

栗東市空家等対策計画

平成 30 年 10 月

栗 東 市

目次

第1章	計画策定の趣旨	・・・ 1
	1. 計画策定の背景と目的	
	2. 計画期間　　【国指針2：計画期間】	
	3. 計画の位置付け	
第2章	栗東市の現状と課題	・・・ 2
	1. 本市の現状	
	2. 本市における空家等の状況	
	3. 空家等所有者意向調査	
	4. 本市の空家等に関する現状・課題	
第3章	目標と基本方針	・・・ 19
	1. 前提条件　　【国指針1：対象地区、対象となる空家等の種類、空家等に関する対策の基本的な方針】	
	2. 空家等対策に向けた基本方針　　【国指針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】 【国指針8：空家等に関する対策の実施体制に関する事項】	
第4章	空家等対策の施策・具体的な対策	・・・ 23
	「ステージ1」空家化の予防・実態把握　　【国指針3：空家等の調査に関する事項】	
	「ステージ2」空家等の適正管理　　【国指針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】	
	「ステージ3」空家等の利活用　　【国指針5：空家等及び除却した空家等に係る跡地利用の活用促進に関する事項】	
	「ステージ4」管理不全空家等の解消 【国指針5：空家等及び除却した空家等に係る跡地利用の活用促進に関する事項】 【国指針6：特定空家等に対する措置】	
第5章	重点プロジェクト	・・・ 35
	1. 「空家等の利活用」の取組　　【国指針5：空家等及び除却した空家等に係る跡地利用の活用促進に関する事項】	
	2. 「管理不全空家等の解消」の取組 【国指針5：空家等及び除却した空家等に係る跡地利用の活用促進に関する事項】	
第6章	対策の推進体制	・・・ 38
	1. 対策の推進体制	
	2. 特定空家等に対する措置などの実施体制　　【国指針6：特定空家等に対する措置】	
	3. 計画の進行管理　　【国指針9：その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項】	

第1章 計画策定の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

本市では、現在、275戸の空家が存在し（平成28年度空家等現況調査）、適切な管理がなされていないことで、周辺環境に悪影響を及ぼす空家等は少ないものの、今後の人口減少や少子高齢化の進展に伴い、そうした空家等が増加してくることが予想されます。また、市街化区域と市街化調整区域など、地域によって、空家等の発生要因や問題等が異なっており、各地域の実情を踏まえた対策を進めていく必要があります。

こうした背景を踏まえつつ、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、「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）に基づく総合的な空家等に関する必要な事項を定めた「空家等対策計画」を策定します。

2. 計画期間【国指針2：計画期間】

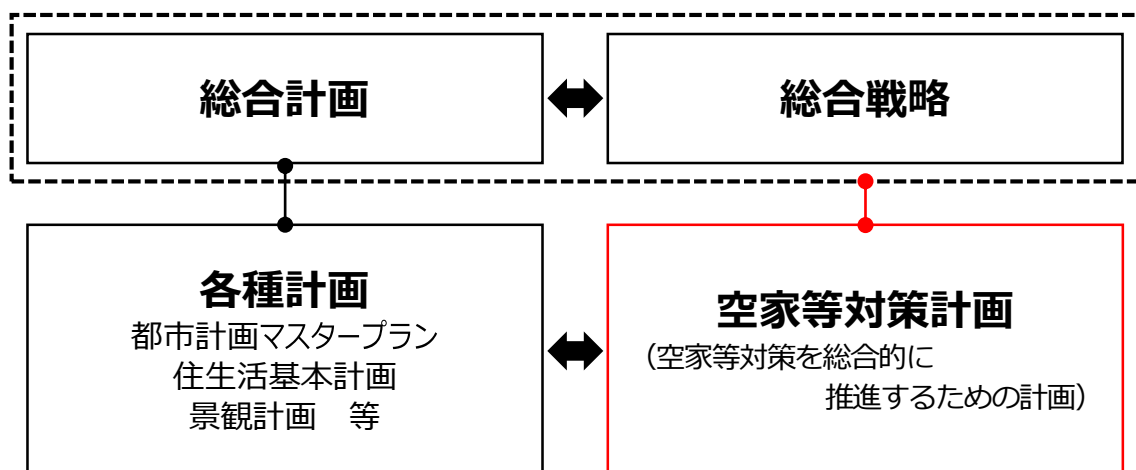
総合計画の目標年次（平成32年）や住宅・土地統計調査（5年ごと）、自治会等と連携した定期的な現況調査等を考慮し、本計画の計画期間を平成30年度から平成36年度までの7年間とし、以降は、計画期間を概ね10年間とします。

また、各種対策の進捗状況を踏まえつつ、社会情勢や新たな法律等の制定の動向などを見据え、適宜、計画の見直しを行います。

3. 計画の位置付け

本計画は、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す。

総合戦略に掲げるように、空家等既存ストックの有効活用などによる、若者や子育て世帯等の移住・定住促進に向けた住環境の整備を推進していくなど、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。



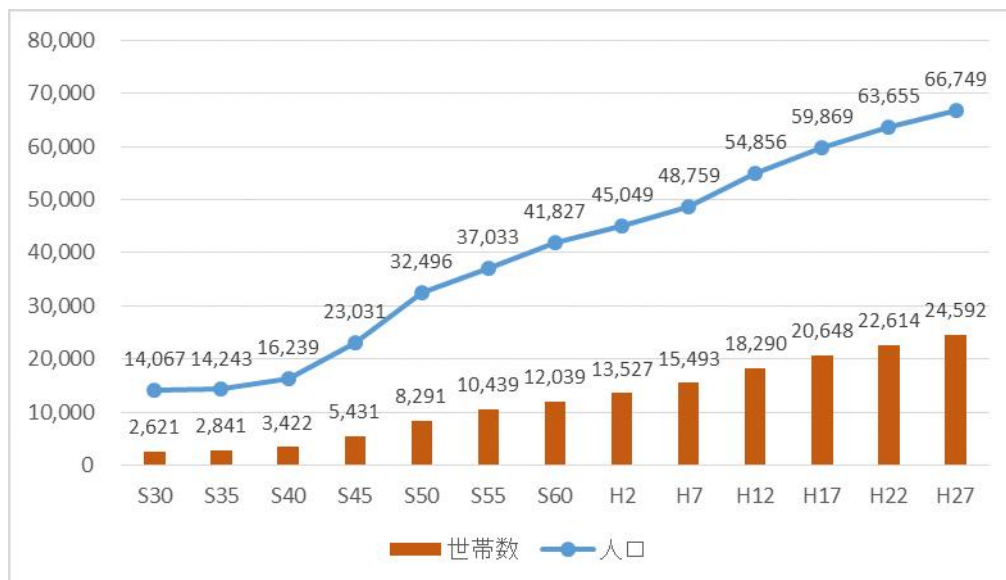
第2章 栗東市の現状と課題

1. 本市の現状

(1) 人口・世帯数などの現状

①人口・世帯数

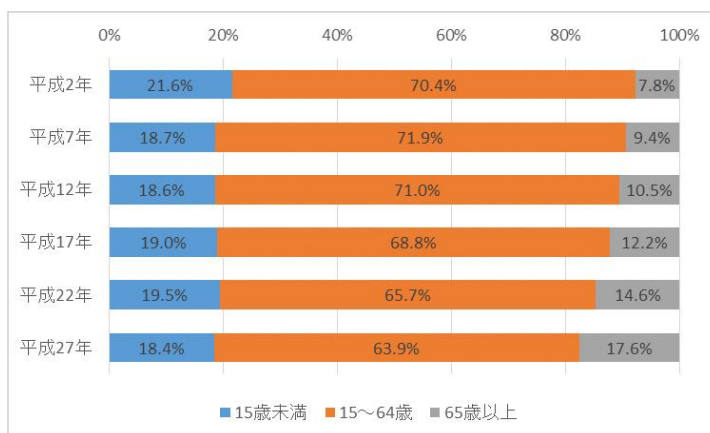
- ・本市の人口・世帯数は、昭和40年代に大きく増加し、その後も増加傾向にあります。平成27年の国勢調査によると人口は66,749人、世帯数は24,592世帯となっています。



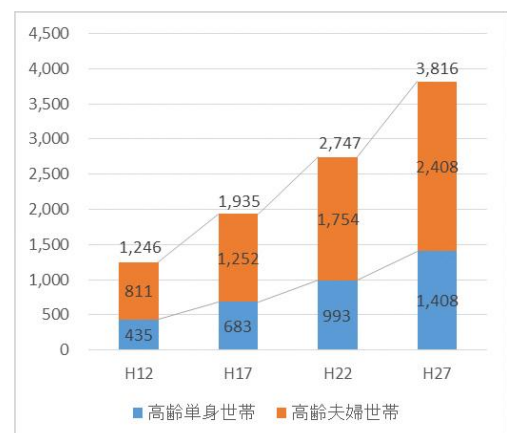
■人口・世帯数の推移（参考資料：平成27年国勢調査）

②年齢階層別人口

- ・65歳以上の高齢者の割合は、増加し続けており、平成27年時点では17.6%となっています。
- ・また、65歳以上を含む世帯のうち、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯が増加続けており、平成27年時点では高齢単身世帯1,408世帯、高齢夫婦世帯2,408世帯、合計3,816世帯となっており、10年間でほぼ倍増しています。



■年齢階層別人口の推移
（参考資料：平成27年国勢調査）

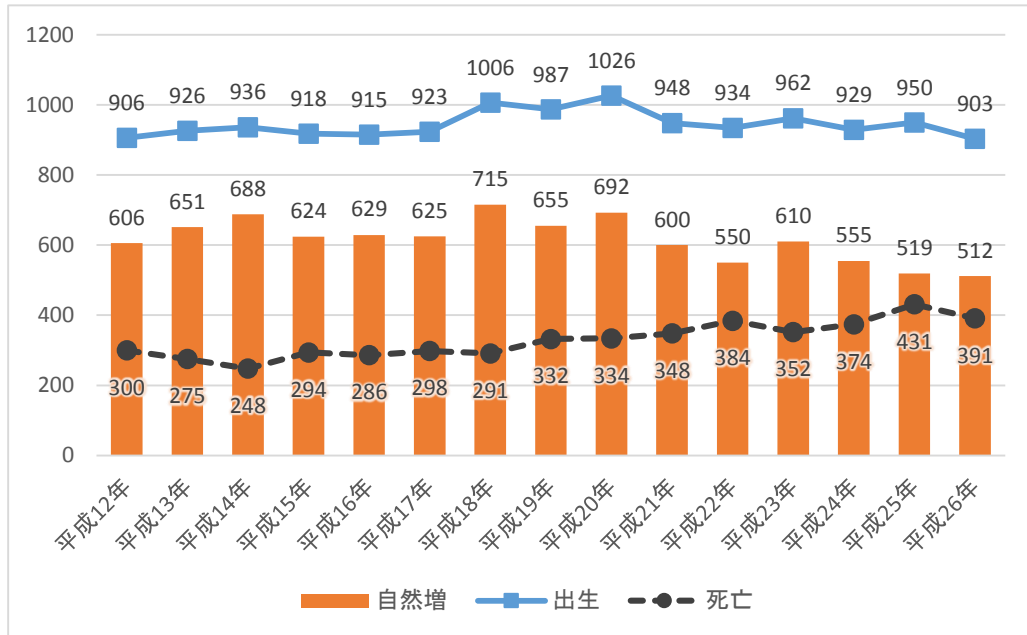


■高齢単身世帯、高齢夫婦世帯の推移
（参考資料：平成27年国勢調査）

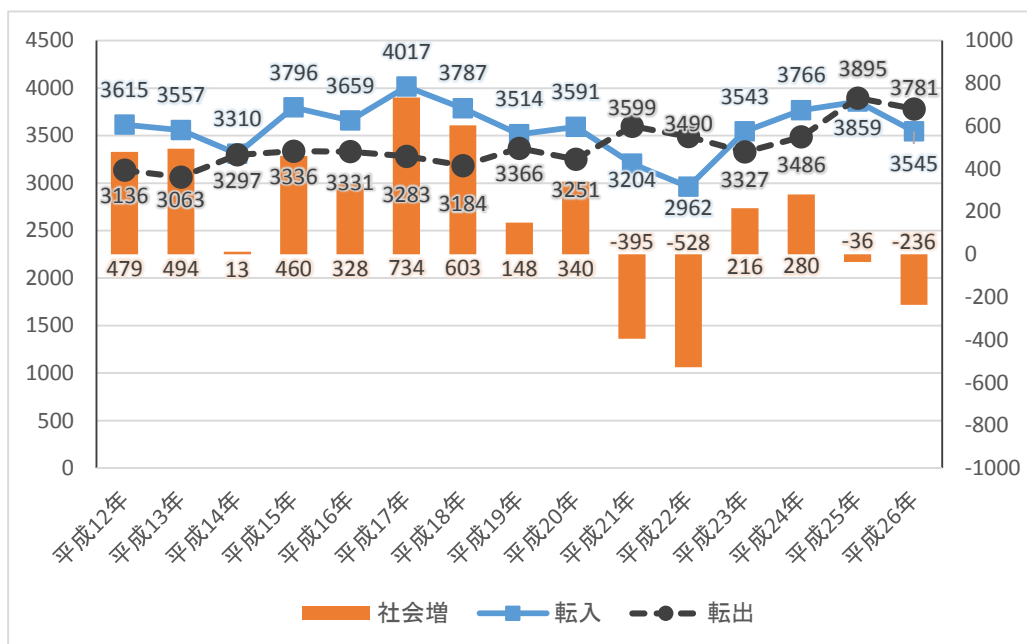
(2) 人口動態（栗東市人口ビジョン）

①自然増減・社会増減

- ・本市では、経年的に自然増を続けていますが、近年は増加がやや低下してきています。
- ・人口の転出入をみると、平成 19 年以降に転出入数が接近、または転出超過がみられるようになり、社会減の傾向もみられます。
- ・未だ自然増が多いため、人口減少には至っていませんが、今後社会減が続き、自然増がさらに弱まると人口減少へとつながると考えられます。



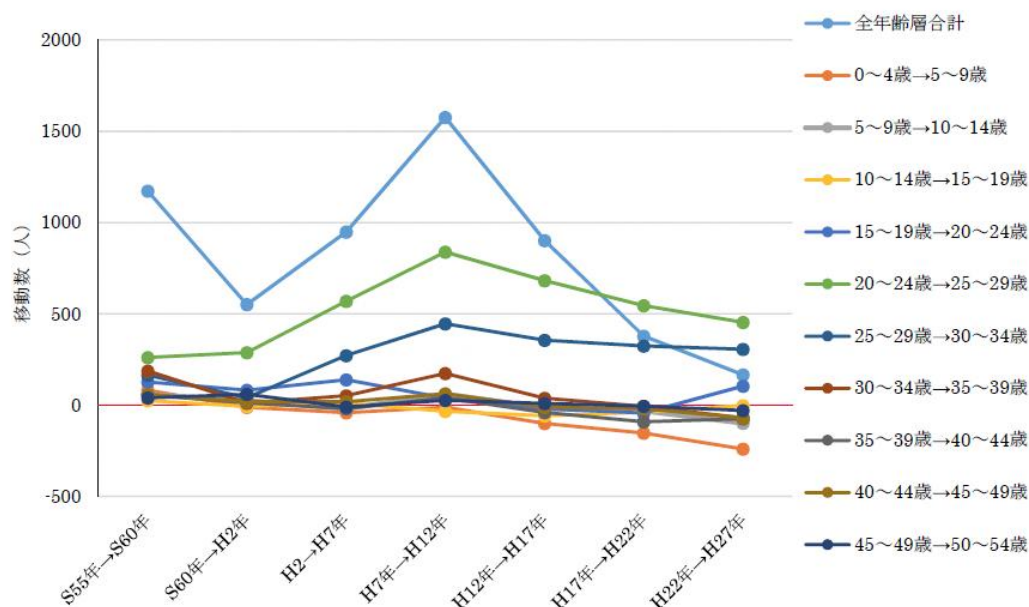
■人口の自然増減（参考資料：平成 28 年栗東市人口ビジョン）



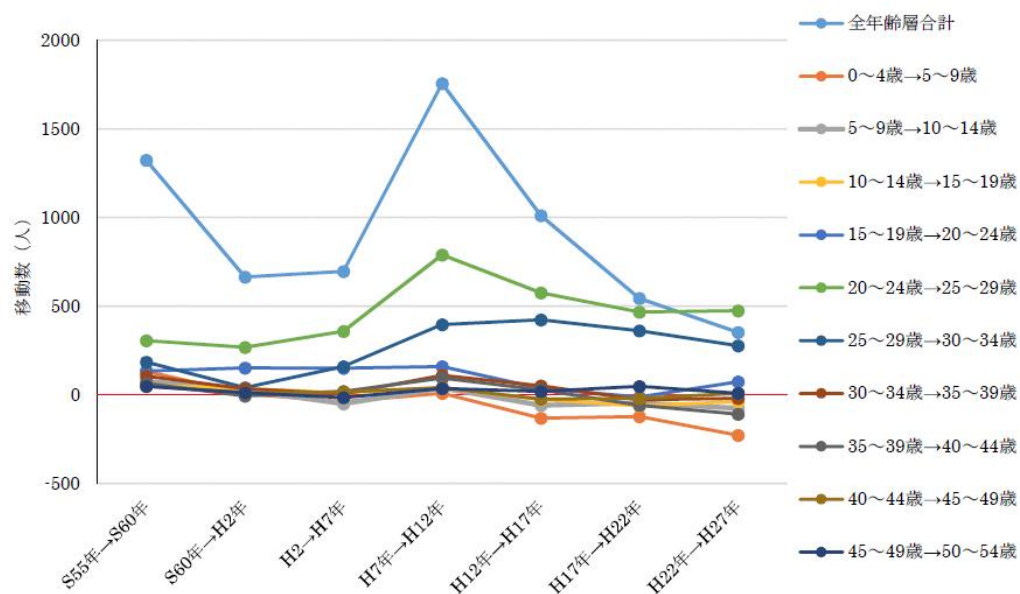
■人口の社会増減（参考資料：平成 28 年栗東市人口ビジョン）

②年齢階級別の人口移動の状況

- ・本市の近年の社会増加は、20代から35歳までの流入人口の高さに支えられており、35歳から44歳を中心とする子育て世代では流出超過傾向となっています。
- ・20代の流入人口は、この35年間で増加傾向にあるのに対して、35歳から44歳までの流出傾向はより強まっています。それに伴い、0歳から19歳までの流出傾向もより強まっています。



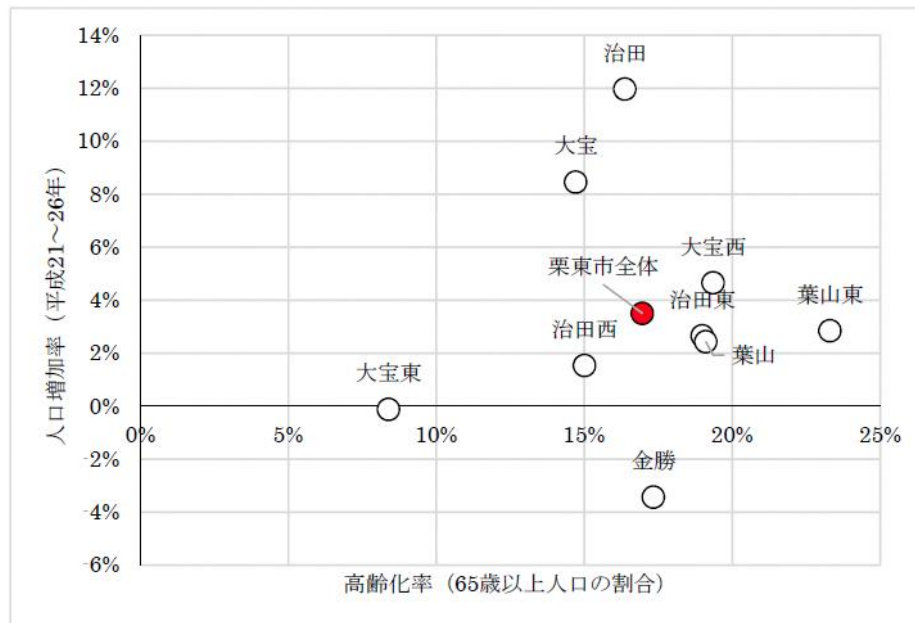
■男性の年齢階級別の人口移動状況（抜粋：平成28年栗東市人口ビジョン）



■女性の年齢階級別の人口移動状況（抜粋：平成28年栗東市人口ビジョン）

③学区別の人口増加率と高齢化率

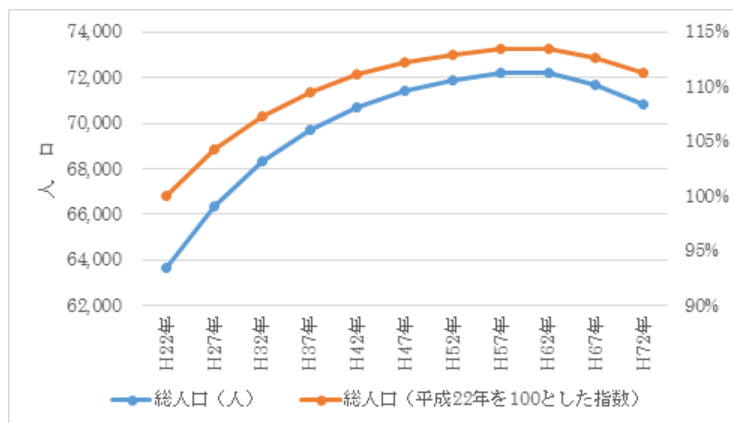
- ・学区別の平成 21～26 年の人口増加率をみると、治田学区が 12%と最も人口が増加している一方で、金勝学区のみ人口が減少しています。
- ・学区別の高齢化率をみると、葉山東学区が 23%で最も高くなっており、高齢化が特に進行している学区であることがわかります。



■学区別の人口増加率と高齢化率（抜粋：平成 28 年栗東市人口ビジョン）

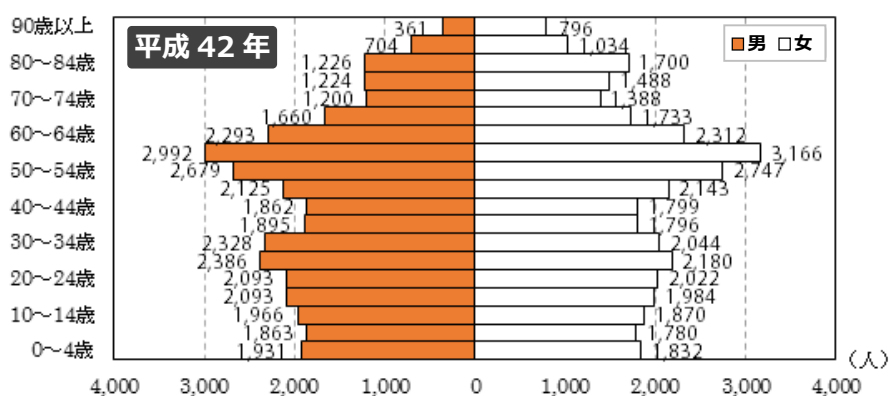
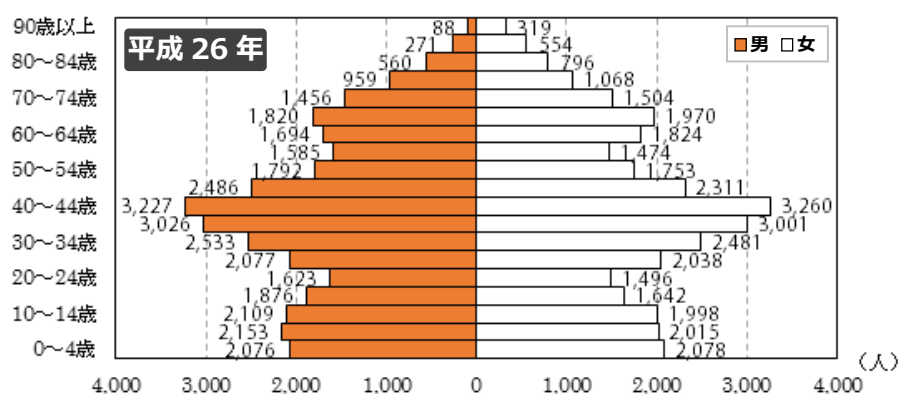
④将来人口推計（社人研推計結果）

- ・本市の人口は、平成 57 年の 72,180 人まで増加し、その後、緩やかに減少に転じると予測されています。
- ・平成 26 年における人口構成は、40～44 歳人口が最も多く、それに比べて老年人口、年少人口の少ない菱形状の人口構成となっています。
- ・15 年後の平成 42 年には、現在の 40～44 歳の人口が高齢になることで、老年人口が増加すると想定されます。



	H22 (2010)	H27 (2015)	H32 (2020)	H37 (2025)	H42 (2030)	H47 (2035)	H52 (2040)	H57 (2045)	H62 (2050)	H67 (2055)	H72 (2060)
人口	63,658	66,368	68,306	69,696	70,695	71,417	71,895	72,180	72,177	71,707	70,812

■人口の将来推計（抜粋：平成 28 年栗東市人口ビジョン）



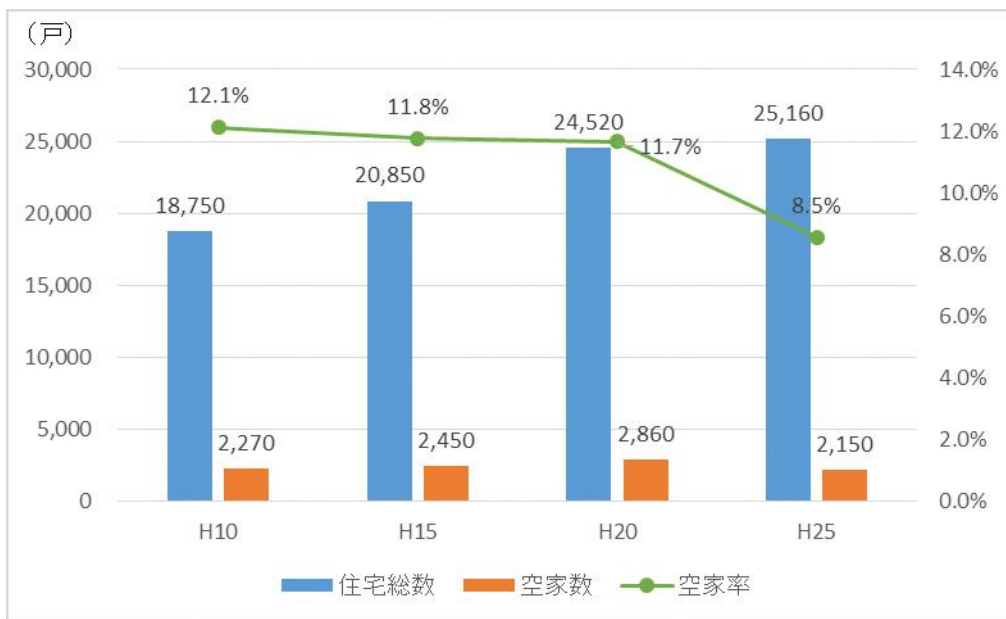
■5 歳階級別人口構成の推移（抜粋：平成 28 年栗東市人口ビジョン）

2. 本市における空家等の状況

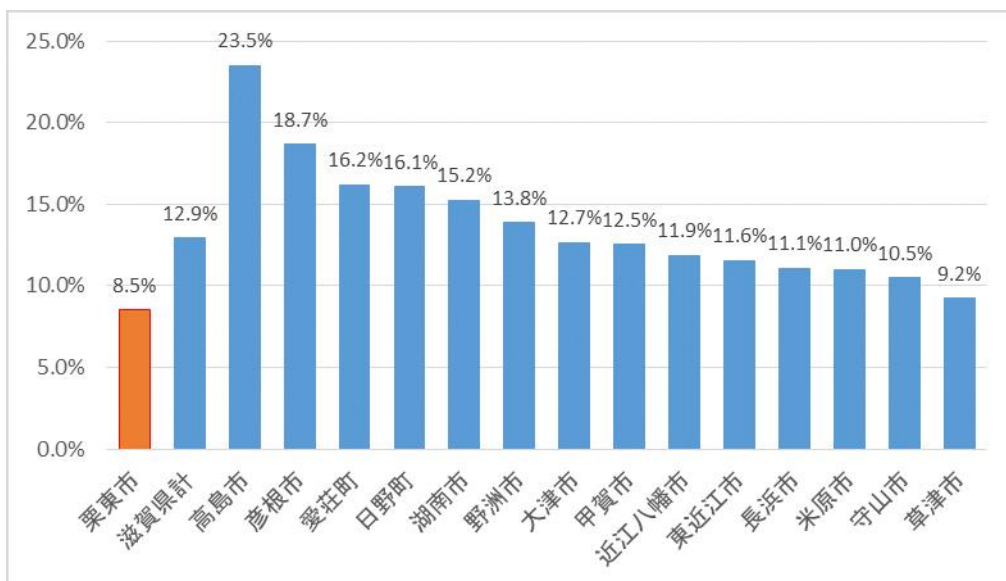
(1) 統計にみる空家等の状況

①空家数、空家率の推移

- ・本市における住宅総数は増加し続けており、平成 25 年における住宅総数は 25,160 戸で、平成 20 年と比較して 640 戸増加しています。
- ・空家数は、平成 10 年から平成 20 年まで増加していましたが、平成 25 年には 2,150 戸となっており、平成 20 年と比較して 710 戸減少しています。
- ・空家率は 8.5%で滋賀県内市町の中で最も低くなっています。



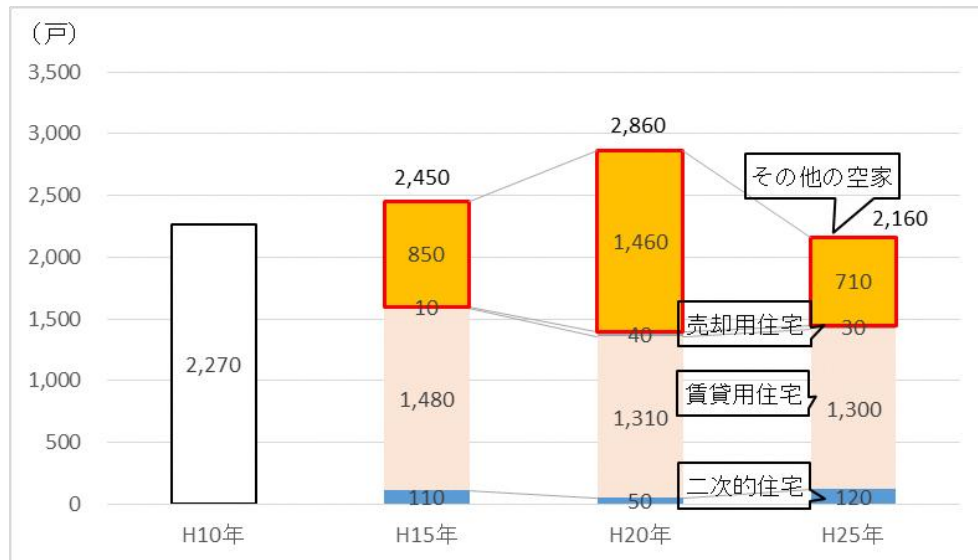
■栗東市の住宅総数、空家数、空家率の推移（参考資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）



■滋賀県内の市町の空家率（参考資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）

②空家の種別推移

- ・空家数は平成 10 年から平成 20 年まで増加しており、平成 25 年には減少しました。
- ・種別別では、賃貸住宅が平成 15 年から平成 20 年にかけて 170 戸減少し、平成 25 年度においても減少傾向にあります。
- ・空家数の減少については、特に「その他の空家」が平成 20 年に比べ 750 戸減少したことによる影響が大きくなっています。



二次的住宅 : 別荘やセカンドハウスになっている住宅

賃貸用住宅 : 新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

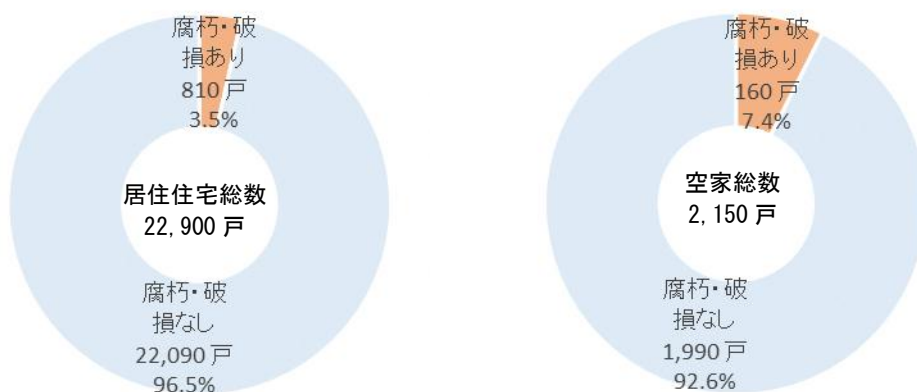
売却用住宅 : 新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

その他の空家 : 上記以外の人が住んでいない住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅

■空家種別の推移（参考資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）

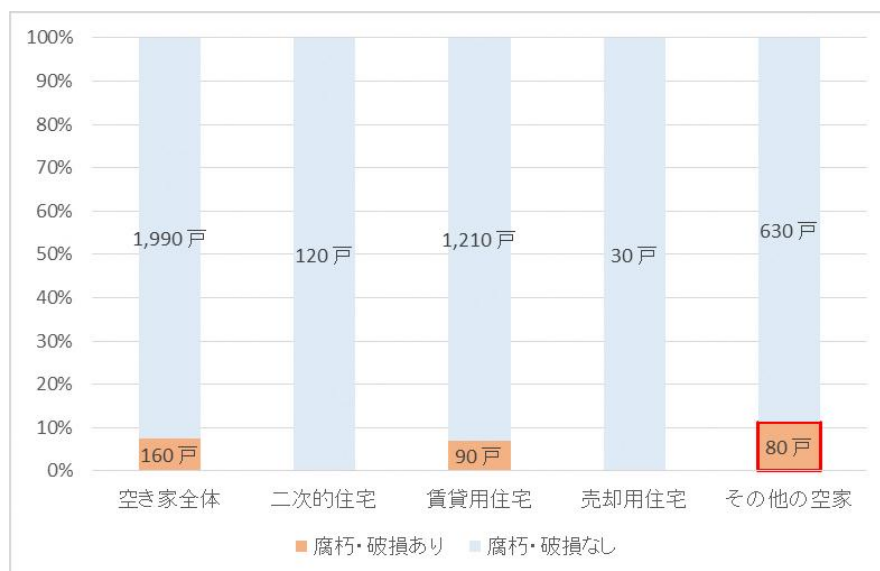
③住宅の腐朽・破損の有無

- ・平成 25 年度における居住住宅戸数 22,900 戸の中で「腐朽・破損あり」の住宅は 810 戸となっており、総数に占める割合は 3.5%となっています。
- ・空家総数 2,150 戸のうち「腐朽・破損あり」の住宅は 160 戸となっており、空家総数に占める割合は 7.4%となっています。
- ・「腐朽・破損あり」の住宅の割合は、居住住宅よりも空家の方が高くなっています。



■「腐朽・破損あり」住宅（参考資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）

- ・「腐朽・破損あり」の住宅の割合について、空家の種別ごとに見ると、二次的住宅、売却用住宅ではありませんが、その他の空家で比率が高くなっています。



■空家の種別腐朽・破損の有無（参考資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）

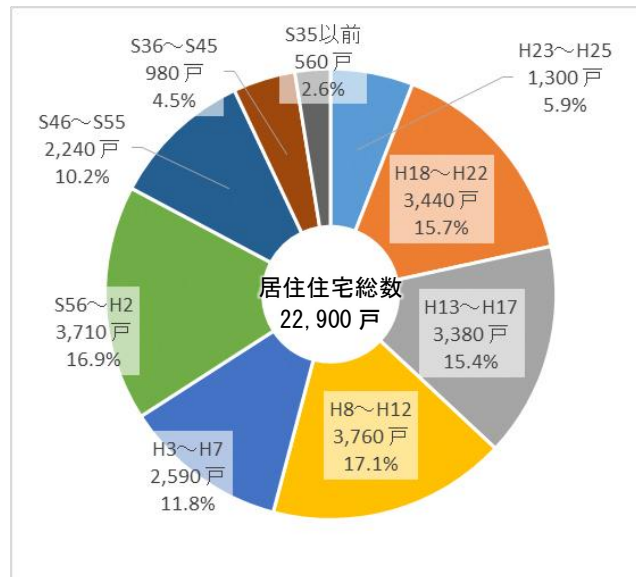
- ・居住住宅について、「腐朽・破損あり」の住宅の割合を建築時期別に見ると、建築時期が古いほど高くなっています。昭和 35 年以前に建築された住宅（築 56 年以上）では、2 割が「腐朽・破損あり」の住宅となっています。



■建築時期別腐朽・破損の有無（参考資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）

④建築時期別住宅の状況

- ・ 居住住宅について、築年数が 35 年を超える昭和 55 年以前に建築された住宅は 3,780 戸、17.3%となっています。
- ・ 今後、10 年経過すると、建築年数が 35 年経過する平成 2 年以前に建築された住宅は、全体の 1/3 を超える（減失がないと仮定した場合）ことから、「腐朽・破損あり」の住宅が増加する懸念があります。



■ 建築時期別住宅数（参考資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）

※総数は建築の時期「不詳」を含む。

(2) 空家等現況調査

平成 25 年 11 月に自治会の協力を得て実施した空家等現況調査を基に、平成 26 年 2 月に現地調査を行なった結果、224 戸を空家と判定し、地域別分布状況や空家の現状等の把握を行いました。

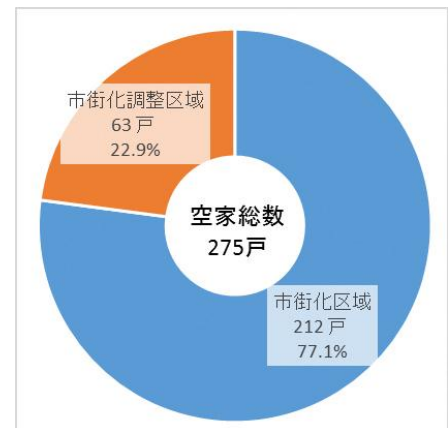
平成 28 年度は前回調査後 3 年が経過することから改めて空家等現況調査を実施し、空家等の現状と課題を明らかにするため、空家所有者への意向調査等を実施することとしました。

まず、前回調査で空家と判定した 224 戸について、平成 28 年 6 月に現地確認等を実施し、すでに除却や新たな入居等が確認できたものを除く 151 戸の空家を含め、9 月に自治会に再調査を依頼し、空家候補として 280 戸の報告を受けています。

この 280 戸について報告後に解体及び入居のあった 5 戸を除く、275 戸について水道の開閉栓状況等から空家と判定した空家の所在地や、所有者等の状況は以下の通りとなっています。なお、平成 25 年住宅・土地統計調査ではその他の空家は 710 戸となっていますが、この中には集合住宅（いわゆる分譲マンション）が含まれており、空家等現況調査では、集合住宅は含んでいません。

①区域区分別状況

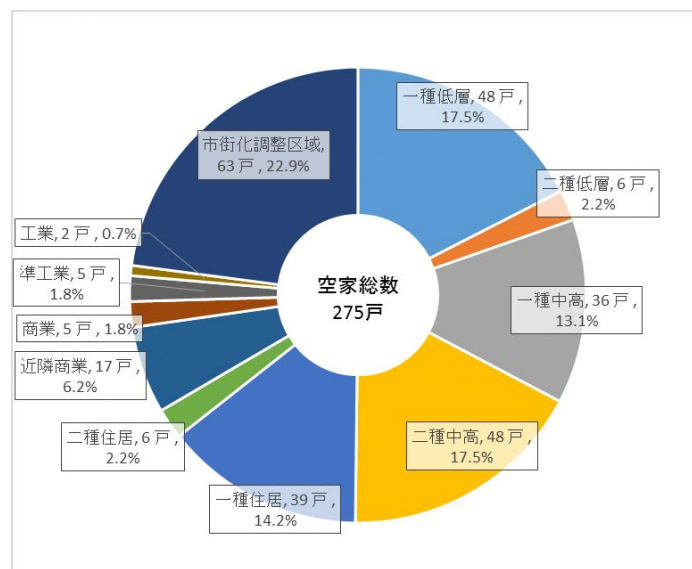
- ・区域区分別に見ると、市街化区域内 212 戸（77.1%）、市街化調整区域内 63 戸（22.9%）となっています。



■区域区分別空家数

②用途地域別状況

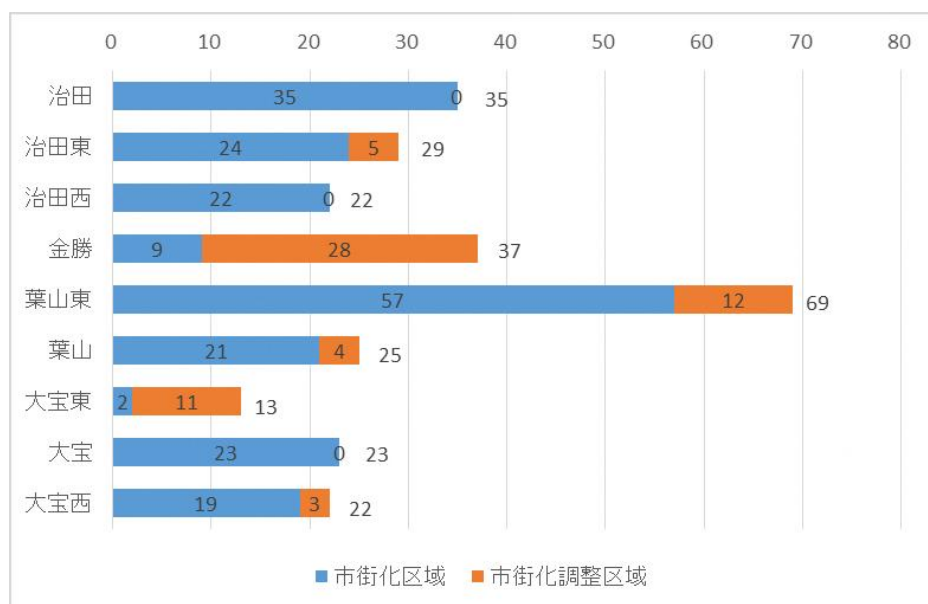
- ・用途地域別に見ると、第一種低層住居専用地域 48 戸、第二種中高層住居専用地域 48 戸と最も多くなっています。



■用途地域別空家数

③学区別状況

- ・学区別では、葉山東学区が最も多く 69 戸、金勝学区 37 戸、治田学区 35 戸となっています。
- ・金勝学区、大宝東学区では、市街化区域よりも市街化調整区域の空家が多くなっています。
- ・空家数を世帯数（集合住宅を除く。）で除した空家率について見ると、葉山東学区が最も高く 2.4%、金勝学区 1.8%、大宝東 1.2% となっており、栗東市の平均 1.2% よりも高くなっています。その他の学区は、栗東市の平均より低くなっています。
- ・葉山東学区は、人口・世帯数が大きく増加した昭和 40 年代に開発された団地を擁する学区です。



■学区別空家数

表 学区別空家数及び空家率

学区	空家数	世帯数※	空家率
治田	35	3,560	1.0%
治田東	29	2,497	1.2%
治田西	22	3,603	0.6%
金勝	37	2,061	1.8%
葉山東	69	2,853	2.4%
葉山	25	3,018	0.8%
大宝東	13	1,089	1.2%
大宝	23	2,523	0.9%
大宝西	22	2,090	1.1%
栗東市	275	23,294	1.2%

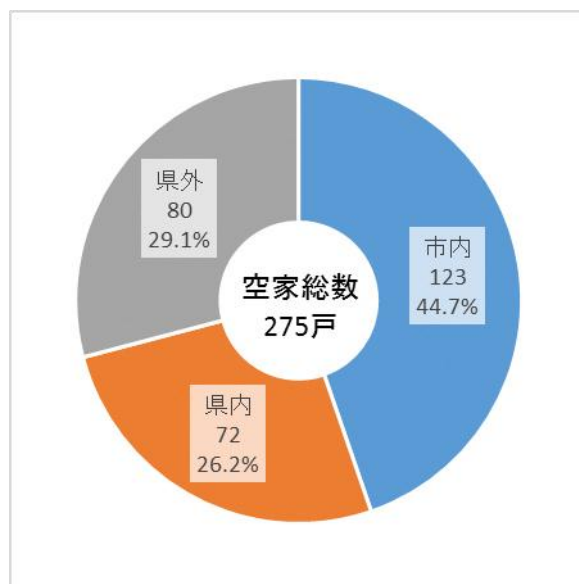
※集合住宅（分譲マンション）を除く
平成 28 年 11 月 1 日現在の世帯数



■学区別空家率

④所有者又は納税管理者の所在地

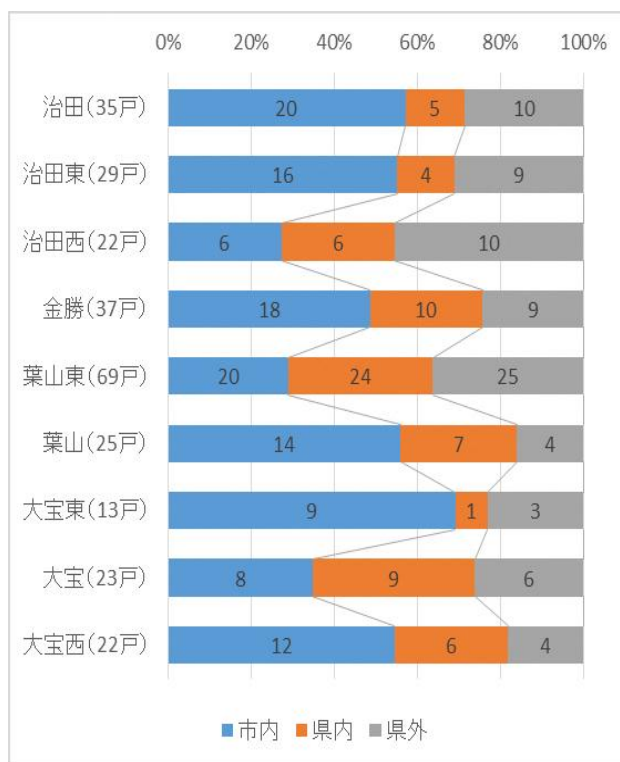
- ・空家所有者又は納税管理者の所在地について見ると、市内 123 件 44.7%、県内 72 件 26.2%、県外 80 件 29.1%となっています。
- ・学区別に空家所有者又は納税管理人の所在地を見ると、治田西学区、葉山東学区、大宝学区で市内の方の割合が少なくなっています。



■空家所有者又は納税管理者の所在地

表 学区別空家所有者又は納税管理者の所在地

	市内	県内	県外	計
栗東市計	123	72	80	275
治田	20	5	10	35
治田東	16	4	9	29
治田西	6	6	10	22
金勝	18	10	9	37
葉山東	20	24	25	69
葉山	14	7	4	25
大宝東	9	1	3	13
大宝	8	9	6	23
大宝西	12	6	4	22



■学区別空家所有者又は納税管理人の所在地

⑤危険度調査の結果

- ・空家総数 275 戸について、現地調査により危険度調査を行っています。その結果、「特に問題はなそうな空家」が 244 件（戸）であり、多くは有効活用可能な空家ですが、「外壁の一部に破損、崩れが見られる空家」16 件、「屋根の瓦やトタン板等に剥がれが見られる空家」16 件、「窓台、物干し、バルコニーに崩れが見られる空家」5 件、「塀が道路側に傾いている空家」3 件あります。
- ・また、空家総数 275 戸から「特に問題はなそうな空家」が 242 戸（件）を除く 33 戸について、学区別の内訳を見ると、葉山東学区が最も多く 10 戸、次いで金勝学区 7 戸、葉山学区 5 戸となっています。

表 危険度調査の結果

危険度の状況	件数
1. 外壁の一部に破損、崩れが見られる	16
2. 屋根の瓦やトタン板等に剥がれが見られる	16
3. 窓台、物干し、バルコニーに崩れが見られる	5
4. 塀が道路側に傾いている	3
5. 建物が明らかに傾いている	なし
6. 特に問題はなさそうである	242
計	282

※空家総数 275 戸となっていますが、複数の項目に該当する物件があり、件数で表示しています。



■危険度調査で問題のある空家数（学区別）

3. 空家等所有者意向調査

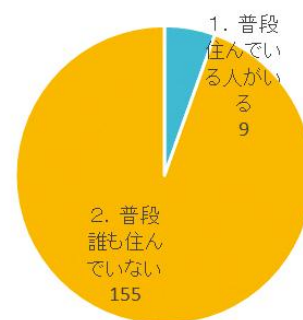
- ・市内の空家等現況調査において把握した空家と思われる建築物 275 戸のうちの 253 戸を対象として、所有者又は納税管理者に対して、郵送によるアンケート調査を実施しました。
- ・166 件の回答があり、回収率は 65.6%となっています。市が行っている郵送によるアンケート調査の中では回収率が高くなっています。また、送付先別の回収状況は、市内 63.9%、県内 61.3%、県外 71.1%となっており、県外が高くなっています。

● アンケート調査票の回収状況

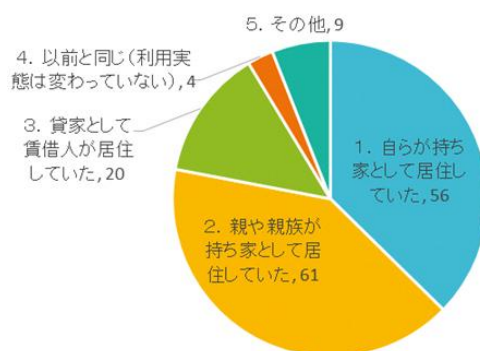
配 布 数	253 通
回 収 数	166 通
回 収 率	65.6%

①利用状況

- ・普段住んでいる人がいるかの質問に対しては、「普段誰も住んでいない」が 93.4%であり最も多くなっています。
- ・空家の現在の利用状況として、「特に利用していない」が最も多く、次いで「倉庫・物置など」、「週末や休暇時に利用する別荘や、たまに寝泊まりするセカンドハウス」の順で多くなっています。
- ・空家になる前の利用実態としては、「親や親族が持ち家として居住していた」40.7%、「自らが持ち家として居住していた」37.3%が多くなっています。
- ・建物の状態は、「すぐにでも住むことができる」51.7%、「多少手直しすれば住むことができる」29.3%、「かなり手直ししなければ住むことは難しい」19.0%となっています。



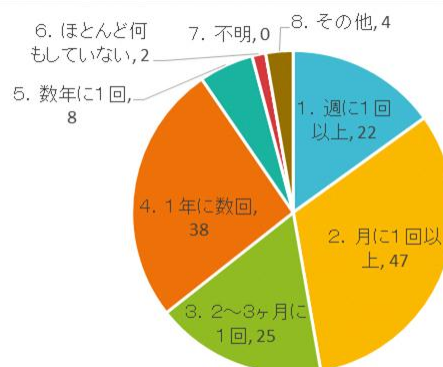
■ 普段住んでいる人の有無



■ 以前の利用実態

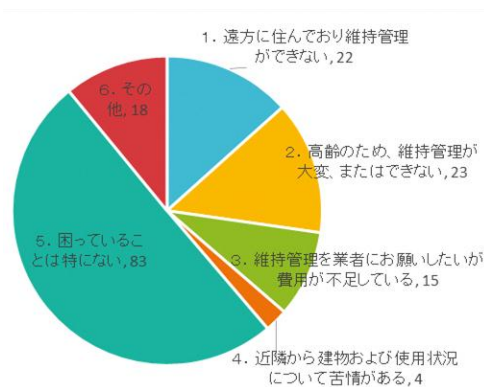
②維持管理の状況

- ・建物や樹木・雑草等空家の維持管理者は、「納税されている方」61.3%、「納税されている方以外の家族」20.0%、「家族以外の親族」9.3%となっています。
- ・維持管理に訪れる頻度としては、「月に1回以上」が最も多く 32.2%、「2～3ヶ月に1回」までの定期的な頻度は 64.4%となっています。26.0%が「1年に数回」の頻度となっています。



■ 維持管理の頻度

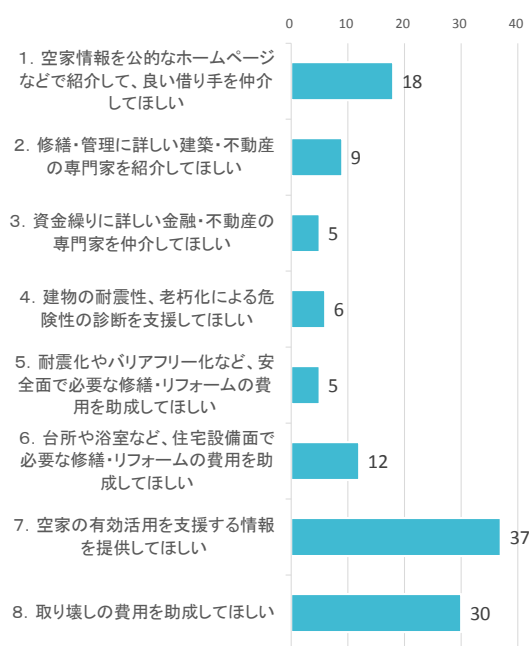
- ・空家の維持管理面で困っていることとしては、「困っていることは特にない」の回答が最も多く50.3%となっています。一方で、「高齢のため、維持管理が大変、またはできない」が23件、「遠方に住んでおり維持管理ができない」22件、「維持管理を業者にお願いしたいが費用が不足している」が15件あり、維持管理面で困っている状況も見受けられます。



■空家の維持管理の面で困っている点

③利活用の意向

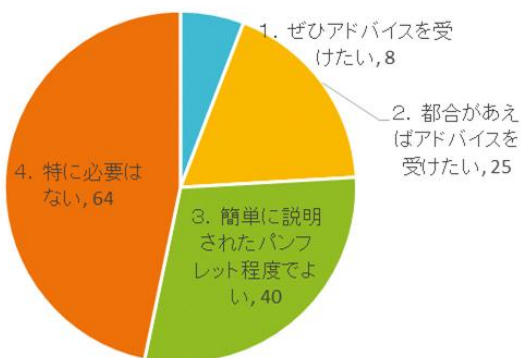
- ・空家や跡地の利活用の意向については、「具体的な予定はないが、将来的には利活用したい」38.3%、「条件次第で利活用したい」26.2%となっています。
- ・利活用する上での必要な支援として、「空家の有効活用を支援する情報を提供して欲しい」、「空家情報を公的なホームページなどで紹介して、良い借手を手配して欲しい」など相談サービス等の充実を求める意見が多くなっています。また、「取り壊しの費用の助成」や、「修繕やリフォーム費用の助成」など助成措置の充実を求める意見もあります。
- ・一方、「利活用したくない、もしくはできない」21.3%となっています。その理由として、「今後、自分または身内が活用する可能性がある」、「仏壇など守るべきものが残っている」、「資産として保有していきたい」などが挙げられています。



■空家を利活用する上での必要な支援

④その他

- ・空家特措法について、「法律の内容についてよく知っている」5.0%、「法律の内容についてある程度知っている」22.1%の合計27.1%であり、残り72.9%の方が名前程度の認知度であり、空家所有者の中での認知度が低くなっています。
- ・空家等に関する専門家のアドバイスの必要性について、「ぜひアドバイスを受けたい」8件、「都合があればアドバイスを受けたい」25件の合計33件（24.1%）のニーズがあり、対応が必要であると考えられます。



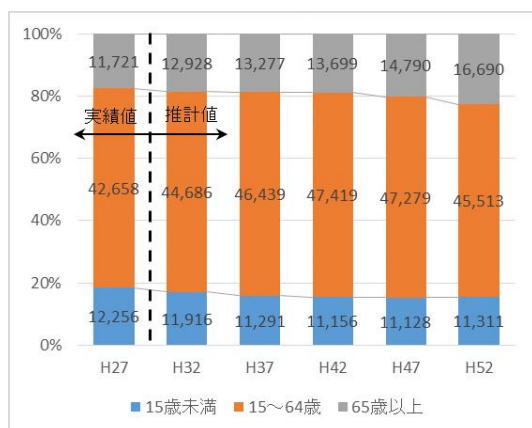
■空家等に関する専門家のアドバイスの必要性

4. 本市の空家等に関する現状・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い値となっており、空家等に関する相談は、敷地内の樹木や雑草等の管理が適正にされないことによるものが年間数件あるものの、個別に条例等により対応しており、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、比較的少ないと考えられます。
- ・現時点で空家に関する問題は顕在化していませんが、今後の課題として以下の点が挙げられ、空家等の発生や管理不全の予防に重点を置いた対策を計画的に進める必要があります。

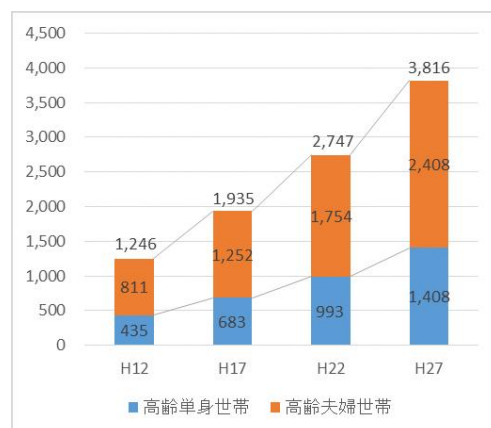
①少子高齢化の進行と高齢者世帯の増加について

- ・65 歳以上の高齢者は、平成 27 年では 11,721 人（17.6%）でしたが、将来、平成 52 年には 16,690 人（22.7%）に増加し、実数では 4,969 人増（1.42 倍）と予測されています。
- ・高齢単身世帯、高齢夫婦世帯は増加し続けており、平成 27 年時点では高齢単身世帯 1,408 世帯、高齢夫婦世帯 2,408 世帯、合計 3,816 世帯となっており、10 年間でほぼ倍増しています。今後も高齢単身世帯、高齢夫婦世帯が増加し続けることが予想されます。
- ・本市の人口動態をみると、本市の人口を支えていた若年層の流入低下、子育て世帯や 30～40 代の流出増加により、今後少子高齢化が進展すると考えられます。
- ・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、将来を見据え管理不全空家の発生予防について啓発等による意識付け等が重要となってきます。



■年齢階層別人口推計

（参考資料：平成 27 年国勢調査、平成 28 年栗東市人口ビジョン）



■高齢単身世帯高齢夫婦世帯の推移

（参考資料：平成 27 年国勢調査）

②住宅の老朽化について

- ・本市では昭和 40 年代に世帯数が急増し、これらの世帯が居住する住宅は、現在築後 40～50 年経過していることになり、今後、老朽建築物や空家が急増することが懸念されます。
- ・老朽建築物や空家の増加は、管理不全状態の空家の増加につながり、建築物の部分的な飛散・破損・腐食、又は倒壊、雑草・樹木等の管理不全、不法投棄、害虫の発生、防犯・防災、火災等様々な問題が発生するリスクも高まります。
- ・また、空家でない居住中の建築物においても、築年数の経過とともに、老朽化に起因する問題や居住者の高齢化の問題とあわせて、建築物の管理不全によって問題が発生するリスクも高まることが懸念されます。

③空家等に関する問題の地域性について

- ・市街化調整区域が大部分を占める金勝学区では、平成 21～26 年で人口が 203 人（3%）減少しており、人口減少傾向がみられます。また、市街化区域が含まれる葉山東学区では、高齢化率が 23%で、全学区で最も高齢化が進行しているなど、地域によって人口動態が異なり、それに伴い今後、更なる空家等の発生が考えられます。
- ・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必要があります。

④空家等現況調査結果について

- ・空家 275 戸のうち、212 戸（77.1%）は市街化区域内にあり、63 戸（22.9%）は市街化調整区域内にあります。
- ・本市の人口・世帯数が大きく増加した昭和 40 年代に開発された住宅団地のある葉山東学区で空家数が多く、空家率も高くなっています。
- ・空家所有者又は納税管理者の所在地を見ると、市内 123 戸（44.7%）、県内 72 戸（26.2%）、県外 80 戸（29.1%）となっており、半数以上が市外に居住されている方であり、日常の管理面において、何らかの支障をきたすことが懸念されます。
- ・現地調査による危険度調査の結果、その多くは有効活用可能な空家ですが、「外壁の一部に破損、崩れが見られる空家」16 件、「屋根の瓦やトタン板等に剥がれが見られる空家」16 件、「窓台、物干し、バルコニーに崩れが見られる空家」5 件、「塀が道路側に傾いている空家」3 件あり、これらについての対応が求められています。



⑤空家等所有者意向調査結果について

- ・空家の維持管理面で困っていることとしては、「遠方に住んでおり維持管理ができない」22 件（13.3%）、「高齢のため、維持管理が大変、またはできない」が 23 件（13.9%）、「維持管理を業者をお願いしたいが費用が不足している」が 15 件（9.1%）となっており、アンケート調査に回答した空家所有者の 36.4%が維持管理面で困っている状況が見受けられます。
- ・空家を利活用する上で必要な支援として、「空家の有効活用を支援する情報を提供して欲しい」、「空家情報を公的なホームページなどで紹介して、良い借り手を仲介して欲しい」など相談サービス等の充実を求める意見が多くなっています。
- ・専門家のアドバイスの必要性については、「ぜひアドバイスを受けたい」、「都合があればアドバイスを受けたい」などのニーズもあり、相談体制の充実を検討することが必要となっています。
- ・今後、老朽建築物や空家が急増することが懸念される中、空家特措法の認知度も低く、空家発生の予防対策、適正管理、活用・流通対策に向けて、将来に備えた意識啓発、情報提供が必要です。

第3章 目標と基本方針

1. 前提条件

(1) 対象地区【国指針1：対象地区】

- ・現状、空家等は市街化区域内外に点在しており、今後も、高齢化の進展等の社会情勢の変化に伴い、市街化区域内外に関わらず空家等の発生が増加すると考えられるため、計画の対象地区は市内全域とします。

(2) 対象とする空家【国指針1：対象となる空家等の種類】

■対象とする空家等の定義

▶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（概ね半年以上をいう。）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。

▶特定空家等（法第2条）

- ・市内に所在する空家等のうち、次のいずれかに該当する状態のうち、特に市長が認めたもの。
 - 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

▶跡地

- ・空家等を除却した後の敷地をいう。

2. 空家等対策に向けた基本方針【国指針1：空家等に関する対策の基本的な方針】

(1) 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

- ・総合戦略に掲げる各種施策と連携を図りながら、将来においても、バランスの取れた年代人口構成となるよう、20～40歳代の年齢層の流入確保と、それらの市内での住み替えによる流出抑制など、定住促進のための空家等対策を進めていきます。

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

- ・現在、本市には、管理が不十分の空家等は少ないものの、今後、そうした空家等が増加することが予想されるため、空家化の予防対策や、管理不全状態にならないように適正管理や利活用を進めるために、各段階で有効な対策を実践していきます。
- ・市街化区域の内外など、地域ごとに空家等の発生要因や、空家等による問題等が異なるため、地域の実情を把握したうえで、地域と連携しながら対策を実践していきます。

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

- ・行政が主体となるのではなく、実際に問題を抱えている市民や地域が、空家等の問題に対する意識を持ち、専門的な知識や技術を有する関係団体等と連携・協働しながら、地域ぐるみで効果的な対策を進めていきます。

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

- ・空家等の利活用のモデル事業を進めながら、より効果的な対策や推進体制を検討し、それらを各地域の実情等に合わせて応用していくことで、本市のそれぞれの地域の魅力や活力の向上につながる空家等対策を進めていきます。

(2) 空家等対策の目標

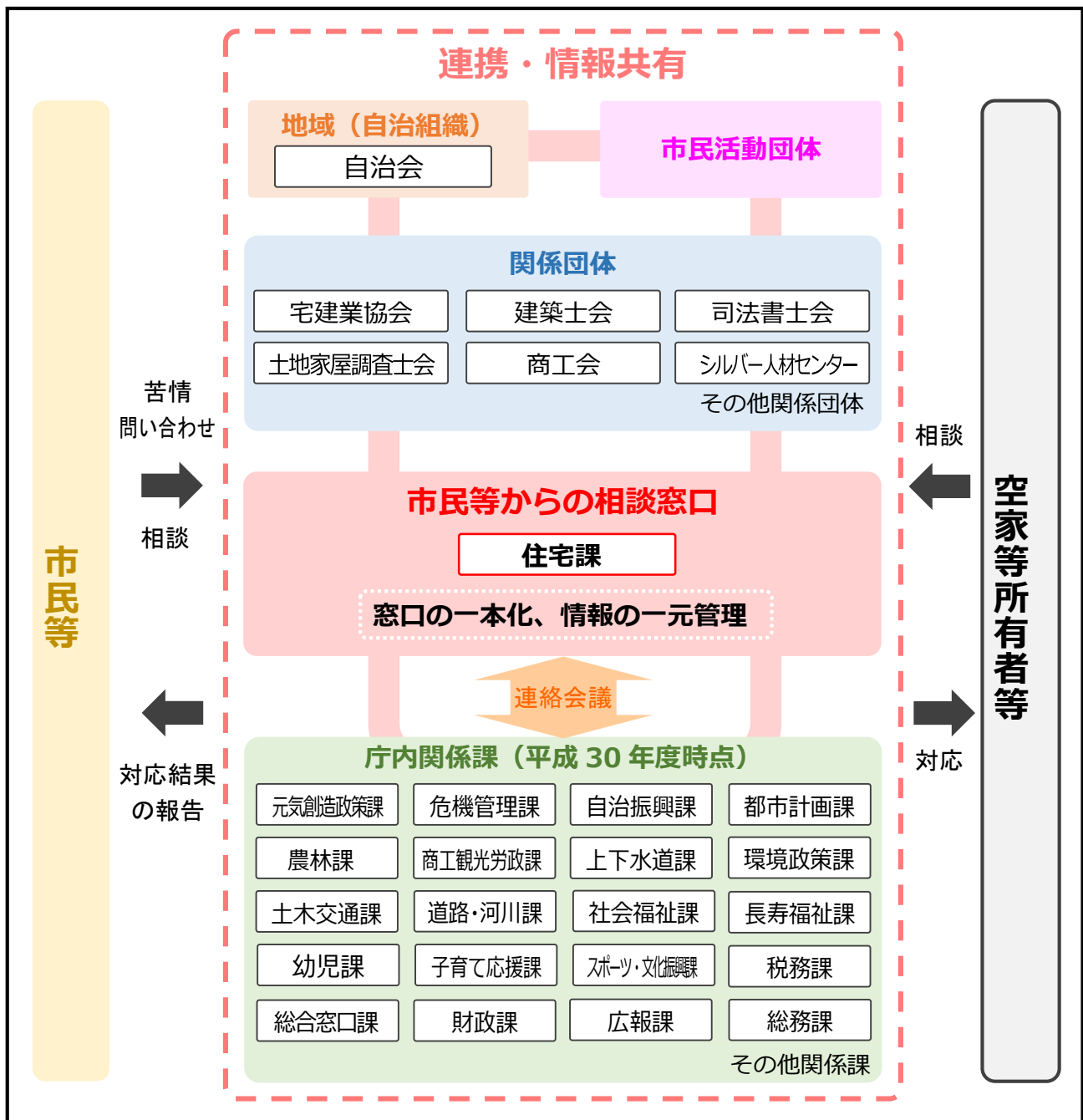
指標		目標値
空家率（％） （戸建て住宅総数に対する空家数）		8.5%（現状維持）（平成35年 住宅・土地統計調査）
空家バンク登録数		30件以上（平成36年度までの累計）
空家バンク登録物件の利活用件数		10件以上（平成36年度までの累計）
（参考）	20～40歳代の人口（人） （総合戦略の目標）	現状人口の維持（29,500人）（平成31年度）
	今の場所に住み続けたいと思う 市民の割合（総合計画・総合戦略の目標）	64.0%（平成31年度）

(3) 対策を推進するための連携体制

【国指針 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】

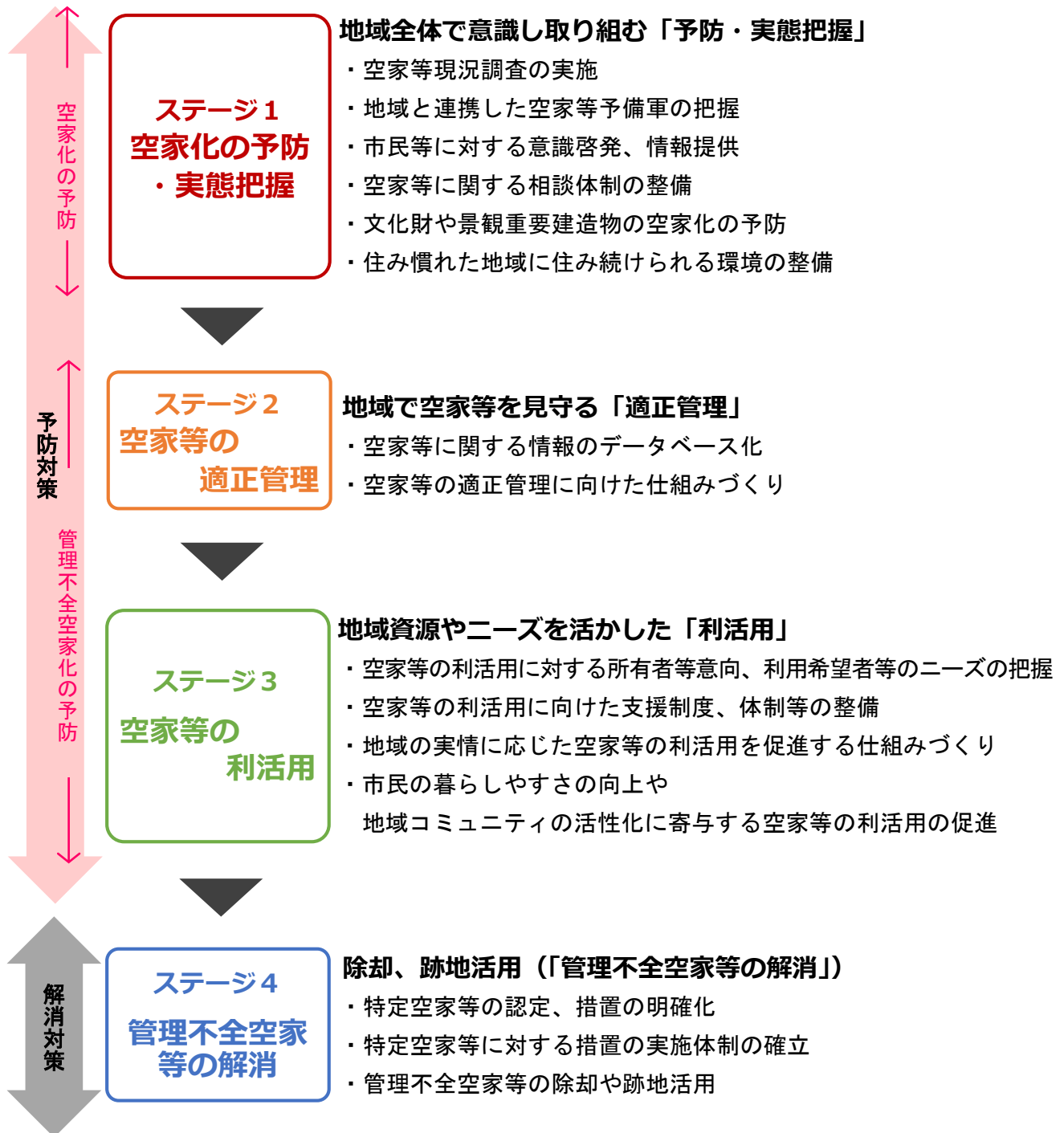
【国指針 8：空家等に関する対策の実施体制に関する事項】

- ・今後、空家等や特定空家等の増加に伴って、市民等からの苦情や問い合わせ、相談等が増加することが予想されます。
- ・市民等からの相談への対応については、効率的な行政運営や市民への行政サービス向上の観点から、相談窓口の一本化を図るとともに、庁内関係課との情報共有や一元管理を進めます。
- ・庁内関係課による空家等対策連絡会議を定期的実施し、庁内関係課の連携のもと、総合的かつ計画的な対策の検討、実践、空家等対策計画の進行管理に取り組みます。



■空家等対策における連携体制

(4) 空家等対策の施策・具体的な対策の方向性



第4章 空家等対策の施策・具体的な対策

ステージ1 | 空家化の予防・実態把握

- ・高齢化の進展に伴い、今後、空家等の増加が想定されることから、市民に対して、空家等が地域社会、生活環境に及ぼす影響や問題等を様々な機会を通じて広く情報発信し、将来の空家等の発生を予防するとともに、日常的な建物の維持管理の必要性等の意識向上を図ります。
- ・空家化の予防に向けて、建築や不動産、法律等の専門家との連携により、相続や税金等の多岐にわたる空家等に係る問題に対して、きめ細かな相談体制を整えます。

★具体的な対策

1. 空家等現況調査の実施

▶自治会など地域と連携した定期的な現況調査の実施

- ・早期に空家等の所在地や所有者の情報、管理状況等を把握するために、自治会等との連携による定期的（概ね3年毎）な空家等現況調査を実施します。

▶連携体制の整備、情報共有

- ・地域や関係団体、庁内関係課等との連携により、新たな空家等の発生、利活用や除却の有無などについて、その都度、情報共有ができる体制を整えます。

具体的な対策		短期 (H30～31)	中期 (H32～36)	長期 (H37～)
● 主管課、○ 関係課 関係団体	★自治会など地域と連携した定期的な現況調査の実施 ●：住宅課 ○：自治振興課	★調査 (H31)	★調査 (H34)	★調査 (H37)
	・連携体制の整備、情報共有 ●：住宅課 ○：元気創造政策課、自治振興課、 上下水道課、社会福祉課 宅建業協会	調査結果に基づく対策の実践		
		仕組みの検討・実施		

(○：短期着手対策 ★：重点的な対策)

2. 地域と連携した空家等予備軍の把握

▶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

- ・高齢者と接する機会が多い自治会や社会福祉協議会などと連携して、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るような取組等を通じて、空家等になる可能性がある世帯の把握、将来的な相続や利活用等に関する意向の把握、定期的な情報共有を図ります。

具体的な対策	●主管課、○関係課 関係団体	短期 (H30～31)	中期 (H32～36)	長期 (H37～)
・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 ●：住宅課 ○：自治振興課、社会福祉課、長寿福祉課 シルバー人材センター		 仕組みの検討・実施		

(◎：短期着手対策 ★：重点的な対策)

3. 市民等に対する意識啓発、情報提供

▶市民活動や高齢者が集まる場等での意識啓発、相談対応

- ・様々な市民活動や、地域で高齢者が集まる場等を活用し、関係団体等の専門家による空家化の予防に関するミニ講座を開催します。
- ・関係団体等と連携し、空家化の予防に関する講座や相談会等を開催します。

▶市民と関わる機会を利用した空家化の予防啓発

- ・空家等をめぐる様々な問題、活用方法や活用事例、相続等に関する情報などをわかりやすくまとめた空家化の予防に関するリーフレットを作成・配布し、空家化の予防等に関する意識啓発を行います。
- ・「広報りっとう」「うますぎる栗東」や栗東市公式ホームページ、栗東市公式 Facebook「うますぎる栗東」、固定資産税納税通知書と連携した空家化の予防啓発、市外への転出時等におけるリーフレットの配布など、市民と関わる様々な機会を利用し、空家化の予防等に関する啓発や相談窓口等の情報提供を行います。

具体的な対策		短期 (H30～31)	中期 (H32～36)	長期 (H37～)
◎	★市民活動や高齢者が集まる場等での意識啓発、相談対応 ●：住宅課 ○：元気創造政策課、自治振興課、社会福祉課、長寿福祉課 宅建業協会、建築士会、司法書士会、土地家屋調査士会	 仕組みの検討・実施		
	★市民と関わる機会を利用した空家化の予防啓発 ●：住宅課 ○：広報課、税務課、総合窓口課	★  リーフレットの作成・配布  仕組みの検討・実施		

(◎：短期着手対策 ★：重点的な対策)

4. 空家等に関する相談体制の整備

▶相談体制の整備

- ・空家化の予防に向けて、庁内の連携体制を整えるとともに、自治会や関係団体等と連携し、相続や登記、将来の利活用に関する相談など、様々な相談に対応できる相談体制を整備します。

具体的な対策		短期 (H30～31)	中期 (H32～36)	長期 (H37～)
◎	・相談窓口などの相談体制の構築 ●：住宅課 ○：元気創造政策課、自治振興課、社会福祉課、長寿福祉課 宅建業協会、建築士会、司法書士会、土地家屋調査士会、シルバー人材センター	 相談体制の整備		
		 相談対応の実践		

(◎：短期着手対策 ★：重点的な対策)

5. 文化財や景観重要建造物の空家化の予防

▶文化財や景観重要建造物の空家化の予防

- ・文化財や景観重要建造物に指定される住宅が空家等にならず、将来にわたって適切に保全・継承されるよう、税制等の緩和や修理・改修の優遇措置、利活用に対する支援制度等を検討します。

具体的な対策〔 ●主管課、○関係課 〕		短期 (H30～31)	中期 (H32～36)	長期 (H37～)
	・文化財や景観重要建造物の空家化の予防に向けた対策	 仕組みの検討・実施		
	●：都市計画課、 スポーツ・文化振興課 ○：住宅課、税務課			

(◎：短期着手対策 ★：重点的な対策)

6. 住み慣れた地域に住み続けられる環境の整備

▶交通、買い物など生活支援サービス体制の整備

- ・他の関連計画や関連施策と調整を図りながら、民間事業者等と連携した移動手段の充実や買い物支援など、生活支援サービスの充実を図り、高齢者等が住み慣れた地域で快適に住み続けられる環境づくりを進めます。

具体的な対策〔 ●主管課、○関係課 〕		短期 (H30～31)	中期 (H32～36)	長期 (H37～)
	・交通、買い物など生活支援サービス体制の整備	 仕組みの検討・実施		
	●：元気創造政策課 ○：住宅課、自治振興課、 長寿福祉課、土木交通課、 商工観光労政課、都市計画課			

(◎：短期着手対策 ★：重点的な対策)

ステージ2 | 空家等の適正管理

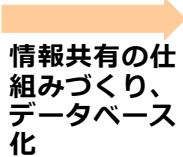
- ・良好な景観や生活環境を維持・保全していくため、地域や関係団体、庁内関係課等と連携を図りながら、空家等に関する情報を共有し、管理状況等を定期的に確認します。
- ・空家等所有者等に加え、地域や市民活動団体等の空家等に関する主体が、空家等を適正に管理するための仕組みを整えます。

★具体的な対策

1. 空家等に関する情報のデータベース化

▶地域や庁内関係課等と連携した空家等に関する情報共有と体制整備

- ・空家等対策を迅速かつ効果的に推進するため、空家等現況調査の結果等をデータベース化し、個人情報の取扱いに配慮しつつ、一元的に管理・更新します。

具体的な対策 [● 主管課、○ 関係課]		短期 (H30～31)	中期 (H32～36)	長期 (H37～)
◎	★地域や関係課等と連携した空家等に関する情報共有と管理体制の整備 ●：住宅課 ○：総務課、税務課、環境政策課、土木交通課、上下水道課、道路・河川課	 情報共有の仕組みづくり、データベース化	 データベースによる情報共有	

(◎：短期着手対策 ★：重点的な対策)

2. 空家等の適正管理に向けた仕組みづくり

▶空家等所有者への適正管理の啓発

- ・定期的に空家等所有者へ適正管理を促すとともに、地域や関係団体等との連携のもと、効果的な情報発信や呼び掛けの仕組みを検討します。

▶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

- ・空家等の問題に直面している地域等が、空家等所有者等と連携を図りながら問題への対応ができるよう、条例による規定や活動のサポートなど、地域や市民活動団体等の取組に対するサポートの仕組みを整えます。

具体的な対策		短期 (H30～31)	中期 (H32～36)	長期 (H37～)
◎	・空家等所有者への適正管理の啓発 ●：住宅課 ○：広報課 シルバー人材センター	 定期的な情報発信・呼び掛け、仕組みの検討・実践 ★ ★ ★ 現況調査に基づく情報発信・呼び掛け		
	・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 ●：住宅課 ○：元気創造政策課、自治振興課、環境政策課	 条例による規定や活動のサポートなど、仕組みの検討・実施		

(◎：短期着手対策 ★：重点的な対策)

ステージ3 | 空家等の利活用

- ・ 建築や不動産、法律等の専門家と連携し、空家等所有者等や利用希望者などの意向やニーズを把握する体制を整え、利活用を支援・促進します。
- ・ 空家等の利活用による市民の暮らしやすさの向上、地域コミュニティの活性化を目的として、地域や関係団体等との連携により、地域の課題や特性に応じた空家等の利活用を促進します。

★具体的な対策

1. 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

▶空家等利活用の相談等を通じた所有者等意向等の把握

- ・ アンケート調査をはじめ、関係団体等との連携による空家等利活用に関する相談を通じて、空家等の利活用に向けた所有者等意向の把握に取り組みます。
- ・ 地域や庁内関係課等と連携を図りながら、空家等の利用希望者等のニーズの把握に取り組みます。

具体的な対策	● 主管課、○ 関係課 関係団体	短期 (H30～31)	中期 (H32～36)	長期 (H37～)
	・ 空家等利活用の相談等を通じた所有者等意向等の把握 ● : 住宅課 ○ : 元気創造政策課、自治振興課、子育て応援課、幼児課、長寿福祉課、農林課、商工観光労政課、都市計画課、スポーツ・文化振興課 宅建業協会、建築士会、商工会	★ 現況調査と連携した所有者等意向等の把握	★	★

(◎ : 短期着手対策 ★ : 重点的な対策)

2. 空家等の利活用に向けた支援制度、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

- ・関係団体や庁内関係課等との連携による空家バンクの仕組みを構築し、子育て世帯や営農希望者など、移住・定住ニーズにマッチした空家等の各種情報の発信に取り組みます。
- ・地域や関係団体等と連携しながら、空家等所有者等に対して、空家バンクへの登録を呼び掛けます。

▶空家等の利活用をサポートする組織体制の整備

- ・関係団体等と連携しながら、空家等所有者等の利活用に対する主体的な意識の醸成や、利活用希望者とのマッチングをサポートする組織体制を整え、空家バンクと連動して空家等の利活用を促進します。

▶移住・定住等に向けた助成制度の創設

- ・空家等の利活用の促進に向けて、滋賀県子育て世帯空家リノベーション事業に対する上乘せ助成や、市街化調整区域での農地を含めた空家等の利活用に対する助成など、本市の特性を踏まえた移住・定住、多様な交流等に向けた助成制度等を検討・実践します。

具体的な対策		短期 (H30～31)	中期 (H32～36)	長期 (H37～)
◎	★空家バンクの設置に向けた運営体制の構築と運用 ●：住宅課 ○：元気創造政策課、自治振興課、商工観光労政課、農林課、都市計画課、広報課 宅建業協会、建築士会	★  空家バンクの設置 空家バンクの運用、登録の呼び掛け		
	★空家等の利活用をサポートする組織体制の整備 ●：住宅課 ○：元気創造政策課、農林課、商工観光労政課、都市計画課 宅建業協会、建築士会、司法書士会、商工会	 組織体制の整備、マッチングの支援		
	★移住・定住等に向けた助成制度の創設 ●：元気創造政策課 ○：住宅課、自治振興課、子育て応援課、幼児課、長寿福祉課、都市計画課、商工観光労政課、農林課、スポーツ・文化振興課	★  助成制度の創設 助成制度の運用・充実		

(◎：短期着手対策 ★：重点的な対策)

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

- ・庁内関係課と連携を図りながら、市街化調整区域における空家等の利活用の促進、市営住宅や共同住宅の空き室増加、工業系用途地域への住宅開発の抑制等の課題への対応など、地域の実情やまちづくりの目標・ビジョンを踏まえ、都市計画法や建築基準法の制度等を活用した空家等の利活用を促進します。
- ・関係団体等と連携しながら、地域の実情に応じた空家等の利活用をサポートする組織体制を整えます。

具体的な対策	●主管課、○関係課 関係団体	短期 (H30～31)	中期 (H32～36)	長期 (H37～)
★法制度等を活用した空家等の利活用の促進	●：住宅課 ○：都市計画課 宅建業協会、建築士会 司法書士会	 仕組みの検討・実施		

(◎：短期着手対策 ★：重点的な対策)

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

- ・地域における空家等の発生要因、生活環境等の問題等に向き合い、住宅としてだけでなく、子育て支援や市民・高齢者の活動の場、大学の活動拠点など、地域に開いた形での空家等の利活用のモデル事業に取り組みます。

具体的な対策	●主管課、○関係課 関係団体	短期 (H30～31)	中期 (H32～36)	長期 (H37～)
◎ ★空家等利活用のモデル事業の実践	●：住宅課 ○：元気創造政策課、自治振興課、子育て応援課、幼児課、長寿福祉課、農林課、商工観光労政課、都市計画課、スポーツ・文化振興課 建築士会 シルバー人材センター	 モデル事業の検討	 空家等を活用した地域との連携等	

(◎：短期着手対策 ★：重点的な対策)

ステージ4 | 管理不全空家等の解消

- ・管理状態が悪く、防災・防犯、景観、生活環境上悪影響を及ぼす可能性がある空家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法及び条例に基づいて、適切に助言・指導、勧告、命令など、特定空家等に対する措置に取り組みます。
- ・地域や庁内関係課と連携し、特定空家等を除却した跡地の活用策について検討します。

★具体的な対策

1. 特定空家等の認定、措置の明確化

▶特定空家等の認定基準、措置の明確化

- ・管理不全状態の空家等に対しては、建物の管理状態や周囲に及ぼす悪影響の危険性等を総合的に勘案した認定基準や行政手続の流れ等を明確化し、特定空家等の認定を行うとともに、適切に助言・指導、勧告、命令など、特定空家等に対する措置を適切に行います。
- ・勧告された特定空家等に対する住宅用地特例の解除については、税務課と連携を図りながら、空家等所有者等が主体的に特定空家等を解消する仕組みを検討します。

▶管理不全空家等に対する軽微な行為等の明確化

- ・管理不全状態の空家等に対しては、緊急的に周辺への悪影響を回避する必要がある場合等に、空家等所有者等以外が適切な措置等を実施できる仕組みを整えます。

具体的な対策		●主管課、○関係課 関係団体	短期 (H30～31)	中期 (H32～36)	長期 (H37～)
◎	★特定空家等の認定基準、措置の明確化	●：住宅課 ○：危機管理課、総務課、 税務課、土木交通課 宅建業協会、建築士会 司法書士会、 土地家屋調査士会	認定基準等の明確化	特定空家等の認定、措置の実施	
◎	★管理不全空家等に対する軽微な行為等の明確化	●：住宅課 ○：自治振興課、危機管理課、 総務課、環境政策課、 土木交通課	★ 条例の 制定	軽微な措置、緊急安全措置の明確化、 措置の実施	

(◎：短期着手対策 ★：重点的な対策)

2. 特定空家等に対する措置の実施体制の確立

▶ 庁内関係課・関係団体等との連携体制の整備

- ・ 庁内関係課、関係団体等と連携を図りながら、管理不全状況に応じて効果的な措置を実施できる体制を整えます。

▶ 特定空家等に関する研修会等の実施

- ・ 特定空家等の認定が基準に沿って適切に実施されるよう、庁内関係課や関係団体等に対して特定空家等に関する研修会などを実施します。

具体的な対策		短期 (H30～31)	中期 (H32～36)	長期 (H37～)
◎	★ 庁内関係課・関係団体等との連携体制の整備 ●：住宅課 ○：自治振興課、危機管理課、環境政策課、土木交通課 宅建業協会、建築士会、司法書士会、土地家屋調査士会	連携体制の整備	連携体制に基づく特定空家等に対する措置の実施	
	★ 特定空家等に関する研修会等の実施 ●：住宅課 ○：自治振興課、危機管理課、環境政策課、土木交通課 宅建業協会、建築士会、司法書士会、土地家屋調査士会	★ 研修会等の実施	必要に応じて、適宜、研修会等の実施	

(◎：短期着手対策 ★：重点的な対策)

3. 管理不全空家等の除却や跡地活用

▶空家等の除却費助成制度等の検討

- ・空家等の維持管理は空家等所有者等の責務であることを踏まえつつ、モラルハザードにも留意しながら、庁内関係課との連携のもと、管理不全空家等の除却等に対する助成制度を検討します。

▶跡地の有効活用

- ・管理不全空家等の跡地は、地域のニーズをくみ取りながら、地域コミュニティの活性化や暮らしやすさの向上につながる場合には、地域による維持管理を基本として、公園や防災ひろば、道路など地域の実情に合わせた土地利用を行う仕組みを検討します。

具体的な対策		短期 (H30～31)	中期 (H32～36)	長期 (H37～)
◎	★空家等の除却費助成制度等の検討 ●：住宅課 ○：総務課、税務課 関係団体	★ 制度の 創設	制度を活用した空家等所有者等による 管理不全空家等の除却	
◎	★跡地の有効活用 ●：住宅課 ○：自治振興課、総務課、税務課、 都市計画課、土木交通課 宅建業協会、建築士会 司法書士会、 土地家屋調査士会	仕組みの検討・実施		

(◎：短期着手対策 ★：重点的な対策)

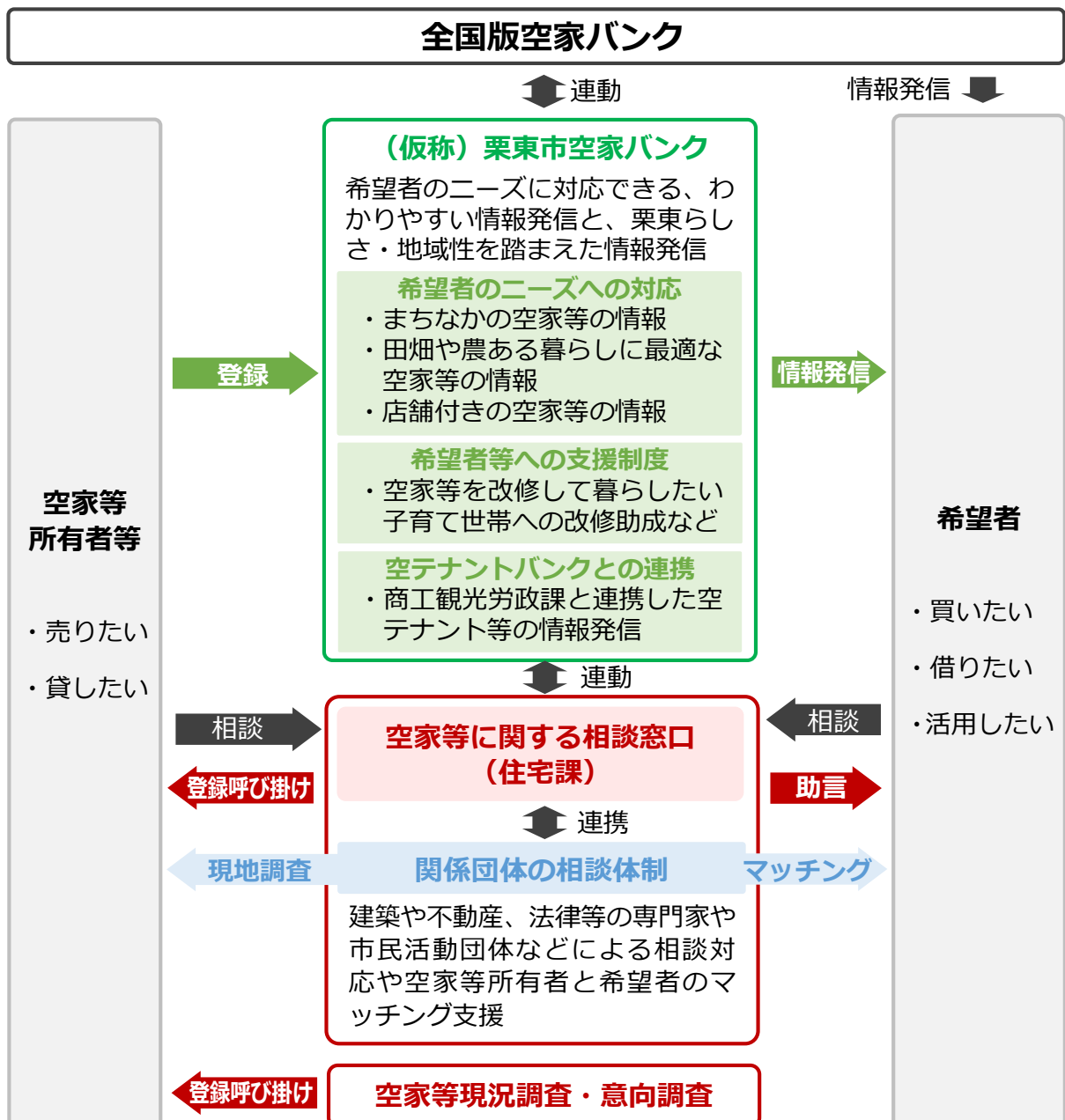
第5章 重点プロジェクト

1. 「空家等の利活用」の取組

【国指針5：空家等及び除却した空家等に係る跡地利用の活用促進に関する事項】

(1) (仮称) 栗東市空家バンクの設置

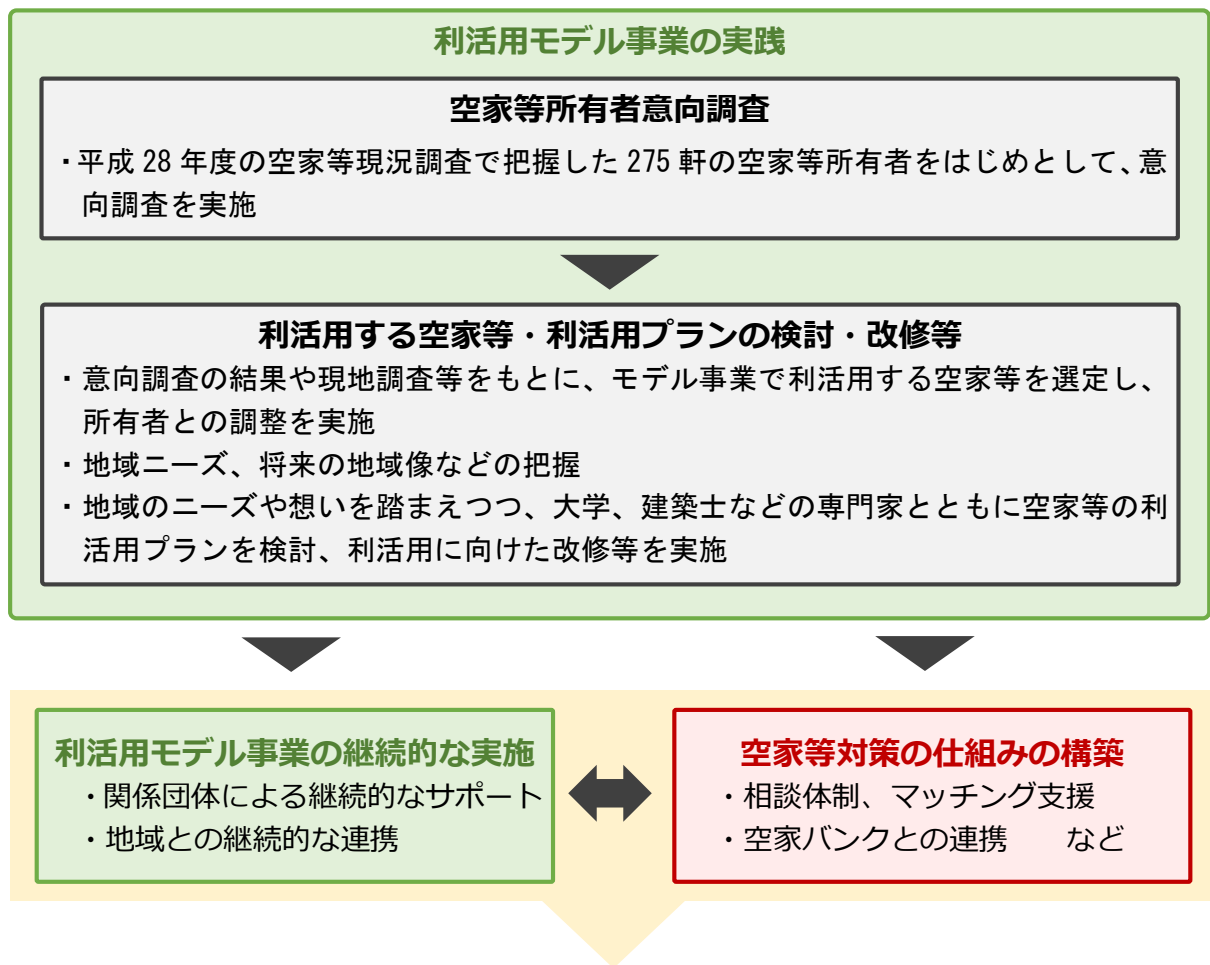
- ・市内の空家等の利活用、流通促進を図るため、「全国版空家バンク」と連動し、空家等所有者と売買・賃貸希望者をつなぐ「(仮称) 栗東市空家バンク」を運用し、子育て世帯や営農希望者など、移住・定住ニーズにマッチした空家等の各種情報を発信していきます。
- ・空家等現況調査等で把握した空家等所有者や、空家等に関する相談窓口への相談者、各関係団体への相談者など、様々な機会を活用して空家バンクへの登録を呼び掛けていきます。
- ・関係団体や市民活動団体と連携し、空家等の現地調査や、空家等所有者と希望者への相談体制を整えます。また、各関係団体とも連携し、空家等の利活用に向けた様々な専門的助言を行える体制も整えていきます。



■ (仮称) 栗東市空家バンクの仕組み

(2) 空家等利活用モデル事業

- ・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向けて、地域、大学、建築士などの専門家と連携しながら、空家等の利活用のモデル事業を実践していきます。
- ・モデル事業の実践においては、地域ニーズをきめ細かに把握しつつ、歴史街道をはじめとした良好な景観の保全・継承に向けたリノベーション等の取組や、空き店舗活用等のまちなかのにぎわいづくりの取組との連携など、関係課との連携のもとで計画的に進めていきます。
- ・モデル事業の試行を通して、空家等の相談体制やマッチング支援の仕組みなどを構築し、空家等の利活用を通じて地域コミュニティを活性化したい他の地域等にも取組を波及させていきます。

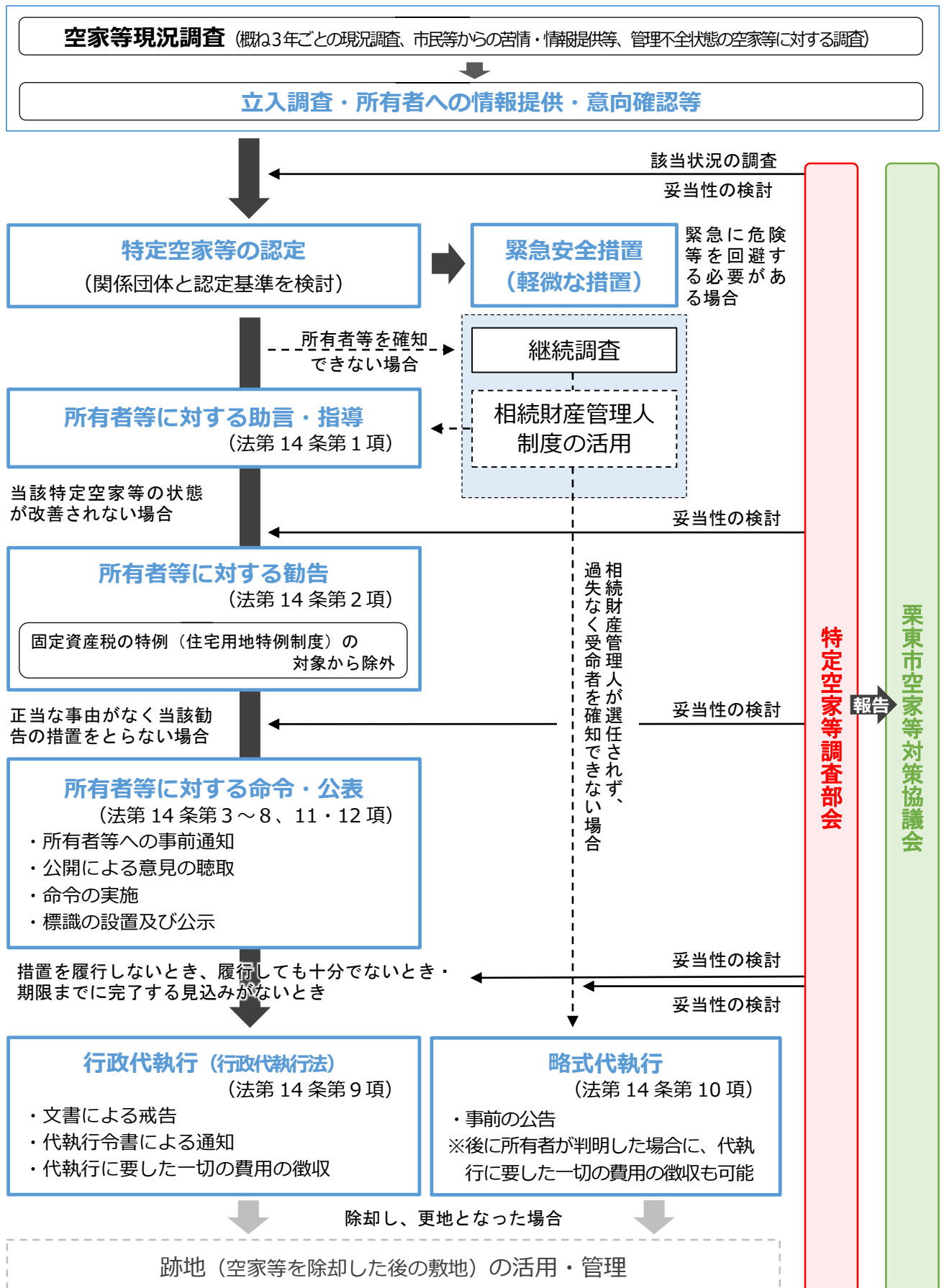


モデル事業を通して空家等の利活用の仕組みを構築し、
地域コミュニティを活性化したい他の地域への応用や波及を図るなど、
空家等の利活用を促進

2. 「管理不全空家等の解消」の取組

【国指針 5：空家等及び除却した空家等に係る跡地利用の活用促進に関する事項】

- ・法に基づき、特定空家等に対する措置の流れを以下のように位置付けます。

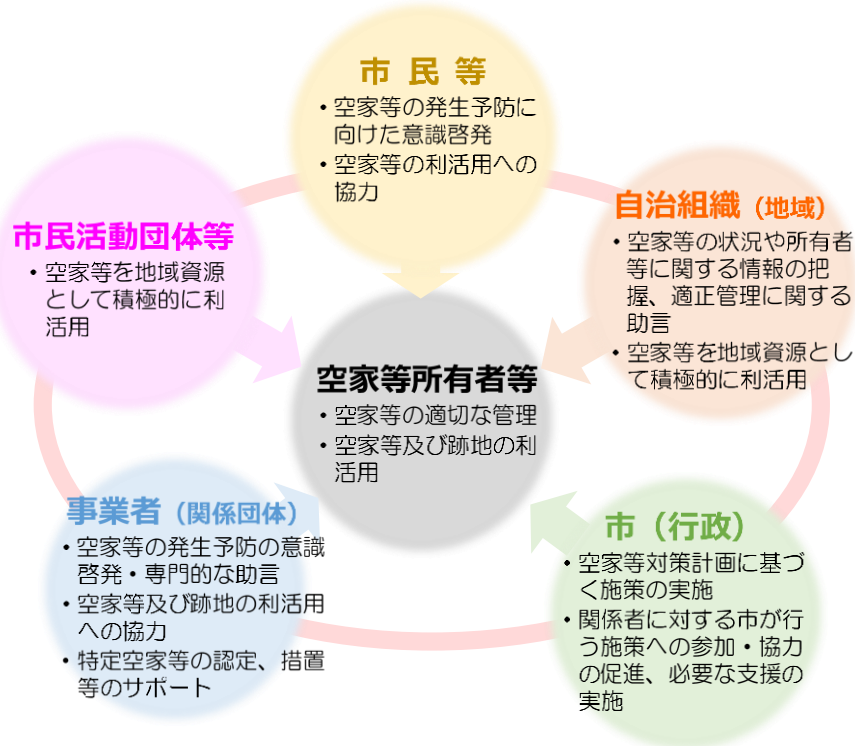


第6章 対策の推進体制

1. 対策の推進体制

(1) 基本的な考え方

- ・本市における空家等対策は、以下のとおり、各主体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。



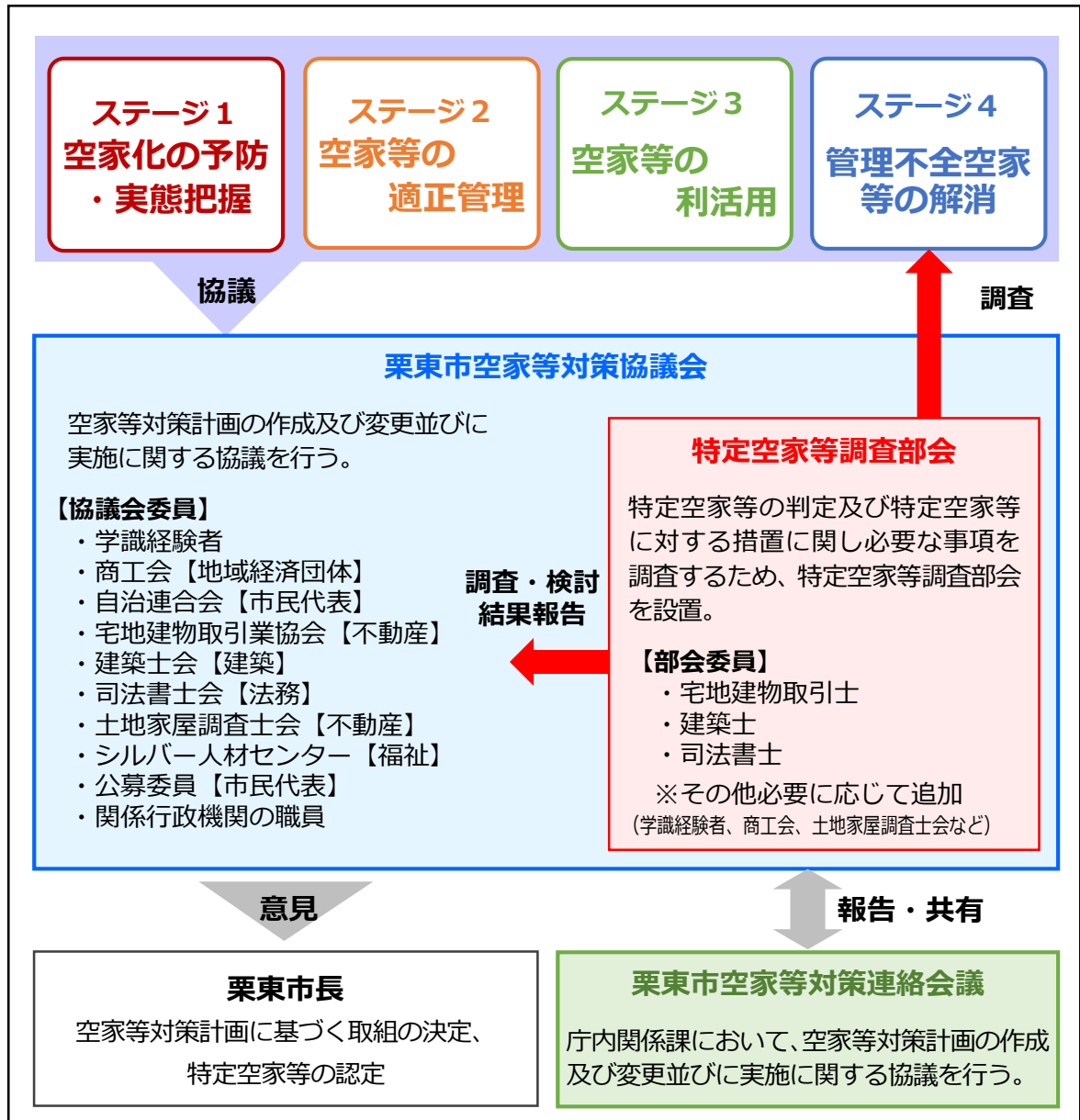
※参考（「栗東市空家等対策条例」第4～9条）

■所有者等の責務	・所有者等は、基本理念にのっとり、所有し、又は管理する空家等が周辺の生活環境及び地域社会に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において適切に維持管理しなければならない。 ・所有者等は、周辺環境及び地域社会に配慮し、空家等及び跡地の活用に努めるものとする。
■市の責務	・市は、基本理念にのっとり、空家等対策計画を策定し、これに基づき空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施しなければならない。 ・市は、空家等対策の推進に向け、関係者への参加及び協力を促進しなければならない。
■市民等の役割	・市民等は、基本理念にのっとり、空家等の活用に協力するとともに、空家等の発生の予防に努めるものとする。
■自治組織の役割	・自治組織は、基本理念にのっとり、空家等の状況及び所有者等に関する情報の把握に努めるものとする。 ・自治組織は、空家等の適正管理に関する助言及び相談に協力するよう努めるものとする。 ・自治組織は、地域の特性及び課題に応じて、空家等を地域資源として捉え、空家等及び跡地の活用に努めるものとする。
■市民活動団体等の役割	・市民活動団体等は、基本理念にのっとり、空家等を地域資源として捉え、空家等及び跡地の活用に努めるものとする。
■事業者の役割	・事業者は、基本理念にのっとり、地域の特性及び課題に応じて、空家等を地域資源として捉え、空家等及び跡地の活用及び流通の促進に努めるものとする。

2. 特定空家等に対する措置などの実施体制

【国指針6：特定空家等に対する措置】

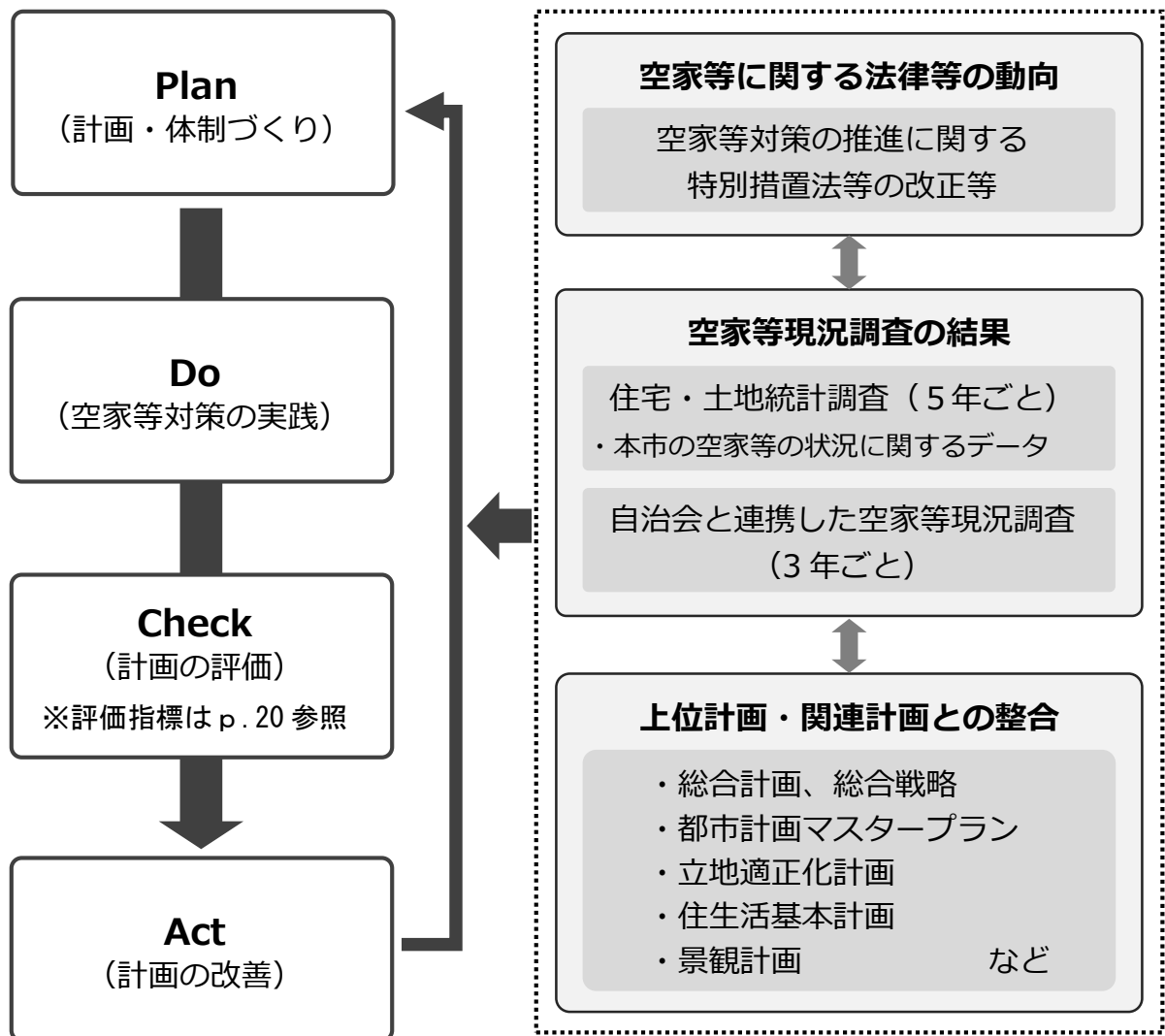
- ・ 特定空家等の判定及び特定空家等に対する措置に関しては、専門家による調査や、学識経験者や専門家を含む「特定空家等調査部会」を設置し、公正な審議・判断を行います。



3. 計画の進行管理【国指針9：その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項】

(1) 計画の進行管理

- ・本計画では、変化していく社会情勢や市内の現状を踏まえつつ、各対策の実現に向けて、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・情報共有はもちろんのこと、地域や関係団体等との連携をより一層深め、総合的な空家等対策を推進していくための体制づくりを確保していきます。



(2) 計画見直しの考え方

- ・全国的に所有者不明土地が増加傾向にあり、国においてその対策が検討されているなど、空家等対策を取り巻く社会情勢は今なお変化し続けています。
- ・また、本計画では、居住の用に供する建築物等及び跡地を対策の中心としていますが、空き工場などの事業用の建築物等や平面駐車場などの未利用地への対応についても、今後、検討していく必要性が高まるものと思われます。
- ・計画の見直しにおいては、各種対策の進捗状況を踏まえつつ、社会情勢や新たな法律等の制定の動向などを見据え、適切な見直しを行います。