◆ 洲本市空家等対策計画の概要

空家発生の要因

○住宅の需給バランスの不均衡
○高齢夫婦のみ世帯・高齢単身世帯の増加と、ライフステージの変化に伴い、空家化
○相続人の不在や、相続放棄による空家化
○処分や賃貸・売却へのためらい、抵抗感、諦め
○管理や除却への経済的負担
○建築基準法等で現行法への適合ができず、建替不可能

空家等が地域に及ぼす影響

○周辺の建物や人への影響
○火災等災害の発生
○治安の悪化
○ゴミ放置等による衛生の悪化
○景観の悪化
○地域活力の低下
○市街地整備に支障

基本理念

所有者等の責任を前提とした、柔軟かつ総合的な空家等対策の推進

洲本市の状況

【人口減少・高齢化】
- 令和２年国勢調査によると、人口 41,236 人、世帯数 17,792 世帯で、いずれも減少傾向
- 令和 42 年（2060）には、趨勢人口は 19,229 人となることが推計されており、戦略人口として 27,092 人の確保をめざす
- 65 歳以上の老年人口は 15,000 人を超えているが、人数としては既にピークを過ぎつつある
- 老年人口の割合は引き続き増加し、今後４割を超えると見込まれる
- 高齢夫婦のみ世帯、高齢単身世帯はともに増加傾向にあるが、高齢単身世帯が高齢夫婦のみ世帯を上回る

【空家実態調査】
- 実態調査により空家と判断した建物は 3,224 件、空家率は 7.5%
- 空家のうち危険性ありが 465 件、14.4%
- 〃　活用可能が 532 件、16.5%
- 用途は住宅系が９割、構造は木造が８割、建て方は戸建が８割
- 接道幅員約 1.8m未満が２割
- ２割に重度の損傷がみられる
- 地区別空家率は、山手地区で 20.9%、由良・上灘地区で 17.8%
- 中心市街地周辺（本町、栄町、海岸通、塩屋、宇山、炬口、物部）や、五色地域沿岸部（都志、鳥飼）で 10%を超える
- 山手地区、由良・上灘地区は、接道幅員約 1.8m未満の割合が５割

【本市の空家への取り組み】
- 空き家バンクの設置から空家等条例その他関係制度の実施
- 特定空家 17 件、助言・指導 46 件　※H27～R3 累計値
- 空家率 4.28～4.44%＜目標 4.5%（各年度）　⇔R4 実態調査 7.51%
- 空き家バンク成立件数３～10 件／年　＞　目標５件／年
- 移住者数 4～53 人／年　＞　目標５人／年
- 除却等空家数 26～58 件／年　＞　目標 10 件／年

課題

空家を把握し、継続的に維持管理を促していく仕組みの必要性

空家をはじめとする中古物件の利活用の促進

地域の良好な生活環境の維持に悪影響を及ぼす管理不全空家

基本方針

基本方針１
空家発生の予防促進

基本方針２
空家の利活用促進

基本方針３
管理不全空家の解消

具体的な取り組み

(1)所有者意識の啓発と醸成
- 所有者等への情報提供
- 空家に関する相談機会の提供

(2)建物の適正管理の促進
- 関係機関等との連絡体制の確立
- 住宅政策と連携した既存住宅の質の向上

(1)移住促進策との連携
- 空家の利活用に関する相談機会の提供
- 移住者支援の実施

(2)住宅以外の用途への活用
- 地域活動等における空家や跡地の活用の促進
- 跡地の公的利用

(1)所有者意識の啓発と醸成
(2)管理不全空家の解消
- 空家実態調査に基づくデータベースの管理・更新
- 地域・民間事業者等との連携による空家の適正管理
- 空家法及び空家等条例に基づく措置の実施
- 即時対応・緊急対応措置の実施
- 除却に対する支援の実施