

三次市空家等対策計画

平成 29 年 3 月
三次市

目次

| | |
|----------------------------|----|
| 1. 背景 | 2 |
| 1.1 計画の背景と目的 | 1 |
| 2. 計画の概要 | 2 |
| 2.1 計画の位置づけ | 2 |
| 2.2 計画の内容 | 5 |
| 2.3 計画の対象区域 | 5 |
| 2.4 計画期間 | 5 |
| 2.5 計画の対象となる空家等の定義 | 6 |
| 3. 空家等に関する現状や課題 | 6 |
| 3.1 現状の認識 | 7 |
| 3.2 空家等により発生する問題 | 11 |
| 3.3 空家等の発生プロセス | 12 |
| 3.4 空家等が増加する背景 | 14 |
| 3.5 空家等の活用阻害要因 | 18 |
| 3.6 適正管理の阻害要因 | 20 |
| 4. 基本的な方針 | 21 |
| 4.1 空家等に関する取組の方針 | 21 |
| 4.2 所有者との役割分担 | 23 |
| 5. 空家等対策の視点と具体的な取り組み | 24 |
| 5.1 空家等の発生予防・発生抑止 | 24 |
| 5.2 空家等の利活用 | 24 |
| 5.3 空家等の適正管理 | 25 |
| 5.4 特定空家等に対する措置 | 25 |
| 5.5 跡地活用 | 26 |
| 5.6 リーディングプロジェクト | 27 |
| 6. その他総合的な取り組み | 28 |
| 6.1 空家等対策の推進体制 | 28 |
| 6.2 関連する部局・団体等と役割分担 | 28 |
| 6.3 推進体制の整備 | 29 |
| 6.4 定住促進の取り組み | 29 |
| 7. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 | 31 |
| 7.1 支援措置 | 31 |
| 7.2 情報把握・調査 | 32 |

1. 背景

1.1 計画の背景と目的

近年、人口減少や核家族化の進行等の社会的変化や、過剰な新規住宅の供給、中古住宅市場の低迷等により、全国的に空家等が増加し、それに伴って空家等に関する問題も年々増加し、社会問題となっています。特に、適切な管理がされず放置されたままの空家等は、老朽化による倒壊や、屋根・壁などの建築部材の落下・飛散による市民の生命、身体、財産への危険を及ぼす存在となります。また、不法侵入や放火のおそれ、敷地の雑草繁茂や不法投棄、景観への悪影響などもあり、防災・防犯・衛生・景観等の面で、暮らしの安全・安心を阻害しかねない状況となっています。今後も、これらの問題が一層深刻化することが懸念されています。

本市では、空家等問題の発生を背景に、平成25年6月に「三次市空き家等の適正管理に関する条例（以下「旧条例」という。）」を施行し、空家等対策を進めてきました。

国においても、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家等法」という。）」が制定され、空家等問題への対策が本格的にスタートしました。空家等法では、国による基本指針の策定について定められているほか、地方公共団体による空家等対策計画の作成についても定めており、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することが重要となってきます。

これを受け、三次市では平成27年6月に旧条例を改正したところであり、これまで以上に空家等対策を進めて行くため、この度、「空家等対策計画」を策定することとしました。本計画に基づき、空家等関連施策を総合的かつ実効性をもって推進することで、地域住民の暮らしの安全を確保し、「しあわせを実感しながら、住み続けたいまち」の実現に向けたまちづくりを進めようとするものです。

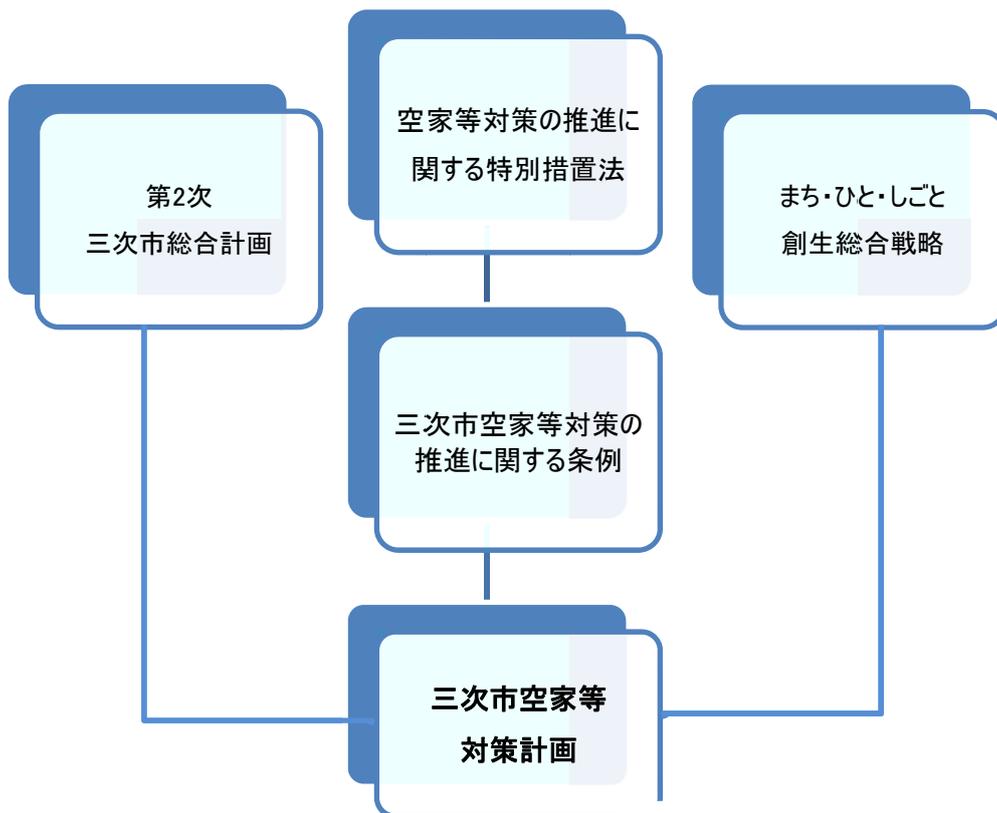
2. 計画の概要

2.1 計画の位置づけ

本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第6条の規定及び「三次市空家等対策の推進に関する条例（以下、条例という。）」に基づき、国の基本指針に即して、本市の空家等に関する対策を総合的かつ実効性を持って実施するための計画として策定するものです。

また、策定にあたっては、本市のまちづくりの総合指針として策定している「第2次三次市総合計画」及び「まち・ひと・しごと創生総合戦略」と、整合性を取りながら策定を行うこととします。

計画の関係図



資料1：第2次三次市総合計画

(4) 防災・安全 ～みんなが安心して暮らせる災害や犯罪に強いまち～

ア みんなで高める地域の防災，減災の推進

- 多様な防災情報伝達手段の確保
- 市民の防災意識の高揚（自助・共助・公助の考え方の普及）
- 防災訓練の取組など自主防災組織の活動充実
- 災害時要援護者*の支援体制の確立
- 消防署・消防団，自主防災組織等の関係機関・団体の連携強化
- 女性の視点からの防災・減災対策の充実
- 異なる性質の災害に対応できる避難場所の確保と拠点避難所の機能強化
- 危険箇所の改善

イ みんなでつくる安全・安心なまち

- 防犯対策の推進（地域防犯活動，防犯施設整備など）
- 交通安全対策の推進
- 安全な道路環境の整備（通学路など）
- 消費生活センターの啓発活動と相談体制の充実



防災訓練

市民一人ひとりの「参加」と「行動」（例示）

- 連絡網の整備など，地域のつながりを強化する
- 企業や女性への積極的な呼びかけなど，消防団の強化に協力する など

総合戦略

重点施策2 >>>

主な対象

移住・定住の意向がある方

多様なネットワークと支援策を駆使し、移住者を呼び込む【定住対策】

- 定住に関する情報発信の強化と地縁者等のネットワークやつながる場を通じた交流により移住者を呼び込むとともに、「住」・「職」の多様な支援を行います。
- 担い手の確保や小さな農業の推進、起業支援や企業誘致等による働く場の拡大と拠点性の確保・発展に取り組みます。

関連施策

《ひとの創生》

地縁者ネットワーク化と中間支援機能の構築、「住」と「職」に関する支援の充実を図るとともに、こうした支援策や、子育て、教育、女性の活躍などの各種施策に関する情報とあわせて、魅力あるみよし暮らし情報を発信します。

- ③-1 みよし暮らしのフォローアップ
 - 地縁者ネットワーク化と中間支援機能の構築による定住支援
 - 移住者への「住」の支援
 - ・移住者転入支援事業（住宅取得支援等） など
 - 移住者への「職」の支援
 - 魅力あるみよし暮らしの情報発信
 - ・三次市定住促進事業（メッセージ動画制作等） など
- ①-1 日本一の子育て支援
- ①-2 ふるさとを誇れる教育と特色ある教育の推進
- ②-1 女性が輝くまちづくり

「しごと」「ひと」「まち」の好循環の確立を図りながら
より強力に各施策を展開

《まちの創生》

地域住民と市外の人たちが「つながり、新しい価値を創り出す場」をつくとともに、拠点性の確保や発展に取り組みます。

- ①-2 地域づくりを支える「つながる場」の構築
 - 地域住民＋市外の人たちが「つながり、新たな価値を創り出す場」づくり
- ②-1 広域の中の拠点性の確保、発展と連携

《しごとの創生》

担い手の確保や小さな農業の推進、起業支援や企業誘致等により働く場の拡大を図ります。

- ①-1 専業農業等の追求
- ①-2 小さな農業の推進
- ①-3 豊かな森林資源の活用
- ②-1 起業支援と人材育成
- ②-2 企業誘致と企業等の支援

イ 移住者への「住」の支援

人口減少・少子高齢化に真正面から向き合い、この流れを緩和・抑制するための定住の取組としては、仕事と住まいを核とした様々な生活環境の整備など総合的な対応をしていく必要があります。そのため、移住希望者の個別ケースに応じて、「住（住まい）」に関する各種支援を行います。

【具体的な取組】

- 移住希望者の住宅に関する支援
 - （お試し住宅事業、移住者住宅取得支援事業^{上乗交付金・タイプⅡ}、Uターン者住宅改修補助事業^{先行型}、三次市空き家購入サポート事業、宅地購入奨励金交付事業、新築奨励金交付事業）
- 市内企業の雇用拡大等に伴う定住支援
- 定住促進住宅を活用した移住促進（定住促進住宅の有効活用事業） など

2.2 計画の内容

ひと口に「空家等」と言っても、その発生要因や、空家等による問題等は多岐にわたる一方で、所有者または管理者の特定が困難な場合があることなど、解決すべき課題が多く、複合的な点が空家等問題の特徴ともいえます。

そのため、本計画では市が取り組む空家等対策の範囲や責務を明確にした上で、関係機関との連携のありかたや、総合的な空家等対策の推進について、中長期的な方針を示します。

2.3 計画の対象区域

空家等は三次市全域に存在しているため、本計画は「三次市内全域」を対象とします。

2.4 計画期間

空家等対策を着実に実施していくためには、中長期的な視点において取り組む必要がある一方、老朽化した空家等については迅速に対策を講じていく必要もあります。

そのため、計画期間は「平成 29 年度から平成 33 年度までの 5 年間」として設定します。

ただし、社会情勢の変化や各種施策の実施状況に応じて、内容を適宜見直すこととします。

2.5 計画の対象となる空家等の定義

本計画で対象とする空家等は，法で定める「空家等」及び「特定空家等」とします。

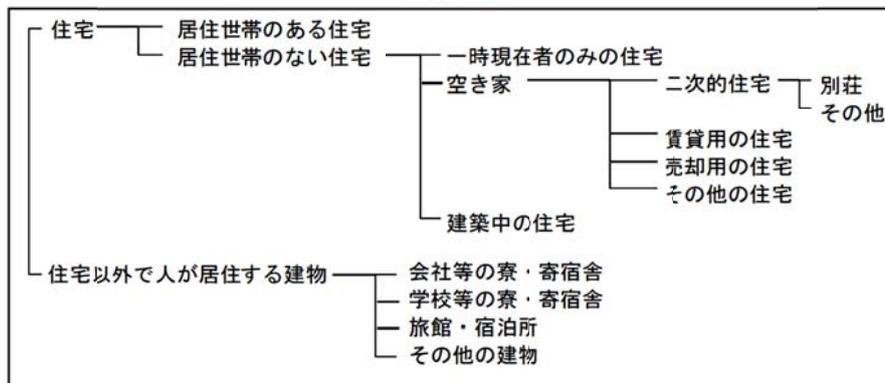
「空家等」…建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地

「特定空家等」…そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐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，その他周辺的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

本計画では，このほか個別の制度表示や，統計調査における結果の表示，及び便宜上「空き家」という表現を用いる場合があります。

用語の解説

《住宅》



空き家

二次的住宅

別 荘……週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で，ふだんは人が住んでいない住宅

その他……ふだん住んでいる住宅とは別に，残業で遅くなったときに寝泊まりするなど，たまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸用の住宅

新築・中古を問わず，賃貸のために空家等になっている住宅

売却用の住宅

新築・中古を問わず，売却のために空家等になっている住宅

その他の住宅

上記以外の人が住んでいない住宅で，例えば，転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(注：空家等の区分の判断が困難な住宅を含む。)

3. 空家等に関する現状や課題

3.1 現状の認識

全国の状況

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、空家等は全国で 820 万戸、空家等率は 13.5%となり過去最高となりました。また、人口減少を伴う少子高齢化の進展などにより、空家等数は昭和 48 年の調査から 40 年間で増加の一途をたどっています。総住宅数は 2 倍程度に増加していることに対して空家等数は 5 倍近くになり、空家等率も 2.5 倍程度になっています。

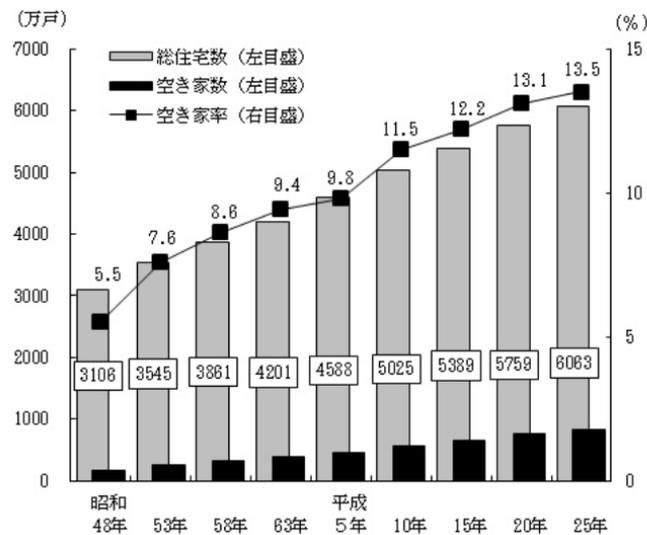


図 1. 総住宅数，空家等数及び空家等率の推移（全国）

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

広島県の状況

総務省の平成 25 年住宅・土地統計調査によると、広島県の住宅数は約 139 万戸で、そのうち空家等数は約 22 万戸あり（全国 11 位）、空家等率は 15.9%（全国 13 位）です。「ほぼ 6 戸に 1 戸が空家等」という状況で、空家等戸数，空家等率とも高くなっています。



図 2. 空き家等率と空き家等数の推移（総務省 各年住宅・土地統計調査）

出典：広島県空家等対策推進協議会 広島県空家等対策対応指針～空家等問題の解決に向けたアプローチ～平成 27 年 2 月

三次市の状況

図 3. に三次市の人口と住宅総数及び空家等数の推移を示しています。人口は、昭和 60 年の国勢調査以降減少傾向にあり、減少率も年々増加しています。

世帯数は、平成 17 年の調査をピークとして減少に転じています。

一方、空家等数（その他空家等）は、増加の一途をたどり、平成 25 年の調査においては、2,860 件あるとの調査結果となっています。その数は、昭和 63 年の調査以降、約 3 倍となっています。

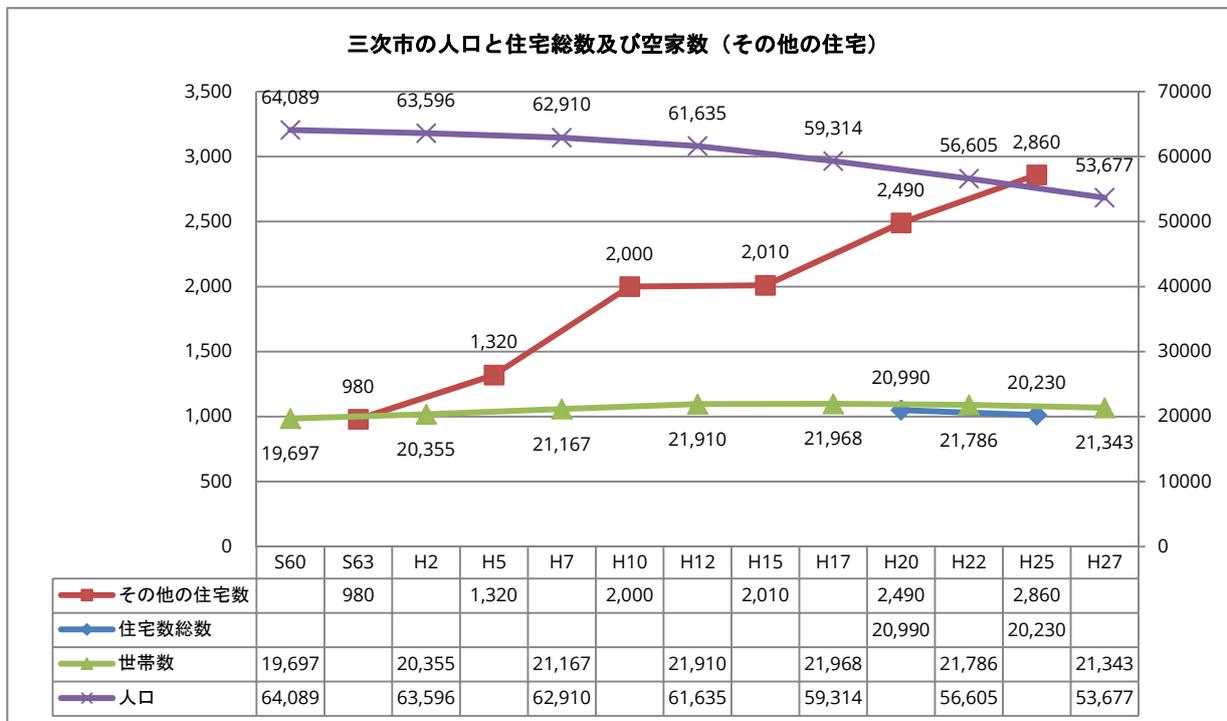


図 3. 三次市の人口と住宅総数及び空家数（国勢調査及び住宅土地統計調査より）

住宅・土地統計調査による空家等数(総務省)

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、三次市では住宅数が 24,510 戸あり、そのうち、空家等数は 4,210 戸、空家等率は 17.2%です。そのうち、賃貸用など管理物件等を除いたその他の空家等数は 2,860 戸となっています。

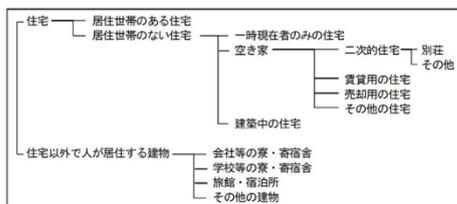
空家等総数におけるその他の住宅の割合については、全国的には 38.84%となっていますが、三次市では 67.93%となっています。全国的には、賃貸・売却用等の空家等が多い傾向にありますが、三次市においては木造の一戸建ての空家等が多い傾向にあり、木造一戸建ての空家等に対する対策を重点的に検討する必要があります。

平成 20 年の調査以降、二次的な住宅、賃貸用住宅は減少していますが、売却用の住宅及びその他の住宅については増加傾向にあります。

表 1. 平成 25 年 住宅・土地統計調査結果

空き家の種類(4区分) 住宅土地統計調査より

| 空き家の種類(4区分) | 総数 | 一戸建 Detached houses | | | 長屋建・共同住宅・その他 Tenement-houses, apartments and others | | | |
|---------------|-------------|------------------------|-----------|-----------|--|-----------|---------|-----------|
| | | 総数 | 木造 | 非木造 | 総数 | 木造 | 非木造 | |
| 平成20年 | | | | | | | | |
| 209 三次市 | Miyoshi-shi | | | | | | | |
| 空き家総数 | 4-A | 4,220 | 2,400 | 2,370 | 30 | 1,810 | 780 | 1,030 |
| 二次的住宅 | 4-C | 180 | 180 | 180 | - | - | - | - |
| 賃貸用の住宅 | 4-D1 | 1,530 | 180 | 170 | 10 | 1,350 | 640 | 700 |
| 売却用の住宅 | 4-D2 | 20 | 20 | 10 | 10 | - | - | - |
| その他の住宅 | Others | 2,490 | 2,030 | 2,020 | 10 | 470 | 140 | 330 |
| 平成25年 | | | | | | | | |
| 209 三次市 | Miyoshi-shi | | | | | | | |
| 空き家総数 | 4-A | 4,210 | 2,740 | 2,680 | 60 | 1,470 | 590 | 880 |
| 二次的住宅 | 4-C | 150 | 140 | 140 | - | 10 | - | 10 |
| 賃貸用の住宅 | 4-D1 | 1,110 | 210 | 190 | 10 | 900 | 380 | 530 |
| 売却用の住宅 | 4-D2 | 90 | 90 | 90 | - | - | - | - |
| その他の住宅 | Others | 2,860 | 2,310 | 2,260 | 50 | 560 | 210 | 340 |
| 平成25年 | | | | | | | | |
| 広島県 | | | | | | | | |
| Hiroshima-ken | | | | | | | | |
| 空き家総数 | 4-A | 221,300 | 95,300 | 64,500 | 30,800 | 126,000 | 13,900 | 112,100 |
| 二次的住宅 | 4-C | 8,300 | 6,000 | 3,800 | 2,200 | 2,300 | 100 | 2,200 |
| 賃貸用の住宅 | 4-D1 | 105,100 | 8,000 | 4,400 | 3,500 | 97,100 | 10,100 | 87,000 |
| 売却用の住宅 | 4-D2 | 6,500 | 3,800 | 1,800 | 2,000 | 2,700 | 0 | 2,700 |
| その他の住宅 | Others | 101,400 | 77,400 | 54,500 | 22,900 | 24,000 | 3,700 | 20,300 |
| 平成25年 | | | | | | | | |
| 全 国 | | | | | | | | |
| Japan | | | | | | | | |
| 空き家総数 | 4-A | 8,195,600 | 2,999,200 | 1,959,200 | 1,040,000 | 5,196,300 | 614,000 | 4,582,300 |
| 二次的住宅 | 4-C | 412,000 | 280,500 | 169,900 | 110,600 | 131,500 | 6,300 | 125,200 |
| 賃貸用の住宅 | 4-D1 | 4,291,800 | 248,900 | 160,700 | 88,200 | 4,042,900 | 466,100 | 3,576,800 |
| 売却用の住宅 | 4-D2 | 308,200 | 164,500 | 72,600 | 91,900 | 143,700 | 5,100 | 138,600 |
| その他の住宅 | Others | 3,183,600 | 2,305,400 | 1,556,000 | 749,400 | 878,100 | 136,400 | 741,700 |



空き家
二次的住宅
 別荘……週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
 その他……ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅
 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅
 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅
 上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など
 (注: 空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

目視による空き家らしき家屋の数

三次市においては、平成 28 年度に市内における空家等らしき住宅（戸建）の目視実態調査を実施しています。

その結果、空き家らしき住宅（戸建）の戸数は 1,401 戸であり、その分布状況は次のとおりです。

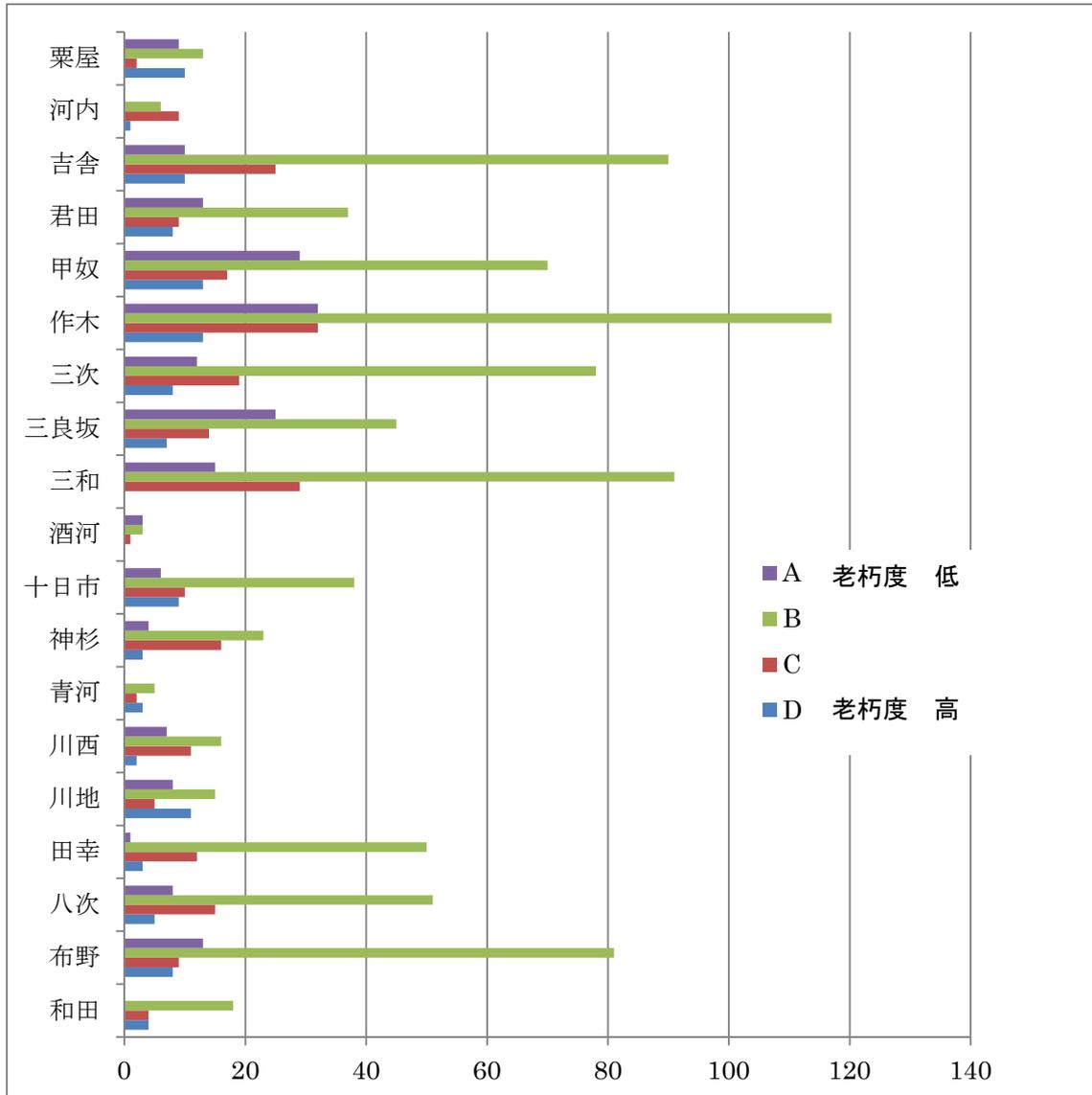


図 4. 平成 28 年度空き家らしき建物実態調査結果

3.2 空家等により発生する問題

適正な管理が行われていない空家等は、防災、防犯、衛生、景観等の面で市民の生活環境に悪影響を及ぼします。

そのため、最も身近な行政主体となる三次市が、市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き店舗等や空家等の活用を促進するための対策を講じていく必要があります。

- ・ 防災、防犯上の不安・・・火災発生、不審者の侵入や犯罪の誘発
- ・ 周辺環境の悪化・・・ごみの不法投棄、害虫の発生、悪臭の発生
- ・ 景観の悪化・・・風景や景観の悪化
- ・ 倒壊等による損害や事故の懸念・・・倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下や飛散
- ・ 人口密度の低下による経済活動及び、コミュニティ活動の低下・・・人口減少に伴う地域活力の低下、コミュニティ活動に関わるモチベーションの低下

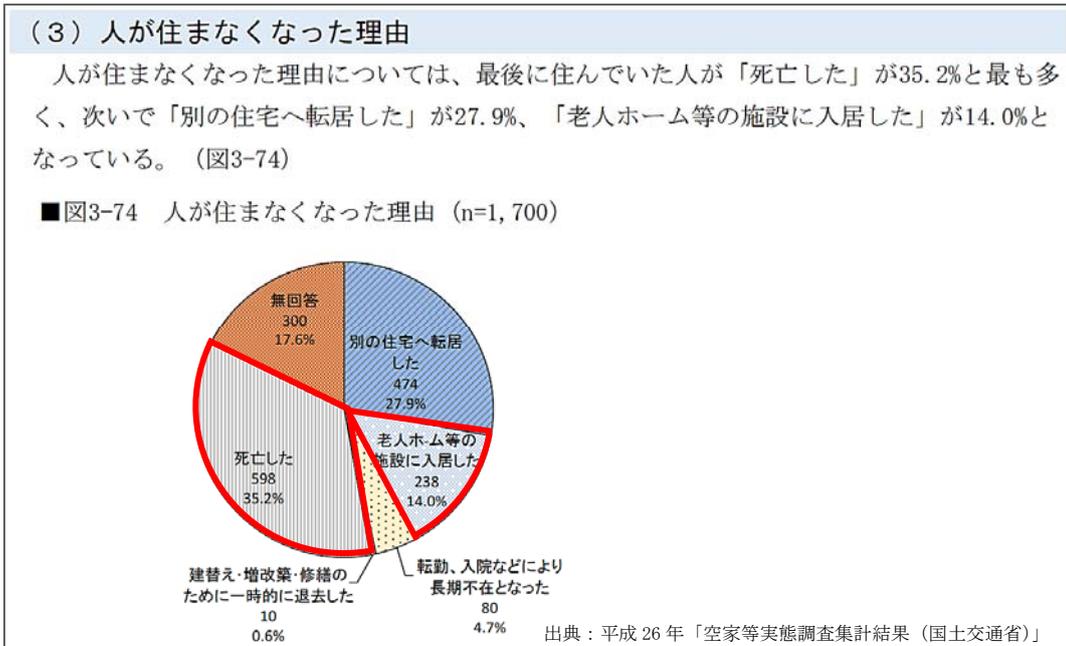


出典：国土交通省ホームページより 空き家の現状と課題

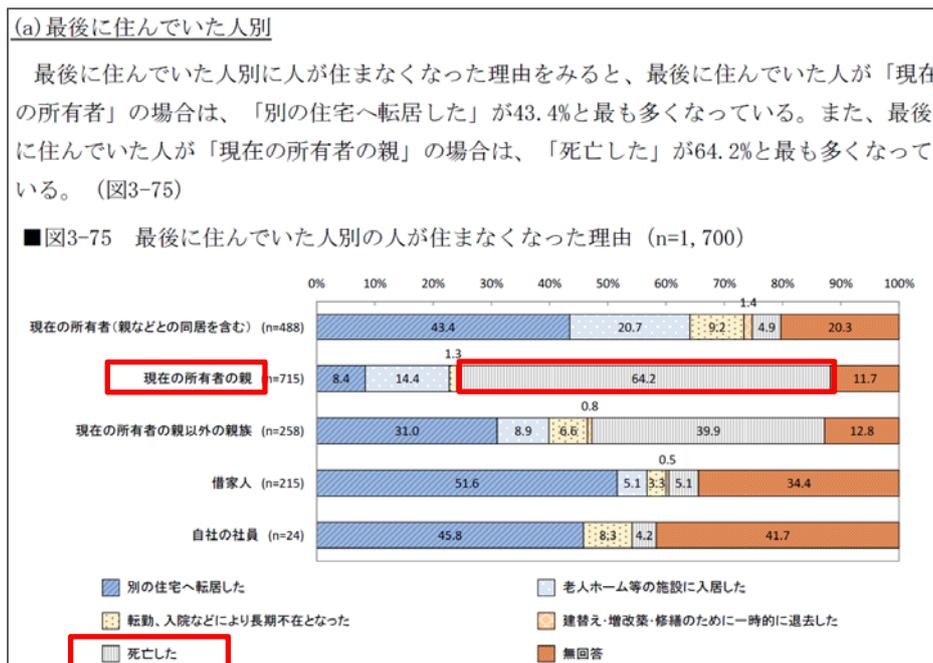
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000042.html

3.3 空家等の発生プロセス

居住世帯のある住宅が空家等になるきっかけとしては、平成26年「空家等実態調査集計結果（国土交通省）」によると「居住者の死亡」が35.2%で第一位であり、第二位が「別の住宅へ転居」で27.9%、次いで「老人ホーム等の施設へ入所した」14.0%となっています。

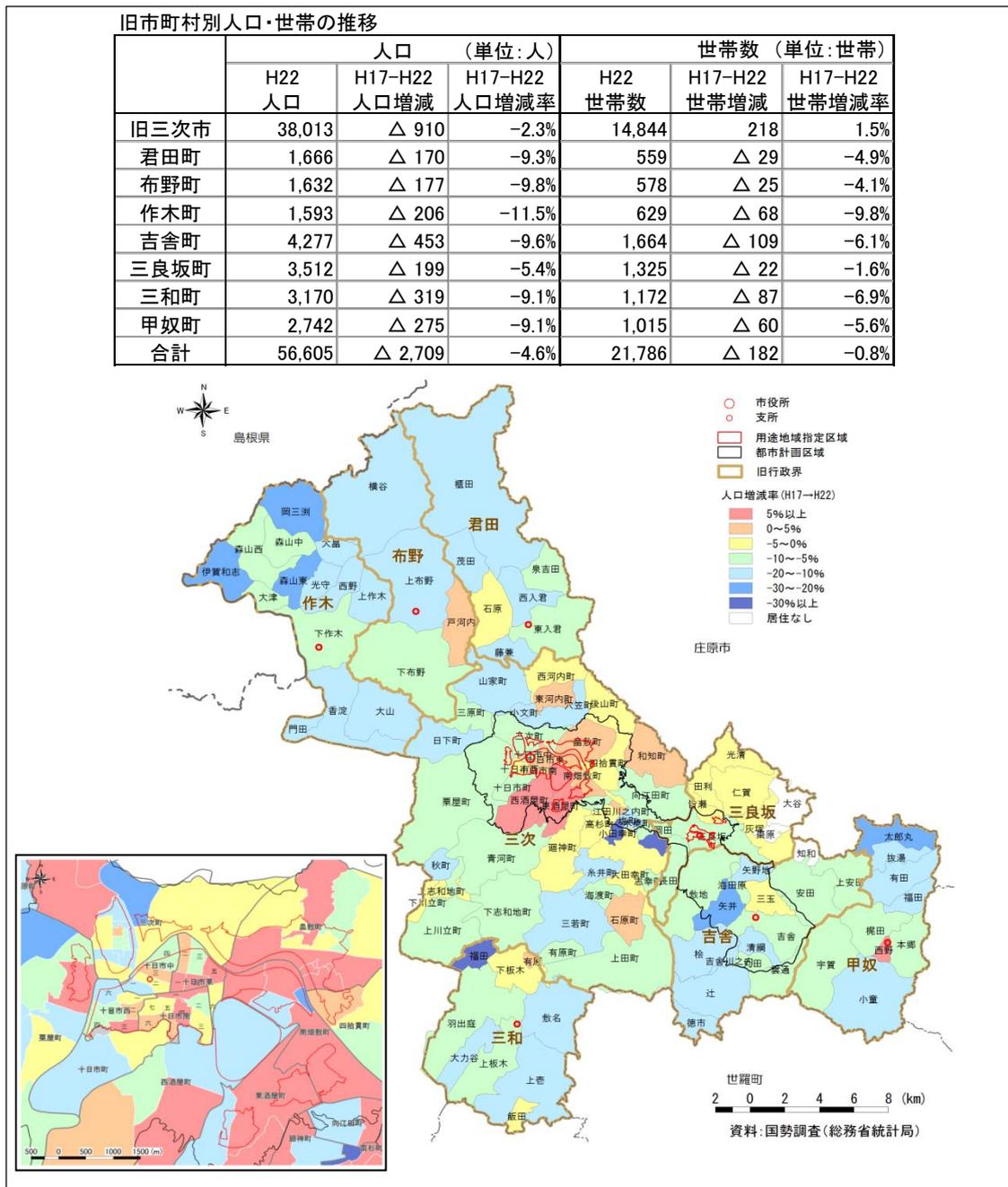


また、「居住者の死亡」がきっかけとなったケースでは、最後に住んでいたのは、「所有者の親」が64.2%と過半であり、高齢・独居といった状況から死亡をきっかけに、空き家となるケースが多いと推察できます。



一方、三次市域内の状況を見てみると、いずれの地域でも人口は減少していますが、世帯数は旧三次市で増加し、旧町村域では減少しています。人口の増減を更に詳細に見てみると、中心部では増加している地区がみられますが、市街地から離れるにしたがって減少傾向にあります。

親子二世帯、三世帯での居住が珍しくなかった時代とは異なり、現在は、就職や結婚等をきっかけに若年層が世帯分離するパターンが多いため、旧町村域において、高齢・独居といった状況が多く発生していると想定できます。



これらのことから、三次市における空き家化プロセスの代表例としては、就職や結婚等をきっかけに若年層が世帯分離し、旧町村部から三次市中心部やその他の都市へ移動，それに伴い，特に旧町村部において高齢者の独居化が進み，その後死亡や老人ホームへの入所をきっかけとして空き家化するというプロセスが考えられます。

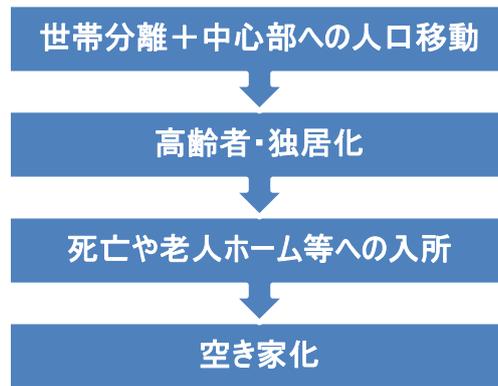


図 6. 三次市における空き家化プロセス代表例

3.4 空家等が増加する背景

■住宅ストック数と世帯数及び新築着工棟数

我が国の総人口は今後減少していく見通しであり，2015年の国勢調査の結果，初の人口減少が確認されました。これに伴い，世帯数も減少局面に入っています。

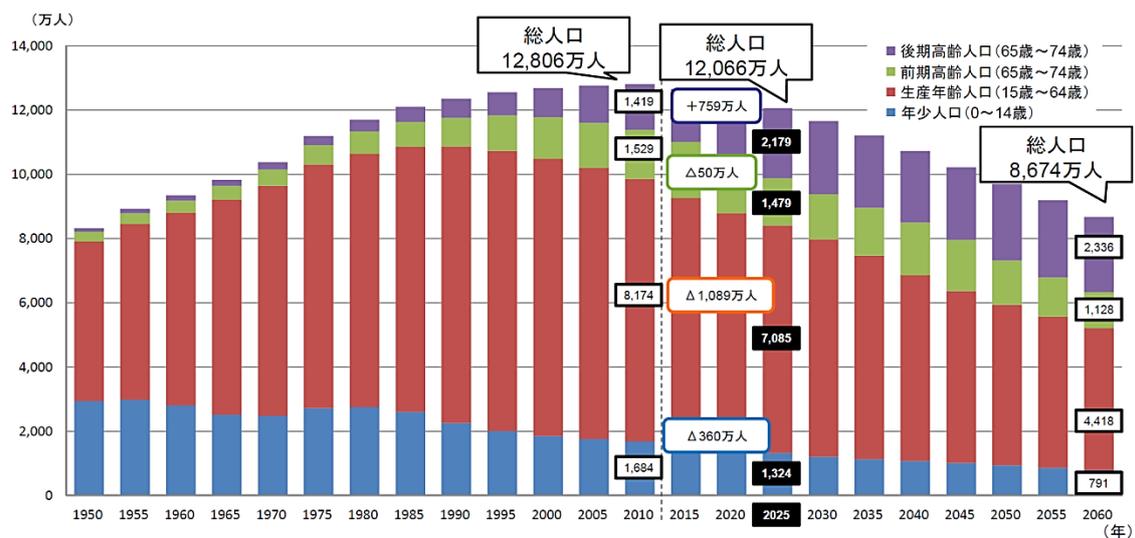


図 7. 我が国の人口の推移 (年齢層別)

出典：総務省「国勢調査」国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（2012年1月推計）」
国土交通省ホームページより (<http://www.mlit.go.jp/common/001123470.pdf>)

【人口・世帯数の推移と将来推計】



図 8. 人口・世帯数の推移と将来推計

出典：人口：日本の将来推計人口（全国：2012年1月推計、その他：2013年3月推計）世帯数：日本の世帯数の将来推計（全国：2013年1月推計、その他：2014年4月推計）【国立社会保障・人口問題研究所】
国土交通省ホームページより (<http://www.mlit.go.jp/common/001123470.pdf>)

一方、住宅ストック数は、昭和43年の調査時にすでに世帯総数を上回っており、平成25年の調査においては、住宅ストック数（6,060万戸で総世帯（約5,250万世帯）に対し約16%多く量的には充足しています。

そのような中、新設住宅着工戸数は昭和43年に100万戸を超えて以降、景気の影響などにより増減を繰り返しながらも、100万戸を超える水準で推移しています。

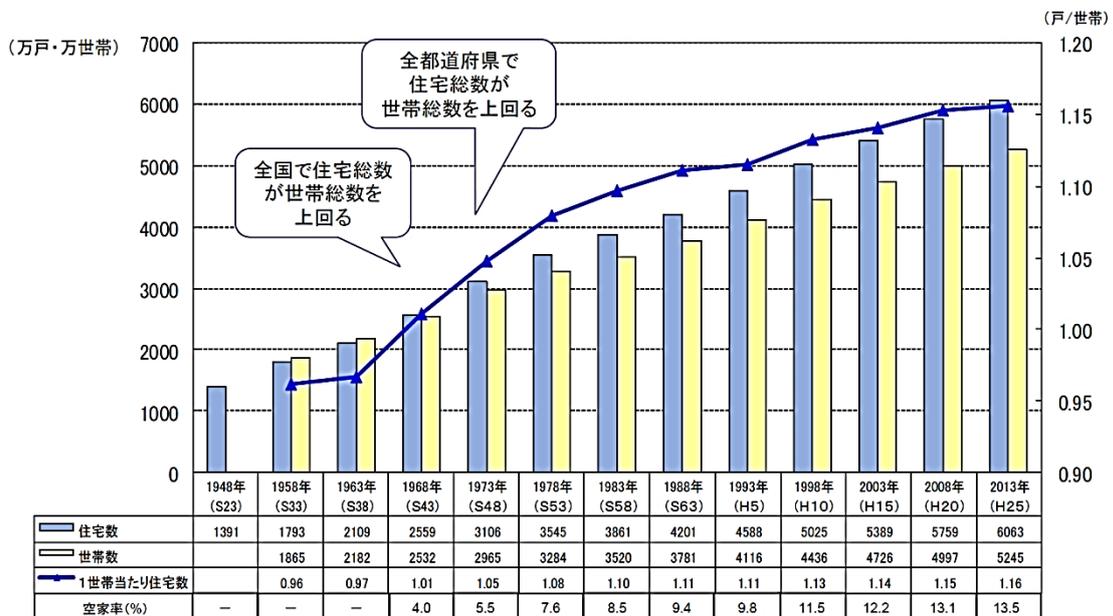


図 9. 住宅ストック数と世帯数の推移

出典：住宅・土地統計調査【総務省】
国土交通省ホームページより (<http://www.mlit.go.jp/common/001123470.pdf>)

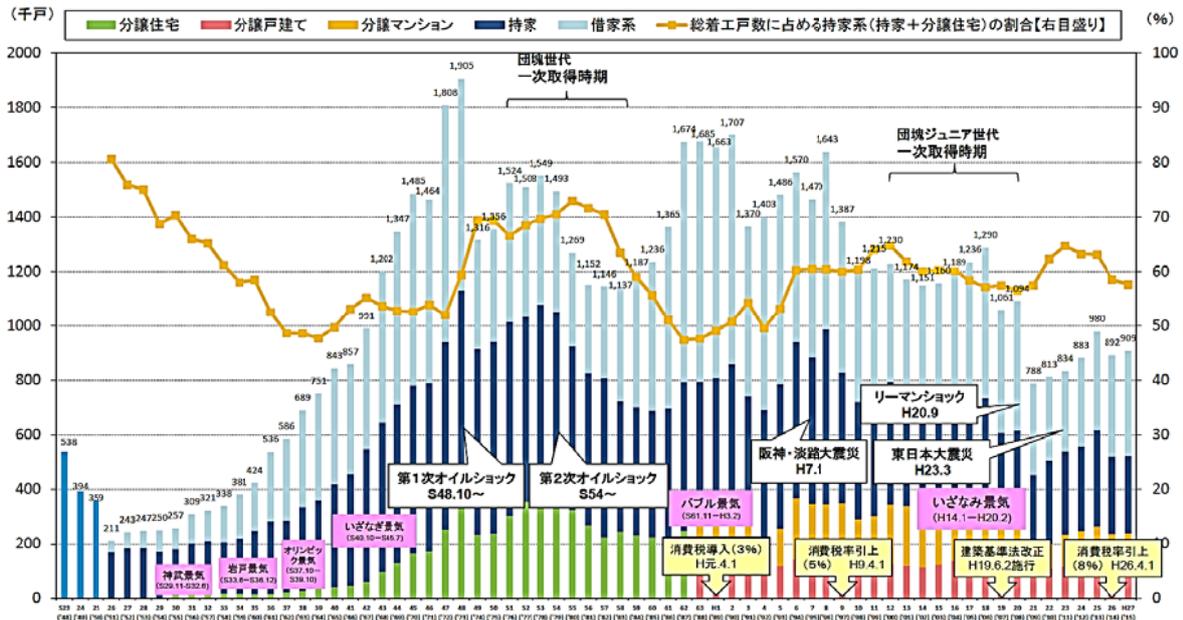


図 10. 新設住宅着工戸数の推移

(資料) 住宅着工統計 (国土交通省)

国土交通省ホームページより (<http://www.mlit.go.jp/common/001156033.pdf>)

■ 中古住宅市場の低迷

全住宅流通量 (既存流通 + 新築着工) に占める既存住宅の流通シェアは約 14.7% (平成 25 年) であり、大きくなりつつあります。しかし、欧米諸国と比べると 1/6~1/5 程度と低い水準にあります。



図 11. 既存住宅流通シェアの推移

(資料) 住宅・土地統計調査 (総務省) 住宅着工統計 (国土交通省)

国土交通省ホームページより (<http://www.mlit.go.jp/common/001156033.pdf>)

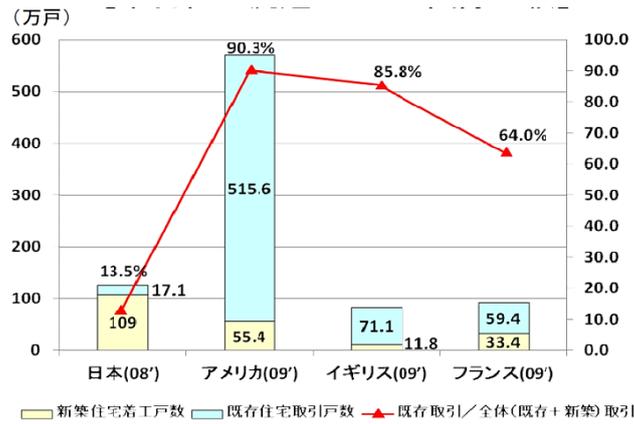


図 12. 既存住宅流通シェアの国際比較
(国土交通省 中古住宅の流通促進・活用に関する研究会資料より)

■住宅ニーズのミスマッチ

高齢単身・夫婦の持家世帯で 100 m²以上の住宅に住んでいる割合が約 58%である一方、4人以上家族の持家世帯が 100 m²未満の住宅に住んでいる割合は約 29%となっており、居住人数と住宅の広さにミスマッチが見られます。

高齢者が住宅で困っていることのうち、「住宅が広すぎて管理が大変」という回答が増加傾向にあります。

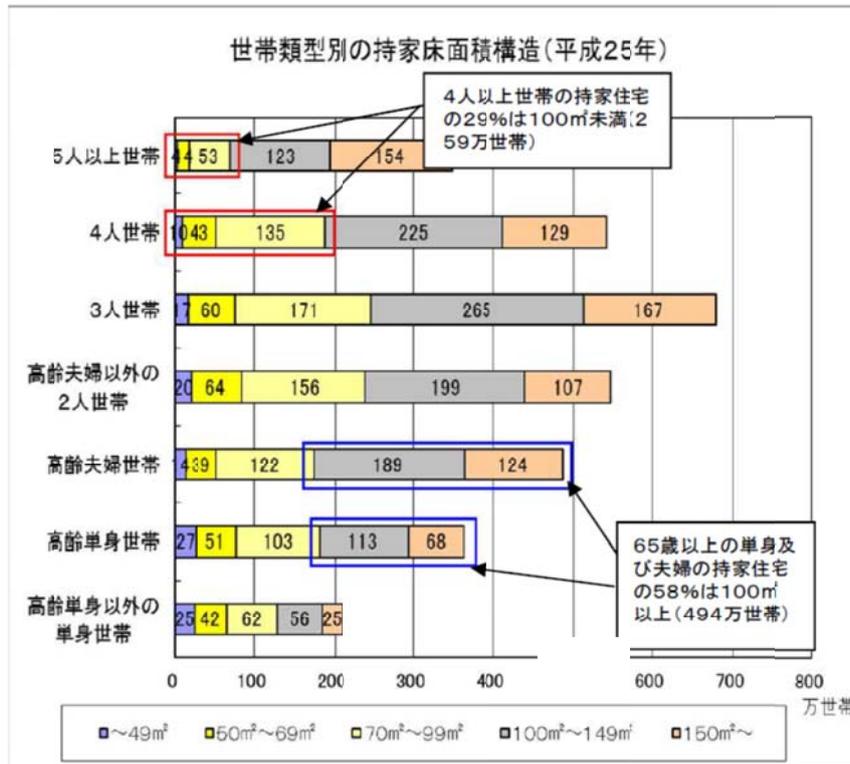


図 13. 持家世帯類型別床面積構造

(資料) 住宅・土地統計調査 (総務省)

国土交通省ホームページ 平成 27 年度 住宅経済関連データより (<http://www.mlit.go.jp/common/001081910.pdf>)

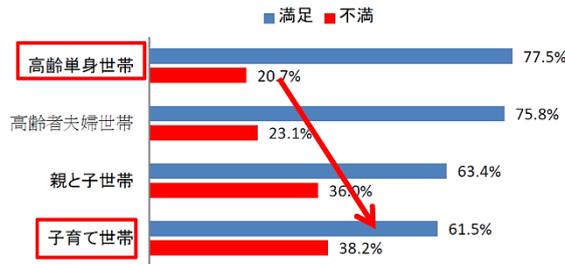


図 14. 高齢世帯と子育て世帯の住宅の広さや間取りに対する評価

出典：平成 20 年住生活総合調査（国土交通省）
 国土交通省ホームページより (<http://www.mlit.go.jp/common/001081910.pdf>)

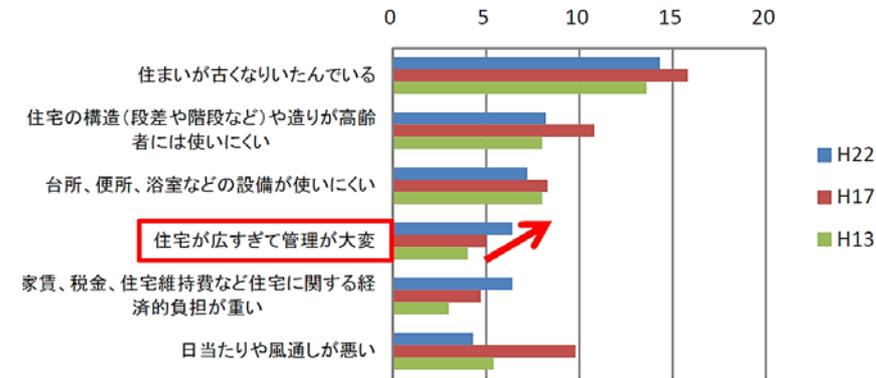


図 15. 高齢者が住宅で困っていること

出典：高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査（内閣府）
 国土交通省ホームページより (<http://www.mlit.go.jp/common/001081910.pdf>)

3.5 空家等の活用阻害要因

空家等は、適正に管理されて中古住宅として利活用されれば諸問題の発生抑止に繋がります。しかしながら、欧米諸国に比べ日本では中古住宅の活用は十分に行われてはいません。この要因について、中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書（国土交通省）では、①建物評価の課題、②流通市場の課題、③住宅金融の課題について指摘がされており、次のような課題が報告されています。

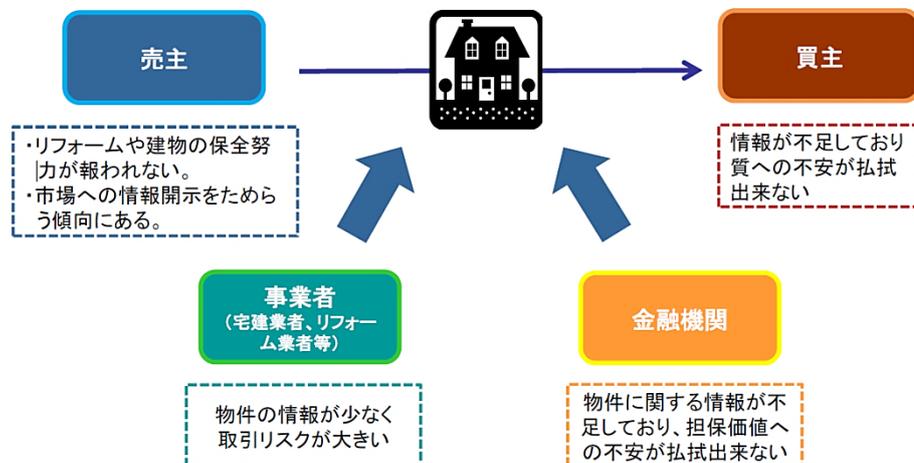


図 16. 市場プレイヤーそれぞれが抱える課題

出典：中古住宅流通促進・活用に関する研究会（国土交通省）

表 2. 中古住宅流通に係る課題 (資料) 中古住宅流通促進・活用に関する研究会 (国土交通省)

| 課 題 | |
|-----------------|--|
| 中古住宅評価の適正化 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の性能等を判断する目安がない ・住宅を評価する為の図面等の基礎的資料の不足 ・住宅の性能等が建物価値に反映されない |
| 中古住宅の質に対する不安の解消 | <ul style="list-style-type: none"> ・中古住宅の品質（不具合等）が分からない ・瑕疵等があった場合の保障が不十分 ・中古住宅に関する情報が不十分 |
| 中古住宅流通上の障害除去 | <ul style="list-style-type: none"> ・インスペクション，リフォーム等，売買時のワンストップでのサービス提供等が不十分 |
| 住宅ストックの活用 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の試算としての活用が不十分 |

また，平成 26 年に実施された全国的な実態調査の結果からも，空き家にしておく理由としては，物置として必要だからという理由が 44.9%に上る一方，解体費用をかけたくないといった経済的な理由や，将来利用するかもしれないといった資産意識による理由も一定程度あります。

空き家にしておく理由 (n=461、複数回答)

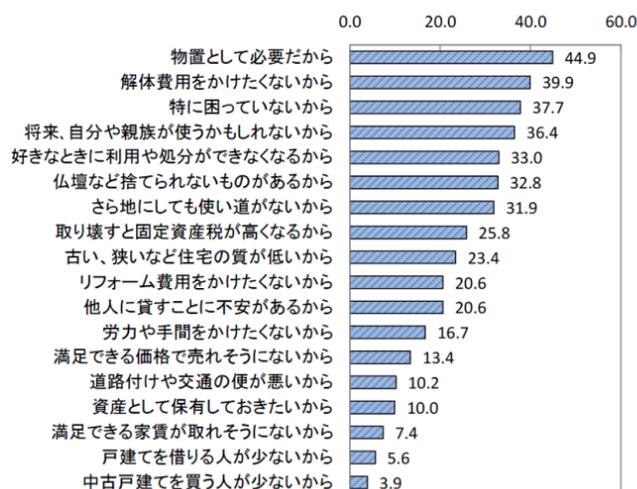


図 17. 空家等にしておく理由

(出典：平成 26 年空家等実態調査 国土交通省)

3.6 適正管理の障害要因

空家等は適正な管理がなされない場合、加速度的に老朽化が進行し、防災、防犯、衛生、景観等の面で市民の生活環境に悪影響を及ぼします。適正管理に関する課題としては、物理的課題（遠くに住んでいるので管理が困難）や経済的な課題（管理費用の負担が重い）のほか、所有者の管理意識の低下や、近隣への関心の低下（近所付き合いの稀薄化）などがあります。その他にも以下のような課題が考えられ、総合的な課題解決が必要であると考えます。

- ・ 相続手続きの未了による手続きの複雑化
- ・ 情報、知識不足（何から手を付けてよいか分からない、相談する相手が分からない）
- ・ 建築基準法上の課題（接道要件を満足しない空家等は、流通しづらい）
- ・ その他法令との関係（農地法…農地付住宅がほしいが、新規就農者となるハードルが高い）

管理をする上での障害・課題（n=2,140、複数回答）

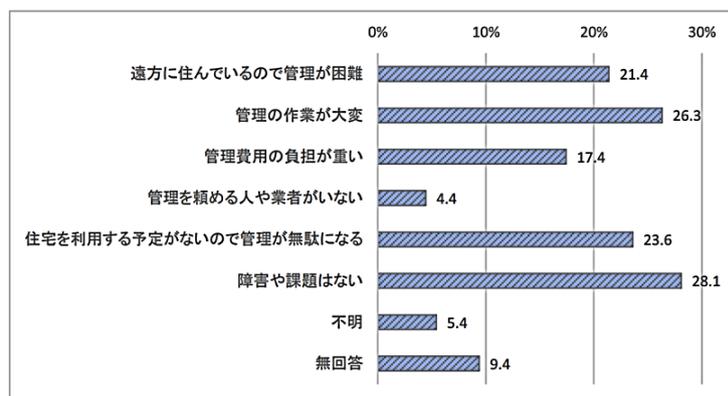


図 18. 管理上の障害・課題（出典：平成 26 年空家等実態調査 国土交通省）

4. 基本的な方針

4.1 空家等に関する取組の方針

老朽化した空家等が増加することは、安全面や防災面での社会的問題の発生や、地域の活力の低下等、様々な面での影響が懸念されます。そのため、行政のみならず関係機関等と連携し、三次市における空家等の状況や社会状況を踏まえた上で、次の方針により空家等に対する取組を行います。

■所有者の適切な行動を促進する空家等対策を進めていきます。

空家等は、個人等の私有財産であり、第一義的にはその所有者等が自己の責任において自主的に管理することが原則です。しかしながら、所有者等の様々な事情から、老朽化が進行し適正な管理が行われていない空家等が増加しており、地域の社会的な問題も発生しています。

このため、所有者が適切に判断し第一義的な責任を果たすよう、促進策を推進していくこととします。

■市民が安全で快適に暮らせるよう、段階に応じた総合的な空家等対策を推進する。

市民が安全で、安心して快適に暮らせるよう、空家等問題は、特定空家等として周囲に影響を及ぼす段階になったものを適切に対応するだけでなく、発生予防、空家等活用、適正管理の各段階において、適切な対策を行う総合的な空家等対策を推進します。

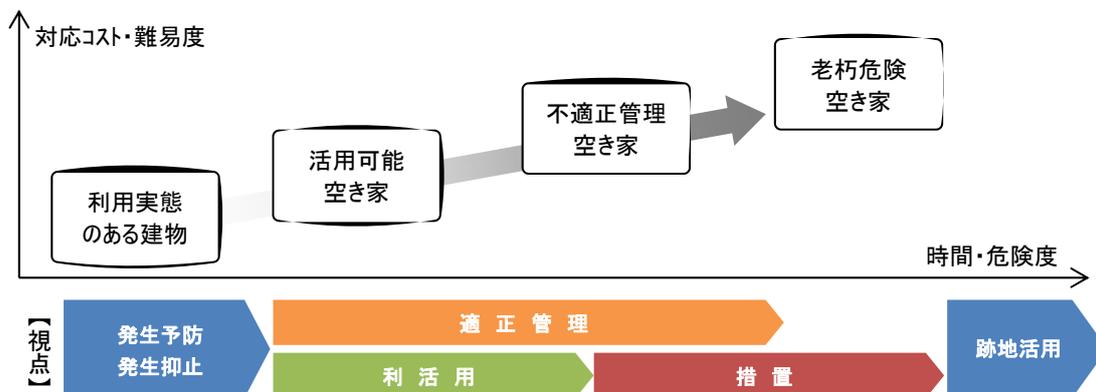


図 19. 段階に応じた基本的な方針

■地域のにぎわいと定住促進を目標に、市民、地域住民自治組織、専門家、各種行政機関等の多様な主体が連携した空家等対策を推進する。

空家等は、様々な社会問題の要因となる関係者の裾野の広い問題である一方、地域のにぎわいや定住対策においては貴重な財産と捉えて活用することもできます。市民、住民自治組織や定住対策の中間支援組織、専門家、各種の行政機関が連携して、地域の問題として対策を推進します。

■空家等の状況に応じた効率的・効果的な対策を検討する。

ひと口に空家等と言っても、立地条件、発生要因や老朽度合い等、取り巻く状況は様々です。そのため、空家等対策のアプローチとしては、次の方針を基本にしつつ、地域性や個別の状況を考慮した対策を講ずることとします。

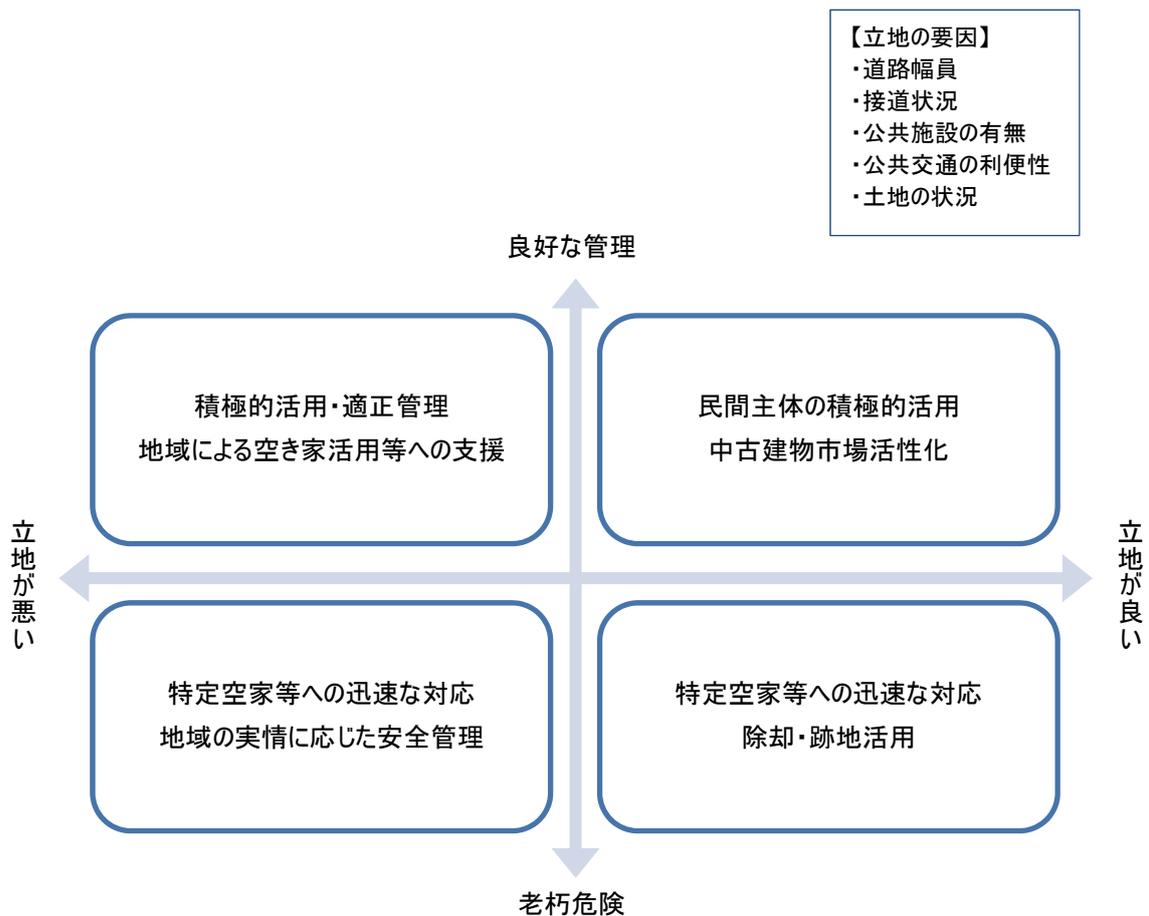


図 20. 状況に応じた対策基本方針

4.2 所有者との役割分担

空家等は、個人等の私有財産です。そのため、第一義的にはその所有者等が自己の責任において自主的に管理することが原則です。このことは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」においても、「空家等の所有者等は、周辺的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。」と規定されています。

しかしながら、所有者等の様々な事情から、老朽化が進行し適正な管理が行われていない空家等が増加しており、社会的な問題も発生しています。空家等の増加は、防災・衛生・防犯・景観等の面で市民の生活に影響を及ぼすと同時に、コミュニティ活動や地域の活力を低下させるといった、まちづくりへの課題も懸念されます。

そのため、所有者等の第一義的な責任を前提にしながら、個別の空家等の状況や地域の実情に応じて、行政としても必要な具体的対策を検討し、総合的に取り組んでいくこととします。

5. 空家等対策の視点と具体的な取り組み

5.1 空家等の発生予防・発生抑止

空家等の発生は加速度的に増加しており、現に存在する空家等への対策を実施するだけでなく、新たに空家等、特に特定空家等を発生させないという「予防」というアプローチが必要と考えます。

具体的対策として考えられるものは、次のようなものが考えられます。

市民への情報提供機会の充実

- ・所有者へ文書・パンフレット等による適正管理・利活用の啓発活動
- ・市民へ空家等の利活用の実例・方法の情報発信（広報みよし、納税通知書送付時、死亡届提出時等）

生前対策の推進

- ・建物・土地の相続登記の推進活動
- ・生前の不動産を含めた総合的な相続対策（終活）の啓発と相談体制の整備（敷居の低い相談窓口等の設置）
- ・空家等になる予定の住宅所有者及び親族等に対する相談窓口の設置（利活用・処分の方法等）※法律専門家の活用

民間事業者や団体との連携

- ・不動産に関する無料相談会の開催※法律専門家の活用
- ・リフォームによる、住宅長寿命化の補助制度（国制度との連携）

5.2 空家等の利活用

空家等の増加による、都市の活力の低下や地域のコミュニティ活動の衰退への対策としては、空家等の適正管理への取り組みの他、空家等の利活用といった観点からの対策が必要です。

具体的対策として考えられるものは、次のようなものが考えられます。

空き家バンク等需給マッチングに関する体制整備

- ・定住対策の住まいとしての活用（空き家バンク）
- ・利用希望者のマッチングに関する支援体制整備

地域による空家等活用等への支援

- ・地域による支援組織の設置（地域ネットワークなど）
- ・空家等活用 NPO 等団体との連携
- ・空家等活用に関する専門家の活用

- ・空家等活用事例等の情報提供

中古建物市場の活性化への取り組み

- ・個人事業主及び民間企業等のSOHO活用等へのリノベーション事業の補助
- ・空家等の中古住宅流通に向けた手続き等の情報発信（民間団体等と連携）
- ・ホームインスペクション（住宅診断）¹の活用支援

5.3 空家等の適正管理

適正管理がなされない空家等は、その建物自体の老朽化が進むだけでなく、特定空家等化していくことで、周辺環境へ防災・防犯・衛生・景観等の面で悪影響を生じさせることとなります。

空家等は長期間放置されるほど、課題の解決が困難となることから、早い段階から空家等の状況把握に努めるとともに、所有者への適切な助言や指導を行うこととします。

また、庁内の関係部局と空家等に関する情報を共有し、多角的な観点から空家等の把握を進める仕組みづくりを検討します。

所有者を対象とした適正管理促進の取り組み

- ・高齢者世帯を中心とした情報発信
- ・住所変更時にアンケートにより住み替え理由を収集
- ・住宅の管理方法の情報発信
- ・住民自治組織等と連携した、所有者への情報提供

空家等の適正管理を促進する取り組み

- ・民間団体と連携した空家等管理ビジネスの検討
- ・既存の仕組みを利用した維持管理システムの検討

空家等の実態を適正に把握するための方策

- ・特定空家等のデータベース化

5.4 特定空家等に対する措置

特定空家等化した空家等については、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、その所有者等が自己の責任において自主的に管理することを原則としながらも、行政としてのどのような措置を講ずるのかを検討していきます。

措置方針等の検討

- ・特定空家等の対応着手優先順位の決め方（通学路、災害時の避難路等）
- ・措置の具体的な手続のマニュアル化（助言・指導・勧告・命令）

¹ 住宅に精通したホームインスペクター（住宅診断士）が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務。

- ・地域特性に応じた、安全管理の在り方（市街地部と周辺部の対応方針）
- ・緊急安全措置の実施

実施体制の検討

- ・命令及び命令後に係る行政組織の役割分担と体制整備

5.5 跡地活用

特定空家等の適正管理を進め、結果的に除却される空家等が増加することにより、利用目的のない空地が増えていくことは、別の問題を引き起こすことにも繋がりがねません。

また、既存の商店街や街並みを生かしたまちづくりを進めるエリアにとっては、利用目的のない空地の増加は、地域の魅力や賑わいの低下に直結する課題であります。

そのため、空家等を除却した跡地についても、適正に管理され、また有効に活用するための対策が必要です。

跡地利用に関する検討

- ・狭あい道路対策の検討
- ・民間主導の小規模な面的整備に対する支援制度の検討
- ・地域と連携した広場や市民菜園としての利用検討、支援措置

跡地に関する景観上の検討

- ・緑化等による景観上の配慮等の検討

5.6 リーディングプロジェクト

空家等対策を総合的にかつ、効果的に推進していくため、当面重点的に取り組む事項をリーディングプロジェクトとして設定し、本計画の実効性を高めます。

リーディングプロジェクト 1

■市民が分かりやすい情報にアクセスできる環境の整備

空家等の持ち主だけでなく、将来的に空家等になりそうな家屋の持ち主、さらには広く市民全体が、空家等に関して合理的な判断をすることができる、ポイントを押さえた知識を持った状態を目指します。

そのために、専門的な知識をわかりやすく示した情報を収集及び作成して提供し、市民が手軽にアクセスできる環境を目指します。

取組例：空家等に関する多様な情報の収集・整理（管理・相続・利活用・解体など）

取組例：多様な媒体を使った情報提供（HP・広報・CATV・講演会など）

取組例：空家等講演会・セミナーの試験開催

リーディングプロジェクト 2

■敷居の低い相談環境の整備

現在、空家等については、管理や活用について「誰に何から相談したらよいのか分からない」という問題があります。そのため、誰でも気軽に相談でき、内容に応じては相談ができる環境の整備を目指します。また、相談内容を蓄積し、将来的な取り組みに活かせる状態を目指します。

取組例：空き家相談コンシェルジュの設置

取組例：関係団体（建築士会、宅建業、弁護士会、司法書士会、建設業会等）と行政機関の連携による総合相談体制の整備、相談会の開催

リーディングプロジェクト 3

■地域の主体的な空き家対策を後押しする環境の整備

地域内の関係者の連携や、持続可能な手法の導入を促進するなど、より機動的な空家等対策を後押しします。これにより、これまで中古住宅市場で扱われにくい立地の良くない住宅であっても、性能が確保されるものの利用を促進し、空家活用の裾野を広げます。

取組例：関係者が連携した先進事例の研究（講演会・研究会など）

取組例：空家等活用に関する支援策の検討

取組例：既存支援策の効果的な活用促進（がんばる地域補助金など）

6. その他総合的な取り組み

6.1 空家等対策の推進体制

空家等による問題は、その影響や原因が多岐にわたるため、庁内関係部局を始め、各種関連機関が密接に連携して対処する必要があります。そのため、分野を横断した推進体制の整備について検討を行います。

6.2 関連する部局・団体等と役割分担

その他想定される関係機関と、それぞれにおいて考えられる役割分担は、次のようなものが考えられます。

今後、庁内関係部局や各団体との連携を強化し、各専門分野の強みを生かした空き家対策を推進していく必要があります。

庁内関係部局

| 部局名 | 主な役割等 |
|-------------|------------------------------|
| 建設部 都市建築課 | 空家等対策の総合調整・相談窓口、特定空家等に対する措置等 |
| 市役所各支所 | 市民等からの相談窓口 |
| 建設部 土木課 | 市道や里道の安全確保 |
| 産業環境部 環境政策課 | 草木、ごみ等の環境悪化に関すること |
| 地域振興部 定住対策課 | 三次市空き家バンクに関すること |
| 地域振興部 地域振興課 | 集落支援員制度との連携 |
| 総務部 危機管理課 | 地域防災、自主防災に関すること |
| 政策部 政策課 | 空家等利用に関する施策に関すること |
| 市民部 市民課 | 市民等からの相談窓口、民間など生活相談に関すること |
| 市民部 課税課 | 特定空家等の敷地に関する固定資産税に関すること |
| 水道局 水道課 | 空家等の特定に関すること |

庁外関係団体等

| | |
|----------------------------------|--|
| 団体名 | 考えられる連携等 |
| 住民自治組織 | 空家等の実態把握への協力・利活用支援 |
| 学識経験者 | 空家等対策の検討にあたっての分析や事業協働 |
| 消防署 | 火災予防に関すること、空家等に関する情報の共有 |
| 警察署 | 防犯に関すること、空家等に関する情報の共有 |
| 専門関係団体等（不動産関係団体、司法書士会、土地家屋調査士会等） | 中古住宅の流通等に関すること等 相続対策に関すること等 相談窓口の共同開催等 |

6.3 推進体制の整備

空家等による課題への対応は、関係する部局が多岐にわたることから、前述した関係する部局・団体間での情報の共有等を円滑に行えるよう、空家等対策を推進していくための組織づくりを進めます。

6.4 定住促進の取り組み

空家等対策を効果的に展開していくためには、三次市において現在実施している空家等関連施策との連携が重要です。特に、地域コミュニティの維持に関わる定住促進の取り組みとの連携を重点的に図っていきます。

■集落支援員（地域振興課）

地域の実情に詳しく、集落対策の推進に関してノウハウ・地検を有した人材が、地方自治体の委嘱を受け、市町村職員と連携し、集落への「目配り」として集落の巡回、状況把握等を実施する制度です。

三次市では、集落支援の必須活動内容として、「空家等情報の把握と空家等バンク登録の促進」を指定しており、三次市が行う空家等実態調査と連携した活動を検討する必要がありますが、支援員の配



置は住民自治組織単位での任意配置であるため、配置は市内の一部にとどまっているのが現状です。

また、地域間での取り組み状況に格差もあるため、個別の状況を反映した関係づくりが必要となります。(平成 29 年 3 月 1 日現在、市内 19 自治連中 12 自治連で活動中)

■【三次市空き家バンク（定住対策課）】

三次市空き家等情報バンク制度は、市内に移住を考えている方に、市内の空き家などの情報を紹介するシステムです。

空き家等の有効利用をとおして、市民と市外居住者の交流の拡大と定住促進、地域の活性化を図ることを目的としています。

現在のところ、登録件数は需要を満たすほどではないため、今後、登録件数を増やすための対策が求められます。考えられる対策としては、

- ・ 納税タイミングを狙った案内
- ・ 専門家の活用
- ・ 市場と連携した流通システムの構築
- ・ 市が実施する意向調査の結果の共有等が考えられます。

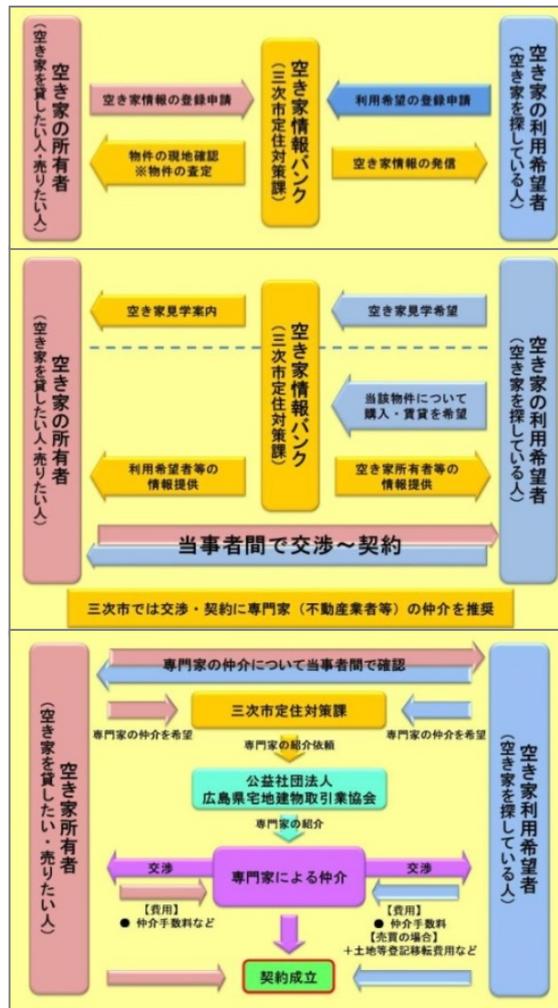
■【地域ネットワーク】

住民自治組織、地域内で連携する団体が加わったネットワークで、移住を希望する人に住んでみたいと思われる地域づくりを考える人たちの繋がりです。人口減少から地域を守るための取り組みを行います。

ネットワークにおける具体的な取り組みの検討やネットワークの構築、運用方法等、地域ごとの実態に応じ、市民と連携して取り組みを進めます。

■【ふるさと三次を愛し、未来を創造する力を育む教育の推進】（三次市総合計画）

ふるさとの自然・歴史・文化・産業などを学び、愛着を育む教育を推進することで、子どもたちが、ふるさとを愛し、ふるさとに誇りと愛着をもって成長していけるよう取り組みます。



7. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

7.1 支援措置

現在、空家等に関して三次市で行っている支援措置については、次のようなものがあります。空家等の活用段階に関する支援措置については、効果の検証を行いながら、引き続き実施していくと共に、今後、「5. 空家等対策の視点と具体的な取り組み」に関して、その効果や必要性を見極めた上で、支援制度等の検討を行います。

1. 老朽危険建物除却促進事業

特定空家等の内、老朽化が一定以上進んでおり、近隣への影響が懸念される物件については、自主的な対応を行う所有者へ積極的な支援を行います。
解体費用の3分の1（上限30万円）

2. 三次市空家等購入サポート事業補助金

改修に要する費用の2分の1以内（上限150万円）

- ※ 補助対象者の世帯に小学生以下の者がいる場合は、改修に要する費用の3分の2以内
- ・空き家バンクに登録した住宅を購入し、改修しようとする方
 - ・三次市空家等情報バンクの利用希望登録をしている方
 - ・当該空家等の所在地に住民登録した方又は登録予定の方
 - ・地域のコミュニティ活動に積極的に取り組むことができる方

3. 三次市Uターン者住宅・店舗改修事業補助金

改修に要する費用の2分の1以内（上限150万円）

- ※ 補助対象者の世帯に小学生以下の者がいる場合は、改修に要する費用の3分の2以内
実家等の所有権等を有する方で、Uターン者またはUターン者のために改修しようとする方

4. 三次市移住者住宅取得支援事業補助金（上限100万円）

中古住宅の取得費用の10分の1

中古住宅の改修に係る費用の3分の1

三次市に転入した日以前4年以上、市内に住民登録および居住実態がない方（転入して3年を経過していない方も含む。）で定住のため市内に本人が所有者となる新築の住宅または中古住宅を取得しようとする方

5. 三次市リフォーム支援事業補助金

工事金額の10%以内（上限：住宅20万円、店舗等30万円）

6. 三次市チャレンジショップ運営支援事業補助金

空店舗借上げに要する経費 店舗賃借料（月額5万円上限）、使用料・光熱水費（月額2万円上限）

空店舗改修に要する経費 店舗改修費（40万円上限）

7. 三次市空店舗出店支援事業補助金（上限150万円）

店舗改修費 看板・サイン類関連費 2分の1以内

看板・サイン類関連費は、10万円を上限とする。

店舗賃借料 月額の2分の1以内 賃借に係る敷金および礼金を除く。

月額5万円を上限とし、交付決定を受けた同一年度限りとする。

8. 飲用水施設補助（ボーリング補助）制度

ボーリング又は堀井戸の費用のほか、揚水ポンプ、水質及び水量検査等の費用
水道事業計画区域外

補助率 1/2 （上限40万円/1軒の場合）

7.2 情報把握・調査

空家等に関する対策を着実に進めて行くためには、空家等の実態について適切に把握することが必要です。しかし、空家等は時間とともに状況が大きく変化するため、行政機関のみではなく、住民自治組織等と連携して全体像を把握し、更新していく仕組みづくりが必要です。

1. 住民自治組織や地域住民等からの情報集約による実態把握

特定空家等については、市内の19住民自治組織や地域住民等から情報提供の協力が得られる体制等を整備し、市内の特定空家等の実態把握等に努めることとします。

2. 空家等情報のデータベース化

市内の空家等の情報については、市においてデータベース化を実施し、継続的に情報を更新・管理できる仕組みを検討します。

三次市空家等対策計画
企画・発行／広島県三次市

平成 29 年 3 月発行

〒728-8501 広島県三次市十日市中二丁目 8 番 1 号

TEL. 0824-62-6111 FAX. 0824-62-6137

<http://www.city.miyoshi.hiroshima.jp/>