

彦根市空家等対策計画の改定の概要

- ・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。
- ・国は、空き家対策を強力に推進するため、令和3年6月に「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」の改正を行いました。
- ・国の動向や社会情勢の変化等を踏まえ、2027年度（令和9年度）を目標とする「彦根市空家等対策計画」の改定を行いました。

1. 空家等の実態把握調査

(1) 空家率の状況

- ・空家等の実態把握のため、令和3年度に空家等の外観調査を行いました。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。

※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）

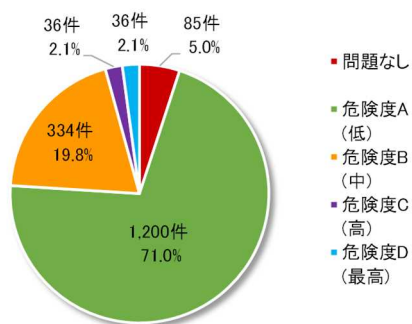
項目	全建物数	空家数	空家率	危険度が高い空家数
平成28年度調査	52,037件	1,691件	3.2%	72件
令和3年度調査	52,123件	1,643件	3.2%	100件
増減	+86件	-48件	±0ポイント	+28件

※「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

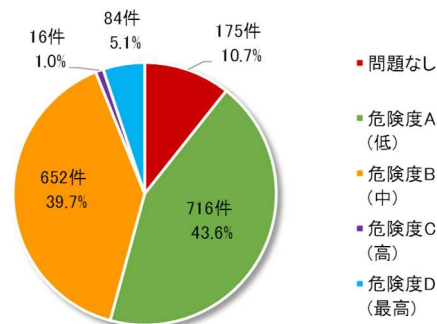
※「危険度が高い空き家」とは、外観調査の結果、劣化や損傷が進行し、居住に適さない状態に至った空き家（危険度の評価がC、Dとなった空き家）を表す

(2) 危険度評価結果

- ・平成28年度の調査結果と比較して、危険度がB評価、D評価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。
- ・危険度がC評価、D評価の割合は、市南部で高くなる傾向が見られます。

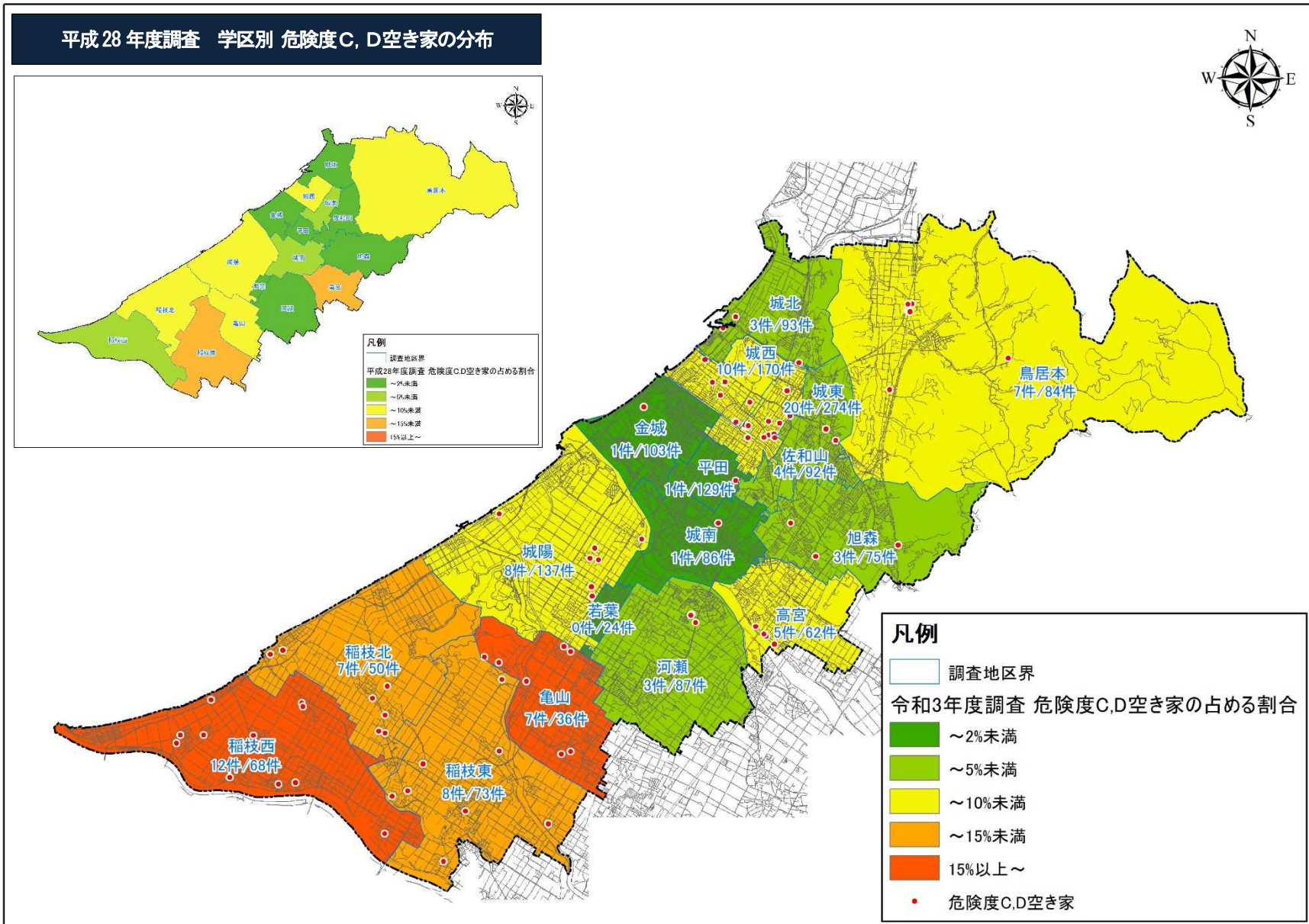


危険度評価結果（平成28年度）



危険度評価結果（令和3年度）

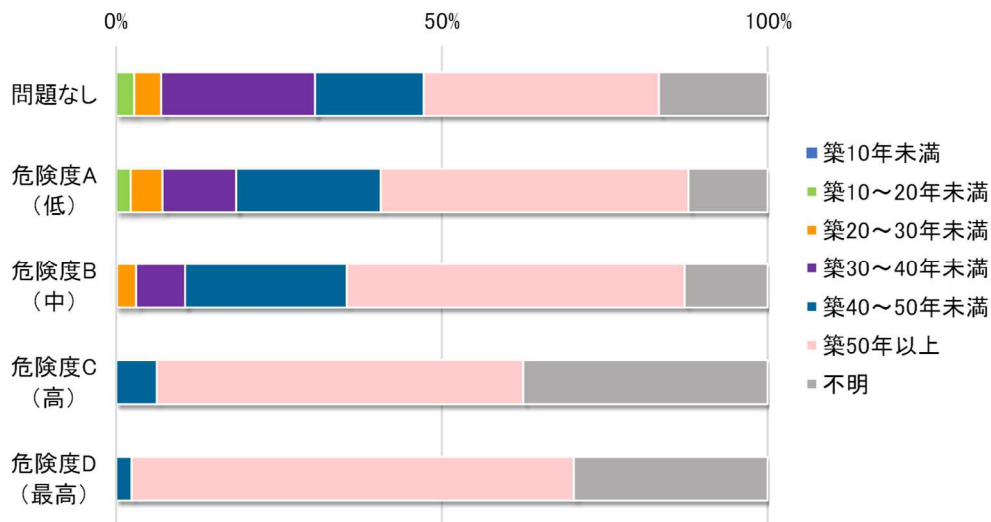
平成 28 年度調査 学区別 危険度 C, D 空き家の分布



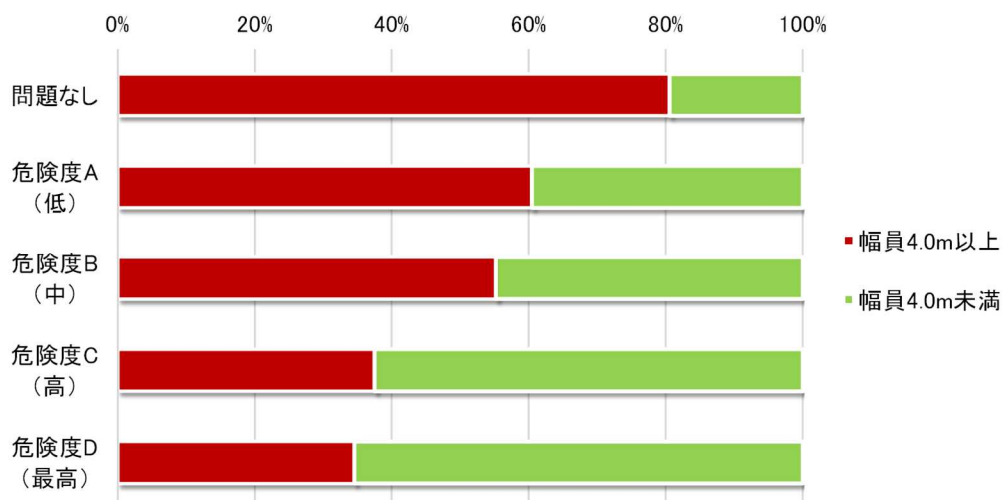
※学区の全体空き家およびC,D 空き家の件数について、C,D 空き家件数/全体空き家件数と表記することとする。

(3) 危険度別空家等の状況

- 空家等の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、危険度がC評価、D評価の空家では、築50年以上のものが過半数を占めています。



- 空家等の前面道路幅員と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評価の建物は、幅員 4.0m未満の道路に面している割合が高くなる傾向が見られます。



(4) 空家等の利活用の状況

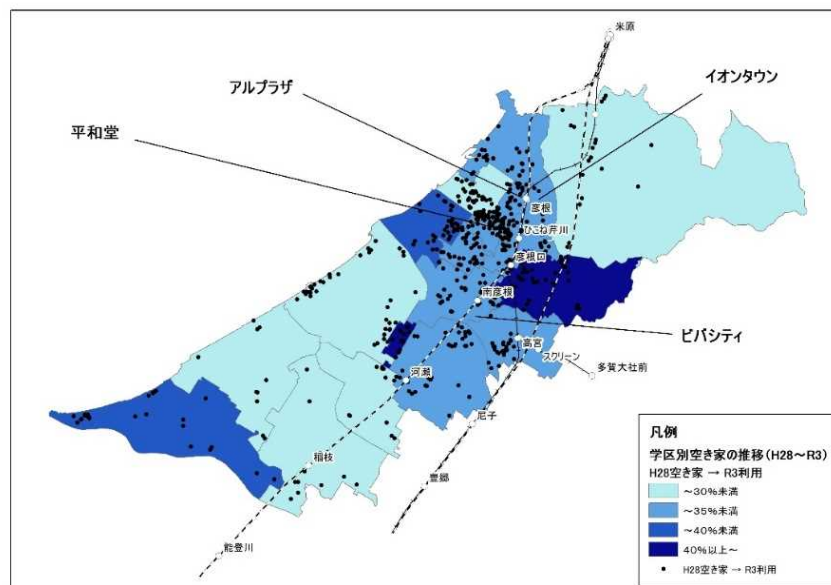
- 平成 28 年度から令和 3 年度における状態の変化を調査したところ、危険度が C 評価、D 評価の空家は除却され空地となりやすい傾向が見られます。一方、劣化の進行が見られない問題なしや危険度 A の空き家は利活用が図られやすい傾向となっています。

■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 空家 →R3 空家	H28 空家 →R3 空地	H28 空家 →R3 建替	H28 空家 →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
合計	753	272	128	538	1,691
割合	44.5%	16.1%	7.6%	31.8%	—

- 平成 28 年度の空家が令和 3 年度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。

■空家の利用の割合（学区別）



(5) 調査結果の考察

- 空家の抑制を図るためには、生活利便性を維持し空家の利活用を促すなど、まちづくりと連携した取組が求められます。
- 危険度が高い空家が増加していることから、危険度が高くなる前に、適正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。
- 城下町周辺や市南部等では、危険度が高い空家が増加傾向にあります。このため、地域の実情や特性に応じたきめ細やかな対策を地域住民等と協力し推進する体制づくりが求められます。

2. 空家所有者意向調査

- 彦根市空家等対策計画の改定にあたり、市内に所在する空き家の管理状況及び課題、将来の利活用の可能性等を把握するため、空家所有者を対象としたアンケート調査を実施しました。（平成 29 年度におけるアンケート調査結果と比較しています）

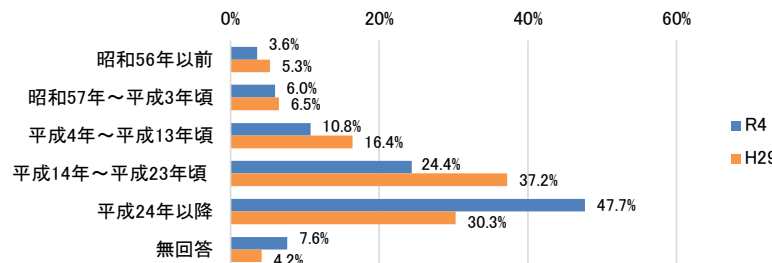
■空家所有者意向調査（アンケート調査結果）概要

項目	概要
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
配布、回収状況	<ul style="list-style-type: none"> 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）

（1）空家等となった経緯

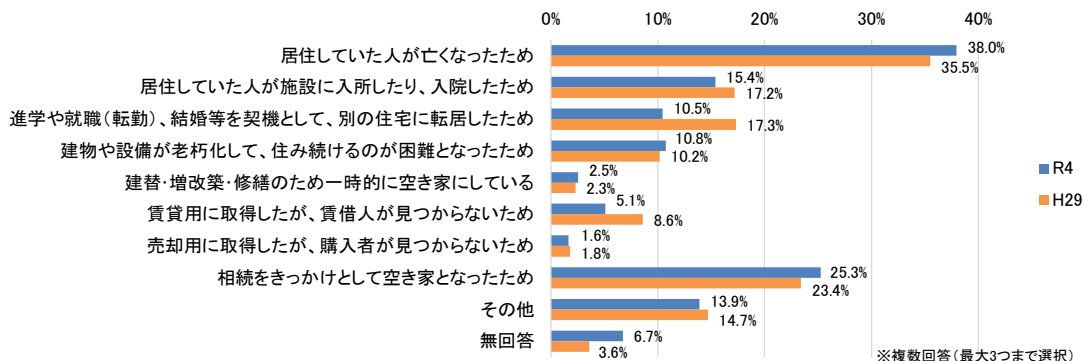
1）空家等となった時期

- 平成 24 年以降の割合が増加しており、前回調査の平成 29 年以降、空家となる住宅が増加していることがうかがえます。



2）空家等となった主な理由

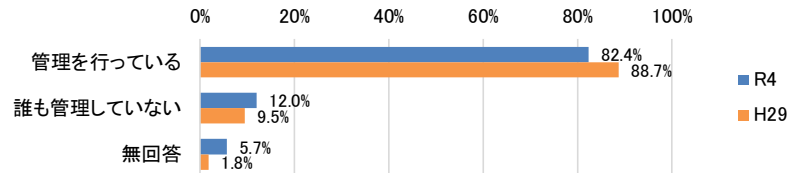
- 「居住していた人が亡くなったため」が最も多く、次いで「相続をきっかけとして空き家となったため」となっています。



(2) 空家等の管理状況

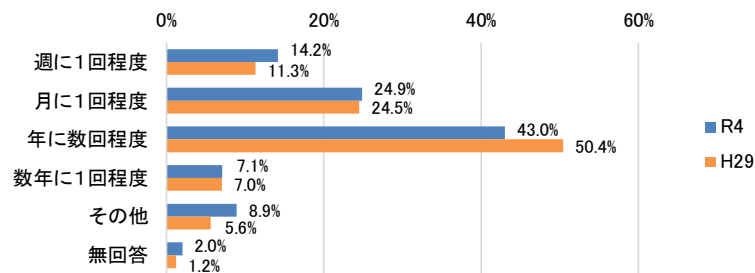
1) 空家等の管理の有無

- 空家等の管理の状況については、令和4年度、平成29年度調査とも多くの方が「管理を行っている」としています。

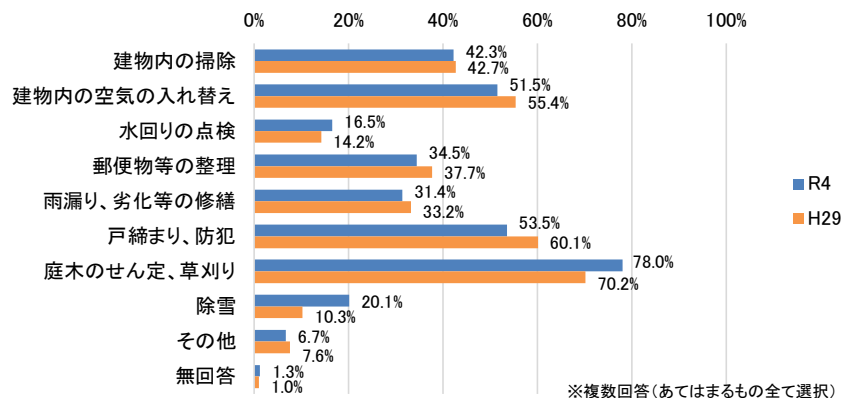


2) 空家等の管理の頻度と内容

- 管理の頻度については、「年に数回程度」が最も多くなっています。自由回答ではコロナ禍で管理に行けなくなった等の回答もいただいています。

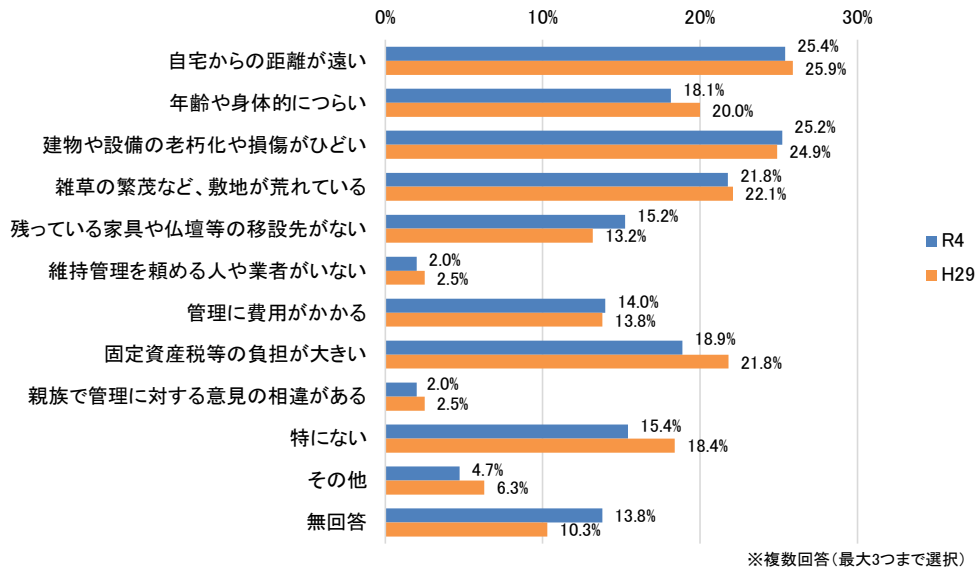


- 管理の内容については、令和4年度、平成29年度調査とも、「庭木のせん定、草刈り」が7割以上を占めています。

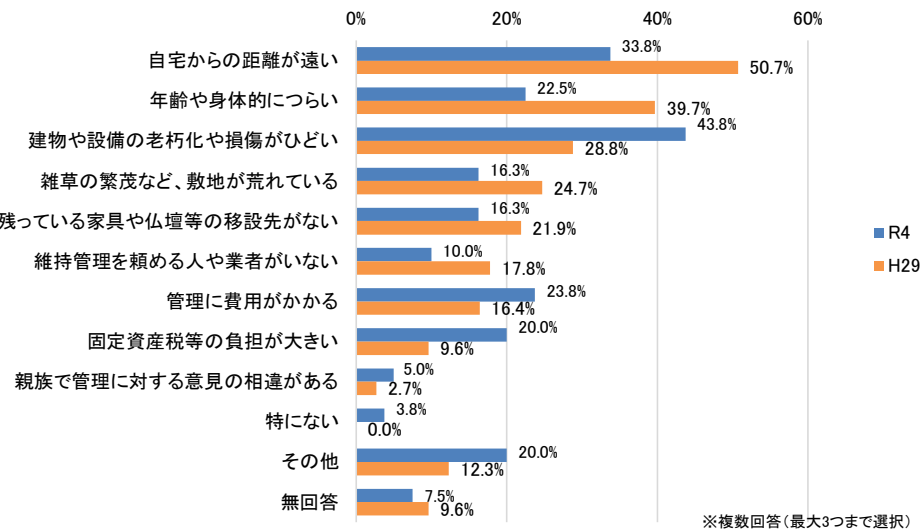


3) 空家等の管理で困っていること（管理できない理由）

- 空家等の「管理を行っている」と答えた方は、令和4年度、平成29年度調査とも、「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」、「雑草の繁茂など、敷地が荒れている」などが上位に上がっています。



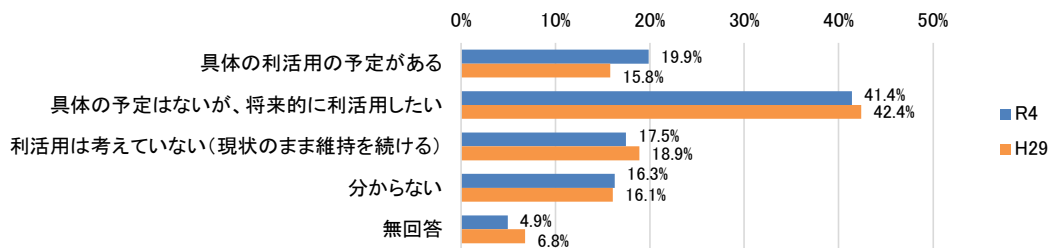
- 空家等を「誰も管理していない」と答えた方は、平成29年度調査では「自宅からの距離が遠い」「年齢や身体的につらい」が上位に上がっていましたが、令和4年度調査では「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」が上位に上がっています。また、「管理に費用がかかる」「固定資産税等の負担が大きい」等は、平成29年度調査に比べて割合が高くなっています。



(3) 空家等の今後の利活用

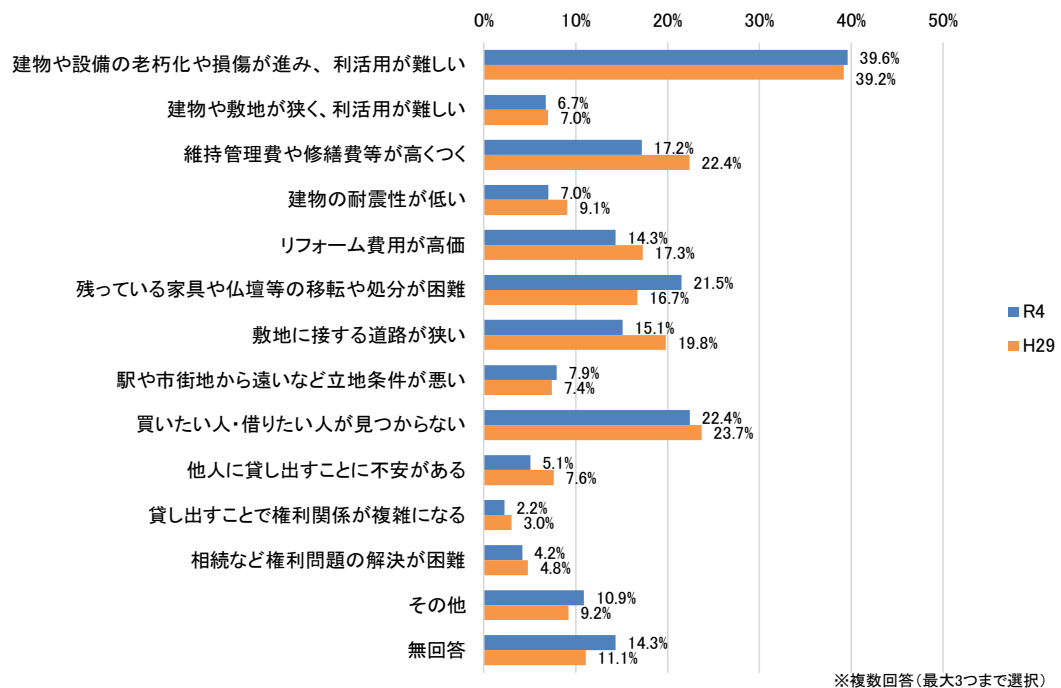
1) 空家等の今後の利活用の有無

- ・今後の利活用については、平成 29 年調査及び令和 4 年調査ともに、「具体の予定はないが、将来的に利活用したい」が最も多くなっています。また、「具体の利活用の予定がある」、「具体の予定はないが、将来的に利活用したい」を合わせると、約 6 割の方が利活用する方向で考えておられることがわかります。



2) 利活用にかかる課題

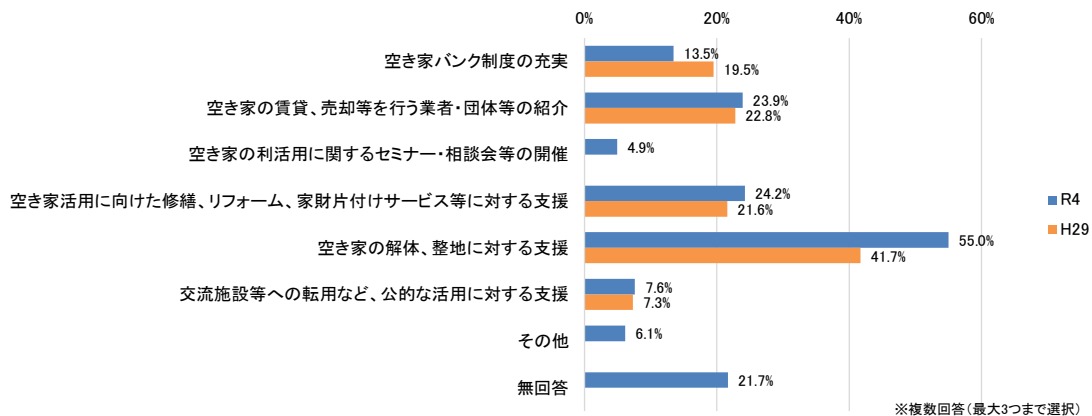
- ・利活用にかかる課題としては、平成 29 年度の調査および令和 4 年の調査ともに「建物や設備の老朽化や損傷が進み、利活用が難しい」とした回答が多くなっています。



(4) 求める対策や支援

1) 空家の管理・利活用を進める上で必要な支援策

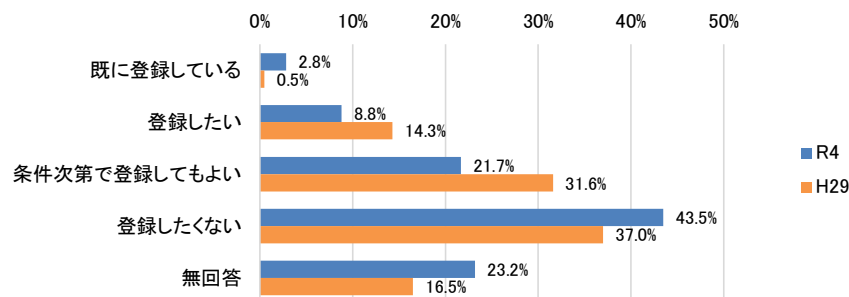
- 空家等の管理・利活用を進める上で必要な支援策については、「空き家の解体、整地に対する支援」が5割以上を占めており平成29年調査と比較して高い割合となっています。



注) 平成29年度は一部項目のみ調査

2) 空き家バンクへの登録について

- 空き家バンクへの登録については、「登録したくない」とした割合が4割以上を占めています。平成29年調査との比較では、「登録したい」、「条件次第で登録してもよい」と回答した方の割合が減少し、「登録したくない」と回答した方の割合が増加しています。
- 「登録したくない」とした方の主な理由としては、「制度がわからない、不安がある」、「老朽化等で利活用できる状態ではない」、「建替え・解体・売却予定がある」、「自身で利用、管理する、している」などがあげられます。



3. 彦根市空家等対策計画の改定

- 彦根市空家等対策計画の改定にあたり、新たに取り組む施策を中心として、変更箇所を以下に示します。

(1) 空家等の発生抑制

1) 市民意識の啓発・醸成

- 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。

2) 相続対策の促進

- 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。
- 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。

(2) 空家等の適正管理

1) 地域等と連携した空家等管理の推進

- 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。
- 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。

2) 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、財産管理人制度等を活用し、管理者の選任等を検討します。

(3) 空家等の利活用

1) 空き家バンクの活用

- ・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。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。

2) 移住促進施策や庁内補助事業等との連携

- ・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。
- ・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。
- ・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。

3) 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補助金」の取組を推進します。
- ・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。

4) 歴史的・文化的に価値のある空家等の保存・活用

- ・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。

(4) 特定空家等に対する措置

1) 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。

2) 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ません。そのため、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。

(5) 相談体制の構築

1) 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。

2) 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。

3) 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。
- ・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。

(6) 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