

草津市空き家等対策計画（案）

平成29年 月

草津市

目 次

序 章 計画の概要	1
1. 計画策定の背景.....	1
2. 計画策定の目的.....	1
3. 定 義.....	1
4. 計画の対象.....	2
5. 計画の位置付け.....	2
6. 計画の期間.....	2
7. 計画の対象エリア.....	2
8. 本計画の構成	2
第1章 本市の人口および住宅、戸建空家等の状況	3
1. 統計調査等からの状況	3
1.1 人口の推移	3
1.2 住宅数、空き家数および空き家率の状況.....	3
1.3 空き家の種類・建て方別の状況.....	4
1.4 建築時期別住宅数の推移.....	5
2. 本市の戸建空家等実態調査結果.....	6
2.1 戸建空家等実態調査の内容.....	6
2.2 調査の結果	9
2.3 戸建空家等の所有者等の居住地.....	13
3. 戸建空家等の所有者等アンケート調査結果.....	15
3.1 戸建空家等の所有者等アンケート調査の概要.....	15
3.2 戸建空家等の所有者等アンケートの主な回答結果	15
3.3 戸建空家等の所有者等アンケート回答者の居住地	26
3.4 戸建空家等の所有者等アンケート回答者の居住地別危険度	27
4. 本市における戸建空家等の特性と課題	28
4.1 本市における戸建空家等の特性	28
4.2 本市における戸建空家等に関する課題.....	29
第2章 戸建空家等対策の基本的な考え方.....	31

第3章 戸建空家等対策の基本的施策	32
1. 戸建空家等の発生の抑制	32
1.1 市民や所有者等への戸建空家等にしないための啓発.....	32
1.2 戸建空家等になる可能性の高い住宅（戸建空家等予備軍）への働きかけ	32
2. 戸建空家等の適切な管理の促進.....	32
2.1 所有者等による適切な管理がされている戸建空家等.....	33
2.2 所有者等による適切な管理がされていない戸建空家等.....	33
2.3 特定空家等に該当する可能性の高い戸建空家等	33
2.4 特定空家等対策.....	33
3. 地域特性に応じた戸建空家等およびその跡地の利活用の促進.....	35
3.1 草津市空き家情報バンクの利用促進等の検討.....	35
3.2 戸建空家等の利活用の促進.....	35
4. 所有者等、行政、地域その他の団体・事業者等の協働.....	38
第4章 行政の実施体制等.....	40
1. 行政の実施体制.....	40
1.1 市の実施体制.....	40
1.2 関係機関との連携.....	40
1.3 相談窓口の体制.....	41
2. 戸建空家等の情報管理.....	43
2.1 戸建空家等管理データベース.....	43
2.2 継続的な調査の実施.....	43
3. 戸建空家等支援制度.....	43
4. 計画の進行管理.....	44
第5章 共同住宅の空き住戸対策.....	45
1. 共同住宅の現状.....	45
2. 共同住宅の課題.....	46
3. 共同住宅の空き住戸対策.....	46

序 章 計画の概要

1. 計画策定の背景

全国的に人口減少や、既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化および産業構造の変化に伴い、「空家等」が年々増加しています。

これらの空家等が適切に管理されなくなることで、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の利活用を促進することを目的として平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号）（以下「空家特措法」という。）が成立し、同月公布されました。

2. 計画策定の目的

空家特措法では、市町村の責務として第 4 条に「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。」とされております。

本市の空き家率は、全国および滋賀県の平均より低く、平成 42 年頃までは人口も増加傾向であります。高齡化の進展、建物の老朽化を主な要因として、今後は、空き家等の増加が懸念されます。そのため、本市における空き家等の対策を積極的に推進する目的から「草津市空き家等対策計画」を策定しました。

3. 定 義

本計画において、空家等の用語の定義を下記のとおりとします。

- ・空家等 : 空家特措法第 2 条第 1 項に規定するもの
◎本計画では、「戸建空家等」と呼びます。
- ・空き家等 : 「戸建空家等」に加え共同住宅の空き住戸を加えたもの
- ・特定空家等 : 空家特措法第 2 条第 2 項に規定するもの

※戸建空家等の例

- ・戸建住宅
- ・棟全体が空いている長屋・共同住宅、店舗、倉庫等

※既に統計調査、団体や制度名などで「空き家」と用語が使われている場合は、「空き家」とします。

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 2 条第 1 項では、「空家等」を下記のように定義しています。

空家等対策の推進に係る特別措置法 第 2 条第 1 項

この法律において「空家等」とは、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物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第2項では、「特定空家等」を下記のように定義しています。

空家等対策の推進に係る特別措置法 第2条第2項

この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他周辺的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にあると認められる空家等をいう。

4. 計画の対象

本計画では、空家特措法に規定する「空家等」（戸建空家等）に加え、本市では住宅の半数以上が共同住宅である現状を踏まえて、空家特措法の対象ではない「共同住宅の空き住戸」も計画の対象とします。

5. 計画の位置付け

本計画は、本市の上位計画である「第5次草津市総合計画」、「草津市住宅マスタープラン」、「草津市立地適正化計画」等と、連携を図ります。

6. 計画の期間

本計画の期間は、平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

ただし、社会経済状況の変化や、国および県の動向、本市の上位関連計画等を踏まえ、必要に応じて見直し等を行います。

7. 計画の対象エリア

本計画は、本市全域を対象とします。

なお、本年度に実施した戸建空家等の実態調査結果では、戸建空家等が著しく集中するエリアがないことから、重点的に対策を推進すべき地区の設定は行いません。

8. 本計画の構成

本計画は以下のような構成となっています。

序章 計画の概要

第1章 本市の人口および住宅、戸建空家等の状況

第2章 戸建空家等対策の基本的な考え方

第3章 戸建空家等対策の基本的施策

第4章 行政の実施体制等

第5章 共同住宅の空き住戸対策

第1章 本市の人口および住宅、戸建空家等の状況

1. 統計調査等からの状況

1.1 人口の推移

本市の人口については、図-1.1「本市の人口推移と将来推計人口」に示すとおり、平成7年の10万人突破以降も順調に増加し、平成22年には約13万人を数え、現在も増加傾向にあります。「本市人口ビジョン」では、平成42年まで順調に増加を続け、14.5万人に達するとしています。しかし、その後は減少傾向と予測され平成72年には14.0万人になると推測されています。

また、65歳以上の高齢者率も徐々に増加しており、平成27年の19.6%から平成42年には23.3%に達するものと予測されています。同様に、75歳以上の高齢者率も平成27年の8.2%から平成42年には13.9%に増加すると予想されています。

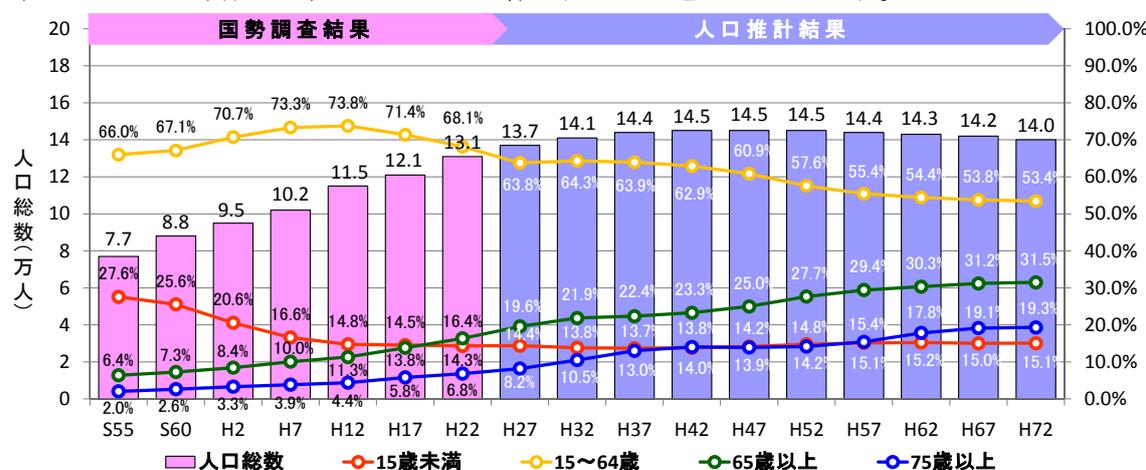


図-1.1 本市の人口推移と将来推計人口

出典：S55～H27：「国勢調査（総人口、年齢別人口比率）」（総務省統計局）
H32～H72：「本市人口ビジョン」（平成28年3月）

1.2 住宅数、空き家数および空き家率の状況

本市の住宅数は、図-1.2に示すとおり、昭和63年の29,270戸から平成25年は66,200戸と25年間で約2.3倍に増加しています。空き家数も昭和63年の2,240戸から平成25年の6,100戸と25年間で、2.7倍となっており、また、平成20年から平成25年でも、7.7%の伸び率となっています。一方で、空き家率は、住宅総数も伸びているため10%前後と横這いとなっています。

平成25年時点で、本市の総住宅数66,200戸に対し、世帯数は52,600世帯で住宅が充足しています。

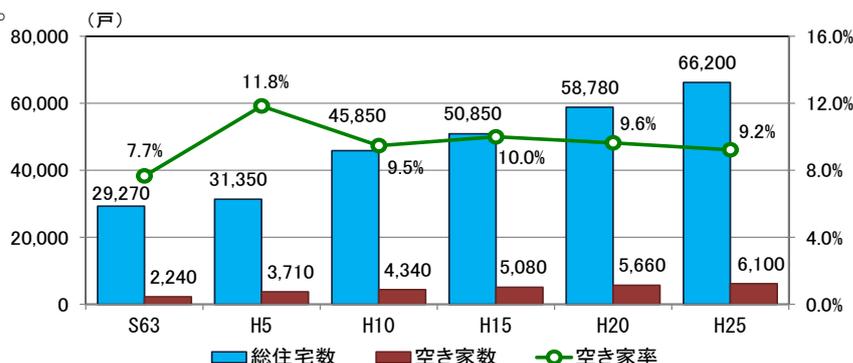


図-1.2 本市の総住宅数、空き家数および空き家率の推移

出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

表-1.1「空き家率の推移比較」に示すとおり、空き家率は全国および滋賀県では、徐々に増加しています。本市は全国および滋賀県を下回っており、ほぼ横ばいで推移しています。

表-1.1 空き家率の推移比較

区分	S63	H5	H10	H15	H20	H25
全 国	9.4%	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%
滋賀県	8.7%	9.9%	10.9%	12.7%	12.9%	12.9%
草津市	7.7%	11.8%	9.5%	10.0%	9.6%	9.2%

出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

1.3 空き家の種類・建て方別の状況

住宅・土地統計調査では、住宅は「居住世帯のある住宅」と「居住世帯のない住宅」に区分されており、空き家は、「居住世帯のない住宅」の一部となります。

さらに、空き家は表-1.2「空き家の種類と定義」に示すとおり、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」に分類されています。

表-1.2 空き家の種類と定義

種 類	内 容
二次的住宅	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅。
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。（※：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

出典：「住宅・土地統計調査」用語の解説（総務省統計局）

本市の空き家数については、表-1.3、図-1.3 に示すとおり、「賃貸用の住宅」が多く（全体の60.9%）、伸び率も全体平均を上回る1.23となっています。

賃貸用の住宅は大半が共同住宅で、賃貸の共同住宅の空き家数が大きく増えています。

「その他の住宅」は、平成20年統計から640戸減の1,690戸(27.7%)となっています。

※内訳は一の位を四捨五入しており必ずしも総数と一致しません。

表-1.3 本市の空き家種類別戸数

空き家の種類	空き家数（戸）		伸び率	
	平成20年	平成25年		
空き家総数	5,660	6,100	1.08	
内 訳	二次的住宅	160	460	2.88
	賃貸用の住宅	3,020	3,720	1.23
	売却用の住宅	150	240	1.60
	その他の住宅	2,330	1,690	0.73

出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

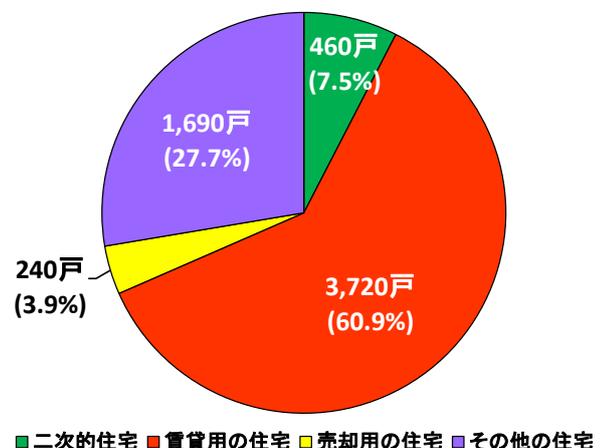


図-1.3 本市の空き家種類別戸数

(平成25年)

出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

本市の空き家等の建て方を見ると、
 図-1.4「本市の空き家種類別の建て方
 (平成25年)」に示すとおり、全体では、戸建住宅が23.1%と全体の1/4程度で、多くが長屋建・共同住宅となっていますが、「その他の住宅」では、戸建住宅は66.7%、長屋建・共同住宅が33.3%となっています。本市では、「その他の住宅」の割合が比較的小さく、平成20年よりも大きく減少していることが分かりました。

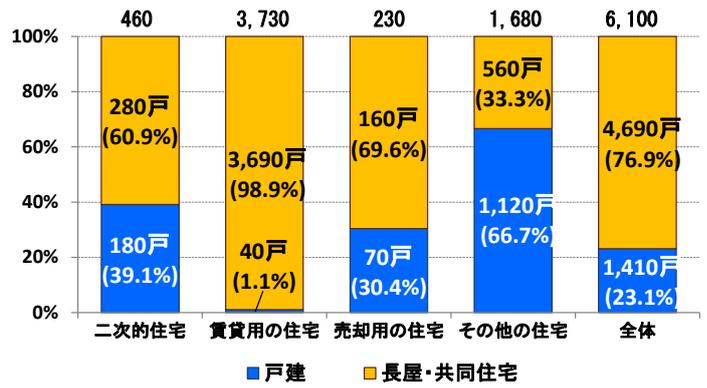


図-1.4 本市の空き家種類別の建て方
 (平成25年)

出典：「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

1.4 建築時期別住宅数の推移

本市の建築時期別の住宅増加数は、図-1.5「本市の建築時期別住宅数の推移」に示すとおりであり、現在では約57,000戸に達しています。

平成2年頃までは、戸建住宅の建設が主体でしたが、平成3年以降は、長屋建・共同住宅が急速に増加しており、平成25年9月時点で、総住宅数の53.5%が長屋建・共同住宅となっています。

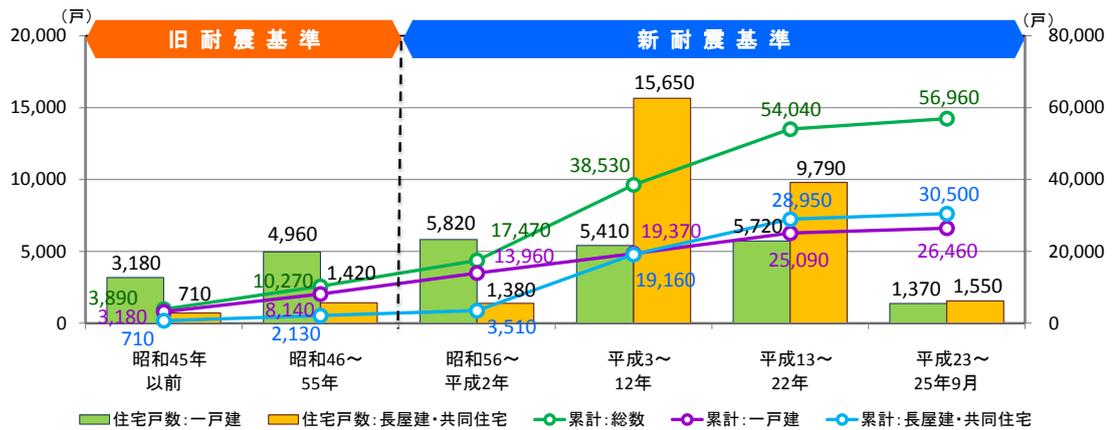


図-1.5 本市の建築時期別住宅数の推移

出典：「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

※) 図-1.2で本市の総住宅数を66,200戸としておりますが、図-1.5の56,960戸はその内、建築年代が特定されたもので、年代不詳は除かれています。

建築基準法の改正で新耐震基準が導入された昭和56年より以前に建てられた住宅は、表-1.4「本市の建築時期別住宅数と耐震基準」に示すとおり、10,270戸(18.0%)となっています。このうち、戸建住宅は8,140戸であり留意する必要があります。

表-1.4 本市の建築時期別住宅数と耐震基準

建方	昭和45年以前	昭和46~55年	昭和56~平成2年	平成3~12年	平成13~22年	平成23~25年9月	合計
戸建	3,180	4,960	5,820	5,410	5,720	1,370	26,460
	8,140 (30.8%)		18,320 (69.2%)				
長屋建・共同住宅	710	1,420	1,380	15,650	9,790	1,550	30,500
	2,130 (7.0%)		28,370 (93.0%)				
耐震基準	旧耐震基準: 10,270戸 (18.0%)		新耐震基準: 46,690戸 (82.0%)				56,960

出典：「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

2. 本市の戸建空家等実態調査結果

2.1 戸建空家等実態調査の内容

(1) 調査区域および期間

- ①調査区域：本市全域
- ②調査期間：平成 28 年 7 月～8 月

(2) 調査の手法

①戸建空家等候補の整理

(株)ゼンリン社製「空家コンテンツ草津市^{※1}」および平成 27 年度に本市において実施した戸建空家等調査^{※2}で抽出された候補について、戸建空家等候補を整理しました。また、近隣からの情報や、今回の現地調査時に確知したものも含めています。

※1) 空家コンテンツ草津市は、(株)ゼンリンが住宅地図情報の更新のために、市全域を調査員が調査した際に、戸建空家等と推定された建物を整理したものです。

調査は、単独の調査員が行ったもので、表札の有無、カーテンの有無など、国土交通省「地方公共団体における空家調査の手引き」に準拠し、道などからの外観目視にて推定したものであります。

※2) 平成 27 年度の本市調査データは、上水道閉栓データをもとに住宅地図上の表札不記載住宅を予め調査し、居住がないと推定される建物を戸建空家等候補としました。

戸建空家等候補の整理結果を表-1.5「戸建空家等候補整理結果」に示します。

表-1.5 戸建空家等候補整理結果

空家コンテンツ草津市	H27 草津市調査	近隣情報	現地で確知	重複戸数 [※]	合計
427 戸	108 戸	40 戸	81 戸	59 戸	597 戸

※) 重複戸数：空家コンテンツ草津市、H27 草津市調査および近隣情報で把握された戸建空家等候補で、複数の調査結果により確認された戸数

②現地調査概要

図-1.6「現地調査のフロー」に示すとおり、前述の戸建空家等候補とした建物を対象に現地調査を行いました。

調査の方法は、調査員が敷地外から外観目視を行いました。

まず、建方で戸建住宅であるかを確認、次に「戸建空家等判定調査」により戸建空家等であることを確認し、「居住なし」もしくは戸建空家等の可能性が高いと判定した建物に対して、建物の危険度、周辺への影響度を把握するための「戸建空家等状況調査」を行いました。

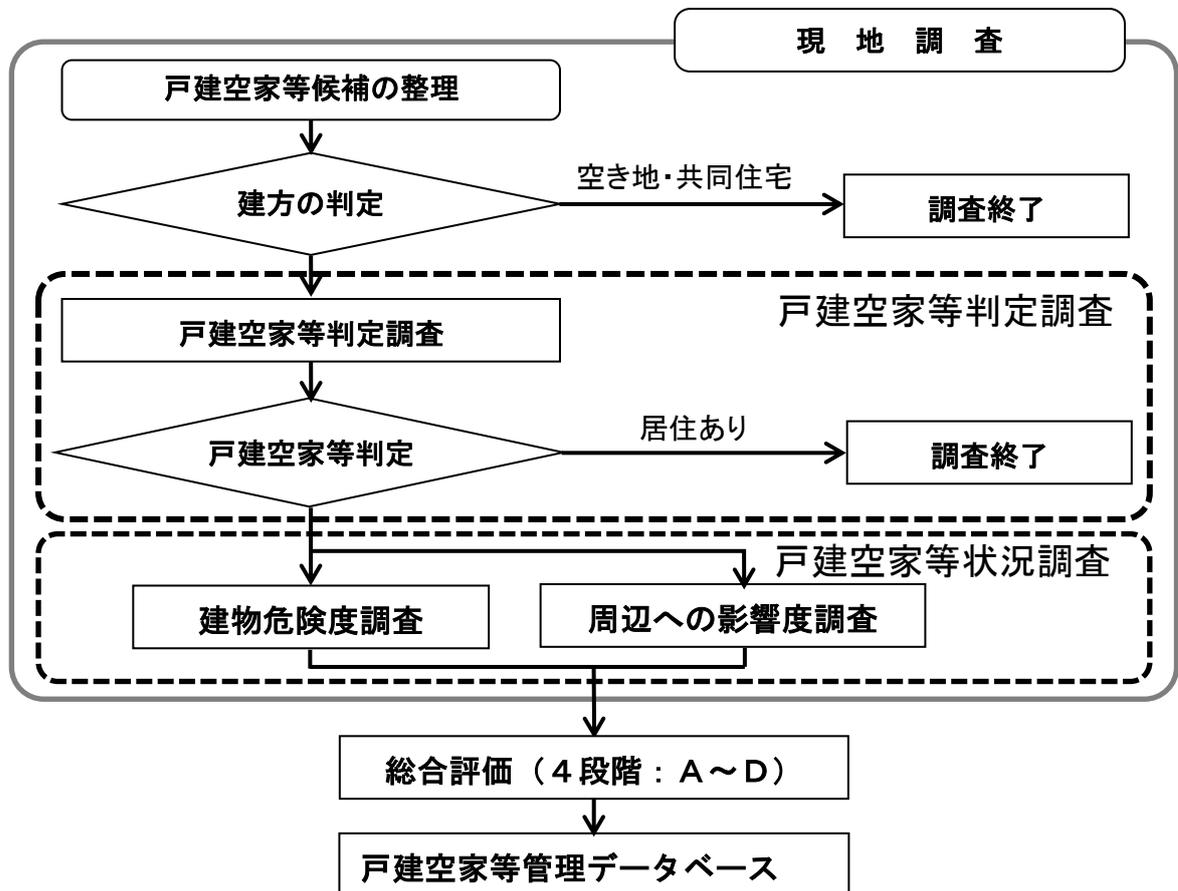


図-1.6 現地調査のフロー

③調査手法

i) 戸建空家等判定調査

戸建空家等の判定は、表札や郵便受け、電気・ガスメーター等の作動状況や有無の確認、また、立木、雑草等の繁茂状況等を総合的に考慮し、判定を行いました。

例えば、明らかに戸建空家等と判定できるものとしては、ガスボンベの無いもの（プロパンガス用ノズルがある）、売り貸しの表示のあるものなどです。

また、「雨戸が開いていてカーテン等がなく、室内に家財道具等がなく生活感がない。」、「玄関先も含め、立木、雑草等が全く管理されていない。」、「売り貸しの表示はないが、ワイヤー、針金等で進入防止措置が施されたもの。」などは、戸建空家等の可能性が高いと判断しました。

ii) 戸建空家等状況調査

「戸建空家等判定調査」の結果、戸建空家等と判定したものについて、国土交通省が定める『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）を基に、「戸建空家等状況調査」を行っています。

建物の危険度の判定は、表-1.6「建物の危険度判定項目」に示すとおり、基礎や建物の傾斜、屋根・外壁など建物本体の状況から判定します。周辺への影響度については、表-1.7「周辺への影響度判定項目」に示すとおり、建物以外の構造物である塀、柵、門の劣化や破損状況、衛生面・景観面に影響を及ぼす立木や雑草、ごみの堆積の状況等について調査を行いました。

表-1.6 建物の危険度判定項目

調査項目	判定	木造	非木造	
①基礎	A	基礎がない。基礎・土台の変形・破損・腐敗が著しい		確認できない (不明)
		シロアリ被害が著しい		
	B	不同沈下が生じている		
		基礎・土台の腐朽・破損・変形が目立つ	基礎にひび割れが目立つ	
C	一部にひび割れが生じている			
D	問題なし			
②建物の傾斜	A	明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある		確認できない (不明)
	B	全体的に傾斜している		
	C	一部に傾斜が見られる		
	D	問題なし		
③屋根	A	屋根が著しく変形したものまたは穴が開いているもの 屋根ぶき材料に著しい脱落があるもの 軒裏板、たる木等が腐朽しているまたは著しく脱落しているもの		確認できない (不明)
	B	屋根ぶき材料に多少の脱落があるものまたは軒の垂れ下がったもの（たわみ） （瓦ぶき屋根においては、瓦にずれが生じているもの） 軒裏板、たる木等の一部に脱落があるもの		
	C	屋根ぶき材の一部に剥落またはズレがある		
	D	問題なし		
④外壁	A	外壁の仕上げ材料の脱落・腐朽・破損により著しく下地が露出しているもの 壁を貫通する穴が生じているもの	ひび割れが著しい・崩落している	確認できない (不明)
	B	仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が露出している	外壁の仕上げ材料の錆やひび割れが発生している	
	C	ひび割れ・錆が発生しているが危険性はない	一部にひび割れが生じている	
	D	問題なし		
⑤工作物	A	看板、給湯施設、屋上水槽、バルコニー、手すり等で落下の危険性が高いもの		確認できない (不明)
	B	看板、給湯施設、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食している		
	C	看板、給湯施設、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食している		
	D	問題なし		

表-1.7 周辺への影響度判定項目

調査項目	判定	木造	非木造	
⑥ 周囲への影響度	A	屋根の落下・外壁の剥落の可能性有		確認できない (不明)
	D	問題なし		
⑦開口部	C	ガラス・扉・枠材等が外れている。または著しく損傷しているもの		確認できない (不明)
	D	問題なし		
⑧-1 塀・柵・門	A	門、塀にひび割れ、破損が生じているもの、傾斜しているもの（目視で明らかなもの）		確認できない (不明)
	D	問題なし		
⑧-2 擁壁	B	擁壁のひび割れ（著しいもの）、剥離、鉄筋の露出が見られるもの		確認できない (不明)
	D	問題なし		
⑨立木	A	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっているもの		確認できない (不明)
	B	立木が道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げているもの		
	D	問題なし（手入れ有または敷地外への突出なし）		
⑩雑草	A	手入れがされておらず、敷地外に突出しているもの		確認できない (不明)
	B	手入れがされていない		
	D	問題なし（手入れ有）		
⑪ごみ堆積物	A	ごみ堆積物があり、敷地外まで溢れている		確認できない (不明)
	B	ごみ堆積物があるが、敷地内で収まっている		
	D	問題なし（ごみ堆積物なし）		
⑫衛生面	A	敷地内のごみで臭気の発生があるもの		確認できない (不明)
	B	多数のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障があるもの		
	D	問題なし		
⑬その他 (施錠・窓ガラス等)	A	門扉が施錠されておらず不特定のものが容易に侵入可能なもの		確認できない (不明)
	B	窓ガラスの割れや施錠がされておらず不特定のものが容易に侵入可能なもの		
	D	問題なし		

iii) 総合評価

「戸建空家等状況調査」を行った建物に対しては、「建物の危険度調査」結果を基に、表-1.8「総合評価の基準」に基づき、建物の傾斜や屋根・外壁の管理状態を4段階で評価しました。

また、建物以外の構造物である塀、柵、門、擁壁や衛生面・景観面へ影響を及ぼす樹木、雑草やごみの堆積の状況等について、管理が不適切としたものを抽出し、「特定空家等」の判断を行うための基礎資料として整理しました。

表-1.8 総合評価の基準

評価	内 容
A	【危険度が高く解体が必要】 倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い
B	【老朽化が激しい】 ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい
C	【一部修繕が必要】 維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はなく、一部修繕により利活用が可能
D	【問題なし】 そのまま、または小規模の修繕により利活用が可能

2.2 調査の結果

(1) 確認された戸建空家等数

戸建空家等候補とした 597 戸を現地調査したところ、表-1.9「調査結果」に示すとおり 424 戸の戸建空家等がありました。

表-1.9 調査結果

戸建空家等	除却	居住あり	合計
424 戸	68 戸	105 戸	597 戸

(2) 戸建空家等の危険度判定

戸建空家等の危険度判定結果は、図-1.7「建物の危険度判定結果」に示すとおり、「問題なし(D判定)」が 351 戸(83%)でした。

「危険度が高く解体が必要(A判定)」が 4 戸(1%)、解体が必要なほどではないが「老朽化が激しい(B判定)」が 12 戸(3%)、「一部修繕が必要(C判定)」が 36 戸(8%)ありました。

なお、周囲に影響を与えるかどうかについては精査が必要であり、現段階では考慮しておりません。

※)「判定不能」：旗竿地(出入口の通路部分が狭く奥に家の敷地部分が存在する形状の土地)、樹木や他の家屋等により戸建空家等の危険度を十分判定できない建物

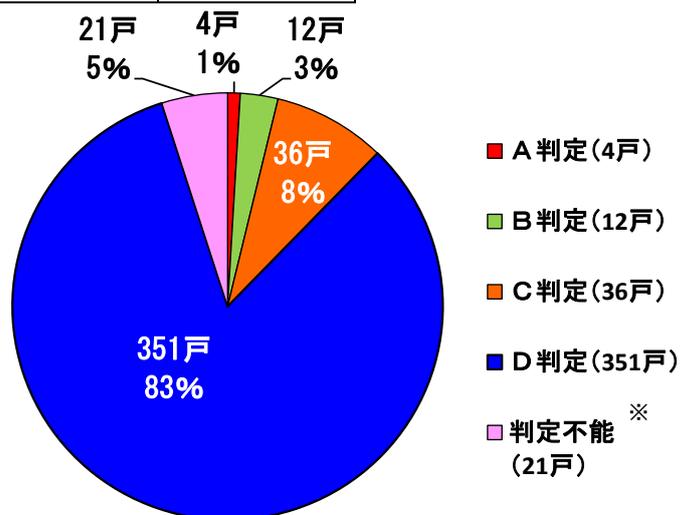


図-1.7 建物の危険度判定結果

(3) 戸建空家等の分布状況

戸建空家等実態調査において把握された戸建空家等戸数(424戸)のうち、318戸(75%)が市街化区域内に存在していることが確認されました。(市街化区調整区域としては106戸(25%))

また、図-1.8「戸建空家等分布図」に示すように、点在する戸建空家等の内、比較的集中している地域としては、旧東海道沿線および昭和40年代～50年代前半に開発された住宅団地(平井・上笠・矢橋・南笠東)周辺があります。

さらに、小学校区別の戸建空家等戸数および空家率は、表-1.10「小学校区別戸建空家等戸数および空家率」および図-1.9「戸建空家等分布図(小学校区別)」を見ると、市街地周辺の草津小学校区が75戸と最も多くなっています。次いで、上笠地区を含む笠縫小学校区が70戸となっています。

空家率では、2%を超える小学校区として、草津(3.40%)、笠縫(2.56%)、常盤(2.46%)、渋川(2.38%)、草津第二(2.26%)の順になっています。

表-1.10 小学校区別戸建空家等戸数および空家率

小学校区名	A判定	B判定	C判定	D判定	判定不能	戸建空家等戸数	個人宅戸数	空家率
志津	1	3	3	32	3	42	2,673	1.57%
志津南	0	1	1	8	0	10	1,827	0.55%
草津	0	1	9	63	2	75	2,203	3.40%
草津第二	0	0	3	11	0	14	619	2.26%
渋川	1	1	3	16	4	25	1,049	2.38%
矢倉	0	2	3	30	1	36	2,192	1.64%
老上	0	0	1	18	1	20	1,388	1.44%
老上西	0	0	2	13	0	15	2,066	0.73%
玉川	0	1	2	16	2	21	1,685	1.25%
南笠東	0	0	0	12	1	13	1,430	0.91%
山田	0	1	2	16	1	20	2,055	0.97%
笠縫	1	1	2	66	0	70	2,737	2.56%
笠縫東	0	0	2	29	1	32	2,297	1.39%
常盤	1	1	3	21	5	31	1,259	2.46%
総計	4	12	36	351	21	424	25,480	1.66%

※)個人宅戸数：(株)ゼンリン社 電子住宅地図(ZmapTOWN II)で個人宅戸数を抽出しています。

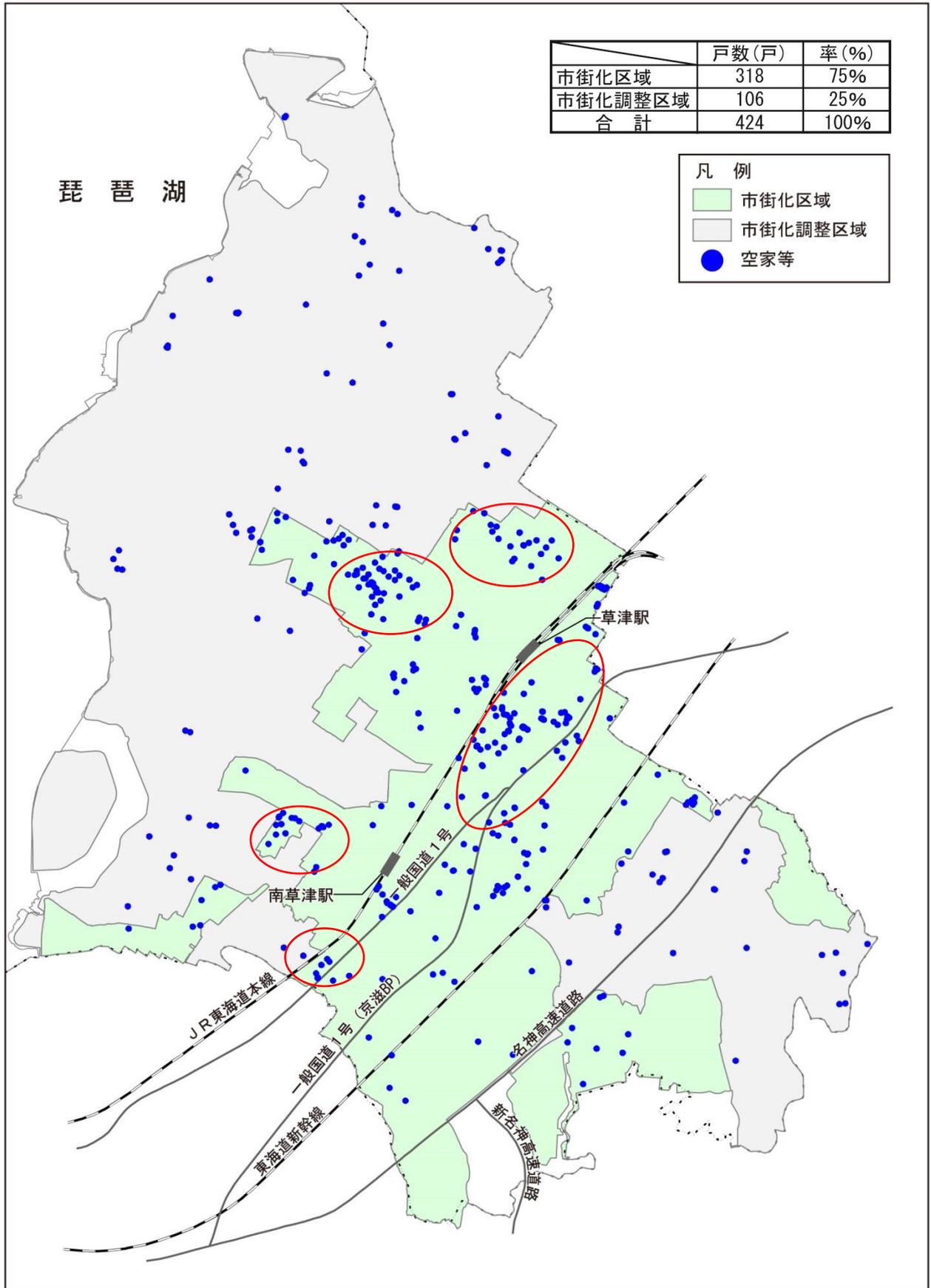


図-1.8 戸建空家等分布図

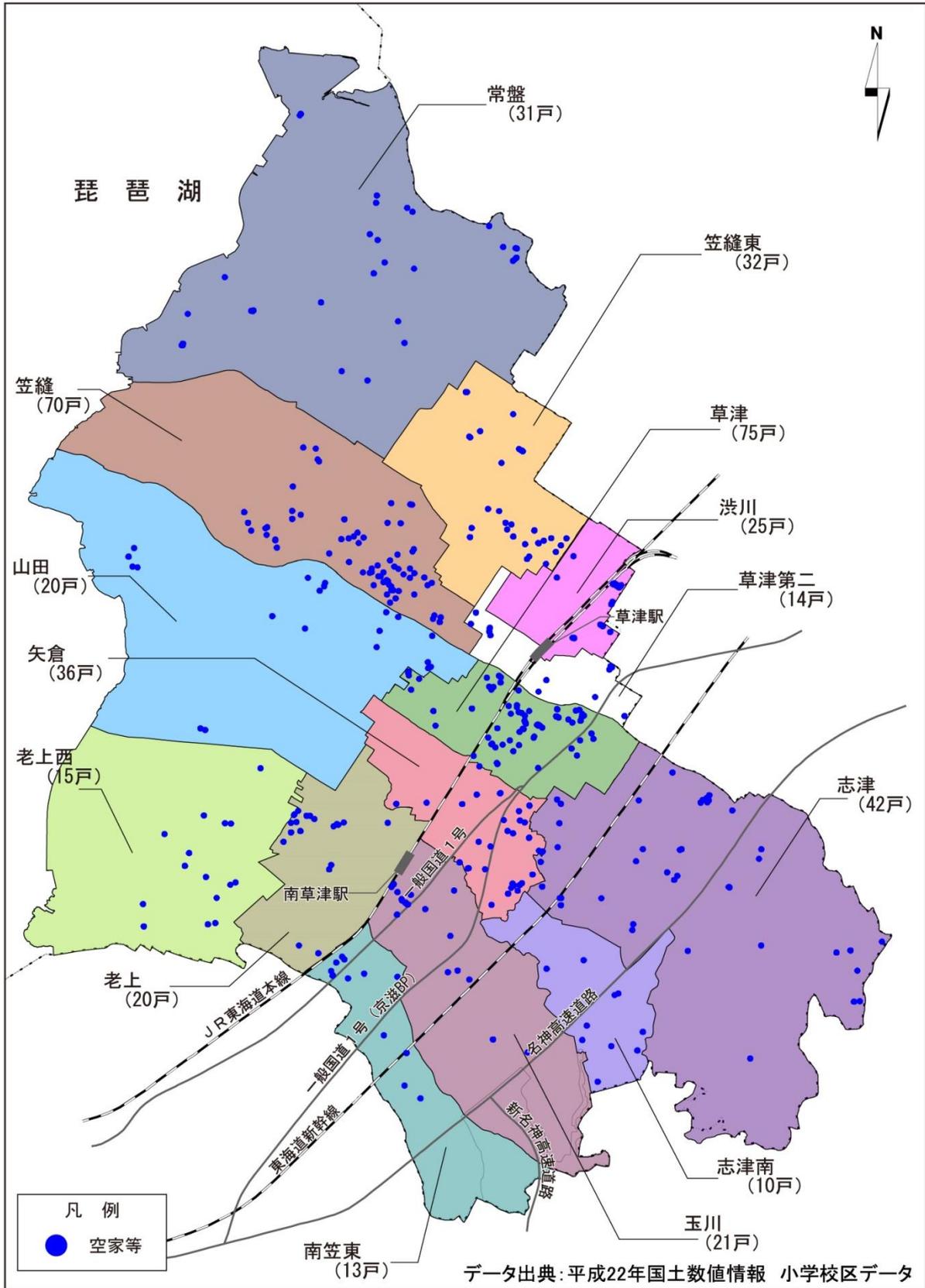


図-1.9 戸建空家等分布図（小学校区別）

注記)

平成 25 年住宅・土地統計調査による本市の空き家の総数は 6,100 戸ですが、長屋・共同住宅を除く戸建住宅は、1,410 戸となります。(図-1.4 参照)

本市が実施した戸建空家等実態調査の戸建空家等の数(424 戸)と住宅・土地統計調査による戸建住宅の空家数(1,410 戸)には大きな乖離がありますが、その主たる要因として次のことが考えられます。

- 住宅・土地統計調査は全国から約 350 万世帯を抽出し調査票を配布して行った統計調査であり、本市が実施した実態調査とは、手法が異なることが考えられます。

2.3 戸建空家等の所有者等の居住地

戸建空家等実態調査で抽出された戸建空家等で、所有者等の連絡先が判明した 381 戸(392 人：共同権利者及び複数権利者含む)について、居住地特性を整理しました。

(1)所有者等の居住地

戸建空家等所有者等の居住地を見ると、表-1.11、図-1.10「戸建空家等所有者等の居住地」に示すとおり、「市内」の 223 人(56.9%)が最も多く、「県内(市外)」の 91 人(23.2%)、「県外」の 78 人(19.9%)の順となっています。

草津市を除く県内では、表-1.12、図-1.11「県内の戸建空家等所有者等の居住地」に示すとおり、「大津市」の 36 人が最も多く、次いで「栗東市」の 17 人、「守山市」の 9 人など隣接市に多く見られます。

表-1.11 戸建空家等所有者等の居住地

区分	人数	率
市内	223	56.9%
県内(市外)	91	23.2%
県外	78	19.9%
合計	392	

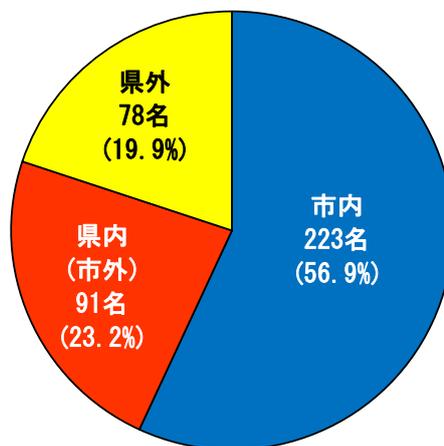


図-1.10 戸建空家等所有者等の居住地

表-1.12 県内の戸建空家等所有者等の居住地

市町村名	人数	市町村名	人数
大津市	36	高島市	2
彦根市	6	東近江市	0
長浜市	1	米原市	0
近江八幡市	0	日野町	1
草津市	223	竜王町	1
守山市	9	愛荘町	2
栗東市	17	豊郷町	0
甲賀市	6	甲良町	0
野洲市	6	多賀町	0
湖南市	4		
		計	314

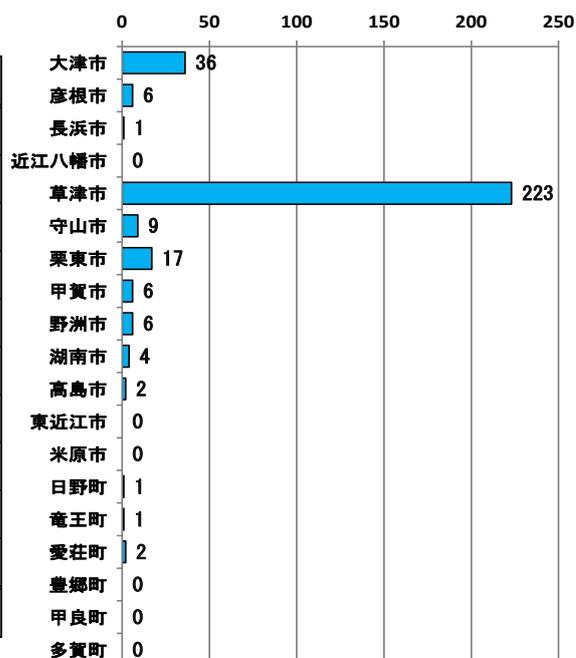


図-1.11 県内の戸建空家等所有者等の居住地

(2) 戸建空家等の所有者等の居住地別危険度

戸建空家等所有者等の居住地別に危険度判定結果を表-1.13、図-1.12「戸建空家等所有者等の居住地別危険度判定結果」に示します。

A判定の戸建空家等所有者のすべてが草津市を含む滋賀県内に居住されています。

表-1.13 戸建空家等所有者等の居住地別危険度判定結果

	A判定	B判定	C判定	D判定	計
市内	4	8	19	171	202
県内(市外)	2	1	7	71	81
県外	0	3	5	64	72

※戸建空家等所有者が未確定及び1建物に複数権利者の存在等により戸建空家等実態調査結果(424件)と同数ではありません。

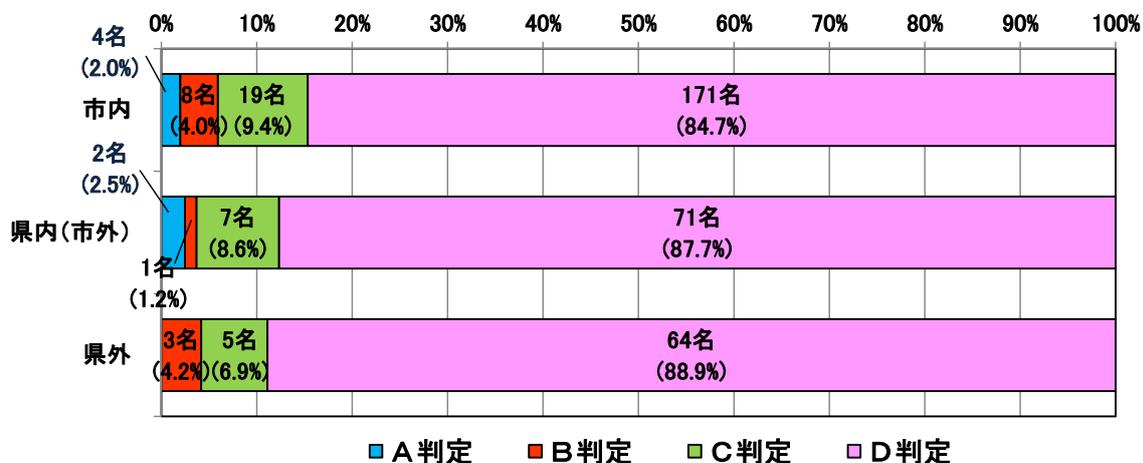


図-1.12 戸建空家等所有者等の居住地別危険度判定結果

3. 戸建空家等の所有者等アンケート調査結果

戸建空家等実態調査で抽出した戸建空家等の所有者等に対し、管理状況や利活用の意向等を確認するため、アンケート調査を行いました。

3.1 戸建空家等の所有者等アンケート調査の概要

抽出された戸建空家等で、所有者等の連絡先が判明した 381 戸（392 人：共同権利者及び複数権利者含む）にアンケート票を送付し、188 人の方から回答（回答率 48.0%「188 人／392 人」）を得られました。

アンケートの主な設問内容は以下に示す、8 項目です。

- ① 現在の管理者
- ② 現在の状態（利用状況等）
- ③ 空家の期間
- ④ 建物の建築年
- ⑤ 空家になった理由（複数回答）
- ⑥ 維持管理の割合（家や庭の手入れ）
- ⑦ 維持管理で困っていること（複数回答）
- ⑧ 今後の活用について（複数回答）

3.2 戸建空家等の所有者等アンケートの主な回答結果

(1)所有者等アンケートの主な設問に対する回答結果「単純集計」

所有者等アンケートの主な設問に対する回答の集計を、表-1.14「所有者等アンケートの主な回答結果「単純集計」」に整理しました。

また、各設問の回答結果を図-1.13～図-1.20 までに整理しました。

表-1.14 所有者等アンケートの主な回答結果「単純集計」

現在の管理者	所有者(81%)、所有者の関係者（親戚等）(13%)、所有者等ではない (5%)
現在の状態	物置・倉庫利用(24%)、改修しないと貸せない(19%)、売却・譲渡予定(15%)
空家の期間	10年以上(35%)、5～10年(18%)、3～5年(16%)
建物の建築年	昭和46年～55年(35%)、昭和36年～45年(17%)、昭和56年～平成2年(14%)
空家になった理由	別の住宅に転居(25%)、相続したが住んでない(22%)、借り手・買い手がいない(19%)
維持管理の割合	ほとんどしていない(23%)、半年に1回(21%)、月に1回(16%)、年に1回(14%)
維持管理で困っていること	困っていることはない(30%)、防災・防犯面が心配(17%)、現住所から遠い(14%)、身体的・年齢的問題(9%)
今後の活用	「(親族含め)自身で利用」(59%)、賃貸・売却希望 (35%)

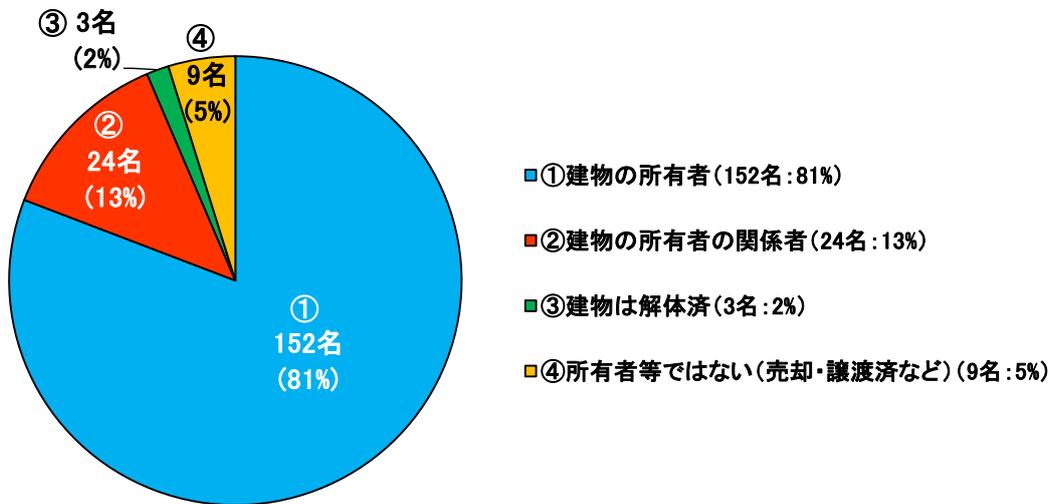
※)単純集計：質問ごとにそれぞれの選択肢に何人が回答したのかを集計した最も基本的な集計結果

①現在の管理者

所有者(81%)

所有者の関係者(親戚等)(13%)

所有者等ではない(売却・譲渡済など)(5%) の順となっています。



合計 188 名

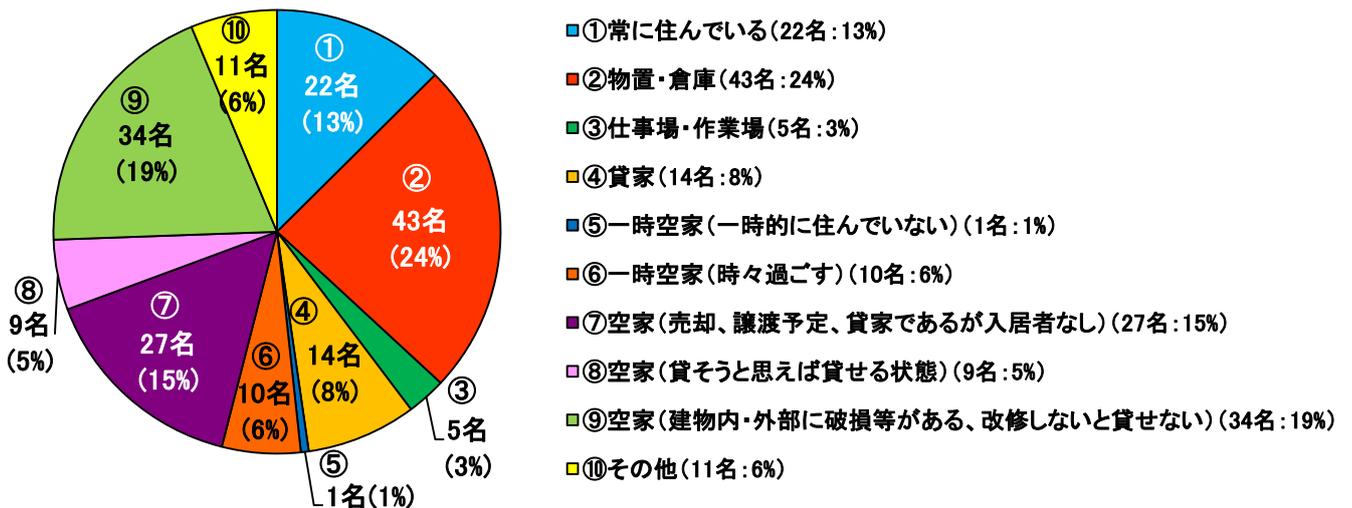
図-1.13 現在の管理者

②現在の状態(利用状況等)

物置・倉庫利用(24%)

空家であり、改修しないと貸せない(19%)

空家であり、売却・譲渡予定(15%) の順となっています。

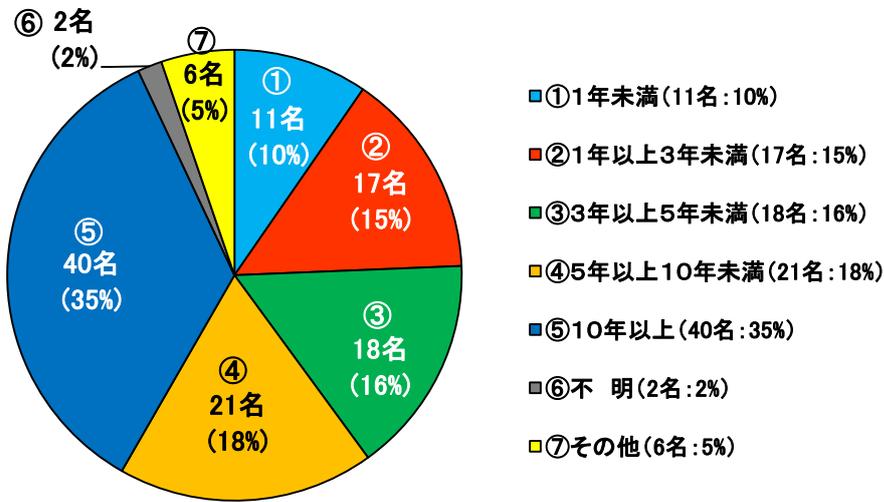


合計 176 名

図-1.14 現在の状態

③空家の期間

10年以上(35%)
 5～10年(18%)
 3～5年(16%) の順となっています。

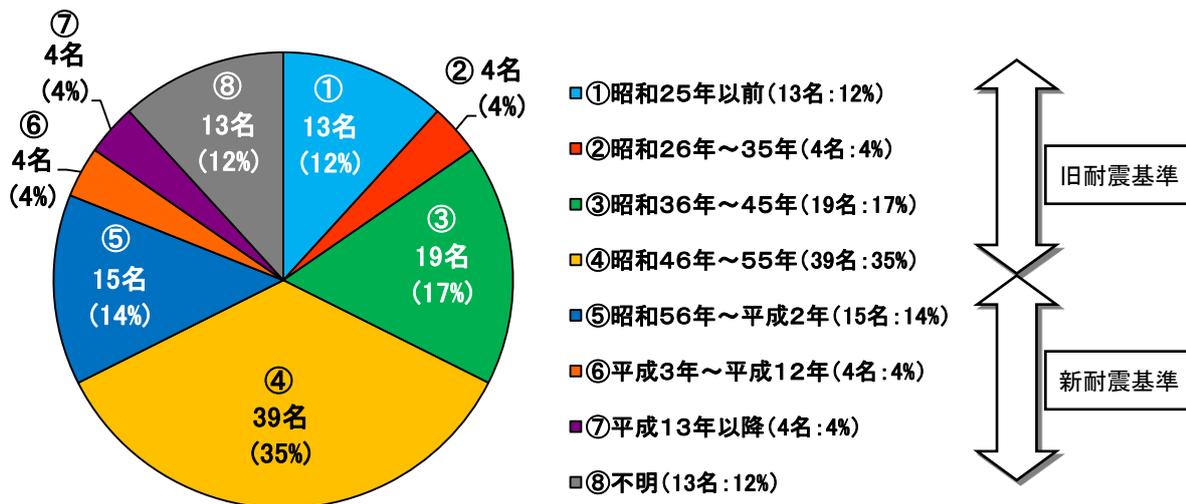


合計 115 名

図-1.15 空家の期間

④建物の建築年

昭和46年～55年(35%)
 昭和36年～45年(17%)
 昭和56年～平成2年(14%) の順となっています。



合計 111 名

図-1.16 建物と建築年次

⑤空家になった理由（複数回答）

別の住宅に転居したため（転勤等で長期不在を含む）（25%）

居住者が死亡、相続したが入居していない（22%）

借り手・買い手がいない（19%）

の順となっています。

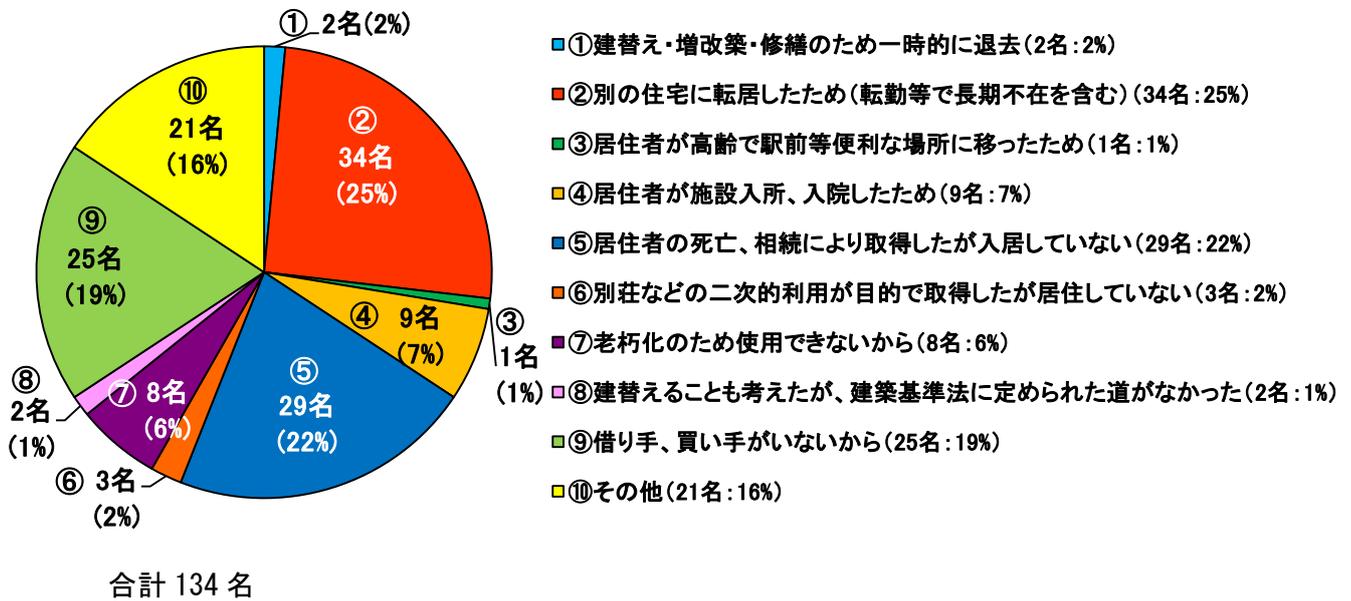


図-1.17 空家になった理由

⑥維持管理の割合（家や庭の手入れ）

ほとんどしていない（23%）

半年に1回程度（21%）

月に1回程度（16%）

の順となっています。

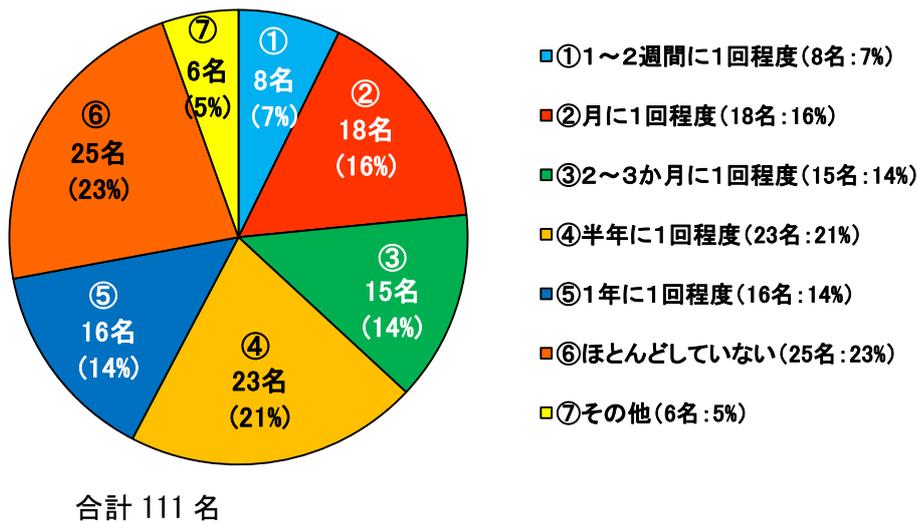


図-1.18 維持管理の割合

⑦維持管理で困っていること（複数回答）

困っていることはない(30%)
 防災・防犯面が心配(17%)
 現住所から住宅までの距離が遠い(14%)
 管理の手間が大変 (12%) の順となっています。

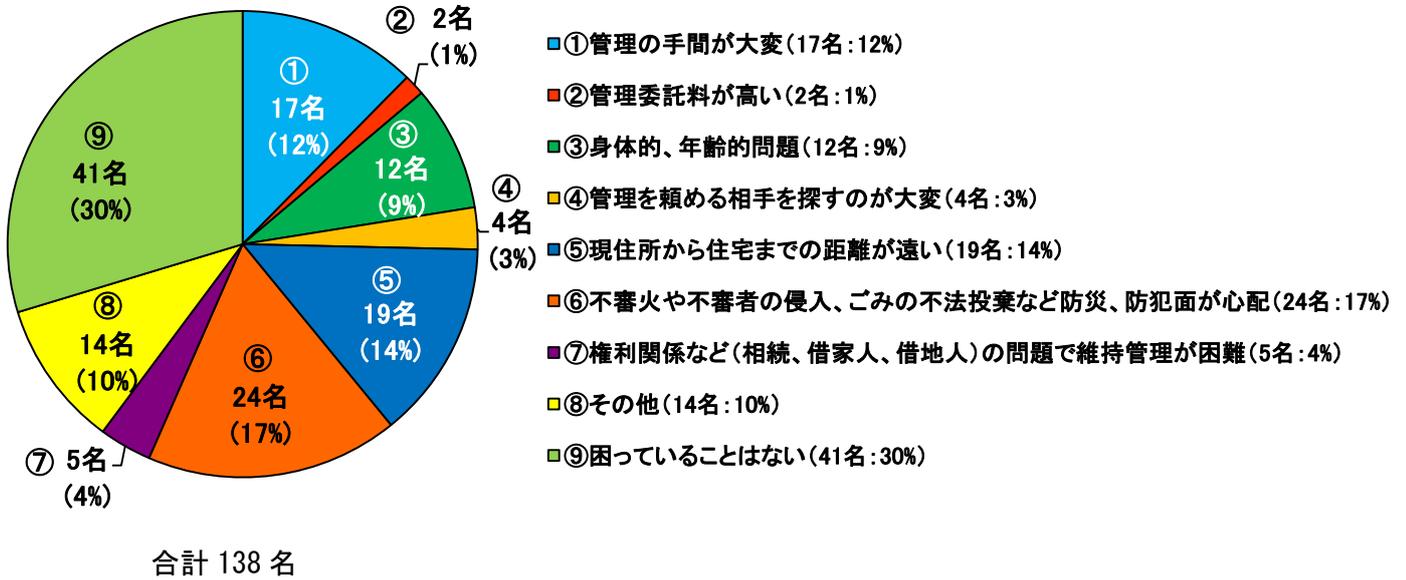


図-1.19 維持管理で困っていること

⑧今後の活用について（複数回答）

他に売却したい(23%)
 予定なし（現状のまま）(17%)
 解体して土地を利用したい(13%) の順となっています。

【補足】◎「(親族含め)自身で利用」(59%) (内訳：10+10+13+9+17=59%)
 ◎賃貸・売却希望(35%) (内訳：10+2+23=35%)

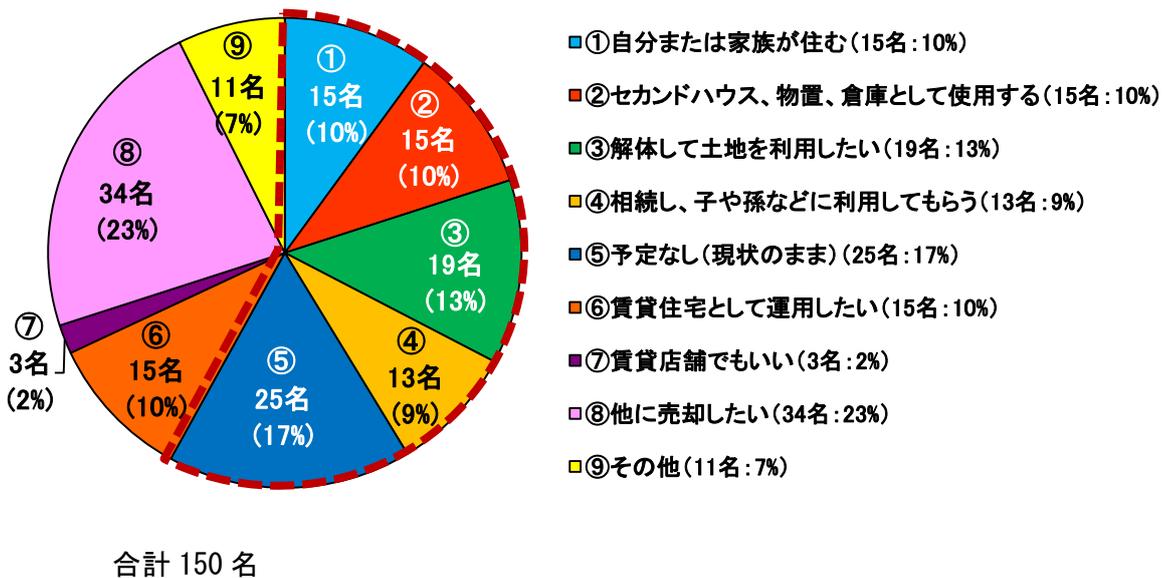


図-1.20 今後の活用について

(2) 所有者等アンケートの主な設問に対する回答結果「危険度判定別」

所有者等アンケートの主な設問に対する回答を「危険度判定別」に集計したものを、表-1.15「所有者等アンケートの主な回答結果「危険度判定別」」に整理しました。

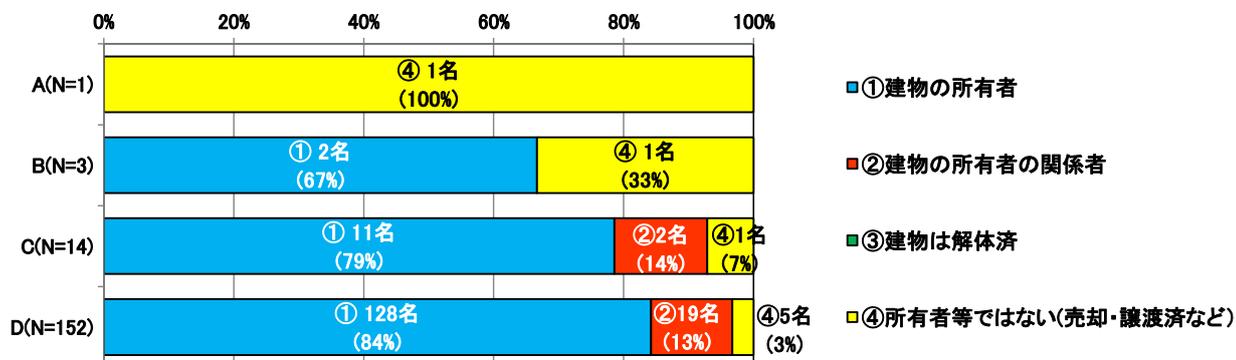
また、各設問の回答結果を図-1.21～図-1.28までに整理しました。

表-1.15 所有者等アンケートの主な回答結果「危険度判定別」

現在の 管理者	A判定建物	1名「所有者等ではない(売却・譲渡済など)」
	B判定建物	2名「所有者」、1名「所有者等ではない(売却・譲渡済など)」
	C判定建物	「所有者」(79%)、「所有者の関係者(親戚等)」(14%)
	D判定建物	「所有者」(84%)、「所有者の関係者(親戚等)」(13%)
現在の 状態	A判定建物	1名「空家であり、改修しないと貸せない」
	B判定建物	2名「居住」、1名「物置・倉庫利用」
	C判定建物	「物置・倉庫利用」(46%)、「空家であり、改修しないと貸せない」(15%)、「その他」(15%)
	D判定建物	「物置・倉庫利用」(23%)、「空家であり、改修しないと貸せない」(20%)、「空家であり、売却・譲渡予定」(16%)
空家の 期間	A判定建物	A判定 1名「5～10年」
	B判定建物	B判定 1名「1年未満」
	C判定建物	C判定 「5～10年」(38%)、「10年以上」(25%)
	D判定建物	D判定 「10年以上」(36%)、「3～5年」と「5～10年」が各々(17%)
建物の 建築年	A判定建物	1名「不明」
	B判定建物	1名「昭和46～55年」
	C判定建物	「昭和36年～45年」(38%)、「昭和25年以前」(25%)と「昭和46年～55年」(25%)
	D判定建物	「昭和46年～55年」(36%)、「昭和36年～45年」と「昭和56年～平成2年」(15%)
空家にな った理由	A判定建物	1名「居住者が死亡、相続したが入居していない」
	B判定建物	1名「別の住宅に転居(転勤等で長期不在を含む)」
	C判定建物	「別の住宅に転居(転勤等で長期不在を含む)」(27%)、「居住者が死亡、相続したが入居していない」(27%)、「借り手・買い手がいない」(18%)
	D判定建物	「別の住宅に転居(転勤等で長期不在を含む)」(23%)、「居住者が死亡、相続したが入居していない」(22%)、「借り手・買い手がいない」(19%)
維持管理 の割合	A判定建物	1名「ほとんどしていない」
	B判定建物	1名「2～3か月に1回程度」
	C判定建物	「ほとんどしていない」(50%)、「月に1回」(25%)、「2～3か月に1回」と「半年に1回」(13%)
	D判定建物	「半年に1回」(22%)、「ほとんどしていない」(18%)、「月に1回」(17%)、「年に1回」(16%)
維持管理 で困って いること	A判定建物	1名は「権利関係(相続、借家人、借地人)の問題で維持管理が困難」、1名は「その他」
	B判定建物	1名「防災・防犯面が心配」
	C判定建物	「困っていることはない」(33%)、「防災・防犯面が心配」(22%)、「身体的、年齢的問題」と「その他」が各々(11%)
	D判定建物	「困っていることはない」(32%)、「現住所から住宅までの距離が遠い」と「防災・防犯面が心配」とが各々(16%)
今後の 活用	A判定建物	1名「予定なし(現状のまま)」
	B判定建物	1名「自分または家族が住む」
	C判定建物	「(親族含め)自身で利用」(70%)、賃貸・売却希望(10%)
	D判定建物	「(親族含め)自身で利用」(57%)、賃貸・売却希望(36%)

①危険度判定別：現在の管理者

- A判定建物 1名「所有者等ではない(売却・譲渡済など)」です。
- B判定建物 2名「所有者」、1名「所有者等ではない(売却・譲渡済など)」です。
- C判定建物 「所有者」(79%)、「所有者の関係者(親戚等)」(14%)となっています。
- D判定建物 「所有者」(84%)、「所有者の関係者(親戚等)」(13%)となっています。

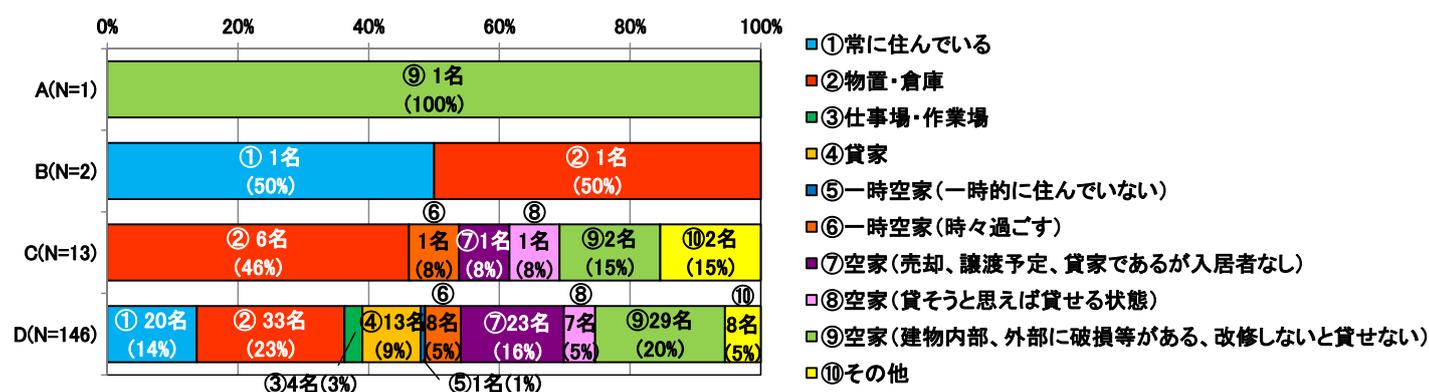


合計 170 名

図-1.21 危険度判定別：現在の所有者

②危険度判定別：現在の状態（利用状況等）

- A判定建物 1名「空家であり、改修しないと貸せない)」です。
- B判定建物 2名「居住」、1名「物置・倉庫利用」です。
- C判定建物 「物置・倉庫利用」(46%)、「空家であり、改修しないと貸せない)」(15%)、「その他」(15%)の順となっています。
- D判定建物 「物置・倉庫利用」(23%)、「空家であり、改修しないと貸せない)」(20%)、「空家であり、売却・譲渡予定」(16%)の順となっています。



合計 162 名

図-1.22 危険度判定別：現在の状態

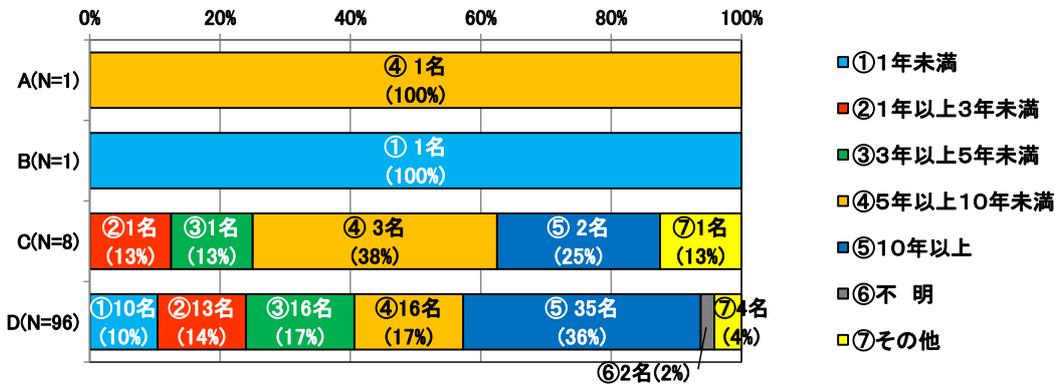
③危険度判定別：空家の期間

A判定建物 1名「5～10年」です。

B判定建物 1名「1年未満」です。

C判定建物 「5～10年」(38%)、「10年以上」(25%)の順となっています。

D判定建物 「10年以上」(36%)、「3～5年」と「5年～10年」(17%)の順となっています。



合計 106 名

図-1.23 危険度判定別：空家の期間

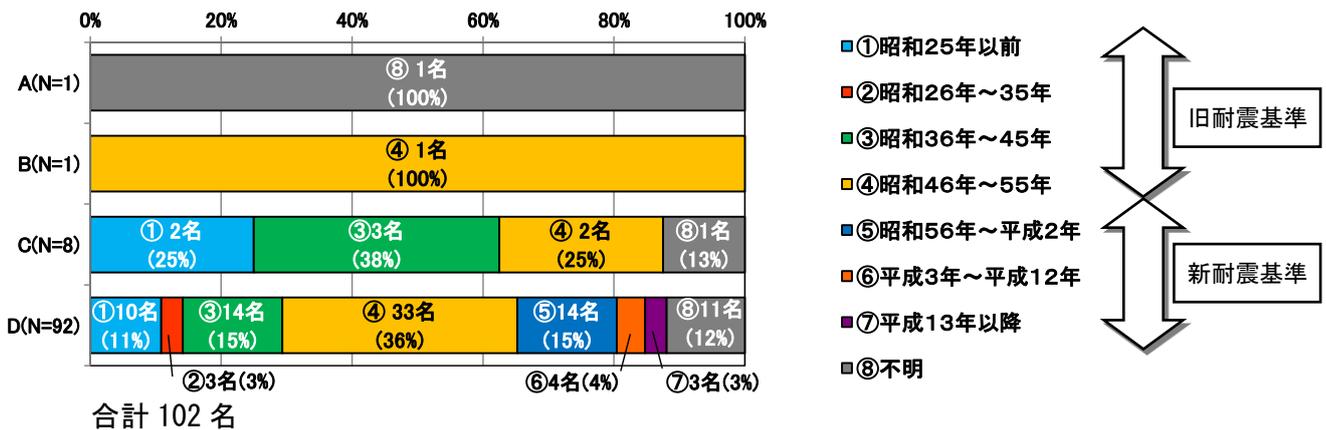
④危険度判定別：建物の建築年

A判定建物 1名「不明」です。

B判定建物 1名「昭和46年～55年」です。

C判定建物 「昭和36年～45年」(38%)、「昭和25年以前」(25%)と「昭和46年～55年」(25%)の順となっています。

D判定建物 「昭和46年～55年」(36%)、「昭和36年～45年」と「昭和56年～平成2年」が各々(15%)の順となっています。



合計 102 名

図-1.24 危険度判定別：建物の建築年

⑤危険度判定別：空家になった理由

A判定建物 1名「居住者が死亡、相続したが入居していない」です。

B判定建物 1名「別の住宅に転居(転勤等で長期不在を含む)」です。

C判定建物 「別の住宅に転居(転勤等で長期不在を含む)」(27%)、「居住者が死亡、相続したが入居していない」(27%)、「借り手・買い手がいない」(18%)の順となっています。

D判定建物 「別の住宅に転居(転勤等で長期不在を含む)」(23%)、「居住者が死亡、相続したが入居していない」(22%)、「借り手・買い手がいない」(19%)の順となっています。

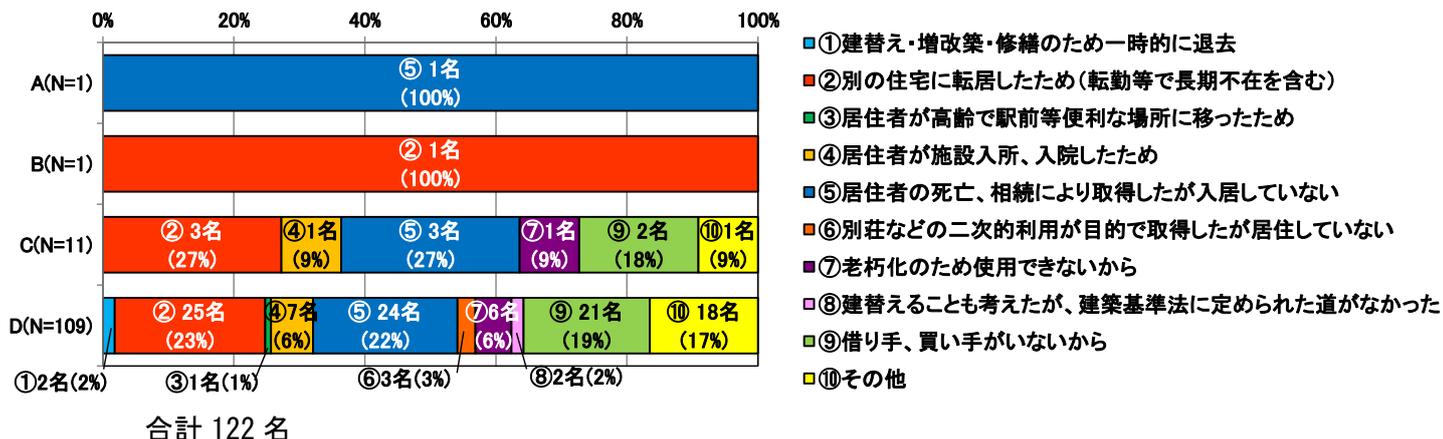


図-1.25 危険度判定別：空家になった理由

⑥危険度判定別：維持管理の割合（家や庭の手入れ）

A判定建物 1名「ほとんどしていない」です。

B判定建物 1名「2～3か月に1回程度」です。

C判定建物 「ほとんどしていない」(50%)、「月に1回程度」(25%)、「2～3か月に1回程度」と「半年に1回程度」が各々(13%)の順となっています。

D判定建物 「半年に1回程度」(22%)、「ほとんどしていない」(18%)、「月に1回程度」(17%)の順となっています。

C・D判定の合計 「ほとんどしていない」(21%：21/100)
 「半年に1回程度」(21%：21/100)
 「月に1回程度」(18%：18/100)

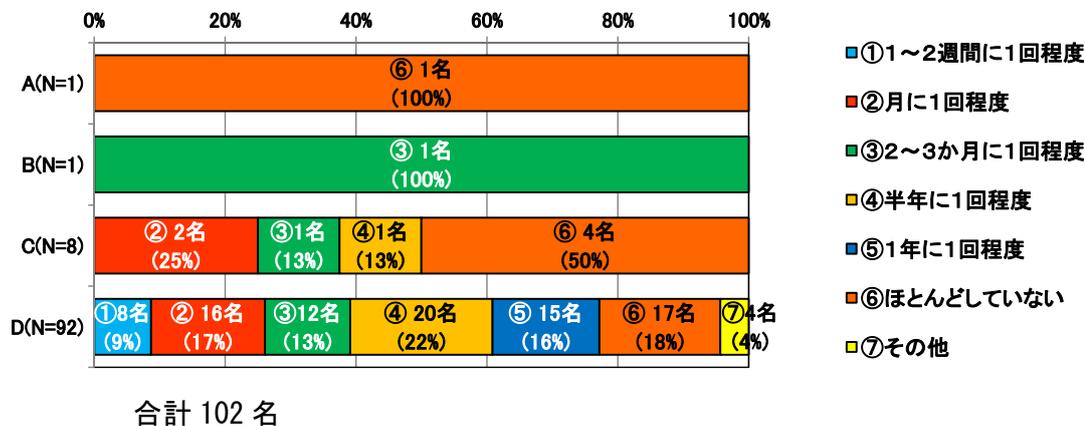


図-1.26 危険度判定別：維持管理の割合

⑦危険度判定別：維持管理で困っていること（複数回答）

- A判定建物 1名「権利関係などの問題で維持管理が困難」、1名「その他」です。
 B判定建物 1名「防災・防犯面が心配」です。
 C判定建物 「困っていることはない」(33%)、「管理の手間が大変」と「防災・防犯面が心配」が各々(22%)、「身体的、年齢的問題」(11%)の順となっています。
 D判定建物 「困っていることはない」(32%)、「現住所から住宅までの距離が遠い」と「防災・防犯面が心配」とが各々(16%)の順となっています。

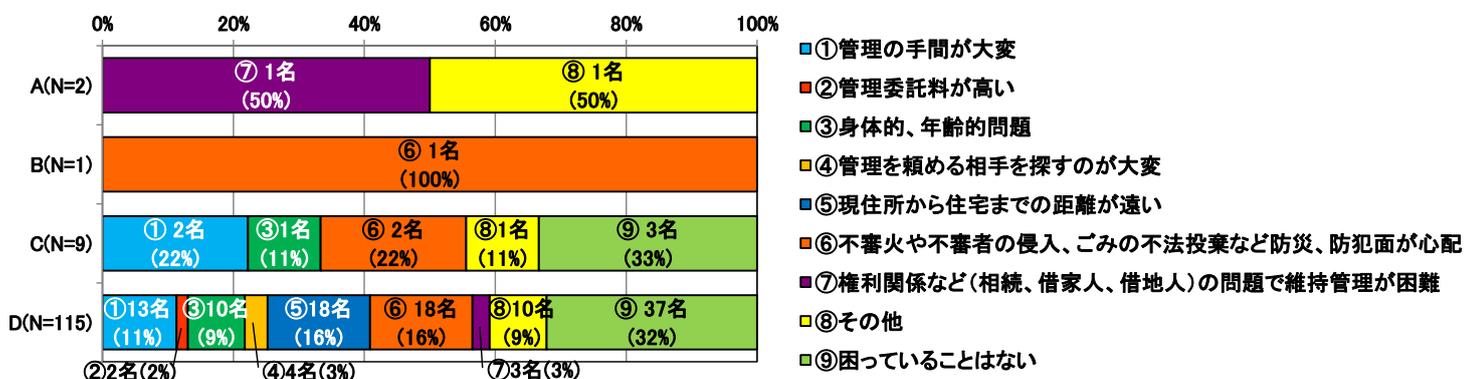


図-1.27 危険度判定別：維持管理で困っていること

⑧危険度判定別：今後の活用について（複数回答）

- A判定建物 1名「予定なし(現状のまま)」です。
 B判定建物 1名「自分または家族が住む」です。
 C判定建物 「解体して土地を利用したい」(40%)、「自分または家族が住む」と「その他」が各々(20%)の順となっています。
 D判定建物 「他に売却したい」(23%)、「予定なし(現状のまま)」(18%)、「セカンドハウス、物置として使用する」と「解体して土地を利用したい」と「賃貸住宅として運用したい」が各々(11%)の順となっています。

C・D判定補足 ◎「(親族含め)自身で利用」
 C：70%(内訳：20+40+10=70%)、D：57%(内訳：9+11+11+8+18=57%)
 ◎賃貸・売却希望
 C：10%(内訳：10=10%)、D：36%(内訳：11+2+23=36%)

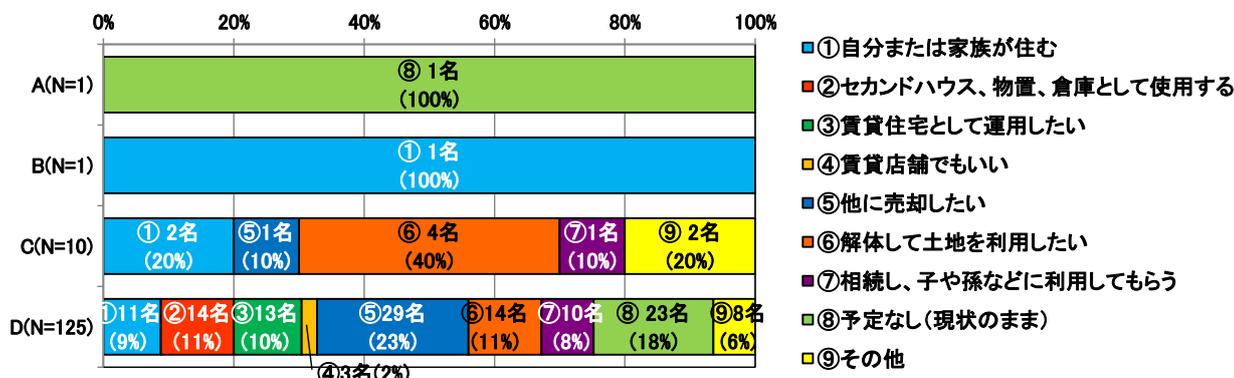


図-1.28 危険度判定別：今後の活用について

3.3 戸建空家等の所有者等アンケート回答者の居住地

所有者等アンケート回答者の居住地を見ると、表-1.16、図-1.29「所有者等アンケート回答者の居住地」に示すとおり、「市内」の112名（59.6%）が最も多く、「県外」の39名（20.7%）、「県内（市外）」の37名（19.7%）の順となっています。

本市を除く県内では、表-1.17、図-1.30「県内の所有者等アンケート回答者の居住地」に示すとおり、「大津市」の14名が最も多く、次いで「栗東市」の7名、「守山市」の5名など隣接市に多く見られます。

表-1.16 所有者等アンケート回答者の居住地

区 分	人 数	率
市 内	112	59.6%
県内（市外）	37	19.7%
県 外	39	20.7%
合 計	188	

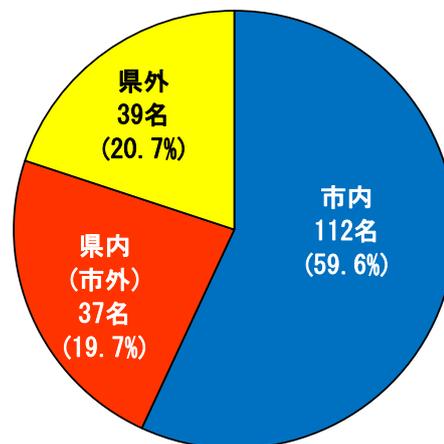


図-1.29 所有者等アンケート回答者の居住地

表-1.17 県内の所有者等アンケート回答者の居住地

市町村名	人数	市町村名	人数
大津市	14	高島市	1
彦根市	3	東近江市	0
長浜市	0	米原市	0
近江八幡市	0	日野町	0
草津市	112	竜王町	0
守山市	5	愛荘町	2
栗東市	7	豊郷町	0
甲賀市	2	甲良町	0
野洲市	2	多賀町	0
湖南市	1		
		計	149

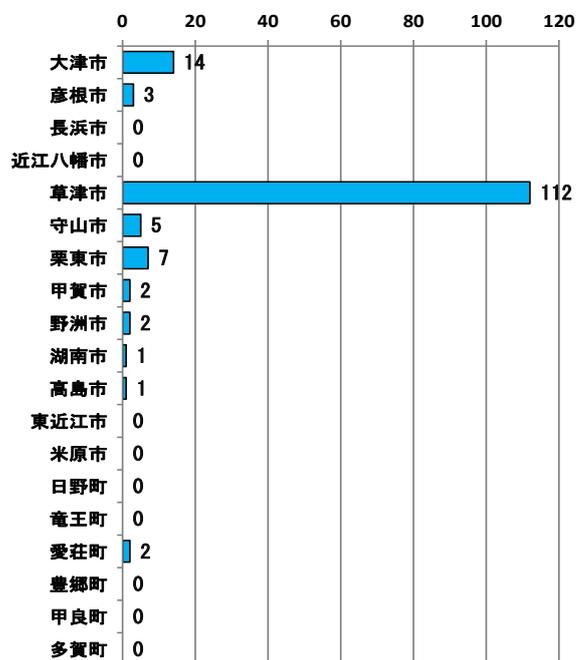


図-1.30 県内の所有者等アンケート回答者の居住地

3.4 戸建空家等の所有者等アンケート回答者の居住地別危険度

所有者等アンケート回答者の居住地別の危険度を表-1.18、図-1.31「所有者アンケート回答者の居住地別危険度」に示します。

A判定の戸建空家等所有者等は1名のみ（市内居住者）が回答しています。

B判定の戸建空家等所有者等では県内および県外居住者の回答がありませんでした。

全体としては、回答率がA判定17%、B判定25%、C判定45%、D判定50%となっており、A・B判定の回答率が低く、C・D判定の回答率の方が居住地に関係なく高くなっています。

表-1.18 所有者等アンケート回答者の居住地別危険度

		A判定	B判定	C判定	D判定	計
市 内		1(4)	3(8)	10(19)	86(171)	100(202)
県内(市外)		0(2)	0(1)	2(7)	30(71)	32(81)
県 外		0(0)	0(3)	2(5)	36(64)	38(72)
合計	数	1(6)	3(12)	14(31)	152(306)	170(355)
	率	17%	25%	45%	50%	

():アンケート配布数

※) 戸建空家等所有者等が未確定および1建物に複数権利者の存在等により戸建空家等実態調査結果(424件)とアンケート配布数は同数ではありません。

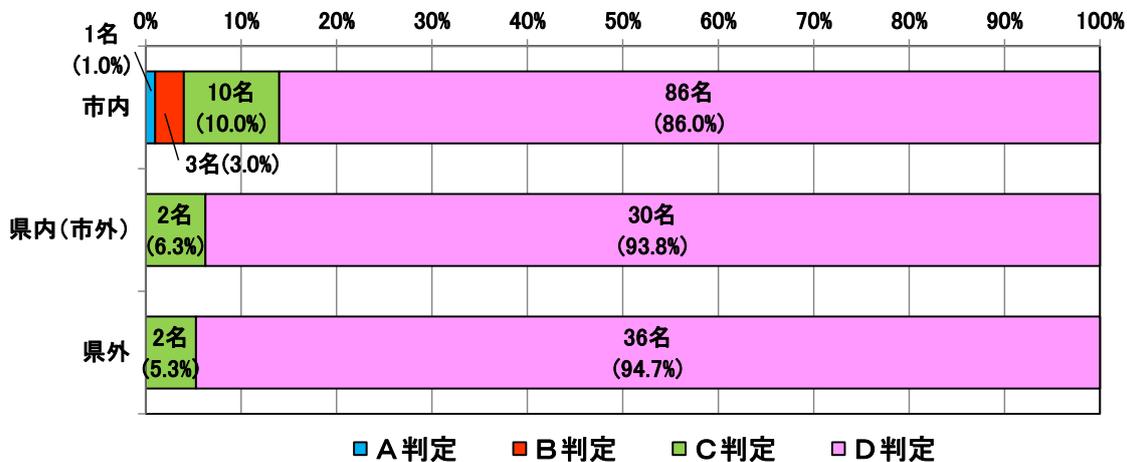


図-1.31 所有者等アンケート回答者の居住地別危険度

4. 本市における戸建空家等の特性と課題

4.1 本市における戸建空家等の特性

(1) 統計データから見た特性

①人口

現状は、全国でも数少ない人口増加傾向にある市で、他市に比較すると高齢化率も低い状況となっています。

なお、人口増が見込める平成42年までの間にあっても、65歳以上人口、75歳以上人口の比率は増加する見込みであり、「高齢化による戸建空家等発生」の要因となっています。

②空き家率

現状の空き家率は、全国および滋賀県の平均より低い水準となっています。

③住宅の老朽化（戸建）

現状では、昭和56年以前の旧耐震基準で建築されたおおよそ築35年を経過している戸建住宅が、戸建住宅全体の約30%と多くなっています。これらの住宅のうち、耐震改修を行っていない住宅は、耐震に関して脆弱であることも留意を要します。

戸建住宅建設のピークは、昭和56年から平成2年の10年間（5,820戸）で、これらの住宅は今後建替え等の更新も考えられますが、今後10年間で築35年を超えることとなります。

(2) 戸建空家等実態調査結果から見た特性

戸建空家等実態調査によると、戸建空家等は市内に点在していますが、旧東海道周辺や昭和40年代～50年代前半の開発団地に戸建空家等が多く発生している状況となっています。

また、戸建空家等の状態は、そのまま、または一部修繕程度で利活用可能なC・D判定のものが424戸中387戸(91%)と多く、危険度が高い・老朽化が激しいA・B判定は16戸(4%)と少ない状況となっています。

(3) 戸建空家等の所有者等アンケート調査結果から見た特性

戸建空家等の所有者等アンケート調査によると、空家になった理由としては、「別の住宅(長期転勤含)に転居(25%)」、「居住者の死亡、相続したが住んでない(22%)」の順に多くなっています。

維持管理の割合については、C・D判定に関して「ほとんどしていない(21%)」、「半年に1回程度(21%)」が多い状況となっており、特にC判定所有者等の50%の方が「ほとんどしていない」と回答とされています。

また、維持管理において困っていることについては、「困っていることはない(30%)」が多い一方、9%の方が「身体的、年齢的問題」と回答されています。

そして、今後の活用としては、「(親族含め)自身で利用」(59%)が多く、不動産流通に乗りにくい状況となっています。

(4) 高齢者世帯の状況から見た特性

本市の高齢者世帯数は、表-1.19「高齢者世帯、子の居住地の推移」に示すように、平成25年に8,880世帯となっており、平成20年の5,550世帯から約3,300世帯増加しています。

また、子の居住地が片道1時間以上かかる世帯は平成25年に1,830世帯となっており、平成20年の910世帯と比べて約2倍に増加し、徐々に遠距離化しています。

表-1.19 高齢者世帯、子の居住地の推移

	高齢者世帯数	内 訳				
		子の居住地			子は いない	不 詳
		一緒に住んでいる	片道1時間未満	片道1時間以上		
H10	2,690	150(5.6%)	1,220	680	540	100
H15	4,020	190(4.7%)	1,790	910	740	390
H20	5,550	310(5.6%)	2,720	910	940	670
H25	8,880	510(5.7%)	4,310	1,830	1,050	1,180

出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

さらに、本市の調査では、表-1.20「高齢者世帯数の推移」に示すように、平成24年に比べ、平成28年では高齢化率が1.17倍、高齢者のみ世帯数が1.05倍、高齢者一人世帯数は1.27倍に増加し、特に高齢者の一人世帯化が進んでいます。

これらのことも、今後戸建空家等の発生要因の1つになると考えられます。

表-1.20 高齢者世帯数の推移

項 目	平成24年度	平成28年度	増加率
高齢者のみ世帯数	5,073	5,342	1.05
高齢者一人世帯数	2,387	3,039	1.27
高齢化率	17.9%	20.9%	1.17

出典：「市調査より」

4.2 本市における戸建空家等に関する課題

これまでの考察から、人口も増加基調の中にあり、危険度の高い戸建空家等も少ないなど、現時点においては、戸建空家等に関する課題としては顕在化していない状況です。

しかし、顕著ではないものの、下記のように短期的な対応が迫られている事項があります。

- ・数は少ないものの危険度の高い（A、B判定）の戸建空家等への対応
- ・人口減少地域における地域活性化方策への戸建空家等活用の貢献

一方、中長期的には、戸建空家等の発生数の増加が予想されるため、今後の本市における戸建空家等に関する課題は3つにまとめられます。

(1) 今後の戸建空家等の発生数の増加が懸念される

本市の空き家率9.2%（住宅・土地統計調査）は全国平均より低く、戸建空家等の増加は他都市に比べて遅いと推測されますが、昭和40年代～50年代前半の開発団地に戸建空家等が多い状況から、中長期的には、これら昭和40年代～50年代前半の開発団地に加え、戸建住宅着工のピークである昭和50年代後半～平成初期といった後発の開発団地において、高齢化に伴う親世代の死亡や子の転居等により戸建空家等の発生数の増加が懸念されます。

(2) 戸建空家等の一層の老朽化の進行と、管理不全な戸建空家等の増加が懸念される

4.1(1)③のように、今後10年間で現時点の戸建空家等の更なる老朽化、老朽戸建住宅の空家化が懸念されます。

アンケート調査結果によると、実態調査における、「そのまま」、または「一部修繕程度」で利活用可能なC・D判定の戸建空家等のうち、維持管理をほとんどされていないものが約20%あります。

これらの戸建空家等については、今後、適切な管理がなされないことにより、建物の老朽化の進行や、植物が繁茂するといった管理不全な状態となる可能性があり、その数が増加することが考えられます。

また、これらC・D判定の戸建空家等の所有者等のうち、維持管理に関して身体的・年齢的な問題で困っている方が約9%おられ、今後、所有者等の高齢化等から、適切な管理がなされず、管理不全となる戸建空家等が増加することが懸念されます。

なお、短期的には、特定空家等に該当する可能性のあるA・B判定の戸建空家等について、数は少ないものの、放置すると隣家や地域に影響を及ぼす可能性が高いため、早期に改善する必要があります。

(3) 戸建空家等の利活用の促進

アンケート結果から、今後の利活用について、「（親族含め）自身で利用」（59%）が多く、C・D判定といった利活用可能な戸建空家等が多く存在するものの、市場流通せずに利活用されていない現状があります。

短期的には、人口減少地域における戸建空家等について、地域コミュニティの維持に多大な影響を及ぼすと思われれます。よって、地域人口の受け入れ、地域活力の活性化の方策に、戸建空家等の利活用が大きな資源として考えられます。

中長期的には、本市の新規開発余地が少なくなる中で、住宅都市としての活力を維持する為には就業世代の人口流入が不可欠であります。その中で、戸建空家等は、人口増の受け皿資源として考えていくことが重要であると思われれます。また、旧耐震基準で建築されたもののうち、耐震改修がなされていないものは、利活用時に支障となる要因と考えられます。

一方、無接道地など都市基盤が脆弱な地域については、戸建空家等の発生により防災面が危惧されることから、除却も含めた利活用を考えることが必要と思われれます。

第2章 戸建空家等対策の基本的な考え方

これまで述べてきたように、本市においても徐々に高齢化が進み、今後、戸建空家等の増加が懸念されます。そのため、中長期的な視点から、まず、戸建空家等にしないための施策を実施し、さらに「魅力的なまちづくりの視点」から戸建空家等の適切な管理や利活用についての施策も推進します。

そこで、本市では以下の4つの方針のもと、戸建空家等対策を実施します。

基本方針1 戸建空家等の発生の抑制

基本方針2 戸建空家等の適切な管理の促進

基本方針3 地域特性に応じた戸建空家等およびその跡地の利活用の促進

基本方針4 所有者等、行政、地域その他の団体・事業者等の協働

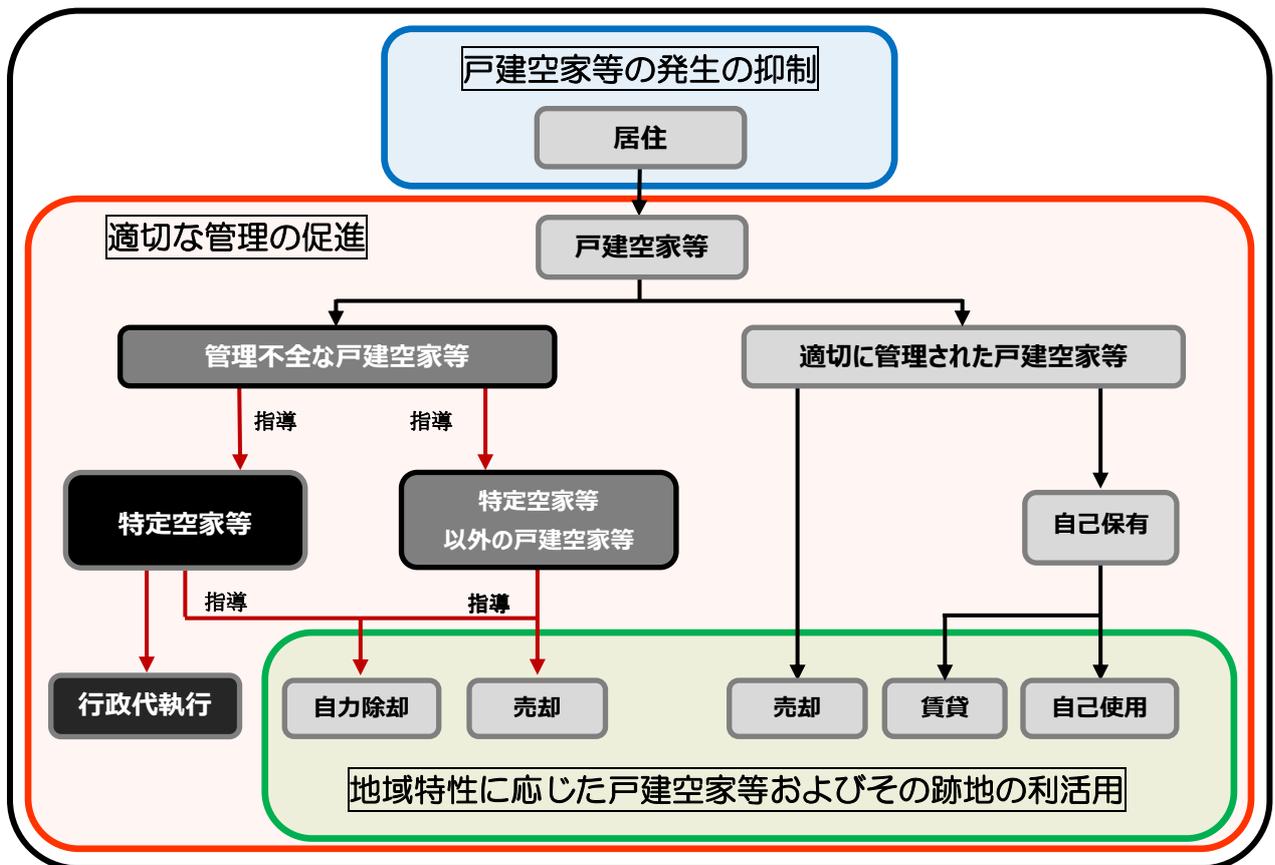


図-2.1 戸建空家等対策の体系イメージ

第3章 戸建空家等対策の基本的施策

1. 戸建空家等の発生の抑制

本市では、戸建空家等にしないための施策を推進するとともに、戸建空家等になる可能性の高い住宅の把握に努め、戸建空家等にさせない施策を推進します。

1.1 市民や所有者等への戸建空家等にしないための啓発

今後、所有者等の事情から新たに戸建空家等が発生することが想定されることから、市広報、ホームページおよびチラシ等によって、戸建空家等にしないための啓発や情報提供等を行います。また、所有者および相続予定者等に資産活用や相続および譲渡等に関する啓発や情報提供等を行います。

具体的な施策としては、以下のような取り組みを行います。

- (1) 地域等との連携による啓発および情報提供
- (2) 不動産セミナー（相続・譲渡等）の開催

例：不動産活用型リバースモーゲージ^{※1}、定期借家借地制度の周知

例：サービス付き高齢者向け住宅^{※2}への移住に伴う、現在の住宅の利活用 等

※1) 不動産活用型リバースモーゲージ

自宅を担保にして銀行などの金融機関から借金をし、その借金を毎月（或いは毎年）の年金という形で受け取ります。最終的に自宅を手放す（可能性が高い）ことはその家を売却することに似ていますが、契約の期間中はその家に住み続けられることが特徴です。

自宅不動産を所有しているが金融資産が乏しく、生活費を賄えない高齢無職者（または低所得者）の生活費の原資として利用されることが多いです。

※2) サービス付き高齢者向け住宅

サービス付き高齢者向け住宅は、主に民間事業者等によって運営され、都道府県単位で認可・登録された賃貸住宅です。「サ高住」・「サ付き」とも呼ばれています。

サービス付き高齢者向け住宅の特長は、一般的な賃貸住宅よりも高齢者が住みやすく、借りやすいことです。また利用権方式ではなく賃貸借方式で契約する施設が多いので、多額の入居金を必要とせず、「入居者の居住の権利」が確保しやすいという点も挙げられます。

1.2 戸建空家等になる可能性の高い住宅（戸建空家等予備軍）への働きかけ

関係部局や地域との連携により、戸建空家等になる可能性の高い高齢者世帯（特に独り暮らし世帯）の把握を行います。そして、戸建空家等となった場合に「所有者等の連絡先」の把握を行います。

2. 戸建空家等の適切な管理の促進

空家特措法第3条で「戸建空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう戸建空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されています。しかしながら、「相続人が不明で放置されている。」「所有者が遠方に居住しており十分な管理ができない。」等、様々な事情により市内全域に戸建空家等が点在しているのが現状です。

そこで、所有者等による第一義的な責任を前提としつつ、所有者等が戸建空家等を適切に管理できるよう次のとおり必要な対策を行います。

2.1 所有者等による適切な管理がされている戸建空家等

所有者等により適切に管理されている戸建空家等については、今までどおり所有者等の責任において適切な管理に努めていただきます。ただし、所有者等の事情により将来的に適切な管理ができなくなる可能性がある場合等には、所有者等の相談内容に応じて情報提供、助言等を行います。また、利活用を望む所有者等には、草津市空き家情報バンクの利用、その他利活用に関する啓発や情報提供等を行います。

2.2 所有者等による適切な管理がされていない戸建空家等

所有者等による適切な管理がされていない戸建空家等については、所有者等が特定できる場合には、市は、所有者等に対して当該戸建空家等を適切に管理するよう利活用および除却等の可能性も含め啓発や情報提供、助言等を行います。

近隣住民や地域から苦情や相談が寄せられた場合は、対象の建物・敷地について、所有者等を確認し、適切に管理を行うよう、郵送（お願い文書等）、電話等で所有者等に直接指導します。

なお、所有者等の死亡、不明等で所有者等の特定ができない場合には、空家特措法に基づき、市において所有者等を調査し、できる限りその相続人等であって当該戸建空家等を適切に管理する義務のある人を特定して適切な管理を促し、利活用等の可能性も含め情報提供、助言等を行います。

2.3 特定空家等に該当する可能性の高い戸建空家等

戸建空家等のうち特定空家等に該当する可能性のあるものは、隣家や地域に影響を及ぼす可能性が高いため、早期に改善する必要があります。

このため、市は、空家特措法の特定空家等と判断するか否かにかかわらず、戸建空家等の所有者等に対し、戸建空家等の状況に応じて、繁茂した雑草や立木の伐採、建物の修繕、建物の除却等周辺的生活環境の保全を図るために必要な具体的かつ効果的な措置をとるよう指導等を行い、早期解決を図るよう努めます。

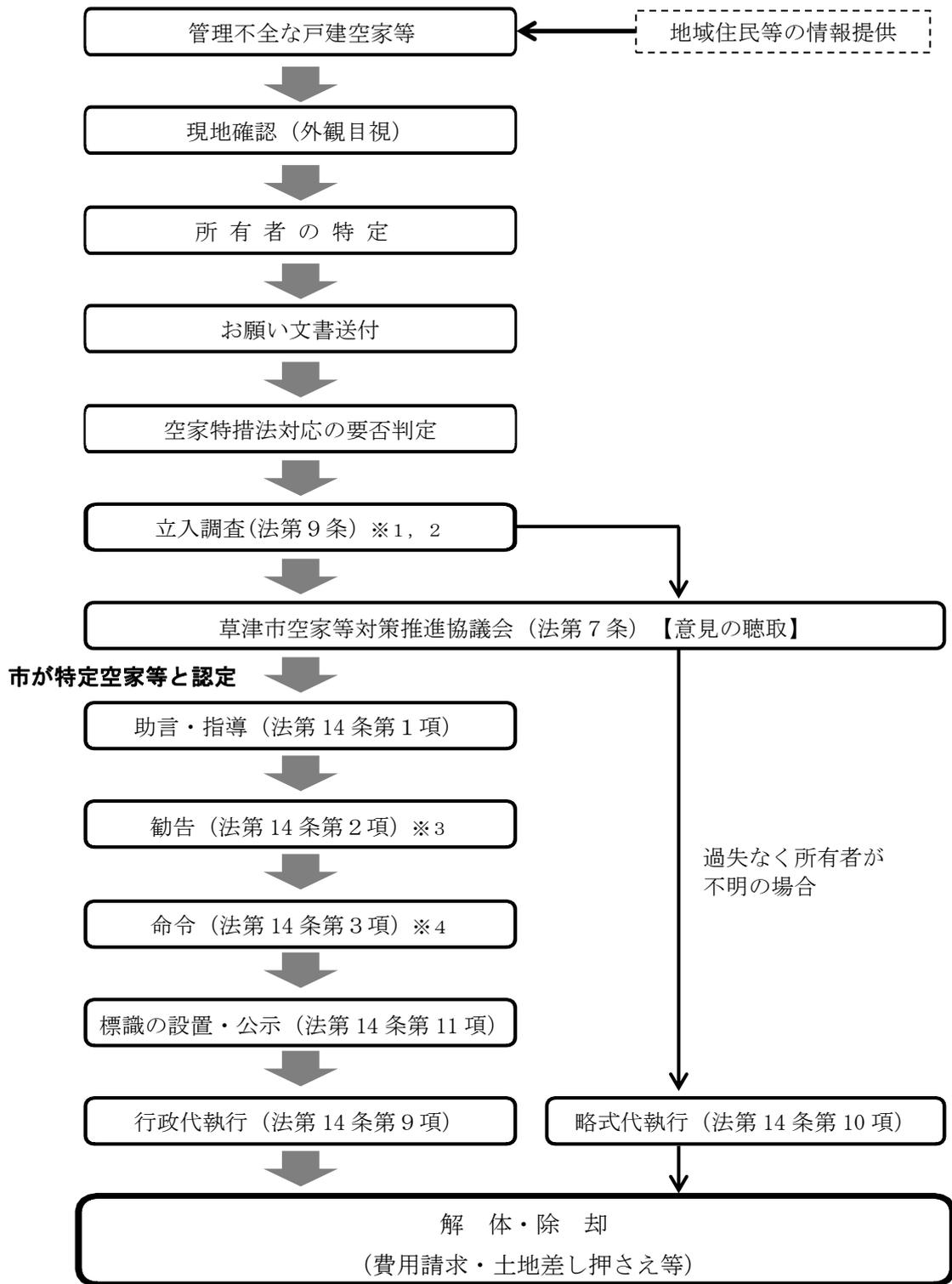
2.4 特定空家等対策

(1) 特定空家等の判断基準

戸建空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国の定める「『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）」の内容とします。

(2) 特定空家等の行政手続き・手順

特定空家等に対する手続きとその手順は、図-3.1「特定空家等に対する手続きとその手順」のとおりとします。



- ※1)所有者が確知できない場合は、第9条3項の規定に基づき、立入調査を行う
- ※2)立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する(法第16条第2項)
- ※3)勧告を受けた建物については、固定資産税等に係る住宅用地の特例を解除する
- ※4)命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する(法第16条第1項)

図-3.1 特定空家等に対する手続きとその手順

3. 地域特性に応じた戸建空家等およびその跡地の利活用の促進

利活用可能な戸建空家等を地域の資源と捉え、リノベーション[※]の普及、中古住宅としての市場流通促進、地域の活動拠点等としての利活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋げるための取り組みを実施します。

※)リノベーション：既存建物の改修により、性能の向上や用途変更を行うこと。

3.1 草津市空き家情報バンクの利用促進等の検討

(1)「草津市空き家情報バンク」の利用促進と制度改善の検討

本市では、平成 28 年 6 月に「草津市空き家情報バンク」を設置し、戸建空家等の利活用を促進するための取り組みを進めています。今後も戸建空家等所有者へのバンク登録、住宅希望者への利用促進の呼びかけ等を行うほか、当バンクをさらに使いやすくするための制度改善を検討します。

なお、本市は、空き家情報バンクの運営に関する協定を(公社)滋賀県宅地建物取引業協会と締結しています。

(2)不動産業界をはじめ各種団体との連携

戸建空家等の市場流動化を活性化するために、戸建空家等所有者等に対し、本市の市場動向、民間取引の現状を広く周知するため、(公社)滋賀県宅地建物取引業協会等の不動産業界をはじめ各種団体と連携して啓発や情報提供を行います。

3.2 戸建空家等の利活用の促進

利活用促進のため、下記のような具体的方策および支援の検討を行います。

(1)住宅としての利活用

本市は、昭和 40 年代前半から常に人口が増加傾向にあり、市街地での市場流動性は高い一方で、市街化調整区域（農地エリア）への転入等は少ないなど地域によって課題が異なります。

住宅としての利活用方法を、表-3.1「戸建空家等の住宅としての利活用事例に関する本市への適用の可能性」に示します。

表-3.1 戸建空家等の住宅としての利活用事例に関する本市への適用の可能性

住宅として利活用		本市への適用の可能性
ア)	人口増加施策として(エリア限定なし)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 42 年までは本市は人口増加が予測され、住宅開発もまだ継続していることから、人口減少地区の活性化方策および農業等の支援に寄与する戸建空家等の利活用が考えられます。 昭和 40 年代～50 年代の開発団地については、居住者の高齢化に伴い戸建空家等になる可能性が高く、民間事業者との連携による利活用促進が考えられます。
イ)	人口増施策 (エリア限定)	
	特定の就労者移住のための受け皿住宅	
ウ)	住宅困窮者のための住宅	

(2) 住宅から他用途への転用

表-3.2「戸建空家等の利活用事例に関する本市への適用の可能性」での本市への適用の可能性を認識したうえで、地域のニーズをもとに、関係部局と連携し、公共性の高い利活用や地域の活性化に資する転用方策および支援を検討します。また、転用先と戸建空家等とのマッチングをスムーズに行える仕組みづくりを検討します。

表-3.2 戸建空家等の利活用事例に関する本市への適用の可能性

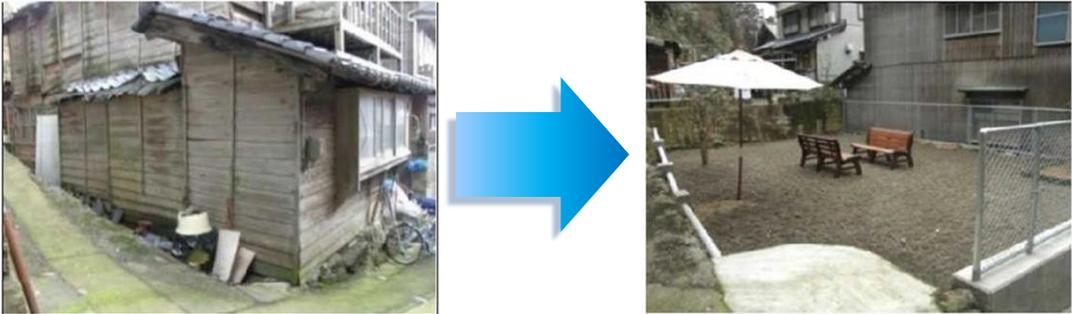
戸建空家等を住宅以外に転用		本市への適用の可能性
ア) 福祉等分野	児童	・地域型保育施設等や育児サロン等の子育て世代の意見交換等の場としての利活用が考えられます。
	高齢者	・本市の高齢者率は20.9%（H28）と全国平均26.7%より低いが、地区においては全国平均を超え、30%近くになっており、今後も高齢者数が増加することが予想されていることから、デイサービス施設等への利活用が考えられます。
	障害者	・現況で施設収容者数は充足されていることや、健常者用に作られた建物を障害者利用に利活用するには設備面でハードルが高いことから、軽度な障害者支援施設への利活用が考えられます。
イ) 商業・業務分野		・商店街周辺および利便性の良い場所について、店舗および事務所等への利活用が考えられます。
ウ) 産業育成分野		・駅周辺等の利便性の良い場所について、サテライトオフィスのような事務所等への利活用が考えられます。
エ) 建築の魅力を引き出した利活用		・歴史的建造物等を発掘し、観光資源としての利活用が考えられます。
オ) その他		・地域のコミュニケーションの場としての利活用が考えられます。 ・多世代交流や地域交流拠点としての利活用も考えられます。

(3) 戸建空家等を除却した跡地の利活用

① 戸建空家等を除却した跡地の利活用事例

戸建空家等を除却した跡地の利活用として、表-3.3「除却跡地の利活用事例」に示すような事例があります。

表-3.3 除却跡地の利活用事例

除却跡地の利活用事例
<p>【ポケットパーク】 福井県越前町</p> <p>: 老朽化した戸建空家を除却し、ポケットパークとして利活用した事例です。</p> 

② 本市への適用の可能性

除却跡地の利活用事例に関する本市への適用の可能性として、無接道地など基盤整備の脆弱な地域において「ポケットパーク、駐輪場、緑地等」への公的な利活用が考えられます。

今後、適切な管理がされておらず、除却が適当な戸建空家等については、整備事例を参考にし、安全・安心なまちづくりの観点からその跡地の有効活用も含め、適宜公共性の高い利活用に対する支援を検討します。

4. 所有者等、行政、地域その他の団体・事業者等の協働

戸建空家等の対策を推進するためには、所有者等だけでなく、行政、地域、団体・事業者等の協働による対応が不可欠です。

そのため、所有者等、行政、地域、団体・事業者等は、それぞれが以下に示すような役割を理解し、相互に連携、協働して戸建空家等に関する対策に取り組むことが必要です。

(1) 所有者等

空家特措法第3条の「空家等の所有者等の責務」で、空家等の所有者又は管理者は、「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」とされており、所有する戸建空家等を責任を持って管理不全な状態にならないよう、適切に管理するように努めるものとします。また、戸建空家等の所有者等となった場合は、地域に管理状況等の情報提供等を行うことや、積極的に戸建空家等の利活用を進めるなど早急な解消に努めるものとします。

- ① 戸建空家等にしない努力
- ② 戸建空家等の適正管理
- ③ 所有者等が利用する予定がないものは、積極的な利活用の推進
- ④ 地域への情報提供

(2) 行政

草津市空き家等対策計画を策定し、これに基づく空き家等に関する対策を実施します。具体的には、所有者、地域住民に情報を提供し、適切な管理が行われていない建物について、適切な管理を促す等の取り組みを実施します。また、戸建空家等および戸建空家等を除却した跡地の利活用を図るための情報提供や支援制度の検討も行います。

- ① 草津市空き家等対策計画の策定および変更
- ② 戸建空家等の適正管理の啓発・指導
- ③ 戸建空家等の積極的な利活用を図るための情報提供や支援制度の検討
- ④ 高齢者世帯における相続等が適切に行われるための情報提供

(3) 地域

良好な地域環境を維持するとともに、地域コミュニティ内の連携を強化する等、戸建空家等の発生・放置がおこらないよう、良好な地域住民間の関係を築くよう努めるものとします。

また、地域内の戸建空家等の情報提供や戸建空家等の適切な管理および利活用にあたって、行政や所有者等と連携して取り組むよう努めるものとします。

- ① 戸建空家等の適正管理、利活用への協力
- ② 行政との情報共有を図り良好な住宅環境の維持

(4) 団体・事業者等

戸建空家等の対策は住宅等の管理だけでなく、流通や地域環境、法規制や地域コミュニティ等様々な課題が伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。そのため、事業者等はその専門的な知識や技術をもって、行政や所有者等が行う戸建空家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど対策の実施に積極的に協力するよう努めるものとします。また、事業者自らが管理する住宅等についても、空家化しないよう適切な管理を行うとともに、空家化した場合は、早急な解消に努めるものとします。

- ① 戸建空家等の適正管理、利活用への協力
- ② 所有者等への市場環境の情報提供
- ③ 行政と協働して相続等の講習会、セミナー等の開催

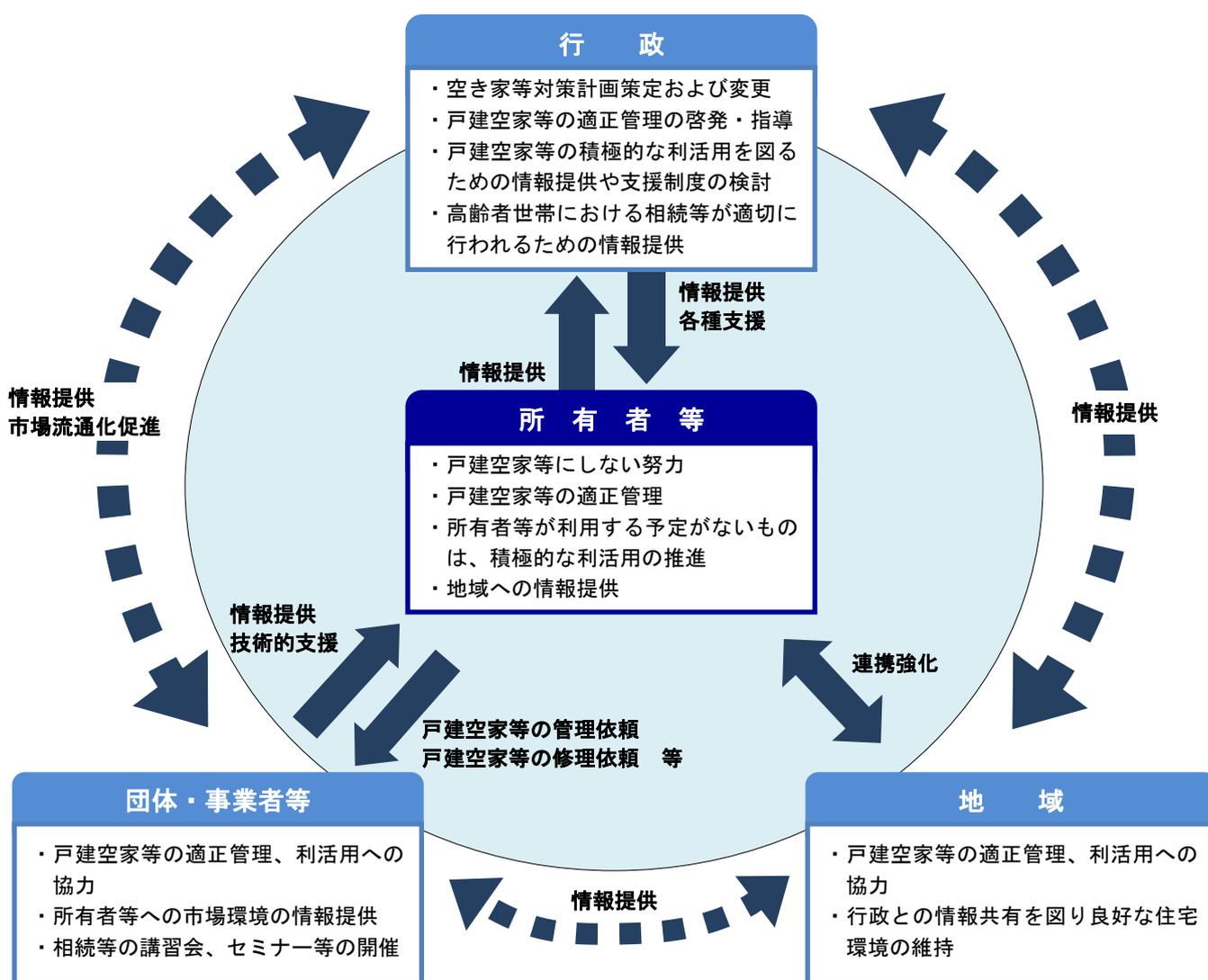


図-3.2 協働のイメージ図

第4章 行政の実施体制等

1. 行政の実施体制

戸建空家等をもたらす問題は、環境や防災、建築等の多分野を横断し多岐にわたることから、庁内関係部署や関係機関が効果的に連携し、対策を実施する必要があります。

そこで、戸建空家等に関する対策を実施するため、次のような体制を整備しています。

1.1 市の実施体制

(1) 草津市空家等対策検討委員会（庁内組織）

草津市空家等対策検討委員会は、戸建空家等に関する課題に対して横断的な連携を図ることで、施策を効率的かつ効果的に展開するために設置しています。

①組織

戸建空家等の対策に係る部局で組織しています。

②所掌事務

戸建空家等に関する課題の解決や情報の共有、戸建空家等の適正管理および利活用の推進に関すること等について検討を行っています。

(2) 草津市空家等対策推進協議会（庁外組織）

草津市空家等対策推進協議会は、空家特措法第7条第1項に規定に基づき設置された協議会で、草津市空き家等対策計画の作成および見直し、特定空家等の認定、行政措置に対する協議を行います。

①組織

委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委託しています。

(ア) 地域住民を代表する者

(イ) 学識経験を有する者

(ウ) その他市長が必要と認めた者

②所掌事務

(ア) 草津市空き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項

(イ) 戸建空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項

(ウ) 戸建空家等の調査および特定空家等と認められる者に対する立入調査の方針に関する事項

(エ) 特定空家等に対する措置の方針に関する事項

(オ) 特定空家等の指定に係る意見聴取

(カ) その他協議会において必要と認められる事項

1.2 関係機関との連携

(1) 消防との連携

地域における戸建空家等の問題の1つとして、放火や不審火による火災発生のおそれがあります。このような問題を未然に防ぐため、消防と連携を図り安全・安心なまちづくりに取り組みます。

(2) 警察との連携

適切に管理されていない戸建空家等は、不審者の侵入等により犯罪が発生する危険性があります。このような問題に対し、警察と連携を図り安全・安心なまちづくりに取り組みます。

1.3 相談窓口の体制

本市における戸建空家等相談窓口（総合窓口）は建築課が担当しており、戸建空家等に関する各種の相談をお受けしています。

(1) 本市の戸建空家等相談窓口

建築課にて下記事項についての相談をお受けしています。

- ①利活用（賃貸・売買）相談
- ②空家管理相談
- ③解体相談
- ④荷物整理相談
- ⑤リフォーム相談
- ⑥耐震診断および耐震改修
- ⑦利活用支援制度周知等
- ⑧相続等生前対策の相談

戸建空家等の利活用については、平成28年6月に「草津市空き家情報バンク」を設置して、登録の呼びかけや情報提供を行っています。

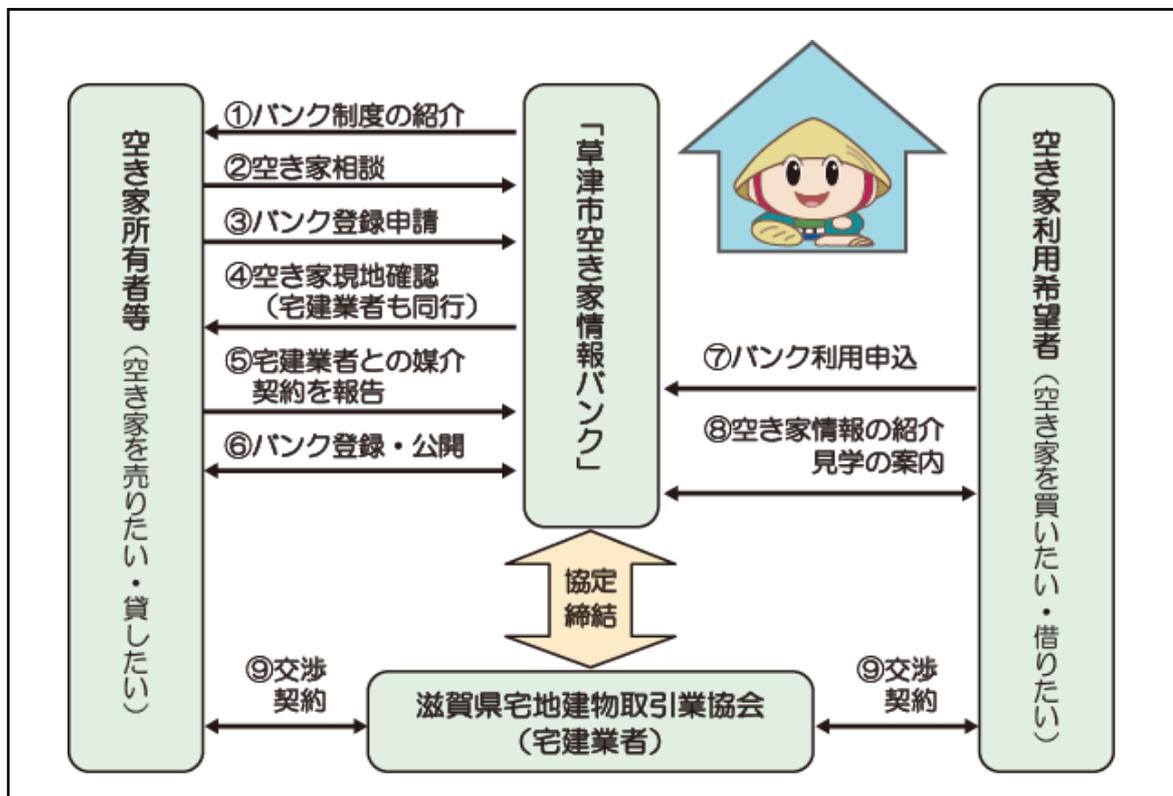


図-4.1 草津市空き家情報バンクのしくみ

なお、問題のある戸建空家等に関する通報は、市に直接されることが多いため、市の担当者が現地を確認し、所有者等に必要な助言等を行うことで、問題の解決に努めます。

また、(公社)滋賀県建築士会と(公社)滋賀県宅地建物取引業協会が中心となり設立された滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会や、滋賀県建築士事務所協会等の相談窓口と連携を図ります。

(2) 業界団体等における空き家相談窓口

空き家相談の業界団体等の窓口は、表-4.1「業界団体等における空き家相談窓口」のとおりです。

表-4.1 業界団体等における空き家相談窓口

団体名称	滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会
連絡先	滋賀県大津市におの浜1丁目1番18号 建設会館3階 TEL/077-522-1615 FAX/077-523-1602 HP/http://shiga-akiya.jp/
団体名称	(一社)滋賀県建築士事務所協会
連絡先	滋賀県大津市におの浜1丁目1番18号 建設会館3階 TEL/077-526-4476 FAX/077-522-9610 HP/http://www.shiga-jk.jp/
団体名称	(公社)草津市シルバー人材センター
連絡先	滋賀県草津市志那町2554番地1 TEL/077-568-8881 FAX/077-568-8883 HP/http://www.sjc.ne.jp/kusatsu/

2. 戸建空家等の情報管理

2.1 戸建空家等管理データベース

実態調査等により把握した戸建空家等の情報は、図-4.2「戸建空家等の情報管理」に示すような、戸建空家等管理データベースを作成し、戸建空家等情報の一元管理を図り、戸建空家等対策等に活用します。

また、新たに住民等から寄せられた情報や、調査を行った事案については随時データを更新します。

戸建空家等への措置内容やその履歴は、戸建空家等管理台帳内に記載し、継続的に把握していくとともに、関係課と連携した取り組みを行うため、情報の共有化を図ります。

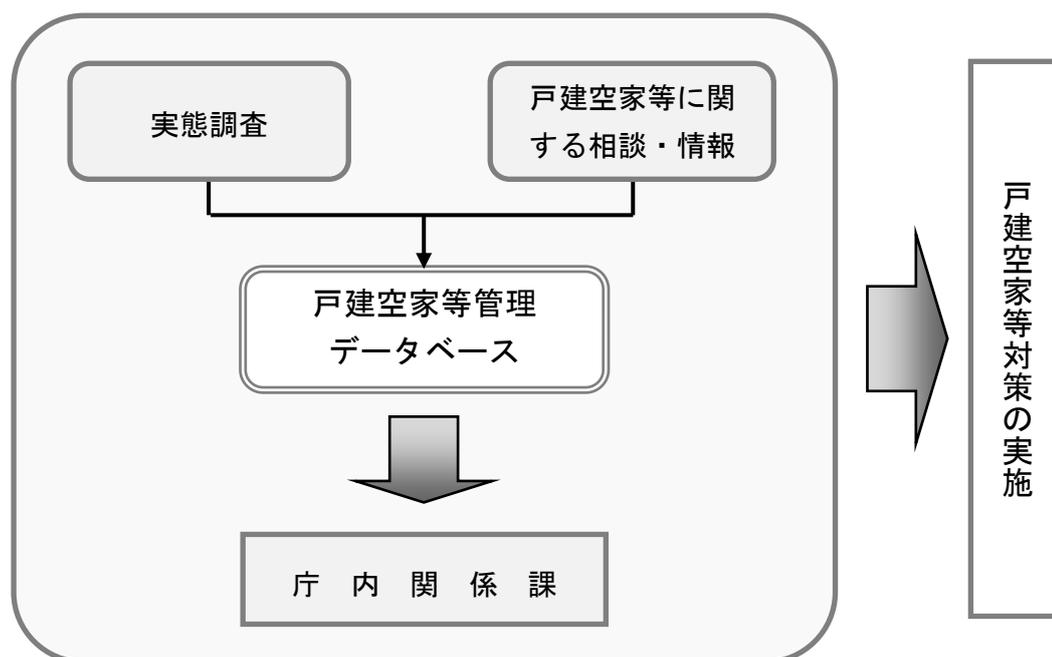


図-4.2 戸建空家等の情報管理

2.2 継続的な調査の実施

平成28年度に実態調査を行いました。戸建空家等の状況は変化していくことから、町内会や地域住民等との連携により今後も継続的に戸建空家等の調査および把握を行います。

また、平成28年度に実施した戸建空家等実態調査の結果に基づくフォローアップに努めます。

3. 戸建空家等支援制度

戸建空家等に関するその他の対策として、必要に応じて支援制度の検討をします。

なお、他自治体では以下のような事例があります。

- (1) 建物管理支援：所有者等に対する管理費助成
- (2) 解体・除却支援：老朽危険戸建空家等の解体・除却費助成
- (3) リフォーム支援：戸建空家等を住居、店舗等で利活用する場合のリフォーム費補助

4. 計画の進行管理

戸建空家等は、人口および世帯数の推移や高齢化の進行、住宅の供給状況等様々な要因により発生し、今後も増加していくものと考えられます。こうしたことから、戸建空家等対策は、短期的な取り組みと併せて、中長期的な視点から取り組みを継続・発展させていくことが重要となります。

そのため、本計画の進行について草津市空家等対策推進協議会に報告し、検証を行い必要に応じて計画の見直しを行います。

なお、検証の期間は、草津市空家等対策推進協議会委員の任期に合わせて行うものとします。

第5章 共同住宅の空き住戸対策

1. 共同住宅の現状

現在、本市内には、約 1,350 棟の共同住宅があり、図-5.1「共同住宅分布図」に示すとおり、JR東海道本線と東海道新幹線に挟まれたエリアと、草津駅および南草津駅周辺に多く分布しています。

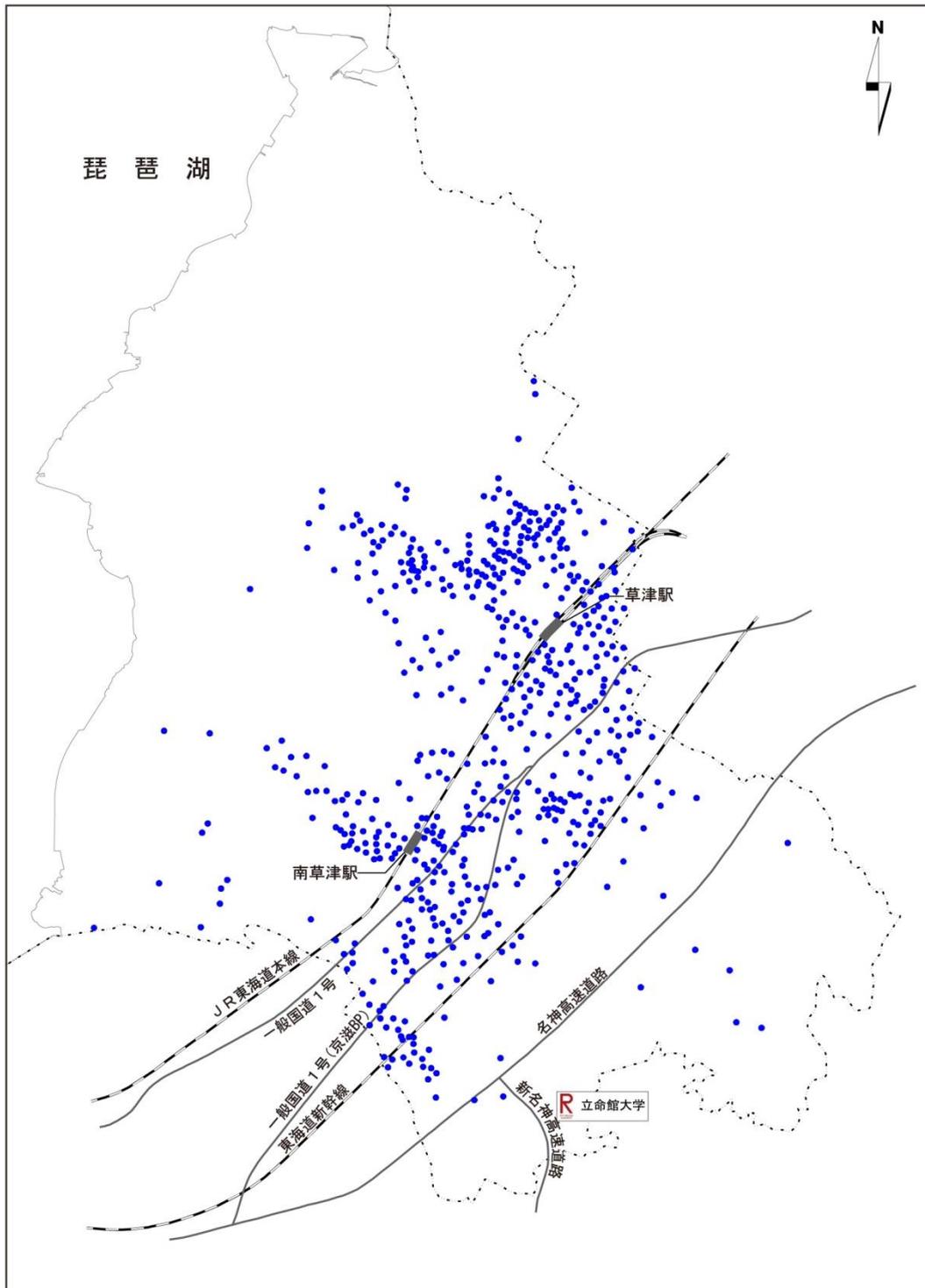


図-5.1 共同住宅分布図

2. 共同住宅の課題

共同住宅は、大阪、京都のベッドタウンとして発展してきた本市の人口増加を下支えしてきた重要なストックです。また、立命館大学びわこ・くさつキャンパスの開学に伴い、南草津駅周辺で多くの学生アパート、マンションが建設されました。

一方で、平成27年4月の立命館大学のキャンパス再編に伴い、びわこ・くさつキャンパスの経営学部が大阪府茨木市に移転したことにより、市内居住の約1,500～2,000名の学生が減少しています。

その結果、学生向けのワンルームのアパート、マンションにおいて空き住戸が発生していると考えられます。

共同住宅については、当面、ワンルームを中心に動向に注視していきます。

3. 共同住宅の空き住戸対策

今後、共同住宅の空き住戸について実態の把握に努めるとともに、利活用の方策等を検討します。

表-5.1 共同住宅（アパート・マンション）の利活用例

項目	棟まるごと利活用	空き住戸	空き住戸 (ワンルーム)
住居として	<ul style="list-style-type: none"> ・住居 ・セルフリノベーションルーム 		
	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅困窮者対策用住居 		
住宅以外に転用 ^{※1}	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィスビル ・宿泊施設 ・社会福祉施設 (児童・高齢者・障害者等) 	<ul style="list-style-type: none"> ・サテライトオフィス ・宿泊施設 ・小規模託児所 	<ul style="list-style-type: none"> ・サテライトオフィス ・宿泊施設
その他	除却 ^{※2}	—	—

※1) 住宅以外に転用する場合は、建築基準法、消防法等用途に応じた設備対策が必要

※2) 老朽化建物については、除却後の跡地利活用に依りて対処

■草津市都市計画部建築課

〔住所〕 〒525-8588 滋賀県草津市草津三丁目13番30号

〔電話〕 077-561-2378（建築指導グループ）

〔FAX〕 077-561-2486

〔電子メール〕 kenchiku@city.kusatsu.lg.jp