

河北町空き家等対策計画(案) 概要




第1章 計画の目的等

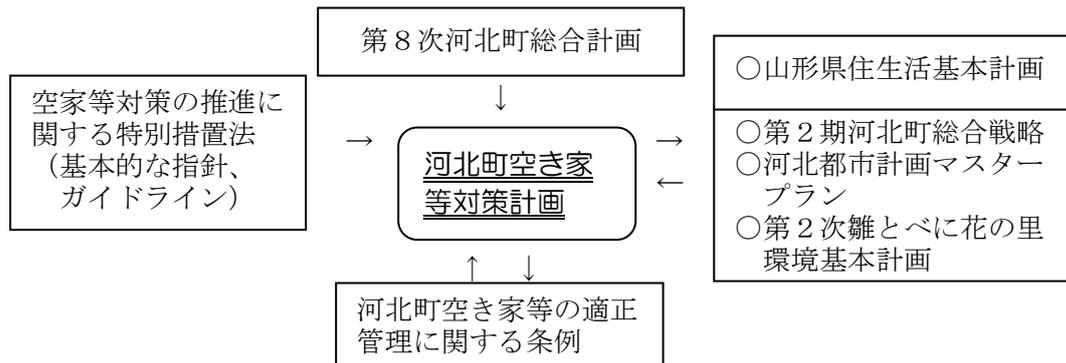
■計画の目的

少子高齢化、人口減少・流出、核家族化等が原因とみられる空き家の増加
適正に管理されず、周辺的生活環境へ悪影響を及ぼす空き家の発生

- 平成26年 3月17日 河北町空き家等の適正管理に関する条例を制定（施行は同年7月1日）
- 平成27年 5月26日 空家等対策の推進に関する特別措置法の全面施行
- 令和 3年10月 4日 改正町条例を施行

改正条例の施行に当たり、空き家等対策を総合的かつ計画的に進めることを目的として計画を策定

■計画の位置づけ 空家法第6条の規定に基づき、国の基本的な指針に即して定めるもの



■計画期間 策定の日から令和8年度まで（計画期間中であっても必要に応じて改定を検討）

■対策の対象とする地区 河北町内全域

■対策の対象とする空き家の種類 空家法第2条で規定される空き家等

- 当面、住宅として活用されていた空き家を対象
- 空き店舗等の住宅以外の建物については、計画期間中に調査を実施し、関係機関と対策を協議・検討

第2章 空き家の実態の把握

■空き家の現状

(1) 空き家発生の背景

人口減少を伴う少子高齢化の進展、世帯数及び一世帯あたりの人員の変化、高齢者世帯の状況

(2) 空き家の現状 ①実態調査（毎年実施）※ ②所有者アンケート（平成30年度実施）

※ 空き家の所在や分布、劣化度、管理不全空き家や利活用が可能な空き家を把握し、管理不全空き家対策や空き家の利活用を促進する施策の検討に活用することを目的とし、町内の全住家を対象として実施

■現状のまとめと課題

(1) 空き家の発生要因から見える課題

空き家の発生要因＝施設への入所や別の住宅への転居、死亡による入居者不在が理由となる場合が多いこと

→人口減少、少子高齢化、核家族化、高齢夫婦世帯の増加等＝今後、空き家等が急速に増加する可能性

⇒ 課題)所有者・管理者等に対し、危険度の高い空き家の解体・撤去、危険度が比較的低い段階での適切な対策（売買や賃貸等）を促すこと

(2) 管理不全空き家の発生防止のための課題

所有者の意向調査において、管理する上での困りごと（管理できない理由）を回答された大半の空き家が今後において危険空き家に陥る可能性が高い懸念があること、同じく回答者の半数近い人が諸事情により利活用を考えていない（または、わからない）と回答していること

⇒ 課題)町シルバー人材センターに委託する方法があること等について、さらに周知していくこと

⇒ 課題)空き家バンクの紹介等といった不安感を取り除く対応や、要件を満たすと空き家の譲渡所得から3,000万円が特別控除される制度の周知を図ること

第3章 計画目標と対策の方針及び実施体制

■計画目標

第2次雑とべに花の里環境基本計画（中間見直し、平成31年3月）をもとに、次のとおり目標を設定

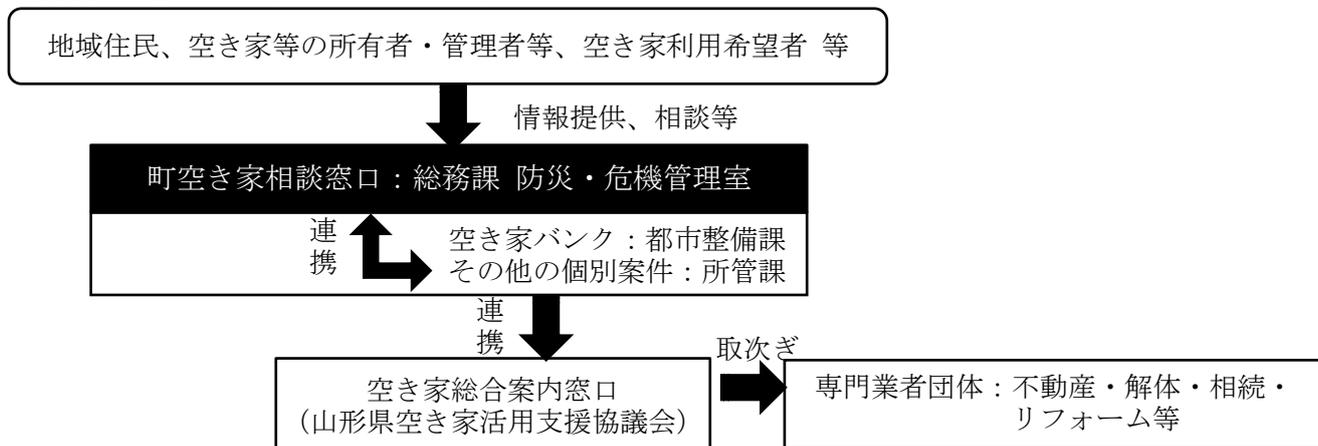
	現状値 (令和4年1月末現在)	目標値 (令和8年度末現在)
危険な空き家の数 ※	24	7以下

※ 実態調査等の結果、倒壊や建築材の飛散等、危機が切迫しており、緊急度が極めて高い（解体が必要と思われる）状態の空き家のこと。

■対策の方針

施策の方針		対策の方向性
1 発生予防	適切な相続や登記の推奨等、「住まいの終活」の普及啓発	適切な相続や登記の推奨や、譲渡所得の特別控除制度等の周知により、放置される空き家の発生を防ぎます。また、居住段階から、空き家にならないような「住まいの終活」の意識付けを図ります。
2 適切な管理の促進	所有者・管理者等による管理者意識の向上と適正管理の促進	所有者・管理者等の意向を把握するよう努めるとともに、所有者・管理者等による管理者意識を向上させるよう、様々な媒体を利用し、周知や情報提供を図ります。また、適切な管理を促すために維持管理に関する情報提供を実施します。
3 管理不全空き家への対応	所有者自らの適切な措置の実施と行政指導・行政処分	所有者自らによる除却を促すとともに、行政指導や行政処分を適切に行い、管理不全空き家による問題の解消を目指します。
4 空き家等の利活用と除却	空き家の利活用の推進と所有者自らの除却の実施	利用可能な空き家については、空き家バンクによるマッチングを図り空き家の利活用を促進します。良好な住環境を維持するため、所有者自らにより除却することを促します。

■実施体制の整備 町の相談体制と窓口対応の流れ



庁内の連絡・検討体制の整備

【構成員】副町長、教育長、関係各課長

【検討事項】・関係部局による情報共有及び対策の実施体制の検討に関すること 他

空き家等対策協議会の設置 町条例第5条、空家法第7条に基づく協議会を設置

【構成員】町長、区長会長、司法書士、土地家屋調査士、建築士、公益社団法人宅地建物取引業協会、民生委員児童委員協議会長、西村山広域行政事務組合消防本部河北分署長、寒河江警察署河北交番所長

【協議事項】・空き家等対策計画の策定、改定及び進行管理に関すること
・特定空き家等の認定及び措置の実施に関すること 他

民間団体や地域住民等との連携体制の整備 空き家等対策における連携