

江田島市空家等対策計画 概要版 (素案)

1. 基本的事項

(1) 計画の目的

・市内における空家等の利活用の促進や地域住民の生活環境を保全するため、空家等対策に関する基本的な考え方や取組を明らかにするもの。

(2) 計画の位置付け

・空家等対策の推進に関する特別措置法（特措法）第6条に規定する空家等対策計画

(3) 計画の対象

【計画の対象とする地区】

・市内全域とする。

【計画の対象とする空家等の種類】

・主な対象は「一戸建ての空家等」とする。

(4) 計画期間

・平成29年度から平成33年度までの5年間

2. 空家等の現状と課題

(1) 空家等の現状

【空家等実態調査の結果】

・市内の空家等と思われる住宅数は、1,374戸のうち不具合が見られる空家は179戸（13%）

■ 空家等実態調査の結果（平成27年8月時点）

そのまま再利用可能	小規模修繕により再利用可能	不具合が見られる空家	不明	空家等と思われる住宅合計
759戸 (55.2%)	428戸 (31.2%)	179戸 (13.0%)	8戸 (0.6%)	1,374戸 (100%)

【住宅・土地統計調査の結果】

・空家数は5年間で約1.3倍に増加
・高齢単身世帯は増加傾向

【安全対策措置の通知等】

・所有者等への安全対策措置の通知件数は増加傾向

(2) 所有者等意向調査

【そのまま再利用可能な空家】

・誰も管理していない空家等が2割以上

・空家等となった理由の第1位は相続（24%）

・空家等の多くが売却・賃貸の予定なし など

【小規模修繕により再利用可能、不具合が見られる空家】

・空家等となった理由の第1位は相続（58%）

・空家等の管理で困っていることは「現住所から対象住宅までが遠い」、「身体的・年齢的な問題」

・空家等の多くが現状維持、売却・貸出の意向がある空家等についても、時期は未定が6割以上

・空家等の利用で困っていることは、「解体費用の支出が困難」、「家財等の処分に困っている」 など

(3) 空家等対策を進めていく上での課題

● 問題が深刻化する前の早期対応の強化

・空家等の発生や不適正な管理の空家等の増加の抑制、問題が深刻化する前の早期対応の強化

● 所有者等の意向や空家等の状態に応じた対策

・所有者等の意向や空家等の状態等に応じたきめ細かい対策、適正管理や活用の阻害要因の解消

● 地域住民の安全・安心の確保

・老朽化して危険な状態にある空家等の解消

3. 空家等対策の基本方針

○ 地域住民、専門家団体などの多様な主体との連携により空家対策に取り組む

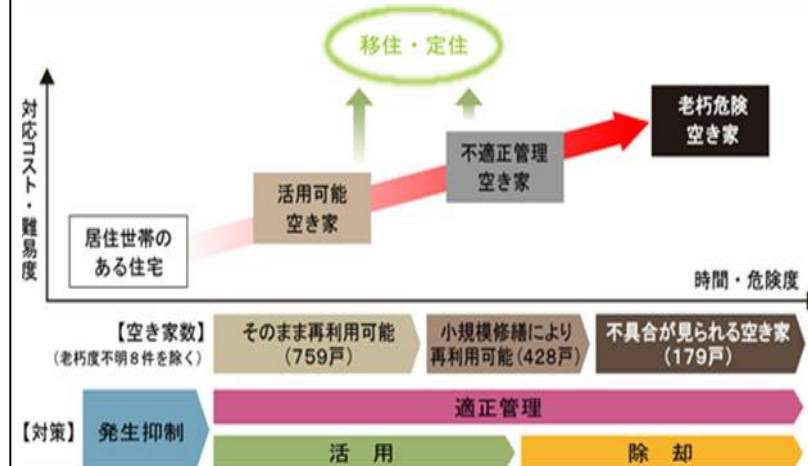
・空家等の問題は、第一義的には所有者等の責任により対応することが前提となるが、所有者等が抱える課題の内容は複雑化している。
・江田島市、地域住民、不動産・法務・建築・福祉等の専門家団体がそれぞれの役割を認識し、相互に連携を図る。

○ 適正管理や活用を含めた総合的な視点で空家等対策に取り組む

・空家等は、放置され老朽化が進むほど、問題解決に向けた難易度が高くなるため、適正管理や活用など空家等の状態に応じた効果的な対策に取り組む。
・空家等を地域資源として捉え、広島市や呉市に近い移住、定住に有利な立地特性を活かした空家等の売買、賃貸等の幅広いニーズを掘り起こす取組の充実を図る。

○ 市民の生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等に対して必要な措置を講ずる

・適正に管理されていない結果として、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている危険空家等の除却を支援するとともに、特措法に基づく特定空家等の助言・指導、勧告など必要な措置を講ずる。



4. 空家等対策の取組

(1) 空家等の調査

・空家等対策に必要な情報の継続的な蓄積
・空家等実態調査結果のデータベースの更新

(2) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

【地域住民、空家所有者等への啓発】

・住まいが空家等になった時の取組の重要性など地域住民への意識啓発
・空家等の所有者等に対する情報提供、意識啓発

主な取組

- 固定資産税の納税通知書の活用
- 空き家リーフレットの作成、活用
- 講演会等の開催

【地域と連携した空家等の維持管理】

・空家等の管理作業を代行するサービスが提供できる仕組の検討

主な取組

- 管理代行サービスの提供

(3) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

【空き家バンク制度の充実】

・空き家バンクの運営継続、運営充実の検討
・空き家バンク登録への動機付けとなる空家等の活用を支援

主な取組

- 空き家バンクの運営充実
- 固定資産税の納税通知書の活用【再掲】
- 空き家等清掃費補助
- 定住促進補助（転入者の住宅新築・購入費補助）

【空家等の流動化の促進】

・空家等の新たな可能性を生み出すための情報発信の強化

主な取組

- 空き家等の掘り起し、情報発信
- 空き家リーフレットの作成、活用【再掲】

【跡地の活用の検討】

・空家等除却後の跡地の適正管理、有効活用のための可能性を検討

(4) 特定空家等に対する措置等

【安全対策措置の通知】

・不適正管理の空家等について、所有者等自らの意思による改善を促進

主な取組

- 安全対策措置の通知

【特定空家等に対する措置】

・安全対策措置を通知しても状態が改善されない不適正管理空家等の調査
・特定空家等の所有者等に対する助言・指導、勧告等の段階的な実施

【危険家屋の除却の促進】

・危険家屋除却費補助制度の活用により危険家屋の除却を促進

主な取組

- 危険家屋除却費補助

(5) 住民等からの相談への対応

・「ひろしま空き家の相談窓口」、「広島司法書士会江田島総合相談センター」等の専門家団体との連携

・空き家相談窓口の体制の充実、アドバイザーの育成

(6) 対策の実施体制

・庁内連携体制の整備（空家等対策推進本部会議）

・協議会の組織（江田島市空家等対策協議会）

・地域の自主的な活動との連携（自治会、まちづくり協議会など）

(7) その他対策の実施に必要な事項

・計画と実績についての検証や新たな取組の検討、計画の見直し