

草津市空き家等対策計画

(概要版)(案)

序章 計画の概要

■背景・目的

全国的に人口減少や高齢化、既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、「空家等」が年々増加しています。これらの空家等が管理不全となることで、防災、防犯、公衆衛生の悪化、景観の阻害等住民生活に深刻な影響を及ぼしています。このようなことから、空家等の適切な管理、利活用の推進を目的として、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「空家特措法」という。)が成立しました。

本市においても、空家特措法に基づく「草津市空き家等対策計画」を策定した上、空家等対策を積極的に推進します。

■計画の対象(対象とする空家等)

①空家特措法で定義する「空家等」
居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物およびその敷地。

②共同住宅の「空き住戸」

空家特措法では、共同住宅の棟全体が空いているものを対象とし、個別の空き住戸は対象としていません。しかし、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、これら「空き住戸」も対象とします。

■計画の期間

平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

■計画の対象エリア

本計画は、本市全域を対象とします。

第1章 本市の人口および住宅、空家等の状況

■人口(統計データより)

◆本市の人口：

平成42年頃までは増加し、それ以降は減少すると予想されています。

◆高齢者人口

一方で、高齢者数、高齢者人口率は、今後も、増加し続ける予想されています。

- ・65歳人口：H27年=約20%、H42年=約25%
- ・75歳人口：H27年=約8%、H42年=約14%

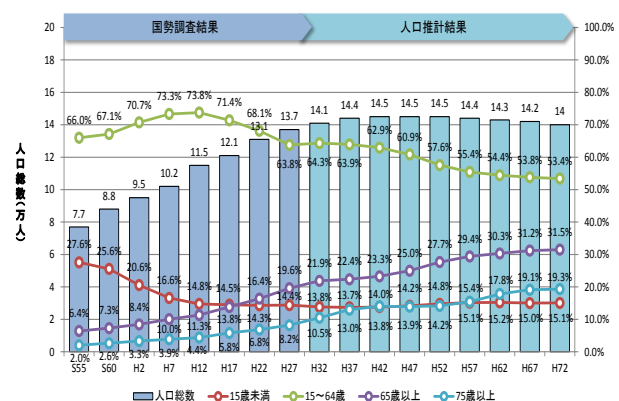


図-1 本市の人口推移と将来推計人口

出典：国勢調査・草津市人口ビジョン

■住宅数・空き家数および空き家率(統計データより)

◆住宅数

昭和63年の29,270戸から平成25年66,200戸と25年間で約2.3倍に増加しています。

◆空き家数

近年は徐々に増加し、平成25年は6,100戸に達しています。(長屋建・共同住宅の空き住戸を含んでいます。)

このうち戸建住宅は1,410戸となっています。

◆空き家率

住宅数の伸びが大きいいため、平成15年以降10%程度の横這いで推移しています。平成25年は、9.2%(6,100/66,200)と前年よりも減少しています。

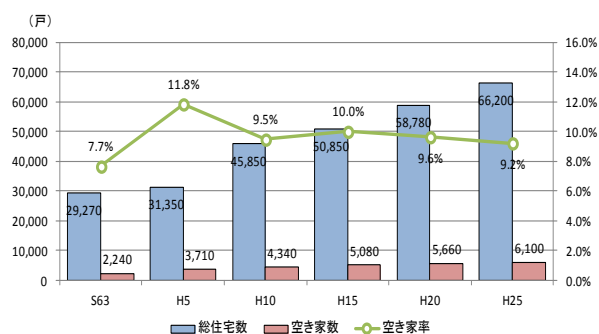


図-2 本市の総住宅数、空き家数および空き家率の推移

出典：住宅・土地統計調査(総務省統計局)

■建築時期＝耐震基準(統計データより)

◆戸建住宅の建築時期

昭和55年以前：8,140戸(30.8%) → 築35年以上経過、旧耐震基準

昭和56年以降：18,320戸(69.2%) → 昭和56年6月より新耐震基準

◆長屋建・共同住宅の建築時期

昭和55年以前：2,130戸(7.0%) → 築35年以上経過、旧耐震基準

昭和56年以降：28,370戸(93.0%) → 昭和56年6月より新耐震基準

◆旧耐震基準で建築された戸建住宅が多い。

空き家等対策計画を立案する上で、下記事項を留意する必要がある。

- ・ 築35年以上を経過する戸建住宅が多いため、経年劣化による老朽化が急速に進展。
- ・ 本市では旧耐震基準の戸建住宅が長屋建・共同住宅と比べて多い。

表-1 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 |

※年代不詳を除く

出典：住宅・土地統計調査(総務省統計局)

■空家等の実態調査結果

◆本計画の策定にあたり、本市の空家等の状況を現地調査したところ、市内全域に分布、424戸の空家等を確認しました。

◆市街化区域に75%が分布しています。

◆下記のエリアに多く分布しています。

- ・旧街道沿いなど、従来からの市街地
- ・昭和40年代～50年代前半の開発団地

◆空家等の危険度判定結果(敷地外より目視)

- ・A判定:「危険度が高く解体が必要」
=4戸(1%)
- ・B判定:「老朽化が激しい」=12戸(3%)
- ・C判定:「一部修繕が必要」=36戸(8%)
- ・D判定:「問題なし」=351戸(83%)

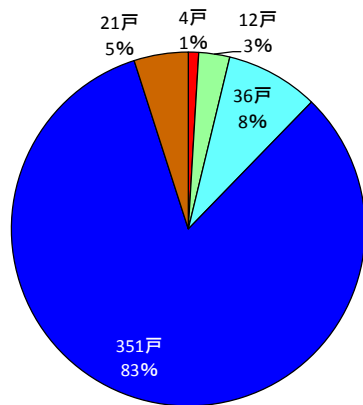


図-4 建物の危険度判定結果

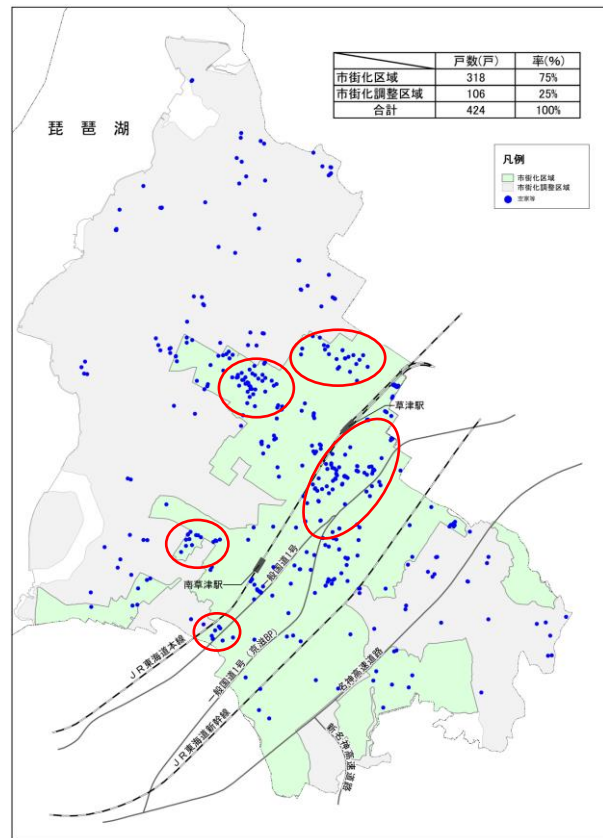
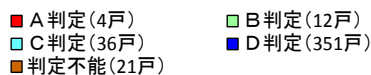


図-3 空家等分布図

表-2 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】=そのまま又は小規模の修繕により利活用が可能 |

■所有者等アンケート調査結果

実態調査で空家等とされた建物の所有者等に対し、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。(381戸 392名に送付。回答者 188名。回答率 48%)

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

表-3 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%) |
| 今後の活用 | 「(親族含め)自身で利用」(59%) 、賃貸・売却希望(35%) |

表-4 所有者等アンケートの主な回答結果「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」 |
| | 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%)」 |
| 今後の活用 | A判定建物 | 1名「予定無し(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%) |

表-5 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 | |

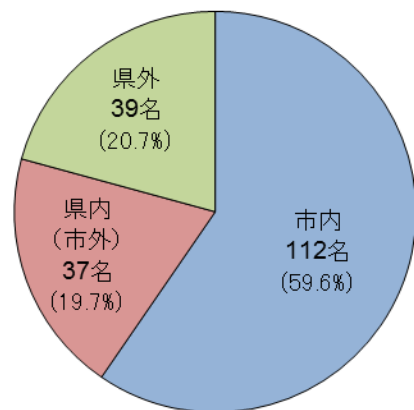


図-5 所有者等アンケート回答者の居住地

■本市における空家等の現状特性と今後の課題

「住宅・土地統計調査」、「空家等実態調査」および「所有者等アンケート調査結果」等から、本市の空家等の現状特性、今後の課題を分析しました。

現状：空家等は存在するが、概ね良好な状況。「顕著な課題」にまでは至っていない。

統計データ：○人口等：現状では、人口増加、他市に比較すると高齢化率も低い。
○空き家率：全国および滋賀県の平均よりも低い水準。

実態調査：○危険度判定で危険度が少ないC、D判定が91%と大半（387/424）。

現状：課題としては小規模であるが、短期的な対応が必要な事象。

統計データ：○一部地域（学区）で人口減少がみられる。
地域人口やコミュニティの維持等、地域活性化施策の中で空家等の利活用も考えられる。

実態調査：○危険度判定で、数少ないが、A、B判定（計16戸）が存在する。
短期的な対応を行う必要がある。

今後：中長期的な視点では、空家等の発生数の増加や維持管理の不全空家等の増加が懸念される。

統計データ：○高齢化の進展。65歳、75歳人口ともに数、率ともに増加。
所有者の高齢化により、空家等発生、維持管理不全となる空家等の発生が懸念されます。
○旧耐震基準の建物が多（戸建住宅建物数の約31%）。
建物の経年劣化による危険度の高まる中で、特に、旧耐震基準の建物の空家等発生が懸念されます。これは、利活用時にも支障となる要因と考えられます。

実態調査：○昭和40年代～50年代前半の開発団地に空家等が多い。
今後は、高齢化に伴い、同世代団地や、建築着工のピークの後発世代の団地からの空家等発生が危惧されます。
○旧街道沿いの市街地に空き家が多い。
都市基盤が脆弱地域での空家等発生は、防災面が危惧されます。

アンケート調査：○維持管理に対する意識の醸成が必要。
「ほとんどしていない」が25名（23%）と最も多い。
特にC判定所有者の約半数が「ほとんどしていない」と回答。
○市場化への意向が少ない。
今後の活用について、「（親族含め）自身で利用」が88名（59%）と過半数を占めるため利活用や更新が期待できる市場化促進が必要。

高齢者世帯の状況：○高齢者世帯数が増加している。
平成20年の5,550世帯から平成25年で8,880世帯に増加。
○子の居住地が遠距離化している。
片道1時間以上かかる世帯数が平成20年の約2倍に増加。

第2章 空家等対策の基本的な考え方

■本市の基本方針

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すると予測されています。

しかしながら、本市においても徐々に高齢化が進み、昭和40年代～50年代前半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、中長期的な視点から、まず、空家等にしないための施策を「魅力的なまちづくりの視点」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。

そこで、本市では、後述する体制構築や空家等データベースの構築を前提に、以下の4つの方針のもと、空家等対策を実施します。

基本方針1 空家等の発生の抑制

基本方針2 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

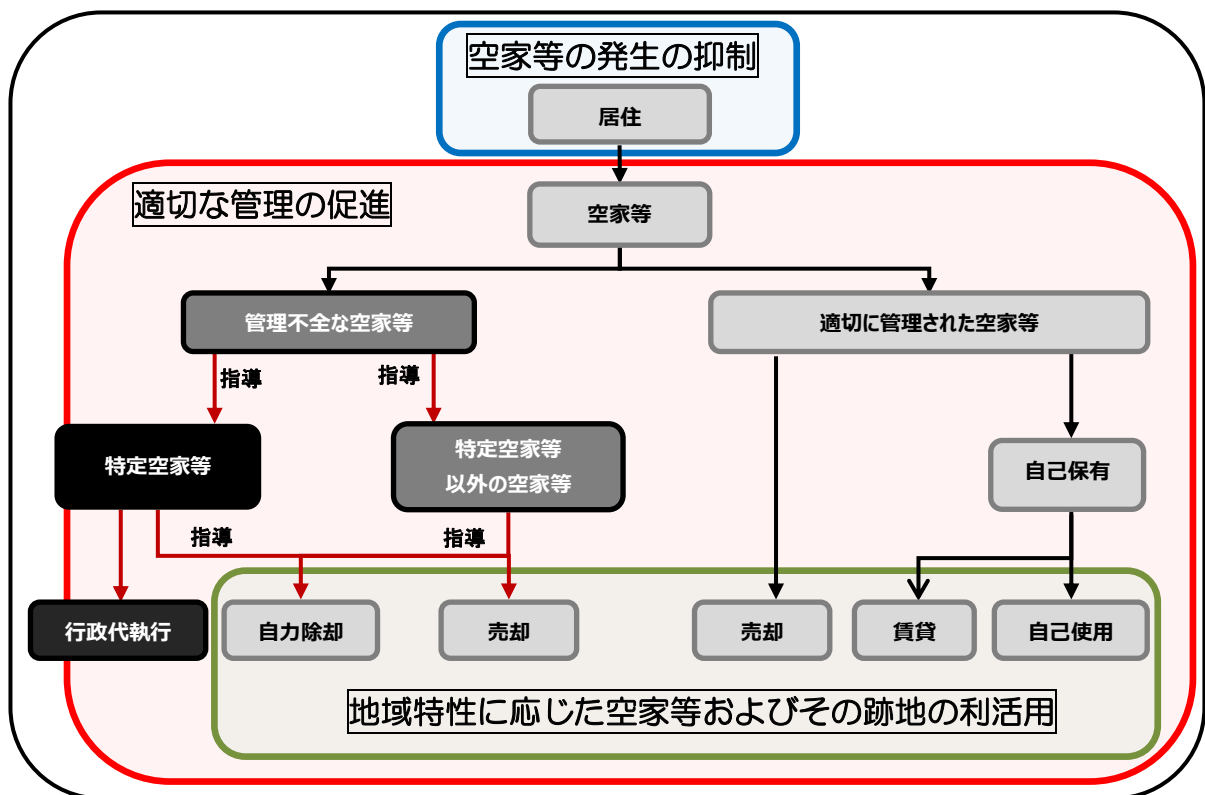


図-6 空家等対策の体系イメージ

第3章 空家等対策の基本的施策

■基本方針1 空家等の発生の抑制

施策① 市民や所有者等への空家等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って啓発、情報提供を行います。
- ・所有者等および相続予定者に資産活用および相続・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検討します。
 - (1)自治会や民生委員等との連携による啓発および情報提供
 - (2)不動産業界と連携した不動産セミナー（相続・譲渡等）の開催
例：不動産活用型リバースモーゲージ、定期借家借地制度の周知 など
 - (3)高齢者街中移住とセットとなった空家等利活用方策の周知
例：サービス付き高齢者向け住宅への移住、空家等の利活用

施策② 特に、空家等になる可能性の高い住宅(空家等予備軍)への働きかけ

- ・関係部局や地域と連携し、空家等になる可能性の高い高齢者世帯等の把握を行います。
- ・上記の活動を通じて、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。

■基本方針2 空家等の適切な管理の促進

施策① 所有者等による適切な管理がされている空家等

- ・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。
- ・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などを行います。

施策② 所有者等による適切な管理がされていない空家等

- ・所有者等に対して当該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および助言などを行います。
- ・近隣住民や地域から苦情が寄せられた場合は、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。
- ・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、所有者等を調査し、その相続人等で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すよう利活用等の可能性も含め情報提供、助言等を行います。

施策③ 特定空家等に該当する可能性の高い空家等

- ・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、空家等の所有者等に対し、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、建物の除却等周辺の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。

施策④ 特定空家等対策

- ・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。
- ・特定空家等と認定した建物については、空家特措法に基づき対応していきます。

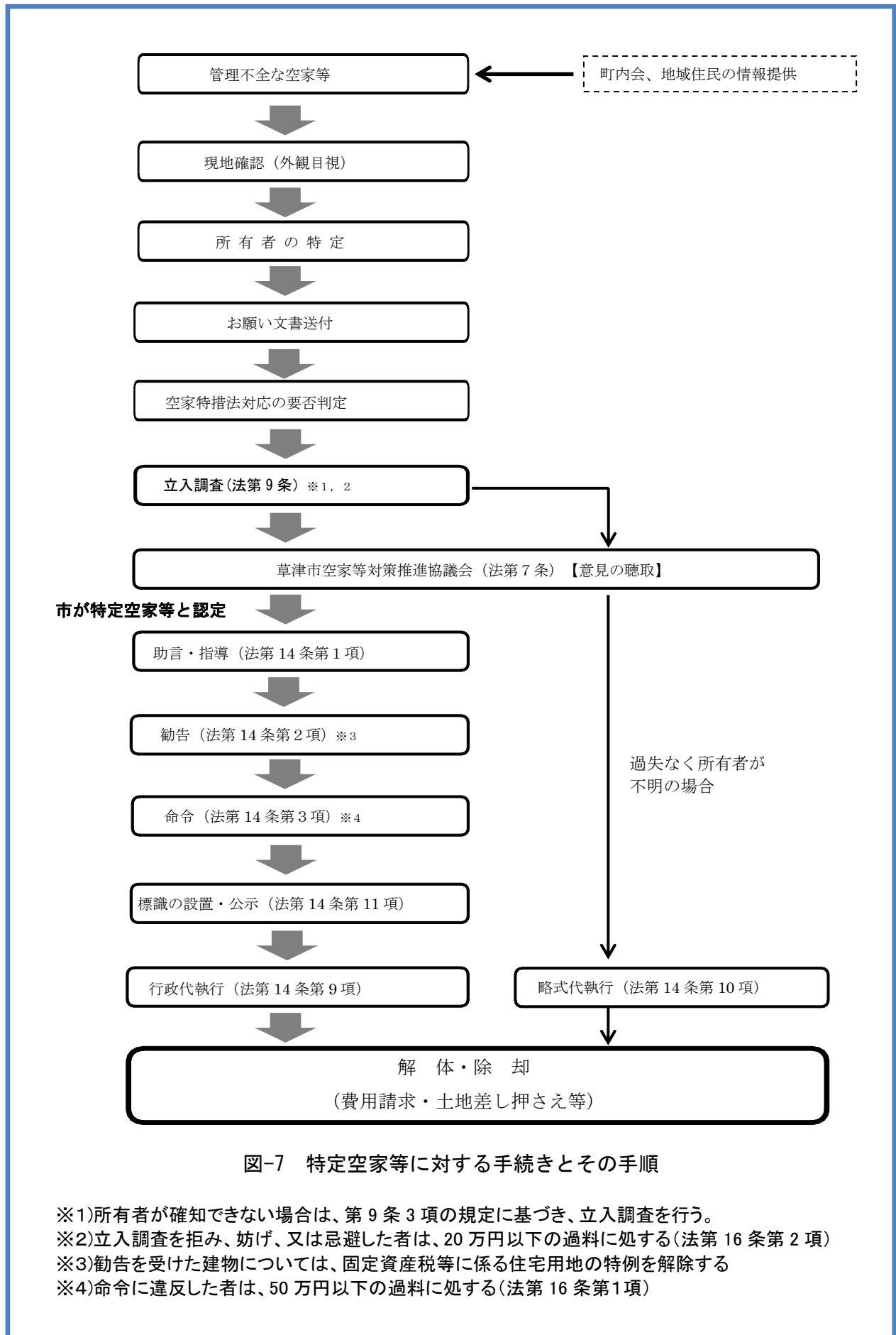


図-7 特定空家等に対する手続きとその手順

- ※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)

■基本方針3 地域特性に応じた空家等およびその跡地の利活用の促進

利活用可能な空家等を、地域の資源、開発余地が少なくなる中での人口の受け皿と捉え、リノベーションの普及等、中古住宅としての市場流通促進や、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組みを実施します。

施策① 空き家情報バンクの利用促進等の検討

- ・「草津市空き家情報バンク」の利用促進と制度改善の検討
空家等所有者等へのバンク登録、住宅希望者への利用促進の啓発活動を実施するほか、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。
- ・不動産業界をはじめ各種団体との連携
(公社)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の連携を図ります。

施策② 空家等の利活用促進の検討

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。

- ・住宅として利活用(リノベーション)
- ・住宅から多用途への転用(リノベーション、マッチング)
小規模福祉施設(児童・高齢者・障害者等)、商業・業務分野等への転用。
町家等の建築物の特徴を活用した転用のため、建築情報の整理を行います。
- ・空家等を除却した跡地の利活用(緑地、ポケットパーク等の利活用)

■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

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。

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、協働して空家等に関する対策に取り組むよう、啓発、情報提供に努めます。

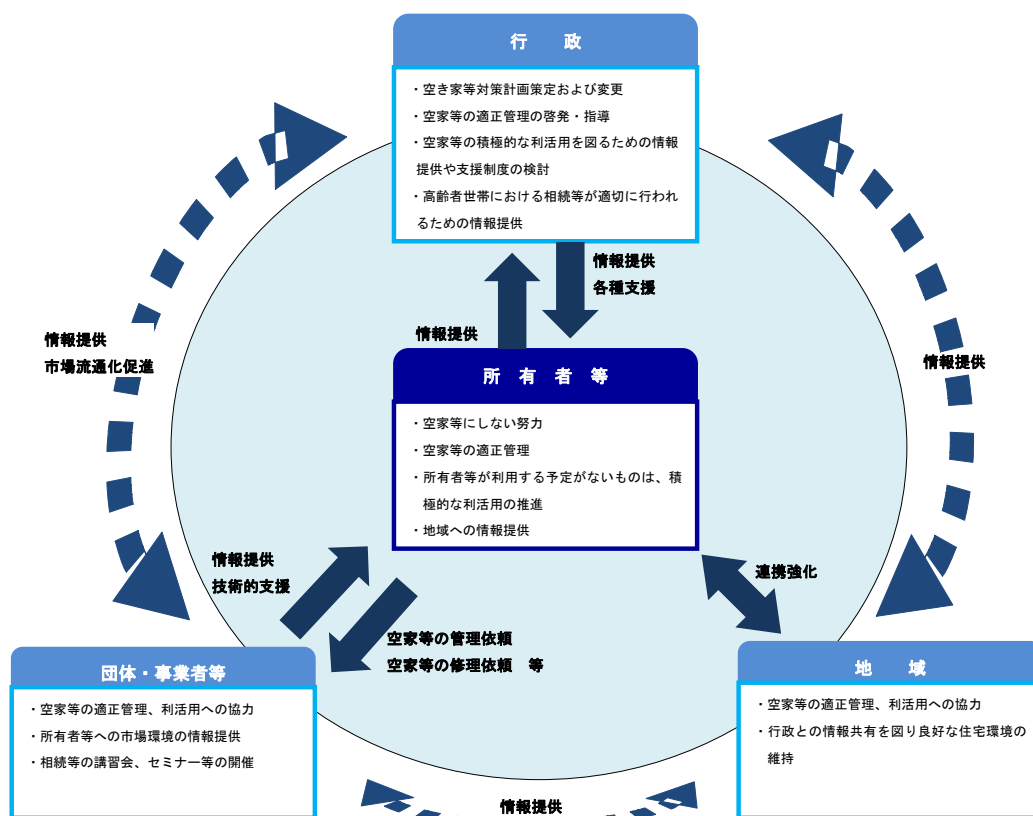


図-8 協働のイメージ図

第4章 行政の実施体制等

■行政の実施体制

市の体制

- ①草津市空家等対策検討委員会（庁内組織）
課題に対して横断的な連携を図ります。
- ②草津市空家等対策推進協議会（庁外組織）
空家特措法に基づく協議会です。

関係機関との連携

防災や防犯といった問題に対して、消防や警察と連携して安全・安心なまちづくりに取り組みます。

■相談窓口の体制

①本市の空家等相談窓口

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

②業界団体等における空き家相談窓口

建築士会、宅地建物取引業協会等でも相談窓口を開設しています。

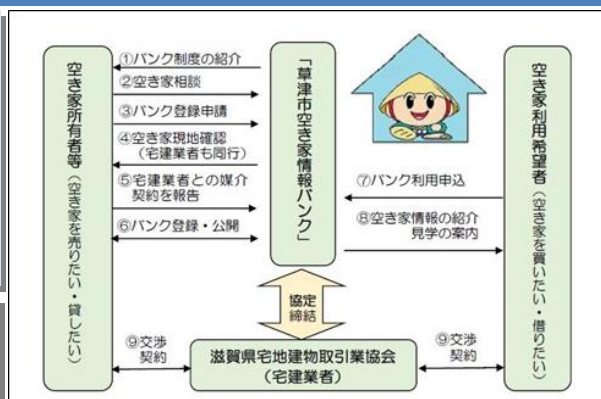


図-9 草津市空き家情報バンクのしくみ

■空家等の情報管理

①空家等管理データベース

実態調査等により把握した空家等の情報を一元管理するためのデータベースを作成します。

新たに寄せられた情報や、調査を行った事案について随時データを更新します。特定空家等への措置内容やその履歴は、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特定空家等に関する情報の共有化を図ります。

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。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空家等の調査および把握を行います。

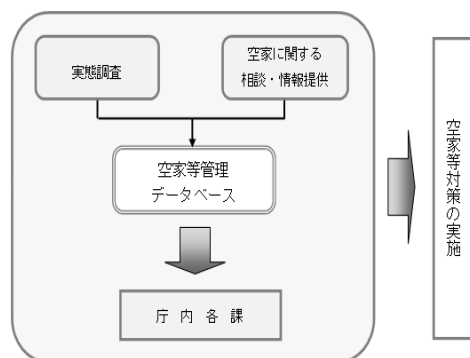


図-10 空家等の情報管理

■空家等支援制度

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：老朽危険空家等の解体・除却費助成
- (3)リフォーム支援：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

第5章 共同住宅の空き住戸対策

■共同住宅の現状

本市内には、約 1,350 棟の共同住宅があり、JR東海道本線とJR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。

■共同住宅の課題

立命館大学のキャンパス再編に伴い、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、マンションでは、空き住戸が発生していると考えられます。

■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-6 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 | ・住居 ・セルフリノベーションルーム | | |
| | ・住宅困窮者対策用住居 | | |
| 住宅以外に転用 | ・オフィスビル ・宿泊施設 ・社会福祉施設 (高齢者・障害者・児童等) | ・サテライトオフィス ・宿泊施設 ・小規模託児所 | ・サテライトオフィス ・宿泊施設 |
| その他 | 除却 | — | — |

「草津市空き家等対策計画」に関するご意見お問い合わせ先

■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