

王寺町空家等対策計画

<概要版（案）>

令和4年4月

1 計画策定の背景と目的

- 近年の少子高齢化により人口減少社会が加速する中、人々の住生活の多様性や住宅に対する社会的ニーズの変化に伴い、全国的に空家等が増加しています。空家等が適正に管理されないまま放置されると、防災、防犯、衛生等、地域の生活環境に様々な問題が生じます。
- そのため、本町においては、平成29年5月に「王寺町空家等対策計画」を策定し、空家等に対する除却等への対応、空家等の利活用に対する支援方法の検討、将来空家等となり得る住宅に対しての予防・抑制措置など、それぞれの空家等の段階における取組方針を定め、空家等対策を総合的かつ計画的に推進してきました。
- 本計画では、これまでの取組内容の検証及び空家等への対策に係る分析、課題整理を行い、法第7条の規定に基づく「王寺町空家等対策協議会」での議論を踏まえ、改定を行いました。

2 計画の位置付け及び対象

■ 計画の位置づけ

法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」

■ 計画の期間

令和4年度～令和8年度（5年間）

※ただし状況に応じて、適宜見直しを行うこととします。

■ 計画の対象

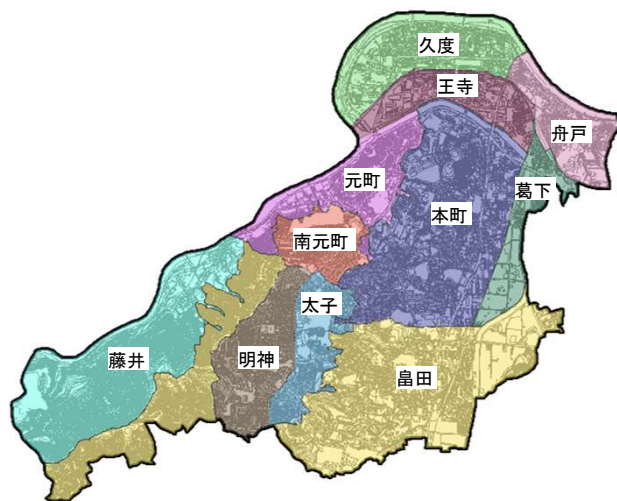
◇ 対象とする空家等の種類

- 法第2条第1項で規定する「空家等」
- 法で規定する「空家等」の対象とならない「空家等となる見込みのある住宅」
- 本町が所有又は管理する老朽化した公共施設等

◇ 対象とする地区

町内全域

<計画の対象となる地区>



3 空家等対策計画の基本方針

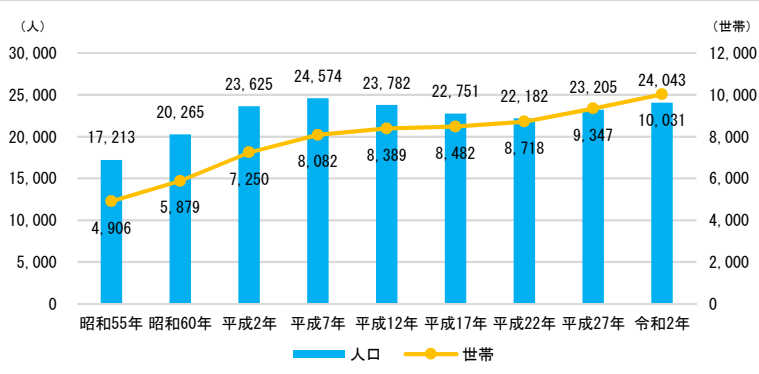
■ 基本方針

- これまで本町で取り組んできた空家等対策の基盤を基に、新たに目標値を設定することにより計画の進捗管理を行うとともに、所有者等が抱える課題等に対応するため、新たな施策の展開及び既存制度の拡充等を図ります。
- 空家等となる見込みのある住宅への周知啓発等による空家等の発生予防に関する取組の強化や、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、高まりつつある地方移住のニーズに対応するための利活用可能な空家等の情報提供など、利活用に関する対策を推進します。さらに今後も増加が想定される管理不全空家等及び特定空家等への対策として、所有者等への適正管理に関する啓発等を図ります。
- また、本町の人口は現在増加傾向にありますが、将来的には減少することが想定されるとともに、急速な高齢化の進行により人口構造が大きく変化していくことが見込まれます。そのため、個別の空家等がもたらす問題の解決だけでなく、社会の動向を踏まえ、町全体の住環境を見据えた効果的な空家等対策を進めていきます。

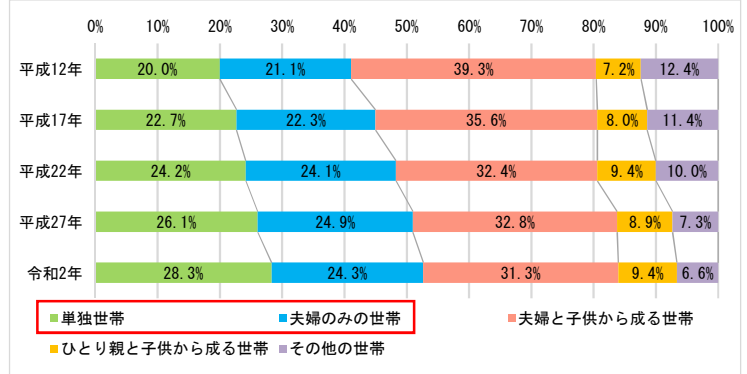
■ 王寺町の状況

本町の人口は、国勢調査が開始された大正9年から継続して増加し、平成7年に最も多い24,574人に達しました。それ以降は、平成22年まで減少が続いていましたが、大規模な宅地開発等により増加に転じ、令和2年には24,043人まで増加しました。また、単独世帯、夫婦のみの世帯が増加しており、少子化の進展が伺えます。

＜人口・世帯数の推移＞



＜家族累計の割合の推移＞



■ 空家等の調査

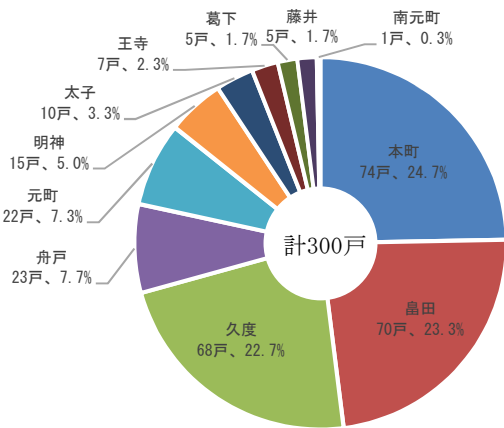
◇ 空き家の判定条件

- ① 水道使用量が2ヶ月で5トン以下
- ② 現地調査による居住の有無の判断

◇ 令和3年度空家等実態把握調査

空家等実態把握調査により、空き家を300戸と判断しました。また、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)(国土交通省)」の基準を基に不良度判定を実施し、町内全域で2戸を不良住宅と判定しました。

＜地区別空家等と地区別分布（構成比）＞



＜不良度判定結果＞

(単位：戸)

	王寺	葛下	久度	太子	島田	藤井	舟戸	本町	南元町	明神	元町	全体
100点以上	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	2
80点以上100点未満	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
60点以上80点未満	0	0	2	0	4	0	0	1	0	0	0	7
40点以上60点未満	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
20点以上40点未満	0	0	2	0	0	0	1	2	0	0	3	5
1点以上20点未満	0	0	4	0	8	0	1	5	0	0	0	16
問題なし	7	5	59	10	57	5	18	63	1	15	17	262
判定困難	0	0	0	0	0	0	3	2	0	0	1	6
合計	7	5	68	10	70	5	23	74	1	15	22	300

■ 空家等の所有者等へのアンケート調査結果の概要

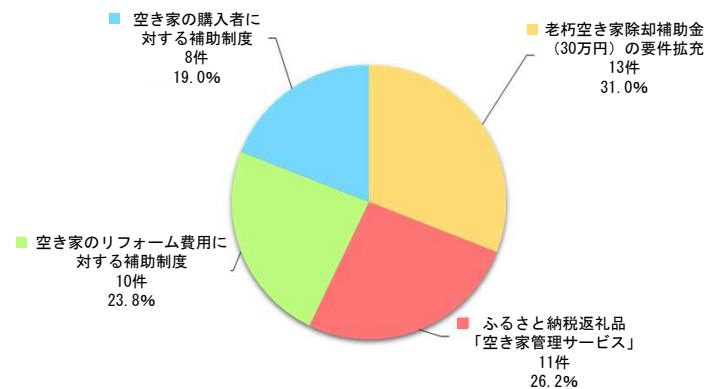
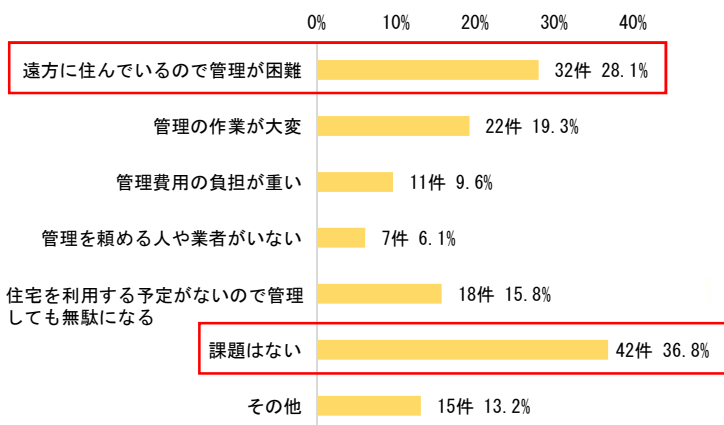
空家等と判断した建物等の所有者等を対象にアンケート調査を実施しました。

＜建物を管理する上での課題について＞

「課題はない」が最も多く、36.8%となっています。次いで、「遠方に住んでいるので管理が困難」が28.1%となっています。

＜あればよいと思う支援策について＞

老朽空き家除却補助金(30万円)の要件拡充が28.3%と最も多くなっています。



課題① 高齢化の進展により、今後も空家等が増加するおそれがある。

町内の大規模な郊外住宅地が、今後5～10年で開発から半世紀を迎えることから、居住者の高齢化とともに空家等の増加が懸念されます。また、少子化が進展しており、単独世帯、夫婦のみの世帯が増加しています。

課題② 空家等は、所有者等が適切に維持管理すべきものであるが、適切に管理されず、周辺的生活環境に影響が生じているものがある。

空家等を管理する上で、遠方に住んでいるため管理が困難と感じている所有者等が28.1%います。また、高齢のため管理が困難という意見もあり、今後、管理が行き届かない空家等が増加する可能性が考えられます。

課題③ 空家等の所有者等の売却・賃貸、解体の意向、空家等の利活用への関心に対応できていない。

利活用への意識の醸成や利活用ニーズへの対応を図ること、また宅地建物取引業協会等の関係団体と連携した相談体制の構築、老朽空き家除却補助制度の要件拡充など、所有者等の課題を解消する施策の検討が必要です。

5

空家等対策の実施

居住中

■ 空家等の発生予防の推進

高齢化や人口減少の進展に伴い、今後も空家等の増加が予想されることから、居住中の段階から、将来、住まいが空家等になった場合の管理や活用方法など、空家等の発生予防に係る住民の意識を高める取組を推進します。

- ① 所有者等の問題意識の醸成
- ② 既存住宅の良質化の促進
- ③ 相続に起因する空家化の予防促進
- ④ JTI（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）によるマイホーム借上げ制度等の活用促進
- ⑤ 空家等の発生を抑制するための特例措置の活用促進

■ 所有者等による空家等の適正管理の促進

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。しかし、適切な管理を怠ると、建築物の老朽化・腐朽、また敷地内の草木の繁茂等により、近隣や地域全体に悪影響を与えることとなります。空家等問題の解決のためには、所有者等がこうした問題を十分に認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解する必要があります。空家等の所有者等の問題意識を高め、自ら空家等の解消に取り組むよう促します。

- ① 所有者等への啓発
- ② 空家等に関する相談への対応
- ③ 関係団体との連携
- ④ 空家等対策協議会の運営
- ⑤ 空家等管理台帳による空家等の情報の一元的な管理
- ⑥ 空き家セミナー・相談会の開催
- ⑦ 管理が困難な所有者等の支援

空家等化

■ 空家等の流通・利活用の促進

本町の住宅総数が世帯総数を上回っていることから、空家等の利活用においては、住宅以外の用途としても活用を図っていくことが求められます。そのため、住宅としての流通・利活用促進のほか、空家等を地域資源として捉えた活用も促進します。

- ① 全国版空き家・空き地バンクの活用促進
- ② 地域資源としての活用促進
- ③ 民間企業による空家等の活用促進
- ④ おまかせ借上げ制度の活用促進
- ⑤ 空家等の利活用への支援
- ⑥ 空き家セミナー・相談会の開催
- ⑦ 空家等除却後の土地に係る固定資産税等の減免措置

■ 管理不全空家等及び特定空家等への対応

◇ 管理不全状態について

適切な管理がされないまま放置された空家等は、建築物自体の老朽化だけでなく、防災、防犯、衛生、景観などの様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせます。今後も増加が予想される管理不全空家等及び特定空家等の対策として、所有者等への適正管理に関する啓発の強化、除却に要する費用の支援制度の周知を図ります。

- ① 空家等の所有者等の不明
- ② 「王寺町空家等対策の推進に関する条例」の制定
- ③ 除却費用の支援

◇ 特定空家等に対する措置

特定空家等の対策の基本的な考え方として、特定空家等の適正管理について、所有者等に対し自主的に改善措置を講じてもらえるよう、指導を行います。特定空家等を放置し続ける所有者等に対しては、勧告、命令など法に基づいた適切な措置を講じます。

- ① 特定空家等の定義
- ② 特定空家等の判断基準
- ③ 特定空家等の対応方針
- ④ 特定空家等の所有者等への勧告
- ⑤ 特定空家等の所有者等への命令の実施
- ⑥ 特定空家等への行政代執行の実施
- ⑦ 特定空家等の措置の執行の流れ

管理不全
状態

■ 今後に向けて

◇ 目標値の設定

本計画の進捗状況を把握するため、空家等の各段階における目標値を設定します。

段階	取組項目	現状	目標値（令和8年度末）
居住中	セミナー・相談会開催回数	年1回	年2回
空家等化	全国版空き家・空き地バンク新規登録戸数	12戸	25戸
	空家等数（総合計画記載KPI）	令和3年：300戸	令和5年：277戸 令和8年：314戸
	地域資源（地域活性化施設等）への利活用戶数	0戸	1戸
管理不全状態	助言及び情報提供に基づく改善率 （改善率＝改善数/助言及び情報提供送付数）	36%	50%
	特定空家等の改善率 （改善率＝改善数/特定空家認定数）	100%	100%

◇ 計画の検証と見直し

施策の効果、具体的な各取組の進捗状況等を整理し、計画全体の実施状況を検証・評価します。計画の期間は5ヶ年としますが、空家等対策協議会へ定期的に報告し、必要に応じて計画の見直しを行います。また、法令や国の補助制度等の改正や社会情勢の変化等が生じた場合も、必要に応じて計画の見直しを行います。