

第2次東浦町空家等対策計画 【概要版】

第1章 計画の基本的な考え方

【背景】

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）に基づき、2019年3月に「東浦町空家等対策計画」を策定し、各種取り組みを実施してきました。

【目的】

空家法の改正に伴う新たな制度が追加されたことや、今後も空家等が増加傾向にあることを踏まえ、本計画の策定をします。

【計画期間】

2026年度から2035年度までの10年間とします。また、開始年度から5年目にあたる2030年度に中間見直しを行います。

【計画の対象とする空家等】

本計画で対象とする空家等は、法第2条に規定する「空家等」「特定空家等」や法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」とします。

【計画の対象とする地域】

東浦町内全域とします。

第2章 空家等の現状把握

【人口の状況】

2020年では49,596人と、2010年からほぼ横ばいである一方で、老年人口（65歳以上）は一貫して増加しており、高齢者の割合が増加しています。

【住宅数と世帯数の動向】

1世帯当たりの住宅数は、2023年で1,094戸となっており世帯総数よりも住宅総数が多い状況が続いている。

【空き家数及び空き家率の動向】

空き家数は住宅・土地統計調査によると2003年から2013年で5年ごとに約200戸増加しており、2013年から2023年にかけても約200戸増加しています。空き家率は、2003年から2023年で増加しており2023年は8.8%となっています。しかし、愛知県は11.8%、全国では13.8%であり、愛知県及び全国より低い水準になっています。

【所有者アンケートの結果】

2016年、2023年に空き家所有者に対してアンケート調査を実施しました。空き家の今後の活用については、約5割が「売却したいまたは売却してもよい」との回答で、約3割が「このままにして子供や孫に任せる（相続）」との回答でした。

全体を通してみると、2016年に実施したアンケート調査の結果と大き

第3章 空家等に関する政策課題の整理/第7章 目標値の設定

2016年と2023年のアンケート結果を比較すると、回答内容にほとんど変化が見られず、結果に大きな違いがないことから、空家等に関する課題は依然として解決されておらず、継続的な対策が必要であると言えます。

【計画に基づく取り組みの評価】

本町では計画策定後、計画に基づきあらゆる取り組みを行っています。愛知県宅地建物取引業協会と協定を結び、相談窓口や空き家バンクを開設や空き家利用希望者が登録する形のマッチング制度である、東浦町さかだちバンクの運営を開始しました。補助制度の観点では、空家等不良住宅の解体除却を推奨するため、東浦町空家解体工事費補助金の運用を開始しました。また、今後増加する危険な空家等に対応するため、空家等対策協議会を設置し、特定空家・管理不全空家等の認定基準を定めました。さらに、空家等の老朽化により、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険が切迫している場合に、その危険を回避するための「東浦町空家等の適切な管理に関する条例」を制定しました。

【空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律】

法律の概要

所有者の責務の強化

- ・国、自治体の施策に協力する努力義務

1.活用拡大

①空家等活用促進区域

- ・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等促進

②支援法人制度

- ・市区町村がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定

2.管理の確保

①特定空家化を未然に防止する管理（管理不全空家）

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村から指導・勧告

②所有者把握の円滑化

- ・命令等の事前手続きを経ないときがない緊急時の代執行制度創設

③財産管理人による空家の管理・処分

- ・市区町村に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応

3.特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に報告徴収権

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続きを経ないときがない緊急時の代執行制度創設

③財産管理人による空家の管理・処分

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

第4章 空家等対策の基本方針

2022年の実態調査の結果を踏まえ、引き続き以下の4つの方針を重視した対策に取り組んでいきます。

空家等の適正管理の促進

空家等の管理は、第一義的には当該空家等の所有者又は管理者の責任において行われるべきものであるため、その必要性について啓発します。

空家等の利活用の促進

相談窓口や空き家バンク、東浦町さかだちバンクなどの制度を活用することで、空家等の利活用を促進し、良好な居住環境を守り、定住人口の確保を図ります。

空家等対策に関する実施体制の整備

空家等対策の推進を図るために、空家等対策協議会での協議や各種相談窓口の実施、さらに、民間事業者等との連携を図り、実施体制の充実に向けて整備を進めます。

高齢者に対する空家等対策の促進

高齢者世帯に対しては、住宅の建替・改修や相続・登記を促し管理されていない空家等とならないよう啓発を行います。

第5章 空家等対策の基本施策

管理不全空家等や緊急安全措置について記載しました。

【管理不全空家等の判断について】

空家等のうち、そのまま放置すれば特定空家等の認定を受けることとなるものを管理不全空家等と判断します。その際の判断は一律のものではなく、悪影響の程度や切迫性を考慮して、個別に判断します。

【緊急の場合の対応】

老朽化等により、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険が切迫していると判断される空家等に対して、「東浦町空家等の適切な管理に関する条例」に基づき、緊急安全措置を実施します。

第6章 空家等対策の推進

町が実施している取り組みについて記載しました。

【空家等情報について】

東浦町さかだちバンクという、従来とは逆の発想の空き家利用希望者が登録する形のマッチング制度を設け、利活用の促進につながる情報提供を推進しています。

【維持管理について】

・空き家総合相談窓口

愛知県宅地建物取引業協会と協定を締結して開設した空き家総合相談窓口では、空き家バンクの登録、売却、解体、管理に関する相談等を受け付けています。

・事業者リストの作成

空き家に関する事業者のリストを作成し、窓口などで配布することで、管理に関する課題や利活用の支援を行い、空家等の適切な管理及び利活用の促進を図ります。

【補助制度について】

・除却の推奨や利活用につながるように補助制度を検討します。

これまで実施してきた補助制度
東浦町空家解体工事費補助金
東浦町飲食店創業支援補助金

計画で設定された目標値の達成状況及び再度設定する目標値は以下の通りです。

相談窓口や空き家バンクの活用、さらに町による支援を行った結果、空き家の利活用が成立した実績は3件ありましたが、目標値には達しませんでした。その要因として、空き家所有者への連絡がつかないケースや、家賃に関する問題が原因で成立しない事例が多いことが判明しました。

【目標値の設定】

計画期間10年を踏まえ、中間年次である2030年度の目標を以下のように設定します。実態調査での空き家増加率を前回の半分に抑え450件、利活用件数を5件とし、管理不全空家等を現在の7件から3件減少させ、4件とすることを目指します。

空き家数	現在値(2022年) 402件	伸び率を半減	2030年 450件
空き家の利活用件数	目標値(2023年) 5件	実績値 3件	2030年までに新たに5件
管理不全空家等の件数	現在値(2025年) 7件	3件減らす	2030年までに4件とする