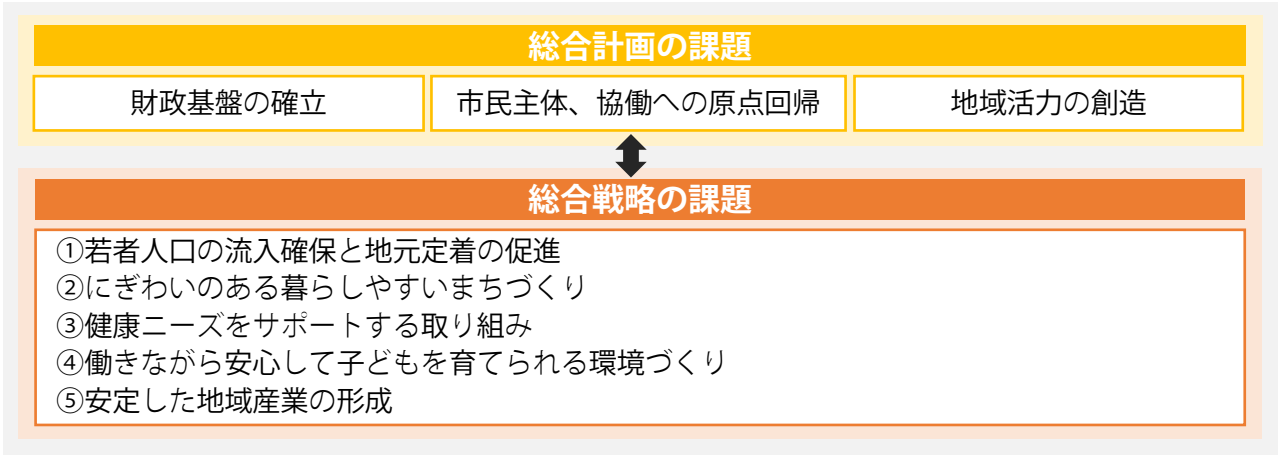
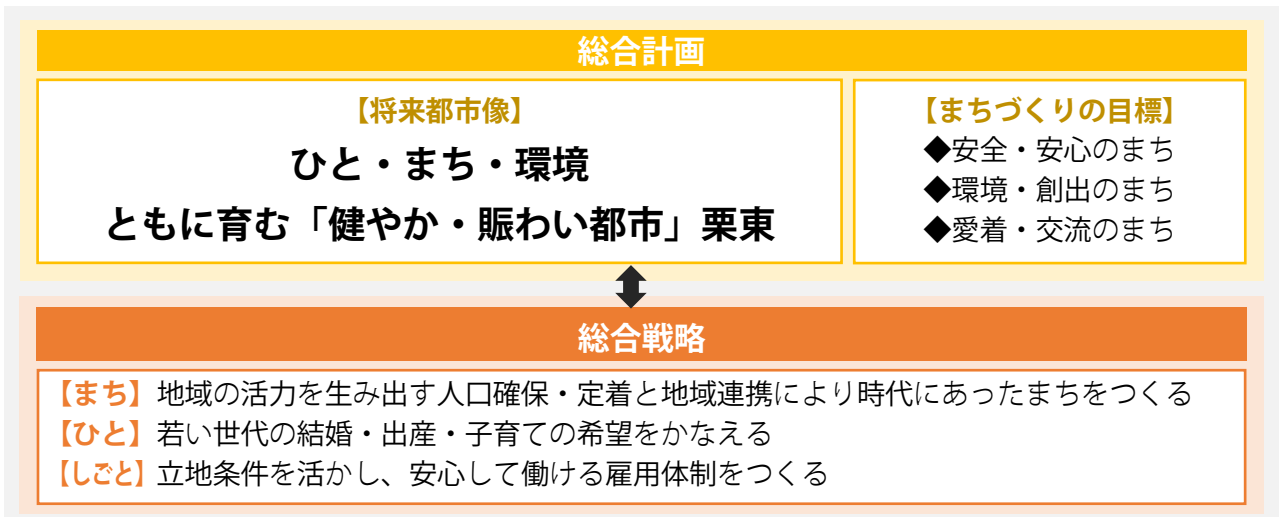


栗東市における空家等対策の位置づけ

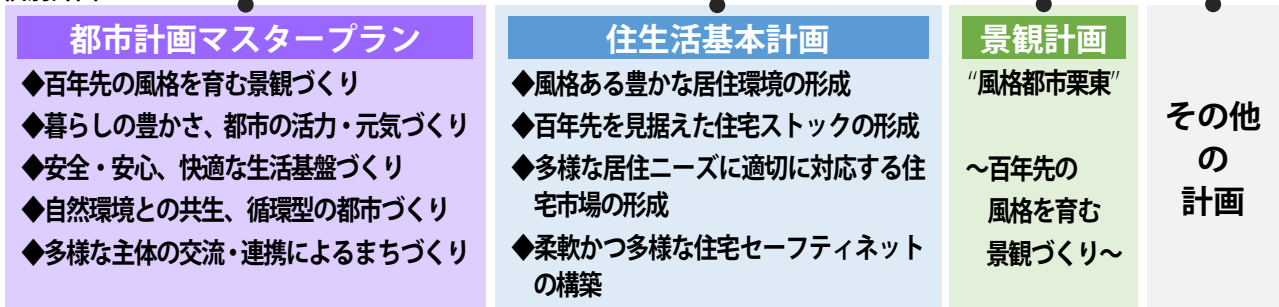
1. 栗東市の課題（総合計画、総合戦略における課題）



2. まちづくりの基本目標と空家等対策



個別計画



栗東市における空家等対策の位置づけ

将来都市像の実現を目指し、快適な生活環境の形成、活力ある地域コミュニティの創造、良好な景観・環境の維持・保全等に寄与する空家等対策を実践

- ①暮らしの場に加え、子育ての場、働く場、交流の場、夢を叶える場等を創造するための空家等対策
(みんなが「住みたい」、「快適・安心に暮らし続けられる」栗東らしい居住環境・地域コミュニティの形成)
- ②栗東の自然や歴史・文化に育まれた「ふるさと」を継承するための空家等対策
(風格ある豊かな居住環境、住み続けたい、大切にしたいと思える風景を、将来に残していく)

空家等に関する現状・課題、対策の方向性等について

1. 空家等に関する現状・課題等の分析

(参照データ：参考資料1)

(1) 空家等に関する現状 (平成28年度調査の概要)

① 少子高齢化の進行と高齢者世帯の増加

- ・人口増加傾向の鈍化、少子高齢化の進行
- ・高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の増加

② 住宅の老朽化

- ・昭和40年代に多く建設された住宅は、現在、築後40～50年が経過

③ 地区による空家等の発生状況の違い

- ・空家と判定した275戸のうち、212戸が市街化区域内、63戸が市街化調整区域内に分布
- ・学区によって昭和40年代に開発された住宅団地があるなど特性が異なる

④ 空家等の管理状態

- ・空家所有者(納税管理者)の半数以上が市外に居住
- ・空家等の多くは有効活用が可能な状態で適正に管理
- ・危険度調査では33戸の危険性の高い空家等を確認

危険度調査

以下の項目で危険度調査を実施

- ①外壁の一部に破損・崩れがみられる
- ②屋根の瓦やトタン板等に剥がれがみられる
- ③窓台、物干し、バルコニーに崩れがみられる
- ④塀が道路側に傾いている
- ⑤建物が明らかに傾いている
- ⑥特に問題はなさそうである

危険度が低い空家 (項目⑥に該当)

外観は古いが良好に管理

雑草・庭木の繁茂等の管理不全

危険な状態の空家 (項目①～④に該当)

項目①・②

項目①

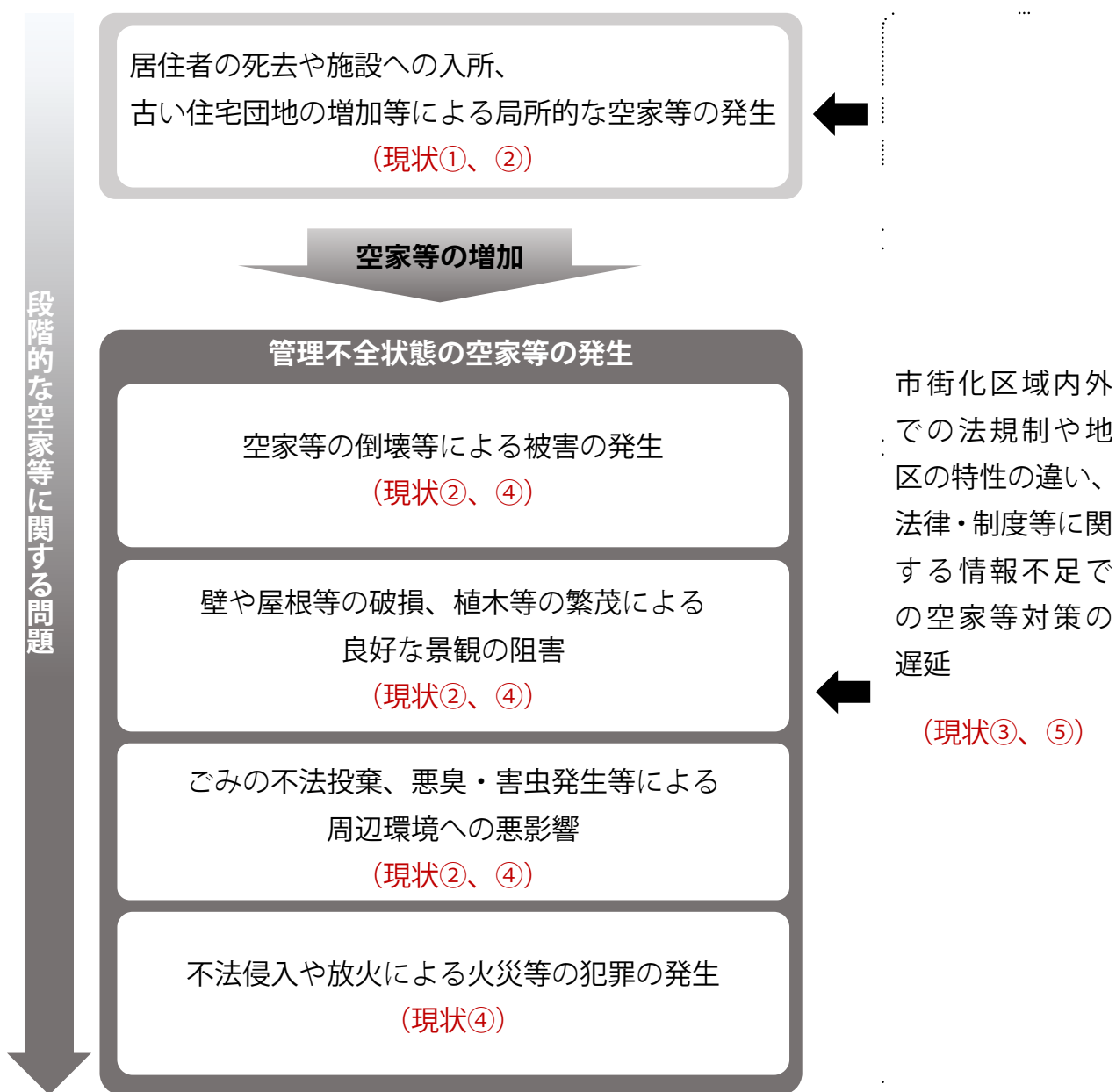
項目③

項目④

⑤ 空家所有者等の意向

- ・所有者の半数が「居住地が遠方」「高齢」「経済的負担が大きい」等で管理が困難
- ・所有者の6割以上が利活用を希望
- ・利活用を支援する情報提供や専門家のアドバイス等の相談体制の整備も希望
- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」の認知度が低い

現状では人口・世帯数ともに微増、空家・危険性の高い空家等は比較的少ない



空家等が少ない現状を維持するため、空家等の発生を抑制（予防）し、
防災性・防犯性の向上、景観、生活環境等を保全するための **段階的な空家等対策** が必要

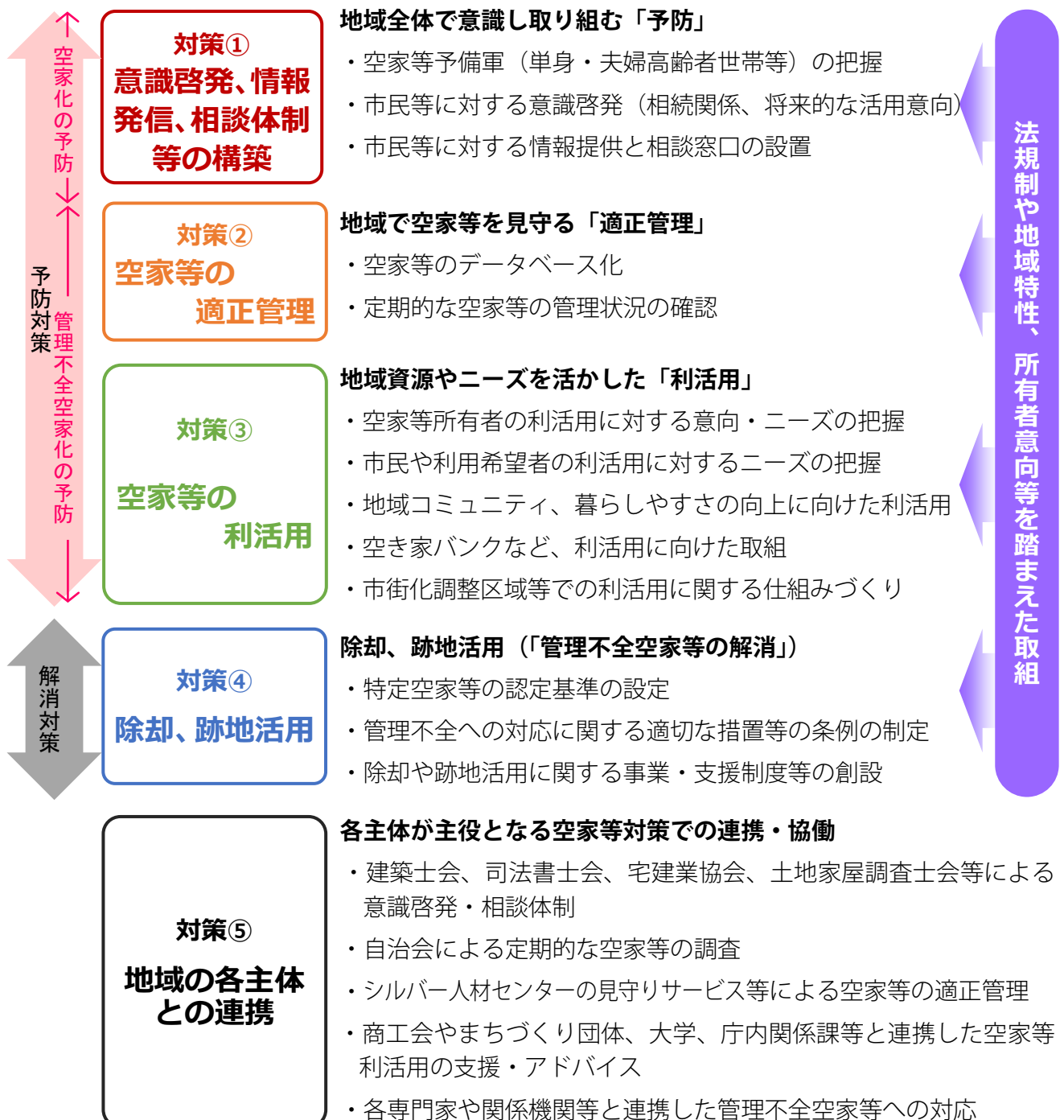
2. 空家等対策の目標

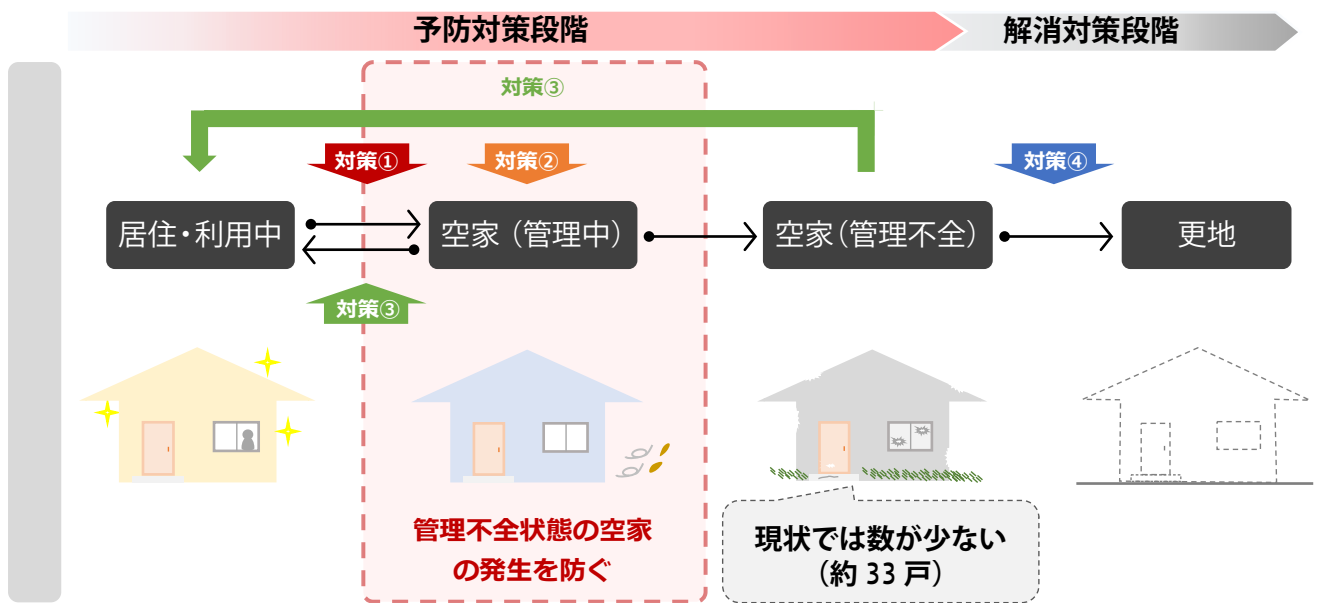
(1) 空家等対策の目標、対策の方向性（案）

空家等対策計画の目標

- ・ 栗東の優れた自然環境や歴史・文化により育まれてきた景観、地域の生活環境等をこれからも大切に保全するとともに、市民一人ひとりが自らの役割の中で空家等対策に取り組むことで、地域への誇りや愛着の醸成、快適に生活を送れる地域コミュニティを創造する。
- ・ 市民、事業者、関係団体、地域団体、専門家、行政機関等の様々な主体が空家等対策に向け、連携・協働しながら空家等対策を推進することによって、地域の活力を向上し、個性ある栗東を創り上げる。

空家等対策の方向性（基本方針）



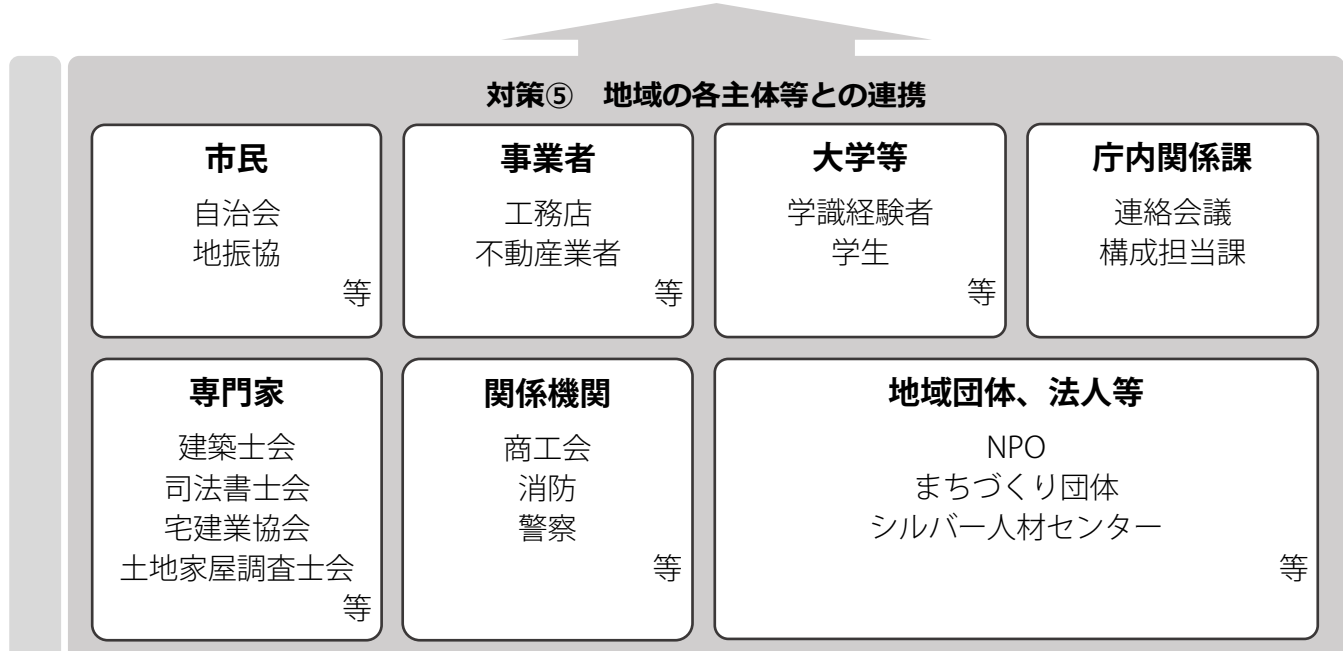


対策①
意識啓発、情報発信、
相談体制等の構築

対策②
空家等の適正管理

対策③
空家等の利活用

対策④
除却、跡地活用
(管理不全空家等の解消)



【対策の方向性イメージ】

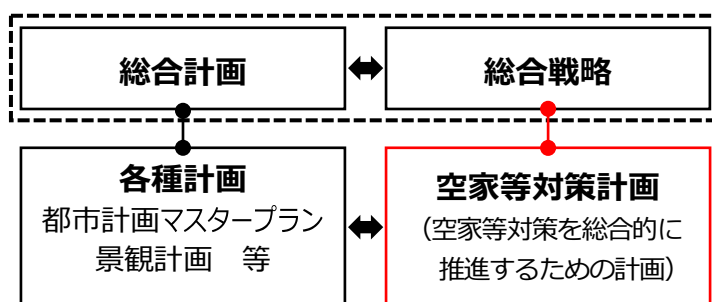
(2) 空家等対策計画の全体スキーム (案)

1. はじめに

- ・計画策定の背景、目的・趣旨、位置付けや役割、計画期間、対象地区、対象とする空家等

■ 計画の位置づけ

- ・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
- ・総合戦略に掲げる良好な住環境の整備に向けた空家の活用など、上位計画や各種計画と整合・連動した実効性のある計画



■ 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）等を考慮し、計画期間を**平成 30 年度から平成 36 年度までの 7 年間**とする

■ 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**とする

■ 対象とする空家等

- ・空家等：建築物（住宅に限り、店舗併用住宅を含む。）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（基準となる期間は概ね半年間）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。）
※使われなくなった店舗や共同住宅、工場等を対象に含めるかどうかは、今後検討を行う。

2. 現状・課題

- ・H28 空き家等実態調査を踏まえた空家等の現状・課題、人口・世帯数の推移・将来見込みなど、対策の基本的な方針につながる現状・課題
- ・対策の方向性等

3. 空家等に関する対策

- ・地域の生活環境の保全、自然環境や歴史・文化により育まれてきた景観の保全、地域の活力・魅力の向上等の視点を踏まえた対策の基本方針
- ・空家等の発生予防、適切な管理の促進、空家等の有効活用等による管理不全空家等の発生予防、管理不全空家等に対する措置等に関する対策の基本的な考え方や具体的な対策

4. 対策の実施体制

- ・多様な主体の連携による相談への対応や適正管理・利活用の促進など、協働・連携の体制
- ・庁内連携の体制・役割分担等