

福崎町空家等対策計画（令和6年3月） 概要版

第1章 計画の基本的事項

■ 計画策定の背景及び目的(P1)

- 町内における空家等の利活用の促進や地域住民の生活環境を保全するため、これまでの施策を検証し、最新の社会潮流や地域を取り巻く状況の変化に対応すべく策定するものです。

■ 計画の位置づけ(P2)

- 空家等対策に関する法律や国、県の施策、本町上位計画等との整合を図り、空家等対策の指針として位置づけます。

第2章 福崎町の空き家の現状と課題

■ 統計等からみる現状(P4-5)

- 本町の人口は、微減傾向が続いており、この傾向は今後も続くと推計されています。一方で、一般世帯数は微増を続けており、高齢世帯数も増加を続けています。
- 本町の空き家率は、平成27年の3.62%から、令和5年には4.34%まで増加し、空き家数は平成27年の317件から令和5年には383件まで増加しています。

■ 町内の空家等の現状(P6-26)

● R5 実態調査結果

- 本町の空家等総数と状態は以下のとおりです。
(括弧内はH27調査結果)

管理良好 建屋良好 (不良度A)	管理不良 建屋良好 (不良度B)	管理良好 建屋不良 (不良度C)	管理不良 建屋不良 (不良度D)	総数
296件 (222件)	25件 (50件)	28件 (11件)	34件 (34件)	383件 (317件)

● R5 所有者等意向調査結果

- 空家等の建築時期は耐震基準の低い昭和56年以前に建てられているものが約8割を占めています。また、空家になってから10年以上経過しているものが半数弱を占めています。
- 4割強の空き家が居住に難がある状況です。
- 8割弱の空き家は「維持・管理」を行っています。
- 空き家の「売却・賃貸」意向はやや強い傾向がありますが「リフォーム」「家財処分」等が利活用阻害要因になっています。
- 空家バンクの活用希望が3割弱と低迷しています。

■ 空家等における課題 (P27)

● 空き家の増加

- 緩やかな人口減少をしていることから、将来の住宅需要が見込まれず、空き家の増加が懸念されます。

● 管理不全の空家等の増加

- 高齢単身世帯の増加が顕著な本町では、体力的な問題や相続等による権利関係の複雑化等による管理不全の空家等の増加が懸念されます。

● 空家等の利活用が停滞

- 空き家の利活用は、個人の生活・居住空間として再利用されることが基本となりますが、今後の人口減少時代を見据えると、その需要には限界があります。

● 特定空家等への対応

- 管理不全な空家等や劣化の認められる空き家が存在しており、適正な管理が行われていない空家等への対応が求められます。

■ 計画の期間(P2)

- 令和6年4月から令和10年度末までの5年間

■ 計画の対象(P3)

● 対象の地域

- 町内全域とします。

● 対象とする空家等の定義

- 対象は特措法に準ずる「空家等」とします。

第3章 空家等対策の基本的な考え方と方針

■ 空家等対策の基本的な考え方(P28)

- 空家等について適正管理と利活用の促進により管理不全な空家化の予防に努めるとともに、特定空家等が地域にもたらしている悪影響等の解消に努め、地域住民や通行人の安全確保と生活環境の保全を図ります。

■ 空家等対策の法制度(P29-30)

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」が、除却等のさらなる促進、有効活用や適切な管理を総合的に強化するために改正されました。それに呼応し「民法」や「不動産登記法」の一部が創設・改正されるなど、一層の空家等対策を強化する方向になっています。

■ 空家等対策の方針(P31)

方針1：空き家の発生抑制

- 空き家の発生を抑制するために、全ての建築物の所有者等を対象として、空き家問題に対する意識の向上等の発生を未然に防ぐための取組を進めます。

方針2：適正管理による管理不全な空き家化の予防

- 所有者等による適正な管理に向けた情報の提供、意識啓発だけでなく維持管理に関する支援情報や相談窓口の情報発信の取組を進めます。

方針3：空き家の流通・利活用の促進

- 建築物の老朽化や破損が進む前に早期に流通・利活用を促進する取組を進めます。また、まちづくりにつながる様々な活用を促進する取組を進めます。

方針4：特定空家等がもたらす地域への悪影響の解消

- 特措法及び空家条例に基づき、町がその空き家の状態や周辺の悪影響の程度を総合的に判断し、そのまま放置すれば特定空家になるおそれのある管理不全の空家に対し、管理指針に即した措置を指導、勧告し、「特定空家等」に該当する場合は、所有者等に対して助言又は指導、勧告、命令等の措置を講じます。

第5章 計画の推進

■ 計画の推進に関する施策等(P41)

● 空家等対策における体制の構築

● データベースの効果的な運用

● 各種専門団体等との連携

■ 福崎町空家等対策協議会(P42)

■ 計画の進捗管理(P42)

■ 計画の推進に向けた課題(P42)

第4章 空家等対策の施策

■ 『空き家の発生抑制』に向けた施策 (P32-34)

● 空き家等に関する住民啓発

- 空き家問題に関して、住民の認識が向上することを目的に、町広報紙等を通じて、空き家の現状と課題、所有者管理の原則、事前対応の重要性、適切な管理方法や空き家バンク制度などの情報発信により啓発活動を強化します。

● 専門家と連携した相続対策の推進

- 本町では専門家・関係団体等と連携して、所有者等の相続生前対策、相続登記の促進等、相続対策を推進します。

● 住宅ストックの良質化支援

- 本町では、これまでも既存住宅への耐震診断・耐震改修費補助等の実施により住宅ストックの良質化の推進に努めてきました。これらの取組を推進するとともに、支援制度（空き家活用支援事業）の拡充に取り組みます。

● 空き家の発生を抑制するための税制の周知

- 国は、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を令和6年1月より4年間延長することや一定の条件で買い主へも適用することを決めました。この制度について、建物の所有者等に周知し、普及に努めます。

■ 『適正管理による管理不全な空き家化の予防』に向けた施策 (P35)

● 空き家問題に対する意識の向上・相談対応

- 空き家の維持・管理等の義務は所有者等にあると周知徹底し、権利関係の明確化や継続した適正管理及び利活用に取り組むよう意識の向上を図ります。また、専門家団体等の紹介や、空き家バンクの紹介も含めた相談対応の強化を図ります。

● 地域からの空き家情報提供と所有者等への通知

- 空き家の発生や状態の変化に関して、地域からの情報提供を受け、そのまま放置すれば管理不全になる空き家を覚知した場合は、適切な管理に取り組めるよう、維持管理に関する支援や相談窓口の情報を発信します。

● 空き家の見守り活動と空き家管理サービスの提供

- 地域コミュニティ（町会・自治会等）と警察や消防等と連携した空き家の見守り等の活動や、コミュニティビジネスとしての空き家の管理を地域やNPO法人等が行うことについて支援し、空き家管理に関するサービスの充実を図ります。

■ 『空き家の流通・利活用の促進』に向けた施策 (P36-37)

● 空家バンクの充実

- 「福崎町空家等情報バンク」のより一層の利活用促進のために、空家バンクの充実を図り、所有者等に空家バンクへの登録を促進し、成約件数の増加を目指します。

● 空き家の活用に係る補助制度の周知

- 国や県、本町が取り組む「空き家活用支援事業」について、周知を強化することによって、空き家の流通・利活用の促進につなげていきます。

● 空家等活用促進特別区域制度の取組

- 令和6年度より福崎町全域を空家等活用促進特別区域の指定を受けることによって、地域活性化や地域貢献に資する施設への用途変更を促進し、地域景観を保全するとともに、移住・定住・交流を促進し地域活性化を図ります。

● 空き家を利活用したまちづくり事業の検討

- 空き家を多様な形態での利活用する主体の誘致、地域の特色を活かした活用やその支援のために、空き家を利活用したまちづくり事業を検討します。

■ 『特定空家等がもたらす地域への悪影響の解消』に向けた施策 (P38-40)

● 特措法及び空家条例等に基づく措置

- 生活環境に悪影響を及ぼす老朽危険な空き家について、特措法及び空家条例、その他法令に基づいた実効性のある改善指導、緊急安全措置等を行います。

● 空き家の除却等に係る補助制度の周知

- 国や本町の特定空家等除却事業による補助制度を推進し、行政処分によらない空き家の除却促進につなげていきます。

● 跡地（空き地）の適正管理と幅広い利活用の検討

- 空き家の跡地が適正に管理され、地域の環境改善や土地利用価値の向上につながるよう啓発活動を行い、また、地域コミュニティに寄与する資源として地域活性化に資するポケットパークなど、幅広い跡地の活用方法を検討します。