

第2期三次市空家等対策計画【概要版】

【計画の背景と目的】

本市では、平成29年3月に「三次市空家等対策計画（以下、「第1期計画」という。）」を策定し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進してきました。しかし、人口・世帯減少等が進む中、今後も空き家数の増加が見込まれ、空き家の発生抑制、利活用、除却等の取組が進まなければ、空き家等に関する問題も増加し、深刻化することが懸念されます。

このため、第1期計画を改定し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することで、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とし、「第2期三次市空家等対策計画」を策定しました。

【計画改定の考え方について】

本計画は、第1期計画の内容を継承しつつ、各内容の時点修正や取り組み実績から、必要な追記や改定を行ったものとし、より効果的な空家等対策を推進することに繋げるものとします。

【対象区域及び計画期間】

対象区域は、第1期計画に引き続き「三次市全域」とします。

計画期間は、「令和4年度から令和8年度までの5年間」とします。ただし、国の動向、社会・経済情勢の変化や上位関連計画の改正等、必要に応じて見直しを行うものとします。

【対象とする空家等の種類】

全ての用途を対象とします。ただし、一戸建ての住宅は、最も多くの割合を占めているため、優先対象とします。

また、「その他の住宅」のうち空き家となって1年未満のものや利用中の「空き家予備群」は、法の対象ではありませんが、本計画では空家等になる前の予防対象と位置づけ、これらの所有者に対し、空家等対策に関する意識の涵養と理解増進を図っていくこととします。

【基本理念】

《空家等対策の基本理念》

しあわせを実感しながら、住み続けられる、持続可能なまちづくり

本計画では、空家等対策の実施を通して、三次市まち・ゆめ基本条例に基づく第2次三次市総合計画のめざすまちの姿「しあわせを実感しながら、住み続けたいまち」の実現を目指すとともに、「持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）」の開発目標11「住み続けられるまちづくりを：持続可能な都市」を参考とし、「しあわせを実感しながら、住み続けられる、持続可能なまちづくり」という基本理念を設定し、これに基づき、本計画の内容を定めていくこととします。



SDGs 目標11.住み続けられるまちづくりを



【基本的な方針】

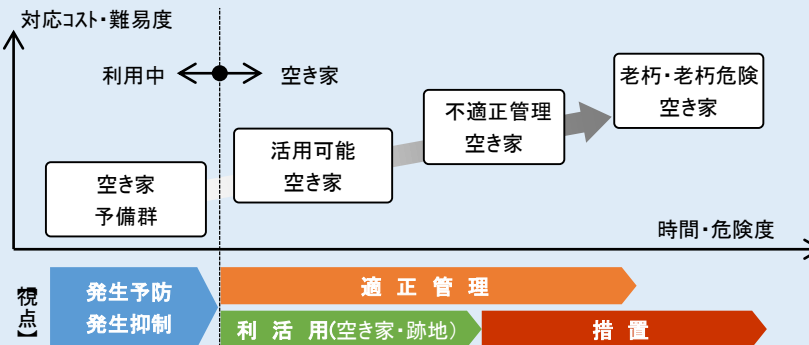
(1) 「所有者」の適切な行動を促進する空家等対策を推進します。

「空き家」の所有者が、空き家の適正管理（利活用、除却等含む）に関して、適切に判断し、第一義的な責任を果たせるよう、後押しとなる空家等対策を推進します。

また、空き家の増加を抑制するため、今後、空き家になる可能性がある「空き家予備群」の所有者に対して、空き家になる前からの意識啓発を推進し、「空き家」と「空き家予備群」の両方へ働きかけを行っていきます。

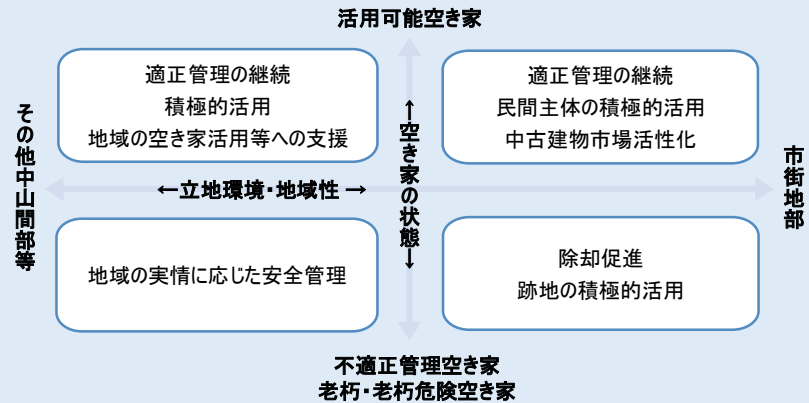
(2) 市民が安全・良好な環境で、安心して快適に暮らせるよう、空き家の状態・立地環境等に応じて総合的な空家等対策を推進します。

「空き家予備群」の段階から対策を推進することとし、「発生予防・抑制」、「利活用（跡地含む）」、「適正管理」、「措置」の4つの視点を軸に、空き家の状態、立地環境や地域性を考慮しながら、総合的な空家等対策を推進していきます。



【全地域共通】

- 空き家になる前、元気うちに準備（不動産登記・境界確定の確認・家財整理等）
- 空き家の適正管理の継続
- 活用見込みのない老朽・老朽危険空き家の除却推進
- 老朽・老朽危険空き家等への迅速な対応



(3) 空家等の活用による、地域のにぎわいと定住促進を目標に、所有者・市民・住民自治組織・事業者・専門家・各種団体・行政機関等の多様な主体が相互に連携・協働して空家等対策を推進します。

所有者だけでなく、市民、住民自治組織や集落支援員等の定住対策の中間支援組織、事業者、専門家、各種団体（市内郵便局等）、行政機関が、地域の問題として、相互に連携・協働して空家等対策を推進します。

【空き家数の目標設定】

本計画では、空家等対策の効果を把握するため、空き家数の目標設定と、活動目標となる空き家の状態別の戸数の目安を設定します。設定にあたっては、県指針の目標設定を参考にします。

(1) 空き家数の目標設定

対象空き家	1年間を通して使用していない戸建住宅
目指す目標	10年後(令和13年)に空き家戸数が約1,400戸を超えないこと (平成28年度空家実態調査結果の空き家戸数)

(2) 活動目標となる空き家の状態別の戸数の目安

空き家の状態	活用可能 空き家 【約1,040戸】	不適正管理 空き家 【約240戸】	老朽・老朽危険 空き家 【約120戸】
空き家戸数の目標	計約1,400戸		
将来推計	令和10年までに累計約390戸増加		
活動 目標	市街地部	令和10年までに▲150戸	令和10年までに▲60戸
	その他, 中山間部等	令和10年までに▲180戸	

【空家等対策の具体的な取り組み】

1. 発生予防・発生抑制（対象：空き家予備群／優先度：高）

- ① 「住まいの将来」を考える意識啓発の促進
- ② 「住まい」の品質等の不安の解消

2. 利活用(対象：活用可能空き家・跡地／優先度：中～高)

- ① 中古住宅の不動産市場への流通促進
- ② 三次市空き家情報バンクの多様な活用の推進
- ③ 空き家の多様な活用に関する支援
- ④ 跡地活用に対する支援

3. 適正管理(対象：活用可能空き家・不適正管理空き家／優先度：高)

- ① 解体・流通を促進する仕組みづくり
- ② 適正管理方法・管理サービス等の情報提供
- ③ 空き家データベースへの空き家情報の更新

4. 措置(対象：老朽空き家・老朽危険空き家／優先度：高)

- ① 情報提供の受付、現地調査・所有者等調査
- ② 建物の状態・立地等の状況に応じた、特定空家等の所有者等への法的措置の実施
- ③ 特定空家等の判定基準及び勧告基準等の見直しの検討
- ④ 行政代執行の命令に係る行政組織の役割分担と連携体制の強化
- ⑤ 緊急時の安全措置等の実施及び所有者不在・不明の場合の略式代執行の検討

【計画推進体制】

空き家に関する問題は、発生原因やその問題の影響が広い分野にわたっており、相談分野も多岐にわたるため、相談への対応が可能な庁内内部局・庁外関係団体等が窓口となりつつ、複数の分野にまたがる場合の連携体制の整備が必要と考えます。また、空家等対策の推進についても、情報提供等で連携していくことが必要と考えます。