

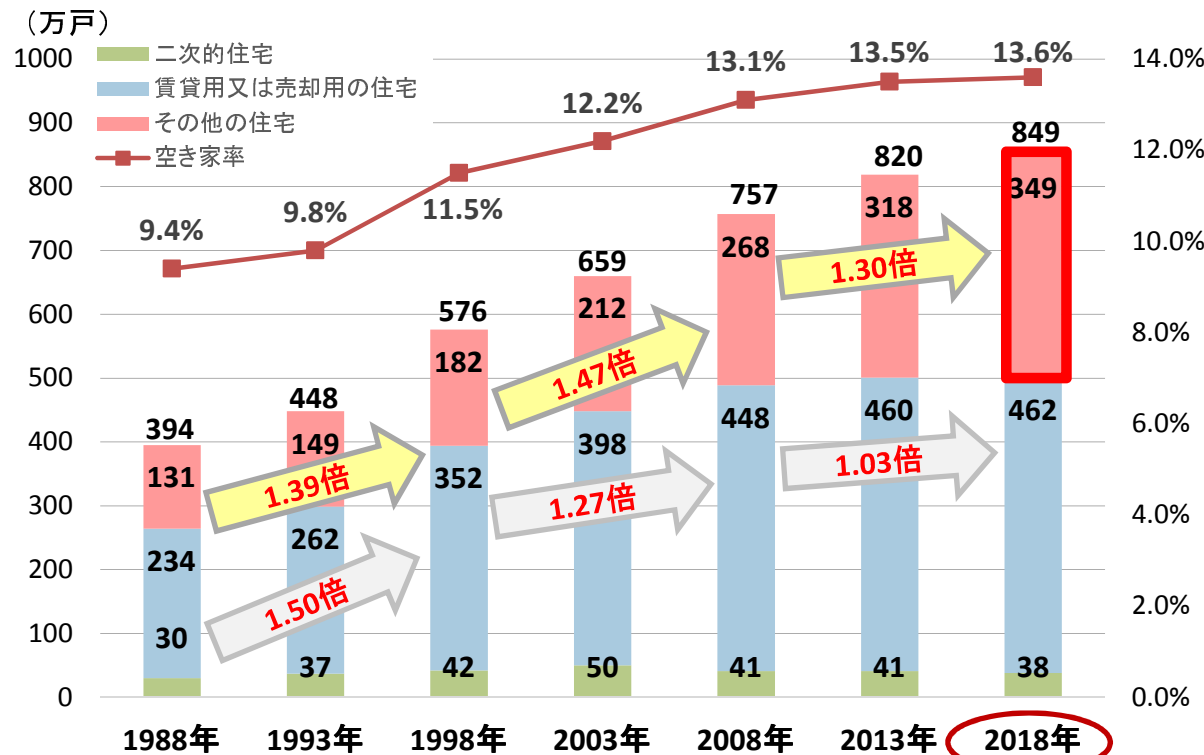
【資料3】

空き家を取り巻く現状について

日本の現状について

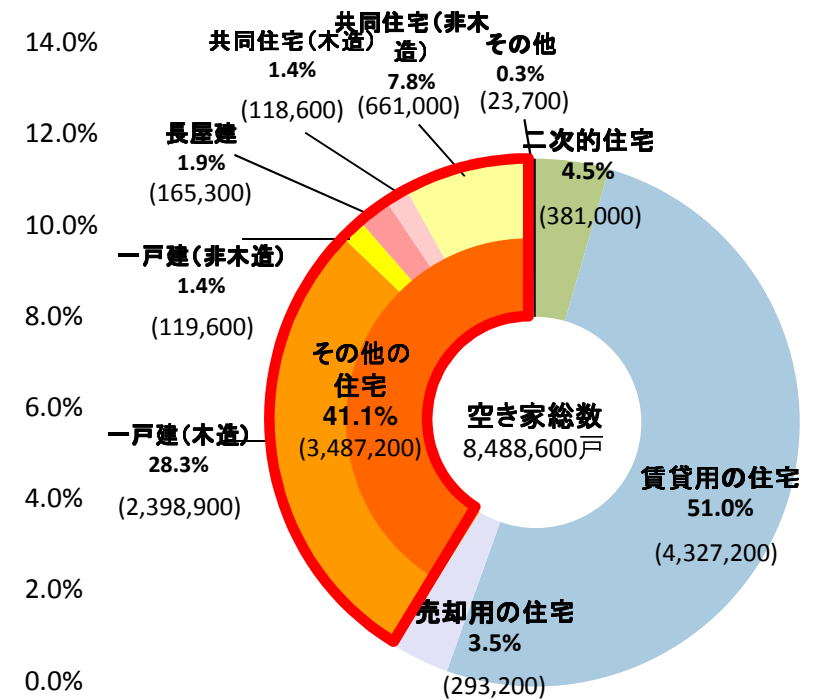
- 空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加。
- 種類別の内訳では、賃貸用又は売却用の住宅等を除いた**その他の住宅（349万戸）**がこの20年で約1.9倍に増加。
- なお、その他の住宅（349万戸）のうち、**一戸建（木造）**が最も多い（240万戸）。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

【空き家の種類別内訳】



【出典】：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

[空き家の種類]

二次的住宅：別荘及びその他（たまたに寝泊まりする人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）

公布：平成26年11月27日
施行：平成27年2月26日
（※特定空家等に対する措置の規定は5月26日施行）

背景

- ▶平成25年時点での空き家は全国約820万戸と**増加の一途であり、空き家対策が全国的に課題**
- ▶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おり、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。

定義

- ▶**「空家等」** 建築物また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およびその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいう。
- ▶**「特定空家等」**
 - ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ②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常態
 - 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

施策の概要

【基本指針・計画の作成】

- ・国は、空家等に関する施策の基本指針を作成（5条）
- ・市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を作成（6条）、協議会を設置（7条）
- ・都道府県は、市町村に技術的な助言、必要な援助（8条）

【空家等についての情報収集】

- ・市長村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能（9条）
- ・市長村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能（10条）
- ・市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

【空家等およびその跡地の活用】

- ・市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

【財政上の措置および税制上の措置等】

- ・市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国および地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）
- ・このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）

【特定空家等に対する措置】（※）

- ・特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言または指導、勧告、命令が可能
- ・さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能（14条）

愛荘町の現状について①(実態調査)

平成27年5月、国の「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されたことに伴い、平成29年3月に本町が取り組むべき空家等の対策や方針等を示す「**愛荘町空家等対策計画**」を策定。

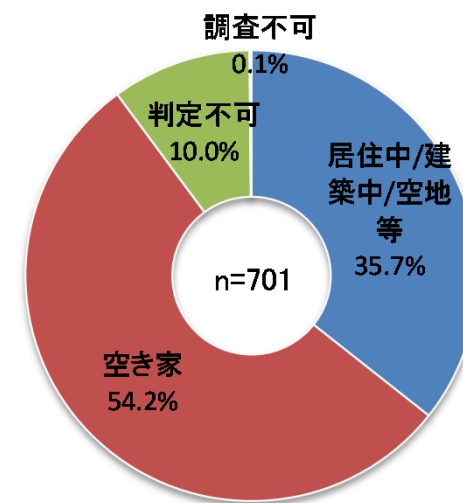


1. 空家等の実態調査

平成28年度に自治会の協力を得て、町内に所在する空家等の実態把握調査を実施。自治会からの情報をもとに、外観目視調査により、**町内の380件が空家等の可能性**があることが判明。

空き家等の件数（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%

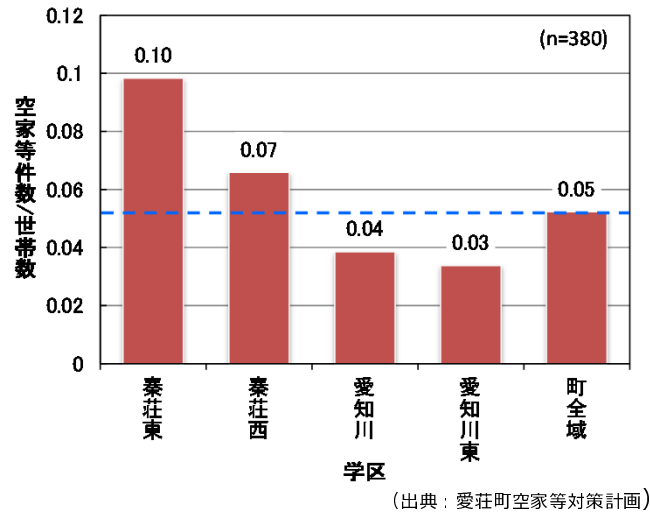


※「判定不可」: 空き家判定項目において「空家」、「居住中/建築中/空地等」のいずれにも判別できないもの
 「調査不可」: アクセスが不可能な敷地など、外観調査ができないもの

愛荘町の現状について②(実態調査)

- 学区別の世帯数比空家等件数をみると、**秦荘東地区 (0.10)** が最も高い。次いで秦荘西 (0.07)
- 町全域の各集落に空家等は広く分布しているが、町西部地域に比べて、**町東部地域に空家等が世帯数に対して比較的多い。**

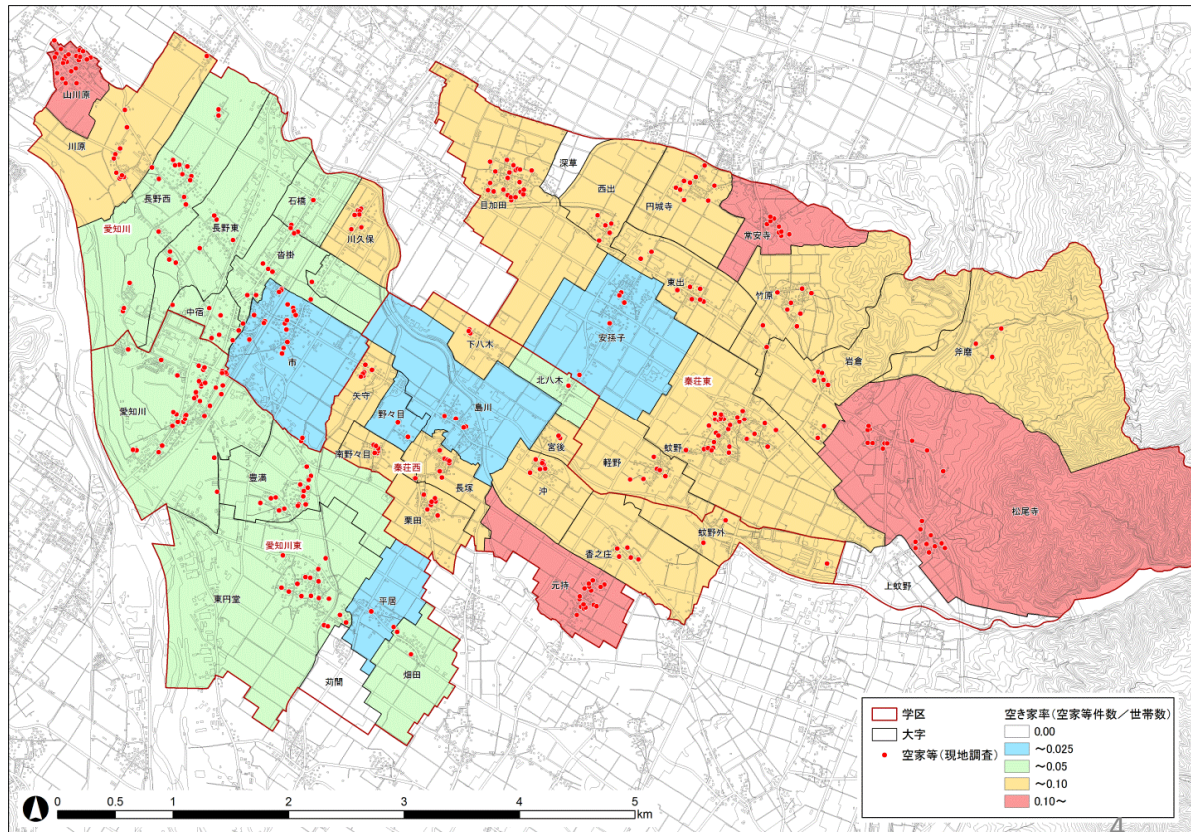
グラフ1. 大字別 世帯数比空家等件数



※比率について、空家等件数 (各地域) を世帯数 (愛荘町) で割って算出

※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)

図1. 大字別 空き家率 (空家等件数/世帯数) 分布



(出典：愛荘町空家等対策計画)

愛荘町の現状について③(危険度評価)

2. 空家等の危険度総合評価

●空家等の管理状況について、以下①～③の観点から現地調査において、危険度の評価を実施。

①建物の危険性評価 ②衛生状態評価 ③周辺的生活環境保全への影響評価

●空家等の危険度評価

①～③の調査結果を基に、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。

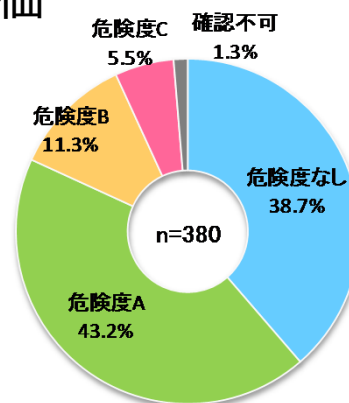
		建物危険度			
		C(高)	B(中)	A(低)	なし
周辺環境への影響 (衛生状態危険度及び生活 環境保全危険度のいずれ かの最大値)	C(高)	C	C	B	B
	B(中)	C	B	B	A
	A(低)	B	B	A	A
	なし	B	A	A	なし

※危険度の指標が一つでも「確認不可」のものは、総合評価「確認不可」とした。

上記調査の結果、**町内の空家等の6割**について、**何らかの危険性を有している**ことが判明

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

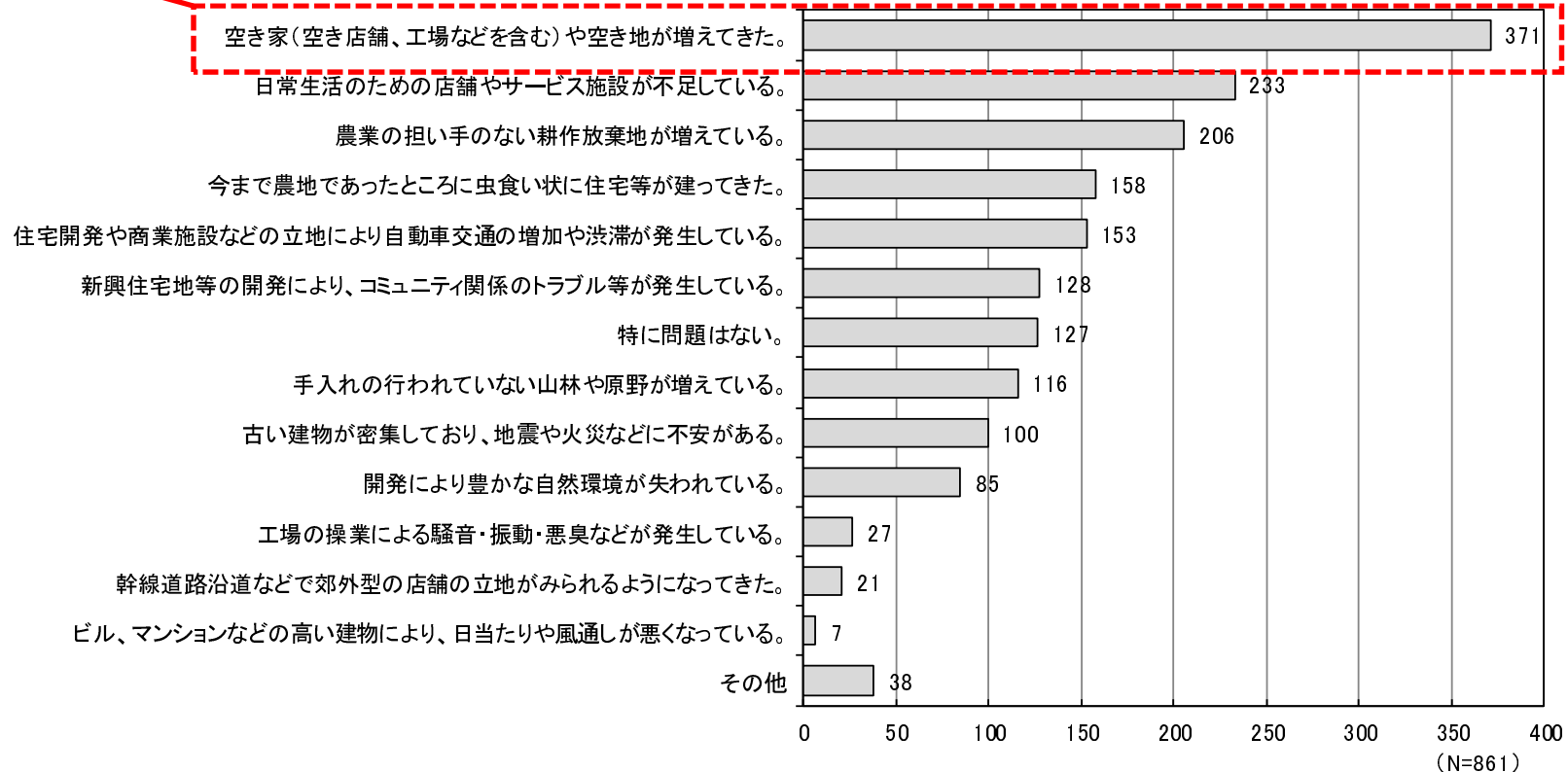


住民アンケート調査結果概要①(空き家問題)

令和元年度、本町のこれからのまちづくりのあり方や施策等の検討のため、町民に対してアンケート調査を実施。

- 土地・建物の状況等に対する課題として、「**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**最も多く**挙げられる。また、居住地別においても、**4小学校区ともに空き家問題が最も多く**挙げられる。

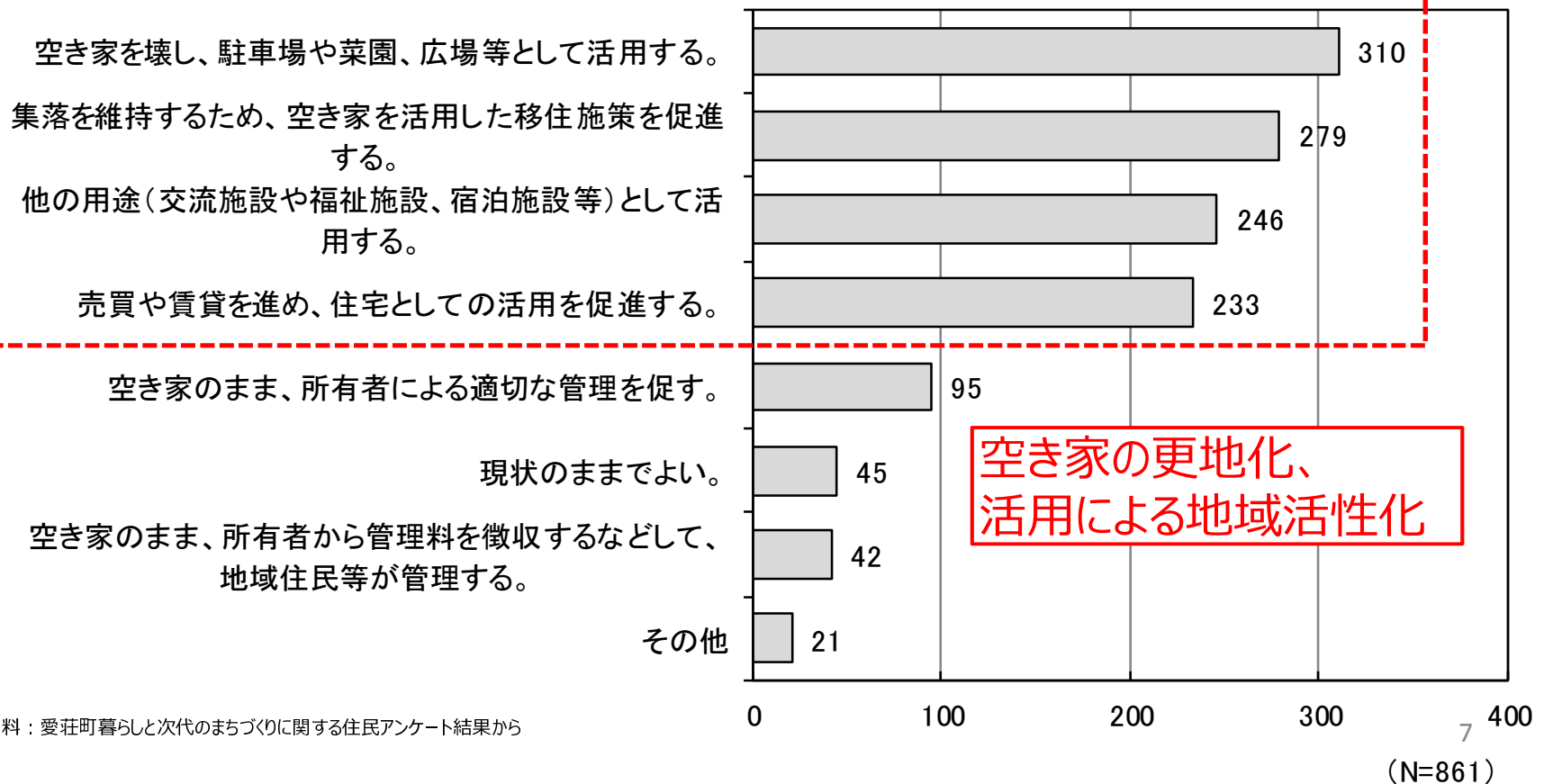
土地・建物の状況（複数回答）



住民アンケート調査結果概要②(空き家対策のあり方)

- 空き家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。」が最も多く挙げられ、その他、空き家の活用による地域の人口維持や活性化などに関する項目が挙げられる。

空き家対策のあり方(複数回答)



愛荘町の空き家の現状およびアンケート調査を踏まえて

現在、多くの空き家が存在し、今後ますます少子高齢化、核家族化、ライフスタイルの変化等に伴い空き家が増加することが予想される。空き家の増加は、地域の環境・景観の悪化を招き、定住人口の減少をさらに加速化させることが考えられる。



以上より、愛荘町では空き家の利活用および適正管理を含め、総合的な空き家対策事業の推進が必要である。