

## 益田市の現状と計画の基本方針

## ◆ 空家を取りまく現状（国勢調査、住宅・土地統計調査より）

## ▼人口・世帯率・住宅数

- 人口・世帯率ともに年々減少傾向
- 住宅数・空き家数は増加傾向

## ▼空家

- 8割は賃貸や売却等の活用予定がない住宅
- 8割は一戸建住宅
- 3割の空き家には腐朽・破損の不具合が生じている

## ▼空家予備軍

- 居住がある住宅の4割は新耐震基準(1981年)以前に建築
- 築後60年を経過する住宅が2割
- 高齢者のみの世帯は約6,000世帯、8割以上が持ち家

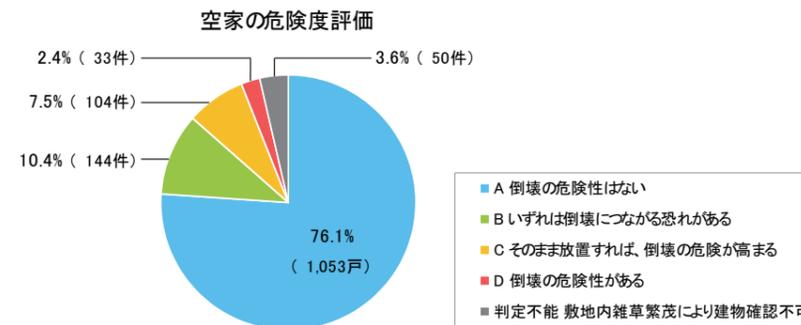
## ◆ 実態調査結果（平成29年度に実施）

## ▼空家等の件数と空家率

- 空家と判定された建物は1,384件
- 倒壊の危険性があると判定された建物は33件(2%)
- 空家率は8.8%

## ▼空家等の分布状況

- 山間部だけでなく、市街地周辺にも空家が多い。  
(市街地周辺でも過疎化・空家化が進んでいる。)



## ◆ これまでの取り組み

## ▼空き家バンク ※2006年度より事業開始

- これまでに205件が登録され、半数は契約成立
- 登録推進奨励金や登録支援補助金等の支援制度も実施

## (問題点)

- 老朽化が進んでおり、活用が難しい空家も多数ある
- 改修費がかかるため、買い手が見つからない空家も多い
- 家財道具の処分が進まず、成約に至らないケースがある

## ▼相談・苦情対応

- 5年間の相談件数は96件、指導実施58件、対応済27件
- 相談者は所有者の他、近隣住民や自治会等
- 防災に関する相談が最も多い

## (問題点)

- 指導を実施しても対応されない空家がある
- 相続や金銭問題など様々な問題を抱えている空家がある

## ◆ 取り組むべき課題

## ▼空き家になる前

別の場所に住む者が相続等で住宅の所有者となる場合、利用方針が決まっておらず、そのまま空家となる可能性がある。そのため、建物管理の必要性や空家等が引き起こす問題について、普及啓発活動に取り組む必要がある。また、居住時から将来的な相続や長期居住、利用方針等、土地建物の今後について、家族等での話し合いを推進・サポートすることが重要となる。

## ▼問題が深刻化する前の空家

適切に管理されない空家は老朽化の進行が早く、活用が難しくなるだけでなく、周囲に悪影響を及ぼす可能性がある。そのため、適切な管理の継続や所有者等による解体・修繕が行われるための支援策を検討する必要がある。また、空家等を地域資源として捉え、活用・流通を促進するための環境を整備・充実させることが重要となる。

## ▼問題が深刻化した後の空家

老朽化が進んだ空家は管理意欲を阻害させ、放置され続ける可能性がある。周囲に危険を及ぼす建物は解消する必要があるが、建物は所有者個人の財産であるため、行政が勝手に除却や活用を進めることはできない。そのため、対応措置の基準や手順を明確にし、必要に応じて運用できる体制を整備する必要がある。

## ▼全体に共通する対応

空家等には、不動産・建築・登記・相続など様々な法律や制度が関係しており、それぞれ抱えている問題も異なる。複雑な事情に対応するため、庁内だけでなく専門家や民間事業者、地域住民とも連携して、地域一体となって対策を進めていく必要がある。

## ◆ 基本方針

①空家等の発生を抑制する

③管理不全な状態を解消する

②適切な管理や除却を進め、土地建物の利活用につなげる

④地域一体となって空家等対策を進める