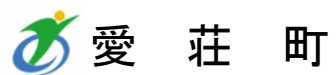


改定（案）

愛莊町空家等対策計画 【改定案】

平成 2 9 年 3 月 策定

令和 5 年●月 改定



改定（案）

愛荘町空家等対策計画

目 次

序章. 計画の概要	1
1. 計画改定の背景と目的	1
2. 計画の位置付け	2
3. 計画期間	3
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. 空家等に対する町民意識	8
1-4. 空家等の実態把握調査	11
2. 空家等における課題	23
第2章. 空家等対策に関する基本的方向	26
1. 基本目標	26
2. 基本的方向	28
第3章. 空家等対策の取組	29
1. 対策の枠組み	29
2. 空家等対策の具体的施策	30
2-1. 発生抑制対策	30
2-2. 空家等の実態把握	32
2-3. 適正管理（現状維持）対策	34
2-4. 適正管理（管理不全）対策	36
2-5. 利活用対策	38
2-6. 推進・支援体制の構築	40
第4章. 空家等対策の推進に向けて	44
1. 目標指標	44
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	45
3. 愛荘町空家等対策フロー	48

改定（案）

序章. 計画の概要

1. 計画改定の背景と目的

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。

このような状況を背景として、「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）が平成 27 年 5 月 26 日に全面施行され、国と地方が歩調を合わせて本格的な空家等対策に取り組んでいます。

本町では、平成 29 年 3 月に策定した「愛荘町空家等対策計画」に基づき、総合的かつ計画的に空き家対策に取り組んでおり、将来的な人口減少や高齢化の進行が予測される中、今後とも空き家の増加が見込まれることから、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす空き家への対応は喫緊の課題であると認識しています。

また一方で、地方移住への関心の高まりや、多地域居住・ワーケーションなど新たな生活様式の浸透により、選択肢のひとつとして空家等活用の需要が高まっており、空家等は地域の貴重な資源として捉えることもできます。

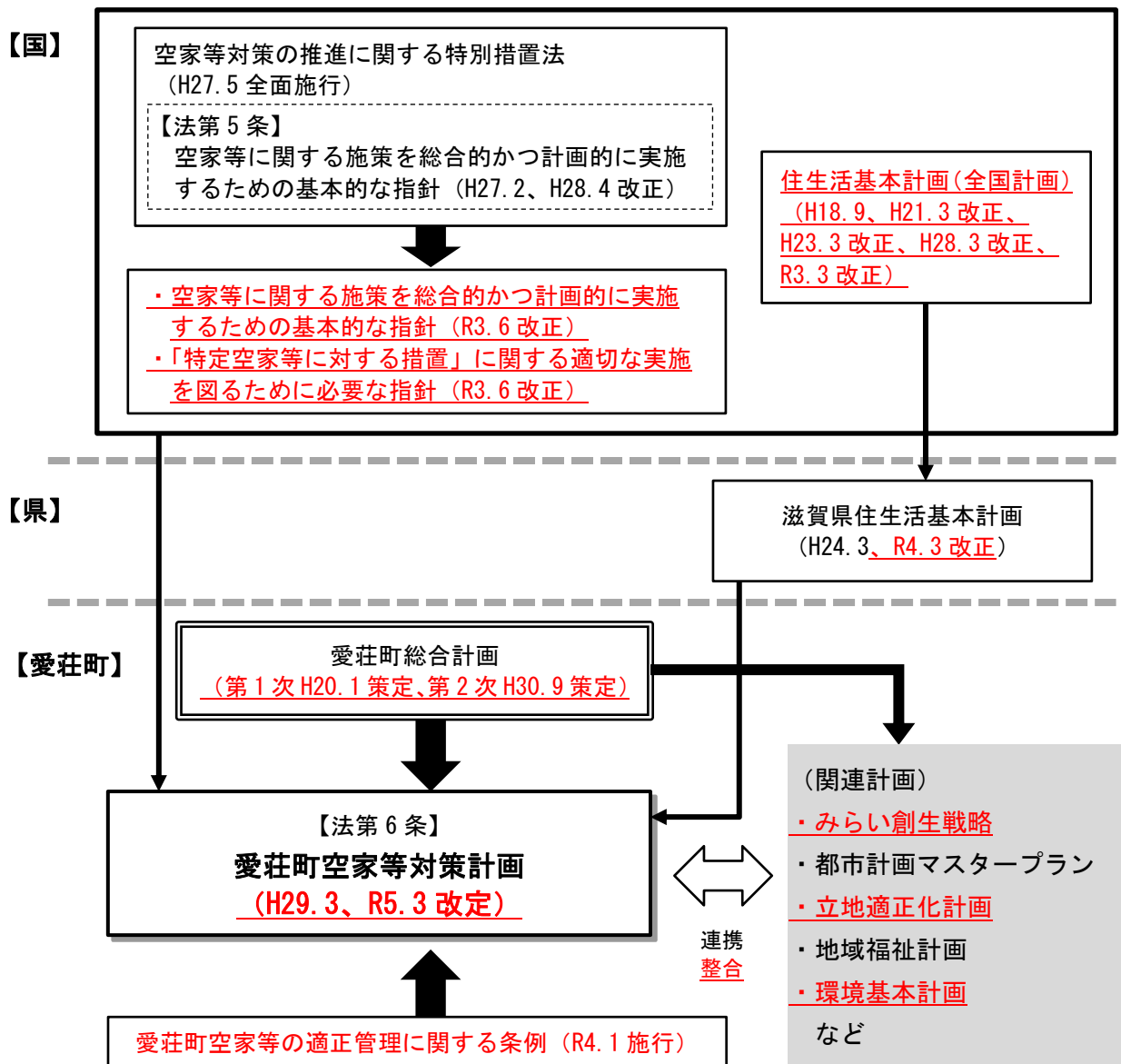
これらの背景を踏まえ、より一層、空家等の適正な管理の促進や利活用の推進を図ることにより、住民が安全に安心して暮らすことができる住環境を確保するとともに、地域の活性化を目的とし、本計画を改定するものです。

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」）を踏まえるとともに、本町のまちづくりの上位計画である「愛荘町総合計画」およびその他関連計画等との連携・整合を図ります。

計画の位置付け



3. 計画期間

本計画の期間は、平成 29（2017）年度から令和 9（2027）年度までの 11 年間としますが、計画の進捗状況および社会情勢等の変化を踏まえ、令和 5 年から令和 9 年の 5 年間の空家等対策に関する基本的方向等の見直しを図ります。

4. 対象地区

本町における空家等対策の対象地区は、今後も町内全域で空家等の発生が見込まれることから、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」とします。

また、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「跡地」を含むものとします。

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

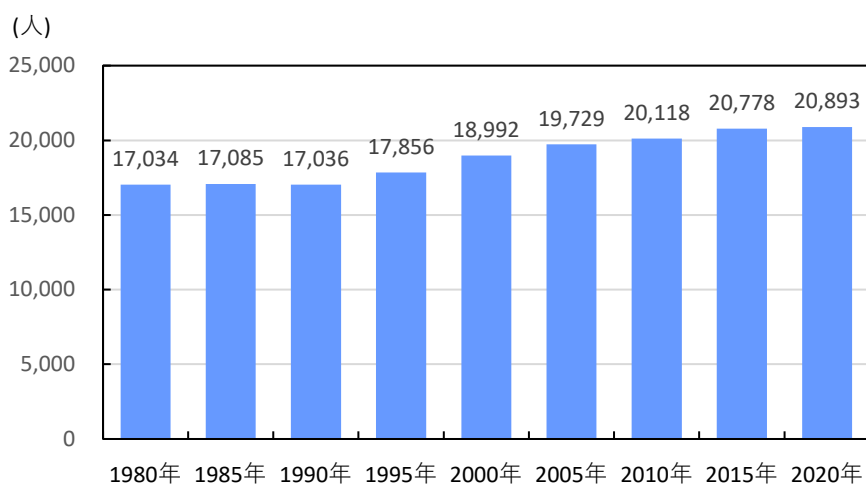
1. 空家等の現状

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、2020年（令和2年）には20,893人となっています。

愛荘町 人口の推移

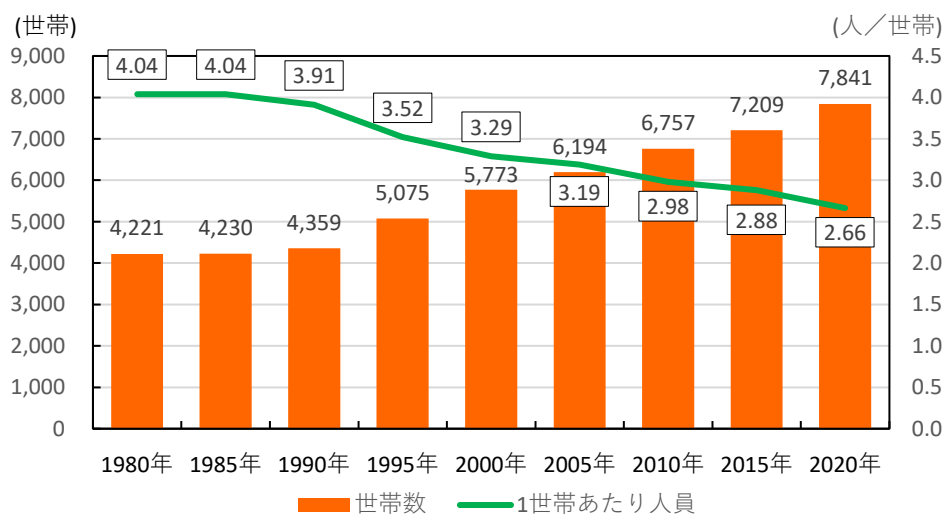


出典：国勢調査

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、2020年（令和2年）に2.66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

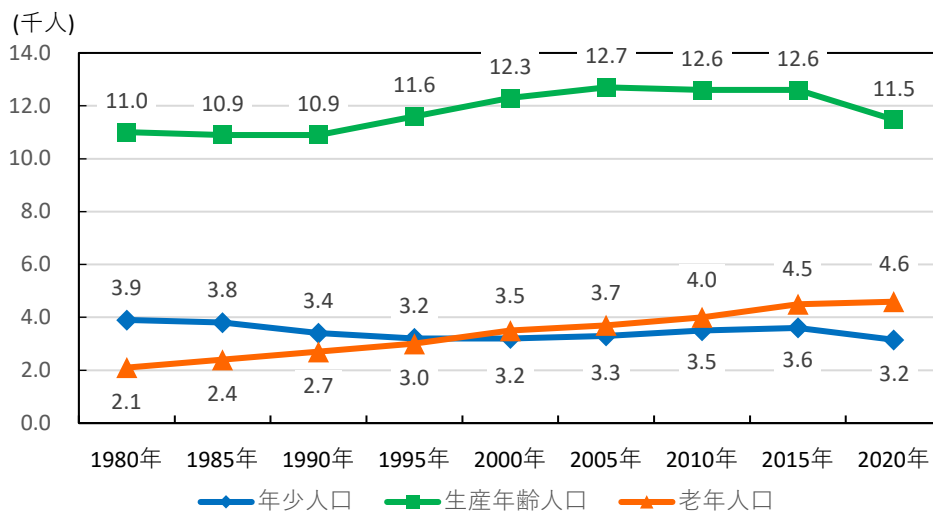
3) 年齢3区分別人口の推移

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）に減少に転じています。

年少人口も 2000年（平成12年）以降は微増傾向でしたが、2020年（令和2年）に減少に転じています。

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、2020年（令和2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



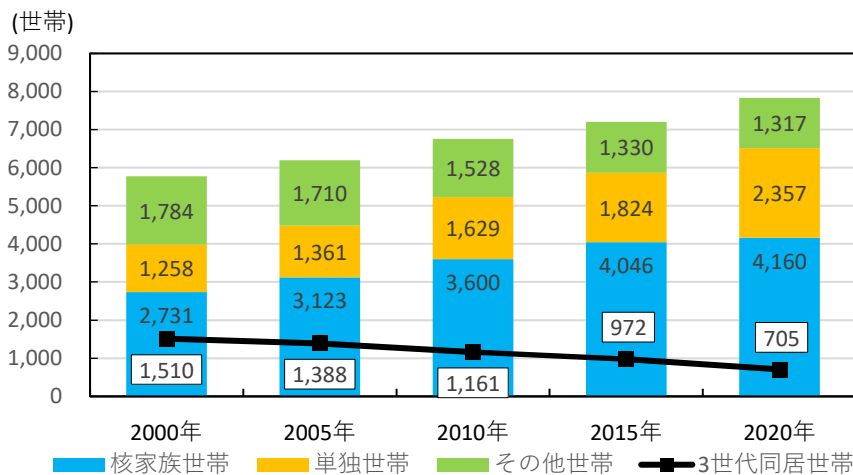
※年少人口：15歳未満人口、生産年齢人口：15～64歳人口、老年人口：65歳以上人口
 ※年齢不詳人口を除く

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



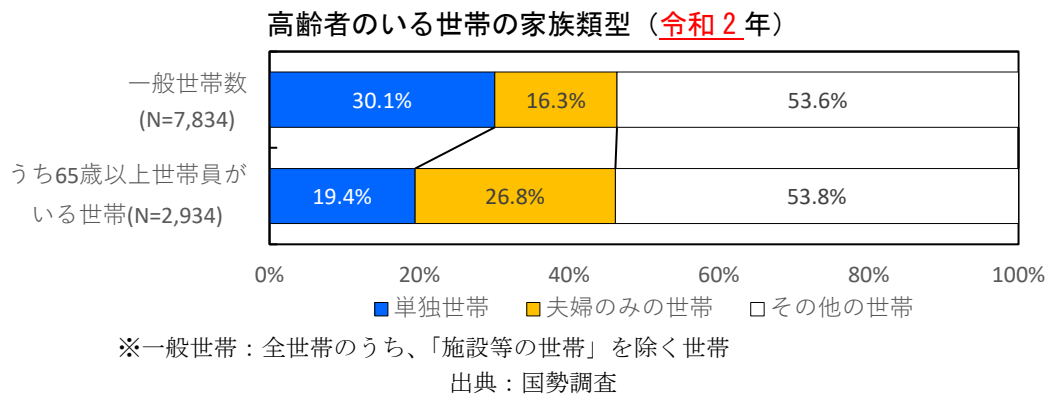
※核家族世帯：夫婦のみ、夫婦と子ども、男親または女親と子どもから成る世帯、単独世帯：ひとりで生活している世帯
 ※家族類型不詳の世帯を除く

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、2020 年（令和 2 年）には 2,934 世帯となり、全世帯の約 4 割を占めます。

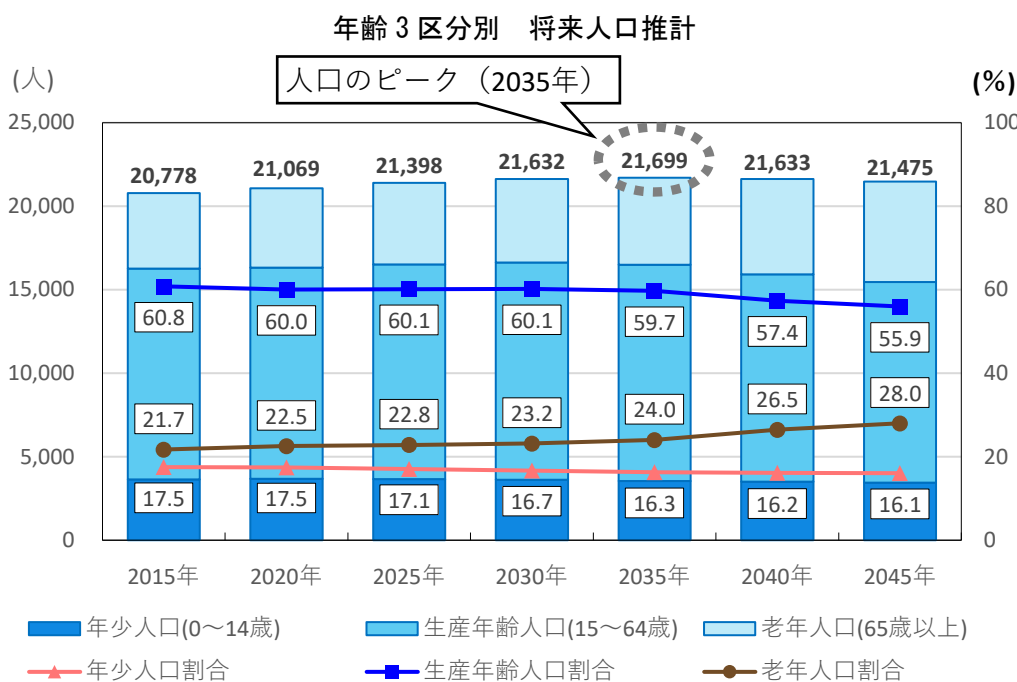
高齢者のいる世帯の家族類型をみると、一般世帯に比べて「夫婦のみの世帯」の割合が高くなっており、高齢化の進行に合わせて、夫婦のみの世帯や単独世帯が今後も増加していくものと考えられます。



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、2035 年（令和 17 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 2015 年（平成 27 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（令和 12 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。



※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：第 2 期愛荘町みらい創生戦略—人口ビジョン編（令和 2 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25年度1,310戸に対して平成30年度1,110戸と減少しています。

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25年度調査では6.9%でしたが、平成30年度調査では9.8%と大きく増加しており、全国および滋賀県の数値を上回っています。

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上回る数値となっています。

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25年度	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%	5.3%
	平成30年度	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6%	5.6%
滋賀県	平成25年度	602,500	77,800	7,900	31,300	3,000	35,700	12.9%	5.9%
	平成30年度	626,000	81,200	7,200	32,800	2,800	38,300	13.0%	6.1%
愛荘町	平成25年度	8,090	1,310	50	610	80	560	16.2%	6.9%
	平成30年度	8,610	1,110	10	260	-	840	12.9%	9.8%

出典：住宅・土地統計調査

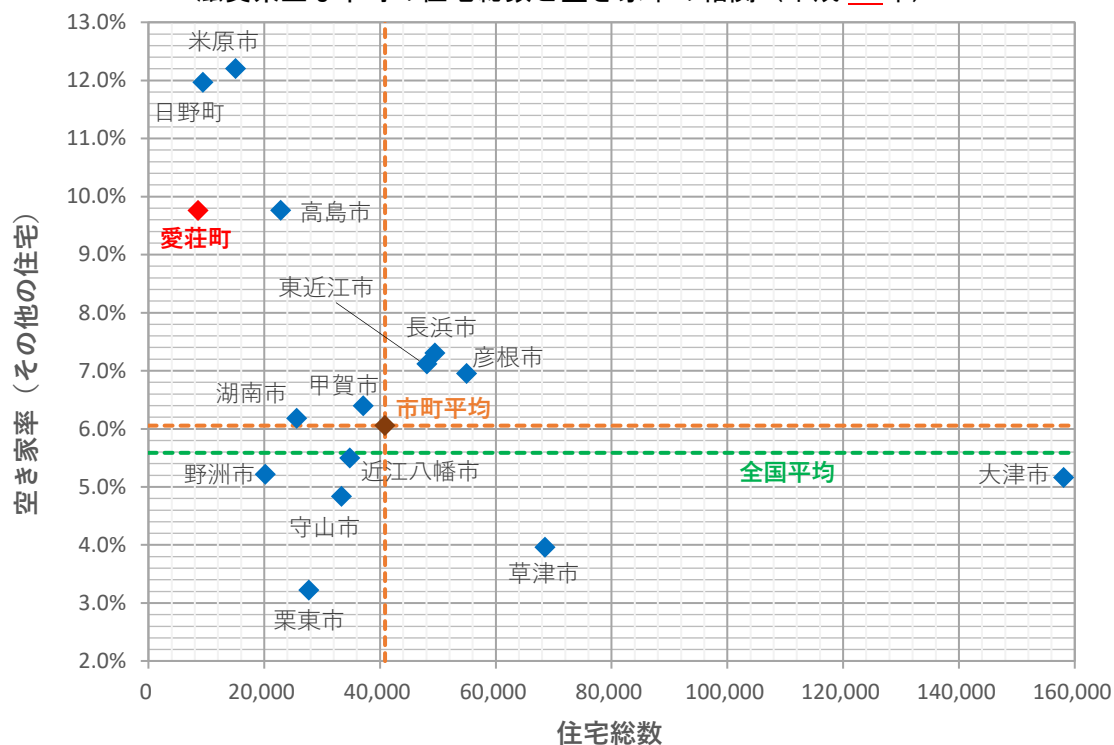
※住宅・土地統計調査における空き家の定義 二次的住宅：別荘や一時的に寝泊まりする住宅

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。)

滋賀県主な市町の住宅総数と空き家率の相関（平成30年）



出典：平成30年住宅・土地統計調査

1-3. 空家等に対する町民意識

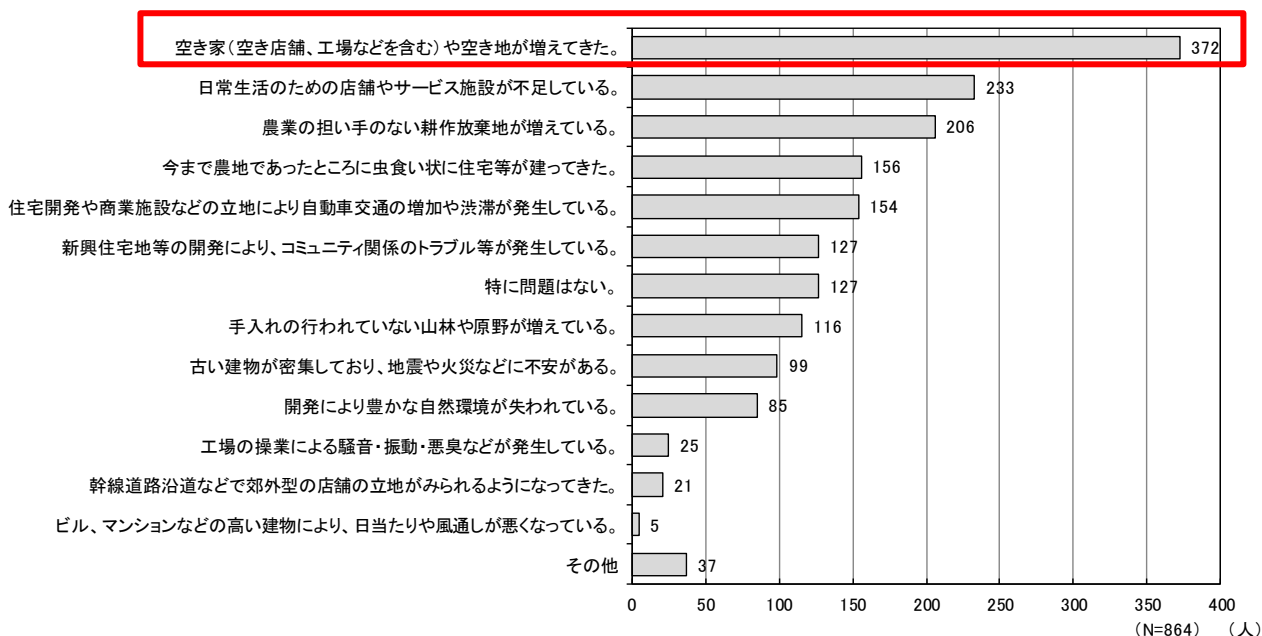
令和元年度に実施した、愛荘町暮らしと次代のまちづくりに関する住民アンケート調査¹において、土地・建物の状況に対する課題や土地利用、施設整備等のあり方について尋ねています。

1) 土地・建物の状況に対する課題

居住地（小学校区）における土地・建物の状況として、特に問題が大きいと思うことについて、「空き家（空き店舗、工場などを含む）や空き地が増えてきた。」が372人（43.1%）と最も多くなっています。

土地・建物の状況（複数回答）

項目	回答数 (人)	回答者総数に 占める割合 (%)
空き家(空き店舗、工場などを含む)や空き地が増えてきた。	372	43.1%
日常生活のための店舗やサービス施設が不足している。	233	27.0%
農業の担い手のない耕作放棄地が増えている。	206	23.8%
今まで農地であったところに虫食い状に住宅等が建ってきた。	156	18.1%
住宅開発や商業施設などの立地により自動車交通の増加や渋滞が発生している。	154	17.8%
新興住宅地等の開発により、コミュニティ関係のトラブル等が発生している。	127	14.7%
特に問題はない。	127	14.7%
手入れの行われていない山林や原野が増えている。	116	13.4%
古い建物が密集しており、地震や火災などに不安がある。	99	11.5%
開発により豊かな自然環境が失われている。	85	9.8%
工場の操業による騒音・振動・悪臭などが発生している。	25	2.9%
幹線道路沿道などで郊外型の店舗の立地がみられるようになってきた。	21	2.4%
ビル、マンションなどの高い建物により、日当たりや風通しが悪くなっている。	5	0.6%
その他	37	4.3%
回答者総数	864	-



¹ アンケート調査は2019年（令和元年）8月に実施し、18歳以上の町民2,000名（無作為抽出）を対象に、日常生活の動向、まちづくりに対する評価、将来に対する意向等について調査を行いました。有効回収数：864票（回収率：43.2%）

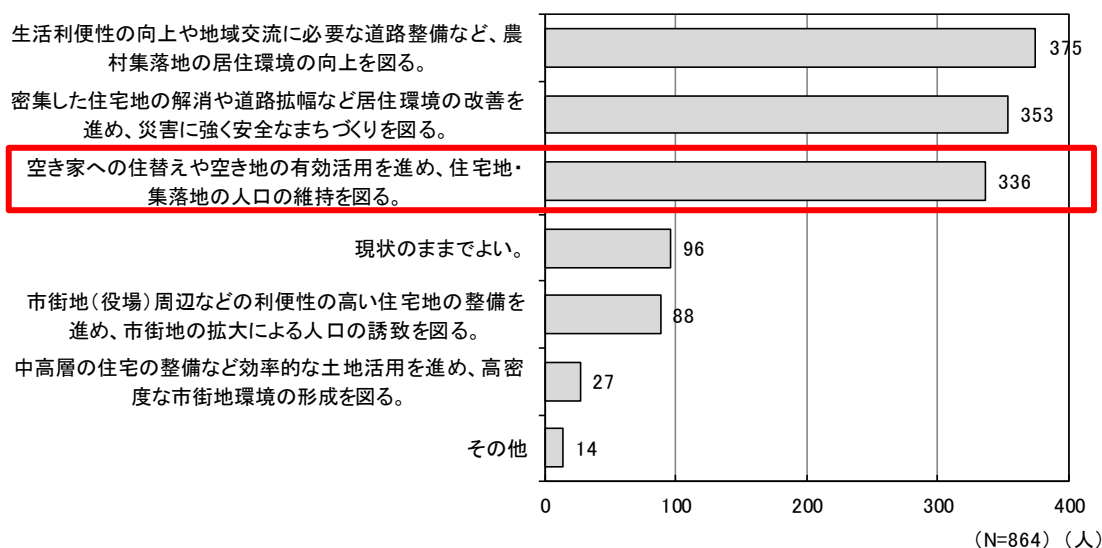
2) 土地利用、施設整備等のあり方

①市街地、集落地

市街地、集落地のあり方として、「生活利便性の向上や地域交流に必要な道路整備など、農村集落地の居住環境の向上を図る。」が375人(43.4%)と最も多く挙げられ、次いで「密集した住宅地の解消や道路拡幅など居住環境の改善を進め、災害に強く安全なまちづくりを図る。」353人(40.9%)、「空き家への住替えや空き地の有効活用を進め、住宅地・集落地の人口の維持を図る。」336人(38.9%)となっています。

市街地、集落地のあり方（複数回答）

項目	回答数 (人)	回答者総数に 占める割合 (%)
生活利便性の向上や地域交流に必要な道路整備など、農村集落地の居住環境の向上を図る。	375	43.4%
密集した住宅地の解消や道路拡幅など居住環境の改善を進め、災害に強く安全なまちづくりを図る。	353	40.9%
空き家への住替えや空き地の有効活用を進め、住宅地・集落地の人口の維持を図る。	336	38.9%
現状のままでよい。	96	11.1%
市街地(役場)周辺などの利便性の高い住宅地の整備を進め、市街地の拡大による人口の誘致を図る。	88	10.2%
中高層の住宅の整備など効率的な土地活用を進め、高密度な市街地環境の形成を図る。	27	3.1%
その他	14	1.6%
回答者総数	864	-

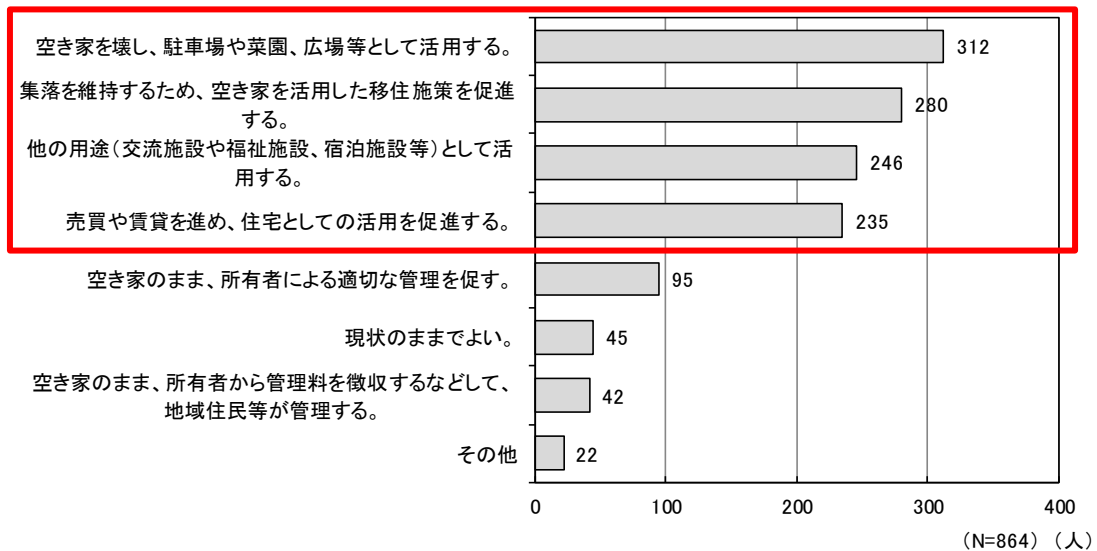


②空き家

空き家の対策のあり方として、「空き家を壊し、駐車場や菜園、広場等として活用する。」が312人（36.1%）と最も多く挙げられ、次いで「集落を維持するため、空き家を活用した移住施策を促進する。」280人（32.4%）、「他の用途（交流施設や福祉施設、宿泊施設等）として活用する。」246人（28.5%）、「売買や賃貸を進め、住宅としての活用を促進する。」235人（27.2%）となる。

空き家対策のあり方（複数回答）

項目	回答数 (人)	回答者総数に 占める割合 (%)
空き家を壊し、駐車場や菜園、広場等として活用する。	312	36.1%
集落を維持するため、空き家を活用した移住施策を促進する。	280	32.4%
他の用途（交流施設や福祉施設、宿泊施設等）として活用する。	246	28.5%
売買や賃貸を進め、住宅としての活用を促進する。	235	27.2%
空き家のまま、所有者による適切な管理を促す。	95	11.0%
現状のままでよい。	45	5.2%
空き家のまま、所有者から管理料を徴収するなどして、地域住民等が管理する。	42	4.9%
その他	22	2.5%
回答者総数	864	-



1-4. 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、外観目視調査による、町内に所在する空家等の実態把握調査を行いました。

1) 調査対象

愛荘町内に所在する空家等（※）の建築物を調査対象とします。ただし、共同住宅については、すべての住戸に居住者が存在しない場合を空家等としてみなし、調査対象に含めるものとします。

※「空家等」の定義

愛荘町内に所在する戸建て住宅、店舗併用住宅及び店舗であって、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をいう。別荘や賃貸用・売却用等の住宅を含む。

2) 調査対象区域

愛荘町全域

3) 調査期間

令和4年8月下旬～令和4年11月下旬

4) 現地調査対象件数

1,081件

①前回（平成28年度）の空き家調査結果：451件

②愛荘町が保有する空家等候補についての情報：340件

※水道閉栓、通報一覧など

③民間企業が保有する空き家候補物件の情報：290件

①～③を合算して、合計：1,081件を、現地調査の対象とする。

※参考：前回調査（平成28年度調査）については、自治会からの提供情報をもとに、調査対象件数:701件を対象に現地調査を実施していますが、今回調査については、より実態に近い空き家数を把握するため、「③民間企業が保有する空き家候補物件の情報」を併用することで、調査対象件数を効率よく追加し、全戸調査と同等の結果が得られるものとします。

5) 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）

表札・名札・看板、電気メーターの状況、ガスメーター・ボンベの状況、
売り貸し看板の有無、近隣住民からの情報、等

[2] 建物外観調査

建築物の建て方、建築物の用途、構造、階数、等

[3] 管理状況等調査

①空家等の危険度ランクの判定

下記の「建物の危険度判定」と「環境等の危険度判定」の調査結果を比較し、空家等の
管理状況を「危険度 A（低）」「B（中）」「C（高）」および「危険度なし」に評価

・ 建物の危険度判定

（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）

・ 環境等の危険度判定

（ゴミの堆積、悪臭・異臭、動物・虫の棲みつき）

②建物の利活用ランク判定

立地条件、建物条件およびその他条件等より、空家等の売却・賃貸のし易さを
「利活用 A（容易）」「利活用 B（期待性あり）」「利活用 C（期待性が低い）」「利活用 D（困
難）」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、建築構造）

(2) 調査結果

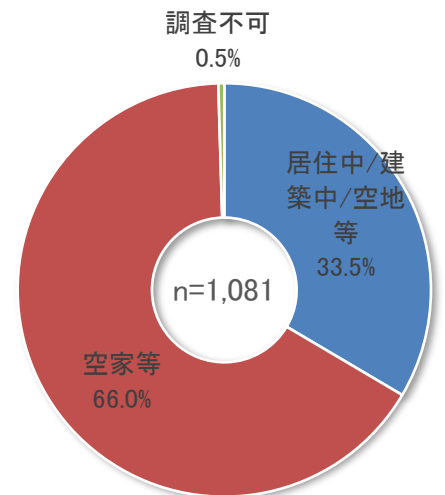
1) 空家等の判定結果

調査の結果、町内の 714 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。

小学校区別では、秦荘東小学校区 213 件、秦荘西小学校区 122 件、愛知川小学校区 224 件、愛知川東小学校区 155 件となります。

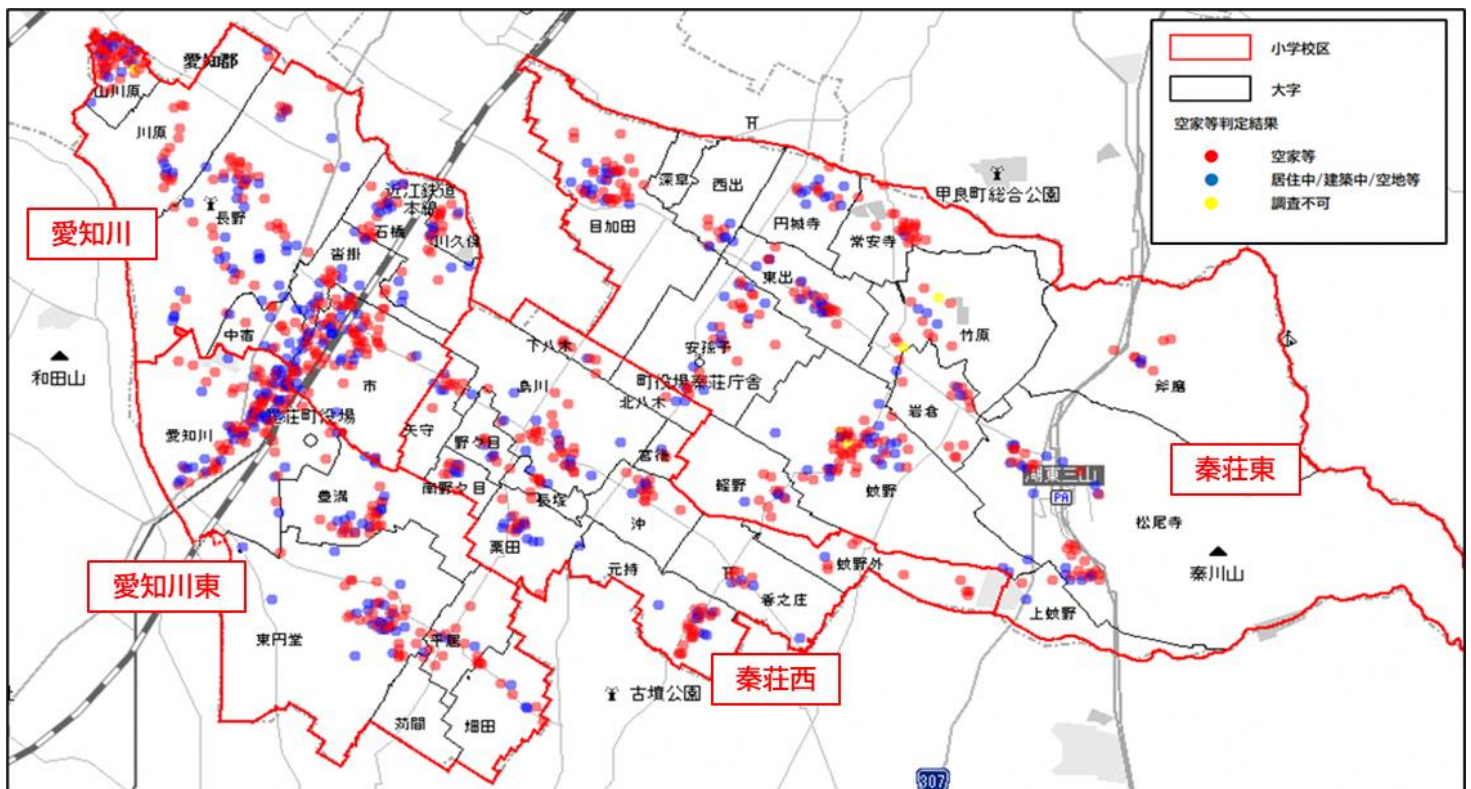
空家等の件数（令和4年8～11月調査）

小学校区	空家等候補 (件)	判定結果		
		居住中/建築 中/空地等	空家等	調査不可
秦荘東	319	102	213	4
秦荘西	177	55	122	
愛知川	343	118	224	1
愛知川東	242	87	155	
町全域	1,081	362	714	5
	100.0%	33.5%	66.0%	0.5%



※「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（令和4年8～11月調査）

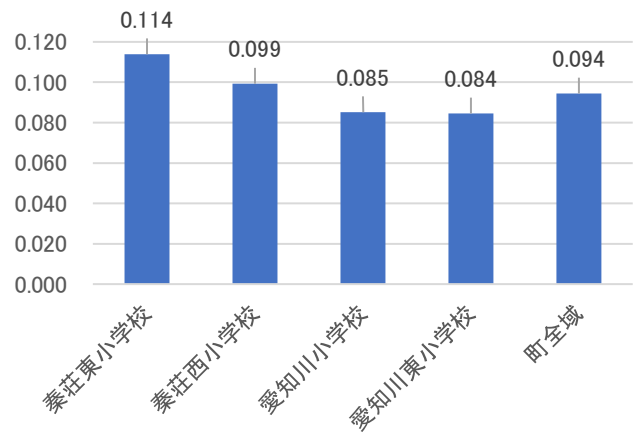


改定 (案)

小学校区別の推定住宅件数(※)比での空家等件数をみると、秦荘東小学校区で0.114と最も高く、次いで秦荘西小学校区(0.099)となり、この2小学校区で町全域の数値(0.094)を上回っており、他小学校区と比べて、空家等が推定住宅件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、愛知川小学校区(0.085)、愛知川東小学校区(0.084)は、共に町全域の数値を下回ります。

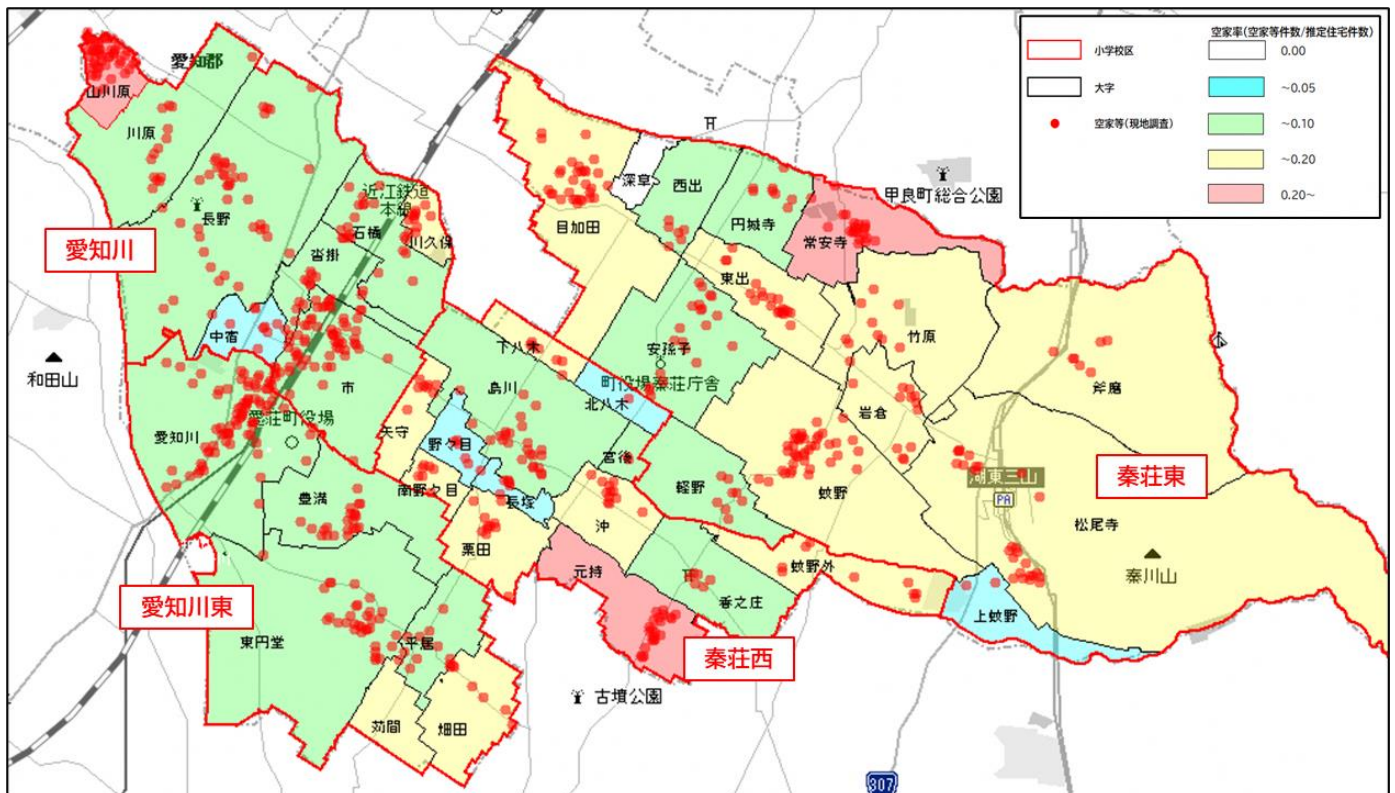
小学校区別 推定住宅件数比空家等件数



※推定住宅件数については、㈱ゼンリン社製「愛荘町建物ポイントデータ」(住宅地図調査で取得した建物情報)より、マンション、アパートなど集合住宅を除き、字ごとに集計した住宅数(個人の家屋、店舗併用住宅の合計数)を使用した。

町全域の各集落に空家等は広く分布していますが、大字別の推定住宅件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、空家等が推定住宅件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/推定住宅件数)の分布に偏りがみられます。

大字別 空き家率(空家等件数/推定住宅件数)分布



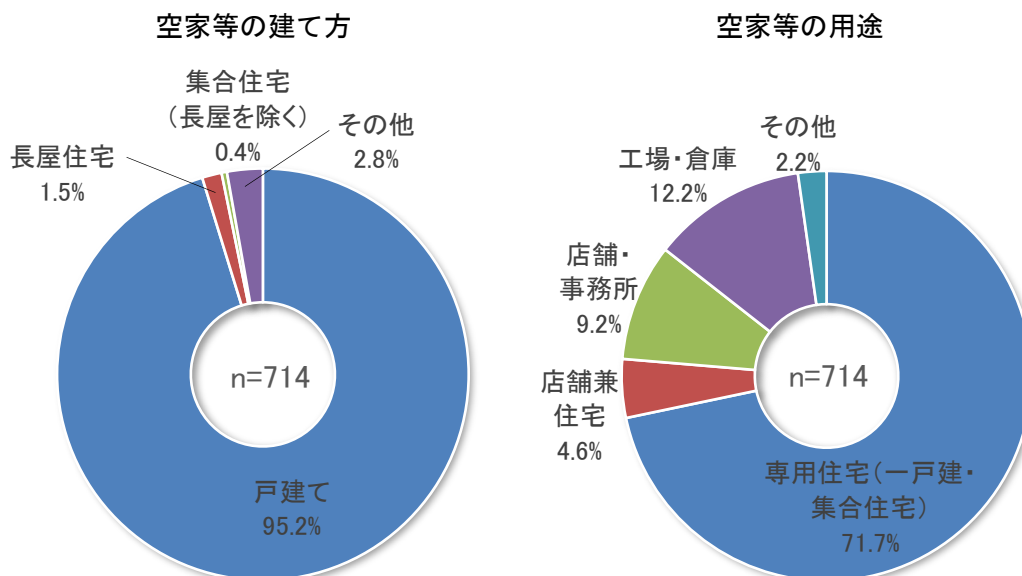
2) 建物外観調査

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、「戸建て」が 95.2% と大半を占めています。

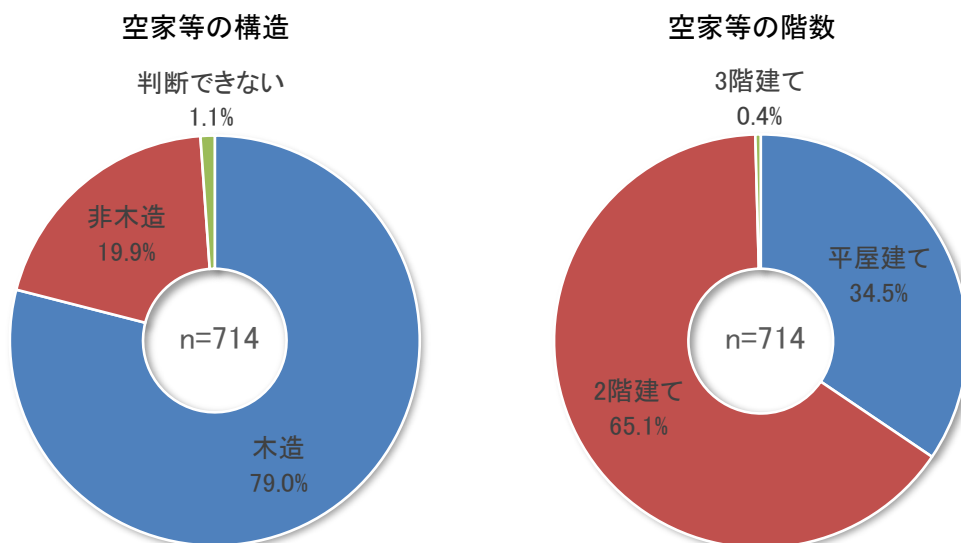
用途は、「専用住宅（一戸建・集合住宅）」が 71.7% と大半を占めており、次いで「工場・倉庫」（12.2%）、「店舗・事務所」（9.2%）となります。



②構造および階数

空家等の構造は、「木造」が 79.0% と大半を占めており、非木造は 19.9% に留まります。

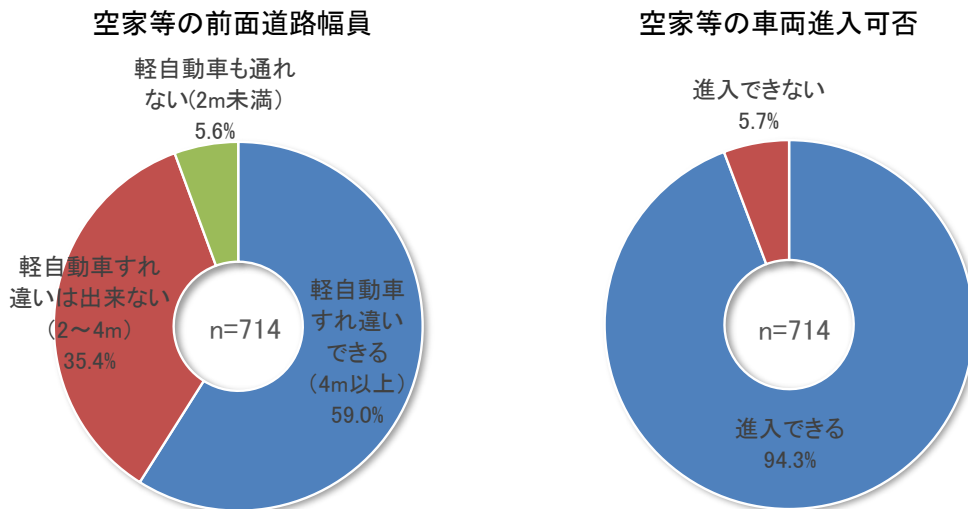
階数は、「2階建て」が 65.1% と過半を占めており、次いで「平屋建て」(34.5%) となります。



3) 前面道路幅員および車両進入可否

前面道路幅員は、「4m 以上」が 59.0%と過半を占めており、次いで「2～4m」(35.4%)となり、また「2m 未満」の空家等も 5.6%を占めています。

空家等への車両進入可否は、「進入できない」空家等が 5.7%にのびります。

(3) **危険度ランク判定**

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、危険度ランクの判定を行いました。

危険度ランクの判定については、下記の<建物の危険度判定>、<環境等の危険度判定>のランクから、低いランクを採用しました。

<建物の危険度判定>

空家等現地調査において取得した情報をもとに、物理的状況・維持管理の状態から見た各部位の損傷の度合いを点数化し、それに併せ、第三者に危害を加える可能性のある事象について整理し、特定空家等の候補を抽出するものとなります。

ランク	判定内容
危険度 C	倒壊の可能性があるので、現況での利用は困難
危険度 B	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり
危険度 A	管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
危険度なし	管理に特段問題はなく、現況で利用可能

<環境等の危険度判定>

空家等現地調査において取得した情報をもとに、衛生上有害となる事象、景観の阻害、その他周辺の生活環境に悪影響を及ぼす事象について整理し、環境への悪影響の度合いを点数化し、特定空家等の候補の抽出をするものとなります。

ランク	判定内容
危険度 C	管理は行き届いておらず、現況での利用は困難
危険度 B	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり
危険度 A	管理は若干行き届いていないが、簡易な対策で利用可能
危険度なし	管理に特段問題はなく、現況で利用可能

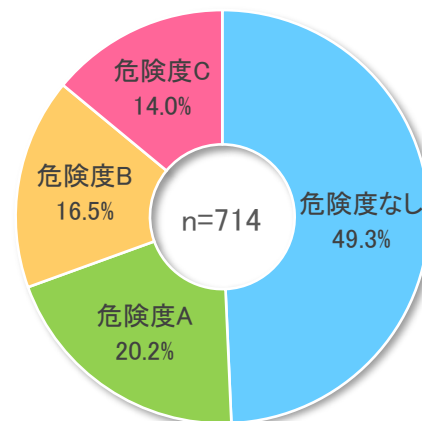
1) **建物の危険度判定**

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49.3%と最も多くなりますが、最も高い危険度Cも14.0%にのびます。

建物の危険度判定

建物の危険度	空家等数 (件)	割合(%)
危険度なし	352	49.3
危険度A	144	20.2
危険度B	118	16.5
危険度C	100	14.0
総計	714	100.0



2) 環境等の危険度判定

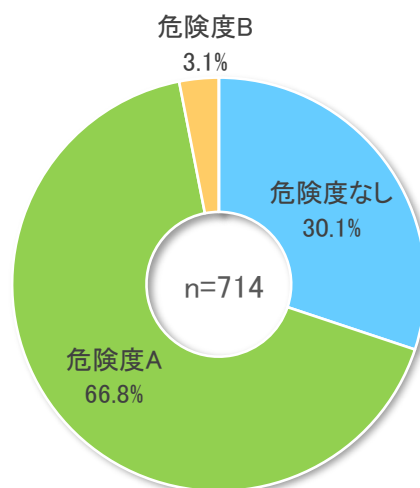
衛生状態について、「ゴミの堆積」「悪臭・異臭」「動物・虫」の状況について調査を行い、最も危険度の高い（衛生状態の劣悪な）評価を当該空家等の衛生状態の評価としました。

衛生状態の危険性は、「危険度 A」が 66.8%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 7 割弱の空家等において、衛生状態の危険性が確認されました。

環境等の危険度判定

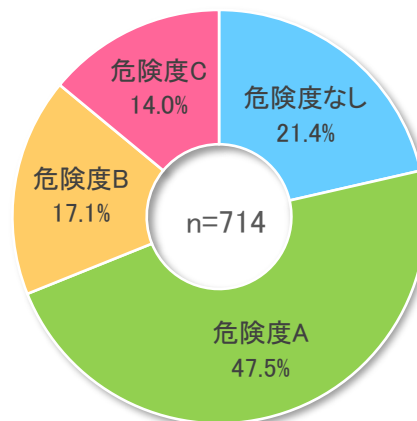
環境等の危険度	空家等数 (件)	割合(%)
危険度なし	215	30.1
危険度A	477	66.8
危険度B	22	3.1
危険度C	0	0.0
総計	714	100.0

3) 危険度ランクの判定

「建物の危険度判定」と「環境の危険度判定」を比較し、低い方のランクを採用した危険度ランクについては、「危険度 A」が 339 件 (47.5%)と最も多く、次いで、「危険度なし」(153 件、21.4%)、「危険度 B」(122 件、17.1%)、「危険度 C」(100 件、14.0%)となり、空家等の 8 割弱について、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。

危険度ランクの判定

危険度ランク	空家等数 (件)	割合(%)
危険度なし	153	21.4
危険度A	339	47.5
危険度B	122	17.1
危険度C	100	14.0
総計	714	100.0

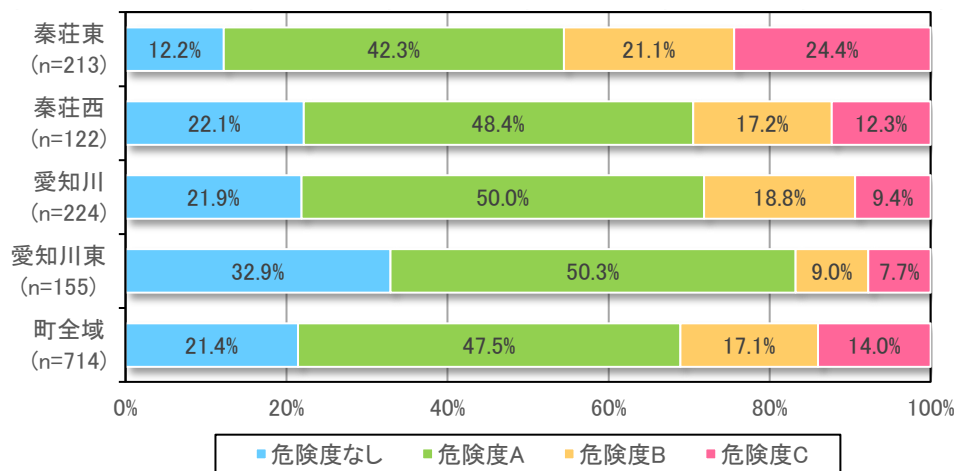


改定 (案)

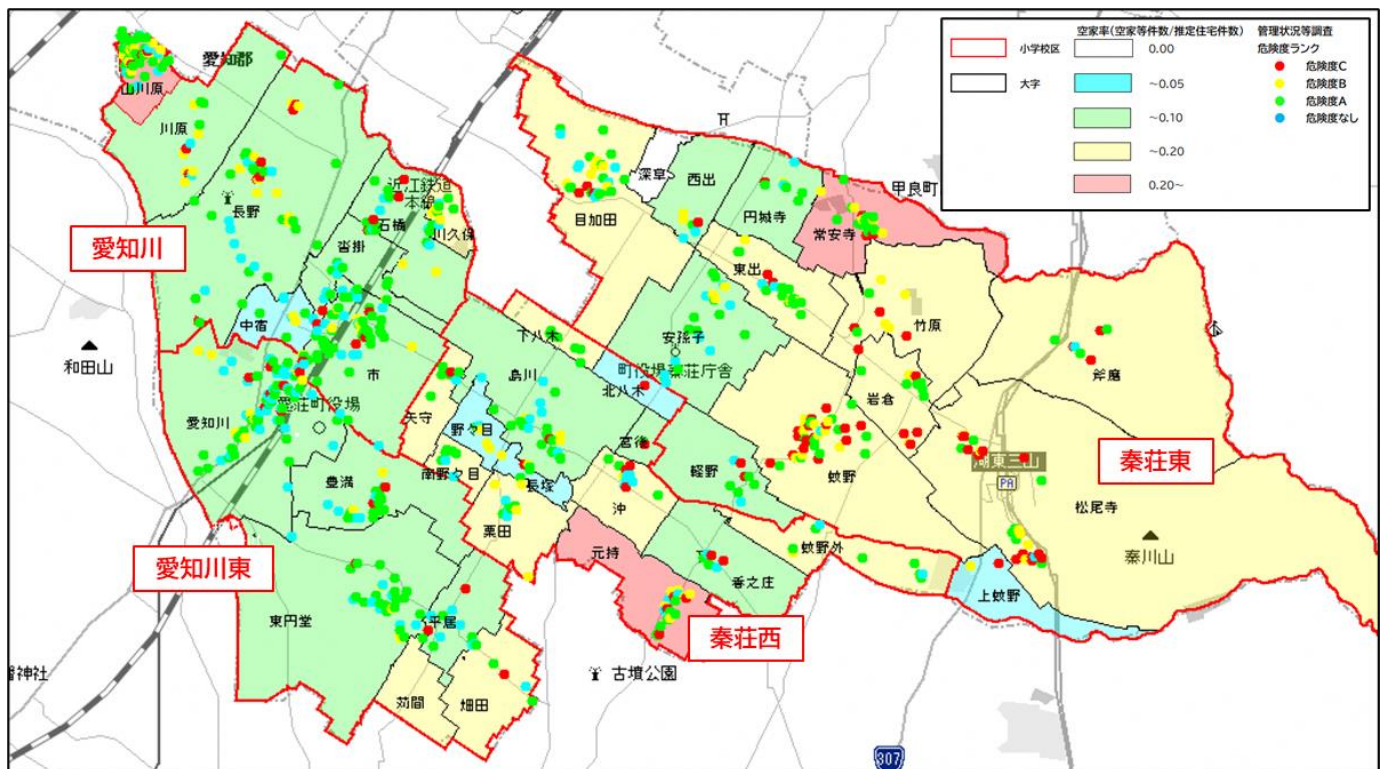
小学校区別の危険度ランクをみると、特に秦荘東小学校区において、空家等の9割弱に何らかの危険性を有しています。また、秦荘東小学校区および秦荘西小学校区において、最も危険度が高い「危険度C」の占める割合が比較的高くなっています。

小学校区別 危険度ランク

小学校区	危険度ランク				総計
	危険度なし	危険度A	危険度B	危険度C	
秦荘東	26	90	45	52	213
秦荘西	27	59	21	15	122
愛知川	49	112	42	21	224
愛知川東	51	78	14	12	155
町全域	153	339	122	100	714



危険度ランク 空家等分布



(4) 利活用ランク判定

1) 利活用ランクの判定

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、利活用ランクの判定を行いました。

<利活用ランクの判定>

将来にわたる総合的な空家等対策計画を策定するための基礎資料として、売却・賃貸等を行う場合の利活用判定を行うものです。

判定基準の作成に際しては、不動産鑑定評価における不動産の市場性等の判断を踏まえ、利活用に係る点数を査定し、売却・賃貸が容易な建物候補の抽出をするものとなります。

ランク	判定内容
利活用 A	売却・賃貸が容易
利活用 B	売却・賃貸の期待性あり
利活用 C	売却・賃貸の期待性が低い
利活用 D	売却・賃貸が困難

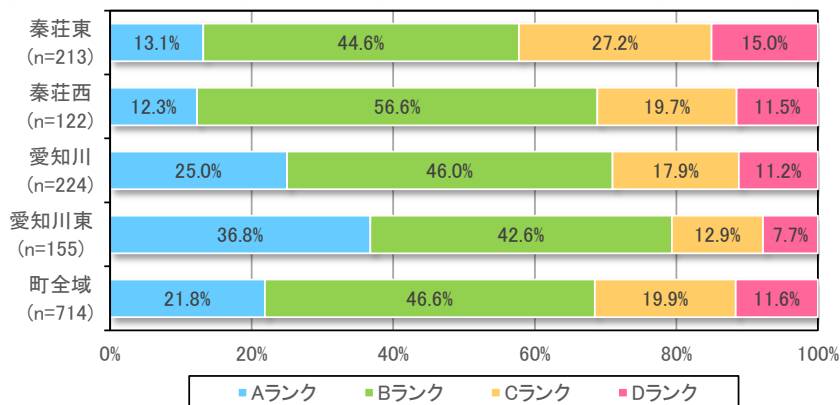
2) 利活用ランク別の件数

「利活用ランクの判定」についての判定結果で、「Aランク」の件数は156件でその割合は21.8%でした。「Bランク」の件数は333件でその割合は46.6%でした。「Cランク」の件数は142件でその割合は19.9%でした。「Dランク」の件数は83件でその割合は11.6%でした。

売却・賃貸が容易な、「Aランク」については、愛知川東、愛知川小学校区で、占める割合が高くなっております。

小学校区別 利活用ランク

小学校区	ランク				総計
	利活用A	利活用B	利活用C	利活用D	
秦荘東	28	95	58	32	213
秦荘西	15	69	24	14	122
愛知川	56	103	40	25	224
愛知川東	57	66	20	12	155
町全域	156	333	142	83	714



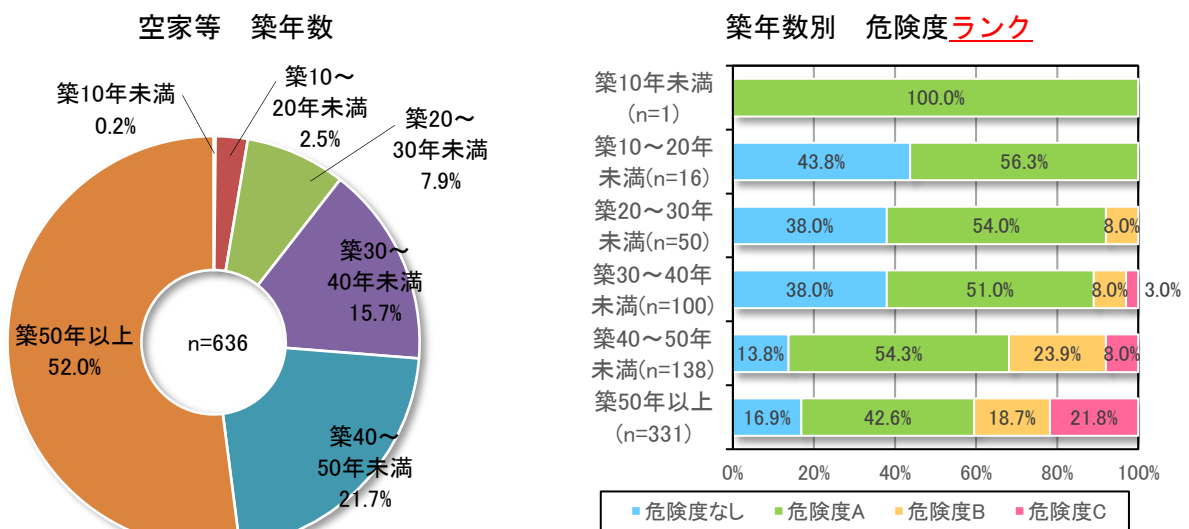
(5) 家屋課税情報による空家等の状況の把握

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 (636 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見ると、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 40～50 年未満」(21.7%)、「築 30～40 年未満」(15.7%) となります。

築年数別の危険度ランクは、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 3 割以上 を占めています。

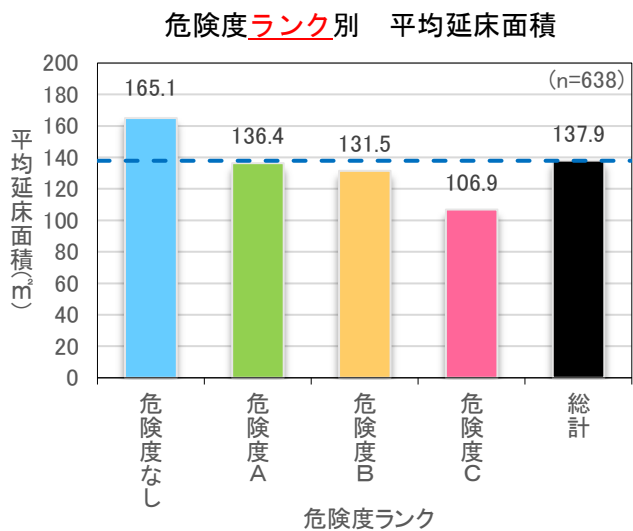


※建築年不明の空家等を除く

2) 空家等の規模

延床面積と空家等の関係を見ると、町全域の空家等の平均延床面積は約 137.9 m² となります。

危険度ランク別の平均延床面積は、危険度 C の空家等で 106.9 m² となり、町全域の平均を大きく 下回って おり、より危険度の高い空家等について、小規模 な家屋が多くなる傾向がみられます。

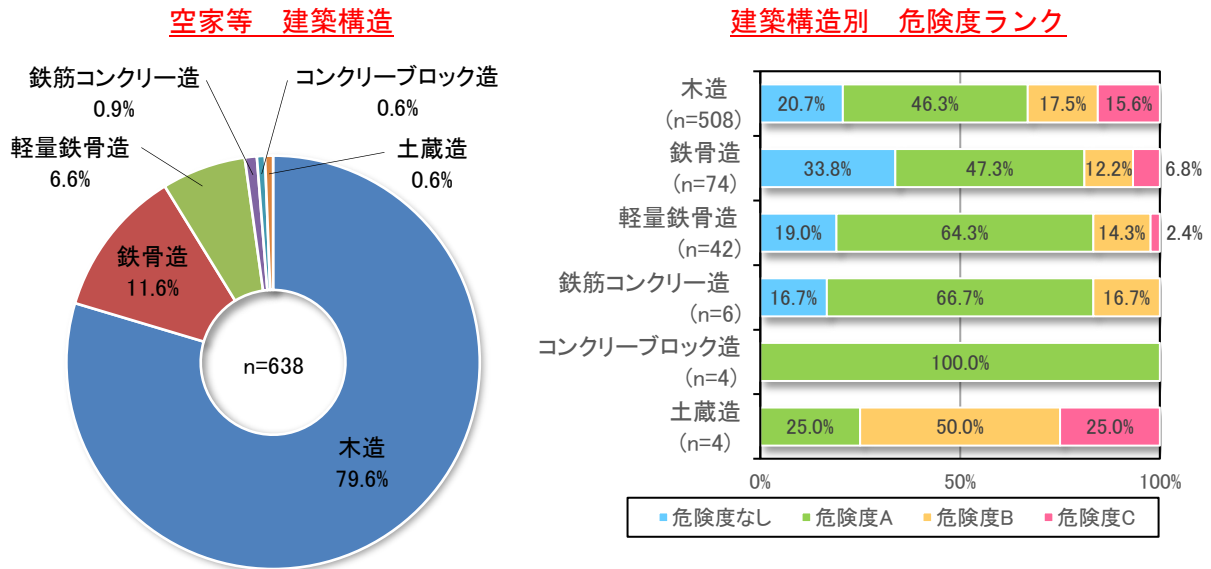


※延床面積不明の空家等を除く

3) 空家等の建築構造

建築構造と空家等の関係を見ると、町全域では、「木造」が 79.6%と大半を占めており、次いで「鉄骨造」(11.6%)、「軽量鉄骨造」(6.6%) となります。

建築構造別の危険度ランクは、特に「木造」や「土蔵造」では、「危険度B」や「危険度C」の割合が比較的高くなっています。



※建築構造不明の空家等を除く

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、地域の暮らしに様々な影響を与えられ、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踏まえ、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) 増加する空き家への対応

人口減少や核家族化の進行に加え、相続の複雑化等、様々な要因が相まって、近年空き家が増加しています。

空き家は、短期的には火災の危険性や倒壊の恐れなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせるとともに、長期的には地域の活力や魅力の低下など地域にとって多大なる影響を及ぼすことになります。

そのため、居住中から所有者等による自主的な維持管理の促進、既存住宅の流通（売買・賃貸）、将来の相続や退去後の対応を検討するなど相続の意識の醸成等、空き家が適正に管理されるように予防的な取組や支援が重要です。

2) 所有者等の高齢化への対応

所有者等の高齢化が進み、施設入所、死亡時の相続放棄などにより管理者が不在となる場合や、相続登記がなされずに所有者が不明であることにより、空き家が適正に管理されず放置される場合が想定されます。

所有者等の施設入所によって空き家となった場合、退所した際のことを考え、対策が後回しになりがちで、空き家の長期化・管理不全となる恐れがあります。また、単身高齢者による空き家の相続問題は複雑になりがち、長期間に渡って解決できない場合もあります。

所有者等の高齢化によって起こる空き家の問題は複雑、長期化することも多く、その間空き家の適切な管理がなされない場合も多いことから、高齢化に対応した事前の対策が求められています。

3) 空き家の適正管理の促進

空き家の所有者等に売却や利用等の意向がなく、放置によるリスクの認識が十分でないため、樹木剪定や修繕などの管理が行われず、その結果、地域住民の生活環境に影響を及ぼす場合があります。

そのため、空き家所有者等に対する適正な管理に関する情報提供や管理意識の醸成、適切に管理するための支援・相談の実施が必要となります。

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。

また、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) 空家等の利活用の推進

空家等を利活用するための改修資金等の問題、利活用の方法や相談先が分からないといった課題を解決するため、情報提供や相談への対応、専門家による助言などの支援体制の充実が必要です。

また、空き家バンクのさらなる利活用の促進のため、需要に見合った物件を供給していくとともに、地方移住への関心の高まりや、多地域居住・ワーケーションなど新たな生活様式の浸透により、選択肢のひとつとして空家等活用の需要が高まっていることから、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で新たな移住交流を促進していくことが求められます。

さらに、町外からの移住だけでなく、町内の住み替え希望にも対応した取組も求められます。

5) 持続可能なまちづくりへの対応

コンパクトなまちづくりやまちなかウォークアブルの推進など、都市政策と一体となった空家等の利活用を推進することで、持続可能なまちづくりに取り組む必要があります。

また、空家等を地域の貴重な資源として捉え、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、地域コミュニティ活動拠点としての空き家の利活用を通じて、将来の地域づくりに寄与する取組が求められます。

6) 対策の推進体制の強化

現在、みらい創生課（利活用）と建設・下水道課（適正管理）に相談窓口を設置していますが、空き家等の問題は多岐にわたることから、庁内の関係課との連携を強化して取り組む必要があります。

また、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することが求められます。

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、すべ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、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踏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組が求められます。

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組を図ることが求められます。

これらを踏まえ、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および基本指針を次のとおり設定します。

●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
安全安心で豊かな住環境の実現

●基本指針

1

住民協働による管理不全な空家等の発生抑制

管理不全な空家等は、周辺環境への悪影響が懸念され、多くの問題が発生することから、空家等の発生を抑制し、住民が快適に暮らせる住環境を維持します。

2

空家等の適正管理による安全・安心の住環境の実現

所有者等による自発的な適正管理を促すとともに、危険な空家等については法に基づく措置の実施により、安全・安心の住環境の実現を目指します。

3

空家等の利活用による地域活力の維持向上

町が空家等の情報を管理し、相談体制を整備することにより、適切な管理、利活用を推進するなど、活気のみなぎるまちづくりに資する空き家対策を推進することで地域活力の維持向上を図ります。

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。

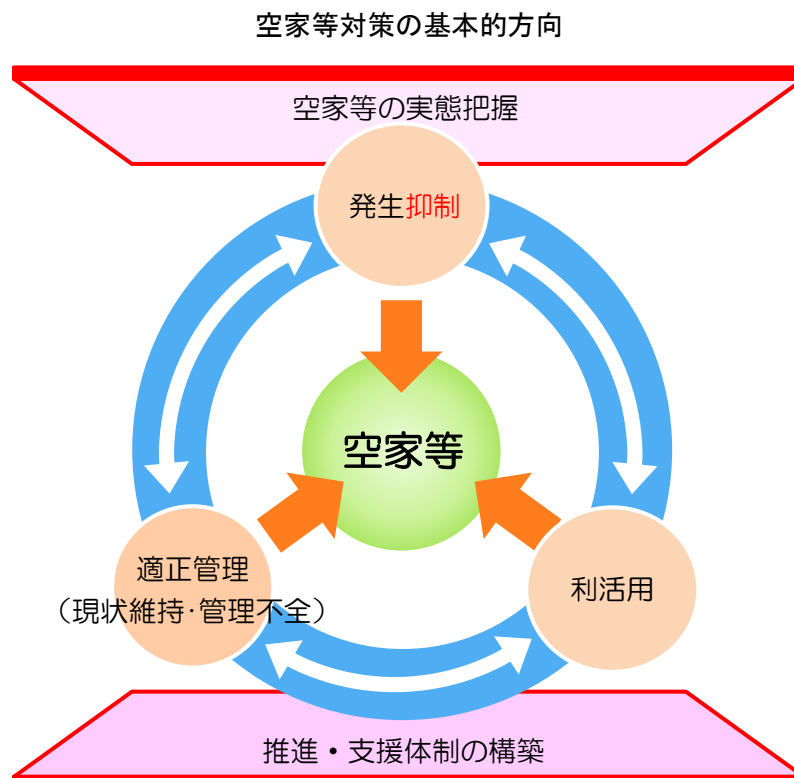
2）公平かつ公益的な対応

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

基本目標および基本指針、対策の原則を踏まえ、空家等対策の基本的方向として、空家等の発生を抑制する「空家等の発生抑制」、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、取組の基盤となる「空家等の実態把握」を進めるとともに、これら各種取組を支え、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. 空家等対策の取組

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	取組の方向	具体的施策
基本指針1 住民協働による管理不全な空家等の発生抑制		
1. 発生抑制対策	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
基本指針2 空家等の適正管理による安全・安心の住環境の実現		
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みます。	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）
基本指針3 空家等の利活用による地域活力の維持向上		
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
		AI やデジタル技術の活用
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. 発生抑制対策

空家等がもたらす地域住民の生活環境への悪影響や、現在の住居を相続により次世代に円滑に引き継ぐ準備を行うことの重要性や意義などを普及啓発することで、将来的な空家等の発生の抑制に努めます。

また、空き家となる前から住宅の性能向上や改修を行うことで、賃貸や売却等により円滑に市場に流通させることができることから各種支援を行います。

(1) 町民意識の啓発・醸成

町内の空家等の現状および地域生活に及ぼす問題、町の取組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、広報紙やホームページ、啓発パンフレット等により、町内外の所有者等に対し広く情報発信を行います。

施策例

- 町広報紙やホームページ、啓発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

地域コミュニティを形成する自治会をひとつの単位として、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身世帯等）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

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ことから、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、これら取組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。

施策例

- 住宅リフォーム補助事業の見直し
- 木造住宅の耐震診断・耐震改修に伴う補助制度の運営
- バリアフリー改修事業

（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、所有者の生前（かつ判断ができる内）から、その家族も含め、住宅を空き家としないとの意識を醸成するため、「終活」の一貫としての「空き家対策」の重要性や空き家のリスク等について、所有者等への意識の啓発や働きかけを促進します。

また、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、令和6年に施行が予定されている相続登記義務化の動きも踏まえ、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（住宅の終活）、相続登記を促進します。

さらに、所有者によっては、自宅を生前に担保化・現金化し自らの生活資金として活用するニーズもあり、こうしたニーズに応じた仕組みについて所有者へ周知します。

施策例

- 住宅の終活に関する情報発信と啓発
- 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
- 民間施策（リバースモーゲージやハウスリースバック等）の周知・啓発

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

令和4年度に実施した空家等の実態把握調査結果を踏まえ、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

令和4年度空家等実態把握調査（第1章. 1-4. 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）等を踏まえ、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踏まえ、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踏まえて、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。

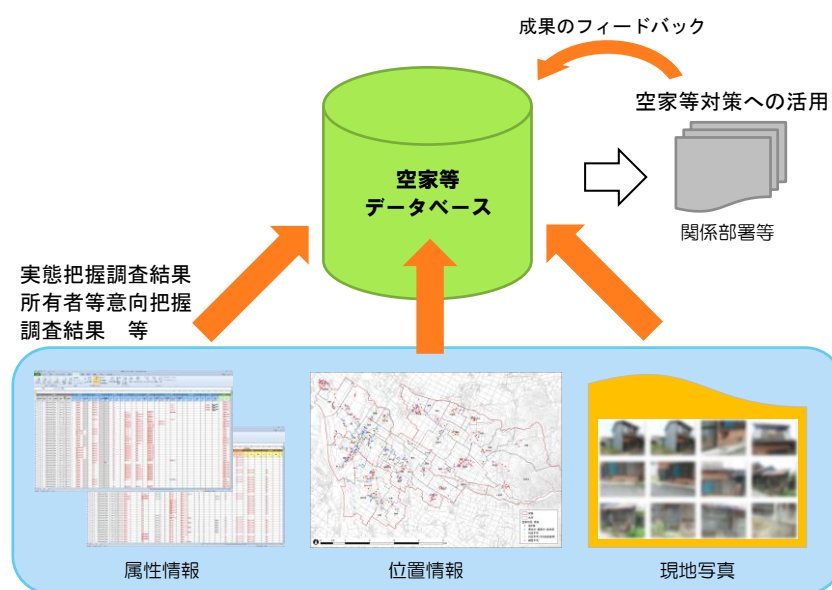
なお調査にあたっては、実施の5日前までに当該空家等の所有者等に対して通知することが必要です（法第9条第3項）。また、この調査を行う職員または委任を受けた者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があれば提示しなければなりません（法第9条第4項）。

(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組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

空家等の発生抑制に向けては、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情報収集

2-3. 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組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を作成し、固定資産税等の納税通知書を活用して配布するとともに、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。

また、本町では令和4年1月1日に「愛荘町空家等の適正管理に関する条例」を施行し、空家等の所有者等の責務を明らかにするとともに、適正な管理を促すなどの必要な措置を行い、生活環境の保全および安全で安心な暮らしの確保に寄与するために条例を運用しています。今後も引き続き、条例に基づいた取組を進めていきます。

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】
- 愛荘町空家等の適正管理に関する条例による取組の推進

（2）空家等維持管理支援

所有者等が高齢であることや遠方であること等の何らかの事情により自身での管理が難しい状況もみられ、今後もこうした傾向は進行することが予測されます。

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行います。

施策例

- 空家等維持管理支援について業者紹介
- ふるさと納税の返礼による空家等維持管理支援

改定（案）

（3）多様な関係者との連携による空家等管理の推進

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組を推進します。

さらに、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。

さらに、本町では令和4年6月27日に公益社団法人滋賀県建築士会と「愛荘町における空家等の実態調査の判定支援に関する協定」を締結しており、今後も協定に基づき建築士を派遣いただき、空家等の立入り調査・調査報告および特定空家等の判定支援、その他空家対策の推進に関する助言・協力により、所有者等に的確な適正管理について指導を行います。

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
- 関係団体と連携した空家等の適正管理
- 滋賀県建築士会と連携した空家等の実態調査にかかる判定支援

2-4. 適正管理（管理不全）対策

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、適正管理の取組は、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

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、令和4年度に実施した空家等の実態把握調査結果や国・県の動向を踏まえ、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。

その上で、跡地の利活用を促進するため、空き地を対象とした所有者と利用希望者をマッチングする仕組みについて検討を行います。

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調査研究
- 除却跡地の適正管理に関する情報提供・助言等
- 関係団体と連携した空家等の適正管理【再掲】
- 空き地バンク制度の創設

（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踏まえ、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）

<p>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</p> <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 <p>等</p>
<p>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</p> <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 <p>等</p>
<p>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</p> <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 <p>等</p>
<p>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</p> <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 <p>等</p>

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

空家等の中には、適切に管理されているものや、修繕等を行えば活用できるものも含まれており、空き家の増加抑制および適正管理がなされていない空き家の発生抑制のため、これらを放置するのではなく早い段階で流通促進につながる取組が重要となります。

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、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」、④「AI やデジタル技術の活用」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、平成30年3月に、所有者等と活用希望者とのマッチングを支援することを目的に空き家バンク制度を創設し、運営しています。今後も引き続き空き家バンク制度の活用により、関係団体と連携し、町内への移住・定住の促進や、空家等をはじめとする住宅ストックの循環利用を図るとともに、中心市街地活性化、観光振興、移住・定住促進などの地域活性化や福祉の増進など地域の状況に応じた空き家活用にかかる需要の掘り起こしを進め、需要に見合った物件を供給していくことに努めます。

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。

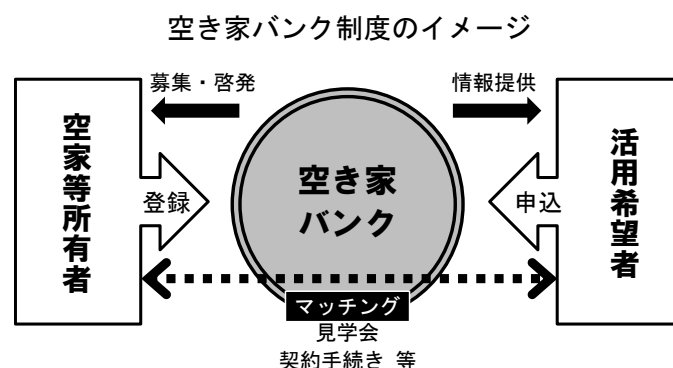
また、町の活性化を目的とする子育て世帯等の空家等の取得および改修にあたり必要な経費について、国および県における支援制度等の活用のもと、一部を助成する制度を運営することで移住・定住を促進します。

さらに、ライフスタイルの多様化に伴い地方移住や二地域居住に新たな価値観がもたらされていることから、それらに対応した豊かな住生活の実現を目指すとともに、町外からの移住だけでなく、町内の住み替え希望にも対応した取組も検討します。

加えて、空き家を取り壊した後の利活用を促進するため、空き地を対象とした所有者と活用希望者をマッチングする仕組みについて検討を行います。

施策例

- 空き家バンク制度の運営
- 移住交流希望者のマッチング支援
- 空き家の改修支援補助制度の運営
- 空き地バンク制度の創設【再掲】



（２）起業支援

空き家には、住宅だけでなく店舗などの事業用の建物も含まれています。

そこで、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、地域の活性化を図ります。

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運営【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組を促進します。

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組を推進します。

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
- 跡地活用を踏まえた空家等の除却、整備支援
- 地域コミュニティ活動拠点としての空き家の利用支援
- 跡地を地域活性化に利用する空き家等の取り壊し支援

（4）AI やデジタル技術の活用

国が掲げる「デジタル田園都市国家総合戦略」により、デジタル化による各地方の様々な社会課題を解決しながら地域の魅力向上を目指す」とされており。

本町においても、デジタル技術を効果的に活用し、空き家の利活用を推進していきます。

施策例

- デジタル技術を活用した内覧体制の構築
- 空き家バンクの登録手続のオンライン化

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、運営します。

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、運営します。

愛荘町空家等対策協議会の概要

事務局	みらい創生課
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、次に掲げるもののうちから町長が委嘱します。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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

改定（案）

2) 総合相談窓口

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、みらい創生課（利活用）および建設・下水道課（適正管理）に設置し、運営します。

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	<u>みらい創生課（利活用）および建設・下水道課（適正管理）</u>
住所	<u>【みらい創生課】</u> <u>〒529-1380 滋賀県愛知郡愛荘町愛知川 72 番地</u> <u>愛荘町役場 愛知川庁舎</u> <u>【建設・下水道課】</u> 〒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	<u>【みらい創生課】</u> <u>電話 0749-29-9046 / FAX 0749-42-7377</u> <u>【建設・下水道課】</u> 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

（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、連携した取組体制を構築します。

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抑制に努めます。

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抑制に努めます。

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組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、地域の主体的な取組を尊重するとともに、地域の実情やニーズ等を踏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、各関連主体の取組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踏まえた多様な取組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「空家等の発生抑制」、「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、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

空家等の発生抑制

指標	基準値	目標値	資料等
空家等件数	719件 (2022年度)	719件 (2027年度)	※1
<参考とする数値> 空き家率（その他の住宅）	8.7% (2022年度)	8.3% (2027年度)	※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28年7,884軒、令和4年8,258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	100件 (2022年度)	5件 (2027年度)	※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	218件 (2022年度)	15件 (2027年度)	※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	35件 (2022年度)	85件 (2027年度)	※1
空き家バンクマッチング成立件数	12件 (2022年度)	25件 (2027年度)	※2

※1 空き家バンク登録件数を基に設定

※2 「第2次愛荘町総合計画（後期基本計画）」に示す施策指標を参考に設定

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での意見を踏まえ、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。

改定（案）

（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知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。

改定（案）

（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。

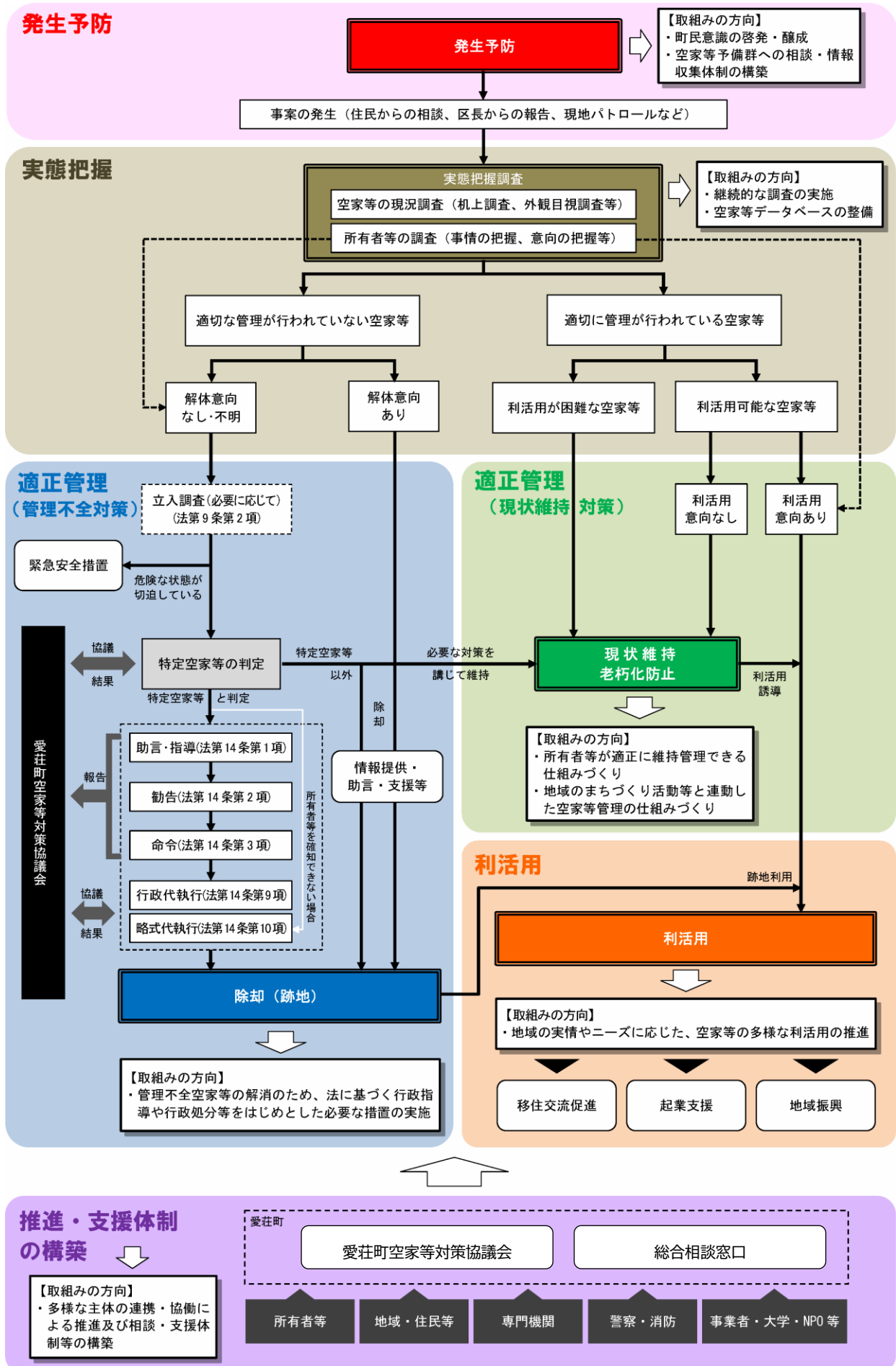
また、当該空家等の状況を踏まえ、必要に応じて措置の対象物ごとに異なる法令を組み合わせることで適用することも考えられます。

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 令和5年●月

編 集 みらい創生課

〒529-1380 滋賀県愛知郡愛荘町愛知川72番地

TEL 0749-29-9046

FAX 0749-42-7377

mail seisaku@town.aisho.lg.jp