

## 1. 基本的事項

- (1) 背景と目的
  - 空家等対策に関する基本的な考え方や取り組みを明らかに、総合的かつ計画的に推進
- (2) 見直しの方向性
  - 前計画を継承しつつ、更なる推進のため取組の充実・強化
- (3) 計画の位置付け
  - 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく対策計画
- (4) 計画の対象
  - 【対象とする地区】市内全域
  - 【対象とする空家等の種類】
    - 主な対象を「一戸建ての空家等」
- (5) 計画期間
  - 令和4年度から令和13年度までの10年間

## 2. 空家等の現状と課題

(1) 空家等の現状  
【空家等実態調査の結果】  
(空家家数) (令和3年7月時点)

	空家等と思われる住宅数	住宅総数	空家率
R3	1,865戸	10,184戸	18.3%
H27 (参考)	1,374戸	10,530戸	13.0%

(状態判定別の内訳) (令和3年7月時点)

	そのまま再利用可能	小規模修繕により再利用可能	不具合が見られる空家	不明	空家等と思われる住宅合計
R3	636戸 (34.1%)	853戸 (45.8%)	368戸 (19.7%)	8戸 (0.4%)	1,865戸 (100%)
H27 (参考)	759戸 (55.2%)	428戸 (31.2%)	179戸 (13.0%)	8戸 (0.6%)	1,374戸 (100%)

・老朽化に伴う破損・腐朽が進んだ空家が増加  
(参考) 【住宅・土地統計調査の結果】(平成30年10月時点)

	売却・賃貸用や別荘等の空家	その他の住宅(その他の空家)	空家合計	その他の住宅の割合
H30	700戸	3,300戸	4,000戸	82.5%
H20	740戸	2,450戸	3,190戸	76.8%

- 空家数は10年間で約1.25倍に増加  
中でもその他空家が約1.35倍に増加
- (2) 第1期計画期間中の取組状況
  - 空家相談と安全対策措置通知、空家バンク
  - 空家等対策補助、空家活用モデル事業
- (3) 空家等対策を進めていく上での課題
  - 市・所有者・市民等の連携強化
  - 必要に応じた特定空家等に対する措置

- ①問題が深刻化する前の早期対応
  - 空家等の発生や不適正な管理の空家等の増加の抑制、問題が深刻化する前の早期対応の強化
- ②所有者の事情や空家の状態等に応じた対策
  - 所有者の事情や空家の状態等に応じたきめ細かい対策、適正管理や活用の阻害要因の解消
- ③地域住民の安全・安心の確保
  - 老朽化し危険な状態の空家等の解消、緊急安全措置

## 3. 空家等対策の基本方針

①所有者等、市民、専門家など多様な主体との連携・協力

・空家は「地域の有用な資源」との認識を共有し、多様な利活用を推進するため、所有者等、市民等、市の相互の連携・協力を強化

【それぞれの役割】

- 所有者：適正な管理の義務、活用の努力
- 市民：空家等の情報提供、空家化の予防(発生抑制)
- 専門家・事業者等：空家等の活用・流通の促進
- 市：意識啓発、情報提供、活用等の支援

②発生抑制や適正管理等の総合的かつ計画的な推進

・早期対応が重要なため、空家化の予防や利活用・除却など状態に応じた効果的な対策に計画的に取り組む。

・広島市や呉市に近い移住定住に有利な立地特性を活かし、空家バンクの充実等による定住促進や他用途への転用による商業利用等の幅広いニーズを掘り起こす財政的支援と人的支援

③市民の生活環境に悪影響を及ぼす空家等への対応

・特定空家等に至る前段階で、安全対策措置通知を行い、解体費の支援と併せ危険な空家等の除却を促進

・特措法に基づく特定空家等の所有者等に対する助言・指導、勧告など必要な措置の実施

計画期間中の目標	現状	将来	根拠
空家等の利活用	31件/年 (H28~R3)	35件/年 (R4~13)	空家バンク成約件数+購入修繕補助数
空家等の除却	10件/年 (R3)	20件/年 (R4~13)	除却支援補助+危険家屋除却補助
(参考) (※その他の空家・・・売却・賃貸用や別荘等の空家以外の利用目的のない空家)			
その他の空家(※)の発生抑制	82.5% (H30)	現状維持 (R10)	住宅・土地統計調査 (その他の住宅の割合)

## 4. 空家等対策の取組

- (1) 空家等の調査
  - 空家等実態調査の実施とデータベースの更新
- (2) 空家等の発生抑制と適切な管理の促進  
【地域住民、空家所有者等への啓発】
  - 住まいが空家等になる前、又はなった直後の取組の重要性などの意識啓発
  - 空家等の所有者等に対する情報提供、意識啓発

主な取組

  - 固定資産税の納税通知書の活用
  - 所有者等に対するダイレクトメールの送付
  - 空家リーフレットの作成、活用、講演会等の開催
  - 空家相続登記補助、空家家財処分補助
- 【地域と連携・協力した空家等の維持管理】
  - 空家等の管理作業を代行するサービスが提供できる仕組の構築

主な取組

  - 管理代行サービスの提供、所有者等の連絡先の交換等
- (3) 空家等(跡地を含む)の利活用の促進  
【空家バンク制度の充実】
  - 空家バンクの運営充実

主な取組

  - 空家バンクの運営充実
  - 定住促進補助(子育て世帯家賃補助)
- 【空家等の流動化と利活用の促進】
  - 空家等の新たな可能性を生み出すための情報発信の強化

主な取組

  - 空家等の掘り起し、情報発信
  - 空家購入補助、修繕補助、DIY用具材料購入費補助
  - 空家活用モデル事業
- 【除却・跡地の活用の促進】
  - 空家等の除却、除却後の跡地の適正管理、有効活用のための可能性を検討

主な取組

  - 空家除却支援補助、除却後跡地適正管理補助
- 【地域の特性を活かした空家等の活用策の充実・検討】
  - その地域の特性やニーズ等を踏まえた空家等の活用策を検討
- (4) 特定空家等に対する措置等  
【安全対策措置の通知、特定空家等に対する措置、危険家屋の除却の促進】
  - 不適正管理の空家等について、所有者等自らの意思による改善を促進

主な取組

  - 安全対策措置の通知、緊急安全措置
  - 危険家屋除却費補助、除却支援補助
- (5) 住民等からの相談への対応
  - 専門家団体との連携、空家相談窓口の体制の充実、相談員育成
- (6) 対策の実施体制
  - 庁内連携体制(空家等対策推進本部会議)、協議会(江田島市空家等対策協議会)
  - 地域の自主的な活動(自治会など)、関係行政機関との連携(消防、警察など)
- (7) その他対策の実施に必要な事項
  - 計画と実績についての検証や新たな取組の検討、計画の見直し