

# 釜石市空家等対策計画 概要

## 計画の目的等 P. 1

### (1) 背景

- 近年、人口減少や既存住宅等の老朽化、社会や産業構造の変化により、居住その他の利用がなされていない住宅等の建築物が全国的に増加しています。さらに、適切な管理が行われていない空家等が防災・衛生・景観等において、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが問題となっています。

### (2) 目的

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、老朽化した空家等に対する適正な管理に関する施策と、空家等の有効活用に関する施策を計画的に推進し市民の安全で安心な暮らしを実現するため、空家等対策計画を策定します。

### (3) 計画の位置づけ

- 東日本大震災後に策定された「釜石市復興まちづくり基本計画」を上位計画とし、地方創生にかかる総合戦略である「釜石市オープンシティ戦略」や都市計画マスタープラン、住生活基本計画等に関連計画とします。

### (4) 計画期間

- 平成30年度から平成39年度の10年間とし、中間時に見直しを行います。

## 統計データからみた空家等の現状 P. 3～8

### (1) 人口動向

- 長期的な人口減少、高齢化の進展
- 地区別では本庁、鶴住居が著しい人口減
- 2040年推計人口は21,503人。25年間で約1.4万人減少

### (2) 空家の状況 (H25総務省統計)

- 賃貸用、別荘等を含めたすべての住宅の空家率は17.3%
- 実質的な空家は1,430戸
- 実質的な空家の比率は県平均と同程度



## 空家実態調査等からみた現状 P. 9～11

### (1) 空家実態調査

- 調査日程：平成28年7月29日から平成28年12月28日まで
- 空家と推定される建物：831件
- 危険度D・E（倒壊危険性あり）：39件

### (2) 空家所有者意識調査

- 意向調査件数：379件、回答194件（回収率51.2%）
- 老朽化や破損により活用困難な空家は36件、27.7%
- 管理不十分な空家は29件、20.5%
- 売却意向は46件、23.7%、解体意向は35件、18.0%
- 今後の活用での困り事「どうしたらよいか分からない」「荷物の処分が困っている」「解体費用の支出が困難」等
- 空家バンク登録意向は44件、30.4%
- 市への要望「解体の補助金」「仲介者の情報」等



## 課題 P. 12

- 空家の適正管理を進めるための課題**
  - 空家等が地域に迷惑をかける可能性があることについて、所有者の意識を高める必要があります。
  - 空家等の適切な管理方法を、所有者に具体的にアドバイスする必要があります。
  - 自主的な解決の糸口が見つかるよう、専門知識が得られる相談の場を設ける必要があります。
  - 居住者が長期不在の住宅も、今後空家等となる可能性が著しく高いため、対応が必要です。
- 適正管理がなされていない空家等に関する課題**
  - どのような管理状況でどの程度市として関与するのか、ルールづくりが必要です。
  - 法第14条に基づく特定空家等に対する措置について、実務的な手続きを定める必要があります。
  - 所有者による適正管理を促すための支援の検討が必要です。
- 空家を活用するための課題**
  - 空家の売買や賃貸など流通を促進するために、所有者や民間事業者に対する支援が必要です。
  - 空家の上手な活用方法について、市民等に情報提供する必要があります。
  - 空家バンクの周知と登録の推進が必要です。
  - 活用のための基礎資料として、空家に関する情報を整備・更新していく必要があります。
- 本計画を推進するための人材確保の課題**
  - 専門知識と技術が必要な空家調査及び活用について、庁内での人材育成及び民間活用が必要です。



## 基本方針 P. 13

- 空家等に関する対策の対象とする地区**
  - 本市全域とします。なお、本市の人口分布、市街地の特性から優先的に着手する地区について検討します（例：本庁、中妻、小佐野、甲子の一部）。
- 対象とする空家等の種類**
  - 法第2条で定義する「空家等」「特定空家等」
  - 居住その他の使用がなされているものの、今後空家等となる可能性があり、周辺の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建築物又はこれに附属する工作物（民法第717条第2項に基づき、竹木も含む）
  - 居住者がいるものの長期間不在であり、今後空家等となる可能性が著しく高い住宅（以下、「長期不在住宅」と呼ぶ）

## 対策・施策の基本方針

P. 13

- 空家等の適切な管理の促進**  
市民や空家等の管理責任を持つ所有者等に対し、適切な管理に対する意識啓発等の支援を行います。

- 空家等に対する措置**  
空家等が市民の身体、生命、財産に影響を及ぼすことを避けるため、所有者等の自主的な対応を促すことを基本とし、最小限の措置を慎重に選択しつつ、必要な場合に適切に対応します。

- 空家等の有効活用**  
空家等を地域資源ととらえ、地域交流、地域活性化、交流人口の拡大等の観点から有効活用を促進します。

- 空家等の対策・施策を進めるための民間活用**  
上記対策・施策を積極的に推進するために、庁内の体制を整えつつ、専門家、民間事業者及びNPO、住民団体との連携を進めます。

## 具体的な対策・施策

P. 14～16

- 空家等の適切な管理の推進**
  - ① 市民に対する啓発
  - ② 所有者等に対する啓発
  - ③ 地域との協働による適正管理の推進
  - ④ 長期不在住宅に対する適正管理の推進

- 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処**
  - ① 特定空家等の認定
  - ② 必要な措置の助言等
  - ③ 市による応急措置の実施

- 空家等の活用及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進**
  - ① 空家バンク事業の推進
  - ② 空家等を活用した地域活性化の促進
  - ③ 公共的施設等としての活用推進

- 市民、民間事業者等との連携**
  - ① 住民等からの空家等に関する相談への対応
  - ② 専門知識と技術がある民間事業者との連携

## 当面の実施体制 P. 19

- 生活安全課を市民相談窓口及び事務局とする。
- 関係各課が調査等を実施し、事務局が所有者等へ措置を助言等行う。

生活安全課	市民相談窓口（事務局） 防犯上の対応
地域福祉課	地域からの情報提供
地域づくり推進課	地域からの情報提供
総合政策課	空家活用の総合的な企画立案
都市計画課	建物等の調査への対応
防災危機管理課	防災上の問題への対応
建設課	道路管理上の問題への対応
環境課	衛生上の問題への対応
消防署	防火上の問題への対応
税務課	所有者把握、税務上の対応
高齢介護福祉課	所有者等の支援
庁内関係課	その他想定される対応

## 目指すべき体制 P. 19

- 庁内の幹部級から構成される「空家等対策連絡調整会議」を設置する。
- 相談窓口から具体的な措置まで一貫して推進する事務局体制を整備する。
- 空家等対策協議会のほか、専門家、事業者、市民等と連携し、対策・施策を進める体制を整える。