

**第二次
栗東市空家等対策計画**

令和7年3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	1
2. 計画期間	1
3. 計画の位置付け	2
第2章 栗東市の現状と課題	3
1. 本市の現状	3
2. 本市における空家等の状況	8
3. 空家等所有者等意向調査	16
4. 本市のこれまでの取組み	21
5. 本市の空家等に関する現状・課題	25
第3章 基本方針と目標	28
1. 前提条件	28
2. 空家等対策に向けた基本方針	29
第4章 空家等対策の施策・具体的な対策	33
ステージ1 空家化の予防・実態把握	33
ステージ2 空家等の適正管理	37
ステージ3 空家等の利活用	39
ステージ4 管理不全空家等の解消	42
第5章 重点プロジェクト	44
1. りっとう空き家バンクの活用及び空き家相談の充実	44
2. 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置	45
第6章 対策の推進体制	47
1. 対策の推進体制	47
2. 特定空家等に対する措置等の実施体制	48
3. 計画の進行管理	49

第1章 計画策定の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

近年、全国的な人口減少や少子高齢化、核家族化等に伴い、空家等が年々増加しています。一部の空家等は、適切な管理がなされず、防災・防犯、公衆衛生、景観等多岐にわたる問題を生じさせ、周辺環境に悪影響を及ぼすなど、社会問題の一つとなっています。

栗東市（以下「本市」という。）においても、約400戸の空家が存在しており（令和4年度空家等現況調査）、今後も人口減少に伴う住宅の余剰や高齢化の進展等により空家等の増加が予想されます。

こうした空家等の問題に対処すべく、国は、平成27年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）を施行し、さらに「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「基本的指針」という。）」（令和3年6月改正）、「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（以下「ガイドライン」という。）」（令和3年6月改正）を定め、本格的な空家等の対策に取り組んでいます。

また、現在も空家等が増加を続けていることから、空家等の適切な管理の確保やその活用拡大に向けて、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（令和5年法律第50号）」が公布されました。改正点については、空家等の活用拡大、管理の確保、特定空家の除却等が示されました。

本市においても、空家法を補充するとともに、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することにより、市民等の安全で安心な生活環境の確保及び魅力ある地域社会の実現並びに地域の良好な景観の保全を目的に、空家等の適切な管理について定めた「栗東市空家等対策条例」を平成30年10月2日に施行しました。

また同じく、平成30年10月に「栗東市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定し、空家等の発生予防をはじめ、利活用や適正管理等に関する各種施策を推進してきました。

今般、本計画が7年間の計画期間を終了するにあたり、引き続き、空家等対策を総合的かつ計画的に進め、対策を強化する必要があるため、これまでの取組みを検証しつつ、法改正を含めた社会的情勢の変化に対応するため、「第二次栗東市空家等対策計画」を策定するものです。

2. 計画期間

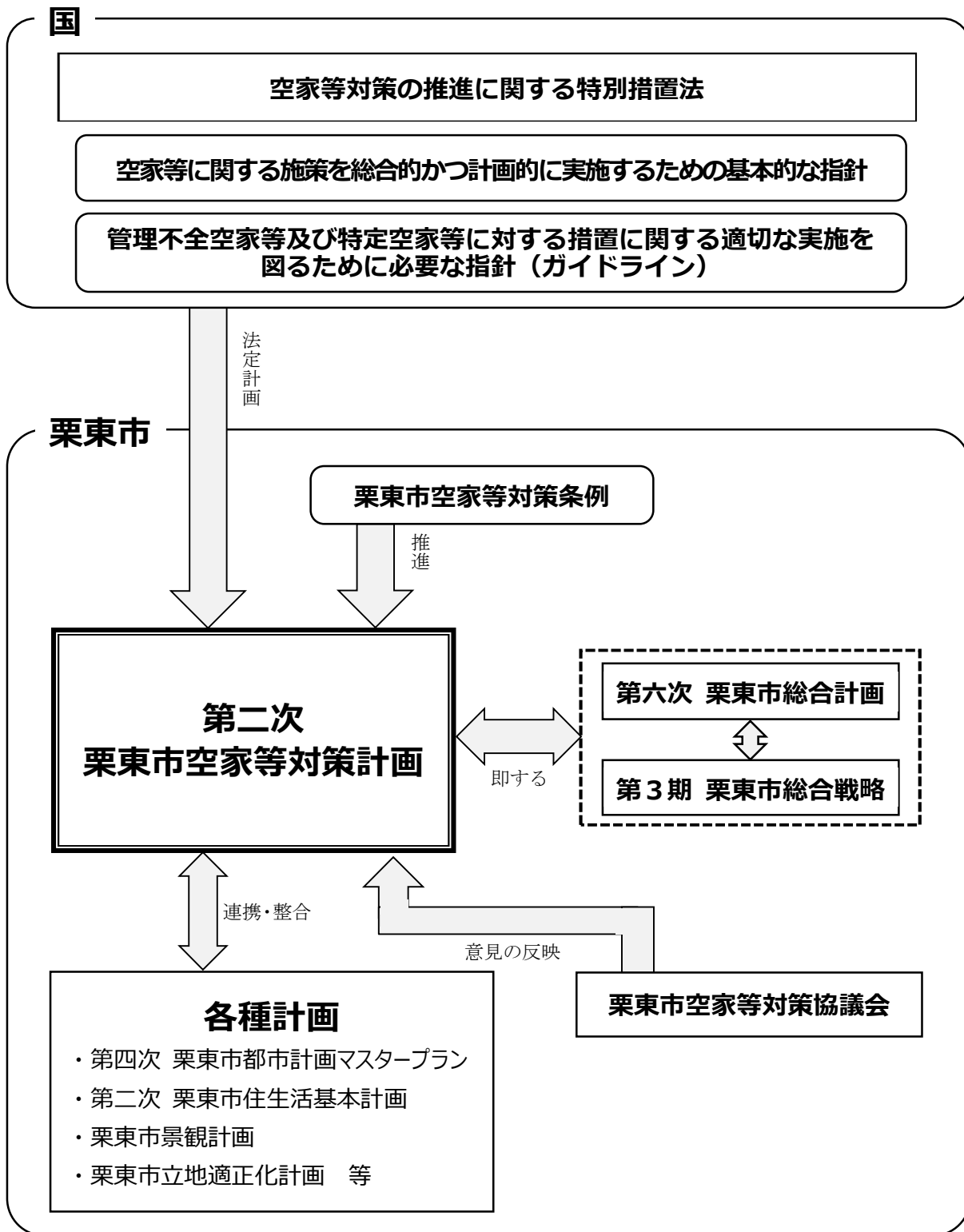
本計画の計画期間は、令和7年度から令和16年度までの10年間とします。

ただし、計画期間中であっても、今後の計画の進捗状況や社会経済情勢、国の空家政策の動向、本市の空家等の状況を踏まえ、必要に応じて適宜、見直しを行います。

3. 計画の位置付け

本計画は、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す。

また、「第3期栗東市総合戦略」に掲げるように、子育て世代のニーズに合った住宅施策など、上位計画や各種関連計画と整合性を図るとともに、栗東市空家等対策協議会での協議内容を反映し、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

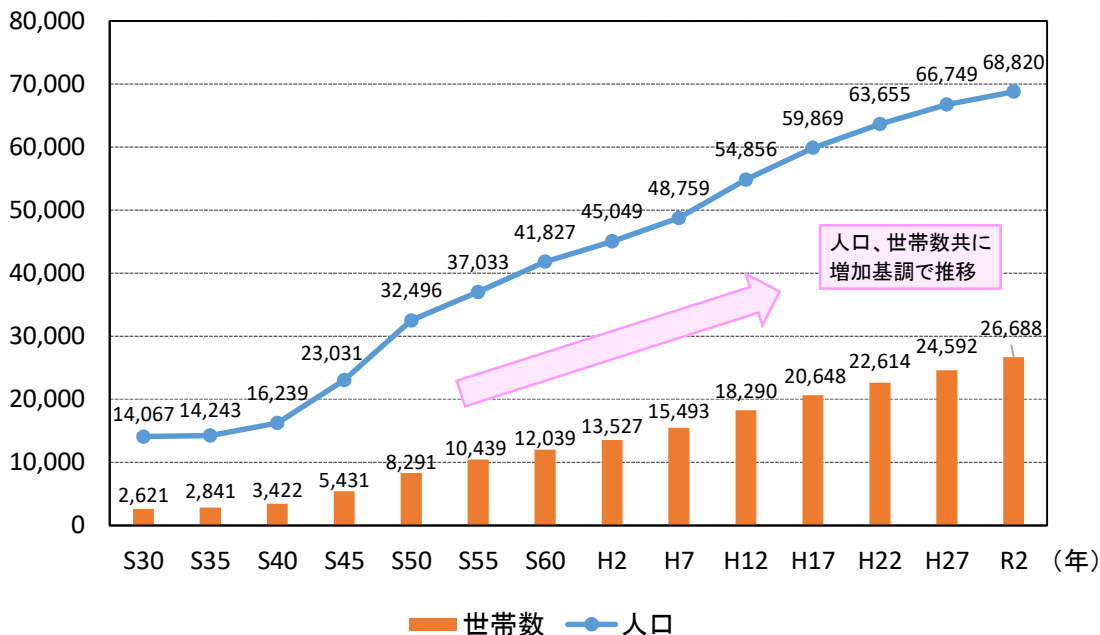
1. 本市の現状

(1) 人口・世帯数等の現状

①人口・世帯数

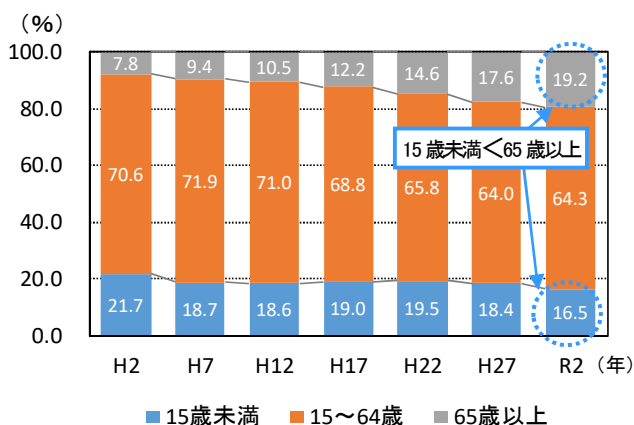
- ・本市の人口・世帯数は、昭和40年代に大きく増加し、その後も増加傾向にあります。令和2年の国勢調査によると人口は68,820人、世帯数は26,688世帯となっています。

(人、世帯)



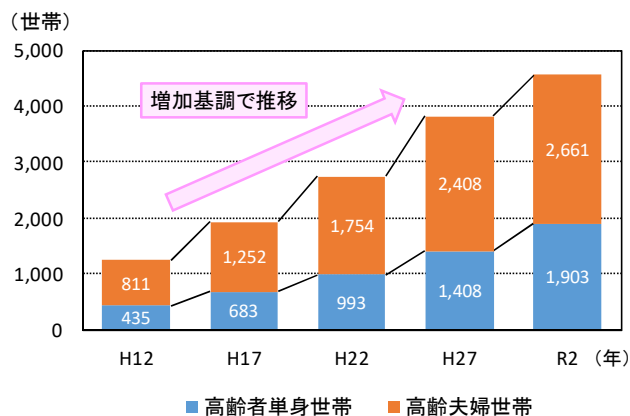
②年齢階層別人口

- ・65歳以上の高齢者の割合は増加し続けており、令和2年には65歳以上人口が15歳未満人口を上回り、高齢化率は19.2%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、令和2年時点では高齢単身世帯1,903世帯、高齢夫婦世帯2,661世帯で、合計4,564世帯となっており、過去20年間で4倍近く増加しています。



■年齢階層別人口構成比の推移

(資料：国勢調査)



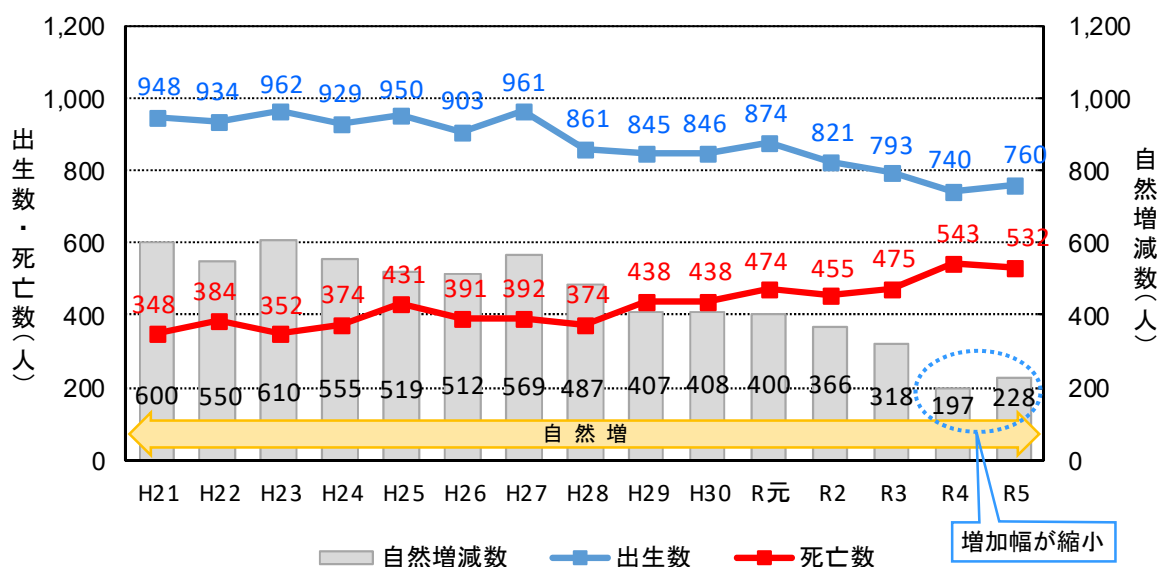
■高齢単身世帯、高齢夫婦世帯の推移

(資料：国勢調査)

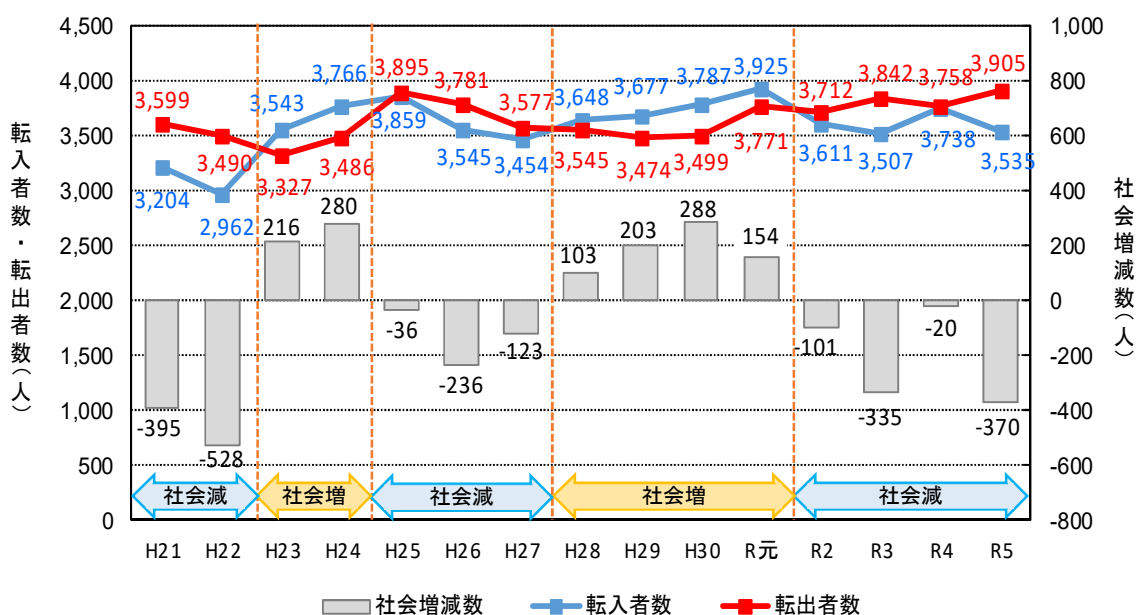
(2) 人口動態

① 自然増減・社会増減

- ・本市では、長く自然増で推移してきましたが、近年は、出生数の減少及び死亡数の増加によって、増加幅が縮小傾向にあります。
- ・近年の人口の転出入の動向を見ると、平成28年以降、社会増で推移してきましたが、令和2年に社会減に転じ、以降社会減が続いています。
- ・今後、自然増の減少と社会減が続くことで、総人口は減少傾向に移行していくことが想定されます。



■ 人口の自然増減 (資料：住民基本台帳)



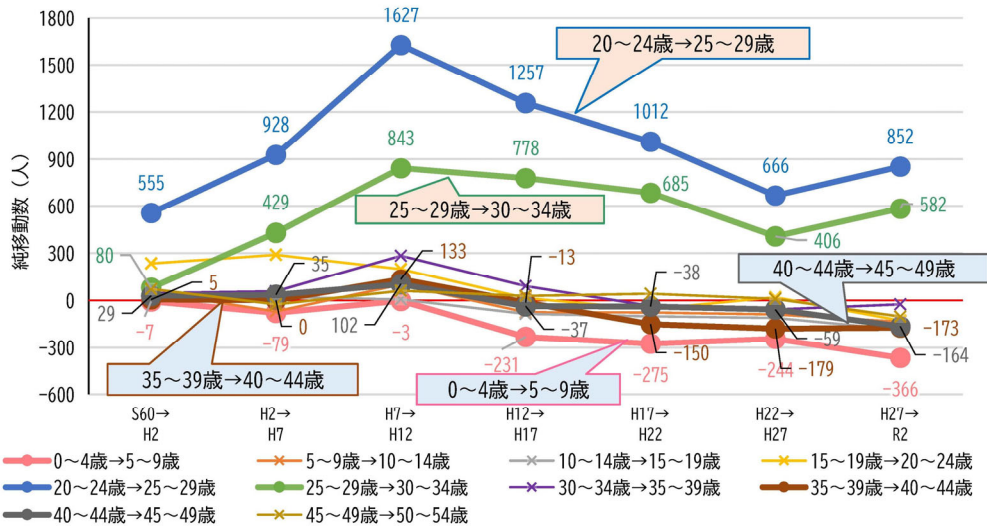
■ 人口の社会増減 (資料：住民基本台帳)

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34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。
- ・しかし、20代の流入人口は、20年前と比べて半数近く減少しています。
- ・35歳から44歳までの流出及びそれに伴う0歳から10代にかけての流出が続いており、特に近年流出数が増加しており、ファミリー層の流出が顕著となっています。

※国勢調査を元に作成／移動率は社人研による仮定値（平成5（1993）年～令和5（2023）年）を利用

純移動数・男女	S60(1985)→ H2(1990)	H2(1990)→ H7(1995)	H7(1995)→ H12(2000)	H12(2000)→ H17(2005)	H17(2005)→ H22(2010)	H22(2010)→ H27(2015)	H27(2015)→ R2(2020)
全年齢層合計	1217	1644	3333	1913	922	187	2
0～4歳→5～9歳	-7	-79	-3	-231	-275	-244	-366
5～9歳→10～14歳	51	-70	100	-76	-77	-89	-135
10～14歳→15～19歳	28	22	6	-85	-101	-110	-186
15～19歳→20～24歳	234	289	199	14	-56	19	-128
20～24歳→25～29歳	555	928	1627	1257	1012	666	852
25～29歳→30～34歳	80	429	843	778	685	406	582
30～34歳→35～39歳	45	58	283	89	-35	-58	-25
35～39歳→40～44歳	5	0	133	-13	-150	-179	-173
40～44歳→45～49歳	29	35	102	-37	-38	-59	-164
45～49歳→50～54歳	72	-26	62	29	42	9	-102
50～54歳→55～59歳	55	16	9	65	-57	-55	-101
55～59歳→60～64歳	40	-40	-57	48	-65	-69	-62
60～64歳→65～69歳	-6	-15	0	40	-30	-46	-27
65～69歳→70～74歳	25	17	3	10	-26	-42	-24
70～74歳→75～79歳	-11	10	-1	-13	6	-13	-6
75～79歳→80～84歳	22	28	10	13	41	18	14
80～84歳→85～89歳	-1	32	11	20	14	1	21
85～89歳→90歳～	2	10	6	3	33	32	33

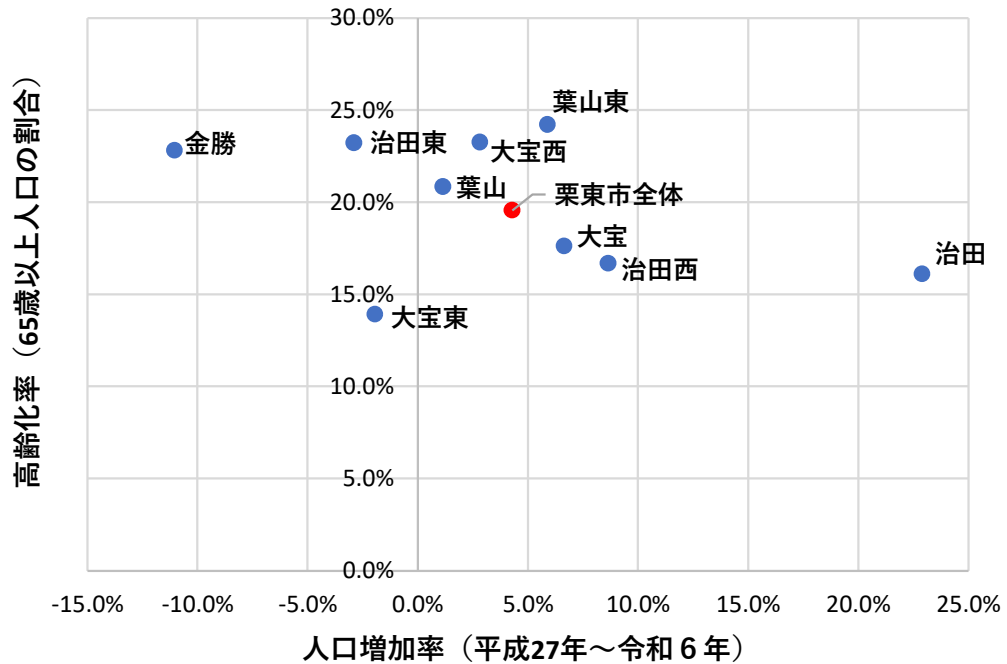


■年齢階級別の人口移動状況

(抜粋：栗東市デジタル田園都市総合戦略（第3期栗東市総合戦略）)

③学区別の人口増加率と高齢化率

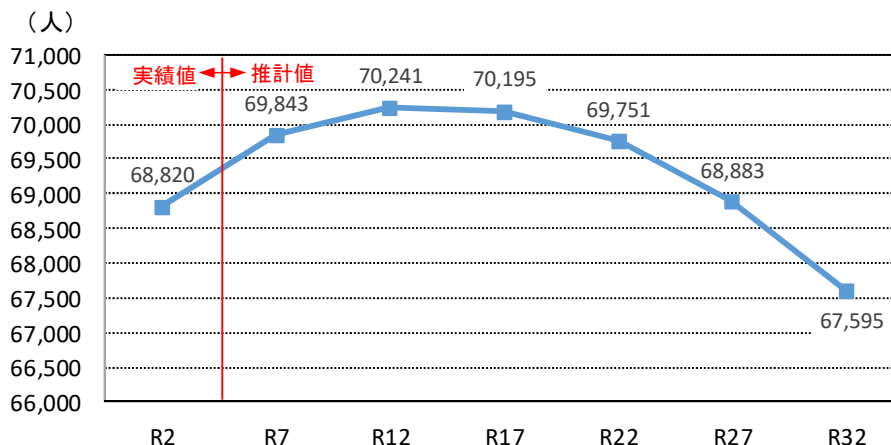
- ・学区別の平成27～令和6年の人口増加率を見ると、治田学区が22.9%と最も人口が増加している一方で、金勝学区、治田東学区、大宝東学区では人口が減少しており、中でも金勝学区では10%以上の減少となっています。
- ・学区別の高齢化率を見ると、葉山東学区が24.2%、大宝西学区が23.3%、治田東学区が23.2%、金勝学区が22.8%、葉山学区が20.9%となっており、高齢化が進行している学区であることがわかります。



■学区別の人口増加率と高齢化率 (資料：住民基本台帳)

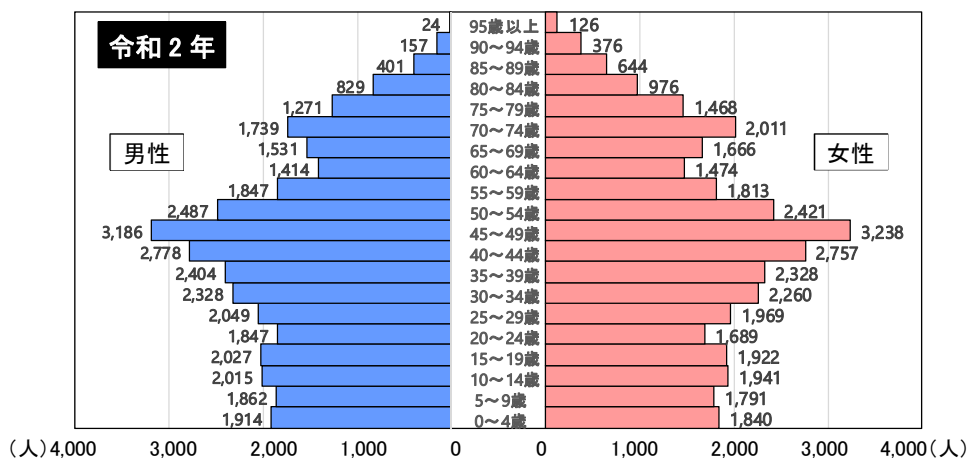
④将来人口推計（社人研推計結果）

- ・本市の人口は、令和12年の70,241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。
- ・令和2年における人口構成は、45～49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の人口構成となっています。
- ・30年後の令和32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ことが想定されます。

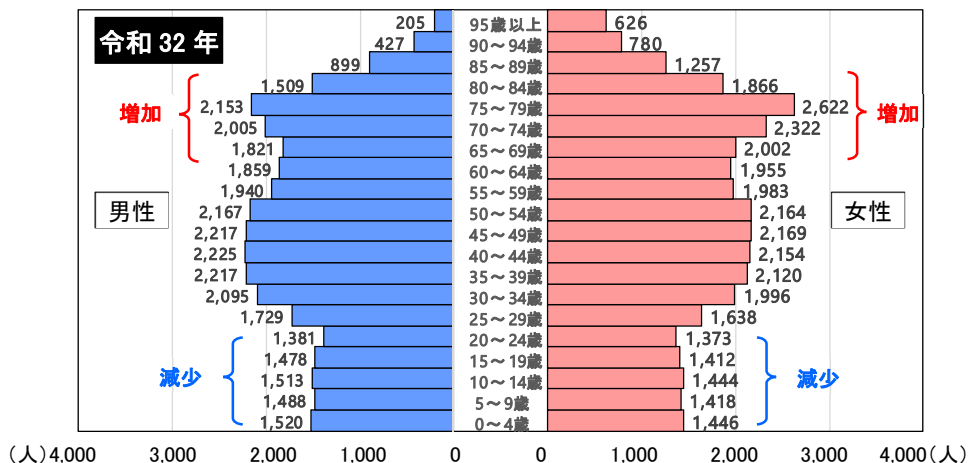


	R2年	R7年	R12年	R17年	R22年	R27年	R32年
総人口(人)	68,820	69,843	70,241	70,195	69,751	68,883	67,595

■人口の将来推計（資料：国立社会保障・人口問題研究所）



(人)4,000 3,000 2,000 1,000 0 0 1,000 2,000 3,000 4,000(人)



(人)4,000 3,000 2,000 1,000 0 0 1,000 2,000 3,000 4,000(人)

■5歳階級別人口構成の推移（資料：国立社会保障・人口問題研究所）

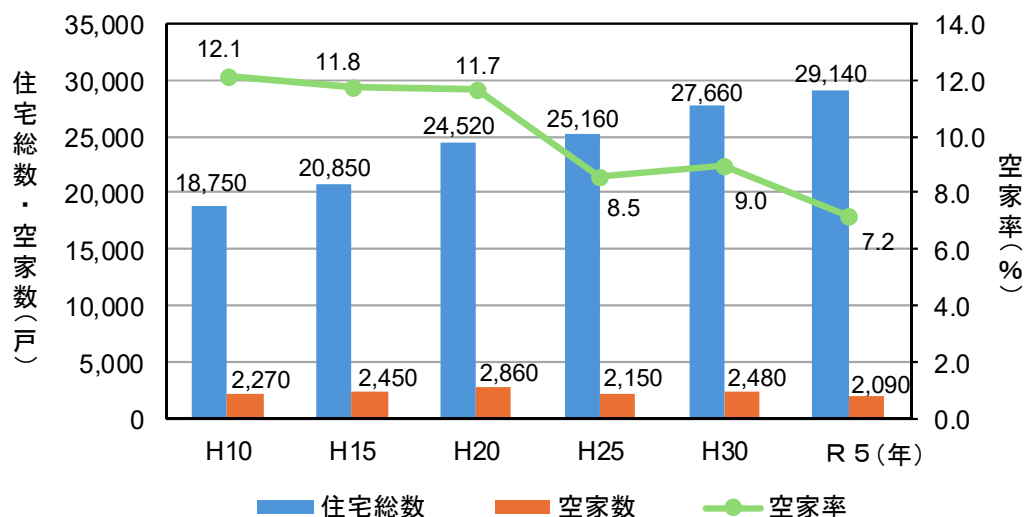
2. 本市における空家等の状況

(1) 住宅・土地統計調査にみる空家等の状況

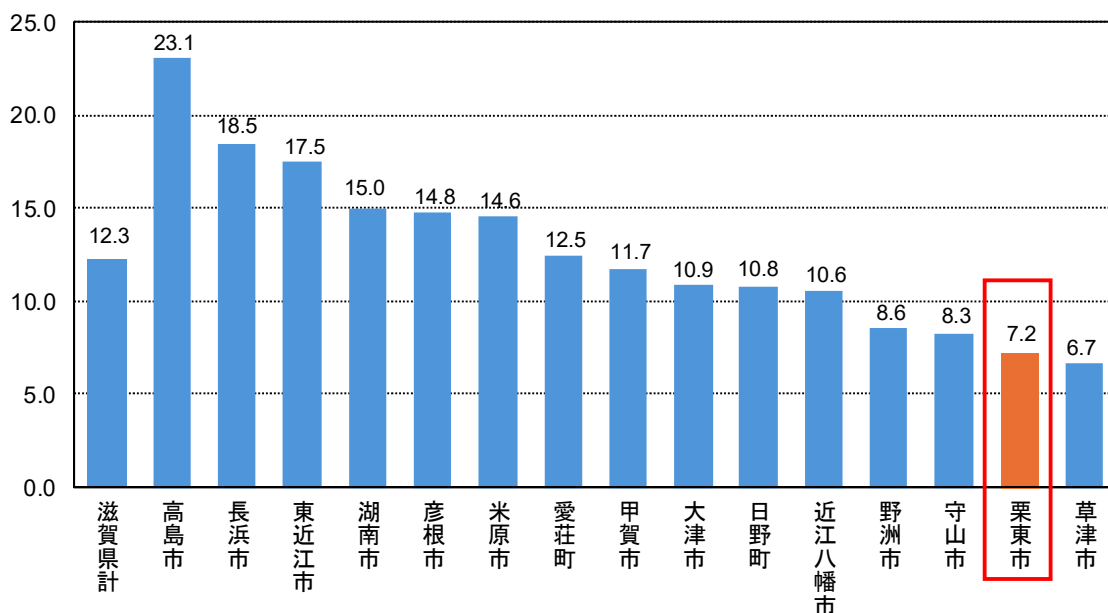
※「住宅・土地統計調査」は悉皆（全数）調査ではなく、抽出調査であることから、数値は調査対象となった住宅に対する数値です。

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、令和5年における住宅総数は29,140戸で、平成30年と比較して1,480戸増加しています。
- ・空家数は、平成10年から平成20年にかけて漸増傾向にありましたが、それ以降は増減しつつ推移し、令和5年現在の空家数は2,090戸となっています。
- ・令和5年の空家率は約7.2%で、県内市町の中では、草津市に次いで2番目の低さとなっています。



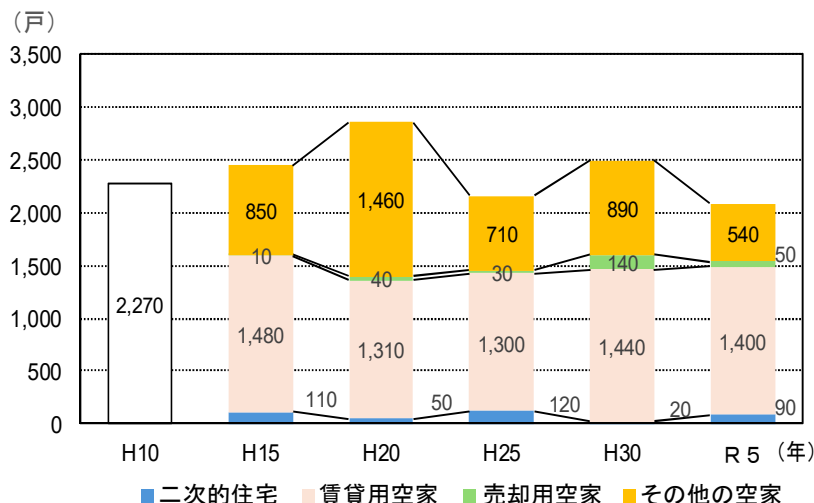
■栗東市の住宅総数、空家数、空家率の推移（資料：令和5年住宅・土地統計調査）



■滋賀県内の市町の空家率（資料：令和5年住宅・土地統計調査）

②空家の種別推移

- ・空家の種別では、賃貸用住宅、売却用住宅、その他の空家が減少する一方で、二次的住宅が増加しています。
- ・空家数の減少については、特に「その他の空家」が平成30年に比べ350戸減少したことによる影響が大きくなっています。

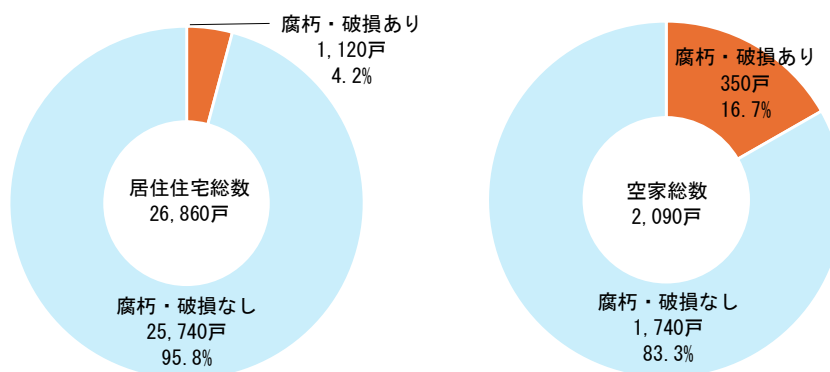


空家	二次的住宅	別荘やたまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用空家	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
	売却用空家	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
	その他の空家	上記以外の方が住んでいない住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅

■ 空家種別の推移 (資料: 住宅・土地統計調査)

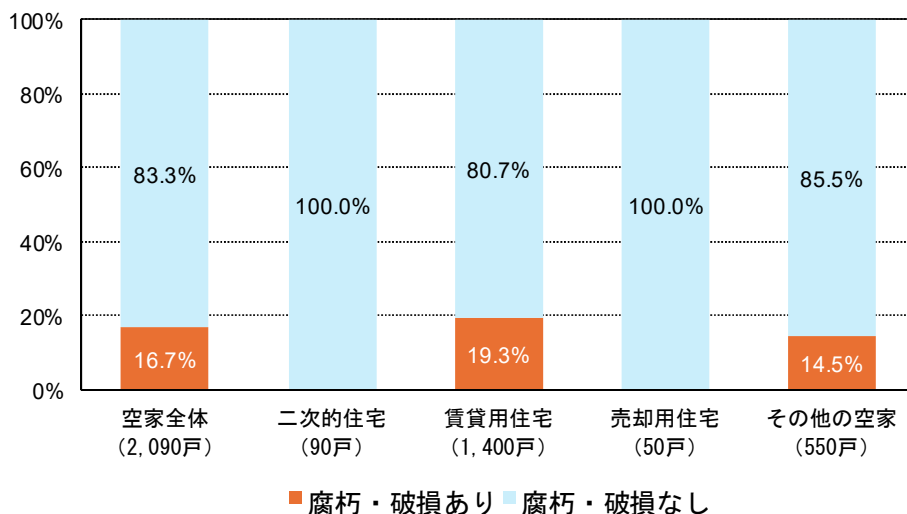
③住宅の腐朽・破損の有無

- ・令和5年度における居住住宅総数 26,860 戸のうち、「腐朽・破損あり」の住宅は 1,120 戸で、住宅総数に占める割合は 4.2%となっています。
- ・一方、空家総数 2,090 戸のうち、「腐朽・破損あり」の住宅は 350 戸で、空家総数に占める割合は 16.7%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。



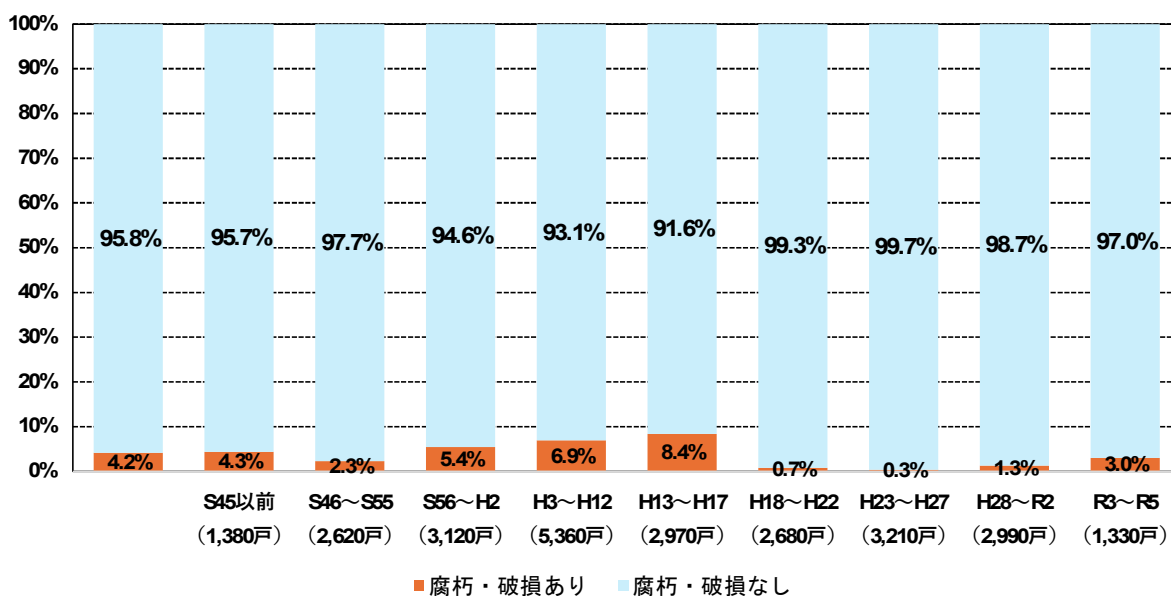
■ 「腐朽・破損あり」住宅 (資料: 令和5年住宅・土地統計調査)

- ・「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、売却用住宅ではみられませんが、賃貸用住宅で 19.3%、その他の空家では 14.5%を占めています。



■空家の種別腐朽・破損の有無 (資料：令和5年住宅・土地統計調査)

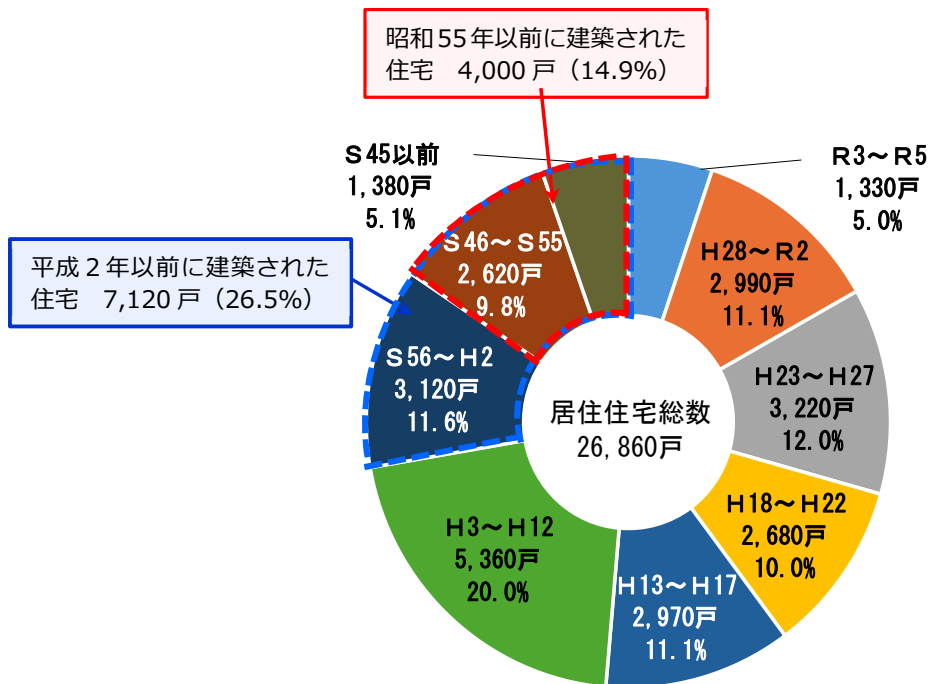
- ・居住住宅について、「腐朽・破損あり」の住宅の割合を建築時期別に見ると、平成13年～17年において8.4%と最も高くなっています。
- ・昭和45年以前に建築された住宅（築50年以上）では、約4%が「腐朽・破損あり」の住宅となっています。



■建築時期別腐朽・破損の有無 (資料：令和5年住宅・土地統計調査)

④建築時期別住宅の状況

- ・ 建築時期別住宅数を見ると、昭和 55 年以前に建築された住宅は 4,000 戸、14.9%を占めています。これらの住宅は、昭和 56 年 6 月の新耐震基準施行前に建築されていることから、十分な耐震性が確保されていない可能性があります。
- ・ また、建築年数が 30 年を超える平成 2 年以前に建築された住宅は、全体の 1/4 程度を占める（滅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（資料：令和 5 年住宅・土地統計調査）

※総数には、建築の時期「不詳」を含む。

栗東市空家等現況調査と住宅・土地統計調査の相違点

栗東市空家等現況調査の「空家等」

◆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。

（「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 2 条第 1 項より）

なお、長屋や共同住宅は、“全ての住戸が使用されていない”もののみを空家とする。

住宅・土地統計調査の「空家」

◆一戸建の住宅や、アパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる住宅において、普段人が居住していない住宅をいう。

なお、長屋や共同住宅は住戸ごとに空家数をカウントする。

(2) 空家等現況調査にみる空家等の状況

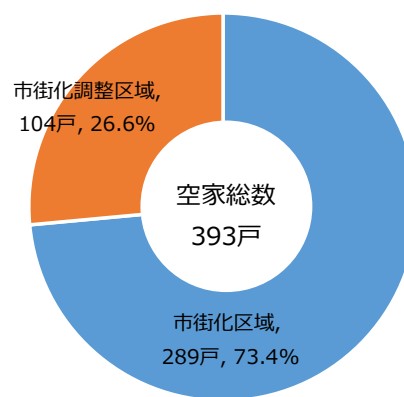
令和4年度調査は、前回調査後3年が経過することから、改めて空家等現況調査を実施するとともに、空家等の現状と課題を明らかにするため、空家等所有者等への意向調査等を実施しました。

まず、前回調査で空家等と判定した348戸について、令和4年9月に自治会等に対し、現況調査を依頼した結果、新たに判明した空家等が164戸、解消された空家等が116戸あり、これに市で把握していた空家等7戸を合わせ、自治会等の現況調査における空家等総数を403戸としました。その後、新たに9戸が解体等により解消されたほか、1戸を2戸と重複計上していた物件があったため、計10戸を差し引き、令和4年度現況調査における空家等総数を393戸と確定しました。また、この調査で新たに空家等と判明した170戸（164戸＋7戸－1戸）について、令和4年11月から12月にかけて現地調査を実施し、学区別分布状況や危険度の有無等を把握しました。

なお、令和5年住宅・土地統計調査では、その他の空家は540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、集合住宅は対象から除外しています。

① 区域区分別状況

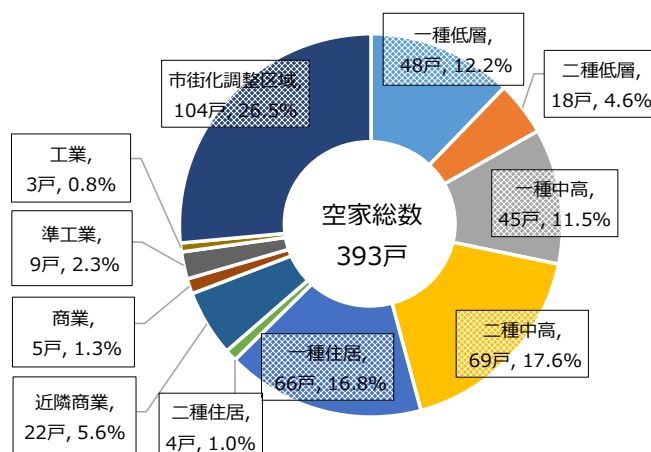
- ・ 区域区分別に見ると、市街化区域内 289 戸（73.4%）、市街化調整区域内 104 戸（26.6%）となっています。



■ 区域区分別空家数

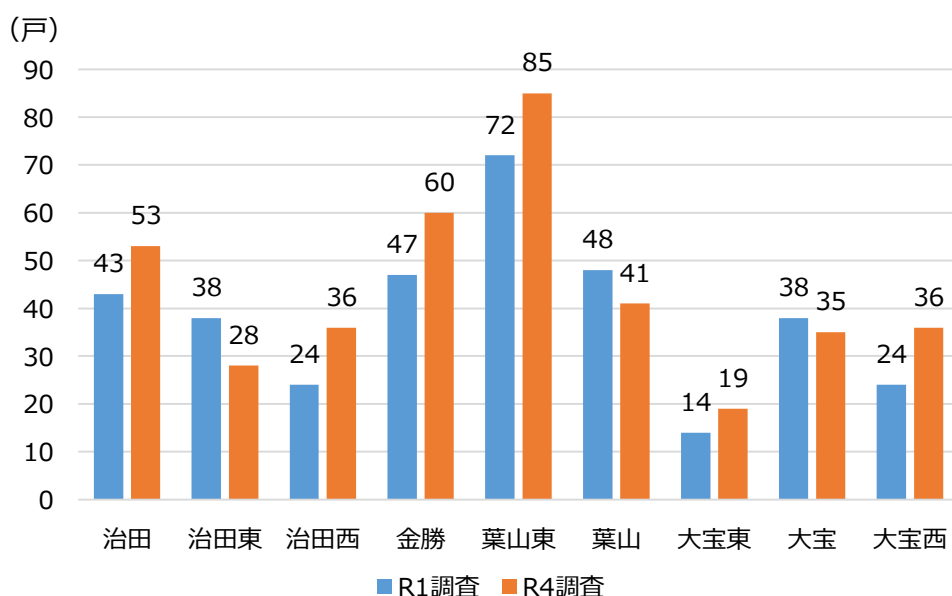
② 用途地域別状況

- ・ 用途地域別に見ると、第二種中高層住居専用地域が69戸（17.6%）と最も多く、次いで、第一種住居地域の66戸（16.8%）となっており、住居系用途が約64%、商業系用途が約7.0%、工業系用途が約3.0%を占めています。



③学区別状況

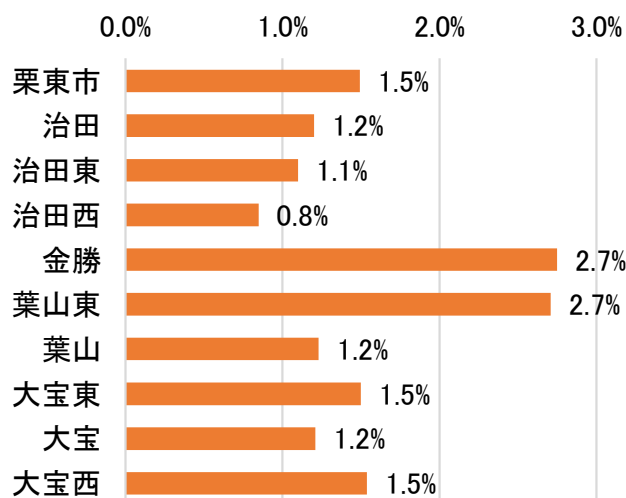
- ・学区別の空家数を見ると、空家数が最も多いのは葉山東学区の 85 戸で、次いで、金勝学区の 60 戸、治田学区の 53 戸と続いています。
- ・前回調査と比べて、空家数が減少しているのは 3 地区のみで、残りの 6 地区は 5 戸から 13 戸程度増加しています。
- ・空家数を世帯数（集合住宅を除く。）で除した空家率について見ると、金勝学区と葉山東学区が 2.7%と最も高く、次いで大宝東学区と大宝西学区の 1.5%となっており、その他の学区は、栗東市平均（1.5%）より低くなっています。
- ・葉山東学区は、人口・世帯数が大きく増加した昭和 40 年代に開発された団地を擁する学区です。



■学区別空家数

表 学区別空家数及び空家率

学区名	空家数	世帯数※	空家率
栗東市	393	26,361	1.5%
治田	53	4,413	1.2%
治田東	28	2,550	1.1%
治田西	36	4,246	0.8%
金勝	60	2,184	2.7%
葉山東	85	3,138	2.7%
葉山	41	3,330	1.2%
大宝東	19	1,268	1.5%
大宝	35	2,892	1.2%
大宝西	36	2,340	1.5%

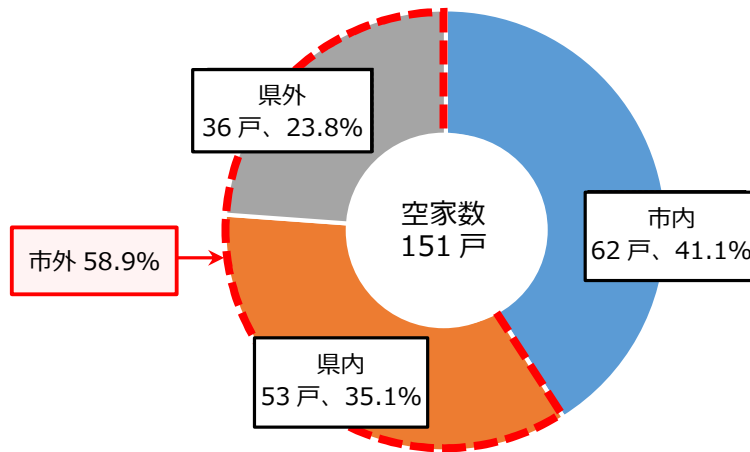


■学区別空家率

※栗東市人口データより
集合住宅（分譲マンション）、トレセンを除く。
令和 5 年 3 月 1 日現在の世帯数

④所有者又は納税管理者の所在地

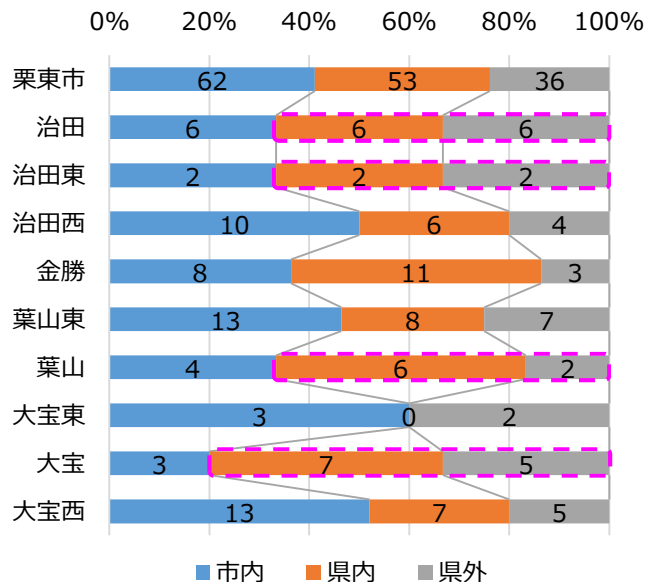
- ・現地調査を実施した新規空家等 170 戸のうち、調査後に解消される等、空家等でないことが判明した物件及び納税管理者が不明又は不動産業者が納税管理者となっている物件を除く 151 戸を対象に、空家所有者又は納税管理者の所在地を調査すると、栗東市内が 62 戸 (41.1%)、県内が 53 戸 (35.1%)、県外が 36 戸 (23.8%) となっており、栗東市外が 58.9% と約 6 割を占めています。
- ・学区別の空家所有者又は納税管理者の所在地を見ると、大宝学区、治田学区、治田東学区、葉山学区において市外の割合が高くなっています。



■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

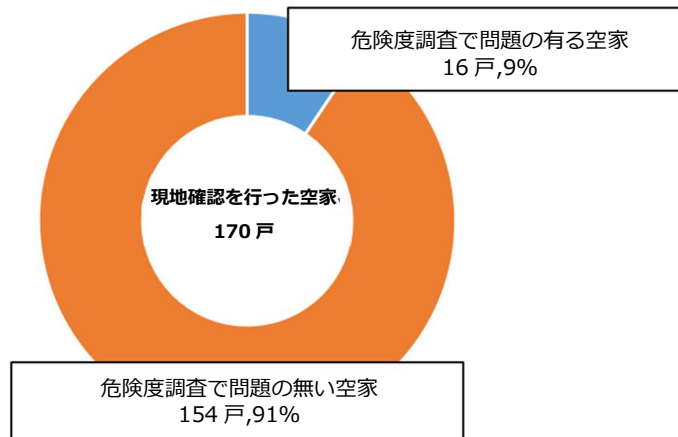
学区名	市内	県内	県外	計
栗東市	62	53	36	151
治田	6	6	6	18
治田東	2	2	2	6
治田西	10	6	4	20
金勝	8	11	3	22
葉山東	13	8	7	28
葉山	4	6	2	12
大宝東	3	0	2	5
大宝	3	7	5	15
大宝西	13	7	5	25



■学区別空家所有者又は納税管理者の所在地

⑤危険度調査の結果

- ・新規空家等 170 戸について、危険度調査を実施した結果、「問題の有る空家」が 16 戸（9%）、「問題の無い空家」が 154 戸（91%）で、ほとんどの空家は、危険度において問題がないことが判明しています。
- ・問題の有る空家の内訳を見ると、「外壁の一部に破損、崩れが見られる」が 11 戸と最も多く、次いで「屋根の瓦やトタン板等に剥がれが見られる」5 戸、「窓台、物干し、バルコニーに崩れが見られる」、「塀が道路側に傾いている」、「建物が明らかに傾いている」がそれぞれ 1 戸となっています。
- ・問題のある空家を学区別に見ると、葉山東学区が 4 戸、治田西、金勝、大宝、大宝西の各学区がそれぞれ 3 戸となっています。

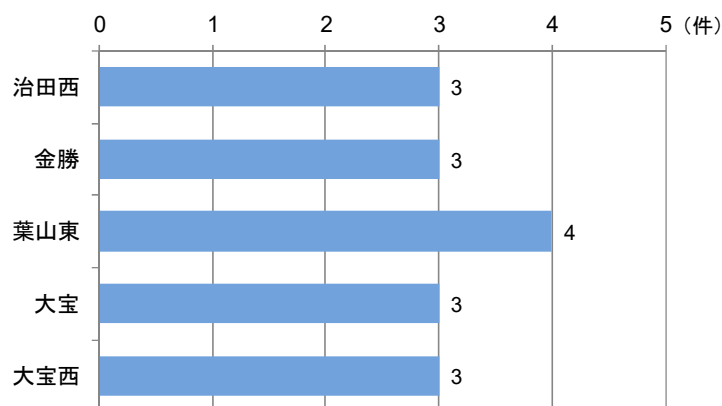


■危険度の有無

表 危険度調査の結果

危険度の状況	戸数	比率
危険度調査で問題のある空家	16	100%
1. 外壁の一部に破損、崩れが見られる	11	69%
2. 屋根の瓦やトタン板等に剥がれが見られる	5	31%
3. 窓台、物干し、バルコニーに崩れが見られる	1	6%
4. 塀が道路側に傾いている	1	6%
5. 建物が明らかに傾いている	1	6%

※複数の項目に該当する空家があります。



■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

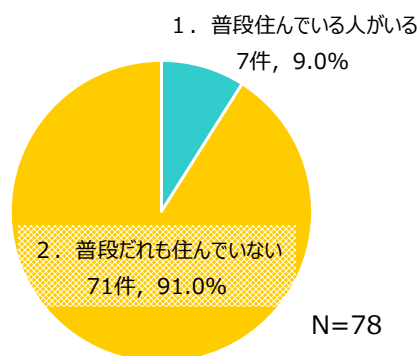
- ・新規空家等 170 戸のうち、空家等ではないことが判明した物件及び納税管理者が不明又は不動産業者が納税管理者となっている物件を除く 151 戸を対象に、所有者又は納税管理者に対して、郵送によるアンケート調査を実施しました。
- ・その結果、78 件の回答（回収率 51.7%）がありました。送付先別の回収状況では、栗東市内 58.1%、県内 47.2%、県外 47.2%となっており、栗東市内の割合が高くなっています。

■ アンケート調査票の回収状況

	配布数	回収数	回収率
市内	62	36	58.1%
県内	53	25	47.2%
県外	36	17	47.2%
全体	151 件	78 件	51.7%

① 居住状況

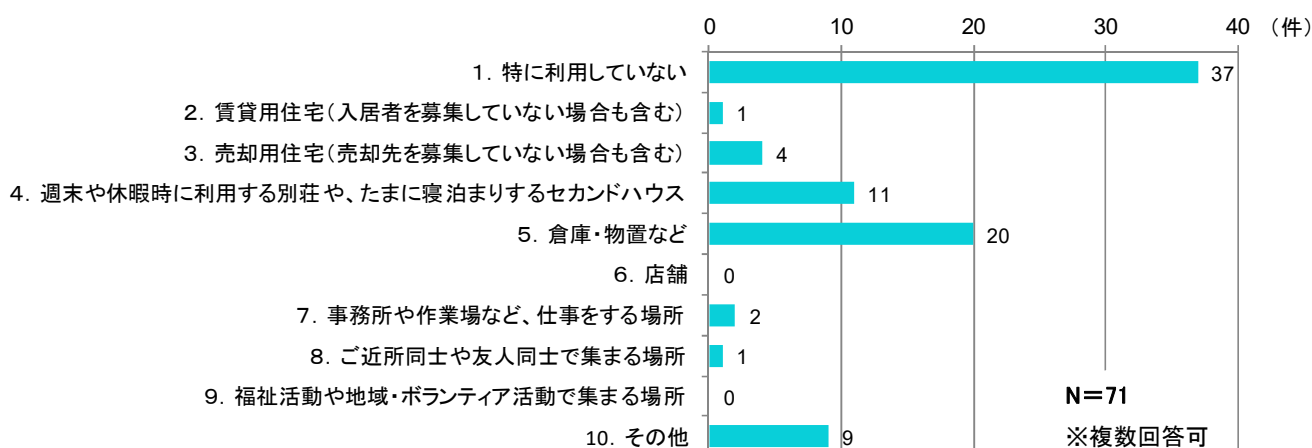
- ・普段の居住の有無については、「普段誰も住んでいない」が 91.0%と、空家ではなく「普段住んでいる人がいる」との回答が 9.0%となっています。



■ 普段住んでいる人の有無

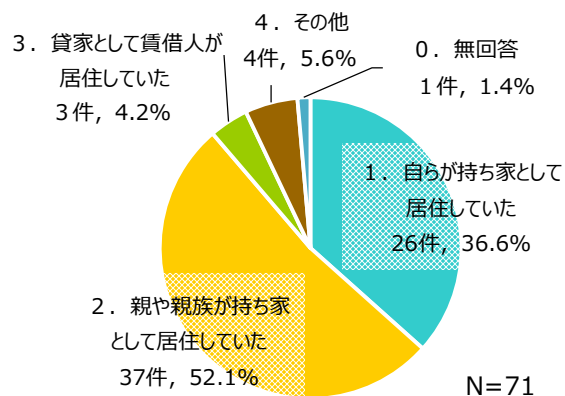
② 利用状況

- ・現在の空家の利用状況は、「特に利用していない」が 37 件と過半数を占めており、次いで「倉庫・物置など」(20 件)、「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」(11 件)となっています。



■ 現在の利用状況

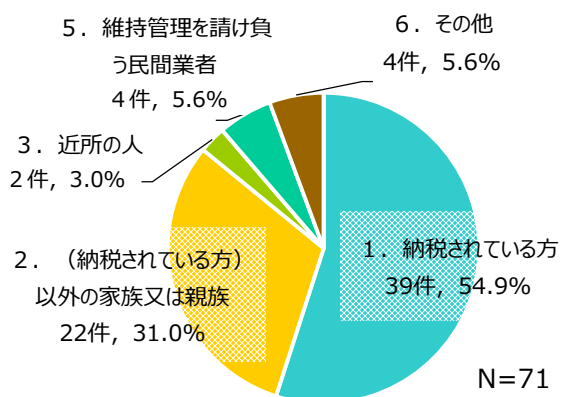
- ・空家になる前の利用状況では、「親や親族が持ち家として居住していた」が37件(52.1%)と過半数を占めており、次いで「自らが持ち家として居住していた」の26件(36.6%)となっています。



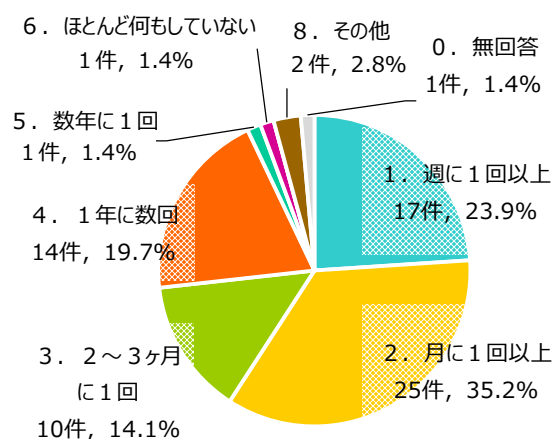
■空家になる前の利用状況

③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」が39件(54.9%)と過半数を占めており、次いで「(納税されている方)以外の家族又は親族」が22件(31.0%)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25件(35.2%)を占め最も多く、次いで「週に1回以上」が17件(23.9%)となっており、双方を合わせると、約6割が月に1回以上は維持管理に訪れていることがうかがえます。

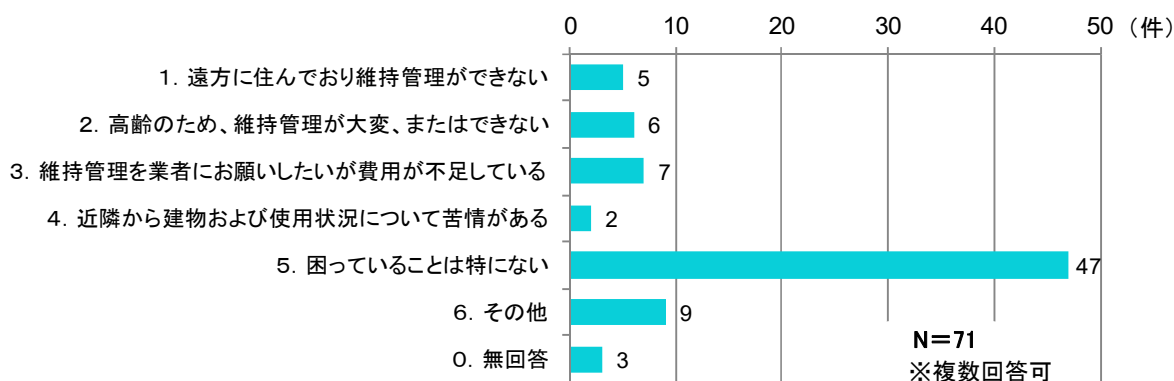


■維持管理者



■維持管理の頻度

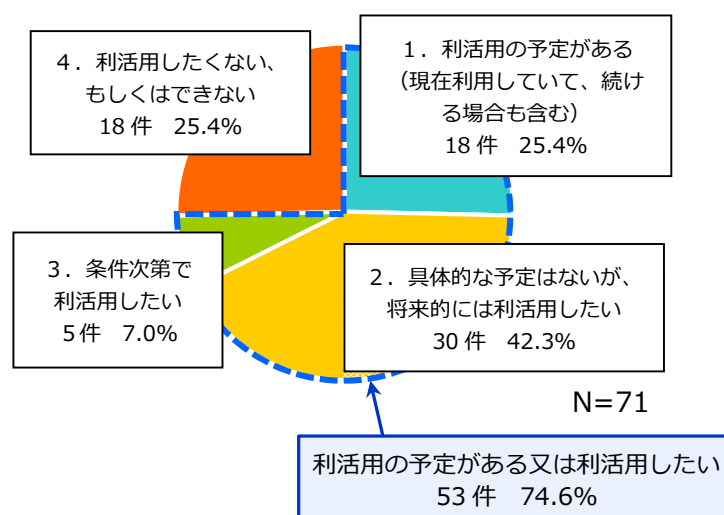
- ・空家の維持管理面で困っていることとしては、「困っていることは特にない」が47件と多数を占めていますが、「維持管理を業者にお願いしたいが費用が不足している」、「高齢のため、維持管理が大変、またはできない」、「遠方に住んでおり維持管理ができない」など、維持管理面で困っている状況も見受けられます。



■空家の維持管理の面で困っている点

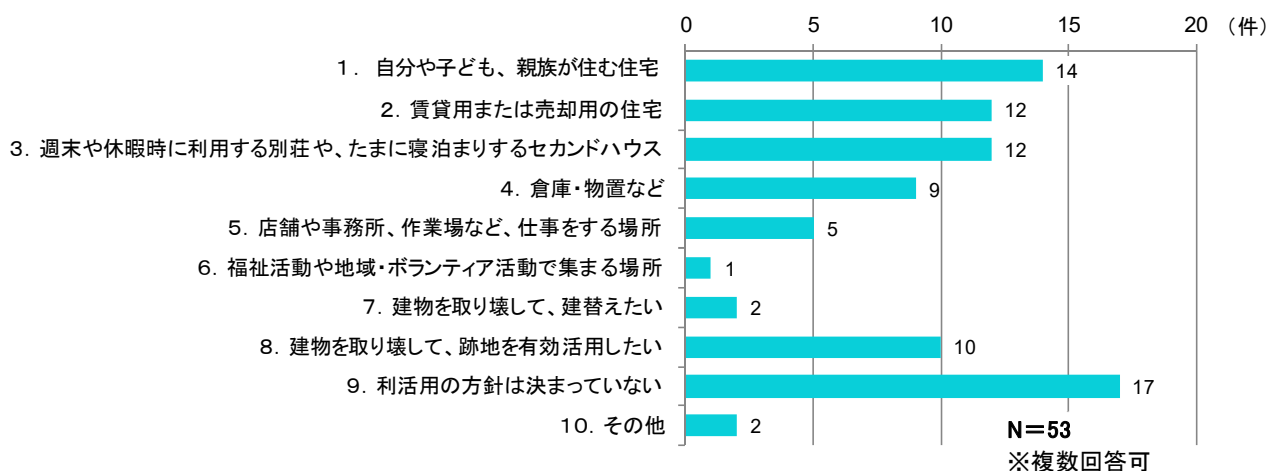
④利活用の意向

- ・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」が30件（42.3%）と最も多く、次いで「利活用の予定がある（現在利用していて、続ける場合も含む）」と「利活用したくない、もしくはできない」が共に18件（25.4%）、となっており、7割強が利活用の予定又は意向を持っていることがうかがえます。



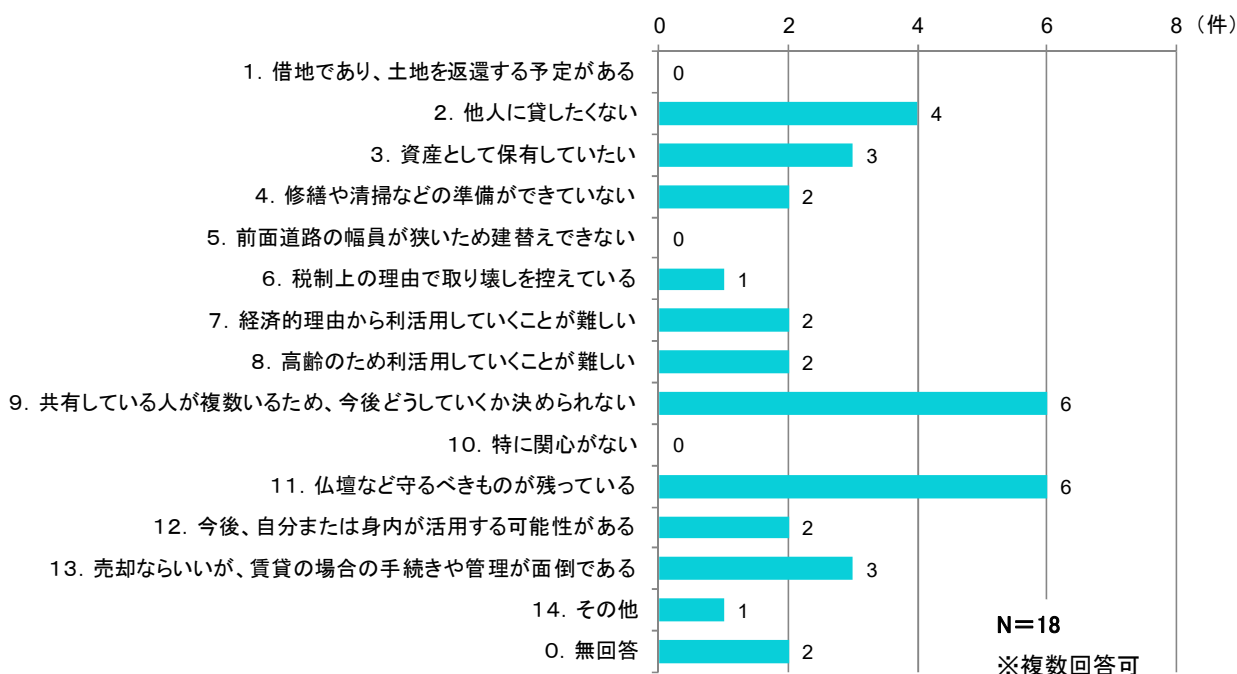
■空家の利活用の意向の有無

- ・利活用の意向があると回答した人に対して、利活用の方針について尋ねたところ、「利活用の方針は決まっていない」が17件と最も多く、次いで「自分や子ども、親族が住む住宅」が14件となっています。

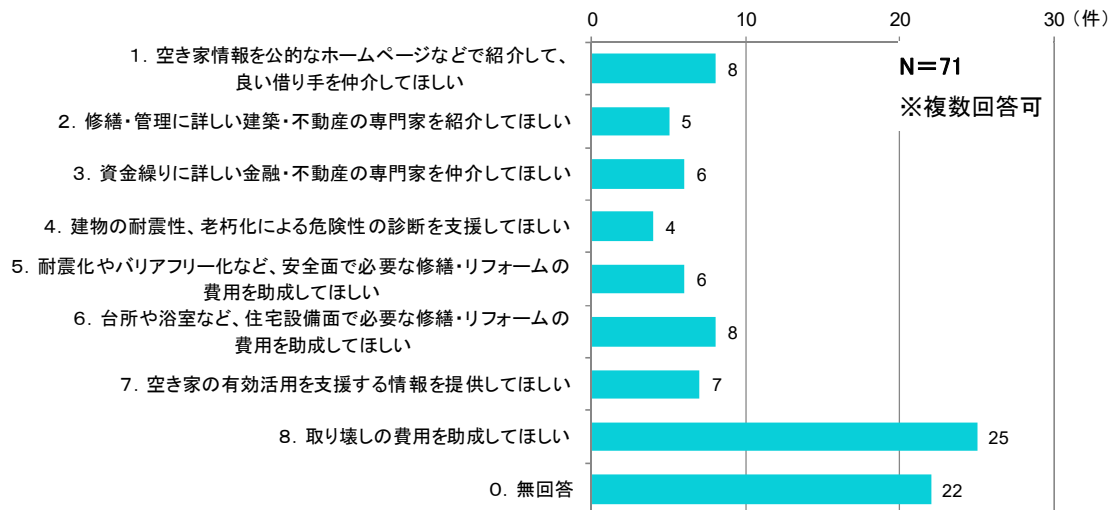


■空家の利活用の方針

- ・一方、「利活用したくない、もしくはできない」と回答した人に対して、その理由を尋ねたところ、「共有している人が複数いるため、今後どうしていくか決められない」と「仏壇など守るべきものが残っている」が共に6件を占め最も多く、次いで「他人に貸したくない」が4件となっています。



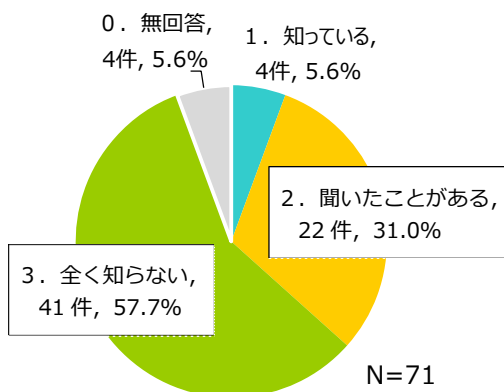
- ・空家を利活用する上での必要な支援としては、「取壊しの費用を助成してほしい」が25件を占め最も多く、次いで「空き家情報を公開しやすい理由」などで紹介して、良い借手を紹介してほしい」と「台所や浴室など、住宅設備面で必要な修繕・リフォームの費用を助成してほしい」が共に8件となっており、取り壊し及び修繕等の費用の助成や借り手の仲介が特に求められています。



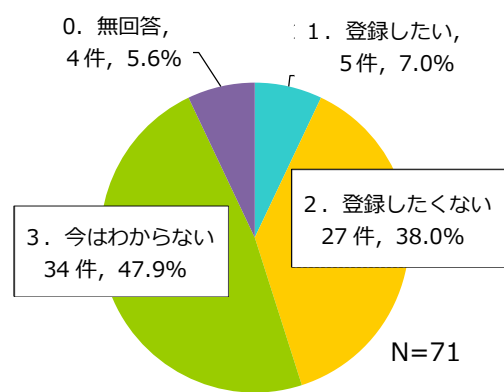
■ 空き家を利用する上で必要な支援

⑤ りっとう空き家バンクについて

- ・ りっとう空き家バンクについては、「全く知らない」が41件（57.7%）と過半数を占めており、「知っている」は4件（5.6%）、「聞いたことはある」は22件（31.0%）にとどまっており、認知度は低い状況にあります。
- ・ りっとう空き家バンクへの登録については、「今はわからない」が34件（47.9%）を占め最も多く、次いで「登録したくない」が27件（38.0%）となっており、「登録したい」は5件（7.0%）にとどまっています。



■ りっとう空き家バンクの認知



■ 空き家バンクへの登録意向

4. 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

- ・ 自治会と連携し、空家等の現況調査を実施しました。
- ・ 様々な媒体や手法を通じて、市民等に対する意識啓発や情報提供を実施しました。

■ 主な取組み

施策等	内容
空家等現況調査の実施	令和元、4年に実施（※計画以前は平成25、28年に実施）
空家に関する情報提供	栗東市ホームページや広報「りっとう」において、空家に関する情報を掲載
空き家情報冊子の作成・配布	栗東市空き家情報冊子を作成し、市役所窓口や死亡届が提出された際に配布（800部/年、令和元年～）
個別相談会の実施	平成30年、令和4、5、6年に空家所有者に対する相談会を実施
出前トークの実施	「栗東の空家等対策」をテーマに、まちづくり出前トークを実施（令和2年）
空家講座の実施	専門家（リフォーム、相続、遺品整理、解体）による市民対象の空家講座を実施（令和4、5、6年）



相談会のチラシ



空家管理サポート周知のリーフレット



空家講座（令和4年実施）の様子

(2) 空家等の適正管理

- ・空家等に関する情報をデータベース化し、情報の一元化を図りました。
- ・空家等の適正管理に向けて取り組みました。

■主な取組み

施策等	内容
空家情報のデータベース化	地図情報システムにデータベースを構築し、以降随時更新（令和元年～）
不適切管理者への通知書の送付	管理が不適切な空家所有者に対し、是正を求める通知書を送付（平成30年より実施、累計110件〈令和6年10月現在〉）
リーフレットの配布	空家等の管理サポートに関するリーフレットを配布（令和2年～）
ふるさと納税返礼品の活用	ふるさと納税の返礼品として、「空き家見守りサービス」を新たに追加（令和4年～）

(3) 空家等の利活用

- ・空家等の所有者を対象に、意向調査を実施しました。
- ・空家等の利活用に向けた空き家バンクの体制や支援制度を整備しました。
- ・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を行いました。

■主な取組み

施策等	内容
意向調査の実施	空家所有者の意向調査を実施（令和元、4年実施） （※計画以前は、平成平成28年に実施）
「りっとう空き家バンク」の開設・運営	「りっとう空き家バンク」を開設し、NPO法人と連携して運営（令和元年～） ※登録物件：13件、マッチング・成約：5件〈令和6年10月現在〉
「りっとう空き家バンク」の周知	固定資産税等納税通知書に「りっとう空き家バンク」のチラシを同封し、周知（2万件）（令和2年～）
空家等の取得に係る経済的支援	子育て・若年世帯空き家リノベーション補助事業を実施（令和元年～、令和5年：1件）
空家等の取得に係る優遇制度の実施	「フラット35」の借入金利を一定期間引き下げる制度を協定により実施（令和2年～、令和5年：1件）
空家等の利活用検討	空家等利活用モデル事業の検討 （総【令和元～2年】、成谷【令和2～3年】）
市街化調整区域における空家等の利活用促進	市街化調整区域の住環境保全並びにコミュニティの維持を目的とした区域指定



りっとう空き家バンク HP

(4) 管理が不適切な空家等の解消

- ・ 特定空家等及び管理不全空家等の認定基準を国のガイドラインに準じて作成しました。
- ・ 特定空家等に対する措置の実施体制を確立しました。
- ・ 空家の除却推進のための情報提供サービスを開始しました。

■ 主な取組み

施策等	内容
マニュアルの策定・運用	「特定空家等認定マニュアル」の策定・運用（令和元年～） 「特定空家等・管理不全空家等認定マニュアル」の策定・運用（令和7年～）
特定空家等調査部会の実施	本調査部会による特定空家等の認定 （令和2年度認定：解消5件、令和5年度認定：2件〈令和6年10月現在〉）
解体を進める際の参考情報の提供	民間事業者との協定による「解体費用シミュレーター」、「すまいの終活ナビ」等のサービス利用に関する情報提供



解体費用が分かる栗東市版解体費用シミュレーター

滋賀県と(株)クラッソーネは、「空家等の除却促進に関する連携協定」を締結しています。これにより、市内で空家の解体等を検討している市民等は、同社が運営する解体費用シミュレーターを利用し、概算の解体費用を調べることができます。

(5) 対策の推進体制

- ・多様な主体との連携により、空家等対策の推進体制を整備しました。

■主な取組み

施策等	内容
空家等対策協議会の設置・協議	多様な主体の参画により、平成 28 年に「空き家等対策検討協議会」を設置・協議 平成 29 年からは、「空家等対策協議会」を設置・協議
NPO 法人との連携	令和 2 年に、担い手強化連携モデル事業により、NPO 法人くらすむ滋賀を発足し、りっとう空き家バンクの運営等に連携して取り組む
各種団体との連携協定の締結	(公社) 栗東市シルバー人材センター (公社) 滋賀県宅地建物取引業協会 (公社) 全日本不動産協会滋賀県本部 (独) 住宅金融支援機構 (以上、令和 2 年～)
民間事業者との連携協定の締結	(株) ジチタイアド (令和元年～) (株) クラッソーネ (令和 6 年～)

5. 本市の空家等に関する現状・課題

- ・令和4年度現況調査結果から、本市の空家総数は増加傾向にあり、令和元年度以降に空家等になった物件が全体の4割以上を占めるなど、近年において増加していることがうかがえます。
- ・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、空家等の発生や管理不全の予防、利活用の推進に重点を置いた対策を計画的に進める必要があります。

課題1：将来的な空家等の増加への対応

【現状】

- ・65歳以上の高齢者は、令和2年では13,138人（19.1%）でしたが、令和32年には20,494人（30.3%）と、約7,400人（1.56倍）増加することが予想されています。
- ・令和2年時点における高齢単身世帯と高齢夫婦世帯を合わせた高齢者世帯数は4,564世帯で、10年間で約1.7倍増加しており、今後も増加することが予想されます。
- ・人口動態を見ると、本市の人口を支えていた若年層の流入低下及び子育て世帯や30～40代の流出増加により、今後、少子高齢化が進行すると考えられます。

【課題】

- ◆少子高齢化の進行と高齢者世帯の増加傾向から、空家等の増加が予想されるため、市民に対して、幅広く空家等に対する問題意識の醸成を図る必要があります。
- ◆高齢者世帯等に対して、住宅の管理・処分や相続等について検討を促すなど、将来に備えた取組みを進めていく必要があります。
- ◆空家等の発生を未然に防止するため、空家等になる前に相談できる体制や相談機会の充実を図る必要があります。
- ◆今後も定期的に空家等現況調査を実施し、市内における空家等の実態の把握と空家等所有者等の意向確認等、早期対応を行うことが必要です。

課題2：住宅の老朽化への対応

【現状】

- ・本市では昭和40年代に世帯数が急増し、これらの住宅は、現在築後50年以上経過していることになり、今後、老朽建築物や空家等が急増することが懸念されます。
- ・老朽建築物や空家等の増加は、管理不全状態の空家等の増加につながり、防犯上、防災上、公衆衛生上、環境上様々な問題が発生するリスクが高まります。
- ・空家でない居住中の住宅等においても、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に伴う管理不全等の問題が発生するリスクが高まることが懸念されます。

【課題】

- ◆空家化の防止や将来の危険な空家を増やさないために、適切な住宅の維持管理の必要性についての意識啓発や住宅のリフォーム、耐震改修等の各種助成制度の周知と活用促進を図る必要があります。
- ◆危険度調査において、「問題の有る空家」と判定された空家等の改善や除却等の対応が必要です。

課題3：空家等の利活用の推進

【現状】

- ・令和4年度現況調査によると、特定空家になる可能性のある物件は、新規物件の9%程度であることから、市内には、比較的状态が良好な空家等も数多くあることが考えられ、このような空家等の利活用を進めることが重要です。
- ・空家等所有者等の意向調査によると、空家の利活用について、利活用の予定がある又は利活用したいとの意向を持っている所有者等が7割強を占めていますが、利活用の方針については「決まっていない」が最も多く、そのままにしておきたい意向が空家バンクへの登録を含めた具体的な解消に向かわない一因と考えられます。
- ・空家等を利活用する上で必要な支援策については、「取り壊しの費用を助成してほしい」、「住宅設備面で必要な修繕・リフォームの費用を助成してほしい」、「空家情報を公的なホームページ等で紹介して、良い借り手を仲介してほしい」といった意見が上位を占め、取り壊し及び修繕等の費用の助成や借り手の仲介等が求められています。

【課題】

- ◆空家等を有効な地域資源と捉え、移住・定住対策や地域活性化等多様な観点から空家等の利活用を検討し、今後のまちづくりに資する取組みにつなげていく必要があります。
- ◆空家等所有者等に「りっとう空き家バンク」の周知と登録を促すとともに、空家等の利活用をサポートする体制の充実を図る必要があります。

課題4：地域の状況に応じた空家等対策

【現状】

- ・学区別の高齢化率を見ると、葉山東学区、大宝西学区、治田東学区、金勝学区が20%を超えており、高齢化が進行しています。居住者の高齢化が進むことで、今後、管理が適切に行われない空家等が発生又は増加していくことが懸念されます。
- ・市内全域に空家等が分布していますが、特に、市街化調整区域が大部分を占める金勝学区や昭和40年代に開発された住宅団地のある葉山東学区において、空家率が高くなっています。

【課題】

- ◆地域によって、空家等の発生要因や問題等が異なるため、各自治会等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。
- ◆高齢化率が高い地域については、高齢者に向けた対策を検討する必要があります。
- ◆市街化調整区域に存在する空家等の対応を検討する必要があります。

課題5：管理が不適切な空家等への対応

【現状】

- ・令和4年度現況調査における新規空家等の所有者又は納税管理者の所在地は、市外が6割弱を占めており、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。
- ・空家等所有者等の意向調査によると、空家等の維持管理面で困っていることとして、「維持管理を業者をお願いしたいが費用が不足している」、「高齢のため維持管理ができない」、「自分たちで管理するには限界がある」といった意見がみられ、自ら維持管理することが困難なケースがみられます。
- ・管理されていない空家等は、時間の経過とともに「管理不全空家等」となり、最終的に周辺に対して悪影響を及ぼす「特定空家等」となる可能性があります。

【課題】

- ◆早い段階から、空家等の所有者等に対して、適切に管理する責務や管理不全となった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意識啓発を図っていく必要があります。
- ◆管理不全の解消を促進するため、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、維持管理に関する相談体制の充実等を図る必要があります。

課題6：多様な主体との連携

【現状】

- ・市民からの相談や苦情に対しては、庁内で横断的に連携して対応することが重要です。
- ・空家等の対策を推進するためには、建築、不動産、法律等の専門家の協力が不可欠であり、連携して対応することが重要です。

【課題】

- ◆空家等対策で検討すべき事項は多岐に渡るため、庁内関係課はもとより、地域、専門家、NPO法人、関係団体等多様な主体と連携しながら、総合的な空家等対策を実施することが必要です。

第3章 基本方針と目標

1. 前提条件

(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、高齢化の進行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

■対象とする空家等の定義

▶空家等（空家法第2条第1項、栗東市空家等対策条例第2条第1項第1号）

- ・市内に所在する建築物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（空家法第2条第2項、栗東市空家等対策条例第2条第1項第2号）

- ・市内に所在する空家等のうち、市長が次のいずれかに該当する状態であると認められたものをいう。
 - 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

▶管理不全空家等（空家法第13条）

- ・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こととなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

▶跡地

- ・空家等を除却した後の敷地をいう。

▶所有者等

- ・空家等の所有者又は管理者（親族や相続人等）のことをいう。土地所有者と建物所有者が異なる場合は、その双方が対象となる。

【参考】「空家」と「空き家」

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に合わせ、本計画では「空家」又は「空家等」と表記します。ただし、「空き家バンク」、「空き家見守りサービス」等の固有名詞となっているものやアンケート調査票において、「空き家」と表記されているものについては、そのまま「空き家」と記載します。

2. 空家等対策に向けた基本方針

(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等、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が不適切な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。
- ・市街化区域の内外等、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

- ・空家等の利活用のモデルとなる事例収集を行いながら、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	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

(3) 対策を推進するための連携体制

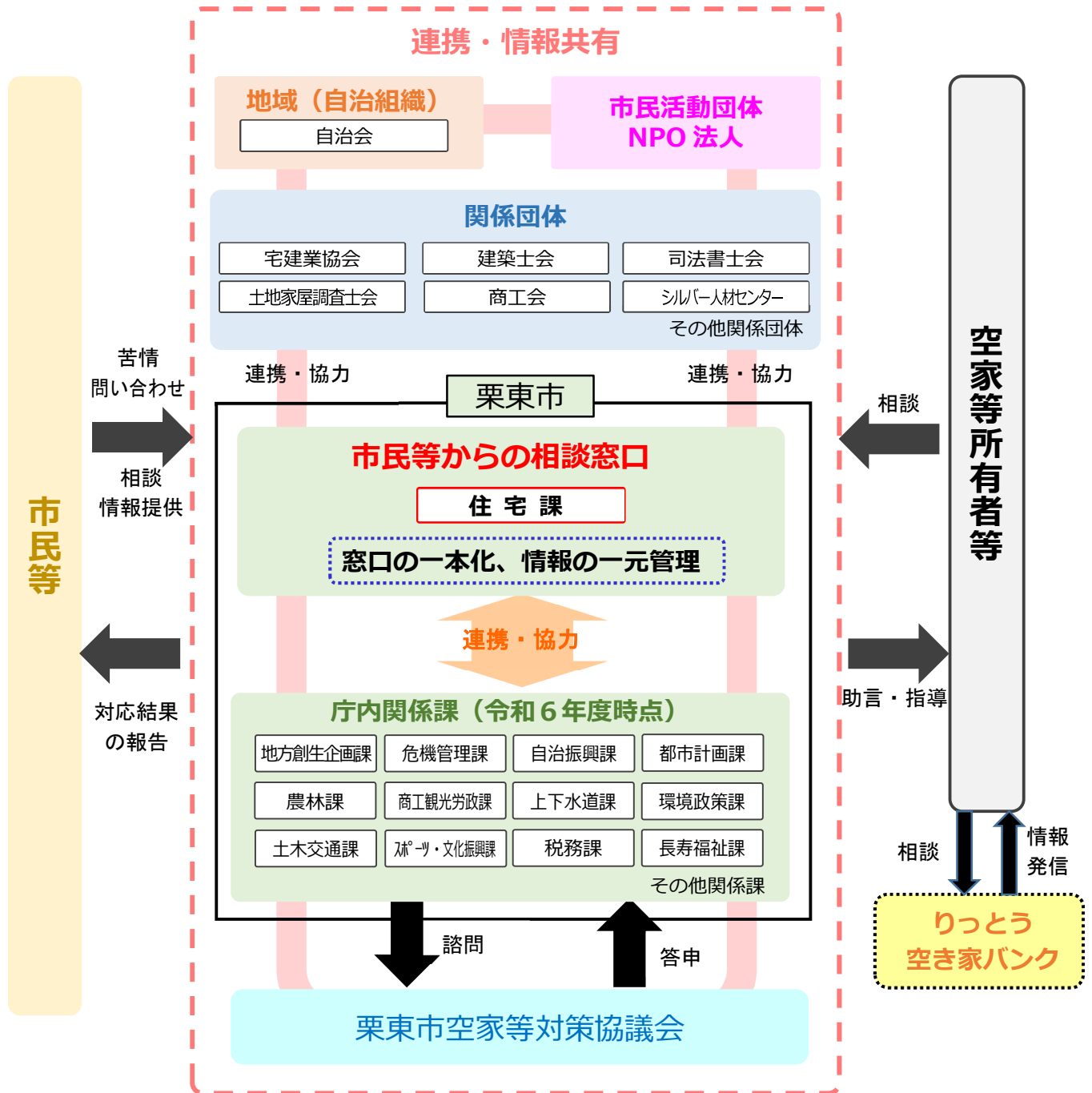
- ・今後、空家等や特定空家等の増加に伴って、市民等からの苦情や問い合わせ、相談等が増加することが予想されます。
- ・市民等からの相談への対応については、効率的な行政運営や市民への行政サービス向上の観点から、相談窓口の一本化を図るとともに、庁内関係課との情報共有や一元管理を進めます。
- ・庁内関係課で横断的に情報を共有するとともに、本計画の進行管理や講ずべき措置、施策等について協議を行います。
- ・空家等対策の推進においては、庁内体制の構築とともに、専門的な見地に基づき審査、審議等を行う必要があるため、法律、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者や自治連合会、地域住民等より構成する「栗東市空家等対策協議会」を組織しています。同協議会では、市長の諮問に応じ、本計画の推進及び見直しをはじめ、空家等対策全般について協議します。
- ・空家等対策に取り組む上記の各主体間の連携を深め、総合的な空家等対策推進体制の強化を図ります。

SDGs(SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS)

2015年9月に国連で合意された“全世界全ての人たち”が“持続的”に“人らしく生きる”ための世界共通の開発目標です。

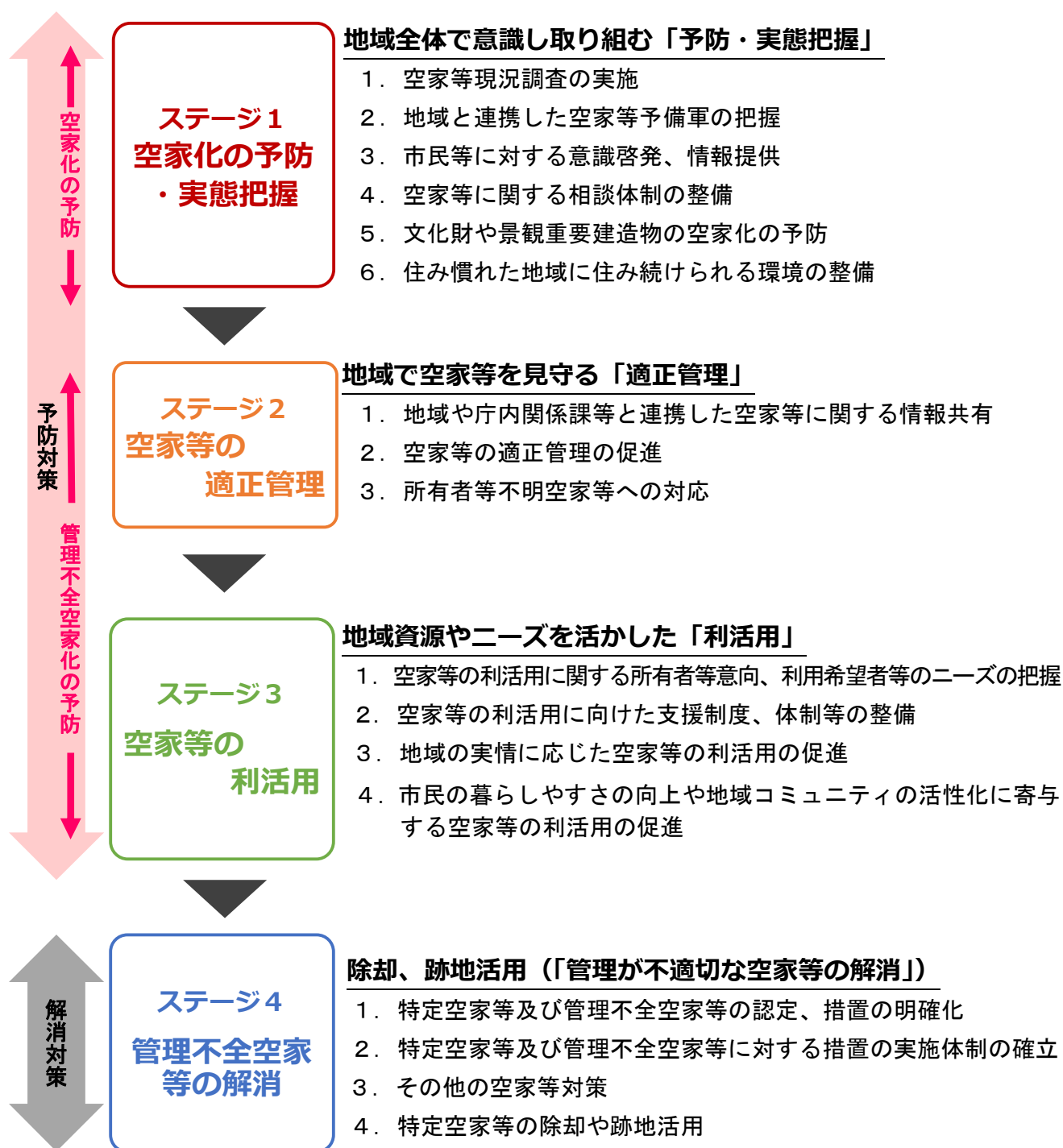
17の目標のうち、関連する目標として目標11「住み続けられるまちづくりを」が挙げられます。





■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

- ・地域との連携による定期的な空家等現況調査の実施等により、空家等の発生や問題化の早期把握に努めます。
- ・今後、更なる空家等の増加が想定されることから、市民や空家等所有者等に対して、様々な機会を通じて、日常的な建物の維持管理の必要性等の意識啓発や適切な情報発信を行います。
- ・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

▶自治会等地域と連携した定期的な現況調査の実施

- ・市では、早期に空家等の所在地や所有者等の情報、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ています。空家等の状態は変化していくことから、今後も継続して調査を実施し、状況の変化等の把握に努めます。

▶連携体制の維持・強化、情報共有

- ・栗東市空家等対策協議会、空家等対策連絡会議、自治会、関係団体等との連携体制の維持及び強化を図り、新たな空家等の発生、利活用や除却の有無等について常に情報を共有し、空家等の早期把握と対応に努めます。

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等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等と連携して、「住まいのエンディングノート[※]」の配布・周知等、元気なうちに住まいの終活について考える取組み等を通じて、空家等予備軍の把握や将来的な相続、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。

※空家等予備軍

現在は空家ではないが、近い将来空家になる可能性が高い状態を指します。65歳以上の高齢者のみの世帯が住む住宅を「空家等予備軍」と捉える場合もあります。

※住まいのエンディングノート

住まいに関する情報や将来住まいをどうして欲しいかなどを書いて残しておけるノート。住まいの将来を考える際や相続時に参考となる制度や手続、相談先が記載されています。国土交通省、日本司法書士会連合会、全国空き家対策推進協議会が共同で作成。

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、空家化の予防や住まいの終活に関する講座、相談会等を開催し、空家等対策の重要性や空家化のリスク等について啓発を行います。

▶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等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、空家化に関する問題意識の醸成や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」、固定資産税等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等、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。



「りっとう空き家バンク」周知チラシ
固定資産税納税通知書に同封すること
で空家所有者に周知



空家情報冊子の作成・配布
空家情報冊子を作成し、市役所窓
口や死亡届が提出された際に配布

▶相続登記の促進

- ・不動産登記法の改正により、令和6年4月より相続登記の申請が義務化[※]されたことから、様々な媒体や機会を活用し、新しい相続登録制度の周知及び相続登記の促進を図ります。

※相続登記の申請義務化

令和6年4月1日から相続人が相続・遺贈による不動産の取得を知った日から3年以内に、登記申請することが義務化され、違反者に対する罰則規定（10万円以下の過料）も設けられました。

▶ 既存住宅の質の向上による空家化の防止

- ・ 空家等の発生を抑制するためには、既存住宅の質を向上させ、“空家等にさせない” 取り組みを行うことも重要です。このため、市で実施している木造住宅の耐震化（耐震診断及び耐震改修工事等）に対する助成制度や建築物等のリフォーム補助制度等の周知と活用を促進し、既存の住宅に長く住み続けられるようにすることで、空家等の発生を抑制します。

実施中の取り組み

◆木造住宅無料耐震診断

昭和 56 年 5 月以前に建築された木造住宅を対象に、専門家による無料耐震診断（簡易診断）を実施しています。

◆木造住宅の耐震工事費等補助事業

工事費用が 50 万円を超える改修工事に対して、工事費用の 80%又は 100 万円のどちらか低い額を補助します。

◆すこやか住まい助成事業

日常生活の便宜をはかるために実施する既存住宅の浴室、トイレ、玄関、居室、廊下等の小規模改造について、その費用の一部を補助します。

◆危険なブロック塀等に撤去に対する補助

道路に面した危険なブロック塀等の撤去をする住民、法人に対し、1 敷地当たり 15 万円を限度として費用の一部を補助します。

ステージ2 | 空家等の適正管理

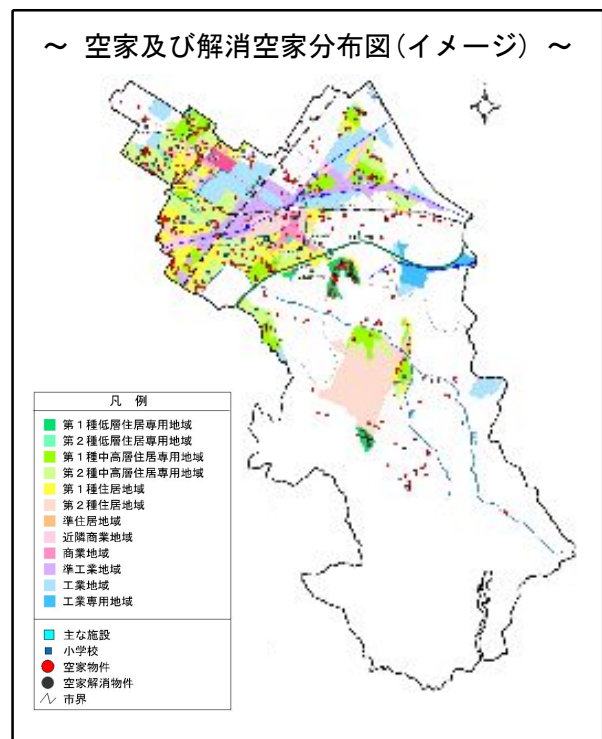
- ・良好な景観や生活環境を維持・保全していくため、地域や関係団体、庁内関係課等と連携を図りながら、空家等に関する情報を共有し、管理状況等を定期的に確認します。
- ・空家等所有者等に加え、地域や市民活動団体等の空家等に関する主体が、空家等を適正に管理するための仕組みを整えます。
- ・所有者等不明空家等への取組みを推進し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

★具体的な対策

1. 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

▶空家等に関する情報のデータベース化

- ・市では、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、空家が多く分布している地域等の分析に活用しています。今後も個人情報への取扱いに配慮しつつ、一元的に管理・更新を行います。



2. 空家等の適正管理の促進

▶空家等所有者等への適正管理の啓発

- ・定期的に空家等所有者等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。
- ・空家等所有者等に対し、市から適正管理を促す通知を送付しても改善がみられない場合には、自治会からの通知を送付するとともに、可能な範囲で訪問を行うなどの働きかけを行います。

▶地域や市民活動団体等による空家等の適正管理の取組みのサポート

- ・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等、地域や市民活動団体等の取組みに対するサポートの仕組みを整えます。

▶シルバー人材センターによる空家管理サポート

- ・市と(公社)栗東市シルバー人材センターは、連携・協力して空家等の適正管理を進めるため、「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結しています。自身では適切な管理が難しい場合、シルバー人材センターが行う空家管理サポート(空家の敷地内の除草や植木の剪定、空家の清掃等)を紹介し、活用を促進することで管理不全な空家等の発生を防止します。

▶遠方居住者等に対する空家等の管理支援

- ・市では、十分な空家等の管理を行うことが難しい市外在住の所有者等に対して、ふるさと納税制度を活かし、空家等の管理を支援する「空き家見守りサービス」を提供しており、サービスの周知と利用促進により、空家等の適正管理に努めます。

実施中の取組み

～ ふるさと納税制度を活用した「空き家見守りサービス」～

寄附金額：11,000円

返礼品：シルバー会員による見守りサービス1回分

- ・建物の屋根、雨どい、窓、外壁の破損等の確認
- ・雑草、樹木の繁茂状況等の確認
- ・郵便物の確認
- ・報告書、写真の送付

※サービスの対応は栗東市内の空家に限る



▶「空家等管理活用支援法人」の指定検討

- ・マンパワーや専門的知識の不足による、空家等所有者等への働きかけ等が不十分な際には、市の役割を補完することを目的に「空家等管理活用支援法人※」の指定を検討します。

◆空家等管理活用支援法人

各市町村が空家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定し、当該法人は、空家等所有者への相談対応や所有者と活用希望者のマッチング等を行います。

3. 所有者等不明空家等への対応

▶所有者等の所在が不明な場合の措置

- ・空家等の所有者等の特定が困難である場合は、空家法の規定に基づき、庁内関係課や関係団体等との連携により、固定資産税情報、登記簿情報、戸籍・住民情報等を活用し、所有者等の特定に努めます。

▶財産管理制度の活用

- ・相続放棄等により、空家等の長期間の放置や荒廃が予測されるケースに対しては、状況に応じて財産管理人制度※の活用を検討します。

◆財産管理制度(相続財産清算人制度、不在者財産管理人制度)

市区町村長に家庭裁判所への「財産管理人」選任請求を認め、所有者に代わり相続放棄された空家等を管理・処分できる制度です。

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等の意向・ニーズを把握する体制を整えるとともに、空家等の利活用を支援・促進します。
- ・ 空家等の利活用による移住・定住の促進や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. 空家等の利活用に関する所有者等意向、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、市の相談窓口や個別相談会、出前相談等において、空家等の所有者等の伴走型支援等を通じて今後の利活用の意向等の把握に努めます。
- ・ 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。

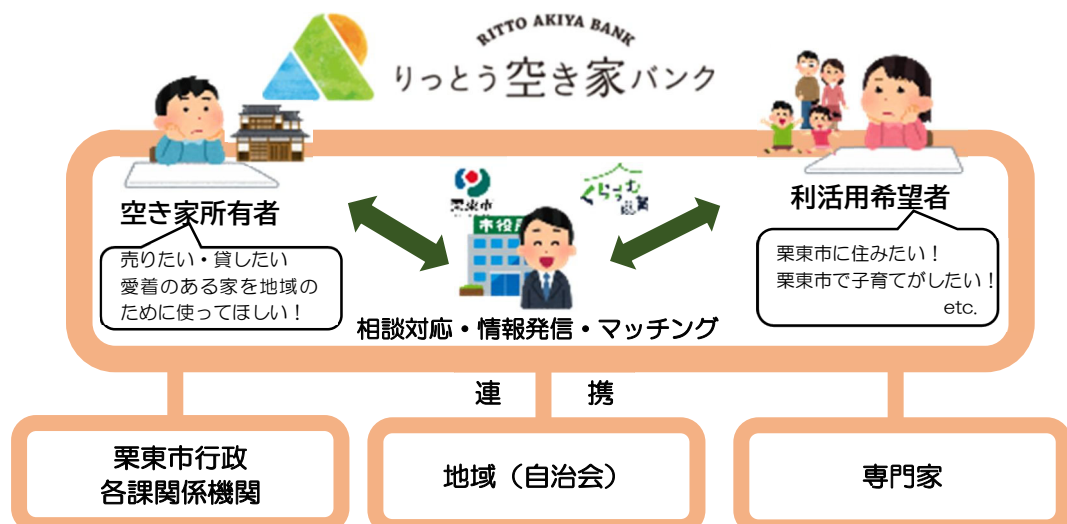
2. 空家等の利活用に向けた支援制度、体制等の整備

▶「りっとう空き家バンク」の運用・登録促進

- ・ 市では、令和元年より、「りっとう空き家バンク」を開設し、空家等所有者等と利用希望者とのマッチング支援を行っています。今後も様々な媒体を活用し、同バンクの周知を図るとともに、子育て世帯や営農希望者等、移住・定住ニーズにマッチした空家等の各種情報発信を強化し、マッチングの促進に取り組みます。
- ・ 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、空き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、空き家バンクと連動して空家等の利活用を促進します。



▶ 移住・定住や賑わい創出等に向けた助成制度

- ・市では、「栗東市子育て・若年世帯空き家リノベーション事業」として、「りっとう空き家バンク」を通じて空家等を取得した人等を対象に、改修費の一部を補助し、市内に住宅を取得する子育て世帯等を支援しています。また、「フラット35」等の住宅ローン優遇制度も実施しており、これらの制度の周知と活用を促進し、空家等の利活用を推進します。

実施中の取組み

～ 子育て・若年世帯空き家リノベーション補助事業の概要 ～

対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て世帯(中3以下)又は若年世帯(40歳未満) ・ 「りっとう空き家バンク」を通じて取得した建築物
金額	県外移転：最大120万円、県内移転：最大60万円

～ 【フラット35】地域活性型及び栗東市子育て世帯空き家リノベーション事業に係る相互協力に関する協定の締結 ～

市は、(独)住宅金融支援機構と「【フラット35】地域活性型及び栗東市子育て世帯空き家リノベーション事業に係る相互協力に関する協定」を締結しており、子育て・若年世帯空き家リノベーション事業対象者が物件を購入した場合、協定先の住宅ローンについて優遇措置を受けることができます。

▶ 空き店舗の利活用の促進

- ・ 賑わい創出と地域経済の活性化に向けて、空き店舗の解消及び商環境の向上を図るため、空き店舗を活用する新規出店者等に必要経費の一部を補助します。

実施中の取組み

～ 栗東市空き店舗等活用促進事業補助事業の実施～ 【商工観光労政課】

対象者	補助対象指定区域で新たに店舗の出店を考えている中小企業者(個人・法人)等
金額	店舗改装費 最大20万円(補助対象経費の10分の2) 店舗賃借費 最大月額5万円(補助対象経費の10分の2) 広告宣伝費 最大5万円(補助対象経費の10分の5) 店舗修繕費 最大20万円(補助対象経費の10分の2)

3. 地域の実情に応じた空家等の利活用の促進

▶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、必要に応じた空家等活用促進区域設定の検討、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等、地域の実情やまちづくりの目標・ビジョンを踏まえ、都市計画法の制度等を活用した空家等の利活用を促進します。

～ 市街化調整区域における空家の賃貸住宅としての活用による地域の活性化 ～

市街化調整区域内において、適法に建築された空家等については、一定条件を満たして用途変更許可を受けることで、賃貸も可能になりました。

このため市は、市街化調整区域内の空家等所有者等に対し、当該制度について周知するとともに、空家等の賃貸住宅としての利活用を促進し、既存集落の活性化や地域コミュニティの維持を図ります。

▶まちづくり等関連施策との連携

- ・「第3期 栗東市総合戦略」では、子育て世帯の地元定着に向けた重点プロジェクトの一環として、空家等を利活用した住宅施策を推進しており、こうしたまちづくり施策と連動して、空家等の利活用を検討し、移住・定住の促進をはじめ、地域活性化やまちの魅力向上を図ります。

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例の収集や情報発信

- ・地域における空家等の発生要因や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、大学の活動拠点等、地域に開いた形での空家等の利活用のモデルとなる事例の収集や情報発信を行い、新たな利活用促進施策を検討します。

～ 空家の活用を考える「空家開きワークショップ」の実施 ～

空家の利活用希望者のしたいことや思いを収集し、空家の使い方や企画案を作成しています。



ステージ4 | 管理不全空家等の解消

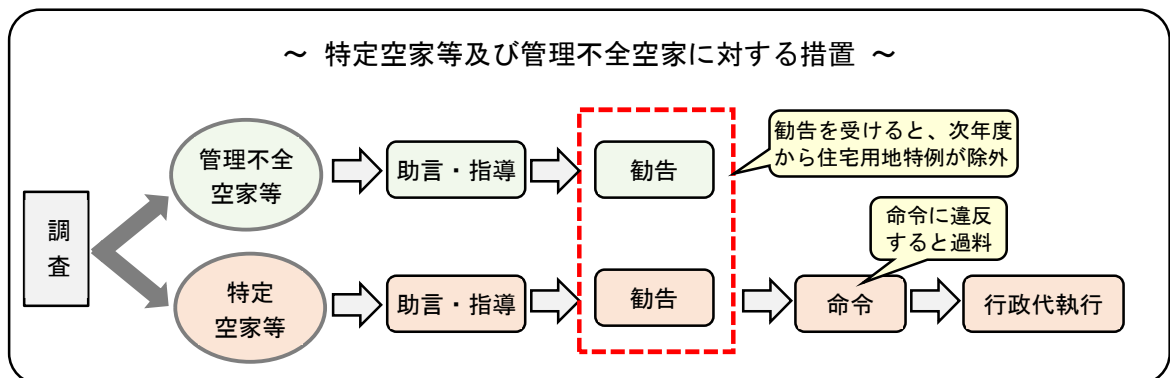
- ・管理状態が悪く、防災・防犯、景観等において問題を生じさせ、生活環境上悪影響を及ぼしている特定空家等や生活環境上悪影響を及ぼす可能性がある管理不全空家等に対して、空家法及び市条例に基づき必要な措置を講じることにより、市民の安全・安心を確保します。
- ・地域や庁内関係課と連携し、所有者不在（相続人が不存在の場合等）の特定空家等を除却した跡地の活用策について検討します。

★具体的な対策

1. 特定空家等及び管理不全空家等の認定、措置の明確化

▶特定空家等の認定基準、措置の明確化

- ・管理が不適切な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、特定空家等及び管理不全空家等の認定を行うとともに、適切に「助言・指導」、「勧告」、「命令※」等必要な措置を適切に行います。
- ・「助言・指導」によっても所有者等が必要な措置を行わず、「勧告」された空家の敷地については、固定資産税等に係る住宅用地特例※の対象から除外されます。勧告された特定空家等及び管理不全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管理が不適切な状態を解消するよう促します。



※命令に係る過料

命令に係る措置を行わない場合は、50万円以下の過料に処せられます。

※住宅用地特例（住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例）

住宅やアパート等人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地（住宅用地）について、税負担が軽減される特例措置です。

2. 特定空家等及び管理不全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

- ・ 庁内関係課、関係団体等と連携を図りながら、管理が不適切な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。

3. その他の空家等対策

▶ 緊急安全措置（条例第 23 条）

- ・ 管理不全状態となっている空家等において、倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があるときは、市は、必要な最小限度の措置を実施します。

▶ 軽微な措置（条例第 24 条）

- ・ 地域における防災・防犯上や生活環境上、若しくは景観の保全上の支障の除去や軽減ができると認めるとき、市は、管理不全状態となっている空家等の敷地内への立ち入りや開放されている窓の閉鎖等の軽微な措置を実施します。

4. 特定空家等の除却や跡地活用

▶ 特定空家等の除却費への補助による除却の促進

- ・ 市では、特定空家等の自主的な解体を促すため、「特定空家等除却支援補助事業」の実施により、特定空家等の除却工事や敷地内を更地にする工事に係る費用を一部補助しています。今後も、空家等の所有者等に対し当該制度を周知し、行政処分によらない空家等の除却促進につなげていきます。

実施中の取組み	
～ 特定空家等除却支援補助事業の概要 ～	
対象者	特定空家等の除却を行う所有者等
金額	1戸の特定空家等の除却に要する補助対象経費に5分の1を乗じて得た額 ただし、その額が20万円を超えるときは、20万円を上限とする

▶ 跡地の有効活用の検討

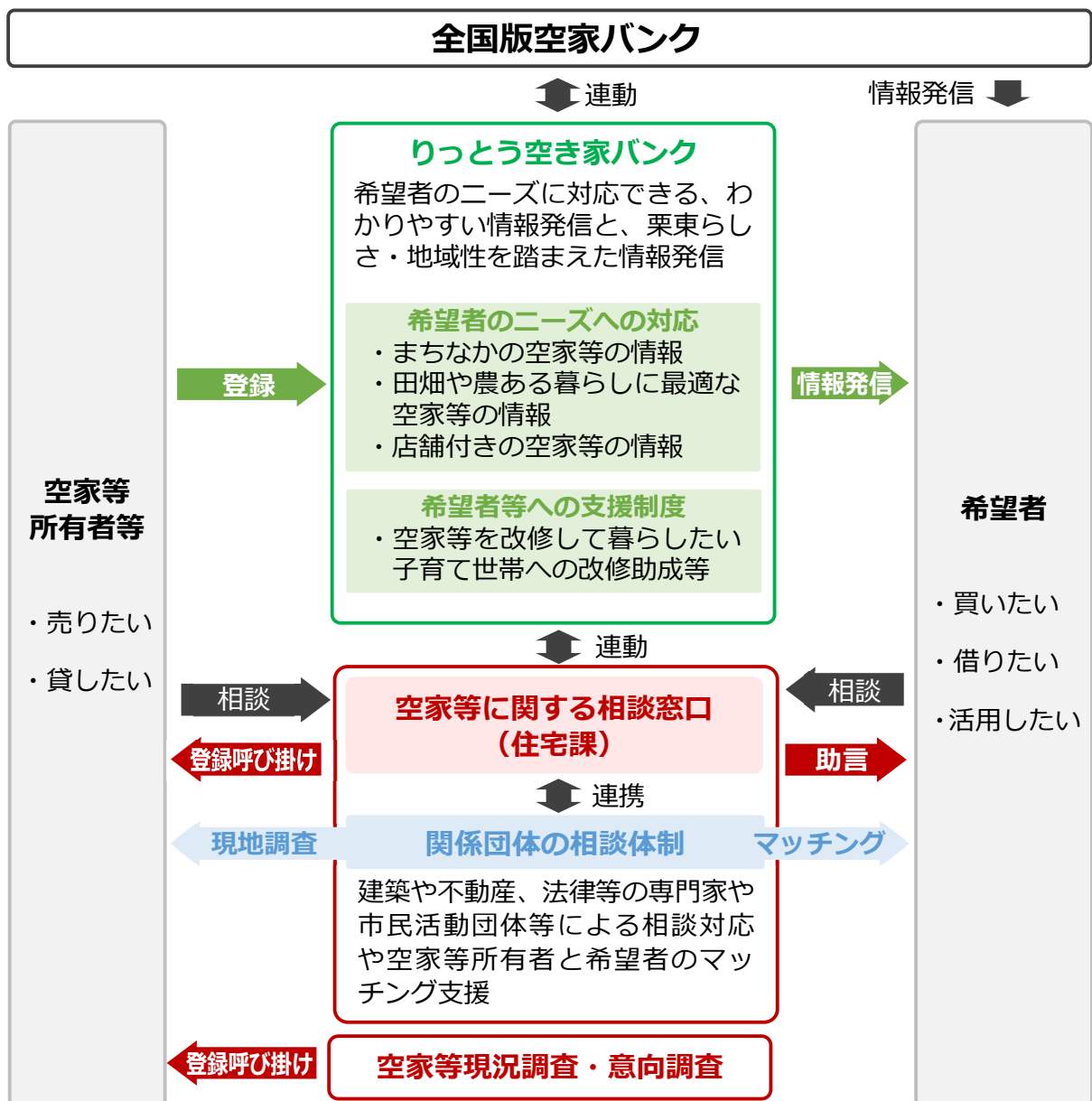
- ・ 所有者不在の空家等の跡地の活用については、地域の特性や土地利用の方針等を踏まえつつ、地域コミュニティの活性化や暮らしやすさの向上に向けて、地域の実情に合った有効な跡地の活用について検討します。
- ・ 地域住民等が空家等の跡地を公園や防災広場等として共同利用や維持管理する場合において、跡地の整備や運営等を支援する仕組みづくりを検討します。

第5章 重点プロジェクト

1. りっとう空き家バンクの活用及び空き家相談の充実

(1) りっとう空き家バンクの活用

- ・市内の空き家等の利活用、流通促進を図るため、「りっとう空き家バンク」では「全国版空き家バンク」と連動し、子育て世帯や営農希望者等、移住・定住ニーズにマッチした空き家等の各種情報を発信していきます。
- ・空き家等現況調査等で把握した空き家等所有者等や、空き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等、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。



■ りっとう空き家バンクの仕組み

(2) 空家相談の充実

- ・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。

空家相談に関する課題

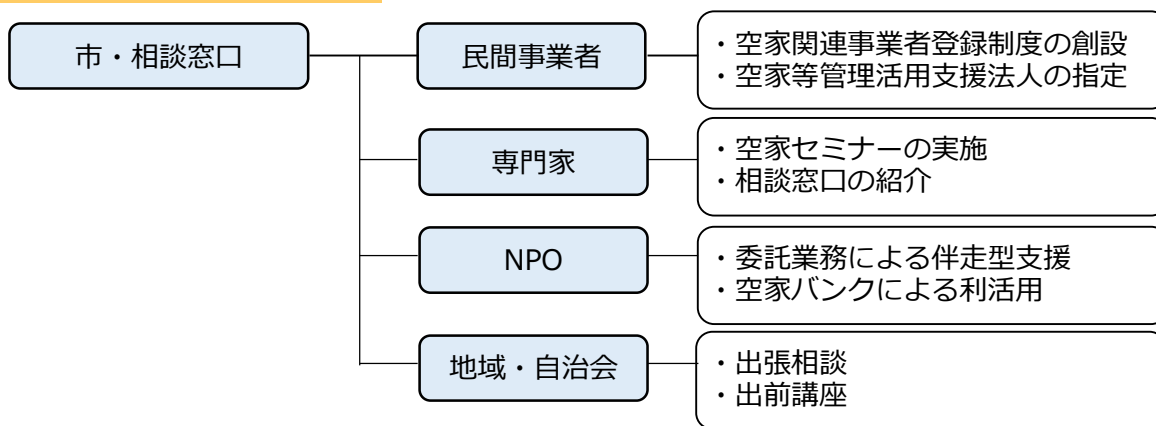
- 困難な状況になってから相談される
- 市役所で待っていても相談者は来ない
- 困りごと毎に提供できる情報が不十分
- 相談後の状況が把握できない

課題解決に向けた相談体制の充実

- ① 空家になる前の相談
- ② 相談機会の充実
- ③ 空家利活用のサポート
- ④ 地域の実情に応じた相談
- ⑤ 関係団体等との情報連携による体制の見直し

空家相談に関する取組

連携による相談機能の強化



情報提供による相談機能の強化

- ・ホームページ情報の充実（AI シミュレーター、空家セミナーのテキスト化、空家の活用事例など）
- ・配布できる情報の充実（住まいのエンディングノート、本市の空家に関する情報ガイドブックの作成、民間事業者の情報など）

継続的な相談機能の強化

- ・伴走型の支援（空家カルテの作成など）

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。

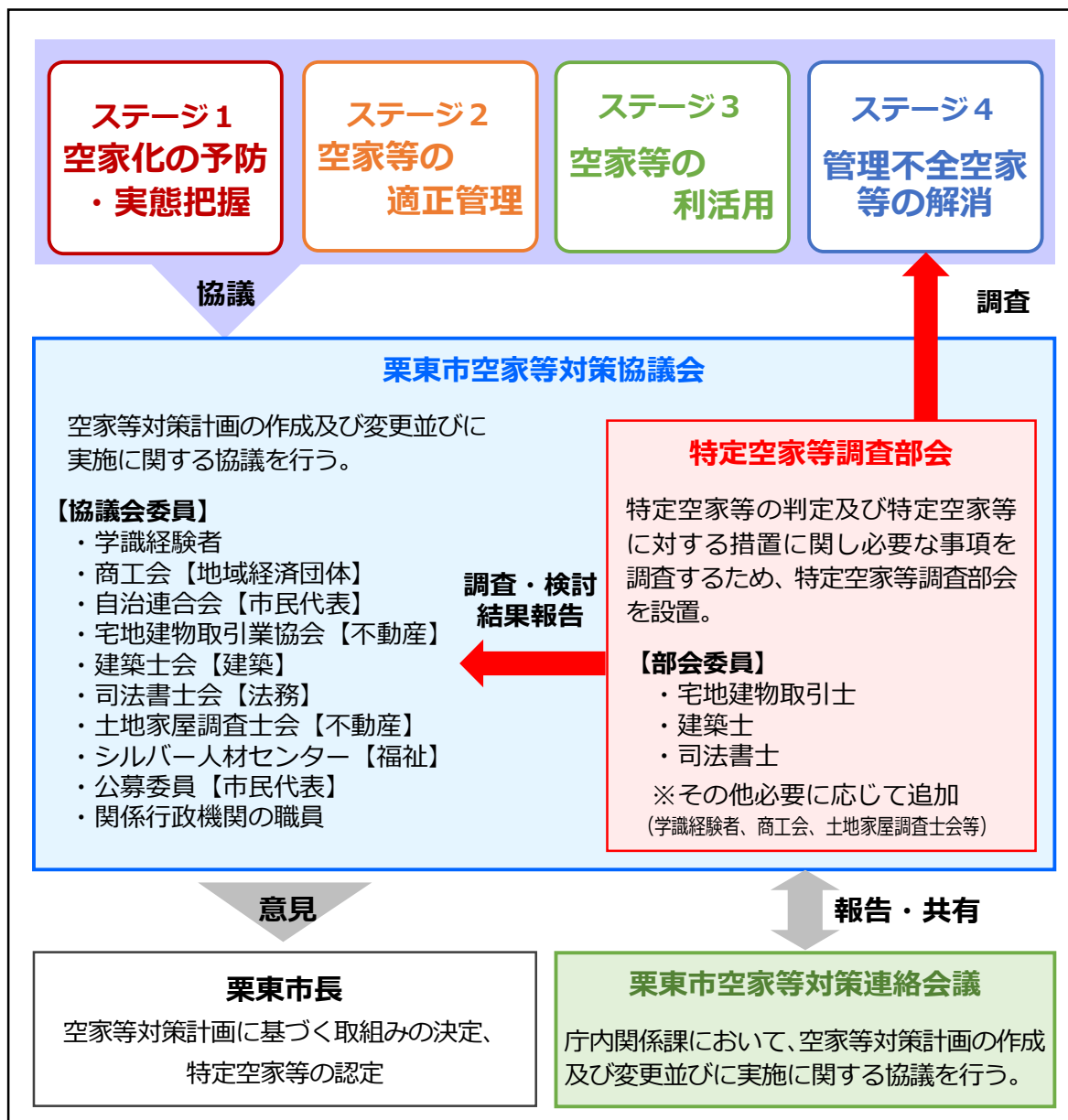


※参考（「栗東市空家等対策条例」第4～9条）

所有者等の責務	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・市は、国の基本方針に即して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、基本理念にのっとり、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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並びに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等の実施体制

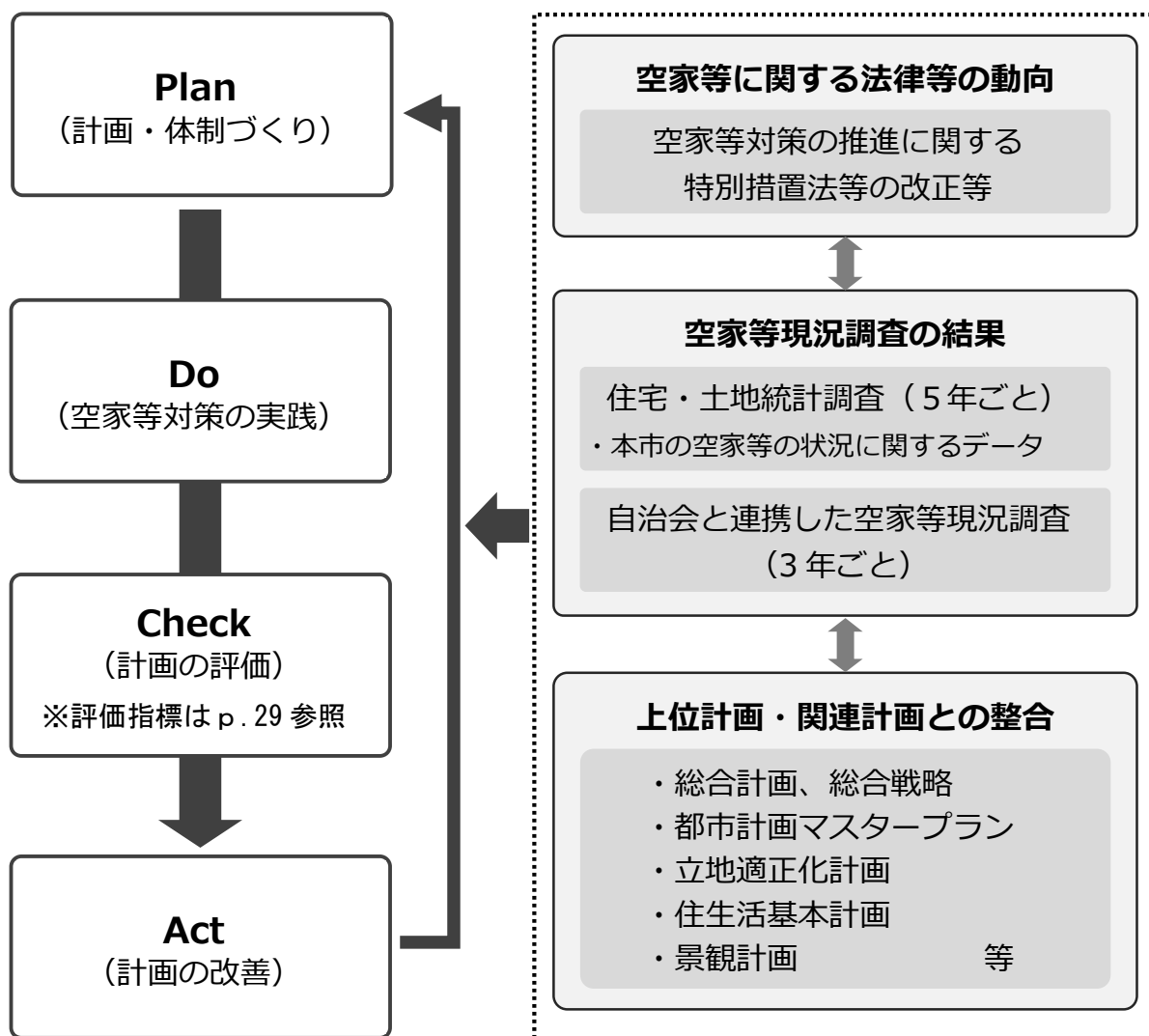
- ・特定空家等の判定及び特定空家等に対する措置に関しては、専門家による調査や学識経験者や専門家を含む「特定空家等調査部会」を設置し、公正な審議・判断を行います。



3. 計画の進行管理

(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

- ・全国的に所有者等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、空き工場等の事業用の建築物等や平面駐車場等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等を見据え、適切な見直しを行います。