

資料-5

# 空家等対策計画骨子案

# 空家等特措法の要求事項と計画骨子の関係

空家等対策計画に定める事項（法第6条第2項）	目次項目	対応事項
(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類 その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針	序章 計画の概要 1. 計画策定の背景	—
(2) 計画期間	2. 計画の対象	(1)
(3) 空家等の調査に関する事項	3. 計画の位置づけ	—
(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項	4. 計画の期間	(2)
(5) 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	5. 計画の対象エリア	(1)
(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	第1章 空き家等の現状	—
(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項	1. 国および滋賀県の状況	—
(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	2. 草津市の状況	—
(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	3. 草津市の実態調査の結果	(3)
	4. 現況の空き家等対策の取組状況	—
	第2章 空き家等対策の基本的な考え方	
	1. 空き家等対策の基本的な考え方	(1)
	2. 主体別の役割	(8)
	第3章 空き家等対策の基本的施策	
	1. 実施体制	(7)・(8)
	1.1 実施体制	(8)
	1.2 相談窓口の体制	(7)
	2. 空き家等の適切な管理の促進	(4)
	3. 空き家等および除去した跡地の利活用の促進	(5)
	4. 特定空家等対策	(6)
	5. 空き家等に関するその他の対策	(9)
	6. 計画の進行管理	(9)

## 序章 計画の概要

### 1. 計画策定の背景

次のような背景から空き家・空き住戸が増加し、適切な管理が行われていない空き家・空き住戸等が防災、衛生、景観等の地域住民の方々の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが考えられます。

- 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（賃貸住宅の増加による空き住戸の増加など）

### 2. 計画の対象

特定空家等の対応など、適切な管理に関する取り組みについては、「全ての種類(用途)」の空き家等を対象とします。活用についても全ての空き家等を対象としますが、「住宅」に対して特に優先的に取り組むこととするとともに、空き家等を除却した跡地についても対象とします。

なお、草津市では利活用の促進に係る観点から、共同住宅の空き住戸も対象とします。

### 3. 計画の位置づけ

総合計画、住宅マスタープラン、立地適正化計画、地域再生計画等（今年度策定又は改定中）

### 4. 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箇年とします。

ただし、社会・経済状況の変化や、国・県の動向、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。

### 5. 計画の対象エリア

本計画は、草津市全域を対象とします。

なお、本年度に実施した空き家の実態調査結果からは、危険度の高い空き家等が少ないうえ、点在していることから、重点的に対策を推進すべき地区の設定は行いません。

## 第1章 空き家等の現状

### 1. 国および滋賀県の状況

国および滋賀県の空き家の状況は「平成25年住宅・土地統計調査（総務省）」によると下記のとおりです。

	空き家	空き家率
全 国	約820万戸	13.5%
滋賀県	約 8万戸	12.9%

### 2. 草津市の状況

草津市の空き家の状況は「平成25年住宅・土地統計調査（総務省）」によると下記のとおりです。

	空き家	空き家率	内訳
草津市	6,100戸	9.2%	賃貸住宅3,720戸、売却用住宅240戸、 二次的住宅460戸、その他住宅1,690戸（戸建1,120戸）

### 3. 草津市の実態調査の結果

今年度実施した「草津市の空き家実態調査」については下記のとおりです。※現在分析中です。※別途アンケート調査中です。

- 1) 調査方法：「空き家コンテンツ」等の空き家候補（主に戸建）に対して道からの外観目視による調査を実施しました。
- 2) 調査結果：402戸の空き家に対して4段階の判定を実施。危険度の高い建物は4戸でした。
- 3) 分布状況：危険度の高い建物については市域に点在している状況となっています。

### 4. 現況の空き家等対策の取組状況

- 国：空き家再生等推進事業、空き家対策総合支援事業、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業、ほか福祉施設整備など  
県：空き家管理等基盤強化推進事業、政策推進資金（空き家・空き店舗再生枠）  
市：空き家情報バンク、東海道・草津宿テナントミックス事業（空き店舗）、草津市児童福祉施設整備事業補助金 など

## 第2章 空き家等対策の基本的な考え方

### 1. 空き家等対策の基本的な考え方

草津市の空き家等対策については、以下に示す基本方針にもとづき実施します。

【基本方針案】

I 空き家等の適正な管理の推進により安全で快適な生活環境の維持

II 空き家等およびその跡地などの利活用によるまちづくり

III 市、所有者等、住民、地域その他の関係する団体・個人の協働

### 2. 主体別の役割

空き家所有者は勿論のこと、市・事業者・地域などの関係者が協力して空き家等対策に取り組みます。

市の役割 : 空家等対策計画を作成・実施します。

所有者、地域住民に情報を提供し、適正管理が行われていない建物について、適正な管理を促すなどの具体的な取り組みを実施します。

空き家等および跡地の利活用の取り組みをサポートします。

所有者等の役割 : 周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切に管理することが求められています。また、空き家化しないよう努めるものとします。

協議会の役割 : 草津市空家等対策推進協議会では、空家等対策計画の作成及び変更、特定空家等に関する協議などを行うものとします。

事業者の役割 : 空き家等の対策に対し、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ものとします。

地域の役割 : 良好な地域住民間の関係の構築、地域内の空き家情報提供、空き家等および跡地の利活用に協力を行うものとします。

## 第3章 空き家等対策の基本的施策

### 1. 実施体制

#### 1.1 実施体制

庁内の体制（組織）の設置及びその役割は以下のとおりです。

○草津市空き家等対策検討委員会（庁内組織）

空き家等に関する課題の解決の検討および情報の共有を行います。

○草津市空き家等対策推進協議会（庁外組織）

空き家等特措法に基づき設置された協議会で、空き家等対策計画の作成および見直し、特定空き家等の認定、行政措置に対する協議を行います。委員の任期は2年間です。

#### 1.2 相談窓口の体制

空き家等に関する庁内の相談窓口（総合窓口）は建築課とします。

また、平成28年6月に「草津市空き家情報バンク」を設置して、空き家等の利活用に向けた情報提供を行っております。

### 2. 空き家等の適切な管理の促進

所有者等による責任を明確にしたうえで、所有者等が空き家等を適切に管理するために以下に示すような対策を実施します。

#### 1) 市民や所有者等への適切な管理の啓発

市広報誌、ホームページ等により、所有者等の責務について啓発を行います。

#### 2) 所有者等への情報提供等

適切に管理されている空き家等…空き家情報バンクの啓発、利活用策の情報提供

適切に管理されていない空き家等…適切に管理するよう啓発、利活用策や除却等に対する情報提供

#### 3) 空き家等管理サービスの情報提供（民間企業、シルバー人材センター等）

適切な管理を促進する目的で、所有者等の管理代行ができるサービスの情報提供を行います。

#### 4) 「空き家予備軍」に対する対策

空き家等の発生要因の一つとして相続問題があります。特に後継者不在などの諸問題に対する対策として、セミナー、講習会、各種相談会を開催します。

### 3. 空き家等および除却した跡地の利活用の促進

#### 3.1. 空き家等の利活用の促進

##### 1) 草津市空き家情報バンクの利用促進

空き家情報バンクの利用促進、啓発を行うとともに、空き家所有者への空き家情報バンク登録の呼びかけなどを行います。

##### 2) 住宅や、他用途へのリノベーション(※)の促進

空き家等を住宅や、住宅以外の他用途としての利活用に対応するための方策を検討します。

※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) 空き家等の利活用の情報提供

空き家等の利活用について、国・県の情報や、他の先進地の成功事例等を参考に、市としての情報提供を行います。

#### 3.2. 空き地の利活用の促進

適切な管理がなされておらず、除却が適当な空き家については、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、対応を検討します。

## 4. 特定空家等対策

### 1) 特定空家等の定義

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

### 2) 特定空家等の判断基準

空家特措法第 14 条第 14 項に基づいて国が定めた「『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）」に記載された「『特定空家等』の判断の参考となる基準」を草津市の判断基準（P5-8 参照）とし、周辺への影響を含め総合的に判断します。

### 3) 特定空家等が認定された場合の行政手続き・手順

特定空家等と認定された空き家等について実施する行政手続き、手順を定めています。（P5-9参照）

なお、特定空家等の認定および措置については、事前に「草津市空家等対策推進協議会」で協議を行うものとします。



## ■『特定空家等』の草津市の判断基準（国が定めた判断基準に同じ）

### (イ)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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	(1) 建築物が倒壊等するおそれがある	イ 建築物の著しい傾斜	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎に不同沈下がある。</li> <li>・柱が傾斜している。</li> </ul>	
		ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	(イ) 基礎及び土台	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎が破損又は変形している。</li> <li>・土台が腐朽又は破損している。</li> <li>・基礎と土台にずれが発生している。</li> </ul>
			(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>・柱とはりにずれが発生している。</li> </ul>
	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	イ 屋根ふき材、ひさし又は軒	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形している。</li> <li>・屋根ふき材が剥落している。</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> </ul>	
		ロ 外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。</li> <li>・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。</li> </ul>	
		ハ 看板、給湯設備、屋上水槽等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul>	

### (ロ)そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれある状態

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。</li> <li>・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>

### (ハ)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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。</li> <li>・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。</li> <li>・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。</li> </ul>
(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。</li> <li>・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</li> <li>・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。</li> <li>・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</li> <li>・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</li> </ul>

### (ニ)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

(1) 立木が原因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。</li> <li>・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。</li> </ul>
(2) 空き家等にみついた動物等が原因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</li> <li>・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</li> </ul>
(3) 建築物等の不適切な管理等が原因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。</li> <li>・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空屋からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。</li> <li>・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。</li> </ul>

## ■特定空家等に対する手続きとその手順



## 5. 空き家等に関するその他の対策

空き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。

## 6. 計画の進行管理

計画策定以後の進行管理の仕方については、Plan（計画策定）⇒Do（計画の実施）⇒Check（検証）⇒Action（計画見直）サイクルを継続的に実施し、計画期間5年間で管理を行います。