

1 計画の趣旨

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化などにより、居住その他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、適切な管理が行われていないため、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。

国においては、空家問題の抜本的な解決策として、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）が施行されました。本市においても、市内の空家等の実態を踏まえて、赤磐市空家等対策計画を策定し、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

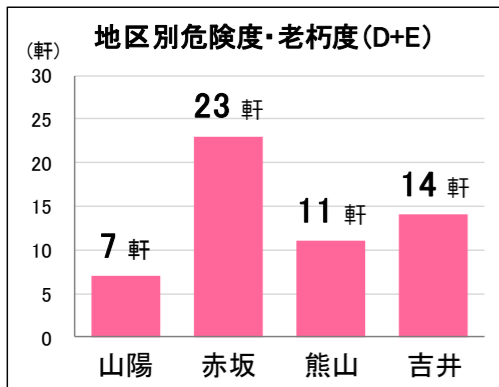
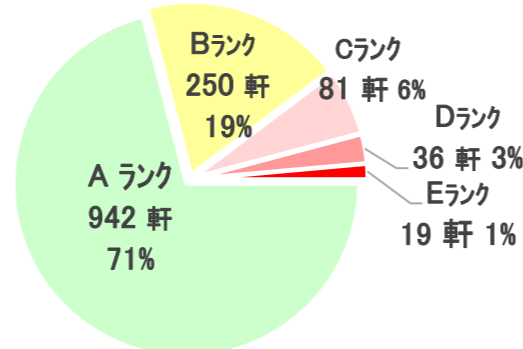
本市の空家等の適切な管理と活用を進めるにあたり、市内における空家等の実態を把握するために、平成28年度に、赤磐市全域の空家等実態調査を行いました。

- 空家総数は1,328軒、地域別では、山陽地域が441軒と最も多く、次いで熊山地域が327軒、吉井地域が326軒、赤坂地域が234軒で、全域に空家が発生しています。
- 本市の空家等の約7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55軒存在しており、地域別にみると、赤坂地域が23件と最も多く、次いで吉井地域が14軒、熊山地域が11軒、山陽地域が7軒と全域に散見されます。

| 旧町 | 地域区分 | 家屋軒数 | 空家軒数 | 空家率 |
|------|------|------------|-----------|--------|
| | 赤磐市 | 12,112 | 1,328 | 10.96% |
| | 全国 | 60,628,600 | 8,526,400 | 14.06% |
| | 岡山市 | 885,300 | 144,900 | 16.37% |
| 旧山陽町 | 山陽 | 5,412 | 441 | 8.15% |
| 旧赤坂町 | 赤坂 | 1,923 | 234 | 12.17% |
| 旧熊山町 | 熊山 | 2,554 | 327 | 12.80% |
| 旧吉井町 | 吉井 | 2,223 | 326 | 14.66% |

出典「平成28年度 赤磐市空家等実態調査」

空家等の危険度・老朽度の状況



出典「平成28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、発生経緯及び課題をふまえて、空家発生初期段階から、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

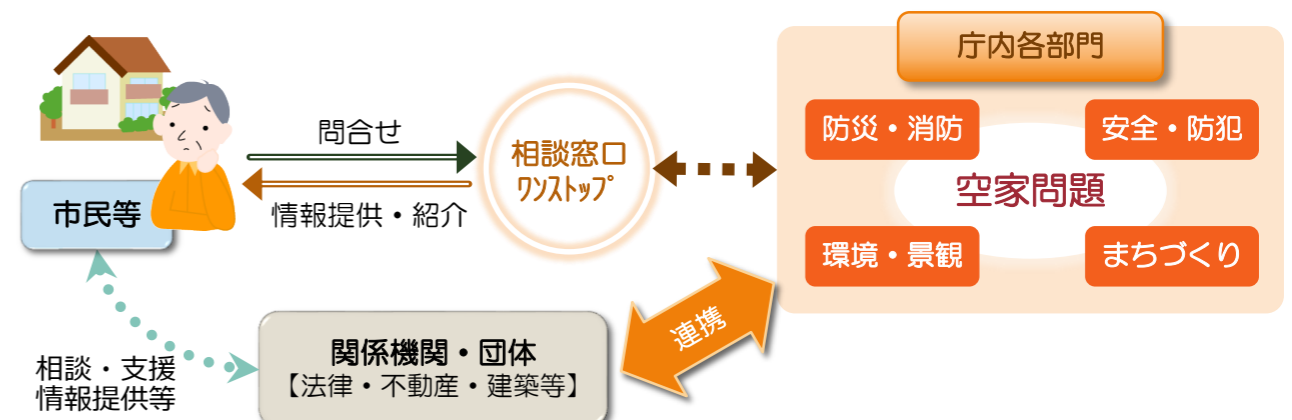
市内全域とします。

※「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

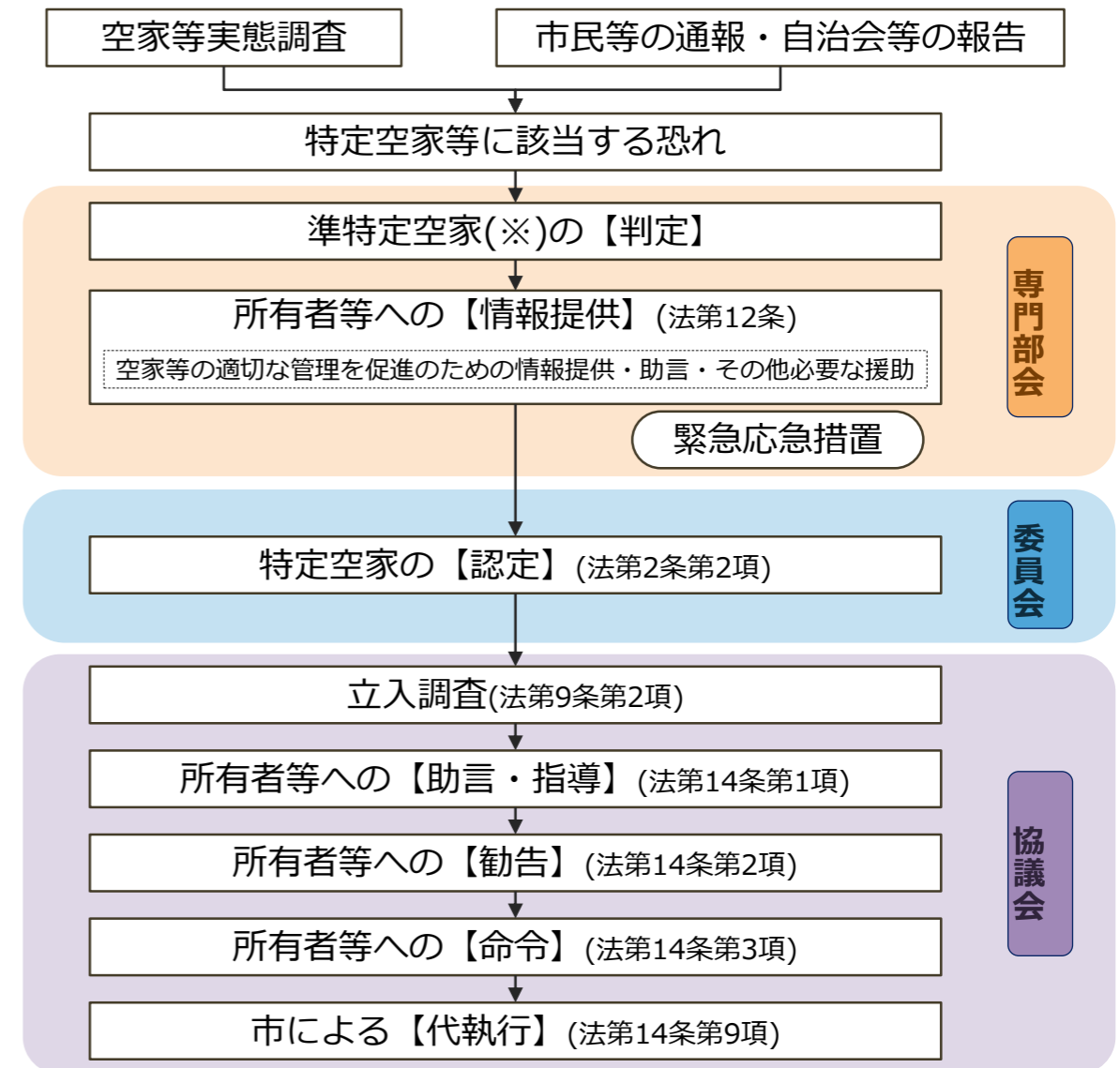
- 空家等の問題は、防災、防犯、衛生、景観、まちづくり等、多岐にわたります。そのため、庁内関係部署が連携する「庁内専門部会」を設けるとともに、空家等対策について、地域全体で効果的かつ効率的に推進していくために、「空家等対策協議会」を設置して空家等の対策に取り組んでいきます。
- また、空家等の所有者や市民からの相談に迅速に対応するため、「総合相談窓口」を設置し、ワンストップで対応できる体制づくりを図ります。



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 | | ○ |
| | (2) 住環境の改善を支援 | ・木造住宅の耐震関係補助制度 | ○ | |
| | | ・戸建て住宅の耐震診断補助制度 | ○ | |
| | | ・住宅リフォーム補助制度 | | ○ |
| 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 | ○ | |
| | (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 | ○ | |
| | | ・自治会による空家等の見守り活動の促進・支援 | | ○ |
| 5. 利活用促進 | (1) 空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 | ○ | |
| | | ・空家改修補助制度(空き家情報バンク制度の登録物件) | ○ | |
| | (2) 空家等の流通促進 | ・家財の撤去費補助制度 | | ○ |
| | | ・農地付き空家の取得支援制度 | | ○ |
| | | ・不動産仲介料の助成制度 | | ○ |
| (3) 空家等の新たな活用 | ・「おためし住宅」利用促進 | | ○ | |
| | ・空家再生事業(住宅以外の用途活用方策) | | ○ | |
| 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 | | ○ |
| | (2) 跡地活用への支援 | ・空家跡地活用事業 | | ○ |
| | | ・特定空家の認定 | | ○ |
| | (3) 特定空家等に関する措置 | ・特定空家判断マニュアルの検討 | | ○ |
| | | ・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、平成28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

平成30年(2018年)
4月発行