

湖南省空家等対策計画
実施計画
(アクションプラン)

令和8年3月

目次

目次.....	1
序章 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.....	3
3. 計画の期間.....	4
第一章 早期の取組みについて.....	5
1. 湖南省空き家サポートセンター「あきやナクス」の設置と取組み状況について.....	5
2. 推進体制の整備状況.....	7
3. 市民への周知・啓発状況.....	11
4. 住宅ストックの良質化と長寿命化.....	12
5. 管理不全空家等、特定空家等に対する取組み状況.....	13
第二章 地域ごとの課題と方向性.....	14

序章 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、「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。

令和 5 年 12 月 13 日には、引き続き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（令和 5 年法律第 50 号）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。）の所有者等に対しても、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段階からの施策の推進が可能となりました。

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ており、今後も増加が続くことが見込まれることから、法改正の趣旨などを踏まえて、令和 8 年 3 月に湖南省空家等対策計画を改定しました。

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。

なお、湖南省空家等対策計画の計画期間を 9 年間と設定しており、3 年ごとに見直し、更新していくものとします。

○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・告示等》

『法律』

- 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）

→令和 5 年 12 月 13 日、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（令和 5 年法律第 50 号）が施行

『省令』

- 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成 27 年総務省・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第七条第六項に規定する敷地特例適用要件に関する基準を定める省令（令和 5 年国土交通省令第 94 号）

『告示』（基本指針）〔令和 5 年 12 月 13 日改正〕

- 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（平成 27 年総務省・国土交通省告示第 1 号）

《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

《特定空家等又は管理不全空家等に対する措置（第 13 条関係）》

- 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）

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で掲げた対策について、計画的かつ効率的に推進するものとして、湖南省空家等対策計画の計画期間の1期目にあたる令和8（2026）年度から令和10（2028）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

湖南省空家等対策計画	令和8（2026）年度～令和16（2034）年度 9年間		
湖南省空家等対策計画 アクションプラン	令和8年度～令和10年度 3年間	令和11年度～令和13年度 3年間	令和14年度～令和16年度 3年間

施策分類ごとの取組みスケジュール（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		湖南省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		

第一章 早期の取組みについて

1. 湖南省空家サポートセンター「あきやナクス」の設置と取組み状況について

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等を通じた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6年度までの相談件数等の取組み状況は次のとおりです。

湖南省空家サポートセンター「あきやナクス」の取組み状況

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	37件	0件	2件
令和4年度	62件	2件	1件
令和5年度	48件	1件	1件
令和6年度	67件	1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。

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. 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、引き続き、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。

○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。

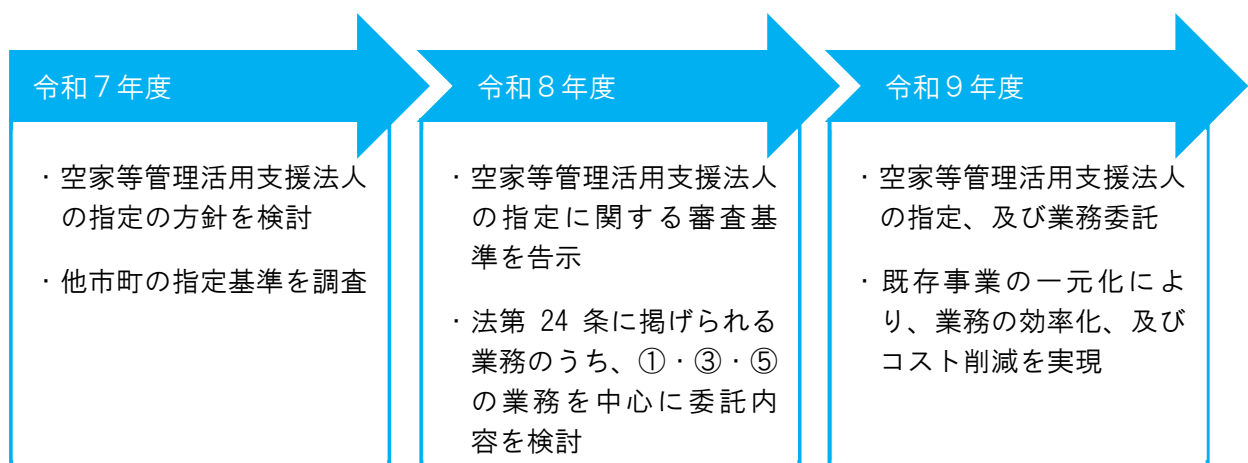
当該法人の指定にあたっては、法で掲げられる以下の業務について指定の対象とします。

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）



○総合相談窓口の設置

令和3年度に湖南省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 滋賀県湖南省中央一丁目1番地 湖南省役所東庁舎
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

○湖南省空家等対策推進協議会

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ています。

湖南省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

○湖南省空家等対策関係課会議

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ています。

湖南省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"> ・ 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 ・ 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)に関する事務を所管する担当者 ・ 住宅課長 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
所掌事務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 湖南省空家等対策計画に関すること ・ 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 ・ 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 ・ 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 ・ 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 ・ 空家等、及びその跡地の活用促進に関すること ・ 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 ・ 湖南省空家等対策推進協議会に関すること ・ 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

○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。

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、建物の倒壊、公衆衛生の悪化、景観の阻害、樹木雑草の繁殖など、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。空家等が適切に管理され、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、新たな空家等の発生を抑制するとともに、空家等対策の推進の理解に繋がるよう、引き続き、市民への周知・啓発等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、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。

○専門家による空家等の予防啓発セミナー等の実施

専門家による「空き家の処分」と「相続対策」に関する実務的で具体的な知識を提供するセミナーを開催します。適正な処分方法を促進するとともに、相続に伴う不動産の適切な取り扱いを普及させ、空き家の発生抑制・管理の適正化を地域内で推進します。

○空家等の適正管理と活用の地域への出前講座の実施

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。また、空家等の活用に関する具体的なイメージや情報が不足しており、空家等の所有者等が、活用にかかる費用や手続面などへの不安から、活用の可能性を十分に認識・検討できていない状況も懸念されます。そのため、地域への出前講座を実施し、空家等の適正管理や活用に係る情報提供とともに、相談等の機会の充実を図ります。

4. 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き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

5. 管理不全空家等、特定空家等に対する取組み状況

○管理不全空家等に対する取組み状況

令和5年12月13日の法改正では、管理不全空家等の所有者等に対しても、指導や勧告、税制上の措置が可能となったことを受け、令和8年3月に『湖南省管理不全空家等認定基準』を定めしました。

今後、当該基準に基づき、管理不全空家等の認定を行い、特定空家等になる前段階からの対応を行っていきます。

管理不全空家等の定義（法第13条第1項）

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。

○特定空家等に対する取組み状況

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』を定めしました。

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6年度までに計18件の立入調査を行い、そのうちの15件を特定空家等として認定しています。

特定空家等の定義（法第2条第2項）

空家等のうち、次の①～④のいずれかに該当する状態にあるもの。

- 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

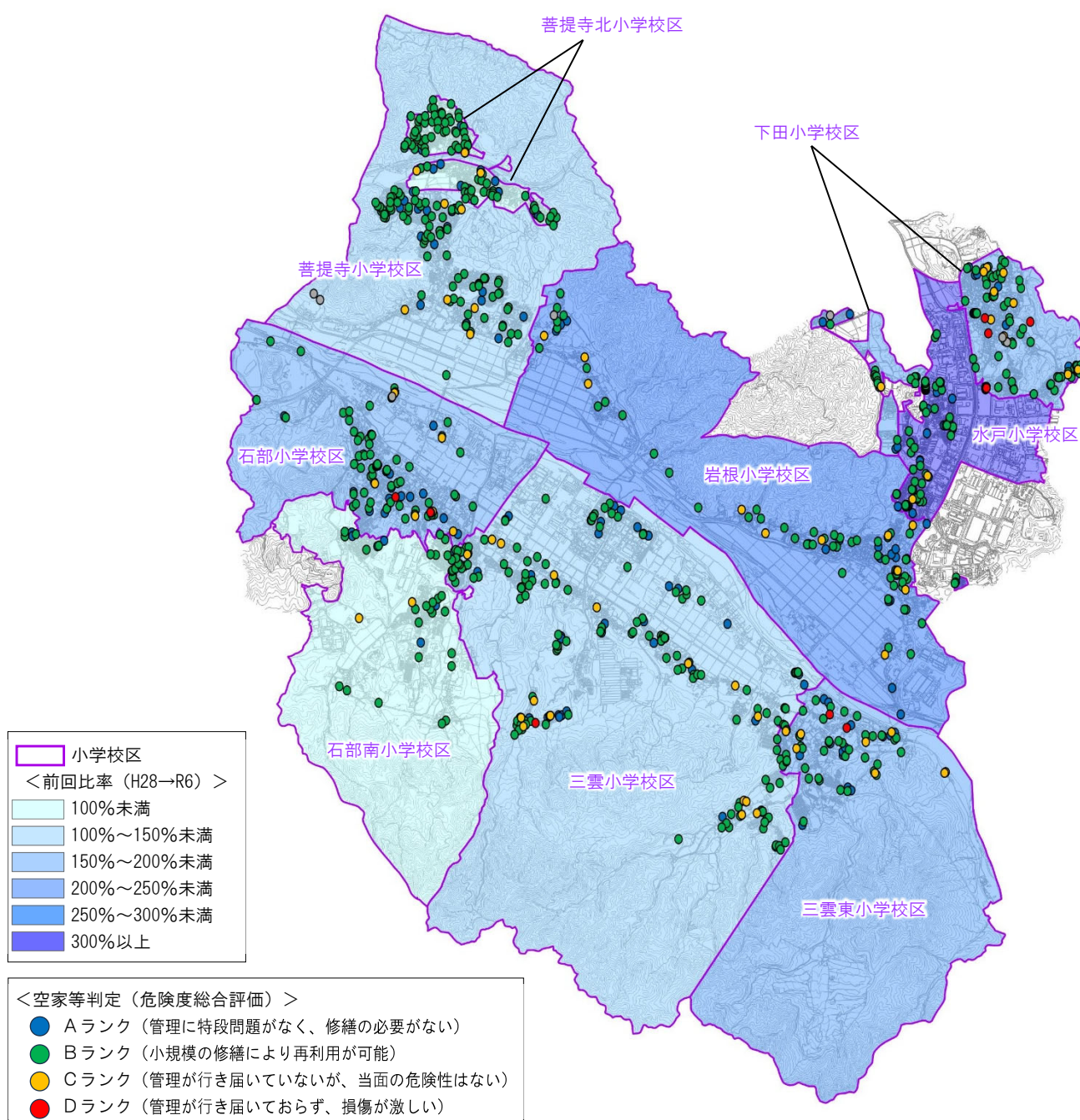
第二章 地域ごとの課題と方向性

令和6年に実施した空家等実態調査の結果等を踏まえ、空家等対策を推進していく上での地域ごとの課題や具体的な方向性を示します。

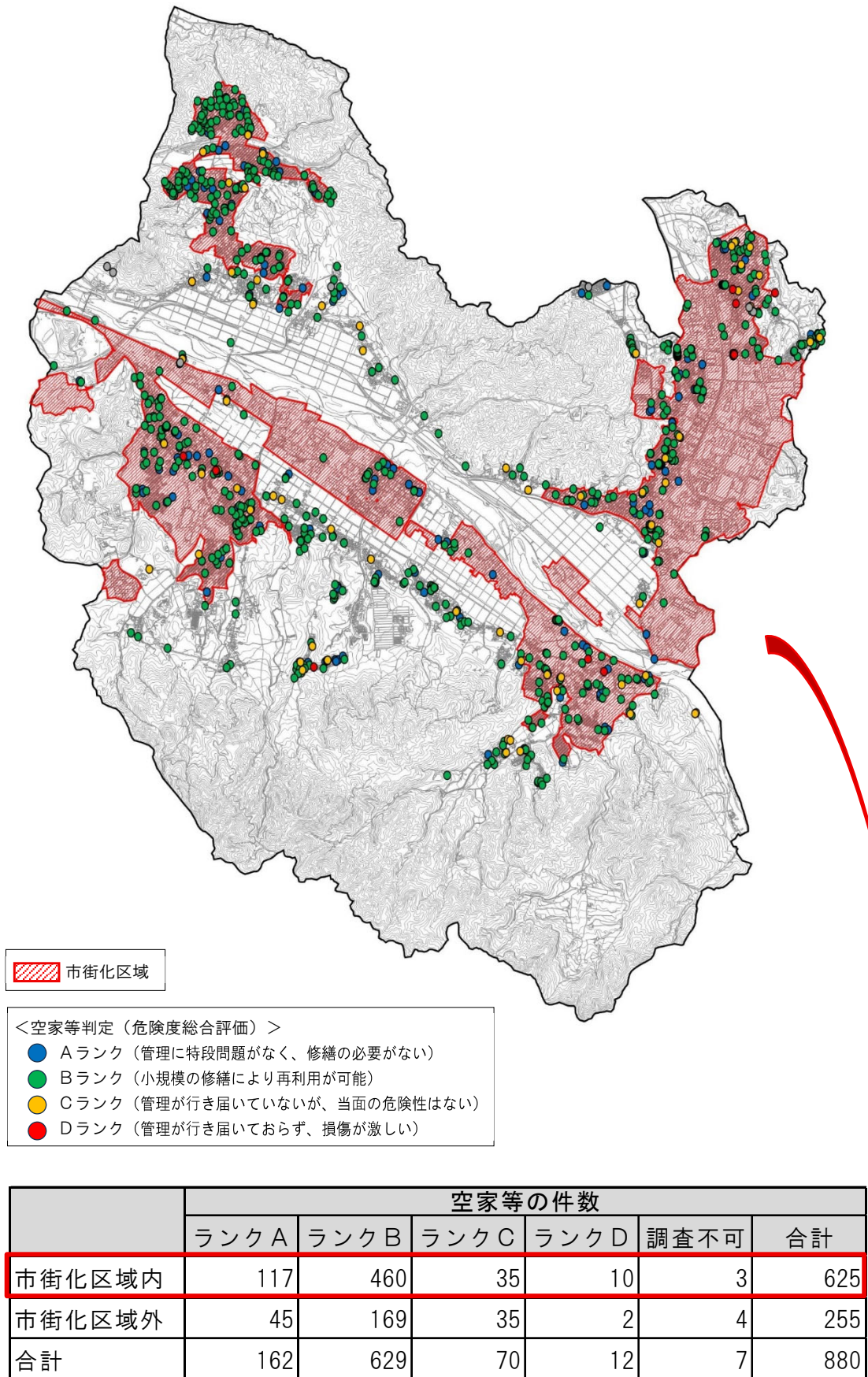
○空家等実態調査の実施状況

令和6年度に現地での外観目視による実態調査を行い、市全域で880件の空家等が存在し、そのうち、625件については市街化区域内に位置していることを確認しています。

空家等の分布、及び小学校区別空家等件数の前回比率（H28→R6）



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



○地域ごとの課題と方向性

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">・空家等が大きく増加している。・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、新たな利用者を募る。</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る。

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、家屋が密集している地域が多い。 ・比較的新しい家屋が多い一方で、空家等も多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺に家屋が多く立地しており、空家等が発生した場合、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る。 ⇒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。

○小学校区における課題と方向性

石部

地域の特徴
<ul style="list-style-type: none">・野洲川の南部に位置し、西側は栗東市に接している。・多くの生活利便施設が集積する都市の中核である。・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る。・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る。・北西には JR 石部駅があり、その西側には国道 1 号が整備されている。・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る。・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」などが立地している。
地域における現状と計画等の位置づけ
<ul style="list-style-type: none">・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。・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。・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。
地域における課題と方向性
<ul style="list-style-type: none">・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である。・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である。・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。・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。

石部南

地域の特徴

- ・ 市城南西部に位置し、西側は栗東市に隣接している。
- ・ 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る。
- ・ 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る。
- ・ 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る。
- ・ 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」などがある。

地域における現状と計画等の位置づけ

- ・ 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。
- ・ 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。

地域における課題と方向性

- ・ 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。
- ・ 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。

三雲東

地域の特徴

- ・ 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る。
- ・ 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る。
- ・ 東海道の沿って既存の住宅地が形成されている。
- ・ 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る。
- ・ 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る。

地域における現状と計画等の位置づけ

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。

地域における課題と方向性

- ・ 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である。
- ・ 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である。
- ・ 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。
- ・ 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。

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る。
- ・ 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る。
- ・ 多くの生活利便施設が集積する都市の中核となる。
- ・ ウツクシマツの自生地などの豊かな自然資源がある。

地域における現状と計画等の位置づけ

- ・ 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。
- ・ 都市計画マスタープランでは、湖南省役所、及び甲西駅周辺は「都市拠点」に位置づけられている。
- ・ 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。

地域における課題と方向性

- ・ 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である。
- ・ 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である。
- ・ 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。
- ・ 湖南省役所、及び甲西駅周辺（都市拠点周辺）は、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る。

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る。
- ・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）が整備されている。
- ・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る。
- ・生活利便施設は県道沿いに分散している。
- ・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」にアクセスできる。
- ・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る。

地域における現状と計画等の位置づけ

- ・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。
- ・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。
- ・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。

地域における課題と方向性

- ・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である。
- ・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。
- ・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ある。

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る。
- ・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る。
- ・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る。
- ・野洲川に沿って国道1号が通過している。
- ・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る。
- ・斎神社や菩提禅寺など奈良時代からの歴史資源がある。

地域における現状と計画等の位置づけ

- ・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。
- ・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。
- ・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。

地域における課題と方向性

- ・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、利活用などの取り組みが必要である。
- ・国道1号と（主）竜王石部線の結節点周辺（広域交流拠点周辺）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ある。

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る。
- ・名神高速道路が横断している。
- ・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る。

地域における現状と計画等の位置づけ

- ・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。
- ・都市計画マスタープランでは、希望が丘文化公園周辺は「観光・レクリエーション拠点」に位置づけられている。

地域における課題と方向性

- ・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、利活用などの取り組みが必要である。

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る。
- ・ 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る。
- ・ 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る。
- ・ 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る。
- ・ 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る。
- ・ 生活利便施設が集積している。
- ・ 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」が行われている。

地域における現状と計画等の位置づけ

- ・ 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。
- ・ 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。

地域における課題と方向性

- ・ 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である。
- ・ 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である。
- ・ 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。
- ・ 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。

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る。
- ・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る。
- ・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る。
- ・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る。
- ・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、桜の名所として人々の憩いの場となっている。

地域における現状と計画等の位置づけ

- ・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。
- ・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。

地域における課題と方向性

- ・危険度の低い空家等が多く、まずは、現在ある空家等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である。
- ・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、空家等発生抑制に努める必要がある。
- ・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である。