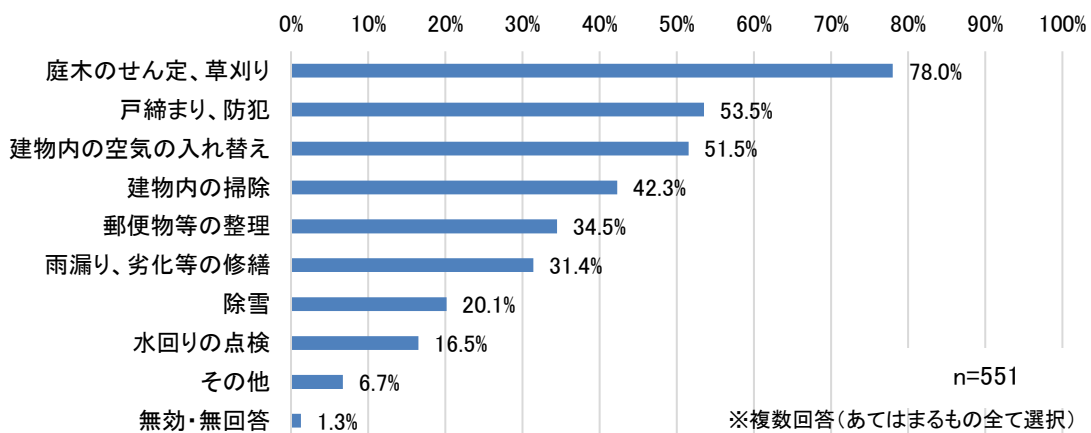
(4) 空家等の管理の頻度と内容

「年に数回程度」が237人(43.0%)と最も多く、次いで「月に1回程度」が137人(24.9%)、「週に1回程度」が78人(14.2%)となっています。

管理の内容については「庭木のせん定、草刈り」が430人(78.0%)と最も多く、次いで「戸締まり、防犯」が295人(53.5%)、「建物内の空気の入替え」が284人(51.5%)となっています。



■ 空家等の管理の内容

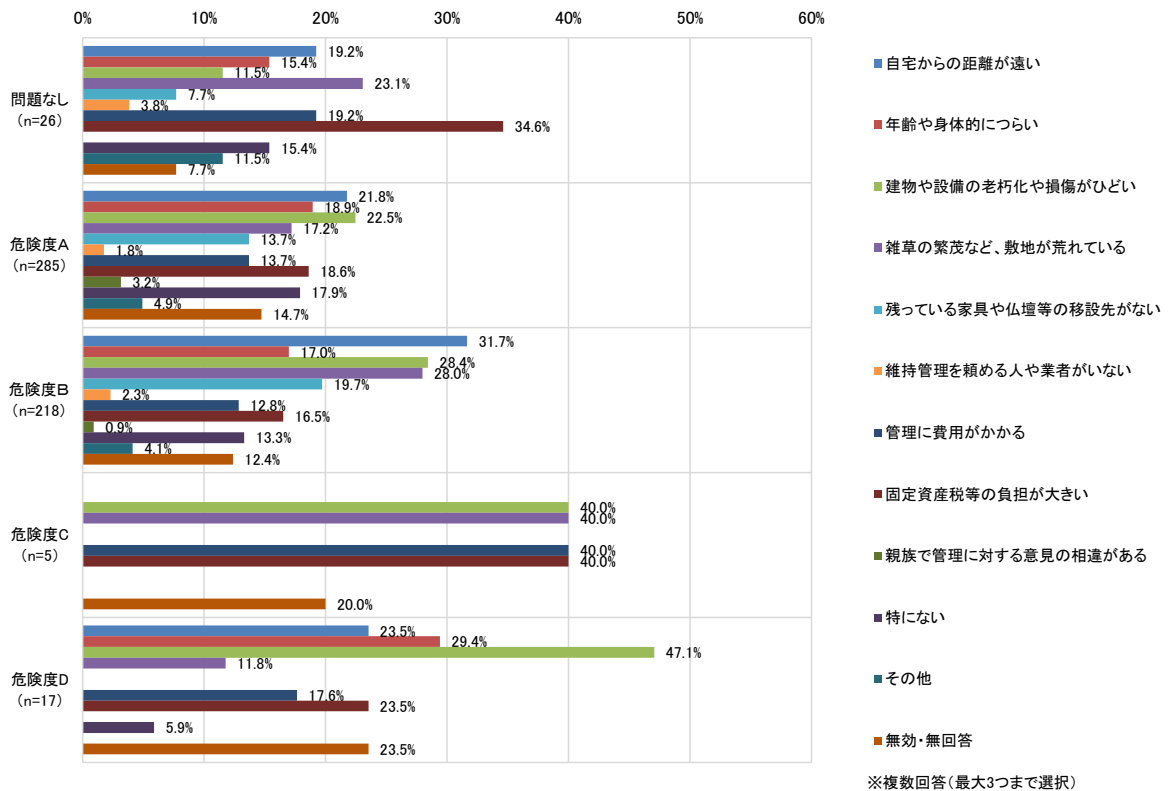


(ウ) 空家等の管理で困っていること

空家等の「管理を行っている」と回答した 551 人に対して、管理で困っていることを尋ねたところ、「自宅からの距離が遠い」が 140 人（25.4%）と最も多く、次いで、「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」が 139 人（25.2%）、「雑草の繁茂など、敷地が荒れている」が 120 人（21.8%）となっています。

令和 3 年度空家等実態把握調査から評価した危険度別にみると、危険度 B 以上では「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」が多くなっており、危険度が高くなるにつれ、建物の老朽化を問題視している傾向があります。

■ 空家等の管理で困っていること（管理を行っている方・危険度評価別）

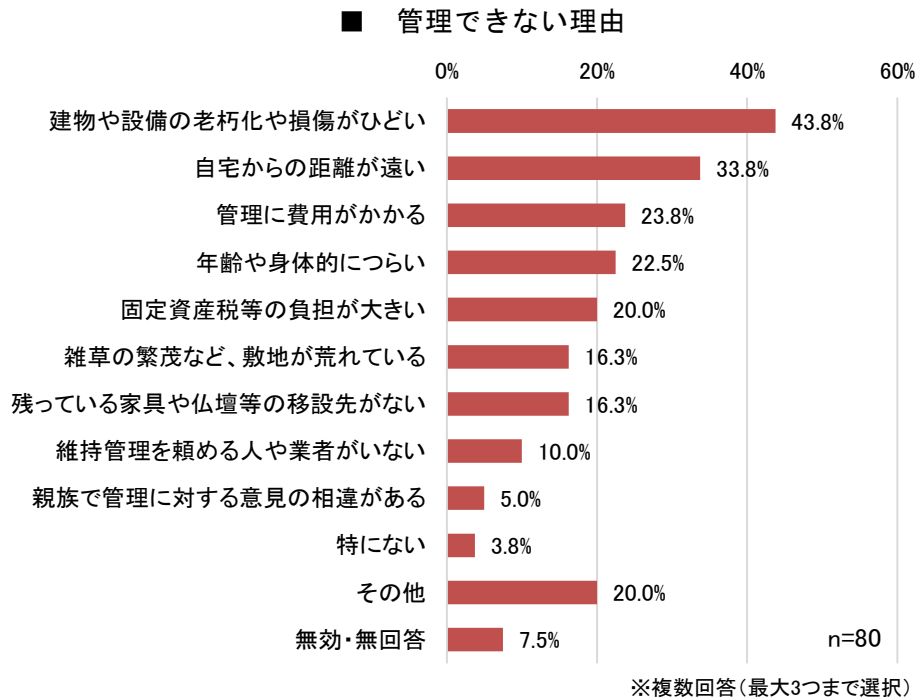


■ 空家等の管理で困っていること（管理を行っている方）

	内容	回答数	割合
1	自宅からの距離が遠い	140	25.4%
2	年齢や身体的につらい	100	18.1%
3	建物や設備の老朽化や損傷がひどい	139	25.2%
4	雑草の繁茂など、敷地が荒れている	120	21.8%
5	残っている家具や仏壇等の移設先がない	84	15.2%
6	維持管理を頼める人や業者がいない	11	2.0%
7	管理に費用がかかる	77	14.0%
8	固定資産税等の負担が大きい	104	18.9%
9	親族で管理に対する意見の相違がある	11	2.0%
10	特にない	85	15.4%
11	その他	26	4.7%
99	無効・無回答	76	13.8%
回答数合計		973	—
n = 551			

(E) 管理できない理由

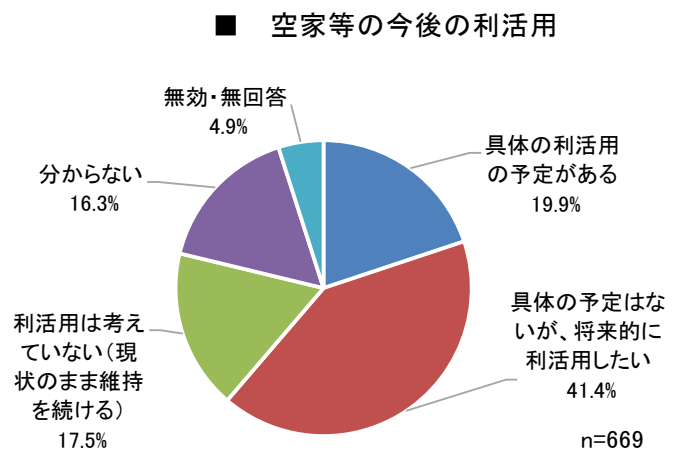
空家等を「誰も管理していない」と回答した 80 人に対して、管理できない理由を尋ねたところ、「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」が 35 人（43.8%）と最も多く、次いで「自宅からの距離が遠い」が 27 人（33.8%）、管理に費用がかかる 19 人（23.8%）となっています。



ウ 空家等の今後の利活用

(7) 空家等の今後の利活用の有無

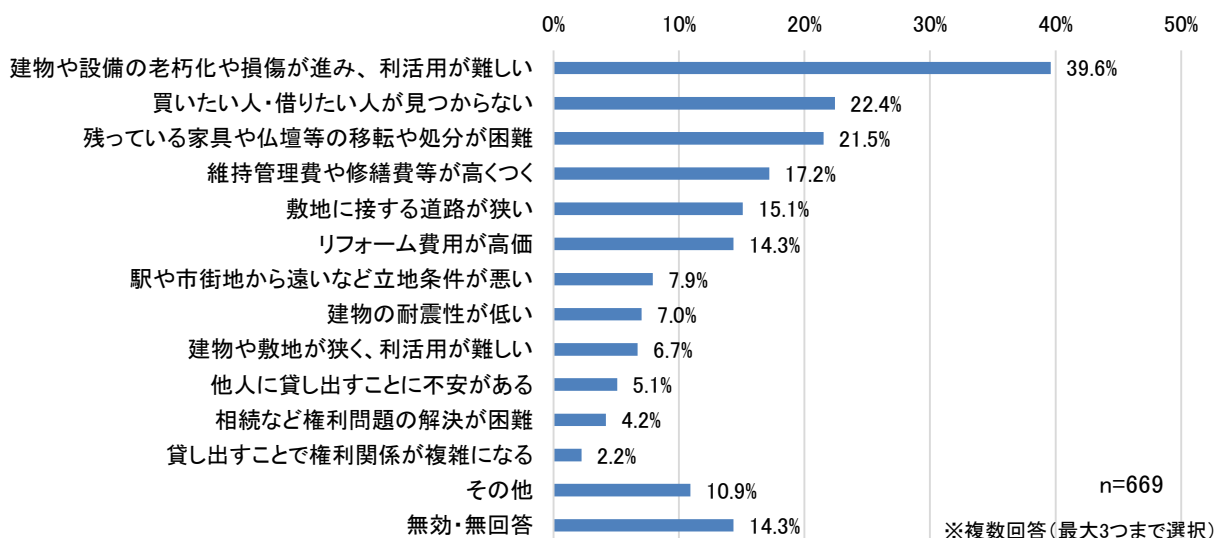
「具体の予定はないが、将来的に利活用したい」が 277 人（41.4%）と最も多く、次いで「具体の利活用の予定がある」が 133 人（19.9%）、「利活用は考えていない（現状のまま維持を続ける）」が 117 人（17.5%）となっています。



(イ) 空家等の利活用に係る課題

「建物や設備の老朽化や損傷が進み、利活用が難しい」が265人(39.6%)と最も多く、次いで「買いたい人・借りたい人が見つからない」が150人(22.4%)、「残っている家具や仏壇等の移転や処分が困難」が144人(21.5%)となっています。

■ 空家等の利活用に係る課題

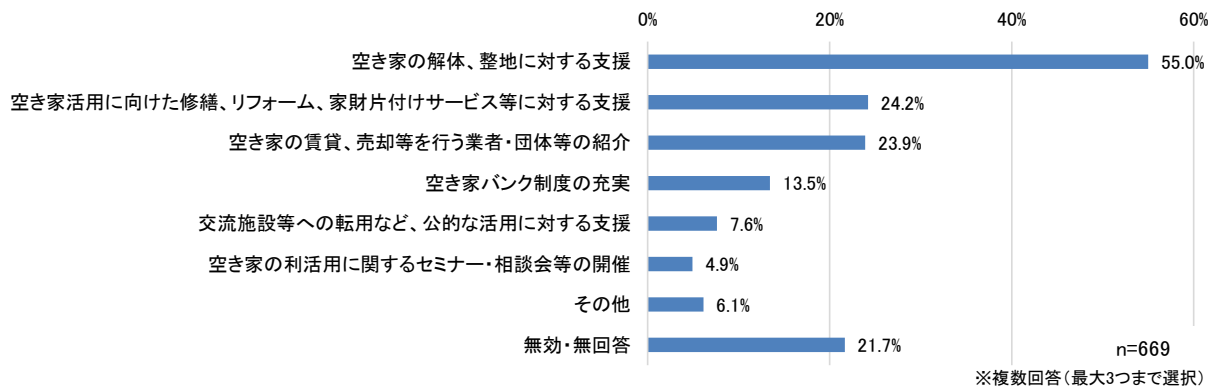


エ 求める対策や支援

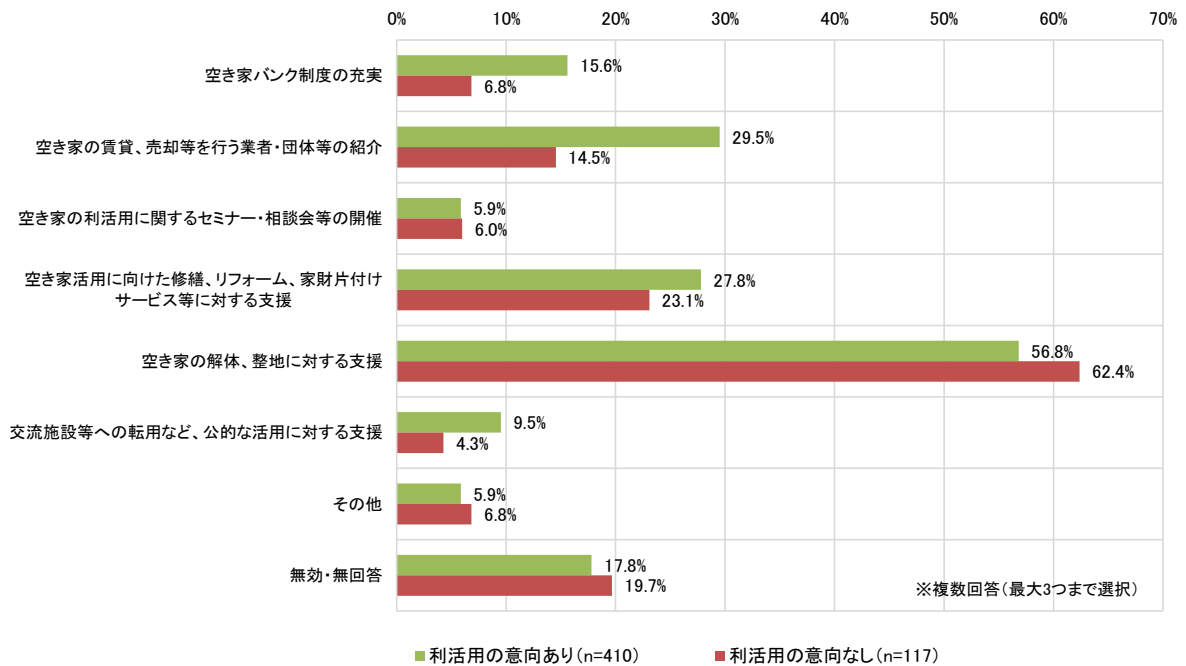
空家等対策に求める対策や支援として、「空き家の解体、整地に対する支援」が368人(55.0%)と最も多くなっています。

また、利活用の意向別にみると、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おり、逆に、利活用意向がない方は、空き家の解体等の支援をより求めています。

■ 空家等対策に求める対策や支援



■ 空家等対策に求める対策や支援(利活用の意向別)



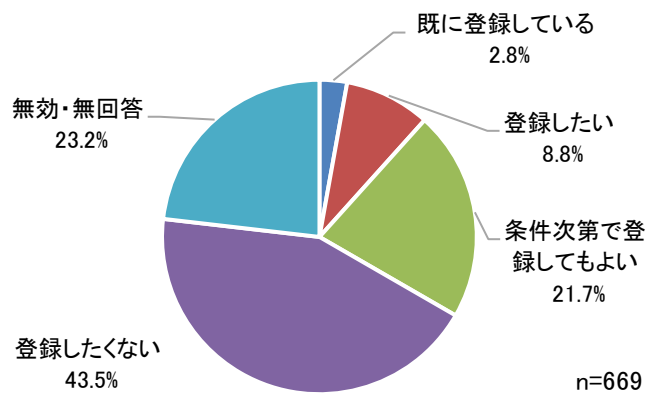
※「利活用の意向あり」は、空家等の今後の利活用で「具体の利活用の予定がある」または「具体の予定はないが、将来的に活用したい」と回答された410人、「利活用の意向なし」は「利活用は考えていない(現状のまま維持を続ける)」と回答された117人。

オ 空き家バンクへの登録

空き家バンクへの登録については、「登録したくない」が291人(43.5%)と最も多く、次いで「条件次第で登録してもよい」が145人(21.7%)となっています。

なお、登録したくない理由については制度がよくわからない、建替え、解体、売却予定がある、老朽化等で利活用できる状態ではない等に関するご意見があげられていました。

■ 空き家バンクへの登録



【登録したくない理由(記述回答から主な理由を抜粋して掲載)】

- ・制度がよくわからないから
- ・検討中・未定のため
- ・利用している、管理しているから
- ・相続、登記問題が未解決のため
- ・建替え、解体、売却予定があるから
- ・老朽化等で利活用できる状態ではないから

等

3 空家等対策を進めていく上での課題

本市の人口・世帯等の社会的条件や実態把握調査を踏まえた空家等の動向、また、所有者等意向調査から、本市の空家等対策を進めていく上での課題を整理しました。

(1) 空家等の発生抑制と早期対応の必要性

- ・空家等実態把握調査から、市内の空家等は1,643件(令和4年2月現在)であり、家屋課税データから抽出した全建物数(52,123件)から算出した空家率は3.2%となっています。
- ・住宅・土地統計調査における空家数は増加傾向にあり、平成30年度の空家率(7.0%)は、全国(5.6%)および県(6.1%)を上回ります。
- ・国勢調査によると本市の世帯数は核家族化の進行などにより年々増加しています。また、令和2年における65歳以上の高齢者のいる世帯(18,071世帯)は、全世帯(48,212世帯)の4割弱を占めており、今後も高齢化の進行に伴い、高齢者の単独世帯や夫婦のみ世帯が増加していくものと考えられます。

【課題1】空家の発生抑制と早期対応

本市では、平成25年度から空き家条例を施行するなど、これまでも空家等対策に取り組み、一定の効果が見られています。しかし、核家族化および高齢化の進行とともに空家等は今後も増加することが予測されるため、発生そのものの抑制や、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空家等の増加抑制に取り組む必要があります。

また、空家等実態把握調査において危険度C、Dの空家の増加が確認されましたが、空家等が引き起こす問題は、放置され老朽化が進むにつれ複雑化し、修繕コスト等の増加や所有者等の確認に手間がかかるなど、問題解決に向けた難易度も高くなります。そのため、様々な問題が深刻化する段階以前での早期対応を図ることが必要となります。

(2) 地域資源としての空家等の利活用

- ・空家等実態把握調査によると、空家等は市域に広く分布していますが、特に彦根城の周辺地域(城東学区、城西学区)において、空家率が高くなっています(城東学区：7.0%、平田学区：5.1%、城西学区：5.0%)。また、市街地の周辺部においても、高齢化の進行に伴い、空家率が高い地域が見られます。
- ・空家等の増加は、周辺に危険を及ぼすだけでなく、良好な景観の阻害や、地域活力の衰退をもたらすことが考えられます。

【課題 2】地域の活性化に資する空家対策

地域によって空家等の発生状況や管理状況は異なり、その背景も様々であると考えられるため、地域の実情および特性を踏まえた、空家等対策に取り組む必要があります。

空家等が引き起こす諸問題を解決するために、空家等を地域の重要な資源と捉え、まちの活性化の向上や持続可能な地域づくりの観点から利活用していくことで、居住環境の充実やコミュニティ形成等のまちの魅力向上を図る必要があります。

(3) 危険度の高い空家等に対する措置

- ・空家等実態把握調査において、空家等と判定された家屋の管理状況をみると、約 89%の空家等では、何らかの危険性を有しています。
- ・特に危険性の高い空家等(危険度 D)は 84 件(5.1%)あげられています。
- ・また、劣化や損傷が進行し、居住に適さない危険度 C、D の空家は、平成 28 年度の 72 件から令和 3 年度の 100 件へと増加しています(約 4 割増)。
- ・危険性の高い空家等ほど、建築年が古い(築 50 年以上)割合、前面道路幅員が 4m 未満の割合、市街化調整区域に立地する割合がそれぞれ大きくなる傾向があります。

【課題 3】危険度が高い空家の対策と危険度が低い段階からの対応の促進

建物の老朽化が進行し、居住に適さない危険度が高い空家等が増加しています。空家等を管理不全な状態のまま放置すれば、地域の居住環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。そのため、災害時などに倒壊の恐れがあるなど、特に危険度の高い空家等については、危険箇所の改修・除却等を含む対策を講じることで、周辺の安全確保を図る必要があります。

また、危険度の低い空家等についても、対策を講じずに放置すれば老朽化が進行することが予測されることから、適正な維持管理に努める必要があります。

(4) 所有者等の意識啓発と推進体制の確保

- ・所有者等意向調査によると、空家等となった主な理由として、居住していた方の死亡(38.0%)や相続によるもの(25.3%)が多くなっています。
- ・また、空家等は管理している(82.4%)と回答された方が多いものの、管理で困っていることとして、自宅からの距離が遠い(25.4%)、建物等の老朽化のひどさ(25.2%)や雑草など敷地の荒廃(21.8%)などがあげられています。
- ・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(55.0%)が多くみられます。なお、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おり、その逆に、利活用意向がない方は、空き家の解体等の支援をより求めています。

【課題 4】

空家等は個人財産であり、適正な管理は所有者等が自らの責任で行うことが前提となるため、所有者意識の啓発と適切な支援が必要です。一方で、所有者のみの努力では対応が困難な場合は、市、事業者、関係団体、地域等が相互に連携・協働しながら、総合的に空家等対策を推進していく必要があります。

また、庁内の取組体制においては、空家等対策における課題が分野横断的であるため、様々な部署が連携して取り組む必要があります。

第2章 空家等対策の基本理念と基本方針

1 基本理念

彦根市空き家等の適正管理に関する条例は、市民の生活環境の保全および安心かつ安全な暮らしの確保に寄与することを目的としており、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ます。また、今後も増加する空家等に対し、市全体の風格や魅力をいかに維持していくかも重要な課題となります。さらに、空家等が抱える問題に対しては、所有者が責任を持って取り組むことのほか、地域内で連携して取り組むことが求められます。これらの視点を踏まえ、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

2 基本方針

空家等対策を推進するにあたり、本市では基本理念を踏まえ、基本方針を以下のように設定します。

(1) 空家等の各段階に応じた早期対応

空家等対策においては、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼす特定空家等に対して安全上必要な措置を講ずるだけでなく、今後も増加が予想される空家等の発生抑制に努めるなど、段階に応じた総合的な対策を行います。

また、管理不全の空家等については、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り早期の対応に努めます。

(2) 地域特性を活かした空家等対策の推進

本市の中心部は彦根城を中心とした城下町が広がるとともに、琵琶湖をはじめとする豊かな自然環境にも恵まれており、歴史文化と自然が調和した景観を有しています。

このようななかに、管理不全な状態である空家等が発生すると、景観を損ない、市民や観光客等の心理にマイナスの影響を及ぼすだけでなく、地域活力の低下や文化の喪失につながる懸念されます。

一方で、適正な管理が行われている空家等は、地域資源としての一面もあります。このような空家等は、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・定住の促進施策や空き家バンク制度等の施策との連携を図ります。

なお、空家等の利活用にあたっては、建築基準法や都市計画法等に基づく規制を受ける場合があることから、関係部署と連携し、社会情勢や地域の実情に応じた対策が進められるように制度面等について検討を進め、地域が抱える課題・問題の解決を図ります。

(3) 特定空家等に対する適切な措置

空家等の中には、現地調査で危険度が高いと評価されるものなど、適正に管理されていない結果として住民の安全を脅かし、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、現在も増加傾向がみられます。本市では、空家法が制定される以前から、空き家条例により、住民等から情報提供があった管理不全な空家等について助言・指導等を行ってきました。

今後も彦根市特定空家等判断基準に基づき、老朽化して危険な状態にある空家等の解体・除却を推進し、地域住民の安全確保や生活環境の保全を図ります。

(4) 多様な主体との連携による空家等対策の推進

空家等は個人の財産であるため、第一義的には所有者等の責任により対応することが前提となります。しかし、様々な事情により適切に管理されていない空家等が発生し、地域および住民に影響を及ぼすことも考えられます。

そのため、空家等の所有者等による第一義的な責任を前提としながらも、市、地域住民、関係団体等の多様な主体がそれぞれの役割を認識し、相互に連携を図りながら空家等対策を推進していきます。

また、空家等対策における課題は、分野横断的で多岐にわたるものであることから、庁内においては関係部局間の情報共有および横断的な連携を図り、効率的かつ効果的な対策を推進します。

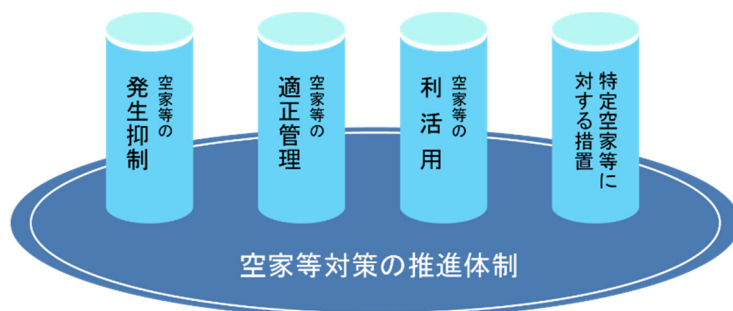
第3章 空家等対策の具体的な施策

1 対策の枠組み

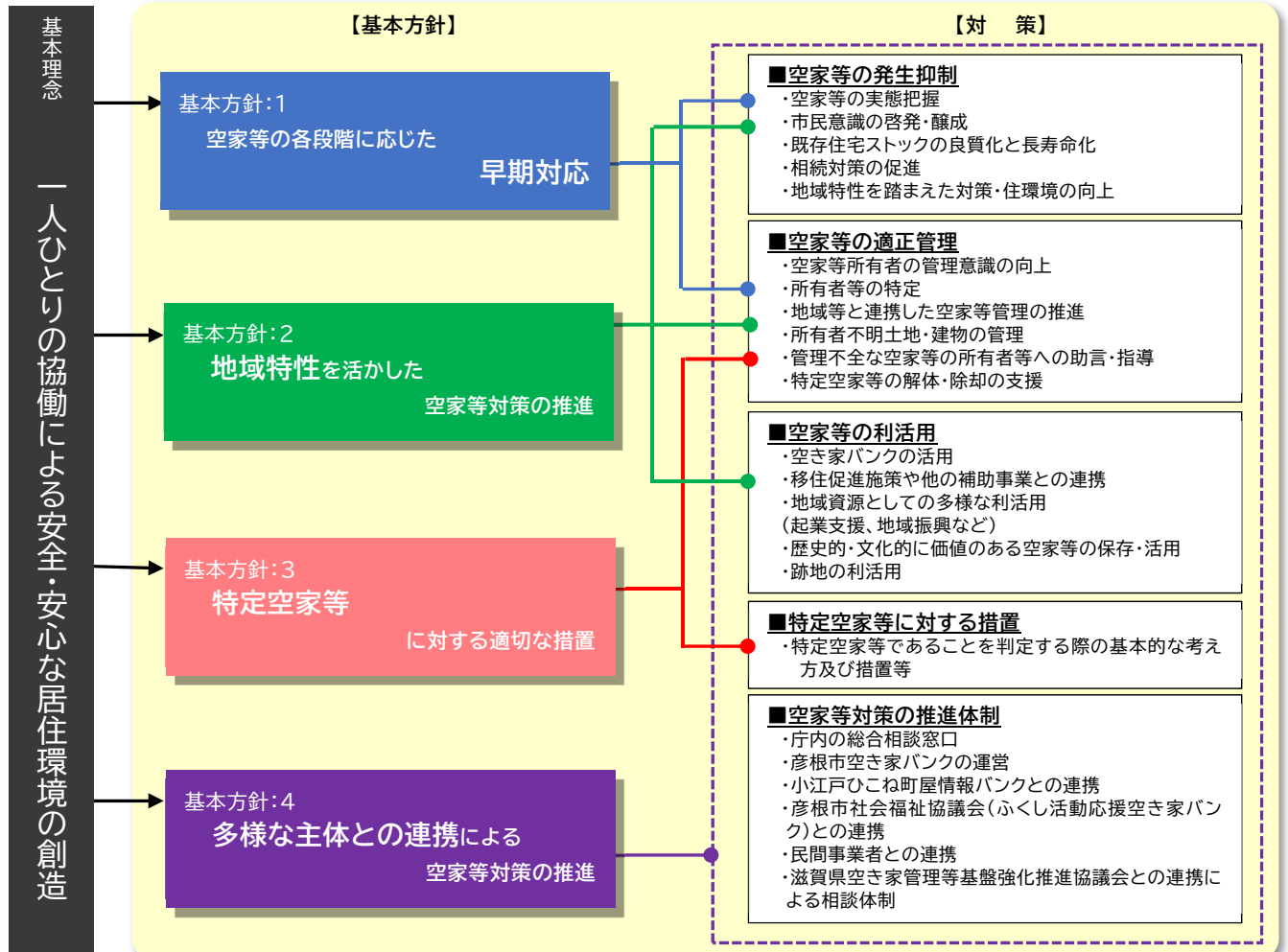
空家等は、放置され老朽化が進行するほど、除却等に要するコストや所有者等の探索に手間がかかり、問題解決に向けた難易度が高くなります。

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、空家等の問題が深刻化する前の対策や空家等の段階に適した対応など、4つの柱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



■ 基本方針と対策に応じた施策内容



2 空家等対策の具体的な施策

空家等対策の施策ごとの主な取組は以下のとおりです。

(1) 空家等の発生抑制

人口減少や高齢化の進展等の社会情勢の変化に伴い、今後も空家等は増加していくことが予想されます。そのため、市内における空家等の数や状況・状態を把握し、情報をデータベースとして構築することで、空家等の実態を把握します。その上で、現に存在する空家等への対策を講じるとともに、空家等の発生自体の抑制に努めます。

本市では、空家等の発生抑制に関する施策と主な取組について、以下のとおり推進していきます。

ア 空家等の実態把握

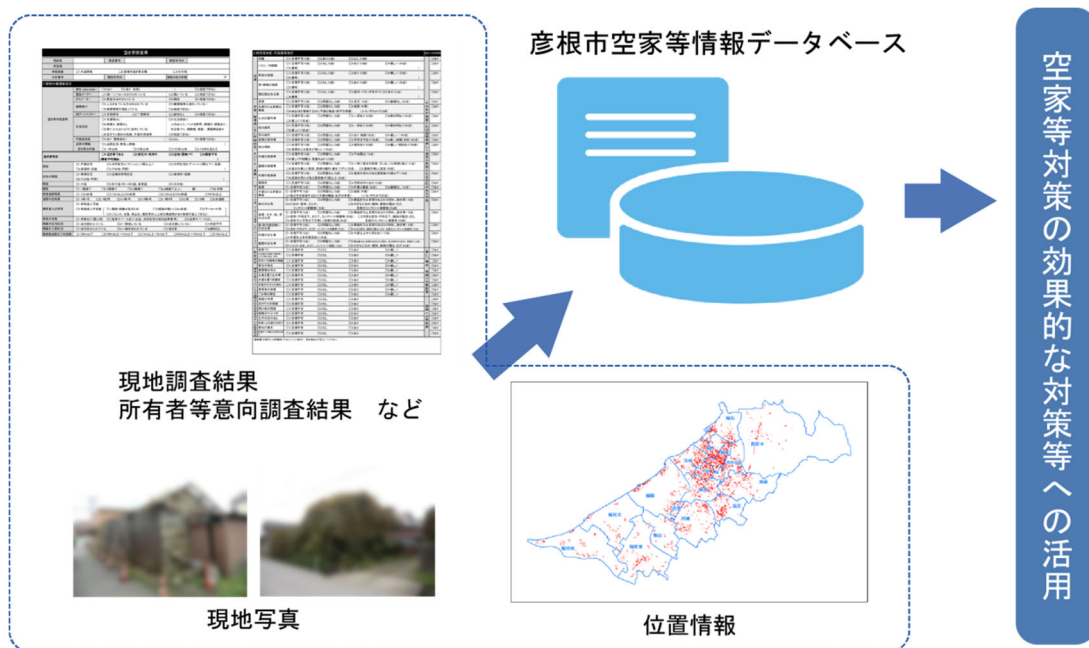
本市では、平成 28 年度、令和 3 年度に空家等の実態把握調査を実施し、空家等の所在や状態、周辺への影響等を把握しています。

今後も引き続き、市内における空家等の数や状況等の把握を目的とした調査を適宜実施し、適正管理や活用等に係る啓発や意向調査を実施するための所有者等の特定を行います。

また、空家等の実態把握調査で把握した情報は、市民からの相談・苦情等に対応するため、地理情報システムを活用したデータベースとして作成しています。

今後も引き続き、所有者等意向調査の結果をデータベースに反映するなど、空家等対策を推進していく上で必要となる情報を継続的に蓄積・管理できる仕組みを構築し、効果的な対策を行うための基礎資料として活用を図ります。

■ 彦根市空家等情報データベースの構築イメージ



イ 市民意識の啓発・醸成

空家等の発生抑制を推進していくには、住まいが空家等になった時や、空家等になる前の取組の重要性、管理が不十分な空家等が周辺にもたらす諸問題について、住民の意識が向上することが必要となります。

本市では、これまで空家問題啓発パンフレットを作成し、毎年更新するとともに空家等の所有者等に行ったアンケート対象者や管理不全によって条例指導の対象となった方に随時送付しています。

今後も、継続的に空家問題啓発パンフレットを作成するとともに、空家等に関する情報を広報やホームページ等でも広く周知するほか、固定資産税の納税通知書の送付時や死亡届提出時等の機会を通じて空家等に関する情報提供や意識啓発を行います。

また、専門家団体等と連携し、空家等に関する問題について住民が学習し、問題意識を高めるためのセミナー等を開催します。



■啓発パンフレット

ウ 既存住宅ストックの良質化と長寿命化

住宅の耐震性の不足等、住まいとしての性能が不十分であると、住み続けることおよび住み継ぐことが難しく、空家等が発生する要因となります。そのため、既存住宅ストックの良質化や長寿命化を促進し、将来的な空家等の発生抑制につなげる必要があります。

本市では、これまでも既存住宅に対して、リフォームや耐震診断・耐震改修等の補助を実施してきましたが、今後も引き続き推進するとともに、国の住宅施策の動向等を踏まえ、支援制度の拡充についても検討します。

エ 相続対策の促進

空家等の相続登記が行われていない場合、売買や建替え、除却等が困難になるとともに、所有等の権利関係も複雑化することから、相続による権利関係の承継を適切に行う必要があります。

所有者等意向調査においても、建物を取得した理由や空家等となった要因として、相続によるものが多く、今後、高齢化の進展に伴い、その割合も増加するものと想定されます。

一方、国においては、所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化の両面から総合的に民事基本法制が見直され、相続や所有者の氏名・住所を変更した場合の登記を義務化する

改正法が令和3（2021）年4月に公布されました。

このような状況を踏まえ、本市では、空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）の制度周知および相談受付を行っています。今後さらに、市役所の窓口において相続登記の案内等を行うとともに、相続の生前対策や相続登記等について、地域包括支援センターなどの地域の相談窓口と連携しながら、相談の機会、あるいは相続人等が死亡届を提出する機会等を通じて、相続発生時に速やかに登記の名義変更がなされるように啓発を図ります。

オ 地域特性を踏まえた対策・住環境の向上

本市は、城下町としての市街地、新しく形成された市街地、農山村集落を含む地域等、様々な地域性を有しています。所有者等意向調査によると、空家等が存在する地区によっては敷地に接する道路の狭いことや、除却後の跡地の使い道がないことが指摘されています。このような地区では、建替えや除却等が困難となるため、結果として、空家等の発生につながっていることが考えられます。

これらの地区等において、狭あい道路整備事業の活用や地区計画の導入など、本市の都市計画とも連携を図りながら住環境の向上に資する取組を推進します。

■ 施策と主な取組(空家等の発生抑制)

施策	主な取組
空家等の実態把握	空家等実態把握調査の実施
	空家等データベースの構築
市民意識の啓発・醸成	広報・HP等への掲載
	空家等の啓発・対策に関するパンフレットの作成
	相続などの空家等に関するセミナー
	固定資産税の納税通知書の活用
既存住宅ストックの良質化と長寿命化	おくやみガイドブックの活用（死亡届提出時における情報提供）（新規）
	彦根市地域経済対策リフォーム事業 耐震診断・耐震改修等(補助等) ・木造住宅耐震診断員派遣事業 ・木造住宅耐震改修支援事業 ・既存民間建築物耐震診断補助事業 ・既存住宅耐震リフォーム支援事業 ・民間建築物吹付けアスベスト含有調査補助事業
相続対策の促進	登記・表示登記相談、相続手続相談 等
	未登記家屋の相続の届出案内、家屋取壊しの届出 等
	おくやみガイドブックの活用（死亡届提出時における情報提供）（新規）
地域特性を踏まえた対策・住環境の向上	地区計画によるまちづくりのルールづくり
	狭あい道路整備事業の活用

※(新規)は今後、新しく取り組むもの

(2) 空家等の適正管理

管理が適切に行われていない空家等は、安全性の低下、環境衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたり地域の住環境に影響を及ぼすことが懸念されます。したがって、空家等を良好な状態に維持管理することが、空家等自体の資産価値を維持するだけでなく、地域の豊かな住環境の形成にも寄与します。

そのため、本市では、空家等の適正管理に係る施策と主な取組について、以下のとおり推進していきます。

ア 所有者等の管理意識の向上

空家等の管理は、所有者等が自らの責任により対応することが前提となるため、管理意識の向上を促す取組が必要となります。特に空家等は老朽化の進行に伴い危険度が高い状態になると活用が困難となるため、危険度が比較的低い段階での対応が重要となります。また、所有者等意向調査からは、空家等に関する総合的な相談窓口の設置のほか空き家の相続、権利関係等法律に関する情報提供を求めていることがわかります。

本市では、広報やホームページで広く周知するとともに、固定資産税の納税通知書を通じてチラシを同封するなど、個別に空家等に関する情報提供を行っていますが、今後も継続的に管理意識の向上を図ります。



■ 空家等の維持管理に関するチラシ、パンフレット

イ 所有者等の特定

空家等の適切な管理を促すために、働きかけの対象となる所有者等の所在の把握を行う必要があります。所有者等の所在の把握にあたっては、空家法第 10 条の規定に基づき、市が保有する情報を活用することになります。

しかし、空家等は、相続登記が適切に行われておらず、所有等の権利関係が複雑化し、所有者等の把握が困難な場合が予測されます。

本市では、滋賀県司法書士会と相続人調査に関する協定を締結しており、司法書士会と連携し、空家等の所有者等の把握を行うことで、空家等の適切な管理を促します。

ウ 地域等と連携した空家等管理の推進

空家等の適正管理には、建物内の掃除や風通し、敷地内の草刈りなど、定期的な管理が求められます。また、所有者等意向調査によると、空家等の維持管理における問題として、建物や設備の老朽化や損傷がひどい、自宅からの距離が遠い、管理に費用がかかるとの回答が多くみられます。一方で、空き家管理代行サービスへの委託については考えていないとの回答が多くみられます。このような所有者等が自らによる適正管理が困難な場合で、そのまま放置すれば地域の住環境に影響を及ぼす空家等は、地域の課題として対策を講じる必要があります。

本市では、地域の安全性の確保のために、自治会をはじめとする地域や管理を請け負う業者等と連携し、所有者等に空家等管理を促すよう推進するとともに、空き家バンク(後述)等と連携した取組を推進します。また、市民からの相談の受け付けや自治会との連携等により、管理不全な空家等の早期発見および地域住民の要望等の把握に努めます。さらに、管理不全な空家等には野生動物が棲みつくことがあり、外来生物が棲みついてしまうと、衛生環境・生態系に大きな影響を及ぼします。地域住民からの情報提供をもとに空家等の実態を把握し、庁内で情報共有を行うことによって、速やかな外来生物の捕獲を行い、地域の衛生環境・生態系の保全を図ります。

空家等の管理・活用などのサービスを行うNPO、シルバー人材センターなどの各団体や民間業者、自治会等と連携し、空家等の適正な維持管理に関する協定を締結するなど官民が連携した取組を推進します。

エ 所有者不明土地・建物の管理

所有者不明土地・建物の管理については、職員による見回り、緊急安全措置の検討を図ります。

また、放置することが著しく公益に反する空家等で、所有者等の所在が不明な場合や相続人が特定できない場合は、財産管理制度等を活用し、管理者の選任等を検討します。

オ 管理不全な空家等の所有者等への助言・指導

空家等が適切に管理されないまま放置されると、周辺に悪影響を与える空家等になるおそれがあります。

本市では空家法に先んじて空き家条例を施行し、管理不全な状態と認められる空家等の所有者等に対して是正を促進してきましたが、今後も引き続き、空家等実態調査の結果や市民からの情報提供等から、管理不全な空家等が確認された場合は、空き家条例第6条第1項の規定に基づき、所有者等に対して助言または指導を行うなど、適正な管理への働きかけを促進します。

カ 特定空家等の解体・除却の支援

特定空家等と認められる空家等については、特定空家等に対する措置(後述)に基づいて適切な対策を講じることが必要となります。所有者等意向調査によると、空家等の解体・除却を考えている方が多いほか、空き家の解体、整地に対する支援を望む回答も5割以上見られます。しかしながら、空家等の解体・除却の支援は、所有者等のモラルハザー

ド（倫理の欠如）を招く懸念があります。

解体・除却については、あくまで所有者等が自主的に行うことを原則としますが、空家等の周囲の安全・安心な居住環境の確保のため、必要と判断された場合には、特定空家等の解体・除却のための支援（対象に一定の要件を設けるなど、国の動向を踏まえた助成制度等）を検討します。なお、支援の必要性については、公益性や緊急性等の観点から、慎重に判断するものとします。

■ 施策と主な取組(空家等の適正管理)

施策	主な取組
所有者等の管理意識の向上	広報・HP等への掲載
	固定資産税の納税通知書の活用
	土地管理者等への空地(遊休地)の適正管理の依頼
所有者等の特定	滋賀県司法書士会との連携
地域等と連携した空家等管理の推進	市民からの相談受付による管理不全な空家の早期発見
	NPO、シルバー人材センター、民間、行政などとの連携・協定の検討 ・除却促進：(株)クラッソーネ (新規)
所有者不明土地・建物の管理	職員による見回り、緊急安全措置の検討 (新規)
	財産管理制度の活用 (新規)
管理不全な空家等の所有者等への助言・指導	空き家条例に基づく運用
特定空家等の解体・除却の支援	特定空家等の解体・除却のための支援の検討 (新規)

※(新規)は今後、新しく取り組むもの

(3) 空家等の利活用

空家等の増加を防ぐためには、空家等を住宅市場で流通させ、適切な利用を促すとともに、地域の実情やニーズに応じた住宅利用にとらわれない多様な利活用を図ることが必要です。そのため、空家等を地域の重要な資源と捉え、まちづくりの観点からの利活用をしていくことで、居住環境の充実や地域コミュニティの形成を図ります。

本市では、空家等および跡地の利活用の施策と主な取組について、以下のとおり推進していきます。

ア 空き家バンクの活用

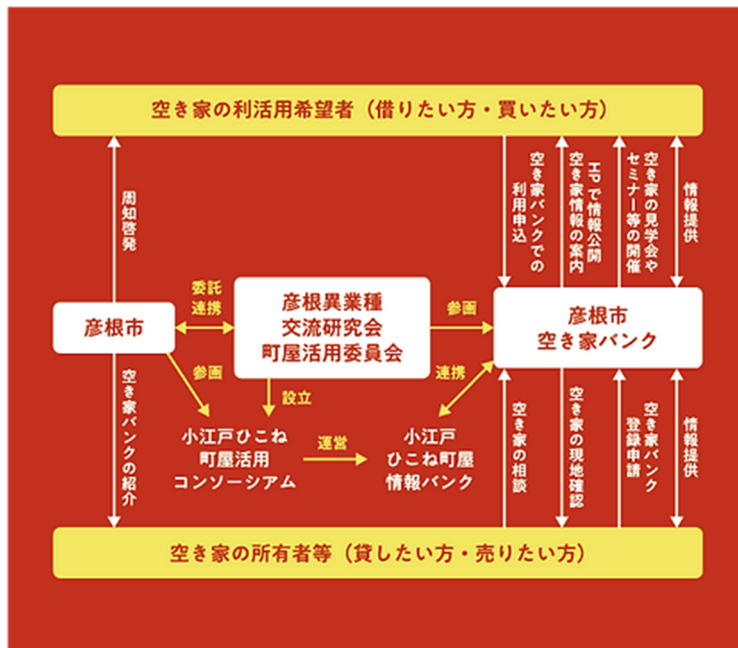
本市では、利活用に関する情報提供や、賃貸・売買の仲介を求める声が多くあがっていたことから、「彦根市空き家バンク」制度の取組を平成30年より行っています。

彦根市空き家バンクは、彦根市と協定を締結した彦根異業種交流研究会 町屋活用委員会が運営しています。しかし、所有者等意向調査によると、制度がよくわからない等の理由で空き家バンクには登録したくないとする回答がみられることから、制度の内容等について周知、理解を一層図るとともに、今後も地域に眠る空家等を掘り起こし、空家等が増えることによって起こる防犯上、景観上等の諸問題を解決することを目的に空き家バンクの取組を推進し、持続可能な地域づくりを空家等の利活用の観点から図っていくこととします。

また、「小江戸ひこね町屋情報バンク」については、運営主体が同じであるからこそ、物件情報や対応ノウハウを共有することで連携を図り、「まち・ひと・しごと町屋利活用促進事業」の取組を推進することで、その活動を支援してまいります。

また、現に存在する空家等の多くは、建物や設備の老朽化や損傷等が活用の障害となっているため、空き家バンク登録への動機付けとして、建物の改修等に関して補助を行い、空家等の流通促進を支援します。

■ 彦根市空き家バンクの仕組み



(出典：彦根市空き家バンクホームページ)

イ 移住促進施策や庁内補助事業等との連携

本市では、彦根市に移住・定住したいという希望を持つ方を支援し、定住人口の減少に歯止めをかけるため、彦根暮らしガイドをはじめ、住宅取得費の補助を行っているとともに、移住者向けの住宅ローンなど、地域の金融機関と連携した移住促進施策を推進しています。

このような、移住促進施策や関係団体等との連携を図りながら空家等を利用した移住体験施設の整備検討を図るなど、空家等を有効活用していきます。

また、本市では、子育て・若年世帯が「彦根市空き家バンク」を通じて取得した空家等に転居して住む場合、改修費の一部を補助（彦根市子育て・若年世帯空き家リノベーション事業）していますが、今後も幅広い年代の方による空家等の利活用を促進するため、耐震診断・耐震改修に関する補助（彦根市既存住宅耐震リフォーム支援事業）、バリアフリー改修や省エネ改修に伴う固定資産税減額制度など他の補助事業との連携を図り一体的にPRするなど相乗効果を高めます。

さらに、適切に保全・維持管理された空家等に対して適正な資産評価額を査定するため、インスペクション（既存住宅状況調査）を導入し、中古住宅の安全安心な流通を促進します。



ウ 地域資源としての多様な利活用(起業支援、地域振興など)

空家等の利活用にあたっては、個人住居としての利用だけではなく、まちづくりの一環として、各種店舗や地域サロン等の福祉的な利用、企業のサテライトオフィスや本市で起業する方のオフィス、学生向けのシェアハウス等、起業支援、地域振興などに転用することが考えられます。

そのため、空家等を起業支援や地域振興のための資源と捉え、空家等を事業として有効に活用している民間事業者等と連携を図るほか、空家等を改修し、地域コミュニティの活性化を目的とした事業を行う団体に対して、改修等工事に要する費用の一部を予算の範囲内において補助する「彦根市空き家対策総合支援事業」の取組を推進します。

また、社会福祉協議会による「彦根ふくし活動応援空き家バンク」と連携し空家の福祉

的利用の促進を図るほか、市内の空家等を住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として登録し、セーフティネット住宅として創出する事業者に対し、改修工事に要する経費の一部を補助する取組を検討します。

市街化調整区域においては、利活用に関して一定の制限があることから都市計画法等の関連法令の解釈に基づく範囲において、事業主とともに利活用を検討するとともに、同法による地区計画制度も活用しながら柔軟な対応を検討します。

土地・建物が所有者不明となっているため、管理不全となり流通が困難となっている空家等については財産管理制度を活用し、売買や賃貸が可能になるよう取り組みます。

エ 歴史的・文化的に価値のある空家等の保存・活用

本市には、彦根城天守などの歴史上価値の高い建造物があり、その周辺にも武家屋敷、商家・町屋、社寺などの城下町や宿場町が残されており、平成 28 年には河原町芹町地区が国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されるなど、歴史的・文化的に価値のある町並みを有しています。

歴史的・文化的な観点から保存・活用が期待される空家等については、文化財保護法に基づく文化財への指定等や彦根市景観計画(平成 19 年 6 月)に基づく景観重要建造物への指定、彦根市歴史的風致維持向上計画(第 2 期)(平成 30 年 3 月)に基づく歴史的風致形成建造物への指定等を通じて、所有者等および関係団体と連携し、建物の保存・活用を推進します。

一方、空家等の実態把握調査では、城下町周辺で空家が増加していることがわかりました。これらの空家等を放置しておけば歴史的なまちなみに影響を及ぼすことが考えられるため、周辺のまちなみ景観との調和を図りつつ空家等を宿泊施設や貸し別荘、飲食店として活用する等、本市の新たな活用モデルの構築について民間事業者との連携を図りながら検討を行います。



■ 町家が残る城下町の様子



■ 空き家を改修した店舗兼工房

(出典：彦根で暮らそう移住定住ガイド、彦根市)

オ 跡地の利活用

空家等の適正管理を進めることにより、解体・除却される空家等が増加しても、そこに利用目的が無い場合、雑草の繁茂や害虫の発生等の問題を引き起こすため、周辺に悪影響を及ぼすことが考えられます。一方で、このような跡地は、火災等の延焼防止や災害時の一時避難場所、緊急車両の回転地など、防災的な観点からも活用が期待されます。

空家等の解体・除却後の跡地については、所有者等に第一義的な責任があることを前提とした上で、適正な管理を行うように促します。また、地域の要望等を踏まえながら、自治会等による利活用の可能性も検討します。

■ 施策と主な取組(空家等の利活用)

施策	主な取組
空き家バンクの活用	彦根市空き家バンクの活用 小江戸ひこね町屋情報バンクとの連携および、まち・ひと・しごと町屋利活用促進事業による支援
移住促進施策や庁内補助事業等との連携	移住推進事業の活用 ・彦根市移住促進住宅取得費補助金 ・移住者向け住宅ローン (滋賀銀行、滋賀中央信用金庫など) ・彦根市子育て・若年世帯空き家リノベーション事業の推進および拡充の検討 (新規) ・移住体験施設の整備検討 (新規) ・庁内補助事業等との連携 (新規) ・インスペクション(既存住宅状況調査)の活用 (新規)
地域資源としての多様な利活用 (起業支援、地域振興など)	彦根市空き家対策総合支援事業 福祉的な利用の推進および、社会福祉協議会による「彦根ふくし活動応援空き家バンク」との連携 (新規) 市街化調整区域における地区計画制度の活用 (新規) 財産管理制度の活用 (新規)
歴史的・文化的に価値のある空家等の保存・活用	景観形成協定および景観形成市民団体の認定、景観まちづくり支援 国登録有形文化財(建造物)の登録等 景観重要建造物の指定 歴史的風致形成建造物の指定
跡地の利活用	防災面など、地域の要望を踏まえた利活用の検討

※(新規)は今後、新しく取り組むもの

(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。なお、特定空家等の判断に係る措置は、空家法および彦根市特定空家等判断基準（H30）を参考にするとともに彦根市空家等対策推進協議会での意見を踏まえ、判断を行うものとします。

ア 特定空家等の判断基準

特定空家等の判断基準は、『彦根市特定空家等判断基準（H30）』に示す基準を参考として総合的に判断を行います。

【特定空家等判定基準（H30）の概要】

■ 特定空家等判定基準の流れ

1 現地調査

- (1) 立入調査通知（空家法第9条第3項）
 - ア 所有者等に通知が可能な場合は、立入調査の5日前までに所有者等に対して通知する。
- (2) 立入調査の実施（空家法第9条第2項）
 - ア 建築住宅課等の職員が立入調査を実施する。
 - イ 調査は、本調査票の調査項目に基づき、調査対象となる空家等の判定を行う。
 - ウ 調査時における写真撮影・図面作成等は、別紙「調査票補足資料」に基づき実施する。

2 彦根市空家等対策推進協議会での協議

- (1) 現地調査の結果報告
 - ア 現地調査による判定結果を彦根市空家等対策推進協議会（以下、「協議会」という。）で報告する。
- (2) 特定空家等に該当するか否かの協議
 - ア 調査票の「①判定」と「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」の両方が「該当」となると、担当者は特定空家等と判断する。この判断が妥当か否かを協議会で協議していただく。
 - イ 調査票の「①判定」だけが「該当」であり、「②周辺への悪影響と危険等の切迫性」は該当しない場合は、総合判定集計表下段の「特定空家等に該当するか否かの総合判定」欄に基づき、特定空家等に該当するか否かを協議会で協議していただく。

■ 特定空家等判定集計表

調査項目	特定空家等に該当する項目番号									
別紙1 「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」										
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。										
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。										
イ. 建築物の著しい傾斜	調査票1									
(イ)基礎および土台	調査票2									
(ロ)柱、梁、筋かい、柱と梁の接合等	調査票3									
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。										
(イ)屋根ふき材、庇または軒	調査票4									
(ロ)外壁	調査票5									
(ハ)看板、給湯設備、屋上水槽等	調査票6									
(二)屋外階段またはバルコニー	調査票7									
(ホ)門または塙	調査票8									
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	調査票9									
別紙2 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」										
(1) 建築物または設備等の破損等が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。	調査票10									
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	調査票11									
別紙3 「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」										
(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。	調査票12									
(2) その他、周辺の景観と著しく不調和な状態である。	調査票13									
別紙4 「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」										
(1) 立木が原因で、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な状態となっている。	調査票14									
(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、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な状態となっている。	調査票15									
(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、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な状態となっている。	調査票16									

特定空家等に該当するか否かの総合判定

別紙1 「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」

総合判定	判定
保安上危険となる恐れのある状態であると判断できる。	

※ ○の場合は特定空家等、×の場合は空家等

別紙2 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」

総合判定	判定
衛生上有害となる恐れのある状態であると判断できる。	

※ ○の場合は特定空家等、×の場合は空家等

別紙3 「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」

総合判定	判定
景観を損なっている状態であると判断できる。	

※ ○の場合は特定空家等、×の場合は空家等

別紙4 「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」

総合判定	判定
放置することが不適切である状態と判断できる。	

※ ○の場合は特定空家等、×の場合は空家等

総合判定結果
特定空家等・空家等
判定結果に至った理由

イ 管理不全な空家等に対する措置

特定空家等と判断する前段階において、空き家条例に基づき管理不全な空家等と判定した場合は、同条例第5条の規定に基づき所有者等の調査を行い、同条例第6条第1項の規定に基づき助言または指導を実施します。

また、人の生命、身体または財産に危険な状態が切迫していると認められ、公共の福祉に反する場合等については、同条例規則第10条の規定に基づき、必要最小限の範囲内で緊急安全措置を行います。

ウ 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等と判断した空家等は、その所有者等に対して、空家法第14条第1項に規定する助言または指導や、同条第2項に規定する勧告について危険性や周辺に及ぼす悪影響の程度等を勘案し、それぞれ相当の猶予期限を設けた上で段階的に実施します。

行政指導(助言、指導、勧告等)を実施後、特定空家等の状態が改善されないと認められ、放置することが著しく公益に反する場合は、行政処分(命令、行政代執行)を行います。

特定空家等の措置を行う場合は、あらかじめ彦根市空家等対策推進協議会の意見を踏まえるものとします。

■ 略式代執行による特定空家等の解体事例(市内)



是正前



是正後

(出典：特定空家等の略式代執行による除却の実施について(彦根市報道発表_令和3年2月15日))

【特定空家等の措置について】

○助言または指導(空家法第14条第1項)

市長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(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または著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。)をとるように助言または指導します。

○勧告(空家法第14条第2項)

市長は、空家法第14条第1項の規定に基づき助言または指導をした場合において、なお状態が改善されないと認めるときは、当該助言または指導を受けた所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告します。

なお、適切な措置をとらない場合には、住宅用地に係る固定資産税の特例措置から除外されることとなります。

○命令(空家法第14条第3項ほか)

市長は、空家法第14条第2項の規定に基づき勧告を受けた所有者等が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

この命令を行う場合、市長は、あらかじめ、その所有者等に対し、命じようとする措置およびその事由ならびに意見書の提出先および提出期限を記載した通知書を交付して、所有者等またはその代理人に意見書および自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。

通知書の交付を受けた所有者等は、意見書の提出に変えて公開による意見の聴取を請求することができます。

意見の聴取を行う場合、市長は、命じようとする措置ならびに意見の聴取の期日および場所を、期日の3日前までに所有者等に通知するとともに公告します。

通知を受けた所有者等は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができます。

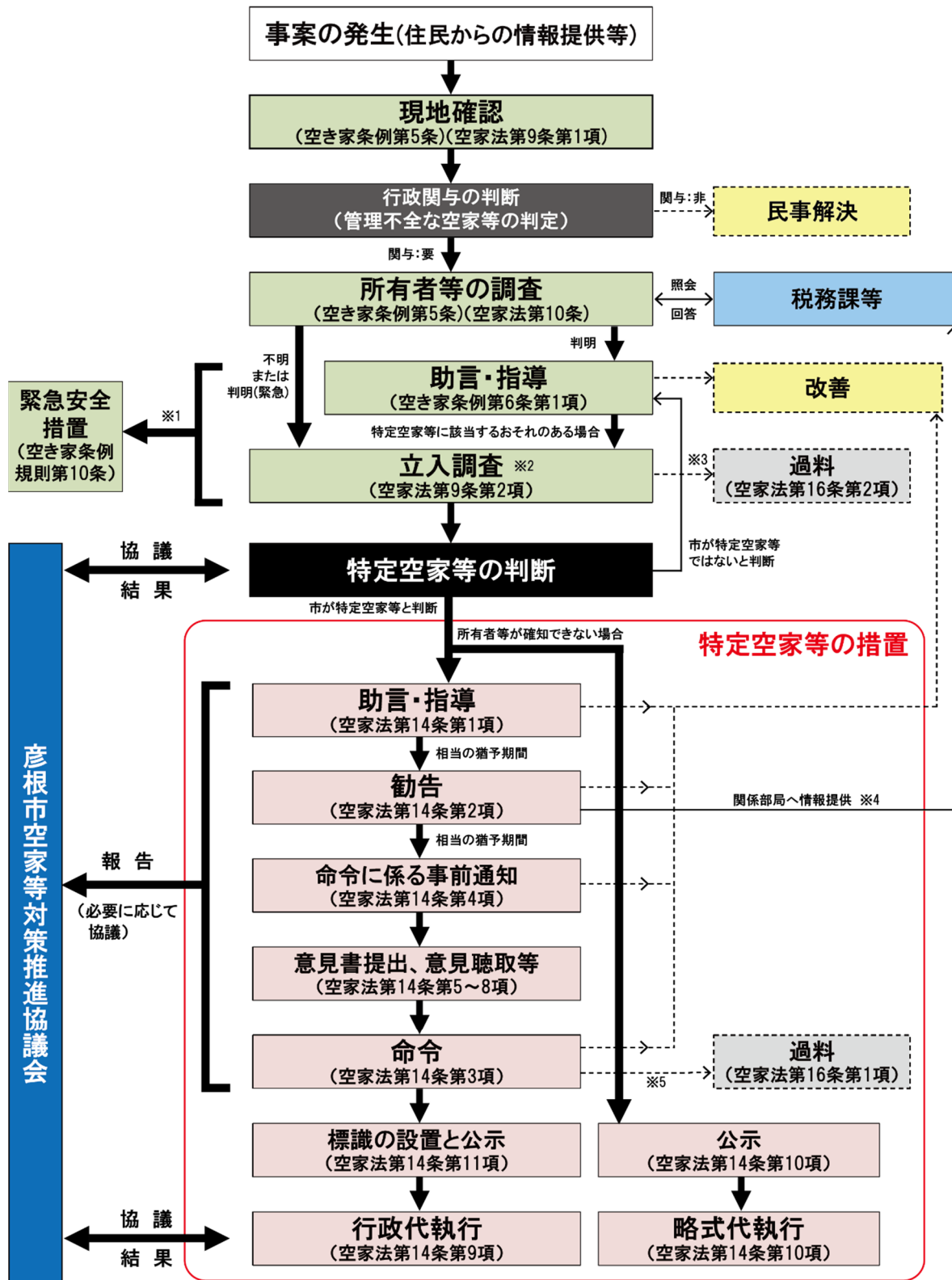
○行政代執行(空家法第14条第9項)

市長は、勧告に係る措置を命ぜられた所有者等がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないときまたは履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、その所有者等がなすべき措置を代執行します。

○略式代執行(空家法第14条第10項)

市長は、必要な措置を命じようとする場合に、過失が無くてその措置を命ぜられるべき所有者等を確知することができないとき、事前に公告した上で、その所有者等の負担において、その措置を自ら行い、またはその命じた者もしくは委任した者に行わせませす。

■ 特定空家等に対する措置の流れ



- ※1 人の生命、身体または財産に危険な状態が切迫していると認められ、公共の福祉に反する場合等については、空き家条例規則第10条の規定に基づき、必要最小限の範囲内で緊急安全措置を行う
- ※2 所有者等が確知できない場合、必要に応じて空家法第9条第3項の規定に基づき、立入調査を行う
- ※3 正当な理由がなく立入調査を拒み、妨げ、または忌避した場合は、空家法第16条第2項の規定に基づき20万円以下の過料に処する
- ※4 勧告を行った場合は、固定資産税等に係る住宅用地の特例措置が除外される
- ※5 命令に違反した場合は、空家法第16条第1項の規定に基づき50万円以下の過料に処する

エ 所有者不明特定空家等に対する措置

空家等が特定空家等と判断されるにいたる要因として、所有者等の不存在があげられます。このような特定空家等については、空家法に基づく指導を行うことができないため、空家法による是正以外の方法について検討する必要があります。

土地・建物が所有者不明となっているため、管理不全となり危険な状態となっている特定空家等については財産管理人が土地建物を売却し、建物の解体が可能になるように財産管理制度の活用を検討を図ります。その他、今後も国の動向等を注視しながら、特定空家等の是正方法を模索してまいります。

■ 施策と主な取組(特定空家等に対する措置)

施策	主な取組
特定空家等に対する措置	空家法に基づく運用
	代執行の検討
	財産管理制度の活用 (新規)

※(新規)は今後、新しく取り組むもの

第 4 章 空家等対策の推進体制

1 推進体制の整備

空家等に関する対策を推進するための体制については、以下のとおりです。

ア 彦根市空家等対策推進協議会

本市は、本計画の作成および変更ならびに実施に関する協議を行うため、空家法第 7 条の規定に基づき、彦根市空家等対策推進協議会を設置しています。

■ 彦根市空家等対策推進協議会の概要

事務局	都市建設部建築住宅課
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市長(会長) ・ 法務関係者 ・ 不動産関係者 ・ 建築関係者 ・ 学識関係者 ・ その他市町が必要と認める者
所掌事務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等対策計画の作成および変更に関すること ・ 特定空家等に該当するか否かの判断に関すること ・ 特定空家等に対する措置の方針に関すること ・ 空家等の適正な管理および活用に関すること ・ その他協議会における協議が必要と認められる事項

イ 彦根市空き家等対策検討会議

本市は、管理不全な状態にある空家等への対策、その他の空家等に関する総合的な対策を検討するため、彦根市空き家等の適正管理に関する条例施行規則第 11 条の規定に基づき、彦根市空き家等対策検討会議を設置しています。

■ 彦根市空き家等対策検討会議の概要

事務局	都市建設部建築住宅課
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市建設部長(会長) ・ 建築住宅課長(副会長) ・ 企画課長 ・ まちづくり推進課長 ・ 税務課長 ・ 生活環境課長 ・ 清掃センター副所長 ・ 社会福祉課長 ・ 子ども・若者課長 ・ 地域経済振興課長 ・ 建設管理課長 ・ 都市計画課長 ・ 文化財課長 ・ 消防本部予防課長
所掌事務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等に係る危険度の判断基準の策定および運用に関すること。 ・ 彦根市空き家等の適正管理に関する条例(平成 24 年彦根市条例第 30 号)に基づく空き家等の所有者等に対する指導、勧告および命令ならびに違反事実の公表の実施に関すること。 ・ その他空き家等に関する総合的な対策に関すること。

2 相談体制の構築

本市では、空家等に関する相談窓口として、彦根市役所内に総合的な相談窓口を設けているほか、「彦根市社会福祉協議会（ふくし活動応援空き家バンク）」「(株)クラッソーネ」 「滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会」と連携し、専門的な相談についても取り次いでいます。

ア 庁内の総合相談窓口

空家等の情報提供や適正管理、活用に関する問合せなど、空家等に関する総合的な相談窓口を建築住宅課に設置しています。

■ 空家等に関する総合的な相談窓口の概要

担当部署	都市建設部建築住宅課
住所	〒522-8501 彦根市元町4番2号 彦根市役所
連絡先	電話：0749-30-6123（直通） FAX：0749-24-5211 メール：jutaku@ma.city.hikone.shiga.jp
受付内容	・適正に管理されていない空家等に関する通報の受付 ・空家等の予防、活用、適正管理に関する問合せ ・彦根市空き家バンクに関する問合せ

イ 彦根市空き家バンクの運営

本市では、空家等の利活用の増進を図るため、彦根市と協定を締結している彦根異業種交流研究会 町屋活用委員会と連携を図り、「彦根市空き家バンク」を運営していますが、今後も登録のPRや利活用に関するわかりやすい情報提供に努めつつ相談体制の充実を図っていきます。

ウ 小江戸ひこね町屋情報バンクとの連携

本市では、産官学民が連携し、彦根異業種交流研究会 町屋活用委員会が主体となり運営している「小江戸ひこね町屋情報バンク」によって、昭和20年以前に建築された空き町屋の保存・活用を推進しています。「まち・ひと・しごと町屋利活用促進事業」による支援だけでなく、運営主体が彦根市空き家バンクと同じであることから、物件情報や対応ノウハウを共有することで相談体制の充実を図っていきます。

エ 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

本市では、彦根市社会福祉協議会が設置している「ふくし活動応援空き家バンク」と連携、所有者が福祉目的での利用を希望する空家の登録などに関する相談体制の充実を図ります。

オ 民間事業者との連携

本市では、空家問題啓発パンフレットを作成するにあたり、(株)ジチタイアドと協定を締結しています。

また、滋賀県では県内市町全域を対象とし、建物の解体支援を行っている(株)クラッソーネと協定を締結しています。これに従い、本市でも当該事業者との連携を図ります。

そのほか、相談受付や管理、利活用等の分野においても、民間事業者との連携を検討してまいります。

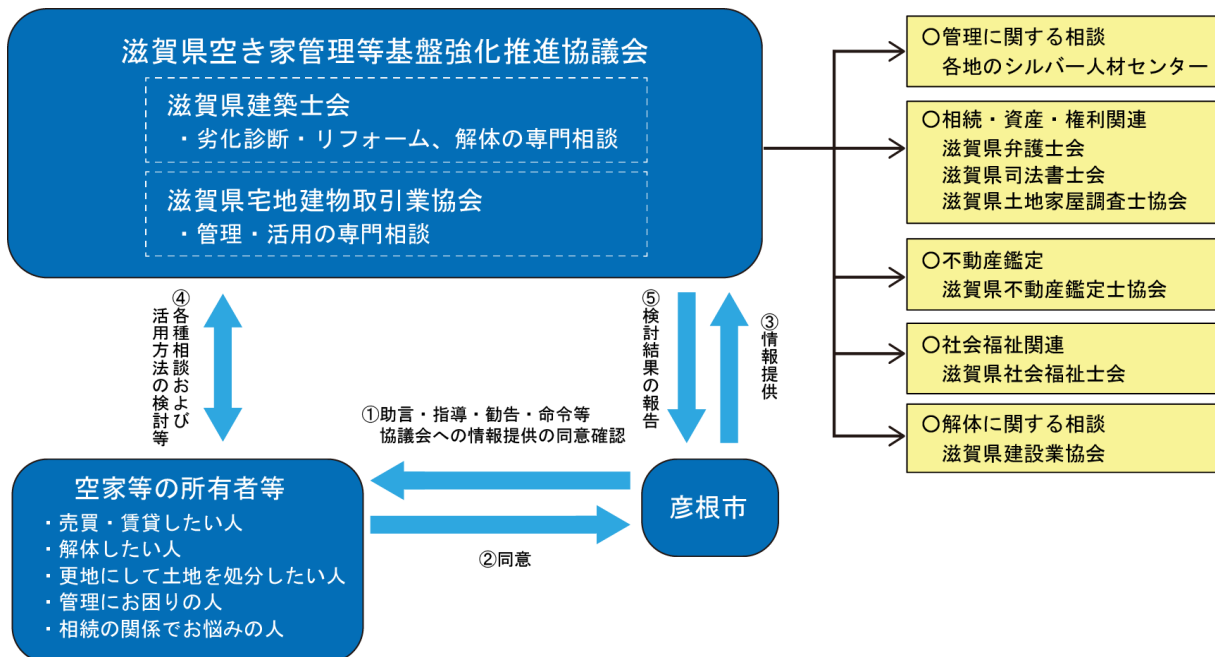
カ 滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会との連携による相談体制

本市では、滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会と平成27年10月に協定を締結しており、所有者等の同意の下、協議会と連携して空家等の除却や活用等の専門的な助言を行っています。

■ 滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会の概要

事務局	(公社)滋賀県建築士会、(公社)滋賀県宅地建物取引業協会
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・広域相談窓口を設置し、その所有者および利用希望者から空家等に関する相談を受ける体制として平成27年4月に設立された組織。 ・多様な専門資格団体と連携し、スムーズな取次体制を整備。
専門相談の取次先	<ul style="list-style-type: none"> ・滋賀県司法書士会 ・滋賀県弁護士会 ・滋賀県土地家屋調査士会 ・(公社)滋賀県不動産鑑定士協会 ・(公社)滋賀県社会福祉会 ・(一社)滋賀県建設業協会 ・全日本不動産協会滋賀県本部 ・シルバー人材センター など

■ 滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会と連携した相談体制



3 数値目標

本計画における空家等対策の推進の目安として、数値目標を以下のとおり設定します。

なお、目標値は本計画の計画期間である 5 年後(2027 年度(令和 9 年度))を目途として設定していますが、今後の空家等の動向を踏まえつつ、必要な場合には適宜見直しを図ります。

■ 数値目標の設定

指標	単位	当初値 (平成 29 年度 10 月末)	基準値 (令和 4 年度 10 月末)	目標値 2027 年度(令和 9 年度)
管理不全な空家等および 特定空家等の是正率	%	50%	66% ※1	70%
空き家バンクの登録件数	件	新規 (H30.7 開設)	129 件	293 件 (30 件/年)
空き家バンクの成約件数	件	新規 (H30.7 開設)	34 件	77 件 (8 件/年)

※1 是正率=(是正完了件数)/(指導等件数)

令和 4 年度 10 月末時点における空き家条例に基づく指導等件数 408 件のうち、是正完了は 270 件

巻末資料

(1) 国による空家等対策の関連施策等の概要(国土交通省)

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

公布:平成26年11月27日
施行:平成27年2月26日
(※特定空家等に対する措置の
規定は5月26日施行)

背景

- 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。
- 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)

定義

- 「空家等」とは、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。)をいう。
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。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ 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空家等をいう。(2条2項)

施策の概要

空家等

○ 基本指針・計画の策定等

- ・国は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- ・市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)、協議会を設置(7条)
- ・都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)

○ 空家等についての情報収集

- ・市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能(9条)
- ・市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能(10条)
- ・市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

○ 空家等及びその跡地の活用

- ・市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

○ 財政上の措置及び税制上の措置等

- ・市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項)
- ・このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)

特定空家等

○ 特定空家等に対する措置(※)

- ・特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
- ・さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能(14条)

施行5年経過後の施行状況及び市町村要望を踏まえ、基本指針・ガイドラインを改正するとともに実施上参考となる事例集を公表。

■ 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の概要

(令和3年6月改正)

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【概要】

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	二 空家等対策計画に関する事項
<p>1 本基本指針の背景</p> <p>(1)空家等の現状</p> <p>(2)空家等対策の基本的な考え方</p> <p>①基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者等に第一義的な管理責任 住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 <p>②市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策の体制整備 空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 <p>③都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 <p>④国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 特定空家等対策に関するガイドラインの策定 必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等 <p>2 実施体制の整備</p> <p>(1)市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2)協議会の組織</p> <p>(3)空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p> <p>3 空家等の実態把握</p> <p>(1)市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> 固定資産税情報の内部利用 等 <p>4 空家等に関するデータベースの整備等</p> <p>5 空家等対策計画の作成</p> <p>6 空家等及びその跡地の活用の促進</p> <p>7 特定空家等に対する措置の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ガイドラインを参照しつつ、将来の外部不経済が予見される空家等を含め、特定空家等の対策を推進 <p>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置</p> <p>(1)財政上の措置</p> <p>(2)税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置 市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除 	<p>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</p> <p>2 空家等対策計画に定める事項</p> <p>(1)空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類 その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等 <p>(2)計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等 <p>(3)空家等の調査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等 <p>(4)所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項</p> <p>(5)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項</p> <p>(6)特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項</p> <p>(7)住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項</p> <p>(8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等 <p>(9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等 <p>3 空家等対策計画の公表等</p>
	<p>三 その他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に必要な事項</p> <p>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</p> <p>2 空家等に対する他法令による諸規制等</p> <p>災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等</p> <p>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</p>

■ 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)の概要 (令和3年6月改正)

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)【概要】

R3.6.30
改正版

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応	第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項
<p>1. 法に定義される空家等及び特定空家等</p> <ul style="list-style-type: none"> 将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。 <p>2. 具体的事案に対する措置の検討</p> <p>(1)特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等</p> <ul style="list-style-type: none"> 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 <p>(2)行政関与の要否の判断</p> <p>(3)他の法令等に基づく諸制度との関係</p> <p>3. 所有者等の特定</p> <p>(1)所有者等の特定に係る調査方法等</p> <p>(2)国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等</p> <p>(3)所有者等の所在を特定できない場合等の措置</p> <p>(4)具体的な調査方法等に係る留意事項</p>	<p>「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。</p> <p>(1)特定空家等の判断の参考となる基準</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 <p>(2)「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準</p> <p>①周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが予見される場合は、早期の段階から措置を講ずる。 <p>②悪影響の程度と危険等の切迫性</p> <ul style="list-style-type: none"> 放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講じる。
<p>第3章 特定空家等に対する措置</p> <p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握</p> <p>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備</p> <p>(1)立入調査</p> <ul style="list-style-type: none"> 明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。 <p>(2)データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> 税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 <p>(3)特定空家等に関する権利者との調整</p> <ul style="list-style-type: none"> 抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 <p>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導</p> <p>(1)特定空家等の所有者等への告知</p> <p>(2)措置の内容等の検討</p> <p>4. 特定空家等の所有者等への勧告</p> <p>(1)勧告の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 勧告は書面で行う。 措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 <p>(2)関係部局への情報提供</p> <p>5. 特定空家等の所有者等への命令</p> <p>(1)所有者等への事前の通知</p> <p>(2)所有者等による公開による意見聴取の請求</p> <p>(3)公開による意見の聴取</p> <p>(4)命令の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 命令は書面で行う。 <p>(5)標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示</p> <p>6. 特定空家等に係る代執行</p> <p>(1)実体的要件の明確化</p> <p>(2)手続的要件</p> <p>(3)非常の場合又は危険切迫の場合</p> <p>(4)執行責任者の証票の携帯及び呈示</p> <p>(5)動産等の取扱い</p> <p>(6)費用の徴収</p> <p>7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合</p> <p>(1)「過失がなく」「確知することができない」場合</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 <p>(2)事前の公告</p> <p>(3)動産等の取扱い</p> <p>(4)費用の徴収</p> <ul style="list-style-type: none"> 義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 <p>8. 必要な措置が講じられた場合の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。 	

■ ガイドライン（別紙）の概要

ガイドライン〔別紙1〕〔別紙2〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙1〕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

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある 等
- ・柱が傾斜している 等

【参考となる考え方】

(a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20超の傾斜が認められる状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態 等

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ・基礎が破損又は変形している 等
- ・土台が腐朽又は破損している 等

【参考となる考え方】

(a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

- ・屋根が変形している 等
- ・屋根ふき材が剥落している 等
- ・外壁の仕上材料が剥落等している 等
- ・看板、給湯設備等が転倒している 等
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等

【参考となる考え方】

(a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落、剥離するおそれはないものの、損傷・変形している状態 等

2. 擁壁の状態

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等

〔別紙2〕そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

(a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による臭気の発生のおそれがある

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

(a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

ガイドライン〔別紙3〕～〔別紙5〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙3〕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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙4〕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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

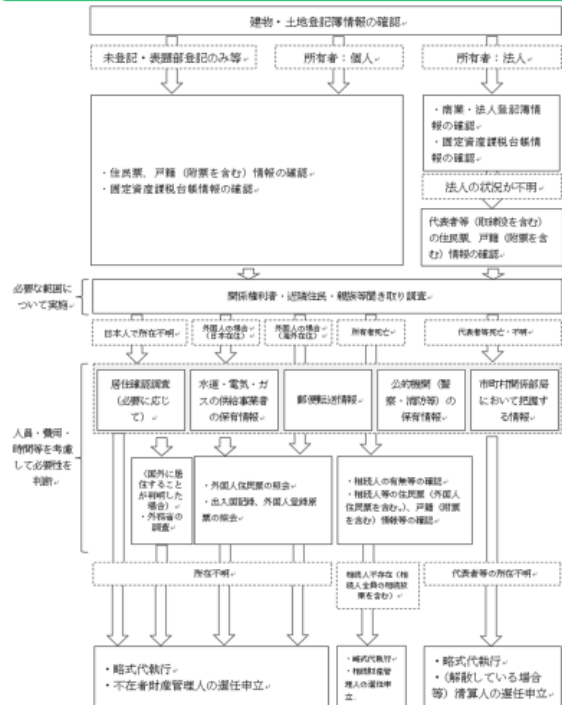
(2) 空家等に住みつけた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年法律第二百二十七号)

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、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。)をいう。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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第 6 条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置(第 14 条第 1 項の規定による助言若しくは指導、同条第 2 項の規定による勧告、同条第 3 項の規定による命令又は同条第 9 項若しくは第 10 項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第 7 条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前 2 項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第 8 条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第 9 条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第 14 条第 1 項から第 3 項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第 2 項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第 2 項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第 10 条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているものうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第 11 条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下第 13 条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第 12 条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第 13 条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、第 3 項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第 3 項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第 3 項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

- 第 15 条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

- 第 16 条 第 14 条第 3 項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。
- 2 第 9 条第 2 項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第 9 条第 2 項から第 5 項まで、第 14 条及び第 16 条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(3) 彦根市空き家等の適正管理に関する条例

(平成 24 年 12 月 20 日条例第 30 号)

(目的)

第 1 条 この条例は、空き家等の適正な管理に関して必要な事項を定めることにより、空き家等が放置され管理不全な状態となることを防止し、もって市民の生活環境の保全および安心かつ安全な暮らしの確保に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 市内に所在する建物その他の工作物で、現に人が使用していないものまたは人が使用していないものと同様の状態にあるものをいう。
- (2) 管理不全な状態 次のいずれかに該当する状態をいう。
 - ア 建物その他の工作物が老朽化もしくは台風等の自然災害により倒壊し、またはその建築材等が飛散するおそれがある危険な状態
 - イ 建物その他の工作物に不特定の者が侵入し、火災または犯罪が誘発されるおそれがある状態
- (3) 所有者等 建物その他の工作物を所有し、または管理する者をいう。
- (4) 市民等 市内に居住し、通勤し、通学し、または滞在する者をいう。

(空き家等の適正管理)

第 3 条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全な状態にならないよう自らの責任において適正な管理を行うとともに、当該空き家等の敷地内にある資材等の整理整頓を行わなければならない。

(情報提供)

第 4 条 市民等は、管理不全な状態であると思われる空き家等があると認めるときは、速やかに市長にその情報を提供するものとする。

(実態調査)

- 第 5 条 市長は、前条の規定による情報提供があったとき、または第 3 条に規定する管理が行われていないと思われる空き家等があると認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、関係者に対し、必要な報告を求め、またはその職員に、必要と認める場所に立ち入り、帳簿、書類その他の物件を調査させ、もしくは関係者に質問させることができる。
- 2 前項の規定により立入調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
 - 3 第 1 項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(助言、指導および勧告)

第 6 条 市長は、前条の実態調査により、空き家等が管理不全な状態になるおそれがあると認

めるとき、または管理不全な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置について助言または指導を行うことができる。

- 2 市長は、前項の助言または指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態にあるときは、当該所有者等に対し、相当の期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第7条 市長は、空き家等の所有者等が前条第2項の規定による勧告に応じないとき、または空き家等が著しく管理不全な状態であると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、相当の期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(公表)

第8条 市長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない所有者等の氏名および住所(法人にあつては、名称、主たる事業所の所在地および代表者の氏名)
 - (2) 命令の対象である空き家等の所在地
 - (3) 命令の内容
 - (4) その他市長が必要と認める事項
- 2 市長は、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を事前に与えなければならない。

(関係機関との連携)

第9条 市長は、緊急を要する場合は、市の区域を管轄する警察署その他の関係機関に対し、必要な措置を要請することができる。

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

この条例は、平成25年4月1日から施行する。

(4) 彦根市空家等対策推進協議会要綱

(平成 29 年 4 月 1 日告示第 83 号)

改正 平成 29 年 6 月 1 日告示第 154 号

令和 2 年 10 月 9 日告示第 227 号

(設置)

第 1 条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)第 7 条の規定に基づき、彦根市空家等対策推進協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(定義)

第 2 条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第 3 条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成および変更に関すること。
- (2) 特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (4) 空家等の適正な管理および活用に関すること。
- (5) その他協議会における協議が必要と認められる事項

(組織)

第 4 条 協議会は、委員 9 人以内をもって組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 法務関係者
- (2) 不動産関係者
- (3) 建築関係者
- (4) 学識経験者
- (5) その他市長が必要と認める者

(任期)

第 5 条 委員の任期は、2 年とし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

(会長および副会長)

第 6 条 協議会に会長および副会長を置き、会長は市長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

- 2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、または会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ、これを開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 協議会は、必要があるときは、会議に関係者の出席を求めてその意見または説明を聴くことができる。

(書面会議)

第8条 会議は、会長が災害その他特別の理由により招集することができないと認めるときは、書面により行うことができる。

2 前項の規定による会議は、次の各号に掲げる会議の区分に応じ、当該各号に掲げる方法により行うものとする。

(1) 委員から意見を徴するための会議 意見を徴する事項および意見の申出の締切りの日をあらかじめ委員に通知し、委員が書面により意見を申し出る方法

(2) 議事を決するための会議 議決を要する事項および議決日をあらかじめ委員に通知し、委員が書面により表決する方法

3 前項の場合においては、意見の申出の締切りの日または議決日を会議の開催日と、書面の提出があった委員を出席委員とみなす。

(守秘義務)

第9条 委員および第7条第4項の規定により会議に出席した関係者は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

[第7条第4項]

(会議の公開)

第10条 会議(第3条第2号および第3号に係る会議を除く。)は、公開とする。ただし、協議会が公開を相当でないと認める場合は、この限りでない。

(庶務)

第11条 協議会の庶務は、都市建設部建築住宅課において処理する。

(その他)

第12条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

付 則

1 この告示は、平成29年4月1日から施行する。

2 この告示の施行後最初の会議は、第7条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

付 則(平成29年6月1日告示第154号)

この告示は、平成 29 年 6 月 1 日から施行する。
付 則(令和 2 年 10 月 9 日告示第 227 号)
この告示は、令和 2 年 10 月 9 日から施行する。

(5) 彦根市空家等対策推進協議会委員名簿

分野	団体名	役職等	氏名 (敬称略)	備考
市	彦根市	市長	和田 裕行	会長
法務	彦根市顧問弁護士	弁護士	松本 光右	
法務	滋賀県司法書士会	司法書士	前田 拓馬	
不動産	公益社団法人 滋賀県宅地建物 取引業協会	常務理事	北川 剛	
建築	公益社団法人 滋賀県建築士会	理事 彦根地区委員長	松井 俊郎	
学識経験者	公立大学法人 滋賀県立大学	環境科学部環境建築 デザイン学科 准教授	轟 慎一	副会長
その他	地域おこし協力隊	隊員	小林 由季	

彦根市空家等対策計画

令和5年3月改定

編集・発行

彦根市 都市建設部 建築住宅課

〒522-8501

滋賀県彦根市元町4番2号（彦根市役所）

TEL:0749-30-6123 FAX:0749-24-5211