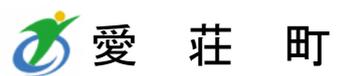


愛莊町空家等対策計画

平成29年3月



愛荘町空家等対策計画

目 次

序章. 計画の概要	1
1. 計画の背景と目的	1
2. 計画の位置付け	2
3. 計画期間	2
4. 対象地区	3
5. 計画の対象	3
第1章. 空家等の現状と課題	4
1. 空家等の現状	4
1-1. 人口・世帯の動向	4
1-2. 空家等の動向	7
1-3. 空家等の所有・管理状況	8
1-4. 空家等に対する町民意識	10
1-5. 空家等の実態把握調査	12
2. 空家等における課題	21
第2章. 空家等対策に関する基本的方向	25
1. 基本目標	25
2. 基本的方向	26
第3章. 空家等対策の取り組み	27
1. 対策の枠組み	27
2. 空家等対策の具体的施策	28
2-1. 発生予防対策	28
2-2. 空家等の実態把握	30
2-3. 適正管理（現状維持）対策	32
2-4. 適正管理（管理不全）対策	34
2-5. 利活用対策	36
2-6. 推進・支援体制の構築	38
第4章. 空家等対策の推進に向けて	42
1. 目標指標	42
2. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処	43
3. 愛荘町空家等対策フロー	46

序章. 計画の概要

1. 計画の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化および産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用されていない建築物、附属する工作物またはその敷地（以下「空家等」という）が年々増加しています。

このような空家等の中には、適切な管理が行われず、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要との認識から、国は平成 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、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。

本町においても、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るため、空家等の利活用の促進や地域住民の生活環境の保全等、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与するため、本町が取り組むべき対策に関する基本的な考え方や取り組みの方針等を示す「愛荘町空家等対策計画」（以下「計画」という）を策定するものです。

<空家等対策の推進に関する特別措置法 抜粋>

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

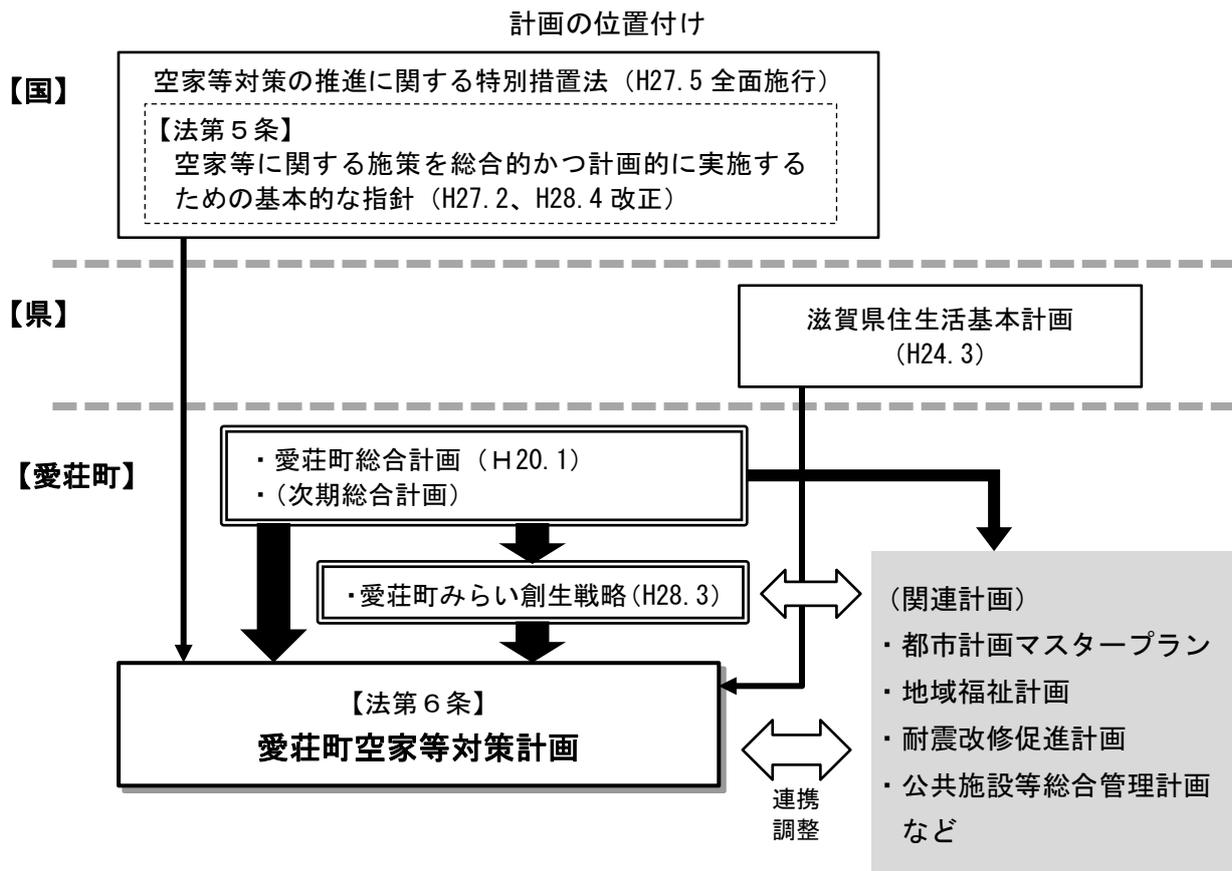
（空家等対策計画）

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2. 計画の位置付け

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います。

計画は、法第6条第1項の規定に基づき、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」）をふまえるとともに、本町のまちづくりの上位計画である「愛荘町総合計画」、「愛荘町みらい創生戦略」、およびその他関連計画等との連携・調整を図りながらとりまとめます。



3. 計画期間

空家等対策は、中長期的に取り組むものである一方、空家等の発生状況や地域の状況等を見据えて、迅速に対策を講じていく必要があります。また、本町の総合的かつ最上位計画である愛荘町総合計画（次期総合計画）の終期にあわせて、計画期間を平成29（2017）年度から平成39（2027）年度までの11年間とします。

なお、計画の進捗状況を見据え、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ことを目指し、概ね5年後を目処に中間見直しを実施するものとします。

その他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ります。

4. 対象地区

過年度に実施した空家等実態調査等において、本町の空家等は、町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、町内全域で空家等の発生が見込まれることから、計画の対象地区を愛荘町全域とします。

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。

5. 計画の対象

計画の対象とする空家等は、法第2条で定める「空家等」および「特定空家等」に加え、「跡地」とします。

「空家等」は、法第2条第1項に規定された居住等の使用がなされていないことが常態である建築物、附属する工作物、その敷地のことをいい、「常態である」とは、建築物等が長期にわたって使用されていない状態のことを示します。

「特定空家等」は、法第2条第2項に規定された、そのまま放置すれば倒壊等の保安上危険となるおそれや、衛生や景観、生活環境の保全の観点から周辺への影響を及ぼすおそれのある空家等のことをいい、国が公表した『「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（ガイドライン）』において参考となる基準が示されています。

「跡地」は、空家等を除却した場合に残る敷地をいいます。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。

計画の対象とする空家等

対象	内容
空家等 (法第2条第1項)	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)。 ※国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。 ※「常態である」…建築物等が長期にわたって使用されていない状態 ・例えば年間を通じて使用実績がないなど。 ・「管理」は「使用」に含まれない。 (単なる管理行為があるだけでは、空家等に該当する場合がある)
特定空家等 (法第2条第2項)	次のいずれかに該当する状態であって、かつ、別に規則で定める特定空家等判定基準により該当すると認められる空家等。 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
跡地	空家等を除却した場合に残る敷地。

第1章. 空家等の現状と課題

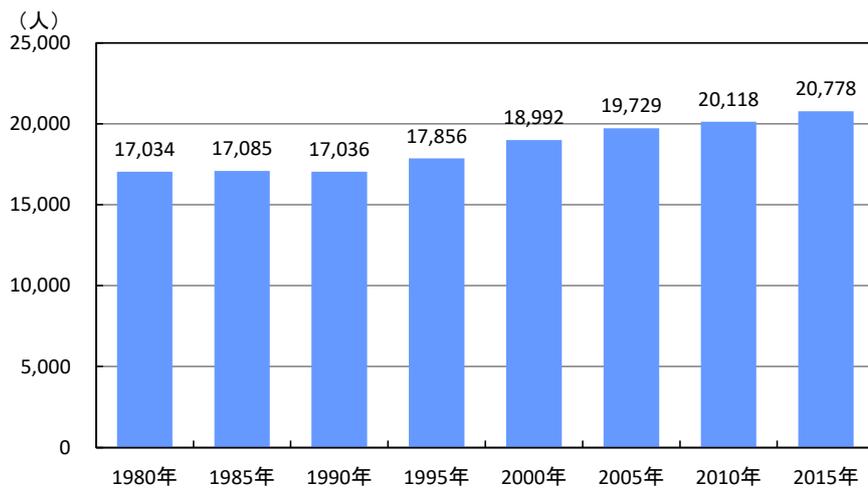
1. 空家等の現状

1-1. 人口・世帯の動向

1) 人口の推移

愛荘町の人口は、1990年（平成2年）以降増加に転じ、2015年（平成27年）には20,778人となっています。

愛荘町 人口の推移

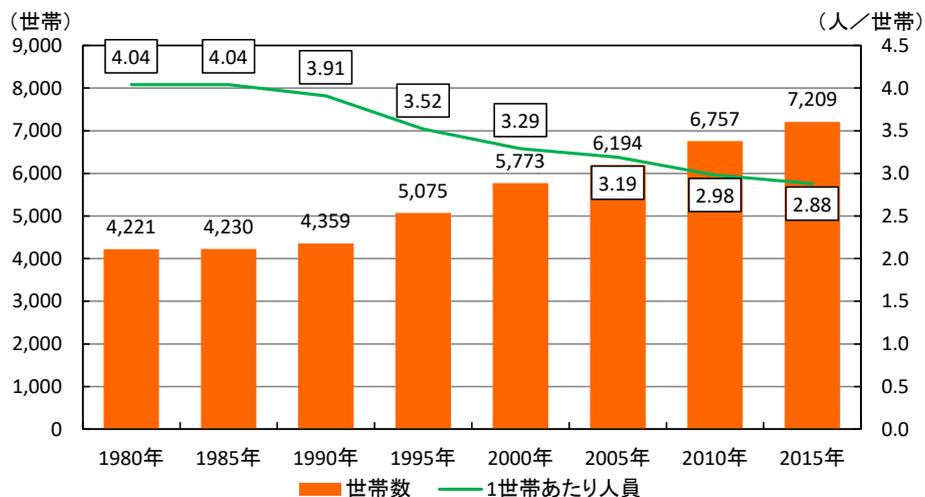


出典：国勢調査

2) 世帯数の推移

1990年（平成2年）以降、人口が増加する一方で、核家族化の進行などにより1世帯あたり人員は大きく減少し、世帯数は年々増加しています。世帯数の増加は現在まで一貫して続いており、世帯あたりの人員は、2015年（平成27年）に2.88人/世帯となっています。

愛荘町 世帯数の推移



出典：国勢調査

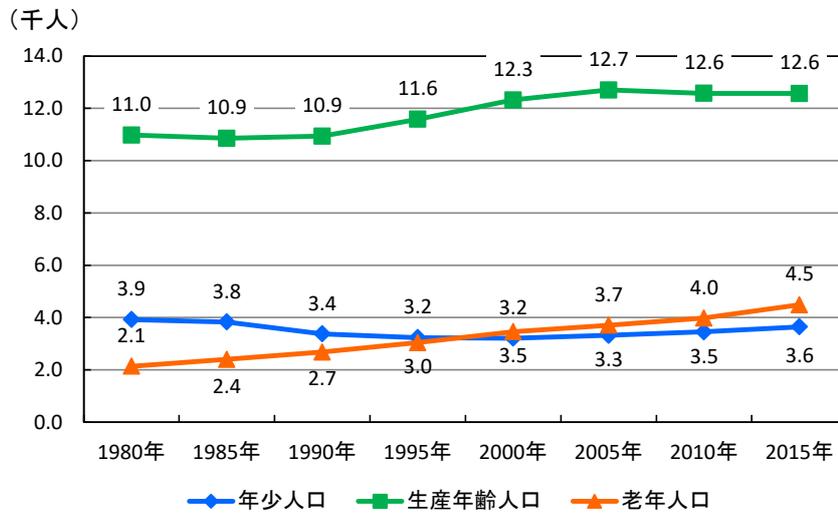
3) 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別の人口の推移をみると、生産年齢人口は、1990年（平成2年）から2005年（平成17年）にかけて増加傾向にありましたが、2010年（平成22年）に減少に転じ、横ばいが続いています。

年少人口は1985年（昭和60年）以降一貫して減少傾向でしたが、2000年（平成12年）以降は微増傾向に転じています。

老年人口は1985年には全人口の1割強を占めていましたが、以降は一貫して増加傾向にあり、2000年に年少人口と逆転し、2015年（平成27年）には全人口の2割強を占めるまでになっています。

年齢3区分別人口の推移



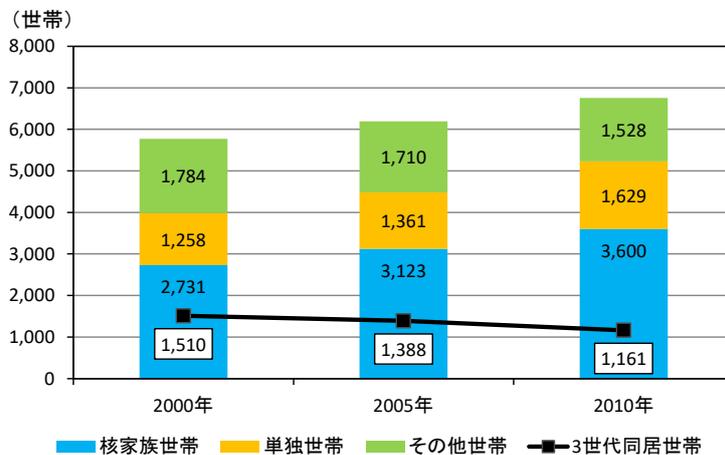
※年少人口：15歳未満人口、生産年齢人口：15～64歳人口、老年人口：65歳以上人口
 ※年齢不詳人口を除く

出典：国勢調査

4) 家族類型の推移

家族類型別の世帯数の推移をみると、核家族世帯および単独世帯が増加する一方で、親・子・孫の同居など「3世代同居世帯」が減少しています。

家族類型別一般世帯数の推移



※核家族世帯：夫婦のみ、夫婦と子ども、男親または女親と子どもから成る世帯、単独世帯：ひとりで生活している世帯

※家族類型不詳の世帯を除く

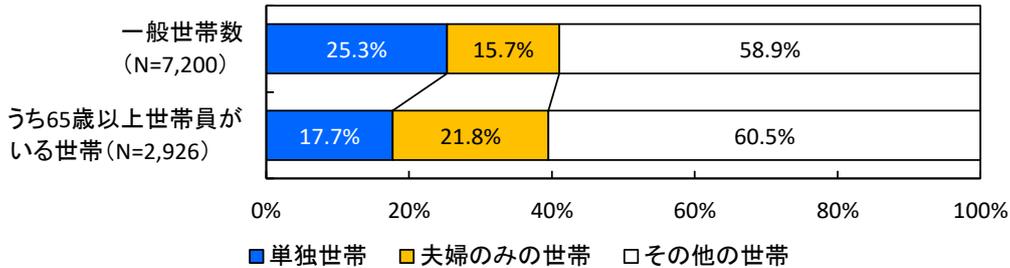
出典：国勢調査

5) 高齢者のいる世帯

一般世帯のうち65歳以上の高齢者のいる世帯は、2015年（平成27年）には2,926世帯となり、全世帯の約4割を占めます。

高齢者のいる世帯の家族類型をみると、一般世帯に比べて「夫婦のみの世帯」の割合が高くなっており、高齢化の進行に合わせて、夫婦のみの世帯や単独世帯が今後も増加していくものと考えられます。

高齢者のいる世帯の家族類型（平成27年）



※一般世帯：全世帯のうち、「施設等の世帯」を除く世帯

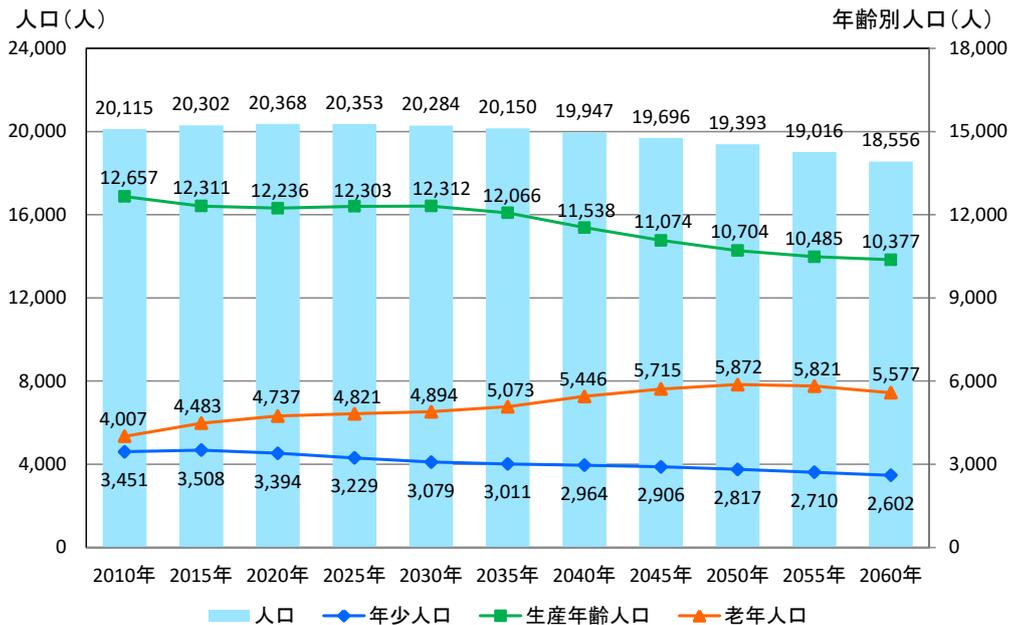
出典：国勢調査

6) 将来人口推計

国立社会保障・人口問題研究所による推計に基づく本町の将来人口推計は、2020年（平成32年）をピークに減少に転じるものと予測されます。年齢3区分別では、年少人口（15歳未満）の減少傾向および老年人口（65歳以上）の増加傾向が2010年（平成22年）以降長期的に続くと推計され、今後、少子・高齢化が一層進行していくものと考えられます。

生産年齢人口（15～64歳）もまた、2030年（平成42年）頃までは人口を概ね維持した状態で推移しますが、以降は一転して減少していくものと推計されます。

年齢3区分別 将来人口推計



※将来人口推計は国立社会保障・人口問題研究所推計に準拠

出典：愛荘町みらい創生戦略－人口ビジョン編（平成28年3月）

1-2. 空家等の動向

住宅・土地統計調査における本町の空き家件数（総数）は、平成20年度1,180戸に対して平成25年度1,310戸と増加しています。

特に適正な管理がなされない恐れのある「その他の住宅」の空き家率をみると、平成20年度調査では4.5%と、全国および滋賀県を下回っていましたが、平成25年度調査では6.9%と大きく増加しており、全国および滋賀県を上回っています。

また、住宅総数と空き家率（その他の住宅）の相関をみると、滋賀県下の主な市町との比較において、住宅総数は少ない一方、その他の空き家率は県平均を若干上回る値となっています。

全国、滋賀県、愛荘町の空き家率等（住宅・土地統計調査）

地域	年度	住宅総数 (戸)	空き家(戸)				空き家率 (総数)	空き家率 (その他の 住宅)	
			総数	内訳					
				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	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	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	567,600	73,300	7,500	28,400	2,100	35,300	12.9%	6.2%
	平成25年度	602,500	77,800	7,900	31,300	3,000	35,700	12.9%	5.9%
愛荘町	平成20年度	7,510	1,180	-	810	30	340	15.7%	4.5%
	平成25年度	8,090	1,310	50	610	80	560	16.2%	6.9%

出典：住宅・土地統計調査

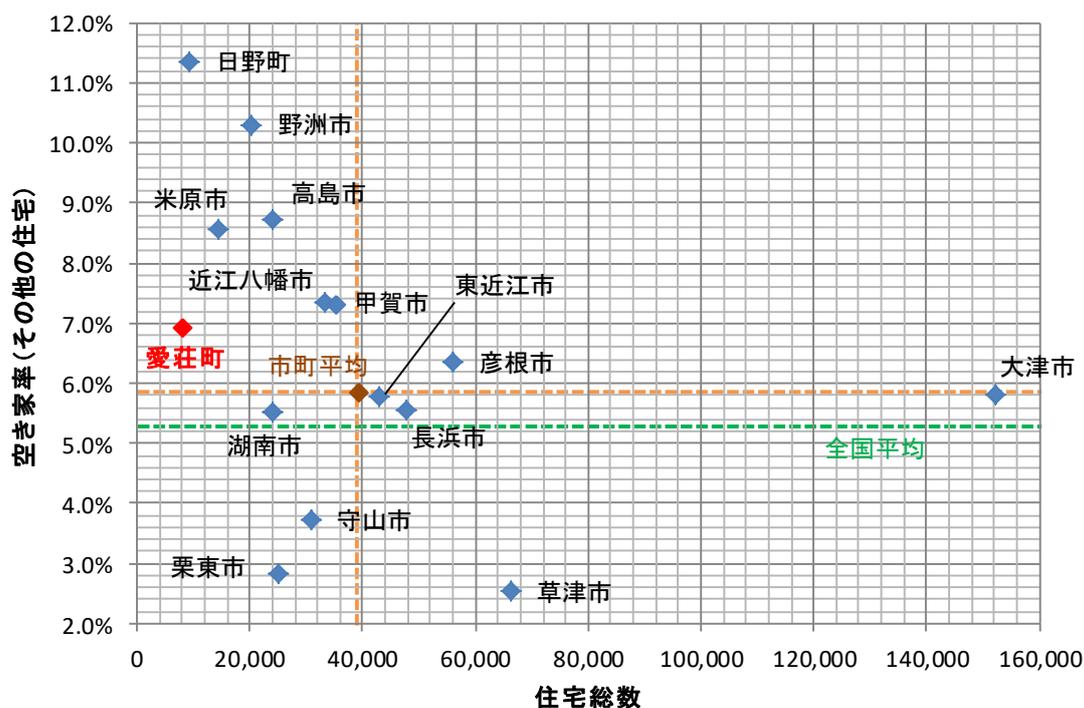
※住宅・土地統計調査における空き家の定義 二次的住宅：別荘や一時的に寝泊まりする住宅

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：上記以外の方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。)

滋賀県主な市町の住宅総数と空き家率の相関（平成25年）



出典：平成25年住宅・土地統計調査

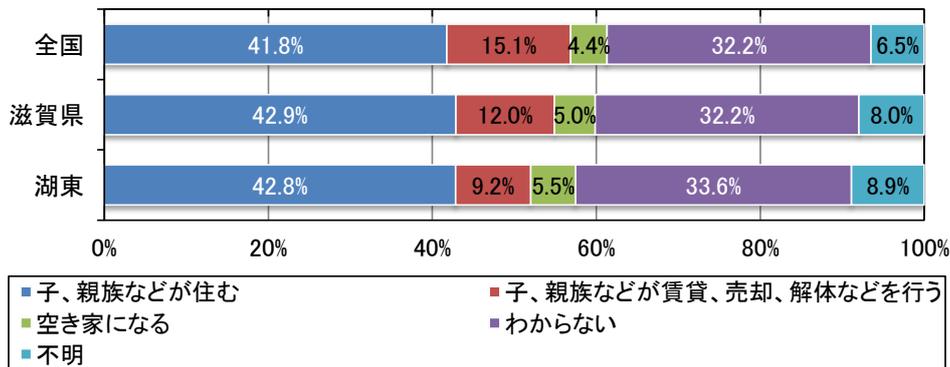
1-3. 空家等の所有・管理状況

住生活総合調査（平成 25 年度）より、愛荘町を含む湖東地域居住者の空家等の所有および管理状況を整理しました。

1) 現在の持家の処分方法

住み替え意向のない持家を所有する世帯の将来の処分方法の意向をみると、全国では「子、親族が住む」が 41.8%と最も多くなっています。滋賀県および愛荘町を含む湖東も同様の傾向となりますが、湖東では、「空き家になる」の割合が 5.5%と、全国および滋賀県と比べて比較的高くなっています。

現住居を将来必要としなくなった時の処分方法（全国、滋賀県、湖東）

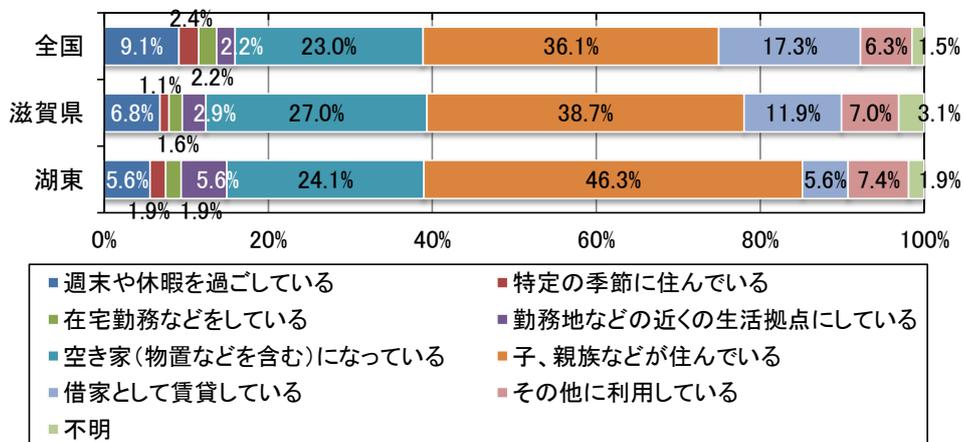


出典：平成 25 年度住生活総合調査（全国および滋賀県）
※湖東：彦根市、愛荘町、豊郷町、甲良町、多賀町

2) 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住宅の利用状況をみると、全国では「子、親族などが住んでいる」が 36.1%と最も多く、次いで「空き家（物置などを含む）になっている」（23.0%）となっています。滋賀県および湖東も同様の傾向となりますが、湖東では「子、親族などが住んでいる」（46.3%）の割合が比較的高く、一方、「借家として賃貸している」（5.6%）の割合が比較的低くなる傾向がみられます。

現住居以外の住宅の利用状況（全国、滋賀県、湖東）

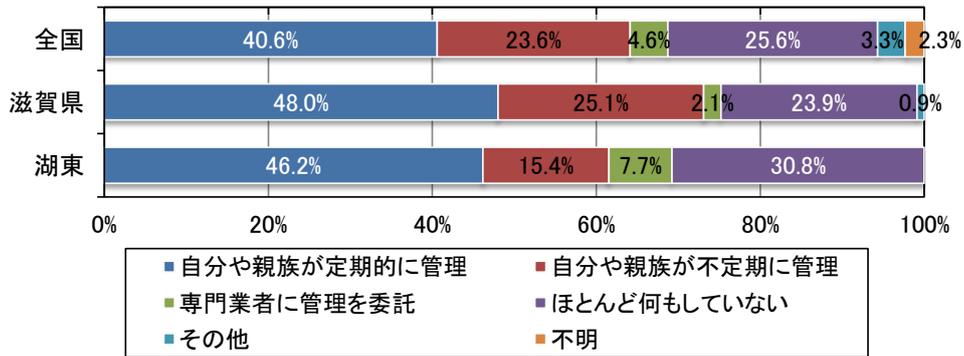


出典：平成 25 年度住生活総合調査（全国および滋賀県）

3) 空き家の管理状況

空き家を所有する世帯について、空き家の管理状況をみると、全国では「自分や親族が定期的に管理」が40.6%と最も多く、次いで「ほとんど何もしていない」(25.6%) となります。滋賀県および湖東も同様の傾向となりますが、湖東では「ほとんど何もしていない」(30.8%) の割合が比較的高くなります。

空き家の管理状況（全国、滋賀県、湖東）

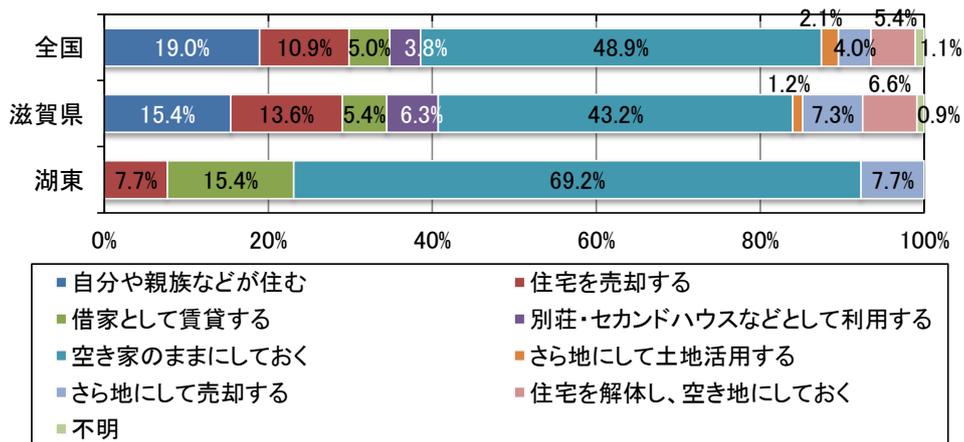


出典：平成 25 年度住生活総合調査（全国および滋賀県）

4) 空き家の活用意向

空き家の今後の活用意向についてみると、全国では「空き家のままにしておく」が48.9%と最も多く、次いで「自分や親族などが住む」(19.0%) となります。滋賀県も同様の傾向を示す一方、湖東では、「空き家のままにしておく」が69.2%と高い割合を示すとともに、「借家として賃貸する」の割合も比較的高くなります。

空き家の活用意向（全国、滋賀県、湖東）



出典：平成 25 年度住生活総合調査（全国および滋賀県）

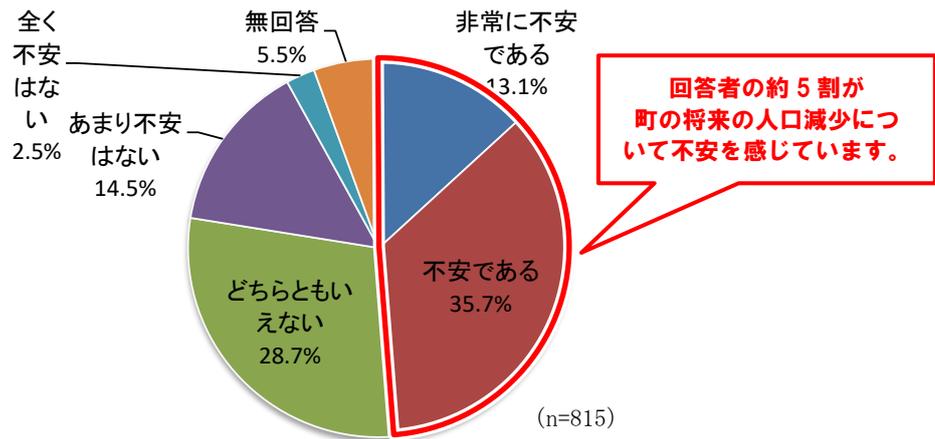
1-4. 空家等に対する町民意識

平成27年度に実施した、愛荘町での定住や子育て等に関する町民アンケート調査¹において、地域の将来の人口減少問題に関する意向を尋ねています。

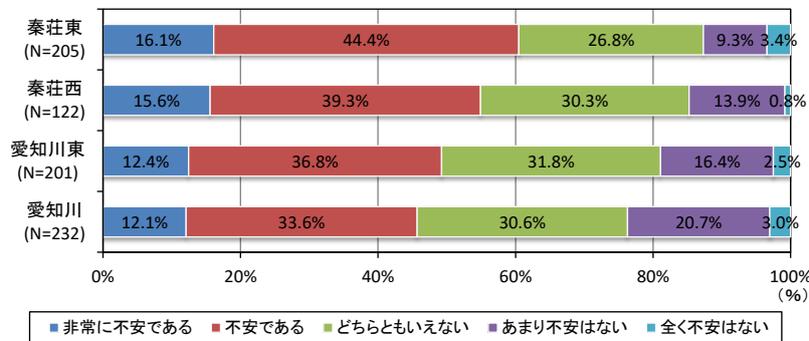
1) 人口減少問題に対する不安

約5割の回答者が、将来の人口減少について不安を感じており、特に秦荘東地区および秦荘西地区の住民や高齢の回答者で不安を感じる層の割合が比較的高くなっています。

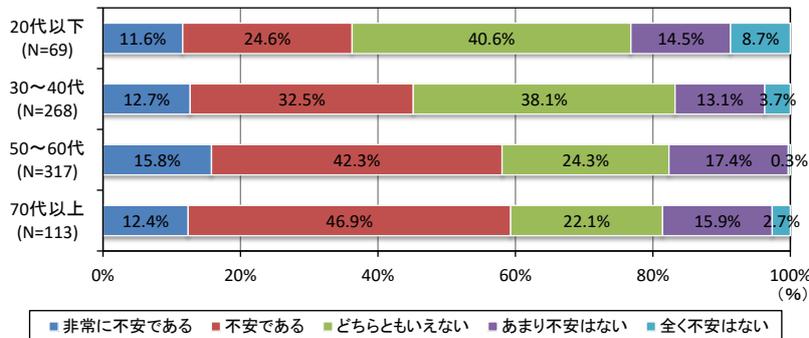
人口減少問題に対する不安



居住地別人口減少問題に対する不安



年代区分別人口減少問題に対する不安

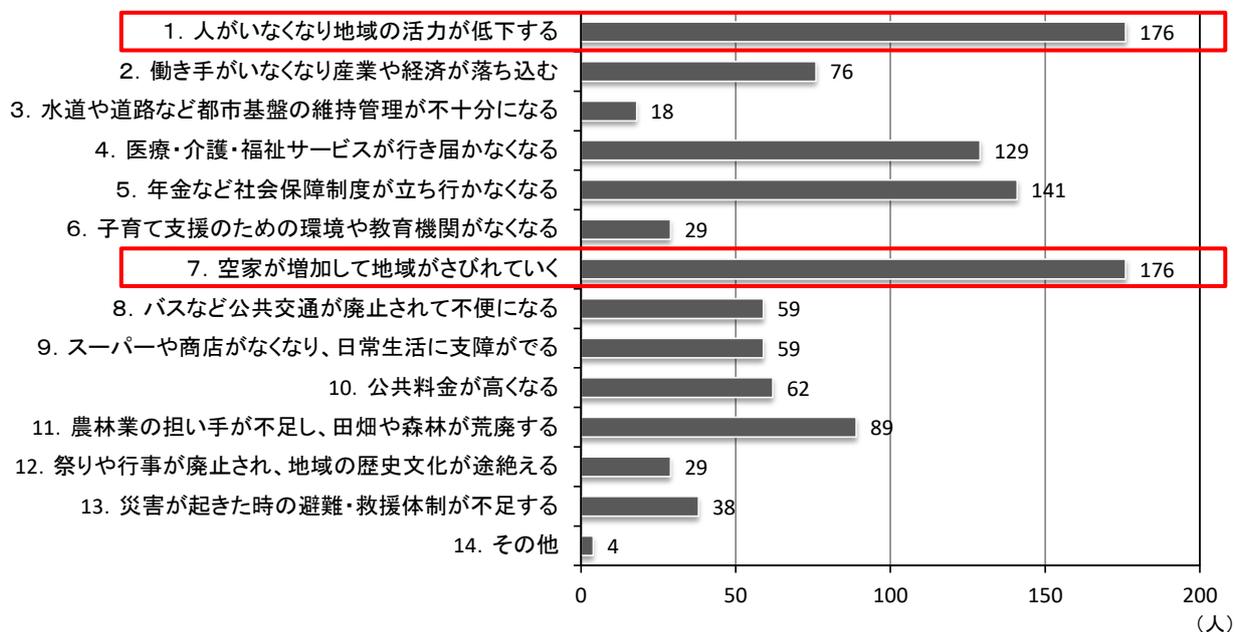


¹ アンケート調査は2015年(平成27年)6月に実施し、18歳以上の町民2,000名(無作為抽出)を対象に、定住・移住、結婚・出産・子育て、まちづくり等について調査を行いました。有効回収数:815票(回収率:40.8%)

人口減少問題の不安の内容として、「人がいなくなり地域の活力が低下する」「空家が増加して地域がさびれていく」といった地域の活力の低下に関する項目が多く挙げられます。

人口減少問題に対する不安内容（複数回答）

人口減少問題に対する不安内容	回答数 (人)	回答者総数 に占める割合 (%)
1. 人がいなくなり地域の活力が低下する	176	44.2%
2. 働き手がいなくなり産業や経済が落ち込む	76	19.1%
3. 水道や道路など都市基盤の維持管理が不十分になる	18	4.5%
4. 医療・介護・福祉サービスが行き届かなくなる	129	32.4%
5. 年金など社会保障制度が立ち行かなくなる	141	35.4%
6. 子育て支援のための環境や教育機関がなくなる	29	7.3%
7. 空家が増加して地域がさびれていく	176	44.2%
8. バスなど公共交通が廃止されて不便になる	59	14.8%
9. スーパーや商店がなくなり、日常生活に支障がでる	59	14.8%
10. 公共料金が高くなる	62	15.6%
11. 農林業の担い手が不足し、田畑や森林が荒廃する	89	22.4%
12. 祭りや行事が廃止され、地域の歴史文化が途絶える	29	7.3%
13. 災害が起きた時の避難・救援体制が不足する	38	9.5%
14. その他	4	1.0%
(回答者総数)	398	100.0%



1-5. 空家等の実態把握調査

(1) 調査の概要

本町における空家等の全体数量および実態を把握することを目的に、町と地域が協働して、町内に所在する空家等の実態把握調査を行いました。

1) 調査方法

- ①自治会等から、地域に所在する空家等に関する情報を収集。
- ②①の情報と合わせて、水道料金の検針結果データ等からの閉栓情報に基づく机上調査により空き家候補を抽出し、町が現地調査（外観目視調査）を行い空家等の判定および現状把握を実施。

2) 調査期間

- ①平成27年10月～12月
- ②平成28年9月～10月

3) 調査項目

[1] 空家等の判定

下記の判定項目に照らし合わせて、空家等か否かを判定
空家等判定項目（例）

不動産広告の有無、電気メーターおよびガスメーターの稼働状況、表札の有無、等

[2] 建物外観調査

建て方、用途、構造、階数、車両進入の可否、等

[3] 管理状況等調査

建物の危険性評価（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）

衛生状態評価（ゴミの堆積、悪臭・異臭、動物・虫の棲みつき）

周辺の生活環境保全への影響評価

（附属工作物の破損、塀・柵等の破損、窓ガラスの破損、植栽の繁茂、等）

空家等の危険度評価

上記調査結果を統合し、空家等の管理状況を「危険度A（低）」「B（中）」「C（高）」
および「危険なし」に評価

[4] 家屋課税情報による空家等の状況の把握

課税情報を用いた空家等の状況の把握（築年数、規模）

(2) 調査結果

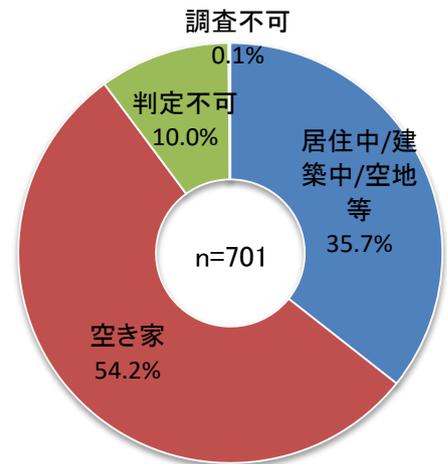
1) 空家等の判定結果

調査の結果、町内の380件が、外観目視により空家等の可能性がある事が判明しました。

学区別では、秦荘東地区198件、秦荘西地区113件、愛知川地区230件、愛知川東地区160件となります。

空家等の件数（平成28年9～10月調査）

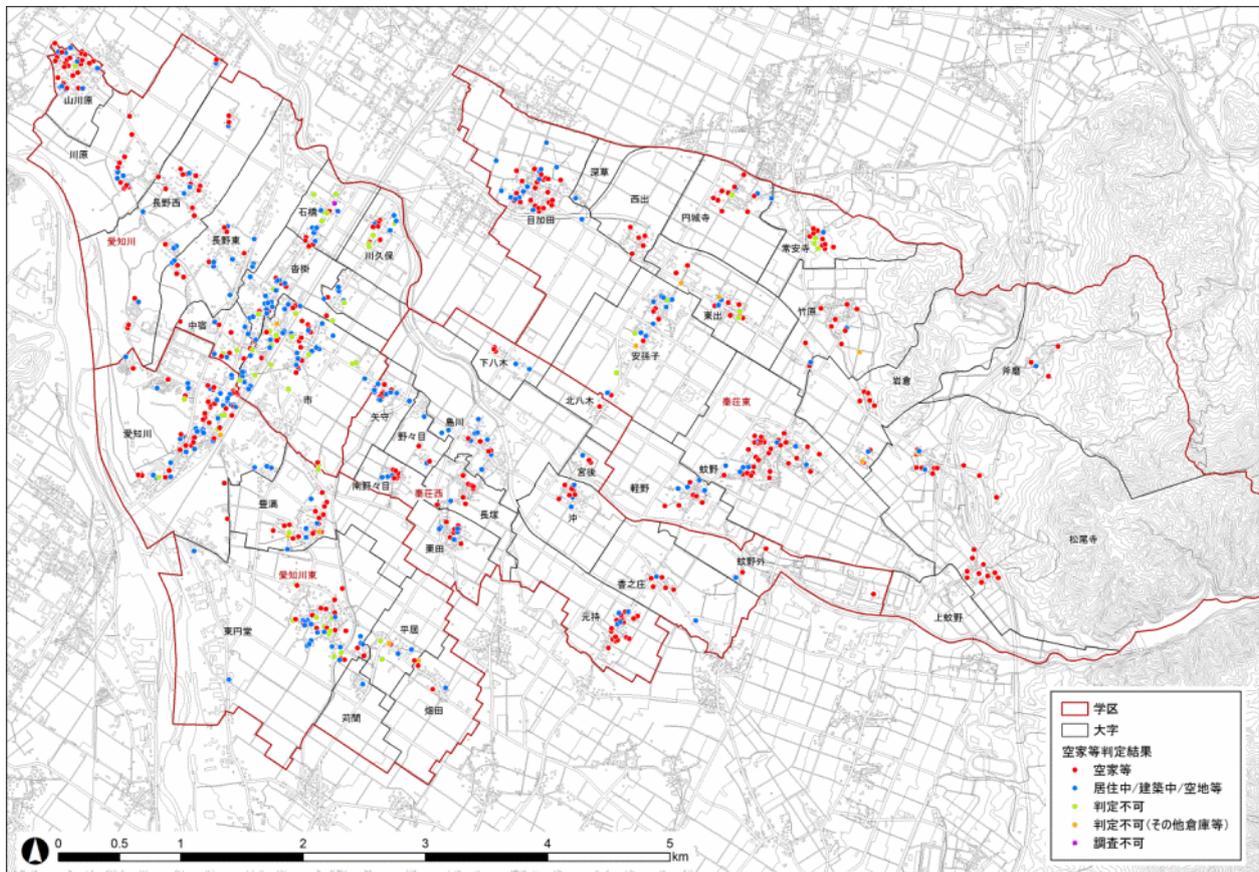
学区	空家等候補(件)	判定結果				
		居住中/建築中/空地等	空家等	判定不可	その他(倉庫等)	調査不可
秦荘東	198	49	134	15	5	
秦荘西	113	43	70			
愛知川	230	95	103	31	1	1
愛知川東	160	63	73	24	6	
町全域	701	250	380	70	12	1
	100.0%	35.7%	54.2%	10.0%		0.1%



※「判定不可」：空き家判定項目において「空き家」、「居住中/建築中/空地等」のいずれにも判別できないもの

「調査不可」：アクセスが不可能な敷地など、外観調査ができないもの

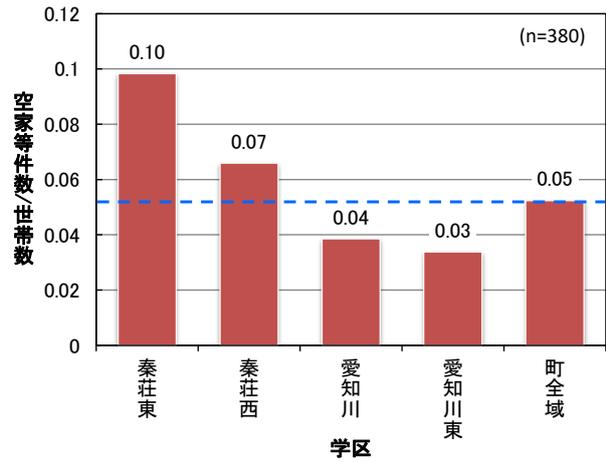
空家等の判定結果（平成28年9～10月調査）



学区別の世帯数比（平成 27 年 10 月 1 日現在の世帯数）空家等件数をみると、秦荘東地区で 0.10 と最も高く、次いで秦荘西（0.07）となり、この 2 地区で町全域の数値（0.05）を上回っており、他地区とくらべて、空家等が世帯数に対して比較的多く分布していることが伺えます。

一方、愛知川地区（0.04）、愛知川東地区（0.03）は、共に町全域の数値を下回ります。

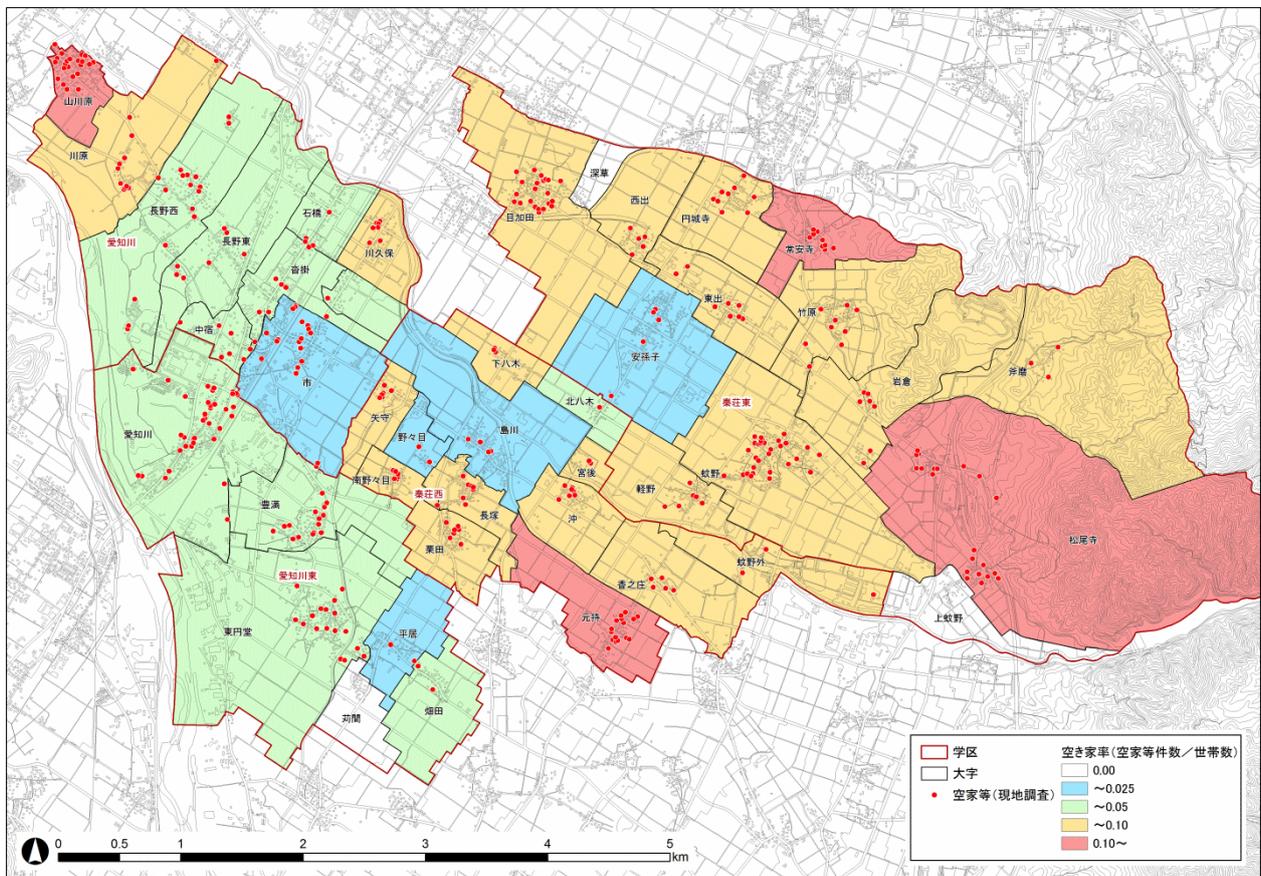
大字別 世帯数比空家等件数



※世帯数は平成 27 年 10 月 1 日現在の世帯数
（出典：滋賀県推計人口年報）

町全域の各集落に空家等は広く分布していますが、大字別の世帯数比空家等件数をみると、町西部に比べて町東部において、空家等が世帯数に対して比較的多い集落が集積するなど、空き家率（空家等件数／世帯数）の分布に偏りがみられます。

大字別 空き家率（空家等件数／世帯数）分布



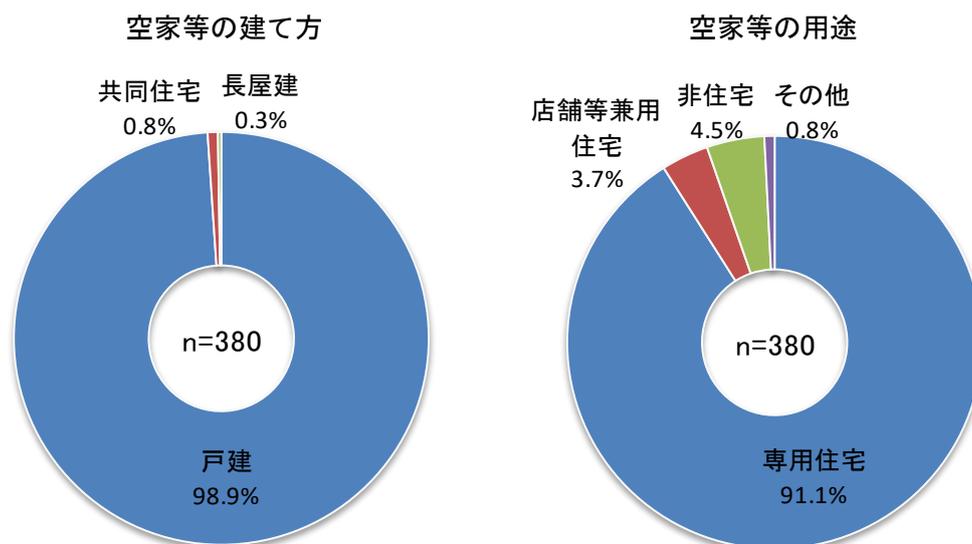
2) 建物外観調査

空家等と判定された建物について、外観調査として、建て方や用途等の調査を行いました。

① 建て方および用途

空家等の建て方は、「戸建」が98.9%と大半を占めています。

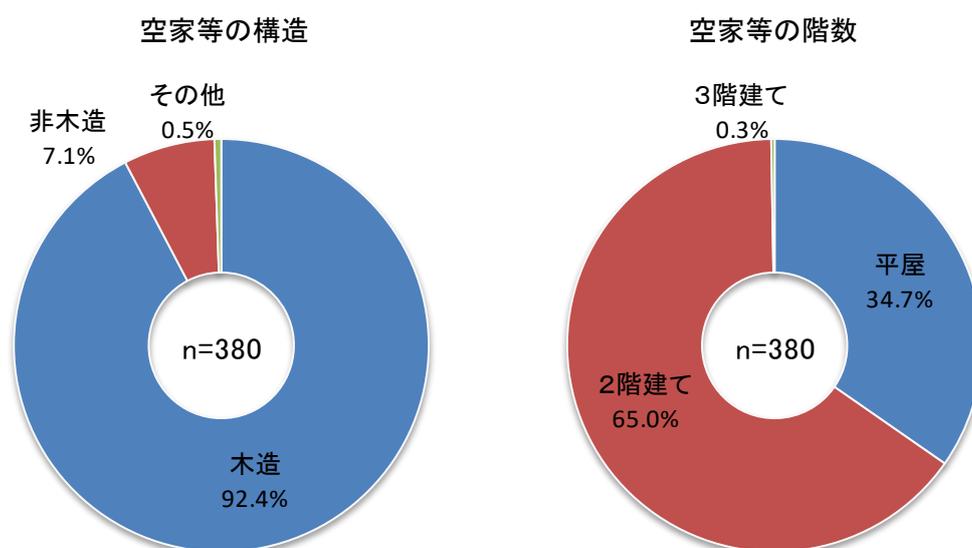
用途は、「専用住宅」が91.1%と大半を占めており、次いで「非住宅」(4.5%)、「店舗等兼用住宅」(3.7%)となります。



② 構造および階数

空家等の構造は、「木造」が92.4%と大半を占めており、非木造は7.1%に留まります。

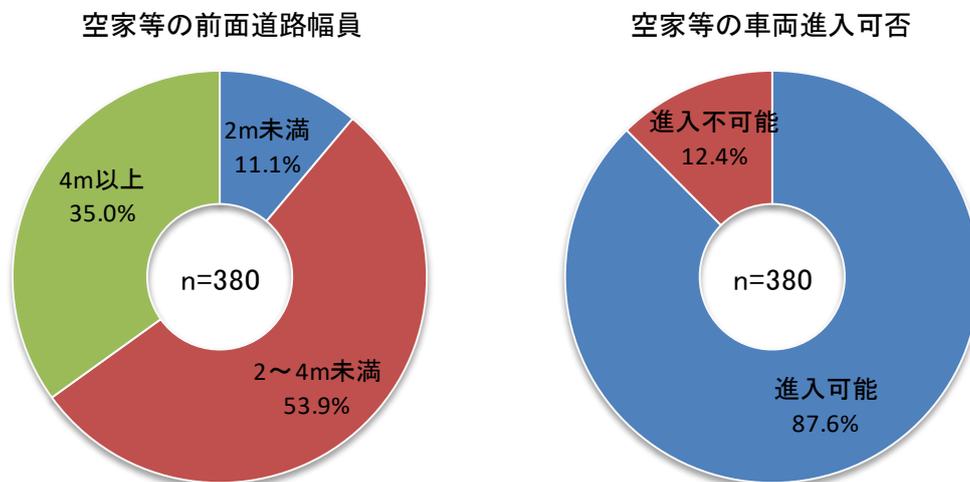
階数は、「2階建て」が65.0%と過半を占めており、次いで「平屋」(34.7%)となります。



3) 前面道路幅員および車両進入可否

前面道路幅員は、「2～4m未満」が53.9%と過半を占めており、次いで「4m以上」(35.0%)となり、また「2m未満」の空家等も11.1%を占めています。

空家等への車両進入可否は、「進入不可能」の空家等が12.4%にのびります。



(3) 管理状況等調査

空家等と判定された建物および敷地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）

- 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」の指標毎に、管理状況を「危険度A（低）」「B（中）」「C（高）」および「危険なし」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(高)	B(中)	A(低)	なし
周辺環境への影響 (衛生状態危険度及び生活環境保全危険度のいずれかの最大値)	C(高)	C	C	B	B
	B(中)	C	B	B	A
	A(低)	B	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。

1) 建物の危険性評価

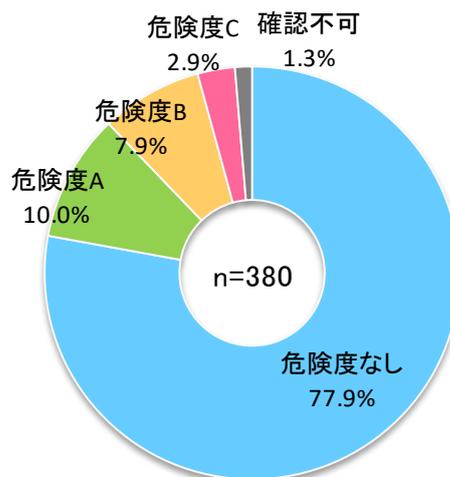
建物の危険性について、「建物の傾斜」「屋根の破損」「外壁の破損」「外壁、屋根・看板等落下の恐れ」の状況について調査を行い、各調査のうち最も危険度の高い（倒壊等の恐れのある）評価を当該空家等の建物の危険性の評価としました。

建物の危険性は、「危険度なし」が77.9%と大半を占めています。

一方で、「確認不可」を除いた約2割の空家等において、建物の危険性が確認され、最も高い危険度Cも11件（2.9%）が挙げられました。

建物の危険性評価

建物危険度	空家等数 (件)	割合(%)
危険度なし	296	77.9
危険度A	38	10.0
危険度B	30	7.9
危険度C	11	2.9
確認不可	5	1.3
総計	380	100.0



2) 衛生状態評価

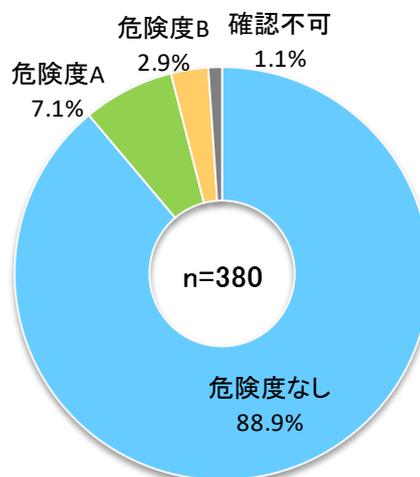
衛生状態について、「ゴミの堆積」「悪臭・異臭」「動物・虫」の状況について調査を行い、最も危険度の高い（衛生状態の劣悪な）評価を当該空家等の衛生状態の評価としました。

衛生状態の危険性は、「危険度なし」が88.9%と大半を占めています。

危険度Cはみられません、危険度AおよびBを合わせた1割の空家等において、衛生状態の危険性が確認されました。

衛生状態評価

衛生状態危険度	空家等数 (件)	割合(%)
危険度なし	338	88.9
危険度A	27	7.1
危険度B	11	2.9
危険度C		
確認不可	4	1.1
総計	380	100.0



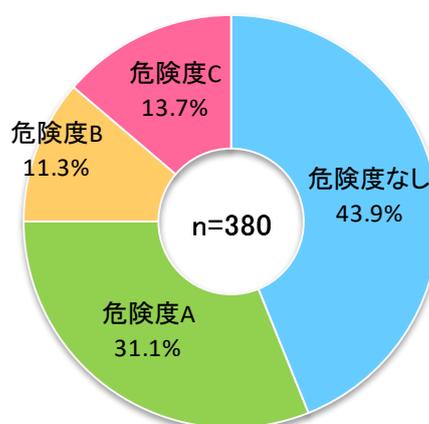
3) 周辺の生活環境保全への影響評価

周辺の生活環境保全への影響について、「附属工作物の破損」「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、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 43.9%と最も多くなりますが、危険度A～Cを合わせた 56.1%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、特に危険度BおよびCを合わせた空家等は 25.0%にのぼります。

周辺の生活環境保全への影響評価

環境保全危険度	空家等数 (件)	割合(%)
危険度なし	167	43.9
危険度A	118	31.1
危険度B	43	11.3
危険度C	52	13.7
確認不可		
総計	380	100.0

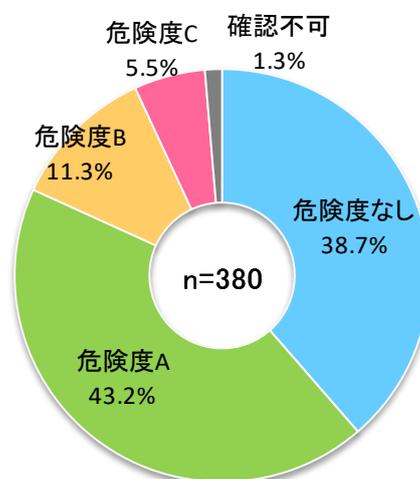


4) 危険度総合評価

「建物の危険性」「衛生状態」「周辺の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」が 164 件（43.2%）と最も多く、次いで、「危険度なし」（147 件、38.7%）、「危険度B」（43 件、11.3%）、「危険度C」（21 件、5.5%）となり、空家等の6割について、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分かりました。

危険度の総合評価

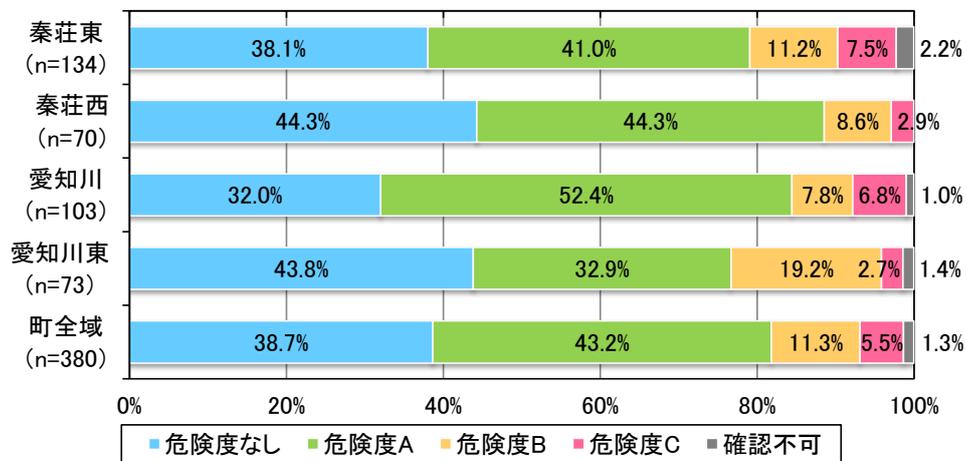
総合危険度	空家等数 (件)	割合(%)
危険度なし	147	38.7
危険度A	164	43.2
危険度B	43	11.3
危険度C	21	5.5
確認不可	5	1.3
総計	380	100.0



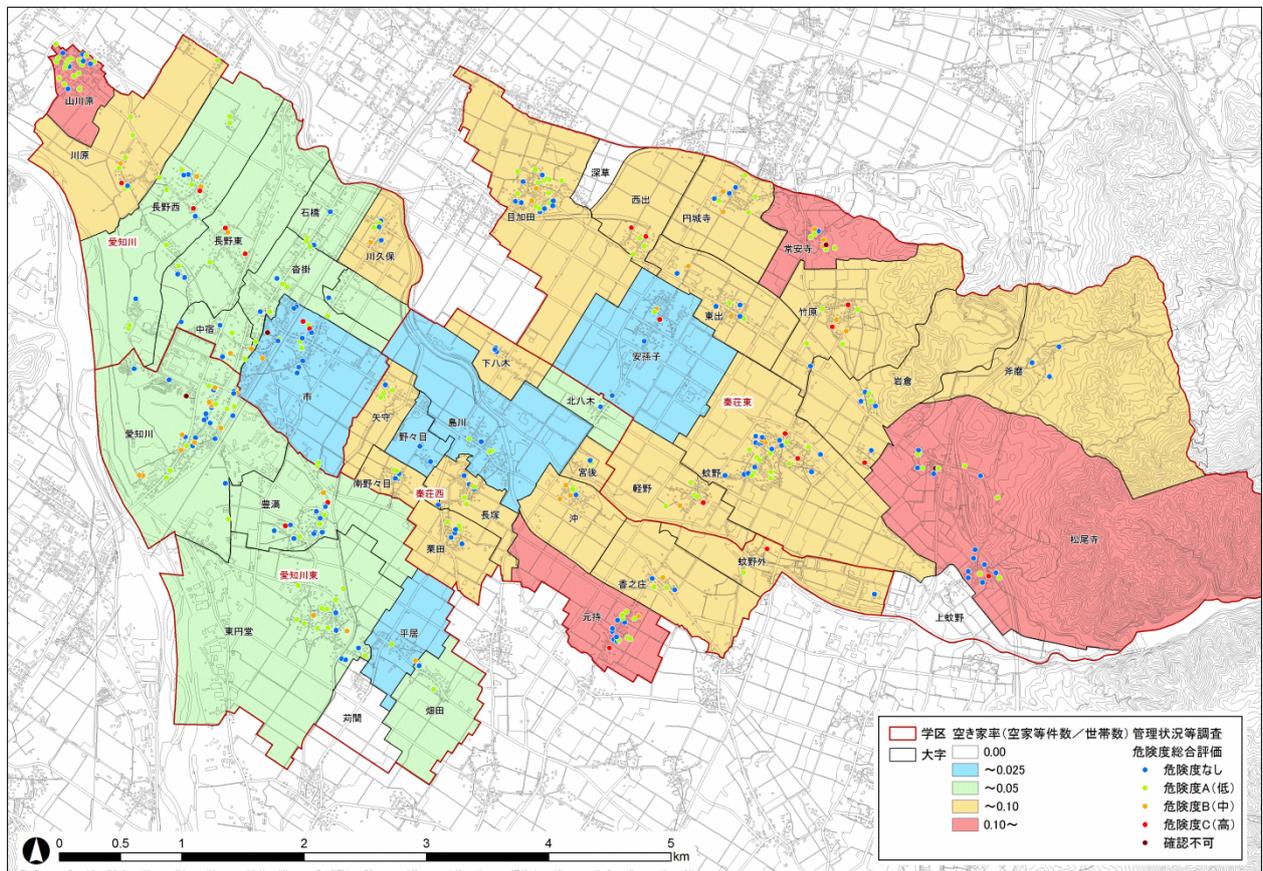
学区別の危険度の総合評価をみると、特に愛知川地区において、空家等の7割弱に何らかの危険性を有しています。また、秦荘東地区および愛知川地区において、最も危険度が高い「危険度C」の占める割合が比較的高くなっています。

学区別 危険度総合評価

学区	危険度総合評価					総計
	危険度なし	危険度A	危険度B	危険度C	確認不可	
秦荘東	51	55	15	10	3	134
秦荘西	31	31	6	2		70
愛知川	33	54	8	7	1	103
愛知川東	32	24	14	2	1	73
町全域	147	164	43	21	5	380



危険度の総合評価 空家等分布



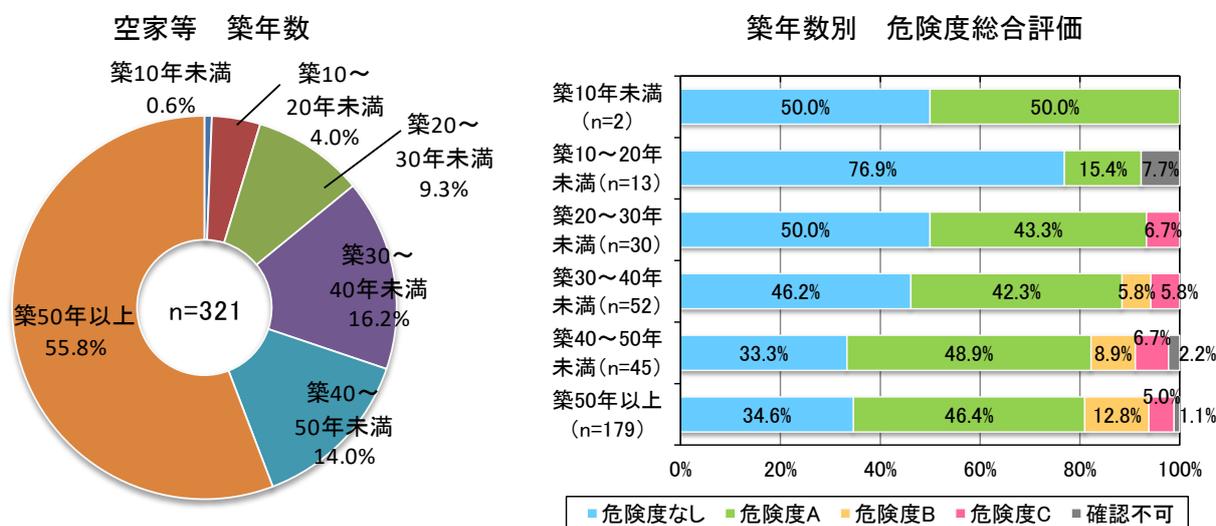
(4) 家屋課税情報による空家等の状況の把握

空家等と判定された家屋のうち、課税情報により所有者情報等が判明した家屋（321件）について、家屋の築年数および規模の把握を行いました。

1) 空家等の築年数

築年数と空家等の関係をみると、町全域では、「築50年以上」が半数を超えて最も多く、次いで「築30～40年未満」（16.2%）、「築40～50年未満」（14.0%）となります。

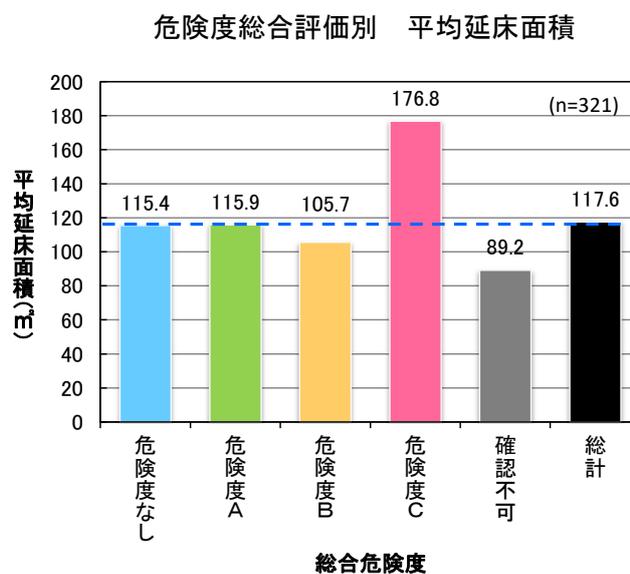
築年数別の総合危険度評価は、築年数が浅い（新しい）ほど「危険度なし」の占める割合が高くなる一方、古い空家等ほど何らかの危険を有する家屋の占める割合が高くなる傾向がみられます。特に、築年数40年以上を経過する空家等では、危険度B以上の空家等が2割近くを占めています。



2) 空家等の規模

延床面積と空家等の関係をみると、町全域の空家等の平均延床面積は約117.6㎡となります。

総合危険度評価別の平均延床面積は、危険度Cの空家等で176.8㎡となり、町全域の平均を大きく上回っており、より危険度の高い空家等について、大規模な家屋が多くなる傾向がみられます。



2. 空家等における課題

(1) 空家等が地域に与える影響

空家等の発生およびその増加は、地域の暮らしにさまざまな影響を与えると考えられ、一般的に下記の点が問題とされます。

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"> ・空家等の老朽化、地震による建物倒壊、崩落 ・風雨による空家等の屋根・外壁等のはく落、飛散等
	環境衛生上の問題	<ul style="list-style-type: none"> ・ゴミの放置およ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等
	防犯上の問題	<ul style="list-style-type: none"> ・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等
	景観上の問題	<ul style="list-style-type: none"> ・防災、環境衛生およ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等



長期的問題	地域の資産価値の低下	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・不動産流通市場における価値の低下等
	地域コミュニティの衰退	<ul style="list-style-type: none"> ・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等
	行財政の圧迫	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・特定空家等の措置等に係る費用負担等

(2) 空家等対策に係る課題

一般的な空家等問題の傾向、および本町における空家等の現状等をふまえ、本町の空家等対策に係る課題として、以下が挙げられます。

1) 空家等の発生状況に関する課題

- ・平成 27 年国勢調査によると、本町の人口は依然増加傾向にあるものの、核家族化の進行などにより 1 世帯あたり人員は大きく減少し、世帯数は年々増加している。65 歳以上の高齢者のいる世帯が全世帯の約 4 割を占めており、一般世帯に比べて「夫婦のみの世帯」の割合が高くなっている。
- ・住宅・土地統計調査における空き家数は増加傾向にあり、空き家率（平成 25 年度 6.9%）は、全国（同 5.3%）および県（同 5.9%）を上回る。
- ・空家等実態把握調査より、町内の空家等は 380 件（平成 28 年 10 月現在）となる。
- ・地域ごとの比較では、世帯数に対する空家等件数（空き家率）は町東部においてより高くなっており、また町民意識アンケートでは、将来の人口減少に対して、町東部において不安を感じる層が比較的高くなる。

- 
- 高齢化および核家族化の進行のもと、空家等は今後も増加することが予測され、将来の人口動向等を見据えた適切な対策が求められます。
- 地域により空家等の発生状況や管理状況は異なっており、その背景も様々であると考えられます。地域の実情および特性をふまえつつ、地域における人のつながりを活かした、まちづくりと連動した空家等対策に取り組む必要があります。

2) 空家等の所有者等に関する課題

- ・住生活総合調査では、湖東地域の空き家の管理状況は「ほとんど何もしていない」、また活用についても「空き家のままにしておく」との回答が多く挙げられている。
- ・所有者等の特定が困難な場合があり、情報提供や所有者への指導などの対応が不十分。（連絡先が分からない、所有者等が死亡・行方不明、権利関係が複雑で相続者が多いなど）
- ・管理者として空き家を適切に管理していない、活用意向がないなど、空家等に関する問題意識の不足。（空家等を放置することに対する問題意識や危機意識が低い、相続や遠方居住などにより所有者等が所有する建物を管理する義務があるとの意識がない、高齢で判断ができないなど）
- ・経済的な問題から、空家等の適正な管理や修繕、除却費用を負担する余裕がない。
- ・固定資産税の住宅用地特例による除却に伴う税負担の増加。

- 
- 所有者が自ら、空家等の適正な維持管理に取り組むための意識啓発と環境づくりに取り組む必要があります。

●所有者のみの努力では空家等を維持していくことが困難な場合など、地域や関係団体等が連携した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) 管理不全な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、6割の空家等について、何らかの危険性を有している。
- ・特に危険性の高い空家等は21件(5.5%)挙げられている。
- ・危険性の高い空家等ほど、建築年は古く、また建物規模も大きくなる傾向がみられる。

●老朽空家等を現状のまま放置すれば、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取り組む必要があります。

●特に危険度の高い空家等については、災害時など倒壊の影響により前面道路の通行に困難が生じる恐れがあるなど、危険箇所の改修・除却等を含む対策を講じることで、周辺の安全を確保することが求められます。

●現状危険度の低い空家等についても、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、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。

4) 既存住宅の流通市場に関する課題

- ・空家等実態把握調査において、空家等は、町全域に広く分布しており、また空家等の接道状況は、前面道路幅員4m未満が半数を超えているものの、大半が車両進入可能な状況となっている。
- ・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に対して、既存住宅市場は依然未成熟であり、住宅性能の見えにくさなど、空家等の物件情報が不足。
- ・町外からの移住や町内の住み替え希望など、既存住宅を求める買い手ニーズにマッチした空家等の供給およびマッチングを担う人材育成や仲介体制等の未整備。

●空家等を、地域の不動産ストックとして市場に流通させることにより、新たな移住交流を促進していくことが求められます。

●本町の強みである子育て環境の充実や産業の集積などを活かした、移住交流施策と連動した空家等の市場流通化のための仕組みおよび体制づくりに取り組む必要があります。

5) 地域のまちづくりに関する課題

- ・空家等実態把握調査において、空家等と判定された家屋は、築50年以上の家屋が半数を超えている。
- ・地域住民として、空家等問題に対する認識の不足、関心が希薄。
- ・普段の近所づきあいから、空家等に関する問題を問題にしにくい、地域でそれら課題に取り組む体制がないなど、住民間等での働きかけが困難。



- 空家等を地域の重要な資源と捉え、持続可能な地域づくりの観点から、空家等を利活用していくことで、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。
- 現在発生している空家等の問題解決および空家等になる前の住宅（空家等予備群）の将来の問題発生の抑制に向けて、継続した空家等の実態把握に取り組む必要があります。
- 空家等を身近な問題として認識し、地域で対策に取り組む体制と仕組みづくりが求められます。

6) 対策の推進体制に関する課題

- ・町民アンケートからは、回答者の多くが、将来の人口減少が地域に与える影響として、空家等の増加による地域の衰退を不安に感じている一方、住生活総合調査からは、湖東地域では、現在の持家が将来的に「空き家になる」と考える回答者が、全国や県と比較して多くみられる。
- ・空家等対策は、所有者個人が取り組むことに限界があり、行政として主体的に空家等問題に取り組むだけでなく、地域コミュニティやまちづくり活動と連動した取り組みが求められる。



- 空家等対策は、所有者等のみならず、町、事業者、関係団体、地域、住民等が相互に連携・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づくりに取り組む必要があります。

第2章. 空家等対策に関する基本的方向

1. 基本目標

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または対応すべきものです。しかしながら、空家等の問題は町内全域にわたり、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予想され、全ての所有者等が自らの管理責任を全うしていくことの困難と限界があります。

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、町民一人一人が、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、町および地域・住民等、不動産等を取り扱う関連事業者・大学・NPO等の関係主体が、空家等対策に向けた各々の役割や責務を認識し、相互に協力・連携を図り対策に取り組むことが求められます。

また、将来的な町の人口減少や高齢化の進行が予測されるなか、空家等の増加がもたらす防災、環境衛生、防犯、景観等の諸問題は、今後一層深刻化することが懸念されます。空家等の発生状況や管理状況は地域により様々であり、これら空家等が周辺の生活環境に及ぼす悪影響の未然防止と解消には、地域の実情や特性をふまえたきめ細やかな対応が求められます。

一方、空家等を地域の不動産ストックと捉えたとき、その利活用を図ることは、地域経済の活性化や移住等の地域振興への貢献が期待されることから、地域の実情に応じた空家等の積極的な利活用の取り組みが求められます。

そのため空家等対策においては、地域の安全安心な住環境の形成のため、空家等を「適正管理する」ことと、地域振興に資する「利活用を図る」ことの両面から、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り組みを図ることが求められます。

これらをふまえ、本町は、空家等がもたらす課題等の解決に向けた基本目標を以下と設定します。

基本目標
みんなで取り組む
空家等の適正管理・活用による
安全安心で豊かな居住環境の実現

2. 基本的方向

(1) 対策の原則

1) 空家等管理の原則

空家等は、本来、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者等が管理することが原則であり、その権利は保障されますが、同時に責任も負います。

そのため、空家等が適正に管理されないことにより、隣家等が危険や被害にあった場合の民事案件等について、双方の財産権・所有権に基づき解決を図ることが原則となります。

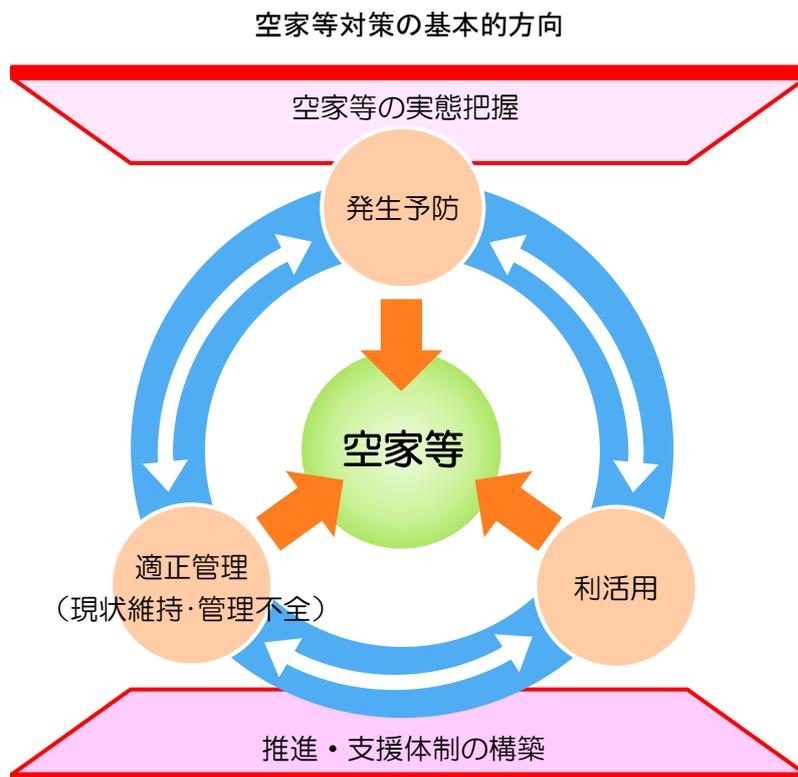
2) 公平かつ公益的な対応

不特定多数の町民を危害から守るため、特定空家等に対し、町が緊急措置や危険排除の実施が必要と判断した場合は、法制度に則り、原因となっている空家等に必要な措置を講じます。なお、町が実施する措置は、公益性に基づく危険排除のための必要最小限の対応であり、個人の私有財産である空家等の解体を前提とするものではありません。

(2) 基本的方向

基本目標および対策の原則をふまえ、空家等対策の基本的方向として、空家等の発生を予防する「空家等の発生予防」、放置された空家等の維持管理・除却等の対応を図る「空家等の適正管理」、さらに空家等を地域の資源として有効活用を図る「空家等の利活用」を、対策の3つの柱として掲げます。

加えて、取り組みの基盤となる「空家等の実態把握」を進めるとともに、これら各種取り組みを支え、所有者等を支援する「推進・支援体制の構築」を図ることで、地域コミュニティの維持・向上のもと、本町のまちづくりの発展を目指した、総合的な空家等対策を推進します。



第3章. 空家等対策の取り組み

1. 対策の枠組み

空家等対策は、空家等の状態により、各段階に応じて、1. 発生予防対策、2. 空家等の実態把握、3. 適正管理（現状維持）対策、4. 適正管理（管理不全）対策、5. 利活用対策、6. 推進・支援体制の構築、の6つの対策で構成し、総合的に推進していきます。

また、今後、計画を推進していく上で、さらに対応が必要と考えられる場合には、追加の対策および施策を講じるなど、内容の充実を図っていきます。

空家等対策および具体的施策

対策	取り組みの方向	具体的施策
1. 発生予防対策	空家等問題に関する町民意識の啓発および醸成を図るとともに、空家等予備群に対する相談・情報収集体制の構築、充実を図ります。	町民意識の啓発・醸成
		地域等を単位とした周知・啓発
		既存住宅ストックの良質化と長寿命化
		相続対策の促進
2. 空家等の実態把握	空家等の実態を継続的に把握するための調査の実施および情報の一元管理のため空家等データベースの整備等を図ります。	実態把握調査
		空家等情報のデータベース化
		地域等と連携した情報収集
3. 適正管理（現状維持）対策	良好な状態の空家等を適正に維持していくため、所有者等が自ら空家等の適正管理に取り組むための支援等の充実を図ります。 また、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り組めます。	空家等所有者の管理意識の向上・実践
		空家等維持管理支援
		多様な関係者との連携による空家等管理の推進
4. 適正管理（管理不全）対策	管理不全空家等の解消のため、法に基づく行政指導や行政処分等をはじめとした必要な措置を図ります。	老朽危険空家等の除却促進
		法に基づく措置（特定空家等）
5. 利活用対策	地域の実情やニーズに応じた、空家等の多様な利活用を図ります。	移住交流促進
		起業支援
		地域振興
6. 推進・支援体制の構築	空家等の状況や課題に応じた施策実施のため、多様な主体の連携・協働による推進および相談・支援体制等の構築を図ります。	推進体制の整備
		関係機関・団体等との連携

2. 空家等対策の具体的施策

2-1. 発生予防対策

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、新たな空家等の発生を未然に防ぐことが必要です。

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り組みとともに、町民一人一人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り組みます。

(1) 町民意識の啓発・醸成

空家等対策の推進にあたっては、空家等に関する理解や問題意識を広く町民の間で共有することが大切です。

そのため、町内の空家等の現状および地域生活に及ぼす問題、町の取り組みおよび法に基づく措置などについて、町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の活用方法、総合相談窓口の連絡先などの周知を図るべく、広報紙や啓発パンフレット等を通じた情報発信を行います。

施策例

- 町広報紙やパンフレット等による情報発信と啓発

(2) 地域等を単位とした周知・啓発

地域生活に多大な影響を及ぼす空家等の発生予防に向けては、所有者個人の問題としてだけでなく、地域の問題と認識し、地域として取り組む対応が必要と考えます。

そのため、地域コミュニティを形成する自治会を一つの単位として、庁内関係部署および関連機関・団体等と連携した啓発活動や、専門家等による出前講座やセミナーの開催など、様々な手段や機会を通じた周知・啓発活動に取り組みます。

また、高齢世帯（夫婦のみの世帯や単独世帯等）などにおいては、将来の施設入所や転居等を契機とした住宅の空き家化が予想されることから、高齢福祉等の関係部署および福祉・医療事業者等との連携のもと、幅広い世帯の方への空家等対策に関する情報提供の強化に取り組みます。

施策例

- 地域の各種組織・団体等と連携した啓発活動
- 専門家等による空家等の管理・活用出前講座、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高齢世帯への情報提供の強化

(3) 既存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発想は、「今の住まいに『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が、将来の空家等発生を抑制することにつながるものと考えます。

既存住宅については、住宅省エネ等改修補助事業や木造住宅耐震・バリアフリー改修事業等により、住宅の質の向上に努めています。

今後も引き続き、これら取り組みを推進するとともに、国の住宅施策の動向等をふまえて、支援制度の更なる拡充について検討・実施します。

施策例

- 住宅省エネ等改修補助事業【継続事業】
- 木造住宅耐震・バリアフリー改修事業【継続事業】

(4) 相続対策の促進

空家等が発生し放置されるひとつの要因として、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・不明化した場合や、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といったことが挙げられます。

このような事態を防ぐために、主に高齢世帯を対象として、生前または相続発生時に速やかに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、空家等予備群（将来空家等になる可能性のある住宅）の所有者等の相続生前対策、相続登記を促進します。

施策例

- 相続登記等の推進のための周知・啓発
- 空家等予備群への相談、情報収集体制の強化
- 庁舎内各課窓口等における相続のお願いの徹底

2-2. 空家等の実態把握

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、町内における空家等の現状および所有者等の意向を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継続的に実施するとともに、その結果をデータベースとして整備します。

また、空家等予備群を迅速に把握し、早期対応を図ることが空き家等の発生予防に効果的であることから、地域等との連携による情報収集体制の構築に取り組みます。

(1) 実態把握調査

平成 27-28 年度にかけて実施した空家等の実態把握調査結果をふまえ、今後も継続して、町内における空家等の件数の推移や状況等の把握を目的とした調査を実施します。

1) 現地調査

平成 27-28 年度空家等実態把握調査（第 1 章. 1-5. 参照）に準じて、既往調査および町民からの情報提供、町が把握する情報（死亡届、住民記録の届出等）等をふまえ、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調査を行います。

① 調査の事前周知

調査を開始する前に、対象となる地域の自治会に調査実施の通知を行うとともに、掲示板への調査実施の案内の掲示など町民への周知を依頼します。

② 空家等判定

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、上水道の閉栓状況、人が住んでいる気配等に基づき、空家等の判定を行います。

③ 外観調査

空家等と判定された建物の建て方、用途、構造、階数、敷地への車両進入の可否等について調査を行います。

④ 管理状況等調査

空家等と判定された建物について、建物の危険性、衛生状態、周辺的生活環境保全への影響の観点から評価を行い、それらを統合して、空家等の管理状況の危険度を評価します。

2) 所有者等の特定および意向把握調査

現地調査において空家等と判定された建物について、固定資産課税台帳等の所有者等に関する情報や不動産登記簿情報等より、所有者等を特定します。

特定した所有者等にアンケートを送付し、空き家化の経緯および現在の利用・管理状況や今後の利用・除却意向等を調査します。

現地調査および意向把握調査の結果をふまえ、町としての関与の判断を行い、空家等の管理に関する情報提供や空き家バンクへの登録を促すなど、適正管理および活用に資するべく所有者等に働きかけます。

なお、所有者等が特定できない場合について、当該空家等の状況や対応の必要性に応じて、相続財産管理制度の活用等を検討します。

3) 立入調査（法第9条第2項）

空家等の危険度の状況および所有者等の意向等をふまえて、法第9条第2項に基づく立入調査を行う場合があります。

この調査は、町長が必要であると認める場合に、法に基づく助言または指導、勧告および命令の措置をとるために必要な限度において、町の職員または委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に、空家等と認められる場所に立ち入って調査を行います。

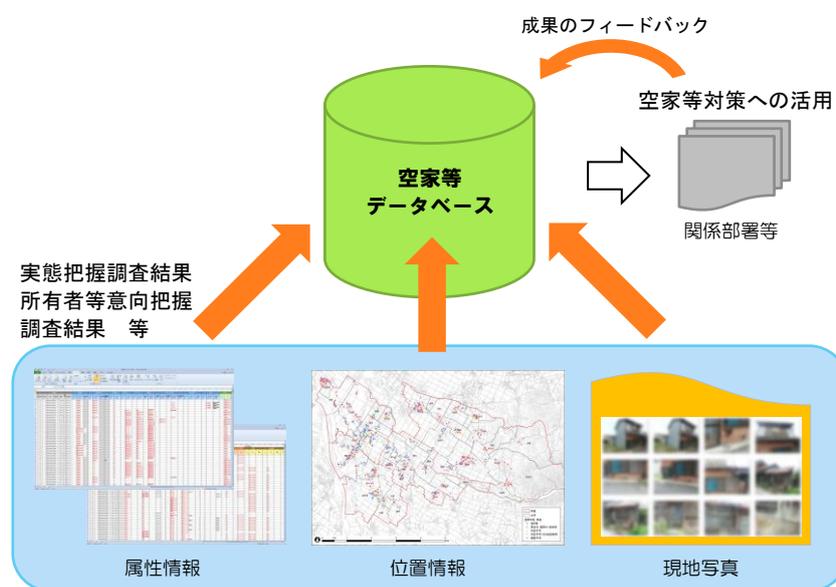
なお調査にあたっては、実施の5日前までに当該空家等の所有者等に対して通知することが必要です（法第9条第3項）。また、この調査を行う職員または委任を受けた者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があれば提示しなければなりません（法第9条第4項）。

(2) 空家等情報のデータベース化

空家等対策に関わる関係部署が情報を共有化し、空家等の発生予防、適正管理および活用などの空家等対策を効率的かつ効果的に行うことを目的として、空家等情報のデータベースを整備します。

データベースは、空家等実態把握調査および所有者等意向把握調査において得られた空家等の情報を追加するとともに、町民や関連機関・団体等からの情報提供や対策の取り組みで得られた情報により、データの更新を行うことを検討します。

空家等データベースの整備イメージ



(3) 地域等と連携した情報収集

空家等の発生予防に向けては、空家等予備群を迅速に把握し、早期対応を図ることが重要となります。そのため、地域の実情を把握している自治会等との連携のもと、空家等予備群に関する情報収集に取り組みます。

施策例

- 地域等との連携による空家等予備群等の早期発見体制の構築

2-3. 適正管理（現状維持）対策

現状、問題がないように見える空家等であっても、そのまま放置し続けられれば、建物等の老朽化を招き、防災、環境衛生、防犯、景観等において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ます。

良好な状態の空家等を適正に維持管理することは、利活用の面からも資産価値の維持向上につながるるとともに、地域の安全安心や良好な景観形成等の重要な要素と捉え、今後、管理不全な空家等が増加しないよう所有者等による自発的な適正管理を推進します。

また、空家等の適正管理は、良好な地域づくりに寄与するとの考えのもと、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り組みます。

(1) 空家等所有者の管理意識の向上・実践

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となります。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、その方法や相談窓口が分からない」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、空家等の適正管理に向けて、まず所有者等による自主的な管理を促す取り組みが必要であることから、空家等に関する総合的かつ具体的な対策情報等を掲載したリーフレットの作成・配布等または出前講座やセミナーの開催等を通じて、所有者等の管理意識の向上と主体的に空家等の管理に携わるためのきっかけづくりに取り組みます。

施策例

- 所有者等への情報提供・指導等の徹底
- 専門家等による空家等の管理・活用出前講座、予防啓発セミナー等の実施【再掲】

(2) 空家等維持管理支援

空家等の適正管理には、建物の破損・腐朽箇所補修や風通し、敷地内の草刈りなど定期的な維持管理作業が求められます。一方で、所有者等が高齢の場合など、維持管理は肉体的、また費用的な負担となることから、十分な管理が行えない状況も想定されます。また、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がない住宅を相続などによって引き継いだ場合においても、定期的な維持管理を行うことは時間的、費用的な面で負担となります。

そのため、地域の居住環境の維持向上に資するべく、所有者等に空家等を継続的に維持管理していただき、管理不全化を未然に防ぐために必要な風通しや草刈り等の管理について業者紹介等の支援を検討します。

施策例

- 空家等維持管理支援の検討

(3) 多様な関係者との連携による空家等管理の推進

所有者自らによる適正管理が困難な場合で、そのまま放置すれば、地域の居住環境に影響を及ぼす恐れのある空家等、個人の問題としてだけではなく、地域の課題として、地域のまちづくりの視点から、空家等およびまちづくりに関わる多様な関係者との連携による対応が求められます。

そのため、地域課題の解決やまちづくりに関わるNPO、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普及に向けた取り組みを推進します。

また、地域の実情を把握している自治会との連携のもと、定期的な見廻りや清掃および修繕が必要な個所の確認・報告など、地域で空家等の維持管理を推進する体制（空き家見守り隊など）の育成・支援に取り組みます。

施策例

- 事業者等による空家等管理代行サービスの普及・支援
- 地域（自治会）との連携による空き家見守り隊の育成・支援

2-4. 適正管理（管理不全）対策

管理不全な空家等は、建物の老朽化による倒壊の危険など防災、環境衛生、防犯、景観等の様々な面において、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ます。

そのため、管理不全な空家等については、周辺へ与える危険の解消を最優先とし、空家等および周辺の安全安心の向上に取り組みます。

なお、適正管理の取り組みは、空家等の所有者等による対応を原則としますが、支援・行政指導等において改善が見込めない危険な空家等については、法に基づいた実効性のある改善指導を行い、町民の安全安心な居住環境を確保していきます。

(1) 老朽危険空家等の除却促進

周辺に悪影響を与える管理不全な空家等については、危険を除去するための適切な対策を講じる、または除却することにより安全性を確保することが求められます。

特に、老朽し危険が切迫した空家等について、その周辺に与える影響から、早急な対応を求められることもあるため、地域と連携して老朽危険空家等の情報把握に取り組むとともに、所有者等に対する情報提供や助言を通じて、所有者等による適正管理への意識向上・実践を促進します。安全安心な居住環境の確保の観点から、老朽危険空家等の除却のための支援として、所有者等による空家等除却を実施する際の費用の一部を助成する制度の策定を検討します。

また、除却後の跡地についても、そのまま放置すれば、樹木・雑草の繁茂や地滑り等の発生、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。跡地を管理不十分な空地のまま放置させないために、所有者等に対する継続的な情報提供、助言による管理意識の啓発を図ります。

施策例

- 地域等との連携による空家等予備群等の早期発見体制の構築【再掲】
- 所有者等への情報提供・指導等の徹底
- 老朽危険空家等解体補助制度の策定検討
- 除却跡地の適正管理に関する情報提供・助言等

(2) 法に基づく措置（特定空家等）

空家等のうち、本町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、法に基づく措置を図ります。

特定空家等の判定および措置の実施にあたっては、愛荘町空家等対策協議会での協議等をふまえ、町長が執り行うものとなります。

特定空家等に係る措置は、法および『「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）』に基づき行うものとし、以下に特定空家等と判定する基準および特定空家等に対する措置等の概要を示します。

1) 特定空家等の判定基準

特定空家等の判定基準として、『「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）』に示す基準を参考として、その損壊の程度、町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参考基準（抜粋）

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
<ul style="list-style-type: none">・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
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
<ul style="list-style-type: none">・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
<ul style="list-style-type: none">・景観法に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
<ul style="list-style-type: none">・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・不特定の者が容易に侵入できる状態で放置 等

出典：「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）

2) 特定空家等に対する措置

特定空家等と判定した空家等について、具体の措置として、所有者に対して、法に基づく助言・指導・勧告を行い、適切に対策が行われるよう行政指導を行います。

行政指導で改善が見込めない場合、命令・代執行等の措置を行います。

特定空家等に対する措置の詳細については、（第4章. 2.）に記載しています。

2-5. 利活用対策

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もつながることが懸念されます。

これ以上空家等を増やさないためには、空家等を住宅市場で流通させ適切な利用を促すとともに、地域の実情やニーズに応じた、単なる住居利用にとられない多様な利活用を図ることが求められます。

そのため、空家等を地域の重要な資源と捉え、持続可能な地域づくりの観点から、空家等を利活用していくことで、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を目指して、①「移住交流促進」、②「起業支援」、③「地域振興」の各分野において、空家等の利活用を推進していきます。

(1) 移住交流促進

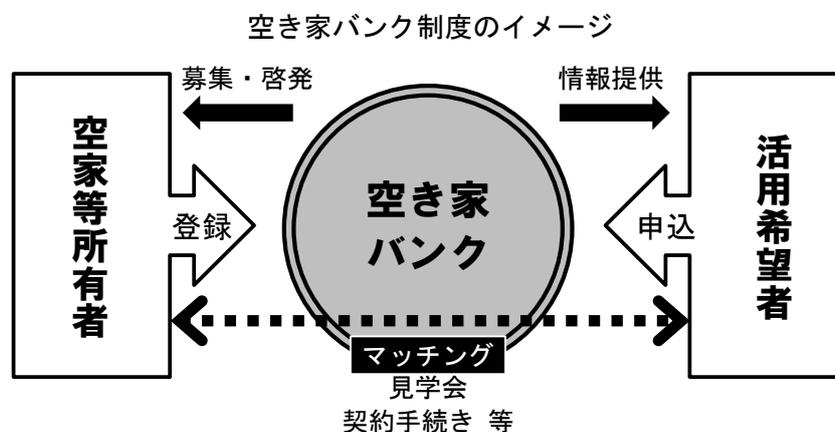
本町は、町の人口規模の安定・維持および人口構造の確保に向けて、既存ストック等を活用した移住・交流施策の推進に取り組んでいます。空家等は、地域の不動産ストックとして利活用を図ることで、移住交流促進への貢献が期待されますが、一方で、空家等の所有者等にとって、利活用のパートナーが見つからないマッチング問題が挙げられています。

本町においても、所有者等と活用希望者とのマッチング支援に向けた、空き家バンク制度の創設・活用を図ります。なお、空き家バンク制度の実施にあたっては、本町における空家等の需要と供給の関係把握のもと、県および近隣市町における動向等を考慮しつつ、最適な手法を検討していくこととします。

また、町の活性化を目的とする子育て世帯等の空家等の取得および改修にあたり必要な経費について、国および県における支援制度等の活用のもと、一部を助成する制度の策定を検討します。

施策例

- 空き家バンク制度の創設・活用
- 移住交流希望者のマッチング支援
- 空き家の購入・改修支援補助制度の策定検討



(2) 起業支援

本町は、各種製造業や商業などの産業集積地であるとともに、近江上布やびん細工てまりをはじめとする伝統工芸が盛んな「ものづくり」の町です。

このような町の特徴を活かした空家等の利活用を図るべく、空き家バンク制度によって、空き家や商店街の空き店舗に関する情報提供と事業希望者とのビジネスマッチング支援を図ることで、商業地における空き店舗等の再生や新規利活用を推進します。

また、就業の場としてだけでなく、新商品の発表や起業希望者の交流の場としての活用など、空家等の有効活用を通じて、地域産業の振興および雇用創出を図るべく、各種起業支援施策と連携した空家等の利活用を検討します。

施策例

- 空き家バンク制度の創設・活用【再掲】
- 創業支援事業
- 中小企業事業継承支援事業 等

(3) 地域振興

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。空家等を地域の資源として捉え、地域課題を解決していく手段として、地域や大学、NPO 等との連携のもと、空家等を活かした身近な交流拠点づくりや、福祉・介護など多様な用途への転換などによる利活用を通じて、将来の地域づくりに寄与する取り組みを促進します。

本町の豊かな自然環境や歴史文化など、地域が持つ魅力をより高めていくための空家等の新しい活用手法として、本町に移住を検討している方を対象に、空家等を活用して一定期間、地域の風土や暮らしを実際に体験してもらい、本町への移住の推進を図る「お試し居住」など、地域の活性化に向けた取り組みを推進します。

また、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。地域や大学、NPO 等との連携のもと、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みます。

施策例

- 定住促進・空き家再生モデル住宅整備（お試し居住）
- 大学やNPO 等との連携による空家等の利活用
- 跡地活用をふまえた空家等の除却、整備支援

2-6. 推進・支援体制の構築

空家等所有者や地域・住民等からの相談対応等、空家等の状況や課題に応じた効果的・効率的な対策を推進するため、庁内関係部署および関係機関・団体等の多様な主体が各々の役割や責務を認識し、相互の連携・協働による対策の推進および相談・支援体制等の構築を図ります。

(1) 推進体制の整備

空家等対策を総合的に推進するための体制整備を行うとともに、所有者等のみならず、地域・住民等が気軽に相談できる総合相談窓口を設置します。

1) 愛荘町空家等対策協議会

愛荘町空家等対策協議会は、法第7条の規定に基づき、空家等対策計画の作成および変更ならびに実施に関する協議を行うことを目的に設置します。

愛荘町空家等対策協議会の概要

事務局	建設・下水道課
委員	協議会は、委員15人以内で組織し、委員は町長のほかに、次に掲げるものの中から町長が委嘱します。 <ul style="list-style-type: none"> ・町議会の議員 ・区長総代会代表 ・学識経験者 ・その他町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および変更ならびに実施に関する事 ・特定空家等に該当するか否かの判断に関する事 ・特定空家等に対する措置の方針に関する事 ・空家等および除却した空家等に係わる跡地の活用促進に関する事 ・その他空家等対策の推進に関し町長が必要と認める事項

2) 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およ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。

空家等対策担当者会議の概要

事務局	建設・下水道課
参加者	総務課、危機管理対策室、税務課、総合政策課、環境対策課、長寿社会課、地域福祉課、農林振興課、商工観光課、生涯学習課など、空家等の対策に係る部局の担当者
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および検討 ・空家等対策に関する各種施策の検討および立案 ・愛荘町空家等対策協議会に提出する議事等の事前協議 ・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

3) 総合相談窓口の設置

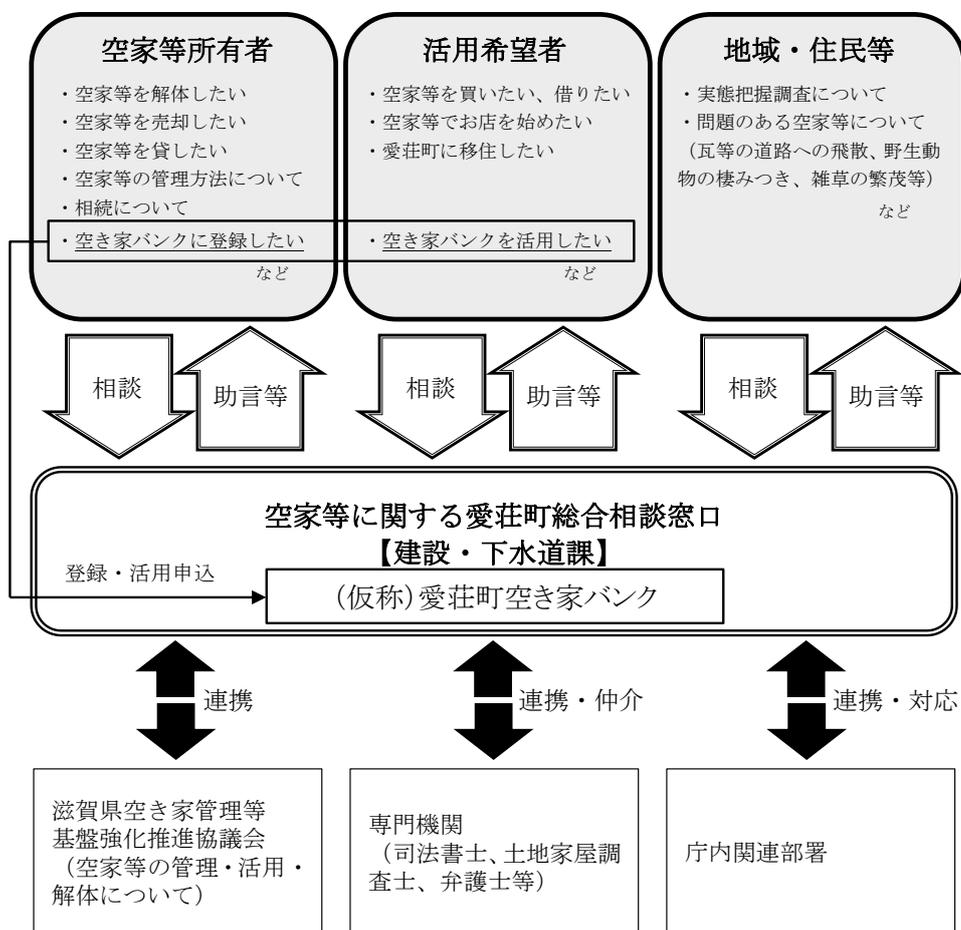
空家等に関する情報提供、適正管理や活用に関する問合せなど、所有者等や町民等が気軽に相談できる総合相談窓口を、建設・下水道課に設置します。

総合相談窓口は、地域や住民からの空家等に関する通報や相談、所有者等からの適正管理や利活用に関する相談、活用希望者からの問合せ等の様々な相談を一元的に受け付け、庁内関係部署との連携のもと助言等の対応を図るとともに、必要に応じて事業者や専門機関を紹介するなど、実働体制を整備します。

空家等に関する愛荘町総合相談窓口の概要

担当部署	建設・下水道課
住所	〒529-1234 滋賀県愛知郡愛荘町安孫子 825 番地 愛荘町役場 秦荘庁舎
連絡先	電話 0749-37-8052 FAX 0749-37-4444
受付内容	<ul style="list-style-type: none"> ・適正に管理されていない空家等に関する通報の受付 ・空家等の実態把握調査に関する問合せ ・空家等の予防、適正管理、活用に関する問合せ ・空き家バンクに関する問合せ、登録および申込対応 等

総合相談窓口の設置イメージ



(2) 関係主体の役割と連携

空家等の問題は、分野横断的で多岐にわたり、それらの所有者等のみならず、町、事業者、関係団体、地域、住民等が相互に連携・協働しながら、対策に取り組む必要があります。そのため、空家等対策の関連主体の役割と責務を明確にし、相互に協力、連携する取り組み体制を構築します。

1) 所有者・管理者

空家等の所有者・管理者は、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ます。

また、空家等の様々な活用を進めることで、空家等の解消および発生予防に努めます。

2) 地域（自治会等）

自治会をはじめとした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、空家等対策において率先的な役割を務めることが期待されます。

地域に存在する空家等について、住民等および事業者等の参画と協働のもと、空家等の実態把握および適正管理、利活用、除却および跡地利用など様々な施策について所有者等の了解を得ながら地域活動の中で取り組み、行政との協力・連携のもと安全安心で豊かな居住環境の推進に努めます。

3) 住民等

ここでいう住民等には、町内に住所を有している人だけではなく、本町の対象地区内に存する建築物の所有者等を含みます。

住民等は、空家等の問題を自らの住まう地域の問題として認識し、日常の地域活動の中で新たな空家等の発生予防に努めます。

また、空家等の適正管理および利活用のため空家等に関する情報提供など、行政および地域等との協力・連携による地域まちづくりへの貢献に努めます。

4) 専門機関（弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、等）

弁護士、司法書士、土地家屋調査士などの専門機関は、財産の所有権移転手続きなど相続に関する相談、家屋等の状況把握のための調査等を通じて、空家等の所有、管理、相続に係る専門的知見から、各関係主体との連携・協力体制のもと、空家等全般の問題解決の支援に努めます。

5) 警察・消防

警察・消防は、空家等に関わる犯罪や放火など危険回避のため相互連携を図ります。

また、空家等予備群の把握など、地域および町等との連携のもと、地域の安全安心の確保に向けた支援に努めます。

6) 事業者・大学・NPO等

本町の対象地区内において業務を営む不動産の取引および建築、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に係る取り組みに対し積極的な支援や技術的助言に努めます。

また、地域振興に関わる大学やNPOは、地域・住民等や事業者と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。

7) 町

町は、地域の主体的な取り組みを尊重するとともに、地域の実情やニーズ等をふまえた空家等対策に係る情報提供や財政支援を充実させ、各関連主体の取り組みの促進に向けた必要な措置を講じます。

また、より効果的な空家等対策を推進するため、空家等対策協議会および空家等対策担当者会議をはじめとした各主体間の協力・連携を促進するため必要な支援等を講じるとともに、地域のまちづくりの視点をふまえた多様な取り組みを総合的かつ主体的に進めます。

第4章. 空家等対策の推進に向けて

1. 目標指標

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「空家等の発生予防」、「空家等の適正管理」、「空家等の利活用」それぞれについて、その目標を町民に分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ふまえ、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、概ね5年後を目処として設定し、中間見直しにおける検証のもと、必要に応じて見直しを図ります。

指標および目標値の設定

空家等の発生予防

指標	基準値	目標値	資料等
空家等件数	450件 (H28)	450件 (H33)	※1
<参考とする数値> 空き家率(その他の住宅)	5.7% (H28)	5.4% (H33)	※2

※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)

※2 税務課で把握している専用住宅数(併用住宅、農業住宅除く)平成23年7,450軒、平成28年7,884軒にて算出

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	21件 (H28)	11件 (H33)	※1
<参考とする数値> 管理不全の空家等に対する指導等件数	64件 (H28)	21件 (H33)	※2

※1 基準値 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C(高)」と評価された件数)

※2 基準値 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B」「危険度C」の合計)

空家等の利活用

指標	基準値	目標値	資料等
空き家バンク登録件数	—	50件 (H33)	
空き家バンクマッチング成立件数	—	10件 (H33)	※1

※1 「愛荘町みらい創生戦略」に示す重要業績評価指標(KPI)を参考に設定

2. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

空家等のうち、町が特定空家等に該当すると判断した場合には、当該特定空家等について法に基づく措置を行えるようになります。具体的には、法およ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）に基づいて手続を行うこととなりますが、町として、法に規定された町長の権限に属する事項を施行するためのルールを定めることを予定しています。

ここでは、町が特定空家等と判断する手順および特定空家等に対する措置の概要を示します。

（1）特定空家等と判定する手順

- ① 実態調査または町民からの通報を受けた町の調査等により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。
- ② 愛荘町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。
- ③ 調査結果および②での意見をふまえ、町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）

（1）により特定空家等と判断した場合、町長は、その所有者等に対し、当該特定空家等に関して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言または指導します。

この助言また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とれば、この段階で町の対応は完了となります。

（3）勧告（法第14条第2項）

（2）の助言または指導に対し、所有者等が適切な措置をとらず、当該特定空家等の状態が改善されない場合、町長は、当該所有者等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的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。

（4）命令（法第14条第3項）

（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、町長は、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、その勧告に沿った措置をとることを命じます。なお、この命令を行う場合は、町長は、あらかじめ当該所有者等に対し意見書等を提出する機会を与え、または当該所有者等の請求により意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行います。

（5）標識の設置・公示（法第14条第11項）

町長は、（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、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) 戒告（行政代執行法第3条第1項）

町長は、(4)の命令をした場合、所有者等が必要な措置をとるべき相当な履行期限を定め、その期限までに必要な措置がとられないときは代執行をする旨をあらかじめ当該所有者等に対し、文書で戒告します。

(7) 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

町長は、(6)の戒告をした場合、所有者等が指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書により代執行をなすべき時期等を所有者等に通知します。

(8) 行政代執行（法第14条第9項、行政代執行法第2条）

町長は、(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また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って、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行します。

(9) 略式代執行・公告（法第14条第10項）

町長は、(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、またはその命じた者もしくは委任した者に行わせます。

(10) 危険等が切迫した空家等に対する緊急的な対応（他法令等による措置）

適切な管理が行われていない空家等への対応にあたっては、法に限定されず、他の法令により各法令の目的に従い必要な措置を講じる場合が考えられます。

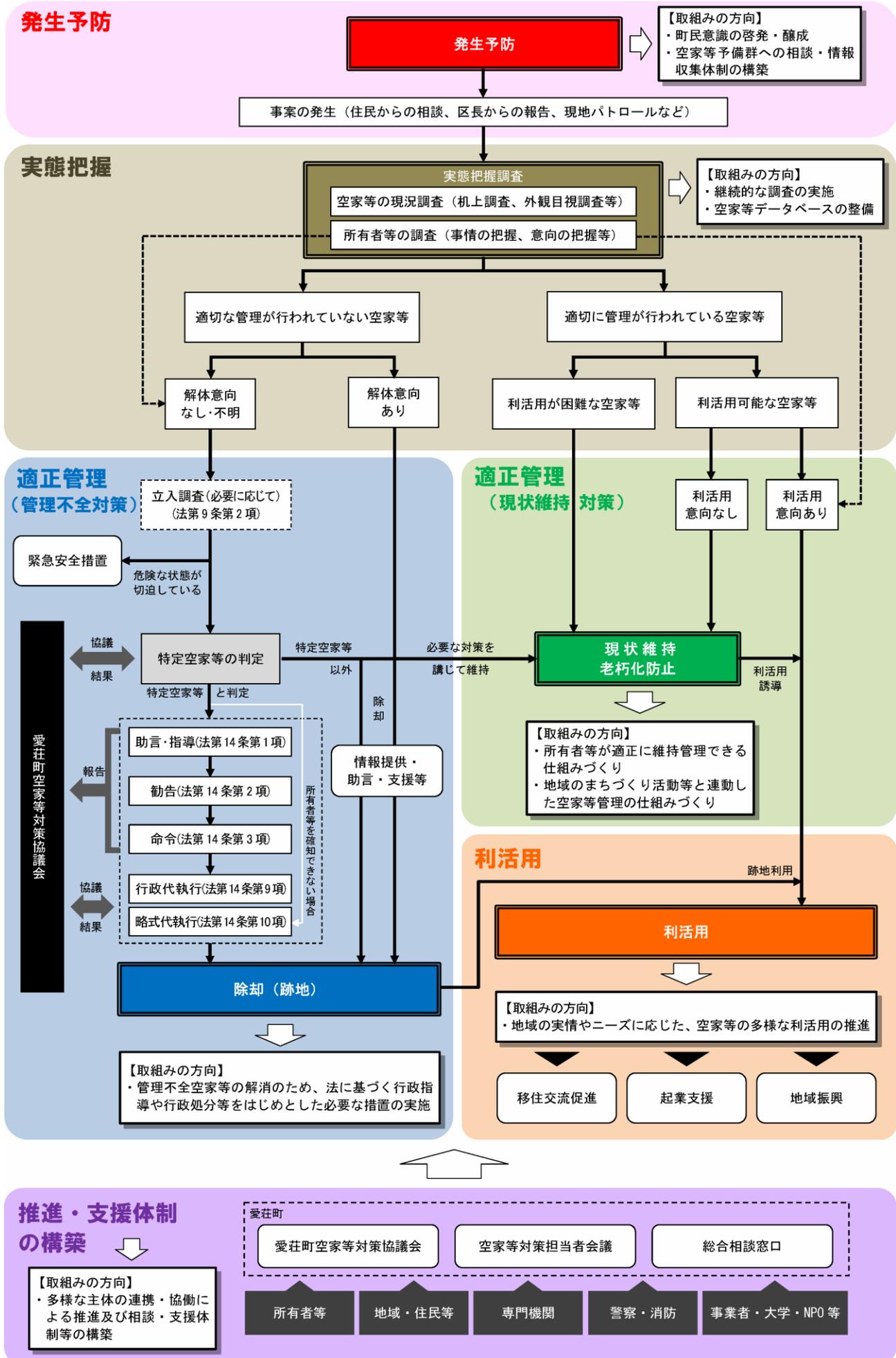
また、当該空家等の状況をふまえ、必要に応じて措置の対象物ごとに異なる法令を組み合わせることも考えられます。

そのため、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、各法令により講じることができる措置の対象および内容に即した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	措置等	対象・状況	行政上の措置の内容
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恐れがある、または著しく衛生上有害と認められる場合	除却、修繕等の保安上また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	延焼の恐れのあるもの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または管理等の状況	建築物の改修等を命ずることができる
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、竹木や工作物等の除去その他必要な措置を道路管理者等に命ずることができる
災害対策基本法 (第64条)	応急公用負担等	災害の発生また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および物件の使用等を行うことができる 災害を受けた工作物または物件で応急措置の実施の支障となるものを除去することができる
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を除去することができる

3. 愛荘町空家等対策フロー



愛荘町空家等対策計画

発 行 愛荘町

発行年月 平成 29 年 3 月

編 集 建設・下水道課

〒529-1234 滋賀県愛知郡愛荘町安孫子 825 番地

T E L 0749-37-8052

F A X 0749-37-4444

mail kensetsu@town.aisho.lg.jp