

「第2次熊取町まち育てプラン（熊取町空家等対策計画）」 概要版（案）

第1章 背景および目的

計画書 1 ページ

- 本町においては、町独自の「美しいまちづくり条例」および「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）に基づく「空家等の適正な管理に関する条例」（以下「空家条例」という。）による空家対策や、令和2年6月に策定した「熊取町まち育てプラン」に基づく取り組みにより、管理が不十分である空家への対応を行ってきました。
- その後、空家等の増加が懸念される中、空家等の対策を進めていくためには早期の対策が必須であることから、空家等の除却等のさらなる促進や周囲に影響を及ぼす前の利活用や適切な管理を総合的に強化するため、令和5年12月に「空家法」が改正されました。
- 本町では、法改正の内容を踏まえ、空家等の課題に対する対策を総合的かつ計画的に推進することを目的として本計画を第2次計画として策定します。

第1章 計画の概要

計画書 1 ページ

- 令和5年の空家法改正を踏まえ、空家等の除却や利活用や適切な管理を総合的に強化することを目的としています。
- 令和8年度から令和17年度までの10年間を計画期間とし、町内全域を対象に施策を推進します。

第2章 空家の現状と課題

計画書 2～8 ページ

- 本町では、市場流通していない「その他空家」が15年で約1.9倍に急増しており、この抑制を計画の主眼としています。実態調査では、住宅急増期に建てられた物件の老朽化に加え、所有者の高齢化や家財処分等の負担が活用・除却の障壁となっていることも影響している結果が見られます。
- これまで相談窓口や空き家バンクの取り組みを行なっているものの、近年は近隣住民からの苦情内容が切迫化しており、町外に居住する相続人が所有している潜在的な空家への予防的対策が課題となっています。
- 今後は、これら潜在的な管理が不十分な空家に対し、所有者等への早期の意思決定を促す相談体制の強化と重点的な支援が急務となっています。

【熊取町の空家率の推移】

	H20	H25	H30	R5
住宅総数	16,680	15,940	18,350	19,560
その他空家	500	590	720	940
空家率	3.0%	3.7%	3.9%	4.8%

※上表の数値は国の住宅土地統計調査を参照

※その他空家とは、賃貸・売却用及び二次的空家を除く空家

第3章 基本方針・目標および今後の取り組み

計画書 9～11 ページ

1. 基本方針

人口減少と空家の増加に対し、以下の3つの柱で対策を推進します。

- ①周知啓発と流通促進：所有者等に管理責任を周知し、地域と連携しながら、空家が市場に流通する機会（情報発信など）を創出します。
- ②管理不全への対応：周辺環境に悪影響を及ぼす「管理不全空家等」や「特定空家等」に対し、空家法や空家条例に基づき指導・勧告等の措置を必要に応じて講じます。
- ③優先順位の明確化：全ての空家を対象としつつ、特に「管理不十分なもの」「周辺住民から相談があるもの」「除却・利活用の相談があるもの」を優先的に進めます。

2. 目標（成果指標）

住宅総数が増加し続ける中、空家率の急激な上昇を抑えることを目標とします。

【目標値】

指標	目標値
空家率 令和5年住宅土地統計調査 における空家率（その他空家）	令和10年住宅土地統計調査 空家率 5.8%未満 （令和15年度6.8%未満）

※令和5年住宅土地統計調査のその他空家の空家率：4.8%

3. 具体的な施策

- （1）啓発・周知活動による所有者等の適切な管理の促進
空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを前提に、毎月の空家相談会（空家相談員制度）や空家バンクの活用、令和6年から義務化された相続登記などの法制度、税制優遇措置について、様々な機会を捉えて広く周知・啓発を行います。
- （2）空家等の把握・管理等
実態調査や住民からの相談をもとに、外観目視による調査を行い、空家等の現状を把握します。また、空家法に基づき不動産登記や固定資産税情報を活用して所有者等を特定するとともに、得られた情報を一元管理するデータベースの構築を進めます。
- （3）空家等に関する対策の実施体制
空家対策を庁内横断的な連携体制で推進するほか、相談業務協定を締結している不動産関連団体との連携も活用します。また、学識経験者等で構成される「空家等対策審議会」においても、特定空家等などの認定や措置の妥当性について専門的・客観的な審議を行います。
- （4）今後検討すべき取り組み
空家法に基づき、既成市街地などを「空家等活用促進区域」に設定し規制緩和を図ることや、除却・代執行のための財源確保を検討します。さらに、民間の「空家等管理活用支援法人」の指定や、老朽化した建物の除却を促進するための新たな施策についても検討を行ないます。

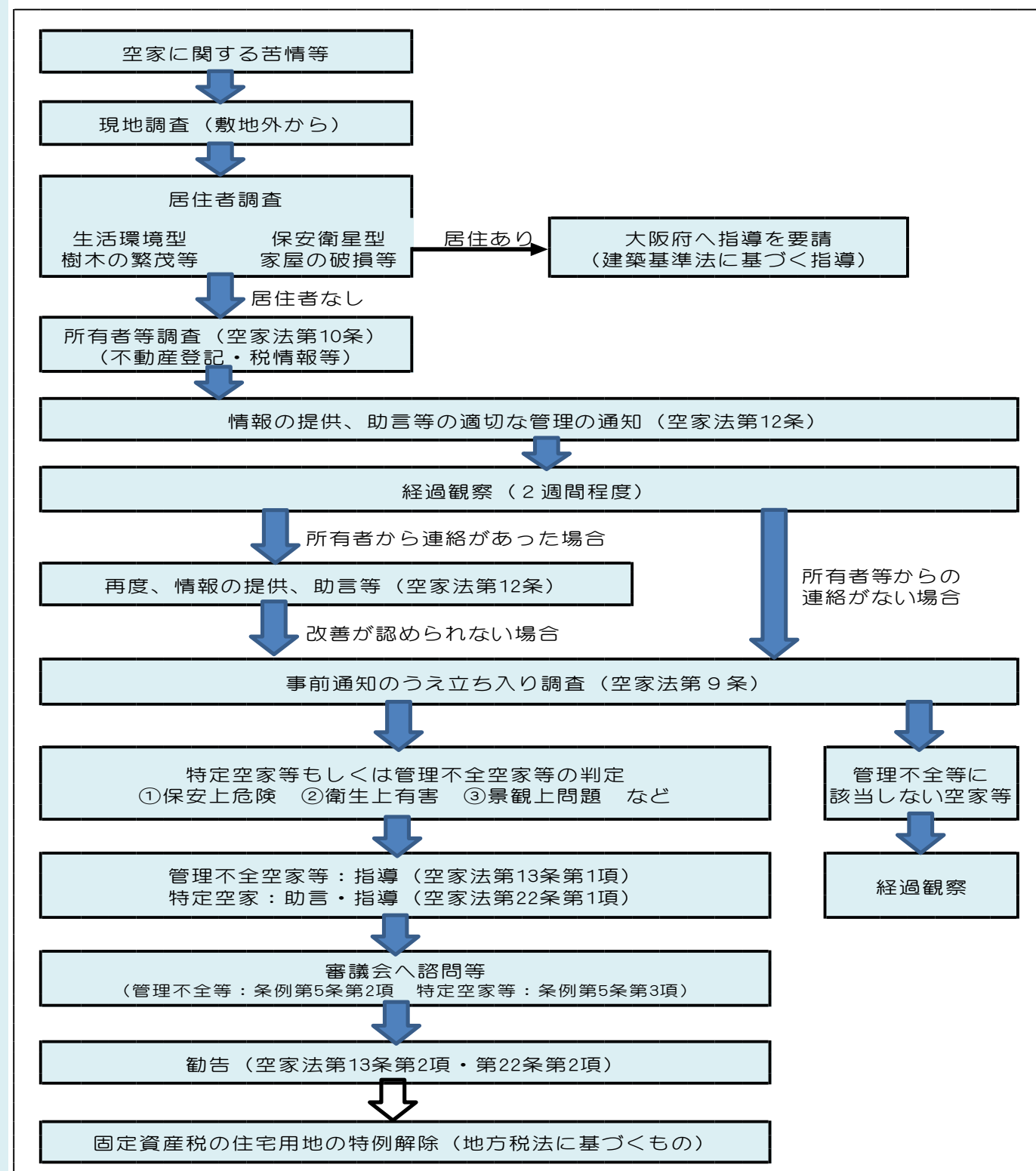
第4章 特定空家等・管理不全空家等に対する措置等

計画書 12～14 ページ

空家法では、周辺環境に深刻な影響を及ぼす恐れがある空家等に対し、指導、勧告、命令といった段階的な法的措置を定めています。改善が見られない場合には、行政代執行や略式代執行、緊急時の緊急代執行により、速やかに保安上の危険を除去します。

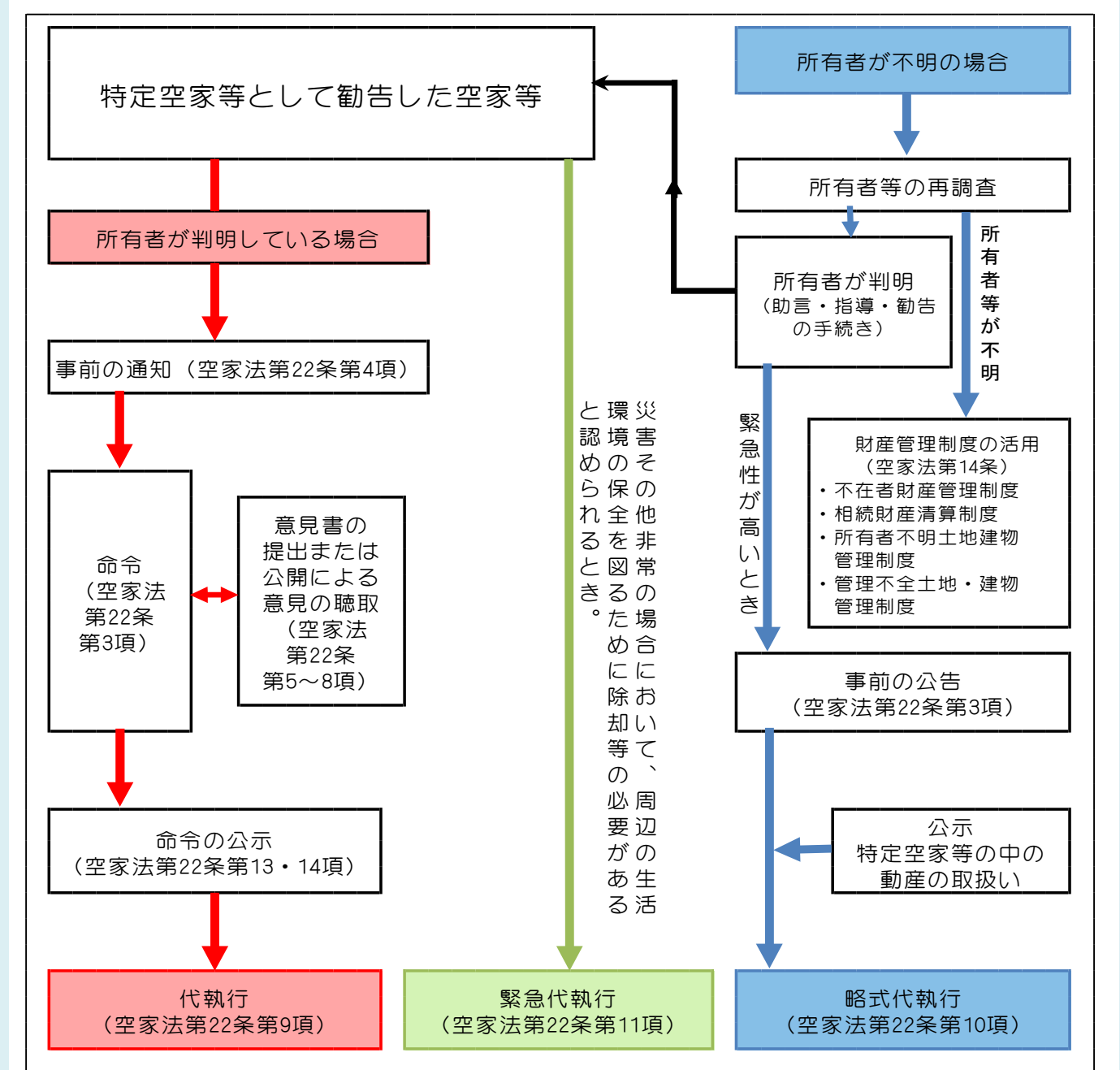
第4章 特定空家等、管理不全空家等の認定フロー

計画書 13 ページ



第4章 特定空家等の対応フロー

計画書 14 ページ



第5章 計画の推進

計画書 15 ページ

施策の実施状況を定期的に確認・検証し、社会情勢の変化や法改正等に合わせて計画内容を柔軟に見直します。

第6章 参考資料

計画書 16～20 ページ

平成30年度に実施した自治会および空家所有者へのアンケート結果を掲載しています。これら住民の不安や意向を支援策の検討や相談業務の改善の参考としています。