

第二次 栗東市空家等対策計画 概要版

第1章 計画策定の趣旨

■背景

空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年6月に「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」（以下「空家法」という。）が公布され、空家等の活用拡大、管理の確保、特定空家の除却等の取り組むべき方向性が示されました。

■目的

空家法の改正及びこれまでの取組みを踏まえ、引き続き空家等対策を総合的かつ計画的に進め、市民等の安全で安心な生活環境の確保等を図るため、本計画を改定しました。

■計画期間

令和7年度～令和16年度 10年間

■計画の位置付け

空家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、上位計画や各種関連計画と整合・連動した実効性のある計画として位置付けます。

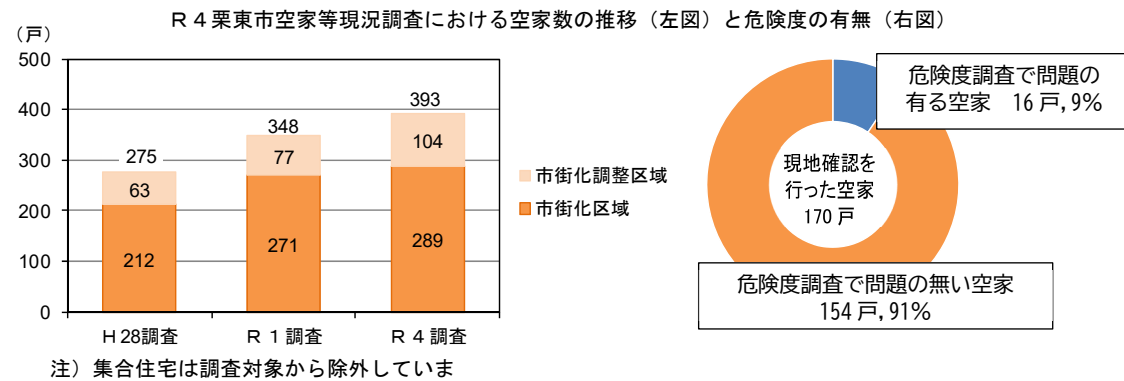
第2章 栗東市の現状と課題

■人口

人口・世帯数は増加傾向にあります。また、65歳以上の高齢者の割合は増加し続けており、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯も増加傾向にあります。

■空家等の状況

- ・令和5年の空家率は約7.2%で、県平均（12.3%）を下回り、県内市町の中では、草津市（6.7%）に次いで2番目の低さとなっています。（令和5年住宅・土地統計調査調べ）
- ・市の空家等現況調査によると、令和4年現在の空家数は393戸で増加傾向にあります。
- ・ほとんどの空家は、危険度において問題は見られません。



■空家等所有者等意向調査

新規空家等170戸のうち、空家等ではないことが判明した物件及び納税管理が不明又は不動産業者が納税管理者となっている物件を除く151戸を対象に、アンケート調査を実施しました。（回収率51.7%）

<回答結果>

- ・約6割が月に1回以上、空家等の維持・管理に訪れている。
- ・7割強が、空家等の利活用を予定又は利活用の意向を有している。
- ・利活用の方針は、「決まっていない」、「家族・親族用の住宅」、「賃貸用・売却用の住宅」等。
- ・利活用が難しい理由は、「共有者が複数いる」、「家財等が残っている」、「他人に貸したくない」

■本市のこれまでの取組み

前回の計画策定以降、次のような様々な取組みを展開し、空家化の予防や適正管理、有効利用に努めてきました。

(1) 空家化の予防・実態把握について

- ・空家等現況調査の実施
- ・空家に関する情報提供
- ・空き家情報冊子の作成・配布
- ・個別相談会、出前トーク等の実施 等

(2) 空家等の適正管理について

- ・空家情報のデータベース化
- ・不適切管理者への通知書の送付
- ・啓発用リーフレットの配布 等

(3) 空家等の利活用について

- ・意向調査の実施
- ・「りっとう空き家バンク」の開設・運営
- ・空家等の取得に係る経済的支援
- ・空家等の利活用の検討 等

(4) 管理が不適切な空家等の解消について

- ・「特定空家等認定マニュアル」の策定・運用
- ・特定空家等調査部会による特定空家等の認定
- ・解体を進める際の参考情報の提供

(5) 対策の推進体制について

- ・空家等対策協議会の設置・協議
- ・NPO法人との連携
- ・各種団体、民間事業者との連携協定の締結

■空家等対策の課題

本市では、現時点で空家等に関する顕著な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ます。

課題1	将来的な空家等の増加への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・市民への空家等に対する問題意識の醸成 ・高齢者世帯等に対する事前準備の啓発 ・空家等になる前に相談できる体制や相談機会の充実 等
課題2	住宅の老朽化への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な住宅の維持管理の必要性についての意識啓発 ・住宅のリフォーム、耐震改修等の各種助成制度の周知と活用促進 等
課題3	空家等の利活用の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の利活用の検討 ・「りっとう空き家バンク」の周知と登録促進 等
課題4	地域の状況に応じた空家等対策	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の実情に応じた空家等対策の推進 ・市街化調整区域に存在する空家等の対応の検討 等
課題5	管理が不適切な空家等への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等を放置しておくことによるデメリット等に関する早い段階からの意識啓発 ・空家関連の民間事業者の紹介や代行サービス等の情報提供、維持管理に係る相談体制の充実
課題6	多様な主体との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・庁内関係課、地域、専門家、NPO法人、関係団体等多様な主体との連携強化

第3章 基本方針と目標

■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 空家相談等からモデルとなる事例を積み重ね、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

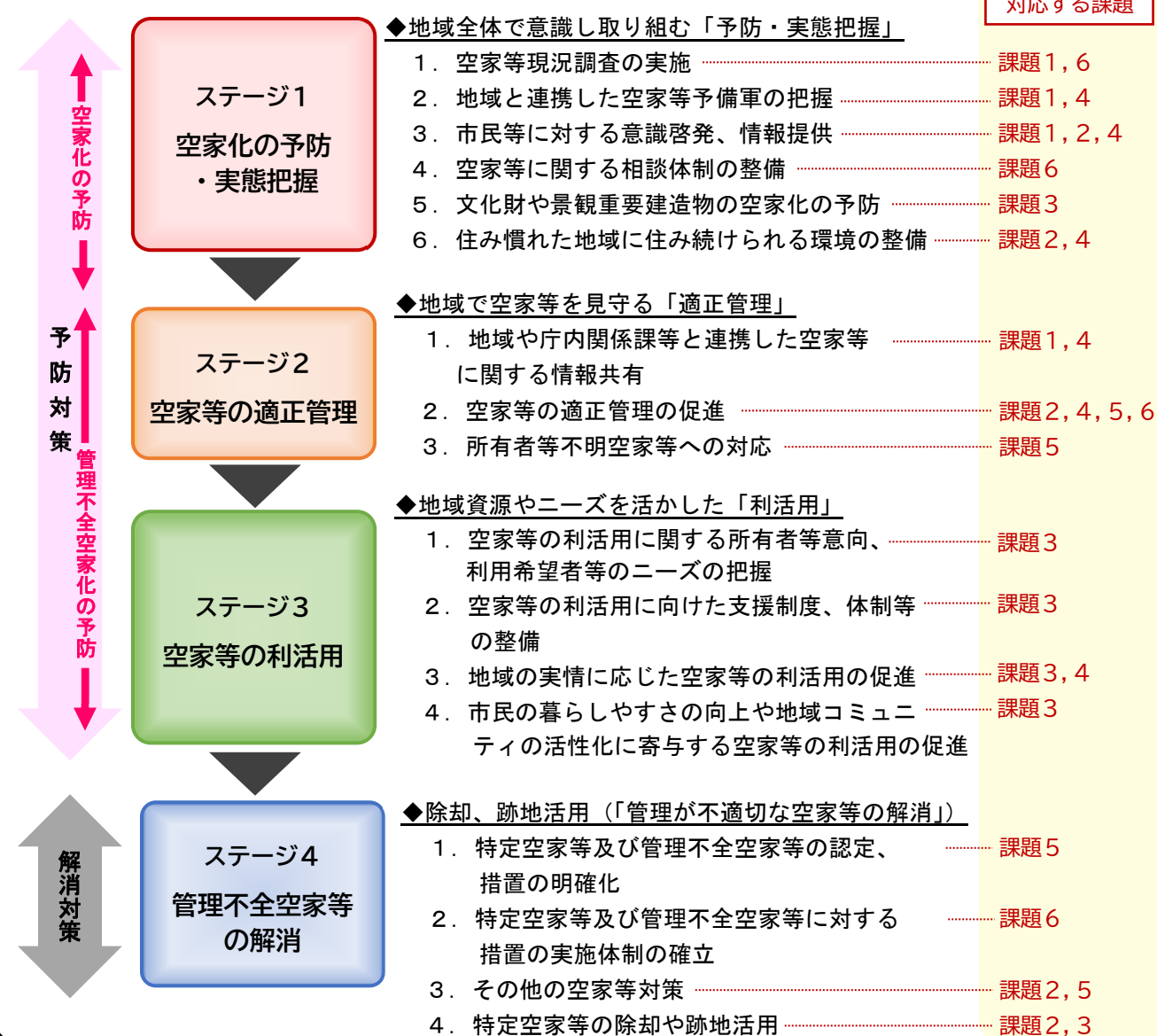
■空家等対策の目標

指標	現況	目標値
戸建て空家数 (空家等現況調査)	403戸 (令和4年度)	600戸以下 (令和16年度)
空き家バンク登録数	13件 (令和元～6年度累計)	40件以上 (令和16年度までの累計)
空き家バンク登録物件の利活用件数	5件 (令和元～6年度累計)	20件以上 (令和16年度までの累計)
管理が不適切な空家数*	16件 (令和6年度11月現在)	16件(現状維持) (令和16年度)

※管理が不適切な空家数＝特定空家等の数＋管理不全空家等の数＋適正管理の通知を要する空家数

第4章 空家等対策の施策・具体的な対策

第3章で定めた4つの基本方針に基づくとともに、定めた目標値の達成に向けて、以下の空家等対策に取り組めます。



第5章 重点プロジェクト

■「りっとう空き家バンク」の活用及び空家相談の充実

- ・「全国版空き家バンク」と連動し、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。
- ・様々な機会を活用して空き家バンクへの登録を呼び掛けていきます。
- ・各関係団体や民間事業者等と連携し、市民や空家等所有者への相談体制を充実します。

■特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

- ・本市における空家法に基づく特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の流れは、右図のとおりです。
- ・専門家による調査や学識経験者、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。

※管理不全空家等
適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある状態にあると認められる空家等

※特定空家等
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や衛生上有害となるおそれがある状態にあると認められる空家等

第6章 対策の推進体制

■対策の推進体制・基本的な考え方

市民、自治組織、市民活動団体等、事業者、行政等がそれぞれの責務や役割を果たしながら、連携・協働して総合的に対策に取り組んでいきます。

■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。

