

栗東市空家等対策計画の改定について

協議資料1
第13回 栗東市空家等対策協議会
令和6年11月21日

●第二次栗東市空家等対策計画(素案)

- ・位置づけ:「空家等対策の推進に関する特別措置法」第7条に基づく、市の空家等対策を総合的に推進するための計画

・計画期間:令和7年度から16年度の10年間

・対象:市内全域

・今後の予定



●計画改訂の背景

・平成30年10月に栗東市空家等対策計画を策定し、本年度が計画期間(平成30年度～令和6年度)の最終年度となる。

・本市の空き家は、一貫して増え続けており、空家等の適正管理の問題が増加していくことが予想されること、また、空家等の発生や管理不全の予防は今後も重要となることから、空家対策に継続して取り組む必要がある。

・関係団体との協定の締結やNPO法人くらすむ滋賀の立ち上げ、重点プロジェクトでは「りっとう空き家バンク」の開設など、市の連携体制など計画策定時から状況が変化している。

・令和5年12月13日に空家法が改正され、管理不全空家等の規定が設けられ、国の空家等に関する基本的な指針や特定空家等の措置に関する指針も改正され、新たに管理不全空家等に関するガイドラインも示された。

●主な改訂内容

- ・住宅・土地統計調査や空家等現況調査、空家所有者アンケート結果等の反映。【P3～P20】
- ・上位計画や各種計画との整合、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。【P2、P28～P31】
- ・4つのステージ空家の予防・実態把握、適正管理、利活用、解消の枠組みは残し、具体的な対策の成果と課題を整理・検証し、施策の拡充。【P21～P27、P32～P43】

・空家法改正や計画の進捗状況を踏まえ、重点プロジェクトを整理。【P44～P45】
空家の利活用について、りっとう空き家バンクに加え、空家相談の拡充。モデル事業の削除。管理が不適切な空家について、特定空家等への対応に加え、管理不全空家への対応を追加。

●目標の達成状況

指標	現目標値	現況	達成状況	新目標値
空家率(%)	8.5%	7.2% (令和5年度)	達成	—
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(累計)	30件以上 (～令和6年度)	13件 (令和元～6年度)	未達成	40件以上 (～令和16年度)
空き家バンク登録 物件の利活用件数 (累計)	10件以上 (～令和6年度)	5件 (令和元～6年度)	未達成	20件以上 (～令和16年度)
管理が不適切な空 家数	—	16件 (令和6年度)	—	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

●現行計画の進捗

ステージ

ステージ1
空家化の
予防
・実態把握

ステージ2
空家等の
適正管理

ステージ3
空家等の利活用

ステージ4
管理不全空家等
の解消

具体的な対策 (これまでの取組みP21～P24)	進捗・方向性
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 ・連携体制の整備、情報共有 2. 地域の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 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 ・市民と関わる機会を利用した空家化の予防啓発 4. 空家等に関する相談体制の整備 ・相談窓口などの相談体制の構築 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に向けた対策 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	実施済 ⇒ 継続 実施済 ⇒ 拡充 実施済 ⇒ 拡充 実施済 ⇒ 拡充 実施済 ⇒ 継続 実施済 ⇒ 継続
1. 空家等に関する情報のデータベース化 ・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 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 ・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	実施済 ⇒ 継続 実施済 ⇒ 継続 実施済 ⇒ 継続
1. 空家等の利活用に対する所有者等の意向、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 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 ・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 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 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	実施済 ⇒ 継続 実施済 ⇒ 継続 実施済 ⇒ 継続 実施済 ⇒ 継続 未実施 ⇒ 検討
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 ・庁内関係課・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 ・空家等の除却費助成制度等の検討 ・跡地の有効活用	実施済 ⇒ 継続 実施済 ⇒ 拡充 実施済 ⇒ 継続 未実施 ⇒ 集約 実施済 ⇒ 継続 未実施 ⇒ 検討

本市の空家等対策に関する課題（P. 25～P. 27）

空家等対策の施策・具体的な対策

課題1
将来的な空家等の
増加への対応

- ・高齢化世帯の増加傾向等から、空家等の増加が予想されるため、市民に対して、空家等に対する問題意識の醸成を図る必要がある。
- ・高齢者世帯等に対して、住まいの終活に関する取組みを進めていく必要がある。
- ・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る。
- ・今後も定期的に空家等現況調査を実施し、空家等の実態の把握と空家等所有者等の意向確認等、早期対応を行う必要がある。

- ・市民活動や高齢者が集まる場等での意識啓発（ミニ講座、相談会等） P.34 ステージ 1-3
- ・市民と関わる機会を利用した空家化の予防啓発（リーフレットの配布等） P.34 ステージ 1-3
- ・地域と連携した空家等予備軍の把握（意向の把握、定期的な情報共有等） P.33 ステージ 1-2
- 新 相続登記の促進 P.34 ステージ 1-3
- 新 住まいの終活に関する様々な相談に対応できる相談体制の整備充実 P.35 ステージ 1-4
- ・自治会等地域と連携した定期的な空家等現況調査の実施（概ね3年毎） P.33 ステージ 1-1
- ・連携体制の維持・強化、情報共有 P.33 ステージ 1-1
- ・空家等に関する情報のデータベース化（一元的管理・更新） P.37 ステージ 2-1

課題2
住宅の老朽化への対応

- ・将来、空家等にしないためにも、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等の各種助成制度の周知と活用促進を図る必要がある。
- ・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去等が必要である。

- ・市民活動や高齢者が集まる場等での意識啓発、相談対応（ミニ講座等）【再】 P.34 ステージ 1-3
- ・既存住宅の質の向上による空家化の防止（リフォーム、耐震化等） P.35 ステージ 1-6
- ・空家等所有者等への適正管理の啓発（情報発信、通知書の送付等） P.37 ステージ 2-2
- ・特定空家等の除去費への補助による除去の促進 P.44 ステージ 4-4
- 新 所有者等不明空家等への対応（財産管理制度の活用検討等） P.38 ステージ 2-3
- ・緊急安全措置（条例第23条）、軽微な措置（条例第24条）の履行 P.43 ステージ 4-3

課題3
空家等の利活用の推進

- ・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る。
- ・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る。

- ・移住・定住や賑わい創出等に向けた助成制度の充実 P.40 ステージ 3-2
- ・まちづくり等関連施策との連携 P.41 ステージ 3-3
- ・文化財や景観重要建造物の空家化の予防（国の登録制度の活用等） P.35 ステージ 1-5
- 新 空家等利活用のモデル事例の収集と情報発信 P.41 ステージ 3-4
- ・跡地の有効活用の検討 P.43 ステージ 4-4
- ・「りっとう空き家バンク」の運用・登録促進 P.39 ステージ 3-2
- ・空家等の利活用をサポートする組織体制の整備 P.39 ステージ 3-2
- 新 空家等利活用の相談等の伴走型支援を通じた所有者等意向等の把握 P.39 ステージ 3-1

課題4
地域の状況に応じた
空家等対策の必要

- ・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る。
- ・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る。
- ・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る。

- ・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 P.37 ステージ 2-2
- ・地域と連携した空家等予備軍の把握（意向の把握、情報共有等）【再】 P.33 ステージ 1-2
- ・住み慣れた地域で住み続けられる環境の整備（交通・買い物等生活支援サービス体制の整備） P.35 ステージ 1-6
- ・相談体制の整備充実、相続登記の促進【再】 P.35 ステージ 1-4
- ・法制度等を活用した空家等の利活用の促進（市街化調整区域における空家等の利活用促進） P.40 ステージ 3-3

課題5
管理が不適切な空家等
への対応

- ・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ついて意識啓発を図る必要がある。
- ・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、相談体制の充実等を図る必要がある。

- ・空家等所有者等への適正管理の啓発（情報発信、通知書の送付等）【再】 P.37 ステージ 2-2
- ・シルバー人材センターによる空家管理サポート P.38 ステージ 2-2
- ・遠方居住者等に対する空家等の管理支援（ふるさと納税制度の活用） P.38 ステージ 2-2
- 新 住まいの終活に関する様々な相談に対応できる相談体制の整備充実【再】 P.35 ステージ 1-4

課題6
多様な主体との連携

- ・庁内関係課をはじめ、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必要がある。

- ・「空き家等管理活用支援法人」の指定検討 P.38 ステージ 2-2
- ・特定空家等の認定基準、措置の明確化 P.42 ステージ 4-1
- 新 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 P.42 ステージ 4-2