

五戸町空き家等対策計画の概要

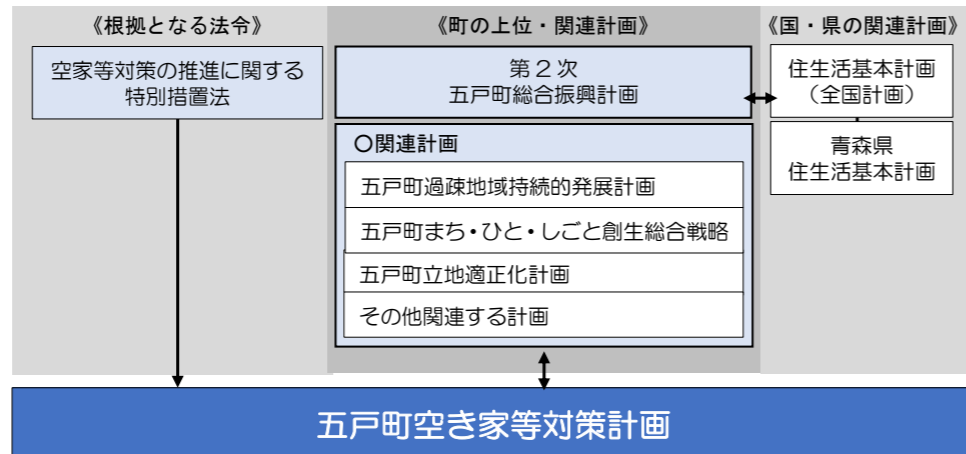
第1章 計画の目的と位置づけ

計画の策定と目的

○「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成 26 年 11 月 27 日公布、平成 27 年 5 月 26 日完全施行。以下、「法」という。)に基づくもので、空き家等の所有者等及び町の責務を明らかにするとともに、空き家等対策に関して必要な事項を定め、生活環境の保全及び安全に安心して暮らせるまちづくりの推進に寄与することを目的とするものです。

計画の位置づけ

○本計画は、法のほか国・県の関連計画や「第2次五戸町総合振興計画」をはじめとした町の上位・関連計画とも整合を図るものです。



計画の対象とする空き家等の種類と対象地区

対象とする空き家等の種類

○本計画で対応する空き家等は、法で定める「空家等」「管理不全空家等」「特定空家等」(町が所有し、又は管理するものを含む)とします。(以下、これらを総称して「空き家等」という。)

計画の対象地区

○空き家等に関する対策は、雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じる可能性も考慮し、町内全域を対象地区とします。

計画の期間

○令和6(2024)年度から令和15(2033)年度までの10年間の計画期間とします。
○ただし、計画期間における空き家等をめぐる社会経済動向に柔軟に対応するために、当計画の中間年度(令和 10 年度)において必要に応じて見直しを行うものとします。

本計画と SDGs との関係

○本計画に基づく空き家等対策の推進に取り組むことにより、SDGsの以下の目標の実現を目指します。



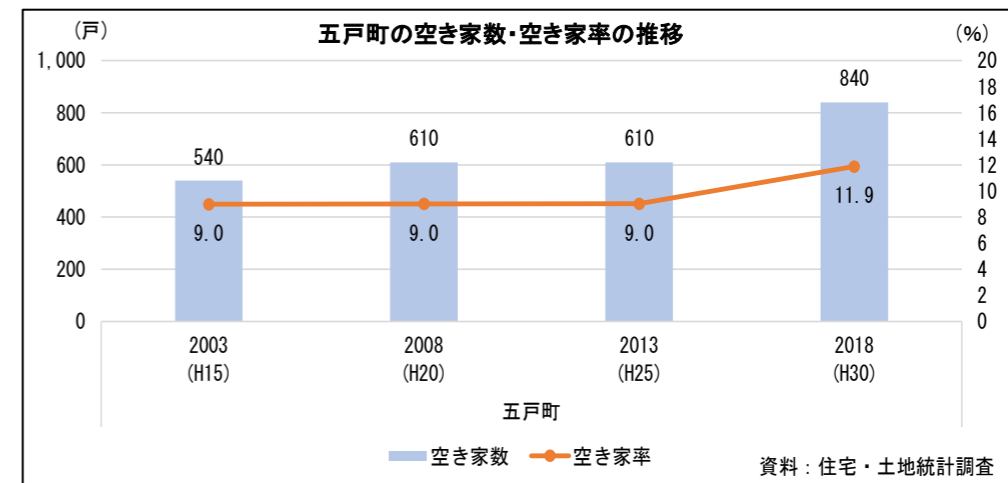
第2章 空き家等を取りまく現状と課題

人口の状況

○全国的に人口の減少や高齢化が進む中、町内においても人口・世帯数の減少が進んでおり、令和2年には16,042人、6,040世帯となり、今後ますます減少が進むことが見込まれています。
○令和2年の65歳以上の高齢者は6,467人、40.3%に達し、15歳未満の子どもは1,436人、9.0%に減少するなど、少子・高齢化が進んでいます。

空き家の状況

○「住宅・土地統計調査」によれば、本町の空き家率(11.9%)は、増加傾向にあり、県内市町村(統計データのあるもの)の中では、12番目に高い状況となっています。



○現地調査では、空き家と判断されたものは、820件(公共施設16件含む)あり、地区別には五戸地区で466件、空き家全体の56.8%と最も多く、次いで上市川地区で72件、8.8%と続いています。このうち、特に管理状態が悪く対処の緊急度が高いものが91件(12.2%)ありました。

地区名	老朽危険度判定ランク								合計
	A		B		C		D		
	件数	割合※	件数	割合※	件数	割合※	件数	割合※	
合計	179	24.0%	176	23.6%	299	40.2%	91	12.2%	745

ランク	判定内容
A	修繕が殆ど必要なし及び小規模の修繕が必要な物件と判断。再利用が可能。
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性は無い。多少の改修工事により再利用が可能。
C	喫緊に倒壊や建築材の飛散等の危険性は無いが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい。老朽化が著しく、特定空家候補となり得る。
D	倒壊や建築材の飛散等危険が切迫しており、緊急度が極めて高い。解体等が必要と思われる。対応を講じなければならない。

空き家所有者の意向調査

○空き家所有者 729 人を対象に郵送によるアンケート調査を行い、回収数は 337 件で、回収率は 46.2% でした。主な調査結果は以下のとおりです。

調査項目	調査結果
今後5年程度のうちに、どのように利用・活用したいか	「具体的な利用は決まっていない(空き家のままにしておく)」が 30.3%、「物置等として利用する」が 20.8%、「自分や親族などが住む」が 6.5%、「セカンドハウスや別荘等として利用する」が 7.1%と、自己利用の意向は合わせて 34.4%となっている。
売却・賃貸しないまたは取り壊さない理由(複数回答)	売却・賃貸しないまたは取り壊さないことに共通する理由としては、「労力や手間をかけたくない」が 31.4%、売却・賃貸しない理由としては、「住宅の質の低さ(古い、狭いなど)」が 30.4%、取り壊さない理由としては、「解体費用の負担が大きい」が 62.7%となっている。

空き家等対策における課題

空き家等の発生予防

- 空家等所有者の7割近くが60歳以上で、今後、高齢化の進行により施設入所や長期療養などによる住宅の空き家化が益々進展することが危惧されます。
- 空き家化による弊害や各種支援制度等の情報提供等により、空き家等の発生予防に関する意識啓発を推進することが重要です。

空き家等の適正管理の促進

- 管理状態が悪く、特定空家等の候補となりうると思われるものが93件、12.4%あり、この中には地震等の災害時の倒壊により住民の避難や救急活動の妨げになることが懸念されるものがあります。
- 管理が不十分な空き家等については、適正な管理を依頼する一方で、空き家等の除却等を含めた必要な措置についての検討が必要です。

空き家等の流通・利活用の促進

- 空き家バンク制度を知っていると回答した割合は12.5%にとどまっており、適切な維持管理が行われている空き家等については、助成制度や情報提供・相談体制の充実を図り、流通可能な空き家等の流通促進を進める必要があります。
- 空き店舗については、町内での起業等、新規出店希望者と店舗所有者とのマッチングを促進するなどにより、空き店舗活用を促進することが必要です。

相談窓口・連携体制の強化

- 空き家等の適正管理や流通等に関する総合的な相談窓口や、対策に関する関係機関等による連携体制の構築のほか、地域住民や各種団体、関連事業者との連携も必要です。

第3章 空き家等対策の基本的考え方

空き家等対策の基本理念

町が、関係団体、町民等との連携を積極的に推進し、それぞれが空き家等対策をジブンゴトとして取り組み、持続可能なまちづくりを目指します。

空き家等対策の基本方針

基本方針1 空き家等発生予防

基本方針2 空き家等の適正な管理の促進

基本方針3 空き家等の活用の促進

基本方針4 体系的な推進体制の構築

第4章 空き家等対策の基本的な施策

空き家等発生予防

- 施策① 空き家発生予防に関する町民意識の醸成
- 施策② 相続登記の徹底
- 施策③ 安心して住み継がれるための住まいの質の向上

空き家等の適正な維持管理

- 施策① 所有者等への意識啓発
- 施策② 地域と連携した空き家等の見守り体制
- 施策③ 所有者不存在空き家等への対応
- 施策④ 継続的な空き家等の実態調査

特定空家等に対する措置

- 施策① 法及び条例に基づく措置
- 施策② 所有者等に対する支援

空き家等の市場流通

- 施策① 空き家バンクの活用による移住・定住等の促進
- 施策② 中古住宅の流通促進に向けた支援の充実

地域資源としての活用

- 施策① 地域課題に応じた空き家等活用・跡地活用
- 施策② 中心市街地における不良住宅等の除却と跡地活用
- 施策③ 空き店舗を活用した地域産業の活性化と交流の促進

空き家等に関する相談機会の充実

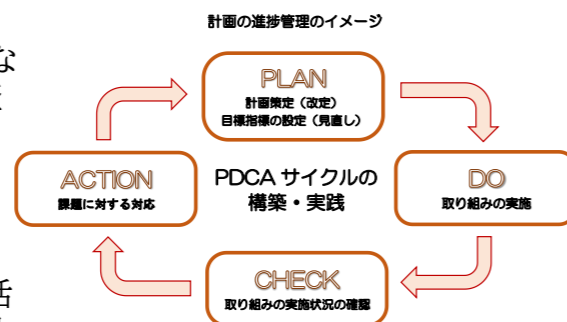
- 施策① 相談窓口の一元化
- 施策② 関連団体等との連携による相談体制
- 施策③ 関連事業の周知・活用促進

関連機関・団体等との連携体制構築／庁内の実施体制

第5章 計画の実現に向けて

(1) PDCAサイクルによる進捗管理

計画期間の中間年次における検証を行うなど、達成状況を把握するための定期的な調査等を実施して、必要に応じて計画の見直しを柔軟に行います。



(2) 計画の目標

- 目標 ①空き家等の発生予防及び有効活用等を促進し、空き家率の上昇を防ぎます。
- ②町民生活に大きく影響のある危険な空き家等の増加を抑制します。
- 目標値 ①空き家等実態調査における空き家率
令和5年度:10.5% → 令和15年度:10.5%程度
- ②空き家等実態調査における空き家全体に占める老朽危険度判定ランクがC及びDである空き家の割合
令和5年度:52.4% → 令和15年度:50.0%以下

(3) 計画の評価指標 本計画における目標を達成するために、基本方針ごとに評価指標を設定します。

基本方針	評価指標	現状値(R5)	目標値(R15)
空き家等発生予防	県、近隣市町村と連携した空き家相談会の実施	実績無し	1回/年(R7~)
	ホームページ・SNS等を活用した定期的な情報発信	年1回	12回/年(R6~)
	町 SNS フォロワー数	845人	2,000人
空き家等の適正な維持管理	ホームページ・SNS等を活用した定期的な情報発信	年1回	12回/年(R6~)
	町 SNS フォロワー数	845人	2,000人
	継続的な空き家等の実態調査・所有者意向調査の実施	R5年度実施	計画中間年に実施
空き家等の活用の促進	補助制度を活用した空き家等の除却件数	実績無し	3件/年(R6~)
	空き家バンク新規登録件数	3件	100件(計画期間累計)
	空き家バンク新規成約件数	3件	50件(計画期間累計)
体系的な推進体制の構築	関係団体との空き家等に関する協定締結	1件	5件(計画期間累計)
	関係団体との連携体制ネットワーク構築	無し	R8までに構築