

# 愛荘町空家等対策計画改定(案)の概要

# 愛荘町空家等対策計画改定(案)の概要

## 項目

---

1. 愛荘町空家等対策計画について
2. 取り組み実績について（平成29年度～令和4年度）
3. 基本目標と対策の枠組み
4. 具体的施策
5. 今後のスケジュール

# 1. 愛荘町空家等対策計画について

# (1) 愛荘町空家等対策計画について①

- 愛荘町空家等対策計画は、空家等に関する施策を推進するための基本的な考え方や取組の方針等を示したものです。

## 根拠法令

空家等対策の推進に関する特別措置法  
(空家法)

## 空家等対策計画に定める事項 (空家法第6条)

- ・対象地区、対象空家及び対策の基本的な方針
- ・計画期間
- ・空家等の調査に関する事項
- ・空家等の適切な管理の促進に関する事項
- ・空家及び空家の跡地の活用の促進に関する事項
- ・特定空家等に対する措置、対処に関する事項
- ・住民等からの相談への対応に関する事項
- ・対策の実施体制に関する事項
- ・その他対策の実施に関し必要な事項

## 空家法における空家(計画の対象とする空き家)

### 空家等(空家法第2条第1項)

建築物又はそれに付属する工作物であつ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



建築物等が長期間、使用されていない状態  
(例)概ね年間を通して使用実績がない

### 特定空家等(空家法第2条第2項)

次の状態にあると認められる空家等

- ・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のある状態
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上危険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
- ・その他周辺の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

### 跡地

空家等を除却した場合に残る敷地

# (1) 愛荘町空家等対策計画について②

## 計画改定の背景

- 将来的に見込まれる「人口減少」や「少子・高齢化社会の到来」などにより、空き家の増加が懸念される。
- 空き家は適正に管理がなされない場合、多岐にわたる問題を生じることがあり、今後、空き家が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念される。
- 国は住宅政策の指針である「住生活基本計画(全国計画)」を令和3年3月に計画の変更について閣議決定。
- さらに、滋賀県は「滋賀県住生活基本計画」を令和4年3月に改定。
- また、国は「空家等対策の推進に関する特別措置法」(空家法)に関して、基本指針・特定空家等ガイドラインを令和3年6月に改正。
- 「愛荘町空家等対策計画」の策定から5年経過し、見直し時期を迎えた。

改定

今後更なる増加が予想される空き家等の対策に、「発生抑制」「適正管理」「利活用」の視点から多角的に取り組むために計画を見直す。

## 計画期間

令和5年度～令和9年度(5年間)

※社会情勢等への対応や国・県の動向を確認しつつ、適宜計画については見直しを行う。

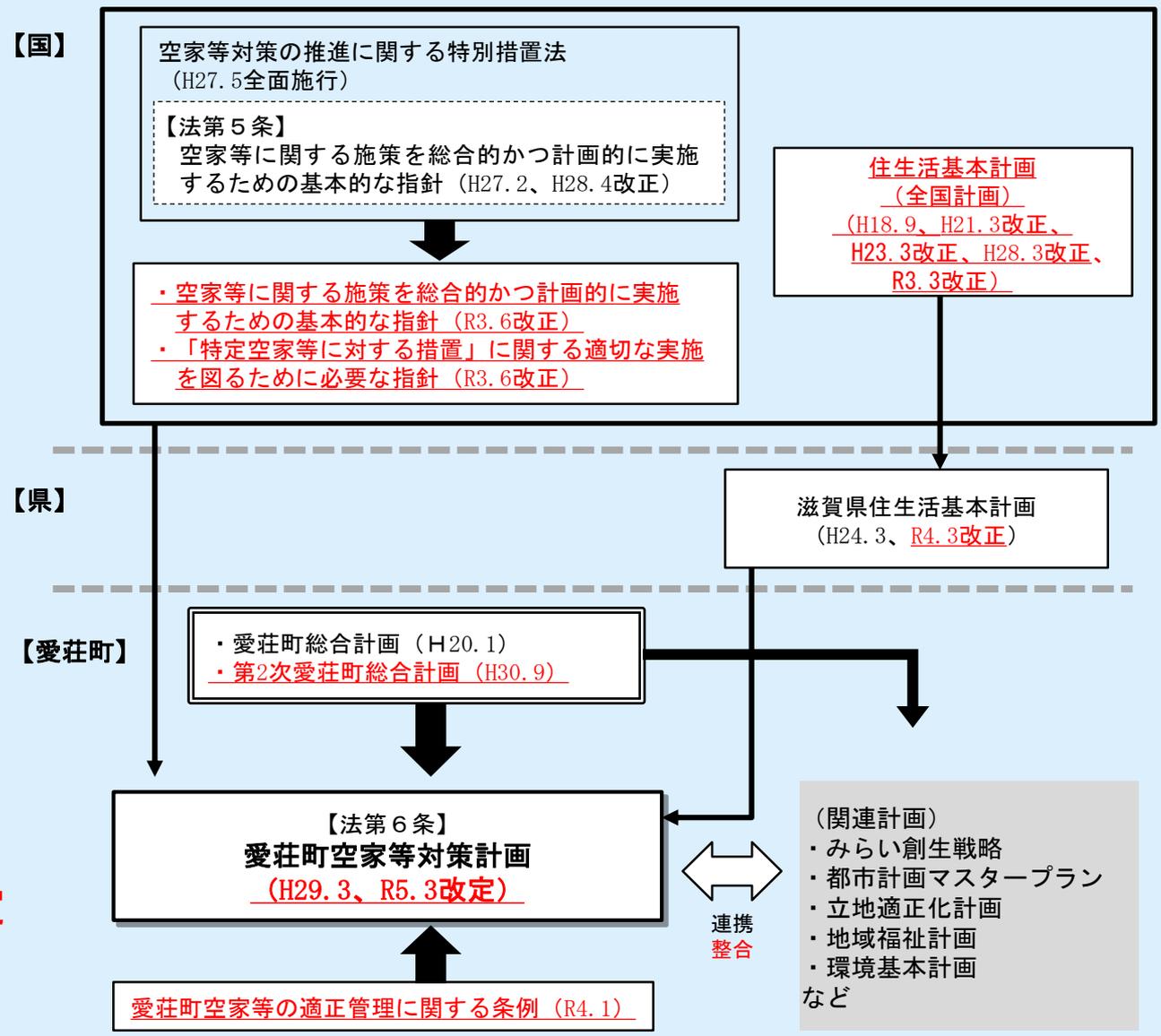
# (1)愛荘町空家等対策計画について③

## 計画の位置付け

- 国・県の各計画や指針等および「第2次愛荘町総合計画」を上位計画とします。

- 関連計画との連携・整合を図ります。

※赤字は今回の改定で追記する部分。



## 2. 取り組み実績(平成29年度～令和4年度)

## (2) 愛荘町空き家等対策計画の取り組み実績①

対策の 枠組み	具体的施策	取組 状況	具体的な 取組内容
発生予 防対策	(1) 町民意識の 啓発・醸成	実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>①町ホームページにて空き家対策のページ開設・更新・充実</li> <li>②固定資産税納税通知の際に、空き家バンク・補助金制度・適正管理に関する条例の周知チラシを同封</li> <li>③広報あいしように空き家対策に関することを掲載</li> </ul>
	(2) 地域等を単位 とした周知・啓発	実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>①自治会ミーティングで周知・啓発</li> </ul>
	(3) 既存住宅ストックの 良質化と長寿命化	実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>①住宅省エネ等改修補助事業の実施</li> <li>②愛荘町町営住宅長寿命化計画に基づく既存住宅の長期的な維持管理(町営住宅のストック状況の把握・更新)</li> <li>③危険なブロック塀等の撤去等の支援</li> <li>④木造住宅の耐震診断および耐震改修に伴う補助制度の運営</li> </ul>
	(4) 相続対策の促進	実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>①窓口等で所有者等への周知・啓発</li> </ul>

## (2) 愛荘町空家等対策計画の取り組み実績②

対策の 枠組み	具体的施策	取組 状況	具体的な 取組内容
空家等の 実態把握	(1) 実態把握調査	実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>①平成27-28年度にかけて 空家等の実態把握調査を実施</li> <li>②令和4年度にも空家等の実態把握調査を実施</li> </ul>
	(2) 空家等情報データ ベース化	実施 予定	<ul style="list-style-type: none"> <li>①令和4年度に空家等情報データベースを整備</li> </ul>
	(3) 地域等と連携した 情報収集	実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>①自治会ミーティングで空き家の情報収集</li> <li>②空家等の適正管理に関する条例の施行に伴う、 地域(区長)との連携による情報収集</li> </ul>

## (2) 愛荘町空家等対策計画の取り組み実績③

対策の 枠組み	具体的施策	取組 状況	具体的な 取組内容
適正管理 (現状維持) 対策	(1) 空家等所有者の 管理意識の向上・実践	実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>①「愛荘町空家等の適正管理に関する条例」に基づく空家等所有者への対応</li> <li>②固定資産税納税通知書への啓発チラシの同封</li> <li>③区長・総代会にて条例施行の周知・内容説明</li> <li>④自治会ミーティングで住民・役員への啓発</li> <li>⑤広報あいしょうへの記事掲載と啓発チラシを全戸配布</li> </ul>
	(2) 空家等維持管理支援	実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>①所有者・管理者へ維持管理のため、シルバー人材センターや商工会会員を紹介</li> <li>②遠方の方に「はふるさと納税」の返礼による維持管理も紹介</li> </ul>
	(3) 多様な関係者との 連携による空家等 管理の推進	実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>①自治会との連携による所有者情報等の提供や空家等の発生の未然防止</li> <li>②役場内で福祉や税担当課と横断的な情報共有</li> </ul>

対策の枠組み	具体的施策	取組状況	具体的な取組内容
適正管理 (管理不全) 対策	(1) 老朽危険空家等の除却促進	実施	① 修復困難な危険空家について、除却のサポートを実施し、1件の空家を除却 ※現在1件、解体に向けた相談対応中
	(2) 法に基づく措置(特定空家等)	実施予定	① 公益社団法人滋賀県建築士会との協定に基づく立ち入り検査を予定(令和5年1月予定)

## (2)愛荘町空家等対策計画の取り組み実績⑤

対策の 枠組み	具体的施策	取組 状況	具体的な 取組内容
利 活 用 対 策	(1)移住交流促進	実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>①空き家バンク制度の創設・運営</li> <li>②空き家に関する補助金制度の設置・運用</li> </ul>
	(2)起業支援	実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>①空き家バンク制度の創設・運営【再掲】</li> <li>②空き家に関する補助金制度の設置・運用【再掲】</li> </ul>
	(3)地域振興	実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>①大学と連携した中山道愛知川宿空家等利活用モデル共同研究事業の実施</li> <li>②中山道沿いの空家等の実態調査</li> <li>③地域活性化に資する空き家改修実績の誕生</li> </ul>

## (2) 愛荘町空家等対策計画の取り組み実績⑥

対策の枠組み	具体的施策	取組状況	具体的な取組内容
推進・支援体制の構築	(1) 推進体制の整備	実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>①空家等対策協議会の設置・運営</li> <li>②空家等対策担当者会議の設置</li> <li>③空家等に関する相談窓口の設置・運営 (みらい創生課:利活用、建設・下水道課:適正管理)</li> </ul>
	(2) 関係主体の役割と連携	実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>①空家等の適正管理に関する条例を施行し、所有者、住民(自治会)、行政の責務と役割を明確化</li> <li>②大学と連携した中山道愛知川宿空家等利活用モデル共同研究事業の実施【再掲】</li> <li>③公益社団法人滋賀県建築士会と「愛荘町における空家等の実態調査の判定支援に関する協定」を締結</li> </ul>

## 主な取組と成果

- 空家等の利活用については、空き家バンクを運営するとともに、空家等に関する補助金制度を創設したことにより、利用登録者が増加しました。さらに補助金制度の創設により、空き家バンク史上初のマッチングが4件成立(令和3年度)し、補助金を活用した利活用が実現しました。
- 特に中山道の空家等のマッチングおよび改修は、古着屋の開店に繋がり、空家等の利活用の実現だけでなく、中山道の賑わい創出のきっかけとなりました。
- 令和4年1月1日に「愛荘町空家等の適正管理に関する条例」を施行し、生活環境の保全および安全で安心な暮らしの確保を目的に、自治会、地域住民、行政が連携して空家等の適正管理について取り組んでおり、空家等の適正管理について啓発や周知をおこない、生活環境の保全および安全で安心な暮らしの確保に努めました。
- ブロック塀については道路に面する危険物を除去することができ、危険を未然に防ぐことができました。

### 未達成の課題

- 空き家バンクの現状として、利用登録者が多いにも関わらず、物件登録数が少なく、希望の物件が見つからない状況であり、物件登録数の増加策により空き家バンクの流動性を高め、より一層利活用の取組を推進していくことが求められます。
- 居住目的のない空家等が大きく増加していることから、「愛荘町空家等の適正管理に関する条例」に基づき、特定空家等に対する助言・指導、勧告など適切に対応していく必要があり、空家等の所有者等に適正管理の周知・啓発を行い、適正管理への理解を深めてもらう必要があります。

### ■発生予防対策【拡充】

- 町営住宅の今後のあり方を定めた「愛荘町町営住宅長寿命化計画(改定中)」に基づき、既存住宅の長期的な維持管理に努めます。
- 町営住宅の入退居状況を踏まえた適正管理戸数を見直し、効率的な住宅供給と管理を行います。
- 住宅・建築物のより一層の耐震化を促進するため、耐震診断および耐震改修の普及・啓発に努め、耐震に対する関心を高めます。
- 住宅の耐震化の推進および倒壊の恐れのある危険なブロック塀等の撤去等を促し、災害発生時における倒壊を防止することで、避難経路を確保し安全・安心なまちづくりを進めます。
- 自治会、地域住民、行政が連携し、所有者等へ空家等の発生の抑制に向けた周知・啓発を行い、空家等の荒廃化の未然防止に努めます。
- 所有者を明確にするため、売買や相続等が発生する際に、登記の手続きを徹底するよう所有者等に周知・啓発を行います。

### ■ 適正管理対策【継続・拡充】

- 空家等の所有者等に対し適正管理を促し、老朽化し危険な空家等となることを未然に防止します。
- 既に老朽化した危険な空家等については、条例に基づく処置(助言・指導・勧告・命令)を実施するとともに、除却等を促し、生活環境の改善を図ります。
- 自治会、地域住民、行政が連携し、所有者等へ空家等の発生の抑制に向けた周知・啓発を行い、空家等の荒廃化の未然防止に努めます。【再掲】
- 所有者を明確にするため、売買や相続等が発生する際に、登記の手続きを徹底するよう所有者等に周知・啓発を行います。【再掲】
- 愛荘町商工会や愛荘町シルバー人材センターなどの関係団体と連携し、空家等の適正管理を推進します。

### ■利活用対策【継続・拡充】

- 空き家バンクの利用希望者のニーズにあった不動産ストックの掘り起こしを行い、マッチングが成立しやすい活発な空き家バンクを運営します。
- 空家等無料相談会を実施し、物件所有者の方に対して空き家等の利活用を促すことで、空き家バンクへの登録促進と登録物件の充実を図ります。
- コンパクトなまちづくりやまちなかウォークアブルの推進など、都市政策と一体となった空家等の利活用を推進します。
- 空き家バンクによる利活用を推進し、セカンドハウスやシェア型住宅等、二地域居住や多地域居住の推進に向けた施策等を検討します。

### 3. 基本目標と基本方針

## ・ 基本目標

改定後も現行の基本目標のとおり取り組みます。

みんなで取り組む空家等の適正管理・活用による  
安全安心で豊かな住環境の実現

## ・ 基本方針

改定後は、国の住生活基本計画の「社会環境の変化」の視点、「居住者・コミュニティ」の視点、「住宅ストック・産業」の視点や空き家の「発生抑制・適正管理・利活用」の視点を踏まえ、新たに3つの基本方針を設定し、施策を展開します。

**基本方針1** 住民協働による管理不全な空家等の発生抑制

**基本方針2** 空家等の適正管理による安全・安心の住環境の実現

**基本方針3** 空家等の利活用による地域活力の維持向上

## 基本方針1 住民協働による管理不全な空家等の発生抑制

管理不全な空家等は、周辺環境への悪影響が懸念され、多くの問題が発生することから、管理不全な空家等の発生を抑制し、住民が快適に暮らせる住環境を維持します。

## 基本方針2 空家等の適正管理による安全・安心の住環境の実現

管理不全な空家等は、火災発生防止や防犯対策の観点から、協働で空家等の適切な管理体制を構築し、安全で安心して暮らせる住環境の維持・確保を図るとともに、老朽化により危険な空家等の除却を誘導します。

## 基本方針3 空家等の利活用による地域活力の維持向上

町が空家等の情報を管理し、相談体制を整備することにより、適切な管理、利活用を推進するなど、活気のみなぎるまちづくりに資する空き家対策を推進することで地域活力の維持向上を図ります。

# (7) 愛荘町空家等対策計画の対策の枠組み

基本方針を踏まえ、対策の枠組みを次のとおり見直す。

現行の計画体系

対策の枠組み	具体的施策
発生予防対策	町民意識の啓発・醸成
	地域等を単位とした周知・啓発
	既存住宅ストックの良質化と長寿命化
	相続対策の促進
空家等の実態把握	実態把握調査
	空家等情報データベース化
	地域等と連携した情報収集
適正管理 (現状維持) 対策	空家等所有者の管理意識の向上・実践
	空家等維持管理支援
	多様な関係者との連携による空家等管理の推進
適正管理 (管理不全) 対策	老朽危険空家等の除却促進
	法に基づく措置(特定空家等)
利活用対策	移住交流促進
	起業支援
	地域振興
推進・支援 体制の構築	推進体制の整備
	関係主体の役割と連携

見直し

改定後の計画体系

基本方針1 住民協働による管理不全な空家等の発生抑制	
対策の枠組み	具体的施策
発生抑制対策	町民意識の啓発・醸成
	地域等を単位とした周知・啓発
	既存住宅ストックの良質化と長寿命化
	相続対策の促進
空家等の実態把握	実態把握調査
	空家等情報データベース化
	地域等と連携した情報収集
基本方針2 空家等の適正管理による安全・安心の住環境の実現	
対策の枠組み	具体的施策
適正管理 (現状維持) 対策	空家等所有者の管理意識の向上・実践
	空家等維持管理支援
	多様な関係者との連携による空家等管理の推進
適正管理 (管理不全) 対策	老朽危険空家等の除却促進
	法に基づく措置(特定空家等)
基本方針3 空家等の利活用による地域活力の維持向上	
対策の枠組み	具体的施策
利活用対策	移住交流促進
	起業支援
	地域振興
推進・支援 体制の構築	推進体制の整備
	関係主体の役割と連携

## 4. 具体的施策

## (8) 具体的施策の検討に係る背景

- 今後、人口・世帯数の減少や高齢化に伴う相続の増加等により、さらに空き家数の増加が見込まれることから、空き家の発生抑制や空き家の利活用・適切な管理・除却に向けた取組等を強化していく必要があります。
- また、地方移住への関心の高まりや、多地域居住・ワーケーションなど新たな生活様式の浸透により、選択肢の1つとして空家等活用の需要が高まっており、空家等は地域の貴重な資源となります。
- これらの背景を踏まえ、より一層、空家等の適正な管理の促進や利活用の推進を図ることにより、住民が安全に安心して暮らすことができる住環境を確保するとともに、地域の活性化を目指します。



現行計画の具体的施策を**継続**するとともに、  
**時流に合った新たな施策を追加**します。

## (9) 今後の具体的施策の方向

- 既存施策の**継続・充実**を図るとともに、時流に合った**新たな施策**を次のとおり追加します。

※(新):新規に実施する施策、(改):既存施策を見直して実施する施策

### 【発生抑制】

- ・住宅の終活に関する情報発信 (改)
- ・既存住宅の良質化に向け新たな補助制度の創設および運用 (改)

### 【適正管理】

- ・関係団体と連携した空家等の適正管理 (改)
- ・老朽危険空家等解体補助制度の調査研究 (改)

### 【利活用】

- ・AIやデジタル技術を活用した利活用の推進 (新)
- ・新たな補助制度の創設および運用 (改)
- ・地域コミュニティ活動拠点としての空き家の利用支援の検討 (新)
- ・跡地を地域活性化に利用する空き家等の取り壊し支援の検討 (新)
- ・空き地バンクの活用の検討 (新)

## ・住宅の終活に関する情報発信（改）

⇒空き家の発生抑制の1つとして、所有者の住まいや気持ちを早いうちから整理するとともに、相続等の話題にしにくいことを家族で話し始めるきっかけにしてもらうため、住宅の終活を促すことを目的に情報発信を行い、より一層、啓発に努めます。

## ・既存住宅の良質化に向け新たな補助制度の創設および運用（改）

⇒住まいにより長く、快適に住み続けてもらうために、既存住宅の性能向上・維持を支援するために、既存制度（住宅省エネ等改修補助事業）を見直し、再スタートします。

## ・関係団体と連携した空家等の適正管理（改）

⇒関係団体と連携することにより、空き家の適正管理(現状維持・管理不全)の強化を目指します。

## ・老朽危険空家等解体補助制度の調査研究（改）

⇒先進地事例等の調査研究を行い、町の実情に応じた補助制度の創設を目指します。

## ・AIやデジタル技術を活用した利活用の推進（新）

⇒国が掲げる「デジタル田園都市国家総合戦略」により、デジタル化による各地方の様々な社会課題を解決しながら地域の魅力向上を目指すとされております。

当町においても、AIやデジタル技術を効果的に活用し、空き家の利活用を推進していきます。

## ・新たな補助制度の創設および運用（改）

⇒ライフスタイルの多様化に伴い、二地域居住や地方居住に新たな価値観がもたらされていることから、それらに対応した豊かな住生活の実現を目指し、より一層、移住・定住や起業を支援していくために既存制度(空家等利活用推進補助金)を見直し、再スタートします。

- ・**地域コミュニティ活動拠点としての空き家の利用支援の検討（新）**  
⇒地域の方が集まり、多世代で交流ができるような地域の遊び場、集会所をはじめとする空き家を活用した地域交流拠点など、住宅以外の用途への利用に関する支援を検討します。
- ・**跡地を地域活性化に利用する空き家等の取り壊し支援の検討（新）**  
⇒地域活性化につながる空き家の跡地利用を促進するため地域に開放する「憩いの場としての広場」や「駐車場」として利用が予定されている空き家等の取り壊しに関し、取り壊し費用の支援を検討します。
- ・**空き地バンクの活用の検討（新）**  
⇒空き家を取り壊した後の利活用を促進するため、空き地を対象とした所有者と利用希望者をマッチングする仕組みについて検討を行います。

# (14) 計画の実現に向けて

## 『本計画で目指す姿』

- 空き家対策の取り組みを「空き家の時系列」を意識した適切なタイミングで展開し、空き家が円滑に活用・流通される仕組みが根付いた地域の実現を目指します。

### 発生抑制

- ・町民意識の啓発、醸成（住まいの終活）
- ・地域等を単位とした周知、啓発
- ・相続対策の促進



既存の居住

継続利用



継続的な居住

### 発生抑制

- ・既存住宅ストックの良質化と長寿命化



空き家

売却・賃貸



新たな居住・活用

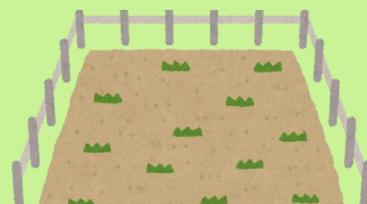
### 利活用

- ・移住交流促進
- ・起業支援
- ・地域振興
- ・利活用に係る補助金制度
- ・デジタル技術の活用

### 適正管理

- ・実態把握調査
- ・空家等情報のデータベース化
- ・地域と連携した情報収集
- ・空家等所有者の管理意識の向上、実践
- ・空家等維持管理支援
- ・多様な関係者との連携による空家等管理の推進

解体



跡地利用

### 適正管理

- ・老朽危険空家等の除却促進
- ・法に基づく措置（特定空家等）

## 5. 今後のスケジュール

# (15) 今後のスケジュール

- 次回の空家等対策協議会は、1月中旬頃の開催を予定
- 計画案に関するパブリック・コメントは2月上旬～2月下旬の約1か月間を予定
- 計画は今年度中に改定し、令和5年4月以降、計画に基づき空き家等の対策を推進

