

第1章 計画策定の趣旨と位置づけ

1. 計画の目的と背景

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、住宅に対する社会的ニーズの変化に伴い全国的に空家が増加しており、総務省の住宅・土地統計調査によると、平成25年では、全国で6,063万戸の住宅総数に対して、空家が820万戸（全体の13.5%）、平成30年では、6,241万戸の住宅総数に対して、空家が849万戸（全体の13.6%）となっています。

江津市の空家は、住宅・土地統計調査による推定値ではありますが、平成25年では12,250戸の住宅総数に対して、空家が2,410戸（全体の19.7%）平成30年では12,370戸の住宅総数に対して、空家が2,750戸（全体の22.2%）となっており、増加傾向にあります。

空家の中には、適切に管理されていないことにより、耐震性の低下等に伴う安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害などの問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。今後、さらに空家が増加すると、問題が一層深刻化することが懸念されています。

このようなことから、国では、地域住民の生活環境の保全を図り、空家等の活用を促進するため、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）を公布しました。また、平成27年2月26日に示された「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」（以下「基本指針」という。）では、空家等対策計画の作成を行い、空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとされています。また、同年5月26日には「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（以下「ガイドライン」という。）が示され、法の全面施行となりました。

本市においても空家が増加傾向にあることから、「江津市空家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を平成30年3月20日に制定し、同年4月1日より施行しました。

このような背景を踏まえ、今後の空家対策を総合的かつ計画的に実施することを目的として「江津市空家等対策計画」を策定しました。

2. 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条第1項及び条例第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、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、同法第5条に規定する国の「基本指針」及び同法第14条第14項に規定する「ガイドライン」に即して策定する計画です。

また「第6次江津市総合振興計画」や「第2期江津市版総合戦略」などの上位計画を踏まえ、「江津市立地適正化計画」などの関連計画等との連携・整合を図りながら、空家等対策計画を推進していきます。

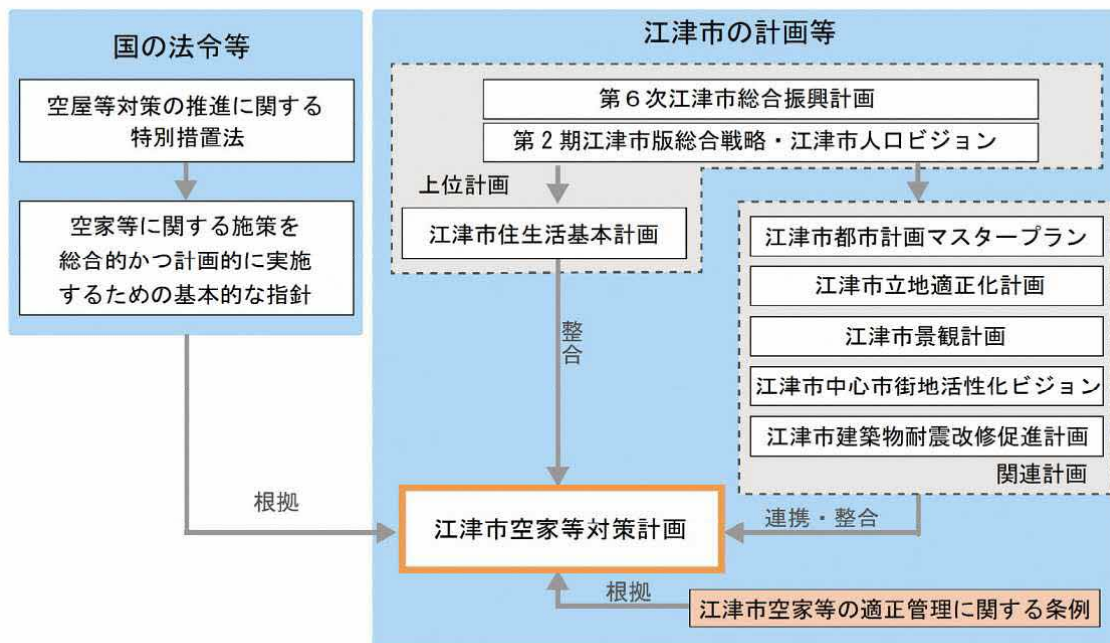


図 1-1 江津市空家等対策計画の位置づけ

■関連する上位計画の概要（空家に係る施策抜粋）

江津市人口ビジョン 平成 27 (2015) 年 12 月作成

本市の独自推計では、2040年の人口が17,300人程度で推移すると見込んでいます。この状況を維持した場合でも、2060年の本市の人口は14,000人程度まで減少することが予測されています。

第6次江津市総合振興計画 令和2(2020)年度～令和11(2029)年度

江津市の最上位計画である第6次江津市総合振興計画では、市の将来像の実現に向けた計画が示されています。基本目標と空家にかかわる施策は以下の通りです。

基本目標 1：産業と自然が調和した新たなにぎわいを生み出すまちづくり

【観光による賑わいづくり】有福温泉活性化の推進⇒空施設を活用した再生事業の展開

【雇用を支える定住環境づくり】空家を活用した移住の促進

【自然環境とふれあう交流のまちづくり】空家を活用したゲストハウス

基本目標2：豊かな暮らしを支えるやすらぎのまちづくり

【災害に強いまちづくり】住宅や緊急輸送路沿道の建物の耐震診断・耐震改修の促進

【安全で快適な生活環境づくり】江津駅前地区における空店舗活用、新規出店者への支援
危険空家対策と空家利用の推進、空地の利活用支援の推進

基本目標3：いきいきとした人づくり・地域づくり

【自らが考え、行動する、自立した地域づくり】

地域コミュニティとの協働による空家登録の推進

第2期江津市版総合戦略 令和2(2020)年度～令和6(2024)年度

本市の人口ビジョン及び人口減少対策の基本的な方針を踏まえた、「戦略の基本目標」と取り組みを示しています。空家にかかる基本目標と施策は以下の通りです。

基本目標1 多様な生業と魅力ある雇用があるまち

【観光産業の推進】

有福温泉にある、廃業した旅館や空家など遊休施設のリノベーションを図り、一過性の観光地から、地方の暮らしを楽しむ拠点（中長期滞在型エリア）としての機能をもたせ再生を図ります。

- 遊休施設活用システムの構築（情報の収集提供、相談窓口、空家登録など）
- まちづくり会社（SPC）の設立による遊休資産の取得
- リノベーション及プレイヤーの確保

基本目標2 住みたい！自分を活かせる場所があるまち

【U・Iターンの促進】

地域おこし協力隊などの外部人材を活用して、定住対策や地域の活性化を推進します。地域コミュニティやNPO法人などによる空家の多様な利活用（交流拠点、福祉拠点、シェアハウスなど）を促進するため、空家改修にかかる経費一部を支援します。

- 地域の活力創出事業（地域おこし協力隊・空家の地域活用促進補助金）

地域コミュニティが市と協働でU・Iターン者の受入れの取り組みを行うとき、その取り組みに関する支援を行います。

- U・Iターン者用の空家調査などにかかる費用支援（地域コミュニティ定住促進事業）

U・Iターン者向けの住居情報の提供や就業・起業支援など、定住相談や支援の充実と一元化を進めます。

- 空き家バンクの運営や空家修繕費用を支援（定住促進空き家活用事業）

江津市住生活基本計画 平成 22 (2010) 年度～令和 6 (2024) 年度

本市の各種住宅施策の展開方向を示しており、空家にかかわる課題、目標と施策は次の通りです。

目標 1 安全・快適で個性豊かな住まい・まちづくり～江津らしさの継承～

- 密集住宅地における住環境改善の促進
- 狭あい道路（二項道路）の拡幅整備誘導
- 住宅の耐震改修の促進

旧市街地の密集住宅市街地では狭あい道路が多いため、緊急車両等の進入や住宅の建替えに支障をきたしており、住宅の老朽化の進行や空家の発生という防災上の問題となっています。

目標 3 住んでみたい・住み続けたい住まい・まちづくり～定住条件の確立～

- 空家や遊休地等を活用した定住住宅・宅地整備の検討

U・I ターン者の確保のため郊外部の空家や遊休地等を「ごうつ暮らし（定住情報）」に積極的に登録することなどにより、U・I ターン希望者への受け皿住宅として活用を図るとともに、地域コミュニティの存続を図るとしてしています。

江津市都市計画マスタープラン 令和 3 (2021) 年度～令和 22 (2040) 年度

本計画は、これからの江津市の都市計画行政をはじめとしたまちづくりの指針となる計画です。空家に係る方針、地域別の目標と方針は次の通りです。

【全体構想】

1. 土地利用の施策方針⇒適正な土地利用への誘導

- 増加する空地・空家への対応
 - ・ まちなかの危険な空家に対しては、行政主導のもと除却の措置を円滑に進める。
 - ・ 一方、空地・空家をまちの資源と捉え、民間主体による空地の集約コーディネート、まちなか空き家バンク、店舗リニューアル、チャレンジショップ、サテライトオフィスといった積極的な活動に対する補助や支援など、これらを有効に利活用する方策を検討する。

4. 市街地整備の施策方針⇒空家など都市のスポンジ化への対応

- 空家に関する計画策定の推進
 - ・ 地域の実情に合わせた空家対策を総合的かつ計画的に実施するため、「江津市空家等対策計画（仮称）」を早期に策定し、居住拠点区域内から重点的に危険空家対策および空家利用の推進を図る。
- 空家活用の補助制度整備
 - ・ まちなか空き家バンクや空店舗活用、新規出店者への支援などの補助制度を整備し、利活用の促進を図るとともに、他の用途への転換等を含めた多様な活用を推進する。

- ・ 老朽化した危険な空家については、行政主導のもと、必要に応じて除却措置を講じるなど居住環境の維持に努める。
- 空地の利活用支援
用途地域内にある空家や空地等の低未利用地については、官民の連携により、市街地整備と合わせた利活用を支援する。
低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画（低未利用土地権利設定等促進計画）の作成を検討する。

【地域別構想】

江津中央地域のまちづくりの目標と方針

- 江津駅周辺は、高次都市機能の集積や空き店舗の活用促進等、商業の活性化や賑わい空間の形成にむけた土地利用を推進
- 老朽家屋や空家が多く残る地区においては、建替え・不燃化や道路・公園等の基盤整備を総合的に行い、良好な市街地環境を形成
- 市街地における空家・空地の重点的な対策

江津西地域のまちづくりの目標と方針

- 有福温泉地区は、赤瓦建築の旅館など温泉情緒あふれる町並みを「歴史・文化ゾーン」として配置し、沿道家屋等の景観を保全
- 都野津・波子地区の既成市街地や集落内における狭あい道路の長期的視点による拡幅整備
- 市街地における空家・空地の重点的な対策

江津東地域のまちづくりの目標と方針

- 浅利地区の既成市街地等での狭あい道路の長期的視点による拡幅整備
- 市街地における空家・空地の重点的な対策

桜江地域のまちづくりの目標と方針

- 旧川戸駅裏の未利用地を活用した居住拠点の整備
- 市街地における空家・空地の重点的な対策

江津市立地適正化計画 令和元（2019）年度～令和 22（2040）年度

本計画では、医療・福祉施設、商業施設や住宅等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく、公共交通による都市施設にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービス等が身近にある「コンパクト・プラス・ネットワーク」を目指します。

その中で、「特に解決を図るべき都市構造の重点課題」のひとつとして、空地・空家の増加をあげており、中心市街地や利便性の高い市内の駅周辺部における空家資源を有効に活用することにより、これらの地域の人口密度を維持していくことが必要としています。

「空地・空家を活用した人口密度の維持・向上」を目指し、具体的な施策は以下のとおりです。

- 定住相談のワンストップ化等による効率的で分かりやすい移住支援
 - ・ 空き家バンクの運営や空家修繕費用を支援（定住促進空き家活用事業）
 - ・ 空き家バンクを活用した積極的な情報発信
- 空家活用における補助制度の整備
 - ・ 空家活用者の負担軽減を目的とした独自の支援制度の整備
 - ・ U I ターン者用の空家調査などにかかる費用支援（地域コミュニティ定住促進事業）
- 空家に関する調査・計画策定の推進
 - ・ 空家調査の早期実施及び空家等対策計画の策定検討
 - ・ 空家に関するニーズ調査の実施
 - ・ 空家の活用検討（サテライトオフィス・高齢者住宅やUターン受入れ住宅・外国人の受入れ等）
 - ・ 市内におけるモデル地区を設定した取り組みの推進
- 空家・所有者不明土地等の活用促進
 - ・ 土地の有効活用の推進
 - ・ 土地の賃借や住宅整備がしやすい制度の検討
- 景観・歴史と連携した居住地の形成
 - ・ 江津本町・都野津地区における集約促進、景観・歴史的風致形成推進事業の活用検討

江津市景観計画 平成 25(2013)年度～令和 4(2022)年度

景観まちづくりを積極的に展開し、景観形成を牽引する景観形成重点地区として「江の川地区」「江津本町地区」「シビックセンターゾーン地区」を定めています。古くから江の川の舟運と日本海の手運の要所として栄え、今も歴史的建造物が多く残る伝統的な街並みを形成する「江津本町」は、地区内の少子高齢化が進み、空家が増加し、維持管理が十分に行われない歴史的建造物が見られます。歴史を感じさせる魅力的な街並み景観の形成を進めることを目指しています。

また、景観形成重点候補地区として「有福温泉地区」「江津駅周辺地区」を定めています。「有福温泉地区」は、歴史と文化の（温泉情緒あふれる）景観まちづくり、「江津駅周辺地区」は生活と営みの（市の玄関口となる）景観まちづくりを目指しています。

良好な景観の保全・創造のために、景観上問題となる空家は権利者及び周辺住民との協議、除却、利活用の検討、地域コミュニティの活動の場への活用、空き家バンクによる積極的な借り手の募集等により、空家等の適切な景観誘導を図ることを目指しています。

江津市中心市街地活性化ビジョン 平成 26(2014)年度～令和 5(2023)年度

昭和 50 年頃より商業施設や住宅などが「まちなか」から郊外へ拡散し、中心市街地としての機能や活力、賑わいが失われてきました。本計画は、市民に必要な都市機能が集約された、中心市街地の活力再生を目指すものです。空家等にかかわる課題と基本理念は次の通りです。

○ 【駅前地区ゾーンの課題】

- ・ 江津駅前地区では、社会基盤整備の遅れから人口の流出と商業施設の空洞化や老朽化が進行し、かつての賑わいと市の玄関口としての機能を失っています。また、密集住宅地があり、生活の利便性の高いこの地区での未接道宅地の解消、建物の不燃化や共同化などの課題が残されています。

○ 【駅前地区ゾーンの基本理念】

- ・ 赤瓦景観といった地域の魅力も活かしながら、市民交流施設や公共交通拠点、そして密集住宅市街地の整備等の都市機能の更新を行う。

○ 【駅前地区ゾーンの将来のすがた】

- ・ 公共公益複合施設の整備により、人が行き交うことで活力が感じられる。当施設は、高齢者や中高生などの活動の場として利活用されている。
- ・ 東高浜地区の住宅環境整備が進み、街なか居住者が増加している。
- ・ 宿泊施設が建設され、市外からの来訪者が増えている。
- ・ 交通結節点である駅舎や駅広場の整備により、公共交通拠点としての利便性が向上している。

江津市建築物耐震改修促進計画 平成 29 (2017) 年度～令和 8 (2026) 年度

計画策定時において、本市の住宅は、旧耐震基準の住宅が 5 割を占めており、国・県の平均に比べて耐震性のない住宅の比率は高い状態です。また、地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物のうち、旧耐震基準の建築物を用途別にみると「専用住宅」及び「店舗併用住宅」が旧耐震基準の建築物の約 6 割を占めています。

当計画では、建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標を令和 7 年度までに以下の通り定めて各種施策を行っています。空家等対策と係る目標と施策は以下の通りです。

【目標】住宅：令和 7 年度末までに耐震化率 90%

地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物：令和 7 年度末までに 95%

施策の基本的な取り組み方針

- 優先的に耐震化に着手すべき建築物の設定
 - ・地震による倒壊等で人的被害の発生する可能性の高い住宅
 - ・要安全確認計画記載建築物（防災拠点・避難所及び避難路等沿道建築物）
- 重点的に耐震化すべき区域の設定
 - ・避難・救助活動が困難で延焼拡大の危険性がある老朽木造住宅密集地域
 - ・地域防災計画に定める緊急輸送道路及び避難路の沿道地域

建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

- 住宅に関する耐震診断・改修の補助制度
- 通行障害建築物の耐震診断・改修の補助制度
- リフォームにあわせた耐震改修の誘導
- 自治会との連携
 - ・自治会単位で耐震診断及び耐震改修活動を展開する仕組みを検討
- 優良な技術者及び事業者の登録制度の普及促進
- 安心して相談できる環境の整備
- 耐震診断の派遣制度

建築物の地震防災に関する啓発及び知識普及のための施策

- 地震防災マップの公表
- パンフレットの作成・配布
- 地域学習会の開催
- 地方公共団体職員等による「個別訪問」の実施検討
- 各種行事を活用した広報の実施
- 出前講座等の開催

3. 計画の期間

本計画の計画期間は、令和4年度を初年度とし令和13年度までの10年間とし、国の空家対策の動向や社会・経済情勢の変化等必要に応じて5年間で見直しを行うものとします。