

江田島市空家等対策計画



平成29年3月

目 次

1. 基本的事項	1
(1) 計画の目的	
(2) 計画の位置付け	
(3) 計画の対象	
(4) 計画期間	
2. 空き家等の現状と課題	3
(1) 空き家等の現状	
(2) 所有者等意向調査	
(3) 空き家等対策を進めていく上での課題	
3. 空き家等対策の基本方針	18
(1) 多様な主体との連携による空き家等対策	
(2) 適正管理や活用を含めた空き家等対策	
(3) 特定空家等に対する必要な措置	
4. 空き家等対策の取組	20
(1) 空き家等の調査	
(2) 所有者等による空き家等の適切な管理の促進	
(3) 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進	
(4) 特定空家等に対する措置等	
(5) 住民等からの相談への対応	
(6) 対策の実施体制	
(7) その他対策の実施に必要な事項	

1. 基本的事項

(1) 計画の目的

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、全国的に空き家等の増加が顕著となっています。空き家等の増加は、中古住宅ストックが有効活用されていないだけでなく、適正に管理されずに放置された空き家等が、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を引き起こす要因となっています。

こうした中、平成 27 年 5 月には「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。）が完全施行されました。特措法では、空き家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空き家等の管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、空き家等対策を適切に講ずることが市町村の責務として位置付けられました。

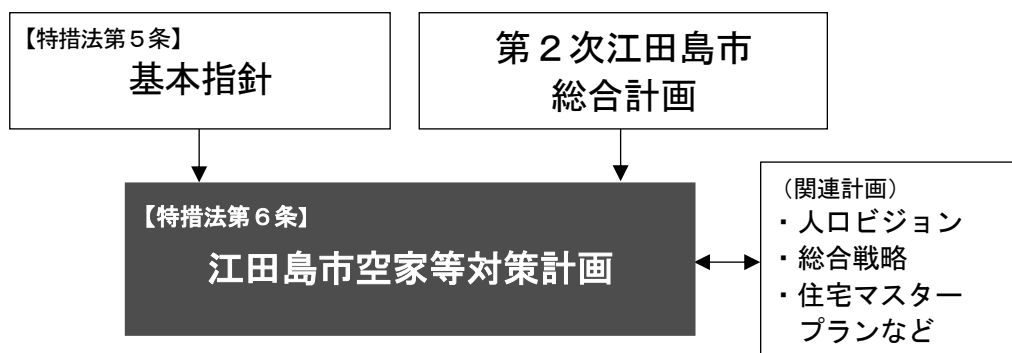
江田島市においては、平成 19 年度から空き家バンクを設置するなど空き家等対策を推進してきましたが、人口減少や高齢化に伴い、今後ともさらなる空き家等の増加が予想され、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。特措法の施行により、空き家等対策に果たす江田島市の役割が一段と重要になっており、官民連携による空き家等対策の強化が求められています。

本計画は、市内における空き家等の利活用の促進や地域住民の生活環境を保全するため、特措法第 6 条の規定に基づき、空き家等対策に関する基本的な考え方や取組を明らかにするものです。

(2) 計画の位置付け

本計画は、市政運営の根幹となる計画である「第 2 次江田島市総合計画」（平成 27 年 3 月策定）及び「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」（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号）（以下「基本指針」という。）に則し、空き家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、特措法第 6 条に規定する「空家等対策計画」として策定するものです。

図表 1.1 計画の位置付け



(3) 計画の対象

ア 計画の対象とする地区

空き家等対策の対象地区は市内全域とします。

イ 計画の対象とする空き家等の種類

本計画の主な対象とする空き家等の種類は、「一戸建ての空き家等」とします。
本計画における「空き家等」とは、原則として特措法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

■ 特措法における「空家等」の定義

特措法では、「空家等」を「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。）」と定義しています。

また、「空家等」のうち、周辺的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と認められるものを「特定空家等」と定義しています。

空家等

- ・ 居住等の使用がなされていないことが常態（概ね年間を通して使用実績がない状態）である建築物、附属する工作物、その敷地



特定空家等

- ① 倒壊など著しく保安上危険となるおそれがある空家等
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある空家等
- ③ 著しく景観を損なっている空家等
- ④ その他生活環境の保全のため放置が不適切である空家等



(4) 計画期間

本計画の対象期間は、平成29年度（2017年度）から平成33年度（2021年度）までの5年間とします。

2. 空き家等の現状と課題

(1) 空き家等の現状

ア 空き家等実態調査の結果

(ア) 調査概要

危険空き家等の解消及び空き家等の利用による定住促進に資することを目的として、空き家等の所在、状態を把握するため、市内全域において調査を行いました。

図表 2.1 調査概要

調査主体	国土交通省 国土政策局								
調査対象区域	江田島市全域								
調査期間	平成 27 年 8 月 23 日～8 月 28 日, 9 月 4 日～9 月 5 日								
調査方法	江田島市内に立地する住宅について、水道閉栓情報を活用して空き家等候補の抽出を行い、外観目視により空き家等候補の空き家等の判定、空き家等の状態判定を行った								
調査対象	専用住宅（賃貸住宅及び市営住宅は除く）、店舗等との併用住宅								
調査内容	<p>a. 空き家等の判定項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電気メーター不動 ・郵便受けにチラシ等が滞留 ・ポストが閉鎖 ・外観が廃屋風 ・「入居者募集・売物件」等の看板 ・入り口・門が閉鎖 ・カーテンがない（全窓）など <p>b. 空き家等の状態判定項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎の構造 ・外壁の構造 ・基礎、土台、柱又ははりの程度 ・外壁の程度 ・屋根の程度 <p>※上記判定項目により、空き家等の状態を区分</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="background-color: #4a86e8; color: white;">空き家等の状態の区分</td> <td>そのまま再活用可能</td> <td>小規模の修繕により再利用可能</td> <td>不具合が見られる空き家</td> <td>不明</td> </tr> </table> <p>c. その他</p>				空き家等の状態の区分	そのまま再活用可能	小規模の修繕により再利用可能	不具合が見られる空き家	不明
空き家等の状態の区分	そのまま再活用可能	小規模の修繕により再利用可能	不具合が見られる空き家	不明					

注 1：空き家等の判定項目については、「空家実態調査の手引き（平成 22 年 1 月：国土交通省）」を参考に設定

注 2：空き家等の状態判定項目については、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）（平成 23 年 12 月：国土交通省）」を参考に設定

(イ) 調査結果

調査の結果、市内の空き家等と思われる住宅数は1,374戸であり、空き家率は13.0%となっています。

空き家等と思われる住宅を状態別に見ると「そのまま再利用可能」が759戸、「小規模の修繕により再利用可能」が428戸であり、これらをあわせた再利用可能と判断できるものが8割以上(1,187戸)となっています。

一方、損傷が激しく、倒壊の危険性があると想定される「不具合が見られる空き家」は179戸であり、空き家等と思われる住宅の13.0%を占めています。

図表 2.2 空き家等実態調査の結果

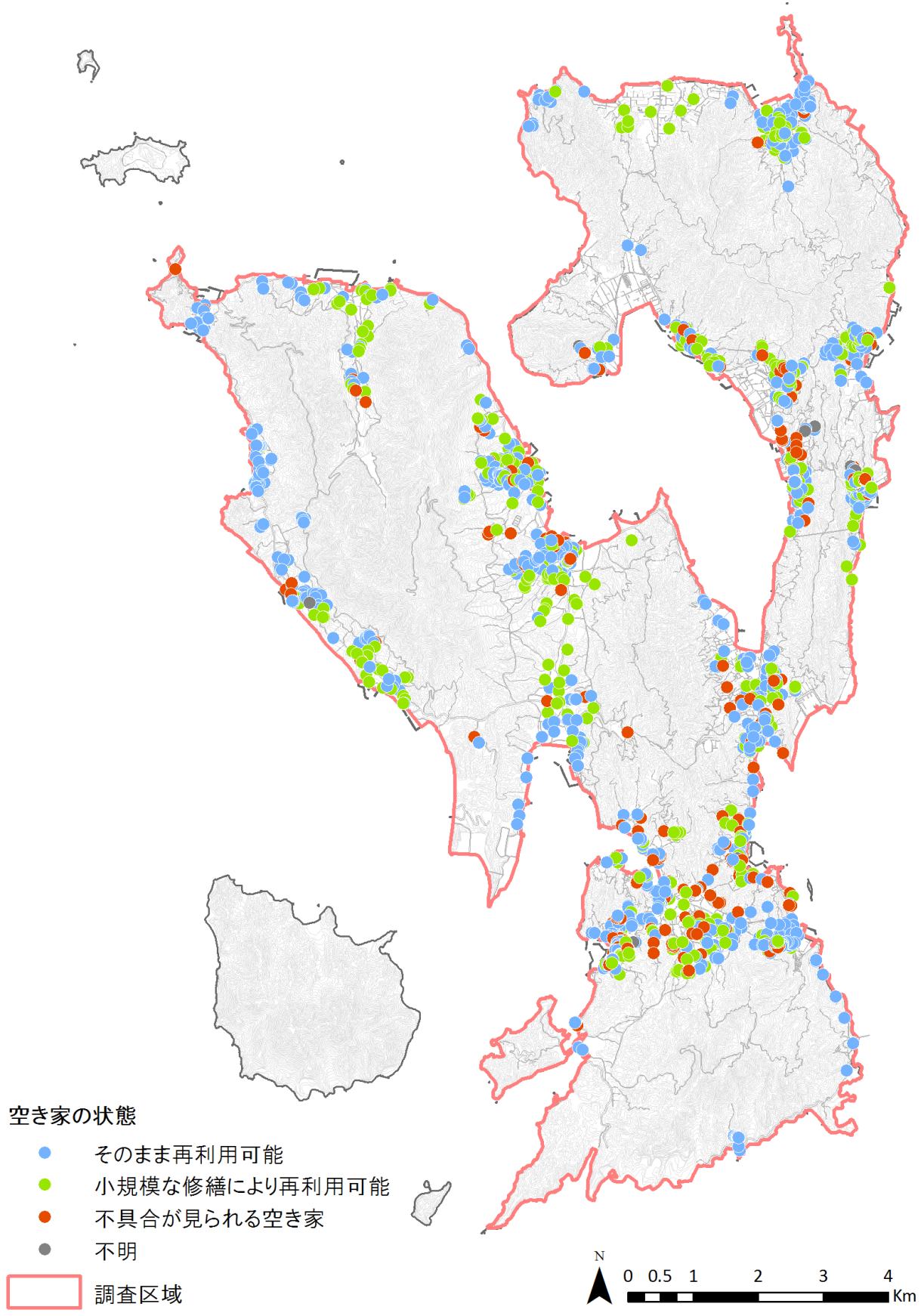
(空き家数)

空き家等と思われる住宅数	住宅総数	空き家率
1,374戸	10,530戸	13.0%

(状態判定別の内訳)

空き家等と思われる住宅の状態	そのまま再利用可能	小規模の修繕により再利用可能	不具合が見られる空き家	不明	合計
棟数	759戸	428戸	179戸	8戸	1,374戸
構成比	55.2%	31.2%	13.0%	0.6%	100%

注：住宅総数は課税台帳から算出



図表 2.3 空き家の分布状況

出典：広島県における半島振興連携促進調査事業業務報告書（国土交通省 国土政策局）

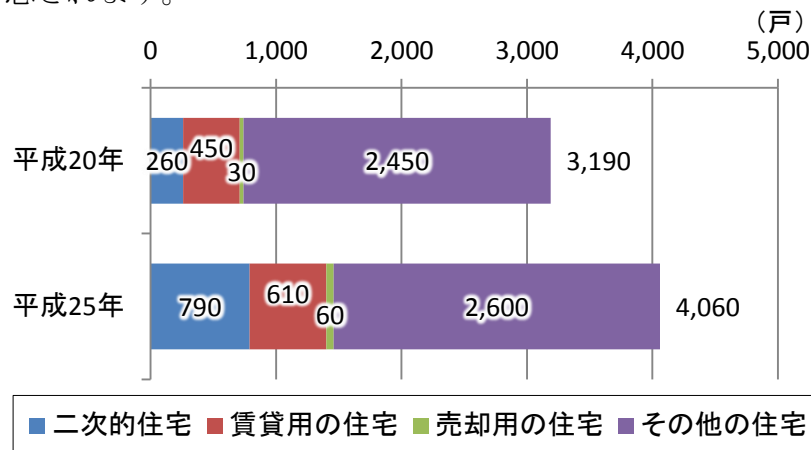
イ 住宅・土地統計調査の結果

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。

住宅・土地統計調査は抽出調査であり、調査結果は推計値となっていますが、平成25年住宅・土地統計調査によると、江田島市の空き家数は、平成20年から平成25年までの5年間で約1.3倍に増加しています。

江田島市の人口は、終戦後最初の国勢調査実施年である昭和22年以降一貫して減少を続けており、平成27年国勢調査では24,339人となっています。その間、生産年齢人口（15～64歳）、年少人口（0～14歳）はともに減少が続いていますが、高齢者人口（65歳以上）の増加が続いており、高齢者人口が増加する中で、高齢単身世帯も増加傾向にあります。

将来の人口推計（「江田島市人口ビジョン」（平成27年10月））によると、人口減少と高齢化は今後も進行することが見込まれており、さらなる空き家等の増加が予想されます。



図表 2.4 空き家数の推移

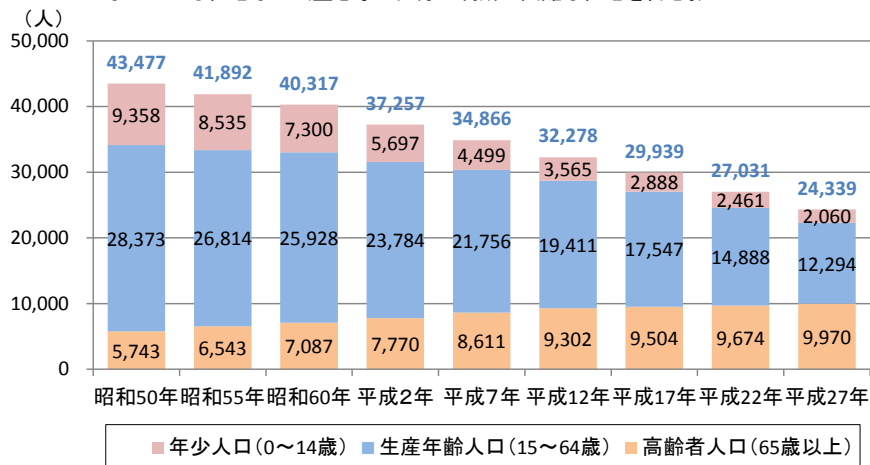
資料：住宅・土地統計調査

注1：二次的住宅とは、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅（別荘）など

注2：賃貸用の住宅とは、新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

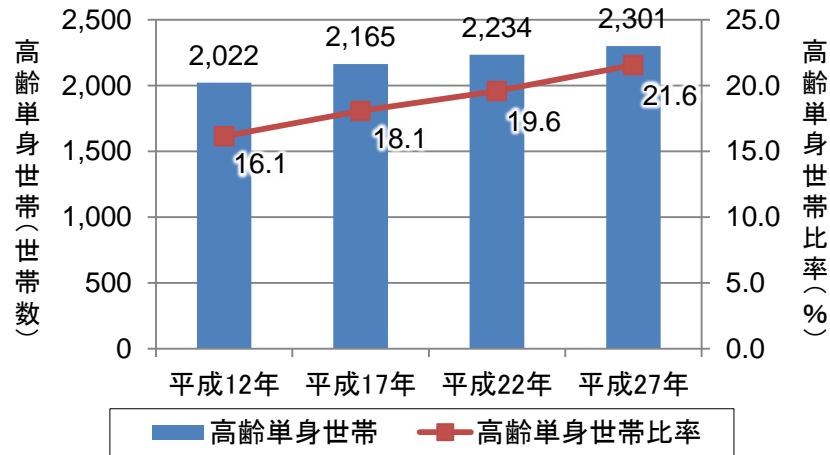
注3：売却用の住宅とは、新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

注4：その他の住宅とは、上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）



図表 2.5 年齢3区分別人口の推移

資料：国勢調査

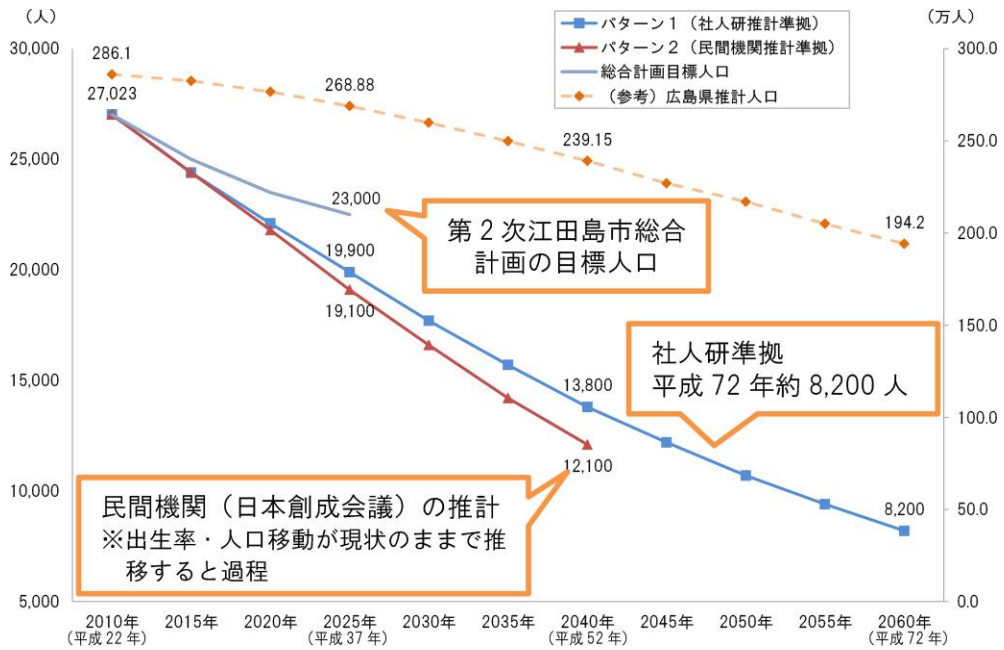


図表 2.6 高齢単身世帯の推移

資料：国勢調査

注1：高齢単身世帯とは、65歳以上の一人のみの一般世帯をいう。

注2：高齢単身世帯比率＝高齢単身世帯数／一般世帯数×100



図表 2.7 将来の人口推計

出典：江田島市人口ビジョン

ウ 安全対策措置の通知等

平成 27 年 9 月に空き家相談窓口を開設して以降、「瓦等が落下し、危険なので対応してほしい」といった相談が多く寄せられています。

また、近隣の家屋が管理されていないことにより、安全対策等の相談があった場合、平成 20 年度より職員が状態を確認し、所有者等に対して対策の必要性を通知していますが、このような安全対策措置の通知件数は増加傾向にあります。

図表 2.8 空き家等の相談受付状況

相談者	相談内容	平成 27 年度 (H27.9~)	平成 28 年度 (~H28.11)
近隣住民	瓦等が落下し、危険なので対応してほしい	16 件	28 件
所有者等	解体事業者を紹介してほしい	4 件	1 件
	所有している空き家等の活用、解体で悩んでいる	8 件	3 件
一般	空き家等を活用する時の補助制度	1 件	0 件

図表 2.9 安全対策措置の通知件数

	平成 20 年度	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	計
江田島町	2 件	1 件	1 件	5 件	3 件	7 件	9 件	9 件	2 件	39 件
能美町	1 件	4 件	0 件	1 件	3 件	6 件	4 件	8 件	4 件	31 件
沖美町	0 件	0 件	0 件	0 件	2 件	1 件	4 件	2 件	5 件	14 件
大柿町	2 件	2 件	4 件	1 件	11 件	9 件	7 件	21 件	11 件	68 件
江田島市	5 件	7 件	5 件	7 件	19 件	23 件	24 件	40 件	22 件	152 件

注 : 平成 28 年度については 11 月までの通知件数

(2) 所有者等意向調査

ア 第1次調査（平成27年度調査）

(7) 調査概要

空き家等の所有者等の意向を把握し、今後の空き家等対策に役立てることを目的として、空き家等実態調査で把握した空き家等と思われる住宅1,374戸のうち、「そのまま再利用可能」(713戸)の所有者等を対象に空き家等の利用や管理についてのアンケートを行いました。

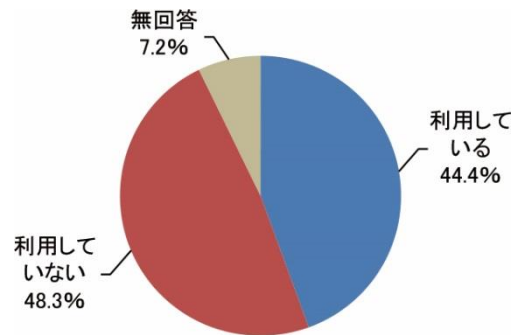
図表 2.10 調査概要

調査主体	江田島市
調査対象	空き家等と思われる住宅1,374戸のうち、「そのまま再利用可能」(713戸)の所有者等
調査期間	平成28年1月28日～3月18日
調査方法	調査票の郵送配布、郵送回収
調査内容	a. 空き家等の利用実態（問1・2） b. 空き家等の期間・要因（問3・4） c. 空き家等の管理状況（問5・6） d. 空き家等の賃貸・売却の意向（問7） e. 空き家バンク登録の意向（問8・9） g. 自由意見
回収状況	配布数713件に対し有効回収数は333件であり、有効回収率は46.7%

(イ) 調査結果

(空き家等の利用状況)

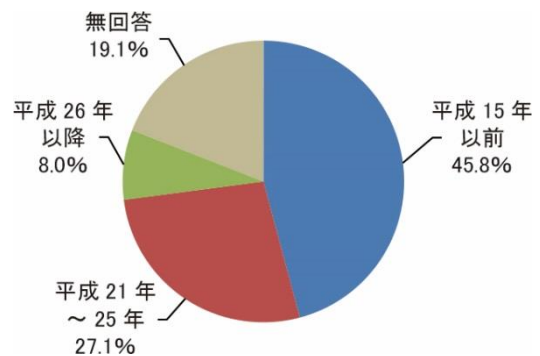
空き家等の利用状況は、「利用していない」が48.3%となっており、「利用している」(44.4%)を上回っています。



図表 2.11 空き家等の利用状況

(空き家等の期間)

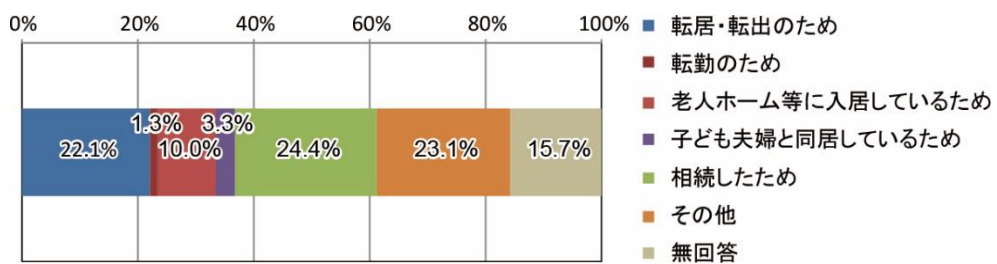
空き家等の期間は、「平成15年以前」が45.8%と最も多く、次いで、「平成21年～25年」(27.1%)、「平成26年以降」(8.0%)となっています。



図表 2.12 空き家等の期間

(空き家等となった理由)

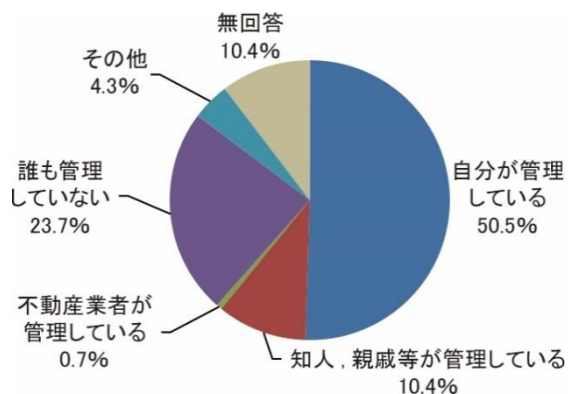
空き家等となった理由は、居住者の死亡により「相続したため」が24.4%と最も多くなっています。



図表 2.13 空き家等となった理由

(空き家等の管理者)

空き家等の管理者は、「自分が管理している」が50.5%と最も多くなっていますが、その一方で、「誰も管理していない」が23.7%となっています。

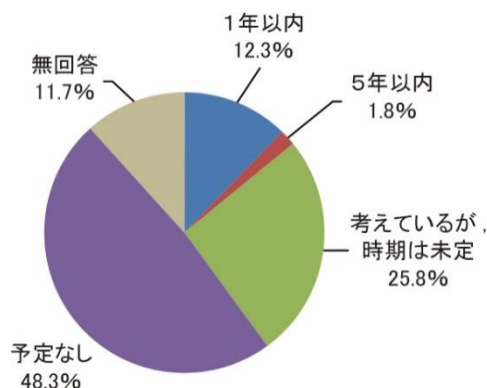


図表 2.14 空き家等の管理者

(空き家等の売却の予定)

空き家等の売却の予定は、「予定なし」が 48.3%と最も多くなっています。

売却の意向がある空き家等についても、「考えているが、時期は未定」が最も多くなっています。

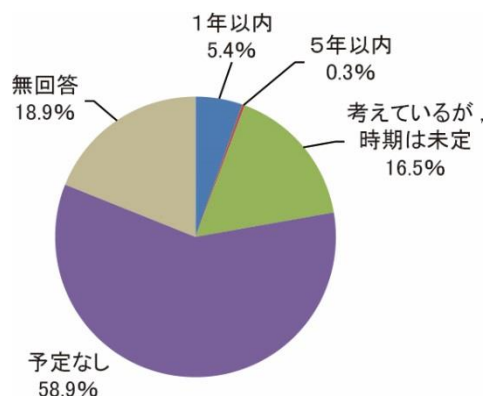


図表 2.15 空き家等の売却の予定

(空き家等の賃貸の予定)

空き家等の賃貸の予定は、「予定なし」が 58.9%と最も多くなっています。

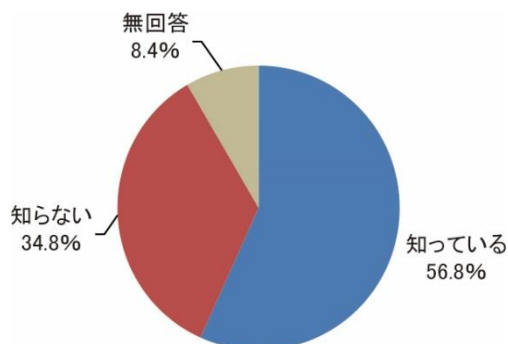
賃貸の意向がある空き家等についても、「考えているが、時期は未定」が最も多くなっています。



図表 2.16 空き家等の賃貸の予定

(空き家バンクの認知度)

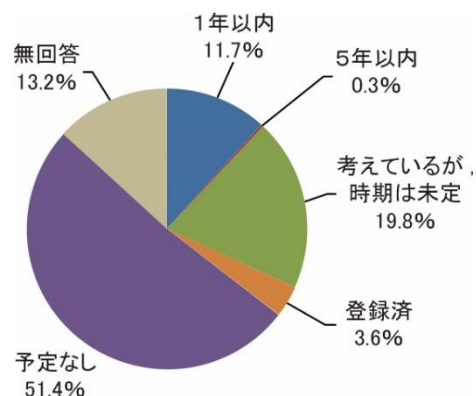
江田島市の空き家バンク制度を「知っている」は 56.8%となっており、「知らない」(34.8%)を上回っています。



図表 2.17 空き家バンクの認知度

(空き家バンク登録の意向)

空き家バンク登録の予定は、「1年以内」、「5年以内」、「考えているが、時期は未定」がそれぞれ 11.7%、0.3%、19.8%となっており、登録済を含む空き家バンク登録の意向がある空き家等は 35.4%となっています。



図表 2.18 空き家バンク登録の意向

イ 第2次調査（平成28年度調査）

(7) 調査概要

空き家等の所有者等の意向を把握し、今後の空き家等対策に役立てることを目的として、空き家等実態調査で把握した空き家等と思われる住宅1,374戸のうち、「小規模修繕により再利用可能」、「不具合が見られる空き家」及び老朽度が不明の所有者等を対象に空き家等の利用や管理についてのアンケートを行いました。

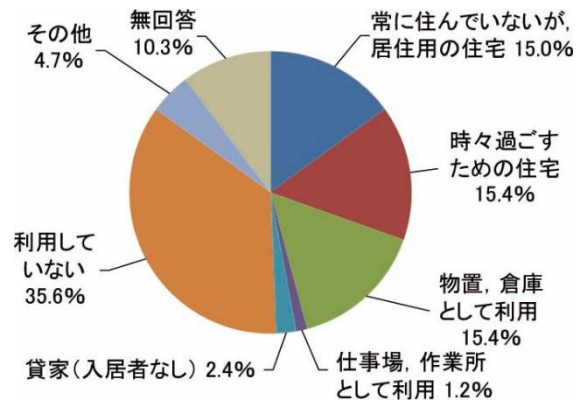
図表 2.19 調査概要

調 査 主 体	江田島市
調 査 対 象	空き家等と思われる住宅1,374戸のうち、「小規模修繕により再利用可能」(428戸)、「不具合が見られる空き家」(179戸)及び老朽度が不明のもの(8戸)の計615戸の所有者等(ただし、所有者等が不明等の対象住宅25戸を除く。)
調 査 期 間	平成28年9月1日～9月23日
調 査 方 法	調査票の郵送配布、郵送回収 調査票の配布にあたっては、江田島市が実施している空き家等対策を概説した参考資料を同封
調 査 内 容	a. 空き家等の所有状況(問1) b. 空き家等の利用実態(問2・3) c. 空き家等の期間・要因(問4・5) d. 空き家等の管理状況(問6～9) e. 空き家等の活用等の意向(問10～15) f. 連絡先 g. 自由意見
回 収 状 況	配布数590に対し有効回収数は281件であり、有効回収率は47.6%

(イ) 調査結果

(空き家等の利用状況)

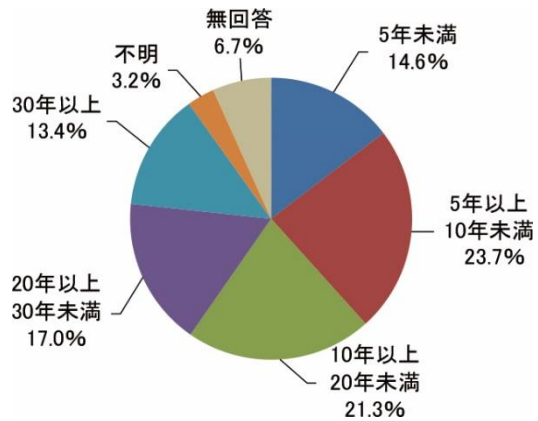
空き家等の利用状況は、「利用していない」が最も多く、35.6%となっています。次いで、「時々過ごすための住宅」、「物置、倉庫として利用」、「常に住んでいないが、居住用の住宅」がそれぞれ15%程度となっています。



図表 2.20 空き家等の利用状況

(空き家等の期間)

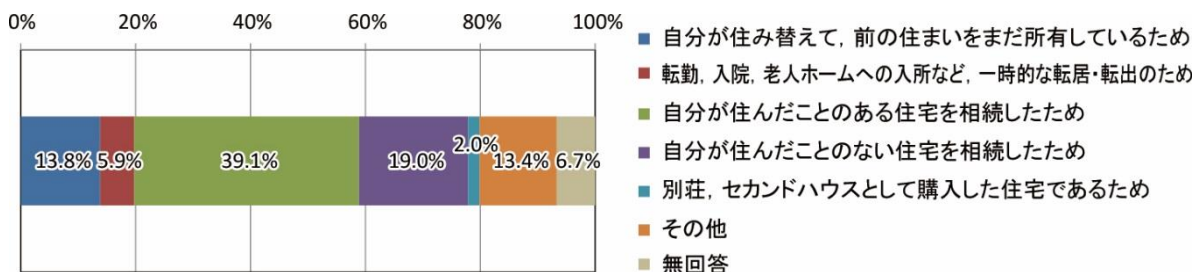
空き家等の期間は、「30年以上」、「20年以上30年未満」、「10年以上20年未満」がそれぞれ13.4%、17.0%、21.3%となっており、空き家等の5割以上は、空き家等の期間が10年以上となっています。



図表 2.21 空き家等の期間

(空き家等となった理由)

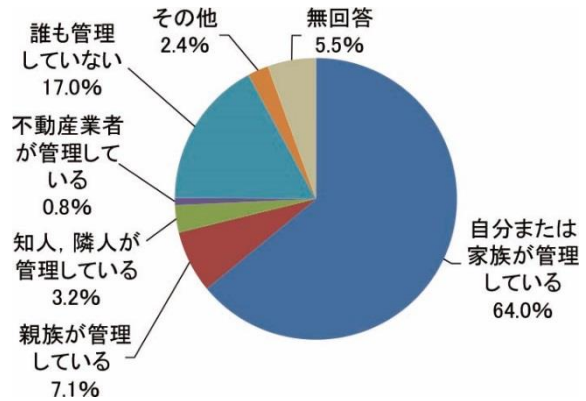
空き家等となった理由は、居住者の死亡による相続（「自分が住んだことのある住宅を相続したため」、「自分が住んだことのない住宅を相続したため」）が58.1%と最も多くなっており、このうち、住んだことのない住宅を相続されている事例が19.0%となっています。



図表 2.22 空き家等となった理由

(空き家等の管理者)

空き家等の管理者は、「自分または家族が管理している」が64.0%と最も多くなっていますが、その一方で、「誰も管理していない」が17.0%となっています。



図表 2.23 空き家等の管理者

(空き家等の管理で困っていること)

空き家等の管理で困っていることは、「現住所から対象住宅までが遠い」が43.1%と最も多く、次いで、「身体的・年齢的な問題」が38.3%、「管理の手間が大変」が28.9%となっています。

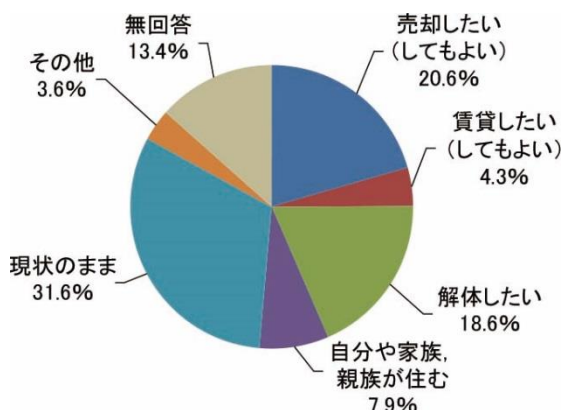


図表 2.24 空き家等の管理で困っていること

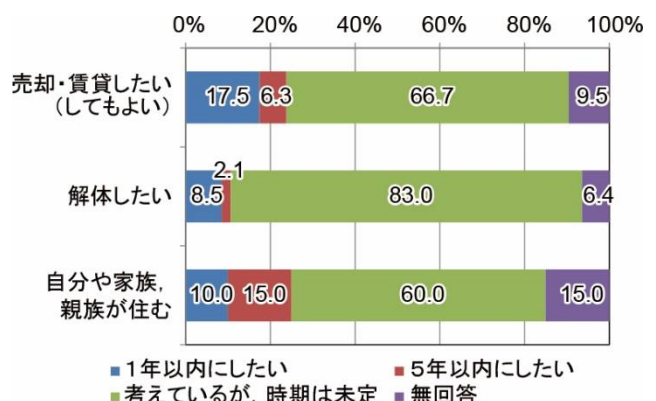
(空き家等の利用意向)

空き家等の利用方法は、「現状のまま」が31.6%と最も多くなっており、「売却したい (してもよい)」、「賃貸したい (してもよい)」、「解体したい」、「自分や家族、親族が住む」は、それぞれ20.6%、4.3%、18.6%、7.9%となっています。

売却、貸出の意向がある空き家等の利用時期は、「考えているが、時期は未定」が66.7%と最も多くなっています。



図表 2.25 空き家等の利用方法



図表 2.26 空き家等の活用時期

(空き家等の利用で困っていること)

空き家等の利用で困っていることは、「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」が31.2%と最も多く、次いで、「家財、荷物を置いたままであり、その処分に困っている」が27.7%、「解体したいが、更地にすることで固定資産税が上がる」が20.6%、「売却・賃貸したいが、どうしたらよいかかわからない」が17.8%となっています。



図表 2.27 空き家等の利用で困っていること

図表 2.28 利用方法別にみた空き家等の利用で困っていること（上位3項目）

項目	売却・賃貸したい (してもよい)	解体したい	自分や家族、親族 が住む
第1位	「売却・賃貸したいが、 どうしたらよいかかわか らない」54.0%	「解体したいが、解体費 用の支出が困難で解体で きない」76.6%	「特になし」45.0%
第2位	「家財、荷物を置いたま まであり、その処分に困 っている」41.3%	「解体したいが、更地に することで固定資産税が 上がる」51.1%	「家財、荷物を置いたま まであり、その処分に困 っている」25.0%
第3位	「解体したいが、解体費 用の支出が困難で解体で きない」38.1%	「家財、荷物を置いたま まであり、その処分に困 っている」38.3%	「住宅に付帯して農地や 山林があり、売却や賃貸 が困難である」38.1%

(3) 空き家等対策を進めていく上での課題

ア 問題が深刻化する前の早期対応の強化

江田島市においては、平成 19 年度に空き家バンクを設置するなど、これまでも空き家等対策に取り組み、一定の効果が見られるものの、平成 25 年住宅・土地統計調査によると、空き家数は 5 年前の前回調査から約 1.3 倍に増加しています。人口減少と高齢化は今後も進行することが見込まれることから、空き家等の増加が避けられない状況であり、発生を抑制することや、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす不適正な管理の空き家等の増加を抑制することが基本的な課題となっています。

特に、空き家等は、放置され老朽化が進むほど、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の多岐にわたる問題を引き起こす要因となるばかりか、修繕等に要するコストや所有者等の確認の手間がかかるなど、問題解決に向けた難易度が高くなります。そのため、空き家等の発生を抑制するとともに、不適正な管理のまま放置され、様々な問題が深刻化する前の早期対応の強化が必要となっています。

イ 所有者等の意向や空き家等の状態に応じた対策

空き家等が発生し放置される要因、そこから生じる課題は一つに特定できるものではなく、所有者等の心理的、経済的な事情や空き家等の状態など様々であるため、所有者等の意向や空き家等の状態に応じた対策をきめ細かく進めていく必要があります。

特に、空き家等の適正管理や活用における阻害要因の解消が重要であり、所有者等意向調査の結果やこれまで空き家バンクに寄せられた相談内容を整理すると、次のような課題が挙げられるため、その解決に向けた取組が必要となっています。

●空き家等の放置

- ・誰も管理していない空き家等について、所有者等の管理意識の醸成が必要となっています。
- ・相続をきっかけに空き家等の所有者になった人が約 6 割（「小規模修繕により再利用可能」、「不具合が見られる空き家」）であり、共有名義となる場合や相続人不存在の場合など、相続の問題は、空き家等の放置にも大きく関係していると考えられます。

●活用の先送り

- ・空き家等の多くが現状維持（売却、賃貸化を予定している空き家等についても、時期は未定がほとんど）であるなど、放置される期間が長くなると空き家等の状態がそれだけ悪くなり、活用が難しくなるため、早期の対応を促すことが必要となっています。

●維持管理が負担

- ・半数以上の空き家等は所有者等又はその家族が管理していますが、遠方に居

住していることや高齢等の理由で、空き家等を定期的に管理することが困難となっています。

●**家財道具等の存在**

- ・空き家等を放置しがちなのは、解体に関連する費用負担が大きいことに加え、家財道具等の存在が活用の阻害要因となっています。また、空き家等活用の方法や手段が分からないことも売却、賃貸化が進まない要因となっています。

●**需給のミスマッチ**

- ・空き家バンクの問い合わせにおいて、移住希望者の賃貸需要は少なくありませんが、現在の空き家バンクの登録物件には賃貸物件が少ないため、賃貸を含めた流動化を促進することが必要となっています。

ウ 地域住民の安全・安心の確保

空き家等実態調査によると、市内の空き家等と思われる住宅数1,374戸のうち、損傷が激しく、倒壊の危険性があると想定される「不具合が見られる空き家」は179戸（空き家総数の13.0%）となっています。また、近隣住民からの空き家等に対する相談件数や、安全対策措置の通知件数は増加傾向にあります。

このように市内の空き家等と思われるものの中には、適正に管理されていない結果として、屋根・外壁の落下や倒壊等のおそれにより住民の安全を脅かし、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等もあるため、このような既に老朽化して危険な状態にある空き家等の解消が必要となっています。

3. 空き家等対策の基本方針

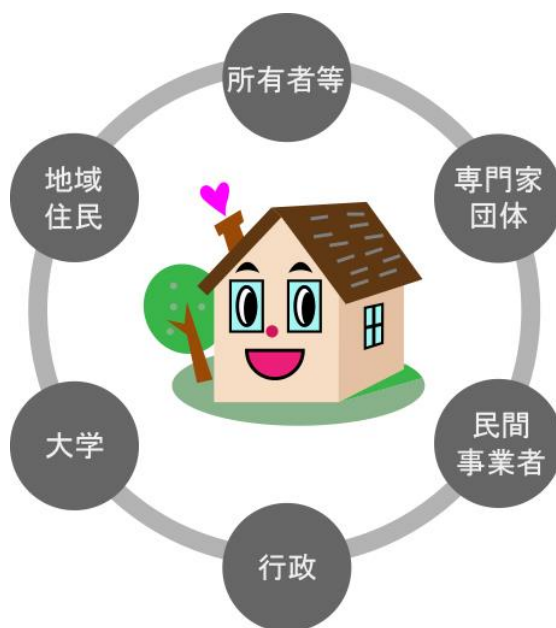
(1) 多様な主体との連携による空き家等対策

地域住民，専門家団体などの多様な主体との連携により空き家等対策に取り組む。

空き家等は個人の財産であるため、空き家等がもたらす問題の解消にあたっては、第一義的には所有者等の責任により対応することが前提となります。

空き家等の所有者等が抱える課題の内容は、様々な事情で自ら空き家等の管理を十分に行うことができない場合や空き家等をどのように活用等すればよいかについてノウハウが不足している場合など、複雑化しています。また、その解決に向けた確かな情報の提供等や、防災、衛生、景観など多岐にわたる空き家問題の解消をすべて行政だけで対応していくことは困難です。

そのため、空き家等の所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、江田島市はもとより、地域住民、不動産・法務・建築・福祉等の専門家団体がそれぞれの役割を認識し、相互に連携を図りながら空き家等対策に取り組みます。



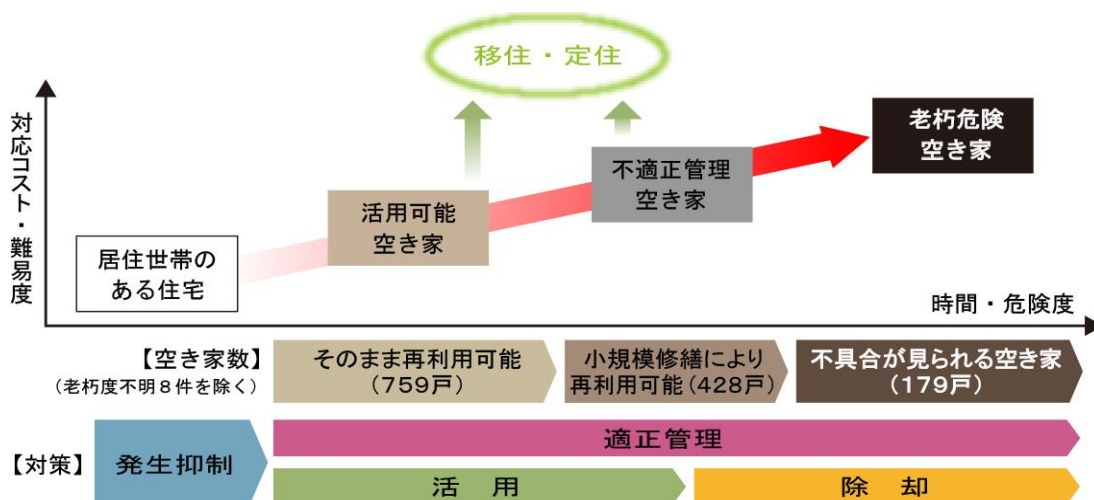
図表 3.1 地域住民，専門家団体等の多様な主体との連携

(2) 適正管理や活用を含めた空き家等対策

適正管理や活用を含めた総合的な視点で空き家等対策に取り組む。

空き家等対策にあたっては、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす不適正な管理の空き家等に対して、関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、このような空き家等の増加を抑制することが必要です。また、空き家等は、放置され老朽化が進むほど問題解決に向けた難易度が高くなることから、問題が深刻化する前の早期対応が重要となります。

そのため、適正管理や活用を含めた総合的な視点で、空き家等の状態に応じた効果的な空き家等対策に取り組めます。特に、「そのまま再利用可能」、「小規模修繕により再利用可能」な空き家等を地域活性化の資源として捉え、空き家バンクなど既存の取組を踏まえながら、広島市や呉市に近いといった移住、定住に有利な立地特性を活かした空き家等の売買、賃貸等の幅広いニーズを掘り起こす取組の充実を図ります。



図表 3.2 早期対応の重要性と空き家の状態に応じた対策

(3) 特定空家等に対する必要な措置

市民の生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等に対して必要な措置を講ずる。

空き家等の中には、「不具合が見られる空き家等」など適正に管理されていない結果として住民の安全を脅かし、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。また、解体費用の負担が大きいことが、このような空き家等の除却が進まない大きな要因となっています。

そのため、老朽化して危険な状態にある空き家等については、住民の安全・安心を確保する観点から、その除却を支援していくとともに、その他の周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空き家等を含めて、特定空家等の所有者等に対しては、除却、修繕等を行うよう助言・指導、勧告を行うなど、特措法に基づく必要な措置を講ずることにより、地域住民の生活環境の保全を図ります。

4. 空き家等対策の取組

(1) 空き家等の調査

ア 空き家等実態調査

江田島市では、空き家等実態調査（3ページ参照）により、空き家等の所在やその状態を把握するとともに、空き家等の所在地等について庁内関係部署が情報共有できる環境を整備し、地域住民からの相談・苦情等に使用するため、地理情報システムを活用したデータベースを作成しています。また、適正管理や活用等の啓発と意向調査を実施するための所有者等の特定を行っています。

引き続き、所有者意向調査の結果をデータベースに反映するなど、空き家等対策を進める上で必要となる情報を継続的に蓄積し、効果的な対策を行うための基礎資料として活用を図ります。

また、空き家等の所在等を的確に把握するため、適宜、空き家等実態調査を実施することによりデータベースを更新していくものとし、その際には、地域住民に向けた意識啓発の機会にもなることから、関連団体等と連携した調査を行います。

イ 現地調査

地域住民からの相談・苦情や空き家等実態調査の結果等により、外観上危険と認められる空き家等については、現地にて外観調査を行い、所有者等に対して安全対策措置の通知を行います。

(2) 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

ア 地域住民，空き家等の所有者等への啓発

人口減少や高齢化により，今後とも空き家等の増加が見込まれます。また，空き家等となる最大の契機が相続時であることも判明しており，相続による権利関係の承継が適切に行われなければ，空き家等の売却，除却等の処分が困難になることが想定されます。そのため，相続の手続をはじめ，住まいが空き家等になった時，又は空き家等になる前の取組の重要性，不適正な管理の空き家等が周辺にもたらす諸問題等についての啓発活動や講演会等を実施し，地域住民への意識啓発を図ります。

現に存在する空き家等の中には，活用等を先送りにしている状況や，一部の空き家等において管理が十分に行われていない状況が見られるため，空き家等の所有者等に対しては，紙媒体等を通じて個別に情報提供，意識啓発を図ります。

図表 4.1 地域住民，空き家等所有者等への啓発

主な取組	概要
固定資産税の納税通知書の活用	・固定資産税の納税通知書を活用し，空き家等の適正管理や空き家バンクへの登録を促すよう記載することで，市内の住宅所有者に対する啓発を行います。
空き家リーフレットの作成，活用	・空き家等を放置した場合のリスク，空き家等の活用に関する有益な情報と江田島市の取組など，空き家等の適正管理，活用を促すためのリーフレットを作成し，活用します。
講演会等の開催	・専門家団体等と連携して，相続対策や相続登記の重要性など，空き家問題について地域住民が学習し，問題意識を高めるための講演会を開催します。 ・専門家団体等と連携して，相続に関する法律相談会等を開催します。

イ 地域と連携した空き家等の維持管理

半数以上の空き家等は，所有者等（家族含む）が管理されているものの，遠方に居住していることや高齢等の理由で，自ら空き家等の管理を十分に行うことが困難になっているため，このような空き家等の所有者等を支援することが必要です。

そのため，地域住民や関連団体等と連携しながら，空き家等の所有者等から依頼を受けて，空き家等の現状確認や通気，通水，屋内清掃等の管理作業を代行するサービスが提供できる仕組を構築します。

図表 4.2 地域と連携した空き家等の維持管理

主な取組	概要
管理代行サービスの提供	・シルバー人材センターなど，市内の地域団体と連携した管理代行サービスを提供する仕組について構築します。

(3) 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進

ア 空き家バンク制度の充実

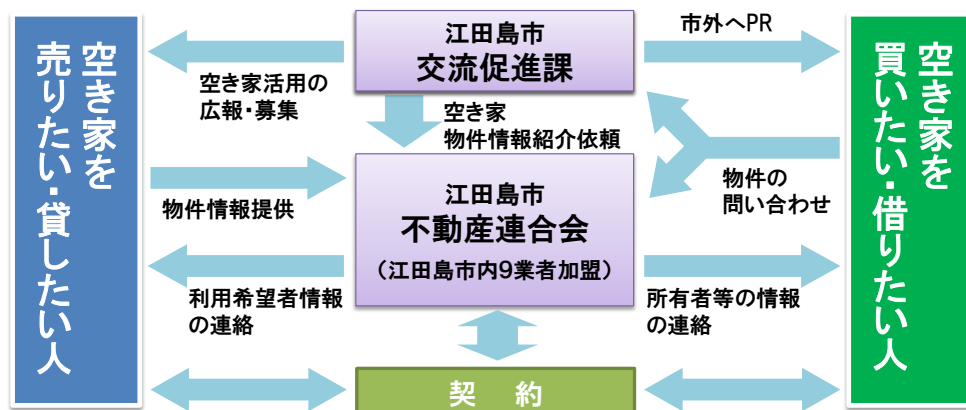
江田島市では、移住・定住希望者に空き家等を紹介する空き家バンクを平成19年度に設置し、江田島市不動産連合会と連携しながら物件の情報提供、契約締結に向けた現地での物件案内等のサポートを行うことで、これまでの成約件数は延べ100件を超えるなど、空き家等活用の実績を挙げています。

そのため、空き家バンクの運営を継続し、引き続き、空き家等所有者等と移住・定住希望者のマッチングを促進するとともに、現に存在する空き家等の中には、家財道具等の存在が活用の障害となっている状況が見られるため、空き家バンク登録への動機付けとして、家財道具の処分等に対して補助を行うなど、空き家等の活用を支援します。

また、空き家バンクの運営にあたっては、問い合わせのあった物件の案内だけでなく、生活面や仕事面の様々な相談に応じるなど、きめ細かな対応が重要であり、市職員だけの対応では限界があるため、既に移住・定住されている方で構成されている定住促進協議会等との連携による運営の充実を図ります。

図表 4.3 空き家バンク制度の充実

主な取組	概要
空き家バンクの運営充実	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等の賃貸・売却を希望する所有者等から登録の申し込みを受けた物件情報をホームページで公開し、移住・定住希望者に登録物件の紹介を行います。 ・ きめ細かな対応を図るための運営を充実します。
固定資産税の納税通知書の活用【再掲】	<ul style="list-style-type: none"> ・ 固定資産税の納税通知書を活用し、空き家等の適正管理や空き家バンクへの登録を促すよう記載することで、市内の住宅所有者に対する啓発を行います。
空き家等清掃費補助	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンクに登録された物件について、業者等に委託して建物内の清掃や樹木の伐採、草刈り等を行う場合、その費用の一部を補助します。
定住促進補助(転入者の住宅新築・購入費補助)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定住を目的とした住宅の新築又は購入に要する費用の一部を補助します。



図表 4.4 空き家バンク利用の流れ

イ 空き家等の流動化の促進

現に存在する空き家等の中には、「老朽化して改修が難しい」、「家財道具が残っている」等の理由で、空き家バンクでは取り扱うことができない物件が多く存在しているほか、活用を先送りにしている状況が見られます。そのため、自治会、まちづくり協議会等と連携しながら、市場に埋もれたままとなっている空き家等や使用目的の定まっていない空き家等を掘り起し、新たな可能性を生み出すための情報発信の強化等に取り組みます。

また、空き家バンクの問い合わせにおいて、移住希望者の賃貸需要は少ないため、定期借家やD I Y型賃貸の契約形態の普及を図るなど、「一度貸すと返してもらえない」、「修繕が必要」といった空き家等を貸す所有者等の不安を払拭し、空き家等の貸出を促すよう取り組みます。

図表 4.5 空き家等の流動化の促進

主な取組	概要
空き家等の掘り起し, 情報発信 (空き家物語 (仮称))	・自治会, まちづくり協議会等と連携しながら, 空き家バンク等で流通しない空き家等を掘り起し, 有効活用を促進するための情報収集・発信を行います。
空き家リーフレットの作成, 活用【再掲】	・空き家等を放置した場合のリスク, 空き家等の活用に関する有益な情報と江田島市の取組など, 空き家等の適正管理, 活用を促すためのリーフレットを作成し, 活用します。

ウ 跡地の活用の促進

適正管理を進め、結果的に除却される空き家等が増加することにより、利用目的のない空き地が増えていくことは、立木の繁茂や害虫発生などの問題を引き起こすことにも繋がりがねません。

空き家等の除却後の跡地についても、所有者等に第一義的な責任があることを前提とした上で、適正に管理を行うように促します。

また、地域の要望等を踏まえながら、自治会、まちづくり協議会等による管理、活用の可能性を検討します。

エ 地域の特性を活かした空き家等の活用策の検討

空き家等を取り巻く地域の状況は様々であり、その地域の特性やニーズ等を踏まえた空き家等の活用に取り組むことで、地域の活性化や価値の向上に資することが期待できます。

江田島市では、このような観点から、空き家等を負の遺産ではなく、地域資源として、地域住民や関連団体等と連携しながら活用策を検討し、充実させます。

(4) 特定空家等に対する措置等

ア 安全対策措置の通知

空き家等実態調査の結果や地域住民からの相談・通報等により、特定空家等に該当するおそれのある空き家等を把握した場合には、当該空き家等の所有者等に対し、安全対策措置の通知を行うことにより、所有者等自らの意思による改善を促進します。

図表 4.6 安全対策措置の通知

主な取組	概要
安全対策措置の通知	・ 近隣の空き家等が適正に管理されていないことにより、安全対策等の相談があった場合、市職員が状態を確認し、所有者等に対して対策の必要性を通知します。

イ 特定空家等に対する措置

(7) 特定空家等の判断基準

特定空家等とは、特措法第2条第2項において、

- a. そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれがある状態
- b. そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- c. 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
- d. 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き家等と規定されています。

江田島市では、空き家等が上記の状態であると認められる特定空家等の判断にあたっては、別添資料「特定空家等の判定票」によるものとします。

(イ) 特定空家等か否かの判断

空き家等実態調査の結果や地域住民からの相談・通報等により把握した特定空家等に該当するおそれのある空き家等について、安全対策措置の通知を行っても状態が改善されない場合は、当該空き家等に対して「特定空家等の判定票」を基に必要な調査を行うとともに、所有者等の事情の把握に努めます。

実施した調査結果等を基に、江田島市空家等対策協議会（27 ページを参照）に諮り、特定空家等か否かの判断に関する意見を求めることとし、当該意見を踏まえて、特定空家等か否かを市長が判断します。

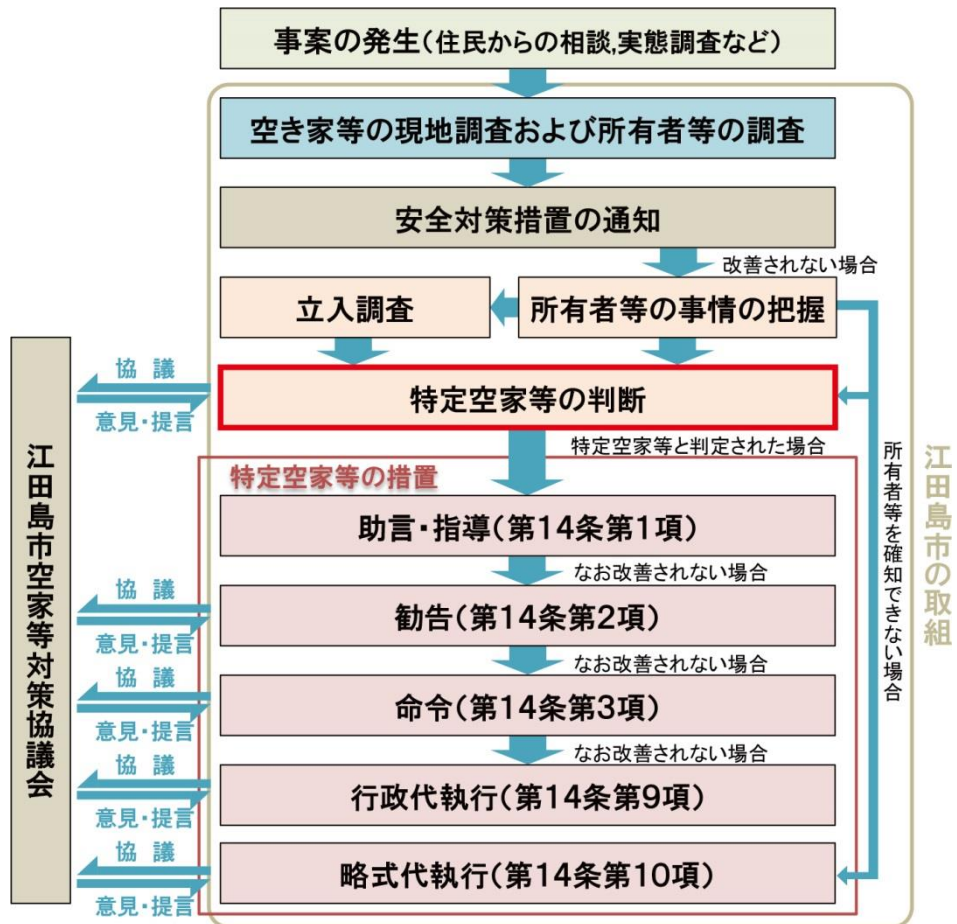
(ウ) 特定空家等に対する措置

特定空家等と認められるものについては、その所有者等に対して、特措法第14条第1項に規定する助言又は指導や、同条第2項に規定する勧告について、危険性や周辺に及ぼす悪影響の程度等を勘案して、それぞれ相当の猶予期間を設けた上で、段階的に実施します。

行政指導を実施しても、なお特定空家等の状態が改善されないと認められ、

放置することが著しく公益に反する場合は、行政処分（命令，行政代執行）を行います。

特定空家等に対する措置の流れ（概要）は図表 4.7 のとおりです。勧告以降の措置を講ずるにあたっては、あらかじめ江田島市空家等対策協議会の意見を聴くものとします。



図表 4.7 特定家屋等に対する措置の流れ（概要）

ウ 危険家屋の除却の促進

危険家屋とは、江田島市危険家屋除却費補助要綱において、

- a. 市内にある木造住宅
- b. 築 23 年以上の空き家等
- c. 道路又は使用されている住宅の敷地に影響がある
- d. 江田島市が定める危険度判定の基準で、評点が 100 点以上

の要件をすべて満たす空き家等と規定しています。

危険家屋は、そのまま放置すれば倒壊など、著しく保安上危険となるおそれがある特定空家等の中でも、特に不良度が高いものであるため、解体費用の一部を補助する制度を活用し、その除却を促進します。

図表 4.8 危険家屋の除却等の促進

主な取組	概要
危険家屋除却費補助	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した空き家等の倒壊等を防ぐため、危険家屋除却費補助要綱に定める要件をすべて満たす危険家屋の解体費用の一部を補助します。

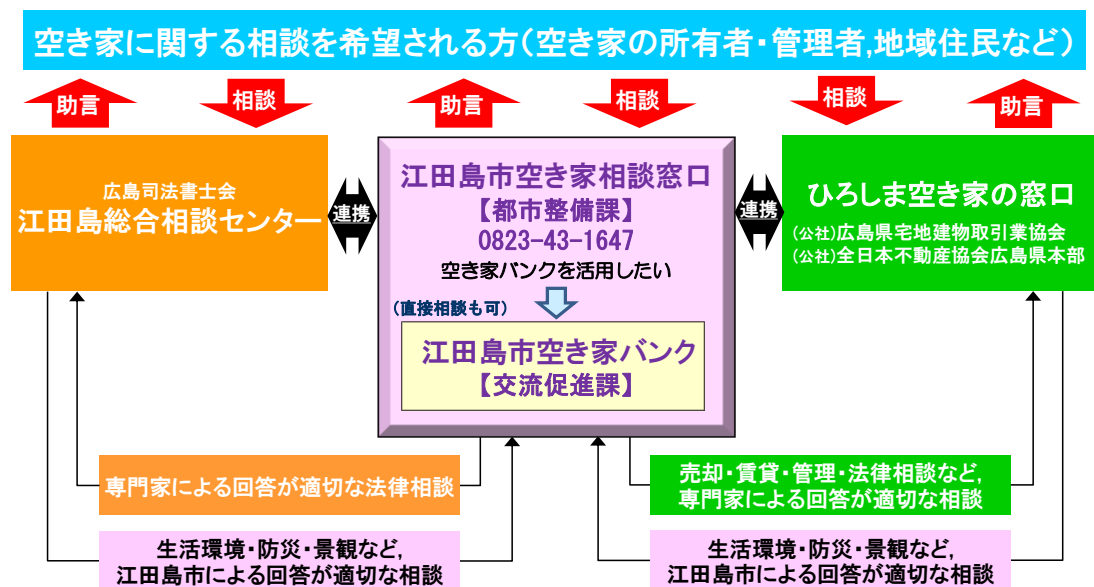
(5) 住民等からの相談への対応

江田島市では、空き家等の所有者等や地域住民からの相談を受け付ける相談窓口を都市整備課内に設置しています。

空き家等の所有者等や地域住民から空き家等に関する相談が寄せられた場合は、都市整備課が相談内容の聞き取りを行い、相談内容について整理した後、空き家等がもたらす問題や空き家バンクの活用等に関する相談については、当該内容を所管する担当課に情報を提供し、対応策を回答します。

また、空き家等の売却・賃貸・管理に関する相談や法律相談など、それぞれの専門家による回答が適切な場合については、「ひろしま空き家の相談窓口」、「広島司法書士会江田島総合相談センター」等の専門家団体と連携して対応します。

専門家団体との連携を強化し、相談者にとって最適なアドバイスを提供していくため、空き家相談窓口の市職員が丁寧な聞き取りを行い、相談内容に沿った、的確な支援のできる体制の充実を図るとともに、相談員の育成に努めます。



図表 4.9 空き家に関する相談体制

(6) 対策の実施体制

ア 庁内連携体制

空き家等対策における課題は、分野横断的で多岐にわたるものであり、様々な部署が密接に連携して対処する必要があります。

そのため、江田島市では、平成 27 年 8 月に庁内関係部署で組織する空き家等対策推進本部会議を設置し、各部署が密接に連携して空き家等対策に取り組んでいます。

イ 協議会の組織

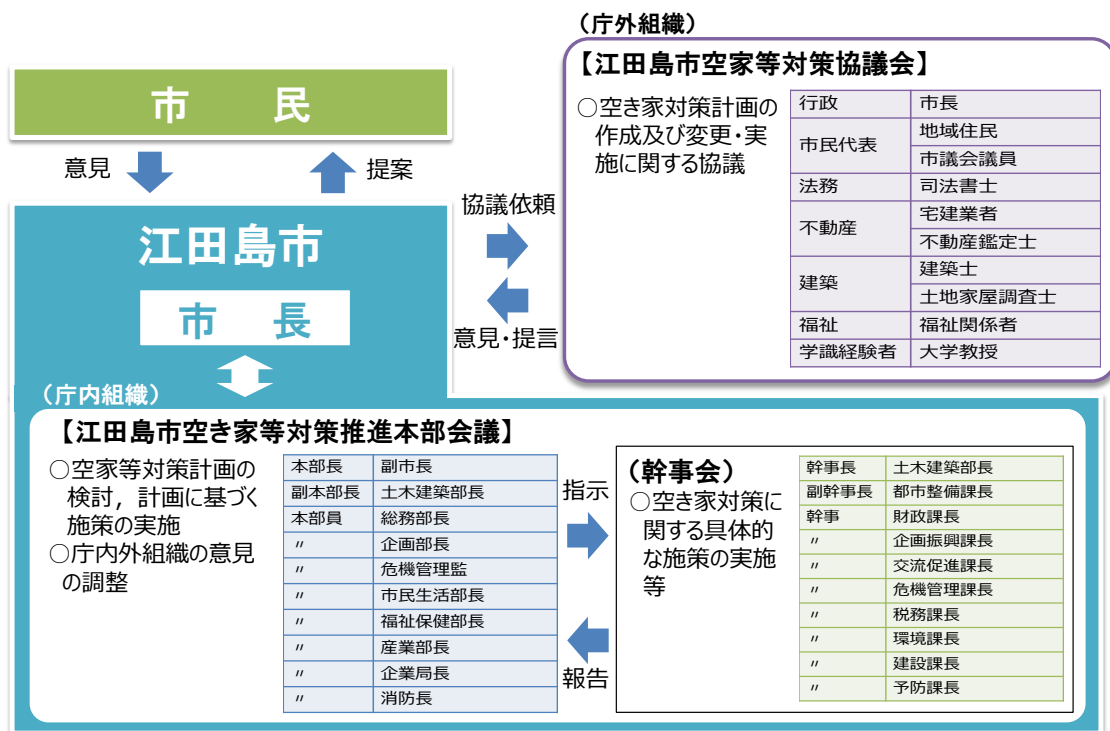
江田島市では、特措法第 7 条に基づき、本計画の作成及び変更、本計画の実施に関する協議を行うことを目的として、市長、地域住民・市議会議員の市民代表、法務・不動産・建築・福祉分野の専門家、学識経験者で構成する江田島市空家等対策協議会を平成 28 年 5 月に組織しています。

江田島市空家等対策協議会は、特定空家等の判定や措置の実施に関する協議の場だけでなく、空き家等対策に取り組む各主体間の連携を強化し、相互に協力し合う協働により、空き家等対策の着実な実施・評価・改善を図っていく場として活用します。

ウ 地域の自主的な活動との連携

空き家問題を地域の課題と捉え、自治体と NPO が協働してその対応に取り組むことで、空き家等の再生を通じた地域活性化に貢献している事例が見られます。

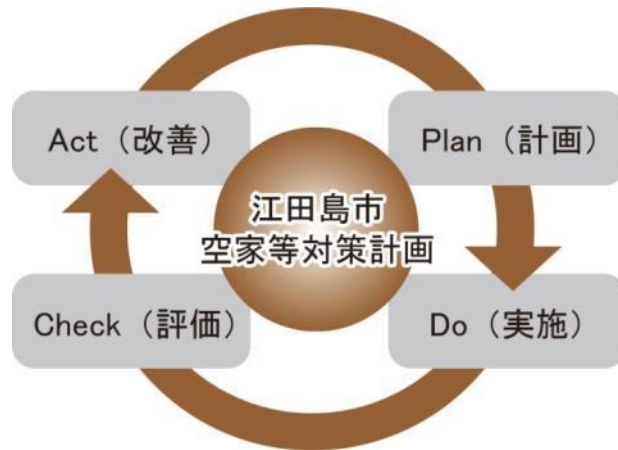
江田島市においても、自治会、まちづくり協議会はもとより、NPO 等がまちづくりの担い手として、空き家等に関連する地域課題を解決しようと取り組む場合は、それらの団体との連携体制を構築し、地域の自主的な活動を支援します。



図表 4.10 対策の実施体制

(7) その他対策の実施に必要な事項

空き家等対策を継続的な取組としていくため、P D C Aサイクルに則り、定期的に計画と実績についての検証や新たな取組の検討を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。



図表 4.11 空家等対策計画の評価と見直し

別添資料

特定空家等の判定票

空家番号		整理番号(相談)	
所在地	江田島市		
判定年月日		判定者	
構造	造	階数	階建
「特定空家等」の判定		該当・非該当	

1 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

(1) 不良度

項目	箇所	判定内容	基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点		
建築物	建築物の著しい傾斜	全体	(1) 建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし <input type="checkbox"/>	部分的崩落等 <input type="checkbox"/>	過半の崩落等 <input type="checkbox"/>		
			(2) 建築物の不同沈下(屋根・基礎等)	50	なし <input type="checkbox"/>	不明 <input type="checkbox"/>	有 <input type="checkbox"/>		
			(3) 柱の傾斜	50	1/60未満 <input type="checkbox"/>	1/60~1/20 <input type="checkbox"/>	1/20超え <input type="checkbox"/>		
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎, 土台, 柱, はり	(4) 土台・柱・はりの腐朽・破損・変形の有無(不良箇所:)	50	なし <input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>		
			(5) 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	なし <input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>		
		屋根, 外壁等が脱落, 飛散等するおそれ	屋根葺き材, ひさし又は軒	(6) 雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	—	あり <input type="checkbox"/>	
				(7) 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	なし <input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>	
			外壁等	(8) 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	20	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
				(9) 看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	破損腐食 <input type="checkbox"/>	脱落転倒 <input type="checkbox"/>	
				(10) 屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	一部 <input type="checkbox"/>	全体的 <input type="checkbox"/>	
				(11) 門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
擁壁	擁壁	(12) 擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	湿り <input type="checkbox"/>	流出 <input type="checkbox"/>			
		(13) 水抜き穴の詰まり・設置の有無	10	設置有 <input type="checkbox"/>	詰まり <input type="checkbox"/>	設置無 <input type="checkbox"/>			
		(14) ひび割れ等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	使用限界 <input type="checkbox"/>	損傷限界 <input type="checkbox"/>			
		合計(基礎点合計=440点)							

不良度の判定結果		評定合計値	100点以上	不良度の判定
			100点未満	不良度(高) <input type="checkbox"/>
				不良度(低) <input type="checkbox"/>

(2) 周辺への影響度

		離れ(大)	離れ(中)	離れ(小)	
敷地境界からの離れ	① 隣地境界と建築物の離れ(最短距離)(L= m)	2階建以内	L>概ね5m <input type="checkbox"/>	概ね3m≦L≦概ね5m <input type="checkbox"/>	L<概ね3m <input type="checkbox"/>
		3階建以上	L>概ね10m <input type="checkbox"/>	概ね6m≦L≦概ね10m <input type="checkbox"/>	L<概ね6m <input type="checkbox"/>
	② 公衆用道路と建築物の離れ(最短距離)(L= m)	2階建以内	L>概ね5m <input type="checkbox"/>	概ね3m≦L≦概ね5m <input type="checkbox"/>	L<概ね3m <input type="checkbox"/>
		3階建以上	L>概ね10m <input type="checkbox"/>	概ね6m≦L≦概ね10m <input type="checkbox"/>	L<概ね6m <input type="checkbox"/>

		道路側離れ(大)	道路側離れ(中)	道路側離れ(小)
影響度の判定結果	隣地側離れ(大)	影響度(低) <input type="checkbox"/>		
	隣地側離れ(中)		影響度(中) <input type="checkbox"/>	
	隣地側離れ(小)			影響度(大) <input type="checkbox"/>

(3) 危険となるおそれのある「特定空家等」の検討対象

	1 (1) 不良度の判定	1(2)周辺への影響度の判定	「特定空家等」の検討対象
検討結果	1 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	不良度(高)100点以上	大, 中 <input type="checkbox"/>
			低 <input type="checkbox"/>
		不良度(低)100点未満	大, 中, 低 <input type="checkbox"/>

2 そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

項目	判断内容	判定	
		有	無
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	欠付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況		
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
「特定空家等」の検対象		該当	<input type="checkbox"/>

3 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

項目	判断内容	判定	
		有	無
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している		
	敷地内にごみ等が散乱し、山積みしたまま放置されている		
「特定空家等」の検対象		該当	<input type="checkbox"/>

4 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

項目	判断内容	判定	
		有	無
立木が原因によるもの	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている		
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている		
空き家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある		
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある		
	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている		
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている		
周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している			
「特定空家等」の検対象		該当	<input type="checkbox"/>

判定結果

○ 「特定空家等」と認められるものの判定内容

判定内容	「特定空家等」の検対象	悪影響の程度と危険等の切迫性		
		高	中	低
1 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 判定の理由()		高	中	低
2 そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態 判定の理由()		高	中	低
3 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 判定の理由()		高	中	低
4 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 判定の理由()		高	中	低

【注意事項】 国土交通省作成のガイドラインに基づき、「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かは、1～4の判定内容を参考に、当該空家等の立地環境や気候条件等地域の特性・実情に応じて悪影響の程度と危険性を勘案し、総合的に判断する。

「特定空家等」と認められるもの 該当 非該当

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)

江田島市空家等対策計画

発行：江田島市

編集：江田島市土木建築部都市整備課

〒737-2297 江田島市大柿町大原 505 番地

電 話 (0823) 43-1647 (直)

ファクス (0823) 57-4434

<http://www.city.etajima.hiroshima.jp/cms/>



江田島市空家等対策計画

発行：江田島市

編集：江田島市土木建築部都市整備課

〒737-2297 江田島市大柿町大原505番地

電 話 (0823) 43-1647 (直)

ファクス (0823) 57-4434

<http://www.city.etajima.hiroshima.jp/cms/>
