

# 空き家等対策 ①空きキャパシティ調査

## 瀬戸内町空きキャパシティ調査

### (1)実施目的

住宅確保要配慮者の居住支援や定住促進など“我が事・丸ごと”の地域づくりの推進に、建築ストックの活用を図るため、その状況を把握する。

### (2)調査企画

広島県福山市立大学都市経営学部 根本修平講師

### (3)実施時期

- ・第1回 2018年7月 古仁屋市街地, 加計呂麻島
- ・第2回 2018年10月 東方, 西方, 請島, 与路島
- ・第3回 2019年2月 古仁屋市街地, 加計呂麻島(補足調査)

### (4)調査対象

空き家、空き店舗、空き施設

### (5)調査実施者

福山市立大学, 瀬戸内町, 県瀬戸内事務所が協働実施

※区長, 地域おこし協力隊等にも協力依頼

### (6)調査結果

- ・相談支援部会・住まい部会で中間報告
- ・相談支援包括化推進会議(2/22)で結果報告



## 瀬戸内町と福山市立大学の 地域振興にかかる覚書締結

「チームせとうち“我が事・丸ごと”支え愛事業」の一環として、瀬戸内町と福山市立大学が地域振興に係る覚書を締結(平成30年12月7日)

これまで大学が協力・参加して実施してきた町内の空き家等の調査や阿木名集落を中心とした地域づくり事業等は、この覚書に基づき引き続き連携・協力の下、実施される。



左から、鎌田町長, 福山市立大学の学生, 根本講師

# 空き家等対策

## ① - 1 空きキャパシティ調査結果概要

| 地域     | 調査対象数 | 非住家 | 非住家の内訳（状況別）           |               |               |                |               | ※新たに活用開始<br>活用中 | 活用の内容 |      |    | 解体撤去<br>されたもの | 調査不能<br>・不明 |
|--------|-------|-----|-----------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|-----------------|-------|------|----|---------------|-------------|
|        |       |     | ①<br>直ちに<br>利活用<br>可能 | ②<br>庭の<br>改善 | ③<br>建物<br>改修 | ④<br>利活用<br>困難 | ⑤<br>早急<br>対応 |                 | 住家    | 一時住家 | 転用 |               |             |
| 西方地区   | 98    | 62  | 13                    | 13            | 26            | 8              | 2             | 30              | 4     | 24   | 2  | 0             | 6           |
| 東方地区   | 218   | 194 | 82                    | 53            | 41            | 12             | 6             | 19              | 12    | 5    | 2  | 3             | 2           |
| 加計呂麻島  | 195   | 161 | 55                    | 39            | 46            | 11             | 10            | 30              | 21    | 6    | 3  | 1             | 3           |
| 請島・与路島 | 83    | 51  | 11                    | 21            | 10            | 8              | 1             | 29              | 5     | 24   | 0  | 0             | 3           |
| 合計     | 594   | 468 | 161                   | 126           | 123           | 39             | 19            | 108             | 42    | 59   | 7  | 4             | 14          |

※暫定数値。2019年2月実施の補足調査結果をふまえ確定予定。

### 【調査対象数】

消防組合が2018年度に実施した空き家や危険家屋の調査で空き家（非住家）と整理した物件。

※新たに非住家となったもの：38件

※非住家から活用されるようになったもの：108件

### 【非住家の内訳】

- ① 直ちに利活用できると思われる事例
- ② 庭の改善で利活用できると思われる事例
- ③ 建物の修理で利活用できると思われる事例
- ④ 利活用は困難と思われる事例
- ⑤ 除却等の早急な対応が必要と思われる事例

# 空き家等対策 ①-2 空きキャパシティ調査から見えてくる傾向

## 現状等

- ①空き家数は多く、増加傾向にある。
- ②空き家の状況が継続し老朽化が進行している。
- ③すぐに住める空き家が少なく、改修が必要。
- ④空き家の多くは管理を集落や親戚、知人等が行っていて、荒廃が防止されている。
- ⑤所有者は、普段は住んでいなくても、お盆や正月、墓参りなどで帰省する時に利用している。
- ⑥空き家対策を独自で行っている集落がある。
  - ・ 空き家の所有者や相続人との連絡調整
  - ・ 移住希望者の問い合わせや内覧依頼への対応
  - ・ 島外在住等の所有者に代わって空き家の管理
- ⑦廃屋は除却して農地等に活用したいと考えている集落もある。

## 課題等

- ①改修や除却の経費の負担が、賃貸や除却が進まない理由のひとつとなっている。
- ②景観の悪化、防犯・防災上の危険
- ③管理者の確保が困難になったり、所有者の管理意識が変化すれば、荒廃が進行する。
- ③所有者は、帰省時の利用やUターンの可能性を考えると、処分や賃貸に踏み出しにくい。
- ④不動産会社が管理する空き家は、集落で立ち入り手入れができず、荒廃が進む。
- ⑤移住希望者の住宅が確保できず、移住が進まない。
- ⑥廃屋が地域づくりを阻害している集落もある。

### 課題の抽出

定期的な現状把握

利活用と管理のシステムづくり

集落や行政の情報一元化

改修・除却費用の負担軽減

空き家対策の整備

出身者の帰省時の宿泊場所確保

安心・安全な住環境の整備

集落の運営・インフラの再構築

住宅確保要配慮者の支援

定住促進

# 空き家等対策 ②各機関の調査

## 大島地区消防組合瀬戸内分署

### (1)2018年空き屋調査結果

2016年調査に比べ空き家は54件の増加。

※対2016年調査107%

※空きキャパシティ調査の基礎資料として活用。

### (2)今後の課題

- ・ 倒壊する廃屋の対策。
- ・ 非住家の管理状況の把握(管理は所有者自身又は依頼された区長や親族等かなど)。
- ・ 所有者不明の家屋の所有者確認。
- ・ 今後実施する関係機関の空き家調査の様式と統一。

## 瀬戸内町商工会

### (1)2018年空き店舗調査結果

- ・ 古仁屋市街地での空き店舗数37か所。
- ・ うち倒壊の恐れがある店舗7か所。

### (2)課題

- ・ 老朽化した店舗が多い。・多額の改装費が必要。
- ・ 連なる空き店舗が街の景観が損ねている。
- ・ 土地所有者が不明。・家賃が高い。

### (3)対策案

- ・ 店舗改装に対する補助金の創設。
- ・ 町と商工会が連携し、開業希望者へ空き店舗情報を提供できる体制を構築。

## 「空きキャパシティの利活用」 県未利用施設を古仁屋高校寮へリノベーション

### 古仁屋高等学校地域みらい NewDayプロジェクト

生徒数減少している古仁屋高校が全国から学生を募集するため、学生寮の整備を計画。利用されていない県職員寮の無償貸与を受け、リノベーションに着手。

### 福山市立大学と協働でデザイン

- ・ 町と地域振興に関する覚書を締結した福山市立大学の根本研究室がコンセプト・プランを策定。
- ・ 個室のほか、地域住民や生徒同士が交流できる共有スペース、保護者が泊まれるゲストルーム、wi-fi等を整備予定。



高校の活性化策を提案する生徒



改修予定の寮