

1. 計画の概要

(1) 計画策定の目的

近年、全国的には人口減少や高齢化の進展等を背景に、適切に管理がなされていない空家が増加し、周辺の住環境への悪影響が社会問題となっています。こうした「空家問題」は、過疎地域だけでなく都市部においても問題になりつつあります。

こうした中で、本町における空家等対策の方針、方向性を明確化し、空家等対策を効果的・効率的に推進していくために、「豊山町空家等対策計画」を策定します。

(2) 対象地区

豊山町全域

(3) 対象とする空家等の種類

空家特措法第2条第1項に規定される「空家等」

「建築物又はこれに附属する工作物であって、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」

(4) 計画期間

令和2年度から令和11年度までの10年間

2. 空家等の現状と課題

(1) 本町の人口・世帯数

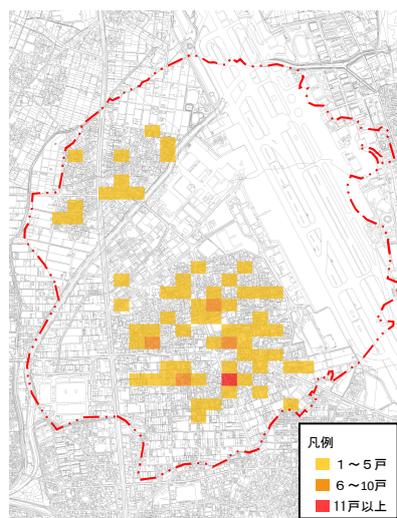
本町の人口・世帯数は増加を続け、令和11（2029）年に16,371人（8,059世帯、平均世帯人員2.03人）となると推計されています。また、高齢者のみの世帯（高齢者のみ単身世帯、高齢者のみ夫婦世帯）が一般世帯数に占める割合も増加しており、平成27（2015）年にはおよそ6世帯に1世帯は高齢者のみの世帯となっています。

(2) 空家等の実態整理（平成29年度実施の現地調査より）

町全域を対象に、上水道の閉栓状況から抽出した277戸の建物を対象に現地調査を実施し、160戸を空家等と判定しました。そのうち、外観確認により異常が見られた空家等は10%（16戸）ありましたが、特定空家等に相当する空家等はありませんでした。

また、空家等は既存市街地に多く、空家等の7割以上が豊山小学校校区に分布していました（右図参照）。

図 空家等の分布状況



(3) 空家所有者等の意向（令和元年8月アンケート結果より）

a. 家屋の状態

使用状況としては、「貸家になっている」（33%）が最も多く、続いて「利用していない」（25%）、「物置として利用している」（20%）でした。

b. 家屋の維持・管理

何らかの形で維持・管理がされている空家は64%で、頻度としては「月1回程度」が最も多い回答でした。困っていることとして、「管理の手間が大変」（8件）、「管理費用の負担が重い」（5件）が多くなっています。また、「空家特措法」に空家所有者等の管理責務が規定されていることを「知らない」所有者等が69%でした。

c. 家屋の今後の活用

活用予定としては、「予定なし（現状のまま）」が17件、「住戸を解体したい」が15件、「売却したい または 売却してもよい」が9件と多くっており、困っていることや心配事として「解体して更地になることで、固定資産税があがる」（10件）、「今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない」（7件）が多くありました。

<課題>

◆予防

広報・周知などに取り組み、今後増加する可能性のある空家等の発生を予防する必要があります。

◆適切な管理

空家等の適切な管理は所有者等の責務であり、空家特措法に基づく助言・指導等、空家等の維持管理の相談窓口の整備等により、適切な管理を促す必要があります。

◆利活用

売却・賃貸、リフォーム、駐車場への転用など空家等の利活用は多岐にわたるため、各種相談に対応できる窓口の整備等、関係団体などとも協力・連携し、利活用の促進を図る必要があります。

3. 空家等対策に関する方針・方向性

(1) 基本的な方針

○町が主体となり、民間事業者、関係機関などと連携を図りつつ、空家等対策を進めていきます。

(2) 空家等の調査

○適切に管理されていない空家等を把握した場合は、町が現地調査および所有者等の調査を行います。
○おおむね5年ごとに、平成29年度と同様の現地調査を実施し、空家等の実態を定期的に把握します。

(3) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

○空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものです。
○適切な空家等の管理を促進するため、広報・周知、適切な管理に係る情報提供、関係団体と協力・連携し、所有者向けの相談窓口の整備等を行います。
○所有者等による空家等の解体を促進するための補助を検討します。

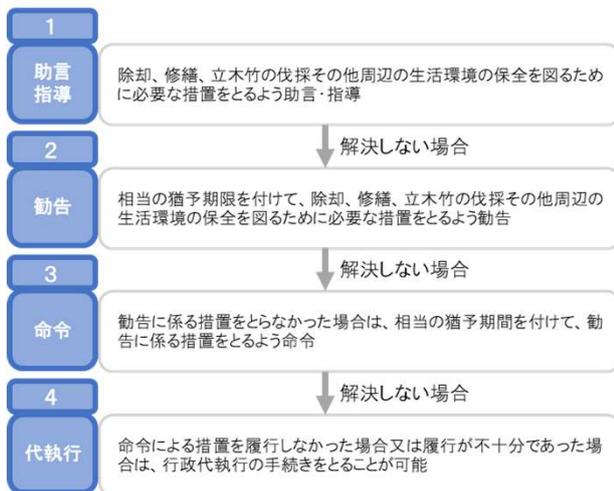
(4) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

○「全国版空き家・空き地バンク」に参加し、全国に本町の空家情報を発信します。
○所有者に売却の意思がある場合などは、市場への流通促進を図るため、不動産関係団体への情報提供などを行います。

(5) 特定空家等に対する措置等

○空家特措法では、適正に管理されず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、「特定空家等」と認定し、右図のとおり、空家等の除却等を含めて助言、指導、勧告等を行うことができます。本町では、特定空家等の所有者に対する助言・指導に重点を置き、所有者自らの責任において問題の解決を図ることを基本として対応します。
○特定空家等に対する措置の決定は、弁護士、建築士等の外部専門家の意見などを踏まえ、町が設置する特定空家等認定委員会でを行います。

図 空家特措法に基づく特定空家等に対する措置の流れ



(6) 町民等からの空家等に関する相談への対応

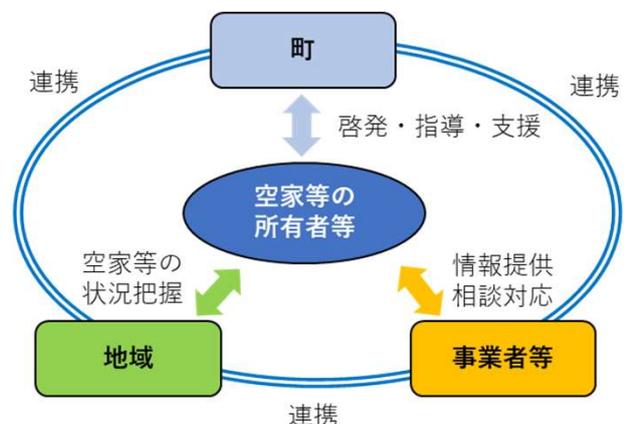
○空家等対策についての問合せ、相談窓口を次のとおりとします。

産業建設部産業・都市政策課 (TEL 0568-28-2463)

(7) 空家対策の実施体制

○「空家特措法」に基づき、「豊山町空家等対策協議会」を設置し、本計画の変更並びに実施に関する協議等を行います。
○町民からの空家等に関する情報提供、所有者等からの管理や活用に関する相談などの内容に応じて、関係部署や関係機関への情報提供を行うとともに、関係する部署の連携により対応します。

図 空家等対策の取組体制



(8) その他

○事案によっては近隣住民や自治会等の協力を得る対応を検討します。
○本計画は、定期的にその効果を検証し、適宜見直しを行います。