

# 第2期尾道市空家等対策計画【概要版】

令和5年度（2023年度）  
～令和9年度（2027年度）

## 計画の概要

### 計画策定の背景

本市では、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、平成29年（2017年）3月に「尾道市空家等対策計画」（以下「第1期計画」という。）を策定し、発生抑制、適切な管理、利活用促進、除却・跡地活用に至る各段階に応じた空家等対策を推進してきました。結果、老朽化し危険性の高い空家等の除却や、空き家バンク制度の充実などの取組みによる一定の成果はありますが、本市の空家等総数は未だ増加傾向にあります。こうしたことから、社会情勢の変化や国の動向、第1期計画の取組み状況や課題を踏まえるとともに、地域別の取組み方針等を新たに加え、「第2期尾道市空家等対策計画」を策定し、より一層空家等対策を推進していきます。

### 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。

### 計画の対象

#### 対象エリア

市内全域

#### 対象とする空家等

空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項に規定される「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。

## 尾道市の現状とこれまでの取組み

### 令和4年度空家等実態調査（机上調査）

本市における空家等の現状を把握するため、令和4年度（2022年度）に市全域を対象に空家等実態調査を実施しました。

調査の結果、市内の空家等総数は「7,733件」で、前回（H27年度）調査より380件増加しています。空家等件数は以下のとおりとなっています。

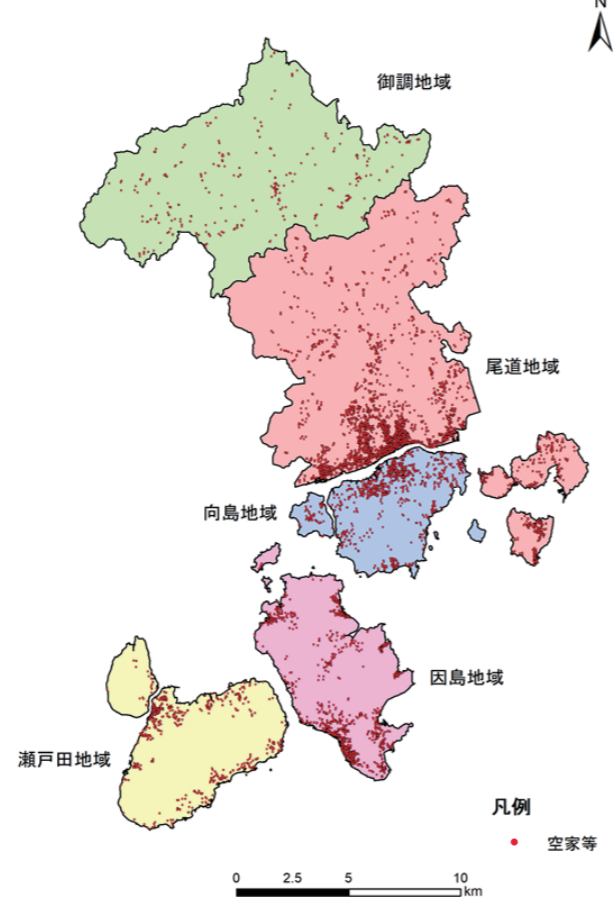
| 地域別調査結果 | 空家等件数 |       |     |      |       | 増減率    |
|---------|-------|-------|-----|------|-------|--------|
|         | H27年度 | R4年度  | 増減  | 減少   | 増加    |        |
| 尾道地域    | 3,938 | 4,491 | 553 | -436 | 989   | 114.0% |
| 御調地域    | 331   | 303   | -28 | -30  | 2     | 91.5%  |
| 向島地域    | 1,152 | 1,096 | -56 | -130 | 74    | 95.1%  |
| 因島地域    | 1,305 | 1,218 | -87 | -175 | 88    | 93.3%  |
| 瀬戸田地域   | 627   | 625   | -2  | -72  | 70    | 99.7%  |
| 合計      | 7,353 | 7,733 | 380 | -843 | 1,223 | 105.2% |

### これまでの取組み

- 本市では、第1期計画において、
- （1）空き家化の予防・発生抑制
  - （2）空家等の適切な管理の促進
  - （3）空家等の利活用の促進
  - （4）管理不全な空家等の解消
  - （5）跡地の利活用促進

の5つの方針に基づき空家等対策を進めてきました。各取組みについての概要は、計画書本編P16～をご覧ください。

尾道市における空家等の分布



令和4年度「尾道市空家等実態調査結果」より

## 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形成

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・害虫の発生等、生活環境へ様々な悪影響を及ぼします。適切な空家等の管理を促進し、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に取り組みます。また、適切に管理された空家等の利活用を促進することにより、持続可能なまちづくりに寄与することを目指します。

## 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。管理不全な空家等が地域住民の安全や生活環境等に深刻な影響を及ぼすことがないよう、空き家所有者等による適切な管理を一層促進します。

### 市の役割と多様な主体との連携

空家等の「発生抑制」は最も重要な取組みとなるため、意識啓発や情報提供など空家等の発生抑制に向けた効果的な施策について継続的に取り組みます。また、空家等に関する課題解決に向けて庁内関連部署及び様々な主体との連携により、横断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

管理不全な空家等に対して必要な措置を講じ、地域の安全・安心な住環境を形成するとともに、尾道らしい景観の保全を図ります。また、空き家所有者等への利活用等についての情報提供や、空き家バンク制度の紹介等により、移住・定住につなげるなど、まちづくりと連携した施策を推進します。

### 空家等の各段階に応じた対策の実施

空家等は老朽化が進むことで倒壊等保安上危険な建築物となります。このような空家等は、周辺へ悪影響を及ぼす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。

## 空家等対策の推進

### 推進体制

#### 総合窓口の設置

空家等に関する苦情・通報への対応や空き家の適切な管理方法、利活用方法等について一元的に対応できる総合窓口を引き続き設置します。

#### 庁内連携体制

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」を設置しています。また、空家等情報のデータベースの共有を検討し、全庁で総合的な空家等対策に取り組みます。

#### 尾道市空家等対策協議会

市長、地域住民、市議会議員や空家等問題に関する様々な分野における学識経験者からなる「尾道市空家等対策協議会」を設置しています。引き続き、本計画の変更や実施に関する事項を協議します。

### 計画の進行管理

本計画の進行管理を行うにあたり、空家等対策に関する成果指標と具体的な目標値を次のとおり設定し、各年の状況把握に努めます。

| 成果指標               | 基準値（R3年度） | 目標値※（R9年度） |
|--------------------|-----------|------------|
| 空き家対策セミナーの実施回数（新規） | 0回        | 10回        |
| 空き家バンクエリア拡充        | 4地域       | 6地域        |
| 空き家バンク成約件数         | 22件       | 120件       |
| 特定空家等及び不良空き家除却補助件数 | 32件       | 160件       |

※本計画期間（R5～R9）での累計数

お問合せ先

尾道市建設部まちづくり推進課

〒722-8501 尾道市久保一丁目15番1号

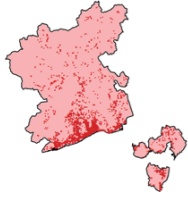
TEL: (0848) 38-9111 (代表)

FAX: (0848) 37-2740 (代表)

# 地域別の取組み方針

本市は中山間地域から島嶼部まで、多様な地形や多彩な地域資源を有するまちとなっており、居住環境や空家等を取り巻く実態は地域によって異なります。そのため地域の特性に応じた空家等対策に取り組むための方針を示します。なお、本市都市計画マスタープランの地域別構想を基に、尾道地域、御調地域、向島地域、因島地域、瀬戸田地域の5つの地域区分を設定します。

尾道地域



- 東部から北部及び中部にかけて点在する、造成後およそ40年以上の住宅団地においては、空き家になる前の啓発等、空き家化の予防に取り組みます。
- 西部、南部、中部に残る車の入らない住宅密集地においては空き家が老朽化しやすく、近隣の建物への悪影響がある場合、放置されないよう、所有者による適切な管理を促します。
- 北部、中部の空き家バンク対象地域では、維持管理サービスの紹介等、所有者による適切な管理を促すとともに、空き家バンク制度による利活用を促進します。

向島地域



- 本地域では不動産取引が比較的活発なため、建物所有者が早期に売買・利活用を検討できるよう、空き家化の防止に取り組みます。
- 西部から南部では空き家の利活用への需要が高いため、利活用に関する情報提供等に取り組みます。
- 中部から北部にかけては、老朽化した空き家が増加すると予測されるため、建物所有者への積極的な情報提供等により、適切な管理を促します。

御調地域



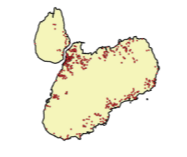
- 空き家の発生抑制と、地域コミュニティの活性化のため、町内会等と連携した建物所有者への空き家バンク制度の周知を強化し、利活用を促進します。
- 空き家になっても早期に利活用につながるよう、建物所有者等へ空き家になる前からの啓発に取り組みます。

因島地域



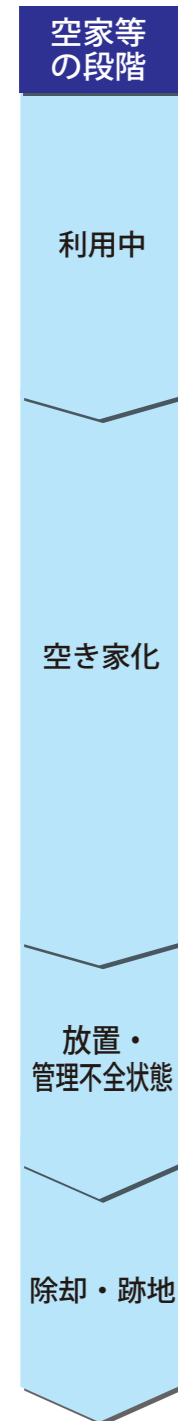
- 本地域では、移住・定住につながる空き家バンク制度を推進し、空家等の利活用の促進と地域の活性化に取り組みます。
- 南部の車の入らない住宅密集地においては空き家が老朽化しやすく、近隣の建物への悪影響がある場合、放置されないよう、所有者による適切な管理を促します。
- 中部から西部にかけては空き家になる前の啓発等、空き家化の予防に取り組みます。

瀬戸田地域



- 本地域では地域と継続的に多様な形で関わりをもつ関係人口を増やすため、空家等の利活用促進に取り組みます。
- 北西部の景観重点地区及びその周辺では、景観の阻害や近隣の建物への悪影響が発生しないよう、所有者による適切な管理を促します。
- 東部の因島地区空き家バンクの対象地域については、空き家バンク制度の推進に取り組みます。

# 空家等対策施策体系



| 対策の視点  |
|--|
| <b>〔1〕 発生抑制</b><br>適切な相続手続きや維持管理に関する周知・啓発等により、空家等になる以前からの情報提供を通して、空家等の発生を抑制することが必要です。  |
| <b>〔2〕 適切な管理</b><br>空家等の適切な管理は、空き家所有者等の責任において行われるべきものであることから、空き家所有者等に管理意識の向上を促すことが必要です。  |
| <b>〔3〕 利活用促進</b><br>利用可能な空家等を資源としてとらえ、住まいのニーズを的確に把握するなかで市場流通や利活用を促進することが必要です。  |
| <b>〔4〕 除却・跡地活用</b><br>管理不全な空家等については、空き家所有者等による自主的な改善を促すことが重要です。また、周辺の住環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、空き家所有者等に対し、空家法に基づいた措置を講じることが必要です。また、除却後の跡地は、利活用や適切な管理を図る必要があります。 |

| 対策の方針                 | 具体的な施策  |
|-----------------------|---|
| <b>1 空き家化の予防・発生抑制</b> | (1)建物所有者等への管理意識啓発・情報提供<br>①市広報紙やホームページ等による情報提供<br>②建物所有者等への啓発<br>③相続人等への啓発<br>④空き家対策セミナーの開催<br>⑤住宅性能の維持向上や耐震化の重要性についての周知等<br>⑥啓発パンフレットの充実<br>⑦庁内で連携した啓発<br>(2)空家等の相談窓口の充実<br>①総合窓口の設置<br>②専門家団体等の相談窓口の紹介<br>(3)近い将来空き家となりうる世帯への対策<br>①高齢者世帯への啓発<br>②地域と連携した空き家予備軍・空き家情報の収集方法の検討 |
| <b>2 空家等の適切な管理の促進</b> | (1)空き家所有者等への管理意識啓発と相談対応<br>①空家等を放置することにより発生する悪影響等について情報発信<br>②専門家団体等の相談窓口の紹介<br>③空き家対策セミナーの開催（再掲）<br>(2)適切な管理に向けた助言・指導<br>①所有者等に対する維持管理の助言・指導<br>②市の庁内関連部署との連携<br>(3)維持管理サービス情報提供<br>①維持管理業者・団体の紹介  |
| <b>3 空家等の利活用促進</b>    | (1)利活用に資する良質なストックの形成等<br>①改修やリフォームに対する助言<br>(2)空き家バンク制度及び情報発信の拡充<br>①市広報紙やホームページ等での空き家バンクの情報等の周知<br>②まちづくり等の関連事業との連携<br>③空き家バンク対象エリアの拡充<br>(3)中古住宅市場への良質な住宅の流通促進<br>①不動産業者や地域団体との連携<br>(4)空き家所有者等への補助制度等<br>①利活用に対する補助制度の利用促進   |
| <b>4 管理不全な空家等の解消</b>  | (1)改善・除却に向けた助言・指導<br>①管理不全な空き家所有者等に対する助言・指導<br>(2)空家等の除却等に対する支援<br>①空き家所有者等への各種情報提供<br>②除却に対する補助制度の利用促進<br>(3)特定空家等への対策<br>①道路等、危険箇所へのバリケード等設置による注意喚起<br>②独自調査、通報・相談による実態把握及び空き家所有者等調査<br>③立入調査の実施<br>④特定空家等の判断<br>⑤空家法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）<br>(4)その他<br>①管理不全な空家等に対する緊急安全措置 |
| <b>5 跡地の利活用促進</b>     | (1)跡地の利活用促進及び支援の検討<br>①駐車場・広場等への利活用の助言<br>(2)跡地の市場流通促進<br>①不動産業者や地域団体との連携   |