

# 草津市空き家等対策計画の基本方針（案）

## 空き家を取り巻く状況の変化

### 令和4年度戸建空家実態調査結果

- 現地調査で確認された空き家は665戸で前回(平成28年度)より241戸増加(うち110戸は既管理等)しています。中でも老朽化が進んでいる空き家(B判定)が増加しています。
- 旧東海道沿線や昭和40～50年代の開発団地、市街化調整区域に空き家が多く立地しています。

### 草津市の課題（第2回審議会で提示）

今後、既存ストックの老朽化・空き家化が懸念される中で、**居住段階からの「空き家を発生させない」**予防的な対策を、既存の取組に加えて進めていくことが求められます。

### 国の法制度等の動向

#### 【空き家対策小委員会とりまとめ（国）】

- 活用困難な空き家の除却等の取組を加速化・円滑化
- 「空き家になるべく早い段階で活用する」との考え方を基本とし、所有者の判断を迅速化する取組を推進
- 特定空家等となる前段階から有効活用や適切な管理を促進し、地域経済やコミュニティの活性化に繋げる。

#### 【空家特別措置法 改正案（国）】

- 所有者の責務強化
- 空家等活用促進区域の指定
- 空家等管理活用支援法人の指定
- 特定空家等の緊急代執行制度の創設
- 管理不全空家等の指導・勧告、固定資産税の住宅用地特例の解除

## 第1回・第2回審議会での委員の皆様からの御意見

- 民間の資産である**既存住宅やマンション等への行政のかかり方**の検討が必要（第1回）
- 昭和40～50年代の**開発団地や市街化調整区域での空き家対策**の検討も必要（第2回）
- コミュニティを充実**することで子育て・高齢者支援や空き家対策、防災性向上につながる（第2回）
- 市内で見られる**地域による空き家対策の取組を他地域でも展開できるように情報発信などの支援**が必要（第2回）

## 現計画の取組状況

### 基本方針1 戸建空家等の発生の抑制

⇒住宅の相続セミナー（R4参加者数23名）  
⇒広報や市ホームページ、イベントでの啓発など

### 基本方針2 戸建空家等の適切な管理の促進

⇒所有者への適正管理指導  
（R4指導件数31件（うち反応・改善有27件））

### 基本方針3 地域特性に応じた戸建空家等およびその跡地の利活用の促進

⇒草津市空き家情報バンクの運営・管理  
（空き家の情報提供の公開および空き家利用希望者の登録によるマッチング支援）  
（R4末時点空き家バンク累計物件登録件数2件  
累計利用登録件数9件、累計成約件数1件）

### 基本方針4 所有者等、行政、地域その他の団体・事業者等の協働

⇒セミナー、広報や市ホームページ、各種イベントでの啓発(再掲)、滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会との連携 など

## 基本的な考え方（改定のポイント）

現計画の基本方針を踏襲しつつ、下記の3点についての対応強化を図ります。

- ・今後、空き家の更なる増加が懸念されるため、**居住段階からの予防を含めた、空き家の発生抑制**がこれまで以上に重要です。
- ・**開発団地や市街化調整区域**などで増加傾向にある、**地域活力の低下につながるおそれがある空き家の解消**が重要です。
- ・また、本市では空き家を**地域資源**と捉えていることから、**空き家や跡地の利活用により地域の活性化や魅力向上**につなげていくことも重要です。

### ①戸建空家等の発生抑制のさらなる強化（方針1・3）

### ②管理不全空家等の解消に向けた対策の強化（方針2）

### ③地域資源としての空き家活用の強化（方針3）

## 改定の方向性（案）

赤字：新規・拡充

### 基本方針1 戸建空家等の発生の抑制

- ・これまでのセミナー開催や広報などによる幅広い啓発などの取組に加え、**空き家対策に関心はあるが家族との話し合いなどの実際に行動に移せていない所有者や高齢者世帯などに対して、住宅の将来に向き合い、考えていただくための啓発・働きかけを強化**します。
- ・また、子どもから大人まで**住宅を適切に管理することの重要性や空き家対策に関する意識の高揚につながる住教育の普及促進**を行います。

#### 【主な取組・事業（案）】

- ・住宅所有者への空き家の発生予防に係る啓発
- ・**空き家になる可能性の高い高齢者世帯の状況把握・働きかけ（将来の活用意向や連絡先の把握など）に関する取組（検討）**
- ・**住宅の維持管理や空き家対策に関する住教育の普及促進**

### 基本方針2 戸建空家等の適切な管理の促進

- ・引き続き、適切な管理がされていない空き家の所有者に対する指導（文書送付、電話連絡や直接訪問など）を行います。
- ・空家特別措置法の改正を踏まえ、**特定空家等となるおそれのある管理不全空家等について、固定資産税の住宅用地特例の解除等を含めた助言・指導・勧告のあり方**などを検討します。

#### 【主な取組・事業（案）】

- ・適正管理に係る所有者への助言・指導
- ・**管理不全空家等の判断基準、行政手続き等**
- ・特定空家等に対する指導・勧告

### 基本方針3 地域特性に応じた戸建空家等およびその跡地の利活用の促進

- ・これまでの空き家情報バンクの取組に加え、**空き家の所有者が抱える問題の複雑化などに対応できるように、行政・団体（不動産事業者）・所有者が相互に連携しながら空き家の利活用等を進める体制を構築**します。
- ・**賃貸・売却が困難な空き家（老朽・無接道地等）**については、跡地を新たな居住者の住宅用地やまちづくりの観点から有効活用するなど、**地域の活性化や魅力向上につなげるため、除却等の促進策**について検討します。
- ・関係部署と連携し、子育て・高齢者等の支援、コミュニティ形成など、**地域が抱える課題に対応するための空き家の地域拠点としての利活用**を推進します。

#### 【主な取組・事業（案）】

- ・**空き家の利活用等の促進（空き家サポート事業）**
- ・**市内外の地域等による空き家対策の取組事例の情報発信**
- ・**空き家の除却等促進に係る補助（検討）**
- ・**空き家の地域拠点としての利活用の推進**
- ・**空き家の利活用促進に係る補助（検討）**

## 取組等の推進にあたって※

- ・空き家対策を推進するためには、**所有者だけでなく、行政、地域、団体・事業者等の協働による対応が不可欠**であることから、これまで以上に各主体と**連携、協働**し、それぞれの取組等を推進してまいります。

※ 現計画の「基本方針4 所有者等、行政、地域その他の団体・事業者等の協働」については、すべての基本方針に関わるものであるため、基本方針としてではなく、「取組等の推進にあたって」として記載