

三原市空家等対策計画 -概要版-



計画期間:令和7年度(2025)～令和16年度(2035)

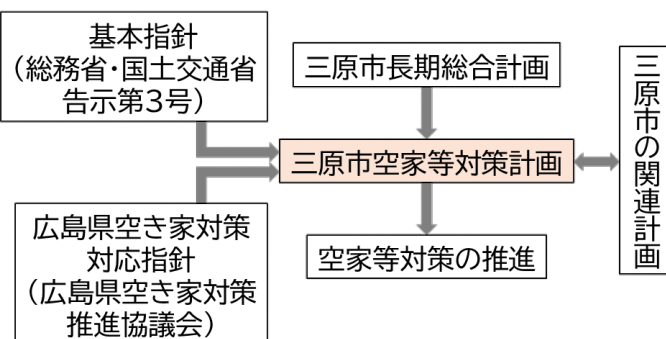
計画の趣旨

計画の目的

三原市空家等対策計画(以下「本計画」といいます。)は、地域住民の生活環境への影響など空家等が増加することによる課題や法改正に対応して、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るため、空家等対策に係る施策の方針を定め、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として策定するものです。

計画の位置づけ

本計画は、法第7条第1項の規定に基づく「空家等対策計画」として定めるもので、「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」(図内、基本指針)に即し、「三原市長期総合計画」の下位計画として位置づけるとともに、「広島県空き家対策対応指針」を参考にしながら、三原市(以下、本市といいます。)の関連計画とも整合を図り、空家等対策を推進します。



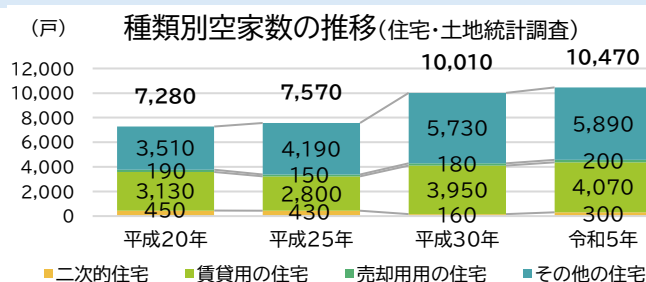
空家等に関する課題

空家等の動向や実態把握結果等を踏まえて、空家等に関する主な課題を列記すると、次のとおりです。

(1) 空家等の増加見通し

本市の空家等は増加傾向にあり、今後も人口減少と高齢化の進行の中で一層増加するものと見込まれます。

このため、空家等の状況の把握、必要な対応策の実施など、空家等の発生を抑制する必要があります。



(2) 空家等の適切な管理の促進

空家等の放置により、倒壊等のおそれのある危険な状態になることを防止するため、空家等所有者等による適切な管理を促進する必要があります。

空家等所有者等の高齢化に伴い管理が困難になるなどの問題も想定されるため、適切な管理を行うための支援にも取り組む必要があります。

(3) 空家等の有効利活用の促進

空家等においては、活用できる空家等が多いこと、空家等を賃貸、売却などとして活用したい所有者等の割合が高いことなどの傾向があります。

こうした状況に対応するため、空家等の有効利活用を促進する必要があります。

(4) 老朽危険空家等への対応

一部の空家等においては、老朽化による倒壊等の危険性が増大し、周辺の生活環境へ影響を及ぼすなどの問題が生じています。

このため、空家等所有者等に対する助言、指導などにより、除却等の対応を促進する必要があります。

空家等対策に関する基本的な事項

空家等対策の目標

■空家等対策の目標

(1) 空家等の発生抑制

高齢化の進展や人口減少を背景として、今後さらなる空家等の増加が見込まれることから、居住中・使用中の段階における住まいの終活等の普及啓発や支援など、新たな空家等の発生抑制を図ります。

(2) 生活環境の保全

適正に管理が行われていない空家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、空家の適切な管理の促進により地域住民の生活環境の保全を図ります。

(3) 空家等の活用の促進

UIJターン者向け住宅等としての空き家活用、中心市街地等における空き店舗の活用など、空家等の多様な活用を通じて定住と地域の活性化を図ります。

■成果指標

指標	現状	目標値
(1)賃貸・売却用等以外の「その他の空き家※1」数	5,890 戸 (令和 5 年)	6,480 戸 ※2 (令和 15 年)
(2)特定空家等の除却件数	71 件 (平成 29～ 令和 5 年度累計)	計画期間内(令和 7～16 年度)で 75 件 ※3
(3-1)空き家バンクの新規登録件数	26 件/年度 (平成 29～ 令和 5 年度平均)	計画期間内(令和 7～16 年度)で 各年度 30件以上
(3-2)空き家バンクの成約率	81.6% (平成 29～ 令和 5 年度平均)	計画期間内(令和 7～16 年度)で 80%以上

※1:国が 5 年ごとに行う「住宅・土地統計調査(総務省)」における空き家のうち、「その他の住宅」のことをいう。

※2:国の住生活基本計画では、「その他」の空き家数の増加率を 12%程度(10 年間)と見込んでいるが、本市では 10%に低減して令和 15 年の戸数を算出。

※3:過去の実績及び推移を踏まえて算出。

空家等対策の対象

対象地区

三原市全域

計画期間

令和7～16年度

対象とする空家等の種類

法第2条第1項に規定される空家等

・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。)(国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。)

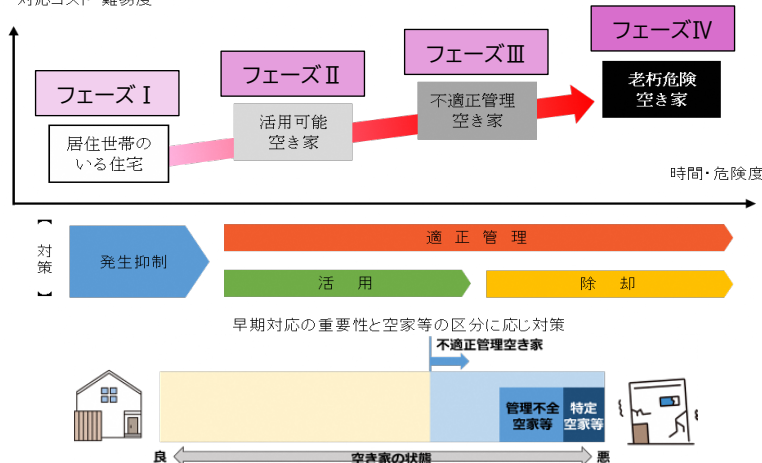
空家等対策の基本的な施策

空家等の定義と空家等対策の分類

空家等の実態調査結果をもとに、空家等対策の対象とする住宅を空き家化のプロセスに応じて、「居住世帯のいる住宅」、「活用可能空き家」、「不適正管理空き家」、「老朽危険空き家」に、求められる空き家対策を「発生抑制」、「活用」、「適正管理」、「除却」の4つに分類し、各対策を検討・実施していきます。

また、適正な管理が行われていない空家等のうち、一定の基準を満たしたものは、**特定空家等**や**管理不全空家等**に判定されます。

対応コスト・難易度



空家等の基本的な施策

凡例：●既存施策（実施中または一部実施）、◆拡充施策、★：新規施策

空家等の状態	対策区分	基本的な施策	具体的な施策
(空き家予備軍)への取組 フェーズⅠ	発生抑制	(1) 情報提供による発生抑制	●高齢者や推定相続人を対象としたセミナー相談会の実施 ●町内会に対する出前講座の実施 ●NPO 法人等と連携した専門家相談体制の構築 ●空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除 ●空家等の除却促進に係る連携協定の締結(すまいの終活ナビの提供)
		(2) 地域特性を活かした魅力ある住まい・まちづくりによる発生抑制	●地域コミュニティ内の連携強化 ●地域が主体となって空き家対策に取り組める環境形成
		(3) 良質で安全な住まいづくりによる発生抑制	●既存住宅ストックの長寿命化の取組への支援
フェーズⅡ(活用可能な空き家)～ フェーズⅢ(不適正管理空き家)への取組	適正管理	(1) 空家等の調査及びデータベースの整備	●空家等の調査及びデータベースの整備・更新 ★空家等に工作物を設置している者(電力会社等)による所有者情報把握
		(2) 空家等の適正管理義務周知	●不適正管理空き家の所有者等への適正管理義務の周知・指導 ●適正管理を促す助言文書を所有者等へ送付
		(3) 相談体制の充実	●建築課を窓口とした相談体制の充実 ●空家等の利活用、流通等に関する情報提供 ●民間事業者や NPO 等との連携による空き家の維持・管理サービス ★空家等管理活用支援法人による情報提供や相談
		(4) 管理不全空家等に対する措置	★指導・勧告の措置
	活用	(1) 定住促進に向けた空家等の活用	●空き家バンクへの登録促進(納税通知書への資料同封等) ●空き家バンク物件を利用する移住者に対する改修費補助 ●空き家バンク登録物件に対する家財整理費補助 ●住宅購入や家賃等の費用の一部を助成する制度の運用 ●住宅金融支援機構による情報提供 ●町内会等と連携した空き家バンク物件の登録
		(2) 空家等の多様な活用	●空き家活用モデル支援事業 ●用途変更手続きにおける相談支援
		(3) 空家等の流通の促進	●宅地建物取引士や NPO 法人等との連携による空家等又はその跡地の情報収集、購入・貸借希望者への情報提供 ●空家の管理等、新たなニーズに対応する施策の検討
		(4) 空家等の跡地活用の促進	●市における相談体制の整備 ●法務関係団体、建築・不動産関連事業者、学識経験者等との連携による情報提供、相談体制の充実 ●空家等の跡地整備の支援 ●広島型ランドバンク事業との連携
(老朽危険空き家)への取組 フェーズⅣ	除却	(1) 特定空家等の判定方法	本計画(P40～42)に記載
		(2) 特定空家等に対する措置	●空家等対策条例に基づく緊急安全措置の実施 ◆緊急代執行の実施 ●特定空家等の所有者等に対する指導の実施
		(3) その他の法律(法令)との関係	●特定空家等に対応する際に、建築基準法による助言・指導等や、消防法に基づく措置等の他法令により、各法令の目的に沿った措置を実施
		(4) 除却を促進する取組	●老朽危険空き家除却事業補助金 ●空家等の除却促進に係る連携協定の締結(解体費用シミュレーターの提供)
		(5) 空家等の所有者が不在等の場合の対応	●権利関係の専門家である弁護士、司法書士等へ相談し措置を検討 ◆所有者不明となった空家等に対する財産管理人申立(市長も選任請求可能) ●所有者不明土地対策との連携(利用円滑化に係るモデル事業)

空家等対策の推進方策

1 市民コンセンサスの形成

2 市の関連施策との連携

3 関係機関・団体等との連携

- | | | |
|------------------------|---------------------|----------------------|
| (1) 国、広島県等との連携 | (2) 法務関係団体等との連携 | (3) 建築・不動産関連事業者等との連携 |
| (4) 市民、住民自治組織、NPO等との連携 | (5) 空家等管理活用支援法人との連携 | |

4 計画の進行管理

■各種会議の設置

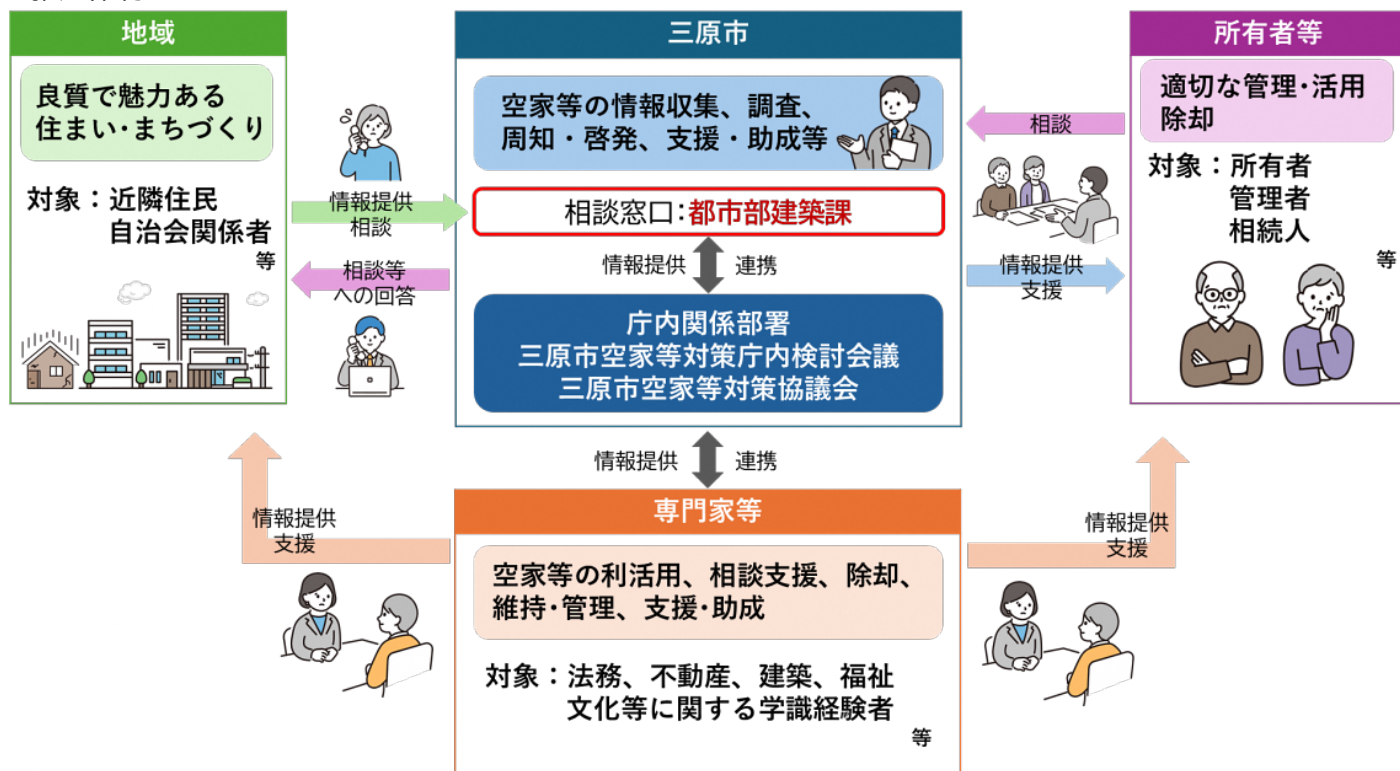
三原市空家等対策庁内検討会議

空家等対策に係る主な市の関係部署及び協議に必要な部署で構成され、本計画の作成及び空家等に関する対策に**庁内意見**を反映させるため設置。

三原市空家等対策協議会

市長、地域住民、市議会議員、学識関係者、その他市長が必要と認める者で構成され、本計画の**作成・変更・実施に関する協議**のため法第8条第1項に基づき設置。

■推進体制



お問い合わせ先



三原市役所 建築課 住宅対策係(空家等対策)

〒723-8601 広島県三原市港町三丁目5番1号(本庁5階)

Tel: 0848-67-6187 Fax: 0848-64-6057