久慈市空家等対策計画【概要版】

1．久慈市の現状

（1）統計調査から見た現状

人口は昭和 63 年から年々減少していますが、世帯総数は平成 15 年がピークとなり、その後ほぼ横這いとなっています。この傾向より、**各世帯構成人数の減少、核家族化の進行**が考えられます。

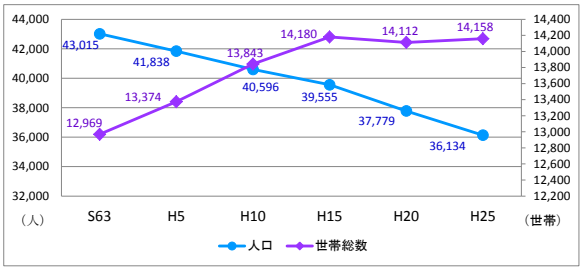
平成 10 年時点で住宅総数は世帯総数を上回り、世帯当たり住宅総数は年々増加しています。
平成 25 年時点では 1.14 倍となり、**住宅の供給過多の状況が進行**していることがわかります。

空家総数は、全国的な傾向と同様に**増加傾向**にあり、空家率もほぼ同じ傾向が見られます。
また、空家総数が「住宅総数と世帯総数の差」に肉薄していることから、住宅供給過多による**中古住宅市場の停滞が懸念**されます。

（2）実態調査での現況

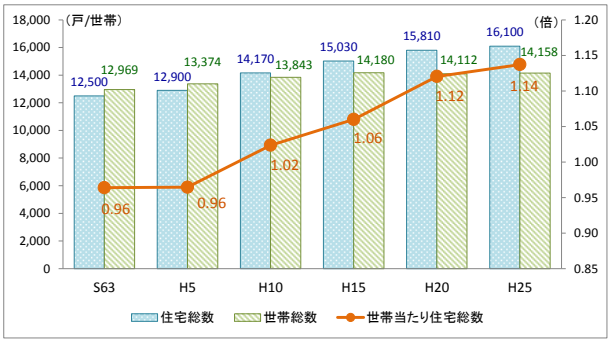
平成 28 年度に実施した実態調査の結果では、1,475 件が「空家である可能性が高い」という結果であり、**市内に広く存在**します。このうち９割以上の空家は、そのまま若しくは修繕により利活用可能と考えられますが、残り１割程度の空家については、管理不全の状態が見られます。
また、所有者アンケートから、築 35 年を超えるものが７割、使用しなくなって「５年以上」が半数であり、**今後の経年による老朽化等が懸念**されます。

■　久慈市における人口と世帯総数の推移



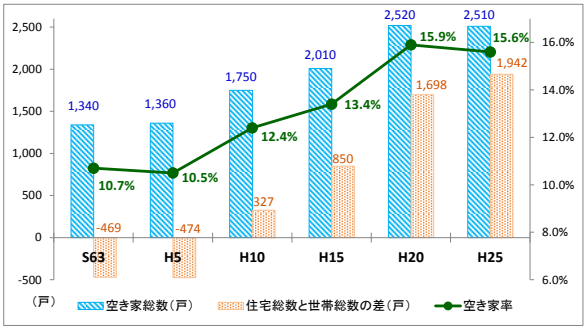
資料：総務省「国勢調査」

■　久慈市の住宅総数と世帯総数の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」「国勢調査」

■　空家の推移と「住宅総数と世帯総数の差」

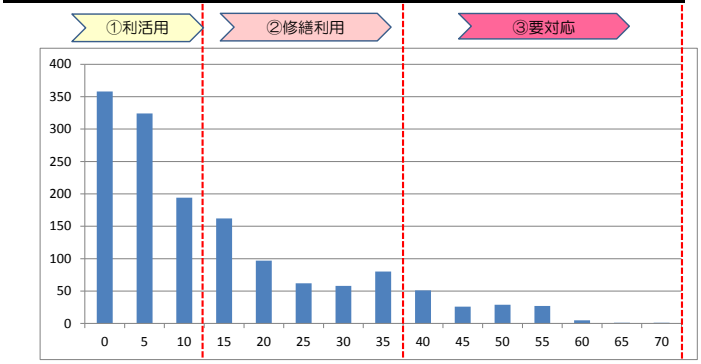


資料：総務省「住宅・土地統計調査」「国勢調査」

■　空家の評価結果

n=1,475

評価総点	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70
件数	358	324	194	162	97	62	58	80	51	26	29	27	5	1	1
分類総数	876			459					140						
	59.4%			31.1%					9.5%						



空家等現地調査結果より（平成 28 年度実施）

■　空家の件数と分布

地区名	空家等件数	割合
小久慈町	152	10.3%
長内町	214	14.5%
大川目町	109	7.4%
夏井町	91	6.2%
宇部町	191	12.9%
侍浜町	101	6.8%
山根町	35	2.4%
山形町	115	7.8%
久慈	467	31.7%
合　計	1,475	100%

空家等現地調査結果より（平成 28 年度実施）

2．空家等対策に関する基本的な方針

（1）対策計画の背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等といった地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす要因となっており、平成 26 年 11 月 19 日、**空家等対策の推進に関する特別措置法**（以下「法」といいます。）が議員立法により成立し、同月 27 日に公布され、翌平成 27 年５月 26 日から完全施行されております。空家等対策計画は、法第６条の規定に基づき、国の基本指針に即し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するためのものとなります。

本市では本計画策定に先立ち、空家等対策の策定並びに対策の実施にあたり、法に基づくほか、法を補完する事項を盛り込んだ「**空家等対策条例**」（以下「条例」といいます。）を平成 29 年 12 月に制定しております。

空家等対策条例（要旨抜粋）

○空家等対策審議会【条例第４条～第 10 条】
公平性、公正性を担保するための諮問機関として設置し、次の事項について調査審議し、答申を行う。
・空家等対策計画の作成及び変更
・処分等の公平性

○即時執行【条例第３条】（H30.4.1 施行）
空家等が、市民の生命、身体又は財産に損害を与え、又は与えるおそれがあると認める場合、かつ緊急に措置を行う必要があると認めるときは、その損害を予防、又は拡大を防ぐために必要な最小限度の措置を行う。

（2）基本方針

○所有者等による適正管理の促進
○空家等の利活用の促進

実態調査（外観調査）の結果、本市は豪雪や台風等による影響が比較的小さく、建物の状態が良いものが多く、空家等の９割以上はそのまま若しくは修繕によって利活用可能と推定しております。

ただし、高齢化の進展により、今後空家等の更なる増加が予測されることから、相談体制を構築し、空家等の発生予防及び所有者等による適正管理又は利活用の促進に取組む必要があります。

○管理不全による危険な空家等への措置

現時点で管理不全となる空家等については、法に基づき適切な措置を講じるとともに、緊急対応が必要な場合には、条例に基づき、市が必要最小限の応急措置（即時執行）を講じることができるものといたします。

（3）対象地区、計画期間等

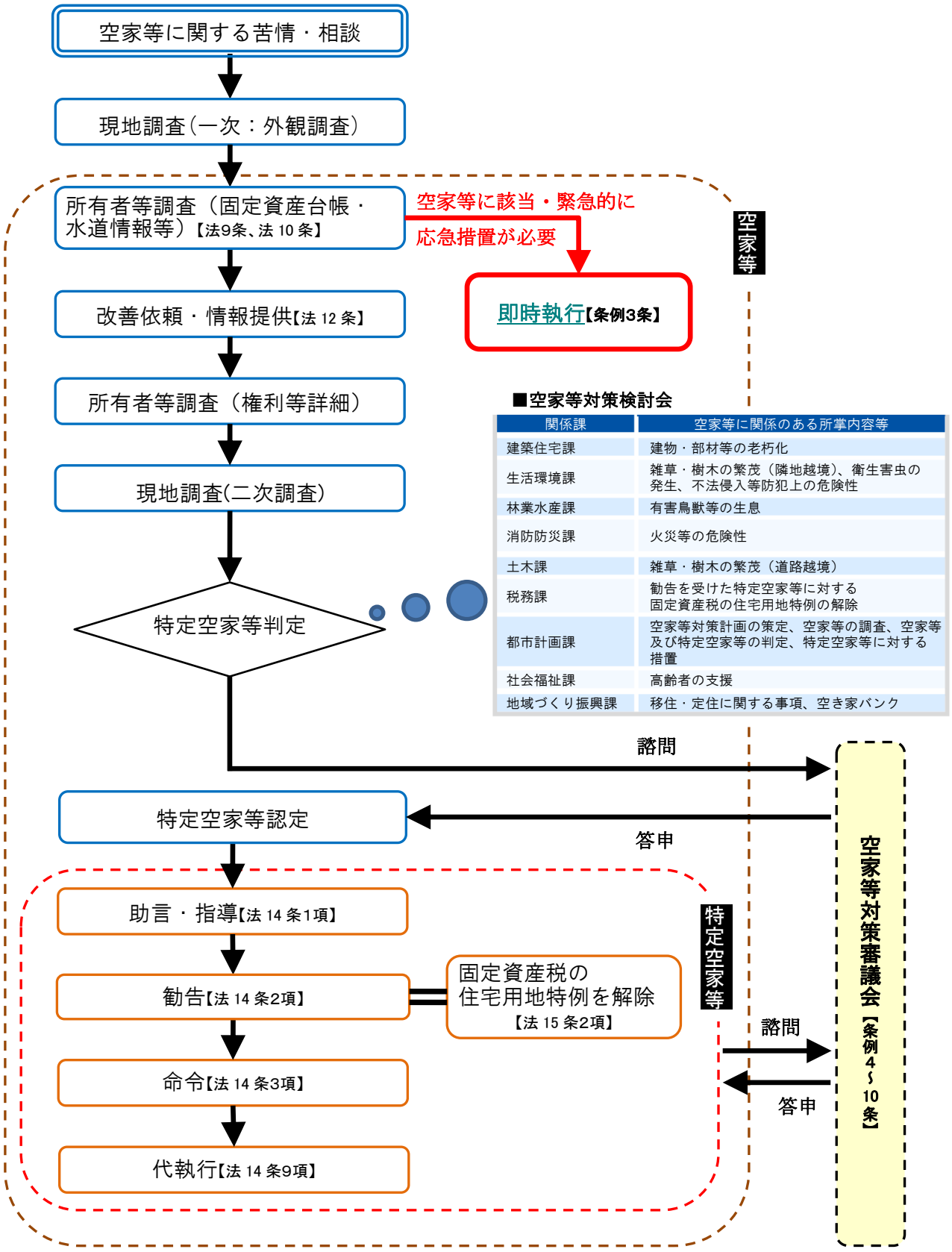
対　　象　　地　　区：市内全域
対象とする空家等の種類：**【空　家　等】**法第２条第１項及び条例第２条の規定による
【特定空家等】法第２条第２項の規定による
計　　画　　期　　間：平成 30 年度～平成 33 年度（2021 年度）

空家等対策の推進に関する特別措置法

◆空家等【法２条１項】【条例２条】
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。

◆特定空家等【第２条第２項】
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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他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**空家等**をいう。

（４）空家等に対する措置の流れ（概略）



3．所有者等による適正管理の促進・空家等の利活用の促進

（1）改善依頼・情報提供

管理不全の状態（若しくは、そのおそれがある状態）であるものに対し、**所有者等が自ら改善するよう促す**とともに、利活用等の情報提供を行うことにより、**管理不全の解消や空家等の利活用の促進**に努めてまいります。

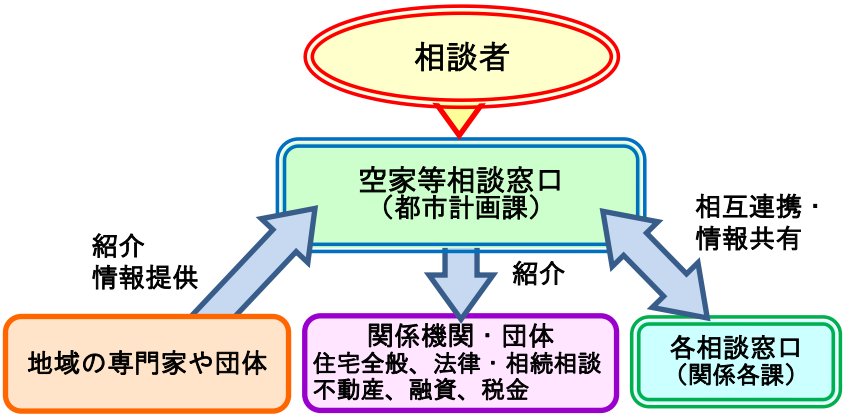
（2）適正管理及び利活用促進方策

種別	施策	具体的な取り組み
所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項	空家等発生予防に関する施策	＜所有者等への周知・啓発＞ ○　空家等発生予防啓発のパンフレット作成・配布 ○　広報や市ホームページ等を利用した啓発活動 ○　専門家等や関連団体と連携の上で相談会の実施
	所有者等自らによる適切な管理の促進	○　納税通知書を活用した適正管理の啓発 ○　改善依頼の積極的活用 ○　空家等管理に関わる情報提供、斡旋
	継続的な調査・把握	近隣への影響度や管理不全の可能性があるものを優先的に、継続的な現地調査により実態の把握に努める。
	地域との連携	自治会や協定を結んだ地域事業者からの情報提供を受けて連携や、地域での見守り実施の仕組み作りを検討。
空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	○　「久慈市空き家バンク」への誘導と連携 ○　住宅確保要配慮者専用賃貸住宅への有効活用 ○　地域や公共利用を目的とした建物利用 ○　跡地の有効活用（防災施設や子育て世代・移住誘致）の検討
	補助・支援事業の継続、充実の検討	○　住宅に関する補助・支援事業の継続、充実の検討（例：移住定住促進事業費補助金、街なか居住促進事業、等） ○　仕事に関する補助・支援事業の継続、充実の検討（例：Ｋターン若者雇用拡大奨励金交付事業、等）

4．住民等からの空家等に関する相談への対応

相談窓口の整備

空家等の問題は多岐に渡っており、どこに相談したら良いか分かり難いことから、誰もが気軽に相談できる「**空家等相談窓口**」を開設し、相談者が抱える多様な悩みの解決に向けたサポートを行うとともに、空家等の発生予防や適切な管理の促進、利活用に関する情報提供に努めます。



久慈市

＜お問い合わせ先＞　久慈市　建設部　都市計画課
〒028-8030　岩手県久慈市川崎町１番１号
TEL：0194-52-2151　FAX：0194-52-3653