

湖南省空家等対策計画
実施計画
(アクションプラン)

令和5年3月

目次

第一章 計画の背景について	1
1. 計画の趣旨.....	1
2. 計画の位置づけ.....	2
3. 計画の期間.....	3
第二章 早期の取組状況	5
1. 湖南省空き家サポートセンター「あきやナクス」の設置と取組実績について.....	5
2. 推進体制の整備状況.....	5
3. 市民への周知・啓発状況.....	9
4. 特定空家等に対する取組状況.....	9
第三章 短期的な取組状況	10
1. 住宅ストックの良質化と長寿命化.....	10
2. 相続対策の推進.....	10
第四章 中長期的な取組について	11
1. 跡地の適正管理.....	11
2. 市街化調整区域等における空家等の活用策の検討.....	11
3. その他 空家等対策に関する課題.....	11
第五章 地域ごとの方向性	13
1. 地域ごとの課題と方向性.....	13

第一章 計画の背景について

1. 計画の趣旨

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およ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、付属する工作物またはその敷地（以下、「空家等」という。）が年々増加していることを背景に、国土交通省は、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、「空家特措法」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。本市においても、空家等の件数は全国の流れと同様に年々増加し、急速な空家等の増加が見込まれることから、空家等の問題に対し、積極的に取り組んでいくため、平成 28 年度に湖南省空家等対策計画と直近 3 年間の取組手順を示した湖南省空家等対策計画実施計画（以下、「アクションプラン」という。）を策定しました。

本アクションプランは、湖南省空家等対策計画で掲げた対策を適切に実施していくために、具体的な内容や時期を明らかにし、予算や実施時期の基礎としていくものです。また、湖南省空家等対策計画の計画期間を 9 年間と設定しているため、3 年ごとに検証し、令和 5 年度から始まる 3 期目について、第 1 期および第 2 期の実施評価に併せ、内容の見直しを図ります。

○空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報(国土交通省 HP より抜粋)

《法令・告示》

『法律』（法律第 127 号）

- 空家等対策の推進に関する特別措置法

『政令』（平成 27 年 2 月 20 日政令 50 第号）

- 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令

『省令』（平成 27 年 4 月 22 日総務省・国土交通省令第 1 号）

- 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

『告示』（平成 27 年 2 月 26 日総務省告示・国土交通省告示第 1 号）[R3. 6. 30 改正]

- 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針

《空家等の所有者等に関する情報の利用等（第 10 条関係）》

- 固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用について
- 空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン

《特定空家等に対する措置（第 14 条関係）》

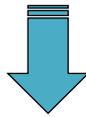
- 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）

2. 計画の位置づけ

本アクションプランは、上位計画である「湖南省空家等対策計画」を踏まえ、早期に実施予定の対策について、どのように対策を実施していくか、その時期および方向性等について示します。

湖南省空家等対策計画アクションプランの位置づけ

湖南省空家等対策計画

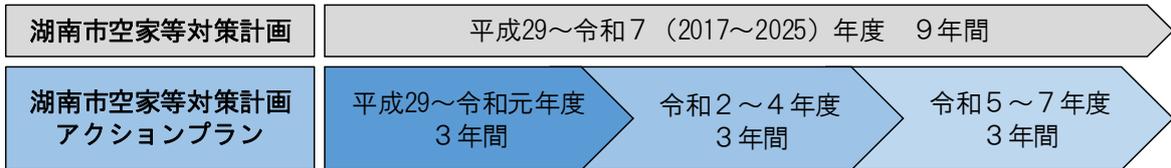


**湖南省空家等対策計画実施計画
(アクションプラン)**

3. 計画の期間

本アクションプランは、湖南省空家等対策計画における早期の取組実績を踏まえ、3期目となる短期的に取り組む対策についての計画を検討するものとして、**令和5年（2023年）度から令和7年（2025年）度までの3年間**を対象期間とします。

湖南省空家等対策計画アクションプランの対象期間



施策分類ごとの取組スケジュール（湖南省空家等対策計画より）

対策	早期の取組み	短期的取組み	中長期的取組み	
空き家等の発生予防・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	
空き家等の適正管理	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	
空き家等の利活用	湖南省空き家サポートセンターの創設	→	→	
			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		

施策分類ごとの取組スケジュール（当初計画および実績・今後の取組）

上段：当初計画→、下段：実績→、今後の取組→

対 策		内 容	早期の取組み (H29～R元)	短期的取組み (R2～R4)	中長期的取組み (R5～R7)
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	○「湖南省空き家サポートセンター」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	→	→	→	

第二章 早期の取組状況

1. 湖南省空家サポートセンター「あきやナクス」の設置と取組実績について

本アクションプランにおける空家等対策の拠点施設が担う役割は、相談窓口の一元化、啓発活動による空家等の発生抑制および適正管理サポートの推進による危険空家等の減少、そして空き家バンクを通じ利活用を促進することにあります。

拠点となる湖南省空家サポートセンターの設立に際しては、空家等対策の趣旨に照らし、町屋の活用等、湖南省の地理的・歴史的特徴を踏まえて選定するため、市内空家等の活用を検討するとともに、運営手法についてはNPOなどの団体への委託を視野に調整を図ってきました。

こうした中、運営当初においては、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省商工会を選定し、平成30年6月25日に湖南省空家サポートセンター『あきやナクス』（以下、『あきやナクス』という。）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。

平成30年度から令和4年度の相談件数等の実績は次のとおりです。

年度	相談受付件数	売買成約数	管理サポート成約数
平成30年度	25件	7件	4件
令和元年度	68件	5件	17件
令和2年度	55件	8件	16件
令和3年度	12件	0件	1件
令和4年度（12月末時点）	19件	2件	1件

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きます。

2. 推進体制の整備状況

管理不全の空家等の多くは、老朽化による倒壊、樹木・雑草の繁茂、公衆衛生の悪化などの生活環境上や景観上の問題、火災の危険性などの防災上の問題、不法侵入などの防犯上の問題、空家等の件数の増加による都市の空洞化などのまちづくり上の問題などといった様々な課題を抱えています。こうした多岐にわたる諸問題に迅速かつ適切に対応するため、関係課による推進体制を構築し各部署の情報共有および横断的な連携を図っています。

○ 庁内の連携

空家等の課題に対し、各部署が情報共有および横断的な連携を図るため、平成30年度に「湖南省空家等対策関係課会議設置要綱」を制定しました。さらに、令和元年度には特定空家等認定基準および事務処理マニュアルを湖南省空家等対策推進協議会の承認を得て取りまとめました。そして、令和2年3月に「湖南省特定空家等の認定及び措置に関する指導要綱」を新たに制定しました。今後も管理されていない危険な空家等の発生を抑制し、また利活用可能な空家等の改修を促進するよう安心安全なまちづくりをめざしてまいります。

各部局分野と連携した相談体制

湖南省空家等対策関係課会議設置要綱 別表（第2条、第8条関係）より

委員	実務担当者
地域創生推進課長	交付金及び移住、定住に関する事務を所管する担当者
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
障がい福祉課長	空家等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
土木建設課長	道路法（昭和27年法律第180号）及び法に関する事務を所管する担当者
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
環境政策課長	湖南省空き地管理の適正化に関する条例（平成16年湖南省条例第149号）等に関する事務を所管する担当者
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

○ 総合相談窓口の設置

庁内の連携を図るとともに、平成30年6月に開設した湖南省空き家サポートセンターあきやナクスを総合相談窓口とすることで、これまで抱えていた「相談先が分かりづらい」、「担当課が不明確」などの問題を解消し、分野をまたぐ問題が生じた場合においても適切な対応ができるよう取り組んでいます。

なお、相談受付時に所有者が不明の場合は、空家等対策を所管する部署が空家特措法に基づく処置を講じることとしています。

各分野別の空家等の対策として適用が考えられる法律など

区分	法律等	空家等問題					その他
		生活環境	景観	防犯	防災	まちづくり	
公法	空家等対策特別措置法	●	●	●	●	●	
	建築基準法	▲※		▲※			
	道路法				▲		
	廃棄物処理法	▲					
	消防法				▲		
	警察による犯罪取締り			▲			
	地方税法						固定資産税

※著しく保安上危険または衛生上有害な場合のみ

○ 連携の拡充

空家等の問題解決には、市役所だけでなく、関係する専門家や各種団体との連携や助言などが必要となるケースが数多くあることから、多業種の専門家で構成する湖南省空家等対策推進協議会をはじめ、各種団体の協力が必要であるため、情報共有を含め、本市および各関係機関・団体との連携を強化し、多面的に空家等の対策を効率的に実施していきます。

なお、特定空家等の認定作業については、原則、所有者立会のもと建築士や地元区役員の方の協力を得て順次実施しています。また、景観重点地区においては景観アドバイザーの意見を求めることとしています。

「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



3. 市民への周知・啓発状況

空家等は、適切に管理されていないと、景観の阻害、安全性の減少、公衆衛生の悪化、樹木・雑草の繁茂など、多くの問題を生じる可能性があり、生活環境に大きな影響をもたらすだけでなく、人口の流出など、まちの魅力の減少にもつながります。管理不全空家等が適正管理され良好な状態を維持できれば、資産価値の向上や住環境の改善だけでなく、新たな危険空家等の発生を抑制することが可能です。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るため、所有者等による自発的な適正管理の向上が不可欠となります。そのため、所有者をはじめ、市民への周知・啓発に取り組むことにより、今後増加する新たな空家等の発生を抑制し空家等対策の推進の理解に繋がるよう、継続して市民への周知・啓発を実施していきます。

○市広報紙等による情報発信と啓発

令和元年度からは、あきやナクスの啓発パンフレットを固定資産税納入通知書に同封するなど、より多くの方に気付いてもらえるよう工夫しています。例年通知後には、問合せが増えていることから一定の効果を確認しています。

○出前講座、予防啓発セミナーなどの実施

空家等の問題について、問題意識を持ち、より深く理解をされたい方へのセミナーや専門家による説明会と空家等の問題にあまり関心を持たれていない方にも知っていただけるような出前講座などを実施し、市民の空家等に対する関心の度合いにより周知・啓発の手段を変えていくことが必要と考えています。あきやナクス主催で終活に関するセミナーを平成30年度と令和元年に2回ずつ行っています。

4. 特定空家等に対する取組状況

特定空家等の定義（空家特措法第2条第2項）

次の①～④のいずれかに該当する状態にあると認められる空家等をいう。

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 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

空家特措法やガイドラインならびに平成29年3月に策定した湖南省空家等対策計画に基づき、特定空家等に対する措置を講じるうえで、空家等の破損の程度、市民の生活環境への影響度等を十分に勘案し、総合的に判断するための基準等として、令和元年7月に『湖南省特定空家等認定基準』および『湖南省特定空家等認定事務処理マニュアル』を定めました。

また、特定空家等の除却ならびに利活用の促進を目的に、令和2年3月に『湖南省特定空家等除却支援事業補助金交付要綱』、令和2年4月に『湖南省空家活用支援事業補助金交付要綱』を制定しました。

立入調査および特定空家等の認定については、令和元年度から令和3年度までに計16件の立入調査を行い、そのうちの12件を特定空家等として認定しています。

第三章 短期的な取組状況

1. 住宅ストックの良質化と長寿命化

阪神淡路大震災を踏まえて、平成7年に制定された「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（以下「耐震改修促進法」という）は、平成18年1月と平成25年11月の改正により、「不特定多数の人が利用する大規模施設や避難弱者が利用する建物等に対して耐震診断の義務化とその結果の公表」「耐震診断及び耐震改修の努力義務の対象建築物の範囲拡大」等が拡充して定められました。

本市においても、湖南省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きます。

《本市の制度設計》

- 湖南省木造住宅耐震診断員派遣事業実施要綱
- 湖南省木造住宅耐震改修概算費用作成事業実施要綱
- 湖南省木造住宅耐震改修事業補助金交付要綱
- 湖南省ブロック塀撤去改修補助金交付要綱

2. 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、第二章第3に挙げた出前講座、予防啓発セミナーなどのほか、令和4年度に民間事業者と連携して作成した啓発パンフレットを活用し、啓発を行いました。

第四章 中長期的な取組について

1. 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での助言、指導等に取り組みます

2. 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およ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います。

本市においては、平成 20 年 4 月 1 日に滋賀県から開発許可事務が権限委譲されており、その後、現在に至るまで、本市の開発許可制度の取扱い基準は軽微な変更を含め複数回見直しが図られてきました。また、全国的にも市街化調整区域の空家等についてはその利活用を可能とする許可基準の追加等が検討され、既に見直しが図られているところも見受けられます。

本市においても開発許可制度の運用の見直しを検討し、市街化調整区域における空家等の増加の抑制をめざします。

3. その他 空家等対策に関する課題

(1) 長屋住宅の空家等に対する対応

長屋の一部が空き住戸の場合、空家特措法の「空家等」に該当しないため、条例等による一定の対応が求められますが、略式代執行ができないなどの制限があります。ただし、令和 3 年 6 月に改正された「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においては、外見上は長屋であっても、隣接する住宅との界壁が二重になっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物の場合は空家等に該当する旨が記載されました。

(2) 空家等に係る個人情報の取得

所有者等の把握に必要な情報の提供については、空家特措法第 10 条に基づき関係機関への照会に対して個人情報保護を理由に断られるケースが少なからずあります。

(3) 相続人不存在の空家等に対する対応

相続人不存在の空家等の管理不全化について、相続放棄された空家等や相続人不存在の空家等は利害関係人等から相続財産管理人制度の申立てをされないケースが多く、管理不全が悪化する懸念があります。

この点について、自治体申立てについては、令和3年6月に改正された「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」において、「これまでのように債権を有していなくても特定空家等に対し市区町村長が財産管理人制度の申立てを行うことが考えられる」という旨が記載されました。また、令和3年民法改正（令和5年4月施行）により、新たに、所有権不明土地・建物管理制度が設けられました。これらにより、相続人がいない空家等の利活用が推進されることが期待されるものの、予納金等申立ての費用等、従前の課題が全て解決したわけではありません。

(4) 課題解決に向けた法整備等

空家等の利活用に関する法令上の問題点の横断的整理について、空家等を活用して民泊施設、グループホーム、シェアハウスなどに用途転用する際には建築基準法等の関係法令に適合する必要がありますが、これらの留意点をまとめたガイドラインの整備等、民間事業者への啓発が必要です。

(5) 都市施策部局との連携

都市施策との連携について、空家等の発生・増加の抑制にあつては、立地適正化計画などの都市施策との連携が必要になると考えられ、都市施策との整合・連携を意識した、原因療法的な施策が少ないのが現状です。

(6) 啓発等

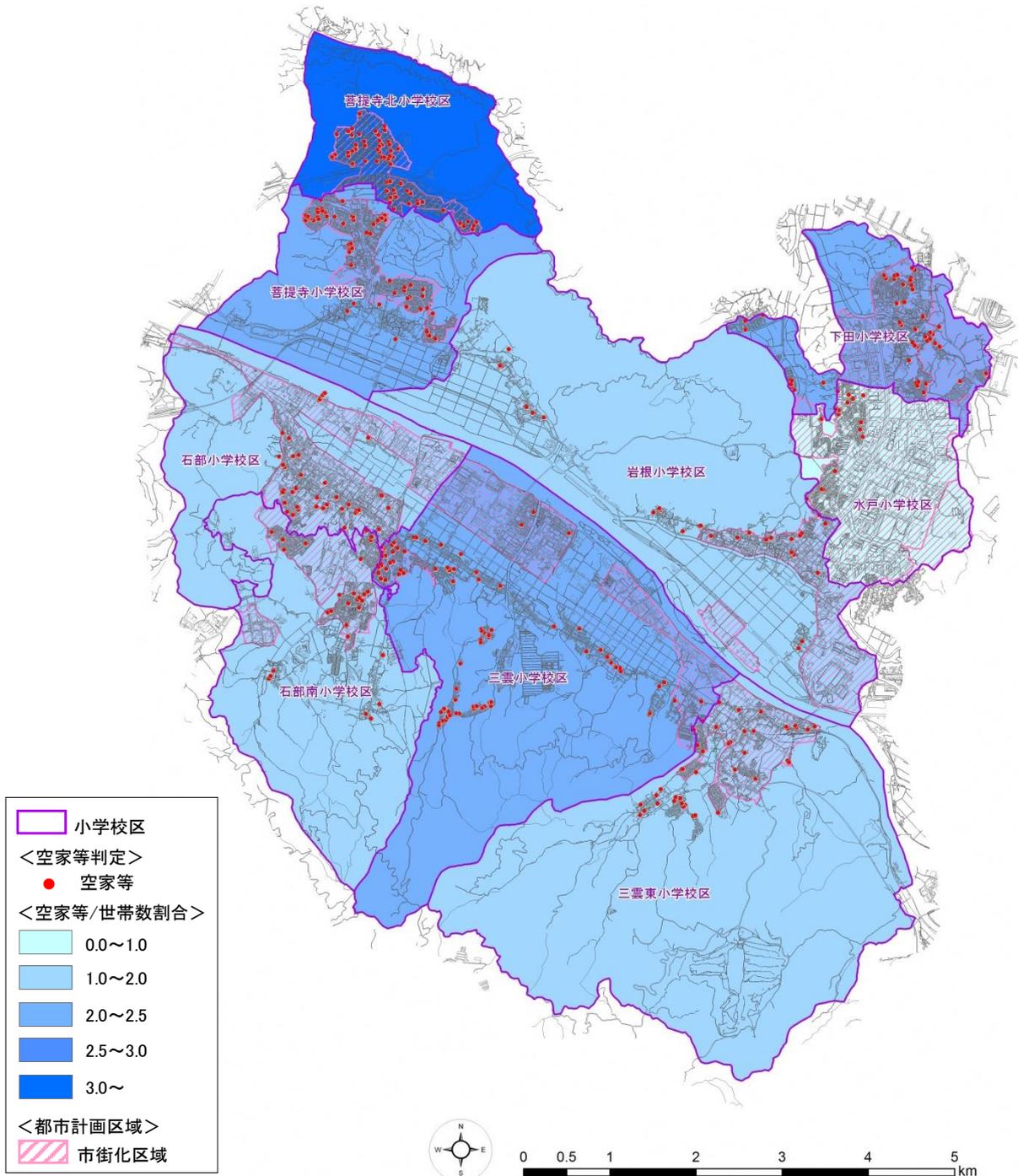
効果的な啓発活動について、空家等対策に係る啓発等については、市町村毎の取組に大きく委ねられていますが、所有者等と空家等の所在地が同一市町村にない場合も多く、実効性のある啓発方策等の検討が必要です。

第五章 地域ごとの方向性

1. 地域ごとの課題と方向性

空家等の対策を地域ごとの特性にあった具体的な方向性をまちづくりと一体的に示すことにより、対策の実施をより容易にします。

ここでは、それぞれの地域の特性と方向性を示します。



地域特性における課題と方向性

農山村地域



代表例	空家等の現状	地域特性における課題と方向性
農業振興地域周辺等 (岩根、菩提寺等の一部)	<ul style="list-style-type: none">・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。	<ul style="list-style-type: none">・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。 <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、新たな利用者を募ります。</p>

東海道沿線地域 歴史・観光拠点地域



代表例	空家等の現状	地域特性における課題と方向性
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"> ・歴史的な建物や古民家がある。 ・古い家屋が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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、古民家の利活用を図ります。

市街地地域



代表例	空家等の現状	地域特性における課題と方向性
<p>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）</p> <p>駅周辺 （石部西、中央、三雲の一部）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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

石部

地域の特徴

- ・野洲川の南部に位置し、西側は栗東市に接しています。
- ・多くの生活利便施設が集積する都市の中核となります。
- ・学区の南西側は雨山など自然豊かな山地が残り、学区の中央から東側にかけて市街地が形成されています。
- ・学区の北側には、主要地方道草津伊賀線と JR 草津線が通過し、主要地方道草津伊賀線沿道には沿道サービス施設や大規模工場が、JR 草津線南側には一団の農地が残っています。
- ・北西には JR 石部駅があり、その西側には国道 1 号が整備されています。
- ・学区中央には県道石部草津線、東側には県道長寿寺本堂線が通過しています。
- ・市街地内には東海道をはじめ、小島本陣跡や吉姫神社などの歴史資源が数多く残り、雨山文化運動公園には、東海道石部宿歴史民俗資料館や雨山研修館「宿場の里」などが立地しています。

地域における課題・計画等の位置づけ

- ・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くなっています。
- ・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ます。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ます。

地域における方向性

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。特に空家等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となります。また、学区内の生活文化拠点として、景観計画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。また、石部西部の産業拠点は、労働者が通う地域となるため、空き店舗としての活用も検討する必要があります。

石部南

地域の特徴

- ・市域南西部に位置し、西側は栗東市に隣接しています。
- ・学区中央の北側には一団の住宅地が形成されており、南側には阿星山や広野川、北西部には雨山などの自然資源があります。
- ・学区中央には県道石部草津線、東側には県道長寿寺本堂線が通過しています。
- ・歴史資源として、湖南三山に数えられる常楽寺や長寿寺などがあり、また、じゅらくの里を中心に良好な景観が広がっています。
- ・北西部の雨山文化運動公園には、雨山総合グラウンドなどの体育施設、東海道石部宿歴史民

俗資料館、雨山研修館「宿場の里」などがあります。
地域における課題・計画等の位置づけ
<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、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くなっています。 ・都市計画マスタープランにおいて、湖南三山は歴史・観光拠点として設定されています。
地域における方向性
<p>危険度総合評価 D の空家等があり、対策が必要です。今後は、空家等の件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（西寺）と長寿寺（東寺）のある湖南三山周辺は、景観に配慮した利活用が求められます。</p>

三雲東

地域の特徴
<ul style="list-style-type: none"> ・市域南部に位置し、東側から南側にかけて甲賀市に隣接しています。 ・JR 駅周辺には既存の市街地や住宅地が形成され、主要地方道草津伊賀線（旧国道 1 号）沿道では、沿道サービス施設や工場等が立地しています。 ・東海道に沿って既存の住宅地が形成されています。 ・甲賀市と連絡する主要地方道草津伊賀線や主要地方道牧甲西線が通過しています。 ・三雲城跡や妙感寺、常照寺などの歴史資源をはじめ、不動の滝などの豊かな自然資源があります。
地域における課題・計画等の位置づけ
<ul style="list-style-type: none"> ・世帯数割合が市全体の平均程度となっており、長屋の空家等の割合が多くなっています。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くなっています。 ・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ます。 ・野洲川周辺は景観計画において、重点地区に指定され、東海道沿道は重点地区候補地に指定されています。
地域における方向性
<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、空家等を利活用する機会が多い地域といえるため、空き店舗としての活用など、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

地域の特徴

- ・ JR 駅周辺には既存の市街地や住宅地が形成され、主要地方道草津伊賀線沿道では、沿道サービス施設や工場等が立地しています。
- ・ JR 草津線の南側には、東海道に沿って既存の住宅地が形成されています。
- ・ 多くの生活利便施設が集積する都市の中核となります。
- ・ ウツクシマツの自生地などの豊かな自然資源があります。

地域における課題・計画等の位置づけ

- ・ 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ます。将来、高齢化の進展とともに、空家等の更なる増加が見込まれていますが、危険空家等の割合は平均程度となっています。
- ・ 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、景観計画で重点地区候補地としても位置づけられています。

地域における方向性

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、学区内の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、空き店舗などの活用の検討およ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。

岩根

地域の特徴

- ・ 野洲川の北側から十二坊の山地・丘陵地までを区域に含み、北側は竜王町に隣接していません。
- ・ 十二坊の山裾に広がる集落地域をはじめ、東部には土地区画整理事業による計画的な住宅地（岩根中央）が整備されています。
- ・ 野洲川に沿って国道1号、山裾を縫うように主要地方道野洲甲西線がそれぞれ横断し、東部には名神高速道路竜王インターチェンジのアクセス道路となる主要地方道彦根八日市甲西線が通過しています。
- ・ 生活利便施設は県道沿いに分散しています。
- ・ 甲西大橋から湖南工業団地をつなぐ市道十二坊線、市道岩根大谷線によって「湖國十二坊の森 十二坊温泉ゆらら」にアクセスできます。
- ・ 野洲川沿いに広がる一団の農地、思川、十二坊の山地・丘陵地などの豊かな自然環境が残るとともに、善水寺などの歴史資源があります。

地域における課題・計画等の位置づけ

- ・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くなっています。
- ・湖南三山は都市計画マスタープランにおいて、学区内に歴史・観光拠点を設定され、湖南三山の南には、広域交流拠点、地域生活拠点があります。
- ・野洲川および国道1号周辺は景観計画において、重点地区に設定されています。

地域における方向性

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（岩根）のある湖南三山周辺は歴史・観光拠点として、景観に配慮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。

菩提寺

地域の特徴

- ・市域北西部に位置し、野洲川があり、西部は野洲市に隣接しています。
- ・野洲川沿いに広がる一団の農地の北側には、既存の住宅地があり、その北側一面に戸建て住宅を中心とした一団の住宅地が形成されています。
- ・総合スーパーや郵便局が第1種中高層住居専用地域に集積されています。
- ・野洲川に沿って国道1号が通過しています。
- ・主要な道路として、主要地方道野洲甲西線が学区内を横断しています。
- ・斎神社や菩提禅寺など奈良時代からの歴史資源があります。

地域における課題・計画等の位置づけ

- ・世帯数割合が市全体の平均以上となっている。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ます。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くなっています。
- ・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ます。
- ・野洲川および国道1号周辺は景観計画において、重点地区に設定されています。

地域における方向性

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。

菩提寺北

地域の特徴

- ・市域北西部に位置し、緑豊かな山並みが広がっており、西部は野洲市に隣接しています。
- ・名神高速道路が横断しています。
- ・主要な道路として、名神高速道路竜王インターチェンジにつながる主要地方道竜王石部線が通過しています。

地域における課題・計画等の位置づけ

- ・空家等の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 もあります。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くなっています。
- ・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ます。

地域における方向性

空家等の割合が高く、観光・レクリエーション施設や豊かな自然等を活用し、空家等の利活用を促進し、空家等の増加を抑制する必要があります。

今後は、空家等の発生を抑制するとともに、現在ある空家等を有効活用していくことで、既に多く存在している空家等の危険度が増加しないよう対策が必要です。

下田

地域の特徴

- ・市域北東部に位置し、北側は竜王町、東側は甲賀市に隣接しています。
- ・北側には一団の農地が広がり、国道477号の東側には祖父川沿いに市街地や専用住宅地が形成されています。
- ・北西側には、農地と一団の専用住宅地が形成され、野神川の東側に大谷観光ぶどう園があります。
- ・幹線道路として、国道477号と主要地方道彦根八日市甲西線、隣接する甲賀市へのアクセス道路となる県道春日竜王線が通過しています。
- ・南側には湖南工業団地、北東側にはダイハツ工業竜王工場が立地しており、多くの人が集まる環境を有しています。
- ・生活利便施設が集積しています。
- ・約600年の歴史を持つ日枝神社があり、5月には「お田植え踊り」が行われています。

地域における課題・計画等の位置づけ

- ・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ます。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ます。
- ・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ます。

地域における方向性

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、空き店舗としての利活用を促進していく必要があります。

水戸

地域の特徴

- ・ 市域東部に位置し、東側は甲賀市に接しています。
- ・ 学区の西側には住宅地、東側には工業団地が整備されています。
- ・ 学区中央を南北に流れる茶釜川に沿って主要地方道彦根八日市甲西線が縦断しており、名神高速道路竜王インターチェンジへのアクセス道路となっています。
- ・ 学区中央には水戸出張所、水戸体育館、市民学習交流センターなどの公共公益施設が集積しており、学区の中心拠点としての役割を果たしています。
- ・ 学区南部に位置するにぎり池公園は、古くからため池としての役割を果たしており、千本桜の名所として人々の憩いの場となっています。

地域における課題・計画等の位置づけ

- ・ 空家等の件数の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っています。
- ・ 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ます。

地域における方向性

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としての活用も視野に入れた活用が必要です。