

甲良町空家等対策計画

平成 30年 3 月 策定

令和 6 年 3 月 改訂

甲 良 町

目 次

第 1 章	計画の主旨	1
1.	計画の背景と目的	1
2.	計画の位置づけ	2
3.	対象地区（空家法第 6 条第 2 項第 1 号）	3
4.	対象とする空家等の種類（空家法第 6 条第 2 項第 1 号）	3
5.	計画期間（空家法第 6 条第 2 項第 2 号）	3
第 2 章	甲良町の空家等の状況	4
1.	甲良町の人口・世帯数	4
(1)	人口・世帯数	4
(2)	年齢 3 区分別人口	5
(3)	高齢者単身世帯	6
(4)	将来人口推計	7
2.	空家実態調査（空家法第 6 条第 2 項第 3 号）	8
(1)	空家実態調査の概要	8
(2)	空家実態調査の内容と内訳（令和 4 年度実施）	8
(3)	調査結果総括	16
第 3 章	空家等対策に向けた課題	20
第 4 章	空家等対策の基本的事項	21
1.	空家等対策の基本方針（空家法第 6 条第 2 項第 1 号）	21
2.	空家等対策としての具体的な施策	22
(1)	空家等の発生抑制に関する事項	22
(2)	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（空家法第 6 条第 2 項第 4 号）	22
(3)	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項（空家法第 6 条第 2 項第 5 号）	23
(4)	特定空家等に対する措置とその他の特定空家等への対処に関する事項（空家法第 6 条第 2 項第 6 号）	25
3.	特定空家等の措置を講ずるに際しての判断基準	28
(1)	「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」の判断基準	28
(2)	「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」の判断基準	33
(3)	「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」の判断基準	34

(4)「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」の 判断基準	35
4. 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(空家法第6条第2項第7号)	36
5. 空家等に関する施策の実施体制に関する事項(空家法第6条第2項第8号)	37
6. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項(空家法第6条第2項第9号)	38
(1) 目標指標の設定	38
(2) 計画の進行管理	38

参考資料1. 空家等実態調査票・空家等実態調査写真帳	参考-1
参考資料2. 不良度判定 評価シート	参考-3
参考資料3. 空家実態アンケート 調査票	参考-4
参考資料4. 調査票住宅・土地統計調査による空家の状況	参考-12
参考資料5. 甲良町空家等対策協議会の概要	参考-18

第1章 計画の主旨

1. 計画の背景と目的

近年、全国的に人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化などに伴い、空家が年々増加する傾向にあります。

このような中で適切な管理が行われていない空家が防災、防犯、衛生、景観などの地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、あわせて空家の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）が平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。

空家法では、空家等対策を効果的に推進するためには、各市町村において空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を策定することが望ましいとされています。

本町においても、全国と同様に人口減少や少子高齢化が進んでおり、昭和 60 年をピークに、以降、人口が減少している状況にあり、空家も増加傾向にあります。このような状況の中、町民の安全で快適な生活を確保するためにも、空家問題に対して早急に対策を講じる必要があることから、「甲良町空家等対策計画」を策定します。

本計画における空家等は、空家法第 2 条第 1 項の「空家等」^①を指します。

空家法に該当しない空家^②について対応が必要な場合は、建築基準法などで対応していきます。

空家等には以下の 2 種類があります。

①空家法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」

建築物^{※1}またはこれに付属する工作物であつて、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^{※2}及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）とします。

ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除きます。

※1：「建築物」とは、建築基準法第 2 条第 1 号の「建築物」のことで、住宅、店舗、事務所、倉庫などさまざまなものがあります。

※2：「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」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていない状態がおおむね 1 年間継続しているものをいいます。

②空家法に該当しない「空家」

以下のものは、空家法に規定する空家等に該当しません。

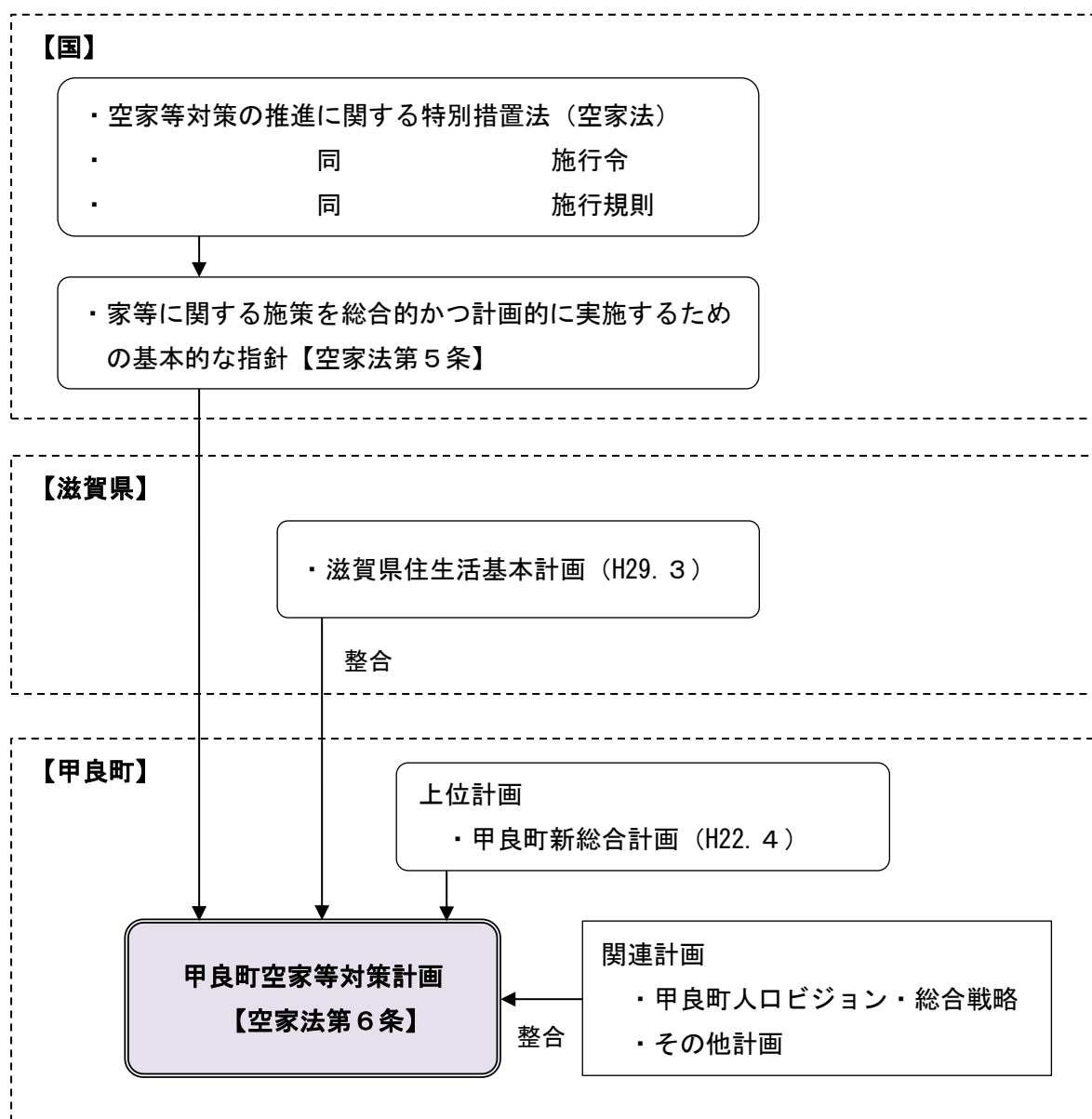
- ・定期的に管理されているもの（例えば、居住はしていないが倉庫として使用しているもの）
- ・共同住宅や長屋住宅の場合、1 室でも使用されているもの（例えば、3 軒長屋で 1 軒が居住されているもの）

2. 計画の位置づけ

空家法第4条において、空家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることを市町村の責任として位置づけています。

本計画は、空家法第6条第1項の規定により、国の指針（「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」）に基づき策定するものです。

また、本町の最上位計画である「甲良町新総合計画」に即するとともに、関連計画との整合を図ります。



3. 対象地区（空家法第6条第2項第1号）

町全域を本計画の対象地区とします。

4. 対象とする空家等の種類（空家法第6条第2項第1号）

本計画で対象とする空家等は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」の考え方に基づき、概ね1年以上居住等していない住宅、使用されていない店舗、事務所、倉庫等（不動産会社の管理物件は除く。）及びその敷地とします。

ただし、本計画の対象外となる空家について対応が必要な場合は、建築基準法や道路法、消防法、災害対策基本法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律等に則り適正に対策を講じていきます。（※「空家法以外の法令などによる対応」については27ページに掲載）

■空家法における「空家等」の定義（空家法第2条第1項）

- ・建築物またはこれに附属する工作物で、居住等に使用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。

※国または地方公共団体が所有または管理するものを除く。

5. 計画期間（空家法第6条第2項第2号）

本計画の計画期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とします。

当該5年の期間が経過する時点で、町における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の見直しを行います。

第2章 甲良町の空家等の状況

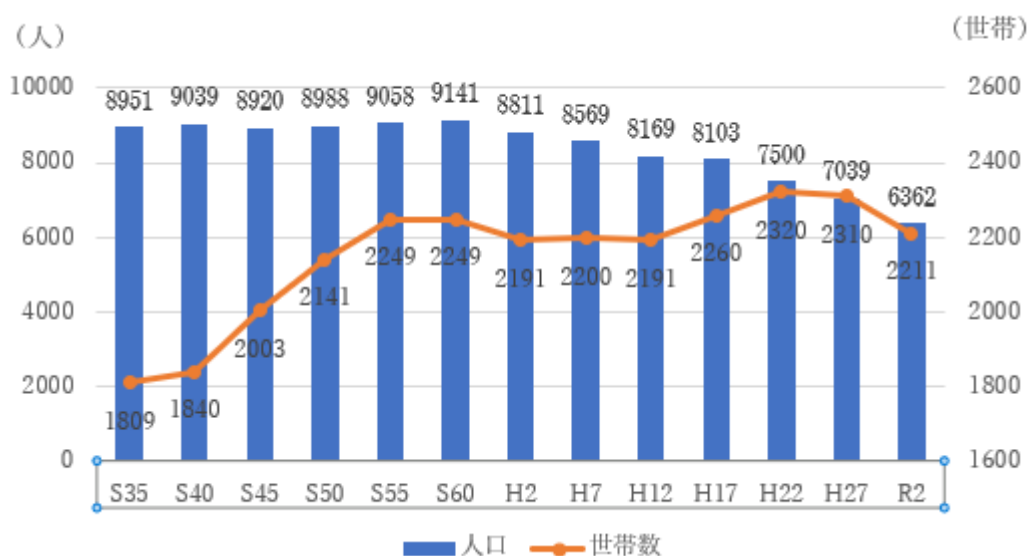
1. 甲良町の人口・世帯数

(1) 人口・世帯数

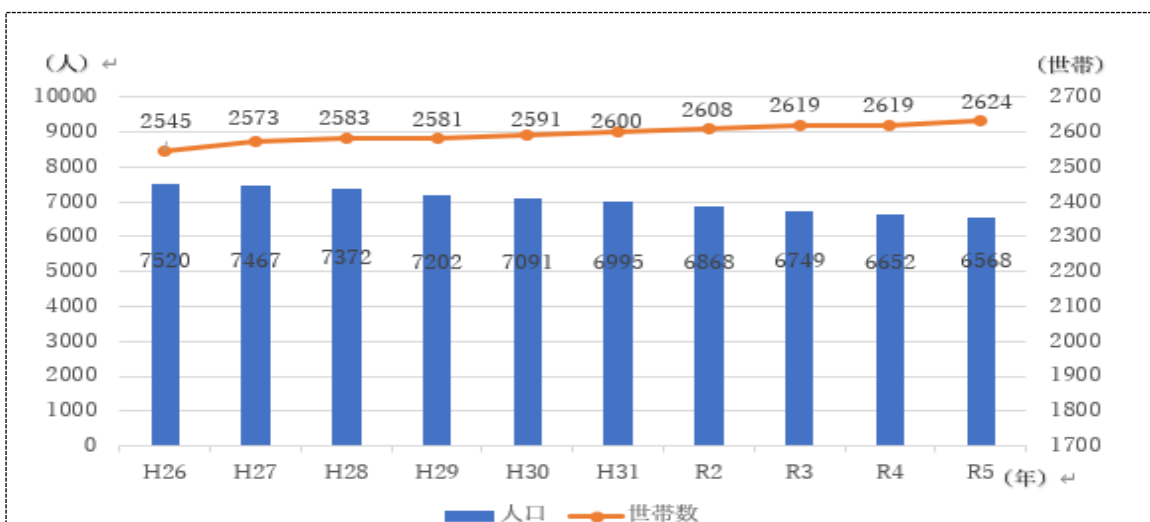
本町の人口及び世帯数は、令和2年時点で6,362人、2,211世帯となっています。

人口は、昭和35年から60年頃までは9,000人前後を推移し、昭和60年の9,141人をピークに以降は減少し、近年は減少幅が大きくなっています。

世帯数は、昭和60年以降、平成2年から平成12年にかけては一旦減少から横ばいとなり、それ以降増加し、平成22年の2,320世帯をピークに平成27年以降は減少に転じています。



出典：国勢調査、データブック滋賀（滋賀の統計情報）－世帯数 S35～



参考図 住民基本台帳による直近10年間の人口・世帯数の推移

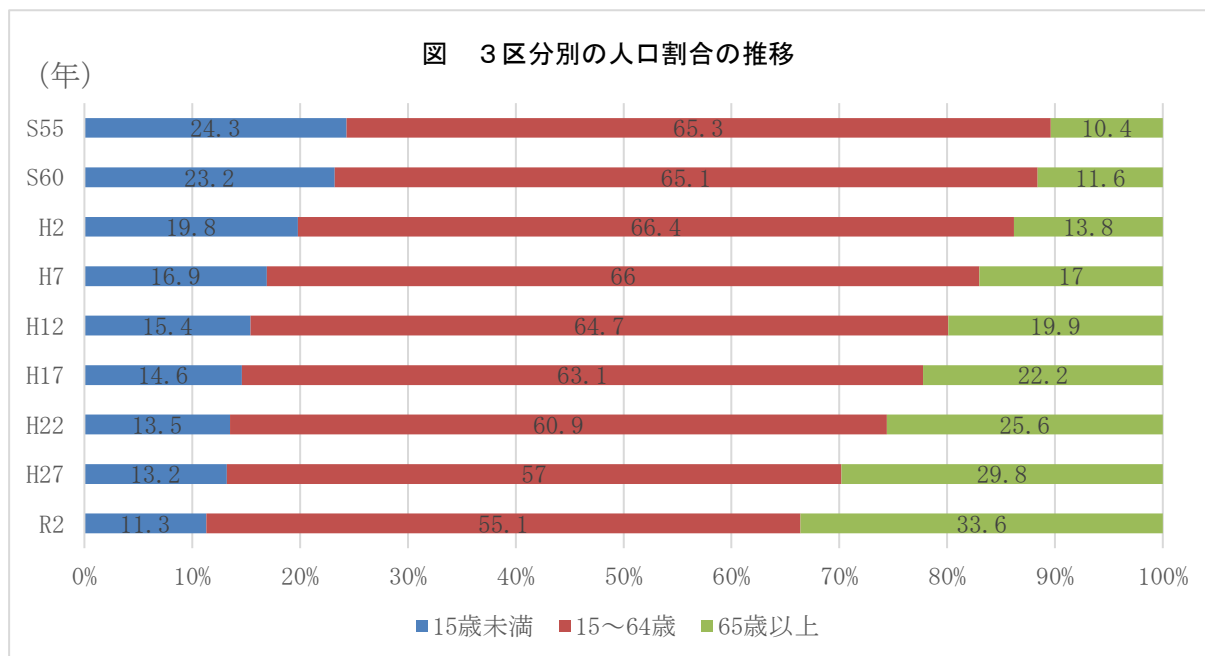
出典：住民基本台帳（令和5年12月時点）

※「国勢調査による人口・世帯数」は、住民票などの届出に関係なく、調査年の10月1日現在にその地域に常住するか3か月以上常住予定の人が対象であるのに対して、「住民基本台帳による人口・世帯数」は、市町村にある住民基本台帳に届出により記録されている毎月末日現在の住民の数であるため、値が異なります。

(2) 年齢3区分別人口

年齢3区分別の人口割合は、年少人口（15歳未満）が11.3%、生産年齢人口（15～64歳）が55.1%、老年人口（65歳以上）が33.6%となっています。

推移をみると、年少人口は減少傾向、老年人口は増加傾向にあり、平成7年以降は老年人口が年少人口を上回っており、少子高齢化が進んでいるといえます。



(3) 高齢者単身世帯

出典：国勢調査

1) 高齢者単身世帯の割合の推移

総世帯数に占める高齢者（65歳以上）単身世帯の割合は、年々増加しており、令和2年時点で12.2%となっています。

滋賀県全域と比較して、高くなっています。

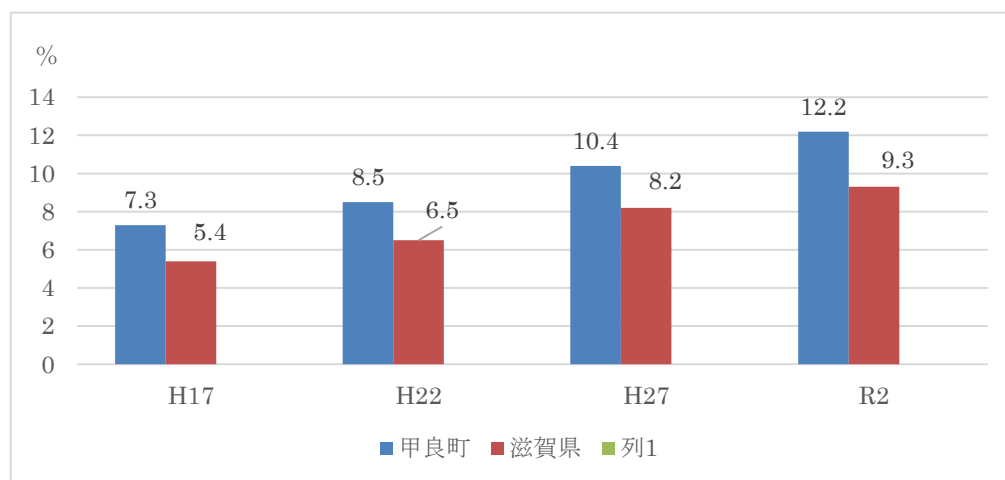


図 高齢者単身世帯の割合

出典：国勢調査

2) 集落別の高齢者単身世帯数

高齢者単身世帯数は、長寺西が 147 世帯で最も多く、次いで呉竹、尼子の順となっています。また、総世帯数に占める高齢者単身世帯の割合は、呉竹が 21.8%で最も高く、次いで長寺西、下之郷の順となっています。

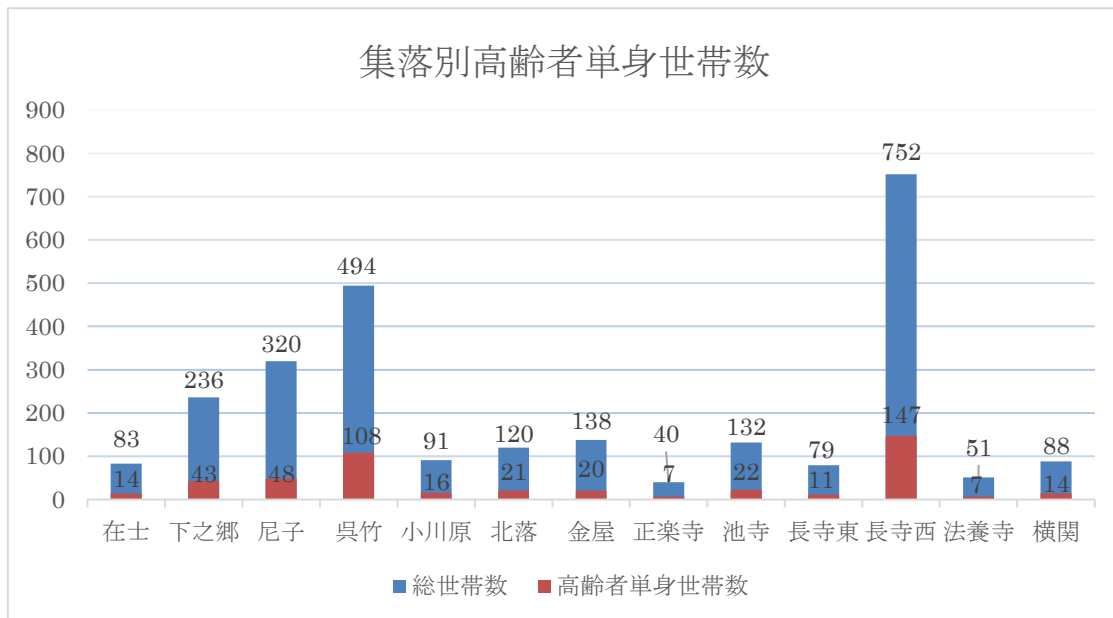


図 集落別高齢者単身世帯数 出典：住民基本台帳（令和4年12月時点）

集落名	総世帯数 (世帯)	高齢者（65 歳以上）単身世帯数（世帯）			高齢者単身世帯割合
		合計	男	女	
在士	83	14	5	9	16.8%
下之郷	236	43	10	33	18.2%
尼子	320	48	12	36	15.0%
呉竹	494	108	35	73	21.8%
小川原	91	16	3	13	17.5%
北落	120	21	7	14	17.5%
金屋	138	20	7	13	14.4%
正楽寺	40	7	2	5	17.5%
池寺	132	22	8	14	16.6%
長寺東	79	11	4	7	13.9%
長寺西	752	147	39	108	19.5%
法養寺	51	7	0	7	13.7%
横関	88	14	5	9	15.9%
合 計	2,624	478	137	341	18.2%

出典：住民基本台帳（令和4年12月時点）

(4) 将来人口推計

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計では、令和 22 年には 4,616 人、令和 32 年には 2,996 人と 3,000 人を割り込む見通しとなっています。

「まち・ひと・しごと創生・総合戦略」では、若い世代の家族の転入を促進し、Uターン志向がみられ転出が比較的少ない 50～60 歳代が転出超過とならないよう転出を抑制することで、令和 22 年に 5,000 人を維持していくことを目標としています。

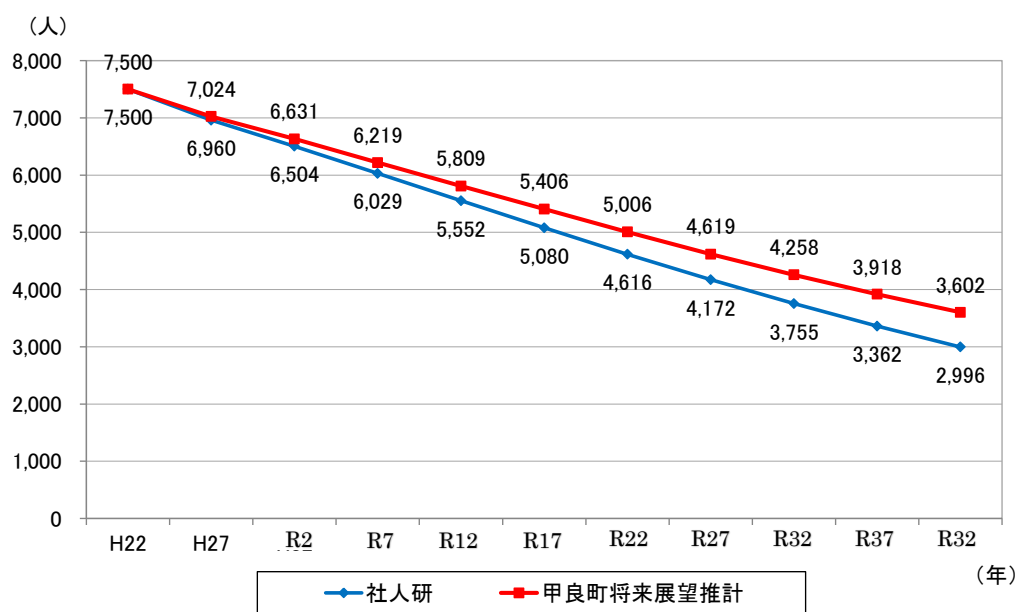


図 パターン別将来人口推計の比較

出典：甲良町人口ビジョン

2. 空家実態調査（空家法第6条第2項第3号）

（1）空家実態調査の概要

全国的な人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化などに伴い、空家が年々増加する傾向にあります。

このような中で適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観などの地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、併せて空家等の活用を促進するため、「空家法」が平成27年5月26日に全面施行され、令和5年6月14日「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」が施行されました。

空家法では、空家等対策を効果的に推進するためには、各市町村において空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を策定することが望ましいとされています。

近年の「住宅・土地統計調査」（総務省）によれば、空き家の総数は、1998年から2018年の20年で約1.5倍（576万戸から849万戸）に増加しており、二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの「居住目的のない空き家」についてはこの20年で約1.9倍（182万戸から349万戸）に増加しています。甲良町に於いても同様の傾向が想定されることから、総合的かつ計画的に空家問題について早急に対策を講じる必要があります。

本業務では、平成28年度に実施した「甲良町空家等実態調査委託業務」からおおよそ5年が経過したことを受け、平成28年度の空家等実態調査時から増加した空家等の実態を把握し、また、その調査結果及び各種情報を管理するためのGISシステム（以下、「空家管理システム」という。）の更新を行います。

※1：現行法（平成26年制定）は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家（特定空家）への対応を中心に制度的措置を定めていましたが、令和5年の改正により、空家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化して特定空家になる前から対策を講じる内容となりました。

（2）空家等実態調査の内容と内訳

平成28年度の空家等実態調査時から増加した空家状況の実態を把握し、今後の空家等（空家法に該当）の対策を実施するための基礎資料とし、増加した空家に対して空家実態調査を行いました。

今回の調査対象は住宅とし、実態調査の調査手順や調査方法は次ページのとおりの手順で行いました。

一次調査

【机上調査により空家候補抽出】

- ・ 13集落の区長等の地域精通者からの聞き取り情報
 - ・ 水道の閉栓情報
- 空家候補数 61 件抽出



二次調査

【現地調査により空家候補抽出】

- ・ 「空家等実態調査票」「空家等実態調査写真帳」作成
 - ・ 近隣者への聞き取り調査等
- 空家候補数 59 件抽出



三次調査

【書面（アンケート）による意向調査】

- ・ アンケート調査対象者数 59 件
- ・ 回答回収数 16 件（回収率 27.1%）



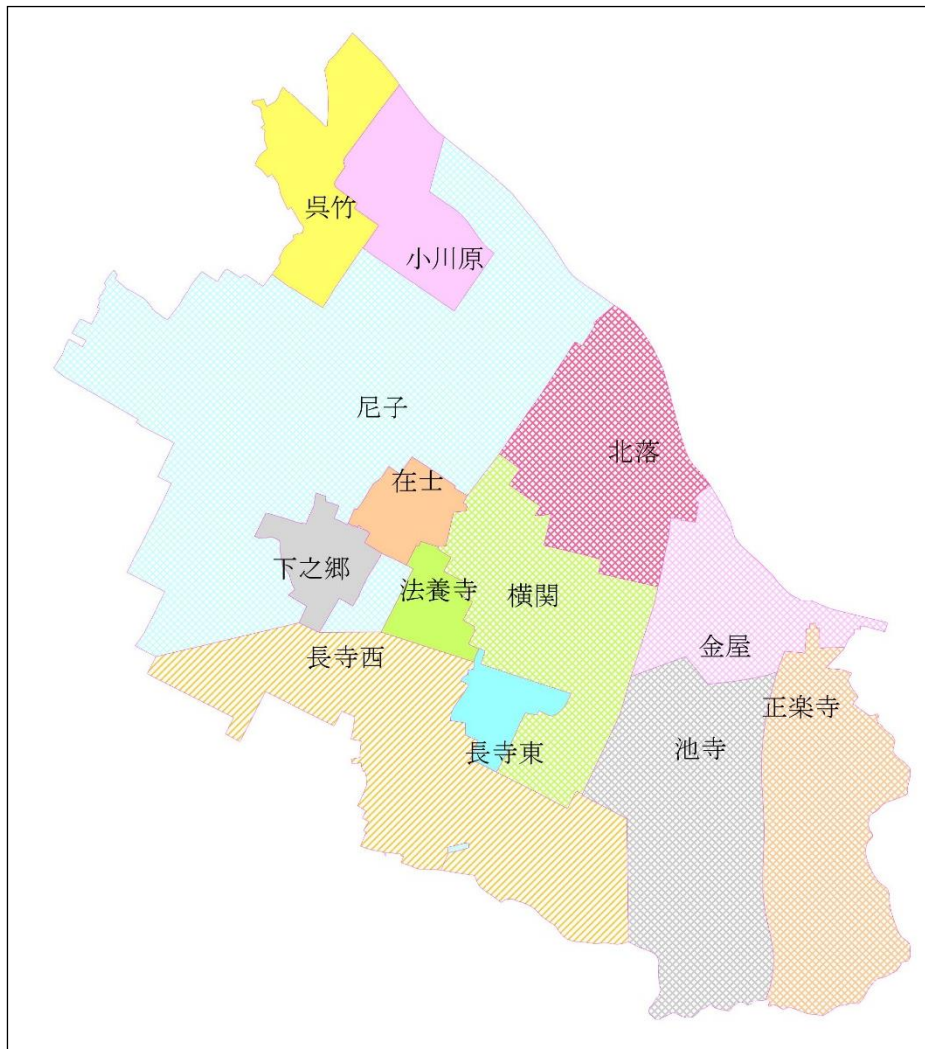
空家法に該当する空家の抽出

※空家法に該当する空家とは、「甲良町空家等対策計画」（平成 30 年 3 月）の定義により算出

1) 一次調査

甲良町の空家の状況を 13 集落の区長等の地域精通者からの聞き取り情報及び水道の閉栓情報を把握し、空家候補を抽出しました。

その結果、空家候補数は 61 件となりました。



2) 二次調査

一次調査において空家候補として抽出された所について外観目視により現地調査を行い、現地の状況を「空家等実態調査票」及び「空家等実態調査写真帳」に記録しました。

その結果、現地調査対象数 61 件のうち現地の状況や聞き取り調査等により明らかに空家ではないと確認できたところが 2 件あり、二次調査結果の空家候補は、59 件となりました。

空家等実態調査票

調査番号		調 査 日		令和 5 年	月	日	地 区 名	呉竹	地図番号
所 在 地		甲良町 呉竹			所有者名		調 査 者		㈱オオバ
建物の基本情報	用 途	1	1 専用住宅 4 工場	2 店舗併用住宅 5 その他 ()	3 店舗				
	建て方	1	1 一戸建て 4 その他 ()	2 長屋建(テラスハウスを含む) ■共同住宅の場合は名称を記入 ()	3 共同住宅 ()戸				
	構 造	1	1 木造 4 ブロック造	2 鉄骨造 5 その他 (プレハブ)	3 鉄筋コンクリート造				
	階 数	2	1 一階建て	2 二階建て	3 三階建て以上				
	接道状況 (道路に接する面)	2	1 一面道路 4 四面道路	2 二面道路 5 進入路有り	3 三面道路 6 接道なし				
	接道幅員 (道路の幅員)	3	1 2m未満 4 6m以上～10m未満	2 2m以上～4m未満 5 10m以上	3 4m以上～6m未満 6 その他 ()				
空家判定指標	外観	2	1 人が住める状態ではない	2 人が住める状態である	3 どちらも判断できない				
	表 札	1	1 無	2 有(不明(見えない))					
	郵便受け	2	1 ふさがれている 4 郵便受けが無い	2 郵便物等が溜まっている 5 その他 ()	3 郵便物は留まっていない				
	電気メーター	3	1 動いていない	2 動いている	3 確認できない				
	水道メーター	3	1 廃止されている	2 休止されている	3 既存資料に記載なし				
	プロパンガス	1	1 ボンベが設置されていない	2 ボンベが設置されている	3 ボンベを確認できない				
	雨 戸	2	1 全部締め切り 4 雨戸が無い	2 一部締め切り 5 その他 ()	3 締め切り無し				
	生活状況	6	1 家庭用品等が見えない 4 確認ができない	2 洗濯物がない 5 雨樋破損、無いもの	3 鉢植え・植栽がない 6 その他 (空家)				
	汚水マス	2	1 不明	2 設置されている					
管理不全状態情報	危険性	基 礎	1	1 問題無し	2 玉石基礎	3 基礎無し			
		建物の傾斜	1	1 傾き無し	2 軽度の傾きあり、小修理必要	3 基礎の不同沈下を伴う傾き 4 崩壊の危険があり、大きな傾きあり			
		屋 根	1	1 問題無し 4 屋根が著しく変形したもの	2 一部損傷(剥落・ズレ等)	3 屋根の剥落、裏板、垂木の腐朽			
		外 壁	1	1 問題無し	2 一部露出(剥落・損壊等)	3 著しく下地が露出又は穴開き			
		門 扉	1	1 無し又は有り(問題無し)	2 一部損傷(腐食・破損等)	3 有り(傾き・倒壊の恐れ有り)			
		フェンス(塀)	1	1 無し又は有り(問題無し)	2 一部損傷(腐食・破損等)	3 有り(傾き・倒壊の恐れ有り)			
		窓台・物干し・バルコニー	1	1 問題無し	2 一部損傷(腐食・破損等)	3 著しく変形又は破損有り			
	衛生	【危険性判定】	1	1 各項目が全て1	2 各項目が1か2であり、2が2個以下	3 各項目に3がある又は2が3個以上			
		ゴミの散乱	1	1 無し	2 一部有り	3 大量の放置有り			
		汚物等の臭気	1	1 無し	2 臭気の原因となるもの有り	3 臭気有り			
	景観	【衛生状態判定】	1	1 各項目が全て1	2 各項目が1か2である	3 各項目に3がある			
		窓ガラス	1	1 問題無し	2 一部破損している	3 多数の破損有り			
		景観状態	1	1 問題無し	2 一部景観を損なっている	3 著しく景観を損なっている			
	生活	【景観状態判定】	1	1 各項目が全て1	2 各項目が1か2である	3 各項目に3がある			
		樹木の張出し	1	1 問題無し	2 一部有り	3 通行の妨げとなっている			
		雑草の繁茂	2	1 問題無し(手入れ有り)	2 手入れ無し	3 手入れ無しで越境している			
		侵入防止の措置	1	1 問題無し	2 一部破損又は開放	3 大きく破損し開放している			
		動物の住みつき	1	1 無し又は不明	2 ふん尿等の形跡有り	3 動物等が住み着いている			
	緊急度	【生活環境判定】	2	1 各項目が全て1	2 各項目が1か2であり、2が2個以下	3 各項目に3がある又は2が3個以上			
		外壁の仕上	1	1 トタン・塩ビ・板張(簡易なもの)	2 1以外のしっかりした仕上のもの				
空家情報	雨樋がないもの	2	1 雨樋がないもの	2 雨樋があるもの					
	利活用の有無	1	1 無し	2 看板・貼紙有り ()					
空家判定	建物の倒壊	3	1 高 倒壊の恐れがある(1年以内) 2 中 すぐには倒壊しないが補強等の措置が必要 3 低 当面は倒壊の恐れがない						
	空家の判定	1	1 空家	2 どちらも判断できない					
空家区分	空家の区分	1	1 居住用の住宅 4 別荘などの二次的住宅	2 賃貸用の住宅 5 長期不在などその他の空家	3 売却用の住宅 6 不明				
	近隣住民からの聞き取り内容								
その他特筆すべき事項									

※国土交通省「住宅の不良度判定の手引き(案)」の内容を含む。

3) 三次調査

二次調査結果から、アンケート調査票（調査票の内容は「資料編」参照）の郵送対象者数は、59件となりました。

返信用封筒により回答を回収出来たのは、16件となりました。（回収率27.1%）

各問に対しての回答は、「調査編」の一覧表に整理したとおりです。

今回の調査では各権利者の回答から、「空家法」に該当する空家は、4件となりました。（問4の「7」回答者）

その他、注視する回答結果については以下のような内容となりました。

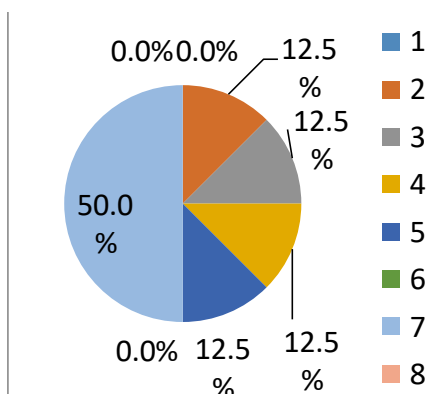
.....

① 回答抜粋

問4 対象建物の利用状況についてお答えください。（○は一つ）

1. 常時（毎日、平日、毎週末などに）居住又は使用している
2. 時々（月に1回程度）使用している
3. 時々（連休、正月、お盆などに）使用している
4. 物置、倉庫などとして使用している
5. 貸家又は売りに出している
6. 3ヶ月～1年程度利用していない
7. 1年以上利用していない（管理作業は除く）
8. その他（具体的に

回答番号	戸数	割合
1	0	0.0%
2	1	12.5%
3	1	12.5%
4	1	12.5%
5	1	12.5%
6	0	0.0%
7	4	50.0%
8	0	0.0%



【注目点】

- ・割合が一番多い回答番号「7」が「空家法」に該当する空家となります。

問7 対象建物が空家になった主な理由は何ですか。(○は一つ)

1. 住んでいた人が亡くなったため
2. 住んでいた人が長期入院、施設入所したため
3. 別の住宅に転居したため
4. 職場(転勤)、子供の就学等により住み替えたため
5. 賃借人などがみつからないため
6. 購入したが、入居又は利用していないため
7. 相続したが入居又は利用していないため
8. 建替え、修繕等のため空家になっている
9. 相続関係が未整理のため
10. その他

回答番号	戸数	割合
1	4	57.1%
2	0	0.0%
3	3	42.9%
4	0	0.0%
5	0	0.0%
6	0	0.0%
7	0	0.0%
8	0	0.0%
9	0	0.0%
10	0	0.0%

【注目点】

- ・割合が一番多い回答番号「1」は、高齢化社会により今後更に割合が増加します。

問8 現在、対象建物の管理を行っておられますか。(○は一つ)

1. 管理している → 問9へお進みください
2. 誰も管理していない → 問10へお進みください

回答番号	戸数	割合
1	6	75.0%
2	2	25.0%

問11 あなたは、対象建物について、今後5年程度の間に活用したいとお考えですか。(〇は一つ)

1. 活用する計画がある → 問12へお進みください
2. 活用したい、活用を検討したい → 問12へお進みください
3. 活用するつもりはない → 問13へお進みください
4. わからない、考えていない → 問14へお進みください

回答番号	戸数	割合
1	0	0.0%
2	3	37.5%
3	3	37.5%
4	2	25.0%

問13 問 10 で「3. 活用するつもりはない」と答えた方にうかがいます。対象建物を活用されない理由をお答え下さい。(〇はいくつでも)

1. 老朽化が進み、活用が難しい
2. 道路が狭く、活用が難しい
3. 敷地が狭く、活用が難しい
4. 街から遠いなど立地条件が悪く、活用が難しい
5. 貸し出すと権利関係が難しくなる
6. 資産として保有したい
7. その他

回答番号	戸数	割合
1	3	100.0%
2	0	0.0%
3	0	0.0%
4	0	0.0%
5	0	0.0%
6	0	0.0%
7	0	0.0%

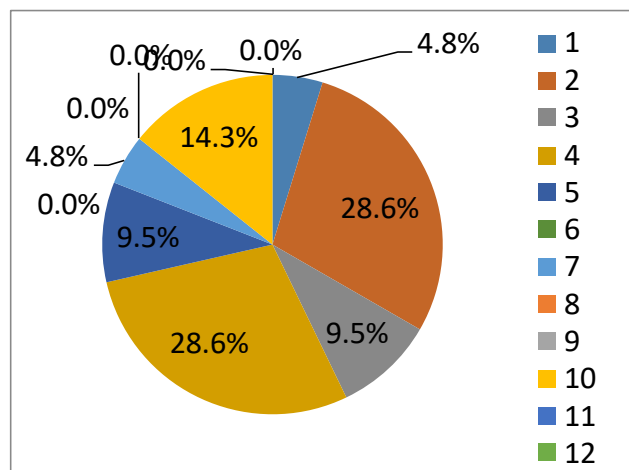
【注目点】

- ・活用するつもりがない理由で全ての回答番号は「1」であり、活用したくても出来ない現状が伺えます。

問15 あなたが、空家等の活用を進める上でどんな対策があれば良いとお考えですか。(〇は三つ以内)

1. 空家等の活用に関する情報提供
2. 空家等の賃貸、売却に関する情報提供
3. 空家等の活用、相続などに関する相談体制
4. 空家等の解体費、整地費などに対する支援
5. 空家等の修繕、リフォームに対する支援
6. 交流施設等としての活用に対する支援
7. 「空き家バンク」制度の普及
8. Uターン者などの空家等の賃借、購入に対する支援
9. 公的機関による空家等への子育て世帯などの入居の斡旋
10. 公的機関による空家等の借上げ制度
11. 特にない
12. その他

回答番号	戸数	割合
1	1	4.8%
2	6	28.6%
3	2	9.5%
4	6	28.6%
5	2	9.5%
6	0	0.0%
7	1	4.8%
8	0	0.0%
9	0	0.0%
10	3	14.3%
11	0	0.0%
12	0	0.0%



問16 今後、「問 15」に掲げる相談窓口を開設した場合、あなたは利用しますか
(〇は一つ)

1. 利用する 2. 利用しない

回答番号	戸数	割合
1	8	100.0%
2	0	0.0%

問17 今後、賃貸又は売却を希望する方の空家に関する情報を紹介する登録制度(空家バンク)を開始した場合、登録を希望しますか。(○は一つ)

1.希望する 2.希望しない

回答番号	戸数	割合
1	5	83.3%
2	1	16.7%

(3) 調査結果総括

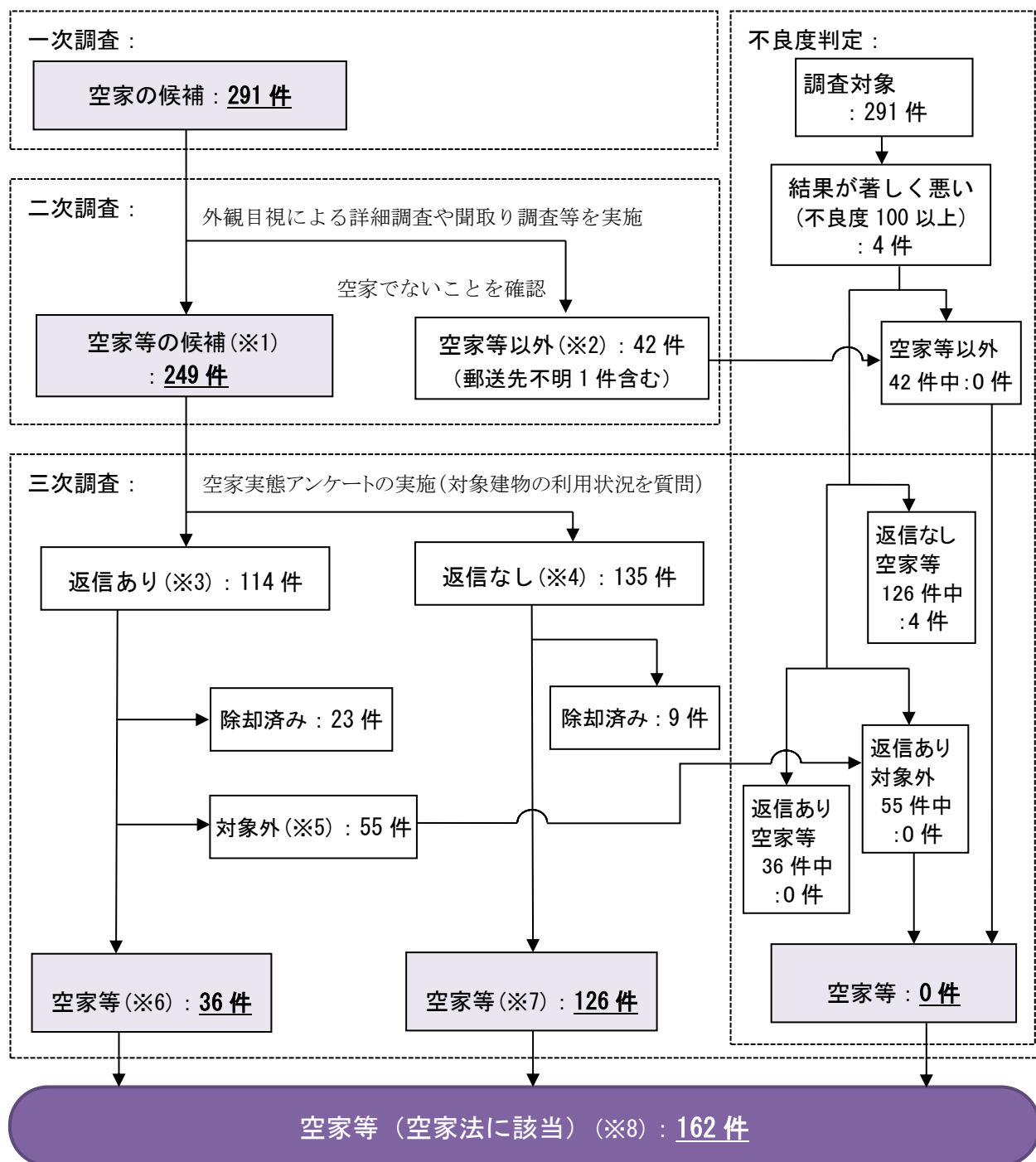
調査結果

平成 28 年度実態調査の結果では「空家法」に該当する空家は 107 件でしたが、令和 4 年度実態調査の結果を考慮した「空家法」に該当する空家は 162 件となりました。

なお、令和 4 年度実態調査で区長等の情報から、平成 28 年度実態調査の「空家法」に該当する空家のうち 23 件の建物が撤去されていることが確認されましたので、この件数を削除した件数としています。

また、令和 4 年度実態調査で「空家等実態調査票」の「緊急度」判定のうち、「高」(1 年以内に倒壊の恐れがある)及び「中」(すぐには倒壊しないが補強等の措置が必要である)となった空家候補について「住宅の不良度判定」を行った結果、「高」判定の 3 件が 100 点を超えましたが、「空家法」に該当する空家 162 件に含まれる建物なので加算はしていません。

令和 4 年度実態調査と平成 28 年度実態調査の結果に上記の内容を考慮した「空家法」に該当する空家の内訳は次ページに示すフロー図のとおりです。



※1…空家の判定で「空家」または「どちらとも判断できない」または「除却済み」

※2…空家の判定で「空家ではない」(郵送先不明の「どちらとも判断できない」1 件含む)

※3…※1 かつ意向調査送付の「済」かつ意向調査返信の「返信あり」

※4…※1 かつ意向調査送付の「済」かつ意向調査返信の「返信なし」

※5…※3 かつ意向調査結果の「1 年以上利用していない」または「未回答」以外

※6…※3 かつ意向調査結果の「1 年以上利用していない」または「未回答」から除却済みを除いた結果

※7…※4 から除却済みを除いた結果

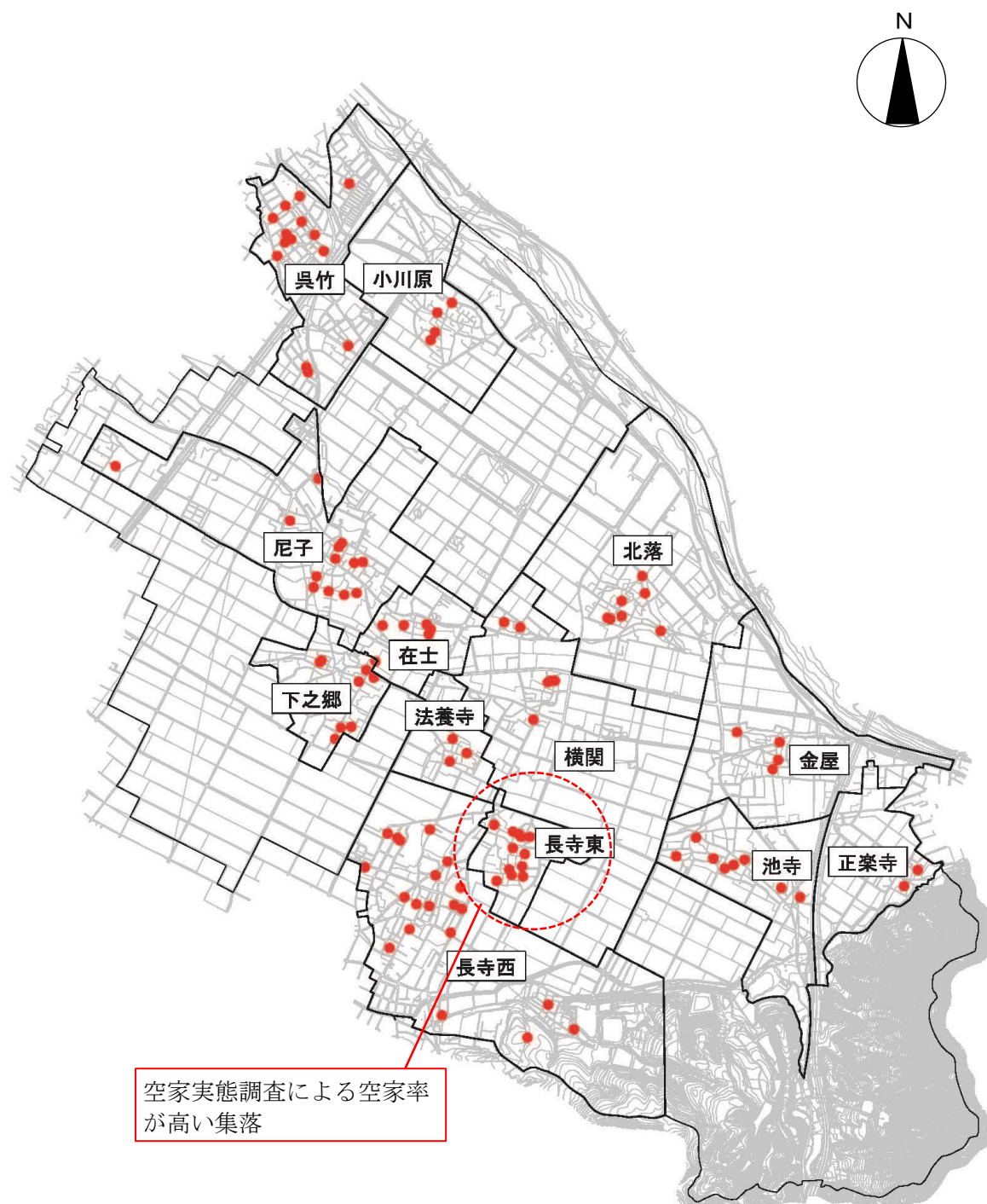
※8…空家法に該当の「空家等」(※6 と※7 と不良度判定の空家等の合計)

よって、令和4年度実態調査と平成28年度実態調査の結果の比較は以下のとおりです。各集落で空家件数の増減にばらつきがみられますが、甲良町全体として空家の増加率は約1.5倍となっています。

集落名	空家法に該当する空家件数(世帯)			居住世帯数(世帯)			
	平成28年度	令和4年度	増加率	平成28年度	空家率	令和4年度	空家率
①在土	5	6	120%	80	6.3%	83	7.2%
②下之郷	9	23	256%	239	3.8%	241	9.5%
③尼子	13	24	185%	311	4.2%	330	7.3%
④呉竹	14	26	186%	502	2.8%	499	5.2%
⑤小川原	4	5	125%	84	4.8%	93	5.4%
⑥北落	7	8	114%	112	6.3%	123	6.5%
⑦金屋	4	9	225%	150	2.7%	138	6.5%
⑧正楽寺	2	3	150%	38	5.3%	39	7.7%
⑨池寺	8	6	75%	132	6.1%	131	4.6%
⑩長寺東	13	15	115%	79	16.5%	78	19.2%
⑪長寺西	19	22	116%	732	2.6%	747	2.9%
⑫法養寺	3	3	100%	51	5.9%	51	5.9%
⑬横関	6	12	200%	85	7.1%	91	13.2%
	107	162	151%	2595	4.1%	2644	6.1%

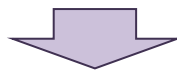
図 空家実態調査の結果

◆空家法に該当する空家等位置図



第3章 空家等対策に向けた課題

- ・本町では、昭和 60 年以降人口減少が続き、世帯数も近年、減少傾向に転じています。
- ・近年は総人口に占める老年人口（65 歳以上）の割合が年少人口（0～14 歳）を上回っており、少子高齢化が進行しています。
- ・空家実態調査の結果、空家法に該当する空家等は町内全域で 162 件となっています。集落ごとにみると、長寺東では他の集落と比較して特に空家率が高くなっています。
- ・空家実態アンケートの結果では、居住者が亡くなったことがきっかけで空家となったと回答する人が多くなっています。総世帯数に占める高齢者（65 歳以上）単身世帯の割合は滋賀県全域よりも高く、特に呉竹や長寺西で高齢者単身世帯数が多くなっており、今後、さらに空家等が増加するおそれがあります。
- ・今後 5 年間程度の建物の活用意向としては「活用するつもりがない」、「わからない、考えていない」と回答する人が多くなっています。
- ・空家等の活用を進める上で、除却等に対する金銭的支援や空家等の活用に関する情報提供を求める声が多くなっています。



- 今後も人口減少、少子高齢化の進行が予想されており、このまま何もしなければ、空家等が増加し町民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。所有者等自らが空家等の適切な維持管理に取り組むための意識啓発や環境づくりにより、空家等の発生を未然に防ぐ必要があります。
- 空家等を地域の大切な資源と捉え、地域の活性化や若者等の移住・定住促進などに向けて有効活用を図る必要があります。
- 集落により空家等の発生状況等が異なっているため、空家等の対策にあたっては、まちづくりと連携し、地域の事情や特性を踏まえながら取り組んでいく必要があります。

第5章 空家等対策の基本的事項

1. 空家等対策の基本方針（空家法第6条第2項第1号）

基本方針1

個人財産の所有者責任を前提としつつ、行政・地域住民・事業者等が連携、協働し、総合的かつ計画的な空家等対策を推進します。

空家法第3条に規定されているように、空家等の所有者等が、自らの責任によりの確に対応することが、対策の前提となります。これを前提にしながらも、住民に最も身近であり、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甲良町が中心となり、行政、地域住民、事業者等が連携、協働して、空家等対策を総合的かつ計画的に推進していきます。

庁内においても、建築、都市計画、道路、水道、政策、商工、観光、法務、地域安全、住民、福祉、環境等の多岐にわたる関係部局がそれぞれに役割を果たし、情報共有を図れるよう連携体制の充実を図ります。

基本方針2

空家等の状況に応じた的確な対応を行うことで、良好な生活環境の維持や地域の活性化に繋がっていきます。

空家等への対応としては、「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないための除却などによる改善」と「地域活性化などの観点からの空家等の有効活用」の大きく2つに分けられます。

空家等の状況を判断する手法や措置の方法等を本計画に定め、的確に対応できる環境を整備し、空家等対策を推進することで、人口減少、少子高齢化の進行が想定される中で、良好な生活環境を維持していくとともに、空家等を地域の大切な資源と捉え、地域の活性化や若者等の移住・定住促進などに向けて有効活用を図っていきます。

また、空家等の発生を未然に防ぐことも重要となることから、所有者等への意識啓発を中心とした、空家等の発生抑制を推進していきます。

2. 空家等対策としての具体的な施策

(1) 空家等の発生抑制に関する事項

1) 町民の管理者意識の醸成

空家等の増加を抑制するためには、空家化を未然に防ぐことが重要であり、建物所有者等自身が、適切に管理する責務があることや空家等が周辺地域に与える影響について認識し、所有する建物を適切に管理する意識を醸成する必要があります。

特に、所有者等の死亡後、建物の相続登記がされずに所有者や管理者が不明確となることが空家化に繋がりやすいことから、所有者等が存命中の権利関係の明確化の必要性や相続発生時の速やかな登記の名義変更の必要性について、高齢者単身世帯が多い集落をはじめとして積極的に情報発信を行うことが重要となります。そのため、町の広報やホームページへの掲載や所有者等へのチラシの送付などにより啓発します。また、相続登記の具体的な手続き方法などについても、町の相談窓口を設置し、情報発信していきます。

2) 既存住宅の質の向上

既存住宅の質を向上させることで、次代に引き継ぎ、長く住み続けることができるようになり、空家等の発生抑制につながります。また、空家等となった後に中古住宅として市場に流通させる点においても、住宅の質を向上させることは重要となります。

そのため、長く住み続けられる良質な住宅の供給に向けて、耐震化やリフォームなどの既存住宅の質の向上に係る情報発信を行います。また、リフォームやリノベーションに対する補助制度の導入も実施します。

(2) 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(空家法第6条第2項第4号)

1) 所有者等への適正管理に対する意識の向上

空家等の所有者等が、自らの責任によりの確に対応することが対策の前提となりますが、相続などにより所有者等が代わった場合に、所有者等が空家等から離れて住んでいることや、経済的な理由、そもそも相続していることを認識していないなどにより、空家等が適正に管理できていない場合が生じていることが考えられます。

そのため、状況に応じて、空家等の適正管理を促す文書を送付していきます。

2) 適正管理に係る情報の提供・相談機会の提供

空家等の管理不全が発生する要因の一つとして、空家等の維持管理の必要性を感じてはいるものの、管理手法がわからないことで、そのまま放置されることがあげられます。

そのため、所有者等の管理手法などに関する相談に対応できるよう、町の相談窓口を設置します。また、民間事業者やNPOと連携し、相談窓口や町のホームページにより管理手法などの情報提供を行います。

(3) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項（空家法第6条第2項第5号）

1) 空き家バンクの創設・活用

今後も更なる人口減少、少子高齢化の進行が予想される中で、空家等を地域の大切な資源と捉え、地域の活性化や若者等の移住・定住促進などに向けて利活用を図ることが重要となります。

空家等の有効活用にあたっては、所有者等が安心して空家等を提供できるよう、所有者等と活用希望者のマッチングを支援するための制度として、空き家バンクを創設します。なお、空き家バンクの創設にあたっては、単なる物件情報にとどまらず、子育て情報など本町への移住を検討する人たちに必要な情報などをあわせて掲載することで移住・定住促進などに向けてより有効なものとなるよう検討していきます。

2) 移住・定住の促進としての活用支援

「まち・ひと・しごと創生・総合戦略」では、人口減少の抑制に向けた重点プロジェクトの1つとして「甲良町への新しいひとの流れをつくるために魅力ある住環境を整備・発信する」ことを掲げており、その実現に向けては空家等を活用が重要となります。空家等を活用して住宅や住宅用地を確保することで、住宅不足を理由とする近隣市町への転出を抑制し、都会からの転入も可能となります。

そのため、リフォームに対する補助制度の導入による利活用可能な空家等の流通促進や、滋賀県子育て世帯空家リノベーション事業費補助金制度の実施による子育て世帯等の住宅取得の支援を図ります。また、空家等を活用した田舎暮らし体験の実施や大学生向けシェアハウスの支援などによる移住促進も検討を行います。

3) 公共的施設としての活用

既存住宅の公共施設としての活用としては、本町ではグループハウス（けんじいの家）への転用の実績があります。

今後も、地域住民や民間事業者、大学・NPOなどと連携しながら、子育て支援、高齢者福祉、地域交流、観光振興などの多様な用途の公共的施設として活用することで、地域におけるより豊かな暮らしを実現していきます。

4) 利活用に係る情報の提供・相談機会の提供

空家等の所有者等は、利活用したくてもその手法がわからず、放置している状況が多くみられます。

そのため、関係団体や民間事業者、NPOなどと連携し、空家等の利活用の実現に向けて検討を行うとともに、利活用に関する相談に対応できる相談窓口の設置や、町のホームページなどを通じた情報発信を行います。

5) 跡地の公共的利用の推進

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と考えられる管理不全の空家等については除却を進めるとともに、跡地の有効利用を促す必要があります。

そのため、地域の状況に応じて地域の活性化やコミュニティの醸成に寄与する跡地利用が促進できるよう、町が実施している除却補助制度（甲良町空き家住宅等除却支援事業補助金）についての積極的な情報発信などを行っていきます。

(4) 特定空家等に対する措置とその他の特定空家等への対処に関する事項（空家法第6条第2項第6号）

1) 特定空家等に対する措置

特定空家等については、以下に示すような流れにより措置を講じていきます。

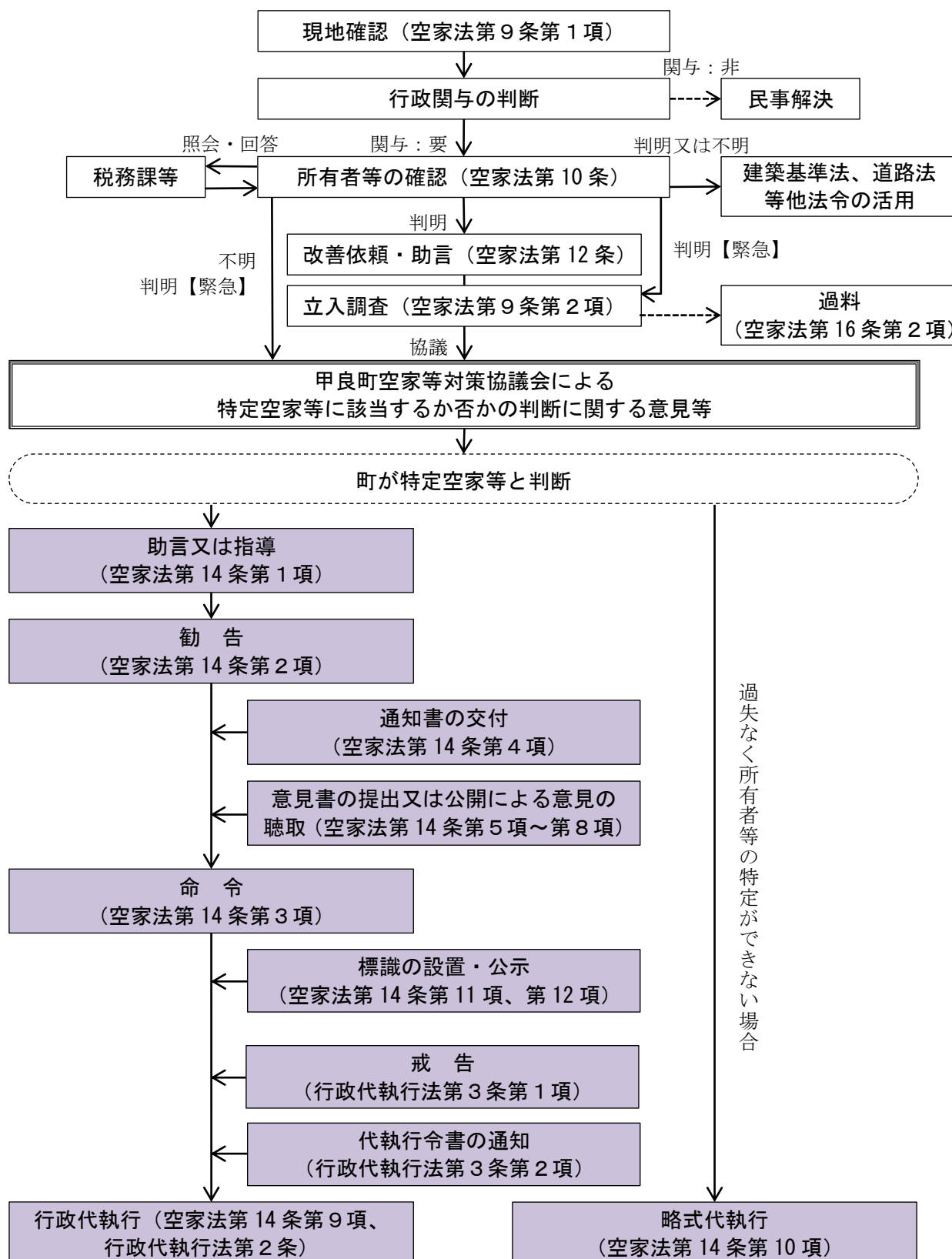


図 特定空家等に関する措置の流れ

① 助言又は指導（空家法第 14 条第 1 項）

特定空家等と判断した場合、町長はその所有者等に対し、当該特定空家等に関して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導します。

② 勧告（空家法第 14 条第 2 項）

「①助言又は指導」に対し、所有者等が適切な措置をとらず、当該特定空家等の状態が改善されない場合、町長は当該所有者等に対し相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告します。

③ 命令（空家法第 14 条第 3 項、第 4 項、第 5 項、第 6 項、第 7 項、第 8 項）

「②勧告」を受けた所有者等が正当な理由なくその勧告に沿って適切な措置をとらなかった場合、町長が特に必要があると認めるときは、当該所有者等に対し相当の猶予期限を付けて、その勧告に沿った措置をとることを命じます。

この命令を行う場合は、町長はあらかじめ当該所有者等に対し命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先・提出期限を記載した通知書を交付し、意見書等を提出する機会を与え、又は当該所有者等の請求により意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行います。

④ 標識の設置・公示（空家法第 14 条第 11 項、第 12 項）

町長は「③命令」をした場合、対象となる当該特定空家等に標識の設置やその他の適切な方法によって空家法の規定による命令が出ている旨を公示します。

⑤ 戒告（行政代執行法第 3 条第 1 項）

町長は「③命令」をした場合、所有者等が必要な措置をとるべき相当な履行期限を定め、その期限までに必要な措置がとられないときは代執行をする旨をあらかじめ当該所有者等に対し、文書で戒告します。

⑥ 代執行令書の通知（行政代執行法第 3 条第 2 項）

町長は「⑤戒告」をした場合、所有者等が指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書により代執行をなすべき時期等を所有者等に通知します。

⑦ 行政代執行（空家法第 14 条第 9 項、行政代執行法第 2 条）

町長は「③命令」をした場合、所有者等が必要な措置の履行をしないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従って、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行します。

⑧ 略式代執行・公告（空家法第 14 条第 10 項）

町長は「③命令」をしようとする場合において、過失がなく必要な措置を命ぜられるべき所有者等の特定や所在地、生存の確認などができないときは、事前に公告した上で、当該所有者等の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせます。

※代執行の執行費用は所有者等の負担となります。

2) 管理不全の空家等の解消に向けた補助の件等

特定空家等をはじめとする管理不全の空家等の解消に向けて、町が実施している除却補助制度（甲良町空き家住宅等除却支援事業補助金）についての積極的な情報発信などを行っています。

3) 他の法令などによる対応

管理不全の空家等に対する対応については、空家法に限定されず、以下に示すように他の法令などによりそれぞれの法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられます。

法令・条例	条項	行政執行権者	対 象	措 置	
				内 容	対 応
建築基準法	第 10 条	滋賀県	建築物の敷地、構造、建築設備について、 ・そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのあるもの ・著しく衛生上有害となるおそれのあるもの	除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限、その他保安上又は衛生上必要な措置	勧告 命令 代執行
道路法	第 43 条 第 44 条 第 44 条の 2	道路管理者	・道路の損傷・汚損 ・道路に土石、竹木などのたい積 ・道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為	違法放置等物件の除却、その他必要な措置	命令
消防法	第 3 条	消防長 消防署長 その他の消防吏員	屋外において火災の予防上危険と認める物件	放置され、又はみだりに存置された物件の整理又は除去その他必要な措置	命令 代執行
災害対策基本法	第 64 条 第 1 項 第 2 項	町長	災害が発生又は発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるとき	他人の土地、建物その他の工作物の一時使用	
				土石・竹木その他の物件の使用、若しくは収用	
				災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置	
災害救助法 災害救助法施行令	第 4 条 第 10 号 第 2 条 第 2 号	滋賀県知事	災害に際して、被災者の保護と社会の秩序の保全を図るために必要な救助	災害によって日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去	
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	第 19 条の 4・7	町長	ごみなどの不法投棄などにより生活環境の保全上支障がある場合	撤去、又は発生の防止に必要な措置	命令

3. 特定空家等の措置を講ずるに際しての判断基準

特定空家等は、空家法第2条第2項により、空家等のうち以下の状態にあると認められるものとされています。

- ・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
- ・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
- ・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

本町では、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）』を参考に、不良度判定の結果や甲良町空家等対策協議会による意見などを踏まえながら特定空家等の判断を行い、措置を講ずるものとします。

（１）「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」の判断基準

建築物が著しく保安上危険となるおそれがある、もしくは擁壁が老朽化し危険となるおそれがある状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む）に該当するかどうかにより判断します。

1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある状態

a. 建築物が著しく倒壊などするおそれがある

イ. 建築物の著しい傾斜

- ・部材の破損や不同沈下などの状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

【調査項目の例】



2階部分が沈み込み
全体的に傾斜している



1階部分が傾斜している

出典：既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン

【参考となる考え方】

- ・下げ振りなどを用いて建築物を調査できる状況にあるとき、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

ロ. 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷など

基礎及び土台

- ・基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

【調査項目の例】



基礎が大きく破損している

出典:応急危険度判定マニュアル



土台に蟻害が発生している

出典:特殊建築物等定期調査業務基準

【参考となる考え方】

- ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合
※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会
- ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合
※「特殊建築物等定期調査業務基準」監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会

柱、はり、筋かい、柱とはりの接合など

- ・構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱などに大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

【調査項目の例】



蟻害が発生し欠損している

出典:特殊建築物等定期調査業務基準



はりの欠損、腐食などが発生している

出典:既存不適格建築物に係る
是正命令制度に関するガイドライン

【参考となる考え方】

- ・複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合

b. 屋根、外壁などが脱落、飛散などするおそれがある

屋根ふき材、ひさし又は軒

- ・全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

【調査項目の例】



屋根ふき材に剥離、脱落が生じている



軒に不陸、剥離が生じている

出典:既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン

【参考となる考え方】

- ・目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合

外壁

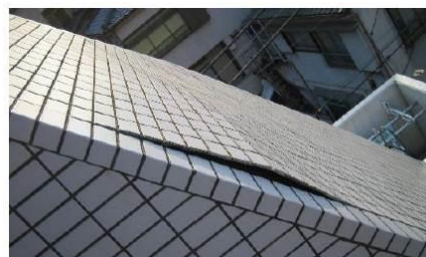
- ・全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

【調査項目の例】



外壁に脱落が生じている

出典:既存不適格建築物に係る
是正命令制度に関するガイドライン



外壁に浮きが生じている

出典:特殊建築物等定期調査業務基準

【参考となる考え方】

- ・目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合

看板、給湯設備、屋上水槽など

- ・ 転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。

【調査項目の例】



支持部分に著しい腐食が生じている



底板に腐食が生じている

出典: 特殊建築物等定期調査業務基準

【参考となる考え方】

- ・ 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽などの支持部分が腐食している状態を、確認できる場合

屋外階段又はバルコニー

- ・ 全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

【調査項目の例】



屋外階段が傾斜している



バルコニーの手すりが腐食している

出典: 特殊建築物等定期調査業務基準

【参考となる考え方】

- ・ 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合

門又は塀

- ・ 全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

【調査項目の例】



塀に大きなひび割れが生じている

出典:特殊建築物等定期調査業務基準



出典:既存不適格建築物に係る
是正命令制度に関するガイドライン

【参考となる考え方】

- ・ 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合

2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある状態

- ・ 擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。

【参考となる考え方】

- ・ 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。

※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」国土交通省都市局都市安全課

(2) 「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」の判断基準

以下の状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断します。

1) 建築物又は設備などの破損などが原因で、以下の状態にある

状態の例	・吹付け石綿（アスベスト）などが飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽などの放置、破損などによる汚物の流出、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。
	・排水など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。

2) ごみなどの放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある

状態の例	・ごみなどの放置、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。
	・ごみなどの放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊などが発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(3) 「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」の判断基準

以下の状態に該当するか否かにより判断します。

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となっている

状態の例	・ 滋賀県景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠などの制限に著しく適合しない状態となっている。
	・ 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などの制限などに著しく適合しない状態となっている。
	・ 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。

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である

状態の例	・ 屋根、外壁などが、汚物や落書きなどで外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・ 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。
	・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・ 敷地内にごみなどが散乱、山積したまま放置されている。

(4) 「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」の判断基準

以下の状態に該当するか否かにより判断します。

1) 立木が原因で、以下の状態にある

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れなどが生じ、近隣の道路や家屋の敷地などに枝などが大量に散らばっている。
	・立木の枝などが近隣の道路などにはみ出し、歩行者などの通行を妨げている。

2) 空家などに住みついた動物等が原因で、以下の状態にある

状態の例	・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。
	・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。
	・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。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみなどが発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・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。
	・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。

3) 建築物などの不適切な管理などが原因で、以下の状態にある

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れているなど不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者などの通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地などに土砂などが大量に流出している。

4. 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（空家法第6条第2項第7号）

空家等の発生抑制と空家等対策の実施を目的に、空家等の所有者等や近隣住民からの相談に対応するとともに、相続手続きがわからない方や高齢者の単身世帯の方など、空家等の発生に不安を感じている方からの相談にも対応できるよう、庁内関係課との連携による相談体制を整備します。

庁内に空家等に関する相談窓口を設置し、窓口対応、電話、メールでの相談に対応します。相談窓口の設置については、町の広報やホームページなどを通じて、情報発信していきます。

また、専門家による対応が必要な場合は、甲良町空家等対策協議会の委員が所属する滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会や滋賀県司法書士会などと連携を図り、適切に引き継ぎます。

相談に対する対応の不均衡が生じないように、関係課との意識共有を図ります。

表 庁内相談窓口

分 野	担当部署	連絡先（TEL）
空家等に関する総合窓口	建設水道課	0749-38-5068
空家等の利活用、除却補助に係る相談窓口	企画監理課	0749-38-5061

表 甲良町空家等対策協議会の委員が属する団体等

組 織	連絡先（TEL）
滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会	077-522-1615
滋賀県司法書士会	077-525-1093
彦根市消防本部	0749-22-0119
彦根警察署	0749-27-0110

5. 空家等に関する施策の実施体制に関する事項（空家法第6条第2項第8号）

空家法では空家等の所有者等が自らの責任により適切に管理することとなっているものの、空家等が地域社会に与える影響はとて大きいいため、所有者等個人の問題ではなく、地域社会全体の問題として捉え、所有者等、行政（甲良町・滋賀県）、地域住民、事業者、大学・NPO等が相互に連携し、多面的に空家等対策に取り組んでいきます。

空家等対策の推進にあたって本町では、空家法第7条第1項に基づき、町長のほか、区長会代表及び法務、不動産、建築、福祉等に関する有識者等によって構成される甲良町空家等対策協議会を設置し、本計画の作成及び見直し並びに施策の実施に関して協議を行います。

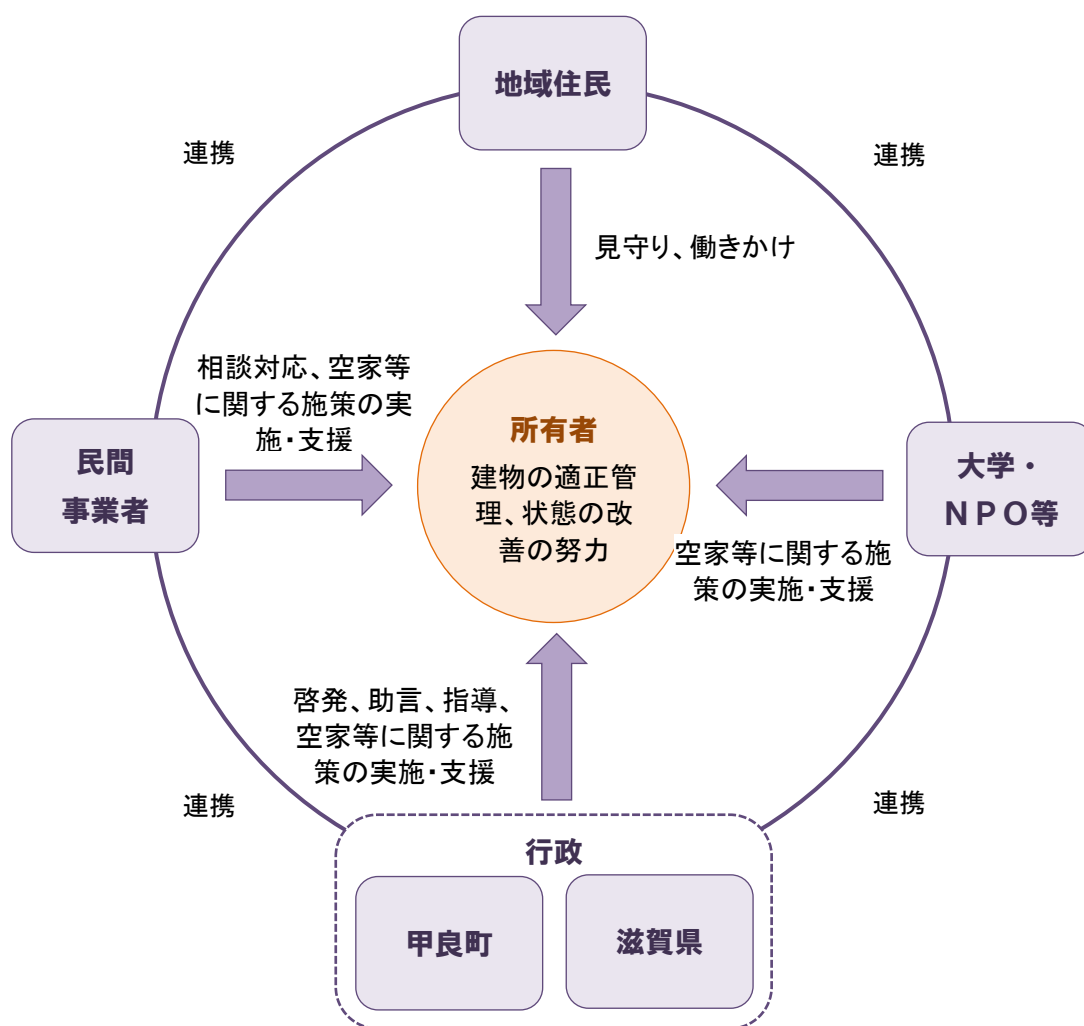


図 空家等対策の実施体制・役割分担

6. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項（空家法第6条第2項第9号）

（1）目標指標の設定

今後の本計画に則った空家等対策の実施状況を把握・評価できるよう、以下の目標指標を設定します。

項目	基準値	目標値
①空家等の件数 →空家等の発生抑制	162 件 (令和 5 年度)	162 件以下 (令和 10 年度)
②空き家バンクにおける売却・賃貸契約済み物件の通算件数 →空家等の活用の促進	9 件 (平成 30 年度 ～令和 5 年度)	10 件【2 件／年】 (令和 10 年度)
③甲良町空き家住宅等除却支援事業補助金の補助実施件数 →跡地の活用の促進	0 件 (平成 30 年度 ～令和 5 年度)	5 件【1 件／年】 (令和 10 年度)

（2）計画の進行管理

本計画の進行管理は、マネジメントシステムの考えに基づいて、PDCAサイクルを用いて行います。

点検・評価にあたっては、年に一度、まちづくり協議会により空家等の状況について調査を行うとともに、施策の進捗状況を把握・評価し、甲良町空家等対策協議会において報告を行います。甲良町空家等対策協議会は、その報告を受けて、年次評価を行い、必要に応じて施策の見直しを行います。また、あわせて次期計画への反映も行っていきます。

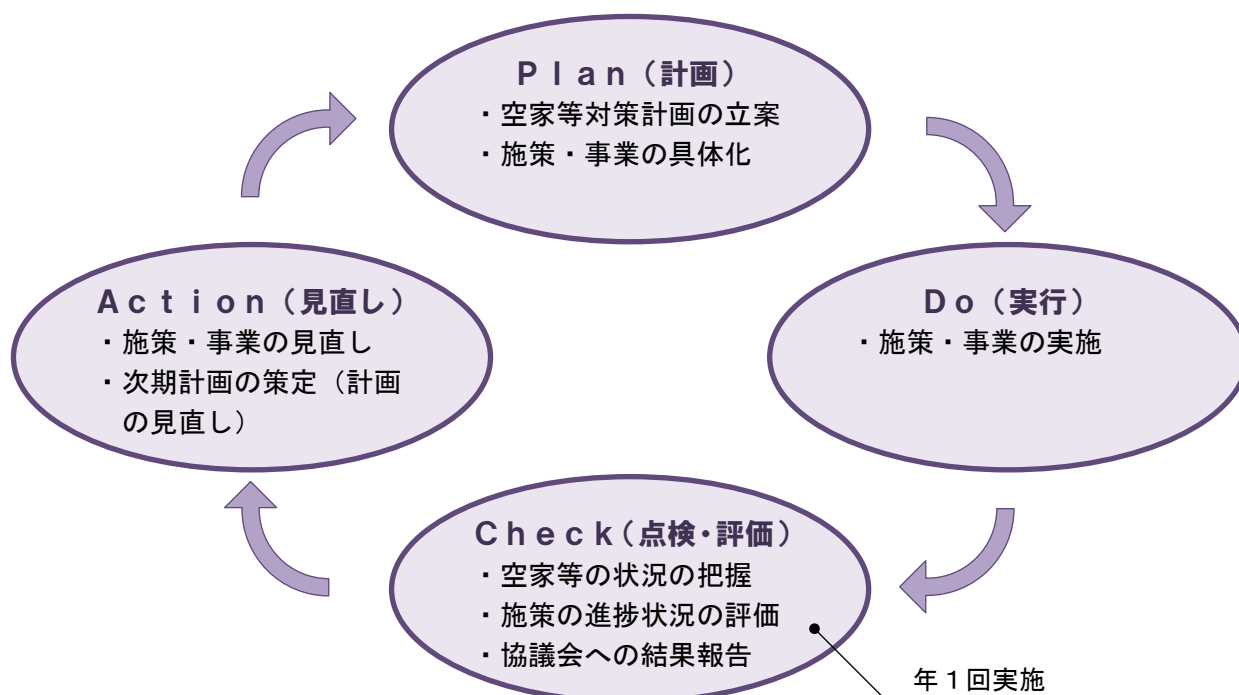


図 PDCAサイクルによる進行管理

資 料 編

参考資料 1. 空家等実態調査票・空家等実態調査写真帳

空家等実態調査票										
調査番号		調査日		平成	年	月	日	地区名	地図番号	
所在地		甲良町				所有者名		調査者		
建物の基本情報	用途	1	1 専用住宅		2 店舗併用住宅		3 店舗			
			4 工場		5 その他 ()					
	建て方	1	1 一戸建て		2 長屋建(テラスハウスを含む)		3 共同住宅 ()戸			
			4 その他 ()		■共同住宅の場合は名称を記入 ()					
	構造	1	1 木造		2 鉄骨造		3 鉄筋コンクリート造			
			4 ブロック造		5 その他 (プレハブ)					
空家判定指標	階数	2	1 一階建て		2 二階建て		3 三階建て以上			
	接道状況 (道路に接する面)	1	1 一面道路		2 二面道路		3 三面道路			
			4 四面道路		5 進入路有り		6 接道なし			
	接道幅員 (道路の幅員)	3	1 2m未満		2 2m以上～4m未満		3 4m以上～6m未満			
			4 6m以上～10m未満		5 10m以上		6 その他 ()			
	外観	2	1 人が住める状態ではない		2 人が住める状態である		3 どちらも判断できない			
危険性	表札	1	1 無		2 有(確認できない)					
	郵便受け	3	1 ふさがれている		2 郵便物等が溜まっている		3 郵便物は溜まっていない			
			4 郵便受けが無い		5 その他 ()					
	電気メーター	3	1 動いていない		2 動いている		3 確認できない			
	水道メーター	—	1 廃止されている		2 休止されている		3 既存資料に記載なし			
	プロパンガス	1	1 ボンベが設置されていない		2 ボンベが設置されている		3 ボンベを確認できない			
	雨戸	2	1 全部締め切り		2 一部締め切り		3 締め切り無し			
			4 雨戸が無い		5 その他 ()					
	生活状況	1	1 家庭用品等が見えない		2 洗濯物がない		3 鉢植え・植栽がない			
			4 確認ができない		5 雨樋破損、無いもの		6 その他 ()			
管理不全状態情報	衛生	汚水マス	2	1 不明		2 設置されている				
		基礎	1	1 問題無し		2 玉石基礎		3 基礎無し		
		建物の傾斜	1	1 傾き無し		2 軽度の傾きあり,小修理必要		3 基礎の不同沈下を伴う傾き		
				4 崩壊の危険があり、大きな傾きあり						
		屋根	1	1 問題無し		2 一部損傷(剥落・ズレ等)		3 屋根の剥落、裏板,垂木の腐朽		
				4 屋根が著しく変形したもの						
		外壁	2	1 問題無し		2 一部露出(剥落・損壊等)		3 著しく下地が露出又は穴開き		
		門扉	1	1 無し又は有り(問題無し)		2 一部損傷(腐食・破損等)		3 有り(傾き・倒壊の恐れ有り)		
	景観	フェンス(塀)	1	1 無し又は有り(問題無し)		2 一部損傷(腐食・破損等)		3 有り(傾き・倒壊の恐れ有り)		
		窓台・物干し・バルコニー	1	1 問題無し		2 一部損傷(腐食・破損等)		3 著しく変形又は破損有り		
		【危険性判定】	2	1 各項目が全て1		2 各項目が1か2であり、2が2個以下		3 各項目に3がある又は2が3個以上		
		ゴミの散乱	1	1 無し		2 一部有り		3 大量の放置有り		
		汚物等の臭気	1	1 無し		2 臭気の原因となるもの有り		3 臭気有り		
		【衛生状態判定】	1	1 各項目が全て1		2 各項目が1か2である		3 各項目に3がある		
		窓ガラス	1	1 問題無し		2 一部破損している		3 多数の破損有り		
		景観状態	1	1 問題無し		2 一部景観を損なっている		3 著しく景観を損なっている		
	生活	【景観状態判定】	1	1 各項目が全て1		2 各項目が1か2である		3 各項目に3がある		
		樹木の張出し	1	1 問題無し		2 一部有り		3 通行の妨げとなっている		
		雑草の繁茂	1	1 問題無し(手入れ有り)		2 手入れ無し		3 手入れ無しで越境している		
		侵入防止の措置	1	1 問題無し		2 一部破損又は開放		3 大きく破損し開放している		
動物の住みつき		1	1 無し又は不明		2 ふん尿等の形跡有り		3 動物等が住み着いている			
【生活環境判定】		1	1 各項目が全て1		2 各項目が1か2であり、2が2個以下		3 各項目に3がある又は2が3個以上			
緊急度	外壁の仕上	2	1 トタン・塩ビ・板張(簡易なもの)		2 1以外のしっかりした仕上のもの					
	雨樋がないもの	2	1 雨樋がないもの		2 雨樋があるもの					
空家情報	利活用の有無	1	1 無し		2 看板・貼紙有り ()					
	建物の倒壊	3	1 高 倒壊の恐れがある(1年以内)		2 中 すぐには倒壊しないが補強等の措置が必要		3 低 当面は倒壊の恐れがない			
近隣住民からの聞き取り内容	空家の判定	1	1 空家		2 どちらも判断できない					
	空家の区分	1	1 居住用の住宅		2 賃貸用の住宅		3 売却用の住宅			
その他特筆すべき事項		4	1 別荘などの二次的住宅		2 長期不在などその他の空家		3 不明			
	※国土交通省「住宅の不良度判定の手引き(案)」の内容を含む。									

空家等実態調査写真帳

調査番号		調査日	平成	年	月	日	地区名		地図番号		
所在地						所有者名				調査者	

撮影箇所 特筆事項	撮影箇所 特筆事項

撮影箇所 特筆事項	撮影箇所 特筆事項

撮影箇所 特筆事項	撮影箇所 特筆事項

参考資料2. 不良度判定 評価シート

「住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)」(外観目視により判定できる項目)

評価区分		評価項目	評価内容		評価点	最高評価点
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの※	25		
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎 土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		④外壁※	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの※	15		
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの※	25		
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25		
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50		
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		50
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁画数が3以上あるもの	20		
		⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10		30

備考)一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、該当評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

合計 点

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。

参考資料 3. 空家実態アンケート 調査票

あきや 甲良町の空家実態アンケート

調査のご協力お願いについて

日頃から、甲良町行政にご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。さて、甲良町においても人口減少高齢化ライフスタイルの変化に伴って、空家が増加傾向にあり、空家の有効活用が課題となってきています。そこで、町は平成28年8月中旬から9月中旬の期間に甲良町の全域の実態を把握することを目的とした「空家実態調査」を実施しました。

今回のアンケート調査は「空家実態調査」による外観調査によって、空家と思われる建物の所有者様などに回答をお願いし、空家の有効活用を進め、安住促進による地域活性化につなげるための基礎資料として活用していきたいと考えています。

なお、「空家対策特別措置法」（別紙参照）の施行に伴い、アンケート調査の対象者等を抽出いたしました但個人情報について、甲良町個人情報保護条例に基づき適切に管理し、目的外に使用することはありません。

お忙しいところ誠に恐縮ですが、この調査の趣旨をご理解のうえ、ご協力いただきますようお願い申し上げます。（※同アンケートにつきましては、対象建物毎に送付させて頂いておりますので、重複して届くことがあります但各建物毎に返信宜しくお願い申し上げます。）

1. 平成28年8月から9月にかけて実施した「空家実態調査」は、住宅の敷地外から外観目視により、判定しているため該当建物が空き家ではないにもかかわらず抽出されている場合があります。
その場合においても大変恐縮ではございますが、アンケートにご協力して頂き、返信用封筒にてご返信をお願い致します。
2. ご本人様が何らかの理由で記入できない時は、ご本人に代わりご家族の方がご回答してください。
3. ご記入いただきました調査票は、2月28日（火）までに、同封の返信用筒に入れ、郵便ポストに投函してください。
4. この調査についてのお問い合わせは、下記までお願いいたします。

受託者：〒541-0047 大阪市中央区淡路町1-7-3
（株）オオバ 大阪支店 補償調査課
電話 06-6228-1351

発注者：〒522-0244 甲良町在士353-1
甲良町役場 建設水道課
電話 0749-38-5068

※尚、上記の内容の甲良町の建物に心当たりのない方は、アンケート問1の回答4のみに○をもらい、上記と同様に同封の返信用筒に入れ、郵便ポストに投函してください。

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「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。（2 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 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
 - ④ 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にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条） 等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。

このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

甲良町空家実態調査 調査票

◇対象建物についておたずねします。(別紙、地図より)

問1 建物についてお尋ねします。

- 1.建物の所有者です。 2.建物の所有者の関係者です。(親・子・親戚・その他)
3.建物は解体済です。 4 建物の所有者、関係人等ではない(売却・譲渡済など).
※上記で「3」「4」に該当された方は終了です。

問2 対象建物の所有名義人(○は一つ)

1. 単独個人 2. 複数人 3. 企業名義 4. その他(具体的に)

問3 敷地の所有状況(○は一つ)

1. 敷地も所有している 2. 敷地は一部所有している 3. 敷地は所有していない

◇対象建物の利用状況と空家となった経緯についておたずねします。

問4 対象建物の利用状況についてお答えください。(○は一つ)

1. 常時(毎日、平日、毎週末などに)居住又は使用している
2. 時々(月に1回程度)使用している
3. 時々(連休、正月、お盆などに)使用している
4. 物置、倉庫などとして使用している
5. 貸家又は売りに出している
6. 3ヶ月～1年程度利用していない
7. 1年以上利用していない(管理作業は除く)
8. その他(具体的に)

問5 その建物が空家になった時期はいつですか(○は一つ。枠内に年月を記入)

- 1.昭和 2.平成
_____年_____月頃

問6 その建物の建築時期(竣工時期)はいつ頃ですか(○は一つ)

1. 昭和 20 年以前 2. 昭和 21 年～30 年 3.昭和 31 年～40 年
4. 昭和 41 年～50 年 5. 昭和 51 年～昭和 60 年 6. 昭和 61 年～平成 7 年
7. 平成 8 年～17 年 8. 平成 18 年～平成 27 年 9. 中古住宅購入のため不明 10.不明

問7 対象建物が空家になった主な理由は何ですか。(○は一つ)

1. 住んでいた人が亡くなったため
2. 住んでいた人が長期入院、施設入所したため
3. 別の住宅に転居したため
4. 職場(転勤)、子供の就学等により住み替えたため
5. 賃借人などがみつからないため
6. 購入したが、入居又は利用していないため
7. 相続したが入居又は利用していないため
8. 建替え、修繕等のため空家になっている
9. 相続関係が未整理のため
10. その他(具体的に

)

◇ 対象建物の管理についておたずねします。

問8 現在、対象建物の管理を行っておられますか。(○は一つ)

1. 管理している → 問9へお進みください
2. 誰も管理していない → 問10へお進みください

問9 問8で「1. 管理している」と答えた方におたずねします。次の①～④の質問にお答え下さい。

① 対象建物を管理されているのは、主にどなたですか。(○は一つ)

1. 自分又は自分の家族
2. 親戚
3. 対象建物の近所の方
4. 地主(借地の方)
5. 不動産会社、管理会社
6. 知人
7. その他(具体的に

)

② 管理の頻度はどの程度ですか。(○は一つ)

1. 週に1回以上
2. 2～3週間に1回程度
3. 月に1回程度
4. 2～3ヶ月に1回程度
5. 半年に1回程度
6. 年に1回程度
7. その他(具体的に

)

③ 管理は、どのようなことをされますか。(○はいくつでも)

1. 建物内の掃除
2. 建物の空気の入替え
3. 郵便物等の管理
4. 仏壇の管理
5. 庭、敷地周りの草刈り、剪定
6. 家庭菜園の管理
7. その他(具体的に

)

④ 対象建物の管理でお困りのことがありますか。(○はいくつでも)

- | | |
|-----------------|-------------------|
| 1. 管理の手間が大変 | 2. 身体的、年齢的な問題 |
| 3. 対象建物までの距離が遠い | 4. 維持管理費が高つく |
| 5. 管理を頼める人がいない | 6. 管理委託費が高い |
| 7. 借り手、買い手がいない | 8. 修繕、建替えなどの費用の不足 |
| 9. 親族における意見の相違 | 10. 特にない |
| 11. その他(具体的に |) |
- (問11へお進みください)

問10 問8で「2. 誰も管理していない」と答えた方におたずねします。管理されていない理由は何ですか。

次のうちから当てはまる理由を選んでください。(○はいくつでも)

- | | |
|-----------------|---------------|
| 1. 管理の手間が大変 | 2. 身体的、年齢的な問題 |
| 3. 対象建物までの距離が遠い | 4. 維持管理費が高つく |
| 5. 管理を頼める人がいない | 6. 管理委託費が高い |
| 7. 親族における意見の相違 | 8. その他(具体的に |
- (問12へお進みください)

◇ 対象建物の活用についておたずねします。

問11 あなたは、対象建物について、今後5年程度の間に活用したいとお考えですか。(○は一つ)

- | | |
|-------------------|---------------|
| 1. 活用する計画がある | → 問12へお進みください |
| 2. 活用したい、活用を検討したい | → 問12へお進みください |
| 3. 活用するつもりはない | → 問13へお進みください |
| 4. わからない、考えていない | → 問14へお進みください |

問12 問11で「1. 活用する計画がある」又は「2. 活用したい、活用を検討したい」と答えた方にうかがいます。どんな活用をお考えですか。(○は一つ)

- | |
|----------------------------|
| 1. 自分又は親族が居住又は使用する |
| 2. 自分又は親族がセカンドハウスとして使用する |
| 3. 賃貸住宅などとして貸し出す |
| 4. 建て替えを行い、自分又は親族が居住又は使用する |
| 5. 建て替えを行い、賃貸住宅などとして貸し出す |
| 6. 更地化して保有する |
| 7. 更地化し、駐車場などとして活用する |
- (事項に続く)

- 8. 建物(土地)を売却する
 - 9. 子や孫に相続し、活用は任せる
 - 10. 現在の建物をボランティア活動などに提供したい
 - 11. その他(具体的に)
- (問14へお進みください)

問13 問 10 で「3. 活用するつもりはない」と答えた方にうかがいます。対象建物を活用されない理由をお答え下さい。(○はいくつでも)

- 1. 老朽化が進み、活用が難しい
 - 2. 道路が狭く、活用が難しい
 - 3. 敷地が狭く、活用が難しい
 - 4. 街から遠いなど立地条件が悪く、活用が難しい
 - 5. 貸し出すと権利関係が難しくなる
 - 6. 資産として保有したい
 - 7. その他(具体的に)
- (問14へお進みください)

問14 対象建物の維持管理又は活用を考える上で、お困りになっていること、心配事などがありますか。(○はいくつでも)

- 1. 老朽化が進んで、困っている
- 2. 維持管理費、修繕費などが高くつく
- 3. 荷物、古道具などがあり、その処分に困っている
- 4. 仏壇があり、その扱いに困っている
- 5. 庭、建物周りの畑などの管理に困っている
- 6. 更地にしたいが、解体費が高くつく
- 7. 解体したら固定資産税が高くなる
- 8. 賃貸、売却先が見つからない
- 9. 相続、権利関係の問題がある
- 10. 活用予定がなく、どうしたらいいか分からない
- 11. 特にない
- 12. その他(具体的に)

◇ 空家等対策についておたずねします。

問15 あなたが、空家等の活用を進める上でどんな対策があれば良いとお考えですか。(○は三つ以内)

1. 空家等の活用に関する情報提供
2. 空家等の賃貸、売却に関する情報提供
3. 空家等の活用、相続などに関する相談体制
4. 空家等の解体費、整地費などに対する支援
5. 空家等の修繕、リフォームに対する支援
6. 交流施設等としての活用に対する支援
7. 「空き家バンク」制度の普及
8. Uターン者などの空家等の賃借、購入に対する支援
9. 公的機関による空家等への子育て世帯などの入居の斡旋
10. 公的機関による空家等の借上げ制度
11. 特にない
12. その他(具体的に)

問16 今後、「問 15」に掲げる相談窓口を開設した場合、あなたは利用しますか
(○は一つ)

1. 利用する
2. 利用しない

問17 今後、賃貸又は売却を希望する方の空家に関する情報を紹介する登録制度(空家バンク)を開始した場合、登録を希望しますか。(○は一つ)

1. 希望する
2. 希望しない

◇ あなたご自身のことについておたずねします。

問18 あなたの年齢をお答えください。(○は一つ)

1. 29 歳 以下
2. 30 歳 代
3. 40 歳 代
4. 50 歳 代
5. 60 歳 代
6. 70 歳 代
7. 80 歳 以上

問19 あなたの世帯類型をお答えください(○は一つ)

1. 単身
2. 夫婦のみ
3. 親と子(又は子と親)
4. 三(四)世代
5. その他(具体的に)

◇ 自由意見

・空家等で困っておられること、空家等を活用する上で行政に期待される支援施策など、空家等対策に関するご意見がありましたら、自由にご記入下さい。

・今後、空家等の管理に関するご連絡などをさせていただくため、ご本人(封筒の宛名の方)以外が管理されている場合、差し支えなければ、下記に管理者の方の連絡先をご記入下さい。(自由記入)

お名前

電話番号

ご住所

ご本人との関係

(□にチェック)

☐ 親族

☐ 対象建物の近所の方

☐ 不動産業者等

☐ その他(具体的に

)

調査にご協力頂き、ありがとうございました。

ご記入頂いた調査票は、返信用封筒に入れて、4月16日(日曜日)までに投函して下さい。

参考資料 4. 調査票住宅・土地統計調査による空家の状況

(1) 住宅・土地統計調査について

「住宅・土地統計調査」は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査で、5年に1度実施しており、直近では令和5年に実施されています。

なお、この調査は、抽出調査となっており、調査単位区内から抽出した住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯(1調査単位区当たり17住戸、計約350万住戸・世帯)を対象としています。

また、市区町村の結果については、市、区及び人口1万5千人以上の町村を対象としているため、甲良町単体での結果は公表されていません。

住宅・土地統計調査における「空家」は、以下の4つに分類されています。

- ①二次的住宅：週末や休憩時に避暑・避寒・保養等の目的で使用する住宅で、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まりする等、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ②賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ③売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ④その他の住宅：上記以外に人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

※空家法の「空家等」は、住宅・土地統計調査の「空家」とは一致していませんが、「その他の住宅」に含まれているとされています。

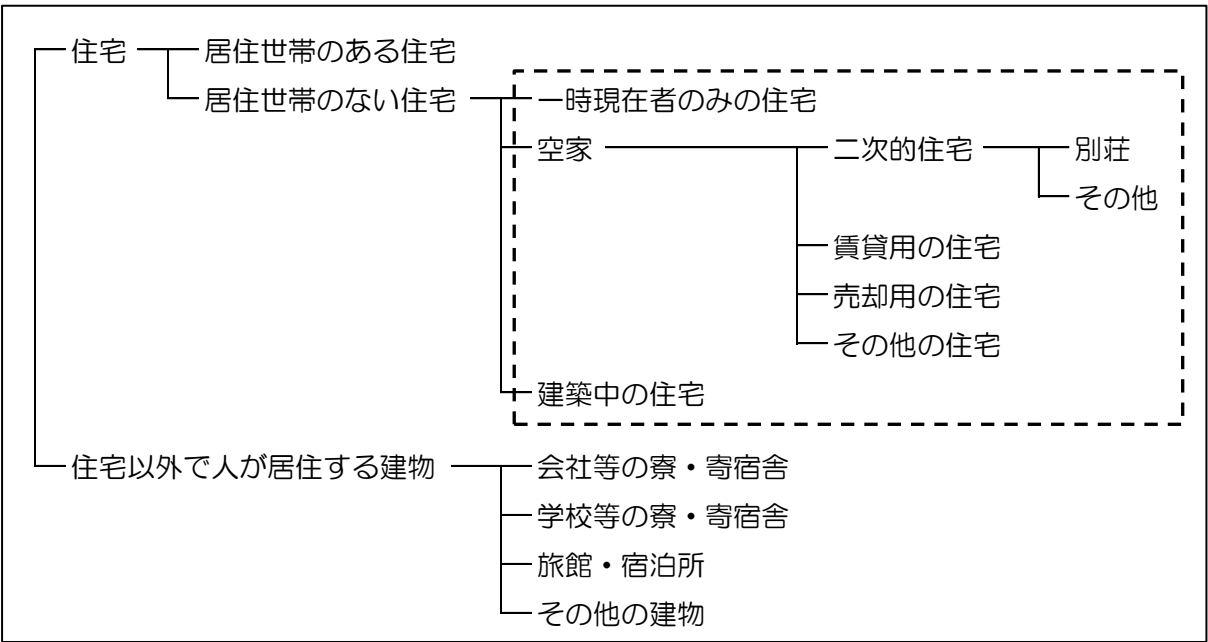


図 住宅・土地統計調査の住宅の種類

(2) 滋賀県の地域構成

本町は、湖東地域に位置しています。

住宅・土地統計調査では、本町を含む人口1万5千人以下の町村は市町村単位の結果の公表対象外となっていることから、空家の状況等について本町が位置する湖東地域と滋賀県全域を比較することで、空家の傾向を把握します。

湖東地域のうち、住宅・土地統計調査の市町村の結果の公表対象となっているのは彦根市と愛荘町の2市町ですが、調査結果の項目によっては、市（彦根市）のみ公表されているデータもあります。

地 域	構成市町
大津地域	大津市
南部地域	草津市
	守山市
	栗東市
	野洲市
甲賀地域	甲賀市
	湖南市
東近江地域	東近江市
	近江八幡市
	日野町
	竜王町
湖東地域	彦根市
	愛荘町
	豊郷町
	甲良町
	多賀町
湖北地域	米原市
	長浜市
高島地域	高島市



出典：滋賀県 HP

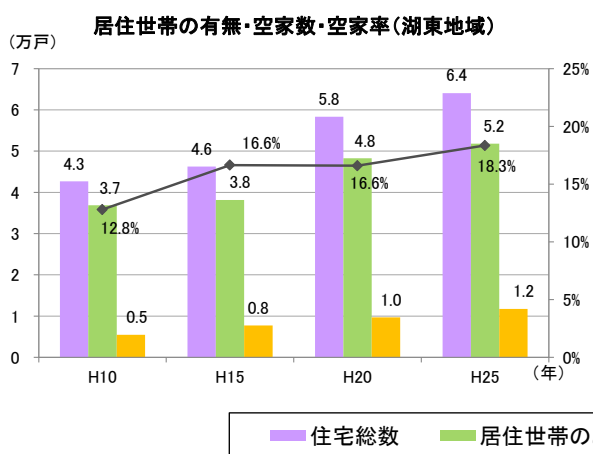
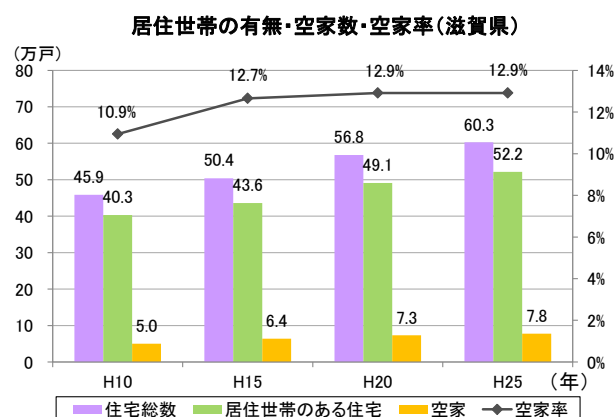
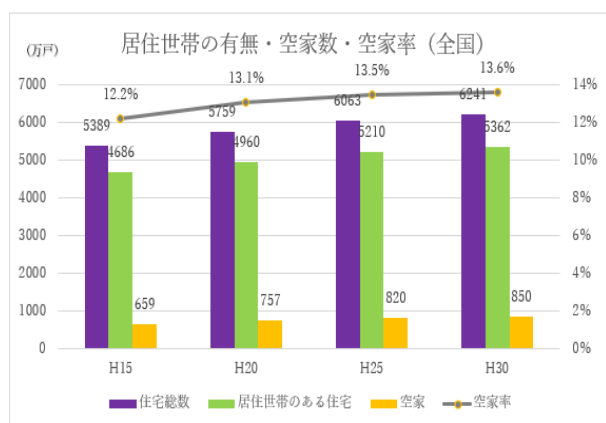
(3) 空家の状況

1) 居住世帯の有無・空家数・空家率

湖東地域の空家の状況をみると、住宅総数、居住世帯のある住宅数、空家数は年々増加しています。この傾向は全国、滋賀県でも同様です。

全国、滋賀県、湖東地域いずれも住宅総数が世帯数を上回っており、その差は年々拡大しています。

湖東地域の空家率は平成 25 年時点で 18.3%となっており、全国の 13.5%、滋賀県の 12.9%と比較してかなり高くなっています。



※湖東地域：彦根市

図 居住世帯の有無

出典：住宅・土地統計調査

2) 居住世帯のない住宅の内訳

居住世帯のない住宅の状況は、平成 25 年時点では、滋賀県全域でみると本計画の対象である空家等が含まれている「その他の住宅」の割合が最も高いのに対して、湖東地域では、「賃貸用住宅」の割合が最も高くなっています。

また、湖東地域では「売却用の住宅」も年々増加傾向にあります。

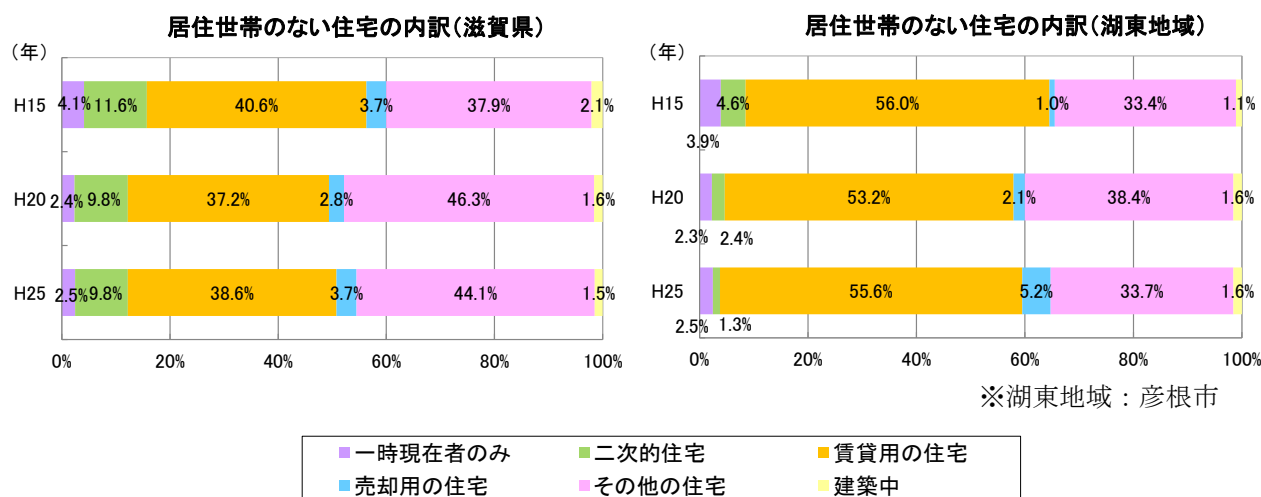


図 居住世帯のない住宅の内訳

出典：住宅・土地統計調査

3) 空家率・「その他の住宅」の割合の推移

平成 10 年以降の空家率の推移をみると、いずれの年においても湖東地域の方が滋賀県全域よりも高く、差が拡大してきています。

住宅総数に占める空家の「その他の住宅」の割合をみると、滋賀県全域、湖東地域ともに平成 25 年までの直近 5 年間で減少傾向にあります。

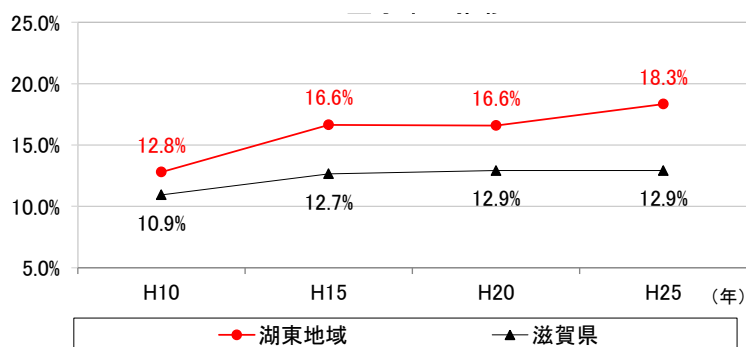


図 空家率の推移

出典：住宅・土地統計調査

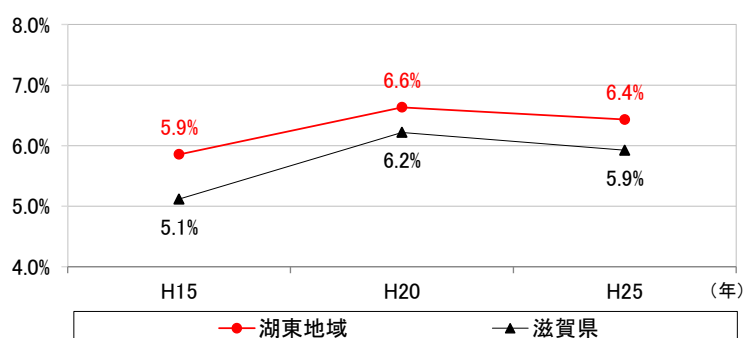


図 「その他の住宅」の割合の推移

出典：住宅・土地統計調査

4) 空家の種類別住宅の建て方

空家の種類と住宅の建て方の関係をみると、滋賀県全域、湖東地域ともに「賃貸用の住宅」の長屋建・共同住宅・その他及び「その他の住宅」の一戸建が多くなっています。

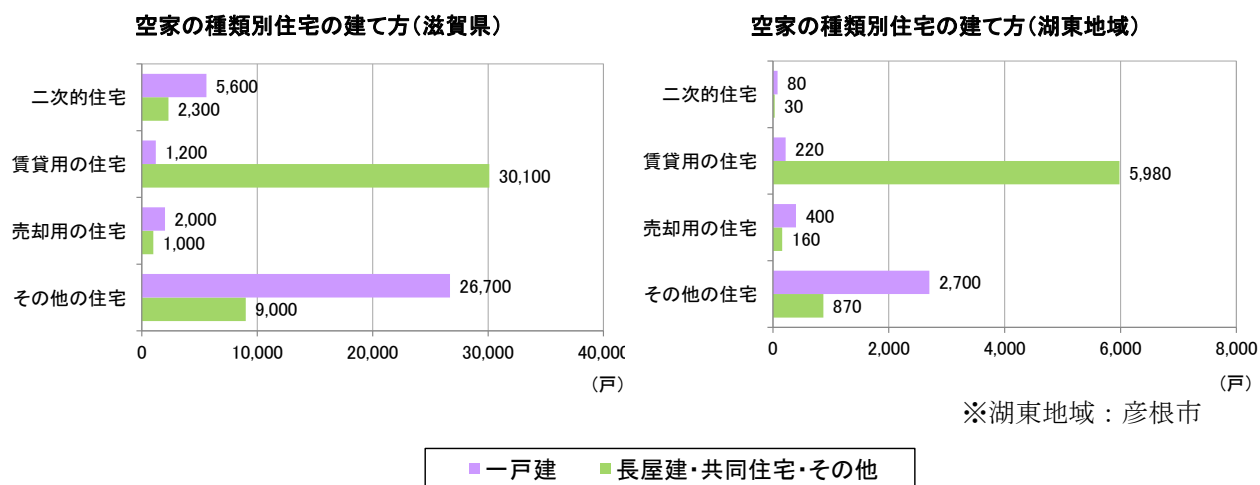


図 空家の種類別住宅の建て方

出典：住宅・土地統計調査（H25）

5) 空家の種類別腐朽・破損の状況

空家の種類別の腐朽・破損の状況をみると、滋賀県全域、湖東地域ともに、いずれの種類の空家においても腐朽・破損なしが腐朽・破損ありを上回っています。

本計画の対象である空家等が含まれている「その他の住宅」における腐朽・破損ありの割合については、湖東地域は滋賀県全域よりも高くなっています。

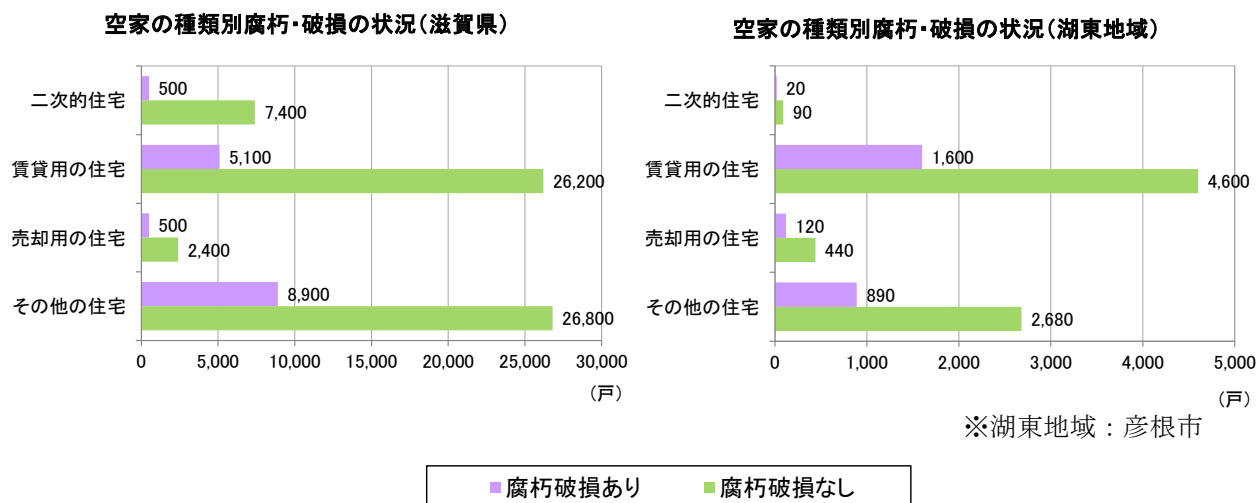


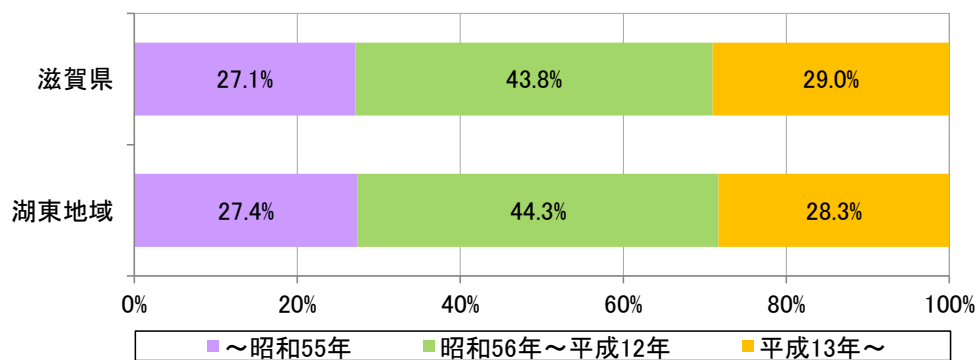
図 空家の種類別住宅の建て方

出典：住宅・土地統計調査（H25）

6) 住宅の建築時期

住宅の建築時期をみると、滋賀県全域、湖東地域ともに昭和56年の建築基準法の耐震基準の改正前に建築された住宅（旧耐震基準の住宅）が全体の約1／4を占めています。

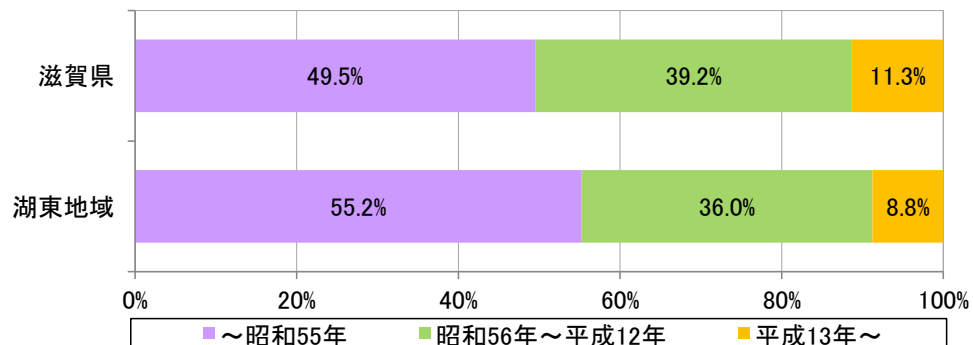
「主に家計を支える者が65歳以上」の世帯の居住する住宅の建築時期をみると、旧耐震基準の住宅の割合が全体の約半数を占めており、高齢者が所有する住宅には古い住宅が多くなっています。



※湖東地域：彦根市、愛荘町

図 地域別の住宅の建築時期

出典：住宅・土地統計調査



※湖東地域：彦根市、愛荘町

図 地域別の「主に家計を支える者が65歳以上」の世帯の居住する住宅の建築時期

出典：住宅・土地統計調査

参考資料 5. 甲良町空家等対策協議会の概要

(1) 甲良町空家等対策協議会委員名簿

令和 6 年 3 月 1 日現在

役 職	氏 名	所 属	備 考
	てらもと じゅんじ 寺本 純二	甲良町長	1 号委員 (自治体の長)
	かなざわ まさゆき 金澤 政幸	区長会	3 号委員 (区長会等代表者)
会 長	はまざき かずし 濱崎 一志	滋賀県立大学 人間文化学科 教授	4 号委員 (学識経験者を有する者)
	こばやし あきひろ 小林 章宏	湖東土木事務所	4 号委員 (学識経験者を有する者)
	ひ え よしつぐ 樋栄 良次	滋賀県空き家管理等 基盤強化推進協議会	4 号委員 (学識経験者を有する者)
	おがわ かずひろ 小川 一博	滋賀県司法書士会	5 号委員 (その他町長が必要と認める者)
	やまもと よしひろ 山本 吉洋	彦根市消防本部	5 号委員 (その他町長が必要と認める者)
	はしもと こうすけ 橋本 耕祐	彦根警察署	5 号委員 (その他町長が必要と認める者)
副会長	こばやし み つ ひろ 小林 三津廣	まちづくり委員会	5 号委員 (その他町長が必要と認める者)
	たかはし けんいち 高橋 謙一	民生委員児童委員	5 号委員 (その他町長が必要と認める者)
事務局	むらぎし つとむ 村岸 勉	建設水道 課長	
	てら い ともひこ 寺居 友彦	建設水道課 参事	
	にしざわ ひとし 西澤 仁司	建設水道課 主事	
	おおにし のぶ お 大西 信雄	企画監理課 会計年度	