

市川町空き家等対策計画【概要版】

1. 計画の概要

計画の背景

- 近年、居住その他の使用がなされていない空き家が全国的に増加しています。
- 空き家の中には、防災、衛生、景観など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすなど、社会問題の一つになっています。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」
(平成26年法律第127号。以下「空家法」という。)

- 本町では、安全・安心に支えられたまちづくりを推進し、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために、「市川町空き家等対策計画」(以下「本計画」という。)を策定しました。

計画の位置づけ 右図(図表1)参照

計画期間

令和2年度～7年度(2020年度～2025年度)の6年間

計画の対象地区 市川町全域

対象とする空き家

「市川町空き家等の適正な管理に関する条例」(以下「空き家条例」という。)空き家条例第2条第1項に規定された「空き家等」及び同条第2項に規定された「特定空き家等」とします。

2. 現状と課題

土地利用

- 全体の90.7%が自然的土地利用となっています。都市的土地利用は全体の9.3%で、住宅用地は3.2%、商業用地は0.3%、工業用地は0.7%となっています。

【図表2】年齢3区分人口と老年人口比率の推移



人口の推移

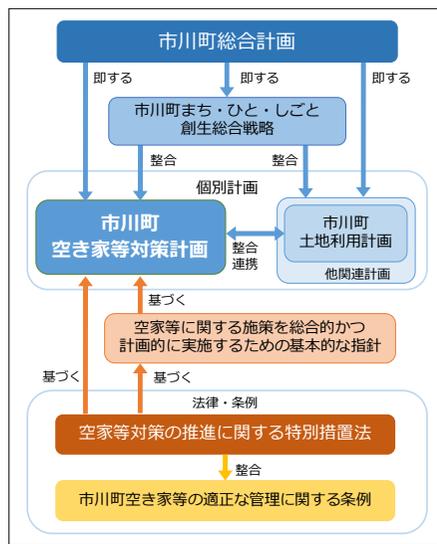
- 本町の総人口は、昭和60年(1985年)をピークに減少が続いています。昭和60年～平成27年(1985年～2015年)の30年間に約3千人、約20%減少しています。
- 年少人口(0歳～14歳)及び生産年齢人口(15歳～64歳)が減少し、とりわけ、年少人口の減少傾向が著しくなっています。
- 一方、老年人口(65歳以上)は年々増加を続け、平成27年(2015年)には総人口に占める老年人口比率は33.3%となっています。

少子高齢化の進行
(町民の3人に1人が65歳以上の高齢者)

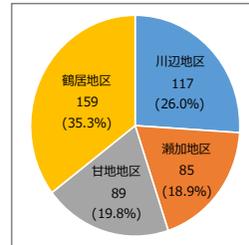
世帯数

- 世帯数は一貫して増加を続ける一方、少子高齢化や核家族化によって、1世帯当たりの世帯人員は減少を続けています。

【図表1】計画の位置づけ



【図表3】地区別空き家件数



空き家の管理と利活用の状況

下図(図表4・図表5)参照

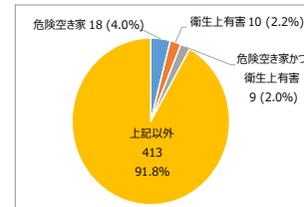
空き家バンクの登録状況

- 空き家450件のうち、「市川町空き家・空き地情報登録制度」(空き家バンク)に登録された空き家は82件(18.2%)あります。
- 売買成立した空き家のうち、空き家バンク「登録あり」が35件(7.8%)で「登録なし」より3倍以上多くなっています。

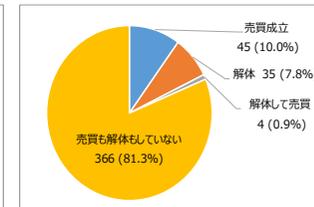
空き家の件数と分布

- 本町では、平成25(2013)年に大字ごとに空き家の調査を行い、令和元(2019)年8月現在、町がこれまで把握した空き家数は450件ありました(空き家率8.2%)。
- 地区別では、「鶴居地区」が159件(35.3%)と最も多く、次に「川辺地区」が117件(26.0%)と続いています。

【図表4】空き家の管理状況



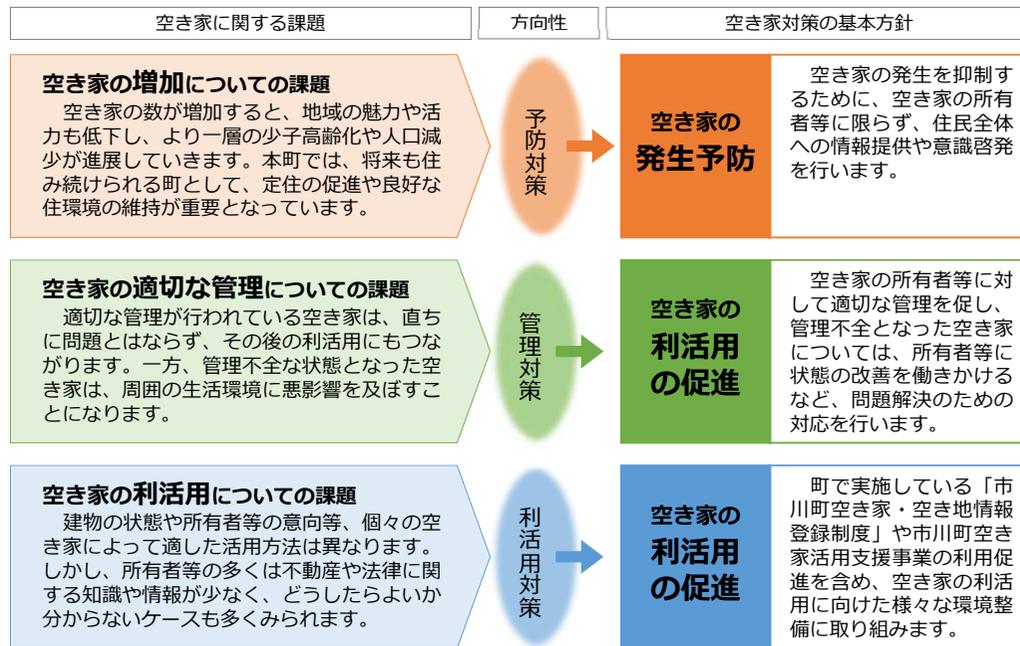
【図表5】空き家の利活用の管理状況



【図表6】空き家バンク登録の有無で比較した利活用の状況

| 利活用の状況 | 登録あり | | 登録なし | |
|-------------|------|-------|------|-------|
| | 件数 | 割合 | 件数 | 割合 |
| 売却成立 | 35 | 7.8% | 10 | 2.2% |
| 解体 | 1 | 0.2% | 34 | 7.6% |
| 解体して売却 | 0 | 0.0% | 4 | 0.9% |
| 売買も解体もしていない | 46 | 10.2% | 320 | 71.1% |
| 計 | 82 | 18.2% | 368 | 81.8% |

3. 対策の基本方針



4. 空き家対策における施策

空き家の発生予防

1. 空き家の総合的な相談窓口
2. 空き家の実態把握及び情報のデータベース化
3. 空き家の所有者等への周知啓発
 - ① 町ホームページ、広報紙等による情報発信
 - ② 空き家対策の取り組みに関するパンフレットの作成・配布
 - ③ 固定資産税納税義務者への周知パンフレットの送付
 - ④ 専門団体と連携した住まいや相続等に関する相談会の開催
4. 住宅の長寿命化等の促進
 - ① 簡易耐震診断促進事業
 - ② 市川町耐震改修促進事業
 - ③ 市川町バリアフリー安心すまいる助成事業

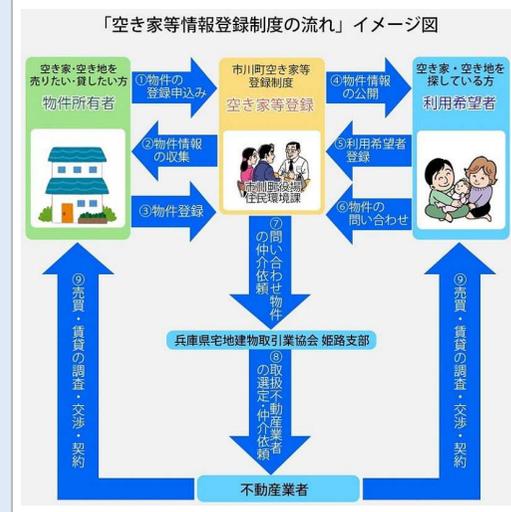
空き家の適切な管理

1. 空き家の所有者等への周知啓発
 - ① 町ホームページ、広報紙等による情報発信〔前掲〕
 - ② 空き家対策の取り組みに関するパンフレットの作成・配布〔前掲〕
 - ③ 固定資産税納税義務者への周知パンフレットの送付〔前掲〕
 - ④ 専門団体と連携した住まいや相続等に関する相談会の開催〔前掲〕
2. シルバー人材センターと連携した空き家管理サービス
 - ① 中播広域シルバー人材センターと連携した空き家管理サービス
 - ② ふるさと納税を利用した「空き家草刈り・除草サービス」
3. 適切な管理の促進に向けた取り組み
 - ① 地域の自主防犯組織による空き家の見守りの支援
 - ② 敷地のごみ処理や修繕等空き家の管理に関する相談先の紹介
4. 管理不全な空き家の所有者等への対応
 - ① 管理が困難な空き家の除却時における家財道具の整理等への支援の推進
 - ② 老朽空き家除却支援制度の検討

空き家の利活用の促進

1. 市川町空き家・空き地情報登録制度 (空き家バンク)

【図表7】「市川町空き家・空き地情報登録制度」イメージ図



2. 市川町空き家活用支援事業

3. 財産管理の支援

- ① 相続等の問題で利活用が滞った空き家の流通促進に向けた相談体制の整備
- ② 「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供
- ③ 財産管理制度活用に関する情報提供

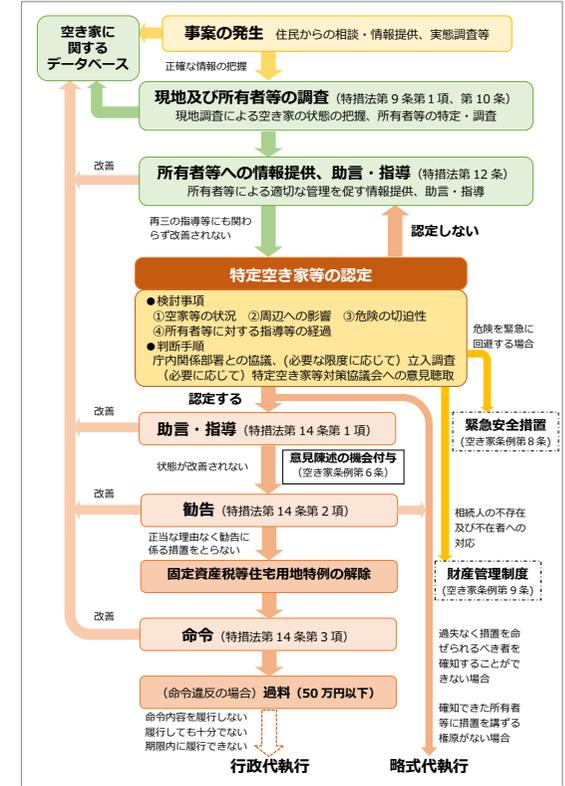
4. 空き家の利活用に向けた環境整備

- ① 集会所やコミュニティスペース等、空き家を地域貢献のために有効活用する取り組みへの支援制度の検討
- ② DIYによるリノベーションを可能とした若者向けシェアハウス等の検討
- ③ 空き家を活用した「住宅セーフティネット制度」の検討
- ④ 賃貸借契約、リフォームの費用・方法、地域との交流等、利活用に関する様々なQ&Aに対する情報提供、支援体制の整備
- ⑤ 災害発生時における空き家の仮住まいとしての活用の検討
- ⑥ 空き家バンク登録による農地取得条件の緩和

5. 管理不全な空き家への対策

本町では、特措法に定める規定に基づき、町民の安全・安心を守るために、町内における管理不全な空き家の状態や周辺への影響の度合い、危険の切迫性等を総合的に判断し、必要な措置を実施します。

【図表8】特定空き家等に対する措置のフロー (参考)



6. 実施体制の整備

空き家の総合的な相談窓口

住民環境課生活環境係に「空き家相談窓口」を設置し、総合窓口として対応します (窓口対応、電話、メール等による相談)。

庁内の実施体制及び役割

庁内関係部署が連携して、総合的かつ効果的に空き家対策に取り組みます。また、実務者会議として「市川町庁内空き家対策会議」を開催し、関係部署間で情報や課題を継続的に共有し、本町の空き家対策の推進に関する協議や調整を行います。

関係団体との連携

専門的相談を含め、空き家に関する幅広い相談に適切に対応するため、各専門家団体、関係機関、民間団体と連携して、問題の早期解決・改善に努めます。