

■グループヒアリング結果を踏まえた空家等対策の方向性

対策段階	グループヒアリングでの主な意見	空家等対策の方向性と具体的な取組
予防・実態把握	<ul style="list-style-type: none"> 空家が発生する原因の調査・整理が必要。原因を明らかにした上で、各地域での空家発生のパターン・メカニズムを明確化できれば、対策の方法の検討にもつながる。 何に対する意識啓発・情報提供なのかを明確にするためにも、まずは空家発生の原因を整理すべきである。 民生委員と連携した単身・夫婦高齢者世帯などに対する、日常生活の範囲内での見守り程度は可能性がある。介護保険や認知症の認定を受けている高齢者には地域包括からもアプローチができる。 住み手がない場合でも、空家の所有者の意向があり、活用が進まない場合がある。それに対する手立ても考えなければならない。 市社会福祉協議会との連携は可能性がある。 エンディングノートの作成など、元気なうちに自分の将来を考えてもらえるような取組と合わせて空家化の予防についても講座等ができるとう良い。 司法書士との連携も必要。 固定資産税の納税通知書の中に空家等の予防に関するチラシを入れたり、相談窓口の案内を追記したりすると、別途費用がかかってしまう。また、周辺の4市共同の通知システムへの移行も検討されており、単独で何かするには検討が必要となるため、周辺都市との連携も必要かもしれない。 地域のケアマネージャーと連携した相談体制の構築や情報提供なども考えられる。 指定文化財を他の人に貸す場合は、現状維持が必須。現状では、維持費等を補助しながら住み続けてもらうという対応しかできていない。 登録有形文化財は外観の維持はしなければならない（カフェなどとしての利活用は登録有形）。 重要指定文化財になると、間取りや家具の位置など一切変えることができない（審議会での審査が必要）。 栗東市はほとんどが登録有形文化財であるため、外観の維持は必要となる。 文化財は空家になった場合の対処がなく、現状では相続者や管理者がいなくなったら解体するしかないため、文化財の保全のための予防対策をしていくことしか、今のところはない。 空家といっても住宅の状況によって活用に不向きな場合もあるため、空家を活用した高齢者施設の整備は考えていない。 各中学校区に地域包括支援センターの設置を検討しており、社会福祉法人等に委託して運営していきたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ①空家等の実態調査の実施 <ul style="list-style-type: none"> ▶自治会など地域と連携した定期的な実態調査の実施 ▶連携体制の整備、情報共有 ②地域と連携した空家等予備軍の把握 <ul style="list-style-type: none"> ▶自治会や社会福祉協議会などの地域と連携した情報共有 ③市民等に対する意識啓発、情報提供 <ul style="list-style-type: none"> ▶市民活動や高齢者が集まる場等での意識啓発、相談対応 ▶市民と関わる機会を利用した空家化の予防啓発 ④市民等に関する相談体制の整備 <ul style="list-style-type: none"> ▶相談体制の整備 ⑤文化財や景観重要建造物の空家化の予防 <ul style="list-style-type: none"> ▶文化財や景観重要建造物の空家化の予防 ⑥住み慣れた地域に住み続けられる環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ▶交通、買い物など生活支援サービス体制の整備 ▶空家化予防のモデル事業の実施 (利活用④：「空家等利活用のモデル事業の実践」と連動)
適正管理	<ul style="list-style-type: none"> データベースは所有者や地番、状態などの単純なデータを共有できるもので良い。各課で対応した案件等の記録もデータとして共有できれば、空家等に関する相談への対応を効率よく行える。誰と共有できるようにするのかなどのセキュリティについては検討が必要。 上下水道課では、閉栓状況の確認に訪問するため、一番最初に空家予備軍の情報を把握できるかもしれない。空家等の所有者については確実に把握できるので、そうした情報提供を担当し、空家の判断は住宅課が担当するなどの役割分担は可能である。 空家の草刈りなどは、自治会の環境保全活動で行う場合は無償で対応できるが、まちづくり団体等でやる場合には無償で対応できるかどうかは分からない。空家等が管理されておらず、何らかの対応が必要となる場合は、自治会長からの申請により、所有者に対して環境政策課から連絡（基本的に文書で通知）することになっている。（実際に連絡している場合もある。） 	<ul style="list-style-type: none"> ①空家等に関する情報のデータベース化 <ul style="list-style-type: none"> ▶地域や関係各課等と連携した空家等に関する情報共有と体制整備 ②空家等の適正管理に向けた仕組みづくり <ul style="list-style-type: none"> ▶空家等所有者への適正管理の啓発 ▶地域や市民活動団体等による空家等の適正管理の取組のサポート
管理不全空家等の解消	<ul style="list-style-type: none"> 特定空家等の勧告を受け、住宅用地特例措置が外された場合などに、経済面での生活の急激な変化を防ぐためにも、自治体としてフォローできる仕組みを検討できると良い。例えば、場合によっては、2年間の固定資産税減免により猶予期間を与えるなどの対応ができることを、条例の中に盛り込むことも検討する。 基本的に、土木交通課としては、建物が倒壊してからしか対応ができない。危険と判断される建物等に対しては、普段からの適正管理措置という点で、条例等で定められると良い。 弁護士に協議会のメンバーとして参加してもらうのは難しいため、今まで通りの関わり方を継続してもらう方向で考えている。 空家を除却した跡地などは自治会等で管理してもらうのが良い。自治会としては、公園や老朽化した自治会館の建替え、駐車場などとしての活用が考えられる。自治会が認可地縁団体を組織していると、自治会による財産所有が可能となるため活動がしやすくなる。 空家等除却後の跡地をどう活用するのか。空家を除却するのにも費用が掛かり、解体しなくても借り手がない状況では、うまく活用が進まない。 所有者の意向が決まらないことも、利活用等への問題である。 	<ul style="list-style-type: none"> ①特定空家等の認定、措置の明確化 <ul style="list-style-type: none"> ▶特定空家等の認定基準、措置の明確化 ▶管理不全空家等に対する軽微な行為等の明確化 ②特定空家等に対する措置の実施体制の確立 <ul style="list-style-type: none"> ▶関係各課・関係団体等との連携体制の整備 ▶特定空家等に関する研修会等の実施 ③管理不全空家等の除却や跡地活用 <ul style="list-style-type: none"> ▶空家等の除却費助成制度の検討 ▶除却跡地の有効活用

■グループヒアリング結果を踏まえた空家等対策の方向性

対策段階	グループヒアリングでの主な意見	新たな空家等対策の視点と検討事項
	<ul style="list-style-type: none"> ・移住希望者と各集落をどうつなげられるかが重要である。 ・まちづくり活動の相乗効果として空家等対策の効果を期待している地域もあり、そうした地域主体のまちづくり活動への支援も検討が必要である。 ・若い人が空家に移住した事例もあるが、地域とのコミュニティの面では、うまく地域に溶け込んでいるとは言えない。 ・栗東市の総合戦略では、移住・定住の促進を掲げているため、移住政策としての利活用に特化して空家活用をしていくなど、栗東市として何を優先すべきかを明確にして取り組んでいくべきである。そのためはどこの中心でやるかではなく、組織内での連携は不可欠である。 ・住みたいと思う人が市内の空家等の情報を閲覧したり、相談ができるようにするには、窓口は確実に必要となる。 ・栗東市の店舗付き住宅を含めた空テナントについては、栗東駅や手原駅周辺の物件は空家バンクのような形で情報提供していきたい。 ・商工観光課としては、住宅課と連携して、空家・空テナントの情報収集・提供の仕組みを考えたい。しかしその場合は、対象とするエリアの面で兼ね合いが難しい部分もある。 ・バンクに登録してもらった物件、利活用希望者に対しては何らかの支援制度を検討すべきである。栗東市の課題と併せて、ある程度の支援による差別化は必要である。栗東としてのターゲット、地域の実情に応じた支援制度・利活用を検討が大事。 ・空家等対策において、移住・定住など、軸となる対策を絞って重点的に取り組み、その他の対策も選択的にできるものから取り組んでいく形がよいのではないか。 ・空家のワンストップ窓口やプロジェクトチームは必要である。 ・市内の共同住宅から空家等への住替えをするには助成制度が必要となる。 ・周辺市町に住んでいる人で、栗東市の事業所で働く人への転入助成制度などがあるとよい。それらが雇用・人口・財源確保につながる。 	<p>①空家等の利活用に対する所有者等意向、利用希望者等ニーズの把握 ▶空家等利活用の相談等を通じた所有者等意向等の把握</p> <p>②空家等の利活用に向けたサポート、体制等の整備 ▶空家バンクの設置に向けた運営体制の構築と運用 ▶空家等の利活用をサポートする組織体制の整備 ▶移住・定住等に向けた助成制度の創設</p>
利活用	<ul style="list-style-type: none"> ・地域によって、空家発生メカニズムは異なる。そのため、利活用の仕方もそれぞれで異なると考えられる。市街化区域では、子育てや高齢者福祉、待機児童などのニーズに合った活用が必要。 ・立地適正化計画との整合性も検討していきたい。これからは規制ではなく、共同住宅の建設を禁止するなど、条例の制定も検討していかなければ何も変わらない。 ・景観についても、住みたいと思える良い景観がなければ、移住等は難しい。 ・現状、中山間地の農地については、平地より法面が多く、管理にかかる労力が大きいことから、平成 27 年度より管理に対する交付金を交付している。人口が少ない集落は、自治会費だけでは地域の整備費は不足している。 ・地域の柵田を守る活動や、ボランティアで地域の草刈りなどをしている地域もある。 ・自治会は基本的に、自治会館を利用して活動するため、空家を活用した活動というのはまだない。自治会よりも、地域のボランティアや NPO 団体の活動の場として活用されると良いのではないか。 ・現在、空テナントを活用した小規模保育が市内で 1 件存在する。平成 30 年度、31 年度に 1 件ずつ開所する予定であり、潜在的な待機児童の数は把握できないが、ある程度は解消されるのではないかと予想している。活用の際にはエリアの限定などはしていないが、新興住宅地の空家・空テナントを活用するケースが多い。 ・社会的に企業内保育が増加していることを考えると、女性職員が働けるように、託児所としての空家や空テナントの活用もある。 ・空家を活用した施設整備よりは、サロンや高齢者の通い場としての活用の方が可能性はある。また、そうした取り組みへの支援はないため、社会福祉協議会等がそうした場の運営に関わるなどの仕組みがうまくつくれると良い。 ・栗東 100 歳大学の卒業生の活躍の場として、そうした人たちの活躍の場として空家をマッチングできると良い。そうした人たちの活用を促せるように空家のデータバンクとの連携が必要。 ・セカンドハウスとしての活用や農家民宿での利活用が増えてきそうである。しかし、農業体験等は、それを受け入れるだけの土壌が整っていないれば難しい。農業体験付きの農家民宿等の希望者と地域を繋げるマッチングを農林課で担当するなどの連携は大事。 ・龍谷大学の農学部などと連携して何かできるとよいのではないかと。 ・空家をうまく活用し、二世帯や三世帯同居、近居を促進していきたいとは考えており、施策を展開していきたい。 ・総合戦略にも空家等対策については記載しており、空家等対策が現在の栗東市の様々な課題（空家・待機児童・雇用など）の解消につながると考えている。住居だけでなく、様々な用途で空家等を利活用できると良い。 ・元気創造政策課が各課への声掛け等の音頭をとり、取組のコーディネートを担当することはできる。 ・現在、若者の流入の減少、子育て世帯の流出が起きている。総合戦略でも掲げているように、若い世代の移住、子育て世帯の流出減少を目指していきたい。 	<p>③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 ▶法制度等を活用した空家等の利活用の促進</p> <p>④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 ▶空家等利活用のモデル事業の実践</p>