

稲沢市空家等対策計画 見直し内容【概要版】

見直しの背景

平成30年3月に稲沢市空家等対策計画（以下、空き家計画）を策定し、平成30年度から令和9年度までの10年間を対象期間として、空き家対策を実施しております。策定から5年が経過しており、これまで取り組んできた対策や、国の各種施策に合わせて内容を見直すこととし、令和6年3月に空き家計画を改定する予定です。

主な見直し内容

(1) 最新の住宅・土地統計調査結果を反映

現計画では空き家の現状を把握するため、平成25年に国が実施した住宅・土地統計調査の結果を記載していますが、平成30年に同調査が再度実施されたため、最新の結果に基づき数値等の記載を追加します。

空き家数と空き家率の推移

		平成20年	平成25年	平成30年
国	住宅総数(戸)	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空き家数(戸)	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空き家率(%)	13.1%	13.5%	13.6%
愛知県	住宅総数(戸)	3,132,900	3,439,000	3,481,800
	空き家数(戸)	343,600	422,000	393,800
	空き家率(%)	11.0%	12.3%	11.3%
稲沢市	住宅総数(戸)	52,130	52,740	56,930
	空き家数(戸)	5,630	5,320	6,340
	空き家率(%)	10.8%	10.1%	11.1%

資料：「平成20年～平成30年住宅・土地統計調査」（総務省）

稲沢市		住宅総数					
		空き家 (空き家率)	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
平成20年	戸数(戸)	52,130	5,630	200	3,640	200	1,590
	割合(%)	-	10.8%	3.6%	64.7%	3.6%	28.2%
平成25年	戸数(戸)	52,740	5,320	50	2,810	200	2,260
	割合(%)	-	10.1%	0.9%	52.8%	3.8%	42.5%
平成30年	戸数(戸)	56,930	6,340	100	3,620	250	2,380
	割合(%)	-	11.1%	1.6%	57.1%	3.9%	37.5%

資料：「平成20年～平成30年住宅・土地統計調査」（総務省）

二次的住宅	別荘	普段は人が住んでいない住宅
	その他	たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅		賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅		売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の人が住んでいない住宅

(2) 空き家対策の取組に係る目標の設定

空き家対策の取組における達成状況が明確に確認できるよう、「目標」を新たに設定します。

【目標】

空き家の所有者に「空き家をよく・かん・り」してもらうため、取組方針である「空家等の発生抑制」、「空家等の適正管理」、「空家等及び跡地の利活用」のそれぞれに目標を設定します。

基本的施策	項目	現状 令和4年度	目標値 令和9年度
空家等の発生抑制	三世代すまいる支援補助金の交付件数	24件/年	40件/年
	市役所出前講座及び相談会の実施件数	1件/年	3件/年
空家等の適正管理	建築物に関する管理不全の空家等の解決率※	32.7%	35.0%
	特定空家等の件数	0件	0件
空家等及び跡地の利活用	空き家（不良住宅）除却補助金の交付件数	2件/年	3件/年
	空き家譲渡所得特別控除制度に係る被相続人居住用家屋等確認書の発行件数	33件/年	50件/年

※管理不全の空き家の所有者等に対して情報提供後、空き家が解体又は利活用された割合。

A/B = 49件/150件 = 32.7%

A：空家等対策の推進に関する特別措置法が施行された平成27年度から令和4年度までに解体又は利活用された累計件数：49件

B：平成27年度から令和4年度までに建築物に関する情報提供をした累計件数：150件

③ マンション管理適正化推進計画（以下、推進計画）を空き家計画に追記し、併せて運用

全国的に管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みであるため、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっております。

そのため国は、令和4年4月1日に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」を施行し、地方公共団体がマンションの管理適正化を推進できるよう、3つの制度的枠組みを設けました。

本市では、マンションが空き家となる前に管理不全化を未然に防止し、空き家の発生を抑制するため、空き家計画にマンション管理に関する事項を追記し、推進計画としても併せて位置づけることとしました。

① 推進計画の策定

国の基本方針に基づき、地方公共団体はマンション管理適正化の推進のための計画を策定することができます。

② 管理計画認定制度の創設

推進計画を策定した地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができます。

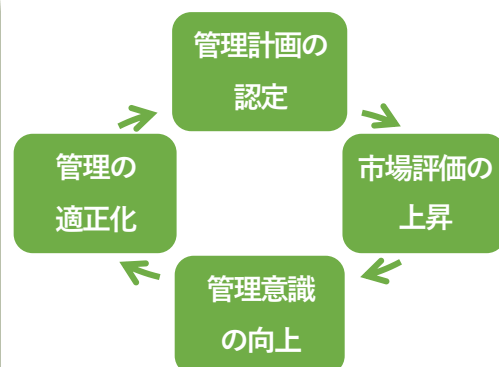
<管理組合における計画認定のメリット>

- ・住宅金融支援機構融資のフラット35及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ。
- ・長寿命化に資する大規模修繕工事を実施した場合、固定資産税額を減額。

③ 助言、指導及び勧告の実施

マンション管理の適正化のため、必要に応じて管理組合に対する助言、指導を行い、管理、運営が著しく不適切であることを把握したときは勧告することができます。

<管理計画の認定による好循環>



©稲沢市 いなっぴー

【「マンション」の定義（マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1項）】

イ 二以上の区分所有者※1が存する建物で人の居住の用に供する専有部分※2のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

※1：「区分所有者」とは…

一棟の建物を構造上数個に区分し、住居などそれぞれの目的で独立する部分を所有することができる権利を持つ者をいいます。

※2：「専有部分」とは…

区分で所有された建物の部分をいいます。

施策の対象は、分譲マンションとその敷地及び附属施設であり賃貸マンションは対象外です。本市の施策として、分譲マンションの適正管理が行われるように制度の周知を行い、管理実態に応じた助言、指導や適切な支援が行えるように取り組みます。