

(案)

湖南省空家等対策計画

令和8年3月

湖 南 市



## 湖南市空家等対策計画

### 目 次

<b>序章 計画の概要</b>	1
1. 計画の趣旨	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 対象地域	3
4. 空家等の定義	3
5. 計画の期間	4
<b>第一章 空家等をとりまく現状</b>	5
1. 湖南市の人口と世帯	5
(1) 人口と世帯の動向	5
(2) 年齢構成	6
(3) 世帯構成	7
(4) 人口と世帯からみる空家等問題の発生要因・背景	9
2. 空家等の概況	10
(1) 全国、及び県における空家等の動向	10
(2) 湖南市における空家等の動向	11
(3) 空家等実態調査	14
3. 湖南市における空家等対策の課題	24
<b>第二章 基本的な方針</b>	33
1. 基本理念	33
2. 空家等対策の基本方針	35
3. 基本方針に基づく施策の枠組み	36
4. 目標指標	38
<b>第三章 空家等の発生予防・調査</b>	38
1. 空家等の発生予防	39
(1) 市民への周知・啓発	39
(2) 住宅ストックの良質化と長寿命化	40
(3) 相続対策の推進	41
2. 空家等の調査	42
(1) 繼続的な空家等調査の実施	42
(2) 空家等情報データベースの構築	42
<b>第四章 空家等の適正管理</b>	43

(1) 所有者等の管理意識の向上 .....	43
(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 .....	44
(3) 適正管理に関する情報提供・相談機会の充実と指導 .....	44
(4) 適正管理に対する支援 .....	45
(5) 跡地の適正管理 .....	46
<b>第五章 空家等の利活用 .....</b>	<b>47</b>
(1) 湖南市空き家サポートセンター「あきやナクス」の運営 .....	47
(2) 移住定住の促進 .....	49
(3) 空家等の利活用に対する支援 .....	50
(4) 地域の実情に応じた空家等対策の推進 .....	51
(5) 市街化調整区域等における空家等の活用策の検討 .....	52
(6) 跡地の活用 .....	53
<b>第六章 管理不全空家等、特定空家等に対する措置、及びその他の対処 ..</b>	<b>54</b>
(1) 管理不全空家等、特定空家等に対する措置の基準 .....	54
(2) 管理不全空家等に対する措置 .....	54
(3) 特定空家等に対する措置 .....	55
(4) 他法令における措置 .....	57
<b>第七章 推進体制の整備 .....</b>	<b>59</b>
(1) 体制の整備 .....	59
(2) 関係機関・団体等との連携 .....	62
<b>【参考資料】 .....</b>	<b>63</b>
■これまでの取組み実績 .....	63

## 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、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成27年5月26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。）」が施行され、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。

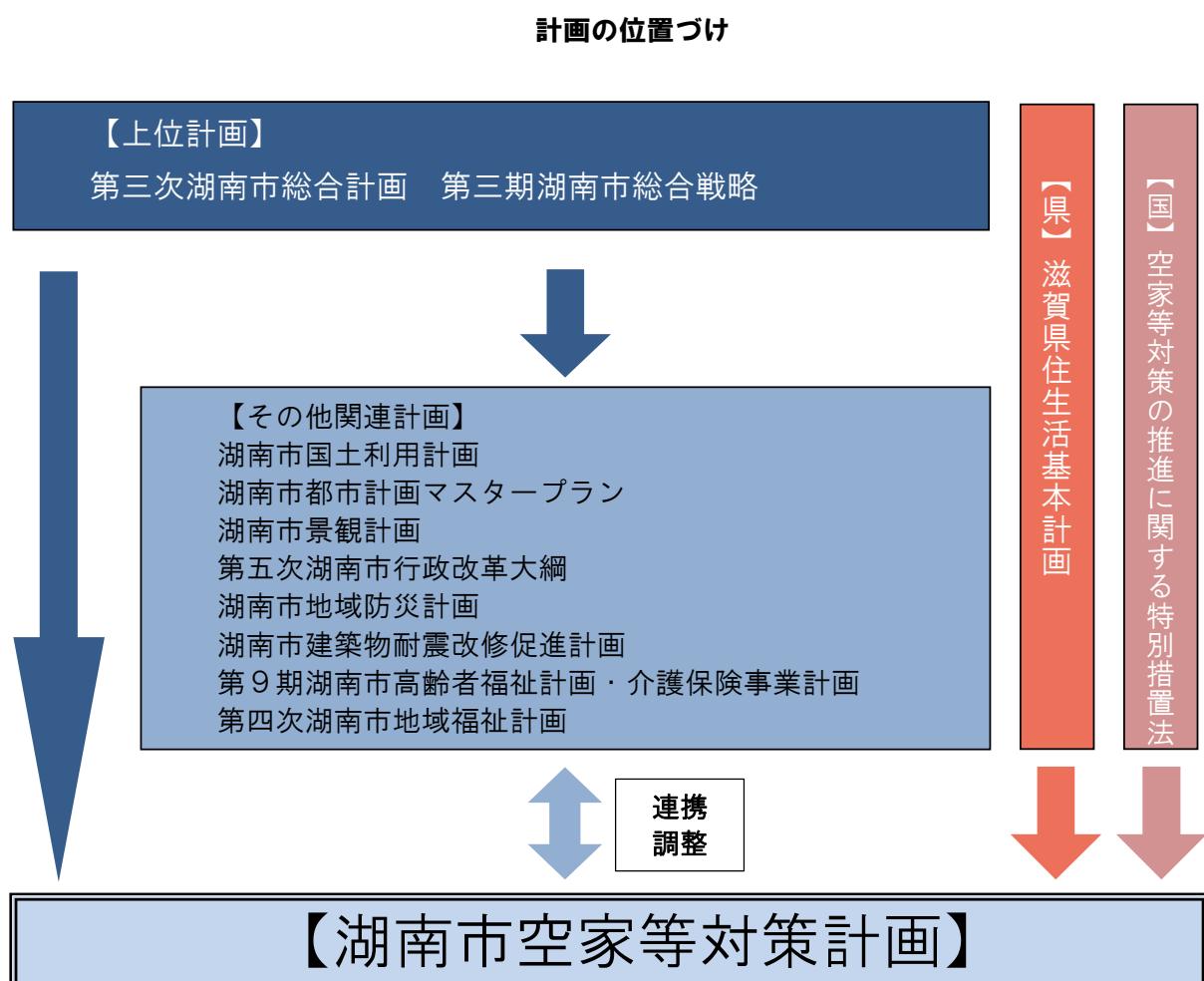
令和5年12月13日には、今後も空家等の増加が続くことが予測される状況であることを鑑み、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が施行され、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等（以下、「管理不全空家等」という。）についても、指導や勧告、税制上の措置が可能となるなど、特定空家等になる前の段階からの施策の推進が可能となりました。

「湖南省空家等対策計画」（以下、「計画」という。）は、法第7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7条に準拠して、本市における空家等に関する対策を総合的かつ計画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「第三次湖南市総合計画」、「湖南市 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等実態調査において、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市全域とします。

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」、「管理不全空家等」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。

湖南市における特定空家等の判断は、国が公表する『管理不全空家等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に必要な指針（ガイドライン）』を踏まえて策定した「湖南市特定空家等認定基準」に基づき行います。詳細は「第六章 管理不全空家等、特定空家等に対する措置、及びその他の対処」をご確認ください。

湖南市における管理不全空家等の判断は、国が公表する『管理不全空家等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に必要な指針（ガイドライン）』を踏まえて策定した「湖南市管理不全空家等認定基準」に基づき行います。

「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（1／2）

「空家等」（法2条第1項：抜粋）

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。

「特定空家等」（法2条第2項より）

空家等のうち、次のいずれかに該当する状態にあるもの。

- 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もの

### 計画の対象とする空家等（2／2）

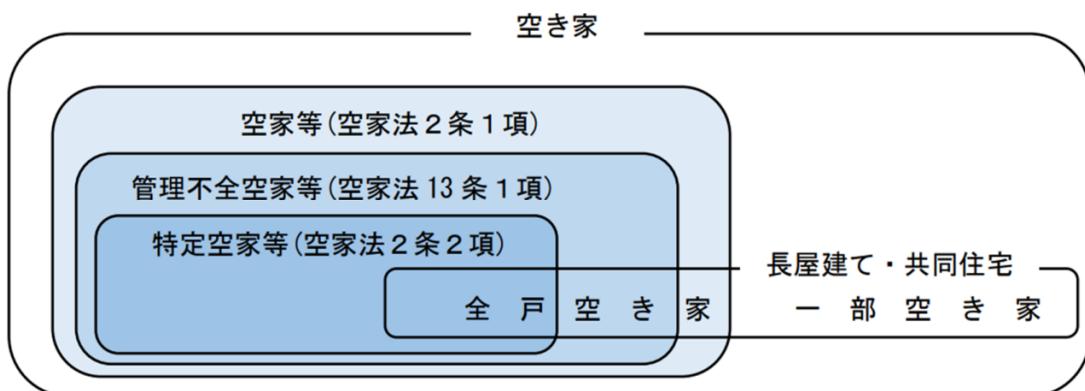
「管理不全空家等」（法13条第1項より）

空家等のうち、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態にあるもの。

「跡地」

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。

### 本計画が示す「空き家」と空家法の定義との関係



## 5. 計画の期間

空家等対策は、中長期的な課題として取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、前回計画（「湖南省空家等対策計画（平成29年3月）」）との整合を図ることを踏まえ、計画期間を令和8（2026）年度から令和16（2034）年度までの9年間とします。

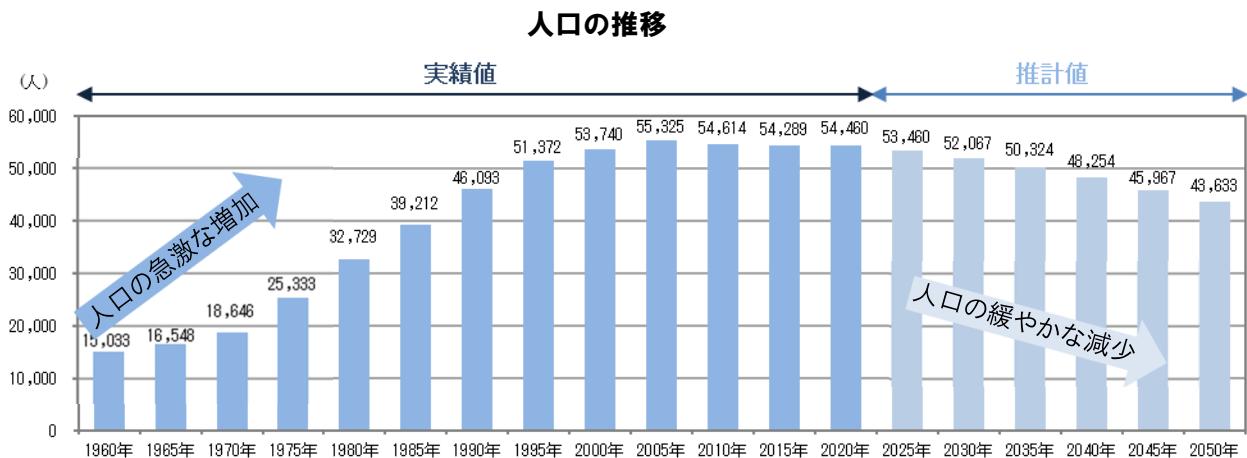
なお、社会情勢等の変化や、計画策定の前提となる諸条件に変化があった場合は、適宜計画の見直しを図ることとします。

# 第一章 空家等をとりまく現状

## 1. 湖南市の人団と世帯

### (1) 人口と世帯の動向

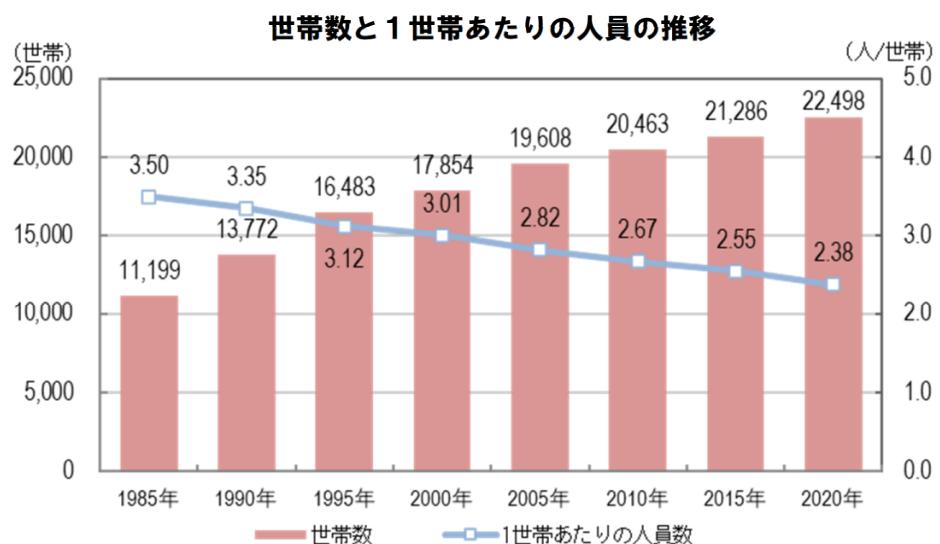
本市の人口は、国勢調査、及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5年12月推計)」(以下、「社人研推計」という。)によると、平成17(2005)年の55,325人をピークに減少に転じ、令和2(2020)年には54,460人となっています。今後の人口は、令和12(2030)年には、52,067人となり、令和22(2040)年に48,254人、令和32(2050)年に43,633人となると予測されています。



※昭和35(1960)年～令和2(2020)年 国勢調査、及び市統計資料

令和7(2025)年～令和32(2050)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(令和5年12月推計)」

本市の世帯数は、昭和60(1985)年に11,199世帯から徐々に増加し、令和2(2020)年には22,498世帯となっています。しかし、1世帯あたりの人員は昭和60(1985)年に3.50人/世帯から徐々に減少し、令和2(2020)年には2.38人/世帯となり、過去35年で世帯人員数は平均で約1.2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。

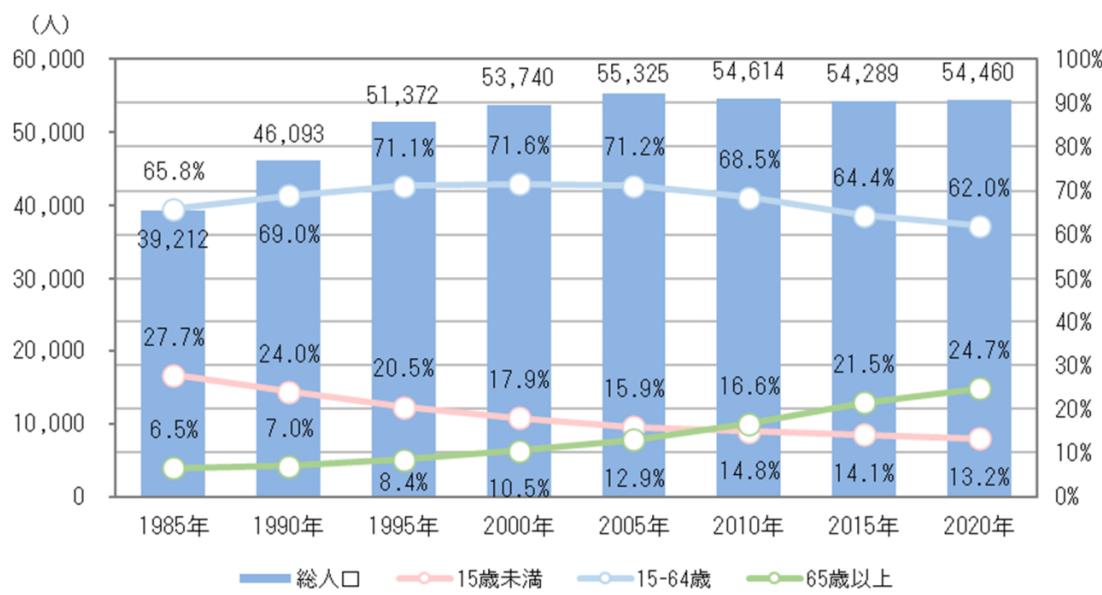


※昭和60(1985)年～令和2(2020)年 国勢調査、及び市統計資料

## (2) 年齢構成

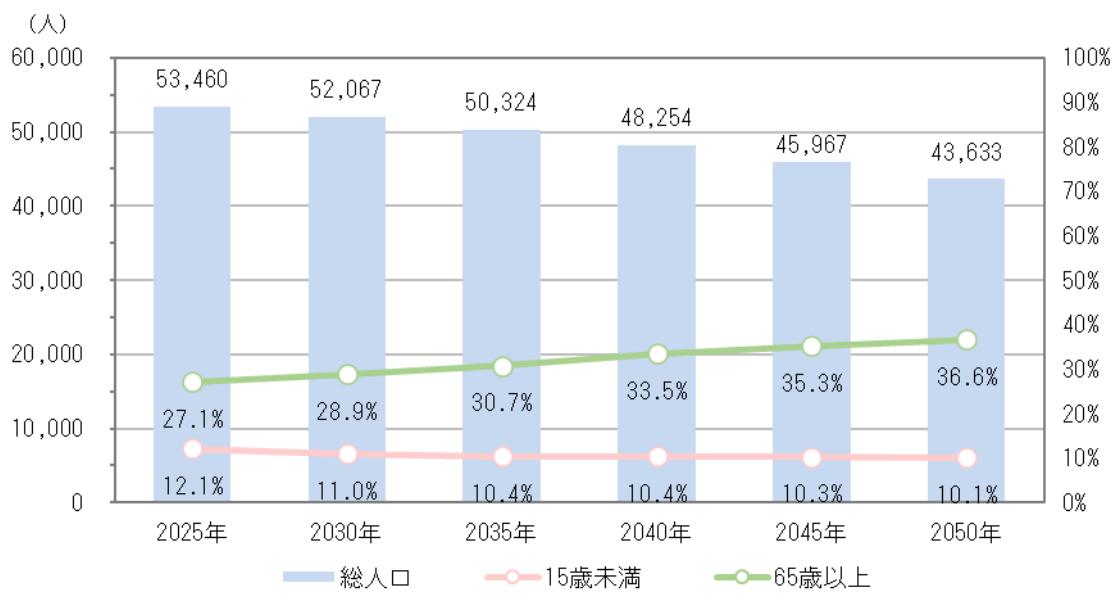
本市の年齢構成は、昭和 60 (1985) 年には年少人口 (15 歳未満) の割合は 27.7% (10,861 人)、生産年齢人口 (15~64 歳) の割合は 65.8% (25,812 人)、老人人口 (65 歳以上) の割合は 6.5% (2,534 人) となっていましたが、少子高齢化が進み、令和 2 (2020) 年には年少人口の割合は 13.2% (7,214 人)、生産年齢人口の割合は 62.0% (33,769 人)、老人人口の割合は 24.7% (13,477 人) となっています。社人研推計によると令和 32 (2050) 年には年齢別構成比は年少人口の割合が 10.1%、生産年齢人口の割合が 53.3% まで減少し、老人人口の割合は 36.6% 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 60(1985)年～令和 2(2020)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(令和 5 年 12 月推計)」

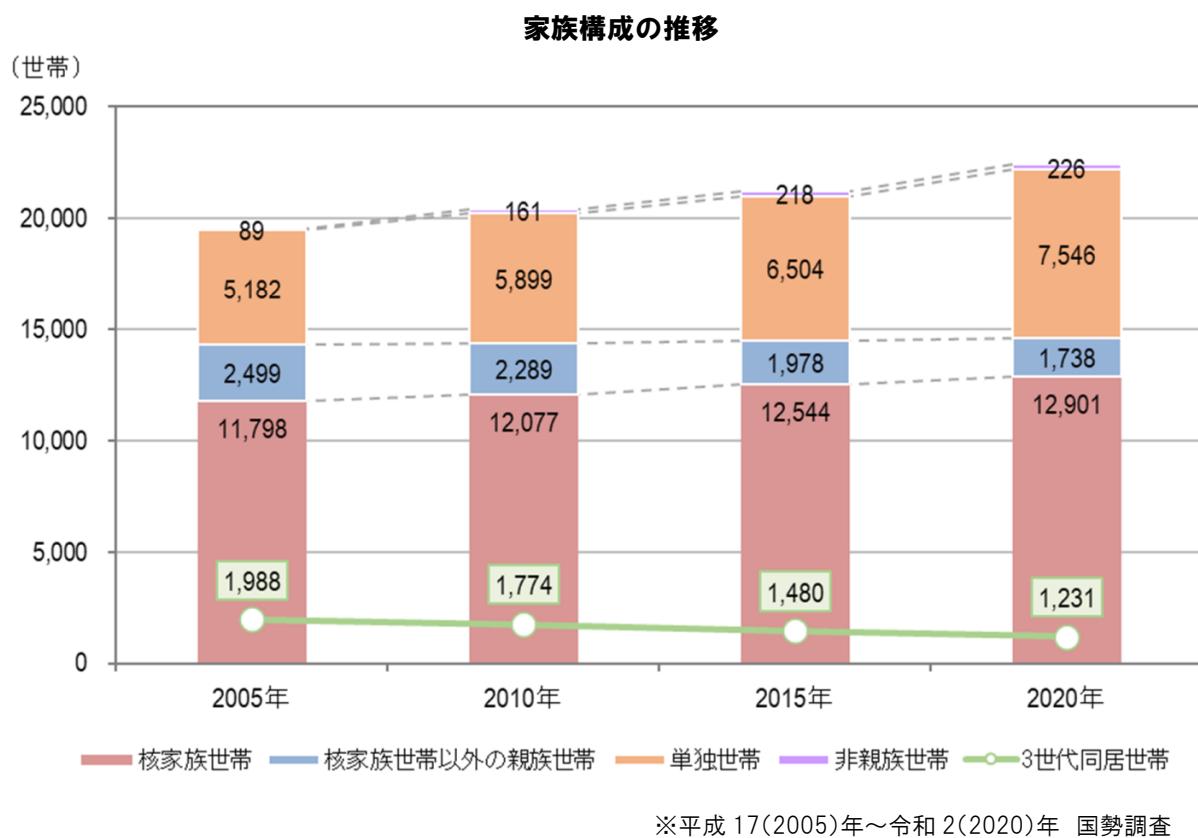
### (3) 世帯構成

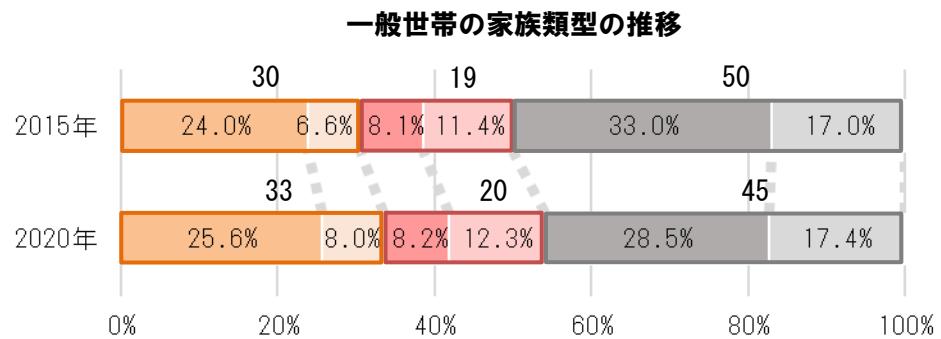
本市の世帯構成は、「核家族世帯」や「単独世帯」が増加する一方で、「3世代同居世帯」や「核家族世帯以外の親族世帯」が減少しており、世帯の小規模化、核家族化が進んでいます。

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 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%) となっていましたが、令和 2 (2020) 年には、高齢者の単独世帯が 1,792 世帯 (8.0%)、夫婦のみの世帯が 2,754 世帯 (12.3%) となっています。

65 歳以上がいる一般世帯で比較すると、平成 27 (2015) 年に高齢者がいる世帯で単独世帯が 18.9% でしたが、令和 2 (2020) 年には、単独世帯が 21.2% 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。



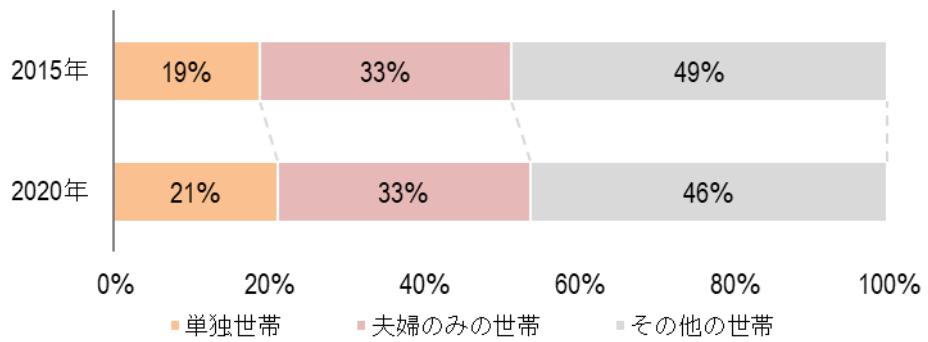


65歳以上世帯員がいる世帯 65歳以上世帯員がない世帯

■ 単独世帯	■ 単独世帯
■ 夫婦のみ世帯	■ 夫婦のみの世帯
■ その他の世帯	■ その他の世帯

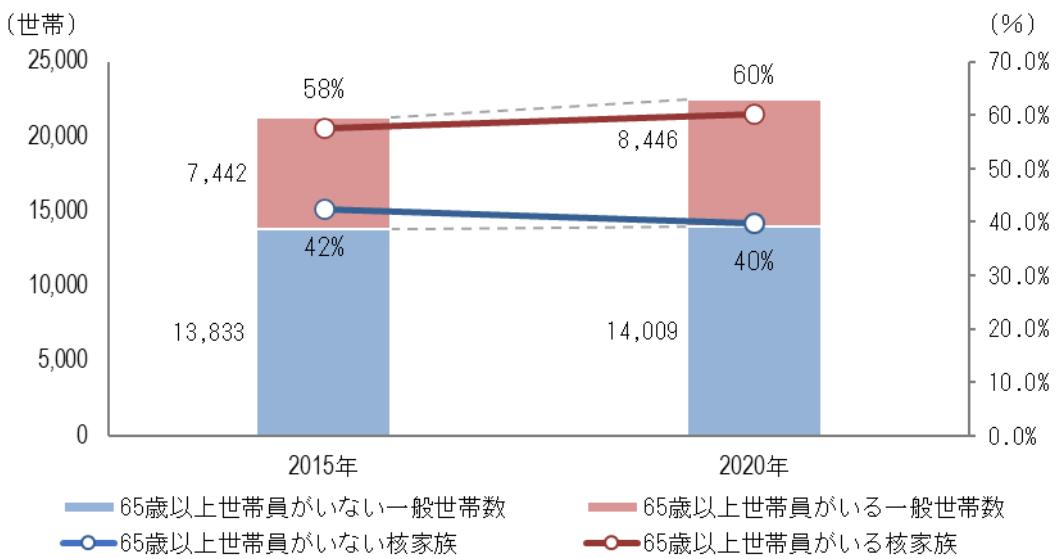
※平成 27(2015)年～令和 2(2020)年 国勢調査

### 65歳以上世帯員がいる一般世帯の家族類型の推移



※平成 27(2015)年～令和 2(2020)年 国勢調査

### 65歳以上世帯員がない核家族世帯と 65歳以上世帯員がいる核家族世帯の割合



※平成 27(2015)年～令和 2(2020)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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の老朽化による倒壊、崩落</li> <li>・風雨による空家等の屋根・外壁等のはく落、飛散</li> <li>・倒壊、崩落等による地域災害時の避難路の閉鎖など</li> </ul>
	生活環境上又は衛生上の問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ゴミの放置、及び不法投棄等による悪臭・異臭の発生</li> <li>・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</li> <li>・動物や害虫の棲みつきなど</li> </ul>
	防犯上の問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
	景観上の問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>

長期的問題	地域の資産価値の低下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
	地域コミュニティの衰退	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域活動(見回り、行事等)の減少・消滅</li> <li>・地域の活力低下による過疎化や空洞化の悪循環など</li> </ul>
	行財政の圧迫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口流出による税収の減少</li> <li>・地域の治安維持等のための費用増加など</li> </ul>

## 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30(2018)年から令和5(2023)年にかけて、全国的な空き家の増加にあわせて、適切な管理がされていないおそれがある空き家(その他の住宅)の割合(空き家率)も5.6%から5.9%へと増加しています。

滋賀県の空き家率は、平成30(2018)年、及び令和5(2023)年ともに全国平均を下回っていますが、空き家率(その他の住宅)は、6.1%から7.3%へと増加しています。

本市の空き家率(その他の住宅)は、令和5(2023)年には7.9%と、全国、及び滋賀県平均よりも高い値となっています。

全国・滋賀県・湖南市の空き家の推移

地域	年度	住宅総数	空き家					空き家率	
			総数	内訳				空き家 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30年度 (2018)	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6%	5.6%
	令和5年度 (2023)	65,046,700	9,001,600	383,500	4,435,800	326,200	3,856,000	13.8%	5.9%
滋賀県	平成30年度 (2018)	626,000	81,200	7,200	32,800	2,800	38,300	13.0%	6.1%
	令和5年度 (2023)	664,200	81,600	4,700	25,100	3,200	48,500	12.3%	7.3%
湖南市	平成30年度 (2018)	25,570	4,150	140	2,300	130	1,580	16.2%	6.2%
	令和5年度 (2023)	25,960	3,890	140	1,490	190	2,060	15.0%	7.9%

※各年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査における空き家の定義

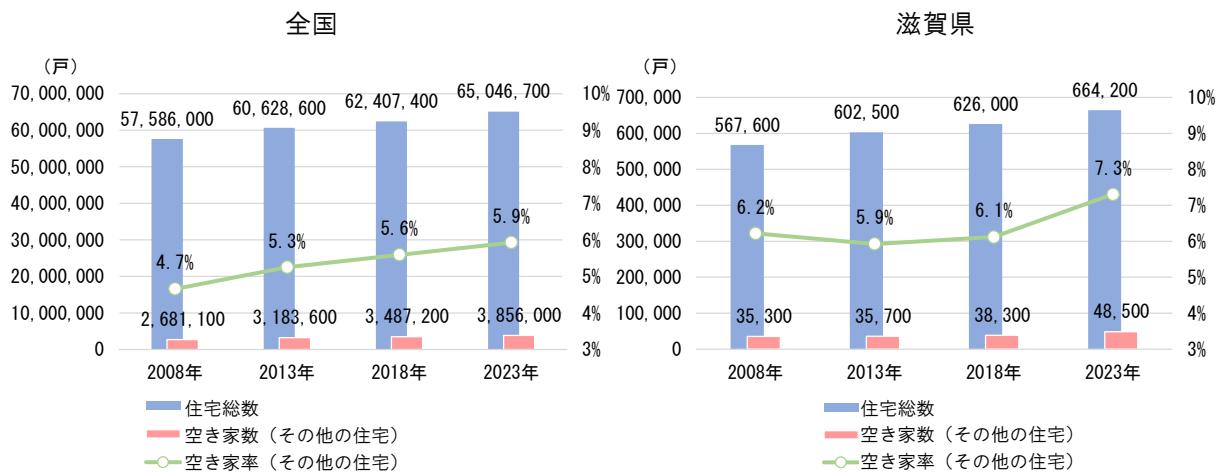
二次的住宅：別荘や一時的に寝泊まりする住宅

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：上記以外の人が住んでいない住宅（空き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、空き家（その他の住宅）数、及び空き家率の推移



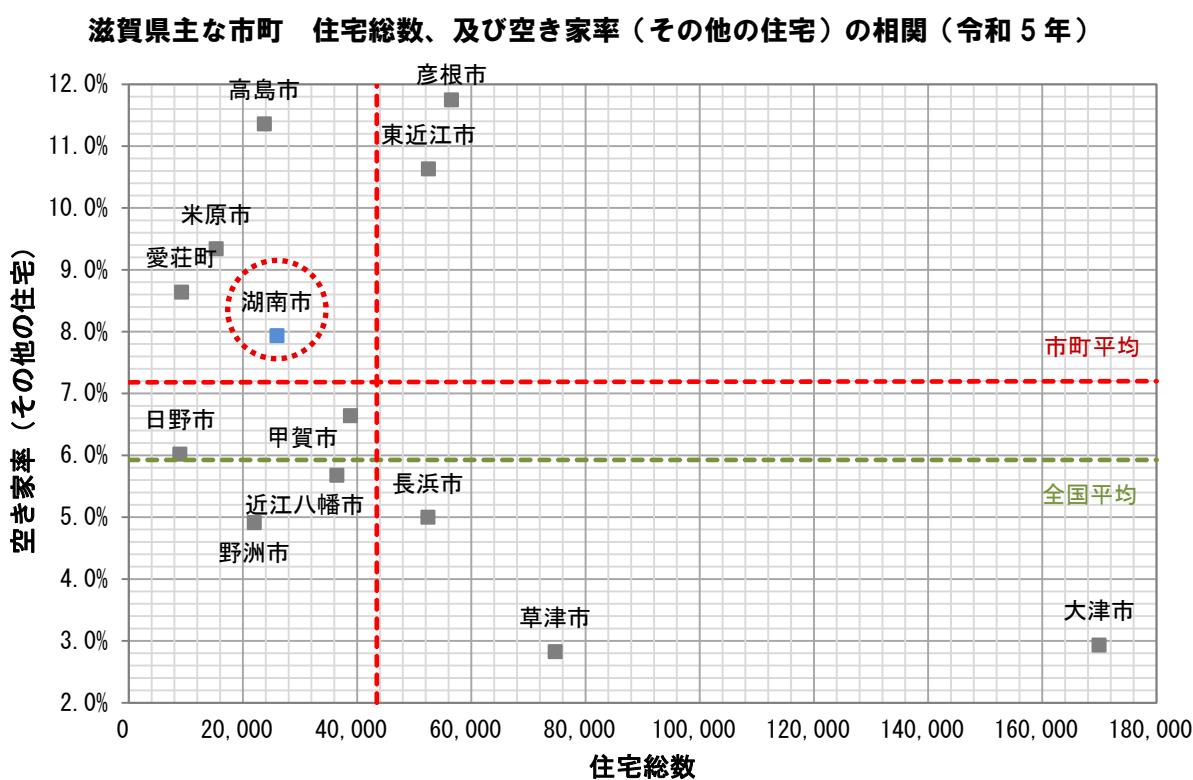
※各年住宅・土地統計調査

## (2) 湖南市における空家等の動向

## ①【空家率】

住宅・土地統計調査によると、湖南市の空き家は、令和5（2023）年は3,890戸です。うち適切な管理がされていないおそれがある空き家（その他の住宅）は2,060戸となり、住宅総数（25,960戸）に対する空き家率（その他の住宅）は7.9%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、空き家率（その他の住宅）は県内市町平均よりも高くなっています。住宅総数に対する空き家の数（その他の住宅）は比較的高い傾向にあると考えられます。



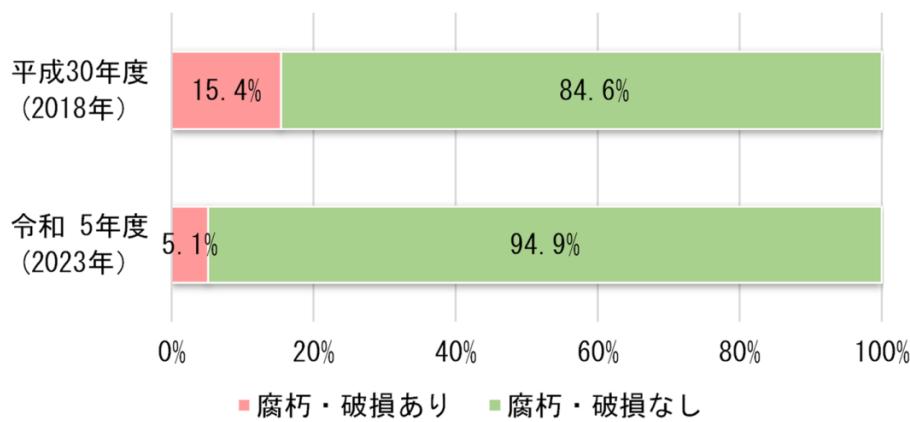
※令和5（2023）年 住宅・土地統計調査

## ②【空き家の腐朽・破損状況】

空き家の腐朽・破損状況をみると、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き家の割合は、令和5（2023）年には5.1%と平成30（2018）年の15.4%と比べて減少傾向にあります。

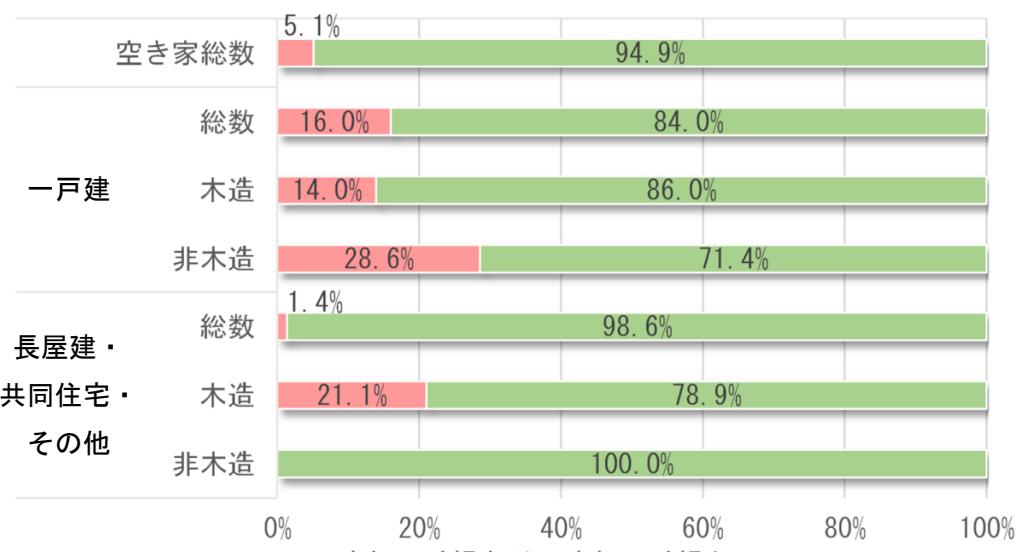
住宅の建て方、及び構造別の腐朽・破損状況（令和5（2023）年）は、腐朽・破損がみられる空き家が一戸建の非木造で28.6%と最も高く、次いで長屋建・共同住宅・その他の木造で21.1%となっています。

空き家の腐朽・破損状況の推移



※各年住宅・土地統計調査

住宅の建て方・構造別 空き家の腐朽・破損状況（令和5年）



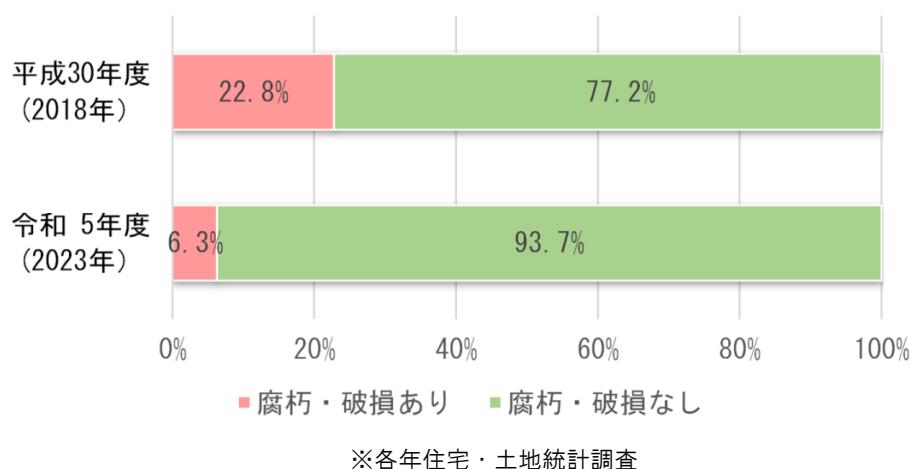
※令和5（2023）年 住宅・土地統計調査

### ③【空家（その他の住宅）の腐朽・破損状況】

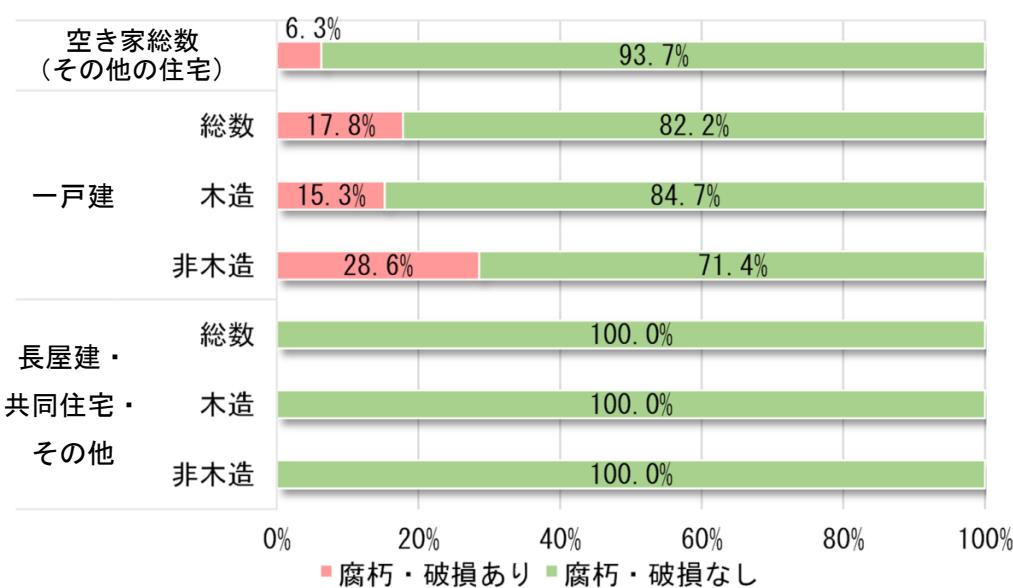
空き家の中でも、特に問題化しやすいと考えられる空き家（その他の住宅）の腐朽・破損状況をみると、外壁、壁、基礎、屋根、ひさし等の建物の主要部分やその他の部分に不具合がある空き家は、令和5（2023）年には6.3%を占めており、その割合は平成30（2018）年の22.8%と比べて減少傾向にあります。

住宅の建て方、及び構造別の腐朽・破損状況（令和5（2023）年）は、腐朽・破損がみられる空き家が一戸建の非木造で28.6%と最も高く、次いで一戸建の木造で15.3%となり、一戸建の空き家の17.8%で腐朽・破損がみられ、一戸建の空き家の腐朽・破損の割合が高くなっています。

#### 空き家（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 空き家（その他の住宅）の腐朽・破損状況（令和5年）



### (3) 空家等実態調査

#### 1) 調査の概要

平成 28 年度に実施した実態調査結果や市民提供情報等を基に、市内の空家等と思われる家屋を抽出し、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：令和 6 年 11 月 5 日～12 月 17 日

○対 象：市全域 調査対象建物：1,347 件※

※調査時に発見した空家等と特定できる家屋（60 件）を含む

#### 2) 調査結果

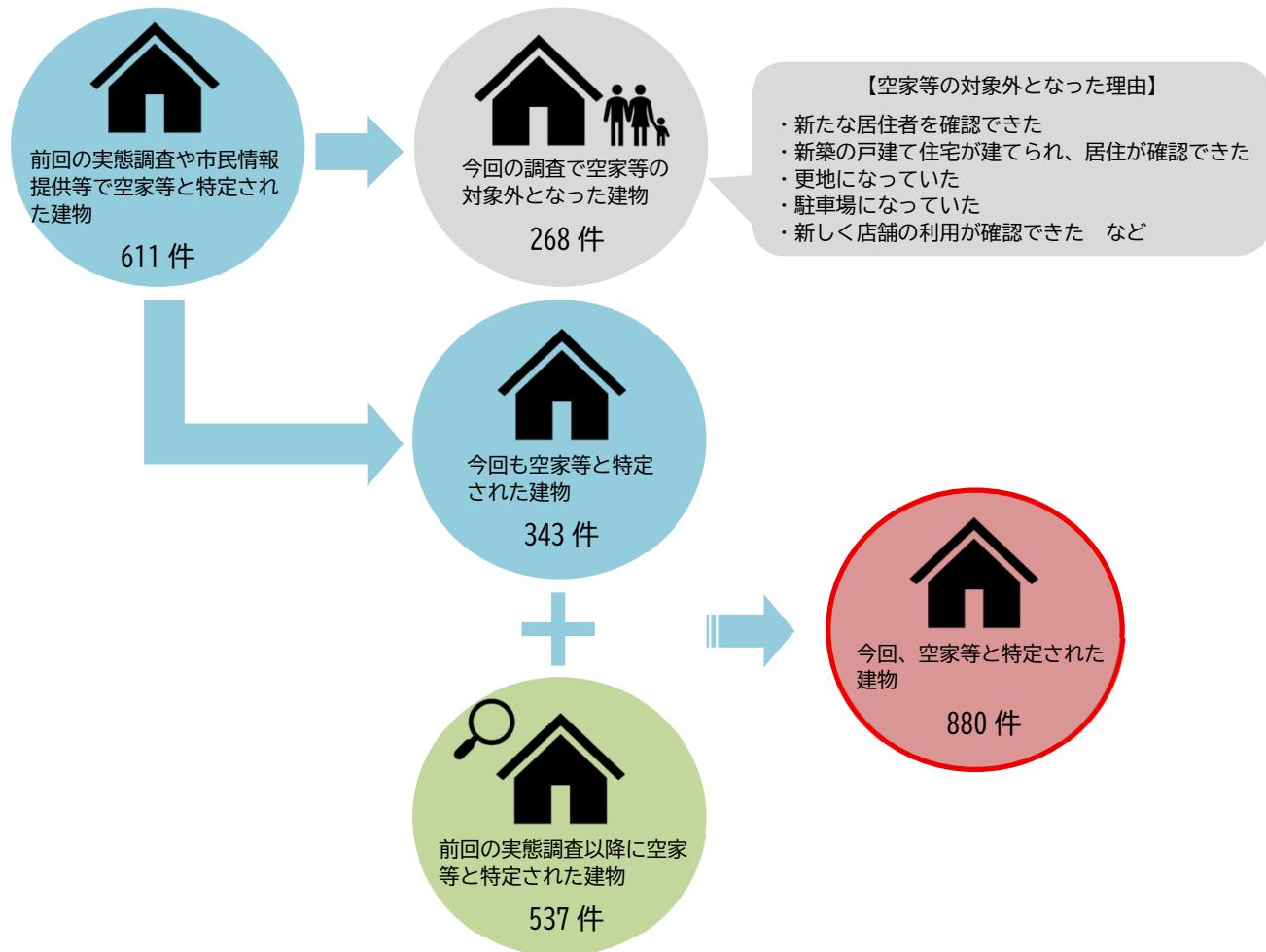
##### ①空家等判定

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、空家等は 880 件（うち、外観目視による老朽度、及び危険度判定等ができた建物は 873 件）存在することが判明しました。

前回の実態調査や市民情報提供等で空家等と特定した建物は 611 件ありましたが、本調査では 880 件の空家等が確認できたため、前回調査から 1.44 倍も増加したことになります。

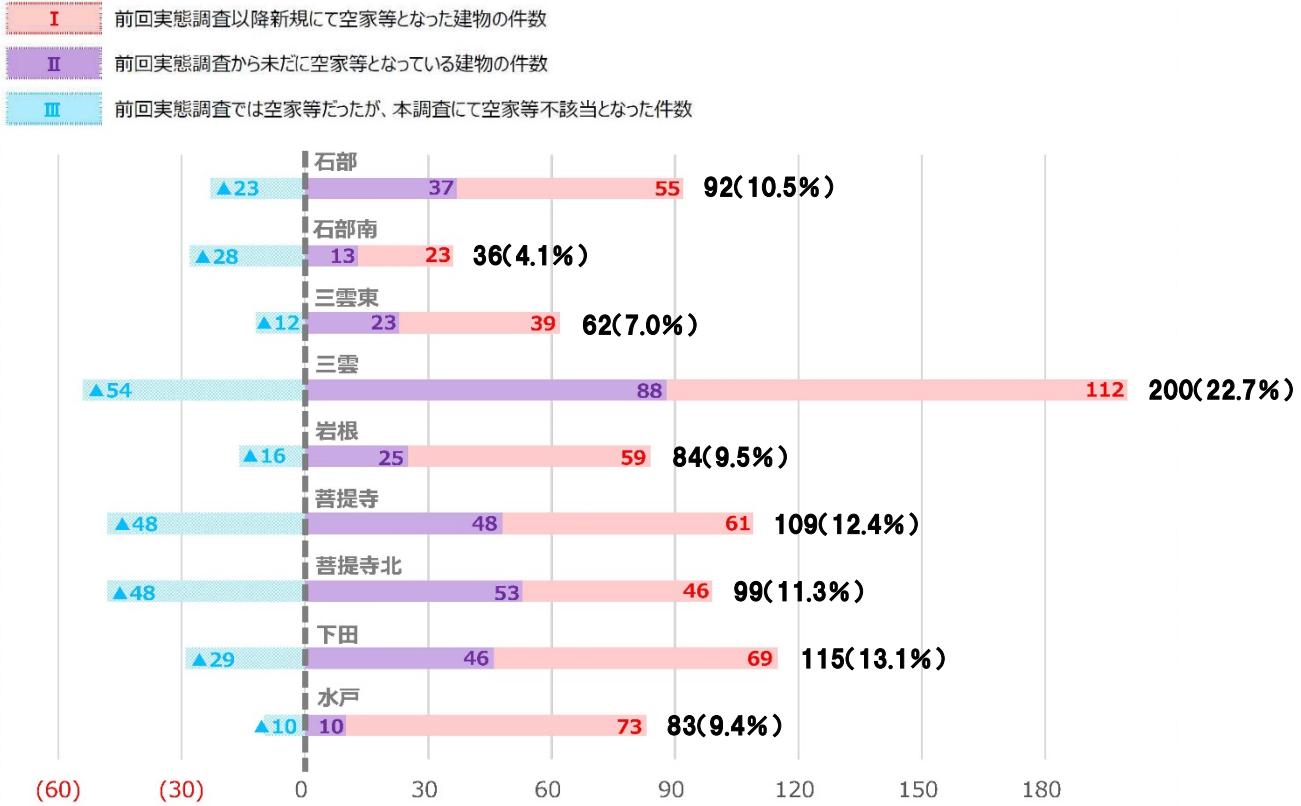
なお、前回の実態調査や市民情報提供等で空家等と特定した建物 611 件のうち、268 件は「新たな居住者が確認できた」、「更地になっていた」こと等が確認できたため空家等の対象外としました。



小学校区別の空家等件数をみると、三雲小学校区が200件(22.7%)と最も多く、次いで下田小学校区が115件(13.1%)、菩提寺小学校区が109件(12.4%)となっています。

前回の空家等実態調査(H28)から空家等の増加の幅(前回比率)が高い順をみると、水戸小学校区は415.0%(63件)と大幅に増加しており、次いで岩根小学校区が204.9%(43件)、三雲東小学校区が177.1%(27件)となっています。

### 小学校区別 空家等の件数(割合)

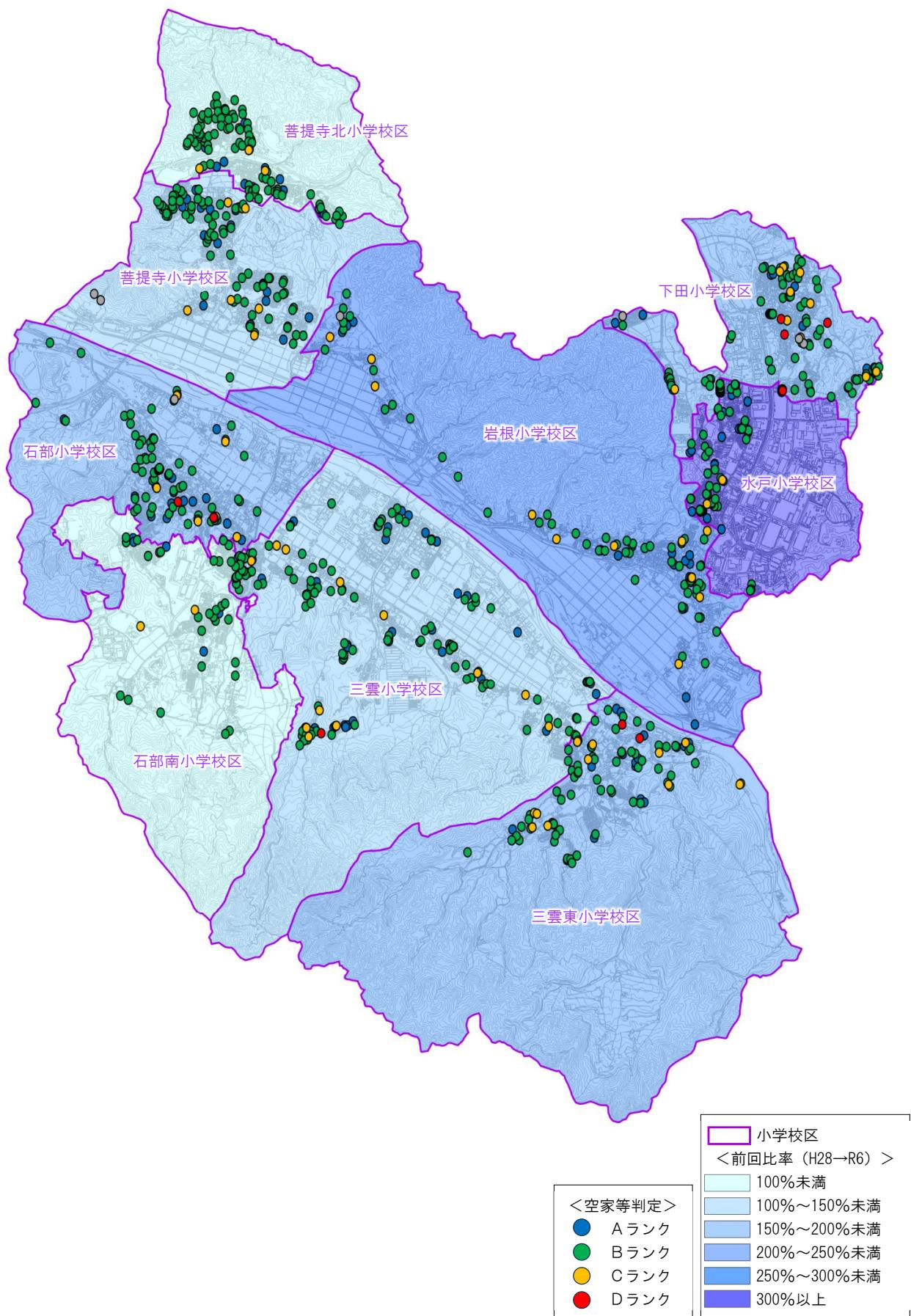


### 小学校区別 空家等の件数(割合) 空家等の増加割合が高い順

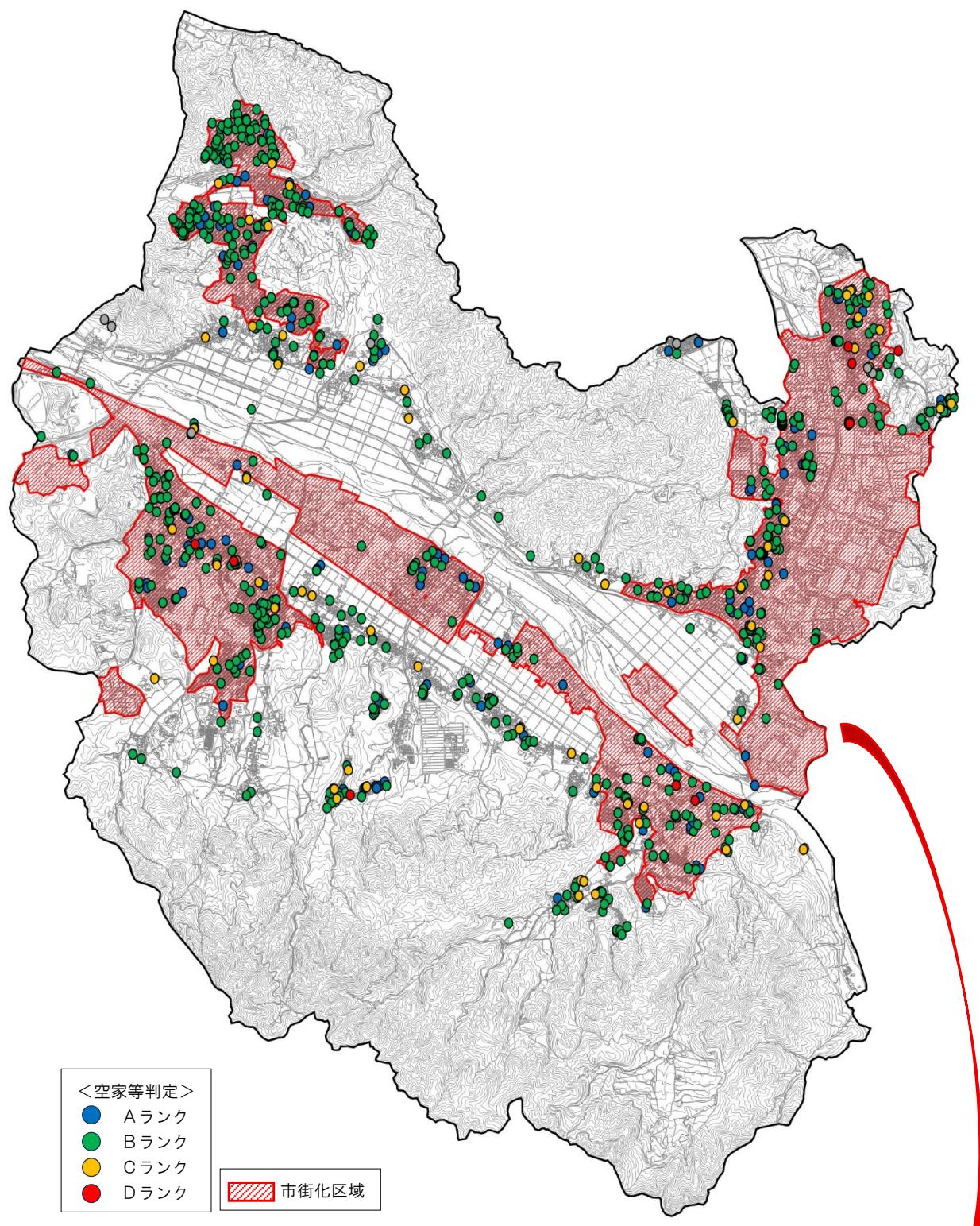
小学校区名	空家等件数		H 28→ R 6	
	(H 28)	(R 6)	増加件数	前回比率
水戸	20件	83件	63件	415.0%
岩根	41件	84件	43件	204.9%
三雲東	35件	62件	27件	177.1%
石部	60件	92件	32件	153.3%
下田	75件	115件	40件	153.3%
三雲	142件	200件	58件	140.8%
菩提寺	96件	109件	13件	113.5%
菩提寺北	101件	99件	▲2件	98.0%
石部南	41件	36件	▲5件	87.8%

※令和6年度湖南省空家等実態調査

空家等の分布、及び小学校区別空家等件数の前回比率（H28→R 6）



## 空家等の分布、及び市街化区域内・外における空家等の件数



## ②建物外観調査

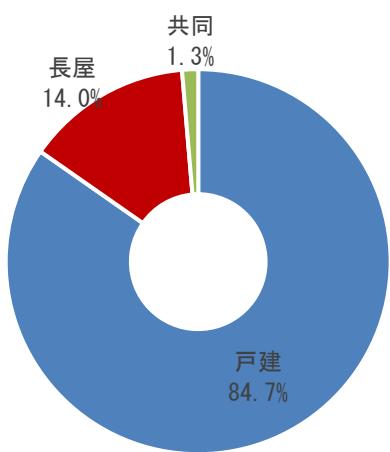
空家等と判定された家屋（880 件）について、外観調査として、建て方や用途等の調査を行いました。

### 建て方

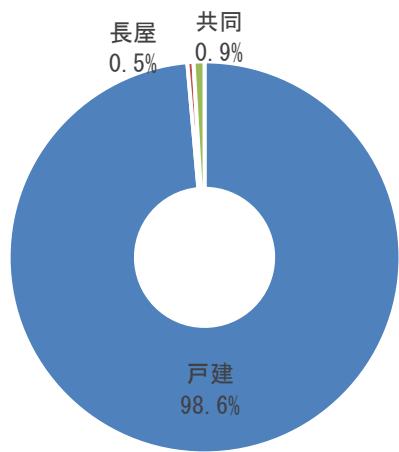
空家等の建て方について、令和 6（2024）年では「戸建」の割合が 84.7% と大半を占めています。平成 28（2016）年と比較すると、令和 6（2024）年には「長屋」の割合が 14.0% と増加しています。

空家等の建て方

令和 6（2024）年



平成 28（2016）年



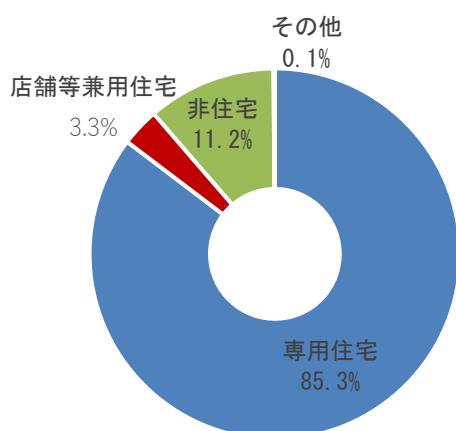
### 用途

空家等の用途について、令和 6（2024）では、「専用住宅」の割合が大半を占めています。

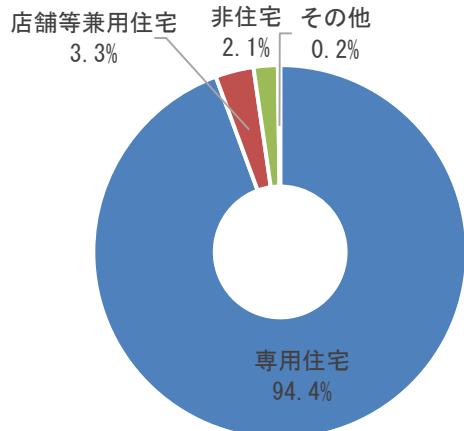
平成 28（2016）年と比較すると、令和 6（2024）年には「非住宅」の割合が 11.2% と増加しています。

空家等の用途

令和 6（2024）年



平成 28（2016）年



### ③管理状況等調査

空家等と判定された家屋について、外観目視による「建物に関する老朽度、及び危険度」と、「景観・衛生状況の管理、及び不良度」の評価を行うとともに当該空家等が周囲に及ぼす影響や危険について調査を実施しました。

なお、評価を行う際の基準として「地方公共団体における空家調査の手引き」や「湖南省特定空家等認定基準」等を基に評定項目、評定内容、評点を設定し、評点の合計によりランク付けを行いました。

#### ■ 建物に関する老朽度、及び危険度の評価基準

評価項目	評価内容	評点
塀・柵・門の状況	1：問題なし／4：塀・柵・門自体が無し／5：確認できない	0
	2：一部に亀裂や穴あきがある	20
	3：大きな亀裂や穴、傾斜、崩落がある	30
建物の傾き	1：問題なし／5：確認できない	0
	2：一部に傾きあり	30
	3：全体的に傾きあり	50
	4：明らかな傾きがあり、倒壊等のおそれあり	100
屋根の状況	1：問題なし／5：確認できない	0
	2：屋根ふき材に軽微なズレ・剥落	15
	3：屋根ふき材に激しい剥落、軒下の垂下り	25
	4：屋根事態に波打ちや陥没穴がある	30
外壁の状況	1：問題なし／5：確認できない	0
	2：仕上げ材に危険性は無い程度の細ひび・サビ	10
	3：仕上材の一部で下地が露出	20
	4：激しく下地が露出したり、貫通穴がある	30
戸・窓の状況	1：問題なし／5：確認できない	0
	2：問題はないが戸・窓が開いたままになっている	0
	3：一部にひび割れや軽微な破損が見られる	10
	4：全体に割れが見られる、脱落により侵入できる	30
基礎・土台の状況	1：問題なし／5：確認できない	0
	2：一部にひび割れが見られる	10
	3：基礎が無い、不同沈下があり、腐朽・破損・変形が目立つ	30
	4：腐朽・破損・変形が激しい	50
屋外構造物の状況	1：問題なし／4：確認できない	0
	2：一部に腐朽・破損・傾斜がある	10
	3：著しい腐朽・破損・傾斜が全体的にある	30
屋外施設の状況	1：問題なし／4：確認できない	0
	2：一部に腐朽・破損・脱落がある	10
	3：著しい腐朽・破損・傾斜、落下の危険性あり	30

ランク判定	評点合計
A	0点
B	1～49点
C	50～99点
D	100点以上

#### ■ 景観・衛生状況の管理、及び不良度の評価基準

評価項目	評価内容	評点
樹木の状況	1：問題なし／5：確認できない	0
	2：手入れされていない	10
	3：敷地外まで突出している	15
	4：腐朽や枝折れにより倒木のおそれ	20
雑草の状況	1：問題なし／4：確認できない	0
	2：手入れされていない	10
	3：敷地外まで突出している	15
ゴミの投棄、堆積	1：問題なし／4：確認できない	0
	2：敷地内に散乱・堆積	10
	3：敷地外まで溢れている	15
臭いの発生	1：問題なし／6：確認できない	0
	2：ゴミが散乱／3：弱い臭気がある	10
	4：ゴミ・汚物が散乱／5：強い臭気が発生	20
動物・虫等の発生	1：問題なし／4：確認できない	0
	2：スズメバチの巣がある	10
	3：その他害虫や害獣が発生している	15
擁壁の状況	1：問題なし／4：擁壁自体が無し／5：確認できない	0
	2：一部にひび・剥離・鉄筋露出がある	10
	3：ひび・剥離・鉄筋露出・傾き・膨らみが著しい	20

ランク判定	評点合計
A	0点
B	1～29点
C	30～49点
D	50点以上



前頁の評点合計に応じて総合評価  
(総合ランク付け)

■ 総合評価（総合ランク付け）

ランク	評価内容	評点合計
A	管理に特段問題がなく、修繕の必要がない	0点
B	小規模の修繕により再利用が可能	1～74点
C	管理が行き届いていないが、当面の危険性はない	75～139点
D	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	140点

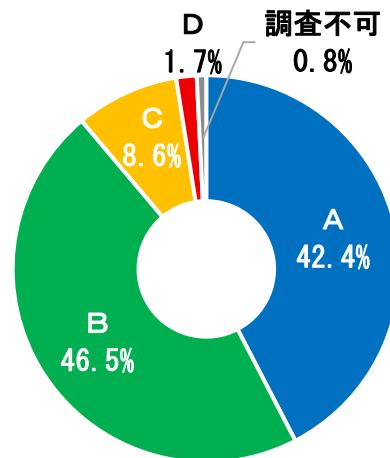
建物の老朽度、及び危険度の評価

19頁に示す評価基準に基づき、建物各部の老朽度、及び危険度について評価（点数化）し、評点の合計によりランク付けを行いました。

建物の老朽度、及び危険度ランクは、「ランクA」が42.4%と大半を占める一方で、ランクB～Dを合わせた56.8%（500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。特に小規模の修繕により再利用が可能な「ランクB」が46.5%あることがわかりました。

**建物の老朽度、及び危険度の評価**

ランク	空家等数 (戸)	割合 (%)
A	373	42.4
B	409	46.5
C	76	8.6
D	15	1.7
調査不可	7	0.8
総数	880	100.0



### 景観・衛生状況の管理、及び不良性の評価

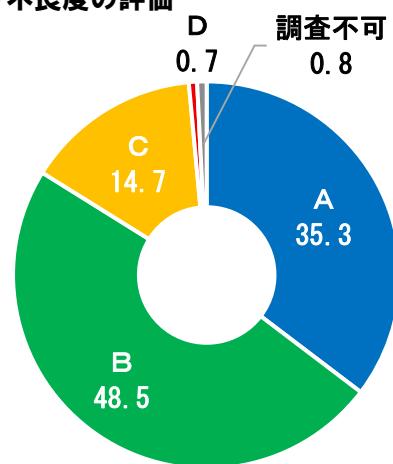
19頁に示す評価基準に基づき、景観・衛生状態の管理、及び不良度について評価（点数化）し、評点の合計によりランク付けを行いました。

景観・衛生状況の管理、及び不良度ランクは、「ランクB」が48.5%と大半を占めています。

「ランクD」はほとんどみられませんが、ランクB～Dを合わせた63.9%（562件）の空家等において、景観・衛生状況の管理、及び不良が確認されました。

### **景観・衛生状況の管理、及び不良度の評価**

ランク	空家等数 (戸)	割合(%)
A	311	35.3
B	427	48.5
C	129	14.7
D	6	0.7
調査不可	7	0.8
総数	880	100.0



### 総合評価

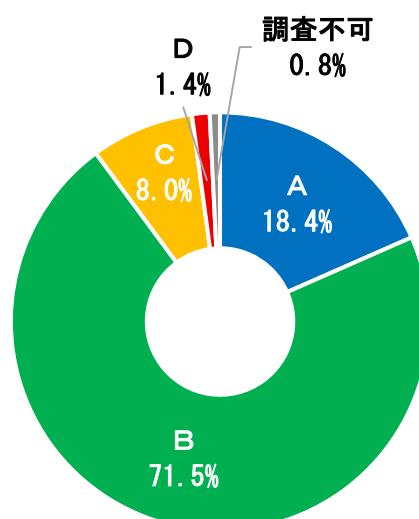
「建物の老朽度、及び危険度」、「景観・衛生状態の管理、及び不良度」の評価（点数化）に応じて危険度の総合評価（ランク付け）を行いました。

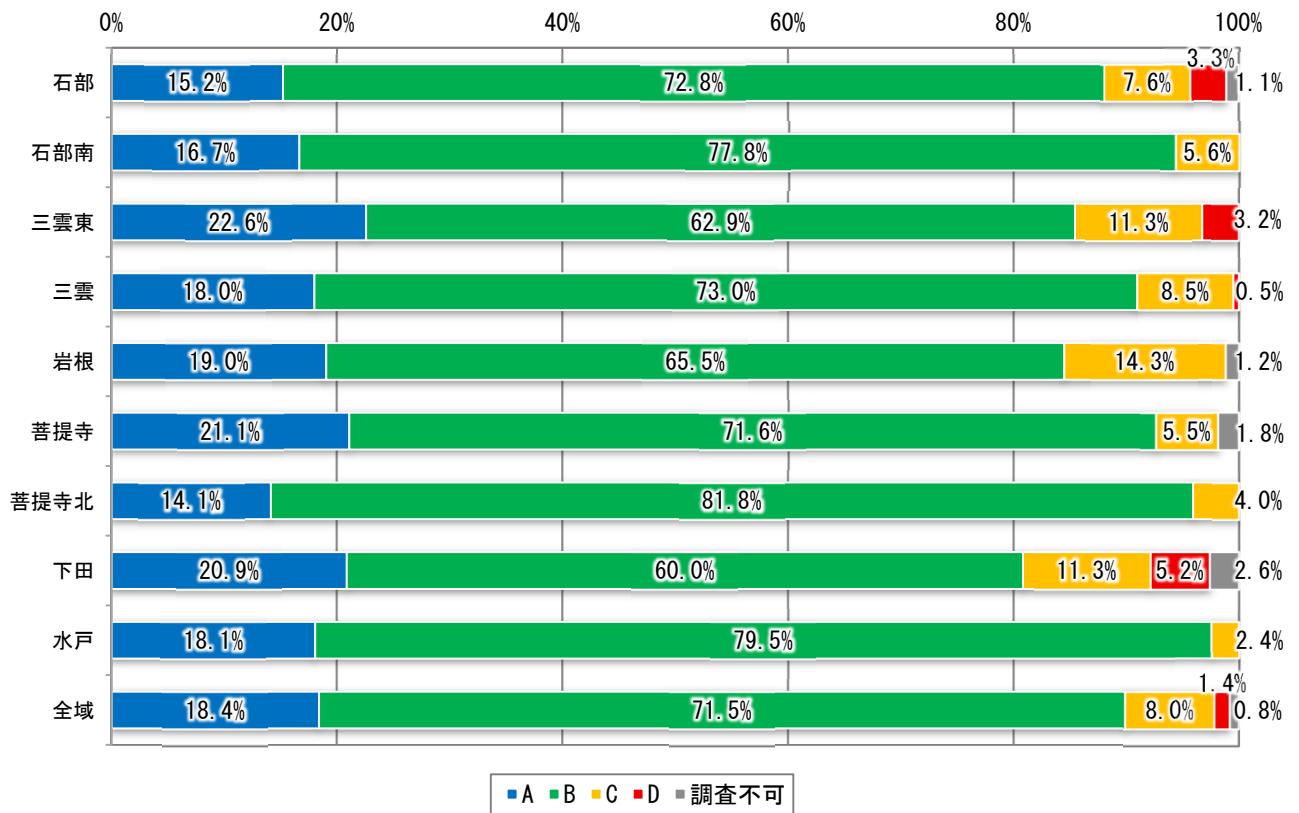
「ランクB」が71.5%（629件）と最も多く小規模の修繕により再利用が可能な空家が多いことがわかりました。次いで「ランクA」が18.4%（162件）、「ランクC」が7.9%（70件）、「ランクD」が1.4%（12件）となりました。

本調査において、ランクB～Dは約8割あり、本市の空家等について、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。

### **総合評価**

ランク	空家等数 (戸)	割合(%)
A	162	18.4
B	629	71.5
C	70	7.9
D	12	1.4
調査不可	7	0.8
総数	880	100.0





### 小学校区別 総合評価

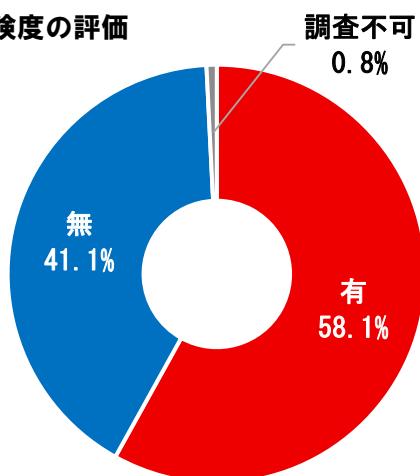
#### 建物の周囲に及ぼす影響や危険度の評価

空家等と判定された家屋が倒壊した場合、道路（公道・私道問わず）や隣家など周囲に及ぼす影響や危険の可能性の有無について目視にて確認・評価を行いました。

周囲に対する危険度は、「有」が58.1%、「無」41.1%となり、過半数以上の空家において何らかの周囲に対する危険が確認されました。

ランク	空家等数 (戸)	割合 (%)
有	511	58.1
無	362	41.1
調査不可	7	0.8
総数	880	100.0

#### 建物の周囲に及ぼす影響や危険度の評価



#### ④令和5年住宅・土地統計調査の結果との違い

##### ■ 空家等の件数の違い

令和6年に実施した空家等実態調査に基づく空家等件数は880件であったのに対し、令和5年の住宅・土地統計調査に基づく空家等の件数は3,890件と乖離がありました（詳細は10頁を参照）。

住宅・土地統計調査は、全国の住宅や世帯の状況を把握するために総務省が実施する全国的な統計調査であり、統計的に選定した一部の世帯を対象とする「標本調査」の手法（全体の一部を抽出して調査し、全体を推定する方法）により実施されています。

そのため、市内の建物に対して全数的な調査を行った空家等実態調査の結果と比較すると、乖離が生じています。

##### ■ 建物の老朽度等の違い

令和6年に実施した空家等実態調査では、建物の老朽度、及び危険度の評価がランクA（問題なし）の割合が42.4%、ランクB～Dの割合（建物のどこか一部にでも不具合がある割合）は56.8%という結果でした（詳細は20頁を参照）。

これに対し、令和5年の住宅・土地統計調査では「腐朽・破損なし」の割合は94.9%、「腐朽・破損あり」の割合はわずか5.1%と調査結果に乖離がみられました（詳細は12頁を参照）。

空家等実態調査における「建物の老朽度、及び危険度の評価」、住宅・土地統計調査における建物の「腐朽・破損の有無」はいずれも調査員が外観目視による調査を行い判断をしていますが、令和6年の空家等実態調査では「地方公共団体における空き家調査の手引き」や「湖南市特定空家等認定基準」等を基に作成した詳細な評定基準に沿って評価を行っており、令和5年の住宅・土地統計調査の結果と比較すると、ランクB～Dの割合（建物のどこか一部にでも不具合がある割合）が高い結果になっているものと考えられます。

### 3. 湖南市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880件程度存在すると推測されます。

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、一般世帯に占める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、令和32（2050）年には老人人口が4割近く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。

なお、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るため、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

住宅・土地統計調査によると、本市では平成30（2018）年から令和5（2023）年の5年間で、腐朽・破損のない空き家（その他住宅）の割合が9割以上にまで高まっている一方で、腐朽・破損のある空き家（その他住宅）も一部存在している状況です。

適正な管理がなされていない空家等は、たとえ少数であったとしても、老朽化による倒壊や樹木・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。

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

空家等実態把握調査によると市内の空家等の約9割は危険度総合評価A（管理に特段問題なく、修繕の必要が無い）もしくはB（小規模の修繕により再利用が可能）の利活用可能な状態の空家等であり、そのうち、625件（71.0%）の空家等については、市街化区域内に位置し、利活用が可能な空家等であることから、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ない。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、市内にある空家等880件のうち、管理が行き届いていない状況である空家等（危険度総合評価C、及びD）は82件（9.3%）あることがわかりました。また、特に危険性の高い空家等（危険度総合評価D）は12件（1.4%）あり、件数としては一部であるものの、これらの危険度の高い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組むことは困難であり、限界があります。

そのため、行政として、府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、比較的新しい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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等が大きく増加している。</li> <li>・古い家屋が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域として、建築に制限がかかることが多い。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>⇒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、新たな利用者を募る。</p>
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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史的な建物や古民家がある。</li> <li>・古い家屋が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史的な街並みや景観に配慮する必要がある。</li> <li>・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。</li> <li>・古い家屋が多く、倒壊の危険性が高い家屋がある。</li> </ul> <p>⇒歴史的な街並みを活かし、古民家の利活用を図る。</p>
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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家屋の数が多く、空家等の数が多い。</li> <li>・比較的新しい家屋が多い。</li> <li>・住宅が密集していることが多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>⇒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る。</p> <p>⇒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る。</p>

## 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"> <li>空家等の件数は 92 件（市全体の 10.5%）と前回の実態調査（H28）から、およそ 1.5 倍に増加</li> <li>危険度総合評価 C 以上の空家等は 10 件（市全体の 12.2%）と一定数存在</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>前回の実態調査（H28）から空家等の件数が増加しており、今後も増加が見込まれる。また、危険度の高い空家等も一定数存在する。</li> <li>都市計画マスタープランでは、石部駅周辺は「生活文化拠点」、石部緑台周辺は「産業拠点」に位置づけられている。</li> <li>また、景観計画では、旧東海道（石部宿）沿道は「重点地区」として位置づけられている。</li> </ul> <p>⇒学区内には、危険度総合評価 C、D の空家等があり、危険度を増やさない対策や特定空家等としての対応が必要。</p> <p>⇒特に旧東海道（石部宿）沿道周辺に立地する当該空家等については、防災面や安全面に加え、良好な景観づくりに向けた早急な対応が必要。</p> <p>⇒上記の他、学区南東部に広がる住宅地内には、危険度総合評価 B 以下の空家等が点在しており、空家等の適切な維持管理の促進や、空家等の発生抑制、利活用などの取組みが重要となる。</p> <p>⇒学区西部の石部緑台周辺（産業拠点周辺）は、国道 1 号栗東水口道路が開通（令和 7 年 8 月 23 日）し、多くの労働者等が往来する地域であることから、空き店舗等の利活用などについても検討する必要がある。</p>
石部南	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の件数は 36 件（市全体の 4.1%）と比較的少なく、前回の実態調査（H28）からも減少</li> <li>危険度総合評価 C 以上の空家等は 2 件（市全体の 2.4%）と少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>もともと空家等の件数は少ない地域であり、前回の実態調査（H28）から空家等の件数も減少しているが、今後、高齢化の進展とともに、空家等の増加が見込まれる。</li> <li>都市計画マスタープランでは、常楽寺や長寿寺が立地する西寺、及び東寺周辺は「歴史・観光拠点」として位置づけられているとともに、景観計画では「重点地区候補地」として位置づけられている。</li> </ul> <p>⇒危険度の高い空家等（危険度総合評価 D の空家等）は無く、空家等の件数も減少していることから、引き続き、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る。</p> <p>⇒西寺、及び東寺周辺は、景観に配慮した利活用が求められる。</p>

学区	空家等の現状	地域における課題と方向性
三雲東	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の件数は 62 件（市全体の 7.0%）と前回の実態調査（H28）から、およそ 1.8 倍に増加</li> <li>危険度 C 以上の空家等は 9 件（市全体の 11.0%）と一定数存在</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>前回の実態調査（H28）から空家等の件数が増加しており、今後も増加が見込まれる。また、危険度の高い空家等も一定数存在する。</li> <li>都市計画マスタープランでは、三雲駅周辺は「生活文化拠点」に位置づけられている。</li> <li>また、景観計画では、旧東海道沿道は「重点地区」として位置づけられている。</li> </ul> <p>⇒学区内には、危険度総合評価 C、D の空家等があり、危険度を増やさない対策や特定空家等としての対応が必要。</p> <p>⇒特に三雲駅以北の旧東海道沿道周辺に立地する当該空家等については、防災面や安全面に加え、良好な景観づくりに向けた早急な対応が必要。</p> <p>⇒上記の他、三雲駅以南の住宅地内には、危険度総合評価 B 以下の空家等が点在しており、空家等の適切な維持管理の促進や、空家等の発生抑制、利活用などの取組みが重要となる。</p> <p>⇒三雲駅周辺（生活文化拠点周辺）は、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る。</p>
三雲	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の件数は 200 件（市全体の 22.7%）と市内で最も多く、前回の実態調査（H28）から、およそ 1.4 倍に増加</li> <li>危険度 C 以上の空家等は 18 件（市全体の 22.0%）と市内でも多く存在</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の件数が市内で最も多く、前回の実態調査（H28）からも空家等は増加しており、今後も増加が見込まれる。</li> <li>都市計画マスタープランでは、湖南市役所、及び甲西駅周辺は「都市拠点」に位置づけられている。</li> <li>また、景観計画では、旧東海道沿道は「重点地区」として位置づけられている。</li> </ul> <p>⇒学区内には、危険度総合評価 C、D の空家等があり、危険度を増やさない対策や特定空家等としての対応が必要。</p> <p>⇒旧東海道沿道周辺では、危険度総合評価 A～C の空家等が点在しており、適切な維持管理や利活用の促進など、良好な景観づくりに向けた早急な対応が必要。</p> <p>⇒上記の他、特に柑子袋西や平松周辺では、危険度総合評価 B 以下の空家等が集積しており、空家等の適切な維持管理の促進や、空家等の発生抑制、利活用などの取組みが重要となる。</p> <p>⇒湖南市役所、及び甲西駅周辺（都市拠点周辺）は、空</p>

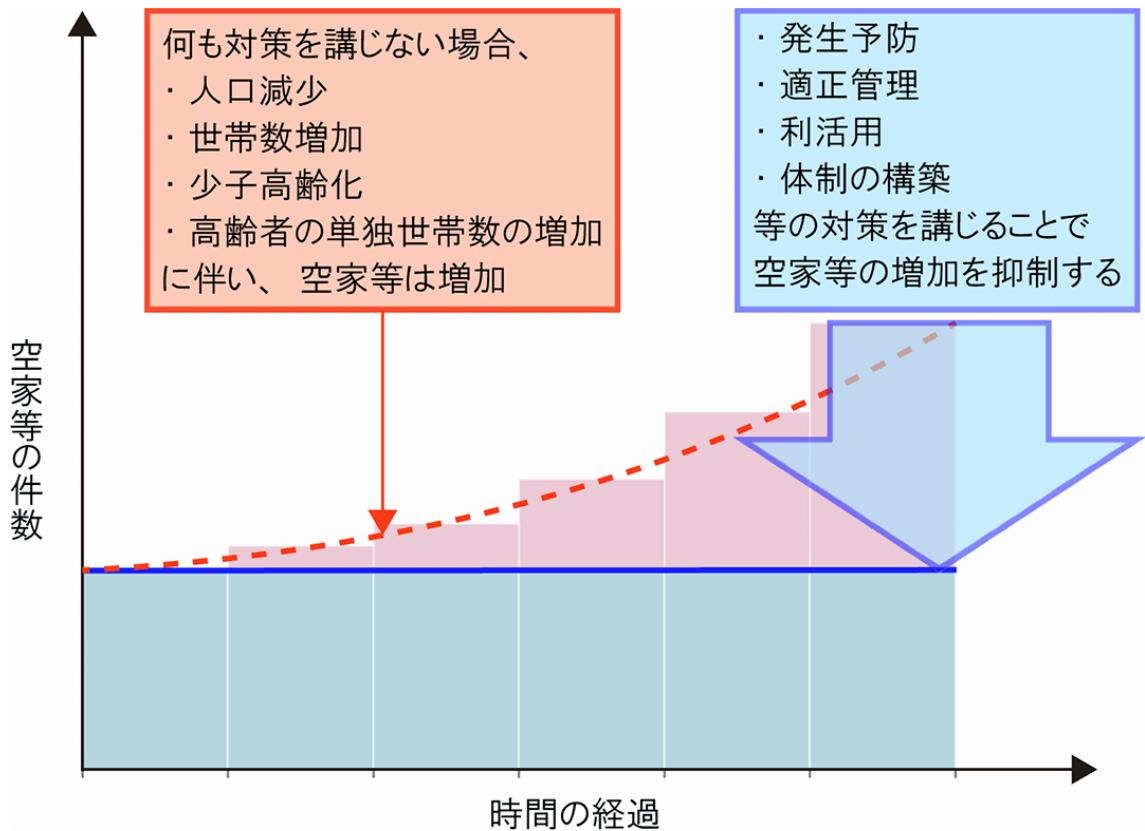
学区	空家等の現状	地域における課題と方向性
		き店舗等の利活用の検討、及び市民のニーズに合わせた新興住宅と空家等を活用した既存の住宅との調整を図る必要がある。
岩根	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の件数は 84 件（市全体の 9.5%）と前回の実態調査（H28）から、およそ 2.0 倍に増加</li> <li>危険度総合評価 C 以上の空家等は 12 件（市全体の 14.6%）と一定数存在</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>前回の実態調査（H28）から空家等の件数が大幅に増加しており、今後も増加が見込まれる。</li> <li>都市計画マスタープランでは、善水寺周辺は「歴史・観光拠点」、朝国高架橋周辺は「産業拠点」に位置づけられている。また、国道 1 号（国土交流軸）と（主）彦根八日市甲西線（広域連携軸）の結節点があり、「広域交流拠点」として位置づけられている。</li> <li>景観計画では、善水寺周辺は「重点地区候補地」、野洲川、及び国道 1 号沿い周辺は「重点地区」として位置づけられている。</li> </ul> <p>⇒危険度の高い空家等（危険度総合評価 D の空家等）は無いものの、善水寺周辺は危険度総合評価 A～C の空家等が点在しており、適切な維持管理や利活用の促進など、良好な景観づくりに向けた早急な対応が必要。</p> <p>⇒また、前回の実態調査（H28）から空家等の件数が大幅に増加していることから、空家等の発生を抑制していくことも重要である。</p> <p>⇒国道 1 号と（主）彦根八日市甲西線の結節点周辺（広域交流拠点周辺）では、今後、都市機能が集約されることが予測されるため、周辺空家等を活用した移住定住施策を促進していくことも重要です。</p>
菩提寺	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の件数は 109 件（市全体の 12.4%）と市内で 3 番目に多く、前回の実態調査（H28）からは、およそ 1.1 倍に増加</li> <li>危険度総合評価 C 以上の空家等は 6 件（市全体の 7.3%）と一定数存在</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の件数が市内で 3 番目に多く、前回の実態調査（H28）からも空家等は増加しており、今後も増加が見込まれる。</li> <li>都市計画マスタープランでは、国道 1 号（国土交流軸）と（主）竜王石部線（広域連携軸）の結節点周辺は「広域交流拠点」に位置づけられている。</li> <li>また、景観計画では、野洲川、及び国道 1 号沿い周辺は「重点地区」として位置づけられている。</li> </ul> <p>⇒危険度の高い空家等（危険度総合評価 D の空家等）は無いものの、学区内の住宅地に危険度総合評価 A～C の空家等が広く点在している。特に、菩提寺西、菩提寺東周辺に多く分布しており、空家等の適切な維持管理の促進や、空家等の発生抑制、利活用などの取組みが必要。</p> <p>⇒国道 1 号と（主）竜王石部線の結節点周辺（広域交流</p>

学区	空家等の現状	地域における課題と方向性
		<p>拠点周辺)は、今後、都市機能が集約されることが予測されるため、周辺空家等を活用した移住定住施策を促進していくことも重要です。</p>
菩提寺北	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の件数は 99 件（市全体の 11.3%）と一定数存在するが、前回の実態調査（H28）からは減少</li> <li>危険度総合評価 C 以上の空家等は 4 件（市全体の 4.9%）と少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>前回の実態調査（H28）から空家等の件数は減少しているが、今後、高齢化の進展とともに、空家等の増加が見込まれる。</li> <li>都市計画マスタープランでは、希望丘文化公園周辺は「観光・レクリエーション拠点」に位置づけられている。</li> </ul> <p>⇒危険度の高い空家等（危険度総合評価 D の空家等）は無いものの、学区内の住宅地に危険度総合評価 A～C の空家等が広く点在している。特に、サイドタウン周辺に多く分布しており、空家等の適切な維持管理の促進や、空家等の発生抑制、利活用などの取組みが必要。</p>
下田	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の件数は 115 件（市全体の 13.1%）と市内で 2 番目に多く、前回の実態調査（H28）からは、およそ 1.5 倍に増加</li> <li>危険度総合評価 C 以上の空家等は 19 件（市全体の 23.2%）と市内でも多く存在</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の件数が市内で 3 番目に多く、前回の実態調査（H28）からも空家等は増加しており、今後も増加が見込まれる。</li> <li>都市計画マスタープランでは、日枝町周辺は「産業拠点」に位置づけられている。</li> </ul> <p>⇒学区内には、危険度総合評価 C、D の空家等があり、危険度を増やさない対策や特定空家等としての対応が必要。</p> <p>⇒特に下田小学校周辺には危険度総合評価 C、D の空家等が多く、児童が通学路として利用する道路沿いにも空家等があり、倒壊した場合には大きな事故に繋がる可能性も考えられるため、防災面、安全面からも早急な対応が必要。</p> <p>⇒上記の他、学区内の住宅地内には、危険度総合評価 B 以下の空家等が点在しており、空家等の適切な維持管理の促進や、空家等の発生抑制、利活用などの取組みが重要となる。</p> <p>⇒特に日枝町周辺（産業拠点周辺）は、多くの労働者等が往来する地域であることから、周辺空家等の利用した移住・定住などについても検討する必要がある。</p>
水戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の件数は 83 件（市全体の 9.4%）と前回の実態調査（H28）から、およそ 4.1 倍にまで増加</li> <li>危険度 C 以上の空家等は 2 件（市全体の 2.4%）と少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>前回の実態調査（H28）から空家等の件数が大幅に増加しており、今後も増加が見込まれる。</li> <li>都市計画マスタープランでは、湖南工業団地周辺は「産業拠点」に位置づけられている。</li> </ul> <p>⇒危険度の低い空家等が多く、まずは、現在ある空家等</p>

学区	空家等の現状	地域における課題と方向性
		<p>の適切な維持管理の促進により、危険度を増やさない対策が必要。</p> <p>⇒前回の実態調査（H28）から空家等の件数が大幅に増加していることから、空家等発生の抑制に努める必要がある。</p> <p>⇒湖南工業団地周辺（産業拠点周辺）は、多くの労働者が通うまたは居住する地域となるため、空家等を利用した移住・定住や空き店舗等の利活用などについても検討が必要。</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ことが懸念されるため、安全性の保全の観点から、そのまま放置すれば危険となるおそれのあ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

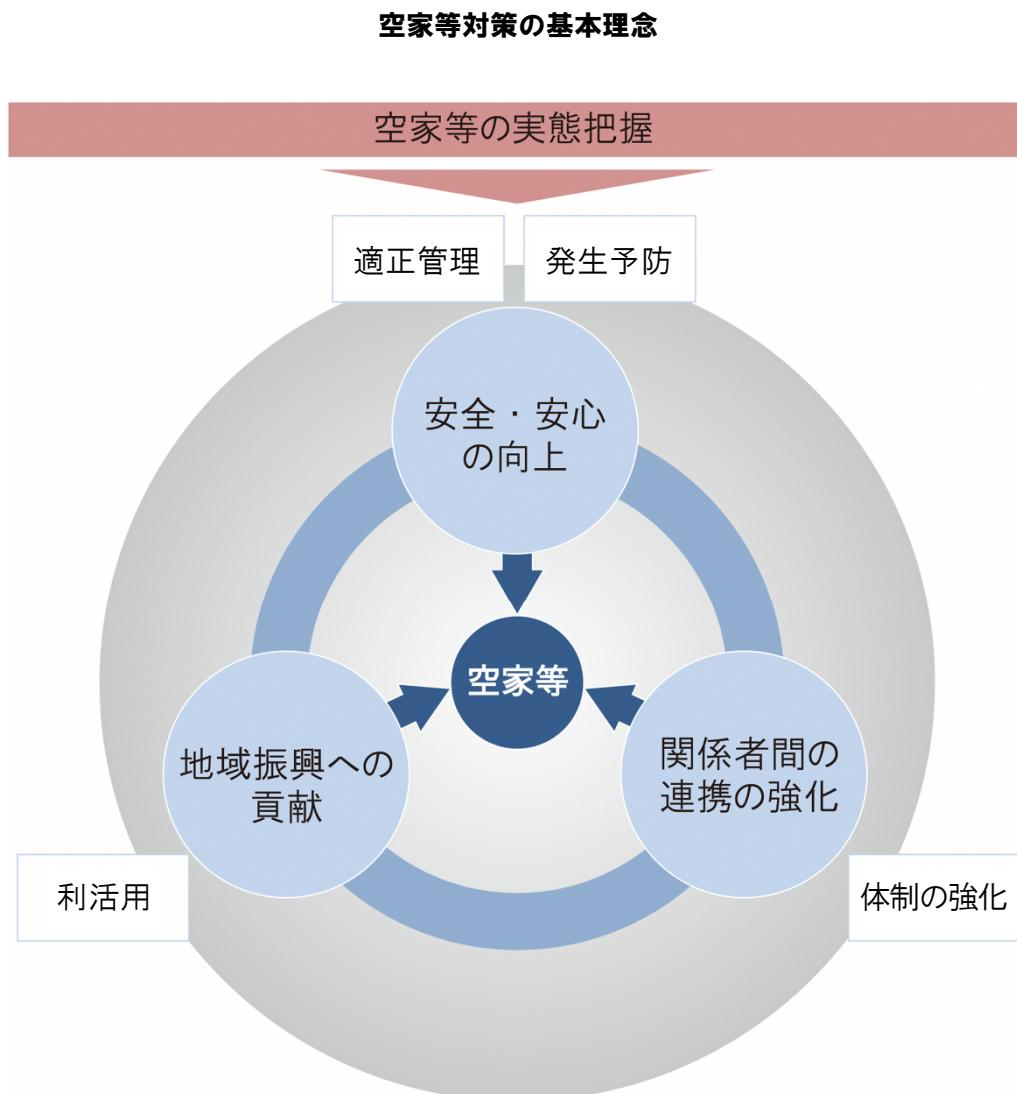
空家等は放置すれば地域に様々な問題を引き起こすおそれがありますが、一方で、魅力ある地域資源として利活用することで、地域を活気づける可能性も秘めています。空家等を地域の特性に応じた利活用を図ることで、移住定住の促進など地域の活性に資する対策を行います。

#### 【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、連携を図りながら対策を推進していくよう、体制を強化します。

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「体制の強化」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。



## 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5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・向上に取組みます。

### 【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組みます。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、湖南市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強化する

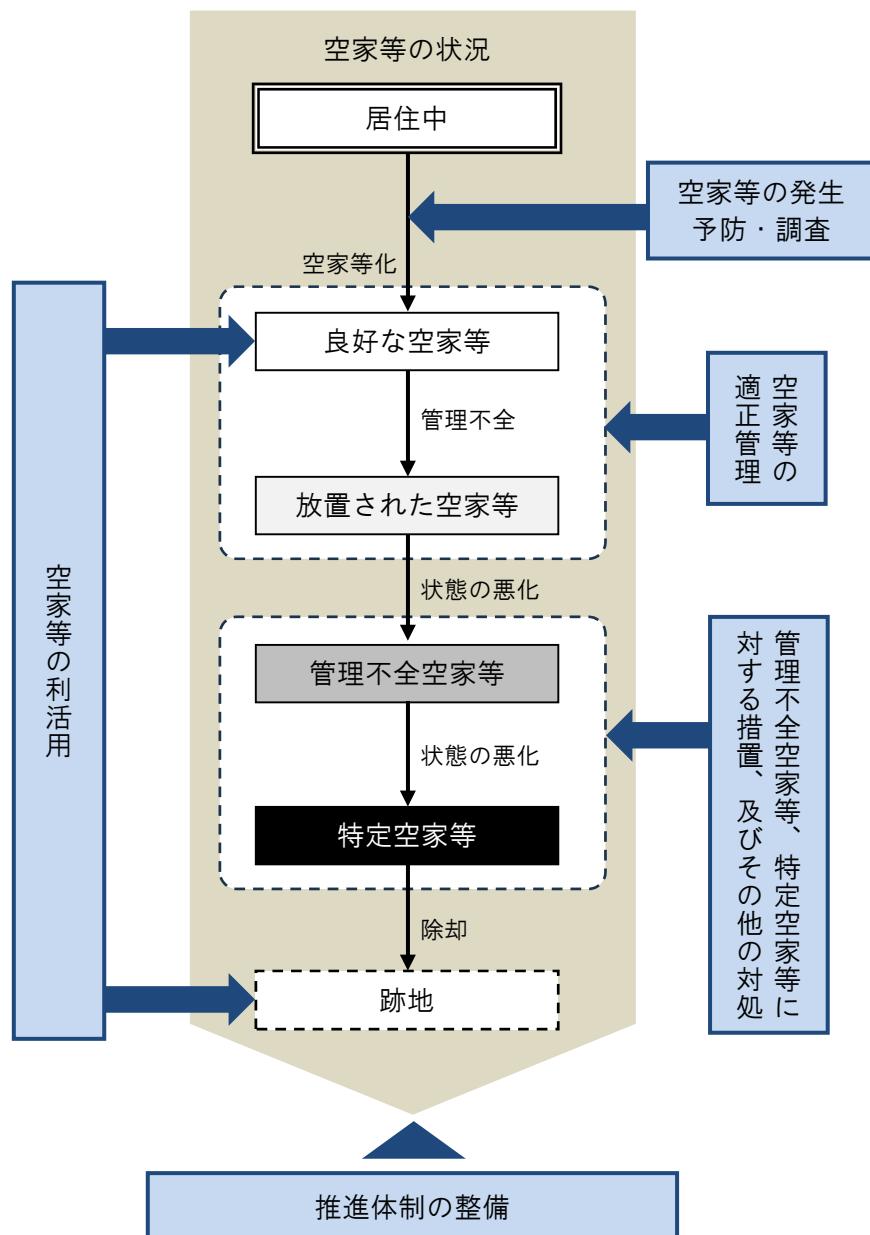
効果的な空家等対策の実施にあたっては、所有者等のみならず、市、及び地域・住民等、不動産等関連事業者、大学、NPO等の各主体が、各々の役割や責務を認識し、相互に協力・連携しながら対策を推進していくことが重要です。

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強化します。

### 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』、『管理不全空家等、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、空家等対策に取組みます。

空家等の状況に応じた施策の分類



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	
			相続対策の推進	
	調査		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		湖南市空き家サポートセンター「あきやナクス」の運営		→
			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	
管理不全空家等、特定空家等に対する措置、及びその他の対処		管理不全空家等に対する措置、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（空家等管理活用支援法人の指定、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。

## 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	880 件 (R6)	880 件 (R16)	※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	82 件 (R6)	82 件 (R16)	※1
腐朽・破損している空家の割合	6.3% (R5)	6.3% (R15)	※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「ランクD」、及び「ランクC」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	30 件/年 (H28-R6)	30 件/年 (R8-R16 平均)	※1

※1 R6 空家等実態調査によって対象外となった建物件数を、前回調査(H28)からの経過年で除した平均値

#### 【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	54 件/年 (R3-R6)	54 件/年 (R8-R16 平均)	※1

※1 「あきやナクス」(R3 直営化)で対応を行った空家等に関する苦情・相談の受付件数の平均値

## 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ため、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、空家等に関する相談窓口（あきやナクス）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
- 空家等に関する相談窓口（あきやナクス）による対応
- 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、湖南市建築物耐震改修促進計画に基づき、今後予想される地震災害から市民の生命や財産を守るよう、所有者への啓発を引き続き行い、旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日以前）で建てられた木造住宅の耐震化を進めるとともに空家等の発生予防に取り組んでいます。また、一定の要件を満たした省エネ改修工事、バリアフリー改修工事に伴う固定資産税の減額措置を設けるなど、住宅ストック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
- ・木造住宅耐震改修事業補助制度
- ・住宅の省エネ改修に伴う固定資産税の減額措置
- ・住宅のバリアフリー改修に伴う固定資産税の減額措置

### （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、適切な管理や財産処分が困難になる場合は少なくなく、相続登記がされること等により、登記を見ても所有者がわからない空き家や空き地が全国で増加し、周辺の環境悪化や公共工事の阻害など社会問題となっていました。

こうした事態を受け、令和3年4月に不動産登記法が改正され、令和6年4月1日より、これまで任意だった相続登記が義務化されました。

市においては、相続登記が義務化されたことについて市民への周知を図るとともに、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。

また、空家等の所有者等が不明・不在である場合には所有者不明土地・建物管理制度などの活用を検討し、周辺地域への悪影響を未然に防止するよう努めます。

#### 【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
- 相続登記の義務化に関する周知
- 財産管理制度の活用検討

## 2. 空家等の調査

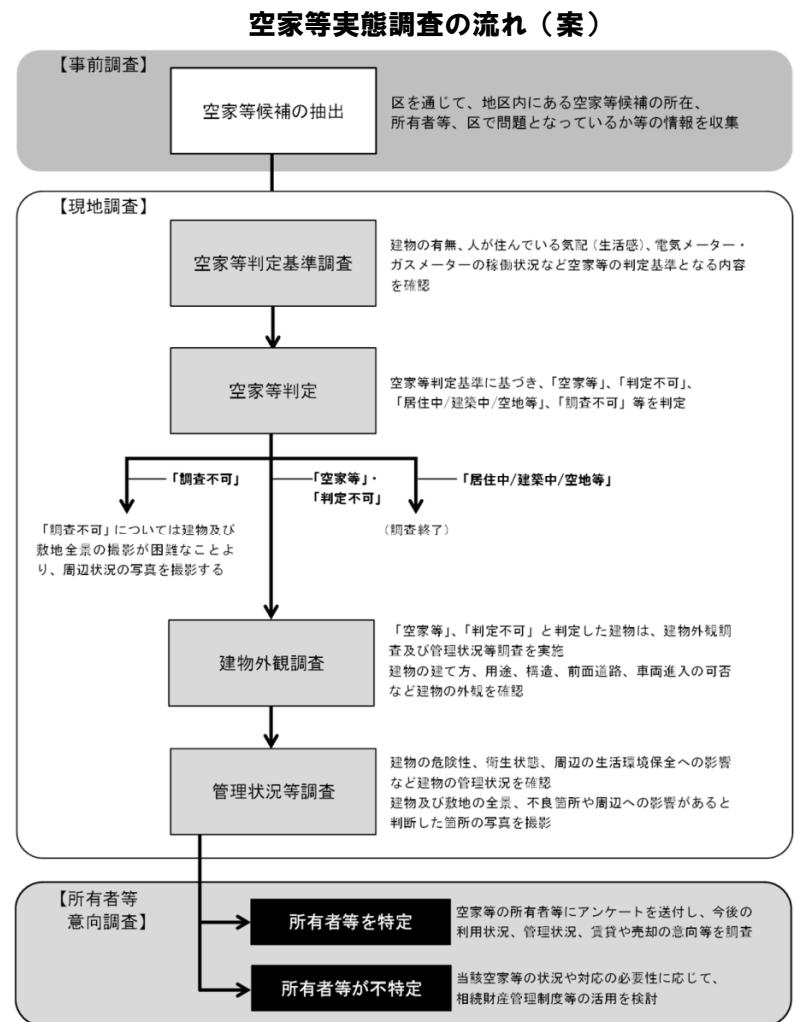
空家等対策を効果的・効率的に展開していくにあたっては、市内における空家等の状況、及び所有者等の意向を的確に把握することが必要不可欠です。

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

令和6年度に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必要に応じて、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組みます。



### (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に基づき、GISと連動したデータベースを作成し、空家等に関する情報基盤の充実を図ります。また、今後、継続的に実施する空家等実態調査の結果や市民からの通報・苦情など、必要な情報を隨時反映し、情報の更新に努めます。

データベースは、府内関係部署間で情報共有を図ることで、空家等対策を効率的かつ効果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。

また、放置される空家等の発生・増加を防ぐため、令和6年6月に国土交通省と日本司法書士会連合会、全国空き家対策推進協議会が協力して作成・公表されている「住まいのエンディングノート」などの所有者等による空家等の適正な管理に資する情報等を発信し、活用を促すことで、所有者等の意識啓発を図ります。

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
- 「住まいのエンディングノート」の活用・促進
- 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て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、湖南市において、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の確認・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
- 空き家管理サポート事業

(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な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。

##### 【具体的な取組み（案）】

- 空家等維持管理支援補助制度の検討
- 空き家管理サポート事業（再掲）

## （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、湖南市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、指導等に取組みます。

### 参考

#### 湖南市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害虫発生のおそれがあるとき。

### 【具体的な取組み（案）】

- 湖南市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
- 空家等に関する相談窓口（あきやナクス）による対応（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が懸念されます。

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ことが必要です。

令和6年の実態調査結果によると、本市内に存在する空家等の約89.9%は、危険度総合評価A（管理に特段問題なく、修繕の必要が無い）もしくはB（小規模の修繕により再利用が可能）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組みます。

### （1）湖南市空き家サポートセンター「あきやナクス」の運営

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、活用のパートナーを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、平成30年6月25日に湖南市空き家サポートセンター『あきやナクス』を開所、同年9月には併せて空き家バンクの運用を開始しました。

開所当初は、地域の絆や信頼があり、かつ地域活性化が効果的に図れる団体として湖南市商工会により運営を行ってきましたが、令和3年度からは、個人情報の取扱いの制限などの課題を踏まえ、総合的な対策窓口を都市建設部住宅課内に設置し、『あきやナクス』の直営化を行っています。今後も引き続き、『あきやナクス』が、地域の安全・安心な住環境の形成のための情報発信の拠点として総合的なサービスを提供できるよう取り組んでいくとともに、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。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的な地域づくりに寄与する自主的・自律的な取組みを支援するため、空家等情報データベースと「あ

「あきやナクス」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）】

- ・空家等に関する相談窓口（あきやナクス）による対応（再掲）
- ・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

湖南空き家サポートセンター「あきやナクス」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・定住の促進に取組んでいます。

具体的には、近年の物価高騰による住居費や生活費の負担増を踏まえ、若い世代の新生活の支援や都市部からの移住を後押しする取組みを推進します。

また、まちの魅力や暮らしの情報、移住相談、地域交流体験などを通じて移住希望者にとって有益な情報と併せて、古民家をはじめとする空家情報を提供することで、移住希望者が地域に溶け込みやすい住環境を選択できる環境を整えるとともに、空家等を活用した移住・定住の促進を図ります。

### 【具体的な取組み（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（再掲）
- 湖南市移住定住サイト情報発信事業
- 結婚新生活支援事業
- 移住支援事業
- 空き家バンク活用促進事業

### （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。

住環境の改善や地域の活性化を図る取組みとして、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。

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
- ・湖南市空家活用支援事業
- ・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、三雲地域には歴史的な街並みが残る旧東海道があり、景観計画において、「重点地区」として位置づけられています。特に当時の宿場町としての面影が残る石部宿周辺は都市計画マスタープランにおいて、「歴史・観光拠点」に位置づけられています。

令和6年度の空家等実態調査の結果によると、旧東海道沿道には空家等が多く分布している状況であり、良好な景観づくりに向けて、空家等の適正管理や空き家や空き店舗等を活用した商業振興に取組みます。

また、旧東海道沿道には、管理が行き届いておらず、中には危険度の高い空家等の分布もみられ、これらの空家等については、景観だけでなく、防災面、安全面からも、これ以上危険度を増やさない取組みや特定空家等としての対応に取組みます。

菩提寺地域、岩根地域は、都市計画マスタープランにおいて、「国土交流軸」として位置づけられる国道1号が東西に走り、「広域連携軸」に位置づけられる（主）彦根八日市甲西線、（主）竜王石部線との結節点は「広域交流拠点」として、将来的に都市機能の集約・強化が図られる重要なエリアとして位置づけられています。

令和6年度の空家等実態調査の結果によると、菩提寺地域、岩根地域内には危険度の高い空家等は無く、将来を見据えた空家等の適正管理や空家等を活用した移住・定住の促進に取組みます。

下田地域、水戸地域は都市計画マスタープランにおいて、湖南市工業団地を中心とする「産業拠点」に位置づけられるエリアが存在します。

令和6年度の空家等実態調査の結果によると、平成28年～令和6年にかけて空家等の件数が大幅に増加しています。また、下田地域では多くの児童が利用する通学路沿いにも空家等の分布がみられるとともに、中には管理が行き届いておらず、危険度の高い空家等の分布もみられるなど、場合によっては重大な事故に繋がる可能性も考えられるため、これ以上危険度を増やさない取組みや特定空家等としての対応に取組みます。

また、産業拠点として、多くの労働者等が往来する特性を活かし、周辺空家等を活用した移住・定住の促進に取組みます。

#### 【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
- 地域の特性を活かした移住定住の促進

## (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、及び具体的な利活用策等を推進します。

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。

なお、老朽化等が進み、利活用が難しい空家等については、除却等の促進に向けた取組みの検討を行います。

### **都市計画法に基づく開発許可制度の取扱い基準 抜粋（令和7年4月改正、湘南市）**

市街化調整区域において、都市計画法に適合して建築された後相当期間※適法に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更については、下記の要件に該当する場合について取扱うものとする。

#### **【適用範囲】**

**この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域に存する、都市計画法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物を活用した用途変更であって、次のいずれにも該当するものに限る。**

- (1) 当該既存建築物の存する地域における地域再生に資するものであること。
- (2) 当該地域再生の活動が、当該市町の行政計画（都市計画マスター・プラン、地域振興、観光振興等）と整合していること。
- (3) 既存建築物は空き家状態（現に利用されていない状態）であること。
- (4) 新たに公共施設整備の負担を伴わないこと。
- (5) 敷地増設、区画分割は認めない。
- (6) 古民家等の既存建築物を地域資源として活用する場合、古民家等の既存建築物については改築を行わず、既存建築物が適切に保全されること。

また、古民家等の既存建築物については許可取得後の改築についても、これを認めない。

#### **【用 途】**

**変更後の用途については、下記項目すべてに該当するものに限る。**

- (1) 地域再生に資するもので、次のいずれかに該当するもの。
  - (7) 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
- ただし、市街化調整区域に現に存在する古民家等を地域資源として、観光振興のために活用する場合に限る。
- (1) 既存集落の維持のために必要な一戸建専用住宅。（賃貸住宅を含む）
  - (2) 既設の道路や上下水道への著しい負荷を生じないもの。
  - (3) 変更後の用途について、他法令の許可等必要な場合は、当該許可等の取得等が確実なもの。

## (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組みます。

### 【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 管理不全空家等、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、本市が管理不全空家等、特定空家等に該当すると判断した場合には、当該空家等に対し、法、及び『管理不全空家等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に必要な指針（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、本市が管理不全空家等、特定空家等と判断する手順、及び当該空家等に対する措置等の概要を示します。

### （1）管理不全空家等、特定空家等に対する措置の基準

市内に所在する管理不適切な空家等について、法に規定する「管理不全空家等」、「特定空家等」の認定を行うため、『管理不全空家等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に必要な指針（ガイドライン）』に基づき、「湖南省管理不全空家等認定基準」、「湖南省特定空家等認定基準」を策定しました。

「管理不全空家等」、「特定空家等」の認定にあたっては、実態把握調査等の結果や市民からの通報・苦情等のあった空家等について、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、湖南省空家等対策推進協議会の意見を踏まえ、総合的に判断を行います。

### （2）管理不全空家等に対する措置

空家等の管理は、所有者等において適切に行われるべきであり、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある空家等（管理不全空家等）に関しては、早期の改善が求められることから、所有者等自らの意思による改善がされるよう、指導等を行います。

法に基づく管理不全空家等に対する措置の概要は以下のようになります。

①管理不全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、「湖南省管理不全空家等認定基準」に基づき、管理不全空家等に該当する可能性が高い空家等を把握します。 イ. 調査結果を踏まえ、市長が管理不全空家等に該当するか否か判断します。
②指導 (法第13条第1項)	市長は、管理不全空家等の所有者等に対し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導します。 (※1)
③勧告 (法第13条第2項)	市長は、②の指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導を受けた者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置をとることを勧告します。 (※2)

※1 この指導により、所有者等が当該管理不全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になります。

## (3) 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。

法に基づく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。

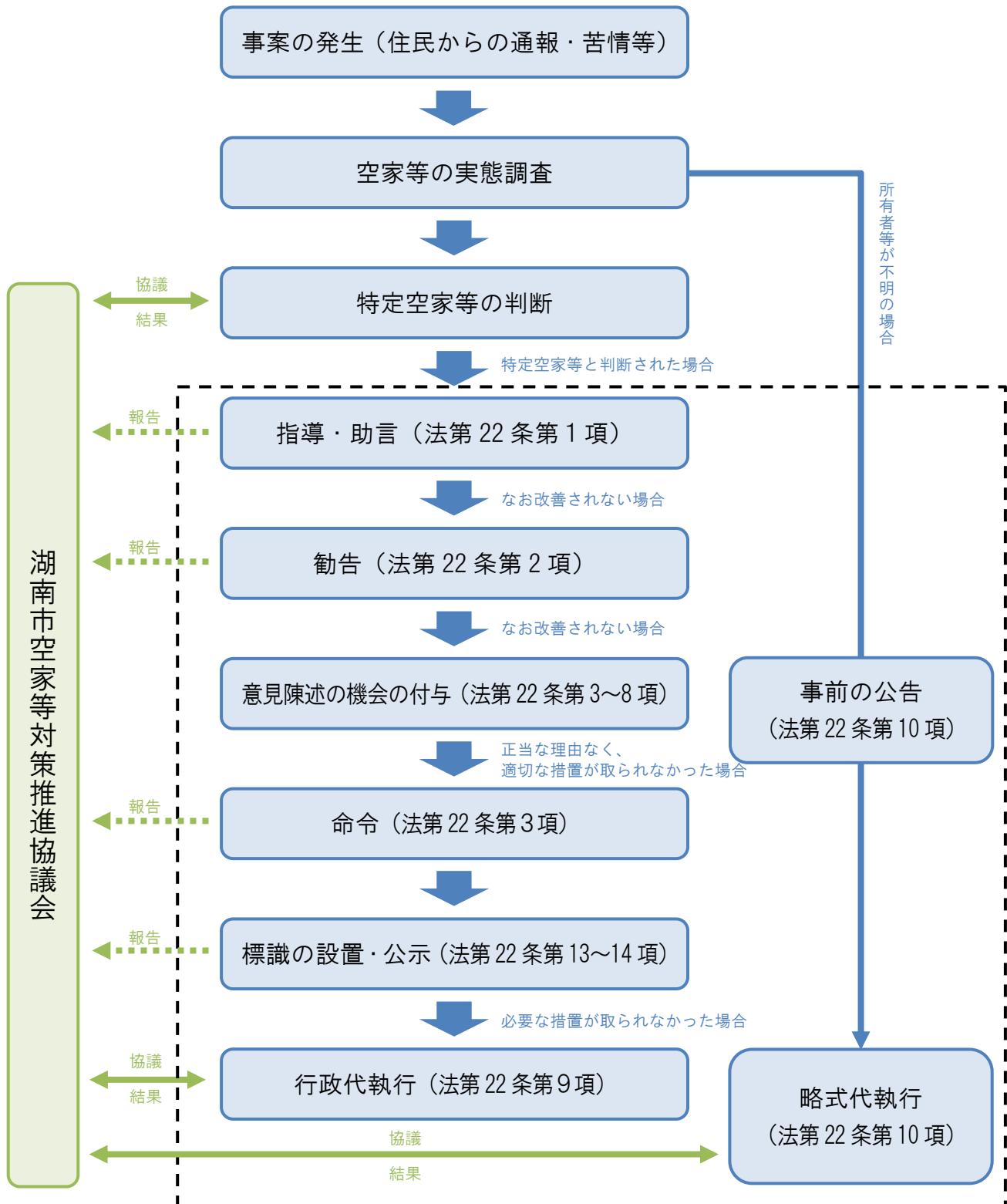
①特定空家等と判定する手順	<p>ア. 実態把握調査又は市民からの通報を受けた市の調査等により、前頁（1）の基準を参考として、特定空家等に該当する可能性が高い空家等を把握します。</p> <p>イ. 湖南市空家等対策推進協議会に当該空家等の情報を報告し、特定空家等に該当するか否かの判断に関する意見を求めます。</p> <p>ウ. 調査結果、及びイの意見を踏まえ、市長が特定空家等に該当するか否か判断します。</p>
②助言又は指導 (法第 22 条第 1 項)	市長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（その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 22 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 22 条第 3~8 項)	<p>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つた場合、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。</p> <p>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。</p> <p>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）</p>
⑤標識の設置・公示 (法第 22 条第 13~14 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 22 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 22 条第 10 項)	市長は、④の命令をしようとする場合において、過失がなくて必要な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は、当該措置に要した費用を徴収する旨を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になります。

※3 命令に違反した者は、法第30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（法第22条措置対象の場合）**



#### (4) 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て適用することも考えられ、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9条の4	保安上危険な建築物等の所有者等に対する指導、及び助言	そのまま放置すれば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	所有者等に対して、修繕、防腐措置等の必要な指導、及び助言をすることができる
第10条	保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告、及び命令	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	所有者等に対して、除却、修繕等の保安上又は衛生上必要な措置を勧告することができる 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、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる
消防法 第3条、 第5条の3 第5条、 第9条の2	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	延焼のおそれのある物件等の除却等を命ずることができる
		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	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定めることができる
道路法 第43条、第44条、 第47条の17、 第47条の21、 第48条、第71条 第1項～第4項	道路の構造や交通に及ぼす危険を防止するための措置	道路の構造や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	沿道区域内の竹木や工作物等の管理者に対して、危険を防止するため必要な措置を命ずることができる また、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、及び工作物等の使用等災害を受けた工作物等で応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる
災害救助法 第 4 条第 11 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

【具体的な取組み（案）】

- 管理不全空家等、特定空家等に対する措置の推進
- 特定空家等除却支援事業

## 第七章 推進体制の整備

空家等がもたらす問題は、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) 空家等管理活用支援法人の指定

令和5年の法改正により、空家等管理活用支援法人に係る制度が新たに創設されました。

この制度は、当該法人の指定により、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくことを目的としています。

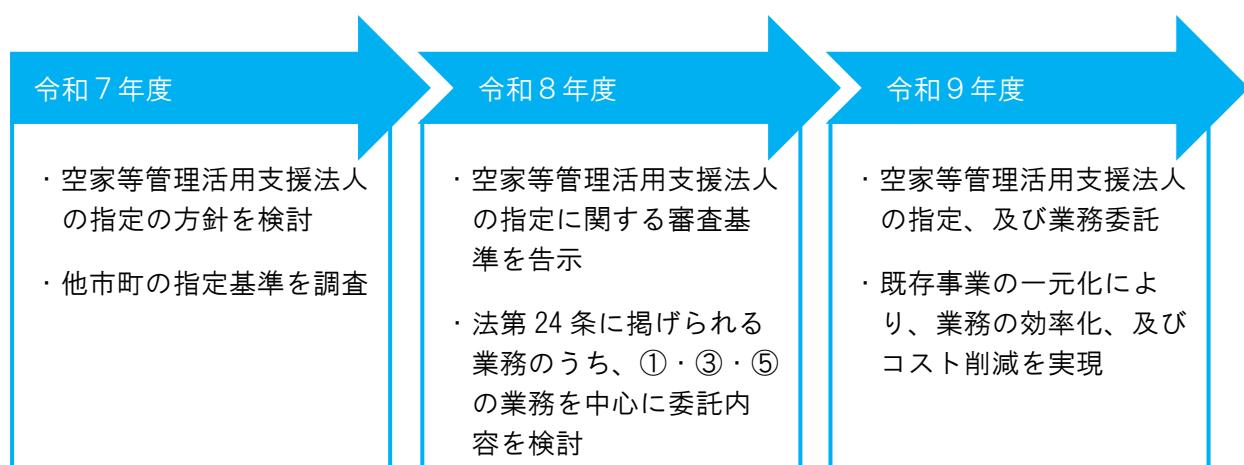
当該法人の指定にあたっては、法で掲げられる以下の業務について指定の対象とします。

本市では、令和8年度に当該法人の指定に関する審査基準の告示、令和9年度には当該法人の指定、及び業務委託を行っていきます。

#### 【空家等管理活用支援法人の業務】(法第24条第1～6号)

- ① 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- ② 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- ③ 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- ④ 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- ⑤ 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- ⑥ 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

#### 空家等管理活用支援法人に係る制度の運用開始に向けたスケジュール（案）



2) 総合相談窓口の設置

令和3年度に湖南市空き家サポートセンター『あきやナクス』の直営化を行い、空家等に関する総合的な相談窓口として、都市建設部住宅課にて対応を行っています。

**空家等に関する市役所の総合相談窓口の概要**

担当部署	住宅課
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 ・空家等の予防、適正管理、活用に関する問合せ対応 等

3) 湖南市空家等対策推進協議会

湖南市空家等対策推進協議会は、法第8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。

**湖南市空家等対策推進協議会の概要**

事務局	住宅課
委員	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。 ・地域住民の代表者 ・市議会議員 ・学識経験者 ・法第8条第2項に規定する者 ・その他市長が必要と認める者
所掌事務	・空家等対策計画の作成、及び変更に関する事項 ・特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項 ・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事項 ・特定空家等に対する措置の方針に関する事項 ・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 ・その他協議会において必要と認められる事項

#### 4) 空家等対策関係課会議

空家等対策関係課会議は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、関係課が目標と課題を共有し、管理不全の空家等が起因となる問題の解決を協力、連携して組織的、効果的に図るとともに、空家等を地域資源として活用する方策を検討することを目的に設置します。

#### 空家等対策関係課会議の概要

事務局	住宅課（空家等対策の所管課）
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・企画調整課長 交付金、及び移住、定住に関する事務を所管する担当者</li> <li>・税務課長 固定資産の登録情報に関する事務を所管する担当者</li> <li>・障がい福祉課長 空家の利活用に関する障がい者等施策全般に関する事務を所管する担当者</li> <li>・土木建設課長 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に関する事務を所管する担当者</li> <li>・住宅課長 法に関する事務を所管する担当者</li> <li>・商工観光労政課長 空き店舗に関する事務を所管する担当者</li> <li>・環境政策課長 湖南市空き地管理の適正化に関する条例（平成 16 年湖南市条例第 149 号）等に関する事務を所管する担当者</li> <li>・上下水道課長 水道の使用状況に関する事務を所管する担当者</li> </ul>
所掌事務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・湖南市空家等対策計画に関すること</li> <li>・関係課の役割分担、及び協力、連携体制の整備に関すること</li> <li>・地域住民からの相談受付、及び引継ぎ並びに処理体制の整備に関すること</li> <li>・空家等の所有者等に関する情報収集、及び共有方法並びに管理に関すること</li> <li>・空家等の実態調査、及びデータベースの整備に関すること</li> <li>・空家等、及びその跡地の活用促進に関すること</li> <li>・立入調査、及び特定空家等の認定並びにその措置に関すること</li> <li>・湖南市空家等対策推進協議会に関すること</li> <li>・その他空家等対策における施策、及び事業の推進に関すること</li> </ul>

## （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。

## 【参考資料】

### ■これまでの取組み実績

#### ①苦情・相談への対応

本市では、令和3年度に湖南市空き家サポートセンター「あきやナクス」を直営化し、空家等に関する苦情・相談等の受付を行っています。

苦情・相談の受付件数については、令和3年度から令和6年度までの累計で214件ありました。そのうち、166件に対し、空家等の適切な管理に関する助言等の対応を行っており、111件の改善に繋がっている状況です。

#### 空家等に関する苦情・相談の対応件数

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	合計
苦情・相談の受付件数	37	62	48	67	214
法12条に基づく助言	24	48	35	59	166
改善件数（改善率）	17 (70.8%)	30 (62.5%)	21 (60.0%)	43 (72.9%)	111 (51.9%)

#### ②空き家管理サポート事業

本市では、所有者による空家等の適正な管理の推進を実施するため、公益社団法人湖南市シルバーメンバーセンターに空き家管理サポート事業の委託を行っています。

委託業務の一つとして、空家等の管理に関する相談を受けた場合、現地を確認し、「湖南市空き家サポート協力業者」の中から相談内容に応じた業者の紹介を行っており、令和3年度から令和6年度までの累計で5件の契約成立に繋がっています。

また、年に数回、市内のパトロールも行っており、市内の空家等の状況について、情報共有を行っています。空家等の報告件数は年々減少傾向にあり、令和6年度時点では13件、そのうち新規の空家等については4件となっており、市内の空家等の把握が進んでいる状況です。

#### 空き家管理サポート事業の実績

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	合計
協力業者の紹介（成立）件数	2	1	1	1	5
パトロールによる空家等の報告件数（うち、新規の空家等）	177 (58)	87 (12)	84 (10)	13 (4)	361 (84)

## ③湖南市空き家バンク

本市では、令和3年度に「湖南市空き家バンク」を開設しており、空家等の売買、賃貸等を希望する空き家所有者から申し込みを受けた情報をホームページ等で公開し、市内への定住などを目的として空家等の利用を希望する方に対して情報提供を行っています。

湖南市空き家バンクへの登録件数については、令和3年度から令和6年度までの累計で9件ありました。登録後、5件については登録の取り下げがありましたが、残る4件のうち、4件については契約成立しており、空家等の流通促進に繋がっています。

## 湖南市空き家バンクの実績

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	合計
空家等の登録件数(※)	3(2)	3(2)	1(0)	2(1)	9(5)
成立件数	0	2	1	1	4

※登録後、取り下げがあった件数を除いた数

## ④特定空家等に対する措置

市内の空家等のうち、特定空家等に該当すると判断した空家等に対しては、法、及び『管理不全空家等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に必要な指針(ガイドライン)』に基づいて、適切な措置を実施しています。

令和2年度から令和6年度にかけて、15件の空家等について、特定空家等と認定し、指導を実施しており、このうち、13件については既に除却が完了している状況です。

## 特定空家等に対する措置の実績

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	合計
特定空家等の認定件数	6	3	3	2	1	15
除却件数	5	3	2	2	1	13



湖南市空家等対策計画

発行者：湖南市 都市建設部 住宅課

〒520-3288

滋賀県湖南市中央一丁目1番地

TEL 0748-72-1290

FAX 0748-72-7964

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

発行年月：令和8年（2026年）3月