

島田市空家等対策計画（概要版）

1 計画策定の背景・目的

背景

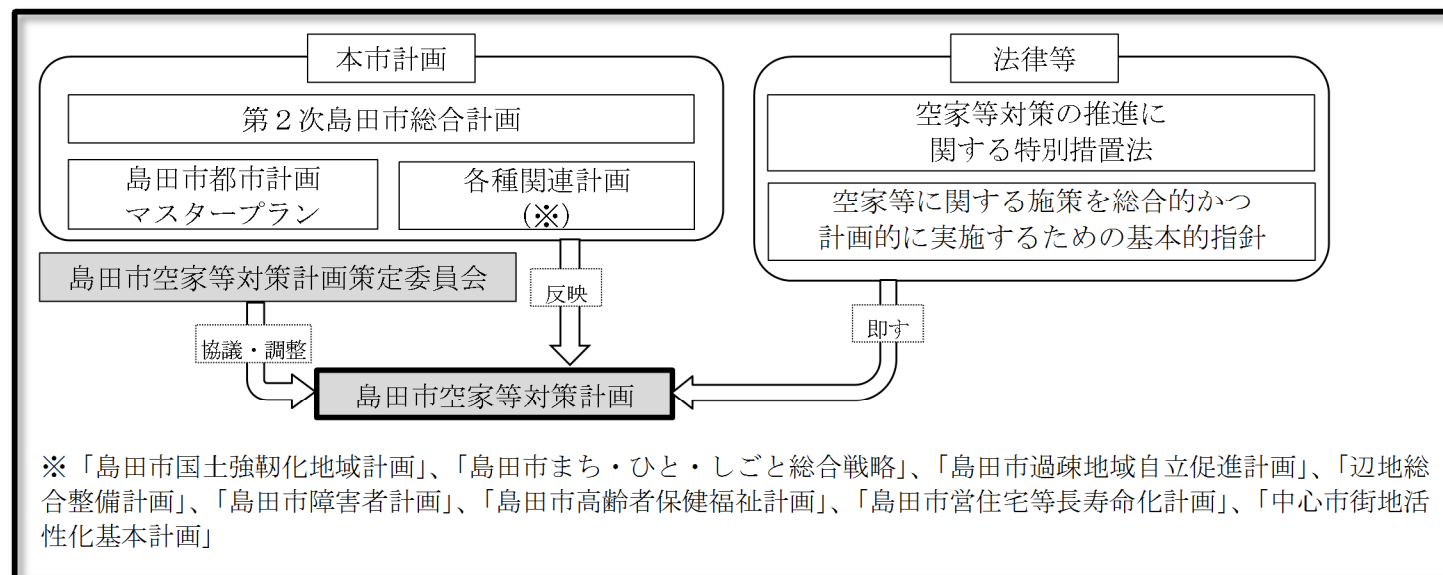
適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が平成 26 年 11 月に制定され、平成 27 年 5 月に全面施行された。

目的

地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の発生の抑制や活用の推進をするため、市が行う空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的に策定した。

2 計画の位置付け

島田市総合計画（平成 30 年度策定）及び島田市都市計画マスタープラン（平成 21 年度策定）を上位計画とし、空家特措法第 6 条の規定に基づき、国が定めた「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に即して作成した。



5 主な現状・課題

現状

平成 25 年に総務省が実施した住宅・土地統計調査結果によると、島田市における居住世帯のある一戸建住宅に占める空き家の割合は、下表のとおり全国や静岡県との割合と比べると低いものの、この 5 年間で 1.26 倍に増加している。

地域別にみると、地区の世帯に対する空家数の割合は、人口減少が著しい大長・伊久身地区、川根地区が他の地区と比較して高い割合となっている。

また、郊外の住宅団地では、居住者の高齢化が進んでおり、今後空家の増加が懸念される。

	A	B	C	D
	居住世帯のある一戸建住宅の数	空き家となっている一戸建住宅の数	Bの空き家のうちその他の住宅の数	CがA+Bに占める割合
全国	28,598,700 戸	2,999,200 戸	2,305,400 戸	7.30%
静岡県	935,800 戸	100,700 戸	60,200 戸	5.81%
島田市	28,670 戸	2,590 戸	1,760 戸	5.63%

課題

空家が増加することにより、まちの魅力と地域活力の低下や所有者により放置された空家が管理不全に至ることにより周囲への悪影響が懸念されることなどから、

- ① 所有者の管理意識の醸成、
- ② 所有者及び空家の状態・地域特性に応じた対策の実施、
- ③ 市場流通の促進と管理不全の空家等の是正、
- ④ 効率的・効果的な実施体制の構築が必要となる。

3 計画の期間

計画の期間は、平成 31 年度から 2025 年度までの 7 年間とし、上位計画の更新や住宅・土地統計調査結果の公表時期、社会経済情勢の変化、対策の実施状況等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行う。

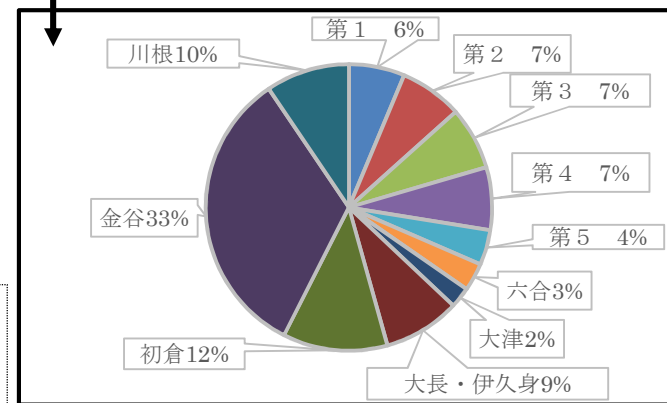
年度	2018 (H30)	2019 (H31)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
第 2 次島田市総合計画	前期基本計画			後期期基本計画				
島田市空家等対策計画	策定	計画推進						

6 基本的な方針

対象とする 空家等の種類	<ul style="list-style-type: none"> ●法第2条第1項で規定される空家等とする。 ○ただし、<u>住宅の良質化や利活用等の予防的取組</u>に関しては、<u>空家等に至らないものも対象とする。</u> ○空家等は、概ね年間を通じて建築物全体が使用されていないものが対象となることから、空家等に至る可能性が高い<u>戸建住宅を中心とした取組を進める。</u>
対象とする 地区	<ul style="list-style-type: none"> ○<u>対象とする地区は市内全域とする。</u> 平成28年度、平成29年度に自治会の協力を得て実施した「空家実態調査」の結果では、中山間地域に周辺の生活環境に影響を及ぼす又は及ぼす恐れのある空家が多いという特徴はあるものの、空家は本市全域に分布しており、市民等から市役所への空家に関する相談も全域から寄せられている。

●法第2条第1項
「空家等とは、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。

〈右図：空家実態調査結果〉
地区別周辺の生活環境に影響を及ぼす又は及ぼす恐れのある空家の割合



基本方針

今後も人口減少の状態が続くことを見据え、空家等に至る前の予防的取組が重要となる。また、空家等対策を個別課題の解決のみならず、地域のまちづくりや住宅市場の活性化の視点で捉えたとともに、行政だけでなく多様な主体が関わっていくことが重要であることから、4つの基本方針を定め対策を推進する。
基本方針を踏まえた取り組み内容は別添のとおり。

基本方針Ⅰ

予防的取組の推進

空家等のそのものの発生や増加を抑制するため、市民への意識啓発、住宅の良質化、市場流通の促進など予防的な取組を推進する。

基本方針Ⅱ

まちづくりに資する空家利活用の推進

空家等及びその跡地は使い方によっては有効な地域資源となる可能性もあることから、地域特性を踏まえた地域課題の解決・地域価値の向上を目指し、空家等対策と他の施策との効果的な連携による、まちづくりに資する空家利活用を推進する。

基本方針Ⅲ

良好な住環境の保全

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあることから、空家等が特定空家等に至らないよう、所有者等へ働きかけを行うとともに、特定空家等に対しては、法に基づく必要な措置を講じ、良好な住環境の保全を図る。

基本方針Ⅳ

多様な主体との協働・連携

所有者や行政のみならず、地域住民をはじめとした、各種専門家、民間事業者、NPO法人等、様々な主体が関わることにより、効果的かつ効率的な課題解決が期待できるため、多様な主体と協働・連携を図る。

7 実施体制

(1) 庁内関係部局による連携体制【各部局の役割】

部	課	役割
危機管理部	危機管理課	災害時の防災に関すること
地域生活部	地域づくり課	過疎地域の空き家の活用、移住定住の促進に関すること
	市民協働課	地域住民、自治会との協働に関すること 戸籍住民基本台帳に関すること
	生活安心課	近隣問題、法律相談、防犯に関すること
	環境課	空地等の管理問題、ごみの放置、悪臭、害虫・害獣に関すること
産業観光部	商工課	空き店舗・工場の流通、利活用に関すること
	農林課	新規就農に関すること
都市基盤部	都市政策課	土地利用、景観に関すること
	すぐやる課	道路・水路の管理、地域要望に関すること
	建築住宅課	空家等に関する総合窓口(※) ● 建築物の維持保全・解体、中古住宅の購入に関すること
行政経営部	水道課	水道の閉栓情報に関すること ※金谷地域については、大井上水道企業団と連携を図る
	行政総務課	法務に関すること
	財政課	財政措置に関すること
静岡市消防局 (外部)	課税課	固定資産税の課税情報、住宅用地特例に関すること
	農業委員会	農地付き空き家に関すること
静岡市消防局 (外部)	島田消防署	防火に関すること

〈ポイント〉【空家等に関する総合窓口を建築住宅課に設置】

空家等の所有者は、相続、市場流通を含む利活用、維持管理など、様々な悩みを抱えている場合があるため、行政の強みである各種専門家団体や民間事業者等とのネットワークを活かし、ワンストップで相談にも応じられるような総合的な相談窓口を設置する。

専門家団体等

空家等の所有者等は、相続や権利関係に関すること、登記に関すること、土地の境界に関すること、建物の診断や建替えに関すること、不動産取引（売買・賃貸）に関すること等、様々な悩みを抱えている場合がある。
このため、市建築住宅課に所有者等に対する総合的な相談窓口を設け、相談内容に応じて、法務、建築、不動産等の専門家団体と連携した対応を図る。
また、セミナーの開催、空家等の調査等、様々な形での協力体制の構築を図る。

地域住民

空家等の問題は、所有者個人の問題だけでなく、地域の問題として捉えることが重要であることから、地域主体の管理・利活用の取組など、空家等が放置されないよう、自治会をはじめとした地域住民と市の協力体制の構築を図る。