

日野町空家等対策計画

令和3年3月

滋賀県 日野町

目次

第1章 計画の概要	3
1. 計画の背景と目的	
2. 計画の位置付け	
3. 計画期間	
4. 対象区域	
5. 計画の対象	
第2章 空家等の現状と課題	5
1. 住宅数と空家数	
2. 空家等実態調査による現状	
3. 所有者等意向調査	
4. 空家等実態調査の継続的な実施	
5. 日野町空き家・空き地情報登録制度の実績	
6. 空家等を取り巻く課題	
第3章 主体の役割および連携・協力	15
1. 主体の役割	
2. 相互の連携と協力	
第4章 空家等対策の基本的な考え方	17
1. 基本理念	
2. 実施方針	
3. 所有者等による管理の原則	
4. 特定空家等の増加の抑制	
5. 措置内容等の透明性および適正性の確保	
第5章 特定空家等に対する措置	20
1. 実施方針	
2. 特定空家等の認定	
3. 特定空家等に対する措置	
4. 他の法令等の諸制度との関係	
第6章 空家等の利活用に対する取り組み	24
1. 基本的な姿勢	
2. 空家等および除却した空家等に係る跡地の利活用の促進	
3. 町による空家等の利活用	
第7章 空家等対策の実施体制	27
1. 日野町空家等対策推進協議会	
2. 日野町空家対策連携会議	
3. 数値目標	
資料編	29
空家等対策の推進に関する特別措置法	
日野町空家等対策推進協議会運営規則	

第1章 計画の概要

1. 計画の背景と目的

近年の少子高齢化に伴う人口減少や、社会的ニーズの変化により、全国的に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又はこれに附属する工作物及びその敷地（以下「空家等」という。）が年々増加しています。

このような空家等の中には、適切な管理が行われず、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、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との認識から、国は平成26年11月27日に「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、「空家法」という）を公布し、平成27年5月26日に全面施行されました。

日野町においても、将来的な人口減少や高齢化の進行が予測されるなか、今後、空家等の増加が懸念されます。空家問題が深刻化する事態を未然に防ぎ、「誰もが暮らしやすいまち」の実現に向け、空家等の適正管理と利活用の促進ならびに管理不全となった空家等の解消を図る取り組みについての方向性を「日野町空家等対策計画」（以下「計画」という）として示します。また、本計画に基づき、地域住民や、事業者等との連携・協力を図り、空家等を「貴重な地域資源」と捉え、日野町の魅力と活力の向上に繋げ、生活環境を守る取り組みを進めます。

2. 計画の位置付け

本計画は、「第6次日野町総合計画」などの上位計画と連携を図りつつ、法に基づき日野町が取り組むべき空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な考え方、方向性および対策の方針等を示すものです。

特に、上位計画等の連携について、「第6次日野町総合計画」における政策の柱の一つである「住みたくなる都市基盤づくり」において、空き家・空き地対策が明記されており、この目標達成のために本計画の活用を図ります。

3. 計画期間

本計画の期間は、令和3年度(2021年度)から令和7年度(2025年度)までの5年間とします。なお、社会情勢等の変化や計画策定の前提となる諸条件に変化があった場合は、適宜計画の見直しを図ることとします。

4. 対象区域

本計画の対象区域は、町内全域とします。なお、対策を進めていく上で重点的に推進すべき地域（重点対策地域）の設定が必要と判断した場合は、適宜その位置づけをしていきます。

5. 計画の対象

計画の対象とする空家等は、空家法第2条で定める「空家等」及び「特定空家等」に加え、「跡地」「空き家」「空き地」とする。

「空家等」は、空家法第2条第1項に規定された居住等の使用がなされていないことが常態である

建築物、附属する工作物、その敷地のことをいい、「常態である」とは、建築物等が長期にわたって使用されていない状態のことを示します。

「特定空家等」は、空家法第2条第2項に規定された、そのまま放置すれば倒壊等の保安上危険となるおそれや、衛生や景観、生活環境の保全の観点から周辺への影響を及ぼすおそれのある空家等のことをいい、国が公表した『「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）』において参考となる基準が示されています。

「跡地」は、空家等を除却した場合に残る敷地をいいます。特定空家等を除却した後の跡地の維持・利活用を含めて、空家等対策を総合的に推進することが重要であるとの観点から、計画の対象に含むものとします。

「空き家」は、日野町空き家・空き地情報登録制度要綱第2条に規定された現に利用していない居住可能な建物およびその敷地であり、近く利用しなくなる予定のものも含まれます。

「空き地」は、日野町空き家・空き地情報登録制度要綱第2条に規定された現に使用していない個人が居住を目的とした建物を建築することができる土地であり、近く利用しなくなる予定のものも含まれます。

計画の対象とする空家等

対 象	内 容
空家等 (空家法第2条第1項)	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)。 ※国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。 ※「常態である」・・・建築物等が長期にわたって使用されていない状態 ・例えば年間を通じて使用実績がないなど。 ・「管理」は「使用」に含まれない。 (単なる管理行為があるだけでは、空家等に該当する場合があります)
特定空家等 (空家法第2条第2項)	次のいずれかに該当する状態であって、かつ、別に細則で定める特定空家等判定基準により該当すると認められる空家等。 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 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 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 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
跡地	空家等を除却した場合に残る敷地。
空き家	町内に存する空き家で個人が所有し、現に利用していない(近く利用しなくなる予定のものを含む。)居住可能な建物およびその敷地をいう。ただし、集合住宅および分譲を目的とするものは除く。
空き地	町内に存する空き地で個人が所有し、現に利用していない(近く利用しなくなる予定のものを含む。)土地であって、個人が居住を目的とした建物を建築することができる土地をいう。

第2章 空家等の現状と課題

1. 住宅数と空家数(平成25・30年 住宅・土地統計調査(抽出調査))

平成30年住宅・土地統計調査(総務省調べ)によると、全国の住宅総数は約6,240万7千戸で平成25年の調査時と比べ約177万9千戸(2.9%)増加しています。その中で空家総数は約848万9千戸で、平成25年の約819万6千戸から約29万3千戸(3.6%)増加し、この調査結果では、全国の空家率が過去最高の13.6%となりました。

また、滋賀県における住宅総数は、約626,000戸で、平成25年と比べ約23,500戸(3.9%)増加し、空家総数についても約81,200戸となり、平成25年より約3,400戸(4.4%)増加していましたが、空家率については13.0%と全国平均よりは低くなっています。

日野町の調査結果については、平成30年度の住宅総数は、約9,360戸で、平成25年と比べ約30戸(0.3%)増加し、空家総数についても約1,700戸(18.2%)となり、平成25年より約200戸(13.3%)増加しました。平成30年度の空家率については、全国及び、滋賀県よりも高い結果となりました。

平成30年住宅・土地統計調査(総務省)空家関係データ

		住宅総数	空家総数			
			二次的住宅	賃貸・売却住宅	その他の住宅	
全国	戸数	62,407,000	8,489,000	381,000	4,620,000	3,487,000
	比率		13.60%	0.61%	7.40%	5.59%
県内	戸数	626,000	81,200	7,200	34,300	35,700
	比率		12.97%	11.5%	5.48%	5.70%
町内	戸数	9,360	1,700	80	490	1,120
	比率		18.16%	0.85%	5.24%	11.97%

・二次的住宅 . . . 休暇時に保養目的などの住宅(別荘)や、普段住んでいる住宅とは別に残業などで遅くなった時に寝泊りする人がいる住宅

・賃貸住宅 . . . 新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

・売却用住宅 . . . 新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

・その他の住宅 . . . 上記以外の方が住んでいない住宅で、長期にわたって不在の住宅や、建替えのために取り壊す予定の住宅など

※空家総数とは、二次的空家・賃貸空家・売却用空家・その他の空家の全てを含む

※調査の対象 調査期日において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を対象とする。

2. 空家等実態調査による現状(平成27・令和元年実態調査)

国の基本指針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要」とされています。

日野町では、平成27年度に空家等実態調査を実施しました。調査方法は、企画振興課が簡易的に調査したものを基本として町内全域を調査対象とし、業務委託（日野町建築組合）により現地調査を行い、外観の目視調査による建物の構造と状況確認により調査対象の空家等の評価付けを行いました。また、近隣住民に聞き取り調査を同時に行い、空家等になった時期等の特定など管理状況等についても確認を行いました。

また、令和元年度には、平成27年度の空家等実態調査の結果を踏まえ、その継続調査及び、新規物件の抽出調査等を行いました。調査方法は、町職員が自治会の協力を得て、現地調査を行い、外観の目視調査による建物の構造と状況確認により調査対象の空家等の再評価付け及び、ヒアリングを行いました。また、新たに空家等となった物件についても、同様の調査を行いました。

令和元年度 空家等実態調査による評価別の空家等数

地区	空家の数		すぐに入居可能 (A)		入居するには修繕 を要する(B)		放置すると倒壊 の危険有(C)		倒壊の危険性有 (D)	
	戸	%	戸	%	戸	%	戸	%	戸	%
日野	210	37.7	95	45.5	72	36.4	29	27.6	14	31.1
東桜谷	58	10.4	21	10.1	16	8.1	16	15.2	5	11.1
西桜谷	39	7.0	9	4.3	19	9.6	5	4.8	6	13.3
西大路	61	11.0	19	9.1	27	13.6	13	12.4	2	4.4
鎌掛	27	4.9	17	8.1	3	1.5	5	4.8	2	4.4
南比都佐	21	3.8	12	5.7	4	2.0	5	4.8	0	0.0
必佐	141	25.3	36	17.2	57	28.8	32	30.5	16	35.6
合計	557	100.0	209	100.0	198	100.0	105	100.0	45	100.0

平成27年度 空家等実態調査による評価別の空家等数

地区	空家の数		すぐに入居可能 (A)		入居するには修繕 を要する(B)		放置すると倒壊 の危険有(C)		倒壊の危険性有 (D)	
	戸	%	戸	%	戸	%	戸	%	戸	%
日野	179	41.5	78	48.8	70	41.2	23	29.9	8	33.3
東桜谷	54	12.5	12	7.5	19	11.2	16	20.8	7	29.2
西桜谷	32	7.4	5	3.1	22	12.9	2	2.6	3	12.5
西大路	44	10.2	16	10.0	18	10.6	8	10.4	2	8.3
鎌掛	17	3.9	7	4.4	2	1.2	7	9.1	1	4.2
南比都佐	22	5.1	13	8.1	8	3.5	2	2.6	1	4.2
必佐	83	19.3	29	18.1	33	19.4	19	24.7	2	8.3
合計	431	100.0	160	37.1	170	100.0	77	100.0	24	100.0

注)本調査における空家等とは、自治会からの聞き取り調査を基本として、水道閉栓情報、家屋や敷地の管理状況等から判断したものです。

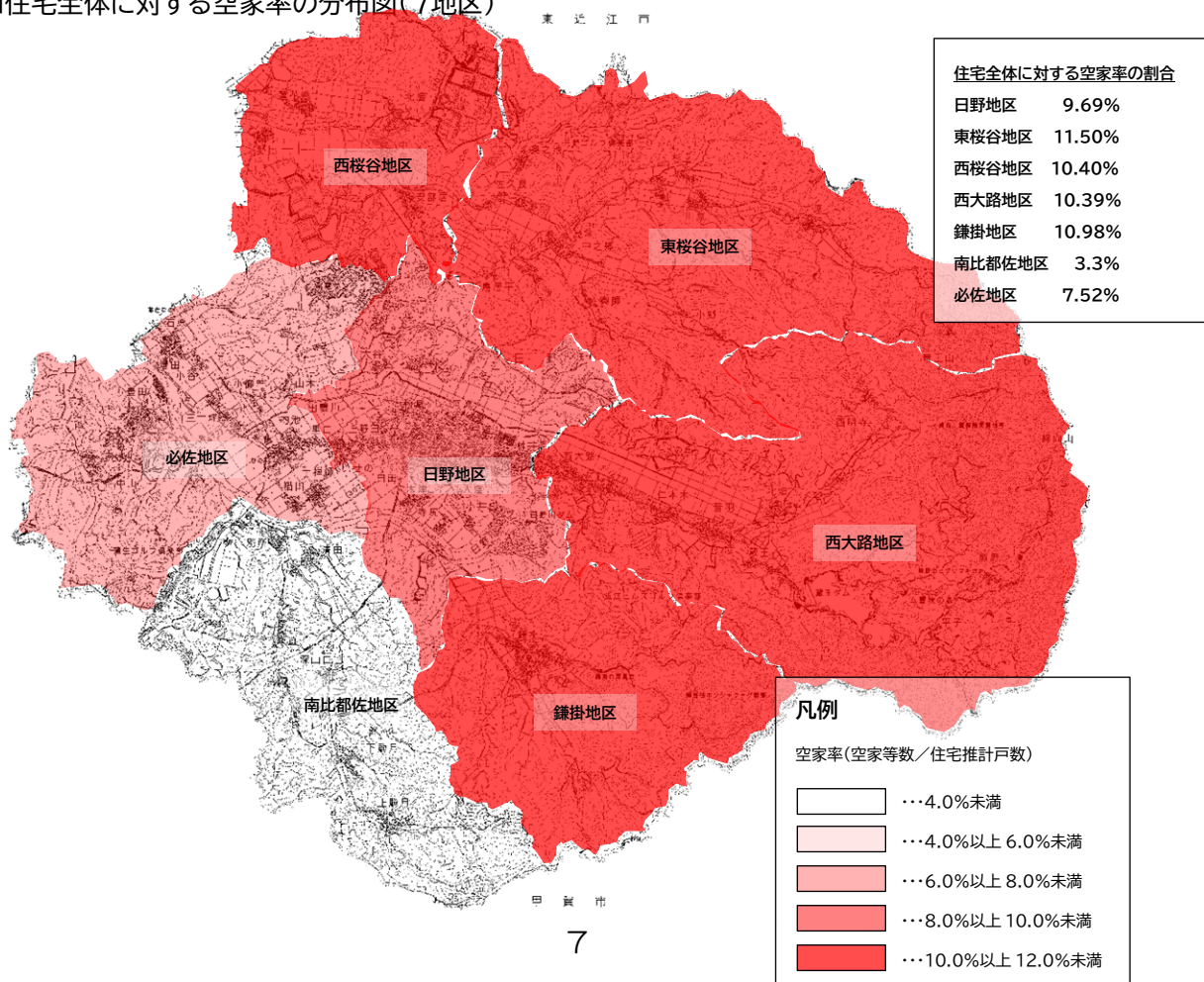
日野町の一戸建て住宅の推計総数（住宅・土地統計調査）は、令和元年度推計で6,390戸（平成27年度 6,530戸）となっています。令和元年度の調査による空家等の総数は557戸で、その割合は、約8.7%となります。平成27年度と比較して、約1.9%増加したことになります。地区別にみると、日野地区と必佐地区で6割以上を占めており、人口と空家等数が比例していることが確認できます。

倒壊する危険があるとしたC・D評価に位置づけられた空家等は150戸で、その割合は空家等全体の26.9%となります。調査の結果からは、居住可能であると位置づけられたA・B評価の空家等が73%を超え、利活用が可能な空家等となっています。空家法に基づく特定空家等となる可能性があるC・D評価の空家等の分布は、日野地区、東桜谷地区、必佐地区に多く分布していることが分かります。

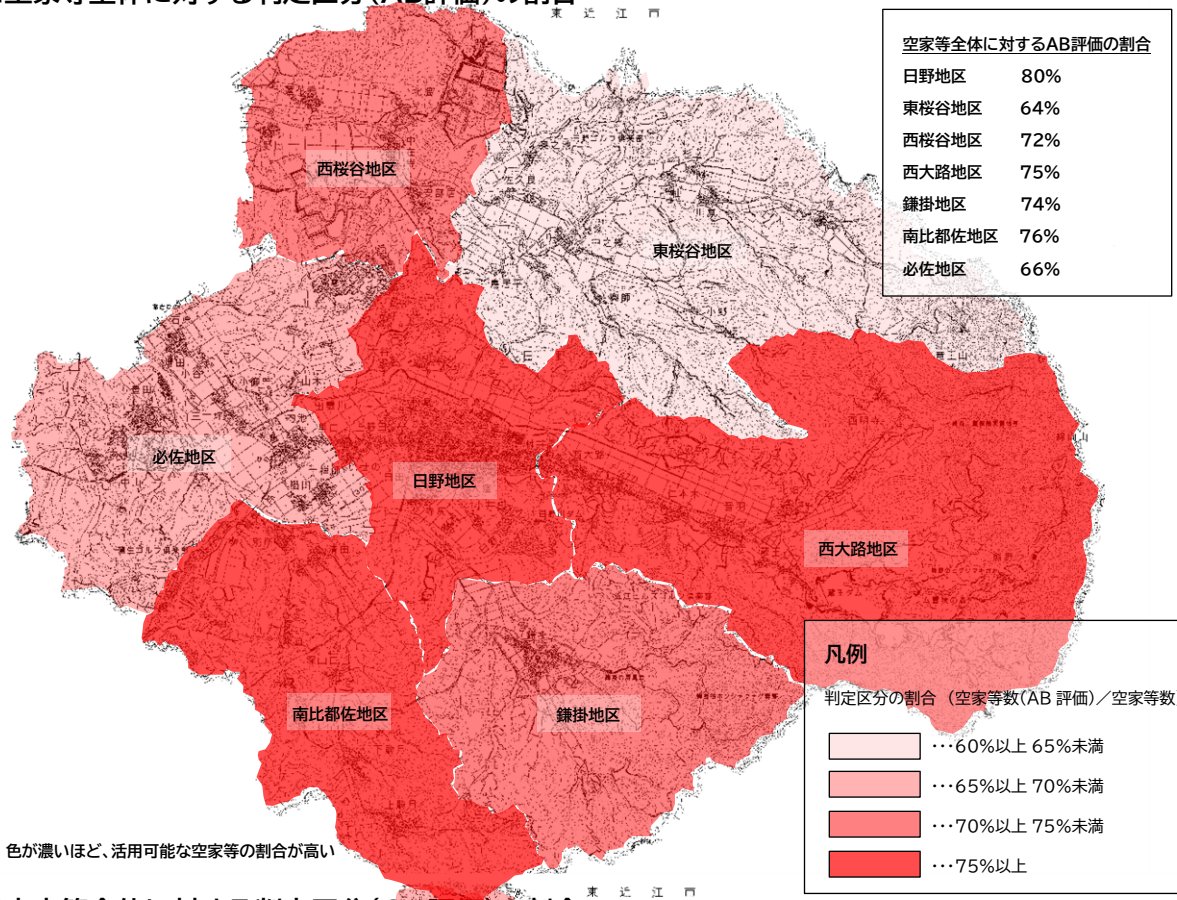
調査の結果から、特定空家等となる可能性があるC・D評価に位置づけられた空家等は平成27年度と比較して約48%増加しており、これらの住宅が今後、特定空家等にならないよう、所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)が自らの責任による適正な管理を行うことが求められるところです。また、比較的、健全な状態であるA・B評価に位置付けられた空家等についても、積極的に活用等を行い、劣化を進行しないような手立てを講じる必要があります。

備考：平成27年度	日野町空家等実態調査における空家等総数	431戸
平成30年度	実態調査結果の追跡調査における空家等総数	359戸
	(内訳：更地23戸、焼失2戸、居住36戸、他用途8戸、重複3戸 計72戸減少)	
令和元年度	日野町空家等実態調査調査前の空家等総数	374戸
	(平成27年度以降、問合せ相談等で15戸の追加)	
令和元年度	日野町空家等実態調査における空家等総数	557戸

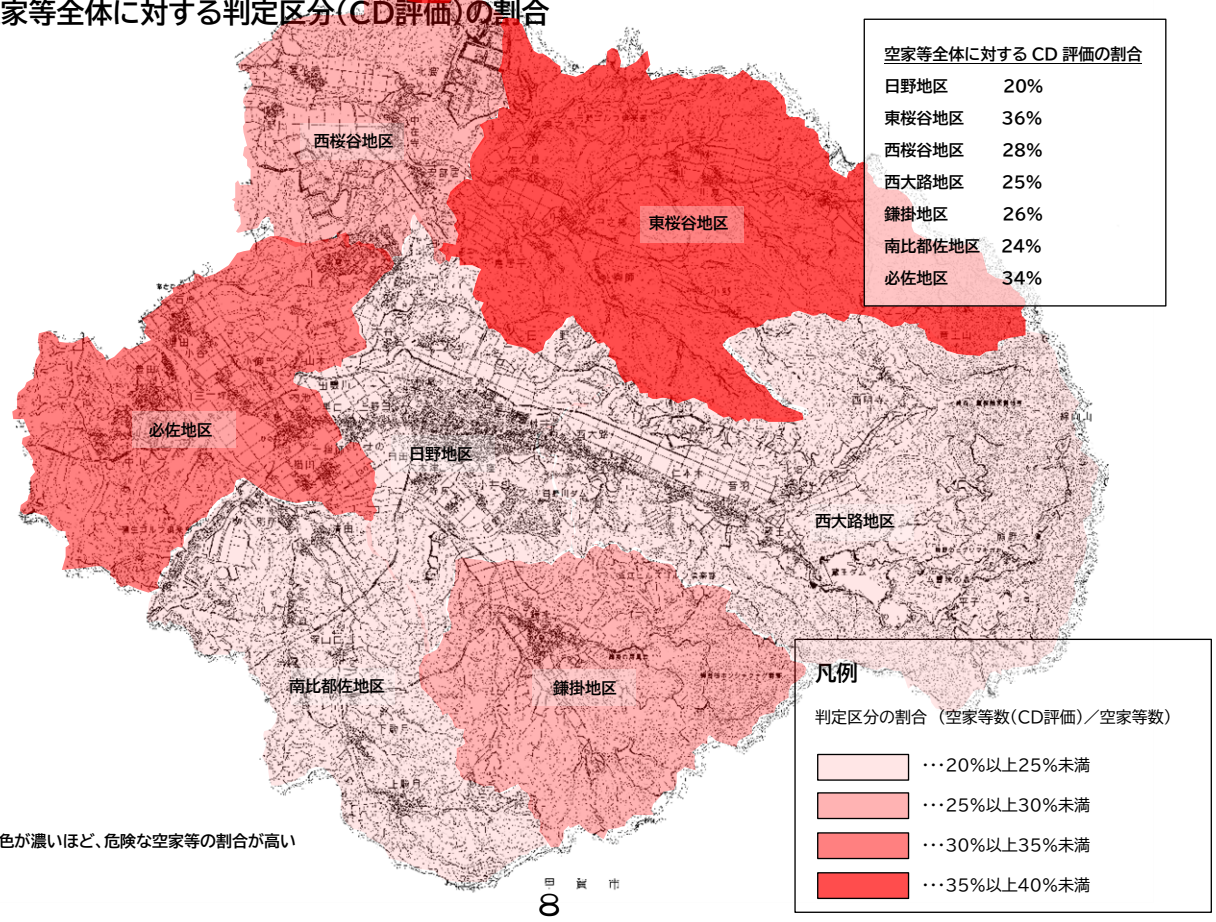
■住宅全体に対する空家率の分布図(7地区)



■空家等全体に対する判定区分(AB評価)の割合



■空家等全体に対する判定区分(CD評価)の割合



3. 所有者等意向調査

1) 調査概要

空家等の現状および管理状況、将来の利活用の可能性、課題などを把握するため、空家等の所有者等を対象としたアンケート調査を実施しました。調査概要は、以下のとおりです。

■調査概要

調査対象	令和元年度日野町空家等実態調査により把握した空家等物件
配布・回収方法	調査票の郵送配布、郵送回収
調査期間	令和2年8月25日(火)～10月14日(水) 複数回に別けて実施
調査項目	問1-1) 建物が建築された時期、問1-2) 空家となった時期、問1-3) 空家となった理由 問1-4) 空家の管理者、問1-5) 空家の管理頻度、問1-6) 空家の管理で困っていること 問2) 今後の利用予定
調査票の回収状況	配布数：全体477票 (うち、AB評価 357票、CD評価 120票) 回収数：全体219票 (うち、AB評価 167票、CD評価 52票) 回収率：全体45.9% (うち、AB評価 46.7%、CD評価 43.4%)

2) 調査結果の概要

アンケート調査結果については、町全体の結果とAB評価(活用可能な空家等)、CD評価(危険な空家等)に別けて集計を行いました。

【アンケート集約(A～D評価) 町全体】

項目	計	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
問1(1) 建物が建築された時期は	153	36 23.5%	12 7.8%	30 19.6%	23 15.0%	15 9.8%	2 1.3%	1 0.7%	32 20.9%	2 1.3%			
問1(2) 空家となった時期は	153	6 3.9%	27 17.6%	33 21.6%	21 13.7%	51 33.3%	12 7.8%	3 2.0%					
問1(3) 空家となった主な理由は	153	6 3.9%	19 12.4%	76 49.7%	10 6.5%	9 5.9%	4 2.6%	26 17.0%	3 2.0%				
問1(4) 空家の管理は	153	97 63.4%	10 6.5%	7 4.6%	2 1.3%	15 9.8%	22 14.4%	0 0					
問1(5) 管理の頻度は	153	11 7.2%	33 21.6%	60 39.2%	16 10.5%	19 12.4%	14 9.2%						
問1(6) 空家の管理で困っていること(複数回答)	425	65 15.3%	17 4.0%	44 10.4%	36 8.5%	36 8.5%	74 17.4%	40 9.4%	69 16.2%	10 2.4%	11 2.6%	12 2.8%	11 2.6%
(上記内数、特に困っている)	66	10 15.2%	2 0.03	9 13.6%	4 6.1%	3 0.045	15 22.7%	10 10.5%	12 18.2%	0 0	1 1.5	0 0	
問2 今後の利用予定(複数回答)	210	6 2.9%	30 14.3%	11 5.2%	29 13.8%	50 23.8%	29 13.8%	23 11.0%	22 10.5%	10 4.8%			

【アンケート集約(A・B評価)】

項目	計	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
問1 (1) 建物が建築された時期は		大正15年以前	昭和元年から20年以前	昭和21年から48年以前	昭和49年から56年以前	昭和57年から平成16年以前	平成17年から平成26年以前	平成27年以降	不明	記載なし			
	103	20 19.4%	9 8.7%	22 21.4%	20 19.4%	11 10.7%	2 1.9%	0 0	17 16.5%	2 1.9%			
問1 (2) 空家となった時期は		1年以内(令和元年以降)	5年以内(平成27~31年)	10年以内(平成22~26年)	15年以内(平成16~21年)	16年以上(平成15年以前)	不明	記載なし					
	103	6 5.8%	20 19.4%	26 25.2%	15 14.6%	30 29.1%	4 3.9%	2 1.9%					
問1 (3) 空家となった主な理由は		居住者の職場が 変わり転居した	親や親族が長期 入院・施設入所 した	居住していた親 や親族が亡く なった	借家で借主が転 居した	購入したが住む 予定がない	居住していたと ころが不便(道 路が狭い、急傾 斜地等)である ため転居した	その他(理由:)	記載なし				
	103	4 3.9%	13 12.6%	55 53.4%	8 7.8%	7 6.8%	1 1.0%	13 12.6%	2 1.9%				
問1 (4) 空家の管理は		自分が定期的 に行っている	近くの親族に管 理を依頼してい る	業者に管理を委 託している	自治会に管理を 依頼している	管理していない	その他(状況:)	記載なし					
	103	71 68.9%	7 6.8%	6 5.8%	2 1.9%	5 4.9%	12 11.7%	0 0					
問1 (5) 管理の頻度は		週に1回程度	月に1回程度	年に数回程度	年に1回程度	その他(頻度:)	記載なし						
	103	8 7.8%	27 26.2%	42 40.8%	10 9.7%	11 10.7%	5 4.9%						
問1 (6) 空家の管理で 困っていること は (複数回答)		管理の手間が大 変である	管理に対する委 託先が分からな い	修繕費が高額で ある	自治会や近隣の 迷惑になる	家財等の処分	解体費用が高額 である	解体により固定 資産税が高くな る	売却・賃貸する 相手がいない	親族等で相談相 手がいない	その他(内容:)	困っていること は特にな い	記載なし
	281	51 18.1%	15 5.3%	30 10.7%	21 7.5%	25 8.9%	41 14.6%	25 8.9%	45 16.0%	5 1.8%	7 2.5%	9 3.2%	7 2.5%
	(上記内数、特 に困っている)	44	8 18.2%	2 4.5%	7 15.9%	3 6.8%	3 6.8%	6 13.6%	6 13.6%	9 20.5%	0 0	0 0	0 0
問2 今後の利用予 定 (複数回答)		A 入居する可 能性がある	B 時々利用し ている(益・正月 等)	C 将来的に戻 る予定がある	D 物置や倉庫 等として利用し ている	E 仏壇や家財 道具がある	F 不動産会社 等へ仲介を依頼 している	G 解体を予定 している(時期:)	H その他 (内容:)	記載なし			
	148	5 3.4%	27 18.2%	8 5.4%	22 14.9%	38 25.7%	19 12.8%	13 8.8%	11 7.4%	5 3.4%			

【アンケート集約(C・D評価)】

項目	計	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
問1 (1) 建物が建築された時期は		大正15年以前	昭和元年から20年以前	昭和21年から48年以前	昭和49年から56年以前	昭和57年から平成16年以前	平成17年から平成26年以前	平成27年以降	不明	記載なし			
	50	16 32.0%	3 6.0%	8 16.0%	3 6.0%	4 8.0%	0 0	1 2.0%	15 30.0%	0 0			
問1 (2) 空家となった時期は		1年以内(令和元年以降)	5年以内(平成27~31年)	10年以内(平成22~26年)	15年以内(平成16~21年)	16年以上(平成15年以前)	不明	記載なし					
	50	0 0	7 14.0%	7 14.0%	6 12.0%	21 42.0%	8 16.0%	1 2.0%					
問1 (3) 空家となった主な理由は		居住者の職場が 変わり転居した	親や親族が長期 入院・施設入所 した	居住していた親 や親族が亡く なった	借家で借主が転 居した	購入したが住む 予定がない	居住していたと ころが不便(道 路が狭い、急傾 斜地等)である ため転居した	その他(理由:)	記載なし				
	50	2 4.0%	6 12.0%	21 42.0%	2 4.0%	2 4.0%	3 6.0%	13 26.0%	1 2.0%				
問1 (4) 空家の管理は		自分が定期的 に行っている	近くの親族に管 理を依頼してい る	業者に管理を委 託している	自治会に管理を 依頼している	管理していない	その他(状況:)	記載なし					
	50	26 52.0%	3 6.0%	1 2.0%	0 0	10 20.0%	10 20.0%	0 0					
問1 (5) 管理の頻度は		週に1回程度	月に1回程度	年に数回程度	年に1回程度	その他(頻度:)	記載なし						
	50	3 6.0%	6 12.0%	18 36.0%	6 12.0%	8 16.0%	9 18.0%						
問1 (6) 空家の管理で 困っていること は (複数回答)		管理の手間が大 変である	管理に対する委 託先が分からな い	修繕費が高額で ある	自治会や近隣の 迷惑になる	家財等の処分	解体費用が高額 である	解体により固定 資産税が高くな る	売却・賃貸する 相手がいない	親族等で相談相 手がいない	その他(内容:)	困っていること は特にな い	記載なし
	144	14 9.7%	2 1.4%	14 9.7%	15 10.4%	11 7.6%	33 22.9%	15 10.4%	24 16.7%	5 3.5%	4 2.8%	3 2.1%	4 2.8%
	(上記内数、特 に困っている)	22	2 9.1%	0 0	2 9.1%	1 4.5%	0 0	9 40.9%	4 18.2%	3 13.8%	0 0	1 4.5%	0 0
問2 今後の利用予 定 (複数回答)		A 入居する可 能性がある	B 時々利用し ている(益・正月 等)	C 将来的に戻 る予定がある	D 物置や倉庫 等として利用し ている	E 仏壇や家財 道具がある	F 不動産会社 等へ仲介を依頼 、予定	G 解体を予定 している(時期:)	H その他 (内容:)	記載なし			
	62	1 1.6%	3 4.8%	3 4.8%	7 11.3%	12 19.4%	10 16.1%	10 16.1%	11 17.7%	5 8.1%			

3)アンケートの回答結果

問1(1) 建物が建築された時期

全体の23.5%は、大正15年以前の古い建物であり、平成16年以前の建物で全体の99%を占めています。また、昭和56年以前の建物であり、現行の耐震基準を満たしていないものが約9割を占めています。

問1(2)空家となった時期

「平成15年以前(16年以上)」が33.3%と最も高く、次いで「平成22～26年(10年以内)」が21.6%となっております。AB評価の29.1%は16年以上が経過しており、CD評価の28%は、10年以内の空家であることから、適切な管理をおこなっている比較的健全な状態で維持が出来、反対に空家になり手入れされないと建物の劣化が急激に進行することが分かります。

問1(3)空家となった理由

「居住していた親や親族が亡くなったため」が49.7%と半数近くを占めており、次いで「親や親族が長期入院・施設入所したため」が12.4%となっております。また、その他の理由として、近所に家を建築したや、近隣トラブルのため転居した、別荘として購入したが不便であるため、利用していない等がありました。

問1(4)空家の管理

全体の63.4%は、自分が定期的に管理を行っています。また、業者(シルバー人材センター等)に管理を委託しているのは、4.6%でした。管理していない空家が9.8%あります。CD評価では、管理していない空家は、20%ありました。

問1(5)管理の頻度

年に数回程度が39.2%と最も高く、次いで、月に1回程度が21.6%となっております。AB評価の場合、34%以上が月1以上で管理をされているのに対し、CD評価で月1以上で管理をされているのは、18%でした。

問1(6)空家の管理で困っていること(特に困っている)

AB評価では、「売却・賃貸する相手がいない」が20.5%と最も高く、次いで「管理の手間が大変である」が18.2%でした。CD評価では、「解体費用が高額である」が40.9%と最も高く、次いで「解体により固定資産税が高くなる」が18.2%でした。空家の状態により、困っていることが大きく異なる結果となりました。また、その他の項目として、不動産業者へ依頼するが断られるといったケースもありました。

問2 今後の利用予定

全体の37.6%は、「仏壇や家財道具がある」「物置や倉庫等として利用している」であり、物を置いている状態です。しかし、AB評価では21.6%、CD評価では32.2%が不動産業者への仲介や、解体を予定しています。

4. 空家等実態調査等の継続的な実施

空家等の調査については、町内の空家等の実態を把握し、空家等対策計画の進捗管理や、政策推進の基礎資料としてデータベース化することを目的に、令和元年度実施の実態調査に準じた内容の調査を継続して実施します。

1)実施主体

日野町

2)調査期間

令和3年度から令和7年度まで毎年1回程度の頻度で実施します。

3)調査対象となる空家等

台帳化している空家等の更新を基本とし、自治会が空家等として認識しているものがあれば台帳に新たに追加をします。また、空家等の撤去・解体や新たに入居者がいる場合は、台帳にその旨を記録し別途保管をします。

4)調査方法

町内全域に分布する空家等の所在、その状態、所有者の意向等を調査します。

(ア)第1次調査

自治会を通じて地区内にある空家等の所在、所有者等、経年劣化、管理頻度等を調査していただきます。直近に実施の実態調査の結果を各自治会へ報告しますので、主にその結果の更新を行います。

(イ)第2次調査

各自治会から報告のあった空家等について、危険と判断される空家等については現地調査を行います。調査では、外観目視により、用途、構造、建物の傾斜等からの危険面や、景観面、生活環境の保全面等を調査します。

(ウ)第3次調査

空家等の所有者等が、当該空家等を今後どのように考えているのか必要に応じて意向調査を行います。この意向調査の結果を踏まえて、町が関与すべきか否かの判断を行い、又は日野町空き家・空き地情報登録制度への登録を促すなど、市場での流通若しくは活用につながるよう所有者等に働きかけます。

5. 日野町空き家・空き地情報登録制度の実績

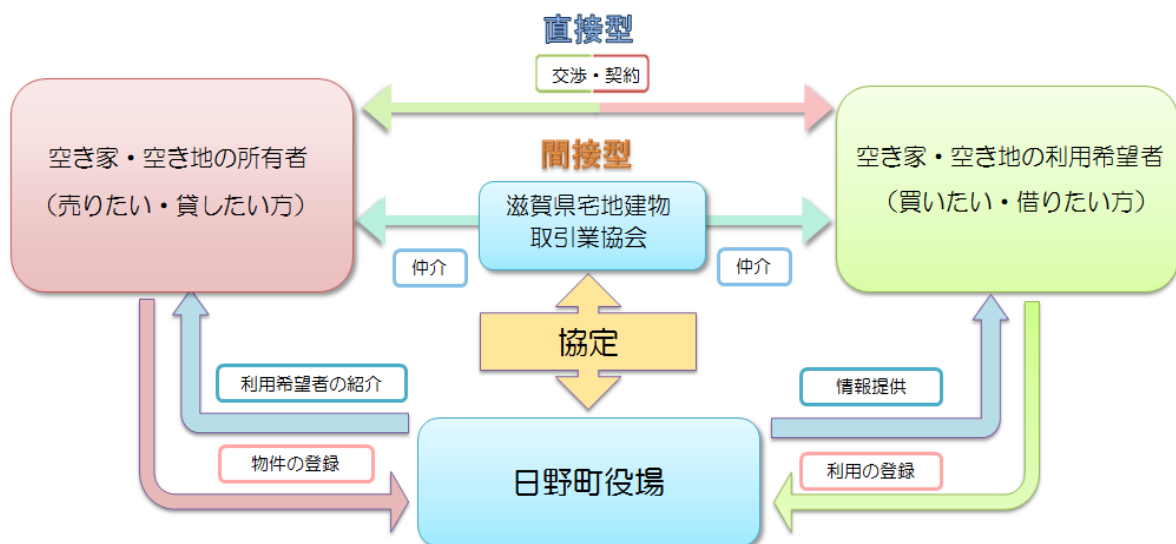
日野町では、町内の空き家および空き地の有効活用と定住促進による地域の活性化を図るため、日野町空き家・空き地情報登録制度により空き家・空き地を利用希望者に紹介しています。空き家・空き地の所有者は、物件の登録申込を行い、町（間接型の場合は宅建業者を含む）と物件の確認を行った後、物件を登録し町のホームページなどで情報発信します。空き家・空き地の利用希望者は、利用の登録申込を行うことで、詳細な情報の確認や物件の見学、所有者等との交渉が可能となります。なお、利用の登録は、日野町に定住または定期的に滞在し、地域の活性化に寄与していただける方を対象としています。

1) 日野町空き家・空き地情報登録制度の概要

〔設立〕 平成21年5月

〔目的〕 町内の空き家・空き地の有効活用と定住促進による地域の活性化を図るため、定住をまたは、定期的な滞在を希望される方に空き家・空き地の情報提供・紹介を行う。

2) 日野町空き家・空き地情報登録制度の仕組み



■交渉の方法は、所有者が「直接型」と「間接型」の2種類から選んで登録します。

■利用希望者は、物件ごとに決められた方法で交渉・契約します。

※町は交渉・契約に一切関与しません。

■「直接型」は、所有者と利用希望者が直接交渉・契約します。

■「間接型」は、日野町と協定を結んでいる公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会の会員業者が仲介します。

3) 実績

〔日野町空き家・空き地情報登録制度の登録件数〕 123件（令和2年8月末時点）

〔日野町空き家・空き地情報登録制度の契約成立件数〕 61件（令和2年8月末時点）

6. 空家等を取り巻く課題

日野町における空家率は、高い傾向にあり、今後、高齢化の進行などを背景として更なる増加傾向が続くことが予想され、空家等の増加に伴い住環境の悪化、コミュニティの活力の低下などが懸念されます。

空家等対策を進めて行く上においては、所有者等意向調査等の結果により以下の問題がありました。これらの解決に向けた対策や体制の整備を行います。

(1)空家等が周辺環境に及ぼす問題

周辺にもたらす問題	主な内容
安全上の問題	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の老朽化等による倒壊 ※通学路や、幹線道路、河川への倒壊による二次被害の懸念 風雨等による屋根ふき材、壁等の剥落、飛散 ブロック塀、擁壁等の傾き、倒壊
生活・衛生上の問題	<ul style="list-style-type: none"> ゴミの不法投棄、獣害や害虫の発生
防犯上の問題	<ul style="list-style-type: none"> 空家等への不特定者の侵入や放火などの犯罪
景観上の問題	<ul style="list-style-type: none"> 立木や雑草の繁茂 生活・衛生上の問題と併せて発生する景観の悪化
その他の問題	<ul style="list-style-type: none"> 居住者の減少に伴う地域コミュニティの活力低下

(2)空家等の所有者等の問題

所有者等の問題	主な内容
所有・権利関係の問題	<ul style="list-style-type: none"> 遠方に居住していたり高齢により、定期的な管理が難しい。また、業者に管理を委託しているのは、4.6%である。 全く管理をしていない所有者が10%程度いる。 危険な空家等の所有者の37.6%は、仏壇や家財道具が置いてあったり、物置や倉庫として利用をしている。 不動産業者へ仲介を依頼している（13.8%）が、なかなか買い手が見つからない。 賃貸や、売却をしたいが手法が分からず放置している。 そもそもどうすれば良いか分からない所有者が多い。 町へ寄附してでも、処分したい所有者が多い。 単身の高齢者が施設へ入所する（12.4%）などして、所有者・管理者が不在となる。 相続手続等がされてないことにより、所有者等の特定が困難である。 相続放棄の手続きをしたことにより、一切の管理責任を放棄している。
法規制上の問題	<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法に適合しない土地の場合は、建替えが不可能である。 市街化調整区域における跡地の場合、都市計画法に適合しない場合は、新築が不可能な場合がある。
経済的な問題	<ul style="list-style-type: none"> 管理や改修、除却するための費用を負担する余裕がない。 解体後、土地の固定資産税の負担が増加する。

第3章 主体の役割および連携・協力

空家等対策においては、対策の実施主体である所有者等、自治会、町民、事業者、各種団体等および町の役割を明確にし、各主体が相互に協働・連携・補完する仕組みを構築して取り組みを進めます。

1. 主体の役割

1)所有者等の役割

所有する空家等を自らの責任により管理不全な状態にならないよう、適切に管理するものとし、また、所有者等は所有する住宅等を空家等とならないように日頃から適切な管理に努めることとし、空家等の所有者となった場合は、自治会等に管理状況等の情報提供を行うことや、積極的に利活用を進めるなど早急な解消に努めるものとし、また、

2)自治会の役割

地域に存在する空家等の情報収集や情報提供、問題のある空家等の対策に係る協力の実施、また地域の有用な資源としての利活用の推進や、所有者等との情報共有による問題解決の検討など、安全・安心で快適な住みよいまちづくりに努めるものとし、また、

3)町民の役割

自らの住まいについて空家等とならないよう日頃から適切な管理を行うとともに、地域に存在する空家等の情報提供、活用等の協力を努めるものとし、また、

4)事業者の役割

空家等の対策は住宅等の管理だけでなく、流通や地域環境、法規制や地域コミュニティなど様々な課題が伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。そのため、事業者等はその専門的な知識や技術をもって、町や所有者等が行う空家等の対策に対し、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、また、

5)各種団体・教育機関の役割

各種団体および大学等の教育機関には、その専門的な分野において、所有者等、自治会、町が行う空家等の解消に向けた取り組み等に応じて必要な支援を依頼するものとし、また、

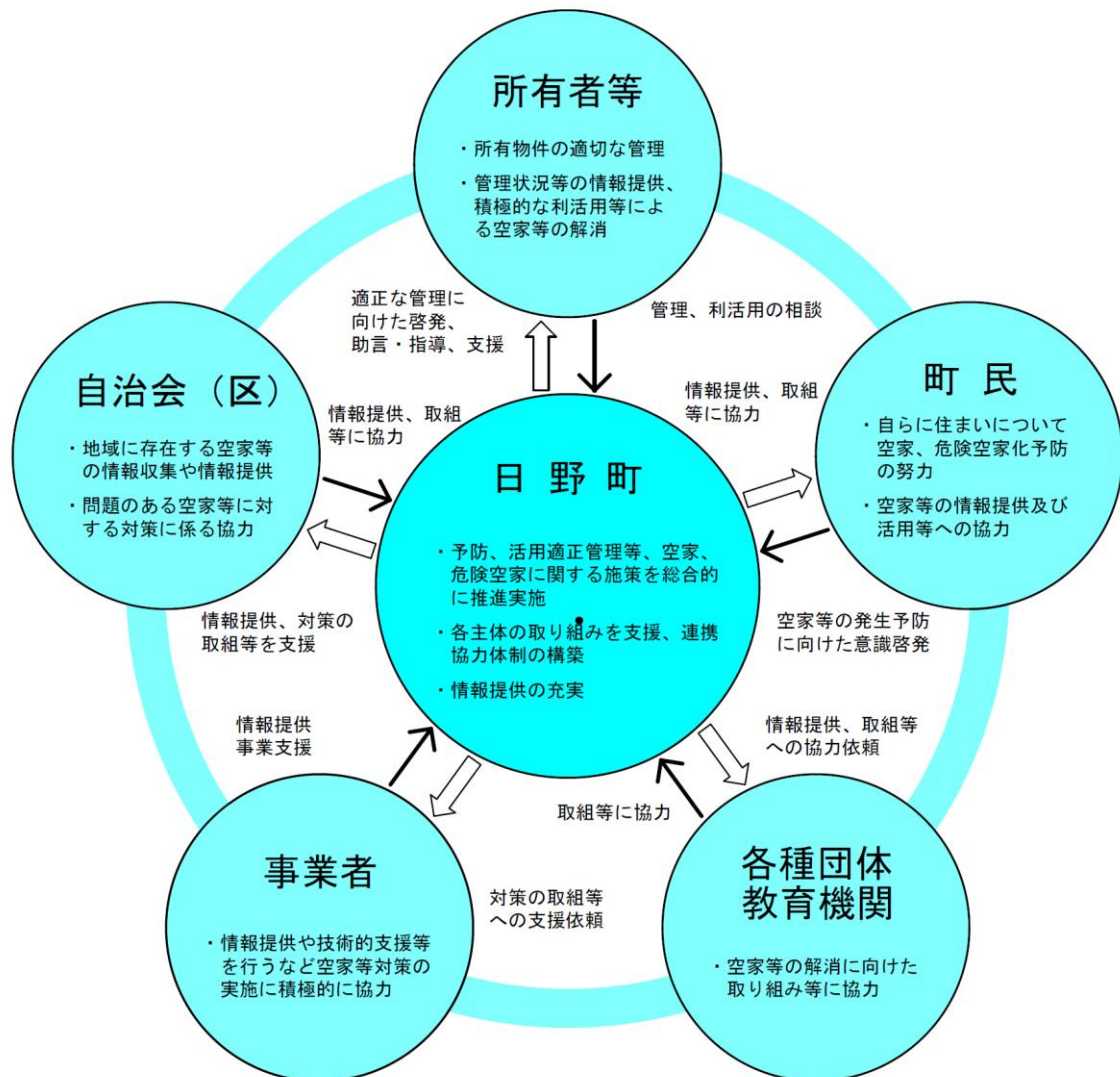
6)町の役割

これらの各主体が実施する空家等の適正管理および利活用に関し、情報提供の充実や財政支援を充実させ、より効果的な空家等対策の仕組みと各主体間との連携協力体制の構築により、多方面にわたる取り組みを総合的かつ主体的に担います。また、移住・定住をしたい人に対して、積極的に情報発信をし、交流する機会づくりに努めます。

2. 相互の連携と協力

空家等の問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となります。しかしながら、空家等の問題は実態調査結果でも分かるとおり、町内全域にわたり、事案ごとの内容も多岐にわたることから、所有者等による自らの管理責任を全うすることが困難または不可能である可能性があります。そうした空家等の存在は周辺的生活環境に悪影響を及ぼすものであるため、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、町はもとより、自治会、町民、事業者および各種団体等がそれぞれの役割を認識し、相互に協働・連携・補完を図りながら取り組むことが必要となります。

■各主体の役割■



第4章 空家等対策の基本的な考え方

1. 基本理念

所有者による管理の原則に基づき、所有者等の責任を明確にするとともに、所有者等の意向を聞きつつ、所有者等と行政がそれぞれの役割や責任を理解し、町民との協働のもと、空家問題を誰もが「我が事」として主体的に捉え、問題の解決に取り組む必要があります。

また、空家問題は、町全体の風格や魅力を維持していく重要な課題となります。所有者が責任を持って取り組むことのほか、地域内や各実施主体と連携して取り組みを進めていきます。

基本理念

住まいが確保され、生活環境が整い安心して暮らし続けられるまち

基本理念＝第6次日野町総合計画 政策分野 26住環境のめざす姿（空き家・空き地対策の強化）

2. 実施方針

基本理念を踏まえて、町の空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために次の5点を実施方針として取り組みを推進していきます。

(1) 空家等の発生の予防・抑制

使用可能な空家等については、日野町空き家・空き地情報登録制度等を通じて、積極的な利活用を行うことにより、移住・定住の推進を図ります。また、地域にとっても利活用の仕方次第では地域振興や地域活性化を促す資産であることから、可能な制度の充実を図ります。

(2) 空家等の適正管理

適正な管理が行われていない空家等は、安全性の低下、環境衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたり地域の住環境に影響を及ぼします。そのために、所有者等の管理意識の向上を図る取り組みを進めます。また、遠方に居住している、年齢や身体的な要因等、定期的な管理が困難な所有者等については、地域の安全確保のために、自治会をはじめとする地域や管理を請け負う業者等と連携し、所有者等に空家等の管理を促すよう推進するとともに、日野町空き家・空き地情報登録制度等と連携した取り組みを図ります。

(3) 地域特性を活かした空家対策

日野町は、中世には蒲生氏の領地となり、現在の中心地の基盤が築かれました。また、江戸時代になると、全国を商圏とした近江日野商人が数多く輩出され、現在も昔ながらの町並みとその面影を残しています。また、田園地帯では豊かな農村風景が広がっており、歴史文化と自然が調和した景観を保っています。

しかし、このようななかにも、管理不全な状態の空家等が発生すると、景観を大きく損なうこととなります。

一方で、適正な管理が行われている空家等とりわけ歴史的建築物は、地域資源としての一面も

あり、地域の景観形成に大きく寄与され、周辺住民の文化意識の醸成に大きく影響します。このような空家等は、地域の特性や歴史文化を活かし、継承していくために、移住・定住の促進施策や日野町空き家・空き地情報登録制度等の施策との連携を図ります。

なお、空家等の利活用にあたっては、建築基準法や都市計画法等に基づく規制を受ける場合があることから、関係機関と連携を図り、社会情勢や地域の実情に応じた対策が進められるように制度面等について検討を進めます。

(4) 特定空家等に対する措置

特定空家等に該当する建築物等は、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。町は、町民の生命、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るために必要な措置を講じます。

(5) 多様な主体と連携による推進体制

空家等は、個人の財産であるため、第一義的には所有者等の責任により対応することが前提となります。しかし、様々な事情により適切に管理されていない空家等が発生し、地域住民に影響を及ぼすことも考えられます。

そのため、空家等の所有者等による第一義的な責任を前提としながらも、町、地域住民、関係団体等の多様な主体がそれぞれの役割を認識し、相互に連携を図りながら空家等対策を推進していきます。

また、空家等対策における課題は、分野横断的に多岐にわたることから、庁内においては、日野町空家対策連携会議にて情報共有を図り、効率的かつ効果的な対策を推進します。

3. 所有者等による管理の原則

空家等の管理は、空家法第3条において明記されているとおり、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により適切に行うことが前提です。財産を所有する者の権利は、憲法および民法における財産権や所有権により保障されており、またその財産についての責任を負うこととなります。空家等によるトラブルについても、当事者により解決を図ることが原則です。

しかし、空家等の所有者等が、経済的な事情等から所有する空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、不特定多数の人々を危険から守るために、町から所有者等に適正な管理を促すなど、空家等に対して適切な措置を講じていきます。

4. 特定空家等の増加の抑制

適切な管理が行われていない空家等が、長期間にわたって放置されることは、周辺環境に悪影響を及ぼす特定空家等の増加につながります。これを防ぐために、所有者等および町民等に対して、空家等を適切に管理することの重要性や管理不全の空家等が周囲にもたらす諸問題等について、広報ひのや、町のホームページ等で啓発を行います。また、固定資産税納税通知書の発送に併せて、空家等の管理や利活用等の相談窓口を案内するなど、特定空家等の増加の抑制に努めます。さらに、町民による利活用や町外からの移住希望者に対する効果的な空家等の情報提供を行うなど、空家等を地域資源として活用する取り組みを推進します。

5. 措置内容等の透明性および適正性の確保

空家法では、町長は除却、修繕、立竹木の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を講ずることができるとされています。他方、憲法および民法で保障されている所有者等の権利に対する強い公権力の行使その他の町による積極的介入は、例外的かつ限定的なものでなければなりません。以上のことから、実施する措置については、個々の事案ごとに、必要かつ合理的な措置の内容等を検討します。また、日野町空家等対策推進協議会等での協議により、判断の透明性および適正性の確保を図ります。

第5章 特定空家等に対する措置

特定空家等に該当する建築物等は、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。町は、町民の生命、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るために、必要な措置を講じます。

1. 実施方針

空家等の分布は日野町全域にわたっていますが、特定空家等に該当する可能性が高い空家等について、空家法第9条第2項に基づく立入調査を行ったうえで、空家法第14条に基づく措置を検討します。

これらの措置は、いずれも特定空家等の所有者等にとって強い公権力の行使を伴う行為であることに留意する必要があります。特に行政代執行または略式代執行は、長期間の事務対応と税負担という公益性・公平性に関する問題があること、解体費用を回収できない可能性が高いこと、所有者等の責務たる財産の管理責任の放棄を助長するおそれがあることを考慮し、個別の事案に応じて、それ以外の手段が無く、真にやむを得ない場合に限り実施することを原則とします。

なお、特定空家等の認定および措置については、日野町空家等対策推進協議会等の意見を踏まえて実施します。

2. 特定空家等の認定

空家等のうち、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、または、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ものを特定空家等と認定します。その際の判断は一律のものではなく当該空家等の立地環境等地域の特性や気候条件等地域の実情に応じ、特に子どもの通学路や、隣家等への影響、犯罪の温床となる可能性、子どもの遊び場となる危険性について考慮し、個別に判断します。

特定空家等の認定にあっては、まず、町職員が空家法第9条第2項に基づく立入調査を行います。

この調査により、特定空家等に認定される可能性があるものについて、日野町空家等対策推進協議会に当該空家等の情報を報告し、特定空家等に該当するか否かの判断に関する意見を求めます。調査結果および協議会での意見を踏まえ、町長が当該空家等を特定空家等に認定します。

3. 特定空家等に対する措置

町長が特定空家等に認定した場合、当該特定空家等について空家法に基づく措置を行えるようになります。具体的には、空家法および「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）（平成27年5月26日付け国住備第62号・総行地第76号。）に基づいて手続きを行います。

特定空家等に対する措置の程度については、所有者等による措置状況を見定めながら個別に判断します。措置を講ずるにあたっては、事前に特定空家等の所有者等に連絡を取り、その危険性等の現状を詳しく伝えるとともに、改善方策や所有者等の主張等を十分に把握するなど、所有者等による解決を最大限目指します。

また、措置の内容については、周辺的生活環境の保全を図るという規制と目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲で設定します。

(1)助言または指導(空家法第14条第1項)

特定空家等と認定した場合、町長は、その所有者等に対し当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的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または指導します。一方、助言または指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるとき、町長は、当該特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言または指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討します。その際、日野町空家等対策推進協議会において協議を行います。

(2)勧告(空家法第14条第2項)

空家法第14条第1項に規定する助言または指導に対し、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的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。また、勧告をした場合、地方税法(昭和25年法律第226号)第349条の3の2第1項等の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外します。

(3)命令(空家法第14条第3項)

空家法第14条第2項に規定する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、町長は、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。

なお、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意見書等を提出する機会を与え、または、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)

町長は、空家法第14条第3項の規定による命令をした場合、対象となる当該特定空家等に標識を設置し、町の広報紙への掲載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、空家法第14条第3項の規定による命令をした場合、所有者等が必要な措置をとるべき相当の履行期限を定め、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(行政代執行法第3条第2項)

町長は、行政代執行法第3条第1項の規定による戒告をした場合、所有者等が指定の期日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、空家法第14条第3項の規定による命令をした場合、所有者等が必要な措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、または、履行しても命令の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)

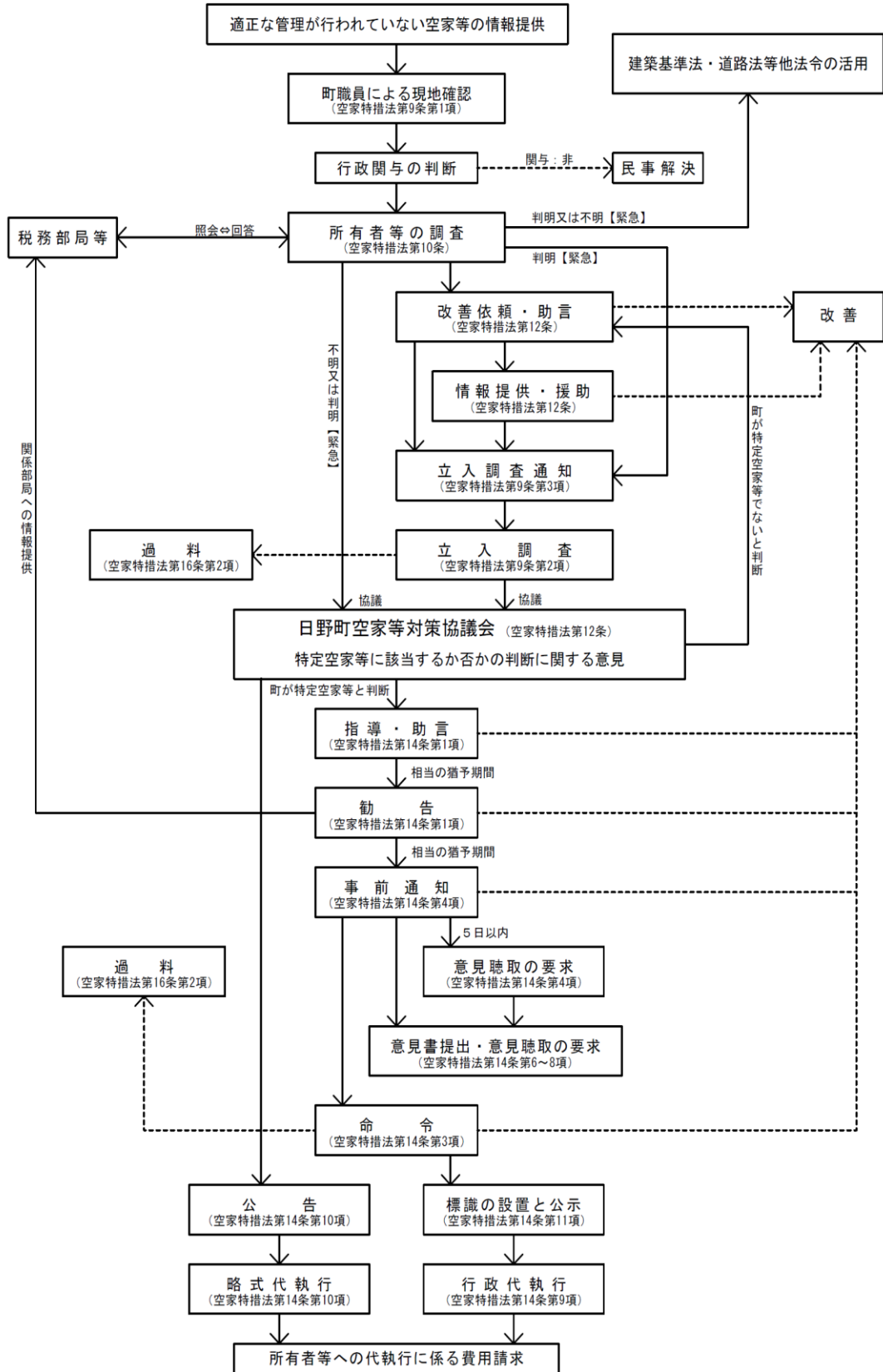
町長は、空家法第14条第3項の規定による命令をしようとする場合において、過失がなく必要な措置を命ぜられる所有者等を確知することができないときは、事前に公告した上で当該所有者等の負担においてその措置を自ら行い、または、その命じた者もしくは委任した者に行わせます。

4. 他の法令等の諸制度との関係

空家等に係る事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要があります。適切な管理が行われていない空家等に対しては、空家法に限らず、関連法令等により目的に沿って必要な措置を講じることが必要です。

例えば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく措置や、火災予防の観点からの消防法（昭和23年法律第186号）に基づく措置のほか、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの災害救助法（昭和22年法律第118号）に基づく措置などです。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせ適用することも考えられます。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象および内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択します。

■特定空家等に対する措置の流れ■



第6章 空家等の利活用に対する取り組み

日野町に存在する空家等の中には、現状のままであるいは多少の手を加えることによって使用できるものが多数存在します。そもそも特定空家等と認められる状態は、かつて使用可能だった空家等が長期間にわたって放置された結果であることから、使用可能な空家等の利活用を促進することは、空家等対策において、特定空家等の増加の抑制を図るうえで、有効な取り組みであると言えます。

1. 基本的な姿勢

空家等とは、所有者等が保有しているが使用されていない状態にある財産です。また、まちの景観を形成する役割や、第三者の利活用による地域貢献の可能性など、地域が保有する資源としての側面もあります。

町は、所有者等が空家等を積極的に利活用する体制を整備するとともに、所有者等および所有者等以外のものに対する必要な支援により、空家等の利活用の推進を図ります。また、公共の福祉の増進を図る観点から、町による直接的あるいは間接的な空家等の利活用について検討します。

他方、空家等の管理や利活用に悩む所有者等からの相談は、特定空家等の発生を未然に防ぐための重要なきっかけであることから、町は、空家等に関する相談に対して積極的に応じます。

2. 空家等および除却した空家等に係る跡地の利活用の促進

そのまま活用または修繕すれば活用できると評価された空家等および除却した空家等の敷地は、所有者の財産であるとともに、地域にとっても利活用の仕方次第では地域振興や地域活性化を促す資産であるともいえます。このことを踏まえ、町では、これらの資産を有効に活用するため、次の施策を実施します。

(1)日野町空き家・空き地情報登録制度

日野町空き家・空き地情報登録制度において、売買または賃貸を希望する所有者等から登録申込みを受けた空き家および空き地の物件情報を公開し、移住・定住希望者とのマッチングを行い、空き家および空き地の有効活用を図ります。

1)情報発信の強化

日野町空き家・空き地情報登録制度の設置効果を上げるには、登録数の底上げが重要であることから、町ホームページや“広報ひの”による周知のほか、他機関のホームページや出版物等の媒体の活用、固定資産税納税通知にあわせた制度の周知等を図ります。

2)日野町空き家・空き地情報登録制度の充実

日野町空き家・空き地情報登録制度は、移住・定住希望者の住宅の確保を支援する制度として活用されています。

しかし、全国的に制度の普及が進む一方で、実際の運営においては、登録物件数の伸び悩みや移住・定住者とのトラブル等の課題が見受けられます。そこで、移住・定住希望者と地域住民との良好な関係構築のために自治会と連携した受入体制づくりの強化を行います。

(2)空き家改修費補助金

日野町空き家・空き地情報登録制度等を通じて空き家を購入し居住する者に対し、リフォームや増築等の工事費の一部を補助することにより、移住・定住者の住まいとして空家等の有効活用を図ります。

(3)木造耐震診断、耐震改修支援

空家等の耐震性が不十分であることが、利活用を阻害する要因になることが想定されることから、利活用を行う者に対して、周知を行い木造住宅耐震診断や耐震改修工事費用の一部を補助するなど住宅規模に応じた支援を行います。

(4)空き家住宅等除却支援

周囲に影響を及ぼす危険性のある空き家住宅等の除却を促進するため、空き家住宅等の除却を行う者に対し、対象となる空き家住宅等の除却費用の一部を補助するなどの支援を検討します。

(5)その他空家等に対する財政上または税制上の支援

空家等の利活用および除却の促進、除却した空家等に係る敷地の利活用を図るための財政上の支援について、上記以外にも必要な支援を検討します。

(6)農地法の規制緩和による空き家付き農地の取得支援

空き家付き農地の有効活用とU I ターンによる新たな担い手の農業参入の体制を整えるため、日野町空き家・空き地情報登録制度を利用された空き家付き農地で耕作する場合に限り、農地法施行規則第17条第2項の適用による別段の面積を設定して、新規就農者等の促進を図ります。

(7)市街化調整区域における空き家・空き地の活用対策

市街化調整区域において空家等であっても賃貸事業ができない場合があり、移住促進のために空家等を活用した賃貸事業の妨げとなっています。このことから、市街化調整区域における空家等において賃貸事業が可能となる制度となるよう積極的な働きかけを行います。

また、市街化調整区域において空家等を解体した後に、土地購入をしても建築できない場合があるため、移住者等の土地購入の妨げになっています。このことから、一定の条件を満たした場合、建築が可能となる制度となるよう、積極的な働きかけを行います。

(8)空家等のリノベーションやコンバージョン等に対する民間事業等の活性化支援

古民家の歴史的価値や、住宅のデザイン性や居住者同士のコミュニケーションを重視する暮らし方等、ライフスタイルが多様化し、これらに対する住宅供給のニーズが高まっています。このような中で、空家等の住宅リノベーションや専用住宅を住民や高齢者の交流・活動拠点、商店街（賑わいのまちづくり）等にコンバージョンする取り組み等に対する支援策を検討します。

また、日野町の町並みを印象付ける近江日野商人本宅等の建物については、解体前にこれらの取り組みを介して、積極的な活用がされるよう働きかけます。

3. 町による空家等の利活用

空家等の利活用は、適正な管理と同様、第一義的にはその所有者等によることが前提ですが、所有者等の事情により効果的な利活用が期待できないものが存在します。これらの中には、公共の福祉の増進を図る観点から、町による利活用を検討できるケースが想定されます。

なお、町による空家等の利活用は、町民福祉に対する貢献度や、私有財産に対する公費投入の正当性等に対する慎重な判断が前提となります。

(1) 町の施策に資する空家等の利活用

人口減少対策のための移住・定住促進施策や、地域活性化のためのまちづくり施策等において、空家等の利活用を町が積極的に実施することが適当と判断した場合は、当該空家等の利活用を行います。また、空家等利活用モデル事業の検討を行い空家等を地域資源と捉えた新しい活用方法を提案します。

(2) 空家等の利活用に資する取り組みを行う者に対する支援

自治会や各種団体など、空家等の所有者等以外の第三者が、その活動目的にあわせて空家等を利活用することにより、空家等が新しい価値を生み出す可能性が考えられます。そのような場合において、町が当該第三者に対する空家等の情報提供の協力を行います。併せて、特に必要と認める場合は、取り組みに対する支援等を行います。

第7章 空家等対策の実施体制

1. 日野町空家等対策推進協議会

行政が取り組む空家等対策について、公平性や客観性を確保し、特定空家等に対する措置その他の空家等に関する対策について審議する機関として、条例に基づき「日野町空家等対策推進協議会」を設置します。

地域住民の代表、学識経験者、建築・不動産および法務関係者等で構成し、空家対策の取り組みに関して利活用や、特定空家等の措置について専門的な見地から幅広い意見を伺うこととします。

担当事務

空家法に基づく空家等対策計画の策定および特定空家等に対する措置について、必要な事項を調査審議すること。（日野町附属機関設置条例 別表第1）

2. 日野町空家対策連携会議

空家対策を効率的・効果的に展開するため、庁内における横断的な協力・連携が必要なことから、副町長を会長として、関係課における調整会議を必要に応じて開催します。

利活用、特定空家等を所管する担当課及び、間接的に関連する部署が連携して、空家等の有効な取り組みに向け、議論していきます。

空家対策の推進に係る空家対策連携会議

日野町副町長・総務政策主監
 建設計画課・企画振興課・総務課・住民課・税務課

関係課の所管及び、連絡先

役割	具体的事項	課名	連絡先
空家等対策担当	総合相談窓口 特定空家等の対策	建設計画課 (都市計画担当)	TEL：0748-52-6567
空家・跡地の活用	活用相談全般 日野町空き家・空き地情報登録制度	企画振興課 (企画人権担当)	TEL：0748-52-6552
防災・防犯対策	警察・消防との連携	総務課 (総務担当)	TEL：0748-52-1211
環境衛生問題等	立木等の繁茂 動物・ゴミ・臭気等	住民課 (生活環境交通担当)	TEL：0748-52-6578
税金	固定資産税等	税務課	TEL：0748-52-6572
文化財関係	指定文化財等	生涯学習課 (歴史文化財担当)	TEL：0748-52-0008

3. 数値目標

本計画における空家等対策の推進の目安として、数値目標を以下のとおり設定します。

なお、目標値は本計画の計画期間である5年後（2025年度(令和7年度)）を目途として設定していますが、今後の空家等の動向を踏まえつつ、必要な場合には適宜見直しを図ります。

数値目標の設定

指標	単位	基準値	目標値
		2019年度(令和元年度)	2025年度(令和7年度)
管理不全の空家等及び 特定空家等の改善率	%	20% ※1	30%
日野町空き家・空き地情報登録 制度の登録件数	件	117件(累計) ※2	182件(累計) ※2
日野町空き家・空き地情報登録 制度の成約件数	件	57件(累計) ※3	98件(累計) ※3

※1 改善率＝(改善件数/管理不全の空家等件数)

平成27年度日野町空家等実態調査でのC・D評価件数において、令和元年度までに改善された件数
改善されたものとは、更地になったもの、他用途として利用されているもの、居住されているもの
をいう。

※2 日野町空き家・空き地情報登録制度の登録件数(累計)については、平成21年5月からの件数

※3 日野町空き家・空き地情報登録制度の成約件数(累計)については、平成21年5月からの件数

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日

法律第127号

(目的)

第1条 この法律は、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いることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「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 この法律において「特定空家等」とは、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家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

(2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項

(3) その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (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
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- (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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (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 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

- 第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
 - 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

- 第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

- 第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

- 第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

- 第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、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的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することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その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及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、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ることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならな

い。

13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、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を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対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その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第16条第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(趣旨)

第1条 この規則は、日野町附属機関設置条例(平成26年日野町条例第1号。以下「条例」という。)に定める日野町空家等対策推進協議会(以下「協議会」という。)の運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(担当事務)

第2条 協議会の担当事務は、条例別表第1の日野町空家等対策推進協議会の項担当事務の欄に定めるとおりとする。

(委員の定数)

第3条 協議会の委員(以下「委員」という。)の定数は、条例別表第1の日野町空家等対策推進協議会の項委員の定数の欄に定めるとおりとする。

(委員の委嘱)

第4条 委員は、次の各号に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 学識経験者
- (3) 建築、不動産および法務関係者
- (4) その他町長が必要と認める者

(委員の任期)

第5条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長等)

第6条 協議会に会長および副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 2 会長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 3 副会長は、会長に事故があるときまたは委員長が欠けたときは、その職務を代理する。
- 4 会長および副会長ともに事故があるときまたは会長および副会長がともに欠けたときは、会長があらかじめ指定する委員がその職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集する。

2 会長は、会議の議長となる。

(定足数および議決の方法)

第8条 会議は、委員の半数以上の出席がなければ、これを開くことができない。

2 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

(関係人の出席等)

第9条 協議会は、必要と認めるときは、その議事に関し専門的知識を持つ者または関係人を出席させ、説明または意見を聴き、または必要な資料の提供を求めることができる。

(守秘義務)

第10条 委員および前条の規定により会議に出席した関係人は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(会議の公開)

第11条 会議は、原則として公開するものとする。ただし、会議の内容が日野町情報公開条例（平成11年日野町条例第13号）第6条第1項各号に該当する場合は、非公開とする。

(庶務)

第12条 協議会の庶務は、建設計画課において処理する。

(その他)

第13条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

付 則

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(委員の任期の特例)

2 この規則の施行後最初に委嘱された委員の任期は、第5条の規定にかかわらず、令和4年3月31日までとする。

(会議の召集の特例)

3 この規則による最初の会議および委員の任期満了後における最初の会議は、第7条第1項の規定にかかわらず、町長が召集する。

日野町空家等対策計画

令和3年3月

◆発行 日野町

◆編集 日野町建設計画課

〒529-1698 滋賀県蒲生郡日野町河原一丁目1番地

TEL 0478-52-6567
