

益田市空家等対策計画



(案)

2019（平成31）年1月

益 田 市

目 次

第1章 計画策定の趣旨と位置づけ.....	1
1-1 計画の趣旨	1
1-2 計画の位置づけ.....	2
1-3 計画の期間	2
第2章 空家等の現状と課題.....	3
2-1 人口・世帯数の動向	3
2-2 空家の状況（住宅・土地統計調査より）	4
2-3 空家予備軍の状況.....	6
2-4 益田市空家等実態調査結果	7
2-5 これまでの空家等対策の取り組み	13
2-6 市民アンケート調査結果	15
2-7 益田市の空家等の課題.....	19
第3章 空家等対策の基本的な方針.....	21
3-1 空家等対策に関する基本的な方針	21
3-2 対象とする区域.....	22
3-3 対象とする空家等の種類	22
第4章 空家等対策の基本的施策等.....	23
4-1 施策体系	23
4-2 空家の発生を抑制する【基本方針①】	24
4-3 適切な管理や除却を進め、土地建物の利活用につなげる【基本方針②】	25
4-4 管理不全な状態を解消する【基本方針③】	26
4-5 地域一体となって空家等対策を進める【基本方針④】	29
4-6 空家等対策計画の進行管理.....	32

 1-1 計画の趣旨

人口減少や住宅・建築物の老朽化、住宅に対する社会的ニーズや産業構造の変化などに伴い、使用されていない住宅（空家）が全国的に増加しています。空家の中には、適切な管理が行われない結果、防災・防犯性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害など、様々な面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものも多く、社会問題となっています。そこで、地域住民の生命、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、あわせて空家等の活用を促進するため、国は2015（平成27）年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）を施行し、国を挙げてこの問題に本格的に取り組むことになりました。

2015年2月には空家等対策が円滑に進められるよう、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下、「国の基本指針」という。）が示され、その中で市町村は必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、地域内の空家等に対する基本姿勢を住民に示し、空家等の活用策についてもあわせて検討することが望ましいとされています。

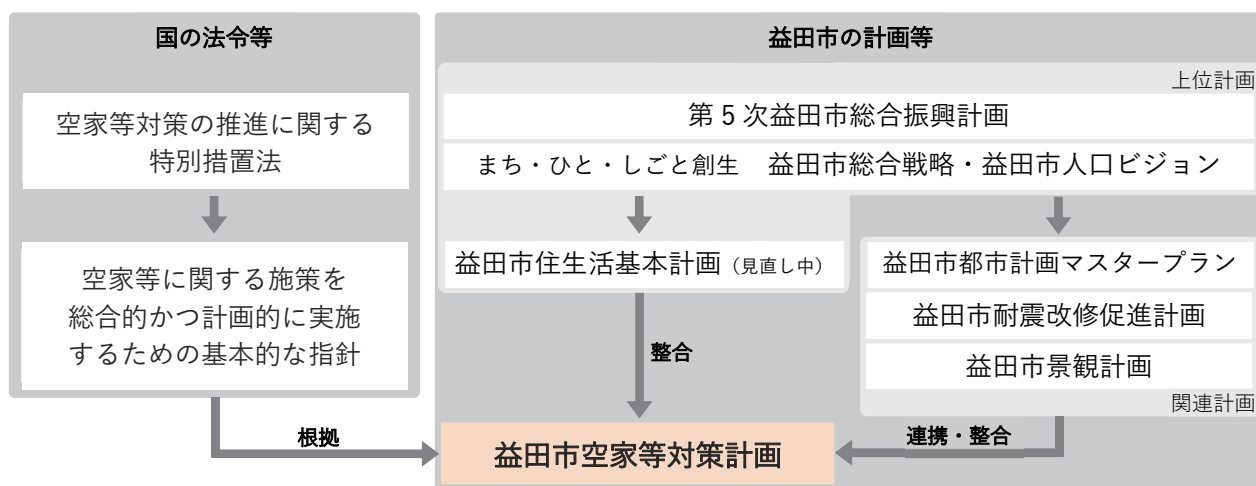
本市においても空家の件数は年々増加しています。2006（平成18）年度からは、「益田市空き家バンク」を設立し、移住・定住を目的とした空家の活用を促進してきました。しかしながらその一方で、放置されている空家も未だ多く、近隣住民等からの相談や苦情も寄せられており、空家等の問題は、市民が実感する地域の課題となりつつあります。

このような状況を受けて本市では、空家等問題に対する市の基本姿勢を市民に広く周知するとともに、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、「益田市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定し、市民と共に空家等問題の解消に取り組むこととしました。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、国の基本指針に則して定めるものです。益田市空家等対策推進委員会及び益田市空家等対策審議会において協議を行い、策定しています。

本計画は、市の最上位計画である「第5次益田市総合振興計画」、「まち・ひと・しごと創生 益田市総合戦略・人口ビジョン」や「益田市住生活基本計画（見直し中）」の下位計画として位置づけます。また、各種関連法及び関連計画とも整合を図り、計画の実施にあたっては、関連する施策とも連携を図ります。



益田市空家等対策計画の位置づけ

1-3 計画期間

本計画の計画期間は、2019（平成31）年度から2023年度までの5年間とします。

ただし、社会情勢の変化や、国・県の政策の動向、市の上位計画や施策の評価検証等を踏まえて、必要に応じて適宜見直しや追加等を行います。

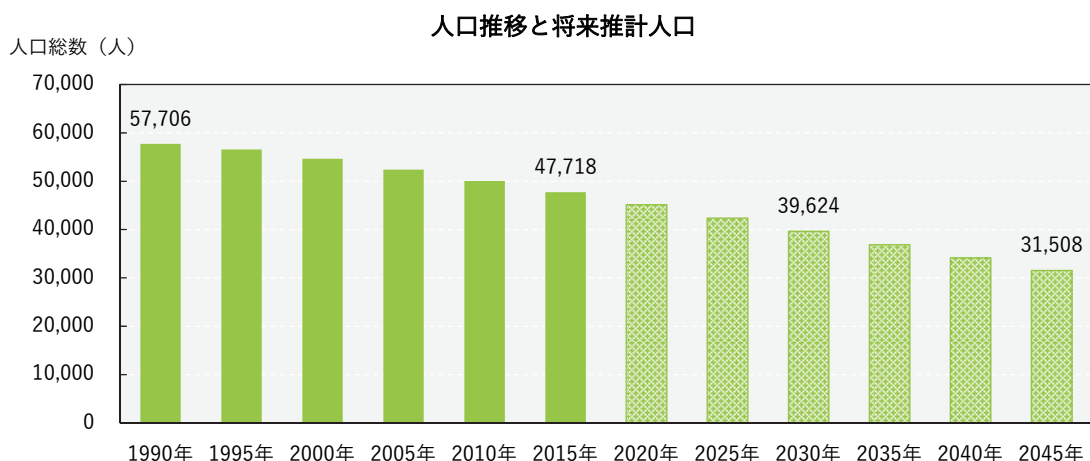


2-1 人口・世帯数の動向

(1) 人口

本市の人口は1990(平成2)年から一貫して減少し続けており、2015(平成27)年には47,718人となっています。

国立社会保障・人口問題研究所による最新の推計(2018年推計)によると、2030年には2015年時点より17%減少し、39,600人程度となることが見込まれています。

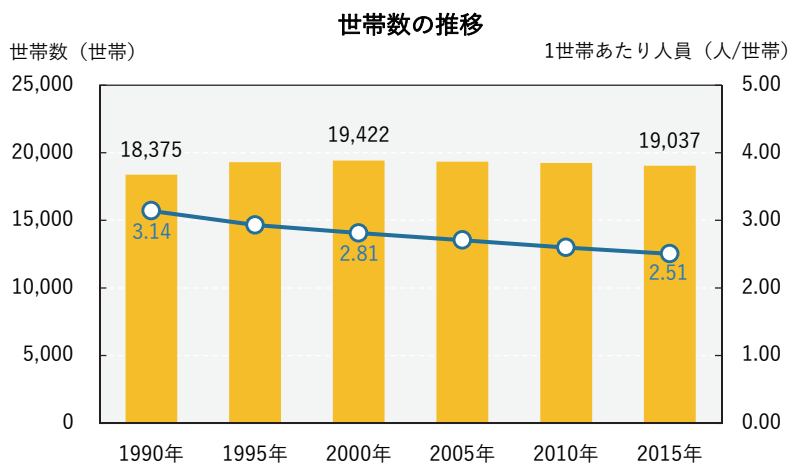


出典：1990年～2015年 各年国勢調査
2020年以降 国立社会保障・人口問題研究所による推計

(2) 世帯数

世帯数は2000(平成12)年の19,422世帯をピークに減少傾向にあり、2015(平成27)年には19,037世帯となっています。

1世帯あたりの人員も減少傾向にあり、1990(平成2)年には3人を超えていましたが、2015年には2.5人にまで減少しています。



出典：1990年～2015年 各年国勢調査



2-2 空家の状況（住宅・土地統計調査より）

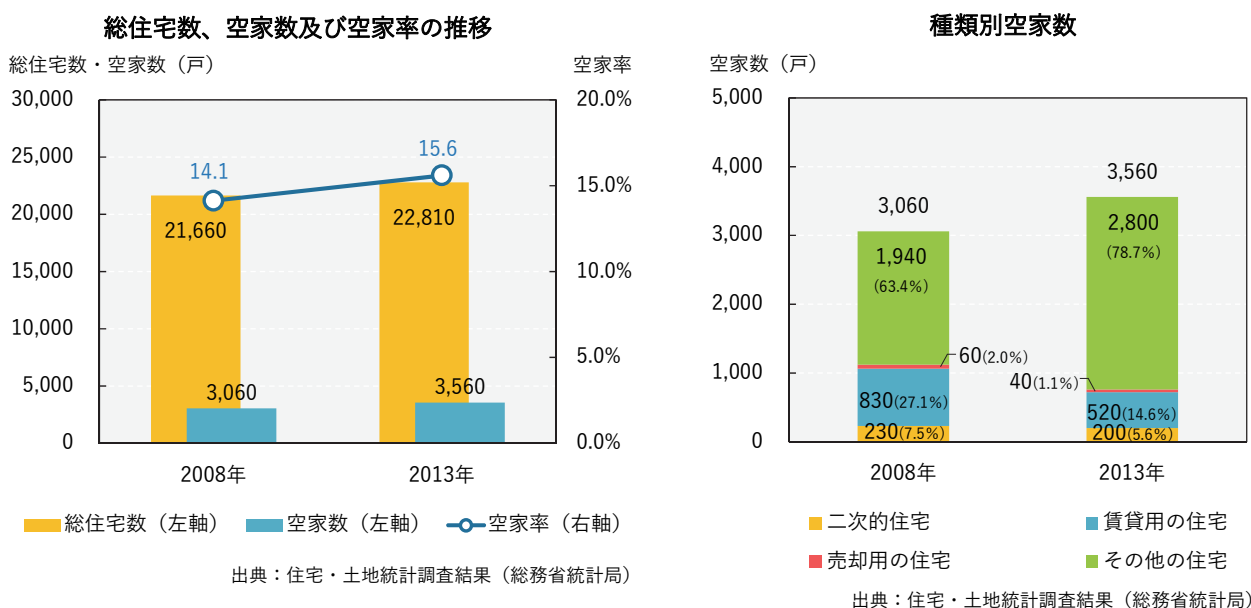
《住宅・土地統計調査について》

- ・住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態や土地の保有状況等を調査し、その現状と推移を明らかにすることを目的として、5年ごとに国が実施する調査です。
- ・調査の対象が抽出された標本調査であるため、調査結果は推計値です。
- ・結果の数値は1位を四捨五入して10位までを有効数字として表示されています。(市区町村の場合)
- ・「空家」には、集合・共同住宅の空き室も「1戸」として計上されています。空家法では、集合・共同住宅では全ての住戸が空き室となった場合に空家と見なすため、定義が異なります。

（１）総住宅数、空家数及び空家率の推移

総住宅数、空家数ともに2008（平成20）年から2013（平成25）年にかけて増加しており、2013年時点での総住宅は22,810戸、空家は3,560戸となっています。空家率も5年間で1.5%上昇しており、2013年の空家率は15.6%となっています。人口が減少し、世帯数も減少している一方で総住宅数は増加しており、今後空家がさらに増加することが予想されます。

また、種類別に空家数をみると、「その他の住宅」に区分される空家が5年間で860戸増加しており、その数は2013年時点で2,800戸と推計されています。「その他の住宅」は、賃貸や売却等の活用の予定がないまま放置されている空家であるため、老朽化が進み周囲へ悪影響を与える前に対策を施す必要があると考えられます。



二次的住宅・・・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や、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、売却のために空家になっている住宅。

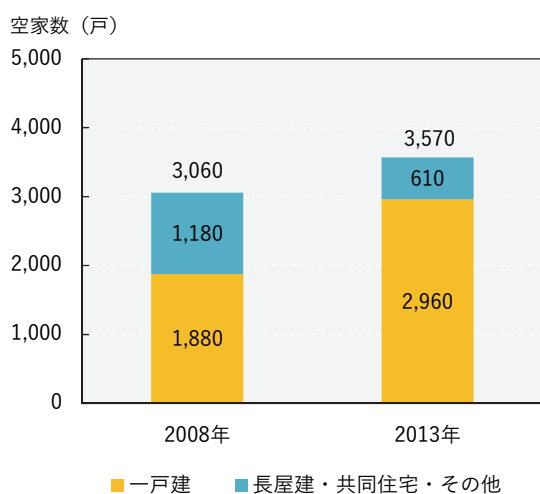
その他の住宅・・・上記以外の人住んでいない住宅で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。（空家の区分の判断が困難な住宅を含む）

(2) 種類別空家の状況

2008（平成20）年から2013（平成25）年の5年間で、長屋や共同住宅の空家が約半数に減少している一方、一戸建の空家は約1,000戸増加しています。空家の種類別に建て方をみると、「二次的住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」では90%以上が一戸建となっており、「賃貸用の住宅」では長屋や共同住宅等が70%を占めています。

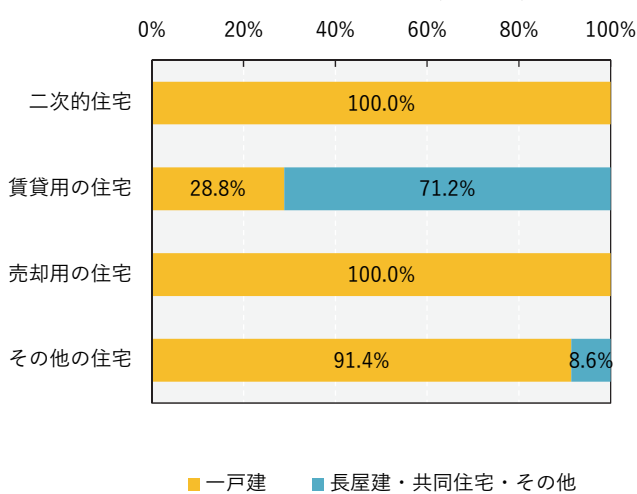
空家の状態をみてみると、腐朽・破損の不具合がある空家は5年間で300戸増加しており、2013年時点での空家3,560戸のうち、腐朽・破損の不具合がある住宅は1,080戸と、30%を占めています。また種類別にみると、「その他の住宅」で腐朽・破損率が32.5%と高くなっており、活用の予定がない空家が放置された状態が続くと、腐朽・破損が進んでいくことが懸念されます。

建て方別空家の推移



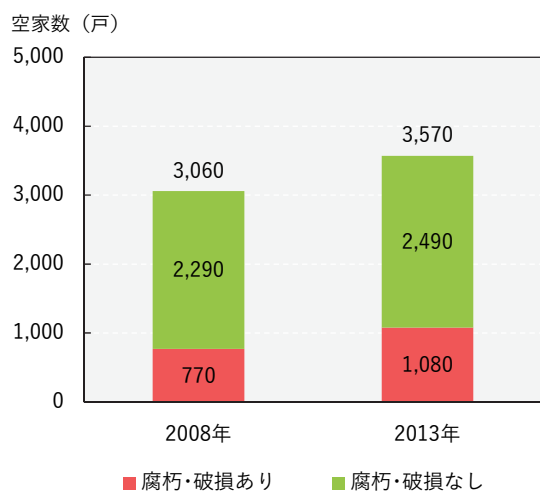
出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

空家の種類別建て方（2013年）



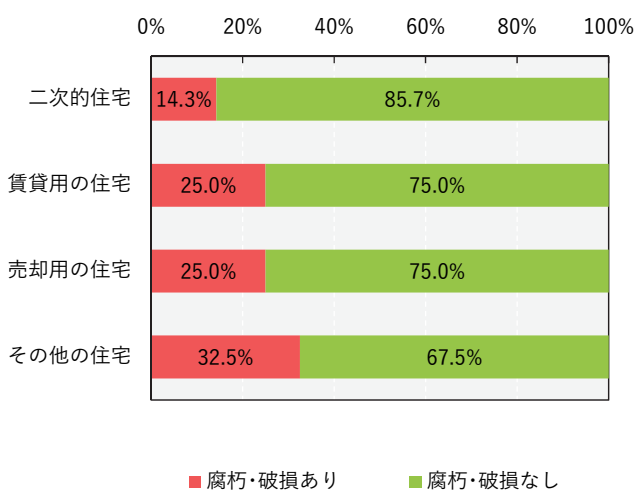
出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

空家の腐朽・破損状況の推移



出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

空家の種類別腐朽・破損状況（2013年）



出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

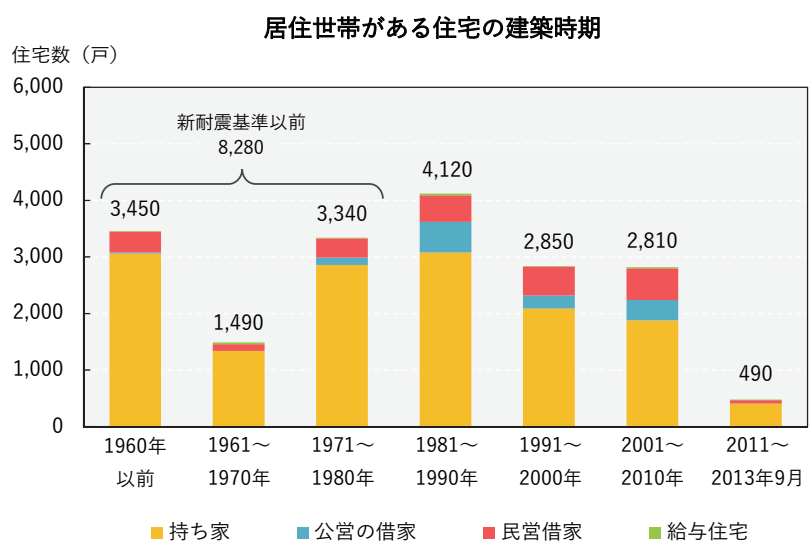


2-3 空家予備軍の状況

(1) 建築の時期別住宅数

現在人が居住している住宅19,250戸の建築時期をみると、建築基準法の改正で新耐震基準が導入された1981（昭和56）年より前に建築された住宅が8,280戸あり、40％を占めています。また、その半分にあたる3,450戸が1960（昭和35）年以前に建築されており、建築後およそ60年が経過しています。

今後これらの住宅が空家となった場合、そのまま放置されれば老朽化が急速に進む可能性があります。また、これらの住宅を活用につなげるためには、補修や補強の費用が大きくなることが予想されます。

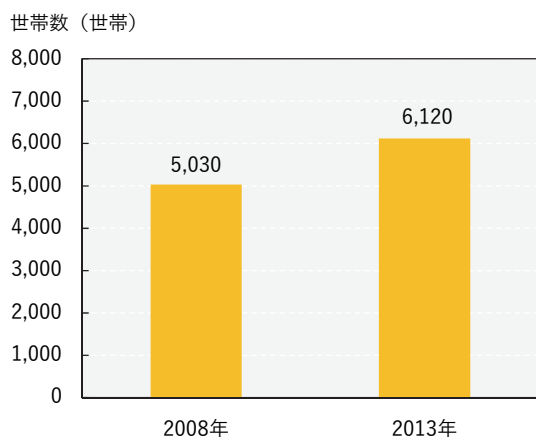


(2) 高齢者世帯の状況

65歳以上の高齢者のみからなる世帯は、2008（平成20）年から2013（平成25）年にかけて1,090世帯増加しており、2013年時点では6,120世帯となっています。このうち、約半数の3,020世帯が単身世帯となっており、夫婦のみの2人世帯も2,760世帯と45％を占めています。

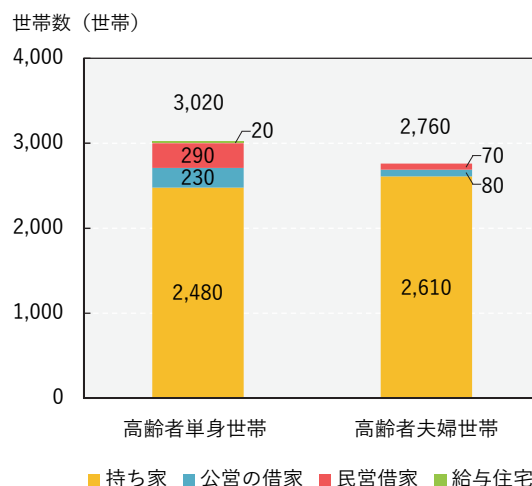
2013年時点において、高齢者世帯が住む住宅は「持ち家」が最も多くなっており、単身世帯では80％、夫婦世帯では95％を占めています。これらの住宅は今後空家となる可能性が高く、居住している段階から空家にならないよう、意識の醸成を図る必要があります。

65歳以上の者のみからなる世帯数の推移



出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

65歳以上の単身・夫婦世帯の住宅の所有の関係



出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

2-4 益田市空家等実態調査結果

「益田市空家等実態調査について」

本計画の策定にあたり、2017（平成29）年度に益田市空家等実態調査を実施しました。
ここでは、その調査結果の概要をまとめています。

（1）調査の概要

◆ 目的

益田市全域の空家の件数や分布状況、老朽危険度等の実態を把握し、益田市空家等対策計画の策定及び空家等に関連する諸施策の展開の基礎資料とすること。

◆ 調査の時期

2017（平成29）年7月19日～2018（平成30）年2月28日

◆ 調査対象

3,142件

水道閉栓データ、居住家屋情報及び空家情報から抽出した益田市内にある建物3,090件と、
現地調査にて新たに空家として判定した52件

◆ 調査手法

（1）机上調査

水道閉栓データと地番現況図・住宅地図を照合し、空家候補を抽出しました。

- ・水道閉栓データは、「閉栓」・「停水」・「一時中止」を含んでいます。
- ・水栓データの無い地区は、住宅地図より公共施設等を除いた建物を抽出しました。
- ・同一敷地内の複数建物は、代表建物1棟を対象としています。
- ・水道閉栓データと地番現況図・住宅地図が未照合のものは、居住家屋情報、空家情報から調査対象を抽出しました。

(2) 現地調査・ランクづけ

現地調査では判断基準の平準化を図るため、現地調査マニュアル・現地調査票を作成したうえで、空家と思われる建物について、調査員が敷地外より外観目視調査及び写真撮影等を行いました。

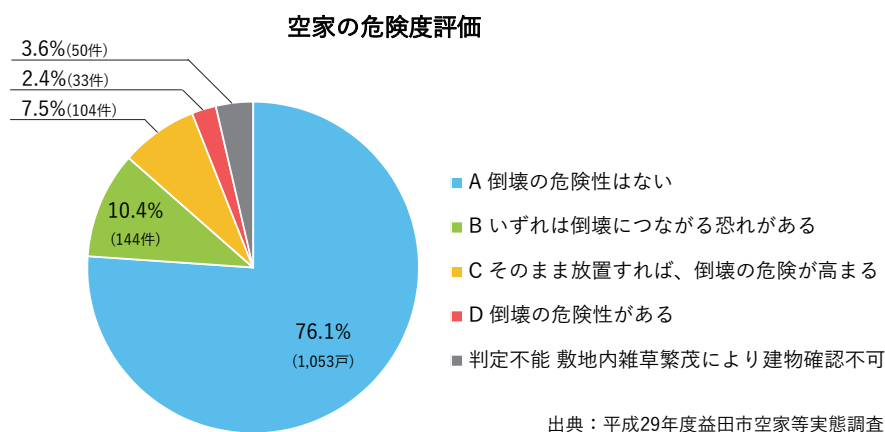
空家と判定した建物については、「建物の傾斜」「屋根」「外壁」の状態から、老朽度及び危険度ランクを、A（倒壊の危険性はない）～D（倒壊の危険性がある）の4段階で評価しました。

(2) 調査の結果

◆ 空家の件数及び評価

実態調査の結果、空家と判定された建物は1,384件でした。この中には、外観目視調査では空家か居住中かの判断ができなかった建物320件も含まれています。

空家1,384件のうち、76％にあたる1,053件は「倒壊の危険性はない」建物と判定されました。一方、「倒壊の危険性がある」と判定された建物は2％（33件）となっています。



◆ 空家率

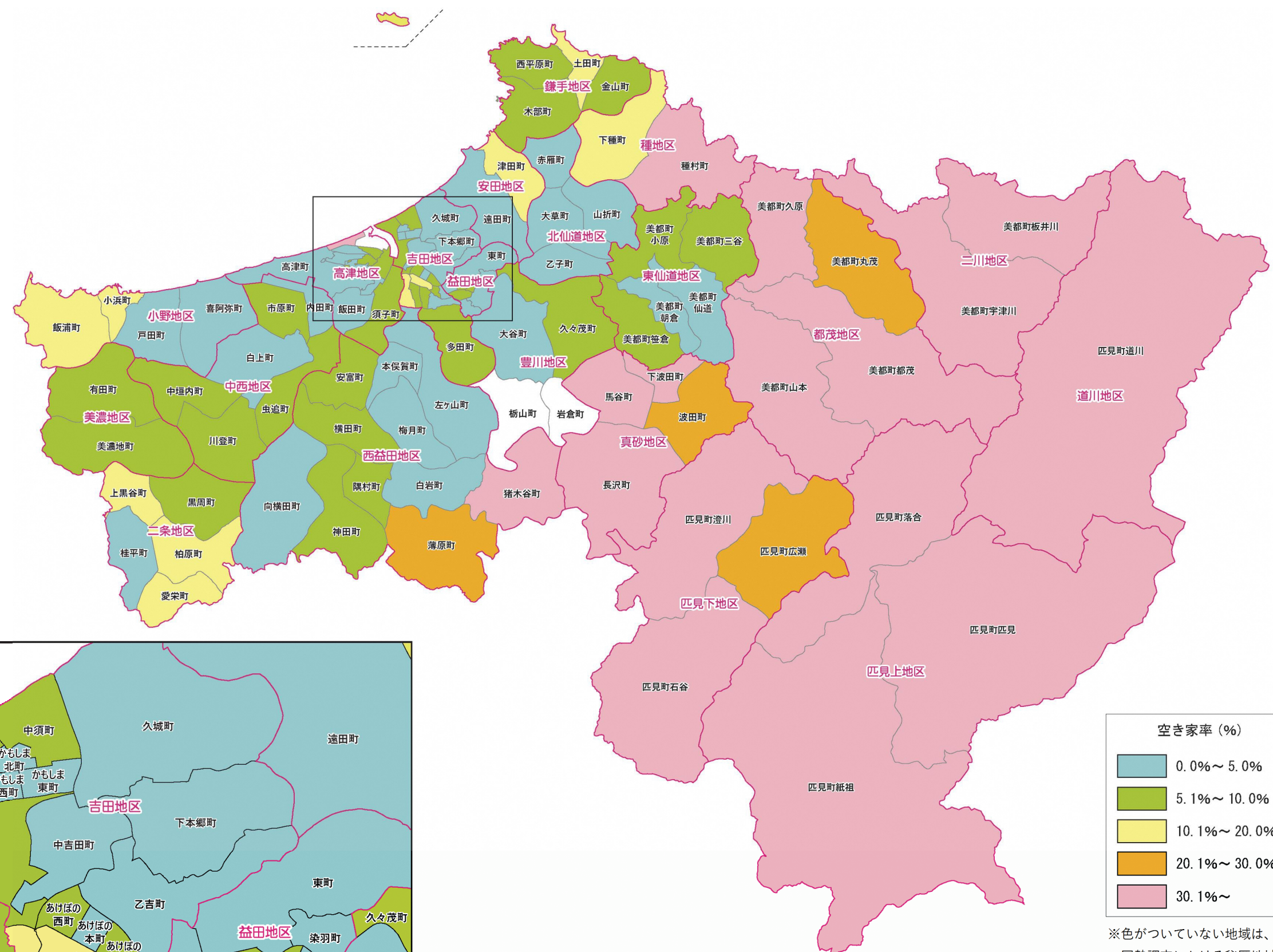
実態調査の結果、本市の空家率は8.8％でした。

※ここでは、空家率＝空家数 / (空家数＋戸建住宅の世帯数 (2015 (平成27) 年国勢調査))
として算出しています。

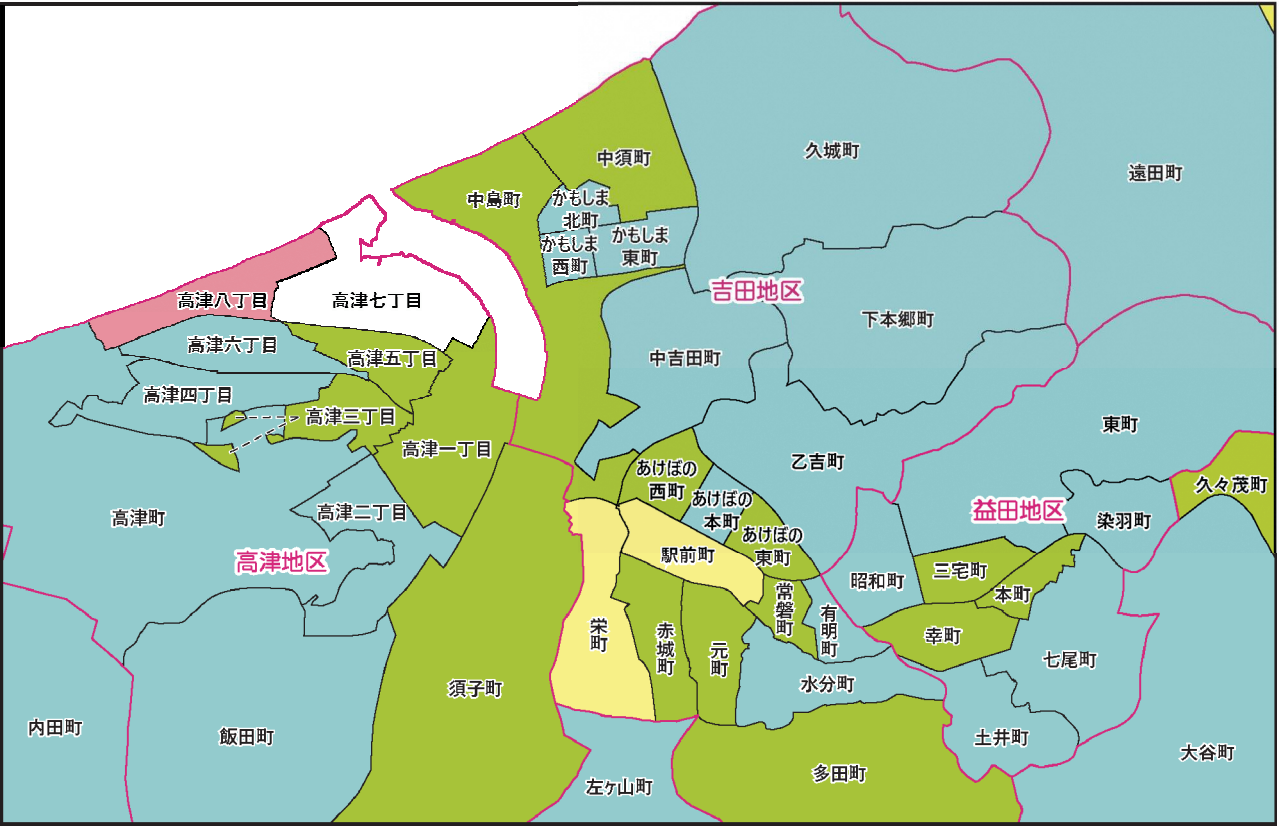
国勢調査では秘匿地域の世帯数が公表されていないため、実際の空家率は8.8％より多少低くなる可能性があります。

小地域別に空家率を推計したところ、美都地域や匹見地域において、空家率が30％以上と高くなっている地域が多くみられます。

小地域別の空家率



中心部拡大図



※色がついていない地域は、
国勢調査における秘匿地域

◆ 空家の分布状況

益田地域においては、吉田地区で209件（市全体の15.1%）、高津地区で112件（同8.1%）の空家がみられました。

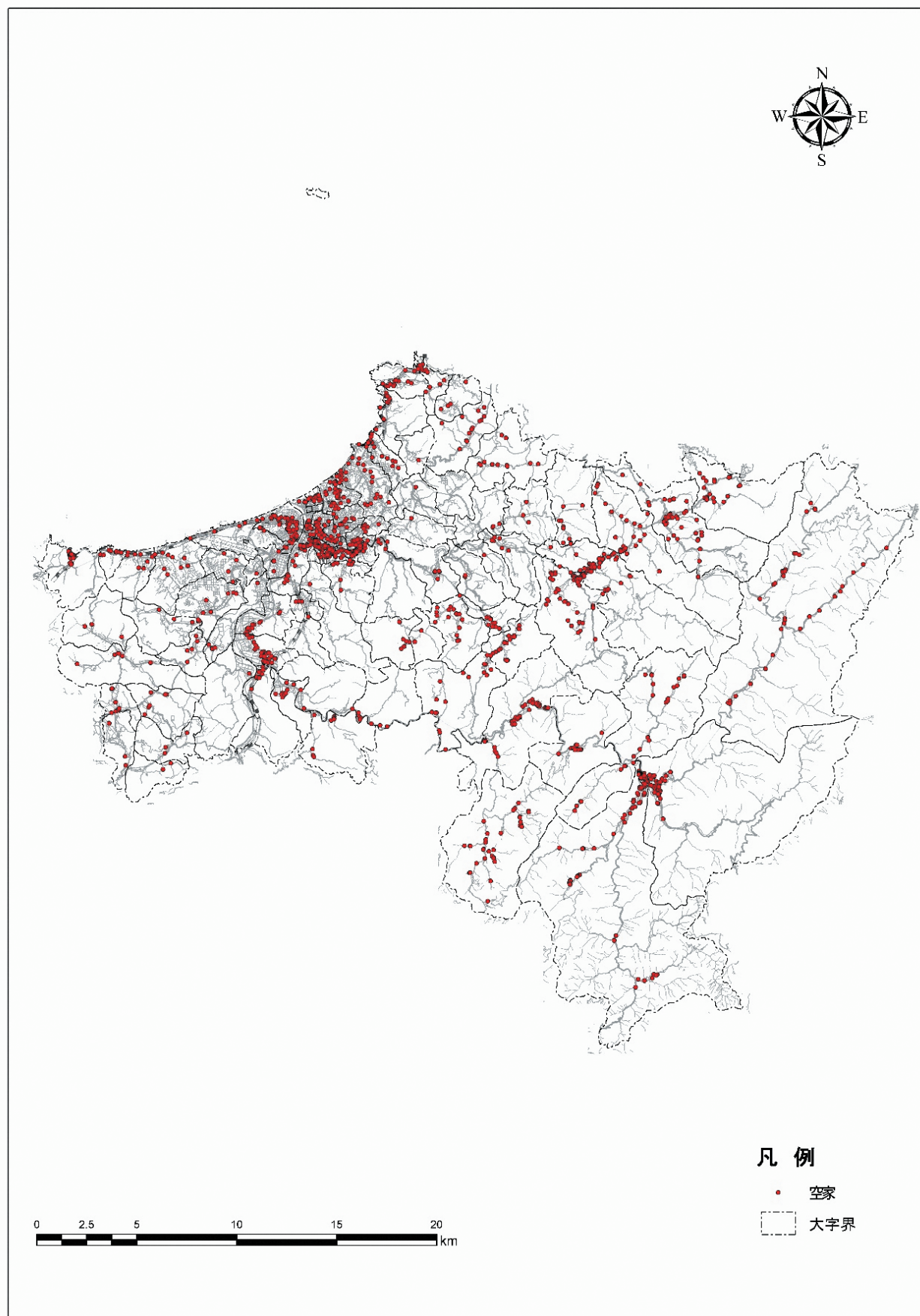
美都地域においては都茂地区で168件（市全体の12.1%）、匹見地域においては匹見上地区で187件（同13.5%）の空家がみられました。都茂地区及び匹見上地区では、雑草等の繁茂により目視調査できなかった建物も多くなっています。

市全体でみると、山間部だけでなく市街地周辺にも空家が多くなっており、市街地周辺でも過疎化・空家化が進んでいることがわかります。

地区別空家評価結果

地区	A 倒壊の危険性はない	B いずれは倒壊につながる恐れがある	C そのまま放置すれば、倒壊の危険が高まる	D 倒壊の危険性がある	判定不能	空家数	空家の割合
益田地区	64	4	6	1	0	75	5.4%
吉田地区	176	22	8	1	2	209	15.1%
高津地区	101	9	2	0	0	112	8.1%
安田地区	38	6	1	1	0	46	3.3%
北仙道地区	2	1	0	0	0	3	0.2%
鎌手地区	33	10	4	1	3	51	3.7%
種地区	18	5	0	0	1	24	1.7%
豊川地区	12	4	3	0	2	21	1.5%
真砂地区	38	7	14	5	4	68	4.9%
西益田地区	80	5	5	0	3	93	6.7%
二条地区	20	1	0	2	1	24	1.7%
美濃地区	7	1	1	0	0	9	0.7%
小野地区	41	9	4	0	3	57	4.1%
中西地区	21	5	1	0	1	28	2.0%
二川地区	44	6	12	8	1	71	5.1%
都茂地区	115	15	21	6	11	168	12.1%
東仙道地区	12	2	1	0	0	15	1.1%
匹見上地区	136	16	14	6	15	187	13.5%
匹見下地区	61	13	6	2	3	85	6.1%
道川地区	34	3	1	0	0	38	2.7%
合計	1,053	144	104	33	50	1,384	100.0%

空家の分布状況



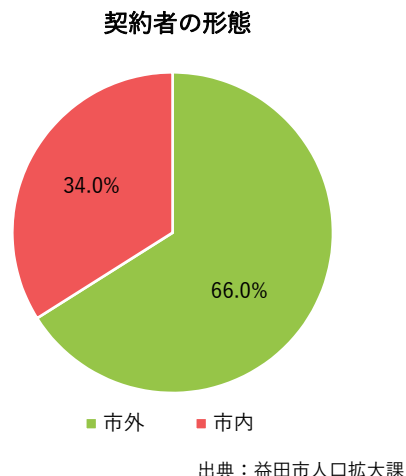
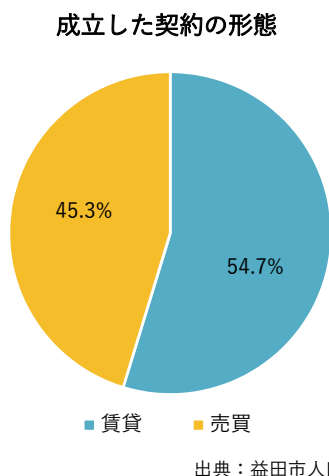
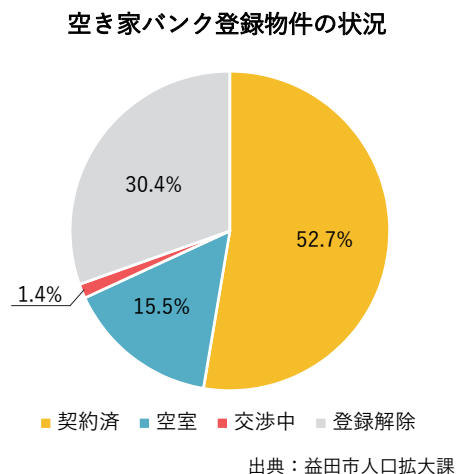
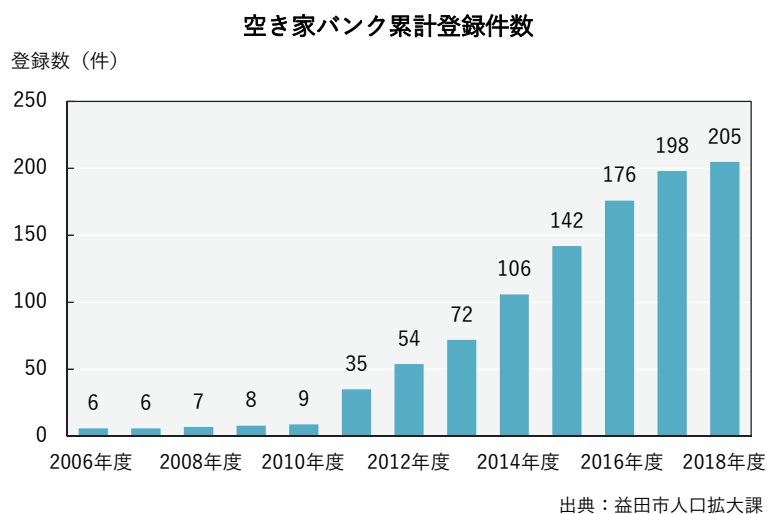
2-5 これまでの空家等対策の取り組み

(1) 空家の活用に関する取り組み

本市では、2006（平成18）年度より「益田市空き家バンク」を設立し、空家の所有者等に対する登録の呼びかけや空家の利用希望者に対する情報提供を行っています。2014（平成26）年度からは、益田市空き家バンク推進事業者会と「空き家バンク事業に係る空き家調査等業務委託契約」を結び、登録物件の売買又は賃貸借取引の信頼性と安全性の確保に努めています。

また、空き家バンク登録物件に対し、課税されている固定資産税相当額を交付する「益田市空き家バンク登録推進奨励金」や、不要な家財道具等の処分に係る経費を助成する「益田市空き家バンク登録支援補助金」といった支援制度を設け、空き家バンクへの登録を促進しています。

これまでに205件（再登録17件を含む）が登録され、その半分に当たる52.7%の契約が成立し、活用につながっています。成立した契約の形態は、賃貸が54.7%、売買が45.3%となっており、契約者は市外の者が66.0%、市内の者が34.0%となっています。空家はU・Iターン者の受け皿としての役割だけでなく、市内での住み替え先としての役割も果たしていることがわかります。



(2) 空家等に関する相談・苦情への対応

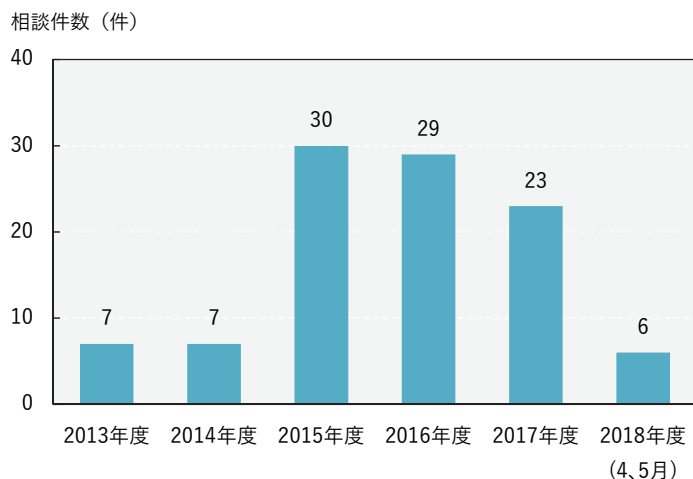
空家等に関する市民等からの相談には、これまで建築課が窓口となって対応してきました。

2013（平成25）年度から2017（平成29）年度の5年間で寄せられた相談は96件、2018（平成30）年度は4・5月の2ヶ月で6件の相談が寄せられています。2015（平成27）年2月26日に空家法が施行されたこともあり、2015年度には30件の相談が寄せられました。相談者は、空家の所有者の他、近隣住民や自治会などとなっています。

相談内容では、建物倒壊の恐れや瓦の落下・飛散など「防災」に関することが74.4%と最も多くなっており、草木の繁茂や動物など「生活環境」に関することが9.8%と続いています。

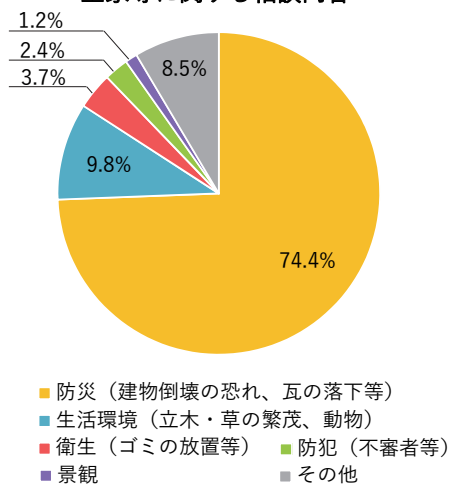
これまでに相談のあった空家82件のうち、訪問や電話、手紙などにより、適切な措置や管理を依頼する指導を実施した空家は58件（70.7%）、そのうち約半数の27件で解体等の対応が行われています。その一方で、所有者等の特定が困難な空家や、指導を実施しても連絡がない空家、対応がなされない空家があるなど、所有者等へのアプローチに問題も抱えています。

空家等に関する相談件数



出典：益田市建築課

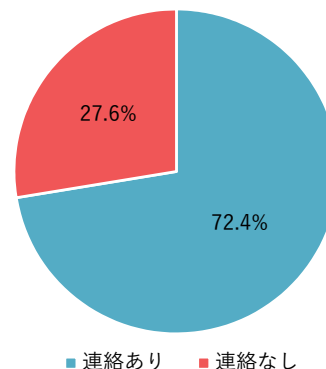
空家等に関する相談内容



出典：益田市建築課

対応状況		件数
指導	所有者等により解体済	13
	所有者等により対応済（解体は除く）	14
	所有者等による対応がなされていない	31
	指導不可（所有者等の特定が困難）	3
その他（指導には及ばない、所有者等調査中など）		21
合計		82

指導に対する連絡の有無



出典：益田市建築課

(3) これまでの取り組みで明らかとなった問題点

◆空き家バンクに登録できない物件

危険空家とまではいかないけれど、老朽化が進んでおり利活用が難しい空家も多数あります。また、空き家バンクに登録しても、改修費がかかる等の理由で買い手が見つらず、登録を解除されるケースがあります。これらの空家については、経年劣化とともに危険空家となる可能性があります。

◆空家の家財道具等の処分

空き家バンクに登録された物件については、家財道具等処分費用の助成制度を設けていますが、家財道具等の処分が進まず、成約に至らないケースがあります。

◆所有者等の様々な事情により対応が進まない物件

相続や金銭問題など様々な問題を抱えている場合も多く、所有者等が問題意識を持っている場合でも、対応が進まない空家が多数あります。

◆所有者に連絡がつかない危険空家

空家の所有者がふだんは市外にいる場合も多く、適切な管理のお願い文書を市から送付しても、連絡がなく、対応がなされない空家が多数あります。

◆危険空家等への緊急措置

空家はあくまでも所有者個人の財産であることから、緊急措置であっても行政で勝手に行うことはできません。空家法のもとでは特定空家等に認定した後、行政代執行により行政で措置を行うことになります。

◆危険空家等の相談件数の増加

空家法が施行されて以降、空家に関する相談が急増しています。今後もさらに増加することが想定されます。

2-6 市民アンケート調査結果

《市民アンケート調査について》

益田市では、2019（平成 31）年度に、本市の住宅施策の基本となる「益田市住生活基本計画」の見直しを予定しています。この計画の見直しにあたり、住宅や住環境に対する市民の意識を調査するため、2018（平成 30）年度に市民アンケートを実施しました。

ここでは、その調査結果のうち、空家に関する事項についてまとめています。

(1) 調査の概要

◆ 目的

市民の住宅や住環境に対する意識や意向を把握し、益田市住生活基本計画の見直し及び今後の住まいやまちづくり施策を検討するための基礎資料とすること。

◆ 調査の時期

2018（平成30）年9月20日～2018（平成30）年10月12日

◆ 調査対象

益田市内に住む20歳以上の市民 2,058名

（年代及び地域のバランスを考慮して、住民基本台帳から無作為抽出）

◆ 調査手法

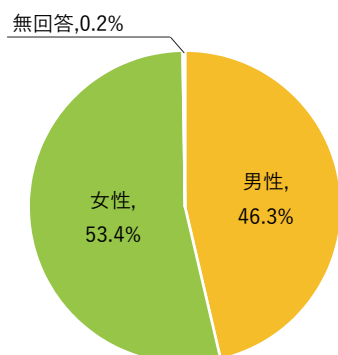
郵送により配布・回収

◆ 回収結果

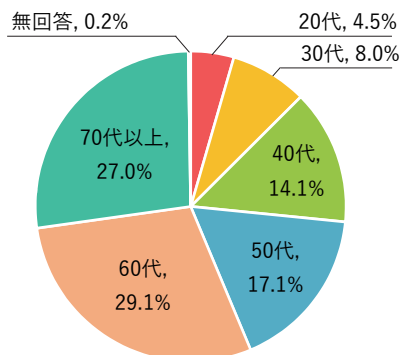
回収数 1,245通（回収率 60.5％）

(2) 回答者の属性

◆ 性別



◆ 年代



◆ 居住地

地区名	割合(%)	地区名	割合(%)
益田	21.3	二条	0.8
吉田	21.6	美濃	1.4
高津	15.3	小野	3.3
安田	7.2	中西	3.9
鎌手	3.1	東仙道	1.6
種	1.0	都茂	2.1
北仙道	1.0	二川	1.0
豊川	1.7	匹見上	1.6
真砂	1.0	匹見下	1.2
西益田	7.8	道川	1.0
		無回答	1.1

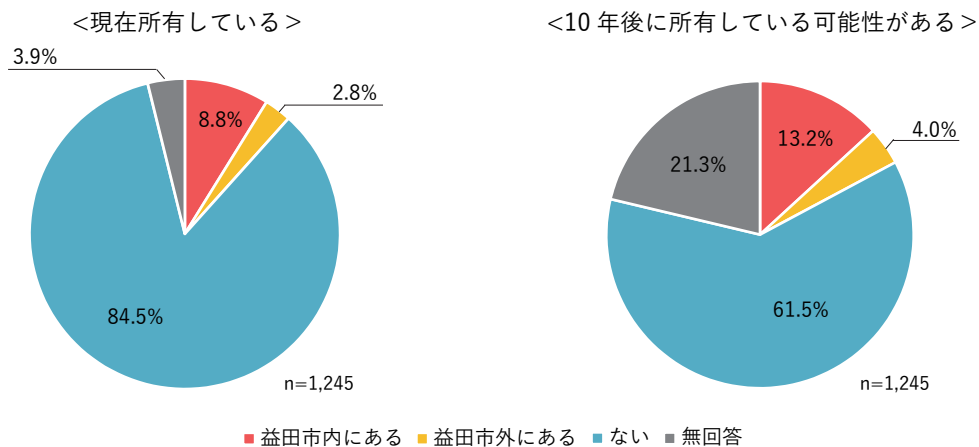
(3) 調査結果

◆ 空家の所有

回答者本人又はその家族の8.8％が現在市内に空家を所有しています。市外に空家を所有しているのは2.8％でした。回答者の10人に1人の割合で、本人又はその家族が空家を所有していることがわかりました。

また、10年後の空家の所有可能性を聞いたところ、市内に所有する可能性があるのは13.2％、市外に所有する可能性があるのは4.0％という結果でした。空家は今後、市内においてもさらに増加する可能性があることが明らかとなりました。

空家の所有状況



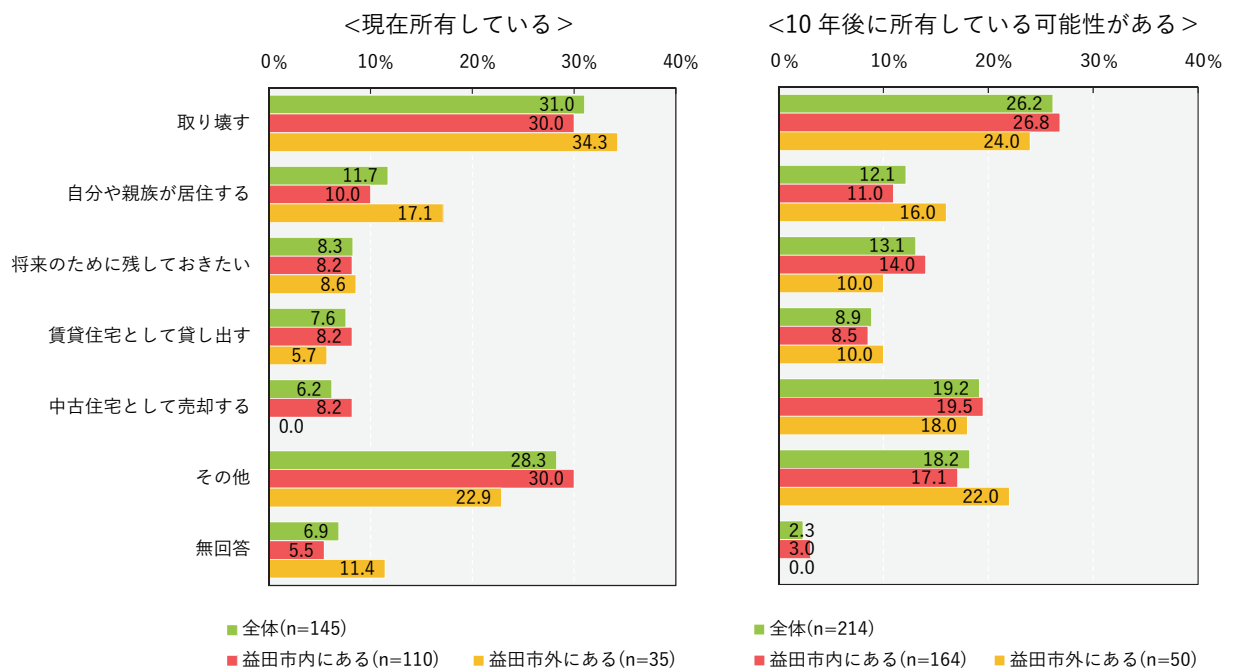
◆ 所有する空家の活用などの意向

所有する空家をどうするか聞いたところ、現在の空家及び将来の空家のどちらについても取り壊しの意向が最も多くなっています。

現在市外に空家を所有している人については、自分や親族が居住することを考えている割合が、市内に空家を所有している人と比較して高くなっています。その他では、決まっていないという回答や、そのままにしておく・どうしようもないといった回答が多くあり、適切な管理を促していく必要があることがわかりました。

10年後の空家については、現在の空家の方針と比較して、売却や残しておくといった意向の割合が高くなっています。その他では、決まっていない・わからないという回答の他、相続人が対応するといった回答が多数ありました。空家になる前からその住宅をどのようにするのか考えていくことが、空家の発生を抑制するために必要であることがわかります。

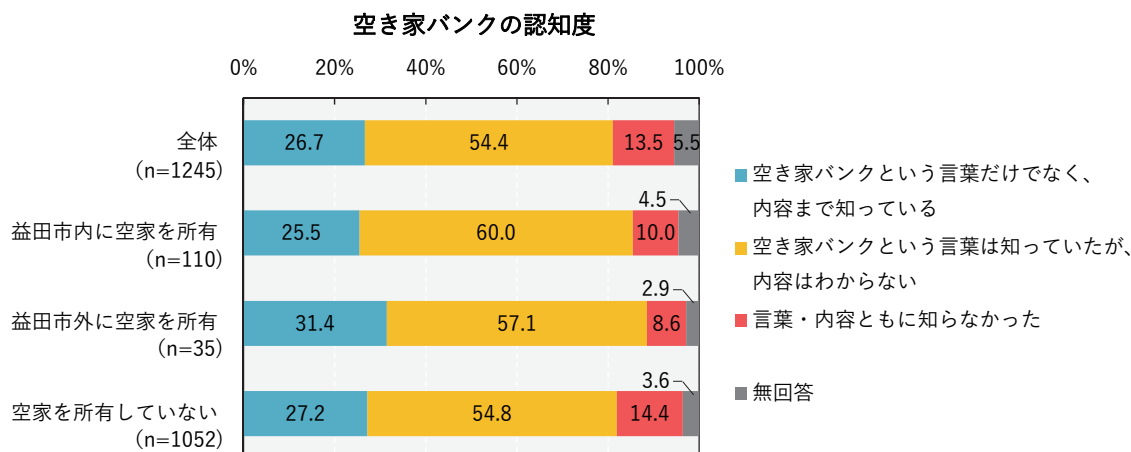
空家の活用などの意向



◆ 空き家バンクの認知度

本市では2006（平成18）年度より益田市空き家バンクを設立し、空家の利活用を促進してきました。この空き家バンクに対する市民の認知度を調査したところ、空き家バンクという名前は、8割以上が知っていることがわかりました。しかしながら、空き家バンクの内容まで知っているのは3割にとどいておらず、空き家バンクへの登録を促進するためには今後もPRを続けていく必要があることが明らかとなりました。

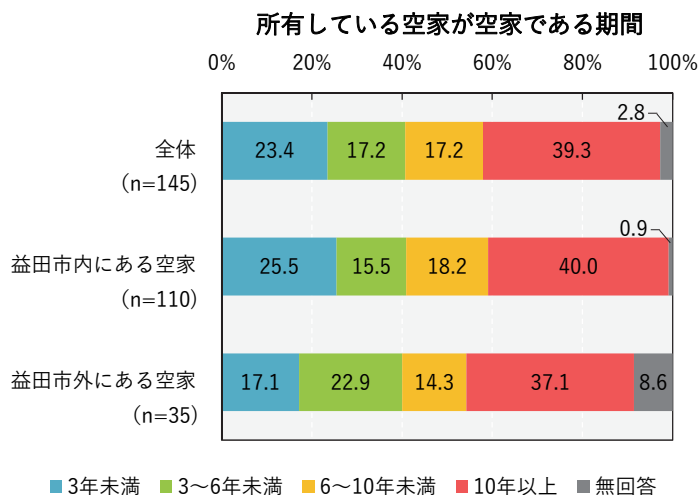
市内に空家を所有している人の方が、市外に空家を所有している人よりも空き家バンクの内容を知っている割合が低い結果となっています。



◆ 現在の空家の状況

回答者又はその家族が現在所有する空家について、空家となっている期間を聞いたところ、市内にある空家も市外にある空家も、約4割が既に10年以上空家状態となっていました。老朽化している空家も少なくないことが予想されます。

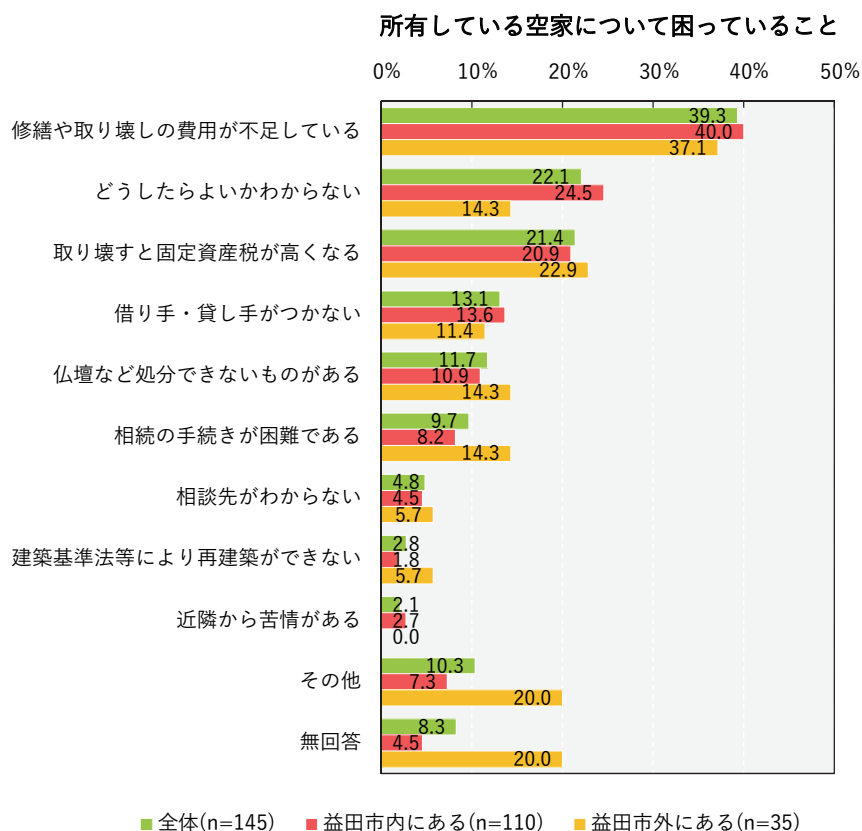
比較的老朽化していないと考えられる、空家状態になってから3年未満の空家は、約2割でした。市内にある空家に限ってみると25.5%と、4戸に1戸の割合となっており、老朽化を予防するためにも、適切な維持管理の他、利活用を促進していく必要があることがわかります。



◆ 現在の空家について困っていること

空家を所有して困っていることとして、4割が修繕や取り壊しの費用が不足していること、2割が固定資産税が高くなることと回答しており、経済的な問題が多いことがわかります。この経済的な不安は、空家の放置につながる可能性があります。

また、どうしたらよいかわからないという回答も2割にのぼっています。特に市内に空家を所有している人に、どうしたらよいかわからないと回答している人が多く、相談先の案内等の情報提供が必要であることがわかりました。



2-7 益田市の空家等の課題

人口や世帯数の動向、空家を取りまく現状及び市民の意向を踏まえ、本市において空家等問題を解消するための課題を次のように整理します。

(1) 空家になる前の対応

本市では高齢者世帯がおよそ6,000世帯となっています。高齢者世帯が住む住宅は持ち家が多く、空家が発生する主な機会が居住者等の入院や転居、死亡などとなっていることも考慮すると、これらの住宅は今後空家となる可能性が高いと考えられます。市民アンケート結果でも、今後、空家がさらに増加する可能性があることが明らかとなりました。

居住者等の入院や転居、死亡などで空家が発生する場合、別の場所に住む者が相続等により空家の所有者となることが多くあります。特に所有者が遠隔地に居住しており、空家の利用方針が決まっていない場合、管理の頻度が低くなり、そのまま放置されることも考えられます。

そのため、建物の管理の必要性や空家等の問題について、広く市民の理解を促す必要があります。また、居住時から後々の土地建物の利用方法について家族等で話し合ってもらい、長期居住や相続登記等を推進していくことが重要となります。

（２）問題が深刻化する前の空家への対応

空家となった後適正な管理がなされなければ、老朽化が進み、活用がされにくくなるだけでなく、草木の繁茂や瓦の落下など、周囲に対して悪影響を与える可能性があります。これまでに本市に寄せられた空家等に関する相談のうち、８割は建物倒壊の恐れや瓦の落下など防災に関する内容、１割は草木の繁茂や動物等の発生・住みつきといった生活環境に関する内容となっており、大きな問題となりつつあります。

そのため、適切な管理が継続されるよう、管理方法の周知など、所有者等の管理に対する意識づけを行うとともに、所有者等に代わって管理が行われる仕組みづくりを検討することが必要です。また、空家を地域資源として捉え、リフォームなどを安心して行うことができる環境を整備するなどの対策を実施することにより、住宅や店舗としての利用を促し、移住・定住の促進や地域の魅力向上につなげていくことができると考えられます。さらに、老朽化が進み活用が難しい空家については、所有者等による除却を促し、その跡地の利用についても流通・活用していく必要もあります。

（３）問題が深刻化した後の空家への対応

老朽化が進んだ空家は、所有者等の管理意欲も阻害され、そのまま放置され続けることが懸念されます。特に周辺住民に対して防災上や衛生上、防犯上などの影響が大きい空家については、その解消を図る必要がありますが、適切な管理のお願いをしても所有者が市外に住んでおり、対応がなされない空家もあります。建物は所有者個人の財産であるため、行政としても対応が困難となっています。

そのため、特定空家等の抽出・認定方法の整理及び対応措置の手続き・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ります。

（４）全体に共通する対応

空家等が抱える問題はそれぞれ異なり、また、不動産、建築、登記・相続など様々な法律や制度などが関係しています。実際、様々な問題を抱えており、所有者が問題意識を持っても対応が進まない空家も多数あります。このような複雑な事情にも対応していくため、行政だけでなく、専門家や民間事業者、自治会等とも連携し、地域一体となって対策を進めていく必要があります。

3-1 空家等対策に関する基本的な方針

空家は個人の財産でもあるため、空家法第3条において「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。」と規定されているように、所有者等が自らの責任により的確に対応することを原則とします。益田市では、所有者等による対応を促進するため、本市における空家等の現状や課題を踏まえて、今後空家等対策に取り組んでいくこととします。なお、空家等対策に取り組むにあたり、次の4つを基本的な方針として定め、総合的・計画的に対策を進めます。

基本方針は、居住中の住宅を空家にしないことをはじめ、空家を適切に管理すること、空家を利活用することなど、主に空家の進行段階に応じたものとし、各段階において施策を講じます。

基本方針① 空家の発生を抑制する

市民意識の啓発、長く住み続けられる住まいづくりを推進することにより、新たな空家の発生を未然に防ぎます。

基本方針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

市民意識の啓発の他、地域住民による見守り等の普及・支援により適切な管理を進めます。また、地域資源と捉えて活用を促進するとともに、老朽化した空家については所有者等自身による除却を促し、空家の減少を図ります。

基本方針③ 管理不全な状態を解消する

周囲へ悪影響を及ぼしている空家に対して、空家法に基づいた実効性のある措置を行い、市民の安全・安心を確保します。

基本方針④ 地域一体となって空家等対策を進める

空家等の問題を所有者と行政だけの問題としてではなく、地域の問題として捉え、多様な主体が相互に連携して、総合的に対策を進めます。



3-2 対象とする区域

2017（平成29）年度に本市が実施した空家等実態調査では、市内全域で多数の空家が見受けられたため、市内全域を本計画の対象とします。



3-3 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、次のとおりとします。

（1）空家法第2条第1項に規定されている「空家等」（「特定空家等」を含む）

ただし、空家の発生抑制については「空家等」に該当しない住宅等も対象とし、利活用については空家を除却した跡地（空地）も対象とします。

※全室空家以外の長屋・共同住宅（アパート・マンション）については、一部が空家となった場合においても、管理という点では他の居住者等により保全されると想定できるため、対象外とします。

（2）益田市が所有・管理する空建築物等

本市が所有する空建築物等については、公共的な利活用を積極的に推進するため、本計画の対象とします。

「空家等」とは （空家法第2条第1項）

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物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

* 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針による補足

「居住その他の使用がなされていないこと」

…人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないこと。

「常態である」

…建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

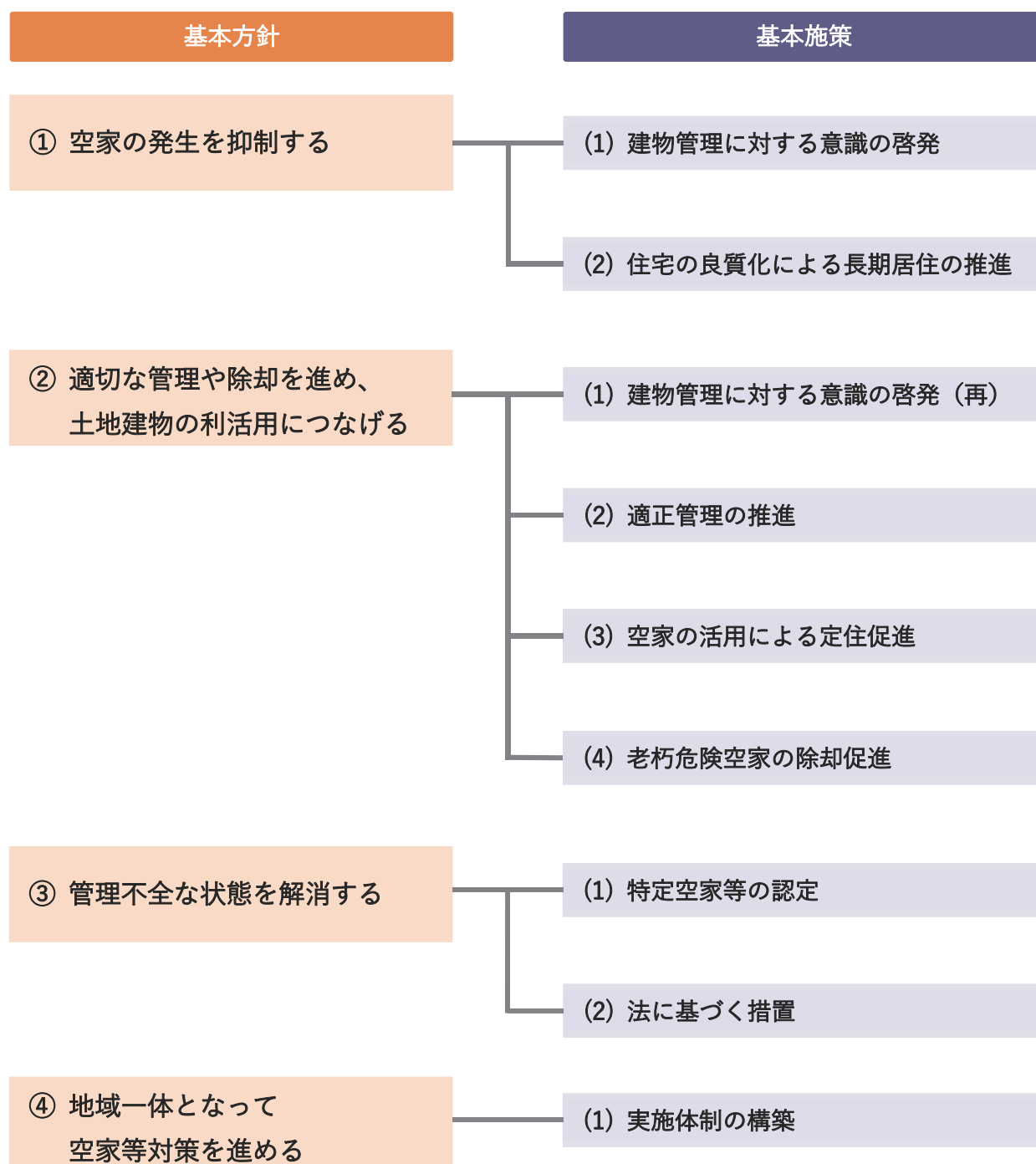
「特定空家等」とは （空家法第2条第2項）

次の4つの状態にあると認められる空家等をいう。

- ①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
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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



4-1 施策体系



4-2 空家の発生を抑制する【基本方針①】

(1) 建物管理に対する意識の啓発

◆ 様々な媒体を通じた意識啓発

所有者等の責務や空家等がもたらす問題、法律の概要や相談窓口の案内を掲載したパンフレットを作成し、様々な機会を通して配布するとともに、市広報やホームページにも掲載します。

また、固定資産税納税通知書送付にあわせ、住宅の適切な管理を促すための案内を行うなど、市内に存在する住宅の所有者に対して意識啓発を行います。

◆ 出前講座・空家相談会の開催

地域からのニーズに応じて自治会等に出向き、空家に関する講座の開催など、地域への啓発活動を行います。あわせて、専門家団体等の協力も得ながら、相続や住宅の活用に関する相談会の実施も検討します。

◆ 専門家団体の相談窓口等、各種相談窓口との連携

専門家団体の相談窓口とも連携して、住宅の管理や活用に関する相談に対応することで、住宅の所有者の意向を把握し、次のアクションを支援します。

◆ 登記情報の確認及び相続登記の推進

関係団体と連携し、特に高齢世帯やその家族に対して登記情報の確認や、早い段階での相続対策・相続登記について啓発を行うことで所有者の意識を高め、相続登記を推進します。

(2) 住宅の良質化による長期居住の推進

◆ 木造住宅耐震化補助

木造住宅の耐震診断の実施や耐震改修工事費の一部を補助する「益田市木造住宅耐震化促進事業」の案内や啓発を行い、安心して現在の住まいに住み続けられるよう支援します。

◆ 長期優良住宅等、住宅の良質化の推進

長期優良住宅や低炭素建築物の認定制度について周知を行い、長く住み続けることができるよう、住宅の良質化を推進します。



4-3 適切な管理や除却を進め、土地建物の利活用につなげる【基本方針②】

(1) 建物管理に対する意識の啓発（再）※23ページ参照

(2) 適正管理の推進

◆ 地域との連携強化

自治会等を通じて市内の空家に関する情報を収集し、問題の早期発見・早期対応に努めます。地域から提供があった情報に基づき、空家の所有者に対して市から適切な維持管理についての助言や情報提供などを行い、地域に存在する空家の状態が悪化することを防止します。

◆ 空家・跡地管理の仕組みづくり

所有者等が遠隔地に居住する場合でも、空家や跡地の維持管理が適切に行われるよう、その方法について検討し、仕組みづくりを進めます。

(3) 空家の活用による定住促進

◆ 空き家バンクの充実

益田市空き家バンクを通して住宅の情報を発信することで、空家を活用した定住等の促進を図ります。空き家バンクにおいて中古住宅の取引が安心してできるよう、高度な専門性を有する益田市空き家バンク推進事業者会に空家調査等業務を委託し、適正な運営を担保します。

また、登録推進奨励金や登録支援補助金等の支援制度を積極的に周知し、物件の登録を促進します。

◆ 住宅の取得や住宅改修支援による空家活用の促進

益田市空き家バンクに登録された住宅の、機能向上のために行う改修工事に係る費用を一部補助する「益田市空き家改修事業」を引き続き実施するとともに、空家の有効活用と定住の促進を図るための支援策について検討し、充実を図ります。

(4) 老朽危険空家の除却促進

◆ 助成制度の設置

所有者等による老朽危険空家の除却を促進するため、「老朽危険空家除却支援事業」を新設し、除却に要する費用の一部助成を実施します。また、除却の際には、所有者等に対して、跡地の管理・利活用についても同時に検討することを促します。



4-4 管理不全な状態を解消する【基本方針③】

(1) 特定空家等の認定

◆ 空家等の状況と予見される周辺への悪影響等を勘案して総合的に判断

適切な管理が行われていない空家については、その実態を把握し、所有者等を調査したうえで改善に向けた指導を行います。特定空家等の認定に際しては、この認定が不利益処分である命令や行政代執行等につながっていく可能性があるため、国の特定空家等の措置に関するガイドラインをもとに判断・認定を行います。

【空家等の状況（空家法2条2項）】

- (1) 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
- (2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (3) 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
- (4) 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



【予見される周辺への悪影響等（ガイドライン）】

- (a) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (b) 悪影響の程度（社会通念上許容される範囲を超えるか否か）
- (c) 危険等の切迫性（切迫性が高いか否か）

◆ 判断基準

空家法第2条第2項では、特定空家等に該当するか否かの判断基準は、上記(1)～(4)の状態にあると認められる空家等と定義されています。しかし、いずれも将来の蓋然性を含む概念であることから、定量的な基準で一律に判断することはできません。そこで、国の特定空家等の措置に関するガイドラインをもとに、本市としての特定空家等の判断・認定について、考え方を整理しました。

27及び28ページに示す判定項目によって立入調査を行い、その結果により「益田市空家等対策推進委員会」で検討を行います。また、地域住民や専門家で構成された「益田市空家等対策審議会」の意見も踏まえ、総合的に特定空家等の判断・認定を行います。

特定空家等の判定項目に参考とした資料

- ・「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」
国土交通省住宅局住環境整備課（2011年12月）
- ・「被災建築物応急危険度判定マニュアル」
（一財）日本建築防災協会・全国被災建築物応急危険度判定協議会（1998年1月）

特定空家等の判定項目

1. 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

空家の不良度及び倒壊等の危険性の判定を行い、周辺への悪影響の程度及び切迫性により、特定空家等の候補を判定する。

(1) 空家の不良度及び倒壊等の危険性の判定

表1. 住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)

評定区分	評定項目	評定内容	点数		評価点	
			最高点		最高点	
構造一般の程度	基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50		
		構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
	外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25			
構造の腐朽又は破損の程度	基礎、土台、柱又ははり	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100		
		基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数力所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50			
		基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100			
	外壁又は界壁	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15			
		外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25			
	屋根	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15			
		屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25			
		屋根が著しく変形したもの	50			
	防火上又は避難上の構造の程度	延焼のおそれのある外壁があるもの	10			
		延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20			
	屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10			
排水設備	雨水	雨樋がないもの	10	10		
合 計				200		

* 評点の合計が100点以上となった空家について、特定空家等の候補とする。

(2) 周辺への影響

空家周辺の建築物や通行人等に対して悪影響をもたらすおそれがあるか否かについて、想定される落下危険物等の状況について判定する。

倒壊の影響範囲の目安は、道路及び隣地境界線から45°のラインに空家が干渉するものとする。また、周囲の状況(公道、通学路、居住家屋の有無等)や自治会などからの要請等も踏まえ、悪影響の程度及び危険等の切迫性について総合的に判断する。

表2. 倒壊の影響範囲における落下危険物等の判定基準

項 目	ランクA	ランクB	ランクC
屋根材	問題ない又は一部ずれがある程度	著しいずれがみられる	全面的にずれ、破損しており、落下の危険性が高い
外装材・窓枠・窓ガラス	問題ない又は目地の亀裂程度	歪み、部分的なひび割れがみられる	顕著なひび割れ、剥離等がみられ、落下の危険性が高い
看板・機械類	傾斜なし	わずかな傾斜がみられる	剥落、落下、転倒の危険性が高い
門、塀、擁壁	傾斜なし	一部に亀裂・傾きがある	著しい亀裂・破損・傾きがあり、倒壊等の危険性が高い

* 倒壊の影響範囲にランクCに該当する項目がある空家等について、周囲の状況(公道、通学路、居住家屋の有無等)に応じ、特定空家等の候補とする。

2. 衛生、景観及び生活環境面への影響

「1. 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」の判定において特定空家等の候補となった空家について、下記のチェック項目を参考に、現在の状態・将来の蓋然性を踏まえ総合的に判定する。

表3. 衛生、景観及び生活環境面への影響の判断基準例

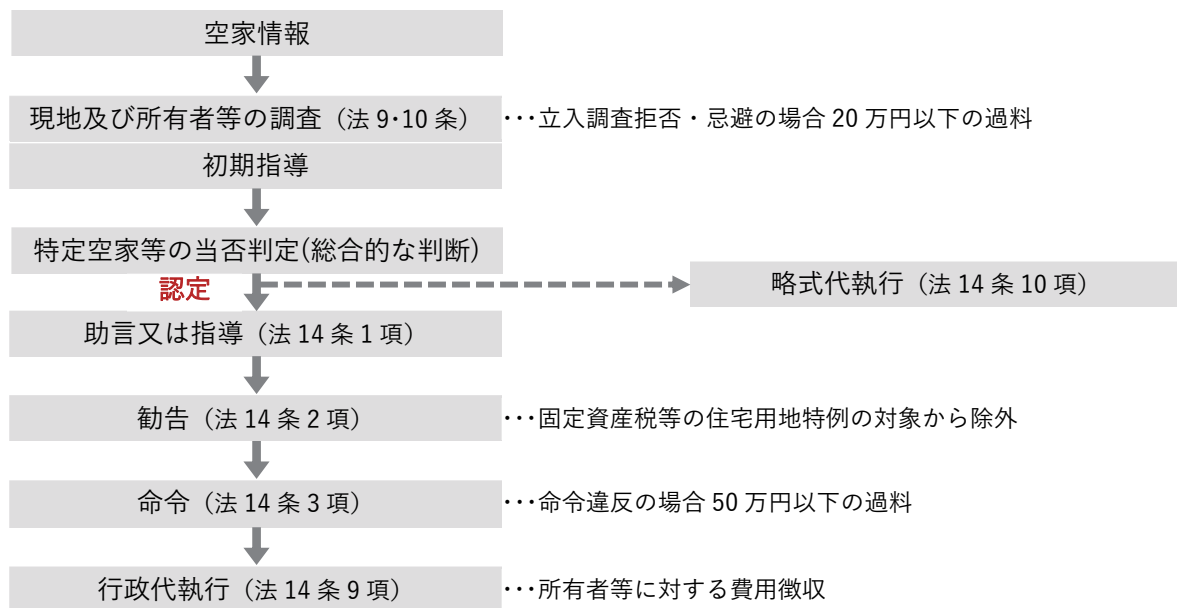
Ⅰ. そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	
項 目	状 態 の 例
石綿飛散、臭気等	吹きつけ石綿等が飛散し暴露する可能性が高く、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生により、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
ごみ等の放置 不法投棄	ごみ等の放置や不法投棄により臭気の発生がある。また、ねずみ、はえ、蚊等が大量に発生していることにより、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
Ⅱ. 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	
項 目	状 態 の 例
周囲の景観との著しい 不調和な状態	屋根・外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んでおり、また多数の窓ガラスが割れたまま放置されていることにより、地域の景観を著しく損なっている。
	立木等が建築物全面を覆う程度まで繁茂し、また敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されていることにより、地域住民の生活環境に耐えがたい支障をきたしている。
Ⅲ. 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	
項 目	状 態 の 例
立木	立木の腐食、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばり、近隣の生活環境に著しい支障を及ぼしている。
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げていることにより、安全面の問題が高い。
空家等に住みついた 動物等	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、また動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に耐えがたい支障を及ぼしている。
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の日常生活に耐えがたい支障を及ぼしている。
建築物等の不適切な 管理等	施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定多数の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、公道等の通行を妨げている。

(2) 法に基づく措置

◆ 対応方針

初期指導の経過や所有者等の事情を踏まえて、特定空家等の当否を判定します。特に老朽化が著しく周囲に悪影響や危険をもたらすような、早急に対応が必要な建物については、指導を徹底して行います。また、空家法の規定を適用する場合には、空家法に基づいた適切な手続きを踏み、特定空家等の解消に努めます。なお、所有者等が特定できない場合には、特定空家等に認定後、略式代執行を実施することがあります。

◆ 措置の流れ



4-5 地域一体となって空家等対策を進める【基本方針④】

(1) 実施体制の構築

◆ 庁内連携

定住、防災・防犯、衛生、景観等、多岐にわたる政策課題を含む空家等対策を効果的に実施するため、本市では、2016（平成28）年度に建設部長を長とする庁内10課による「益田市空家等対策推進委員会」を組織しており、空家等対策に必要な事項について検討してきました。今後も建築課が窓口となって情報共有及び具体的対策の検討を行い、効率的な行政運営と市民サービスの向上に努めます。

<構成課> 政策企画課、人口拡大課、危機管理課、税務課、環境衛生課、都市整備課、建築課、土木課、美都総合支所地域振興課、匹見総合支所地域振興課

<検討事項> ・空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関すること。
・空家等に関する関係部署間の連絡調整に関すること。
・空家等に関する対策の推進に必要と認めること。

益田市空家等対策推進委員会 構成課の役割

構 成 課	役 割
建設部 建築課	・ 危険空家等の相談対応及び適正管理に関すること ・ 特定空家等の判定及び認定に関すること ・ 「空家等対策推進委員会」に関すること ・ 「空家等対策審議会」に関すること ・ 空家等対策の推進に関すること（空家対策計画の策定、変更及び実施等）
政策企画局 人口拡大課	・ 空家の相談（利活用）に関すること（空き家バンク） ・ 定住促進における空家等の有効活用に関すること ・ 空家等対策の推進に関すること（空家対策計画の策定、変更及び実施等）
政策企画局 政策企画課	・ 法律及び例規に関すること ・ 法律相談に関すること
総務部 危機管理課	・ 空家等の防犯及び防災に関すること
総務部 税務課	・ 空家等所有者の情報提供に関すること ・ 空家等の固定資産税に関すること ・ 勧告した特定空家等に係る固定資産税の住宅用地特例解除に関すること
福祉環境部 環境衛生課	・ 空家等敷地内の環境保全及び衛生上の問題等に関すること
建設部 都市整備課	・ 景観を損なう空家等に関すること
建設部 土木課	・ 市道沿いの空家等に係る危険防止に関すること
美都総合支所 地域振興課	・ 美都町内の空家等に関すること
匹見総合支所 地域振興課	・ 匹見町内の空家等に関すること

※空家等問題の解消にあたっては、推進委員会の構成課以外のさまざまな部署とも連携が必要となります。この表はあくまでも一例であり、相談内容や個々の空家の状況に応じて、庁内の関係課と連携しながら、空家等問題の解消に努めます。

◆ 住民等からの相談への対応

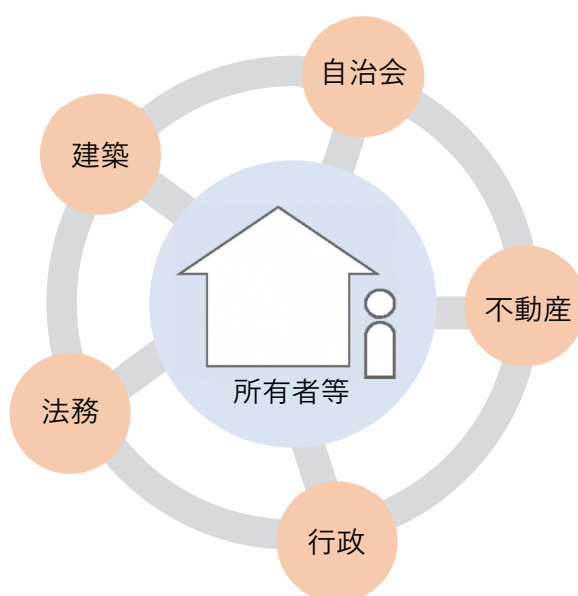
住民等からの相談は、引き続き建築課が窓口となって空家等全般の相談に応じる他、内容によっては関係各課と連携して対応を進めます。なお、空き家バンクへの住宅の登録や空家の利用希望者に対する情報提供は、人口拡大課が中心となって行います。

また、関係各課に直接相談があった場合には、連携して対応にあたるとともに、対応の内容や経過については建築課が情報を一元管理し、情報共有に努めます。

◆ ネットワーク体制の強化

本市では、2006（平成18）年度に設立した益田市空き家バンクの活用を促進するため、事業に協力いただける意思を表明した市内の宅地建物取引業者で構成された「益田市空き家バンク推進事業者会」に空家調査等業務を2014（平成26）年度より委託し、売買又は賃貸取引の信頼性と安全性を確保しています。

今後は、不動産や建築関係団体だけでなく、法務関係等の専門家団体や自治会等の地域団体とも連携して柔軟に対応することで、空家の発生抑制や多面的な利活用の促進、所有者等による問題解決に向けたアクションをサポートします。



4-6 空家等対策計画の進行管理

空家は今後も増加していくものと考えられるため、空家等対策の取り組みは長期的に継続し、発展させていくことが重要となります。

そのため、本計画の進行は、益田市空家等対策推進委員会においてPDCAサイクルによって定期的に確認し、益田市空家等対策審議会に報告します。その結果、改善が必要な施策については適宜見直しや追加等を行います。

また、市の上位計画が改定された際や社会情勢の変化、国・県の政策の動向を踏まえて必要であると判断した場合にも計画の見直しを行います。

なお、本計画は空家等問題に対する市の基本姿勢を市民に広く周知し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施することを目的とした計画であるため、4つの基本方針に基づき、下記の項目を基本にCheck（評価・検証）を行うこととし、継続的な改善を行いながら空家等問題の解消に努めていくこととします。

◆ Check（評価・検証）項目

基本方針① 空家の発生を抑制する

✓ 建物管理に対する意識啓発等の実施状況

基本方針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

✓ 空き家バンク登録件数及びマッチング件数（対前年比等）

✓ 空家の所有者等への情報提供、助言等の実施方法等

✓ 老朽危険空家除却支援事業の活用状況

基本方針③ 管理不全な状態を解消する

✓ 特定空家等の認定及び法に基づく措置の状況

基本方針④ 地域一体となって空家等対策を進める

✓ 庁内の実施体制及び連携体制の状況

✓ 地域団体や専門家団体等とのネットワーク体制等の状況

