

## 1 計画の趣旨

近年、人口減少や住宅・建築物の老朽化などにより、居住の使用がなされていない空家が増加傾向となっています。このような空家の中には、適切な管理が行なわれておらず、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ものがあります。

本市においては、国が定める基本指針に即して平成30年4月に「赤磐市空家等対策計画」（前計画）を作成し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施してきました。

前計画の策定から5年が経過し、赤磐市の空家状況や全国の空家対策の取組状況に変化が生じていることから、「赤磐市空家等対策計画」を改訂し、空家等がもたらす問題に対応するとともに、空家等を地域資源と捉えた施策の展開を図ってまいります。

## 2 空家等の現状

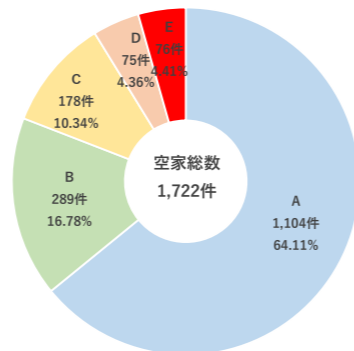
本市の空家等の適切な管理と活用を進めるにあたり、市内における空家等の実態を把握するために、令和3年度に、赤磐市全域の空家等実態調査を行いました。

- 空家総数は1,722軒、地域別では、山陽地域が537軒と最も多く、次いで吉井地域が506軒、熊山地域が355軒、赤坂地域が324軒で、全域に空家が発生しています。
- 本市の空家等の約6割は、Aランクで良好な状態ですが、危険度・老朽度が高いD及びEランクは151軒存在しており、地域別にみると、熊山地域が50件と最も多く、次いで山陽地域が44軒、吉井地域が31軒、山陽地域が26軒と全域に散見されます。

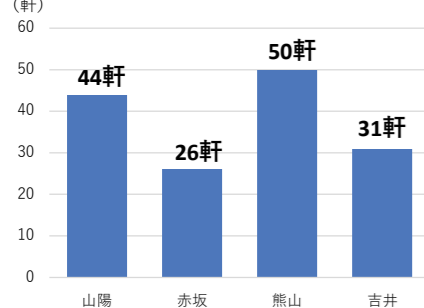
地域区分	家屋軒数	空家軒数	空家率
全国	62,407,400	8,488,600	13.60%
岡山県	916,300	142,500	15.55%
赤磐市	17,226	1,722	10.00%
山陽	9,001	537	5.97%
赤坂	1,829	324	17.71%
熊山	4,150	355	8.55%
吉井	2,246	506	22.53%

出典「令和3年度 赤磐市空家等実態調査」

空き家等の危険度・老朽度の状況



地区別危険度・老朽度（D+E）



出典「令和3年度 赤磐市空家等実態調査」

空家等の危険度・老朽度ランクについて	
ランク	内容
A	問題なし又は小規模な修繕により再利用が可能
B	管理は行き届いていないが、当面の危険性は少ない
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい
D	倒壊の危険性が高く、修繕や解体などの緊急度が高い
E	倒壊の危険性が高く、解体などの緊急度が極めて高い

## 3 基本的な考え方

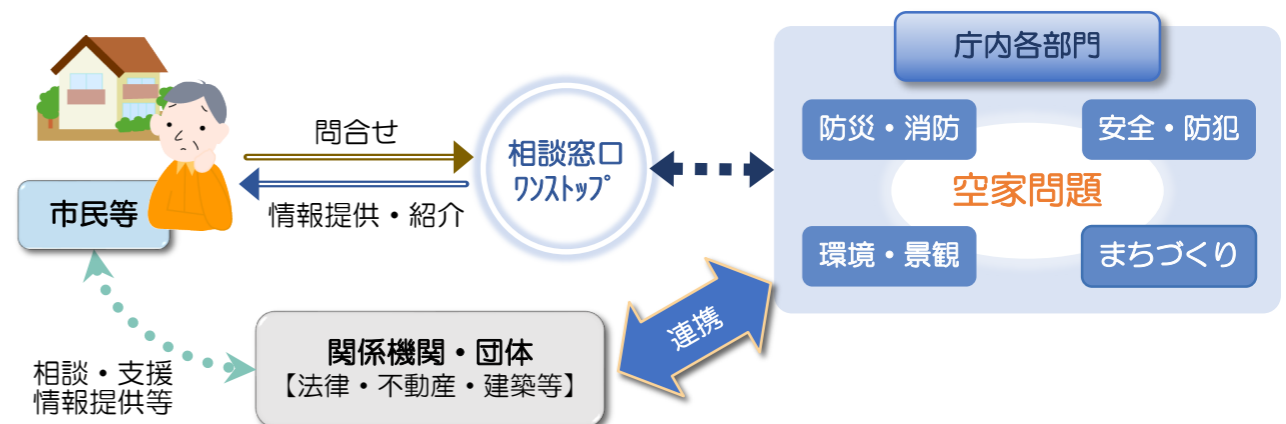
- 本市における空家等の実態、発生の経緯及び課題をふまえて、空家発生の初期段階から、老朽の度合いが高くなった空家まで、経過した時間とその危険度・老朽度に応じて、「発生抑制」「適正管理」「利活用促進」「除却」の4つの対策を軸として、具体的な空家等対策に取り組んでいきます。
- 空家施策の推進は、施策の実効性、効果の即効性等を踏まえて早期に取り組む施策と市民ニーズや国・県の財政支援の状況等を注視しながら中期・長期的に取り組む課題とに分けて、実現可能な施策を進めていきます。

対象とする空家等	「空家等（特定空家等※を含む）」とします。なお、賃貸借の住宅及び売却用の住宅については、基本的には除外しますが、これらの空き物件についても、周辺的生活環境に著しく悪影響を及ぼす等「特定空家等」に該当する場合は、本計画の対象とします。
対象とする地域	市内全域とします。

※「特定空家等」：法第2条第2項で規定する「特定空家等」をいいます。  
 ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態にあると認められる空家等  
 ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態にあると認められる空家等  
 ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態にあると認められる空家等  
 ・その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等

## 4 実施体制

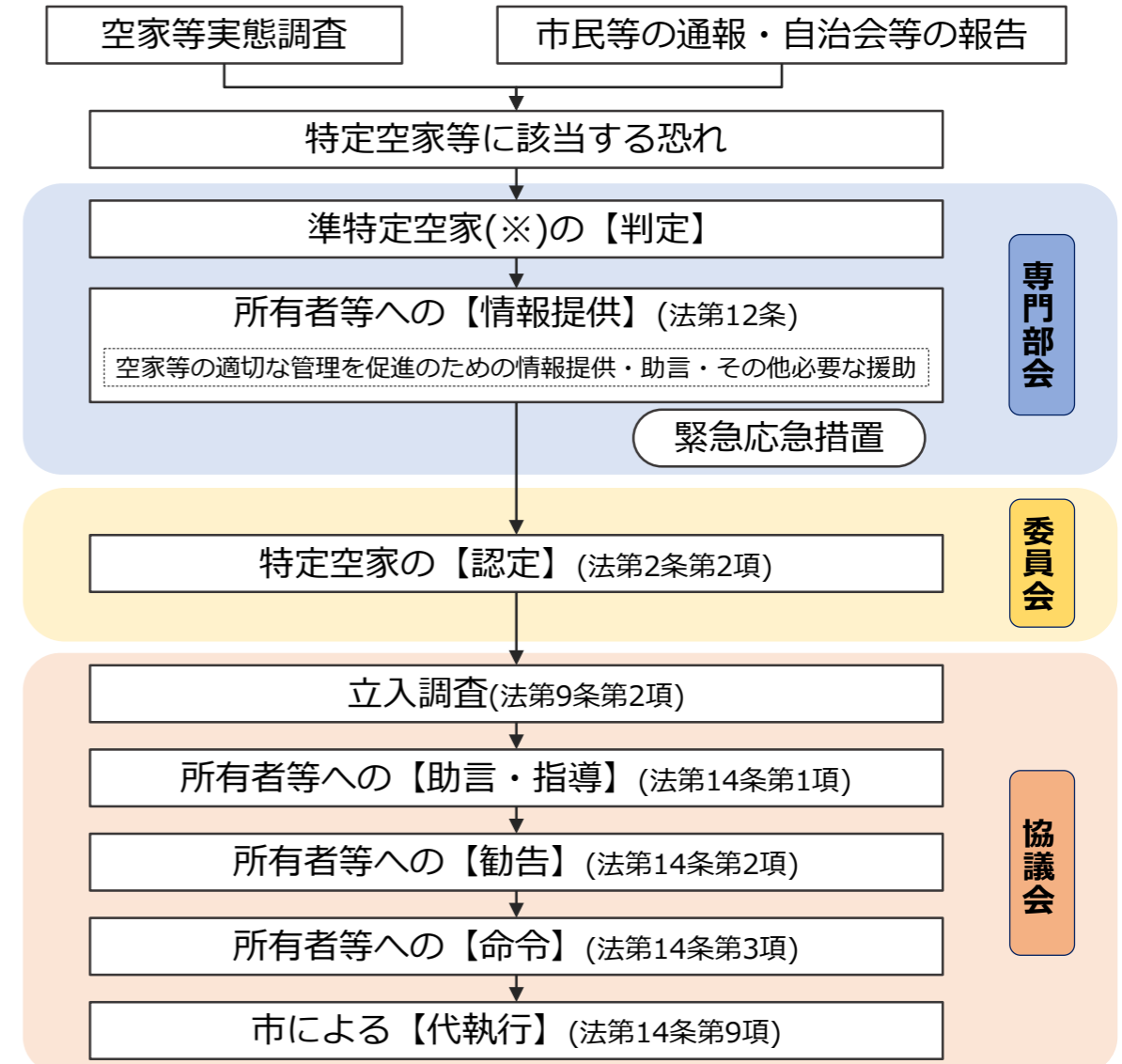
- 空家等の問題は、防災・防犯・衛生・景観・まちづくり等、多岐にわたります。そのため、庁内関係部署が連携する「庁内専門部会」を設けるとともに、空家等対策について、地域全体で効果的かつ効率的に推進していくために、「空家等対策協議会」を設置して空家等の対策に取り組んでいきます。
- また、空家等の所有者や市民からの相談に迅速に対応するため、「総合相談窓口」を設置し、ワンストップで対応できる体制づくりを図ります。



# 5 施策の体系

施策	具体的な取組み	施策の方向		
		実施中の施策	新たに実施する施策	今後検討する施策
1. 実施体制	(1) 庁内専門部会・協議会・委員会	・庁内専門部会の設置	●	
		・協議会の設置	●	
		・委員会の設置	●	
	(2) 空家条例等の整備	●		
	(3) 相談窓口の一元化	●		
2. 実態把握	(1) 空家等の実態把握とデータベース化	●		
	(2) 市民・自治組織等との連携・協働の環境づくり			●
3. 発生抑制	(1) 市民・空家所有者の意識醸成・啓発	・広報誌・ホームページでの情報発信	●	
		・啓発パンフレットの作成・配布	●	
		・高齢居住世帯の相談窓口等への誘導		●
		・所有者やその家族の意識の醸成		●
	(2) 住環境の改善を支援	・所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの紹介		●
		・木造住宅の耐震関係補助制度の周知・活用	●	
	・戸建て住宅の耐震診断補助制度の周知・活用	●		
	・住宅リフォーム補助制度の検討	●		
4. 適正管理	(1) 適正管理促進のための啓発・情報発信	・ガイドブックの作成	●	
		・相談会・出前講座等の開催	●	
		・相続人への意識醸成・働きかけや相続時の譲渡等の促進		●
	(2) 自治会・協力事業者等との連携・協働	・空家管理代行サービスの充実	●	
・自治会による空家等の見守り活動の促進・支援			●	
	・NPO等の民間主体との連携		●	
5. 利活用促進	(1) 空き家情報バンク制度の活用促進	・空き家情報バンク制度の周知・登録の促進	●	
	(2) 空家等の流通促進	・空き家改修補助制度（空き家情報バンク制度の登録物件）の周知・活用	●	
		・家財の撤去費補助制度の周知・活用	●	
		・空家相続登記等補助の検討		●
	(3) 空家等の新たな活用	・空家再生事業（住宅以外の用途活用方策）の検討		●
・空家の流通・活用を促進する取組の検討			●	
6. 除却	(1) 危険空家の除却に係る支援	・空家等除却事業補助制度の周知・活用	●	
		・財産管理制度の活用を円滑化する仕組みの検討		●
	(2) 跡地活用への支援	・空家跡地活用事業の検討		●
		・空家除却跡地の固定資産税の減免の検討		●
7. 特定空家等の対応	・特定空家等の認定	・特定空家等判断マニュアルの活用	●	
	・特定空家等に対する措置			●
	・緊急応急措置			●

# 6 空家等の措置の流れ



(※)そのまま放置すれば特定空家等になり得るもので、適正管理に向けた対策が特に必要な空家等

# 7 空家等の実態調査について

- 市内の空家等の実態を把握し、対策計画の進捗管理、及び施策を推進していくための基礎資料としてデータベース化することを目的に、令和3年度に実施した空家等実態調査に準じた内容の調査を継続して行っています。
- また、上記調査に加えて、法に基づく立入調査を行う場合があります。



赤磐市建設事業部 建設課 都市管理班  
 〒709-0898 岡山県赤磐市下市344  
 連絡先電話：086-955-1485 FAX：086-955-6860

令和5年（2023年）  
4月発行