



大淀町空家等対策計画（第2期）

【概要版】



1. 計画の概要

1.1 計画改定の背景・目的

全国的に適切な管理が行われていない空家等が増加し、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、大きな社会問題となっています。国ではこうした状況を踏まえ、「空家特措法」を平成27年5月に施行し、社会として空家問題に取り組んでいく必要性が示されました。

本町では、平成31年3月に「大淀町空家等対策計画」を策定し、「大淀町空き家バンク」の設立や、「老朽危険空家等除却事業補助制度」の創設など、各種対策を展開してきました。

「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)によると、本町の空き家数は大幅に増加しており、空き家の総数及び空き家率ともに過去最高に達しています。本町の空家等は今後も増加し続ける見込みとなっています。

このような状況の中、令和5年12月に空家特措法が改正され、「管理不全空家等」を位置付けるなど、より実情に沿った空家等対策の推進に向け、今後の空家等対策の方針が示され、本町でも対応が必要となっています。

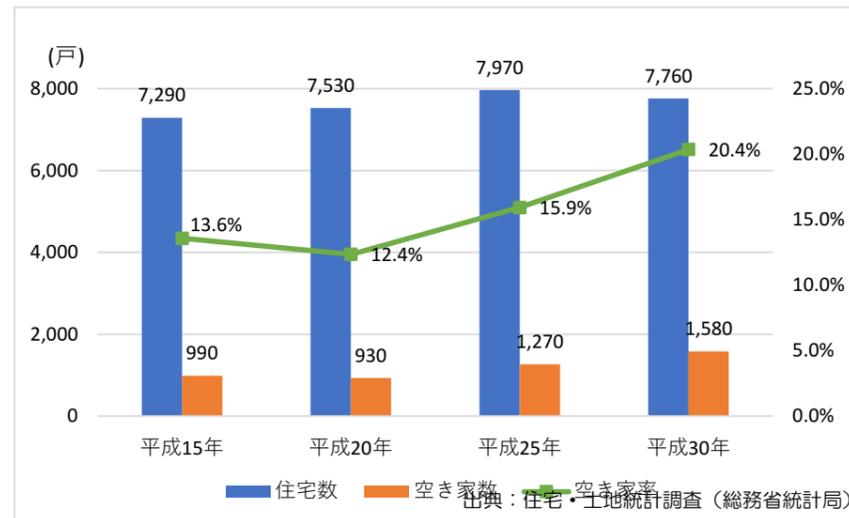


図 本町の総住宅数、空き家数および空き家率の推移

本計画は、安全にかつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用が地域の振興に寄与することを目的に、本町の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本方針等を定めるものです。

当初策定した「大淀町空家等対策計画」が令和5年度で計画期間が終了となり、また、この間に法改正された「空家特措法」に準拠するために、これまでの取り組み内容の検証及び空家等への対策に係る分析等を行い、次期5か年(令和6年度～11年度)の方策となる「大淀町空家等対策計画[第2期]」に改定します。

1.2 計画の対象

- ・空家特措法に規定する「空家等」(「特定空家等」、「管理不全空家等」を含む)
- ・国・県・町が管理する公共施設のうち利用がないもの

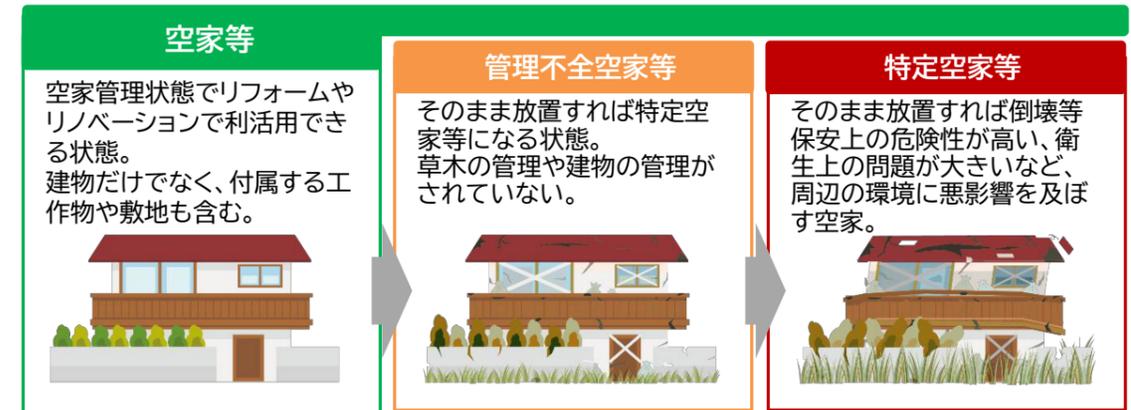


図 空家等・管理不全空家等・特定空家等の定義

1.3 計画の対象

- ・令和6年(2024年)度から令和10年(2028年)度までの5年間

2. 令和5年度大淀町空家等実態調査

2.1 調査の概要

(1) 調査区域および期間

- ・調査区域：本町全域
- ・調査期間：令和5年10月～令和5年11月

(2) 調査の目的

- ・H29年度の前回調査に引き続き、空家等の件数や分布状況を把握
- ・大淀町が管理する空家データベースの更新
- ・前回調査との比較、空家等の状態を把握・分析
- ・「大淀町空家等対策計画」の見直し
- ・空家等対策の施策展開の基礎資料の作成

(3) 現地調査方法

机上調査により空家候補として抽出された調査対象(建築物や敷地等)について現地で主に以下の調査を行いました。

- ①空家等の判定調査
- ②空家等の基礎情報・管理状態の把握

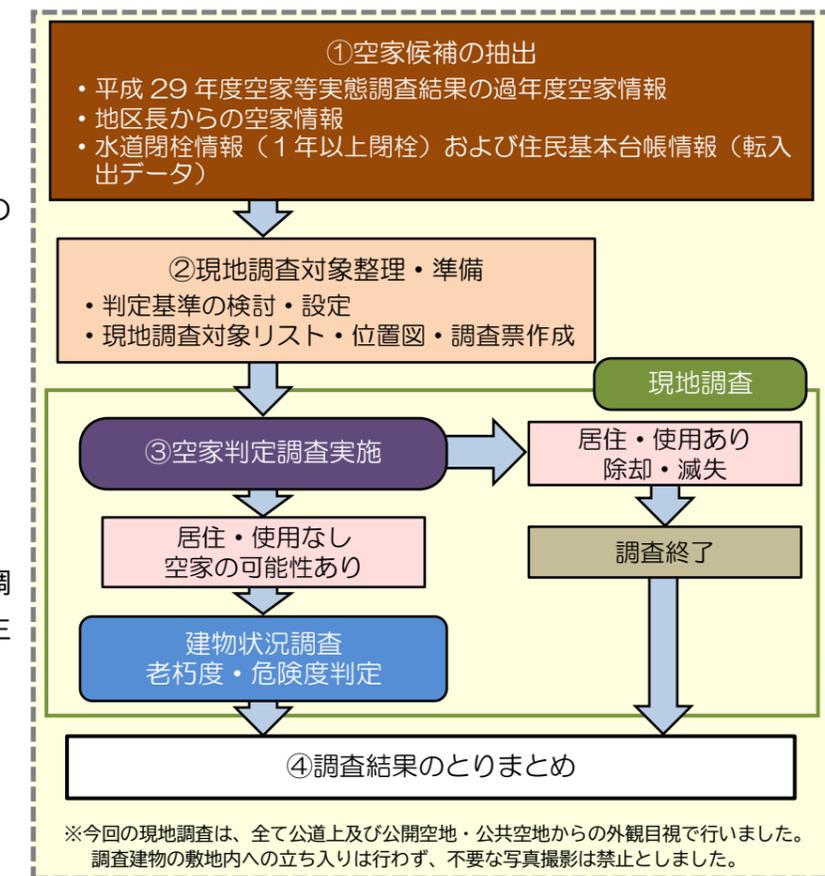


図 空家等実態調査に係るフロー図



2. 2 調査の結果

(1) 空家判定調査結果

現地調査による空家判定の結果、**空家と判定できた家屋が 771 件で、前回の 473 件から大幅に増加**しました。今回の調査では空家候補で住宅以外も対象に含めたことが要因に挙げられますが、それを差し引いても町内の空家数の増加が進行していることが伺えます。



図 空家判定調査結果の内訳

(2) 空家等の老朽度・危険度判定

危険度の高い A~B ランクのもの約2割、比較的良好な C~D ランクのもの約8割という結果となりました。H29年度調査との比較では、いずれのランクでも空家数が増加していますが、B および C ランクの割合が高くなっており、A および D ランクの割合が低くなっています。

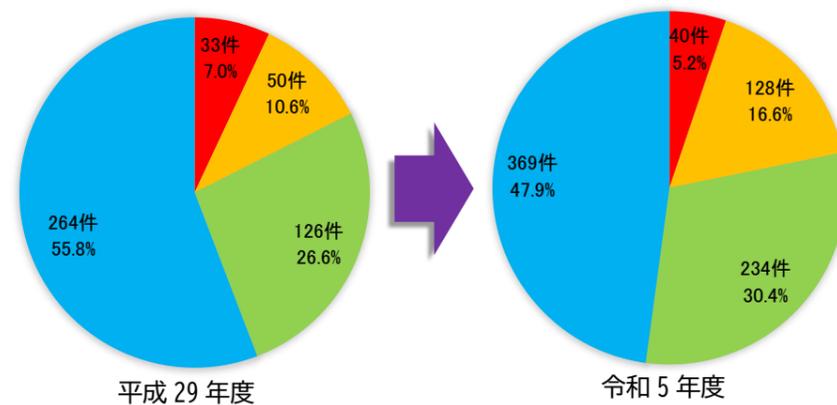


図 老朽度・危険度ランク別空家数・割合

(3) 空家等の分布

空家等は町内全域に広く分布していますが、住宅が多く立ち並ぶ下淵、桧垣本、北野などの地域で空家総数が多くなっています。また、古くから存在する地域、集落に A~B ランクが多く、新興住宅地に C~D ランクの空家等が多くみられます。

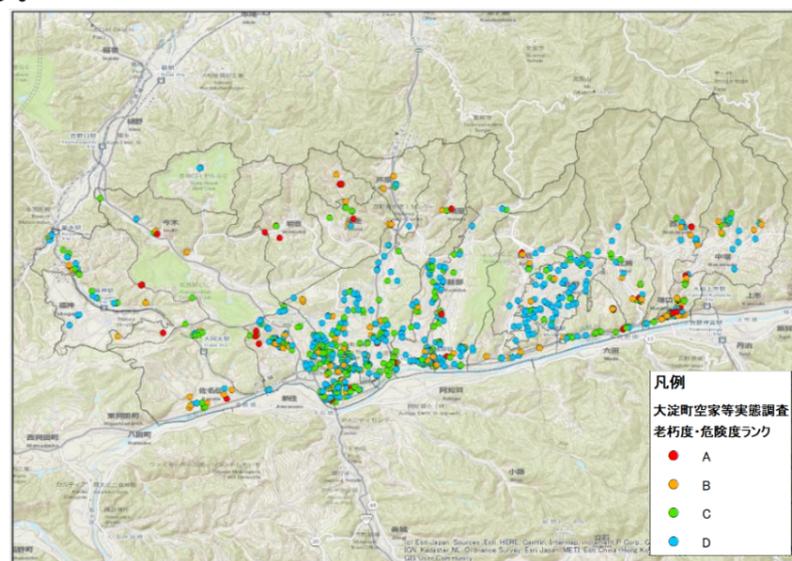


図 本町の空家等分布図

3. 第2期大淀町空家等対策計画改定

3.1 改定計画の基本方針

現行計画策定後から法改正や上位計画の改定がありました。社会の変化がある中、本町でも人口減少・少子高齢化が進行し、今後、さらなる空家等の増加が懸念されます。そのため、中長期的な視点から、「空家等にしないための施策」「空家等の適切な管理や利活用に向けた施策」を推進するために、次の4つの基本方針のもと、大淀町空家等対策計画を改定します。

基本方針1 空家等の発生の抑制

空家等・管理不全な空家等をそもそも発生させないことが重要です。様々な主体への空家問題に関する課題意識の共有や情報提供を図るとともに、空家等の中古住宅としての流通や自主的な除却、相続等権利関係の整理など、発生抑止や適切な管理を所有者へ促すための啓発や情報提供、将来的な空家等の方向性を相談できる場の創出などを行い、空家等の発生を抑制します。

基本方針2 空家等の適切な管理の促進

空家等の管理不全は防災・防犯・景観・衛生など様々な観点から周辺環境への影響が高く、そうした状態の解消や発生未然防止を図ることで、安全・安心な生活環境の確保に繋げることが重要です。

特定空家等など周辺への悪影響や危険が切迫する事案や、そうしたことが懸念される事案について、法令に基づく対応体制の構築を進めるとともに、発生未然防止に向け適切な管理が行われていない空家等について、早期からアプローチを図ることにより、空家等の適切な管理を促進します。

基本方針3 地域特性に応じた空家等およびその跡地の利活用の促進

空家等やその除却後の跡地を「地域資源」として捉え、その特性に応じた有効活用を促進することで地域の活性化や振興を図り、町民や町内で活動するすべての方にとって、生活しやすく活気ある地域づくりを推進することが重要です。

発生の抑制や適切な管理の促進を進めつつも、移住定住促進や住宅弱者支援等の受け皿としての活用、商業・工業・サービス分野や地域拠点施設等への活用など、様々なニーズに応じた新たな利活用を推進・促進します。

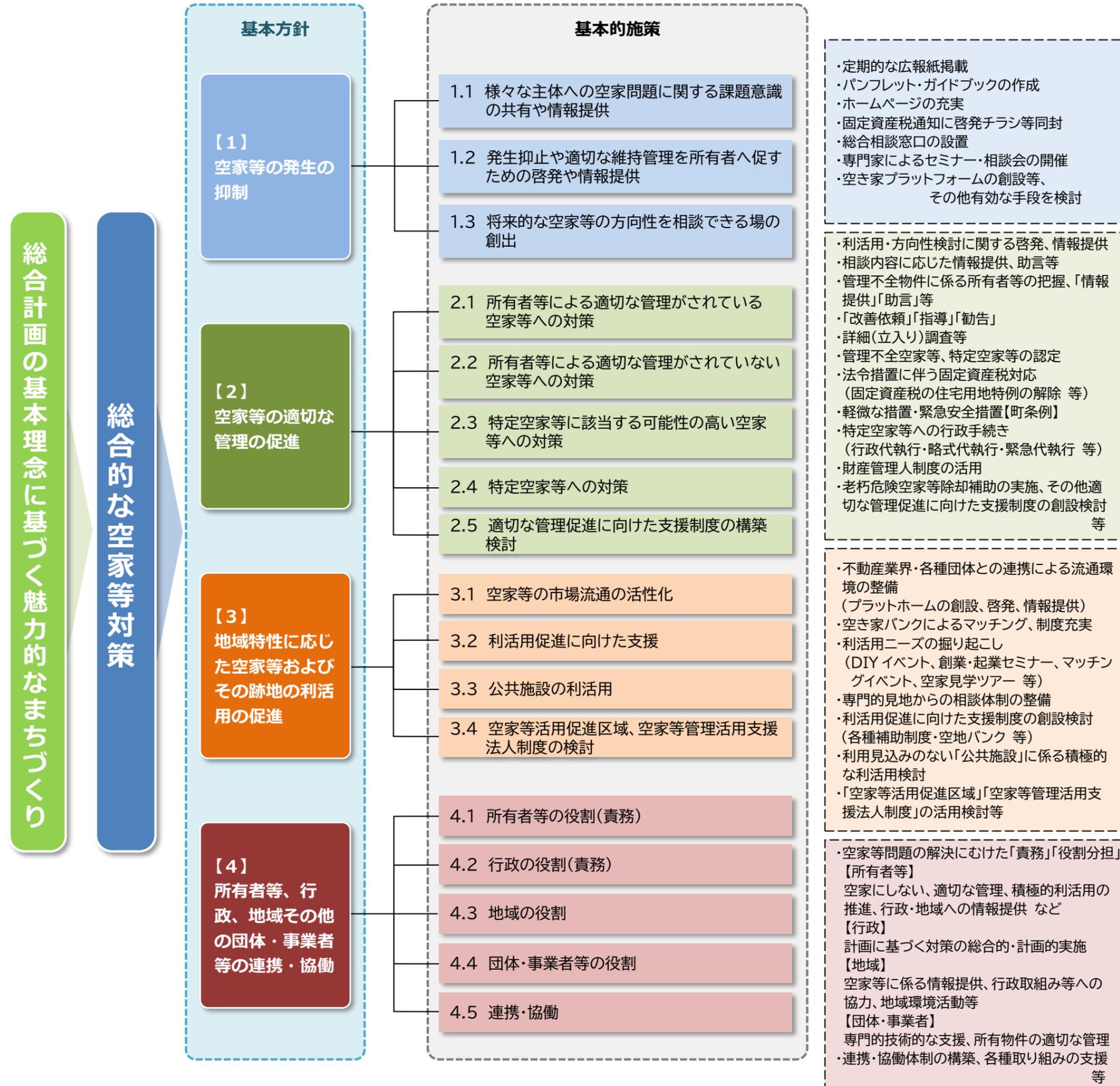
基本方針4 所有者等、行政、地域その他の団体・事業者等の連携・協働

空家等はその所有者が第一義的に責任を負うことが前提ですが、現代社会においては少子高齢化、人口減少社会の進展等により問題が複雑化し、所有者等のみでは解決が困難となっており、地域や社会に深刻な悪影響を及ぼす課題となっております。

社会問題として空家等に関する課題意識の共有や情報提供を図るとともに、所有者等、行政(町)、地域、その他の団体・事業者等が役割分担の上で連携・協働し、多岐にわたる空家等に関する情報・施策・事業を総合的に把握しながら推進していく体制を構築します。



3.2 空家施策の体系図



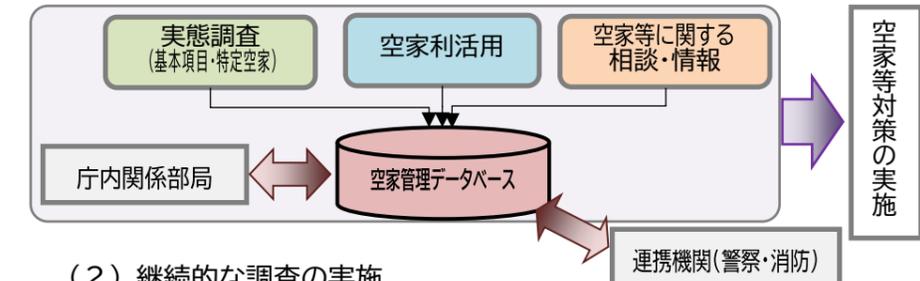
3.3 行政の実施体制

- (1) 町の実施体制
大淀町空家等対策庁内会議(庁内組織)、大淀町空家等対策協議会(庁外組織)
- (2) 関係機関との連携
消防との連携、警察との連携、関係団体(事業者・地域等)との連携
- (3) 相談窓口の設置
総合窓口(建設産業課)、庁内の関連部署との連携



3.4 空家等の情報管理

- (1) 空家管理データベース
空家情報の一元管理を図り、効率的な情報管理を行います。空家管理データベースは随時更新し、関係部局や連携機関と情報の共有化を図ります。



(2) 継続的な調査の実施

新たな空家等の発生や、老朽化の進行、新たな利活用や除却(解体)が進むなど、変化が生じることから、空家等の継続的な実態調査や実態把握を行うとともに、実態に基づくフォローアップに努めます。

3.5 空家等支援制度

空家解消、適切な管理のため、発生抑制、除却等、活用、住宅支援補助などの支援を行います。また、その他新たな支援制度の検討を行います。

発生抑制に係る支援	・住宅の診断制度(インスペクション)補助
除却等に係る支援	・税制の優遇措置(自発的除却・利活用に係る固定資産税等の減免など)
活用に係る支援	・既存住宅解体工事補助
住宅支援補助	・老朽危険空家等除却補助
	・家財処分費用補助
	・空家相続登記支援補助
	・既存木造住宅耐震診断補助
	・既存木造住宅耐震改修工事補助
	・既存住宅改修工事補助
	・戸建賃貸住宅家賃補助
	・既存住宅流通等促進奨励金
	・空き家バンク活用住宅支援補助(住宅購入・改修)

3.6 計画の進行管理

空家等対策を、短期的な取り組みと併せて、中長期的な視点から取り組みを継続・発展させるため、方向性が変わるなどことがあれば、大淀町空家等対策協議会を開催し、報告及び検証を行い、必要に応じて国・県の動向を踏まえながら、計画の見直しを行います。