

尾道市空家等対策計画概要版

近年、全国的に少子高齢化や人口減少が進み、中古住宅の流動性の低さや制度上の問題(税制・建築基準法)等も相まって、空家等の数が年々増加しています。

尾道市においても、平成27年度の尾道市空家等実態調査では空家等総数が7,353件となり、隣接する自治体と比較しても人口当たりの空家等数は多くなっており、今後もさらに空家等が増加していくことが予測されます。

こうした背景を受け、尾道市では空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため「尾道市空家等対策計画」を策定しました。

- 【社会情勢】
- ・少子高齢化、人口減少
 - ・中古住宅の流動性の低さ
 - ・制度上の問題(税制・建築基準法等)

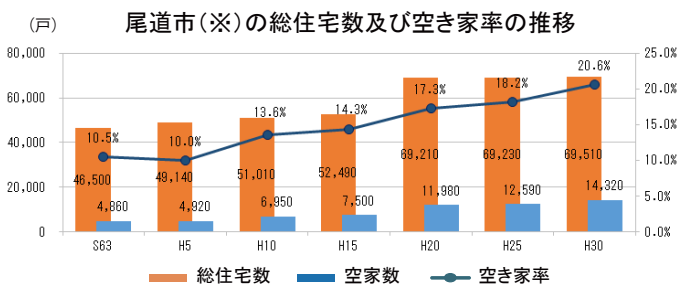
空家等の増加

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行
適切な管理が行われていない空家等がもたらす諸問題を解決するとともに、空家等の活用を促進。

尾道市の現状

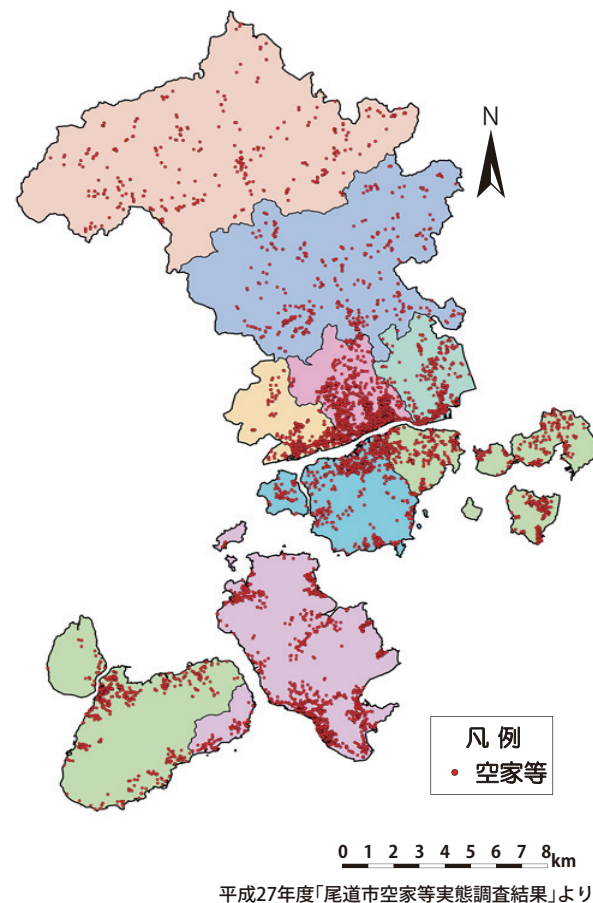
空き家率の推移

住宅・土地統計調査によると、平成30年の空き家率は全国で13.6%、広島県では15.1%、尾道市では20.6%となっており、尾道市の空き家率は全国及び広島県よりも高い水準で推移しています。



尾道市の空家等の分布状況を見ると中部地域において最も件数が多く、次いで旧因島市が多くなっています。旧御調町は、最も空家等の件数が少ないものの、老朽度の高い空家等の割合が比較的高い状況です。空家等の増加を抑制するとともに老朽化による周辺への影響や危険性を低減する対策を進める必要があります。

尾道市における空家等の分布



計画の目的

空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、適切な管理が行われていない空家等がもたらす防災、衛生、景観等への深刻な影響から市民の生命・財産を保護し、その生活環境を保全するとともに空家等の利活用を図ることを目的とします。

計画の位置付け

本計画は「尾道市総合計画」の下位計画として位置付けます。また、「広島県空き家対策対応指針」を踏まえるとともに、「尾道市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」、「尾道市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「尾道市歴史的風致維持向上計画」、「尾道市景観計画」、「尾道市住宅マスタープラン」及び「尾道市都市計画マスタープラン」、さらに「広島県住生活基本計画」とも整合を図るものとします。

計画の期間

本計画の期間は、平成29年度から令和4年度までの6年間とします。

計画の対象

対象エリア 市内全域

対象とする空家等の定義 「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「特措法」といいます。)」第2条第1項の「空家等」を対象とします。

【空家等の定義】

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。

居住その他の使用がなされていない住宅とは

居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類	住宅の種類	定義	計画の対象
空家等	二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅	—	
		その他	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、賃貸のために空き家になっている住宅	不動産市場に流通していないものは対象		
	売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	対象		
その他の住宅		上記以外の人が住んでいない住宅		対象	

※マンション・アパート等の共同住宅は1戸でも使用されていれば「空家等」に該当しません。

推進体制の構築

ワンストップ窓口の設置 空家等に関する維持管理や除却等のほか、苦情・通報対応などを行う相談窓口を一元化したワンストップ窓口を設置します。

庁内連携体制の整備 空家等に関する様々な問題に横断的に対応できるよう、庁内関係課で構成する「空家等対策調整会議」を設置します。

尾道市空家等対策協議会 市長、地域住民、議員や学識経験者からなる「尾道市空家等対策協議会」を設置し、本計画の変更や特定空家等に関する事項を協議します。

計画の進行管理

本計画の進捗状況等については、尾道市空家等対策協議会に定期的に報告します。また、社会・経済情勢の変化や国・県の動向等に応じて計画の見直しを行います。

お問合せ先 尾道市都市部まちづくり推進課 TEL:(0848)38-9347
〒722-8501 尾道市久保一丁目15番1号 FAX:(0848)38-9295

計画の基本目標

誰もが安全・安心で快適に住み続けられる住環境の保全

適切な管理がされていない空家等は倒壊、火災発生等の防災上の問題・ゴミの不法投棄などによる悪臭の発生等、生活環境へ様々な悪影響を及ぼします。適切に空家等を管理し、防災、衛生、景観等を保全することで快適な住みよい環境づくりを行います。また、適切に管理された空家等の利活用の促進を図ります。

空家等対策の基本的な考え方

所有者管理の原則

空家等の適切な管理及び対策はその所有者等が自らの責任により行うことが原則です。所有者等による管理を徹底し、新たな空家等の発生や管理不全空家等に陥ることの予防を図るための取り組みを進めます。

市の役割と推進体制構築

市は、空家等に関する啓発や情報提供を行い、生活環境に悪影響を及ぼす空家等について必要な措置を講じていきます。また、庁内外の関係者との連携組織体制を構築し総合的な空家等対策を推進します。

まちづくりと連携した総合的な空家等対策

地域の住環境を保全していくとともに、尾道らしい景観の保全を図ります。また、移住・定住につながる利活用の促進を図る等、まちづくりと連携した対策を推進していきます。

空家等の各段階に応じた対策の実施

空家等は老朽化することで周辺への影響や危険性が高くなるため、空家等発生前から除却に至る各段階に応じた対策を実施します。

空家等対策の施策体系

空家等の対策は、その空家等の段階に応じて実施する施策が異なります。そのため、空家等対策を推進していくためには、空家等の段階に応じた視点に基づき施策に取り組む必要があります。

