

# 第2期 安来市空家等対策計画

## <概要版>

空家等の適正な管理・利活用による穏やかな住環境の維持



### 1. 計画の背景

#### 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。

本市では、空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、今後も空家等対策を効果的に進めていくため、令和4年度に計画の見直しを行いました。

#### 2. 計画の対象エリア

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家等の実態調査結果では、危険度の高い空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。

#### 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

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

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)」の空家等を対象とします。活用についても全ての空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、空家等を除却した跡地についても対象とします。

### 空家等の定義

空家等 「使用実績」等の制限を設けない、すべての空家を示す。

#### 空家等の定義



#### 空家等 (空家特措法第2条第1項に規定するもの)

建築物又はこれに附属する工作物であっ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ものを含む)をいう。ただし、国又は地方公共団体が保有し、又は管理するものは除く。

#### 特定空家等 (空家特措法第2条第2項に規定するもの)

- イ) 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
- ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態
- ハ) 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
- ニ) 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

## 4. 空家等対策の基本的施策

### 施策1 空家等の発生予防

- 空家所有者に対する意識啓発
  - ・市広報誌やホームページ等による啓発、所有者への適切な維持管理や利活用を啓発、リーフレットを配布
- 新たな税制の検討
  - ・固定資産税減免措置の検討、非居住住宅利活用促進税の検討
- 関係団体との連携による啓発活動等の実施
  - ・セミナー、講習会、各種相談会等の情報提供
  - ・維持管理や利活用を啓発、リーフレットを配布
- 住宅の良質化による長期居住の推進
  - ・安来市木造住宅耐震化等促進事業

### 施策2 空家等の適正な管理の推進

- 空家所有者の把握
  - ・土地建物の名義変更申請の促進
  - ・空家所有者データベースの構築
  - ・地域住民、自治会と連携した情報収集
- 所有者等への情報提供等
  - ・所有者への情報提供
  - ・死亡届提出時の情報提供
  - ・固定資産税に関する情報提供
  - ・空家等管理代行サービスの情報提供
- 管理不全な空家等への対策
  - ・管理不全な空家等の調査
  - ・安来市老朽危険建物等除却助成事業
  - ・緊急安全措置の検討
- 特定空家等の対策
  - ・地域住民や自治会等で解決できない管理不全の空家等について、自主的な改善を促したが改善が図られなかった場合、当該空家等に対して、周辺に対する悪影響の程度や危険等の切迫性などを総合的に判断した上で、『特定空家等』と認定する。
  - ・空家特措法第14条に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行っていく、それでもなお改善が図られない空家等で、特に必要があると認める場合には、同条に基づく命令、代執行による是正措置を行う。

### 施策3 空家等及びその跡地などの利活用によるまちづくり

- 空家等の利活用の促進
  - ・安来市空家バンクの利用促進
  - ・空家等の利活用状況の情報提供
  - ・既存住宅流通の促進
- 空家跡地の利活用の促進
  - ・所有者への情報発信
  - ・安来市老朽危険建物等除却助成事業
  - ・民間事業者との連携
- 空家等の利活用のための補助
  - ・安来市商業再生支援対策事業(小売店等開業支援事業)
  - ・安来市空家改修事業補助金
  - ・安来市空家活用促進モデル事業
  - ・空家等の家財処分費の支援検討

#### 【安来市商業再生支援対策事業(小売店等開業支援事業)】

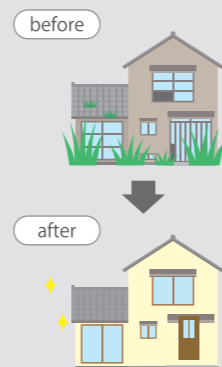
新規開店のための改修費、備品購入費、広告宣伝費、家賃(12カ月分まで)

#### 【安来市空家改修事業補助金】

安来市空家バンク登録物件の改修に係る経費(台所、浴室、便所、洗面所、内装、屋根、外壁等の生活するために必要な改修)

#### 【安来市老朽危険建築物等除却助成事業】

老朽化による倒壊等危険性のある不良住宅や除却後の跡地が10年以上地域活性化のための計画的利用に供される空家の除却に係る経費

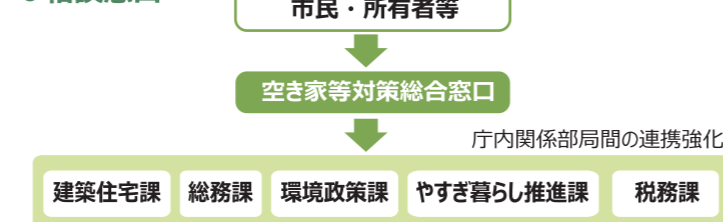


### 施策4 行政、所有者等、住民、地域その他の団体・個人の協働

#### ● 主体別の役割



#### ● 相談窓口



#### ● 関係団体との連携

- ・空家等の適正管理、利活用への協力
- ・所有者等への市場環境の情報提供
- ・行政と協働して相続等の講習会、セミナー等の開催

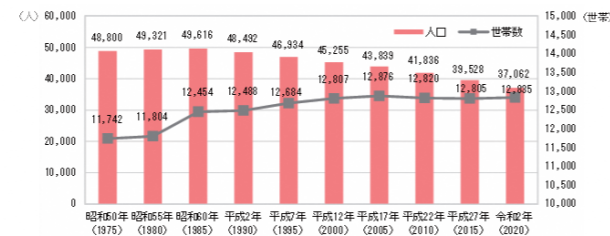
令和5年3月 編集・発行 安来市建築住宅課

〒692-0207 島根県安来市伯太町東母里580 TEL.0854-23-3325 FAX.0854-23-3381 Mail.info@city.yasugi.shimane.jp

## 2. 空き家等の現状と課題

### ●人口と世帯数の動向

昭和60年の49,616人をピークに減少傾向にある。35年後の2020年(令和2年)には37,062人と12,554人(25.3%)も減少しており、今後も減少傾向にある。世帯数は平成17年から増加傾向であったが、近年は横這い状態である。



### ●空き家の動向

- ・空き家率は島根県全体をわずかに下回っているが、空き家数の増加は顕著である。
- ・空き家の種類は利用目的の無い一戸建ての空き家が多く存在し、増加傾向にある。
- ・一戸建て持ち家は高齢者層世帯が約半数を占め、持ち家で暮らす高齢者一人世帯が増加傾向にある。

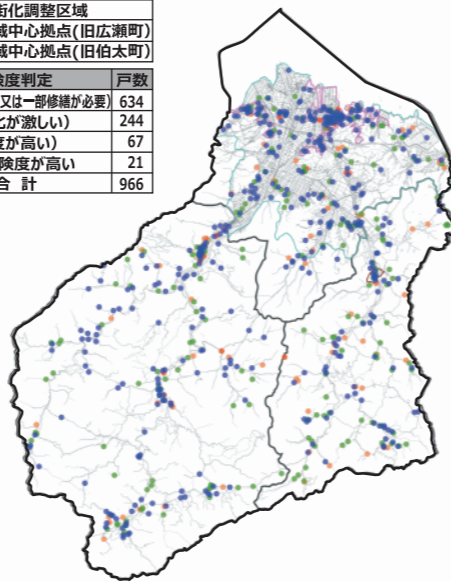
### ●空き家の状態と分布

- ・令和4年度の空き家等実態調査結果では、平成29年度調査と比較して、「問題なし又は一部修繕が必要(判定A)」の空き家等が478戸から634戸に増加、「老朽化が激しい(判定B)」の空き家等が230戸から244戸に増加、「危険度が高い(判定C)」の空き家等が64戸から88戸に増加している。
- ・空き家は市内全域に点在しているが、安来駅周辺及び荒島地区の市街地に276件(市全体の2.9%)の空き家が集中して分布し、地域中心拠点である広瀬、伯太の市街地にも集中して分布している。
- ・前回の調査より10年以上の長期空き家が増加傾向である。
- ・空き家の所有者等は経済的、年齢的、遠方地域在住等の理由で維持管理が負担となっている。
- ・解体費用、家財処分費の支援の要望が多い。
- ・市の支援制度の情報発信、相談先の情報が不足している。
- ・相続登記義務化の認知度も低く、登記されないと権利関係が複雑化し、空き家が放置される原因となることが懸念される。

区域	説明
市街化区域	
市街化調整区域	
地域中心拠点(旧広瀬町)	
地域中心拠点(旧伯太町)	

記号	危険度判定	戸数
●	A(問題なし又は一部修繕が必要)	634
●	B(老朽化が激しい)	244
●	C(危険度が高い)	67
●	隣接し危険度が高い	21
合計		966



空き家等の状況

空き家等に関する課題

空き家予備軍	同一敷地内に複数の建物を所有する世帯が多く見受けられることから、居住者が亡くなると空き家棟数が急増することが懸念される。また未登記及び相続放棄等の家屋も発生していることから、相続登記未実施物件への対応が必要となっている。
空き家の増加	高齢者及び一人高齢者世帯が増加傾向にあるなどから、空き家が今後も増加することが懸念され、その対応が必要となっている。
維持管理	維持管理の負担から空き家を手放したいと考える人が増加している。近隣及び道路に近接する空き家も多数存在しているが、適正な維持管理が出来ていない空き家は地域住民に不安を与えていることが懸念され、適正な維持管理を支援するための対策が必要となっている。
危険度が高い空き家等	空き家の期間が10年以上と長期にわたる建物が約43%を占めている。空き家の長期化が管理不全な状態を誘発しており、危険と感じながら放置している現状もみられる。危険建物に対する早急な対応が必要となっている。
利活用	空き家は市街化区域に市全体の約3割が分布し、地域中心拠点である広瀬、伯太の市街地にも集中して分布。市街化区域及び地域中心拠点での空き家は、市中心部の衰退、地域コミュニティの維持に影響を及ぼすことが懸念される。地域人口の受け入れ、地域活力の活性化の方策、歴史的景観の維持のために、空き家・空き地の流通及び利活用を促進することが課題となっている。また空き家を手放したいと考える所有者が増加する中、売却・譲渡する相手が見つからず困っている状況があり、購入・賃貸希望者とのマッチングが空き家対策の大きな課題となっている。
情報提供	安来市が実施している施策の認知度が低く、多岐にわたる空き家問題全般に対応する総合窓口や、利活用方法をはじめとする各種の情報提供を効率的、効果的に行うことが必要となっている。

## 3. 空き家等対策の基本的な考え方

### 空き家等の適正な管理・利活用による穏やかな住環境の維持

適切な管理がされていない空き家等は倒壊、火災発生等の防災上の問題・ゴミの不法投棄などによる悪臭の発生等、生活環境へ様々な悪影響を及ぼします。

本計画は、適切に空き家等を管理し、防災、衛生等を保全することで、いまの穏やかな住みよい環境を保全するため、空家特措法だけでなく、その他の様々な施策による総合的な対応を念頭に、具体的な対策を示すことを目的とします。

空家特措法第3条(空家等の所有者等の責務)で、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」とされています。所有者は空き家等に責任を持って管理不全な状態にならないよう、適切に管理しなければならないことを前提とし、本市における空き家に関する課題を踏まえ、以下に示す基本方針にもとづき具体的対策を実施します。

#### 基本方針1 空き家等の発生予防

管理者が不在又は連絡がつかない空き家等の発生を予防するため、現在、お住いの方々に対する空き家等対策に取り組みます。

#### 基本方針2 空き家等の適正な管理の推進

空き家等の発生抑制に努めるとともに、やむを得ない事情で発生した空き家等の適切な管理を促進し、地域住民が安全で快適に暮らせる住環境を確保します。

#### 基本方針3 空き家等およびその跡地などの利活用

空き家等は、活用の仕方によっては有用な資源となる可能性を有しています。空き家等の情報を整理、発信することで、地域の活性化及びまちの魅力アップにつなげます。

#### 基本方針4 行政、所有者等、住民、地域その他の関係する団体・個人の協働

空き家等は所有者等が自己の責任により適切に管理することが前提ですが、地域、事業者、各種団体等、行政が連携し、それぞれの専門性を活かして、空き家等対策に取り組みます。

基本的な方針

基本的施策の方向性

