

早島町空家等対策計画

概要版

平成31年4月

早島町

1 . 計画策定の目的と位置づけ

(1) 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。本町においても、70件(平成28年度調査による。)の空家があり、今後も空家は増加すると考えられます。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

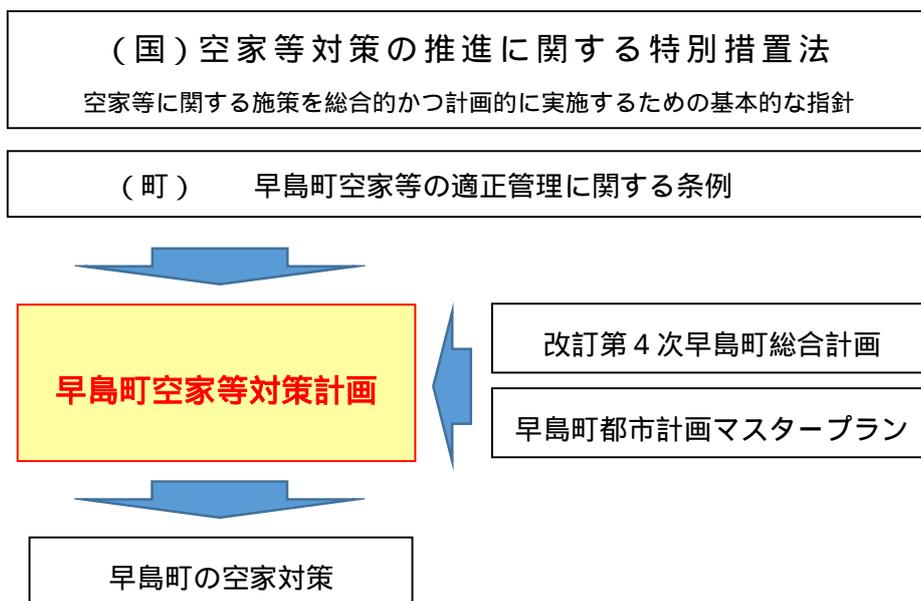
国では、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「**空家等対策の推進に関する特別措置法**」(以下、「法」という。)を施行しました。また岡山県では、この法施行に併せて「**岡山県空家等対策推進協議会**」(以下、「県協議会」という。)を平成27年8月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

本町においても法の適正な運用を図るため、平成29年3月に「**早島町空家等の適正管理に関する条例**」(以下、「適正管理条例」という。)を制定するとともに、法第1条の趣旨を実現するため、**法第6条第1項の規定に基づく「早島町空家等対策計画」**(以下「空家等対策計画」という。)を策定するものです。この計画は、空家等の利活用促進、地域住民の生活環境の保全、まちづくり活動の活性化等、町民が安心かつ安全な生活環境の確保のため、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与し、町民が安心かつ安全で暮らすことのできる生活環境を確保できるよう、本町が取り組むべき対策に関する基本的な考え方や取り組みの方針等を示すものです。

(2) 計画の位置づけ

この空家等対策計画は、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものであり、**本町の空家等対策の基礎**となるものです。

なお、計画の推進にあたっては早島町空家等の適正管理に関する条例や改訂第4次早島町総合計画、早島町都市計画マスタープラン等に定めている空家関連施策との整合性を図るものとします。



本計画の位置づけ

(3) 基本事項

計画の対象地区

空家等対策については、全町的に取組むべき課題であるため、対象地区は「**早島町全域**」とします。

計画の対象とする空家等

対象

法第2条第1項に規定する「**空家等**」のうち一戸建ての住宅及び併用住宅及び法第2条第2項に規定された「**特定空家等**」とし、活用促進の観点から「**その跡地(空地)**」についても対象とします。

対象外

- ・国又は地方公共団体が所有し、又は管理する建築物等
- ・建築物及び工作物が設置されていない土地(空地、資材置場、廃棄物置場等)



周辺に迷惑・危険が及ばない
「空家等」の事例写真



周辺に迷惑・危険が及ぶ可能性がある
「特定空家等」の事例写真

計画期間

空家等対策は、中・長期的に取り組むべき課題であり、本町の総合計画や都市計画マスタープランなどとの整合のもと、計画期間を**平成31年度から平成40年度まで(2019年4月から2029年3月末まで)の10年間**とします。

国が5年毎に行なう「住宅・土地統計調査」の結果を参考として、具体的な取り組みの評価や検証を行いながら、必要に応じて計画の見直しを検討します。

2. 現状と課題

(1) 早島町の現状

本町の世帯推移と将来推計

世帯数は平成 37 年（2025 年）をピークに減少傾向に移行。

- ・人口の将来推計を踏まえて世帯数の将来推計を行った結果、本町の世帯数は平成 37 年（2025 年）をピークに減少に転じるものと予測されます。
- ・世帯数の減少に伴って、空家等の増加が懸念されます。

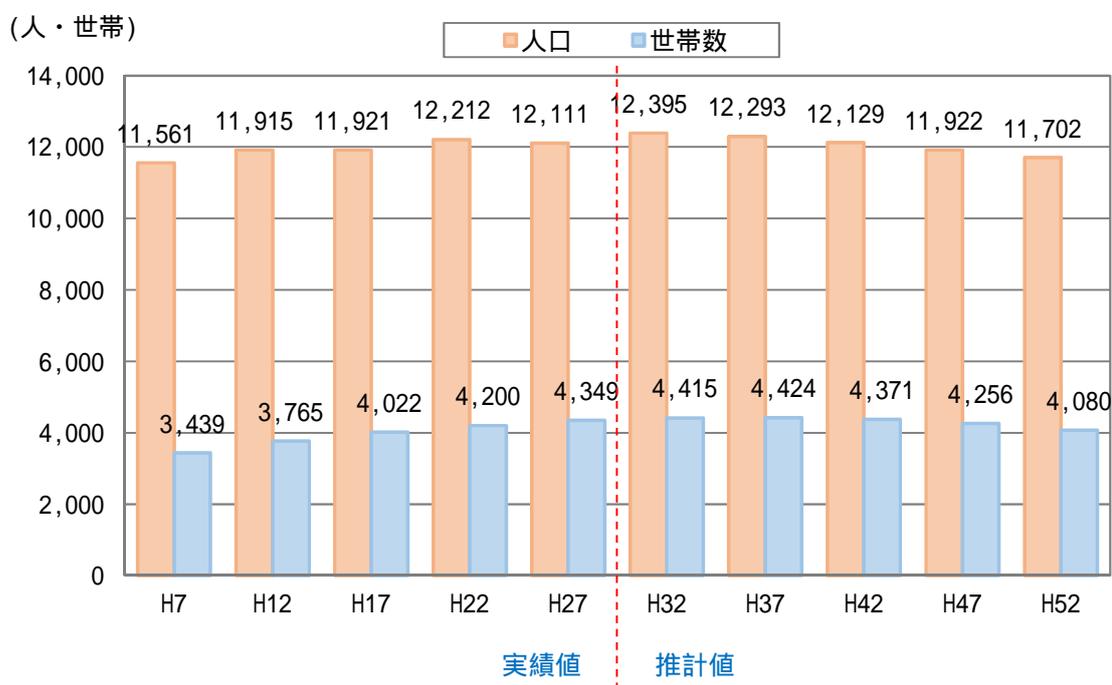


図 本町の世帯数の推移と将来推計

資料：H27 までは国勢調査、H32 以降の人口は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成 25 年 3 月推計）、世帯数はトレンド推計

世帯の小規模化が継続的に進行し、半数程度は 2 人以下の世帯。

- ・「三世代同居」「夫婦と子ども」の世帯が減少する一方で、「単身」「夫婦のみ」「ひとり親世帯」といった小規模な世帯が増加しており、世帯の小規模化が進んでいます。

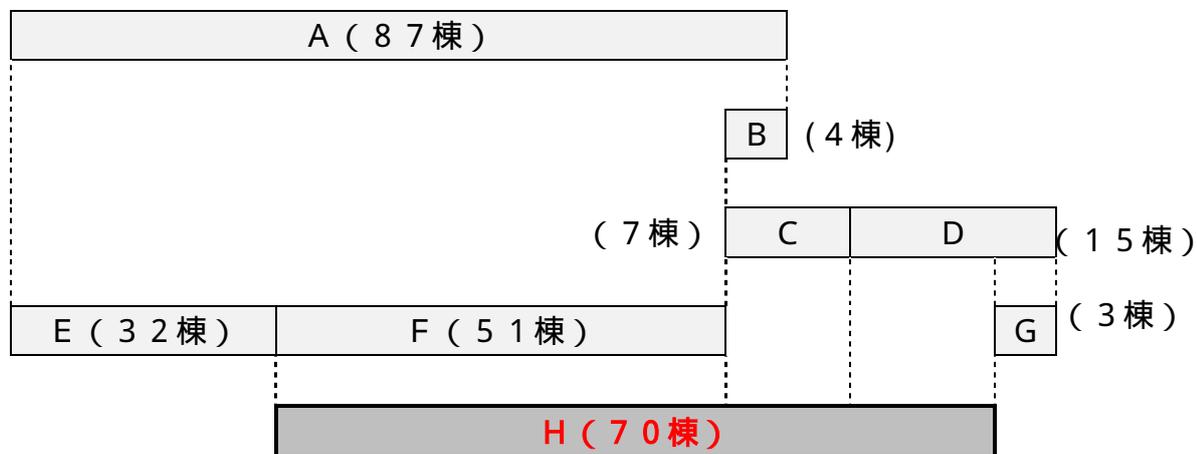
将来的な空家化が懸念される「高齢者のみの世帯」が継続的に増加。

- ・「高齢単身」「高齢夫婦」といった「高齢者のみの世帯」が増加し続けています。

実態調査（平成 28 年度）結果の概要

空家等の抽出の経過

平成 28 年度に実施した本町における空家等の抽出の経過は以下のとおりです。



- A：平成 26 年度に水道データ及び現地仮調査の結果により抽出した戸建ての空家等（借家を除く）86 棟）+ 現地詳細調査時に確認された水道データで抽出されなかった空家等（1 棟）
- B：平成 28 年度までに自治会（土木委員）より除却された事の報告があった空家等（4 棟）
- C：平成 28 年度実施の現地詳細調査時に、一敷地内に複数物件が存在したことにより加えた空家等（7 棟）
- D：平成 28 年度までの事前調査により自治会（土木委員）から挙げられた空家等（15 棟）
- E：A の内、平成 28 年度実施の現地詳細調査で空家等の対象外となったもの（32 棟）
- F：A の内、平成 28 年度実施の現地詳細調査で空家等の対象となったもの（51 棟）
- G：D の内、平成 28 年度実施の現地詳細調査で空家等の対象外となったもの（3 棟）
- H：本年度調査の結果により抽出した空家等（70 棟）



周辺への影響度	影響なし	影響あり
保安上の危険度		
100 点未満（特定空家等に非該当）	48 棟（A）	5 棟（B）
100 点以上（特定空家等に該当）	8 棟（C）	9 棟（D）

調査の結果、総数 70 棟の空家があり、そのうち特定空家等に該当する空家は 17 棟となりました。

また、衛生面や景観面、生活環境の保全に係る周辺への影響については、立木等の腐朽・繁茂や門扉・窓ガラスの破損等に問題があるものが見受けられます。

今後の対応を進めていくに当たっては、上記の事項等を念頭に置きつつ、各物件の状態や周辺への影響等を踏まえながら、適切かつ確実に進めていきます。

(2) 空家等に関する課題の整理

本町の人口・世帯数の現状や将来推計、及び空家等実態調査の結果等を踏まえ、本町における空家等に関する現状・課題を整理します。

人口減少や高齢化に伴う空家等の増加への対応

- ・本町の人口は平成 32 年（2020 年）、世帯数は平成 37 年（2025 年）をピークに減少を続け、2040 年には 2015 年と比べて約 400 人・270 世帯減少すると予想されています。更に高齢者単身・夫婦世帯が年々増加傾向にあることから、空家等が急激に増加する恐れがあります。
- ・空家等の増加は、生活環境の悪化や保安上の問題を引き起こすなど、地域活力を低下させるものであるため、空家等の発生を抑制する必要があります。

空家等の利活用・流通の更なる促進

- ・平成 28 年度に実施した空家等実態調査によると、抽出した 70 件の内、活用可能な空家等が 53 件（76%）あります。
- ・本町ではこれまでも、岡山県サブセンター運営協議会が運営するウェブサイト「住まいる岡山」と連携する「早島町空き家情報バンク制度」を通じて、空家等の利活用や流通に係る取り組みを進めてきていますが、売買・賃借契約の実績はまだないため、周知・啓発活動の強化を図る必要があります。
- ・今後、空家等の更なる増加が懸念される中では、空家等の所有者のニーズを踏まえた取り組みの充実、強化を図り、利活用や流通を更に促進していく必要があります。

周辺への影響を及ぼす管理不全空家への対応

- ・平成 28 年度に実施した空家等実態調査によると、状態が悪い空家等（保安上の危険度が 100 点以上）が 17 件見られます。なお、適切に管理されていない空家は、老朽化が急速に進行するため、状態が悪い空家等が更に増えていくことが懸念されます。
- ・このような管理不全空家は、歩行者や隣接家屋への被害、周辺的生活環境や街並み景観の悪化等を招くものであるため、適正な管理、または適切な処置が必要です。

様々な主体と連携した空家問題への対応

- ・今後予想される空家等の更なる増加に伴って、空家問題の多岐化、複雑化が懸念されます。そのため、住民、地域団体、民間事業者、専門家等の様々な主体が連携し、地域一丸となって空家問題に取り組む必要があります。

3 . 基本方針

(1) 基本方針

現状と課題で述べたとおり、空家等を巡る問題・課題は、多岐にわたっています。そこで、早島町における空家等対策を総合的かつ計画的に推進していくための基本方針を次のように定めます。

課 題

人口減少や高齢化に伴う空家等の増加への対応
空家等の利活用・流通の更なる促進
周辺への影響を及ぼす管理不全空家への対応
様々な主体と連携した空家問題への対応

基本的考え方

将来的な人口・世帯数の減少に伴う空家等の増加を見据え、空家等所有者の意識啓発、地域資源である空家等の有効活用、危険な空家等の解消等を推進し、良好な居住環境を保全することを目的とします。

基本方針

【基本方針 1】
将来を見据えた空家化の予防の推進

【基本方針 2】
地域資源である空家等の利活用・流通の推進

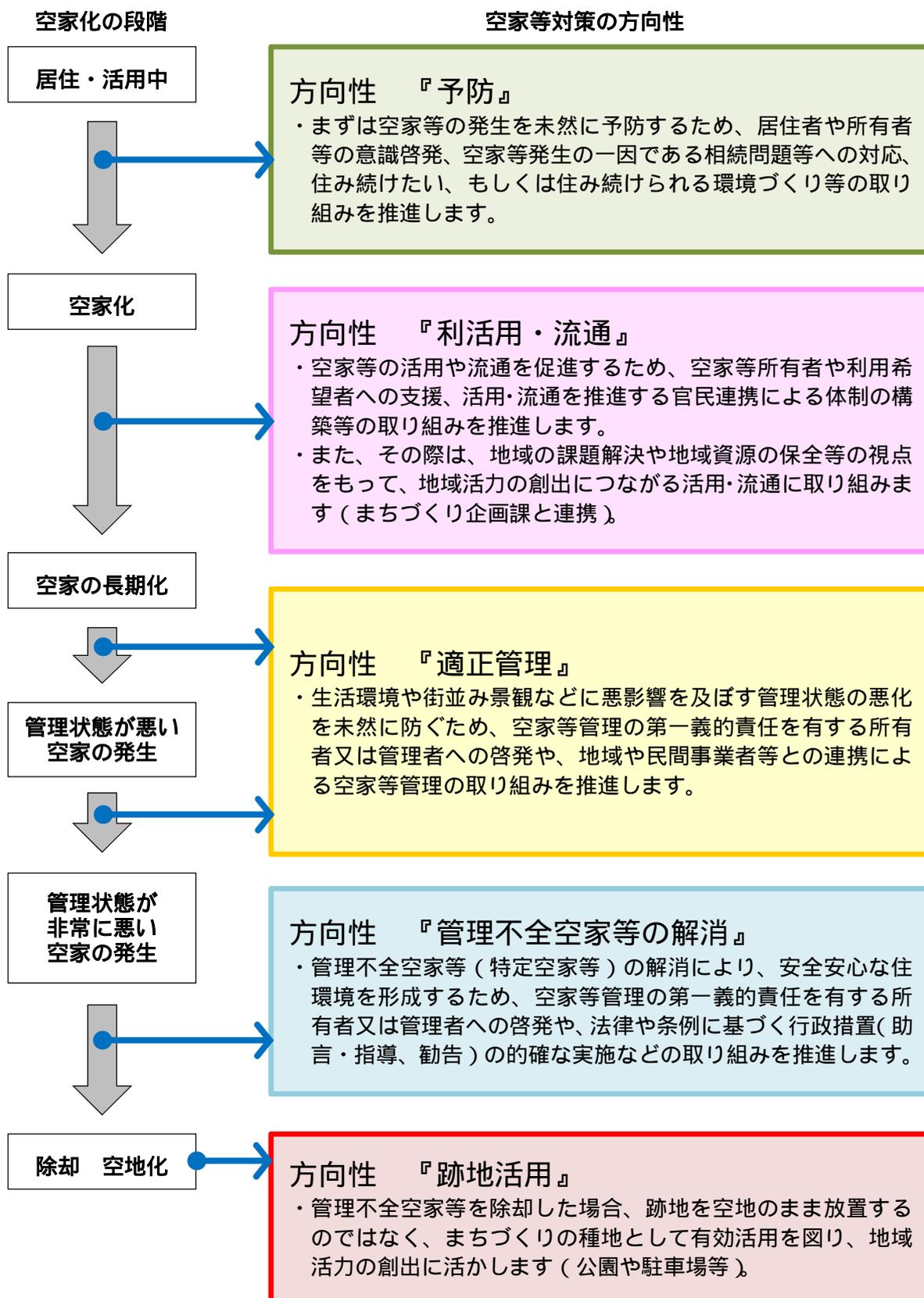
【基本方針 3】
自助・共助・公助による空家等の適正管理の推進

【基本方針 4】
管理不全空家等の解消の推進

【基本方針 5】
地域活性化に向けた空家等の跡地活用の推進

(2) 空家等対策の方向性

空家等対策は、空家化の段階に応じてきめ細かに講じるものとします。



4 . 推進する対策

(1) 『 予防 』 のための対策

居住者や所有者等の当事者意識を高めるための情報発信、相続や登記などに関する相談体制の構築に取り組み、建築物の継続的な利活用や次世代への円滑な継承を促します。また、安全安心に暮らすことができる住環境の形成に取り組むことにより、住み続けたい、もしくは住み続けられる環境を整え、空家等の発生を未然に予防します。

空家等の定期調査の実施
空家等所有者や町民意識の醸成・啓発のための情報発信
専門家と連携した空家相談体制の構築
地域との連携・協力の仕組みづくり

(2) 『 利活用・流通 』 のための対策

空家等所有者への啓発や利用希望者へのサポート、活用を促す経済的支援、また、空家等の利活用に向けた仕組みや体制の検討などに取り組むことにより、空家等の活用・流通を促進し、地域資源の保全や地域の活性化につなげます。

活用意向の掘り起こしに向けた情報提供の実施
所有者等が空家等の利活用に取り組めるための仕組みづくり
まちづくりと連携した空家等活用の促進
中古住宅としての流通の促進

(3) 『 適正管理 』 のための対策

目標に掲げたとおり、既に空家等となっている物件は、第一義的には所有者又は管理者が自らの責任により適正に管理することが基本です。

そのため、所有者又は管理者に対して適正管理の責務に関する意識啓発を行います。また、所有者又は管理者による適正管理が難しい場合は、地域や民間事業者と連携を図り、管理状態の悪化を未然に防ぐ取り組みを推進します。

空家等所有者又は管理者の責務に係る意識啓発
適正管理に向けた地域や民間団体等による支援

(4) 『 管理不全空家等の解消 』 のための対策

空家等管理の第一義的な責務は所有者又は管理者にあるため、当事者が主体となった管理不全状態の解消に向けた意識啓発や支援を行います。また、法に基づく措置をはじめ、条例との役割分担のもと、特定空家等の認定、認定に基づく助言及び指導、勧告、命令、行政代執行など管理不全対策に強制力を持たせるための必要な措置を講じます。

空家等所有者・管理者意識の醸成・注意喚起
管理不全空家等への地域での対応
特定空家等への対応
空家等の解体・除去に向けた支援の実施

(5) 『 跡地活用 』 のための対策

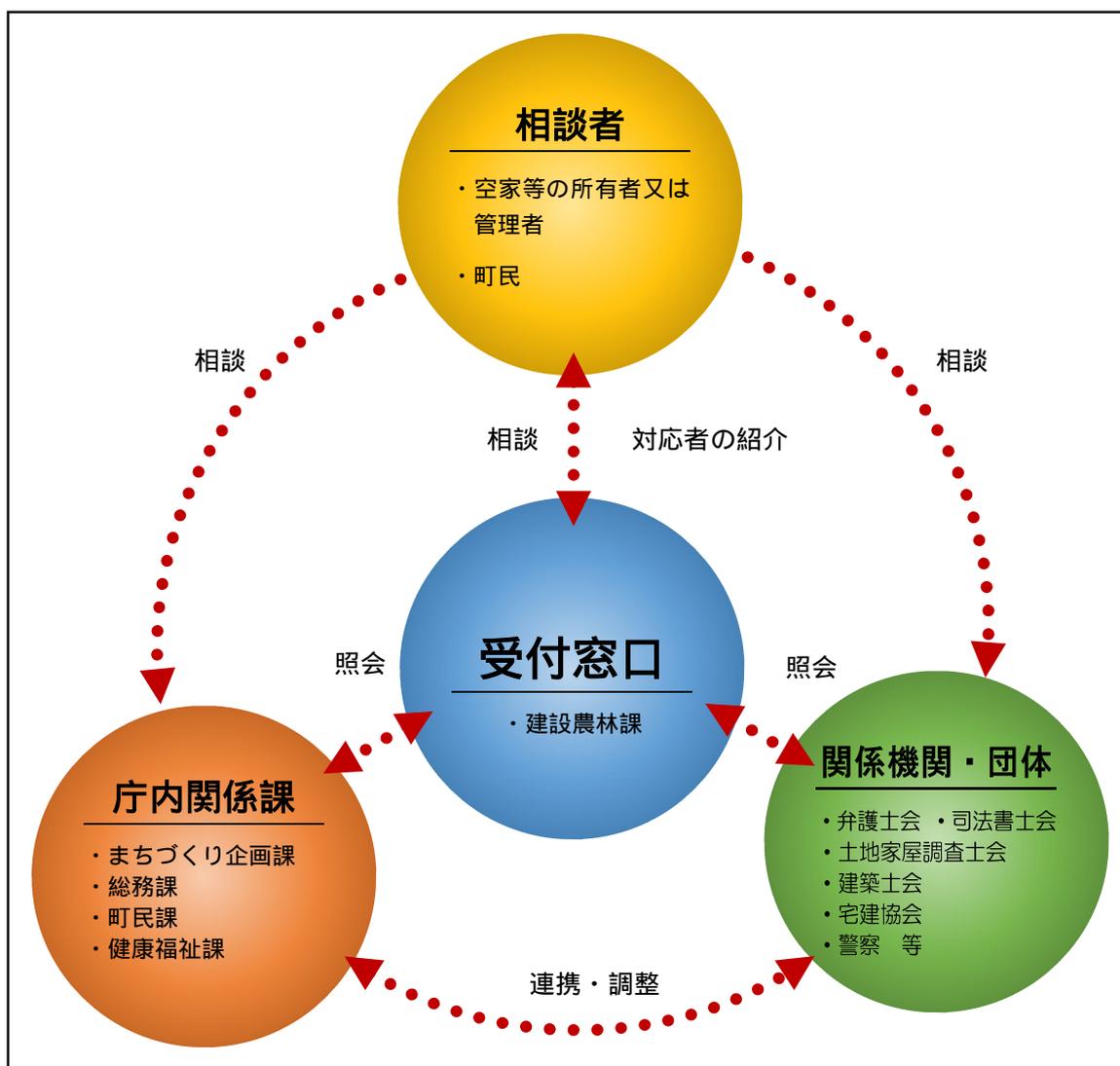
空家等が除却された跡地をまちづくりの種地と捉え、地域のニーズに応じて有効活用を図ることにより、地域の課題解決や地域の活性化に活かします。

まちづくりへの活用
地域が主体的に取り組む跡地・空地活用に対する支援の実施

5 . 対策の実施体制

(1) 町民等からの相談への対応体制

- ・住民等からの相談への対応として、現時点においては、町が空家等に関する相談を受けた時は危険な空家等に該当するか現地踏査を行っています。今後は更に、空家等の所有者又は管理者と空家等対策の専門家、有識者等とをつなぐような体制の構築について検討を進めていきます。



行政と民間が連携した町民等からの相談への対応体制（案）

(2) 地域と連携した対策の実施体制

- ・地域と連携した空家等対策を進めていくため、地域団体が参画する実施体制の構築に向けた検討を進めていきます。
- ・他都市では、空家問題に熱心な自治会をモデル地域として、自治会による空家等の調査、管理等を実施しているほか、空家等の所有者及び管理者情報の共有等に向けた議論を進めている事例も見られます。そのような先進事例を基に、行政及び事業者等との協力体制の構築検討を進めていきます。

(3) 空家等対策を推進するための協議体制

- ・本町では、法第 6 条の規定に基づく「空家等対策計画」の作成及び変更並びに実施に関する協議を行なうため、法第 7 条の規定に基づく「早島町空家等対策協議会」を設置しています。
- ・委員は、町長、町民、学識者等により構成し、計画策定後も、空家等対策の全般的な協議機関として運営されます。

早島町空家等対策協議会の概要

項目	概要
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の作成、変更又は計画に基づく施策の実施に関すること ・特定空家等の認定及びその措置に関すること ・その他の空家等対策の推進に関すること
委員構成	<ul style="list-style-type: none"> ・「町長、法務・不動産・建築等に関する学識経験者、地域住民、町議会議員、その他町長が必要と認める者」の内から 10 人以内で組織する

(4) 計画の検証と見直し

- ・空家等対策計画の実施にあたっては、計画の進捗状況や成果を適時・適切に評価し、必要に応じて柔軟に対応していく必要があります。
- ・このため、本計画の推進にあたっては、「PDCAサイクル」の考え方を採用します。具体的には、計画(Plan)を実行(Do)に移し、結果・成果を評価(Check)したうえで、改善・改良(Action)を加え、計画内容の改定へとつなげていくことを目指します。
- ・計画内容の改定にあたっては、早島町空家等対策協議会を開催しながら、各種の評価や検証、具体的な見直し案の立案を行うことを基本とします。

PDCAサイクルのイメージ

