

# 第2期多可町空家等対策計画書 概要版(案)

## 第1章 計画の概要 P3~6 ※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。)

### 1-1 計画の背景と目的 P3

- ・ 少子高齢化や人口減少の進展に伴い空家が増加
- ・ 適切な管理がされていない空家が周囲に影響
- ・ 第1期計画の期間が満了

・ 地域住民の生活の保全を図り、空家の活用を推進し、活力あるまちをつくるため。

### 1-2 計画の位置づけ P4

- ・ 空家法第6条に規定する空家等対策計画
- ※多可町総合計画・住宅マスタープラン等との連携・整合性を図る

### 1-3 計画期間 P5

- ・ 令和6年度から令和10年度までの5年間
- ※社会情勢等の変化などを踏まえて必要に応じて見直し

### 1-4 計画の対象地区 P6

- ・ 多可町全域

### 1-5 対象となる空家等の種類 P6

- ・ 空家法第2条第1項の空家等(空家法第2条第2項で規定する特定空家等を含む)

## 第2章 空家の現状と課題 P7~29

### 2-1 多可町の空家の状況 P7

#### 【住宅・土地統計調査等】

- ・ 高齢化率37.9%で年々高くなる傾向
- ・ 65歳以上1人世帯459世帯、高齢者夫婦世帯351世帯で合計810世帯
- ・ 空家疑いは1,280戸/7,610戸で空家率は16.8% ※県13.4%

空家予備軍が増加傾向

### 2-2 全国の空家の状況 P9

#### 【住宅・土地統計調査等】

- ・ 全国的にも少子高齢化により空家増加

### 2-3 多可町の人口と世帯数の状況 P10

#### 【住宅・土地統計調査等】

- ・ 人口減少により世帯数は減少傾向

### 2-4 多可町空家実態調査

#### (1) 調査の結果 P12

#### 【空家実態調査】

- ・ 空家疑いは599戸 ※5年間で約1.2倍に増加
- ・ 空家は空き家バンクで5年間179戸成約など利活用進むも空家は増加

#### (2) 所有者等に対するアンケート調査 P13・14・15

#### 【空家所有者】

- ・ 空家所有者は65歳以上高齢者が多い(63%)
- ・ 空家所有者の住まいは持家が多い(75%)

#### 【空家の現状】

- ・ 空家になった理由の1位は相続(53%)、2位は施設入所及び転居(19%)
- ・ 空家になった期間は10年以上(61%)

#### 【空家の管理】

- ・ 空家管理の困りごとの第1位は「遠方に居住のため管理困難」(26%)

#### 【今後の利用】

- ・ 空家の今後の第1位は利活用「売却・賃貸・利用」(44%)で第2位は現状維持「考えていない・わからない含む」(33%)

#### 【町の政策等】

- ・ 空家等対策計画や住宅助成など支援制度は「知らない」(40%)
- ・ 空家特措法により「特定空家等」に認定され必要な措置を取らなかった場合、固定資産税の軽減措置除外について「知らない」(52%)

これらの状況及び「2-5 多可町の空家の課題」P18、「2-6 これまでの多可町の取り組みの検証」P19を含めた検証から見えてきた空家に関する課題を整理

### 2-7 課題と今後の対応 P29

#### ★課題1 空家としないための備えが必要

- ・ 高齢者世帯が増加傾向にあり、空家になる前に早期に啓発強化

#### ★課題2 適切に管理されていない空家への意識啓発が必要

- ・ 建物管理の必要性や周辺環境への影響について理解を深める啓発強化

#### ★課題3 不動産流通の促進に向けた意識啓発等の支援が必要

- ・ 利活用可能な空家所有者等に対して流通促進に向けた意識啓発強化等

## 第3章 空家対策の基本方針 P30~31

### 3-1 基本理念 P30

平成27制定「多可町空家等対策の推進に関する条例」の基本理念に基づき、本町の構成員それぞれが連携かつ協働して取り組みます。

### 3-2 基本方針 P31

以下のとおり基本方針を定めます。

対応コスト及び難易度



#### 【基本方針1】空家の発生予防

住宅を資産として活用する方法や、空家の発生要因、適切な管理が行われないことにより生じる問題等を周知し、空家としないように備えることの必要性等の啓発を進めます。また、まちづくりの視点から、地域に適切に管理されていない空家を発生させない環境づくりを進め、地域活性化を図ります。

#### 【基本方針2】空家の利活用の促進

空家はその地域の資源として公共公益的な活用が行われるよう、情報収集、整理、その他の必要な措置を講じます。また、不動産流通促進のための仕組みづくりや地域のための利活用支援を行います。

#### 【基本方針3】空家の所有者等への適切な管理の推進

空家は個人の資産であるため、所有者等に管理責任があり、適切に管理しなければならないことや将来的に所有者等が不在とならないように、予め備えが必要であること等を広く住民や所有者等に周知します。

#### 【基本方針4】空家対策に関わる体制の整備

空家の所有者等、町、住民及び事業者が相互に連携し、協力する体制を整備します。また、空家に関する相談窓口を一元化し、空家に関わる住民等からの様々な相談に応じる体制を整備します。また、適切な管理が行われていない空家が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことのないよう、必要な措置を講じます。

## 第4章 空家対策の取り組み P32~42

本計画では、第1期計画の取り組みで達成度の低い事業については、検証しながら引き続き継続し、優先度の高い事業については更なる発展を目指し、所有者等の意向等を踏まえつつ、基本方針に基づいて次の通り重点的に推進します。

### ★基本方針1 4-1 空家の発生予防 P32~33

#### 【(1) 所有者等への情報提供】

- 【継続】ア：パンフレット等による意識啓発(パンフレット作成及び公共施設等にて配布)
- 【新規】イ：町ホームページ等での空家関連情報の発信(様々な情報をわかりやすく発信)
- 【継続】ウ：固定資産税納税通知書送付の際の情報発信(建築物の所有者等に周知)
- 【継続】エ：適正な登記の促進(相続登記について周知)
- 【継続】オ：地域での啓発活動の実施(講演会等により各年代に応じた周知啓発)
- 【新規】カ：地域連携による持ち家に居住する高齢者への周知・啓発(福祉・介護関係者や集落と連携等)

#### 【(2) 各種専門家との連携】

- 【継続】ア：各種専門家との連携体制の整備(法的な相談等様々な内容の相談に対応できる体制の整備検討)
- 【継続】イ：空家に関する総合相談会の実施(様々な悩みを相談できる総合的な相談会を実施)

#### 【(3) 良質な住宅ストックの形成】

- 【継続】住宅のリフォームに助成を行い、既存住宅の耐震化、長寿命化、バリアフリー化を推進等

### ★基本方針2 4-2 空家の利活用の促進 P33~35

#### 【(1) 空家の不動産流通の促進】

- 【継続】ア：空き家バンク等を通じた流通促進(宅地建物取引業協会と連携し利活用を促進)
- 【継続】イ：住宅ストックの利活用(空家購入助成や改修工事費等の一部助成を実施)
- 【新規】ウ：空家等活用促進区域等の活用(調査、研究)

#### 【(2) 財産管理の支援】

- 【新規】「成年後見制度」の情報提供や専門家と連携し出前講座等により周知

### ★基本方針3 4-3 空家の所有者等への適切な管理の推進 P35~37

#### 【(1) 所有者等の管理責任と行政の役割】

- 【継続】ア：所有者等による自主的な管理(パンフレットなどにより周知)
- 【継続】イ：固定資産税の優遇措置の解除(空家法による措置について周知)
- 【継続】ウ：行政の役割(空家等の所有者等に対して空家法に規定する情報提供、助言など必要な支援を実施)
- 【継続】エ：除却支援など管理不全対策(適切な管理について啓発、老朽危険空き家等除却支援事業等)

#### 【(2) 所有者等の意識醸成や理解増進のための取り組み】

- 【継続】ア：空家の所有者等による適切な管理のための支援(管理代行業者等の情報提供等の検討)
- 【継続】イ：空家の適切な管理に関する情報提供や相談会の実施(所有者等が相談しやすい環境整備等)

### ★基本方針4 4-4 空家対策に関わる体制の整備 P37~42

#### 【(1) 空家に関する対策の実施体制】

- 【継続】ア：多可町空家等対策庁内会議(課題が複数にまたがる案件は町の各担当部署が対応等)
- 【継続】イ：多可町空家等対策協議会(空家等に関する様々な事項を協議)
- 【新規】ウ：各種団体との連携強化(多可町地域共生推進協議会・多可町社会福祉協議会・集落との連携強化)

#### 【(2) 住民等からの空家に関する相談体制】

- 【継続】ア：窓口の一元化(空家に関する問い合わせ窓口を定住推進課に一元化)
- 【継続】イ：既存の相談窓口の活用と相談体制の整備(ひょうご空き家対策フォーラムの既存相談窓口活用等)
- 【継続】ウ：空家の利活用促進のための体制整備(希望に応じて空き家バンク引き継ぎと住宅診断等情報提供)

#### 【(3) 継続的な空家情報の把握】

- 【新規】空家対策に連携して取り組む関係団体等から空家情報を収集するための仕組みを検討等

#### 【(4) 空家等管理活用支援法人】

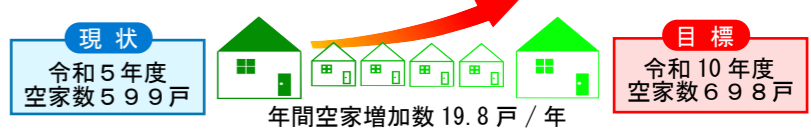
- 【新規】支援法人の指定により空き家バンク、空家活用、空家管理と一体的に運営できないか検討

## 第5章 管理不全空家等及び特定空家等 P43~47

- (1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準・・・国のガイドラインに基づき総合的に判断
- (2) 措置の方針・・・空家法や建築基準法などに基づき必要な措置を実施
- (3) 措置の内容・・・特定空家等には立ち入り調査、助言又は指導、命令、行政代執行、略式代執行、緊急安全措置等を実施

## 第6章 計画の目標 P48~49

- 少子高齢化の進展により、空家の増加スピードは益々速まることが予想。
- 本計画の各施策の実施により、空き家の年間の増加数を現状のまま維持。



基本方針1 空家の発生予防		
目標	基準(R5年度)	目標(R10年度)
町の空家対策の認知度	10.3%	54.0%
新規空家数	84.2戸/年	① 421戸
空き家バンク以外利活用	20.6戸/年	② 103戸
空き家除却数(支援事業除く)	7戸/年	③ 35戸

基本方針2 空家の利活用の促進		
目標	基準(R5年度)	目標(R10年度)
空き家バンク登録数	35.2戸/年	176戸
空き家バンク登録物件成約数	35.8戸/年	④ 179戸

基本方針3 空家の所有者等への適切な管理の推進		
目標	基準(R5年度)	目標(R10年度)
老朽危険空き家除却支援事業による除却数	1戸/年	⑤ 5戸

基本方針4 空家対策に関わる体制整備		
目標	基準(R5年度)	目標(R10年度)
関係機関・団体等連携による空家相談対応件数	24件/年	120件
関係機関・団体等連携による啓発・情報発信回数	5回/年	25回

※5年間増加数=①421戸-②103戸-③35戸-④179戸-⑤5戸=99戸