

草津市の空き家対策の状況等



草津市の戸建空家等の状況

令和4年度実施 戸建空家等実態調査結果

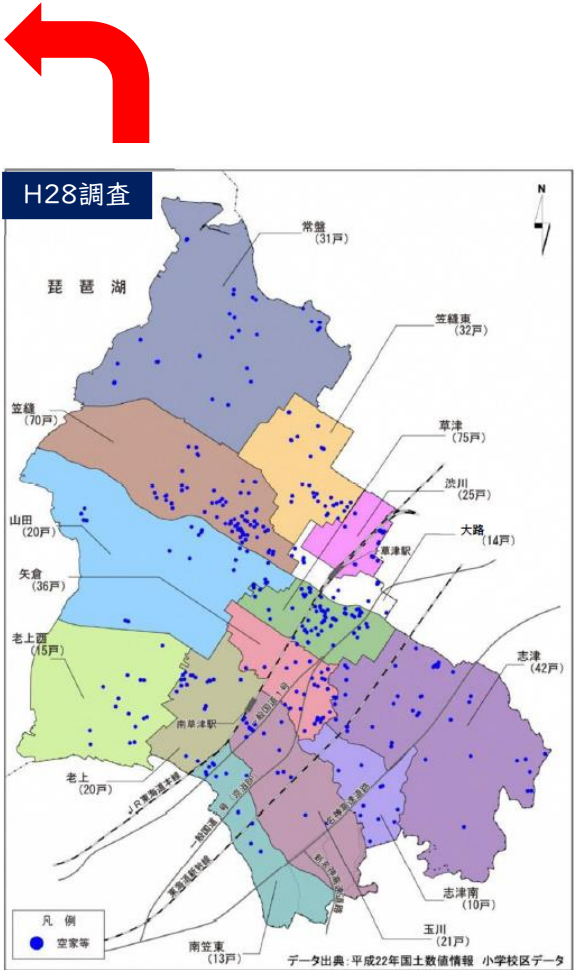
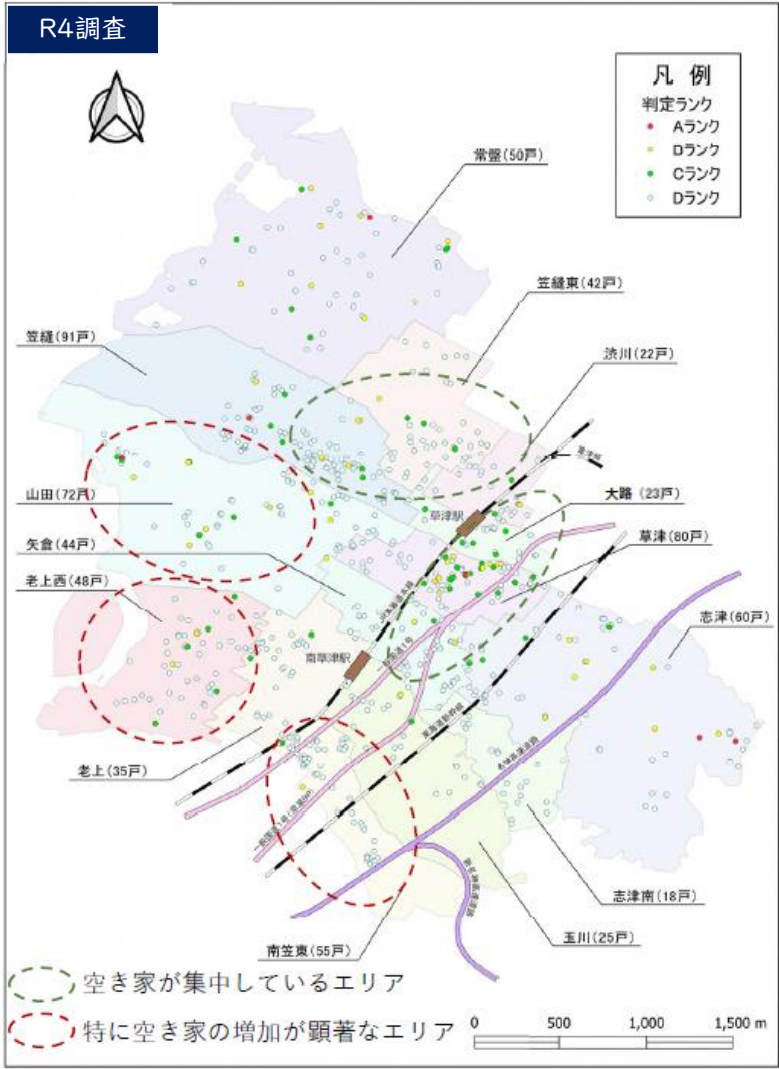


表 現地調査で判明した空き家数（前回調査との比較）

参考：外観の総合評価

評価	内容
A	老朽化などが著しく現況利用は困難
B	老朽化などが進み現況利用支障あり
C	損傷も少なく小規模修繕で利用可能
D	特段の問題はなく現況で利用可能

前回調査（平成 28 年）

	空き家数	
A	4	0.9%
B	12	2.8%
C	36	8.5%
D	351	82.8%
合計	424	100.0%

今回調査（令和 4 年）

	空き家数		増加数
A	6	0.9%	+2
B	47	7.1%	+35
C	59	8.9%	+23
D	553	83.2%	+202
合計	665	100.0%	+241

※前回調査は「判定不能」が 21 戸あり

表 学区地区別 空き家数（前回調査との比較）

	前回調査（H28）		今回調査（R4）		増減数		
	空き家数	うち A判定	空き家数	うち A判定	空き家数	（増減率）	うち A判定
志津	42	1	60	2	+18	42.9%	+1
志津南	10	0	18	0	+8	80.0%	±0
草津	75	0	80	1	+5	6.7%	+1
大路	14	0	23	0	+9	64.3%	±0
渋川	25	1	22	0	△ 3	-12.0%	△1
矢倉	36	0	44	0	+8	22.2%	±0
老上	20	0	35	0	+15	75.0%	±0
老上西	15	0	48	0	+33	220.0%	±0
玉川	21	0	25	0	+4	19.0%	±0
南笠縫	13	0	55	0	+42	323.1%	±0
山田	20	0	72	1	+52	260.0%	+1
笠縫	70	1	91	1	+21	30.0%	±0
笠縫東	32	0	42	0	+10	31.3%	±0
常盤	31	1	50	1	+19	61.3%	±0
合計	424	4	665	6	+241	56.8%	+2

調査結果まとめ

- ・現地調査で確認された空き家は665戸で前回（平成28 年度 424戸）より241戸増加（6年で約1.5倍）しました。
- ・老朽化が進んでいる空き家（B判定）が増加しています。
- ・旧東海道沿線や昭和40～50 年代の開発団地、市街化調整区域に空き家が多く立地しています。

戸建空家等の課題

今後、既存ストックの老朽化・空き家化が懸念される中で、居住段階からの「空き家を発生させない」予防的な対策を、既存の取組に加えて進めていくことが求められます。

草津市空き家等対策計画の基本方針等

○計画の基本方針および関連する令和5年度の主な取組、成果指標

基本方針	基本的施策に基づく主な取組・事業	関連する令和5年度の主な取組
戸建空家等の発生抑制	○ <u>空き家の発生予防に係る啓発</u> （住宅の相続セミナーなど） ○高齢者世帯の状況把握・働きかけ（将来の活用意向や連絡先の把握など）に関する取組（検討） ○住宅の維持管理や空き家対策に関する住教育の普及促進	戸建空家等の発生を未然に防止するため、住宅の相続セミナーや司法書士による無料相談会を同時開催しました。 参考：セミナー参加者数 <u>28名</u>
戸建空家等の適切な管理の促進	○ <u>適正管理に係る所有者への助言・指導</u> ○ <u>管理不全空家等の判断基準、行政手続き等</u> （空家特措法改正への対応） ○ <u>特定空家等に対する指導・勧告</u> ⇒ 今回検討課題	管理不全空家家に対して、現地確認と所有者の特定を行い、必要に応じて文書送付、電話連絡や直接訪問などにより適正に管理するよう指導を行いました。 参考：指導件数 <u>26件</u> （うち反応改善有 <u>23件</u> ）
地域特性に応じた戸建空家等およびその跡地の活用の促進	○ <u>空き家の利活用等の促進（空き家サポート事業）</u> ○市内外の地域等による空き家対策の取り組み事例の情報発信 ○ <u>空き家の除却等促進に係る補助（検討）</u> ○ <u>空き家の地域拠点としての利活用の促進</u> ○空き家の利活用促進に係る補助（検討）	・令和4年度に県内不動産2団体と締結した「草津市空き家サポート事業連携協定」に基づき、課題を抱えた空き家所有者に対する相談員派遣事業を実施しました。 参考：相談員派遣事業申込者数 <u>13名</u> ・老朽化が著しい空き家の除却を促進するための補助制度を創設（令和6年度開始）しました。

成果指標	現状		目標	
戸建空家等戸数（空家実態調査結果）	665戸	R4	750戸程度に抑制	R15
空き家所有者等の空き家サポート事業利用人数	0件	R4	延べ50件	R6～R15

管理不全空家等および特定空家等の定義

令和5年12月13日の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）改正により、これまでの「特定空家等」に加え、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのあると認められる空き家として、新たに「**管理不全空家等**」が位置づけられました。

○ 空き家（法第2条第1項）

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（立木その他土地に定着する物を含む。）をいいます（法においては「空家等」と定義されていますが、「草津市空き家等対策計画」における表記に合わせ「空き家」としています。）。

○ 管理不全空家等（法第13条第1項） **【法改正により新たに位置づけ】**

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空き家をいいます。

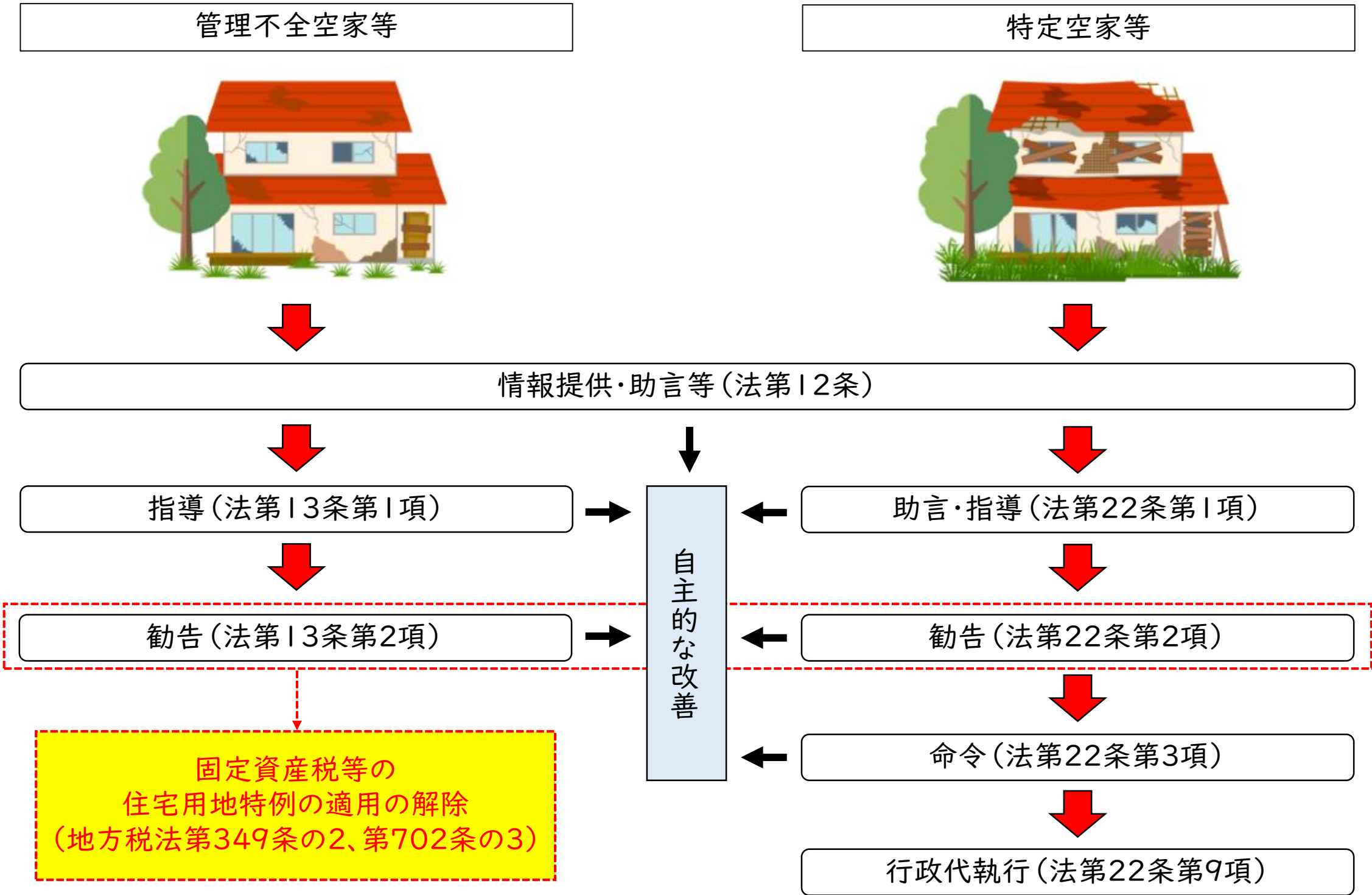
○ 特定空家等（法第2条第2項）

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き家をいいます。



管理不全空家等および特定空家等に対する措置

市町村長は、管理不全空家等および特定空家等に対して、法の規定により以下の措置を講じることができるとされています。



管理不全空家等および特定空家等判断基準の策定について

法改正に併せ、国土交通省より「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」が示されました。

このガイドラインにおいて、国が示す管理不全空家等および特定空家等に対応するために参考となる一般的な考え方をもとに、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定め、速やかに管理不全空家等および特定空家等に対して、適切な措置を講じるべきである、とされています。

⇒ 法や国のガイドラインの趣旨を踏まえ、本市においても管理不全空家等および特定空家等に該当するおそれのある空き家に速やかにかつ適切に対応するための判断基準や対応方針を定める必要があります。

○参考：管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）抜粋

はじめに

平成 26 年に制定された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。）においては、空家等（法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第 4 条第 1 項において、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村（特別区を含む。以下同じ。）が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられている。法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、法第 6 条第 1 項に基づく空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号。以下「基本指針」という。）により示されている。法に基づく空家等対策のうち、特に、特定空家等（法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）については、法第 22 条各項において、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が当該特定空家等の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和 5 年法律第 50 号）により、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等を管理不全空家等（法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等をいう。以下同じ。）と位置づけ、市町村長は同条各項の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して指導及び勧告を行うことができることとなった。

市町村長は、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認めるときは、速やかに管理不全空家等及び特定空家等に対して、適切な措置を講ずべきである。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。

以上を踏まえ、法第 22 条第 16 項の規定に基づき、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）を定めるとともに、あわせて、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等である管理不全空家等に対する措置についても定めることとしたものである。

本ガイドラインは、管理不全空家等及び特定空家等の判断の基準等に加え、これらの空家等に対する措置に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により管理不全空家等及び特定空家等に対応することが適当である。また、措置に係る手続については、必要に応じて、手続を付加することや法令等に抵触しない範囲で手続を省略することを妨げるものではない。なお、行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）第 3 条第 3 項により市町村が行う行政指導については、同法第 4 章の規定が適用除外とされていることから、実務的には本ガイドラインを参考としつつ、各市町村が定める行政手続条例等によることとなる。

また、本ガイドラインは、今後、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直す場合がある。