

1. 計画の背景

- ①今後の人口減少に伴う高齢化の進行
- ②住宅の量的充足



管理不全の空家が増加



防災、衛生、景観等の生活環境に影響を及ぼす

2. 計画の目的

「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、法)に基づき、空家等に関する施策を積極的に推進することを目的とします。

3. 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。

4. 計画の対象

法に基づく空家等およびその除却した跡地、ならびに共同住宅の空き住戸。

5. 計画の対象エリア

対象エリア:市内全域

※空家等実態調査の結果、空家等は点在しているため重点地区の設定は行いません。

6. 草津市の現状

項目	現況	出典
人口推移	・昭和 45 年の東海道線複々線化後に、京都、大阪のベッドタウンとして、住宅開発(戸建)等の都市開発が図られ、子育て世代の転入および工場立地による就業者の転入等が進み、人口が増加。 ・立命館大学びわこ・くさつキャンパスの開学による学生向け共同住宅の建設、草津駅・南草津駅前周辺を中心とした共同住宅の建設により人口が増加。	・国勢調査 ・市人口ビジョン
住宅数推移	・住宅の建設数は、昭和 46 年～55 年にかけては、宅地開発によって、前の 10 年間と比べ約 3 倍(2,200 戸→6,300 戸)の伸び率となった。 ・平成 3 年～12 年の間は、年平均約 2,000 戸という高い建設数であった。	住宅・土地統計調査
空家率	・平成 25 年の空家率 9.2%(国 13.5%、県 12.9%)(共同住宅含む) ・平成 25 年の空家数(共同住宅含む)は平成 20 年より増加(5,660 戸→6,100 戸)。	住宅・土地統計調査
高齢者世帯と子の居住地の関係	・草津市の高齢者世帯数は平成 25 年に 8,880 世帯(平成 20 年 5,550 世帯)となっている。 ・子の居住地が片道 1 時間以上かかる世帯は、平成 20 年～25 年で約 2 倍(910 世帯→1,830 世帯)に増加し、遠距離化の傾向が推察される。	住宅・土地統計調査
平成 28 年度空家等実態調査結果	・対象:主に戸建て住宅 ・空家等総数は 424 件、うち危険度の高い空家等は 4 件。 ・旧東海道沿線および昭和 40～50 年代の住宅開発団地(平井・上笠・矢橋・南笠東)に空家等が多く分布。	H28 年度空家等実態調査
平成 28 年度空家等所有者アンケート調査結果	アンケート送付数 381 戸、回答数 179 戸(9 月 23 日現在) ・現在の状態:「物置で利用(24%)」、「改修しないと貸せない(20%)」、「売却・譲渡予定(16%)」 ・空家等の期間:「10 年以上(35%)」、「5～10 年(18%)」、「3～5 年(16%)」 ・空家等の建築時期:「昭和 46 年～昭和 55 年(35%)」、「昭和 36 年～昭和 45 年(17%)」 ・空家等になった理由:「別の住宅(長期転勤含)に転居(26%)」、「相続したが住んでない(21%)」 ・維持管理の割合:「年に 1 回以上(72%)」、「ほとんどしていない(23%)」 ・維持管理で困っている点:「困っていることはない(30%)」、「防災・防犯面が心配(18%)」 ・今後の活用:「(親族含め)自身で利用(58%)」、「賃貸・売却希望(36%)」	H28 年度空家等所有者アンケート調査

7. 草津市の空家等に関する課題

(1)今後の空家等の増加	将来的に、空家等の増加が懸念される。
(2)空家等の管理不全	適正に管理されていない空家等があり、今後、増加が懸念される。
(3)空家等の利活用の促進	利活用が出来る状態でありながら、利活用がなされていない空家等がある。

8. 草津市空家等対策計画の基本的考え方

本市の空家率は、全国・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、空家自体が移住者などの受け皿として機能していくことも推測されますが、徐々に高齢化も進み、昭和 40 年～50 年代に開発された住宅団地を中心に、今後空家等の増加が懸念されます。そのため、10 年～20 年先を見据えて、先ず、空家等にしないための施策を「まちづくりの視点」から推進するとともに、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。

9. 草津市空家等対策計画（施策体系）

対策の基本的な考え方	具体的な施策
(1)空家等発生抑制	
①市民や所有者等へ空家にしないための啓発	・市広報、ホームページおよびチラシ等による啓発
②空家になる可能性の高い住宅の把握と対策	・関係部署との連携 ・高齢者世帯およびその親族への情報配信 ⇒不動産活用型リバースモーゲージサービス付高齢者住宅 等
(2)空家等の適切な管理の推進	
①適正管理されている空家等の所有者等への対策	・空き家情報バンク登録推進 等
②適正管理されていない空家等の所有者等への対策	・適正管理の指導 ・利活用、除却等に関する情報提供 等
③特定空家等対策	・法に基づく措置(助言・指導、勧告、命令、代執行)
(3)地域特性に応じた空家等およびその跡地などの利活用	
①住宅としての利活用	・空き家情報バンク登録推進 ・利活用に関する情報提供 等
②住宅から他用途への転用(リノベーション)	・空き家情報バンク登録推進 ・公共性の高い利活用方法に対する支援検討 ・利活用に関する情報提供 等
③空家等の跡地の利活用	・公共性の高い利活用方法に対する支援検討 ・利活用に関する情報提供
(4)所有者等、市、地域その他の関係する団体・個人の協働	
①実施体制	・庁内、庁外実施体制の構築 ・空き家情報バンクによる情報提供 ・不動産業者や地域の企業・団体との連携
②空家等の情報管理	・空家等管理データベースの構築 ・空家等情報の共有化 ・継続的な調査の実施

10. 共同住宅の空き住戸対策

共同住宅の空き住戸について、今後、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。