

湖南省空家等対策計画

平成29年3月

湖南省

湖南省空家等対策計画

目次

序章 計画の概要	1
1. 計画の趣旨	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 対象地域	2
4. 空家等の定義	3
5. 計画の期間	3
第一章 空家等を取りまく現状	4
1. 湖南省の人口と世帯	4
(1) 人口と世帯の動向	4
(2) 年齢構成	5
(3) 世帯構成	6
(4) 人口と世帯からみる空家等問題の発生要因・背景	8
2. 空家等の概況	9
(1) 全国及び県における空家等の動向	9
(2) 湖南省における空家等の動向	10
3. 空家等実態把握調査	15
(1) 区アンケート調査	15
(2) 空家等現地調査	17
4. 湖南省における空家等対策の課題	24
第二章 基本的な方針	32
1. 基本理念	32
2. 空家等対策の基本方針	34
3. 基本方針に基づく施策の枠組み	35
4. 目標指標	37
第三章 空家等の発生予防・調査	38
1. 空家等の発生予防	38
(1) 市民への周知・啓発	38
(2) 住宅ストックの良質化と長寿命化	39
(3) 相続対策の推進	39
2. 空家等の調査	40
(1) 継続的な空家等調査の実施	40
(2) 空家等情報データベースの構築	40

第四章 空家等の適正管理	41
(1) 所有者等の管理意識の向上	41
(2) 地域やNPO等による管理支援体制の構築及び管理サービス業の育成と普及.....	41
(3) 適正管理に関する情報提供・相談機会の充実と指導.....	42
(4) 適正管理に対する支援	42
(5) 跡地の適正管理	43
第五章 空家等の利活用	44
(1) 所有者等と利用希望者をつなぐ「(仮称)湖南空家活用ハブセンター」の創設.....	44
(2) 移住定住の促進	46
(3) 空家等の利活用に対する支援	46
(4) 地域の実情に応じた空家等対策の推進.....	47
(5) 市街化調整区域等における空家等の活用策の検討.....	47
(6) 跡地の活用	48
第六章 特定空家等に対する措置及びその他の対処	49
(1) 特定空家等に対する措置の基準.....	49
(2) 特定空家等に対する措置	50
(3) 他法令における措置	52
第七章 推進体制の整備	53
(1) 体制の整備	53
(2) 関係機関・団体等との連携	56

序章 計画の概要

1. 計画の趣旨

近年、全国的に人口減少、少子高齢化、核家族化、住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等などにより居住その他の使用されていない建築物、附属する工作物又はその敷地（以下、「空家等」という。）は年々増加しており、空家等問題は、過疎地域だけでなく、都市部においても問題になりつつあります。湖南省でも空家等問題は深刻化に向かっています。

このような空家等の中には、適切な管理が行われず、老朽化による倒壊、樹木・雑草の繁茂、火災の危険性、不法侵入、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、安全性の低下、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。このような景観等への影響は犯罪率を高めるおそれがあり、また、人口減少等にもつながるため、更なる空家等の増加を引き起こす要因になる可能性があります。

本市においても、将来的な人口減少や高齢化の進行が予測されるなか、今後、空家等の増加がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されていました。しかしながら、空家等は個人財産であるため行政の対策を進めるには困難な状況にありました。

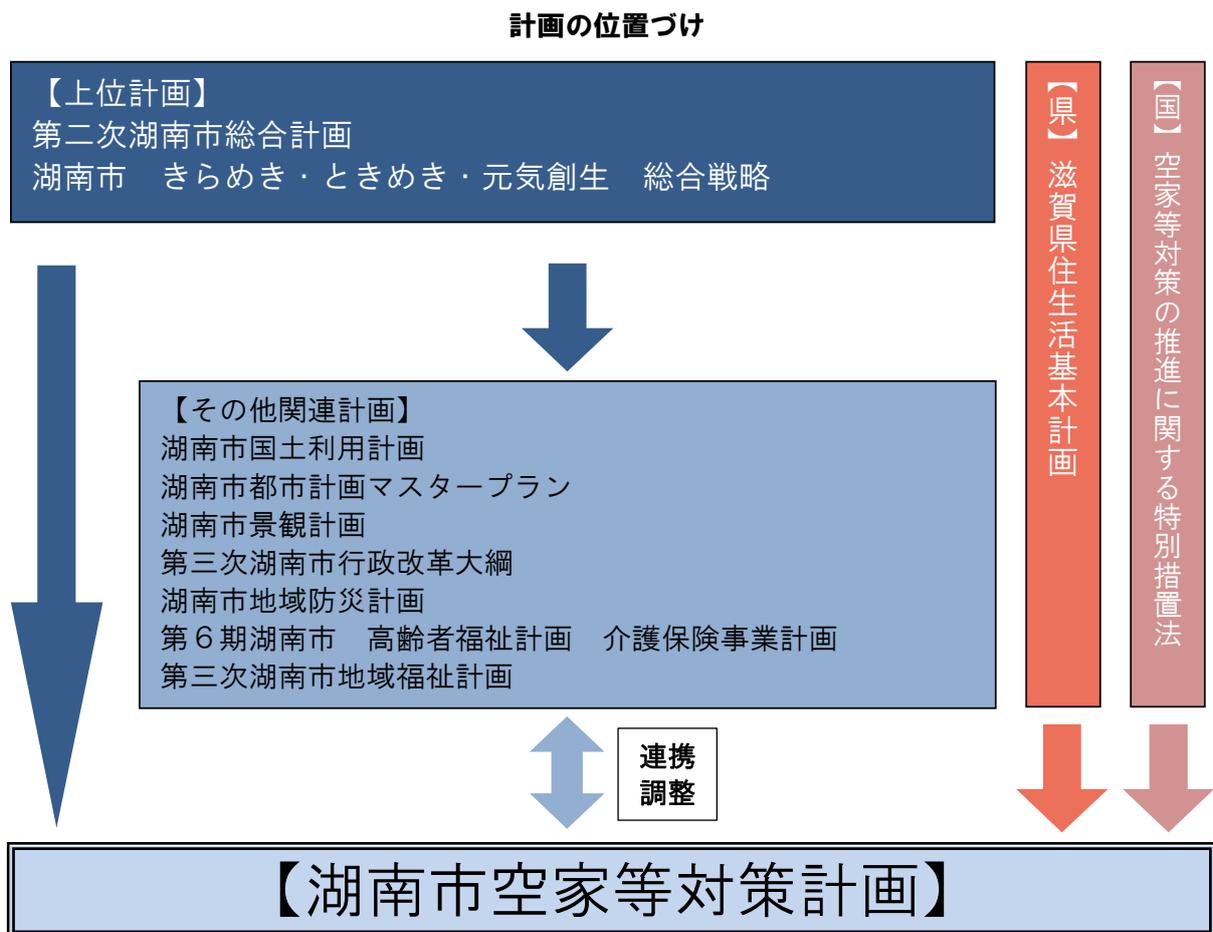
上記のような状況を踏まえ、国は空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するよう、平成 26 年 11 月 27 日に空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下、「法」という。）を公布し、本格的に空家等対策に取り組むこととなりました。法第 4 条において、空家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることを市町村の責務として位置づけており、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。法において、空家等の所有者を把握する目的での固定資産や税の課税状況等の情報が利用できることになり、迅速に状況の通知や助言をすることが可能になりました。また、一定の要件を満たす、適切な管理がされていない空家等（以下、「特定空家等」という。）に市が講ずることができる措置についても規定がなされ、空家等の施策の推進の幅が広がりました。

「湖南省空家等対策計画」（以下、「計画」という。）は、法第 6 条第 1 項の規定に基づき、空家等の利活用の促進、地域住民の生活環境の保全、まちづくり活動の活性化等、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与し、市民が安心かつ安全で暮らすことのできる生活環境を確保できるよう、本市が取り組むべき対策に関する基本的な考え方や取組みの方針等を示すものとして策定するものです。

2. 計画の位置づけ

計画は、法第6条に準拠して、本市における空家等対策を総合的に推進するために取組むべき対策の基本的な方針を整理するとともに、基本的施策を明らかにするものです。

計画は、国の指針（「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」）を踏まえ、本市のまちづくりの上位計画である「第二次湖南省総合計画」、「湖南省 きらめき・ときめき・元気創生 総合戦略」の下位計画と位置づけ、その他関連計画等との整合を図りながらとりまとめます。



3. 対象地域

過年度に実施した空家状況調査等において、本市の空家等は、市内全域で発生していることが明らかになっています。今後も、市内全域で空家等の発生が見込まれることから、計画の対象地域を湖南省全域とします。

なお、対策を進めていく上で重点的に対策を推進すべき地域（重点対象地域）の設定が必要と判断した場合には、適宜その位置づけをしていきます。

4. 空家等の定義

本計画の対象となる空家等は、法2条で定める「空家等」及び「特定空家等」に加え、「跡地」と定義します。

「空家等」は、法2条第1項に規定された居住その他の使用実績がない以下のものを指します。

- ・ 建築物
- ・ 敷地（立木その他の土地に定着するものを含む）

「特定空家等」は、法2条第2項に規定された空家等を指します。

湖南省における特定空家等の判断基準は、国が公表する『「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）』に示される「「特定空家等」の判断の参考となる基準」を踏まえて判断を行います。詳細は本計画第六章をご確認ください。

「跡地」は、空家等を除却した場合に残る敷地をいいます。

計画の対象とする空家等

<p>「空家等」（法2条第1項：抜粋）</p> <p>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ものを含む。）をいう。</p>
<p>「特定空家等」（法2条第2項より）</p> <p>空家等のうち、次のいずれかに該当する状態にあるもの。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 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 ② 放置すれば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ていないことにより著しく景観を損なっている状態 ④ 周辺的生活環境の保全を図るため、放置することが不適切なもの
<p>「跡地」</p> <p>空家等を除却した場合に残る敷地。特定空家等を除却した後の跡地の維持・利活用を含めて、空家等対策を総合的に推進することが重要であるとの観点から、計画の対象に含むものとします。</p>

5. 計画の期間

空家等対策は、中長期的な課題として取り組むものである一方、空家等の状況や地域の実情等に応じた、迅速な対策を講じていく必要があります。また、本市の総合的な計画となる「第二次湖南省総合計画」との整合を図ることを踏まえ、計画期間を平成29（2017）年度から平成37（2025）年度までの9年間とします。

なお、社会情勢等の変化や、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ることとします。

第一章 空家等をとりまく現状

1. 湖南省市の人口と世帯

(1) 人口と世帯の動向

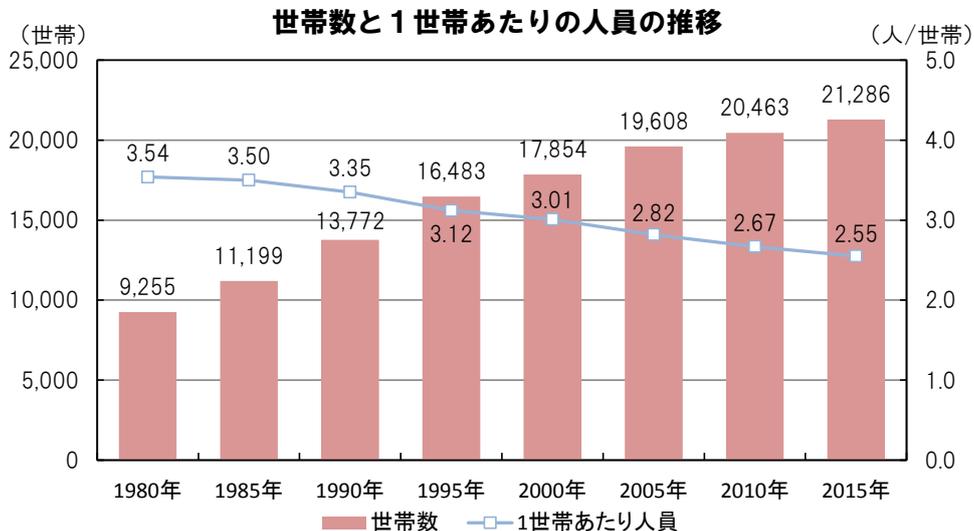
本市の人口は、国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)」(以下、「社人研推計」という。)によると、平成17(2005)年の55,325人をピークに減少に転じ、平成27(2015)年には54,289人となっています。今後の人口は、平成37(2025)年には、51,525人となり、平成47(2035)年に47,621人、平成57(2045)年に42,519人、平成67(2055)年に37,159人となると予測されています。



※昭和30(1955)年～平成27(2015)年 国勢調査及び市統計資料

平成32(2020)年～平成72(2060)年 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25年3月推計)」

本市の世帯数は昭和55(1980)年に9,255世帯から徐々に増加し、平成27(2015)年には21,286世帯となっています。しかし、1世帯あたりの人員は昭和55(1980)年に3.54人/世帯から徐々に減少し、平成27(2015)年には2.55人/世帯となり、過去35年で世帯人員数は平均で約1.0人減少しています。このことから、世帯構成の小規模化・核家族化が進行しているといえます。

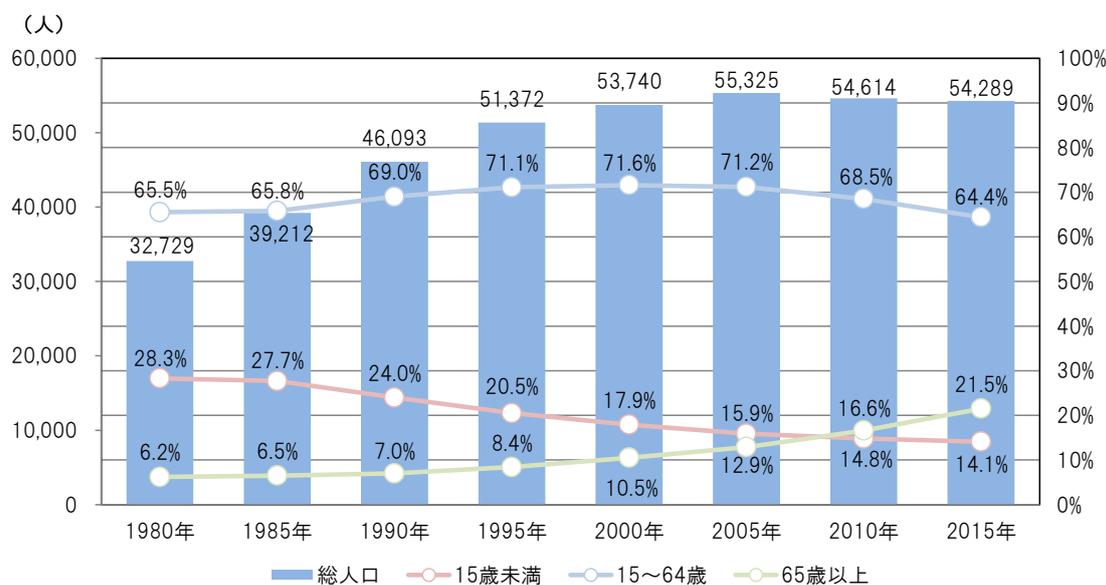


※昭和55(1980)年～平成27(2015)年 国勢調査及び市統計資料

(2) 年齢構成

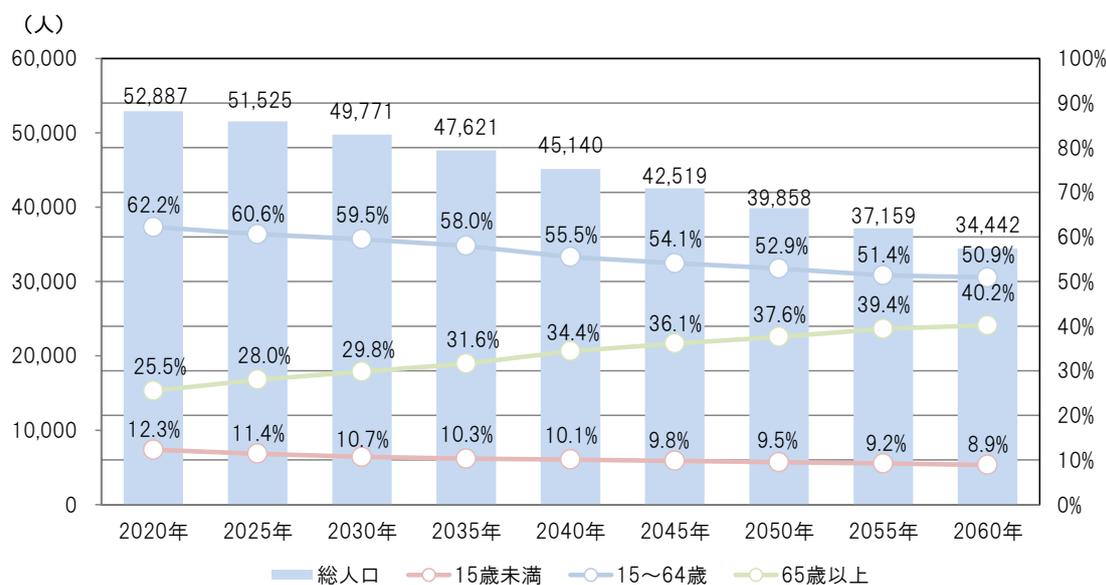
本市の年齢構成は、引き続き少子高齢化が加速し、昭和 55（1980）年には年少人口（15 歳未満）の割合は 28.3%（9,257 人）、生産年齢人口（15～64 歳）の割合は 65.5%（21,442 人）、老年人口（65 歳以上）の割合は 6.2%（2,030 人）となっていますが、平成 27（2015）年には年少人口の割合は 14.1%（7,588 人）、生産年齢人口の割合は 64.4%（34,727 人）、老年人口の割合は 21.5%（11,576 人）となっています。社人研推計によると平成 67（2055）年には年齢別構成比は年少人口の割合が 9.2%、生産年齢人口の割合が 51.4%まで減少し、老年人口の割合は 39.4%まで増加することが予測されています。

総人口と年齢構成の推移



※昭和 55(1980)年～平成 27(2015)年 国勢調査及び市統計資料

総人口と年齢構成の推計



※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 25 年3月推計)」

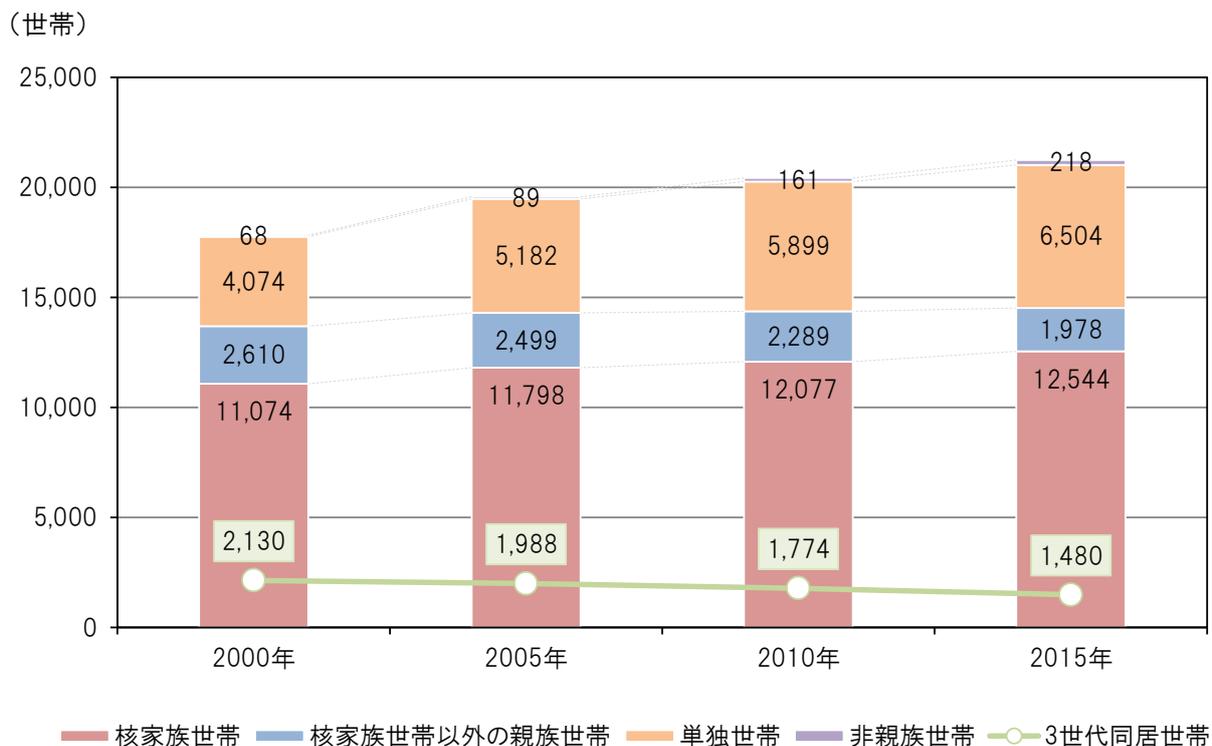
(3) 世帯構成

本市の世帯構成は、「核家族世帯」や「単独世帯」が増加する一方で、「3世代同居世帯」や「核家族世帯以外の親族世帯」が減少しており、世帯の小規模化、核家族化が進んでいます。

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 22 (2010) 年には、高齢者の単独世帯が 863 世帯 (4.2%)、夫婦のみの世帯が 1,768 世帯 (8.7%) となっていました。平成 27 (2015) 年には、高齢者の単独世帯が 1,406 世帯 (6.6%)、夫婦のみの世帯が 2,426 世帯 (11.4%) となっています。65 歳以上がいる一般世帯と比較すると、平成 22 (2010) 年に高齢者がいる世帯で単独世帯が 14.7%、夫婦のみの世帯が 30.1%でしたが、平成 27 (2015) 年には、単独世帯が 18.9%、夫婦のみの世帯が 32.6%まで増加しています。

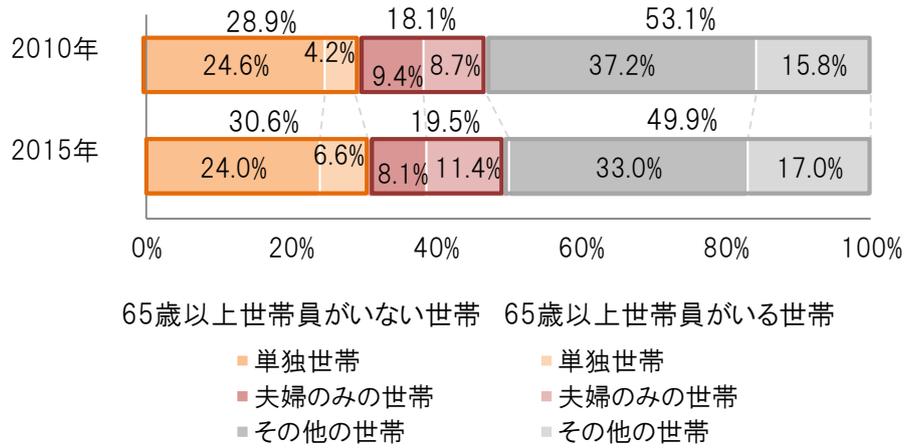
また、65 歳以上世帯員がいない核家族世帯数と 65 歳以上世帯員がいる核家族世帯の割合をみると、高齢者の核家族の割合が増加していることがわかります。

家族構成の推移



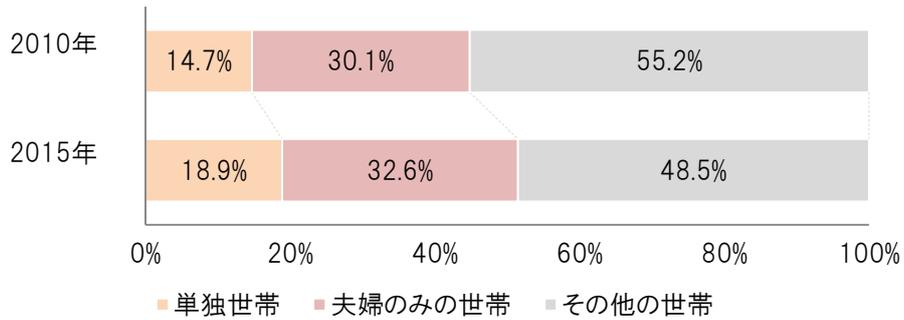
※平成 12(2000)年～平成 27(2015)年 国勢調査

一般世帯の家族類型の推移



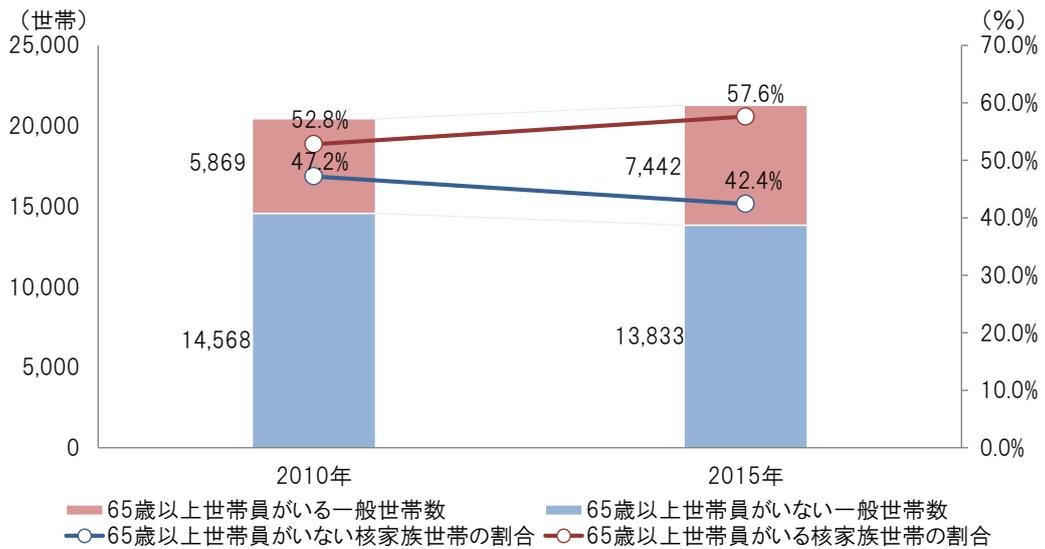
※平成 12(2000)年～平成 27(2015)年 国勢調査

65歳以上世帯員がいる一般世帯の家族類型の推移



※平成 22(2010)年～平成 27(2015)年 国勢調査

65歳以上世帯員がいない核家族世帯と65歳以上世帯員がいる核家族世帯の割合



※平成 22(2010)年～平成 27(2015)年 国勢調査

(4) 人口と世帯からみる空家等問題の発生要因・背景

空家等の問題の発生の要因は主に人口減少が挙げられますが、その他にも、少子高齢化、世帯の小規模化・核家族化など、年齢構成や世帯構成の変化によるものと考えられます。高齢者の単独世帯や高齢者の夫婦のみの世帯は、空家等になる要因の一つと推測されます。

少子高齢化や生産年齢人口の減少は、若い世代がまちに少ないだけでなく、生産人口がもたらす経済効果にも影響があるため、商店の閉鎖や交通サービスの廃止等、生活環境の変化の要因につながり、まちの活気が減少する一つの大きな要因でもあります。活気低下はまちの魅力低下にもつながり、その土地への移住人口を減少させ、人口流出を増加させるため、空家等の増加の要因になると考えられます。

空家等の発生要因と地域に与える影響

世帯数の増加、核家族化、人口減少、少子高齢化



空家等の増加



空家等が地域に与える影響

問題		主な内容
短期的問題	防災上の問題	・空家等の老朽化による倒壊、崩落 ・風雨による空家等の屋根・外壁等のはく落、飛散 ・倒壊、崩落等による地域災害時の避難路の閉鎖など
	生活環境上又は衛生上の問題	・ゴミの放置及び不法投棄等による悪臭・異臭の発生 ・草木の繁茂、樹木の枝の越境による隣接住民や通行人への影響 ・動物や害虫の棲みつきなど
	防犯上の問題	・空家等への不特定者の不法侵入や放火、落書きなどの犯罪の誘発など
	景観上の問題	・防災、環境衛生及び防犯上の問題と併せて発生する外観の劣化などによる地域の景観への悪影響など



長期的問題	地域の資産価値の低下	・地域イメージの低下などによる居住者の流出、転入者の減少など
	地域コミュニティの衰退	・地域活動(見回り、行事等)の減少・消滅 ・地域の活力低下による過疎化や空洞化の悪循環など
	行財政の圧迫	・人口流出による税収の減少 ・地域の治安維持等のための費用増加など

2. 空家等の概況

(1) 全国及び県における空家等の動向

住宅・土地統計調査によると、平成 20(2008)年から平成 25(2013)年にかけて、全国的に空家数の増加に伴い、適切な管理がされていないおそれがある空家(その他の住宅)率も 4.7%から 5.3%へと増加しています。

滋賀県の空家率は、平成 20(2008)年及び平成 25(2013)年ともに全国を下回り、住宅数の増加に対して、空家の増加数は鈍化傾向にあります。そのため、空家率(その他の住宅)は、6.2%から 5.9%へと減少傾向となっています。本市においても、県と同様の傾向がみられ、空家(その他の住宅)率は平成 25(2013)年には 5.5%と県の値を下回りますが、全国よりも高い値となっています。

全国・滋賀県・湖南市の空家の推移

地域	年度	住宅総数	空家					空家率	
			総数	内訳				空家総数	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年度(2008)	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	13.1%	4.7%
	平成25年度(2013)	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%	5.3%
滋賀県	平成20年度(2008)	567,600	73,300	7,500	28,400	2,100	35,300	12.9%	6.2%
	平成25年度(2013)	602,500	77,800	7,900	31,300	3,000	35,700	12.9%	5.9%
湖南市	平成20年度(2008)	23,020	3,000	110	1,270	190	1,430	13.0%	6.2%
	平成25年度(2013)	24,140	3,680	390	1,630	330	1,330	15.2%	5.5%

※各年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査における空家の定義

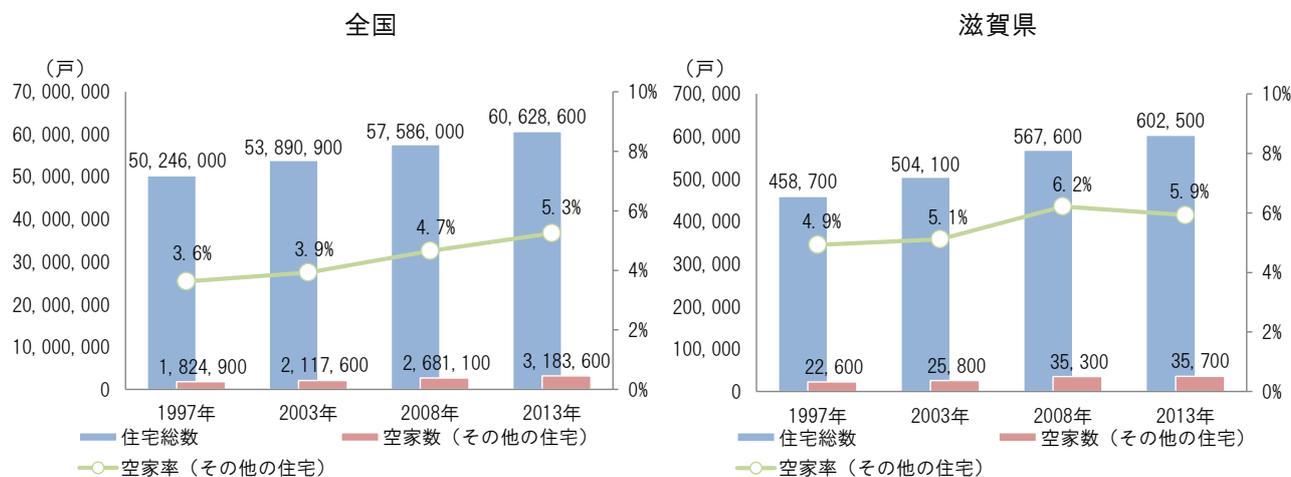
二次的住宅：別荘や一時的に寝泊まりする住宅

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、売却のために空家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅（空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

全国及び滋賀県 住宅総数、空家（その他の住宅）数及び空家率の推移



※各年住宅・土地統計調査

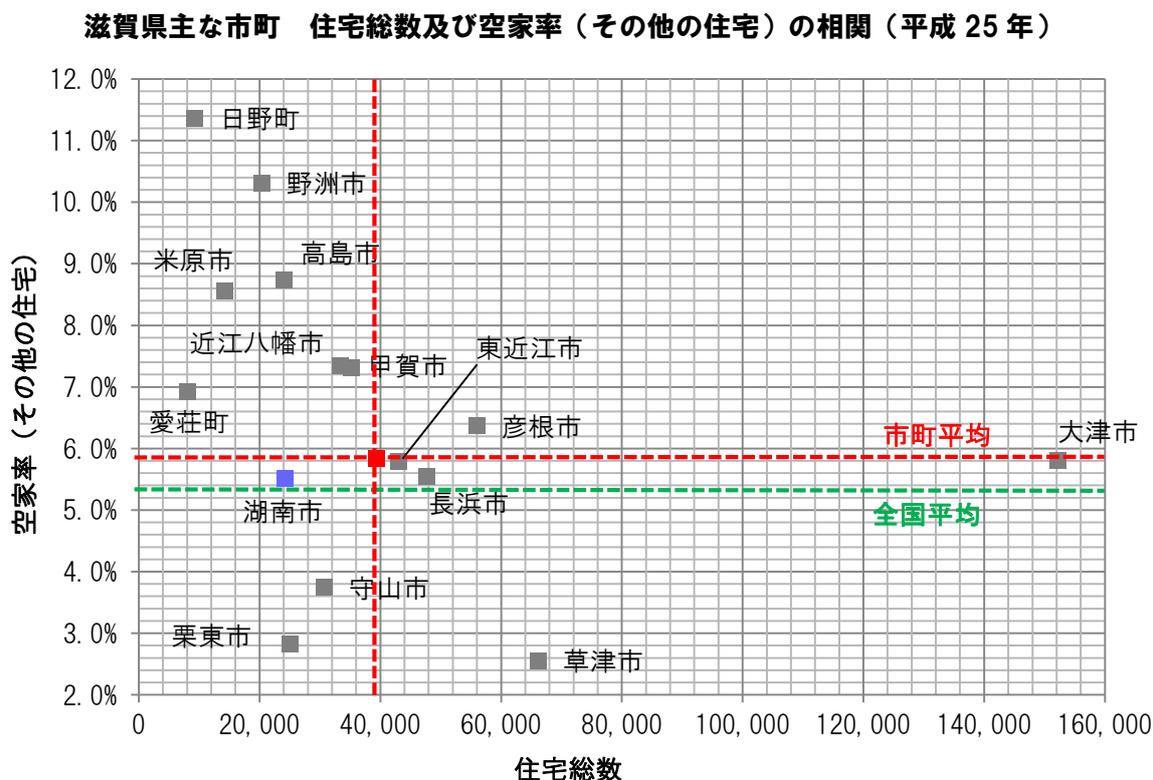
(2) 湖南省における空家等の動向

1) 空家等の動向

①【空家率】

住宅・土地統計調査によると、湖南省の空家件数は、平成 25 (2013) 年は 3,680 戸です。うち適切な管理がされていないおそれがある空家(その他の住宅)は 1,330 戸となり、住宅総数 (24,140 戸) に対する空家率(その他の住宅)は 5.5%となります。

本市と県内の主な市町を比較した場合、本市は、住宅総数は県内市町平均よりも低い一方、空家率(その他住宅)は概ね県内市町平均となっており、住宅総数に対する空家数(その他の住宅)は比較的高い傾向にあると考えられます。

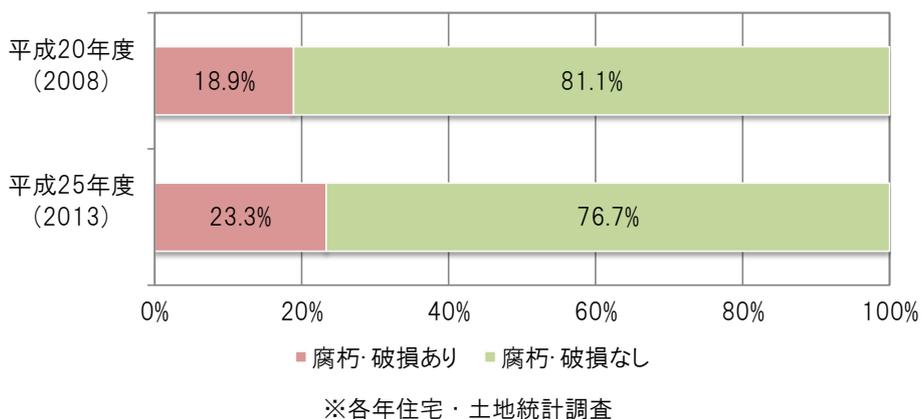


②【空家の腐朽・破損状況】

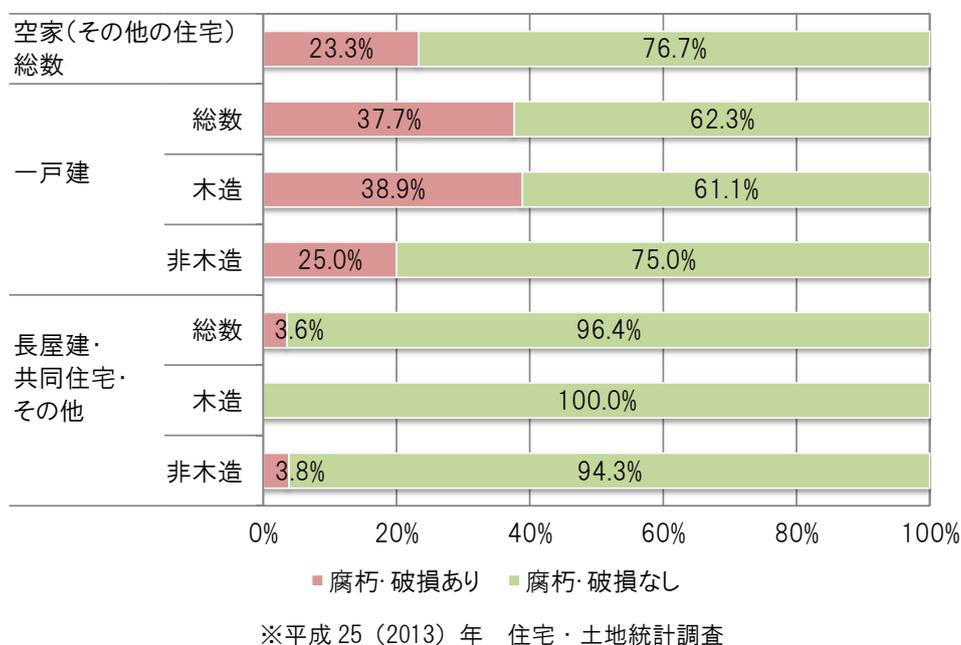
空家（その他の住宅）の腐朽・破損状況を見ると、外壁、壁、基礎、屋根、ひさし等の建物の主要部分やその他の部分に不具合がある空家は、平成 25（2013）年には 23.3%を占めており、その割合は平成 20（2008）年の 18.9%と比べて増加傾向にあります。

住宅の建て方及び構造別の腐朽・破損状況（平成 25（2013）年）は、腐朽・破損がみられる空家が一戸建の木造で 38.9%と最も高く、次いで一戸建の非木造で 25.0%となり、一戸建の空家の 37.7%で腐朽・破損がみられ、一戸建の空家の腐朽・破損の割合が高くなっています。

空家（その他の住宅）の腐朽・破損状況の推移



住宅の建て方・構造別 空家（その他の住宅）の腐朽・破損状況（平成 25 年）



2) 空家等の所有・管理状況

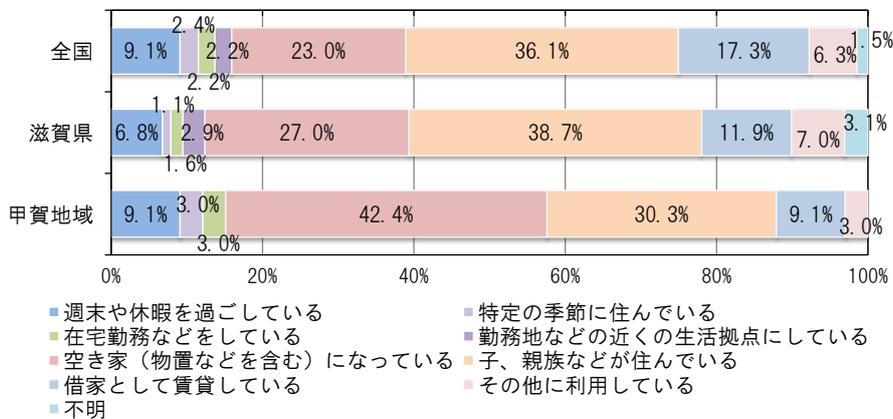
住生活総合調査（平成 25 年度）より、湖南市を含む甲賀地域※居住者の空家等の所有及び管理状況を下記に示します。

※甲賀地域：甲賀市、湖南市

①【現住居以外の住宅の利用状況】

現住居以外の住宅を所有している世帯の現住居以外の住宅の利用状況をみると、全国及び滋賀県では、「子、親族などが住んでいる」が最も多く、次いで「空き家（物置などを含む）になっている」となっています。一方、甲賀地域では、「空き家（物置などを含む）になっている」が最も多く 42.4%を占め、次いで「子、親族などが住んでいる」（30.3%）となっています。

現住居以外の住宅の利用状況（全国、滋賀県、甲賀地域）

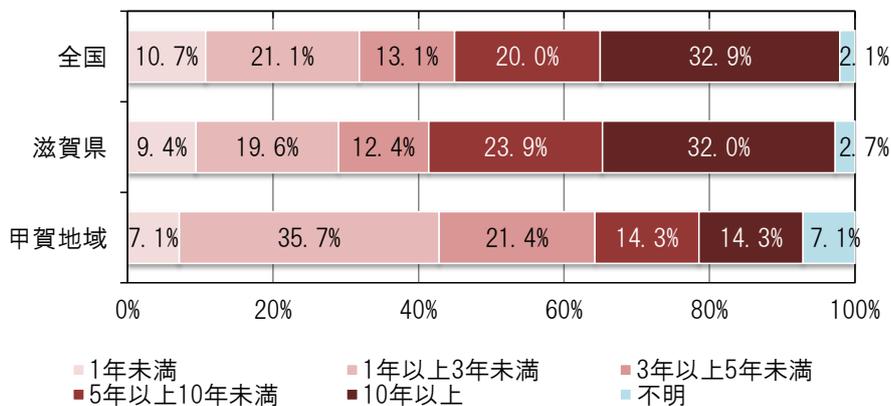


※平成 25（2013）年 住生活総合調査

②【空き家の経過年数】

空き家を所有する世帯について、空き家になってからの経過年数をみると、全国及び滋賀県では、「10年以上」の空き家が3割以上を占めているのに対し、甲賀地域では「1年以上3年未満」の空き家が35.7%と最も多くなっており、甲賀地域においては比較的新しい空き家が多くみられることが特徴といえます。

空き家の経過年数（全国、滋賀県、甲賀地域）



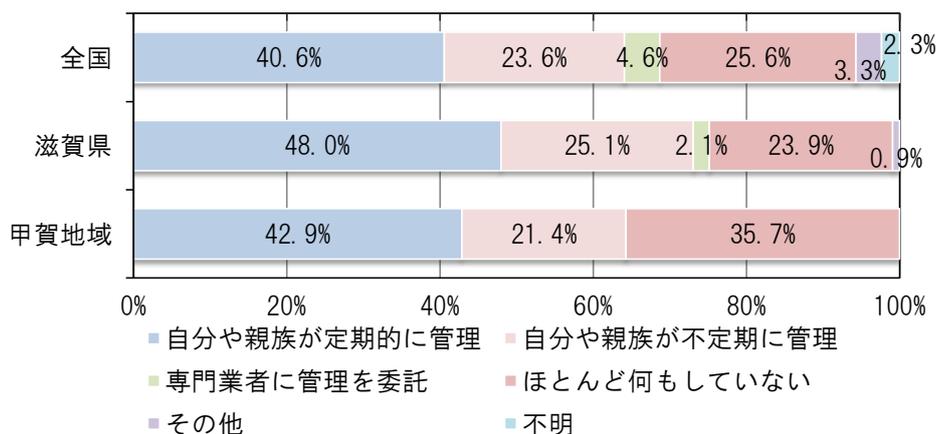
※平成 25（2013）年 住生活総合調査

③【空き家の管理状況】

空き家の管理状況を見ると、全国、滋賀県、甲賀地域ともに「自分や親族が定期的に管理」している空き家が最も多く4割以上を占めています。

滋賀県では、次いで「自分や親族が不定期に管理」が多い一方、全国及び甲賀地域では「ほとんど何もしていない」が2番目に多く、特に甲賀地域では3割以上を占めています。また、甲賀地域では、専門業者に委託が0%と、専門業者に委託していないことが特徴となります。

空き家の管理状況（全国、滋賀県、甲賀地域）



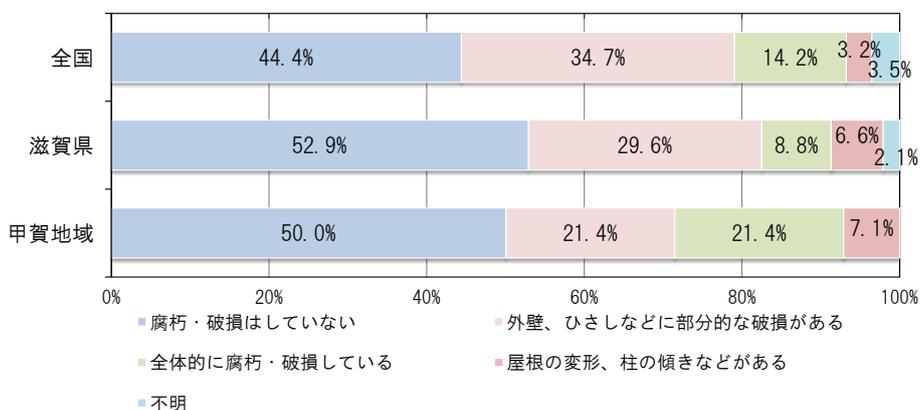
※平成 25 (2013) 年 住生活総合調査

④【空き家の建物の状態】

空き家の建物の状態を見ると、全国、滋賀県、甲賀地域ともに「腐朽・破損はしていない」が最も多く、特に滋賀県と甲賀地域では、過半数を占めています。

一方で、甲賀地域では「全体的に腐朽・破損している」の割合が21.4%となります。これは全国（14.2%）及び滋賀県（8.8%）を大きく上回っており、腐朽・破損が進行している空き家が比較的多くみられます。

空き家の建物の状態（全国、滋賀県、甲賀地域）



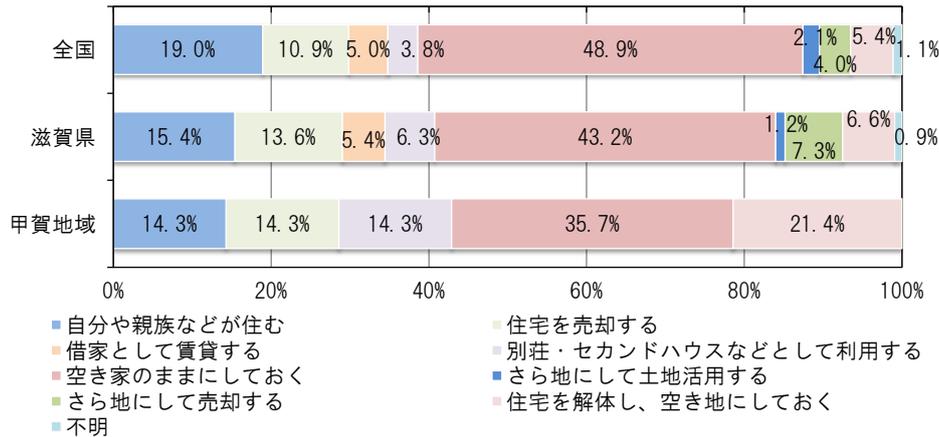
※平成 25 (2013) 年 住生活総合調査

⑤【空き家の活用意向】

空き家の活用意向をみると、全国、滋賀県、甲賀地域ともに「空き家のままにしておく」が最も多くなっています。

全国及び滋賀県では、次いで「自分や親族などが住む」が多い一方、甲賀地域では「住宅を解体し、空き地にしておく」（21.4%）が2番目に多くなっています。

空き家の活用意向（全国、滋賀県、甲賀地域）



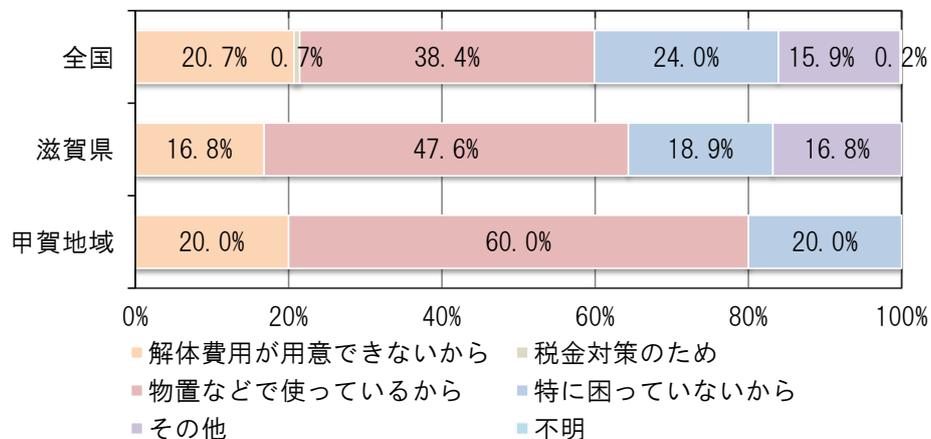
※平成 25（2013）年 住生活総合調査

⑥【空き家にしておく理由】

空き家にしておく理由をみると、全国、滋賀県、甲賀地域ともに「物置などで使っているから」が最も多くなっています。

特に甲賀地域では6割を占めており、「特に困っていないから」と合わせて8割の回答者が、現状のまま維持、放置する意向であることが伺えます。

空き家にしておく理由（全国、滋賀県、甲賀地域）



※平成 25（2013）年 住生活総合調査

3. 空家等実態把握調査

本市における空家等の数量及び状態等を総合的に把握し、今後の効果的な空家等対策を検討、実施していくための基礎資料とすべく、実態把握調査を実施しました。

(1) 区アンケート調査

1) 調査概要

市内における空家等の現状及び住民の意向等の把握のため、区を単位として、区長へのアンケート調査を実施しました。

○調査期間：平成27年10月～11月

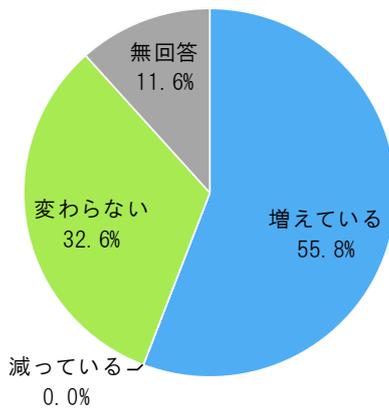
○対象：43区

2) 調査結果

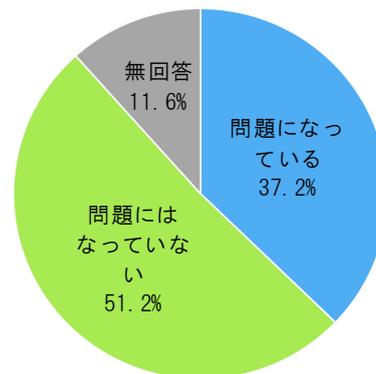
①空家等の動向

区内における近年の空家等の動向をみると、過半数の区で空家等の増加を把握しています。空家等の存在を地域の問題として認識している区は、約4割を占めています。

空家等の近年の動向



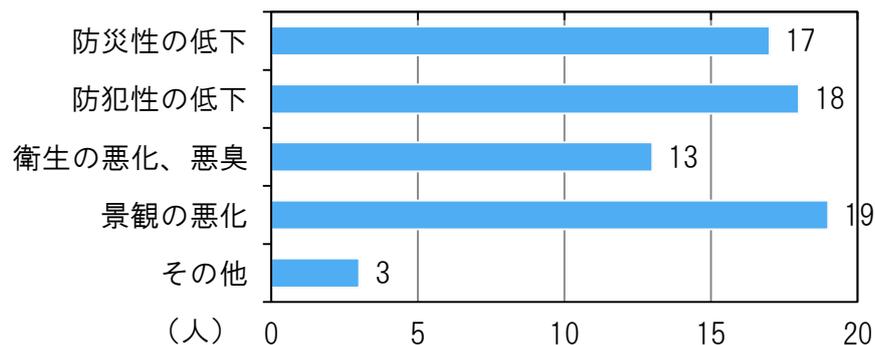
区内で問題となっているか



②空家等の問題点

空家等の問題点として、「景観の悪化」が最も多く挙げられ、次いで「防犯性の低下」、「防災性の低下」などが挙げられています。

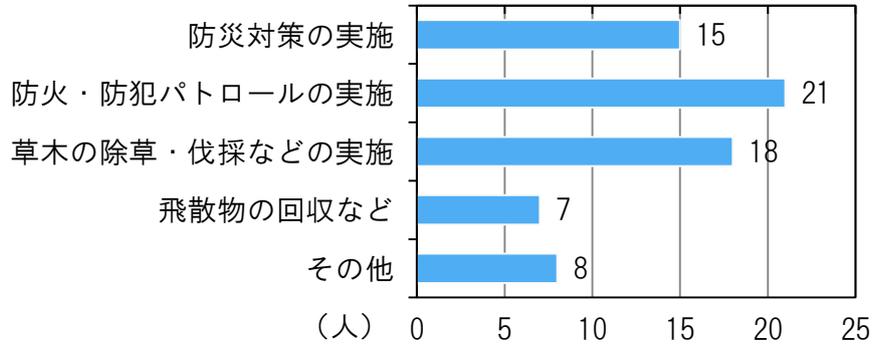
空家等の問題点（複数回答）



③区の実施

空家等に係る区の実施として、「防火・防犯パトロールの実施」が最も多く挙げられ、次いで「草木の除草・伐採などの実施」、「防災対策の実施」などが挙げられています。

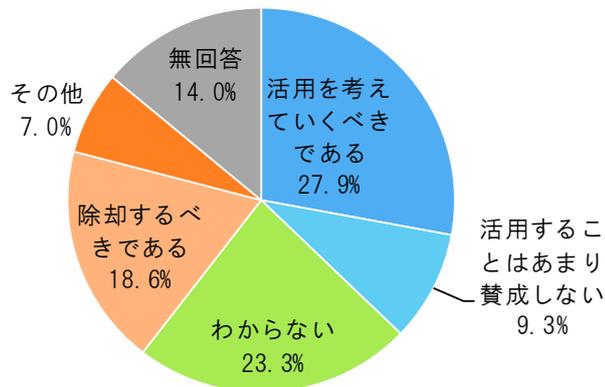
空家等に係る区の実施（複数回答）



④空家等の活用に対する意向

空家等の活用について、「活用を考えていくべきである」が約3割を占め、「活用することはあまり賛成しない」（9.3%）を大きく上回っています。また、「わからない」は2割強を占めています。

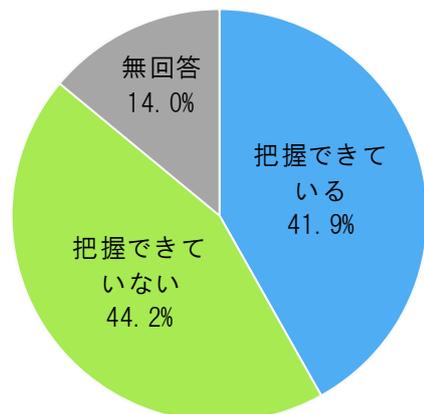
空家等の活用について



⑤所有者等の把握

所有者等の把握について、区として「把握できていない」が4割強を占め、「把握できている」（41.9%）を上回っています。

所有者等の把握について



(2) 空家等現地調査

1) 調査の概要

平成 27 年度実施の区アンケート調査結果等を基に、市内の空家等と思われる家屋について、現地での外観目視による実態調査を行いました。

○調査期間：平成 28 年 11 月
○対 象：市全域 空家等候補 510 件

2) 調査結果

①空家等判定

対象となる家屋の不動産広告の有無、電気メーターの稼働状況、ガスの閉栓状況、人が住んでいる気配等に基づき、空家等の判定を行いました。

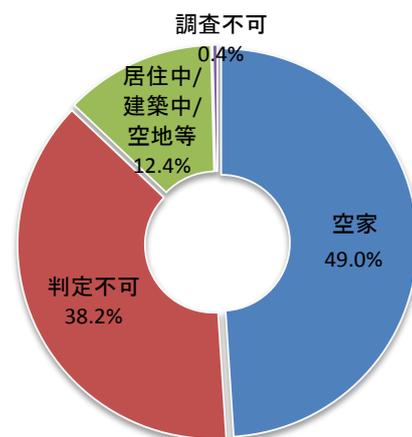
調査の結果、調査対象 490 件中、空家等は 427 件（うち空家：240 件、判定不可：187 件）存在することが判明しました。

学区別の空家等件数をみると、三雲区が市全体の 21.1%と最も多く、次いで菩提寺北区(15.7%)、菩提寺区（14.1%）となります。

学区別に世帯数に対する空家等の割合をみると、菩提寺北区が 3.7 件/100 世帯と最も高く、次いで菩提寺区が 2.2 件/100 世帯となります。

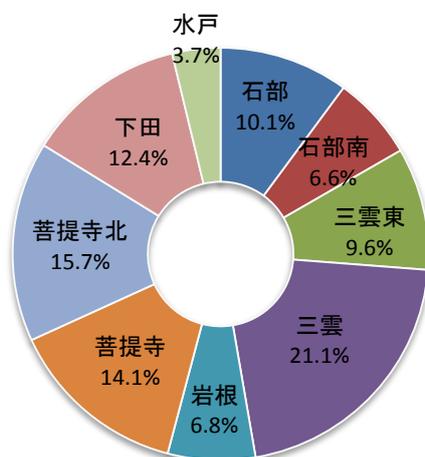
空家判定結果

空家判定	調査件数	割合 (%)	調査件数	割合 (%)
空家	240	49.0	427	87.1
判定不可	187	38.2		
居住中/建築中/空地等	61	12.4	61	12.4
調査不可	2	0.4	2	0.4
総計	490	100.0	490	100.0

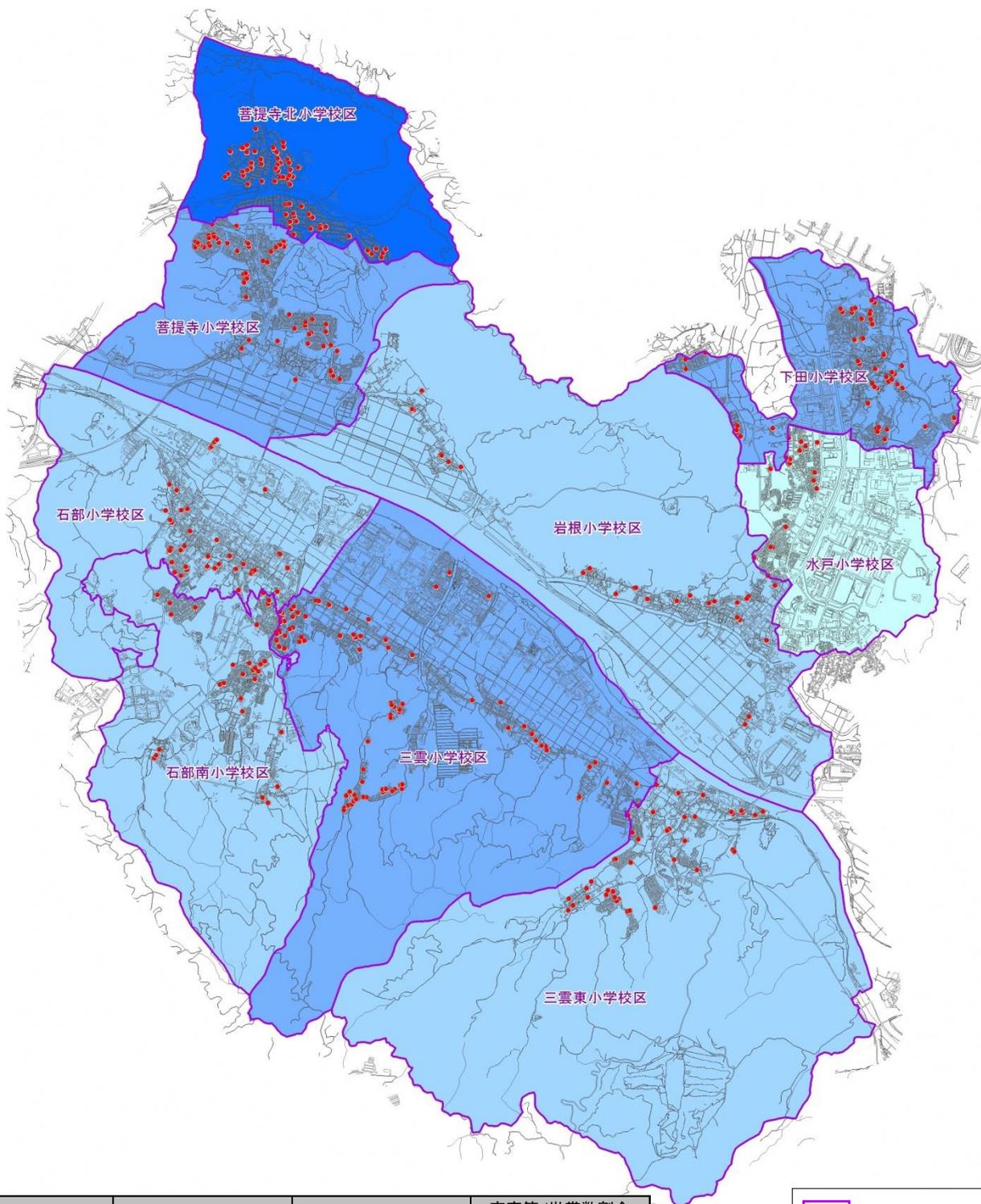


※「判定不可」は空家等の可能性があるため、「空家」(240 件) 及び「判定不可」(187 件) を合わせて「空家等」と判定した。

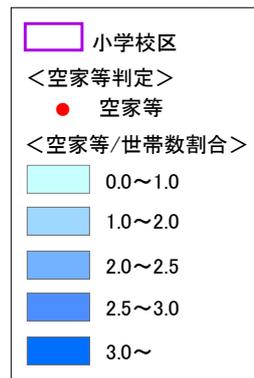
学区別 空家等分布



空家等の分布及び学区別空家等/世帯数割合



小学校区名	世帯数(H28.12)	空家等	空家等/世帯数割合 (件/100世帯)
石部	2,826	43	1.5
石部南	2,221	28	1.3
三雲東	2,105	41	1.9
三雲	4,339	90	2.1
岩根	1,950	29	1.5
菩提寺	2,693	60	2.2
菩提寺北	1,795	67	3.7
下田	2,601	53	2.0
水戸	2,451	16	0.7
市全体	22,981	427	1.9

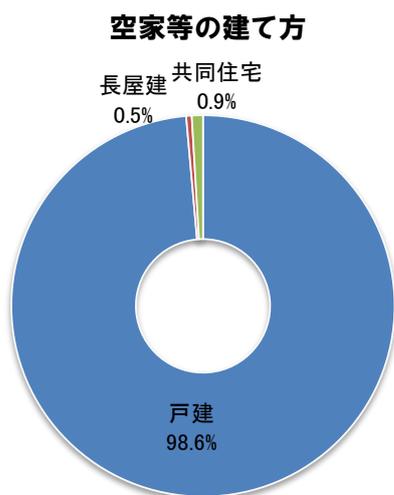


②建物外観調査

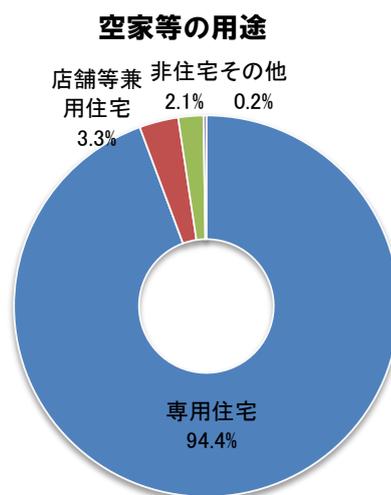
空家等と判定された家屋（427件）について、外観調査として、建て方や用途等の調査を行いました。

建て方

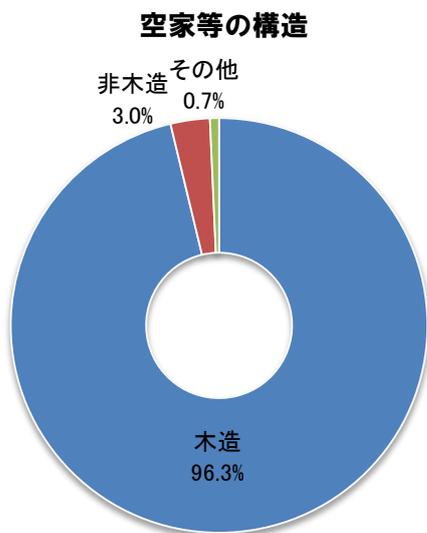
空家等の建て方は、「戸建」が98.6%と大半を占めています。

用途

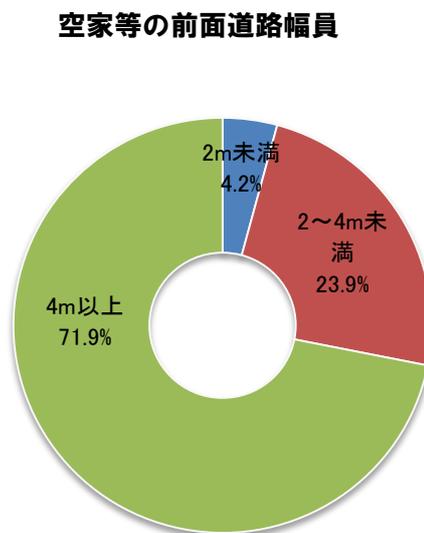
空家等の用途は、「専用住宅」が94.4%と大半を占めており、次いで「店舗等兼用住宅」3.3%、「非住宅」2.1%となっています。

構造

空家等の構造は、「木造」が96.3%と大半を占めています。

前面道路幅員

空家等の前面道路幅員は、「4m以上」が71.9%と過半数を占める一方、「2m未満」も4.2%みられます。



③管理状況等調査

空家等と判定された家屋の管理状況について、以下の観点から現地調査において確認を行い、危険度の評価を行いました。

1. 建物の危険性評価（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）
2. 衛生状態評価（ゴミの堆積や悪臭・異臭など、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）
3. 周辺の生活環境保全への影響評価（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、また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）

空家等現地調査確認事項

調査項目	建物の危険性				衛生状態			周辺の生活環境保全への影響						
	建物の傾斜	屋根の破損	外壁の破損	外壁、屋根・看板等落下の恐れ	ゴミの堆積	悪臭・異臭	動物・虫	カーポート・倉庫等付属工作物	門扉・塀・柵等の破損	屋外機器の破損(至外機等)	窓ガラスの破損	雑草・低木・中木(高さ2.5m未満)	樹木(高木)(高さ2.5m以上)	植物の繁茂(建物への影響)
危険度なし	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	なし又は問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし
危険度A	傾斜あり(1/60以下)	屋根材の一部に剥落、ずれあり	仕上げ材剥落・腐朽・破損により腐朽・破損により一部下地露出	道路又は隣地へ外壁・屋根材等が落下する恐れあり	敷地内に多数堆積	排水・ゴミ放置・動物の糞尿等による悪臭	動物のすみつき又は虫の大量発生形跡あり	一部錆・腐食・破損あり	一部亀裂・破損・傾斜あり	一部破損、又は転倒している	1.2箇所割れている	敷地内で繁茂している	敷地内で繁茂している	
危険度B	傾斜あり(1/60超～1/20以下)	著しい剥落(全体の1/5or10m2超)軒の垂れ下がり	著しい下地の露出(1側面1/3以上)、又は壁面に穴あり	道路又は隣地へ外壁・屋根材等が落下する恐れあり	敷地内に多数堆積	排水・ゴミ放置・動物の糞尿等による悪臭	動物のすみつき又は虫の大量発生形跡あり	錆・腐食・破損により崩壊の恐れあり	亀裂・破損・傾斜により崩壊の恐れあり	破損又は転倒により使用不可	多数割れている	道路又は隣地へ突出(概ね50cm未満)	道路又は隣地へ突出(概ね50cm未満)	繁茂により門扉から玄關まで通行できない
危険度C	著しく傾斜し崩壊の危険(1/20超)	著しい変形、又は穴が開いている	全体にわたって大きな亀裂がみられ、崩壊の危険	道路又は隣地へ外壁・屋根材等が既に落下している	道路又は隣地へ溢れている			既に崩壊している	既に崩壊している		外部から進入できる、又は造作により封鎖	道路又は隣地へ突出(概ね50cm以上)	道路又は隣地へ突出(概ね50cm以上)	屋根・外壁が植物で覆われている
確認不可	確認できない	確認できない	確認できない	確認できない	確認できない	確認できない	確認できない	確認できない	確認できない	確認できない	確認できない	確認できない	確認できない	確認できない

「建物の危険性」、「衛生状態」、「周辺の生活環境保全への影響」について確認を行い、それら3つの項目を総合的に評価



4. 空家等の危険度評価

- ・管理状況等 1. ～3. の調査結果を基に、「建物の危険性」、「衛生状態」、「周辺の生活環境保全への影響」の指標ごとに、管理状況を「危険度A（低）」、「B（中）」、「C（高）」及び「危険度なし」に評価
- ・各指標を以下の分類で統合し、危険度の総合評価を実施

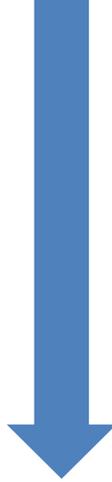
空家等 危険度総合評価の判定方法

		建物危険度			
		C	B	A	なし
衛生状態危険度及び環境保全危険度の最大値	C	D	C	C	B
	B	C	B	B	A
	A	C	B	A	A
	なし	B	A	A	なし

※危険度の指標が1つでも「確認不可」のものは、総合評価「確認不可」とした。



空家等 危険度総合評価

評価	内容	空家等の状態
危険度 なし	【建物】問題なし 【周囲の影響】問題なし	安全 (利活用)
危険度 A	【建物】目立った劣化箇所がなく、ほぼ修繕の必要がない 【周囲の影響】敷地内に雑草が繁茂している程度で大きな影響はないため、早めの管理が必要	
危険度 B	【建物】目立った劣化箇所がいくつか見られる 【周囲の影響】敷地外に影響がではじめ、虫や悪臭等の可能性がではじめる	
危険度 C	【建物】落下物や目立った劣化箇所いくつも見られ、緊急度が極めて高い 【周囲の影響】門や塀の崩壊や草木が著しく道路に侵入しているなど周囲へ大きな影響がある	
危険度 D	【建物】落下物や目立った劣化箇所いくつも見られ、緊急度が極めて高い 【周囲の影響】門や塀の崩壊や草木が著しく道路に侵入しているなど周囲へ大きな影響がある	
※B及びCは、【建物】と【周囲の影響】のいずれか、もしくは両方が生じる場合		

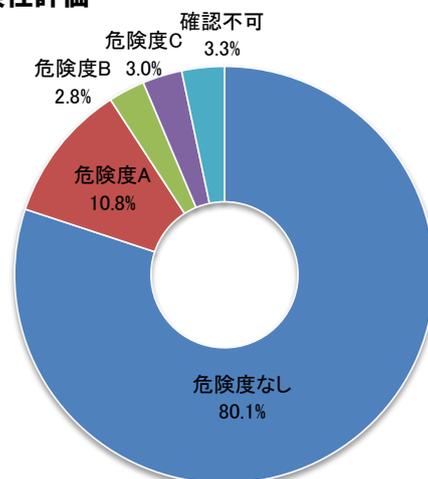
建物の危険性評価

建物の危険性について、「建物の傾斜」、「屋根の破損」、「外壁の破損」、「外壁、屋根・看板等落下の恐れ」の状況について調査を行い、各項目の評価結果のうち、最も危険度の高い（倒壊等のおそれのある）評価を取得し、当該空家等の建物の危険性の評価としました。

建物の危険性は、「危険度なし」が80.1%と大半を占める一方で、危険度A～Cを合わせた16.6%（71件）の空家等において、何らかの建物の危険性が確認されました。

建物の危険性評価

建物危険度	空家等数 (戸)	割合(%)
危険度なし	342	80.1
危険度A(低)	46	10.8
危険度B(中)	12	2.8
危険度C(高)	13	3.0
確認不可	14	3.3
総計	427	100.0



衛生状態評価

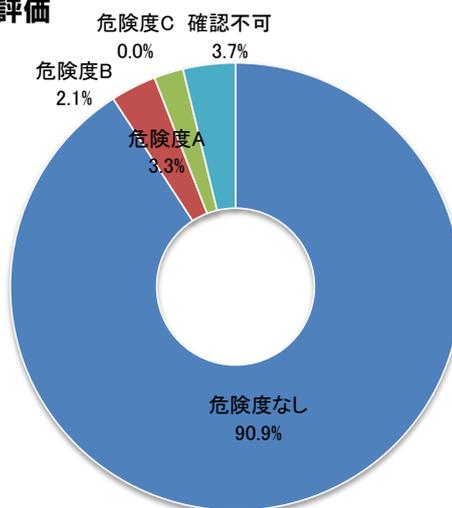
衛生状態について、以下に示す「ゴミの堆積」、「悪臭・異臭」、「動物・虫」の状況について調査を行い、各項目の評価結果のうち、最も危険度の高い（衛生状態の劣悪な）評価を取得し、当該空家等の衛生状態の評価としました。

衛生状態は、「危険度なし」が90.9%と大半を占めています。

「危険度C（高）」はみられません。危険度A及びBを合わせた5.4%（23件）の空家等において、衛生状態の危険性が確認されました。

衛生状態危険度	空家等数 (戸)	割合(%)
危険度なし	388	90.9
危険度A(低)	14	3.3
危険度B(中)	9	2.1
危険度C(高)	0	0.0
確認不可	16	3.7
総計	427	100.0

衛生状態評価



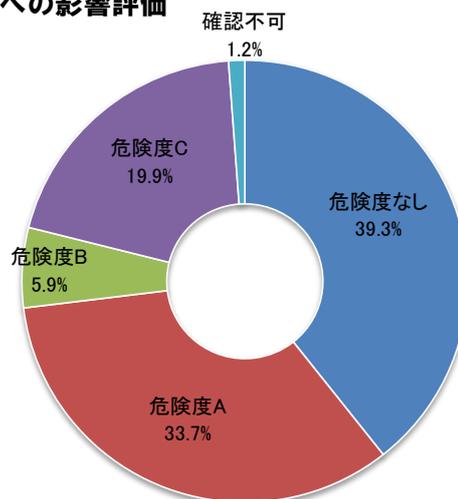
周辺の生活環境保全への影響

周辺の生活環境保全への影響について、「カーポート・倉庫等付属工作物」、「門扉・塀・柵等の破損」、「屋外機器の破損」、「窓ガラスの破損」、「雑草・低木・中木（高さ2.5m未満）」、「高木（高さ2.5m以上）」、「植物の繁茂」状況について調査を行い、各項目の評価結果のうち、最も危険度の高い（生活環境保全に悪影響を及ぼす）評価を取得し、当該空家等の周辺の生活環境保全への影響評価としました。

周辺の生活環境保全への影響の危険性は、「危険度なし」が39.3%と最も多くなりますが、次いで「危険度A（低）」（33.7%）、「危険度C（高）」（19.9%）となり、危険度A～Cを合わせた約6割の空家等において、何らかの周辺の生活環境保全への影響が確認されました。

周辺の生活環境保全への影響評価

衛環境保全危険度	空家等数 (戸)	割合(%)
危険度なし	168	39.3
危険度A(低)	144	33.7
危険度B(中)	25	5.9
危険度C(高)	85	19.9
確認不可	5	1.2
総計	427	100.0



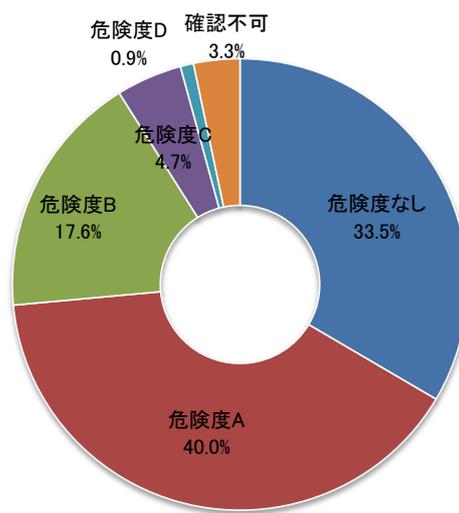
危険度総合評価

「建物の危険性」、「衛生状態」、「周辺的生活環境保全への影響」の各指標に基づく危険度の総合評価は、「危険度A（低）」（40.0%、171件）が最も多く、次いで「危険度なし」（33.5%、143件）、「危険度B（中）」（17.6%、75件）、「危険度C（高）」（4.7%、20件）、「危険度D（最高）」（0.9%、4件）となりました。

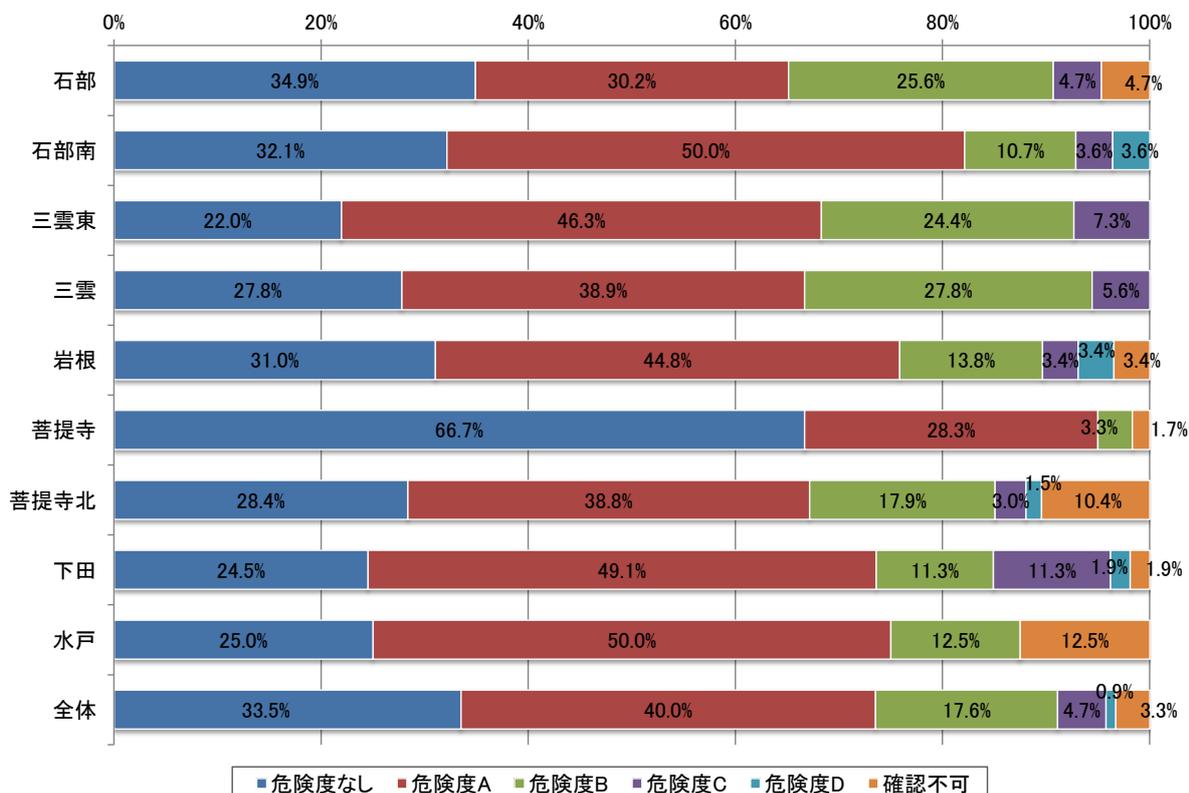
本調査において、本市の約6割の空家等について、程度の差はあるものの、何らかの危険性を有していることが想定されました。

危険度総合評価

総合危険度	空家等数 (戸)	割合 (%)
危険度なし	143	33.5
危険度A(低)	171	40.0
危険度B(中)	75	17.6
危険度C(高)	20	4.7
危険度D(最高)	4	0.9
確認不可	14	3.3
総計	427	100.0



学区別 危険度総合評価



4. 湖南省における空家等対策の課題

1) 空家等の発生に関する課題

空家等実態把握調査からは、本市には空家等が430件程度存在すると推測されます。また、区アンケート調査からは、過半数の区で空家等の増加を把握しているなど、今後も空家等は増加することが予測されます。

一方、国勢調査によると、本市の人口は、平成17(2005)年をピークに減少に転じる一方、世帯数は年々増加しており、世帯の小規模化、核家族化が進んでいます。また、高齢者夫婦や高齢者の単独世帯が増加し、さらに、社人研推計によると、平成67(2055)年には老年人口が約40%になると推測されているなど、将来的に人口減少及び少子高齢化が一層深刻化することが予測されています。人口減少・少子高齢化の進展及び核家族化等により、世帯数は増加し続けているため、世帯縮小化が飽和すると、今後は空家等の件数が爆発的に増加することが懸念されます。

空家等は今後増加していくことが予測される一方、住生活総合調査(平成25年度)によると、本市を含む甲賀地域では、空家を「物置化している」、「ほとんど何もしていない」等、現状を維持する傾向が強いため、空家の放置及び家財道具等の腐朽の問題が発生することが考えられます。そのため、将来の人口動向等を見据えた、空家等の発生予防に向けた適切な対策を講じる必要があります。

また、生産人口の減少及び空家等の増加は、地域の魅力の喪失、活力の低下など本市のまちづくりにおいても重要な影響を及ぼすものであり、人口減少の抑制に向けた移住定住施策との連携や空家等の積極的な利活用、流通の促進など、地域の魅力の維持向上に向けた対策が求められます。

2) 空家等の適正管理に関する課題

住生活総合調査からは、甲賀地域においては比較的新しい空家が多いことが伺えます。しかし、住宅・土地統計調査によると、本市では空家(その他の住宅)の腐朽・破損状況の割合は5年間で4.4%増加しており、劣化している空家等の割合が増加してきていることがわかります。

適正な管理がなされていない空家等は、老朽化による倒壊、樹木・雑草の繁茂、害虫の発生、火災の危険性、景観の阻害など、地域の住環境に様々な影響を及ぼすことが懸念されます。区アンケート調査からは、空家等の問題点として、景観の悪化や防災性・防犯性の低下などが挙げられています。空家等は、第一義的には個人財産であり、所有者等が自らの責任により適正に管理又は対応すべきものです。しかしながら、所有者等の特定が困難な場合や経済的な問題による管理不全など、事案ごとにその内容や所有者の事情も複雑化していることが考えられ、全ての所有者等が自らの管理責任を全うしていくことは困難であることが懸念されます。

そのため、所有者が自ら空家等の適正管理に取り組むための意識啓発やその環境づくりとともに、地域や関係機関・団体等の連携による、多様な関係者の連携によって空家等の維持管理に取り組む体制と仕組みづくりが求められます。

3) 空家等の利活用対策の課題

本市の空家等の特徴として、比較的新しい空家等の割合が高く、市内には、使用可能な状態の空家等も多数残されており、空家等の抑制に向けては、これらの空家等を利活用していくことが重要です。

一方で、新築重視の優遇制度などの住宅市場における新築物件需要と比べて、既存住宅市場は依然未成熟であるとともに、市外からの移住や市内の住み替えなど既存住宅を求める買い手に適応した空家等の供給やその体制等は十分であるとはいえません。また、地域住民の空家等に対する問題意識、活用方法への認識不足や関心の希薄さが、空家等問題の深刻化につながることも懸念されます。

そのため、地域の不動産ストックとして、空家等を市場に流通させていくための仕組みづくりを進めるとともに、空家等を今に地域の歴史等を伝える重要な地域資源と捉え、空家等の利活用を通じた居住環境の充実やコミュニティ形成につなげていくことが求められます。

4) 特定空家等に関する課題

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見ると、約6割の空家等について、何らかの危険性を有していることがわかりました。また、特に危険性の高い空家等（危険度C及びD）は24件（5.6%）となり、これらの危険な空家等をそのまま放置すれば周辺や地域の居住環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念され、その影響を抑制するための対策に早急に取り組む必要があります。

法第2条及び第14条に基づく、特定空家等に該当するおそれがある空家等に関しては、早期の指導又は助言による改善が求められ、危険箇所の改修・除却等を含む法に基づく措置を講じることで、周辺の安全を確保していく必要があります。

また、特定空家等に該当せず、現状危険度の低い空家等についても、このまま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、適正な維持管理や活用に資する対策に取り組む必要があります。

5) 対策の推進体制に関する課題

空家等対策は、所有者等が自らの責任のみにおいて取り組むことは困難であり、限界があります。区アンケート調査においても、空家等を地域の問題として認識している一方、区として、その所有者等を把握できておらず対応を図ることができない状態も見受けられます。

そのため、行政として、庁内関係部署のみならず、行政全体の取組みと位置づけるとともに、市民、地域、事業者、関係機関・団体等が相互に連携・協働しながら、総合的に空家等対策を推進していくための体制を構築していく必要があります。

6) 地域ごとの課題

本市の空家等分布の特徴として、農山村の既存集落並びに JR 草津線の南側を平行に走る旧街道沿いの地域及び湖南三山周辺地域など、古くから存する集落等の空家等の割合が比較的高く、それらの地域では、建物の築年数が相当期間経過している物件も多く分布しています。一方、近年開発された住宅地においても空家等が発生増加している状況が伺え、本市における人口や世帯数の動向を踏まえると、これら地域における空家等が、今後一層増えることが予測されます。

本市の空家等対策として、地域特性及び小学校区等の地域の特性や空家等の現状を踏まえ、地域に応じた適切な対策に取り組むことが重要となります。

地域特性における課題と方向性

地域	代表例	空家等の現状	地域特性における課題と方向性
農山村地域	農業振興地域周辺等 (岩根、菩提寺等の一部)	・家屋の数が少ないため、空家等の件数も少ない。 ・古い家屋が多い。	・市街化調整区域として、建築に制限がかかることが多い。 ・公共施設や公共交通機関等へのアクセスが難しい地域がある。 ⇒土地利用制限に配慮しながら、恵まれた田園風景等、豊かな自然の中にある空家等として、新たな利用者を募ります。
東海道沿線地域 歴史・観光拠点 地域	旧東海道沿線 歴史・観光拠点地域 (東寺、西寺、岩根、下田等の一部)	・歴史的な建物や古民家がある。 ・古い家屋が多い。	・歴史的な街並みや景観に配慮する必要がある。 ・昔の街並みがそのままとなっており、道路が狭い地域が多い。 ・古い家屋が多く、倒壊の危険性が高い家屋がある。 ⇒歴史的な街並みを活かし、古民家の活用を図ります。
市街地地域	住宅街 (岡出、宝来坂、北山台、三上台、イワタニランド、近江台、ハイウェイサイドタウン、湖南工業団地等の一部) 駅周辺 (石部西、中央、三雲の一部)	・家屋の数が多く、空家等の数が多い。 ・新しい家屋が多い。 ・住宅が密集していることが多い。	・周辺に住宅が立地していることが多く、空家等化すれば、周辺に影響が出やすい。 ⇒新しい家屋が多く、利活用が可能な物件が多いので、危険度の高い空家等となる前に移住定住を促進することで、空家等の利活用と空家等化の防止を図ります。 ⇒空き店舗等の利活用や都市機能サービスの拡充など、利便性を向上するための空家等の活用を検討する必要があります。

小学校区における課題と方向性

学区	空家等の現状	地域における課題と方向性
石部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の件数が市全体の平均を下回り、比較的少ない。(43件) ・ 空家等の世帯数に対する割合は市全体を下回る。(1.5件/100世帯) ・ 危険度 C 以上の空家等の割合は市全体の平均を下回る。(4.7%) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 世帯数割合は市全体の平均以下で、空家等の件数、割合がともに低く、危険空家等の割合も比較的低い。 ・ 都市計画マスタープランにおいて、学区内に産業拠点と生活文化拠点が設定されている。また、生活文化拠点は景観計画で重点地区候補地として位置づけられている。 <p>⇒ 今後は、空家等の発生を抑制するとともに、適切に維持管理をしていくことが重要となります。特に空家が点在している学区南東地域においては、適正管理や発生抑制が重要になります。また、学区内の生活文化拠点としての景観計画重点地区候補地における景観づくりの地域資源として、空家等の積極的な利活用が求められます。また、石部西部の産業拠点周辺は、労働者が通う地域となるため、空き店舗等の利活用も検討する必要があります。</p>
石部南	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の件数が市全体の平均を下回り、比較的少ない。(28件) ・ 空家等の世帯数に対する割合は市全体を下回る。(1.3件/100世帯) ・ 危険度 C 以上の空家等の割合は3番目に高い。(7.2%) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 世帯数割合が市全体の平均以下となっており、空家等の件数、割合がともに低いが、高齢化の進展とともに、将来、空家等の増加が見込まれる。また、危険空家等の割合が高い。 ・ 都市計画マスタープランにおいて、常楽寺・長寿寺は歴史・観光拠点として設定されている。 <p>⇒ 危険度総合評価 D の空家があり、対策が必要です。今後は、空家等数も少ないことから、空家等の発生を抑制するとともに、空家等の危険度が増加しないよう対策し、現在ある空家等の維持管理を促進していくことが重要となります。また危険な空家等が比較的多いことから、特定空家等に関する適切な措置が求められます。常楽寺と長寿寺周辺は、景観に配慮した利活用が求められます。</p>
三雲東	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の件数が市全体の平均を下回り、比較的少ない。(41件) ・ 空家等の世帯数に対する割合は市全体と等しい。(1.9件/100世帯) ・ 危険度 C 以上の空家等の割合は2番目に高い。(7.3%) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 世帯数割合が市全体の平均と同程度となっており、長屋の空家の割合が多い。空家等の件数、割合がともに高く、危険空家等の割合も比較的高い。 ・ 都市計画マスタープランにおいて、学区内に生活文化拠点が設定されている。 <p>⇒ 今後は、空家等の発生を抑制するとともに、現在ある空家等の維持管理を促進していくことが重要です。危険度総合評価 B 以下の建物が多いため、空家等の老朽</p>

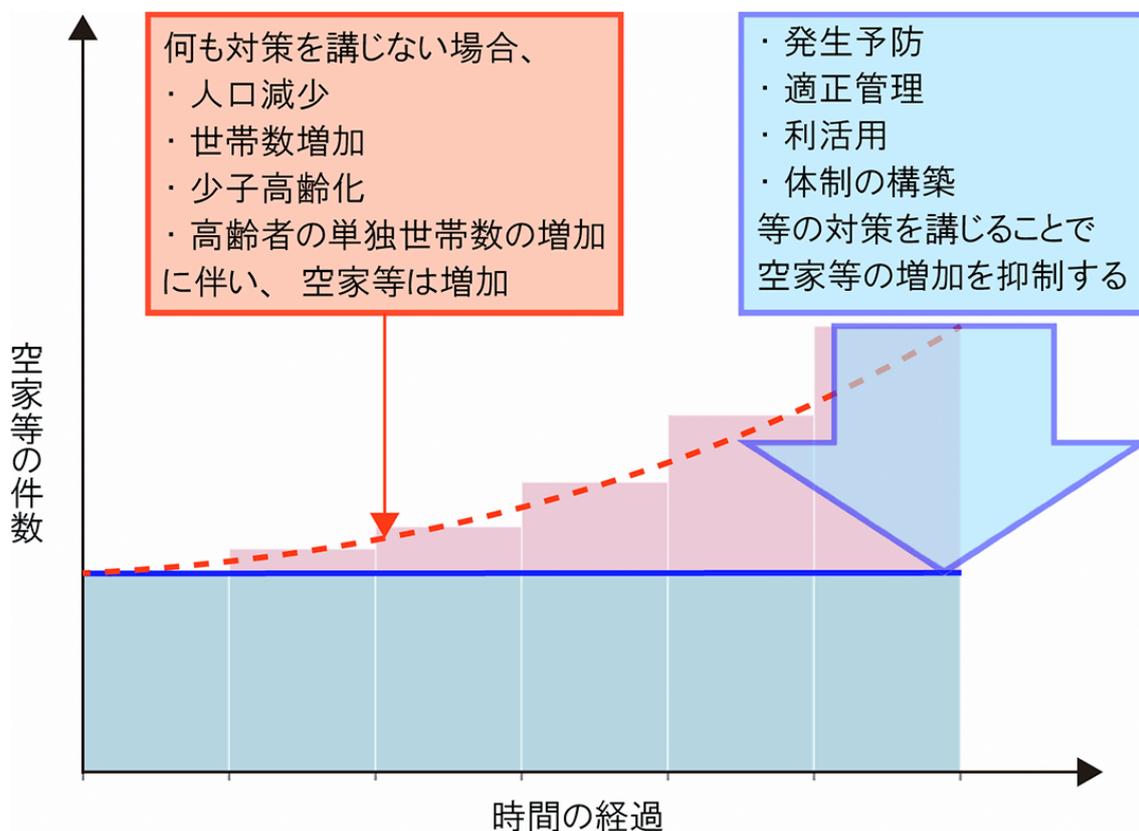
学区	空家等の現状	地域における課題と方向性
		<p>化を防止する等の対策が必要です。また危険な空家等が比較的多いことから、特定空家等に関する適切な措置が求められます。世帯数が多く、空家等の割合が高いですが、都市計画マスタープランで生活文化拠点が設定されていることから、空家等の利活用する機会が多い地域といえるため、空き店舗等の利活用など、生活拠点として適した空家等の利活用が求められます。</p>
三雲	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の件数が学区内で最も多い。(90件) ・ 空家等の世帯数に対する割合は市全体を上回り、3番目に高い。(2.1件/100世帯) ・ 危険度 C 以上の空家等の割合は市全体の平均と等しい。(5.6%) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 世帯数割合が市全体の平均よりも多く、空家等の件数が最も多く、空家等の割合も比較的高いため、空家等化が他地域に比べ進んでいる。将来、高齢化の進展とともに、空家等のさらなる増加が見込まれているが、危険空家等の割合は平均的である。 ・ 都市計画マスタープランにおいては、都市拠点として設定されている。また、東海道沿道地区は景観計画で重点地区候補地としても位置づけられている。 <p>⇒ 今後は、空家等の発生を抑制するとともに、現在ある空家等の維持管理を促進していくことが重要となります。また、景観計画上の重点地区候補地における景観づくりの地域資源として、空家等の積極的な利活用が求められますが、東海道沿いは特に空家等が多く、古くからの建物が多くなっています。東海道沿いの空家等は、危険度は高くないので、利活用の促進が必要です。また、東海道より北は都市拠点とされているため、空き店舗等の利活用の検討及び市民のニーズに合わせた新興住宅と空家等を活用した既存の住宅との調整を図る必要があります。</p>
岩根	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の件数が市全体の平均を下回り、比較的少ない。(29件) ・ 空家等の世帯数に対する割合は市全体を下回る。(1.5件/100世帯) ・ 危険度 C 以上の空家等の割合は市全体の平均を上回る。(6.8%) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 世帯数割合が市全体の平均以下となっており、空家等の件数、割合がともに低い一方、危険な空家等の割合が高い。 ・ 善水寺周辺は都市計画マスタープランで歴史・観光拠点に設定され、その南には、広域交流拠点、地域生活拠点があります。 <p>⇒ 危険度総合評価 C, D があり、危険な建物があるため、危険度が増加しないよう対策や特定空家としての対応が必要です。今後は、空家等の発生を抑制するとともに、現在ある空家等の維持管理を促進していくことが重要となります。また危険な空家等が比較的多いことから、特定空家等に関する適切な措置が求められます。善水寺周辺は歴史・観光拠点として、景観に配慮</p>

学区	空家等の現状	地域における課題と方向性
		<p>した利活用が求められます。広域交流拠点や地域生活拠点の周辺では、今後、都市機能が集約されることが予測されるため、空家等を利用した移住定住を促進する対策が必要です。</p>
菩提寺	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の件数が市全体の平均を上回り、3番目に多い。(60件) ・空家等の世帯数に対する割合は市全体を上回り、2番目に高い。(2.2件/100世帯) ・危険度C以上の空家等は学区内にみられない。(0.0%) ・危険度なしの空家等の割合は最も高い。(66.7%) 	<ul style="list-style-type: none"> ・世帯数割合が市全体の平均以上となっており、空家等の件数、割合が高く、今後の高齢化の進展とともに更なる空家等の増加が見込まれる。 ・一方で、危険な空家等の割合は最も低く、また危険度なしの空家等の割合は最も高い。 ・都市計画マスタープランにおいて、学区内に広域交流拠点、地域生活拠点として設定されている。 <p>⇒ 今後は、空家等の発生を抑制するとともに、既に多くある空家等の危険度を増加しないよう維持管理等の対策が必要です。特に、活用の可能性のある危険度なしの空家等が多くみられることから、これらを地域資源として積極的に利活用していくことが求められます。都市計画マスタープランで、生活サービスが充実するよう広域交流拠点、地域生活拠点が設定されているため、その周辺では、空家等を利用した移住定住を促進する対策が必要です。</p>
菩提寺北	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の件数が市全体の平均を上回り、2番目に多い。(67件) ・空家等の世帯数に対する割合は学区で最も高い。(3.7件/100世帯) ・危険度C以上の空家等の割合は市全体の平均を下回る。(4.5%) 	<ul style="list-style-type: none"> ・世帯数割合が市全体の平均を大きく上回っており、危険度総合評価Dもある。空家等の件数、割合がともに高い一方、危険な空家等の割合が比較的低い。 ・都市計画マスタープランにおいて、学区内に観光・レクリエーション拠点が位置づけられている。 <p>⇒ 空家等の割合が高いため、観光・レクリエーション拠点として、空家等の増加を抑制していく必要があります。今後は、空家等の発生を抑制するとともに、現在ある空家等の維持管理を促進していくことで、既に多くある空家等の危険度を増加しないよう対策が必要です。</p>
下田	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の件数が市全体の平均を上回り、比較的多い。(53件) ・空家等の世帯数に対する割合は市全体を上回り、比較的高い。(2.0件/100世帯) ・危険度C以上の空家等の割合は最も高い。(13.2%) 	<ul style="list-style-type: none"> ・世帯数割合が市全体の平均程度ですが、一部に危険度の高い建物が集中している。空家等の件数、割合が高く、今後の高齢化の進展とともに更なる空家等の増加が見込まれる。 ・都市計画マスタープランにおいて、学区内に産業拠点、地域生活拠点、スポーツ・健康増進拠点と多様な拠点が設けられている。 <p>⇒ 今後は、空家等の発生を抑制するとともに、現在ある</p>

学区	空家等の現状	地域における課題と方向性
		<p>空家等の維持管理等により、空家等の危険度増加防止が必要です。また危険な空家等が特に多いことから、特定空家等に関する適切な措置が求められます。また、多様な拠点が設定されているため、今後、多くの特性をもったサービスが充実する地域となることが想定されるため、空家等を利用した移住定住を促進していく必要があります。</p>
水戸	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の件数が学区内で最も少ない。(16件) ・空家等の世帯数に対する割合は学区内で最も低い。(0.7件/100世帯) ・危険度C以上の空家等は学区内にみられない。(0.0%) 	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の世帯数割合が市全体の平均を下回っており、空家等の件数、割合がともに低く、危険な空家等の割合も最も低くなる。 ・都市計画マスタープランにおいて、学区内に産業拠点が設定されている。 <p>⇒今後の空家等発生の抑制に努める必要があります。また、現在ある空家等の維持管理を促進していくことが重要となります。産業拠点の周辺では、多くの労働者が通うまたは住む地域となるため、空家等を利用した空き店舗等の利活用も視野に入れた活用が必要です。</p>

本市の現状を踏まえると、空家等を何も対策を講じず放置した場合、人口減少、世帯数の増加、少子高齢化、高齢者の単独世帯数の増加などにより空家等の増加が見込まれます。今後、発生予防、適正管理、利活用、体制の構築等の対策を推進し、空家等の増加を抑制していく必要があります。

空家等の課題と対策のイメージ



第二章 基本的な方針

1. 基本理念

空家等の現状と課題を踏まえ、本市においては、空家等対策の基本理念を以下と定めます。

【1】安全・安心の向上 ～安全・安心で快適で誰もが住みたいと思える住環境の形成

適切に管理されていない空家等は、防災、環境衛生、景観等の住環境に係る様々な面で地域住民に大きな影響を与えるため、安全性の保全の観点から、危険となる空家等をはじめとした適正管理の対策を行うとともに、現在居住されている住宅の空家化を未然に防ぐ発生予防の対策を行います。

【2】地域振興への貢献 ～地域の特性に応じた空家等の利活用による地域の魅力づくりと定住者の促進

空家等は放置すれば地域に様々な問題を引き起こすおそれがありますが、一方で、魅力ある地域資源として利活用することで、地域を活気づける可能性も秘めています。空家等を地域の特性に応じた利活用を図ることで、移住定住の促進など地域の活性に資する対策を行います。

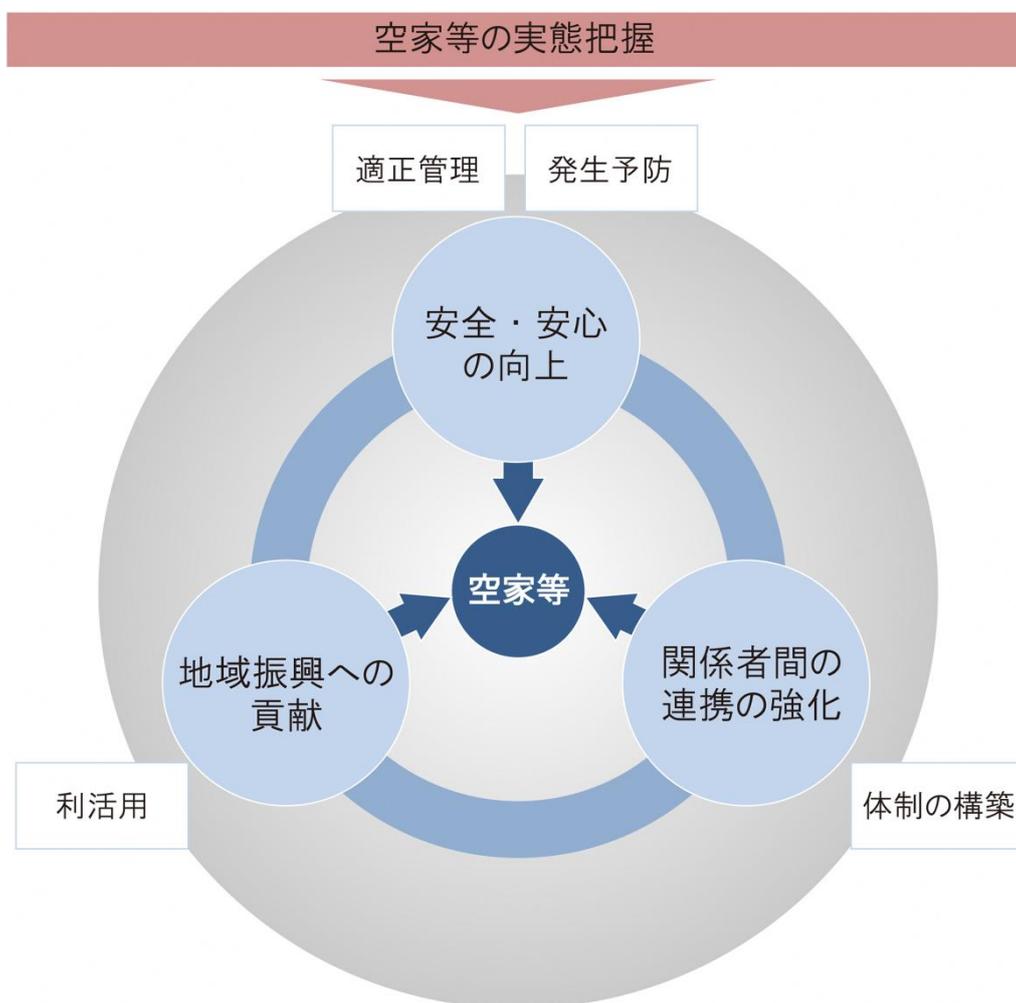
【3】関係者間の連携の強化 ～地域で取組む空家等対策の推進

空家等の管理は基本的に所有者の責務としつつ、地域として、空家等の増加を抑制するため、行政のみならず多様な主体が協働、連携を図りながら、空家等対策に取り組むことが大切です。行政及び地域住民・事業者等の協働、連携の強化につながる体制を構築します。

空家等対策においては、これら3つの基本理念に基づき、地域の安全・安心な住環境の形成のため、空家等の「発生抑制」、「適正管理」による安全・安心の向上、空家等の「利活用」による地域振興への貢献、地域や行政などそれぞれの立場での協働と連携による「体制の構築」によって、地域の豊かな暮らしとまちづくり活動に資する総合的な取組みを進めていきます。

また、空家等対策の実施にあたっては、空家等の発生及び諸問題の顕在化の予兆を的確に捉えることが重要であることから、継続的な空家等の実態把握に取組み、その成果に基づく効果的・効率的な取組みを推進します。

空家等対策の基本理念



2. 空家等対策の基本方針

空家等対策を推進するにあたっては、『安全・安心の向上』『地域振興への貢献』『関係者間の連携の強化』の3つの基本理念のもと、新たな空家等の発生を予防することをはじめとして、空家等の適正管理、空家等の利活用など、居住中から除却・跡地に至るまでの各段階に際し、それぞれの状況に応じた適切な対策を講じていく必要があります。

そのため、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、市民一人ひとりが、空家等を身近な問題と捉え、主体的に関わることが重要であり、以下の基本方針のもと、空家等対策を推進します。

【1】所有者等の取組みを支援する

法第3条において、空家等は「空家等の所有者は又は管理者は、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」と規定されており、空家等の所有者等においては、空家等を適切に管理する権利と義務が保障されています。そのため、空家等の所有者等は空家等の管理について第一義的な責任を持ち、適正な管理を行うことで、管理不全な空家等の解消に努める必要があります。

本市では、所有者等に対し、空家等の管理不全が引き起こす問題に対する理解や適切な維持管理の方法の周知、空家等の改修支援など、所有者等が適切に維持管理を行うための取組みを実施することで、未然のトラブルの防止、住環境の維持・回復・向上に取り組めます。

【2】地域が主体的に関わる仕組みをつくる

空家等の問題は個人の問題だけでなく、景観や安全など周囲の環境に大きな影響を及ぼすおそれがあることから、地域での課題となっています。また、地域での取組みを強化することにより、身近な問題として空家等に対する意識を高め、住民同士の相互連携による適切な対応が可能となります。

本市では、地域（市民及び地域コミュニティ組織）及び関係機関・団体等との連携・協力の仕組みづくりのもと、法及び関係条例等に基づき、空家等の適正管理に向けた課題解決に取り組めます。また、使用可能な空家等については、地域資源として有効活用を図り、地域活性化に資する利活用に取組みます。

空家等の分布や状態は、市内全域が一様ではなく、それぞれの地域ごとの課題に特徴があります。一方で、湖南省は野洲川や十二坊をはじめとした豊かな自然、東海道や湖南三山等の魅力的な歴史、地域で発展した産業など、多様な地域ごとに異なる魅力を有しているため、それぞれの地域の課題、魅力及び特徴を踏まえ、地域特徴を見据えた空家等対策を推進します。

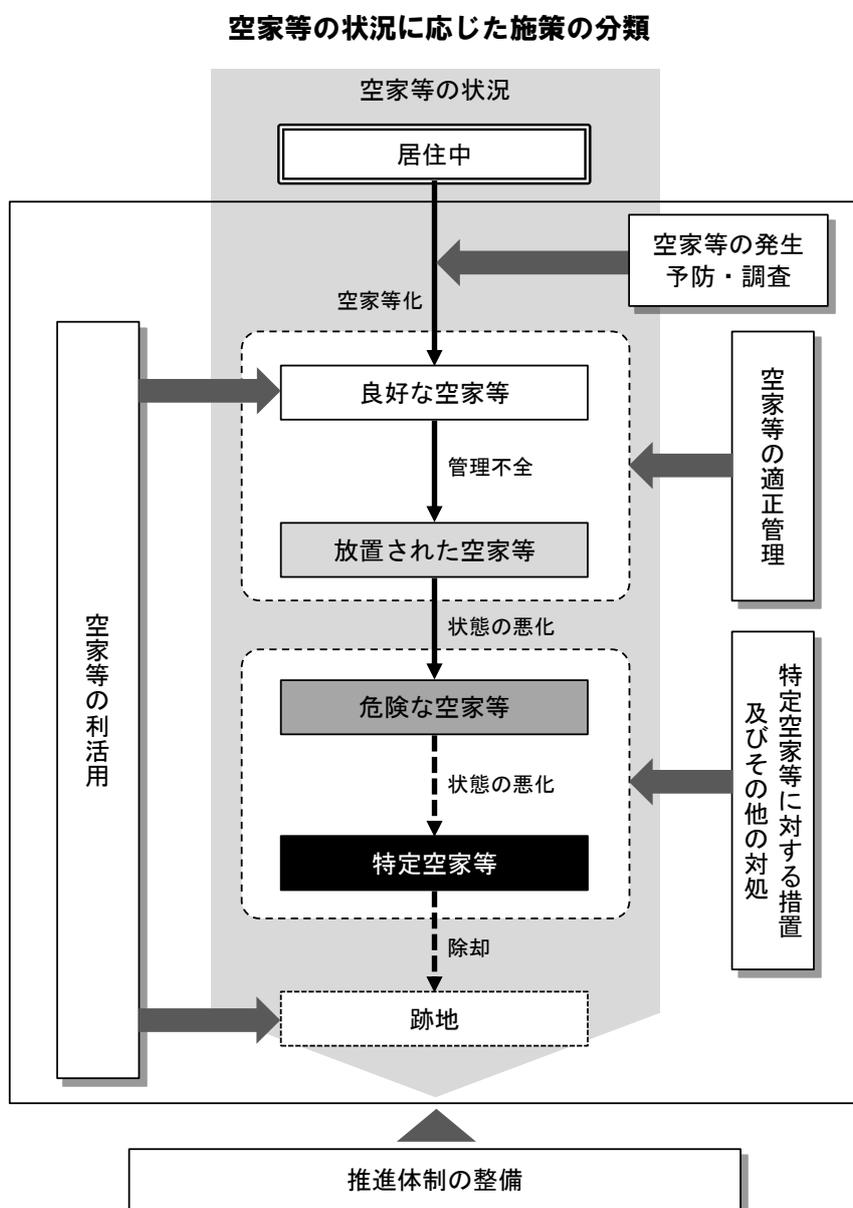
【3】円滑な対策推進のための体制を構築する

効果的な空家等対策の実施にあたっては、所有者等のみならず、市及び地域・住民等、不動産等関連事業者、大学、NPO等の各主体が、各々の役割や責務を認識し、相互に協力・連携する体制を構築していくことが重要です。

本市では、空家等対策推進協議会をはじめとした各関連主体の取組みの円滑化及び主体間の協力・連携を促進するため必要な対策を講じるとともに、地域のまちづくりの視点を踏まえた多様な取組みを総合的かつ主体的に進めるための体制を構築します。

3. 基本方針に基づく施策の枠組み

空家等対策の基本方針に基づき、空家等の状況に応じた『空家等の発生予防・調査』、『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及びその他の対処』の各施策、及び対策推進のための基盤整備等に係る『推進体制の整備』の5つの施策に分類し、空家等対策に取り組めます。



今後の空家等の増加が見込まれる中、空家等対策を継続的に推進していくことが必要となります。

下表に示す各施策分類に応じた取組みを、適切な予算の確保に努め段階的に進めていくことで、施策間の相互の連携を図りながら効果的・効率的な対策を実施していきます。

具体的な取組みについて、第三章以降に記載します。

施策分類ごとの取組みスケジュール（案）

対策		早期の取組み	短期的取組み	中長期的取組み
空家等の発生予防・調査	発生予防	市民への周知・啓発	→	
			住宅ストックの良質化と長寿命化	
	調査		相続対策の推進	
			継続的な空家等調査の実施	
			空家等情報データベースの構築	
空家等の適正管理		所有者等の管理意識の向上	→	
			地域やNPO等による管理支援体制の構築	
			管理サービス業の育成と普及	
			適正管理に関する情報提供・相談機会の充実と指導	
			適正管理に対する支援	
			跡地の適正管理	
空家等の利活用		「(仮称) 湖南空家活用ハブセンター」の創設	→	
			移住定住の促進	
			空家等の利活用に対する支援	
			市街化調整区域等における空家等の活用策の検討	
			跡地の活用	
特定空家等に対する措置及びその他の対処		特定空家等に対する措置等		
推進体制の整備		推進体制の整備（総合相談窓口の設置、空家等対策協議会、等）		
		関係機関・団体等との連携		

本計画に基づく空家等対策を計画的かつ効率的に推進するため、計画期間を3期に分けて3箇年ごとに実施計画を策定します。実施計画は、事業の優先度を明確にし、主要事業内容を示すとともに、予算編成の指針となります。なお、社会経済情勢の変化等に柔軟に対応するため、実施計画は毎年度見直しを行います。

4. 目標指標

本計画における空家等対策の推進の目安として、以下の目標指標を設定します。

指標は、対策の基本的方向に示す「安全・安心の向上」、「地域振興への貢献」、「関係者間の連携の強化」それぞれについて、その目標を市民にわかりやすく伝えるとともに、達成状況の確認に用いることを踏まえ、定量的な統計データ等の把握可能な数値とします。

なお目標値は、今後の空家等の発生状況等に応じた効果的・効率的な対策を推進していくため、本計画の計画期間である9年後を目処として設定し、本計画を見直す際に新たな目標指標を設定します。

指標及び目標値の設定(案)

【1】安全・安心の向上

空家等の発生予防

指標	基準値	目標値	資料等
空家等件数	427 件 (H28)	427 件 (H37)	※1

※1 空家等実態把握調査(「空家等」もしくは「判定不可」と判定された件数)

空家等の適正管理

指標	基準値	目標値	資料等
管理不全な空家等の件数	24 件 (H28)	24 件 (H37)	※1
腐朽・破損している空家の割合	23.3% (H25)	23.3% (H35)	※2

※1 空家等実態把握調査(管理状況において危険度総合評価「危険度D(最高)」及び「危険度C(高)」と評価された件数)

※2 住宅・土地統計調査(空家(その他の住宅)の総数に占める「腐朽・破損あり」空家の割合)

【2】地域振興への貢献

空家等の利活用

指標	基準値	目標値	資料等
空家等の利活用施策による 空家等解消件数	—	3件/年 (H29-H37 平均)	※1

※1 市調べ(相談窓口担当課)

【3】関係者間の連携の強化

体制の構築

指標	基準値	目標値	資料等
相談対応件数	4件 (H28)	4件/年 (H29-H37 平均)	※1

※1 市調べ(相談窓口担当課)

第三章 空家等の発生予防・調査

1. 空家等の発生予防

住宅は、人びとの暮らしや地域の諸活動の基盤となり、豊かな地域社会を形成する重要な拠点であります。今後も空家等の増加が予想される中において、現に存在する空家等への対策のみならず、現在居住中の住宅の空家化を未然に防ぐことが重要です。

住宅が空家等となる要因には、所有者等の個人的な事情によるところが大きいと、居住中から所有者等としての管理責任意識を高めるソフト・ハード両面からの取組みを進めます。

また、空家等の発生予防においては、地域として住み続けられる住環境を整えることが大切といえます。市民一人ひとりが空家等を身近な問題と捉え、主体的に関わるための契機と意識の向上に向けた啓発活動に取組みます。

(1) 市民への周知・啓発

空家等の対策を進めるには、空家等についての問題意識を広く市民の間で共有することが大切となります。本市では、平成22(2010)年から人口減少に転じ、少子高齢化の進展及び世帯数の増加により、空家等の件数が今後急速に増加することが予想されています。

そのため、適切な管理が行われない空家等における防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に及ぼす影響などの諸問題や、市の取組み及び法に基づく措置、空家等の利活用に踏み出せない要因と対応などについて、市民が理解を深める機会を設けるとともに、適切な管理方法や空き家バンクなどの活用方法、空家等の利活用による利点及び活用事例、総合相談窓口の連絡先、地域及び事業者、NPO等団体の取組み、補助金及び助成金の情報提供などについて市広報紙やパンフレット等を通じた情報発信を行うとともに、関係部署及び関連機関・団体、地域等と連携し、出前講座やセミナーの開催など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、高齢者世帯(単身者、夫婦のみなど)においては、今後、施設入所や転居等を契機とした住宅の空家化が全国的に問題となっており、本市においても同様の問題が予想されることから、事前に適切に対応することを促す必要があります。そのため、高齢者福祉等の関係部署及び福祉・医療事業者等との連携のもと、高齢者世帯への空家等対策に関する情報提供の強化に取組みます。

【具体的な取組み(案)】

- 市広報紙等による情報発信と啓発
- 空家等問題相談窓口の開設
- 専門家による空家等の予防啓発セミナー等の実施
- 高齢福祉・医療等の関係団体等を通じた空家等対策に関する情報提供
- 空家等の適正管理と活用の地域への出前講座の実施
- 固定資産税の通知とともに空家等の問題に関する啓発チラシ等の配布

(2) 住宅ストックの良質化と長寿命化

空家等の発生を予防する根本的な取組みは、既存の住宅に「住み続ける」、「住まいを引き継ぐ」ことといえます。このため、住宅ストックの良質化と長寿命化を推進することで、将来的な空家化の抑制につながるものと考え、そのため築年数が経過した住宅等について、リフォーム、リノベーション等により改修された住宅を増やし、良質な既存住宅市場や利活用事例を広く周知し、啓発を図っていく必要があります。

既存住宅については現在、本市では、木造住宅耐震、バリアフリー改修事業や高齢者住宅小規模改造助成事業等を設け、住宅の質の向上に努めています。

今後も引き続き、これらの取組みを推進するとともに、国の住宅施策の動向等を踏まえつつ、支援制度の更なる拡充について検討・実施します。

【具体的な取組み（案）】

- 「長寿命化住宅」の価値の周知・啓発
- 湖南省木造住宅耐震・バリアフリー改修事業補助金交付事業<継続>
- 高齢者住宅小規模改造助成事業<継続>

(3) 相続対策の推進

空家等が発生し放置される要因として、所有者等の死後、相続等による権利関係の承継が円滑・適切に行われず、不動産の管理者が複雑化・不明化した場合、所有者等の高齢化に伴い不動産の管理についての判断ができなくなった場合、適切な管理や財産処分が困難になるケース等が挙げられます。

このような事態を防ぐために、主に高齢者世帯を対象として、生前または相続発生時に速やかに土地建物等の登記の名義変更が行われるよう、関係団体等と連携して相続に関する法律相談会等を開催するなど、所有者等の相続生前対策、相続登記を推進します。

【具体的な取組み（案）】

- 空家等相続セミナーの開催による法定相続（共有名義）問題の周知・啓発
- 相続相談会の実施、専門家の紹介
- 財産管理制度の活用検討

2. 空家等の調査

空家等対策を効果的・効率的に展開していくにあたっては、市内における空家等の状況及び所有者等の意向を的確に把握することが必要不可欠です。

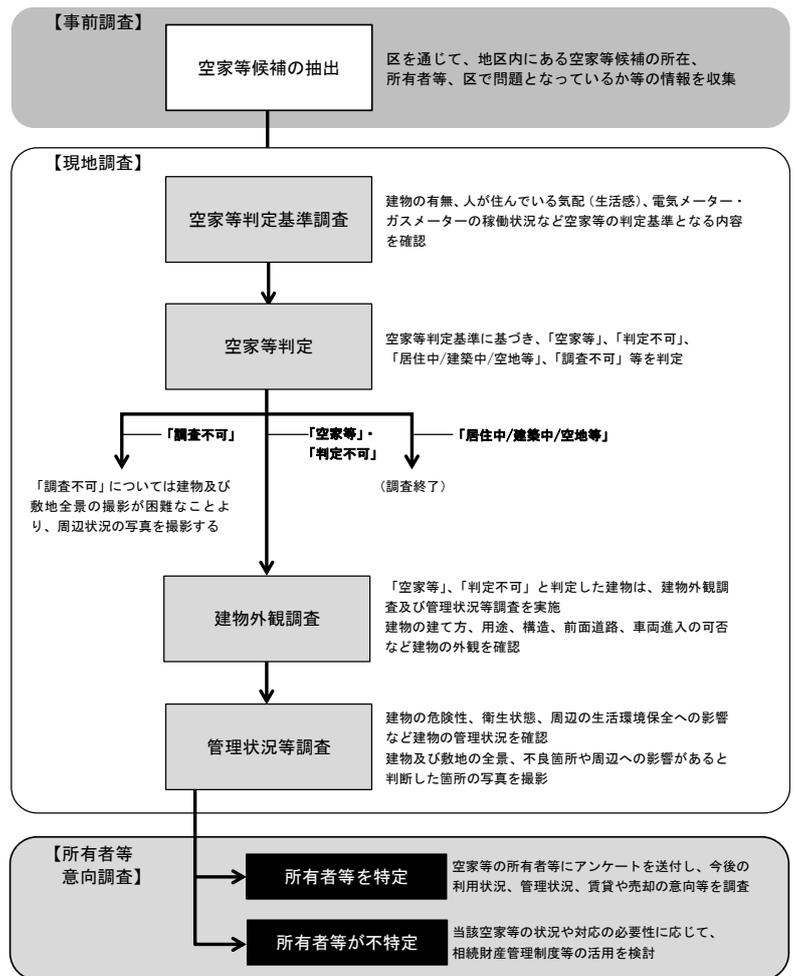
そのため、空家等の実態を継続的に把握するための調査を実施するとともに、その結果をデータベースとして整備します。

(1) 継続的な空家等調査の実施

平成 27～28 年度にかけて実施した空家等の実態調査に引き続き、今後も市内における正確な空家等の件数や状況等の把握を目的とした調査を継続して実施し、適正な維持管理の啓発と意向把握等のための所有者等の特定及び意向調査を行います。

なお、継続的な調査の実施は、空家等の発生予防に向けた所有者等への情報提供と併せて実施することで、所有者等及び地域・住民等への意識啓発を図るとともに、空家化が予測される家屋を迅速に把握します。また、早期対応を図ることが空家等の発生予防に効果的であることから、地域コミュニティ等と協働した調査に取り組めます。

空家等実態把握調査の流れ（案）



(2) 空家等情報データベースの構築

空家等実態調査の結果をデータベース化し、継続的に情報を更新・管理できる仕組みを構築します。

データベースは、庁内関係部署間で情報共有を図ることで、空家等対策を効果的かつ効率的に推進していくための基礎資料として活用します。

第四章 空家等の適正管理

空家等は、適切に管理されていないことにより、建物の倒壊、公衆衛生の悪化、景観の阻害、樹木・雑草の繁茂など、多くの問題を生じる可能性があります。管理不全により劣悪な状態となった空家等の放置、増加により、地域の生活環境にもたらす影響はさらに深刻化していくことが懸念されます。

良好な状態の空家等を適正に維持管理することは、空家等自体の資産価値の維持向上とともに、地域の豊かな住環境の形成にも寄与するものとして、管理不全な空家等の発生抑制のため所有者等による自発的な適正管理の取組みの誘導、支援及び地域のまちづくり活動等と連動した空家等管理の仕組みづくりに取組みます。

(1) 所有者等の管理意識の向上

空家等の管理は、第一義的に所有者等が責任を持って行うことが基本であり、所有者等による適正な管理を促す取組みが求められます。

一方で、「空家等の問題を認識していない」や「空家等対策は必要だが、その方法や相談相手がわからない」など、所有者等によって抱える問題は様々であると考えられます。そのため、空家等に関する総合的かつ具体的な情報を掲載したリーフレットを作成するなど、所有者等への意識啓発に資する取組みを行います。加えて、出前講座やセミナーの開催等を通じて、所有者等が主体的に適正管理に取り組むための契機並びに管理意識の向上に向けた啓発活動に取り組みます。

【具体的な取組み（案）】

- 空家等の対策に関する情報をまとめた総合リーフレットの作成
- 専門家による空家等の適正管理と活用の出前講座、予防啓発セミナー等の実施（再掲）

(2) 地域やNPO等による管理支援体制の構築及び管理サービス業の育成と普及

所有者自らによる維持管理が困難な場合など、そのまま放置すれば、地域の生活環境に多大な影響を及ぼす空家等については、個人の問題ではなく、地域の課題と捉え、新たな空家等管理ビジネスの活用も念頭においた対応が求められます。

全国的には、「NPO法人空家・空き地管理センター」など、空家等の管理等に係るサービスを展開している団体等がある他、湖南省において、地域に根ざした空家等に係る取組み活動も進められています。また、支援を必要とする住民が抱える多様な地域生活課題に対し、住民や福祉関係者が連携し、地域福祉を推進することが必要です。

今後、これらの取組みと連携しながら、地域課題を解決するNPO、事業者、不動産・建築等の専門性を有する業者等が主体となった空家等の管理サービス業の育成と普及を推進します。

また、地域の実情を把握している区との連携のもと、定期的な見回りや清掃及び修繕が必要な箇所確認・報告など、地域で空家等の維持管理を推進する体制を整備します。

【具体的な取組み（案）】

- NPO 等による空家等管理サービスの育成・普及
- 地域（区）との連携による空家等見守り隊の育成・支援
- 国の支援等を活用した空家等管理に係る事業の検討、実施

(3) 適正管理に関する情報提供・相談機会の充実と指導

空家等の管理不全の要因の一つとして、所有者等による適正管理に係る意識の低さや、放置することによる周辺環境に与える影響への認識不足が挙げられます。そのため、所有者等に対して、適正管理に係る情報提供とともに、専門家による相談・指導等の機会の充実を図ります。

また、共有名義による財産相続や登記名義の放置等により、現在の所有者等が不明確なケースも見受けられることから、現在居住中であっても、将来的に空家等になる場合や転居される場合には、所有者等の転居先や連絡先を区に伝えていただくよう、地域と連携した連絡体制を整備します。

【具体的な取組み（案）】

- 空家等問題相談窓口の開設（再掲）
- 専門家による空家等の適正管理と活用の出前講座、予防啓発セミナー等の実施（再掲）
- 地域（区）との連携による空家等情報の収集体制の整備
- 相続相談会の実施、専門家の紹介（再掲）
- 財産管理制度の活用検討（再掲）

(4) 適正管理に対する支援

空家等の管理不全化を防ぐためには、定期的な維持管理を行うことが必要不可欠ですが、所有者等が遠隔地に居住している場合や、実際に居住したことの無い住宅を相続などによって引き継いだ場合には、定期的な維持管理を行うことが時間的、費用的な面で負担となります。

そのため、所有者等に空家等の適正管理をしていただくため、負担軽減を図るべく、空家等の風通しや敷地内の草刈りなどの管理を依頼した場合の費用の一部を助成する制度を検討します。

また、ふるさと納税で寄付した人への特典の一つとして、空家等を管理するサービスが全国で広がり始めています。その内容は、例えば、寄付者が遠方に住んでいる等の理由により空家等の管理を円滑に行うことが出来ない場合、市内事業者等が管理を請け負い、寄付額に応じて1～2回家を見て回り、外観や雑草の状況を報告するというものです。

本市では「ふるさときらめき湖南づくり寄付」を活用し、お礼の品に空家等の維持管理支援を選択肢に加えることを検討します。

【具体的な取組み（案）】

- 空家等維持管理支援補助制度の検討
- ふるさと納税制度を活用した維持管理支援制度の検討

(5) 跡地の適正管理

計画性や目的を持たないまま空家等の除却のみを進めると、その跡地として空き地だけが増加し、それらが適正に管理されない場合、樹木・雑草の繁茂や景観の阻害など様々な問題が引き起こされることにつながります。

本市は、湖南省空き地管理の適正化に関する条例のもと、良好な生活環境と衛生環境の保持等のため空き地の適正管理に努めています。今後も引き続き、同条例の厳格な適用に加えて、跡地を管理不十分な空き地のまま放置させないために、所有者等に対し、除却後の管理について相談窓口等での助言、指導等に取り組めます。

参考

湖南省空き地管理の適正化に関する条例による「空き地」と「不良状態」の定義
(平成 16 年 10 月 1 日 条例第 149 号)

- (1) 「空き地」とは、宅地化された空地その他の空閑地で、現に人が使用していない土地をいう。
- (2) 「不良状態」とは、空き地に雑草が繁茂し、又は枯草が密集して放置されている状態で、これらの状態が次に掲げる場合のいずれかに該当する場合をいう。
- (ア) 犯罪、災害等の発生を誘発し、生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるとき。
- (イ) 住民の健康に悪影響を及ぼす病虫害発生のおそれがあるとき。

【具体的な取組み(案)】

- 湖南省空き地管理の適正化に関する条例に基づく空き地管理の推進
- 空家等問題相談窓口の開設(再掲)

第五章 空家等の利活用

空家等の増加は、長期的には地域の資産価値の低下や地域コミュニティの衰退を招き、ひいては地域活力の低下につながることを懸念されます。

地域活力の維持向上を図るには、空家等の適正管理対策だけでなく、利活用や建替えを含めた流通を進める必要があります。

本市の空家等は、比較的新しい空家等が多く、また、現地調査でも確認された空家等の約74%は、「危険度なし」もしくは「危険度A」となるため、利活用しやすい空家等が比較的多いと考えられます。また、空家等の利活用は、将来、空家等の増加を抑制するとともに、特定空家等などの問題空家の発生抑制につながります。

そのため、空家等を地域の重要な資源と捉え、地域の実情やニーズに応じた、市場流通の促進や住居利用に取り組むとともに、住環境の充実やコミュニティ形成に資する多様な利活用に取り組めます。

(1) 所有者等と利用希望者をつなぐ「(仮称) 湖南空家活用ハブセンター」の創設

空家等の所有者等にとっては、利活用を図るにもその方法がわからない、活用のパートナーが見つからないなどの課題があります。また一方、移住定住や起業を契機として空家等の利用を希望したとしても、希望する物件が見つからない、どう探せばいいのかがわからないということも考えられます。

空家等の売買等については現在、空き家バンク制度による空家等所有者等と利用希望者のマッチングが多くの自治体で展開されています。一方で、空家等の利活用は、住居としての利用だけではなく、店舗や地域コミュニティのためのスペースなど、様々な要望が存在し、また所有者等側においても、売り手(借り手)に求める使い方などの要望も存在します。そのため、所有者等と利用希望者とのマッチング実現には、両者の様々な希望を汲み、最適な形で両者をつなぐコーディネート機能が特に重要になると考えます。

これらを踏まえ本市では、空家等所有者と利用希望者との円滑なマッチングを図り、利活用を促進するための場として、「(仮称) 湖南空家活用ハブセンター」を創設します。

同センターにおいて、空家等のみならず空き店舗の需要と供給の関係を幅広く把握し、空き家バンクとして所有者等と利用希望者とのマッチングをサポートするとともに、空家等に関わる各関係機関及び各団体、専門家との連携のもと、利活用に向けた様々なサービスの展開を支援していきます。

また、都市拠点や生活拠点、産業拠点などの周辺に点在する空家等や空き店舗などをまちづくりの観点から利活用を推進していきます。また本市は、野洲川流域に広がる田園、丘陵景観を背景に、東海道石部宿に代表される歴史的文化的に価値のある街並みなど、豊かな景観が形成されています。これら地域の資産を活かし、地域や大学、NPO等との連携のもと、空家等を活用した地域活性化や将来の地域づくりに寄与する自主的・自律的な取り組みを支援するため、空家等情報データベースと同センターにおける利用者情報等を統合・活用することで、空家等の状況に応じた適切な活用方策等を提案します。

【具体的な取組み（案）】

- 「（仮称）湖南空家活用ハブセンター」の創設
- センターにおける空家等利活用マッチングサービスの実施
- 空家等の多様な利活用に関する情報発信、所有者等への活用呼びかけ
- 空家等の活用に係る関係機関及び各団体、専門家との連携、紹介サービスの実施
- 空家等情報データベースを活用した空家等利活用方策の提案
- 地域や大学、NPO等との連携による空家等の多様な利活用の促進
- 歴史的文化的に価値のある空家等の保存活用

「（仮称）湖南空家活用ハブセンター」による連携イメージ



(2) 移住定住の促進

本市では、人口減少への歯止めや若々しいまちを実現するために暮らしやすい居住環境の実現などによる“ふるさとづくりの促進”を通じた移住定住の促進に取り組んでいます。

新たな取り組みとして、本市の各地域の魅力、住みやすさ、利便性などの発信を行い、移住者への興味を高めるためのきっかけとすべく、「(仮称)湖南空家活用ハブセンター」を通じ、地域の住民と移住希望者が直接対話し、住まいや暮らしを実感していただく空家等見学ツアーを開催します。

また、本市に移住を検討している方を対象に、一定期間、本市の風土や日常生活の状況を実際に体験してもらい、本市への移住の推進を図る「お試し居住」において空家等を活用するなど、新たな空家等の活用について取り組みを推進します。

また、移住とともに働く場の創出の観点から、起業を考えている方への起業支援として、低価格による空家等の貸出し及び起業セミナーによる啓発を実施します。

併せて、低価格で空家、空き店舗等の利活用を促進するため、ITや芸術など場所によらない仕事をされている方への作業場としての活用や、事務所スペース、会議室、打ち合わせスペースなどを共有しながら独立した仕事を行うコワーキングスペースとしての活用、シェアオフィス、レンタルオフィス等への活用といった、新たな働き方の環境の創出を検討するとともに、新しい移住者が安心・安全に暮らせるよう、それぞれの地域に応じた地域コミュニケーションの場として空き店舗等の活用に取組みます。

【具体的な取り組み(案)】

- 湖南“ふるさとづくり”空家等見学ツアーの実施
- 定住促進・空家再生モデル住宅の整備(お試し居住)
- 金融機関との連携による新規事業者への空家等の貸出し等の起業支援
- 地域や大学、NPO等との連携による空家等の多様な利活用の促進(再掲)
- 空き店舗を活用したコワーキングスペースなど新たな働き方の環境の創出
- 地域づくりの拠点となる観光案内所やコミュニティカフェなどの施設設備

(3) 空家等の利活用に対する支援

空家等の利活用は、地域づくりの観点から、子育て支援、高齢者福祉、観光振興など様々な分野との連携による相乗効果が期待されます。

そのため、国の支援等を活用しながら、地域の課題解決に向けて、ソフト及びハードの両面による地域活性化につながる事業を支援します。

また、所有者等の自主的な活用を促進するため、必要に応じて、大学やNPO等との連携による空家等の利活用の促進策について検討を行います。

【具体的な取り組み(案)】

- 国の支援等を活用した空家等の利活用事業の検討、実施
- 地域や大学、NPO等との連携による空家等の多様な利活用の促進(再掲)

(4) 地域の実情に応じた空家等対策の推進

空家等対策は、それぞれの地域の課題や地理的条件、歴史的条件等が地域ごとに異なるため、地域の状況や特徴に応じた対策が必要となります。

石部地域、三雲地域、下田地域等、東海道沿道や歴史ある地域では、歴史的な街並みを活用した移住定住の促進、歴史的景観を活用した商業の振興等に取り組むことにより、空家等の発生を防止し、空家等だけでなく、空き店舗の利活用を促進します。

ふるさと納税における返礼品として、こうした地域の空家の利活用を可能とすること等により、歴史や古くからの街並みを活用し、地域を活性化する方策を検討します。

水戸地域、菩提寺地域等、住宅が多く立ち並ぶ地域では、景観の悪化防止や鳥獣害の発生を抑制するため、空家等の発生を抑制するとともに、自然にふれあうことのできる場所として、移住定住等を促進します。また、水戸地域等の空家等の件数が少ない地域では、今後の空家等の発生を事前予防するため啓発等を実施するとともに、工業団地に近接していることから、空家等を活用した在宅ワーク等、新たな活用方策についても検討します。

【具体的な取組み（案）】

- 歴史的文化的に価値のある空家等の活用
- 空家等対策におけるふるさと納税制度の活用
- 空家等を活用した在宅ワーク等の利用検討
- 自然環境豊かな地域への移住定住の促進

(5) 市街化調整区域等における空家等の活用策の検討

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として建築制限及び開発行為に関する制限があり、空家等の利活用にあたり、自由に流通・活用しにくいという状況があります。本市の空家等は、市街化調整区域にも広く分布しており、その利活用にあたっては、都市計画法等の関係法令の解釈に基づく範囲内において、関係機関との協議・検討のもと、利活用の可能性及び具体の利活用策等を推進します。

国土交通省において、既存集落のコミュニティ維持や観光振興等のため空家等となった古民家等の既存建築物を地域資源として活用し、地域再生を図る場合に、市街化調整区域における既存建築物の用途変更について、弾力的な運用が可能となるよう開発許可制度の運用指針を一部改正（平成28年12月）しています。

本市は、都市計画区域マスタープランにおいて、市街化調整区域の都市利用について、開発許可制度を都市計画法の範囲内で適切に運用すると定めており、改正開発許可制度運用指針の適用とともに、地区計画など市街化調整区域の実情に合った運用基準や事業者等との役割分担などを明確にすることにより、地域資源としての空家等の利活用について検討を進めます。

開発許可制度運用指針の一部改正 概要（平成28年12月27日、国土交通省）

市街化調整区域における既存建築物の用途を変更し、例えば以下の用途に供する場合には、地域の実情に応じ、弾力的に許可が受けられるよう開発許可制度運用指針の一部を改正。

【対象とする用途類型】

(1) 観光振興のために必要な宿泊、飲食等の提供の用に供する施設

現に存在する古民家等の建築物自体や、その周辺の自然環境・農林漁業の営みを、地域資源として観光振興に活用するため、当該既存建築物を宿泊施設や飲食店等に用途変更する場合

(2) 既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等

既存集落においてコミュニティや住民の生活水準の維持を図るため、当該集落に存する既存建築物を、移住定住促進を図るための賃貸住宅、高齢者等の福祉増進を図るためのグループホーム等に用途変更する場合

(6) 跡地の活用

空家等の除却後の跡地については、適正管理を図るとともに、地域活性化等の観点から、地域にとって有用な跡地利用を講じることが重要と考えます。

そのため、地域（区）やNPO等の団体との連携のもと、跡地を子どもたちの遊び場所や高齢者の憩いの場、さらには公共に資する防災空地などとして有効活用を図るための仕組みづくりに取り組めます。

【具体的な取組み（案）】

- 跡地活用を踏まえた空家等の除却、跡地整備支援
- 跡地活用に関する情報発信
- 跡地を利用した防災の視点によるポケットパークの整備

第六章 特定空家等に対する措置及びその他の対処

空家等のうち、本市が特定空家等に該当すると判断した場合には、当該特定空家等に対し、法に基づく措置を行うこととなりますが、具体的には、法及び『「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の必要な指針（ガイドライン）』に基づいて手続きを行うこととなります。

ここでは、本市が特定空家等と判断する手順及び特定空家等に対する措置等の概要を示します。

(1) 特定空家等に対する措置の基準

特定空家等に対する措置にあたっては、『「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の必要な指針（ガイドライン）』に示された以下の物的状態にある特定空家等について、その損壊の程度、市民の生活環境に及ぼす程度等を十分に勘案し、総合的に判断を行います。

特定空家等の判断に係る物的状態のイメージ

※参考基準の詳細については、『「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の必要な指針（ガイドライン）』をご参照ください。

そのまま放置すれば...

①倒壊など著しく保安上危険

- ・建築物が傾斜等するおそれ
- ・屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ
- ・擁壁が老朽化し危険となるおそれ 等

そのまま放置すれば...

②著しく衛生上有害

- ・吹付けアスベスト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
- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生 等



③著しく景観を損なっている

- ・景観法の基づく景観計画に著しく不適合
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置
- ・立木等が建物全面を覆うほど繁茂 等

④その他生活環境上不適切

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、通行を阻害
- ・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 等

※『「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の必要な指針（ガイドライン）』より作成

(2) 特定空家等に対する措置

特定空家等に該当するおそれがある空家等に関しては、早期の指導又は助言による改善が求められます。また当該空家等について、特定空家等と判断した場合は、法に基づく措置を行うこととなります。

空家等対策特別措置法による特定空家等に対する措置の概要は以下のようになります。

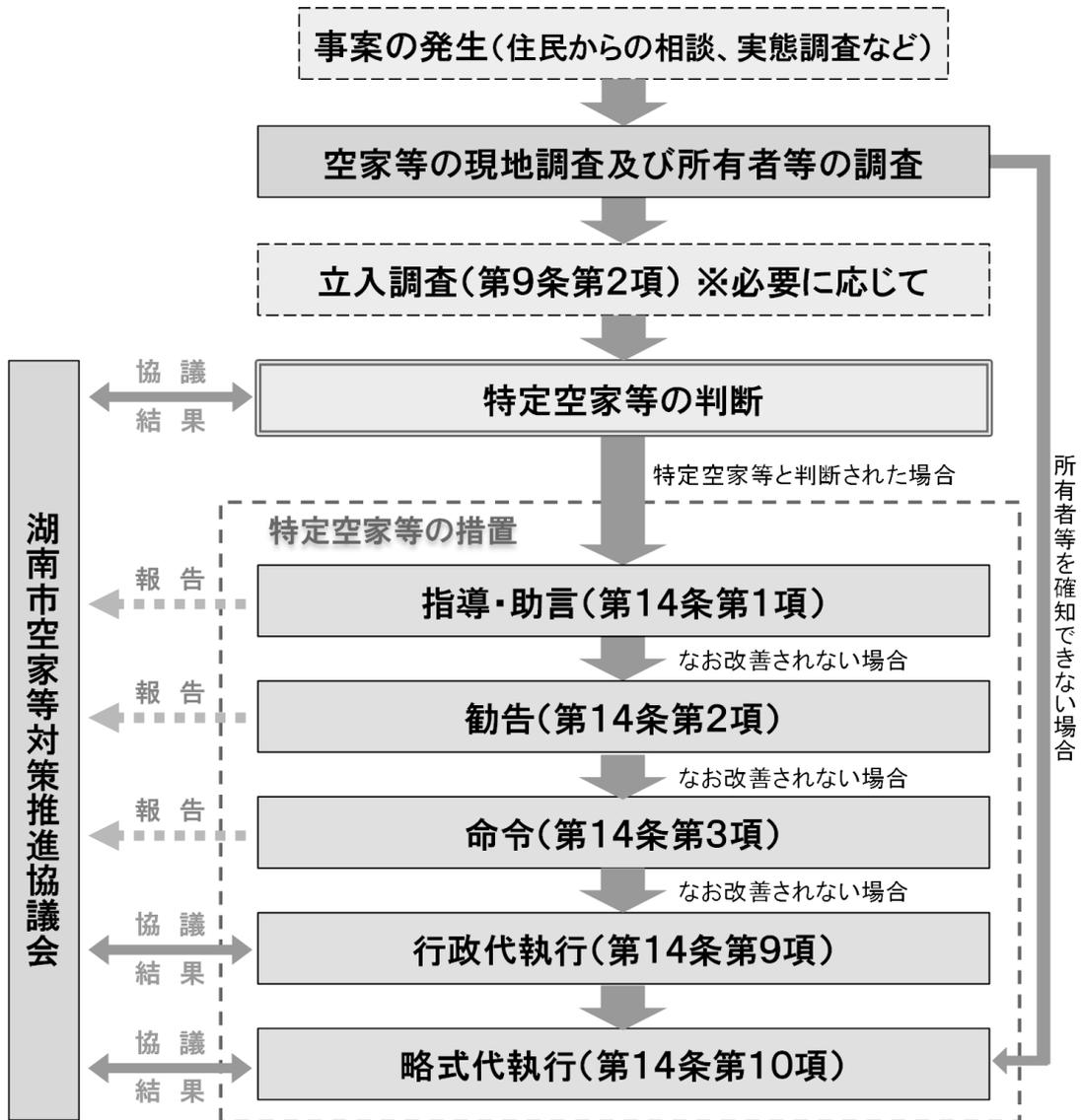
① 特定空家等と判定する手順	ア. 実態把握調査又は市民からの通報を受けた市の調査等により、前項(1)の基準を参考として、特定空家等に該当する可能性が高い空家等を把握します。 イ. 湖南省空家等対策推進協議会に当該空家等の情報を報告し、特定空家等に該当するか否かの判断に関する意見を求めます。 ウ. 調査結果及びイの意見を踏まえ、市長が特定空家等に該当するか否か判断します。
② 助言又は指導 (法第14条第1項)	市長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれ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。)をとるよう助言又は指導します。(※1)
③ 勧告 (法第14条第2項)	市長は、②の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の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。(※2)
④ 命令及び意見陳述の機会の付与等 (法第14条第3～8項)	市長は、③の勧告を受けた所有者等が正当な理由なくその勧告に沿って適切な措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、当該所有者等に対し、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、あらかじめ当該所有者等に対し、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、当該所有者等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ます。通知書の交付を受けた当該所有者等は、意見書の提出に代えて、公開による意見の聴取を行う請求を行うことができます。その場合、市長は、公開による意見の聴取を行います。(※3)
⑤ 標識の設置・公示 (法第14条第11項)	市長は、④の命令をした場合、対象となる当該特定空家等に標識を設置し、本市の広報紙への掲載その他の適切な方法によって法の規定による命令が出ている旨を公示します。
⑥ 行政代執行 (法第14条第9項)	市長は、④の命令をした場合、所有者等が必要な措置の履行をしないとき、履行しても十分でないとき又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、当該所有者等の負担において、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ます。
⑦ 略式代執行・公告 (法第14条第10項)	市長は、④の命令をしようとする場合において、過失がなく必要な措置を命ぜられるべき所有者等を確認することができないときは、事前に公告した上で、当該所有者等の負担において、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ます。

※1 この助言又は指導により、所有者等が当該特定空家等に関して適切な措置を講じれば、この段階で市の対応は完了となります。

※2 特定空家等の所有者が勧告に従い適切な措置をとらない場合、住宅用地に係る固定資産税の特例措置から除外され税負担が増すこととなります。

※3 命令に違反した者は、法第16条第1項の規定により50万円以下の過料に処されます。

特定空家等に対する措置の流れ（案）



(3) 他法令における措置

適切な管理が行われていない空家等に対する対応は、空家等対策の推進に関する特別措置法に限定されず、他の法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられます。

当該空家等の状況を踏まえ、必要に応じて措置の対象物ごとに異なる法令を組み合わせることも考えられ、各法令により講じることができる措置の対象及び内容が異なります。

以上を踏まえ本市は、措置の対象となる空家等について、その物的状況や悪影響の度合い、危険度の切迫性等を総合的に判断し、適切な措置の手段を選択していきます。

空家等の除却等に関する他法令による措置の概要

制度根拠	対応	対象・状況	行政上の措置
建築基準法 第10条	保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置	そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある、又は著しく衛生上有害と認められる場合	除却、修繕等の保安上又は衛生上必要な措置を命ずることができる
消防法 第3条 第5条、 第5条の3、 第9条	火災の予防のための措置	火災の予防に危険であると認められる物件等 火災の予防に危険であると認められる建築物の構造又は管理等の状況	延焼のおそれのあるものの除却等を命ずることができる 建築物の改修等を命ずることができる 市町村条例において、空家等所有者等に火災予防上必要な措置を義務付けることができる
道路法 第43条、第44条、 第47条の11、 第48条、第71条 第1項・第3項	禁止行為等に対する措置	道路交通に支障を及ぼすおそれがあると認められる土地や竹木、工作物等	危険を防止するため、道理管理者等に竹木や工作物等の除去その他必要な措置を命ずることができる また、道理管理者等が不明である場合は代執行できる
災害対策基本法 第64条	応急公用負担等	災害の発生又は発生のおそれがあると判断され、かつ応急措置を実施するため緊急の必要があると認める場合	応急処置のため敷地への立入及び物件の使用等 災害を受けた工作物又は物件で応急措置の実施の支障となるものの除去
災害救助法 第4条第10号 災害救助法施行令 第2条第2号	救助	災害により運ばれた、日常生活に著しい支障を及ぼしている土石、竹木等	日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去

第七章 推進体制の整備

空家等をもたらす問題は、防災や環境衛生、建築まちづくり等の様々な分野を横断し多岐にわたることから、庁内関係部署や関係機関・団体等が効果的に連携し、対策を講じていく必要があります。

そのため、空家等対策を総合的に推進していくにあたり、庁内関係部署の連携はもとより、所有者等、地域・住民等、関係機関・団体等の関係主体が、各々の役割や責務を認識し、相互に協力・連携するための統括的・体系的な体制を整備します。

(1) 体制の整備

1) 総合相談窓口の設置

空家等に関する市役所の総合相談窓口を、土木建設課に設置します。

空家等に関する市役所の総合相談窓口の概要

担当部署	土木建設課
住所	〒520-3288 滋賀県湖南市中央一丁目1番地 湖南市役所東庁舎
連絡先	電話 0748-72-1290 (代表) FAX 0748-72-3390 (代表)
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 ・ 「(仮称) 湖南空家活用ハブセンター」と連携した空家等の予防、適正管理、活用に関する問合せ対応 等

2) 湖南省空家等対策推進協議会

湖南省空家等対策推進協議会は、法第7条の規定に基づき、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ことを目的に設置します。

湖南省空家等対策推進協議会の概要

事務局	土木建設課
委員	<p>協議会は、委員 15 人以内で組織し、委員は市長のほか、次に掲げるもののうちから市長が委嘱します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域住民の代表者 ・ 市議会議員 ・ 区長会代表 ・ 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者 ・ その他市長が必要と認める者
所掌事務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等対策計画の作成及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。 ・ 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。 ・ 特定空家等に対する措置の方針に関すること。 ・ 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関すること。 ・ その他協議会において必要と認められる事項

3) 空家等対策担当者会議

空家等対策担当者会議は、空家等に関して、庁内関係部署間の情報共有及び横断的な連携を図り、空家等対策を効率的かつ効果的に推進していくことを目的に設置します。

空家等対策庁内担当者会議の概要

事務局	土木建設課（空家等の実態把握、長寿命化住宅及びバリアフリー住宅の促進、特定空家等などに関する対策）
構成部局の役割	<p>空家等の発生予防</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の実態把握に関すること ・ 空家等の問題の受付窓口及び啓発に関すること ・ 市民への周知・啓発に係る広報に関すること ・ 財産管理制度の活用検討に関すること ・ 固定資産による空家等所有者の把握及び通知に関すること ・ 高齢者住宅小規模改造助成事業に関すること ・ 長寿命化住宅及びバリアフリー住宅の促進に関すること ・ 高齢福祉・医療等の関係団体等の連携事業に関すること ・ 高齢者世帯への空家等対策に関する情報提供に関すること <p>空家等の適正管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 防犯など、地域の安全・安心確保における空家等に関すること <p>空家等の利活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域拠点づくり、空家等の利活用などに関すること ・ 移住定住促進、空家等の利活用などに関すること ・ 歴史文化資源としての古民家の保存及び利活用に関すること ・ 都市計画事業、空家等の利活用などに関すること ・ 跡地活用など空家等の防災に関すること <p>特定空家等に対する措置及びその他の対処</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空家等などに関すること <p>推進体制の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 庁内連携に関すること
所掌事務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等に関する情報共有 ・ 空家等対策の横断的な連携及び検討 ・ 空家等対策に関する各種施策の検討及び立案 ・ その他空家等対策の推進に関し庁内調整等が必要と認める事項 ・ 「（仮称）湖南空家活用ハブセンター」との連絡調整に関すること

(2) 関係機関・団体等との連携

関係機関・団体等との連携と役割を明確にすることで、多方面にわたる空家等対策を効率的に推進していきます。そのため、本市及び各関係機関・団体との連携強化を図ります。

1) 専門機関（弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、等）

相続に関する相談、財産の所有権移転手続きなどの相談について、弁護士・司法書士など専門機関との連携・協力体制のもと、空家等全般の問題解決に努めます。

2) 事業者（不動産業者、建設業者、空家総合サポート業者等）

本市の対象地区内において業務を営む不動産取引及び建築、解体等の関連事業者は、その専門性を活かして、空家等の流通や利活用、除却に係る取組みに対する積極的な支援や技術的助言に努めます。

また、空家総合サポート業者等、空家等管理や利活用に関わる業者との情報交換や連携を積極的に行い、本市における空家等の問題の具体化、効果的な対策の検討に努めます。

3) 警察・消防

犯罪や放火など危険回避のための措置について相互連携します。

4) 地域

区をはじめ、地域まちづくり協議会等の地域コミュニティ組織は、地域のまちづくりの中核を担う組織として、市との協力・連携のもと、空家等の実態把握及び適正管理、利活用、除却及び跡地利用など様々な施策について、地域活動の中で取組み、空家等全般の問題解決に努めます。

また、地域共生社会の実現に向けて、地域資源の活用や地域住民間の支え合い等により、空家等の発生の予防を促進します。

5) 大学・NPO等

地域振興に関わる大学やNPOは、市及び地域・住民等、専門機関、事業者との連携を密にしながら空家等対策の推進を通じ地域の活性化に努めます。

6) まちづくり支援団体、社会福祉団体、地方公共団体等

社会福祉法人、地域おこし協力隊など、地域に根ざした活動を行っている団体と連携を図り、地域振興に貢献できる空家等の活用対策等を検討推進します。

湖南省空家等対策計画

発行者：湖南省 建設経済部 土木建設課

〒520-3288

滋賀県湖南省中央一丁目1番地

TEL 0748-72-1290

FAX 0748-72-7964

URL : <http://www.city.konan.shiga.jp/>

発行年月：平成29年（2017年）3月