

第 1 章 計画の概要

1. 計画策定の背景

全国的に人口減少や、既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化および産業構造の変化に伴い、「空家等」が年々増加しています。

これらの空家等が適切に管理されなくなることで、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害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していることから、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の利活用を促進することを目的として平成 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「空家特措法」という。）が成立し、同月公布されました。

空家特措法では、市町村の責務として第 4 条に「空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」とされています。

そのため、本市における空き家等の対策を積極的に推進する目的から平成 29 年度に「安来市空家等対策計画」を策定しました。

現計画の計画期間は平成 30 年度から令和 4 年度までの 5 年間となっており、今後も空き家等対策を効果的に進めていくため、令和 4 年度計画の見直しを行いました。

2. 計画の対象（法第 6 条第 2 項第 1 号）

特定空家等の対応など、適切な管理に関する取り組みについては、「全ての種類（用途）」の空き家等を対象とします。

活用についても全ての空き家等を対象としますが、「住宅」に対して特に優先的に取り組むこととするとともに、空き家等を除却した跡地についても対象とします。

🏠 空き家の定義について

●住宅・土地統計調査での定義

住宅・土地統計調査では、以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を空き家としています。

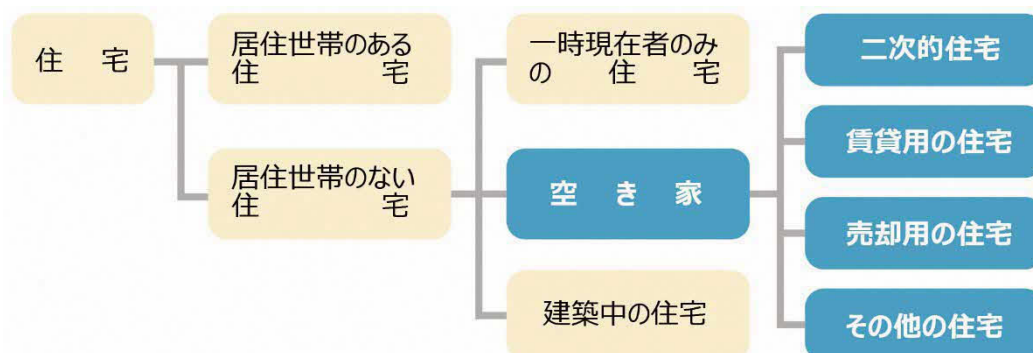


図 1-1 住宅・土地統計調査における空き家の種類

表 1-1 居住世帯のない住宅のうち空き家の定義

種 別		住宅の種類	住宅の種類	住宅の種類	住宅の種類	住宅の種類	住宅の種類	住宅の種類	住宅の種類
	住宅								
	居住世帯のある住宅								
居住世帯のない住宅	一時現在者のみの住宅								
	二次的住宅	別荘							
		その他							
	賃貸用の住宅								
	売却用の住宅								
	その他の住宅								
	建築中の住宅								

参考：住宅・土地統計調査

「空家特措法における空家等」とは（法第2条第1項）

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

ただし、国又は地方公共団体が保有し、又は管理するものを除く。

「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」とは

「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」

「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期にわたつて使用されていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。このことから安来市は1年を基準とする。

「空家特措法における特定空家等」とは（法第2条第2項）

この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

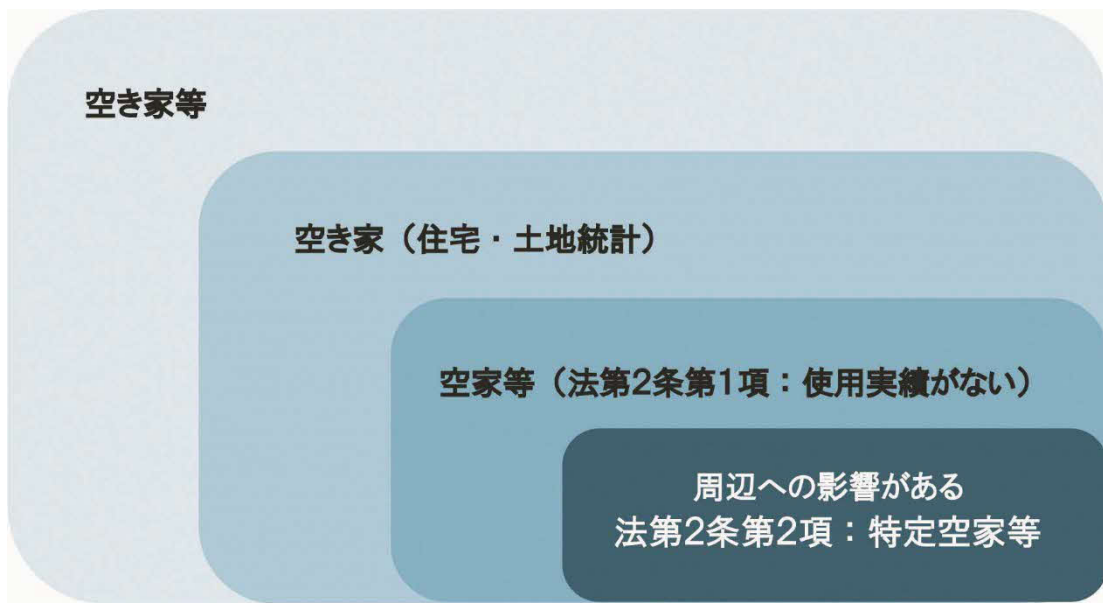


図 1-2 空き家の定義イメージ

●本市空家等実態調査

本市で今年度実施した空家等実態調査においては、空き家の利活用を考慮するため、法第2条第1項の「使用実績」の制限を設けないものとします。

対策計画では「空き家等」と「空家等」と「特定空家等」対策を分けて策定します。

● 「空家等」「空き家」「空き家等」の表記の違いについて

空家等対策の推進に関する特別措置法については「空家等」と表記し、それ以外の調査等では「空き家」「空き家等」と表記しています。

本計画では、空家等の用語の定義を下記のとおりとします。

表 1-2 本計画における空家等の用語の定義

空き家等	「使用実績」等の制限を設けない、すべての空き家を示します。 既に統計調査、団体や制度名などで「空き家」と用語が使われている場合は、「空き家」とします。
空家等	空家特措法第 2 条第 1 項に規定するもの
特定空家等	空家特措法第 2 条第 2 項に規定するもの

3. 計画の位置付け

本計画は、本市の上位計画である「第 2 次安来市総合計画（安来市まち・ひと・しごと創生総合戦略）」、「安来市都市計画マスタープラン」等と連携を図ります。

4. 計画の期間（法第 6 条第 2 項第 2 号）

本計画の期間は、令和 5 年度から令和 12 年度までの 8 年間とします。

ただし、社会経済状況の変化や、国および県の動向、本市の上位関連計画等を踏まえ、必要に応じて見直し等を行います。

5. 計画の対象エリア（法第 6 条第 2 項第 1 号）

本計画は、本市全域を対象とします。

なお、今年度を実施した空き家等の実態調査結果では、危険度の高い空き家等が集中しているエリアが無いことから、重点的に対策を推進すべき地区の設定は行いません。

安来市都市計画マスタープラン（平成26年2月）：『土地利用状況』

市街化区域内では、住宅地等の宅地が主となっていますが、幹線道路沿道では商業地が、中海沿岸部では工業地が集積しています。市街化調整区域では、山林と農地等が主となっていますが、集落地（住宅地）が確認できます。広瀬地域、伯太地域では、それぞれの庁舎周辺で住宅地等の宅地がみられますが、主に、山林と農地等となっています。

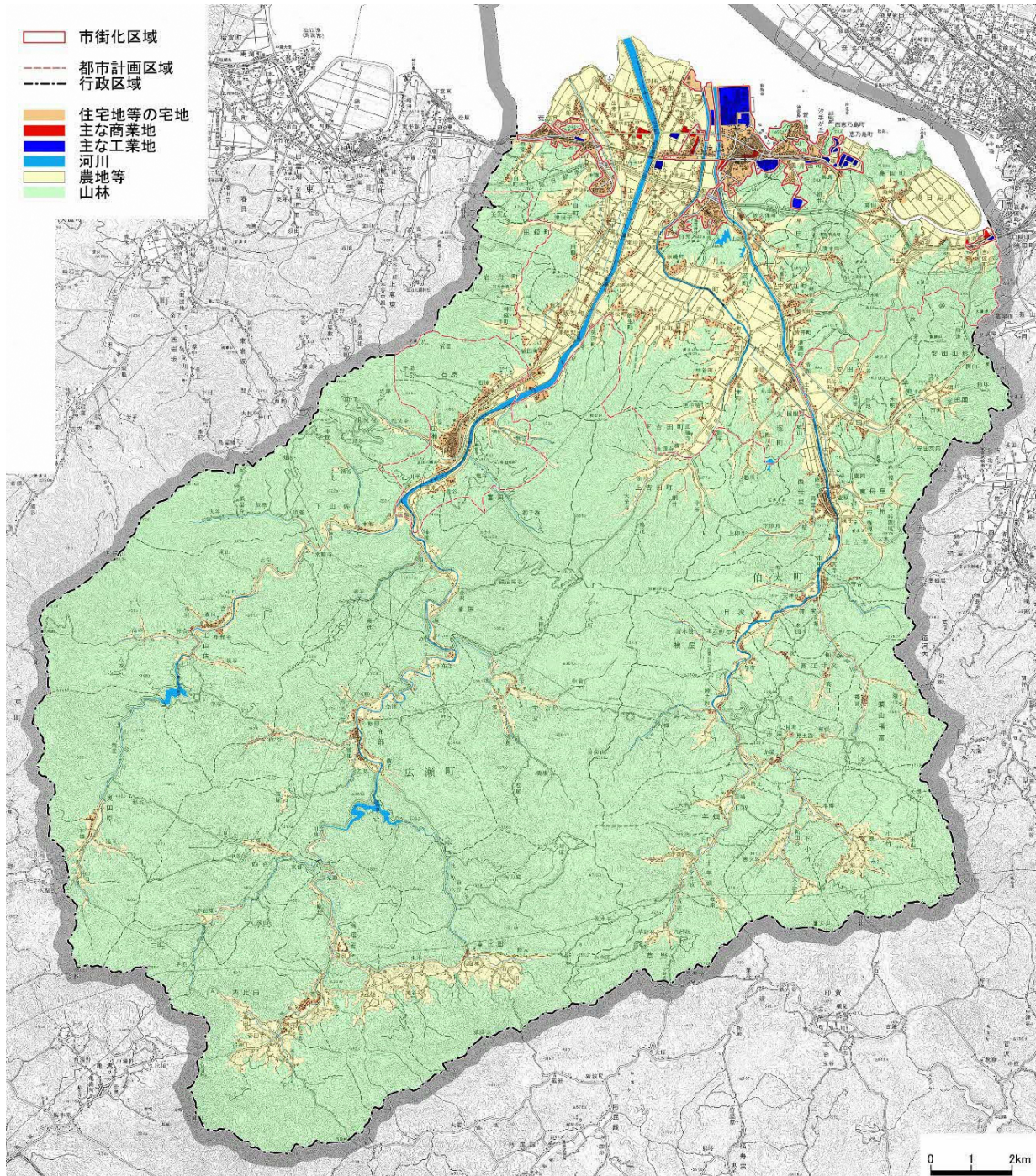


図 1-3 土地利用現況

第2次安来市総合計画（2016～2025年）：『土地利用方針』（後期基本計画より）

利用にあたっては、自然的、社会的、経済的、文化的特性などの諸条件を踏まえ、「総合的定住対策の推進」と「自然環境の保全・活用」を土地利用の重要な柱ととらえ、市民の福祉の向上と市全域の均衡ある持続的な発展に寄与することを基本として、「クラスター型コンパクトシティ」をコンセプトとします。

クラスターとは、花やブドウなどの房の意味であり、都市計画などで、個々の地域・地区などを相互に関連させて一つの集合体としてとらえることで、コンパクトシティとは、都市的土地利用の郊外への拡大を抑制すると同時に、それぞれの房に生活に必要な諸機能や小さな拠点が整備され、市街地や地域中心拠点が連携（ネットワーク）・補完しあって活性化が図られる効率的で持続可能な都市のことを指します。

表 1-3 土地利用方針

市街地ゾーン (安来クラスター)	○市街化区域とその周辺を市街地ゾーンと位置づけ、都市機能の集積を図るとともに、適正な土地利用の規制・誘導と市街地整備により、良好な市街地の形成を図り、快適で利便性の高い都市的活動・生活を支えます。
将来市街地ゾーン	○利便性を考慮した土地の有効利用を促進し、地区計画などによる適正な土地利用の規制・誘導により、良好な市街地の形成を図ります。
地域中心拠点ゾーン (広瀬・伯太クラスター)	○広瀬の市街地及び伯太の市街地周辺を地域中心拠点ゾーンと位置づけ、日常生活の利便性の向上や地域資源の保全・保存など地域の特性に応じた拠点地域の形成を図り、地域コミュニティの維持・活性化に努めます。
地域拠点集落ゾーン	○小学校や交流センターの集まる集落地を地域拠点集落ゾーンと位置づけ、日常生活の利便性の向上や居住環境の維持・向上など地域の特性に応じた機能強化を図り、地域コミュニティの維持・活性化に努めます。
農村環境保全ゾーン	○小規模な集落地や低地部の農地については、集落と農地が共生する農村環境保全ゾーンと位置づけます。 ○集落地では、居住環境の維持・向上や農業生産環境の保全を図ります。 ○まとまった優良農地では、自然の恵みである農産物を供給できるように、その保全に努め、基幹産業の一つである農業振興を進めます。
自然環境保全ゾーン	○本市の南部に広がる山地部は、自然環境保全ゾーンと位置づけます。 ○豊かな水源や森林など自然の恵みを提供できるように、自然環境の保全に努めるとともに、森林の多面的機能を有効に活用します。

◆ゾーン：様々な都市活動に必要な機能が集まる面的な広がりをもつ地域として区分し、土地利用の方向性を示します。

■将来都市構造図

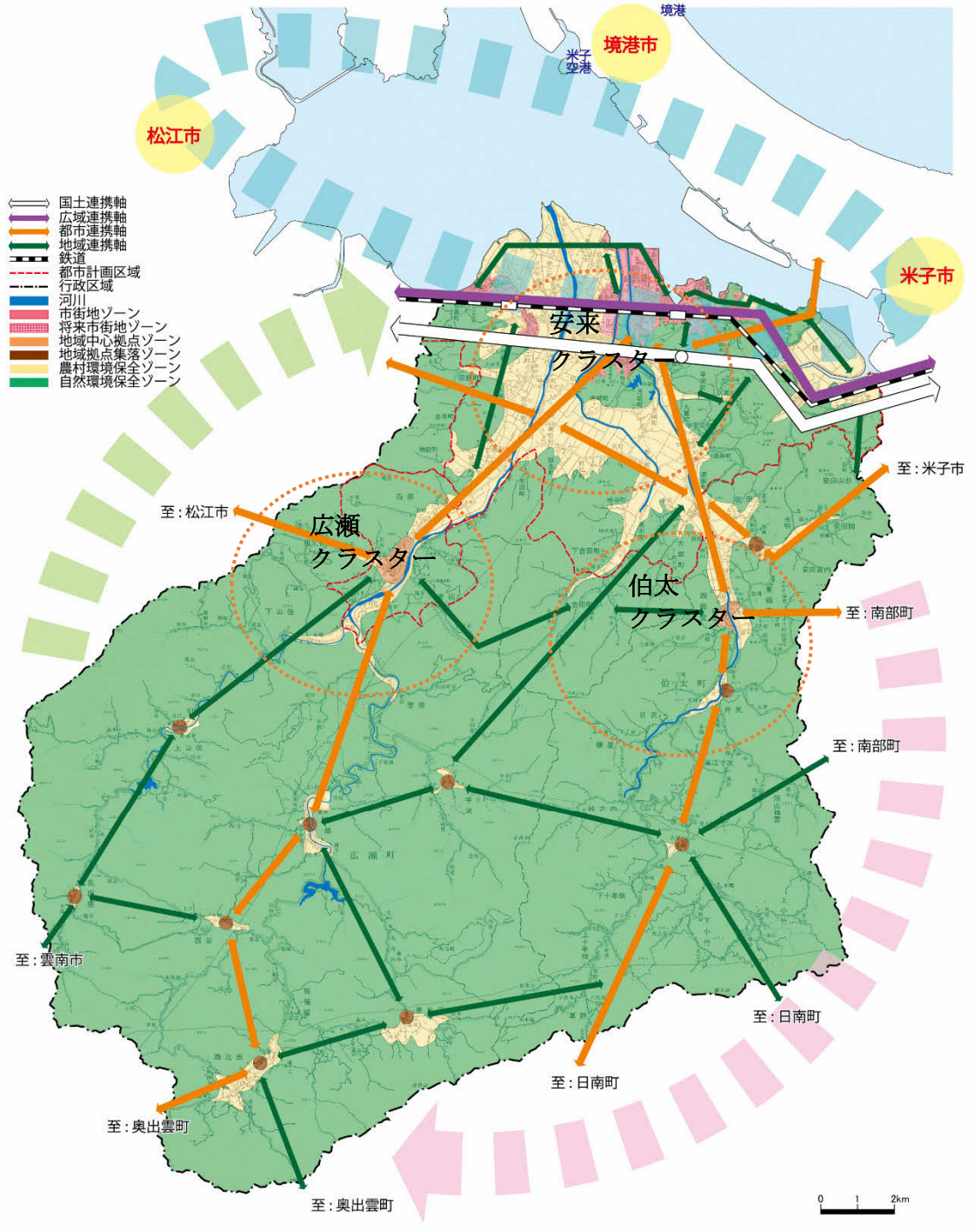


図 1-4 将来都市構造図