

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

本市は、平地が少ないという地理的特性に加え、明治時代から海軍の街として発展したことによる戦前の急激な人口増加により、斜面地に多くの住宅が建設されましたが、終戦直後の急激な人口流出や近年における少子高齢化の進行による人口減少により、また、狭い道路事情も相まって、多くの空き家が発生している状況となっています。

こうした現状から、5年ごとに行われる総務省による住宅・土地統計調査では、本市の空き家率は全国平均を上回る結果となっており、空き家率の増加傾向に歯止めが掛からない状況下にあります。

適切に管理が行われない空き家については、倒壊等による地域住民への危険、治安や景観、公衆衛生の悪化など、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状況を踏まえ、議員提案により制定された「呉市空き家等の適正管理に関する条例（平成25年呉市条例第17号。現呉市空家等の適切な管理に関する条例。以下「条例」といいます。）」が、平成26年1月に施行されました。

一方で、空家等の問題は、全国的な問題となっていることから、国として空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくため、平成26年11月に「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「特措法」といいます。）」が公布され、平成27年5月に全面施行されました。

本市においては、特措法の施行を契機に、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成29年3月に「呉市空家等対策計画」（以下「前計画」といいます。）を策定し、空家等対策に取り組んできました。

前計画の策定から6年が経過し、人口減少等により、今後も更なる空家等の増加が見込まれる中、国においては、空家等の発生抑制、利活用、除却等の取組みをさらに推進するため、特措法に基づき国が示す「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「基本指針」といいます。）等が改正されるとともに、空家等の問題にも関連する所有者不明土地の問題の解決に向け、土地基本法、不動産登記法及び民法が改正されています。

このような中、本市の空家等対策をより一層推進していくため、「第2次呉市空家等対策計画」（以下「本計画」といいます。）を策定します。

1 空家等の対策に関する取組の経緯

平成 25 年度

「呉市空き家等の適正管理に関する条例」の制定・施行
【公布：H25.6.17, 施行：H26.1.1】



平成 26 年度

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制定・部分施行
【公布：H26.11.27, 部分施行 H27.2.26】



平成 27 年度

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の全面施行
【H27.5.26】
「呉市空き家等の適正管理に関する条例」の一部改正
【公布・施行：H27.7.27】



平成 29 年度

「呉市空家等対策計画」（前計画）の策定
【策定：H29.3】



令和 2 年度

「呉市空家等対策計画」（前計画）の一部改定

- 改定内容
 - ・計画期間の延長（4年→6年（R4年度まで））
 - ・「住宅・土地統計調査」の調査結果を最新のものに更新
 - ・特措法等に基づく措置等の取組状況を更新
 - ・計画の成果目標の見直し

【策定：R3.3】



令和 4 年度

「第2次呉市空家等対策計画」の策定

2 国の動向

(1) 特措法に関する基本指針及びガイドラインの改正(令和3年6月30日改正)

主な改正内容として、次の項目について記載されました。

① 基本指針

- ・ 固定資産税等の住宅用地特例について、家屋の使用や管理状況、所有者等の状況等から客観的にみて、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には住宅に該当せず、特例が適用されないことの明確化
- ・ 特定空家等の対象に「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等が含まれる旨の明確化
- ・ 所有者等の所在を特定できない場合等における、市町村長による民法上の財産管理制度の活用

② ガイドライン

- ・ 将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等について参考となる考え方の例示
- ・ 空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置

(2) 関係する法令の改正

近年の空家等に関する法令の改正の主なものとして、以下の改正が行われています。

① 土地基本法の改正(令和2年4月1日施行)

- ・ 土地所有者等の土地の利用及び管理並びに取引を行う責務、その所有する土地に関する登記手続その他の権利関係の明確化等の措置についての努力義務、国又は地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力する義務が明確化されました。

② 不動産登記制度の見直し(不動産登記法の改正)

ア 相続登記の申請の義務化(令和6年4月1日施行)

- ・ 相続によって不動産(土地・建物)を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請が必要になります。

イ 住所等の変更登記の申請の義務化(令和8年4月までに施行)

- ・ 登記簿上の所有者については、その住所等を変更した日から2年以内に住所等の変更登記の申請が必要になります。

ウ 相続人申告登記の創設（令和6年4月1日施行）

- ・ 登記簿上の所有者について相続が開始したことで、自らがその相続人であることを登記官に申し出ることによって、相続登記の申請義務を履行することができるようになります。

③ 民法のルールの見直し（令和5年4月1日施行）

ア 所有者不明土地・建物の管理制度

- ・ 調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができるようになります。

イ 管理不全状態にある土地・建物の管理制度

- ・ 所有者による管理が不十分であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができるようになります。

2 計画の位置付け

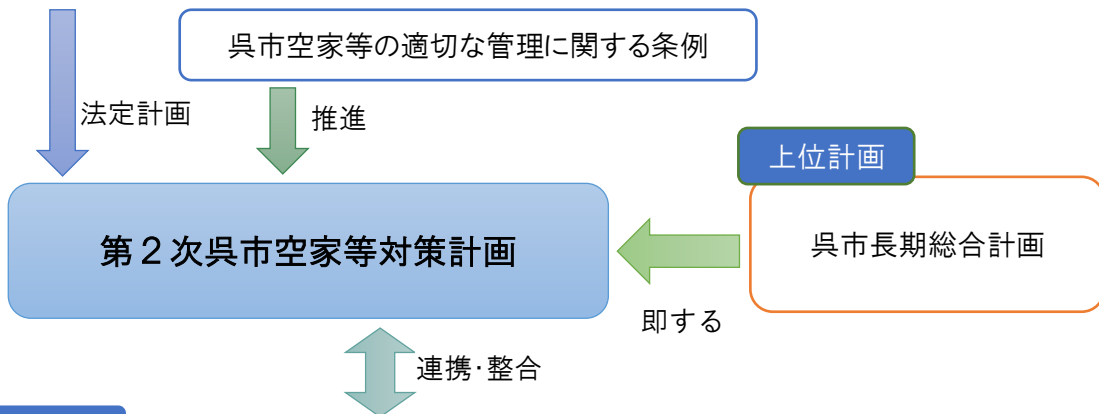
本計画は、特措法第6条に規定する「空家等対策計画」として策定するものであり、特措法及び条例に基づき、空家等対策の推進に当たっての基本的な指針とするものです。

本計画は、本市の最上位計画である「呉市長期総合計画」に即し、「呉市都市計画マスタープラン」、「広島県空き家対策対応指針」などの各種関連計画等との連携・整合を図っています。

【計画の位置づけ】

法令等

空家等対策の推進に関する特別措置法
空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(基本指針)



関連計画等

広島県空き家対策対応指針

呉市都市計画マスタープラン

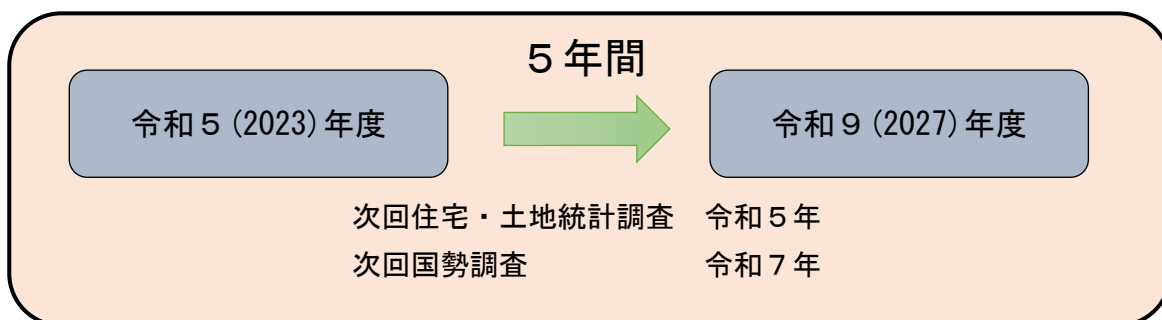
住生活基本計画（広島県計画）

呉市立地適正化計画

3 計画期間

本計画の期間は、令和5（2023）年度から令和9（2027）年度までの5年間とします。

ただし、本市の空家等対策を取り巻く状況の著しい変化が生じた場合は、必要に応じて、適宜見直しを行うこととします。



4 計画の対象

1 対象とする空家等の種類

本計画では、特措法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とします。

なお、同項に規定する「空家等」は、全ての建築物を対象としています。が、本市における空家等は、一戸建ての住宅の占める割合が高いことから、本計画においては、一戸建ての住宅を中心に整理・記載をします。

2 対象区域

市内全域を対象区域とします。