

呉市空家等対策計画(概要)

第1章 計画の概要

1 計画の背景と目的

本市では、地理的な特性と歴史的な要因により、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、その後の人口減少等により多くの空き家が発生し、特に近年、空き家率は全国平均を上回り、当該増加傾向に歯止めが掛からない状況にあります。また、適切な管理が行われない空き家は、地域住民への危険など、多くの問題を生じさせ、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

こうした状況を踏まえ、議員提案により、「呉市空き家等の適正管理に関する条例(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。)」が制定され、平成26年1月1日に施行されました。一方で、空家等の問題は、全国的な問題となっており、同年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「特措法」といいます。)」が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

このように、特措法の施行前から条例に基づく対策を実施してまいりましたが、当該施行を契機として、本市の基本的な取組姿勢や対策を示し、これまで以上に空家等対策を一層、総合的かつ計画的に推進するため、呉市空家等対策計画を作成します。

2 計画の位置付け

本計画は、特措法第6条の空家等対策計画として、呉市空家等対策計画作成協議会での協議を経て作成するものであり、特措法及び条例に基づき空家等対策を推進する際の基本的な指針となるものです。作成に当たっては、上位計画である第4次呉市長期総合計画に即し、各種関係計画等との連携・整合を図っていきます。

3 計画期間

平成29年度から平成32年までの4年間

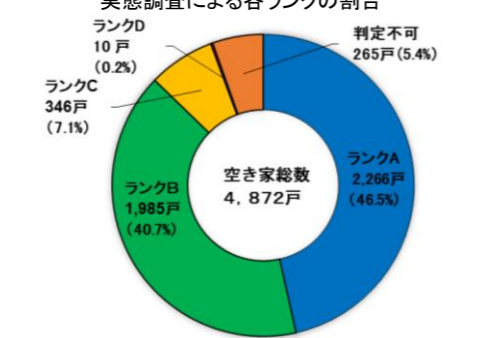
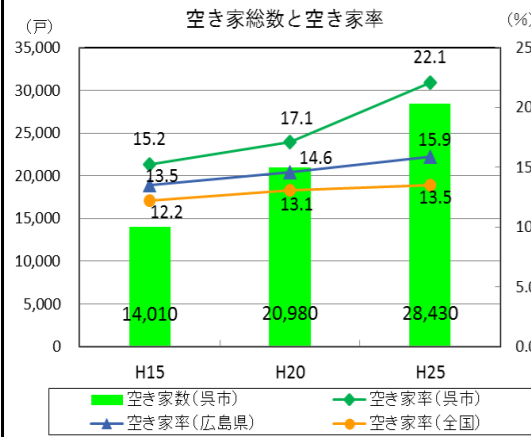
第2章 空家等を取り巻く現状

1 空家等の状況

平成25年の「住宅・土地統計調査」(総務省)の結果によると、空き家数は、28,430戸であり、5年前の平成20年と比較して、空き家数は約1.35倍に増加し、空き家率は5.0ポイント増加しています。

また、平成27年度において、呉市内全域の一戸建て住宅を対象に実施した「空き家実態調査」の結果から、呉市には一戸建ての空き家は4,872戸存在し、それらの多くは、利活用可能なものであることが判明しました。

さらに、上記実態調査の結果から、平成28年度において、利活用可能であると判定された空き家の所有者等に実施したアンケート調査の結果、空き家維持・管理の頻度及び今後の活用についてなど、所有者等の意向が明らかになりました。



【アンケート調査結果】

- ◆対象建物に住まなくなった理由
「住んでいた人が死亡した」が51.2%
- ◆対象建物の現状
「利用していない」が30.6%
- ◆維持・管理の頻度
「数箇月に1回程度」が30.9%
- ◆維持・管理で困っていること
「遠方に住んでおり、定期的な管理のために通いづらい」が37.9%
- ◆今後の活用
「売却したい又は売却してもよい」が26.4%、「賃貸したい又は賃貸してもよい」の5.0%を合わせると31.4%
- ◆今後の活用について、困っていること
「どうしたらよいか分からない」が33.1%

2 空き家増加の構造的背景

- 人口減少と高齢化の進行
- 建築時期別の住宅数の推移
年平均建築数は、昭和55年頃まで急激な増加傾向にあり、その後、平成22年頃までは横ばい状態となっていました。平成23年から25年9月までにおいて、再び増加傾向となっています。また、建築基準法の改正により新耐震基準が導入された昭和56年よりも前に建築された住宅が4割以上を占めています。
- 世帯数を上回る住宅総数
- 住宅総数(居住世帯あり)に占める持ち家の状況
呉市の持ち家率(72.7%)は、全国(61.7%)及び広島県(62.6%)と比較して10ポイント以上高い状況となっています。

3 空家等の発生要因

居住者の死亡、相続、入院等の機会に、空家等が発生しますが、その要因は様々であり、一つには特定できませんが、主な要因としては、次のようなものが考えられます。

- 所有者及び相続上の問題等によるもの
- 市場面によるもの
- 地域等によるもの
- 法制度面によるもの
- 本市の地域性・特性によるもの

4 情報提供受付、措置、改善等の状況

条例が施行されて以降、市民からの情報提供(相談を含みます。)が多数寄せられており、条例の効果による空き家問題についての関心の高まりが伺えます。

年度実績	受付件数	事前指導件数	改善件数	対象外件数	助言・指導件数
H27	275	274	159	45	20
H26	186	105	73	1	0
H25	65	37	12	7	0
累計	526	416	244	53	20

5 空き家問題の整理

空家等が発生すると、様々な問題に発展します。特に、適切な管理が行われていない空家等は、周辺地域に様々な問題を引き起こします。多様な空き家問題を整理すると、次のようになります。

- 防災に関すること
- 生活環境に関すること
- 景観に関すること
- 防犯に関すること
- まちづくりに関すること

第3章 空家等対策の基本的な方針

1 計画の対象

市内全域における全ての空家等と空家等が除却された後の跡地を対象とします。ただし、一戸建ての空家等については、優先的に対策に取り組みます。

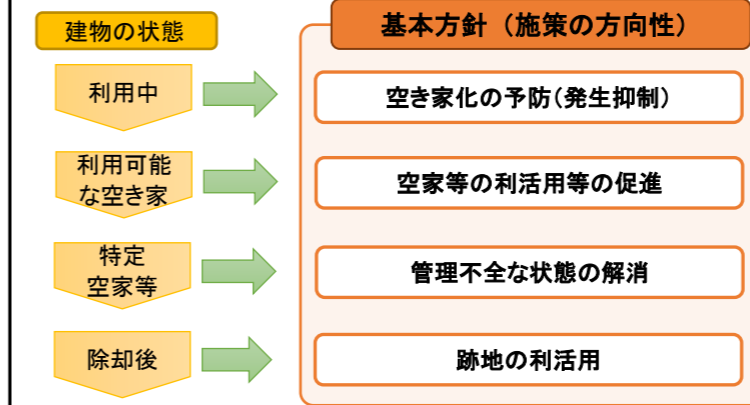
2 基本理念

次の3点を空家等対策に関する基本的な考え方として、各種の対策に取り組むこととします。

- 市民の安全・安心を守るための対応
- 地域の活性化に向けた活用等の促進
- 行政・地域住民・専門家団体等との連携、協働

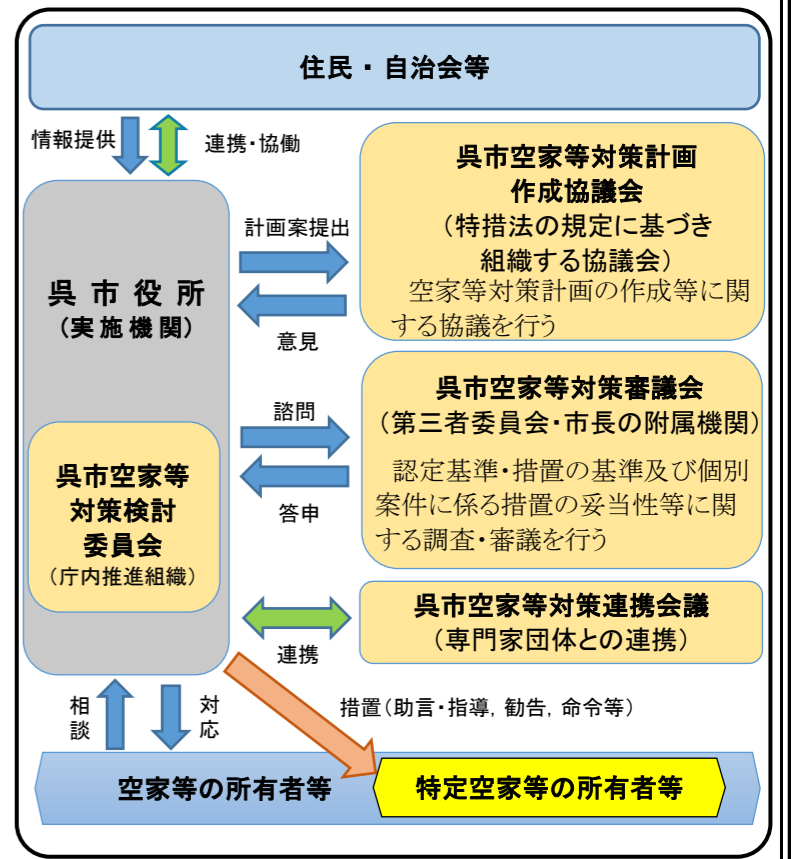
3 基本方針(施策の方向性)

本市における空家等の状況や全国的な取組を踏まえ、四つの方向性を柱とし、今後、空き家になる前の利用中の状態から、空家等を除却後の跡地活用まで、各段階の状況に応じた、対策を検討し、取り組んでいくこととします。



4 実施体制の整備

空家等の所有者等だけでなく、地域住民等が相談や情報提供等を行う際の窓口を明確にするともに、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、実施体制の整備を進めており、今後更なる体制の強化に努めていきます。



第4章 空家等対策の基本的施策

1 空き家化の予防(発生抑制)

問題が深刻化する前の早期対応、つまり、空家等を発生させない空き家化の予防(発生抑制)が重要となります。

- 市民への情報発信
- 相談窓口の充実
- 良質な住宅ストックの推進
・木造住宅耐震診断事業
・木造住宅耐震改修助成事業

2 空家等の利活用等の促進

利活用可能な空き家を地域の資源と捉え、建物の継続利用、住み替え促進及び中古住宅の市場流通促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上につなげます。

- 空き家バンクの充実
- 空き家の利活用支援
・空き家家財道具等処分支援
・学生シェアハウス支援
・子育て世帯の定住支援
・移住希望者の住宅取得支援
- 中古住宅の流通促進に係る専門家団体との連携
- 中古住宅の流通促進に係る税制特例措置の情報提供

3 管理不全な状態の解消

周辺に悪影響を及ぼす特定空家等については、特措法等に基づいた改善指導等を行い、市民の安全・安心を確保することが必要です。

- 行政による特措法に基づく措置等
・特措法(助言・指導、勧告、命令)及び条例(緊急安全措置)に基づく措置
・他法令(建築基準法、消防法、道路法等)に基づく措置
- 空家等の所有者への支援制度
・呉市危険建物除却促進事業
・呉市空き家解体ローン利子補給事業
- 地域や民間活力による管理不全状態の解消

4 跡地の利活用

空家等を除却した後の跡地についても、所有者等に責任があることを前提とした上で、適切な管理と良好な土地の利活用を促します。

- 住環境の再整備
- 地域への貢献

第5章 計画の進行管理

空家等対策は、短期的な取組と併せて、中長期的な視点に立った取組を継続・発展させていく必要があります。そのため、本計画の成果目標を設定し、この計画の進行管理を行う中で、空家等対策の進捗度の測定及び効果の検証を行い、その結果を踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行うことが重要となります。

計画の最終予定年度である平成32年度に、本計画について検証し、見直しを行います。法令等の改正や社会情勢の変化等に合わせ、随時必要な見直しを行います。

設定項目	現状(平成28年度)	目標(平成32年度)
庁内実施体制の整備	整備済み	整備の強化
専門家団体との連携	連携会議発足	運用
データベースの整備	未整備	整備
空き家化の予防に係る施策	実施中	継続実施・拡充
利活用等の促進に係る施策	実施中	継続実施・拡充
(空き家バンク成約件数)	33件 ※(平成25~28年度)	60件(平成29~32年度)
管理不全な状態の解消に係る施策	実施中	継続実施拡充
(特定空家等の改善率)	50%(平成28年9月30日現在)	60%
跡地の利活用に係る施策	検討中	実施

※ 平成28年度は、平成28年4月1日から9月30日までの6か月間における成約件数