

●栗東市空家等対策計画の見直しについて

1. 趣旨

本市の空家対策としては、「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）に基づき、平成 30 年 10 月に「栗東市空家等対策計画」を策定し、取り組みを進めてきました。

令和 6 年度末で計画期間が満了することに加え、令和 5 年 12 月の法改正の内容を踏まえ、市内で増加する空き家への対策を強化するため、計画を改定するものです。

2. 計画の名称 第二次栗東市空家等対策計画

3. 計画期間 令和 7 年度から令和 16 年度の 10 年間

4. 計画の位置づけ

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 7 条に基づき、「栗東市総合計画」や「栗東市総合戦略」を上位計画として、空家等対策を総合的に推進するための計画として策定します。

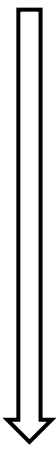
5. 策定体制

- ・栗東市空家等対策協議会（法定協議会）の開催
- ・関係各課との調整
- ・パブリックコメントの実施

6. 基本的な考え方、見直しの方針

- ①令和 4 年度空家等現況調査や空家所有者アンケート結果の反映。
- ②上位計画等との整合、市民ニーズや社会情勢の変化を反映した基本方針の見直し。
- ③これまでの成果と課題を整理・検証し、追加施策・重点施策を検討。
- ④空家法改正を踏まえた管理不全空家等への対応強化、新たな制度への対応。
- ⑤NP0 や民間事業者との連携による空家化予防や利活用促進、相談体制の強化策の検討。

7. 策定スケジュール

- 
- R6. 7 月 議会説明会
 - R6. 8～10 月 改定内容の検討、関係課との庁内調整
 - R6. 11 月 空家等対策協議会
 - R6. 11 月 計画（素案）作成
 - R6. 12 月 環境建設常任委員会その他報告および議会説明会
 - R7. 1 月 パブリックコメント 実施
 - R7. 3 月 環境建設常任委員会その他報告および議会説明会
 - R7. 3 月 計画策定予定

1. 計画策定の趣旨

■背景・目的

本市においては、適切な管理がなされていない空家等の発生が、地域の防災・防犯、景観、生活環境等に悪影響を及ぼすことを踏まえ、総合的な空家等対策に関する目標や基本方針、具体的な対策、推進体制等を示します。

■計画期間

平成 30 年度から平成 36 年度までの 7 年間とし、以降は、計画期間を概ね 10 年間とします。（適宜見直し）

■計画の位置付け

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく、今後の空家等対策を総合的に推進するための計画であり、上位計画や各種計画と整合・連動した実効性のある計画として位置付けます。

2. 栗東市の現状と課題

本市の空家率は、平成 25 年時点で 8.5%（住宅・土地統計調査）と滋賀県内で最も低く、空家等に関する相談は、年間数件あるものの、防災や防犯、衛生、景観の観点から問題となる管理不全の空家等は、比較的少ないです。今後の人口減少や高齢化等の進展による、将来的な空家等に関する問題の増加に備え、空家等の発生や管理不全の予防に重点を置いた対策の計画的な推進が必要です。

少子高齢化の進行と高齢者世帯の増加	住宅の老朽化	空家等に関する問題の地域性	空家等現況調査結果	空家等所有者意向調査結果
・少子高齢化の進行と高齢者のみの世帯の増加に伴い、空家の増加が予想されるため、将来を見据えた管理不全空家の発生予防に関する啓発等での意識付け等が重要。	・現在築後 40～50 年が経過した建物が多く、今後の老朽建築物や空家、管理不全状態の空家の急増が懸念。 ・空家等の急増による防災等の問題の増加も懸念。	・各地域によって空家等の発生要因や問題等が異なるため、各自治会などの地域と連携しながら、地域の実情に応じた空家等対策を進めることが必要。	・空家 275 戸のうち、212 戸が市街化区域内、63 戸が市街化調整区域内にある。 ・空家等所有者等は、半数以上が市外に居住。	・利活用には、相談サービス等の充実を求めている、専門的なアドバイスへのニーズもあり、相談体制の充実が必要。 ・将来に備えた意識啓発や情報提供が必要。

3. 目標と基本方針

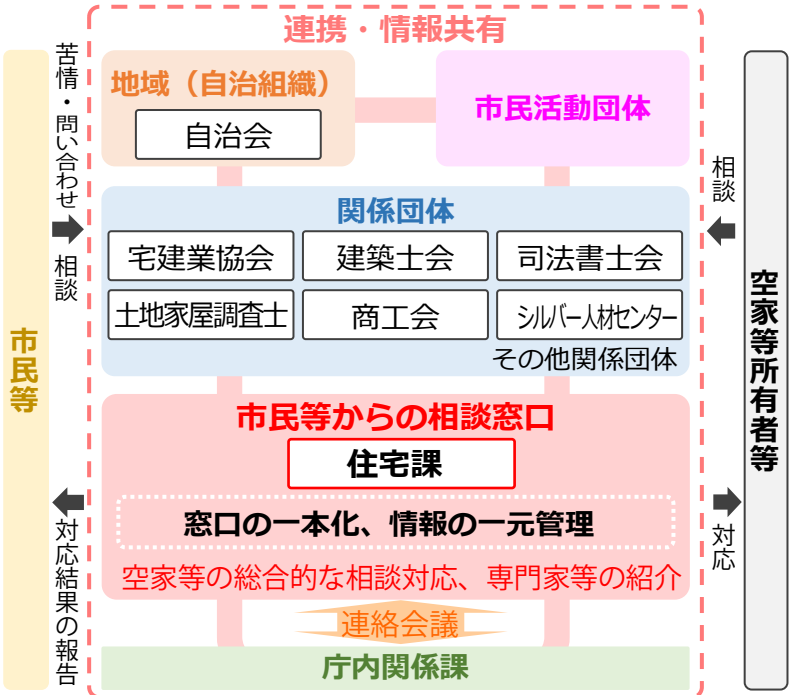
本市の空家等対策は、市内全域を対象とし、以下の空家等を対象とします。

空家等	市内に所在する建築物（居住の用に供するもので長屋及び共同住宅を除く。）又はこれに附属する工作物で居住その他の使用がなされていないことが常態（概ね半年以上）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。）。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きます。
特定空家等	市内に所在する空家等のうち、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と認められるものとします。
跡地	空家等を除却した後の敷地をいいます。

■空家等対策の基本方針

- 方針 1. 空家等対策を通じて総合計画や総合戦略の実現を目指します
方針 2. 空家等の段階、地域の特性に応じた的確な対策を実践します
方針 3. 市民、地域、多様な主体、庁内関係課が連携・協働して実践します
方針 4. 空家等対策の先行モデルづくりを通じて、点から面へ、魅力・活力ある地域づくりへの転換を図ります

■空家等対策における連携体制



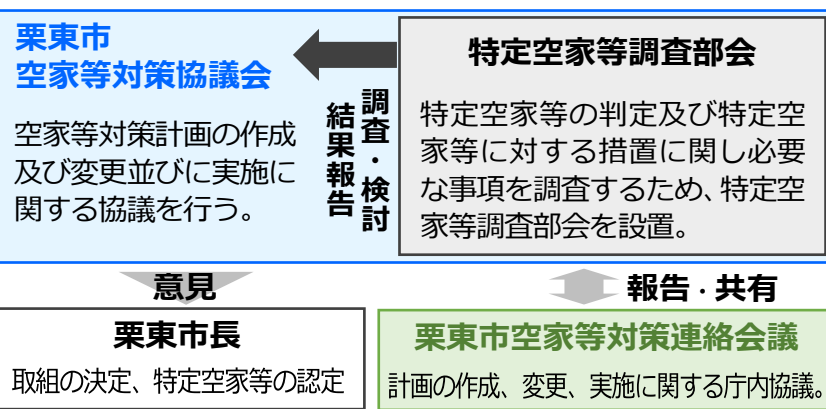
5. 重点プロジェクト

「空家等利活用」の取組	「管理不全空家等の解消」の取組
★（仮称）栗東市空家バンクの設置 ★ 空家等利活用モデル事業	★ 特定空家等の認定、措置の明確化

6. 対策の推進体制

本市における空家等対策は、所有者等、市民等、自治組織、市民活動団体等、事業者、市がそれぞれの責務や役割を果たしながら、連携・協働による総合的な対策に取り組んでいきます。

■特定空家等に対する措置などの実施体制



4. 空家等対策の施策・具体的な対策（※各対策で主管課・関係課・関係団体等との連携、短期・中期・長期の取組を位置付けて推進）

空家化の予防	予防対策	管理不全空家化の予防	解消対策
←	→	→	→
ステージ1 空家化の予防・実態把握 ・空家等現況調査の実施 ・地域と連携した空家等予備軍の把握 ・市民等に対する意識啓発、情報提供 ・空家等に関する相談体制の整備 ・文化財や景観重要建造物の空家化の予防 ・住み慣れた地域に住み続けられる環境の整備	ステージ2 空家等の適正管理 ・空家等に関する情報のデータベース化 ・空家等の適正管理に向けた仕組みづくり	ステージ3 空家等の利活用 ・空家等の利活用に対する所有者等意向、利用希望者等のニーズの把握 ・空家等の利活用に向けた支援制度、体制等の整備 ・地域の実情に応じた空家等の利活用を促進する仕組みづくり ・市民の暮らしやすさの向上や地域コミュニティの活性化に寄与する空家等の利活用の促進	ステージ4 管理不全空家等の解消 ・特定空家等の認定、措置の明確化 ・特定空家等に対する措置の実施体制の確立 ・管理不全空家等の除却や跡地活用

■計画の進行管理

- ・総合計画や総合戦略等に掲げる目標とあわせて、空家等に関する目標値を設定し、計画の進捗状況の確認や定期的な見直しを行うなど、適切な進行管理を行います。
- ・庁内関係課との連携・情報共有、地域や関係団体等との連携を深め、総合的な空家等対策推進の体制づくりを確保します。