

計画の目的

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ことを目的としています。

本計画をもとにして、市民のみなさんと共に空家等問題の解消に取り組んでいきます。

計画の期間、対象区域、対象とする空家等の種類

◆ 計画の期間

2019年度～2023年度（5年間）

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。

◆ 対象区域

益田市内全域

◆ 対象とする空家等の種類

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。

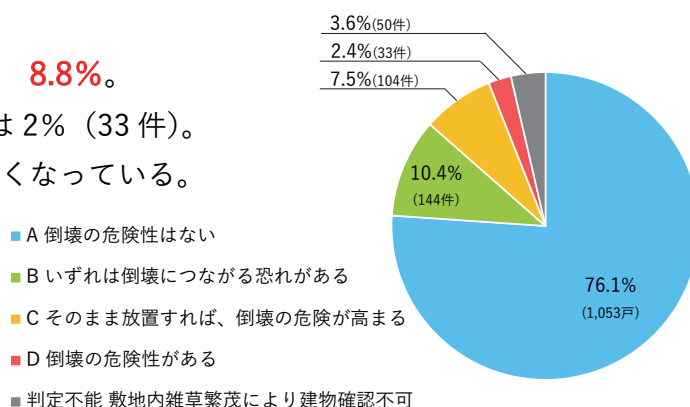
また、全室空家以外の長屋・共同住宅（アパート・マンション）については、一部が空家となった場合でも、他の居住者等により管理保全されると想定できるため、対象外とします。

2. 益田市が所有・管理する空建築物等

益田市空家等実態調査結果

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、本計画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を目的として、平成29年度に実態調査を実施しました。

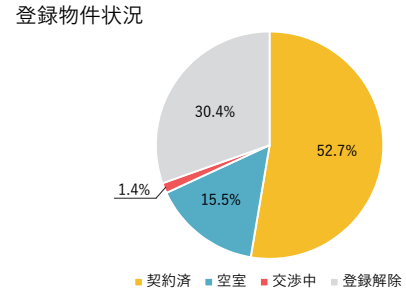
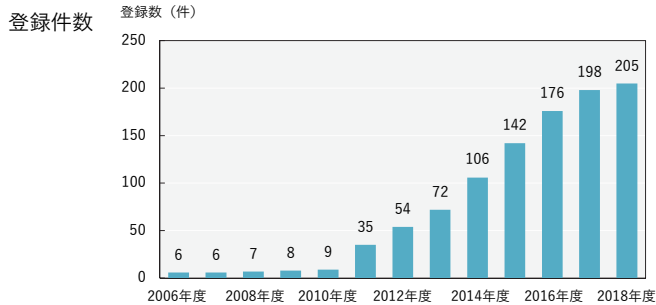
- ・空家と判定された建物 **1,384件**、空家率 **8.8%**。
- ・「倒壊の危険性がある」と判定された建物は2%（33件）。
- ・山間部だけでなく市街地周辺にも空家が多くなっている。



空家等の現状

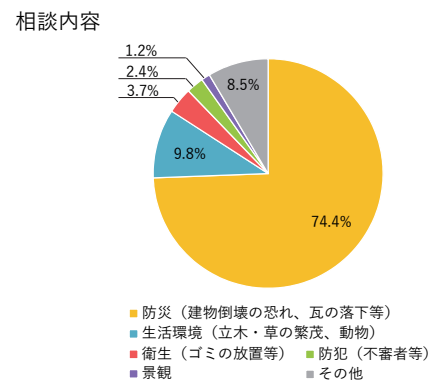
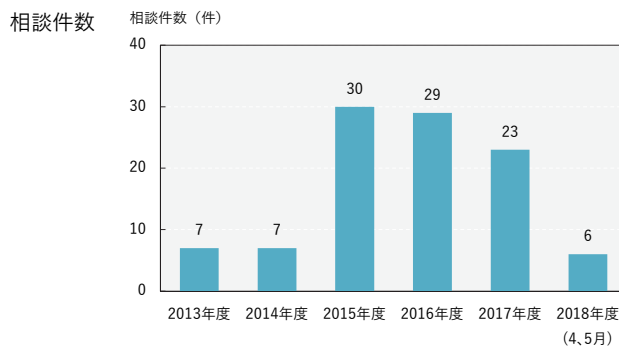
◆ 空家の活用に関する取り組み（出典：益田市人口拡大課）

- ・平成 18 年度「益田市空き家バンク」設立。
- ・これまでに 205 件（再登録 17 件を含む）が登録、52.7%の契約が成立。



◆ 空家等に関する相談・苦情（出典：益田市建築課）

- ・建築課が窓口となって対応。
- ・平成 25 年度から平成 29 年度の 5 年間で寄せられた相談は 96 件。
- ・相談内容は「防災」に関すること 74.4%、「生活環境」に関すること 9.8%。



◆ 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

老朽化が進んでおり、利活用が難しい空家が多数あります。登録しても改修費がかかる等の理由で買い手が見つかず、登録解除となるケースもあります。

・空家の家財道具等の処分

空家には、家財道具等が残されている物件も多数あります。費用がかかる等の理由で家財道具等の処分が進まず、利活用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

相続問題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

空家の所有者に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が勝手に行うことはできません。

・危険空家等の相談件数の増加

本市における空家等の課題

◆ 空家になる前の対応

建物の管理の必要性や空家等の問題について市民の理解を促すとともに、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必要です。

◆ 問題が深刻化する前の空家への対応

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の検討が必要です。また、リフォーム支援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ることができると考えられます。さらに、老朽化のため活用が難しい空家は、所有者等による除却を促し、跡地も流通・活用していくことが必要です。

◆ 問題が深刻化した後の空家への対応

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ことが必要です。

◆ 全体に共通する対応

複雑な事情にも対応するため、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ことが必要です。

計画の方針

◆ 目標

総合的な空家等対策による安全・安心な生活環境の実現

◆ 原則

空家法第3条に「空家等の所有者又は管理者は、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。」と規定されているように、所有者等が自らの責任によりの確に対応することを原則とします。

益田市は、所有者等による対応を促進するため、空家等の現状や課題を踏まえて、空家等対策に取り組んでいきます。

◆ 基本方針

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、利活用することなど、空家の進行段階に応じて次の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① 空家の発生を抑制する

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

基本方針③ 管理不全な状態を解消する

基本方針④ 地域一体となって空家等対策を進める

施策体系

基本方針

基本施策

① 空家の発生を抑制する

(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
- 出前講座・空家相談会の開催
- 専門家団体の相談窓口等、各種相談窓口との連携
- 登記情報の確認及び相続登記の推進

(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
- 長期優良住宅等、住宅の良質化の推進

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

(1) 建物管理に対する意識の啓発（再）

(2) 適正管理の推進

- 地域との連携強化
- 空家・跡地管理の仕組みづくり

(3) 空家の活用による定住促進

- 空き家バンクの充実
- 住宅の取得や住宅改修支援による空家活用の促進

(4) 老朽危険空家の除却促進

- 助成制度の設置

③ 管理不全な状態を解消する

(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
- 判断基準

(2) 法に基づく措置

- 対応方針
- 措置の流れ

④ 地域一体となって 空家等対策を進める

(1) 実施体制の構築

- 庁内連携
- 住民等からの相談への対応
- ネットワーク体制の強化