

江田島市空家等対策計画（素案） （第2期）

~~平成29年3月~~

令和4年 月



江田島市

目 次

1. 基本的事項	1
(1) 背景と目的	
(2) 見直しの方向性	
(3) 計画の位置付け	
(4) 計画の対象	
(5) 計画期間	
2. 空き家等の現状と課題	4
(1) 空き家等の現状	
(2) 第1期計画期間中の取組状況	
(3) 空き家所有者実態調査	
(4) 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	23
(1) 多様な主体との連携	
(2) 発生抑制や活用等を含む総合的対策	
(3) 特定空家等に至る前の対応と措置	
4. 空き家等対策の取組	26
(1) 空き家等の調査	
(2) 空き家等の発生抑制と適切な管理の促進	
(3) 空き家等（跡地を含む）の利活用の促進	
(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	
資料	39
特定空家等の判定票	
コラム 江田島市協働のまちづくり地域提案型活動支援事業 県立大柿高等学校 総合的な学習	
空家等対策の推進に関する特別措置法	
江田島市空家等対策条例	
江田島市空家等対策協議会設置要綱	
江田島市空き家等対策推進本部会議設置要綱	
江田島市空家所有者等意向調査（平成27、28年度）	

1. 基本的事項

(1) 背景と目的

全国的に空き家の数は増加が続いており、平成 30 年住宅・土地統計調査によれば全国の空き家数は約 849 万戸で、空き家率も過去最高の 13.6% となっています。

空き家等の増加は、単に中古住宅が有効活用されていないという問題ではなく、管理不全による安全性の低下、地域の防災性・防犯性の低下、居住環境（公衆衛生・景観等）の悪化など多岐にわたる外部不経済（いわゆる「空き家問題」）を引き起こす要因となっています。

国は、平成 27 年 5 月に「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。）を完全施行し、第一義的な管理責任が所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）にあることを前提としつつ、対策の実施を市町村の責務としました。

広島県は、平成 27 年に「広島県空き家対策対応指針」を策定し、県内における中長期的な視点による取組の方向性を示し、具体的な取組について例示しました。

本市においても、こうした国・県の動向を踏まえ、平成 29 年 3 月に「江田島市空家等対策計画」を策定し、以下のような取組等で対策に取り組んできました。

- 平成 19 年 空き家バンク開設（移住・定住と空き家の流通促進）
- 平成 25 年 危険家屋補助開始（老朽危険空き家の除却促進）
- 平成 27 年 空き家の相談窓口開設（所有者等・市民からの相談受付）
- 平成 29 年 江田島市空家等対策計画（第一期）策定
- 平成 30 年 空き家対策補助開始（相続登記・購入費・修繕費・DIY 用具材料購入費・除却費）
江田島市がんばりすと応援事業（新規起業者の支援策として空き家利用を優遇）
- 平成 31 年 空き家活用モデル事業開始（市が空き家を借上げ、改修後に転貸借）
- 令和 3 年 移住・定住ポータルサイト「hodohodo（ほどほど）」開設（物件 VR 内覧システム）
江田島市空家等対策条例制定

「江田島市空家等対策計画」は、本市における空き家等の現状と課題を踏まえ、空き家等対策に関する基本的な考え方を明らかにするとともに、その取組を総合的かつ計画的に推進するため、策定しました。

前計画の策定から 5 年を迎え、今後も予想される空き家等の増加に対応するため、新たな「江田島市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定します。

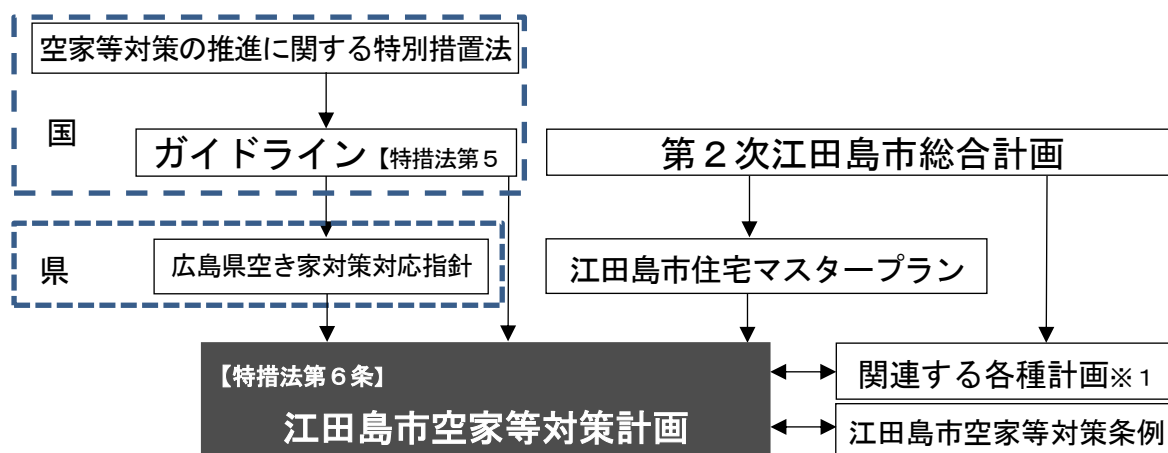
(2) 見直しの方向性

本計画は、当初計画で推進してきた内容を継承し、継続性を維持しつつ、新たに目標値を設定するとともに、これまでの取組における課題を踏まえた見直しや時点修正を行い、取組の充実・強化を図ることで、対策の更なる推進につなげます。

(3) 計画の位置付け

本計画は、特措法第 6 条に規定の「空家等対策計画」として、第 5 条に規定の「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「ガイドライン」という。）並びに「広島県空き家対策対応指針」を踏まえ策定します。

また、空き家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、江田島市総合計画をはじめとする各種計画や江田島市空き家等対策条例と、連携・整合を図るものとします。



※1 関連する各種計画：江田島市総合戦略、江田島市行財政経営計画、江田島市都市計画マスタープラン等

図表 1.1 計画の位置付け

(4) 計画の対象

ア 計画の対象とする地区

本計画の対象地区は、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「空き家等」とします。

(5) 計画期間

本計画の対象期間は、令和4年度（2022年度）から令和13年度（2031年度）までの10年間とします。

なお、計画期間内において、本市の空き家等の状況や社会経済情勢の変化などがあれば、必要に応じ計画の見直しを行うこととします。

【本計画における用語の定義】

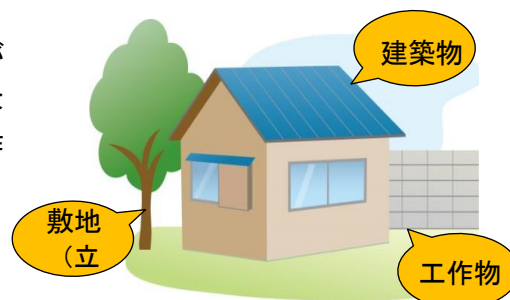
■「空家等」の定義

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（法第2条第1項）

- ・ 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（法第2条第2項）

- 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



■「所有者等」の定義

特措法では、「所有者等」を「所有者又は管理者」と定義しています。

遺産分割協議がなされず、相続登記が未了の場合、その法定相続人は管理者としての責任を負うことになります。

■「市民等」の定義

江田島市空家等対策条例では、「市民等」を「市内に居住する者並びに市内の事業所及び事業所に勤務する者」と定義しています。

事業者には、法務、不動産、建築、福祉等の関連事業者が含まれています。

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

市内の空き家等の所在、状態等を把握するため、全域の実地調査をしました。

この調査は、**前回（平成27年）の実態調査との比較のため**、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に行った**前回調査と同様の調査手法により**実施しました。

図表 2.1 調査概要

調査主体	江田島市					
調査対象区域	江田島市全域					
調査期間	令和3年5月11日～7月14日					
調査方法	江田島市内に立地する住宅について、 前回の調査結果を元に、新たな水道閉栓情報のほか、地図作製会社の空き家情報 を利用して候補を加え、 実地でその全数を調査（悉皆調査）し 、外観目視により空き家 か否か の判定、状態（ 老朽度 ）を判定					
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 ・外観が荒廃 ・「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"> <tr> <td>空き家等の状態の区分</td> <td>そのまま再利用可能 A・B</td> <td>小規模修繕により再利用可能 C</td> <td>不具合が見られる空き家 D・E・F</td> <td>不明</td> </tr> </table> <p>c. その他</p>	空き家等の状態の区分	そのまま再利用可能 A・B	小規模修繕により再利用可能 C	不具合が見られる空き家 D・E・F	不明
空き家等の状態の区分	そのまま再利用可能 A・B	小規模修繕により再利用可能 C	不具合が見られる空き家 D・E・F	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：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（平成23年：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1,865戸、空き家率は18.3%であり、前回調査から約500戸、率にして約5%が増加しています。

一方で、住宅総数は10,184戸（前回10,530戸）と減少しており、新築着工戸数を上回るペースで除却（解体）が行われたものと考えられます。

図表 2.2 空き家数

() は前回結果

住 宅 総 数	空き家等と思 われる住宅数	空 き 家 率
10,184 戸 (10,530 戸)	1,865 戸 (1,374 戸)	18.3% (13.0%)

注：住宅総数は、固定資産税課税台帳から算出

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636戸（前回759戸）、「小規模の修繕により再利用可能」が853戸（同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約80%（同1,489戸）となっています。

一方、損傷が激しく、**建築材料の落下や倒壊等の危険性**があると想定される「不具合が見られる空き家」は368戸（前回179戸）であり、空き家等と思われる住宅の約20%（同13%）を占めています。

前回調査時との比較では、「そのまま再利用可能」な状態の空き家が減少する一方で、**修理又は除却（解体）が必要な空き家**が65%（前回45%）を占め、老朽化等に伴う破損・腐朽が進んだ空き家が増えていることが分かります。

図表 2.3 状態判定別の内訳

() は前回結果

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 家	不 明	合 計
棟 数	636 戸 (759 戸)	853 戸 (428 戸)	368 戸 (179 戸)	8 戸 (8 戸)	1,865 戸 (1,374 戸)
構 成 比	34.1% (55.2%)	45.8% (31.2%)	19.7% (13.0%)	0.4% (0.6%)	100%

約65%で修理
又は解体が必要

前回調査時の 1,374 戸のうち、現存する 976 戸に着目すると、「そのまま再利用可能」とした空き家が、200 戸以上と大幅に減少した一方、「不具合が見られる空き家」は 100 戸以上も増加しています。

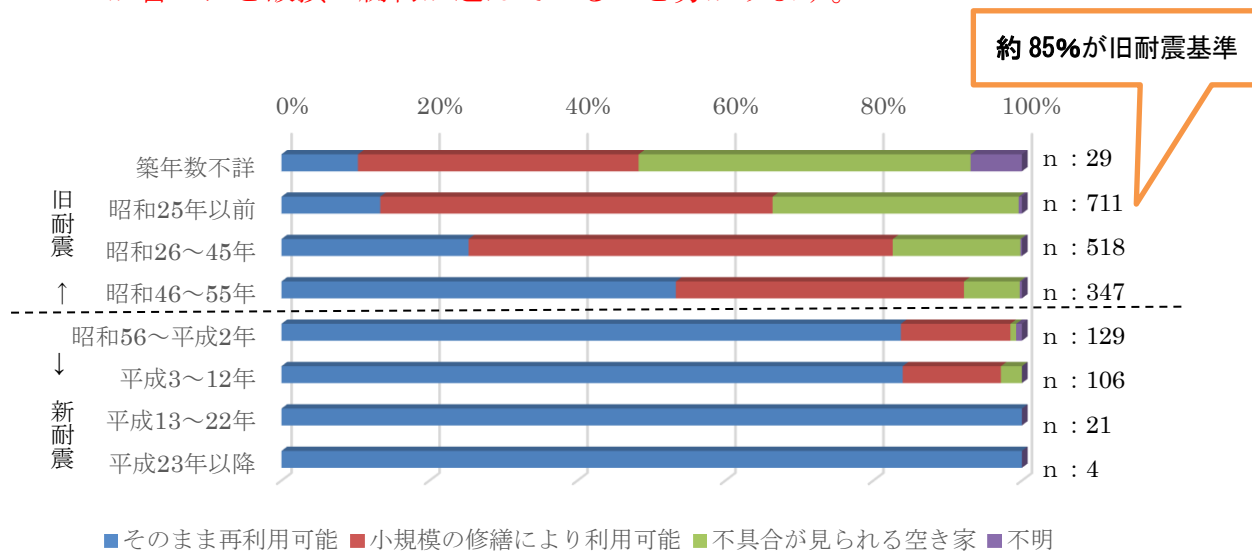
この結果は、老朽化に伴うとの理由のみで片づけることのできない問題です。

今回の実態調査でも、周囲が雑木・雑草に覆われてしまい調査対象の空き家に近付けられない事例が多くありました。所有者等が、売却を含む利活用の方針決定を先送りし、適正な管理を行わず放置すれば、老朽化が早まり除却（解体）以外の選択肢がなくなり、周辺的生活環境にも悪影響を及ぼすこととなります。

図表 2.4 状態判定別の内訳（前回調査から残存分）

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
H 2 7	537 戸 (55.0%)	327 戸 (33.5%)	106 戸 (10.9%)	6 戸 (0.6%)	976 戸 (100%)
R 3	315 戸 (32.3%)	417 戸 (42.7%)	240 戸 (24.6%)	4 戸 (0.4%)	

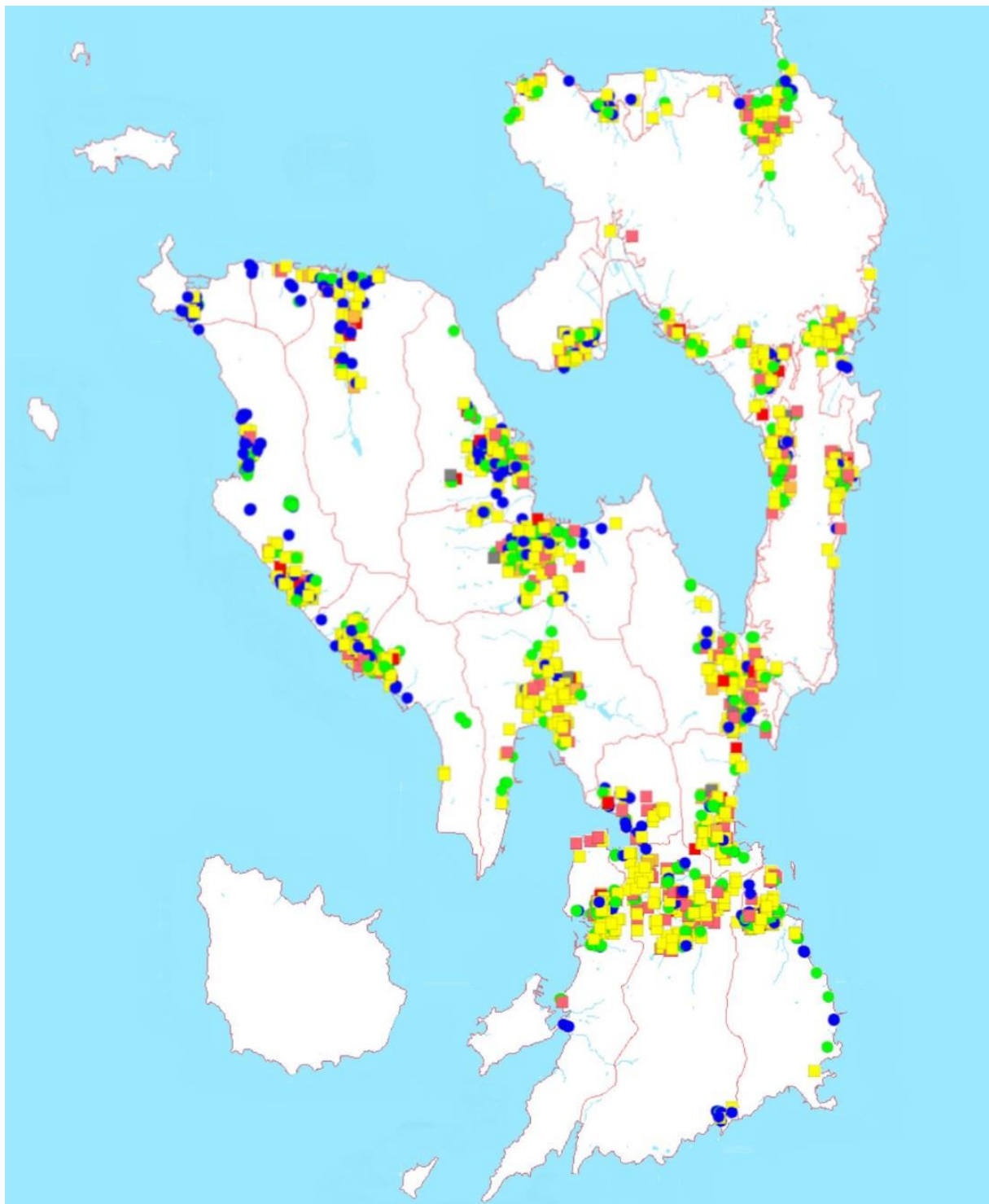
また、建築年代別に見ると、旧耐震基準（建築基準法の耐震性に関する基準が大幅に改正される昭和 56 年 5 月以前）の住宅が約 85%を占めており、年代が古いほど破損・腐朽が進んでいること分かります。



図表 2.5 年代別の内訳

なお、実態調査の結果を、地図上に点で示した次頁の分布図でもわかるとおり、本市では、空き家が特定の地域に集中的に発生している状況は見られず、市内全域にまんべんなく分布しています。また、空き家の状況についても、地

域による偏りは見られません。



そのまま再利用可能	● = A	そのまま再利用可能
	● = B	ほとんど修繕なく再利用可能
小規模な修繕により再利用可能	■ = C	小規模の修繕により再利用可
	■ = D	損傷が激しく、大規模な工事が必要
不具合が見られる空き家	■ = E	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急性が高い
	■ = F	倒壊の危険性があり、解体などの緊急性が極めて高い
不明	■ = 不明	草木等に覆われて判定できないものなど

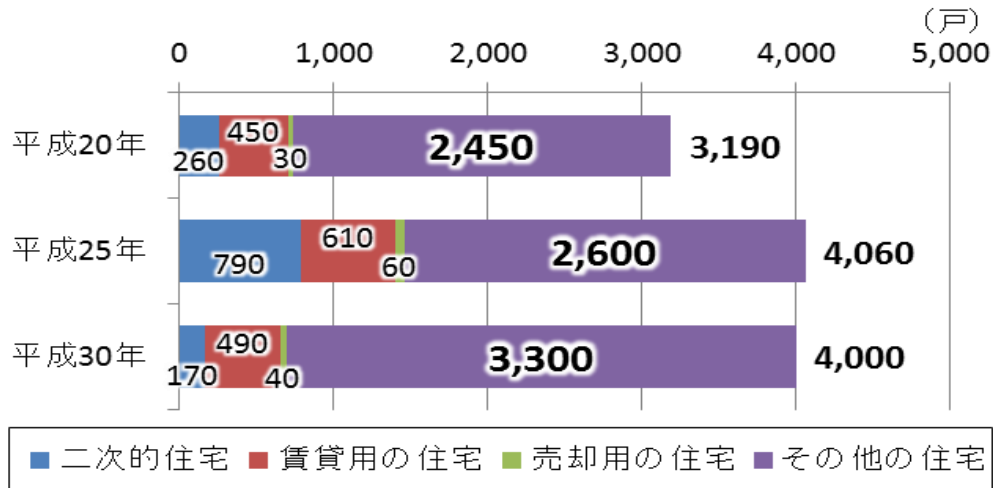
市職員による実態調査結果

図表 2.6 空き家の分布状況

イ 住宅・土地統計調査の結果

平成 30 年の住宅・土地統計調査によれば、本市の空き家数は 4,000 戸であり、平成 20 年から約 800 戸、約 1.25 倍に増加しています。

このうち「その他の住宅（別荘等の二次的住宅や賃貸・売却用の住宅以外の住宅）」は 3,300 戸であり、全体の約 83%を占め、平成 20 年から 850 戸が増加しています。



資料：住宅・土地統計調査

図表 2.7 空き家数の推移

【用語の定義】

二次的住宅

別荘・その他

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

ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸用の住宅

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

売却用の住宅

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

その他の住宅

左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。）

■ 空き家等の戸数の相違について

本計画では、空き家等実態調査（1,865 戸）と、住宅・土地統計調査（4,000 戸）の 2 つの異なる数字がありますが、次のとおり調査方法や定義・考え方の違いがあるため、違いが生じています。

[空き家実態調査]

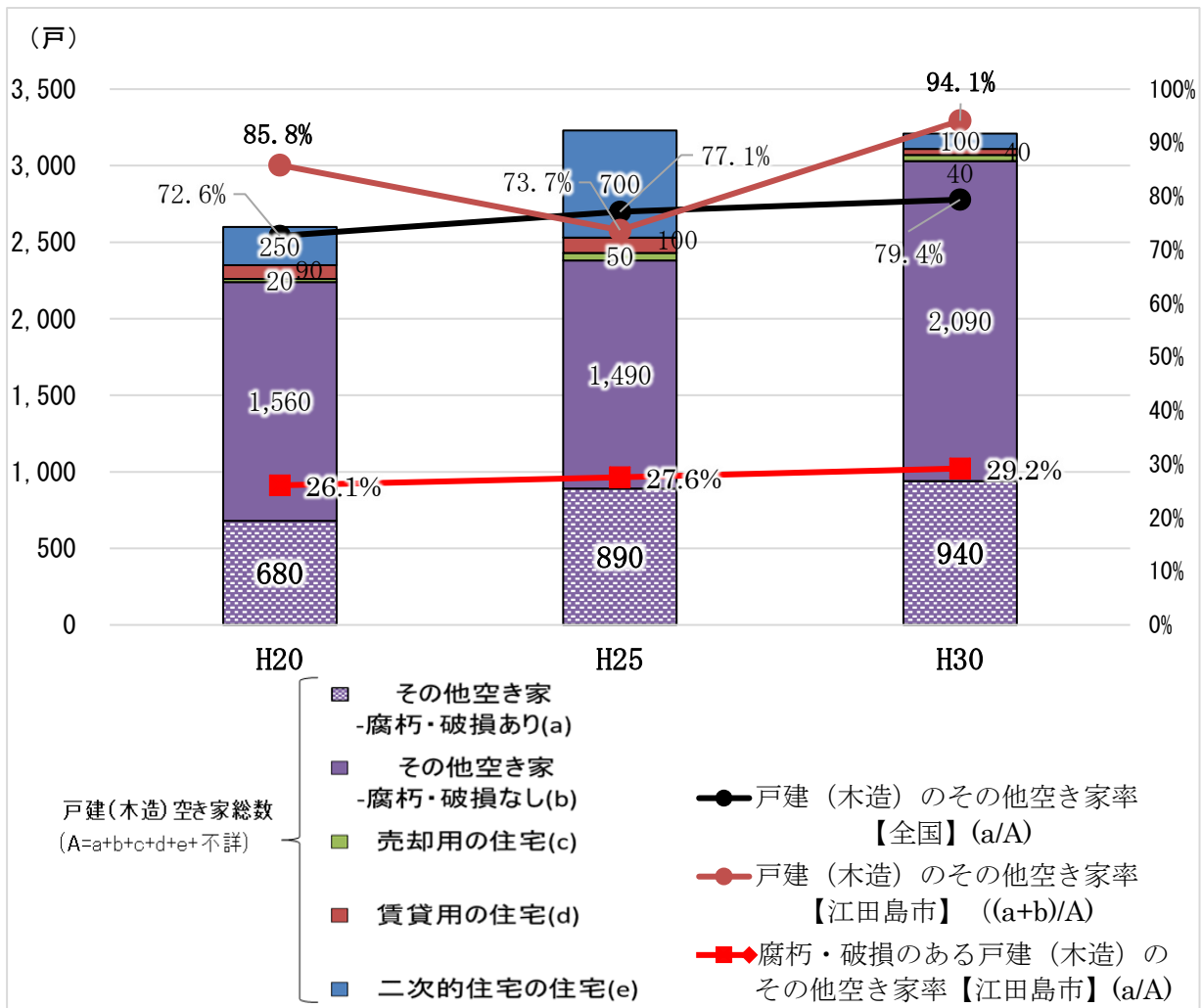
市内全域の戸建住宅を対象とし、水道の閉栓情報等をもとに現地で見視により確認した「全戸（悉皆）調査」です。江田島市が概ね 5 年ごとに実施します。

[住宅・土地統計調査]

国勢調査区域の中から、コンピュータにより約 15 分の 1 の割合で無作為抽出した区域内の住戸（アパート等の共同住宅を含む）を対象に、アンケートを行う「標本（サンプリング）調査」です。国が 5 年ごとに実施しています。

本市の空き家の大半を占める木造戸建て空き家に着目すると、二次的住宅や賃貸用・売却用を除いた「その他の住宅」の占める割合が、平成20年の85.8%に対し、平成30年では94.1%に上昇しています。

また、腐朽・破損のある戸建（木造）のその他の住宅が、平成20年の680戸（26.1%）から平成30年では940戸（29.2%）と約1.4倍増加しており、空家数の増加に加え、腐朽・破損のある空き家の増加が進行しています。

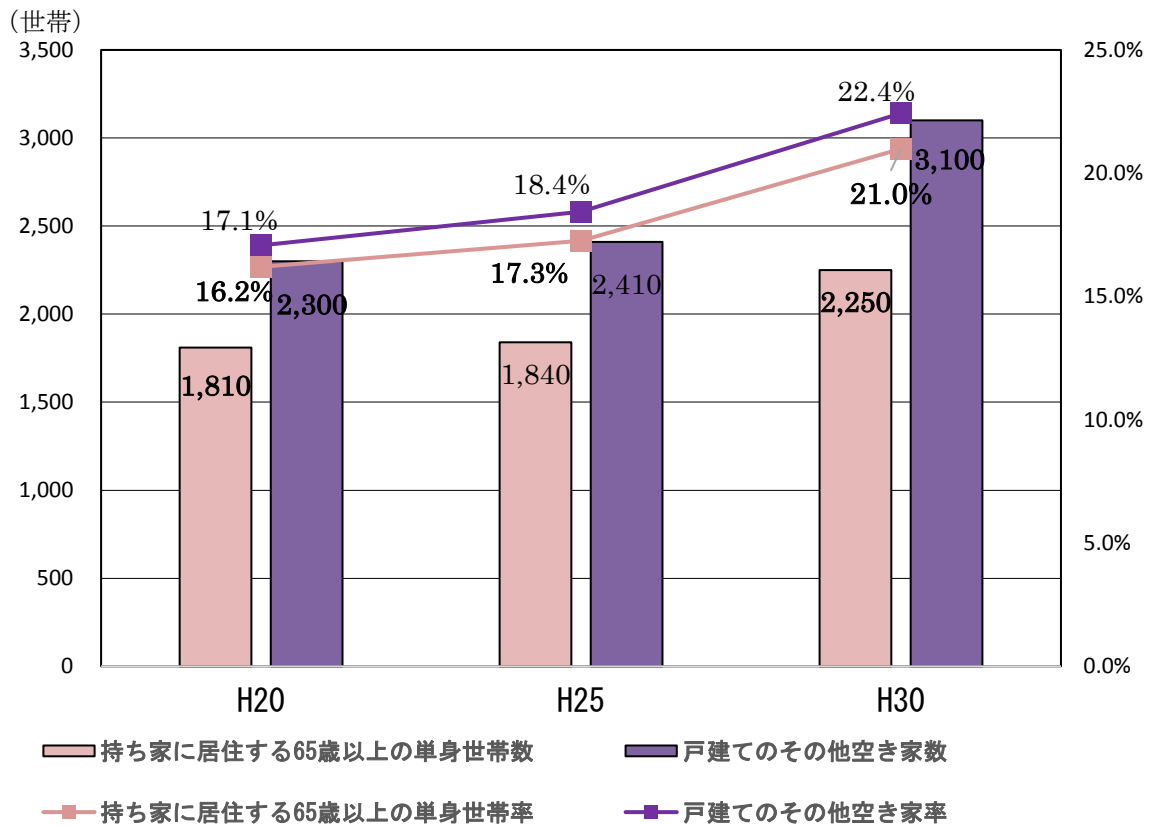


図表 2.8 腐朽・破損のある戸建（木造）のその他の住宅数の推移

本市の持ち家に居住する65歳以上の単身世帯は、平成20年の1,810世帯に対し、平成30年には2,250戸と約400戸が増加し、総世帯数の約5分の1を占めています。

戸建てのその他空家も、これと同様の増加傾向を示しており、平成20年の2,300戸に対し、平成30年には3,100戸と約800戸が増加しました。

空家の発生要因は、本市においてはその多くが、入居していた高齢者が施設入所やお亡くなりになることにより、それまで居住していた持ち家が空き家等となったものであり、今後も増加していくことが予測されます。



図表 2.9 持ち家に居住する単身の高齢者の推移

ウ 空き家数の将来推計

令和2年に県が策定した広島県空家対策対応指針によれば、広島県内におけるその他空き家の数は、平成30年から令和5年までで7,600戸、令和10年までで13,000戸が増加すると推計されています。

このうち本市のその他空き家の増加数は、平成30年から令和5年までで238戸、令和10年までで407戸と推計されています。

しかしながら、前述の空き家等実態調査の結果のとおり、本市では、前回(H27)から今回(R3)の約6年間で、約500戸が増加しており、県内の平均的な増加率を上回るペースで増加が進んでいることが分かります。

図表 2.10 今後新たに発生する空き家戸数の将来推計

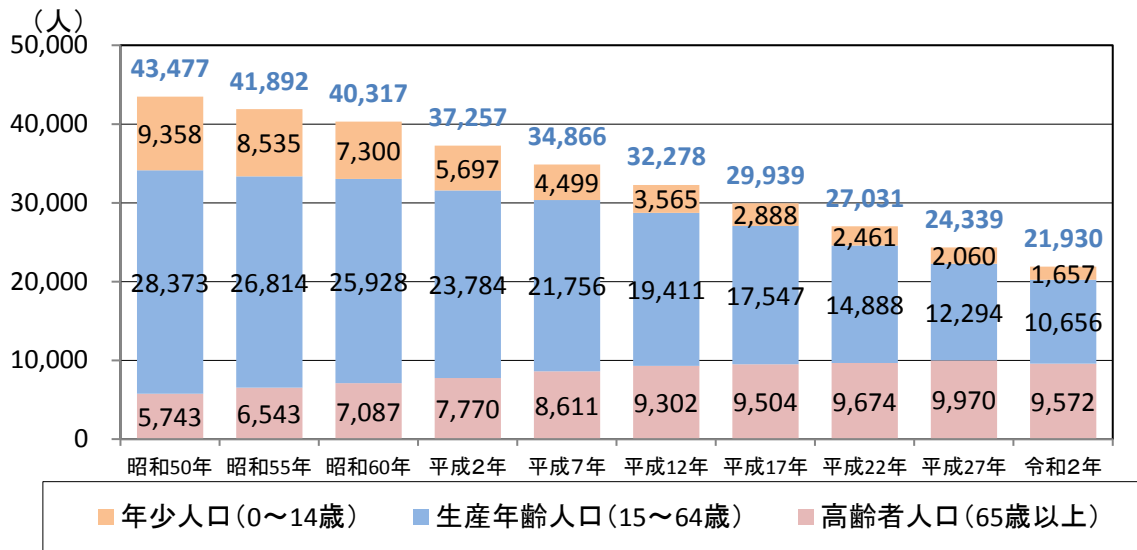
	江田島市	(参考) 広島県全体	増加率
R5	238戸	7,600戸	17%
R10	407戸	13,000戸	30%
(参考) R元年	1,374戸	44,320戸	
R5年推計	1,612戸	51,920戸	
R10年推計	1,781戸	57,320戸	

(資料) 広島県空家対策対応指針 (令和2年)

エ 市の人口及び世帯数の推移

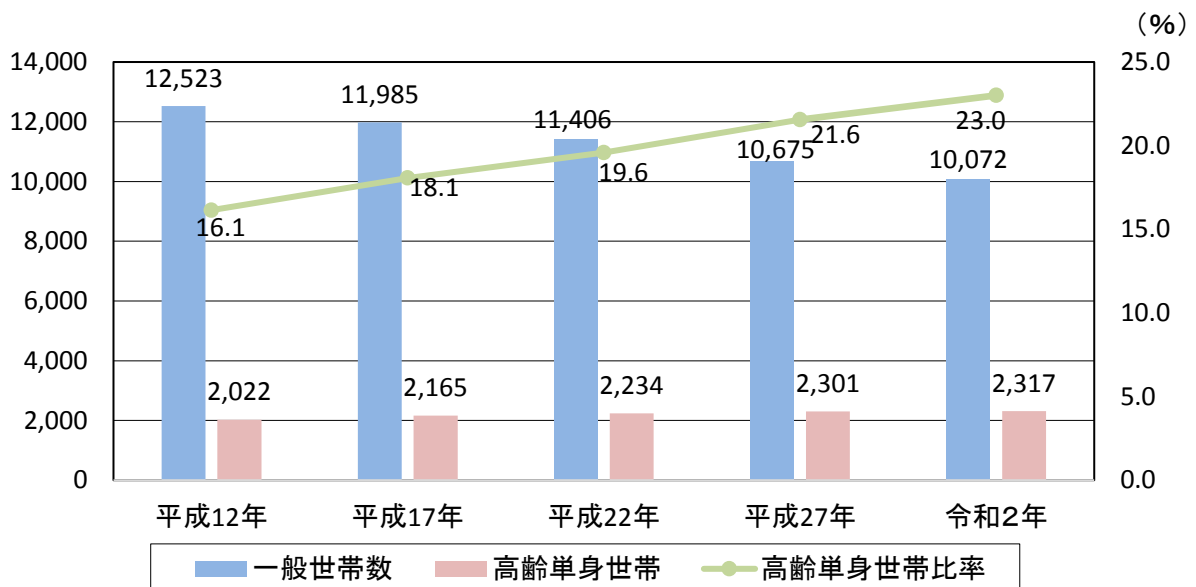
本市の人口は、戦後初の国勢調査が行われた昭和22年以降、一貫して減少を続けており、令和2年国勢調査では21,930人となっています。この間、生産年齢人口（15～64歳）、年少人口（0～14歳）は、減少が続いてきました。一方で、高齢者人口（65歳以上）はこれまで増加を続けましたが、令和2年度には減少に転じました。なお、高齢単身世帯は、引き続き増加傾向にあります。

将来の人口推計（「第2期江田島市人口ビジョン」（令和3年3月））では、本市の人口減少と高齢化は今後も進行すると見込まれており、さらなる空き家等の増加が予想されます。



資料：国勢調査

図表 2.11 年齢3区分別人口の推移



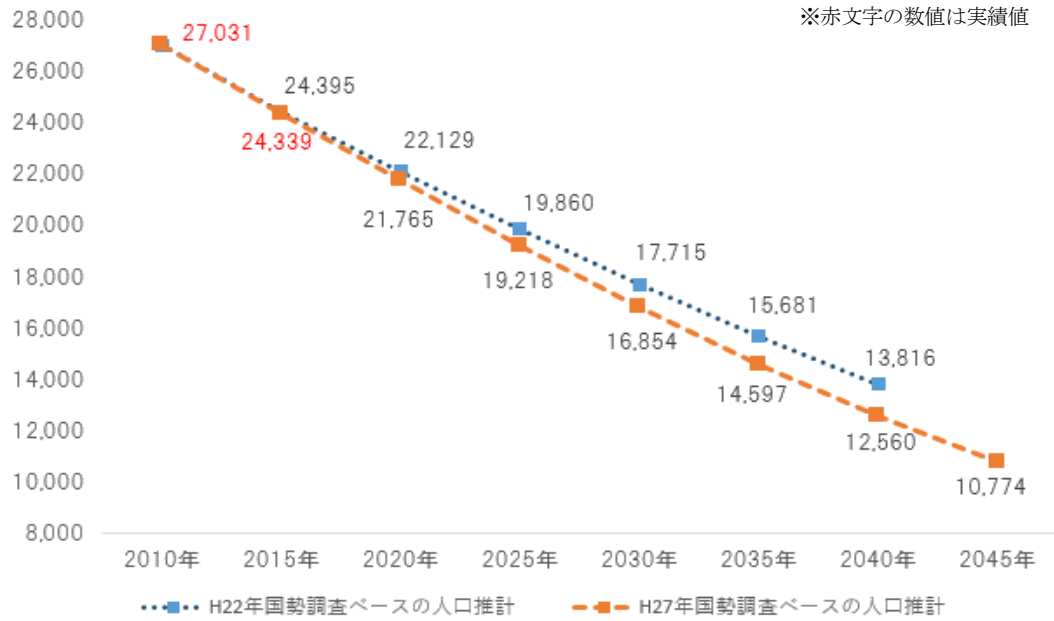
図表 2.12 高齢単身世帯の推移

資料：国勢調査

注1：高齢単身世帯とは、65歳以上の人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

(単位：人)



出典：第2期江田島市人口ビジョン

図表 2.13 将来の人口推計（社人研推計）

(2) 第1期計画期間中の取組状況

ア 空き家相談と安全対策措置通知

空き家相談窓口の開設（平成27年9月）以降、連絡先不明の「瓦の落下」、「ハチの巣」、「草木の繁茂」などに関する相談が多く寄せられています。これに対し、市は、現地調査を行い、所有者等に対し必要な措置を講じるよう文書で通知（安全対策措置通知）しています。

空家等は個人の資産であり、その管理責任は第一義的に所有者等にあるため、市であっても所有者の同意なく措置を講じることはできません。

市は、安全対策措置通知に、現地で撮影した空き家の写真や解体費の目安・意向調査書等を添え、所有者等に対する注意喚起を行っており、これまで184件のうち95件が解決に至っています。

しかしながら、安全対策措置の通知件数は年々増加傾向にあり、特に近年は草木の越境に関する相談も多くなっており、市が通知しても所有者等の対応がなされない事例も少なからずあるため、住民と協力した対応が必要となっています。

図表 2.14 空き家等の相談受付状況

相談者	相談内容	平成 27～28年度 (H27.9～)	平成 29～30 年度	令和 元～2 年度	令和 3年度	累計
近隣住民	瓦の落下など危険なので対応してほしい等	51件	87件	85件	32件	255件
所有者等	解体事業者を紹介してほしい	5件	2件	7件	5件	19件
	所有している空き家等の活用・解体で悩んでいる	12件	25件	31件	6件	74件
一般	空き家等を活用する時の補助制度	1件	37件	73件	13件	124件
総計		69件	151件	196件	56件	472件

注：平成27年度は、空き家相談窓口開設後（9月以降）、令和3年度は11月末、年度末に確定件数に修正。

図表 2.15 安全対策措置の通知件数

	平成 20～24 年度	平成 25～28 年度	平成29 ～ 令和2 年度	令和3 年度	累計	実件数	うち 解決数	うち 対応中
	総計	42件	121件	99件	21件	283件	191件	108件
江田島町	12件	31件	28件	3件	74件	50件	26件	24件
能美町	8件	23件	11件	2件	44件	31件	18件	13件
沖美町	2件	12件	20件	1件	35件	27件	16件	11件
大柿町	20件	55件	40件	15件	130件	83件	48件	35件

注：令和3年度は11月末の件数、年度末に確定件数に修正。

イ 空き家バンク

平成 19 年度から、市は、空き家の賃貸・売却を希望される方から登録申込みを受けた物件情報を、市のホームページで公開し、移住・定住を希望される方とのマッチングを行う空き家バンク制度を運営しています。

所有者等に対する登録の呼びかけは、固定資産税の納税通知書送付時の封筒への広告掲載や、空き家の所有者へのダイレクトメールの送付などを行っています。

年間平均で約 15 件が成約に至っているなど、堅調に推移してきており、特に近年は、江田島市移住・定住ポータルサイト「hodohodo (ほどほど)」を開設し、Web サイト上での VR (360° カメラによる) 内覧を開始したほか、民間事業者への委託により、移住相談と併せ空き家バンク物件の内覧を受け付けるなど、総合的な移住者支援施策を展開し、問い合わせが増加しています。

一方で、移住・定住希望者の多くは、海の見える物件を希望するものの、該当する物件が乏しいといった、需要と供給のミスマッチが生じています。

図表 2.16 空き家バンクの登録・成約数の推移

		平成 19～26 年度	平成 27～28 年度	平成 29～30 年度	令和 元～2 年度	令和3 年度	累計
新規登録数		135 件	46 件	44 件	54 件	18 件	297 件
成約 件数	売買	37 件	19 件	22 件	30 件	16 件	124 件
	賃貸	61 件	15 件	14 件	11 件	4 件	105 件
成約総計		98 件	34 件	36 件	41 件	20 件	229 件
成約率		72.6%	75.6%	81.8%	75.9%	111.1%	77.1%

注：新規登録数・成約件数とも、重複分を含む。令和3年度は11月末の件数、年度末に修正。

ウ 空き家等対策補助

これまでの危険家屋補助に加え、適正管理・活用・除却を促進するため平成 30 年度から次の 6 種類の補助 (①空き家相続登記補助, ②空き家購入補助, ③空き家修繕補助, ④DIY 用具・材料購入補助, ⑤空き家除却支援補助, ⑥除却後跡地適正管理補助) を行っています。

当初は補助制度への認知度が低く、利用も低調でしたが、広報活動や関係事業者からのご案内で、年々利用者が増加傾向にあります。特に、購入・修繕補助の利用については、市外からの移住者 (転入後 5 年未満の者を含む) が、定住を目的に自宅として活用される事例も多く、地域の活性化にもつながっています。

本市の第 2 期総合戦略に掲げる「人の流れをつくり、縁を有する人を増やす。」ため、前述の空き家バンクと両輪での取組として、今後も継続していく必要があります。一方で、適正管理・除却に関する補助は、申請件数が減少しており、さらなる活用に向け取り組みが必要となっています。

図表 2.17 空き家対策補助の制度概要（令和3年度時点）

	補助名称	対象者	対象経費	上限額	補助率
適正管理	相続登記	所有者又は相続人	相続登記費用	10万円	10/10
	購入	購入予定者	購入費用	30万円	3/10
活用	修繕	修繕後に居住又はバンク登録予定者	生活必需の修繕費用	30万円	3/10
	DIY用具・材料	所有者又は賃借人	DIYで修繕する際の用具・材料の購入費用	5万円	10/10
除却	除却支援	所有者又は相続人	除却費用	10万円	1/10
	跡地適正管理	除却後に植樹又は舗装し、適正管理する者	除却後の跡地の適正管理(植樹・舗装)費用	(植樹) 3万円 (舗装) 10万円	(植樹) 10/10 (舗装) 1/2
	危険家屋	危険家屋(危険度判定100点以上)の所有者等	危険家屋の除却費用	30万円	3/10

図表 2.18 空き家対策補助の補助件数の推移（令和3年度時点）

		～平成 29年度	平成 30年度	令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度	累計
適正管理	相続登記	—	1件	10件	9件	10件	30件
活用	購入	—	3件	11件	12件	19件	45件
	修繕	—	—	3件	9件	12件	24件
	DIY用具・材料	—	0件	3件	5件	5件	13件
除却	除却支援	—	13件	14件	8件	12件	47件
	跡地適正管理	—	1件	3件	0件	2件	6件
	危険家屋	22件	2件	3件	1件	1件	29件
総計		22件	20件	47件	44件	61件	194件

注：令和3年度は1月中の件数、年度末に確定件数に修正。

エ 空き家活用モデル事業

空き家活用モデル事業は、空き家所有者から、市が低廉な賃借料で一定期間の提供（賃借）を受け、必要な修繕を行った上で、対象世帯に貸し出す事業です。賃借料や修繕費等は、入居期間中の家賃収入によって賄う事業計画としています。

事業目的は、①市が率先して空き家を活用し、モデル（成功事例）を示すことによる民間における同様の取組の促進、②定住促進による地域活性化の推進です。

平成30年度に1件、令和元年度に1件を改修し、2世帯が入居中です。

この事業は、対象世帯に適した空き家の確保がポイントになりますが、事業に対する所有者等の理解や、市への地域貢献の意識から善意による物件提供を受けており、物件確保に向け取り組む必要があります。

また、民間における取組の拡大に向け、広報を充実させていく必要があります。



図表 2.19 空き家モデル事業のイメージ図

平成30年度事業住宅



令和元年度事業住宅



(3) 空き家所有者実態調査

本市においては、空き家相談窓口における日常的な相談対応の中で、所有者等の意向を把握できており、前計画策定時に本市が行ったアンケート調査（調査結果は、資料編を参照）と同様の内容である国の最新調査は、本市の結果と同様の傾向で、所有者等の意向に大きな変化が見られないことが分かります。

なお、国土交通省が、令和元年度に全国の空き家所有者を対象に、利用状況や管理状況、所有者の意向等に関するアンケート調査の結果概要は次のとおりです。

令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

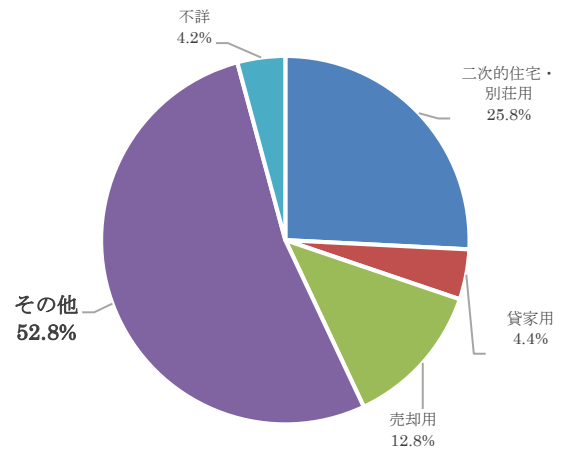
ア 調査概要

図表 2.20 調査概要

調査主体	国土交通省（住宅局）
調査対象	平成30年住宅・土地統計調査で「居住世帯のない住宅（空き家）を所有していると回答した世帯から、無作為抽出した世帯
調査期間	令和元年11月～令和2年1日
調査方法	調査票の郵送配布、郵送回収及びオンラインによる回答受付
主な調査内容	a. 空き家の現況 b. 空き家の利用状況 c. 空き家の管理状況 d. 空き家となった経緯 e. 空き家所有者の意識・意向 など
回収状況	配布数12,151件に対し有効回収数は5,791件、回答率47.7%

イ 調査結果 (利用状況)

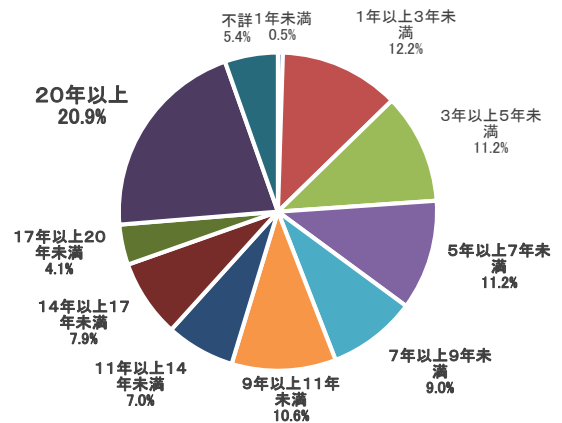
空き家等の利用状況は、「二次的住宅・別荘用 25.8%、貸家用 4.4%、売却用 12.8%、不詳 4.4%」の利用している空き家を除いた「その他（物置, 長期不在, 取り壊し予定等）が 52.8%」となっています。



図表 2.21 空き家等の利用状況

(居住世帯のない期間)

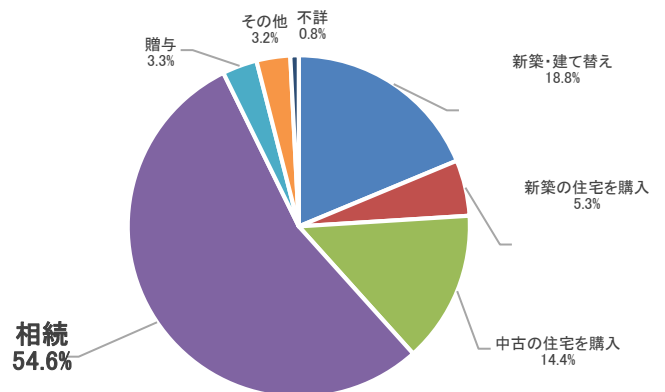
人が住まなくなっからの期間は、「20年以上」が 20.9%と最も多く、5年以上の割合が全体の7割以上を占めています。



図表 2.22 居住世帯のない期間

(取得方法)

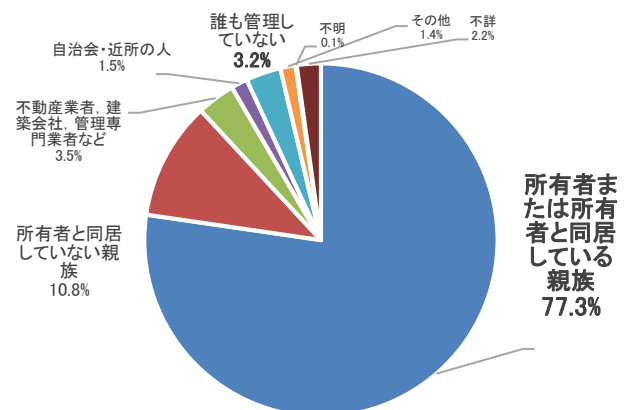
取得方法は、「相続」が 54.6%と最も多くなっています。



図表 2.23 取得方法

(主な管理者)

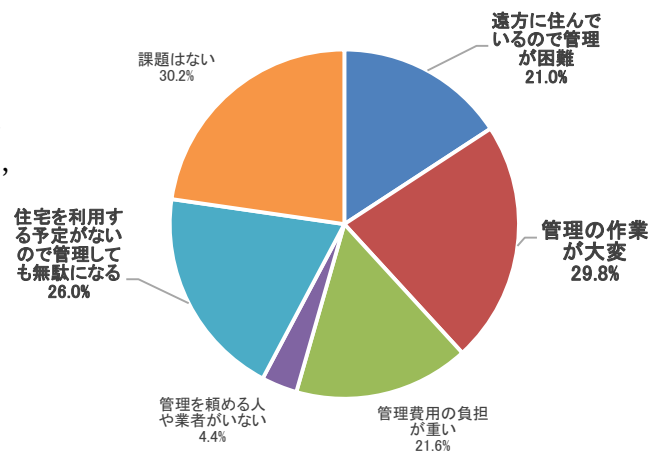
空き家等の主な管理者は、「所有者又は所有者と同居している親族」が 77.3%と最も多くなっていますが、その一方で、「誰も管理していない」が 3.2%となっています。



図表 2.24 空き家等の管理者

(管理をする上での課題)

管理をする上での課題は、「管理の作業が大変」が29.8%と最も多く、次いで、「住宅を利用する予定がないので管理をしても無駄になる」が26.0%、「遠方に住んでいるので管理が困難」が21.0%となっていて一方、「課題はない」が30.2%となっています。

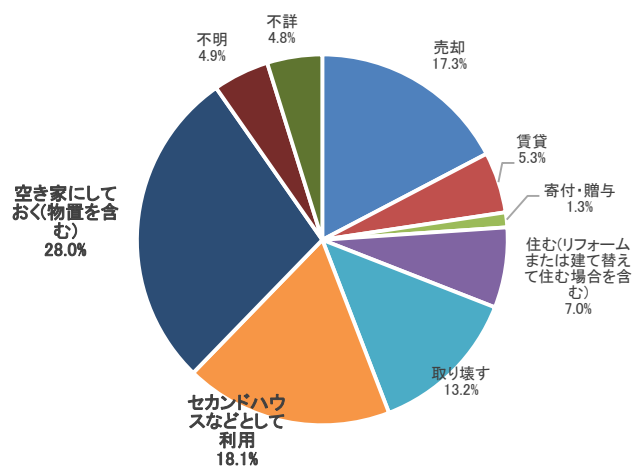


図表 2.25 管理する上での課題

(今後の利用意向)

今後5年程度のうちの利用意向は、「空き家にしておく(物置を含む)」が28.0%と最も高く、「セカンドハウスなどとして利用」が18.1%、「売却」が17.3%の順となっています。

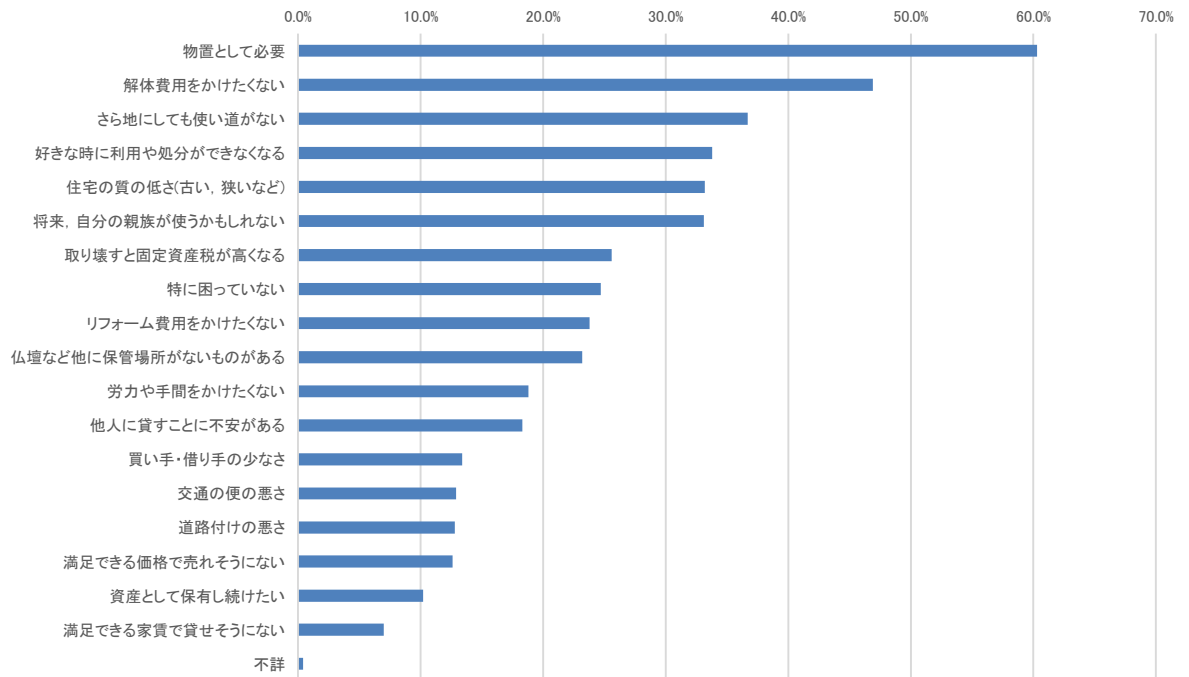
売却、貸出の意向がある空き家等の利用時期は、「考えているが、時期は未定」が66.7%と最も多くなっています。



図表 2.26 今後の利用意向

(空き家にしておく理由)

今後の利用意向が「空き家にしておく（物置を含む）」について、売却・賃貸しない理由として、「物置等として必要」が60.3%と最も多く、次いで、「解体費用をかけたくない」が46.9%、「さら地にしても使い道がない」が36.7%の順となっています。



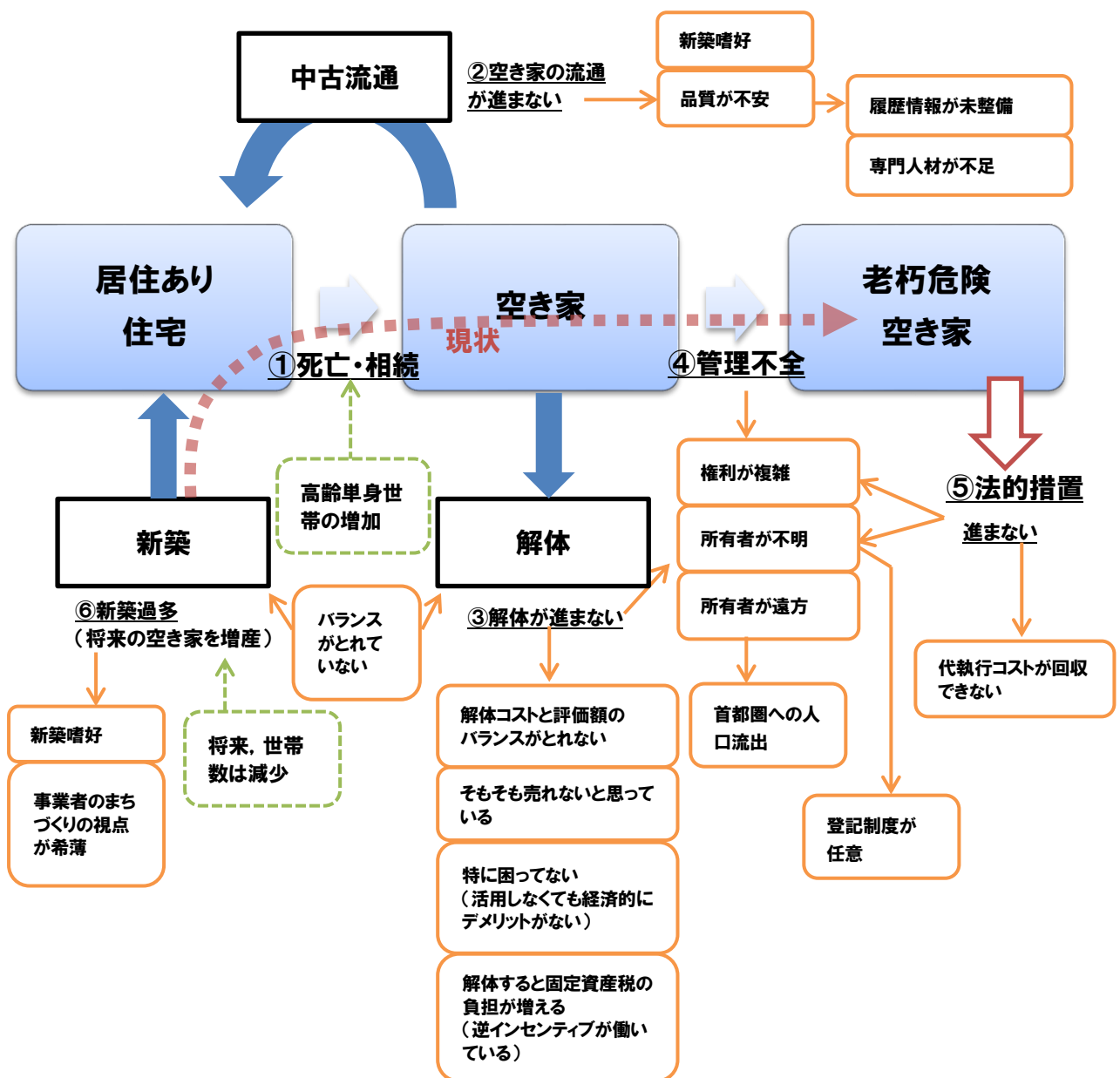
図表 2.28 空き家等にしておく理由

(4) 空き家等対策を進めていく上での課題

空き家問題が生じる背景や要因は、下図のように複雑に絡み合っています。社会制度等を含めた構造的な背景により、問題が複雑化しており、所有者等による解決が困難な事例もあります。

所有者等のみの問題とせず、市民等（事業者・専門家団体を含む）・市との多様な連携により、可能な限り中古流通による利活用を促進するなど、課題解決に取り組んでいく必要があります。

第1期計画期間中における課題としても、**①市、所有者、市民等の連携強化、②必要に応じた特定空き家等に対する措置**が挙げられます。今計画では、こうした課題や次に掲げる課題を踏まえ、対策を推進します。



出典：広島県空き家対策対応指針（第2期）

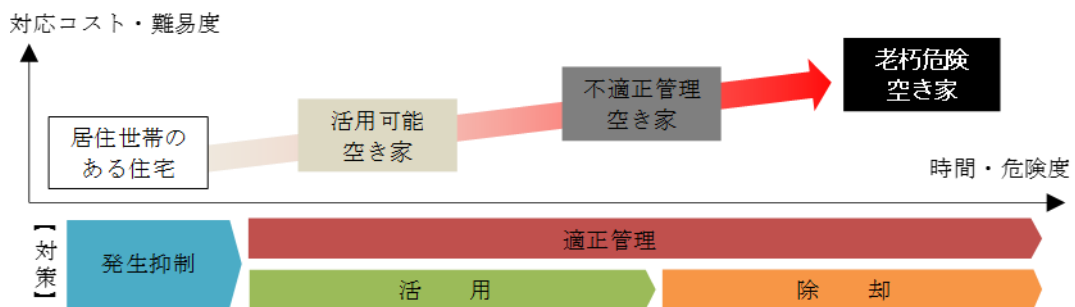
図表 2.29 空き家問題の構造的背景

ア 問題が深刻化する前の早期対応

空き家等は、下図に示すとおり、時間が経過し、管理されずに放置され老朽化が進むほど、危険度が増し、修理・解体等に要する対応コストが高くなります。

また、問題解決の難易度も同様で、所有者（管理者）が不明確なまま時間が経過し、相続を重ね関係者が増えるほど問題が複雑化し、対応が困難となります。

このため、**市民等には居住世帯のある段階から住宅の将来を話し合い空き家の発生を抑制**していただくとともに、空き家等になっても活用可能な段階で、問題が深刻化する前の**早期対応（適正管理・利活用・除却）**を行い、不適正管理による老朽危険空き家の発生を防止していく必要があります。



出典：広島県空き家対策対応指針（第1期）平成27年2月

図表 2.30 早期対応の重要性と空き家等の区分に応じ対策のイメージ

イ 所有者等の事情や空き家の状態等に応じた対策

空き家問題が生じる背景は、所有者等の心理的・経済的事情や空き家等の状態により個別に異なるため、これに応じたきめ細かな対策を進める必要があります。

また、所有者等のみでは対応が困難な場合もあるため、所有者等・市民等・市が連携・協力し、課題解決に取り組んでいく必要があります。

特に、発生抑制、適正管理や活用、早期の除却における阻害要因の解消が重要であるため、その解決に向けた取組が必要です。

なお、中古住宅（空き家等）の流通促進のため、空き家等を取得し利活用される方々への支援を行う、入口・出口の両側面からの取組が必要です。

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1,865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368戸（空き家総数の19.7%）で、前回調査（179戸）から倍増しています。

また、空き家等に関する相談や安全対策措置を求める文書通知も、前計画の策定以降、増加し続けています。適切な管理が行われず、老朽化し屋根・外壁等の建築資材の落下や建物の倒壊等のおそれにより、住民の安全を脅かしている空き家等も既にあるため、このような危険な状態の空き家等の解消が必要です。

特措法に基づく「特定空家等」への法的措置を講じるとともに、市民等に危険が及ぶ切迫した状況で、所有者等を確認できない等の場合、市が行う「緊急安全措置」（江田島市空家等対策条例第7条）を、適宜講じていく必要があります。

3. 空き家等対策の基本方針

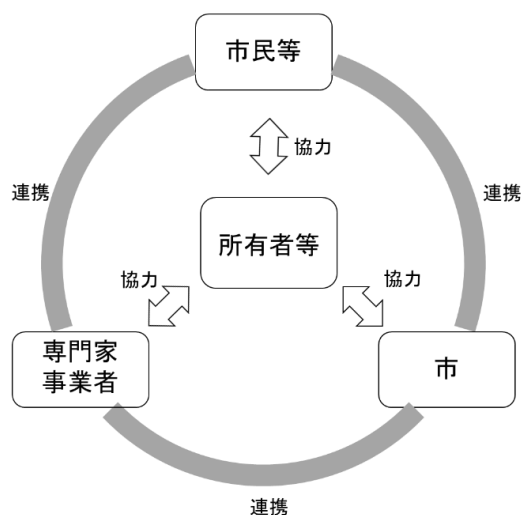
(1) 多様な主体との連携

所有者等，市民，専門家など多様な主体との連携・協力

空き家等は個人の財産であり，その問題解決にあたっては，第一義的には所有者等の責任による対応が前提となります。しかしながら，空き家等の所有者等が抱える課題は，経済的事情や相続関係，情報不足など多岐に渡っており，所有者等のみによる解決が困難な事例も多くあります。また，空き家等を今後利活用しようとする者にも，建物の不具合による修繕や立地等に関する不安などの課題があります。

こうした課題に，市としても意識啓発や情報提供，相談・支援等を行います。空き家に関する多岐にわたる問題や，専門的知識・ノウハウ等が必要な事項については，行政のみによる対応には限界があり，多様な主体との連携・協力が不可欠です。

そのため，本市はもとより，市民，自治会等の地域団体，事業者，専門家（不動産・法務・建築・福祉等）が，互いの特性や能力を生かしながら，その役割を認識し，相互に連携・協力を図りながら，空き家等対策に取り組みます。



【それぞれの役割】

所有者：適正な管理の義務，活用の努力

市民等：危険な空き家等の情報提供，空き家化の予防

専門家・事業者：コンサルティング，空き家等の活用・流通の促進

市：広報・意識啓発，活用・除却等の支援，情報提供

図表 3.1 市・所有者と市民等の多様な主体との連携・協力

また，近年，市民等による先駆的な取組も見られるため，空き家等を対策が必要な「負」動産にさせるのではなく，有用な資源（「ミライのタネ」）との認識の共有化を図るとともに，地域の活性化に資するよう移住・定住者の住まい，小売店・民泊施設や企業オフィス等の商業利用など多様な利活用を人的にも財政的にも支援することで，「協働と交流」によるまちづくりを推進していきます。

目 標	現状 (H28~R3)	将来 (R13)	指 標
空き家の利活用	31 件/年	35 件/年	空き家バンク成約件数 + 購入修繕補助数

(2) 発生抑制や活用等を含む総合的対策

発生抑制や適正管理等の総合的かつ計画的な推進

空き家等対策の実施にあたり、市は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす不適正な管理による空き家等の増加を抑制するとともに、放置され老朽化が進むことで解決に向けた対応コスト・難易度ともに高くなる前段階での早期対応が重要となります。

そのため、居住世帯のある段階からの空き家化の予防（発生抑制）や活用・除却を含む総合的な視点で、状態等に応じた効果的な空き家等対策に取り組みます。

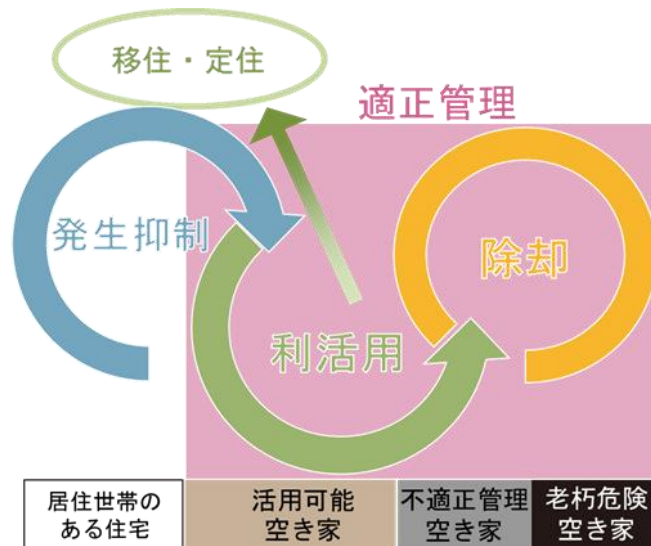
実態調査等で把握した所有者等に対し、本市の空き家対策の取組（条例・補助制度・空き家バンク等）についてダイレクトメールを送付し、意識啓発や管理意識の醸成とともに、「空き家は地域資源」との認識の浸透を図り、管理や活用・除却等の意向に応じ市から支援策を提案し、更なる流動化を促進していきます。

特に、海に囲まれ恵まれた自然環境と、公共交通機関等を利用し都市との近接性も高い（広島市・呉市に近く通勤・通学が可能）という、移住・定住に有利な本市の立地特性（強み）を活かした取組が重要となります。

ゆとりある生活スタイルの提案として、江田島市移住・定住ポータルサイト「hodohodo（ほどほど）」の開設などに見られるように、空き家バンクの充実・強化を図ることで定住を促進します。また、これに付随し他用途への転用による商業利用等の空き家に関する幅広いニーズもあることから、そのマッチング等を支援することで、地域のにぎわいと活力を創出し、活性化による地域再生につなげます。

既に、本市では、民間主体が空き家等を、民泊施設・小売店・企業のオフィス等へ転用しており、こうした取組の広がり促進していきます。

併せて、地域からの要望に応じ、地域の活性化に資するため、活用可能な空き家等（公共施設を含む）を、国の補助制度を利用し有効活用することも検討します。



図表 3.2 空き家の状態に応じた対策のイメージ

(参考)	目標	現状 (H30)	将来 (R10)	指標
	その他の空き家（※）の発生抑制	82.5%	現状維持	住宅・土地統計調査 (その他の空き家の割合)

(※その他の空き家・・・売却・賃貸用や別荘等の空き家以外の利活用されていない空き家)

(3) 特定空家等に至る前の対応と措置

市民の生活環境に悪影響を及ぼす空き家等への対応

空き家等には、適正に管理されずに放置され、老朽化等により地域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少なからずあります。

放置の要因として、所有者不明土地の問題と同様、相続人の間で遺産分割協議がなされず、相続登記が未了なままで、管理責任も不明確なことが挙げられます。

また、解体費用が高額で負担がかかることも、解体（除却）が進まない大きな要因となっています。さらに、解体後の跡地（更地）の管理や将来にわたる固定資産税の負担も、所有者等からの相談が多く、判断を先送りする要因となっています。

本市では、空き家等の所有者等の責務について、江田島市空き家等対策条例第3条で、適切な管理を「行わなければならない（＝義務）」と規定しました。この理由は所有者等に、適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空き家等が周辺地域にもたらす諸問題への関心を喚起し、意識の醸成や理解増進を図るためです。

前述の3（2）にも記載のとおり、問題解決に向けた対応コスト・難易度ともに高くなる特定空き家等に至る（生活環境に悪影響を及ぼす）前段階で、安全対策措置通知を行うなど、個別の事情にも配慮しつつ繰り返し助言し、解体費の補助の利用勧奨など所有者等による自主的な解決が図られるよう、必要な支援に取り組みます。

安全対策措置通知によっても改善が見られない場合には、「特定空き家等」の判定を行い、老朽化して危険な状態にある空き家等は、住民の安全・安心を確保する観点から、その除却を支援します。その他の周辺的生活環境に悪影響を及ぼす特定空き家等についても、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じることにより、地域住民の生活環境の保全を図ります。



図表 3.3 市の助言に応じ所有者が解体した老朽危険空き家の事例（解体前）

目 標	現状 (R3)	将来 (R13)	指 標
空き家の除却	10 件/年	20 件/年	補助件数（除却支援＋危険家屋）

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

本市では、空き家等実態調査等により、空き家等の所在や状態等を把握し、所有者等の特定を行った上で、その結果について地理情報システム（GIS）に登録し、データベース化して管理・運用しています。

引き続き、**市民からの通報に基づく**実地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、空き家等の状況を定期的に把握し、様々な取組に反映させていくため、**概ね5年ごとに空き家等実態調査を実施**します。同調査は、意識啓発の機会にもなるため、市民団体等と連携した調査の実施について引き続き検討します。

イ 現地調査

市民からの相談・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、現地での外観調査（写真撮影）を行い、所有者等に対し、**必要な措置を講じるよう求める**文書通知（安全対策措置通知）を行います。

江田島市空き家等対策条例第6条では、管理不全な状態にある空家等を発見したときの市に対する情報提供を、市民等の役割として規定しています。市民の皆様のご協力のもと、今後とも増加が見込まれる通報に対し、現状を把握し、その対応を検討します。

ウ 空き家登録

本市では、所有者等からの申請に基づき「空き家登録台帳」への登録を行っています。

この登録は、所有者等に対する情報提供と実態把握を行うため、半年以上、居住実態のない家屋（長期入院などを除く）の登録をお願いしており、各種補助の基礎資料のほか、利用を希望する施策の意向確認にも利用しています。

また、固定資産税現所有者申告書の文書送付時に、登録案内を行っており、登録申請があった空き家等については、適宜、現地での外観調査（写真撮影）を行います。

(2) 空き家等の発生抑制と適切な管理の促進

ア 意識啓発及び空き家等の長期化の予防

空き家等が発生する最大の要因は、相続によるものであるため、適切に権利関係が承継されなければ、売却、除却等の利活用が困難となります。

このため、住まいが空き家等になる前、又はなった直後の対応の重要性、管理不全な空き家等が周辺にもたらす諸問題等について、リーフレットの配布による広報・啓発活動、講演会の実施などにより、地域住民への意識啓発を図ります。

特に、空き家になる前の居住中から、所有者やその家族が住宅の将来を考え話し合う機会を設けてもらい、将来的にどのように利活用（売却・賃貸・解体等）するかの方角性を定めておくこと（いわゆる「住まいの終活」）が、早期の対応に効果的です。このため、空き家予備軍である持ち家保有の単身高齢者と、関係する福祉関係者や、地域の自治会等と連携・協力し、必要な情報提供を行います。空き家等の中には、活用等の判断を先送りしている状況や管理が十分に行われていない状況が見られるため、所有者等に対し、ダイレクトメールの送付等を通じ、積極的な利活用が図られるよう情報提供、意識啓発を行います。

また、活用等が先送りにされる要因として、①遺産分割協議がなされず、相続登記が未了で、管理者が曖昧なままとなっていること、②家財道具等が住んでいたままの状態に残置されており、利活用が進んでいないことが挙げられます。

このため、まずは、相続登記の手続きを推進し、所有者を確定させることで、管理責任を明確化し、次のステップに踏み出しやすくします。

次に、家財処分を促進し、利活用に向けた準備を整え、売却又は賃貸等につなげていただくことで、早期の空き家解消や利活用の推進を図ります。

図表 4.1 市民、所有者等への啓発及び空き家等の長期化の予防（令和4年度時点）

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し、市内の住宅所有者に対する居住中からの啓発を行います。
所有者等に対するダイレクトメールの送付	・空き家バンクへの登録依頼や空家等対策条例の内容、空き家等関連施策の内容を通知することで、管理義務の意識醸成を図り、活用に向けた啓発を行います。
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、活用に関する情報や市の補助制度など、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・相談会等の開催	・専門家団体等と連携し、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や法律相談会等を開催します。
空き家相続登記補助	・相続登記が未了な状態の空き家について、空き家バンク登録等の場合、相続登記費用を補助します。
空き家家財処分補助	・家具・什器等がそのままの状態の空き家について、空き家バンク登録等の場合、家財処分費を補助します。

イ 地域と連携・協力した空き家等の維持管理

空き家等の多くは、所有者等や親類縁者により管理されているものの、遠方に居住していることや年齢的、経済的理由等で、自ら空き家等の十分な管理を行うことが困難になっているため、このような所有者等を支援することも必要です。

そのため、地域住民や関連団体等と連携し、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みを構築します。

また、サービスを利用できない場合にも、所有者等が行うべき定期的な現状確認等については、地域住民等の協力により変化等があった場合に、適宜、所有者等に対し情報提供を行っていただくことで、適切な維持管理が促進されます。

このため、所有者等に対し、地域住民や自治会等との良好な関係づくりとともに、近隣住民や自治会等との連絡先の交換又は空き家等への連絡先の掲示を促し、所有者等と地域が連携・協力した適切な維持管理が図られるように努めます。

なお、地域内の空き家等を自治会等の集会施設やサロン等として活用する場合、国の補助制度の利用等を含め、地域の要望等を踏まえ、必要に応じ検討します。

図表 4.2 地域と連携した空き家等の維持管理（令和4年度時点）

主な取組	概要
管理代行サービスの提供	<ul style="list-style-type: none">・シルバー人材センターなど地域の団体等と連携し、管理代行サービスを提供する仕組みについて構築します。・空き家の見守りサービスを、ふるさと納税の返礼品として提供する仕組みについて構築します。
所有者等の連絡先の掲示	<ul style="list-style-type: none">・所有者等に対し、空き家の玄関先に連絡先の掲示を促し地域住民からも情報提供できるように取り組みます。
所有者等と近隣住民又は自治会等の連絡先交換	<ul style="list-style-type: none">・所有者等に対し、近隣住民又は自治会等との連絡先の交換を促し、地域住民からも情報提供できるように取り組みます。

(3) 空き家等（跡地を含む）の利活用の促進

ア 空き家バンク制度の充実

本市では、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、**市内の不動産業者を中心に**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**連携して**行うことで、これまでの成約件数は**延べ200件以上**、この5年間で**100件以上**と空き家等活用の実績を挙げています。

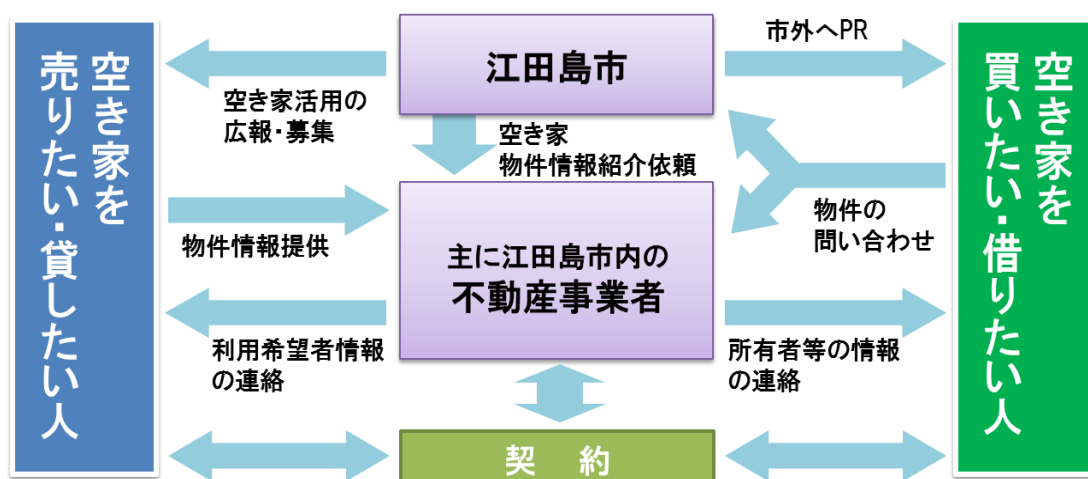
このため、空き家バンクの運営を**継続し、充実・強化を図るとともに**、引き続き、空き家等所有者等と移住・定住希望者とのマッチングを促進します。

空き家バンク登録の障壁となるのは、①相続登記の未了と②家財道具等の存在等であるため、空き家バンク登録への動機付けとして、**相続登記や家財道具の処分等に対する支援**を行うなど、**空き家等の流動化により活用を促進**します。

また、空き家バンクの運営にあたっては、物件案内だけでなく、生活面や仕事面の様々な相談など、移住・定住に関するきめ細かで総合的な支援が重要であるため、江田島市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（令和4年度時点）

主な取組	概要
空き家バンクの運営充実	<ul style="list-style-type: none"> ・ 移住・定住希望者に住まいの提供を行うため、賃貸・売却を希望する所有者等から登録のあった空き家物件情報をホームページ上で公開し、物件の紹介を行います。 ・ 土地のみ物件や空き家活用事例の掲載などの拡充を図りつつ、需要と供給のマッチングを図ります。
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。
子育て世帯家賃補助（定住希望者の民間賃貸住宅家賃補助）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定住の意思を持って転入した子育て世帯で、民間賃貸住宅（賃貸空き家物件を含む）に居住中の方の家賃を補助します。



図表 4.4 空き家バンク利用の流れ

イ 空き家等の流動化と利活用の促進

現に存在する空き家等の中には、「**相続登記がなされていない**」、「**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。

前述の空き家相続登記に対する支援をはじめ、**放置されがちな空き家等の活用の契機とするため、空き家の購入や修繕、改修に必要な工具や材料の購入についても支援することで、更なる空き家の活用を促進します。**

また、空き家バンクの問合せでは、移住希望者の賃貸需要も高いため、貸主となる所有者等の不安が払拭されるよう、**サブリース（注1）**や定期借家、DIY型賃貸など多様な契約形態の普及を図り、貸出が促されるよう取り組みます。

他方、**購入・賃借希望者等の「災害等で被災しないか」、「修繕が必要なのでは」といった不安解消に向け、宅地建物取引における重要事項説明やインスペクショ**

ン（建物状況調査 注2）、安心R住宅（注3）等の制度の普及促進に努めます。

また、必要性があり、かつ、条件が整った場合は、空き家等（公共施設を含む）を定住促進のための住宅、体験交流施設、文化施設、地域活動拠点施設、コワーキングスペース等として、国の補助制度を利用し、改修等により必要に応じ有効活用することで、地域のにぎわいの創出、働く場の確保や企業誘致等を図ります。

なお、所有者等が、空き家等を賃貸住宅として貸し出す場合、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅登録制度（新たな住宅セーフティネット制度）を利用することも考えられます。同制度は、住宅入居に配慮が必要な方（住宅確保要配慮者）の入居を拒まない住宅として登録した場合、①改修費の補助や②入居者への家賃と家賃債務保証料の低廉化にかかる補助の適用を受けることができる制度となっています。市としても、公営住宅の大幅な増加を見込めない中、県と連携して制度の研究を進め、空き家を活用した住宅確保要配慮者の住宅確保を検討します。

注1：サブリース・・・貸主（管理会社等）が、所有者から借りた建物を入居者に貸す（転貸借）契約で、一般的に入居者の有無に関わらず貸主が所有者に対する家賃を保証すること。

注2：インスペクション（建物状況調査等）・・・目視や計測等により、住宅の基礎や外壁等にひび割れや、雨漏り等の劣化・不具合が発生しているかどうかを調べること。

注3：安心R住宅・・・耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅で、リフォーム等の情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体がマークを付与する制度。

図表 4.5 空き家等の流動化と活用の促進（令和4年度時点）

主な取組	概要
空き家相続登記補助【再掲】	・相続登記が未了な状態の空き家について、空き家バンク登録等の場合、相続登記費用を補助します。
空き家家財処分補助【再掲】	・家具・什器等がそのままの状態の空き家について、空き家バンク登録等の場合、家財処分費用を補助します。
空き家等の掘り起し、情報発信	・自治会等と連携しながら、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、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。
空き家購入補助	・空き家の購入費用を補助します。
DIY用具・材料購入補助	・空き家を購入又は賃借する者が、自分でその空き家を改修（DIY）する際に購入する工具や材料の費用を補助します。
空き家修繕補助	・市内の空き家に居住する者又は空き家を空き家バンクに登録する者が、その空き家を、市内に事務所のある業者を利用して修繕する費用を補助します。
空き公共施設等活用事業	・市が所有する空き公共施設等を改修し、地域活動拠点施設やコワーキングスペース等への転用を行い、地域のにぎわいの創出、働く場の確保や企業誘致等を行います。
空き家活用モデル事業	・市が提供を受けた空き家を改修し、希望する世代等に賃貸することで、空き家活用と定住促進による地域の活性化につなげ、民間での同様の取組の拡大を目指します。

ウ 除却の促進

老朽化し改修が困難なことや立地上の問題等の理由から、除却する以外の選択肢がない空き家も多数あります。また、除却以外の選択肢がない中で、解体を先送りし、保安上危険な状態となった空き家も少なからずあります。

空き家等の除却を促進するため、市内事業者による解体を行う場合には、解体費用を支援しています。

除却支援補助は、申請前の利用相談が非常に多く寄せられる一方で、補助を利用せず解体される事例も多いことから、解体に向けた話し合いのきっかけづくりにも役立っているものとみられます。引き続き、広報・周知を図り、所有者等に除却を検討する機会を提供し、除却の促進に努めます。

図表 4.6 除却の促進（令和4年度時点）

主な取組	概要
空き家除却支援補助	・ 空き家の除却を促進し、老朽化し危険な状態に至る前の未然での危険防止を図り、安全に地域生活を送れるよう、解体費用を補助します。

エ 跡地の活用の促進

除却される空き家等が増加し、利用目的のない空き地が増えると、草木の繁茂や有害鳥獣、害虫の発生などの問題を引き起こすことにもつながりかねません。

空き家所有者等の多くが、管理を負担に感じているのと同様に、除却後の跡地についても、固定資産税の特例解除や管理に関する負担を感じています。

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、舗装等の管理経費の支援等により適切な管理を促します。

除却後の跡地に、本市特産のオリーブ等の苗木を植樹する場合に、その苗木の管理に要する費用を支援することで、地域特性にあった製品の増産と併せ、適正管理による跡地の荒廃を抑制します。

また、所有者から働き掛け、譲渡又は売買・賃貸等により、近隣住民が家庭菜園や駐車場等として積極的に利活用されることも、解決策の一つとなります。

なお、地域の要望等を踏まえながら、自動車の転回場所、防災空地等としての利用、自治会等による管理、活用の可能性を検討します。

図表 4.7 跡地の活用の促進（令和4年度時点）

主な取組	概要
除却後跡地適正管理補助	・ 空き家の除却後の跡地に、江田島市特産のオリーブ、みかん、レモン又はイチジクを植樹等する場合に、その苗木の管理等に要する費用を補助します。

オ 地域の特性を活かした空き家等の活用策の充実・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利活用に取り組むことで、地域のにぎわい創出や地域活性化、新たな価値の創造に資することが期待できます。

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、「地域の有用な資源」として、住民や関連団体等と連携し活用策を検討し、充実させます。

市が所有者から提供を受けた空き家を改修し、子育て世代をはじめとする希望者へ賃貸等することで有効活用を図るとともに、地域の活性化のため定住を促進し人口減少に歯止めをかけることを目的に、空き家活用モデル事業を実施します。

近年は、移住者等が空き家をカフェやゲストハウス等に改修し、活用する事例も見られます。空き家活用モデル事業を契機として、将来的には民間事業者による同様の取組が広がるよう普及・啓発し、これを支援することで空き家の活用が、まちづくりにおける地域活性化の基盤事業ともなりうる可能性を示します。

図表 4.8 地域の特性を活かした空き家等の活用策の充実・検討（令和4年度時点）

主な取組	概要
空き家活用モデル事業 【再掲】	・市が提供を受けた空き家を改修し、希望する世代等に賃貸することで、空き家活用と定住促進による地域の活性化につなげ、民間での同様の取組の拡大を目指します。
除却後跡地適正管理補助 【再掲】	・空き家の除却後の跡地に、江田島市特産のオリーブ、みかん、レモン又はイチジクを植樹等する場合に、その苗木の管理等に要する費用を補助します。

(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、**現地での外観調査（写真撮影）を行い、当該所有者等に対し、安全対策に必要な措置を講じるよう求める文書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。**

また、文書通知後は、当該空き家等の措置の実施状況等について、適宜、住民等からの情報提供をいただきながら、改善が図られない場合には、再調査の上、（所有者不明の場合、相続人調査し、複数の者に）繰り返し文書通知を行います。

図表 4.9 安全対策措置の通知（令和4年度時点）

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 緊急安全措置

江田島市空家等対策条例第7条に基づき、管理不全な状態の空家等が、著しく危険な状態で、次の2つの要件を何れも満たす場合、市が危険回避のため必要な最小限度の措置（緊急安全措置）を講じます。

- ① 住民の生命等に対する重大な危険が切迫し、緊急に防止措置が必要
- ② 所有者等を確認できない又は改善を講じさせる時間的余裕がない

なお、緊急安全措置を講じた場合には、所有者等及び江田島市空家等対策協議会に報告するとともに、所有者等に要した費用を請求することとしています。

ウ 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。

本市では、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。

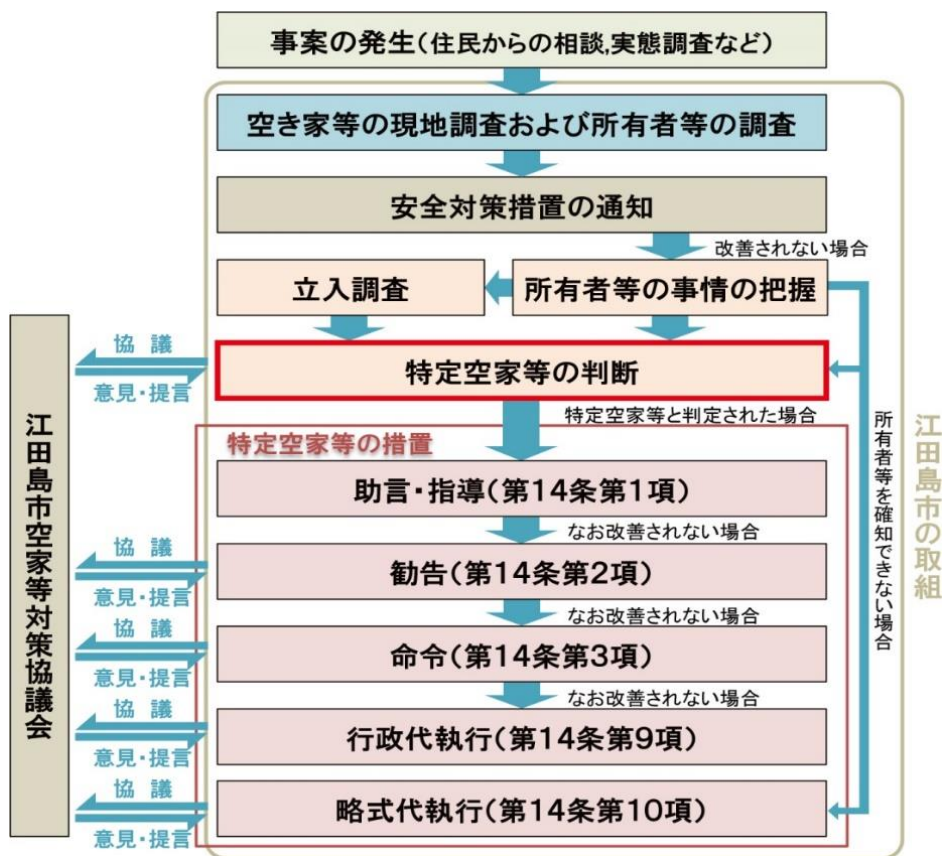
実施した調査結果等を基に、江田島市空家等対策協議会（37 ページを参照）に諮り、特定空家等か否かの判断に関する意見を求めることとし、当該意見を踏まえて、特定空家等か否かを市長が判断します。

(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 4.10 のとおりです。勧告以降の措置を講じるにあたっては、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 4.10 特定家屋等に対する措置の流れ（概要）

エ 危険家屋等の除却の促進

危険家屋とは、危険家屋除却補助実施要領において、

- 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. 本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おり、補助対象には特定空家等も加えています。

危険家屋は、そのまま放置すれば倒壊するなど、保安上危険となるおそれがある特定空家等の中でも、特に不良度が高く、周辺への影響も大きいものであるため、解体費用を補助し、その除却を促進します。

また、安全な地域社会の維持のため、危険家屋や特定空家等に至る前の未然防止策として、解体費用を支援し、早期除却の促進にも努めます。

図表 4.11 危険家屋の除却等の促進（令和 4 年度時点）

主な取組	概要
危険家屋除却費補助	・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全ての要件を満たす危険家屋及び「特定空家等」の解体費用を補助します。
空き家除却支援補助【再掲】	・空き家の除却を促進し、老朽化し危険な状態に至る前の未然での危険防止を図り、安全に地域生活を送れるよう、空き家の解体費用を補助します。

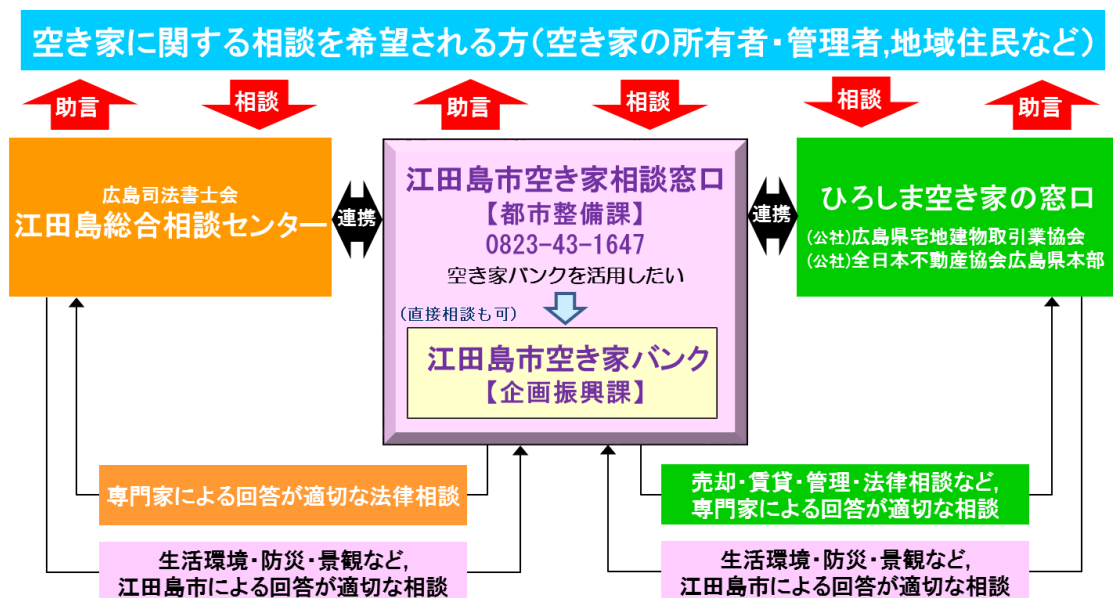
(5) 住民等からの相談への対応

本市では、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 4.12 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

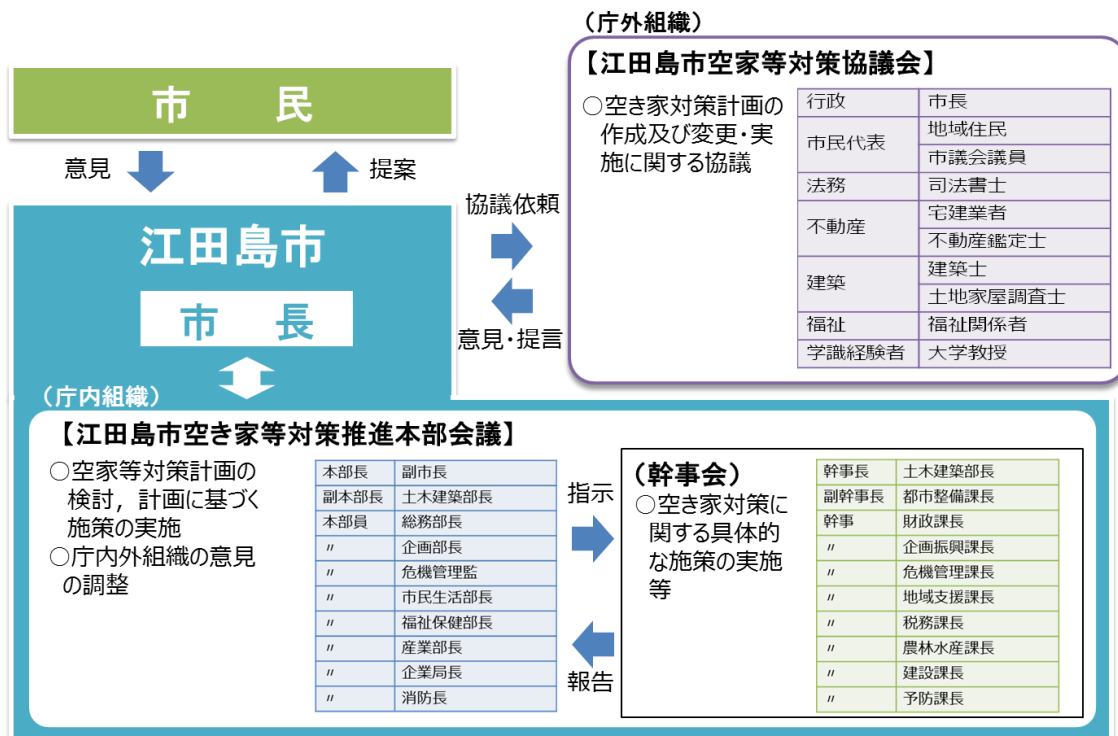
空き家等対策における課題は、分野横断的で多岐にわたるものであるため、様々な部署が密接に連携して対処する必要があります。

本市では、平成 27 年に庁内の関係部局で組織する空き家等対策推進本部会議を設置しており、各部署が密接に連携した空き家等対策に取り組みます。

イ 協議会の組織

本市では、特措法第 7 条に基づき、平成 28 年に江田島市空き家等対策協議会を、本計画の策定及び変更並びに実施、特定空き家等の判定や措置の実施等に関する協議を目的に設置しています。委員の構成は、市長、自治会・市議会議員の市民代表、法務・不動産・建築・福祉の専門家、学識経験者となっています。

江田島市空き家等対策協議会は、空き家等対策に取り組む各主体間の連携強化を図るとともに、相互に協力して取組を進める協働を進めることにより、対策の着実な実施と評価・改善を図っていく場として活用します。



図表 4.13 対策の実施体制

ウ 地域の自主的な活動との連携

全国的には、空き家問題を地域の共通課題と捉え、行政と住民団体が協働してその対応に取り組み、空き家を通じ地域再生に取り組んでいる事例も見られます。

本市においても、自治会等のもとより、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する取組を行う場合は、それらの団体との連携を図るとともに、地域の自主的な活動を支援します。

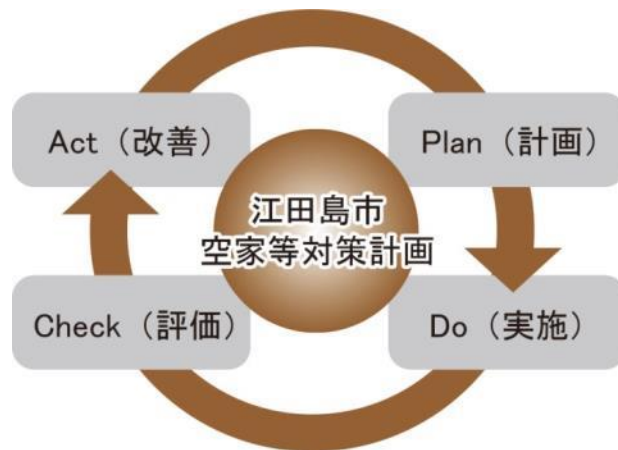
エ 関係行政機関との連携

江田島市を管轄する関係行政機関として、警察・消防はもとより、県・国（国土交通省、法務省等）とも連携し、空き家対策の推進が図られるよう努めます。

（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、適宜計画の見直しを行います。計画の評価は、目標の達成状況等により行い、国や県の動向（空き家等に関する制度の変更）や概ね5年に1回行う空き家等実態調査等を踏まえ、必要に応じ計画の改善を図ります。

なお、計画に基づく取組の実施状況について、空家等対策推進協議会や空き家等対策推進本部会議に適宜報告し、取組内容への意見反映を行うなど柔軟に対応しています。



図表 4.14 空家等対策計画の評価と見直し

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"/>		
			屋根, 外壁等が脱落, 飛散等するおそれ	(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"/>	
		(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"/>		
		外壁等		(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"/>	
				(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"/>		
		門又は塀	(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	吹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」の検討対象		該当	<input checked="" 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、山積みしたまま放置されている		
「特定空家等」の検討対象		該当	<input checked="" 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 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		
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	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」の検討対象		該当	<input checked="" 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」の検討対象		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()	<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 判定の理由()	<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 判定の理由()	<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 判定の理由()	<input type="checkbox"/>				
【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	<input checked="" type="checkbox"/>	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)

コラム 江田島市協働のまちづくり地域提案型活動支援事業

本市では、地域のために自主的に活動している団体から「江田島市をキラリと輝かせる取組」に対して提案をしてもらい、優れた取組に補助金を交付し、その活動を支援しています。

令和3年度は、空き家の利活用に対する2件の優れた取組を支援しました。

Enishi

『広報えたじま令和3年9月号』から



これまでの活動

今年の4月に結成したので実績はありませんが、市内の4町間はもろんのこと、日本全国と本市を繋ぐ架け橋となることを目指す団体です。広島市へのアクセス性の良い能美町の高田港から徒歩5分の空き家を利用し、リノベーション（改築）し、働く・住む・繋がることを目的としたプラットフォームづくりを行っています。

今回の申請内容

- 「働く」シェアオフィスの提供
 - 「住む」空き家の利活用に向けたモデル作り
 - 「繋がる」イベント開催
- これら3点の活動により、江田島

市の恵まれた環境に加え、様々な業種の方が集まるシェアオフィス、空き家を利活用した住み心地の良い地域を創出した事業者間のつながりあるまちづくりが本市の魅力を上させ、新たな仕事や事業を創出し、新しい働く場所と働きやすい島づくりを促進します。

活動への思い

近年、ワークライフバランス（仕事と生活の良いバランス）を重視し、自然に囲まれた環境の中での暮らしを求めて、地方への移住を検討する人たちが増えてきています。また、新型コロナウイルスの蔓延により外出自粛やリモートワークを経験し、あえて都市部に住む必要性が低くなり、結果UターンやIターン希望者が増えていきます。

そこで、本活動では人口減少問題に向き合い、若い世代の人口流出を食い止め、関係人口増加を見込める活動として、働く・住む・繋がるを目的に、シェアオフィス（働く）、空き家の利活用（住む）、イベント開催（繋がる）を通じて、江田島市の活性化に貢献していきたいと考えています。

皆さんに一言

8月から高田の空き家改装が始まりました。空き家リノベーションに興味のある方はぜひご参加ください。

えたじまDIY楽校

『広報えたじま令和3年9月号』から



これまでの活動

この会は、建築物の改修や修繕などの技術を学ぶ場や、学んだ技術を活用したDIYの共同作業を楽しむ場を提供することにより、DIYを通じた交流人口の増進や遊休地・遊休施設の活用を目指すことを目的に令和3年5月に結成しました。

今回の申請内容

今年度は、講座や視察旅行で仲間を集めながら、DIYリフォームのターゲットとなる空き家探しも行います。

講座の内容は、古民家再生協会や「DIYリフォームアドバイザー」の資格講座を主催するNPO法人住環境デザイン協会の協力を得ながら進めていく予定です。視察旅行では、島根県邑南町の「おおなんDIY木の学校」などをヒアリングし、他都市の先進事例の講座を江田島市内で

行っていく可能性を探ります。

また、江田島、大柿、沖美能美の旧町単位で4回の空き家見学バスツアーを企画したいと考えています。

活動への思い

江田島市の人口減少と反比例して増え続ける空き家を地域資源として、移住人口増や体験型観光としての交流人口増の一翼を担うものにしていきたいと考えています。将来は空き家のDIYリフォーム事業として仕事になるくらいに成長できることを目指しています。

増え続ける空き家とともに、改修希望の空き家もどんどん増えて、担いきれないほど仕事量が増え続けてくれれば最高の幸せです。

皆さんに一言

これから少しずつDIYリフォームについて技術を身に付けて、実績を重ねていこうと思っています。空き家を所有し、今後の処分についてお悩みの方や自宅のリフォームを考えている方、リフォーム技術を身に付けて誰かの役に立ちたいとお考えの方、私たちと一緒に楽しく学習しながら、空き家改修を通して一緒に交流しましょう！

コラム 大柿高校総合的な学習

県立大柿高等学校の2年生は、令和3年度の総合的な探求の時間の授業として①空き家問題、②観光PR、③海ゴミ問題の3つのテーマに分かれ、各班が検討を行いました。

空き家問題班は、修繕しなければ住めない空き家に着目し、その改善策を検討し、具体的に何かを取り組んでみようと、高校近くの空き家をフィールドに、自分たちで修理(DIY)することとなりました。令和3年7月から空き家内の残置物の撤去や掃除・周辺の草刈りなどコツコツと準備を重ね、9月からは地元の建設労働者で構成される広島県建設労働組合第6地域連合江田島に加入する職人の手ほどきを受けながら、自分たちでDIY修繕を行いました。

生徒からの聞き取りをもとに、地域おこし協力隊員(蛇草)と江田島市職員が、学校・空き家所有者・職人の間のコーディネートをお手伝いしました。



中国新聞 2021(令和3)年9月4日(土)朝刊20面(呉地域版)

空き家改修 授業で挑戦
江田島 大柿高生 地域課題考える

江田島市大柿町の大柿高の生徒が、市内に多い空き家の有効活用について学ぼうと、住民の協力を受けて実際の改修作業に挑んでいる。地域課題の解決策を考える2年生の総合学習の環境。

同校近くの木造平屋の空き家1軒を、所有者が提供。

空き家の改修作業に取り組む生徒たち

担当する生徒13人が、7月から清掃や庭の草刈りなど準備を重ねてきた。今月に

入り、壁のしつこい塗りやペンキ塗りに挑戦。むらなく塗るコツを大工に教わりながら汗を流した。今後、床



の張り替えなども進める。生徒は、県内でも空き家率の高い市の現状について市職員から学んできた。改修後の空き家の活用策は未定だが、中島あゆさん(16)は「地域の交流拠点などに役立ててほしい」と願った。

総合学習では、空き家のほか観光振興、海のごみの課題に取り組む3グループに分かれ、学んだ成果を15日に発表し合う。(楠信一)

空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

（目的）

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において「空家等」とは、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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他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状態にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 1 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 2 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 3 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第6条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 1 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 2 計画期間
 - 3 空家等の調査に関する事項
 - 4 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 5 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用
の促進に関する事項
 - 6 特定空家等に対する措置(第14条第1項の規定による助言若しくは指導, 同条
第2項の規定による勧告, 同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項
の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 7 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は, 空家等対策計画を定め, 又はこれを変更したときは, 遅滞なく, これを公表し
なければならない。
- 4 市町村は, 都道府県知事に対し, 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し, 情報
の提供, 技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
(協議会)
- 第7条 市町村は, 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議
会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。
- 2 協議会は, 市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか, 地域住民, 市町村の議会
の議員, 法務, 不動産, 建築, 福祉, 文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と
認める者をもって構成する。
 - 3 前2項に定めるもののほか, 協議会の運営に関し必要な事項は, 協議会が定める。
(都道府県による援助)
- 第8条 都道府県知事は, 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの
法律に基づき市町村が講ずる措置について, 当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助
言, 市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。
(立入調査等)
- 第9条 市町村長は, 当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把
握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことがで
きる。
- 2 市町村長は, 第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において, 当該職
員又はその委任した者に, 空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
 - 3 市町村長は, 前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に
立ち入らせようとするときは, その5日前までに, 当該空家等の所有者等にその旨を通知し
なければならない。ただし, 当該所有者等に対し通知することが困難であるときは, この限
りでない。
 - 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は, その身分を示す証
明書を携帯し, 関係者の請求があったときは, これを提示しなければならない。
 - 5 第2項の規定による立入調査の権限は, 犯罪捜査のために認められたものと解釈してはな
らない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下第13条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及

び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。(平成27年政令第50号で、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行)

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

江田島市空家等対策条例（令和3年江田島市条例第23号）

（目的）

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めるとともに、空家等に関する対策を推進することにより、誰もが安全・安心で快適に住み続けられる生活環境の保全及び地域の活性化を図り、もって市に住み続けたい、又は住んでみたいと思える良好な住環境の維持及び形成に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、「管理不全な状態」とは、空家等が次に掲げるいずれかの状態にあるものをいう。

（1）老朽化又は地震等の自然災害により、倒壊するおそれのある状態

（2）建築資材等が飛散し、又ははく落することにより、人の生命若しくは身体又は財産に被害を与えるおそれのある状態

2 前項に定めるもののほか、この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

（基本理念）

第3条 空家等は、良好な住環境を形成する地域の有用な資源の一つで、その適切な管理及び活用が必要であるが、これが行われず防災、衛生、景観等地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、空家等の所有者等と市及び市民等（市内に居住する者並びに市内の事業所及び事業所に勤務する者をいう。以下同じ。）は、相互に連携及び協力し、空家等の発生の予防、適切な管理及び利活用の促進並びに特定空家等に対する措置の促進に主体的に取り組むことにより、快適な住みよい環境づくりを行うものとする。

（所有者等の責務）

第4条 空家等の所有者等は、その所有し、又は管理する空家等の状況を定期的に把握するとともに、管理不全な状態で周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において、適切な管理を行わなければならない。

2 空家等の所有者等は、その所有し、又は管理する空家等を利用する見込みがないときは、前条の基本理念に則り、賃貸、譲渡その他の利活用をするための取組を行うよう努めるものとする。

（市の責務）

第5条 市は、第3条の基本理念に則り、法第6条第1項の規定により定める空家等対策計画に基づき、空家等に関し必要な施策を総合的かつ計画的に講じなければならない。

2 前項に定めるもののほか、市は、空家等の発生の抑制、適切な管理、利活用の促進等が図られるよう、広報活動、啓発活動その他の必要な措置を講じることとする。

3 市は、空家等に関する相談に応じ、相談者への情報提供、助言その他の必要な措置を講じることとする。

（市民等の役割）

第6条 市民等は、第3条の基本理念に則り、空家等に関し必要な施策への協力及び空家等の発生の抑制に努めるものとする。

2 前項に定めるもののほか、市民等は、管理不全な状態にある空家等を発見したときは、市に対し、その情報を提供するよう努めるものとする。

(緊急安全措置)

第7条 市長は、管理不全な状態にある空家等が保安上著しく危険な状態にあり、かつ、次に掲げる要件をいずれも満たすときは、職員に当該空家等の敷地に立ち入り、当該危険を回避するため必要な最小限度の措置(以下「緊急安全措置」という。)を講じさせることができる。

- (1) 地域住民の生命若しくは身体又は財産に対する重大な危険が切迫し、その危険を防止するために緊急の必要があると認められるとき。
- (2) 空家等の所有者等を確知できないとき、又は所有者等に対し、状態を改善させるための措置を講じさせる時間的余裕がないと認めるとき、その他特別の事情により緊急に措置を講じる必要があるとき。

2 前項の規定により空家等の敷地に立ち入ろうとする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該空家等の所有者等に対し、当該緊急安全措置の内容を直ちに通知するものとする。ただし、空家等の所有者等を確知することができないとき、又は空家等の所有者等に通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 市長は、緊急安全措置を講じたときは、法第7条第1項の規定により組織する協議会に報告しなければならない。

5 市長は、緊急安全措置を講じたときは、その費用の全部又は一部の支払いを当該空家等の所有者等に命ずることができる。

(関係行政機関との連携)

第8条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する関係行政機関に対し、法及びこの条例に基づいて講ずる措置に関し必要な情報の提供及び協力を求めることができる。

(委任)

第9条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、令和4年4月1日から施行する。

江田島市空家等対策協議会設置要綱（平成28年江田島市告示第57号）

（設置）

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条第1項の規定に基づき、江田島市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（定義）

第2条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

（協議事項）

第3条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- （1）空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- （2）空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項
- （3）空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関する事項
- （4）特定空家等に対する措置の方針に関する事項
- （5）その他協議会において必要と認められる事項

（構成）

第4条 協議会の委員（以下「委員」という。）の定数は、10人以内とする。

2 委員は、市長のほか、地域住民、市議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他市長が必要と認める者をもって構成する。

（委員の任期）

第5条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会長）

第6条 協議会に会長を置き、市長をもって充てる。

- 2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、委員のうちから会長があらかじめ指名した者が、その職務を代理する。

（会議）

第7条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が必要に応じて招集し、議長は、委員の互選により定める。

- 2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ、開くことができない。
- 3 前項の規定にかかわらず、災害その他のやむを得ない理由により会議を開くことができない場合において、会長が必要があると認めるときは、書面による審議により、会議に代えることができる。
- 4 会長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

（会議の公開）

第8条 会議は、公開とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、会議の全部又は一部を公開しないものとする。

- （1）協議等の内容に法令等の規定により公開することができないこととされている情報が含まれている場合

- (2) 協議等の内容に個人情報その他非公開とすべき情報が含まれている場合
- (3) 協議会が会議を公開することにより、当該会議の公正かつ円滑な協議等に支障が生じると認められる場合
- (4) 前3号に掲げるもののほか、協議会が公開しない旨を決定した場合
(庶務)

第9条 協議会の庶務は、土木建築部都市整備課において処理する。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この告示は、平成28年5月27日から施行する。

附 則 (平成28年9月12日告示第81号)

この告示は、平成28年9月12日から施行する。

(参考) 江田島市空家等対策協議会委員名簿 (令和3年12月1日現在)

分野	区分	所属	氏名
学識経験者	大学教授	広島工業大学	菅原 辰幸
市民代表	地域住民	江田島市自治会連合会	小跡 孝廣
	市議会議員	江田島市市議会	美濃 英俊
福祉	福祉関係者	社会福祉法人 江田島市社会福祉協議会	平谷 康明
法務	司法書士	広島司法書士会	濱野 真樹
不動産	宅地建物取引業	公益社団法人 広島県宅地建物取引業協会	上本 一男
	不動産鑑定士	公益社団法人 広島県不動産鑑定士協会	上河内 正和
建築	建築士	公益社団法人 広島県建築士会	前岡 正伸
	土地家屋調査士	広島県土地家屋調査士会	竹下 浩二
行政	市長	江田島市	明岳 周作

江田島市空き家等対策推進本部会議設置要綱（平成27年江田島市訓令第19号）

（設置）

第1条 本市の空き家等対策を庁内関係部署が密接に連携し、必要な事項を調査検討することを目的として、江田島市空き家等対策推進本部会議（以下「本部会議」という。）を置く。

（所掌事項）

第2条 本部会議の所掌事項は、次の各号に掲げるとおりとする。

- （1）空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）に関する事項
- （2）空き家等の適正な管理に関する事項
- （3）空き家等の有効な活用に関する事項
- （4）その他空き家等の対策に関し、必要と認められる事項

（組織）

第3条 本部会議は、本部長、副本部長及び本部員をもって構成し、別表第1に定める職にある者をもって充てる。

- 2 本部長は、本部会議を統括する。
- 3 本部長に事故がある場合又は欠けた場合においては、副本部長がその職務を代理する。
- 4 本部会議の事務局は、土木建築部都市整備課に置く。

（会議）

第4条 本部会議の会議（以下この条において「会議」という。）は、本部長が必要に応じて招集し、これを主宰する。

- 2 本部長は、必要があると認めるときは、会議に本部員以外の出席を求め、意見を聴くことができる。

（幹事会）

第5条 本部会議に、次に掲げる事項を処理するため、幹事会を置く。

- （1）第2条各号に掲げる事項の具体的な検討及び立案
- （2）本部会議の議決等を要しない事項の会務の執行
- （3）前2号に掲げるもののほか、本部長が指示する事項

- 2 幹事会の構成員は、幹事長、副幹事長及び幹事をもって構成し、別表第2に定める職にある者をもって充てる。
- 3 幹事長は、必要があると認めるときは、幹事会に幹事以外の出席を求め、意見を聴くことができる。

（ワーキングチーム会議）

第6条 幹事会に、必要に応じワーキングチーム会議を置き、実務を行わせる。

- 2 ワーキングチーム会議の構成員は、チームリーダー及びチーム員をもって組織し、職員のうちから幹事長がこれを指名する。

（補則）

第7条 この要綱に定めるもののほか、本部会議の運営に関し必要な事項は、本部長が定める。

附 則

この訓令は、平成27年8月3日から施行する。

附 則（平成30年3月16日訓令第5号）

この要綱は、平成30年3月16日から施行する。

附 則（平成30年3月30日訓令第9号）

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（令和元年9月9日訓令第4号）

この要綱は、令和元年9月9日から施行する。

附 則（令和2年3月31日訓令第8号）

この訓令は、令和2年4月1日から施行する。

別表第1（第3条関係）

本部会議

本部長	副市長
副本部長	土木建築部長
本部員	総務部長
〃	企画部長
〃	危機管理監
〃	市民生活部長
〃	福祉保健部長
〃	産業部長
〃	企業局長
〃	消防長

別表第2（第5条関係）

幹事会

幹事長	土木建築部長
副幹事長	都市整備課長
幹事	財政課長
〃	企画振興課長
〃	危機管理課長
〃	地域支援課長
〃	税務課長
〃	農林水産課長
〃	建設課長
〃	予防課長

江田島市空き家等意向調査（平成27, 28年度）

1 第1次調査（平成27年度調査）

（1）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」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。

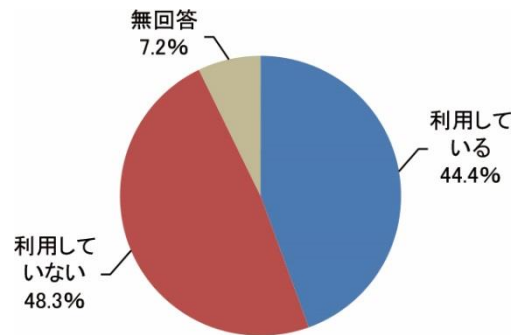
図表 5.1 調査概要

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%

(2) 調査結果

(空き家等の利用状況)

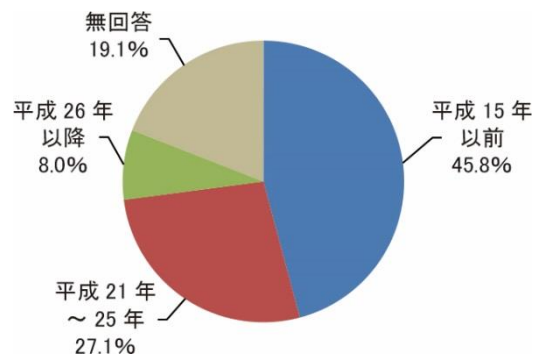
空き家等の利用状況は、「利用していない」が48.3%となっており、「利用している」(44.4%)を上回っています。



図表 5.2 空き家等の利用状況

(空き家等の期間)

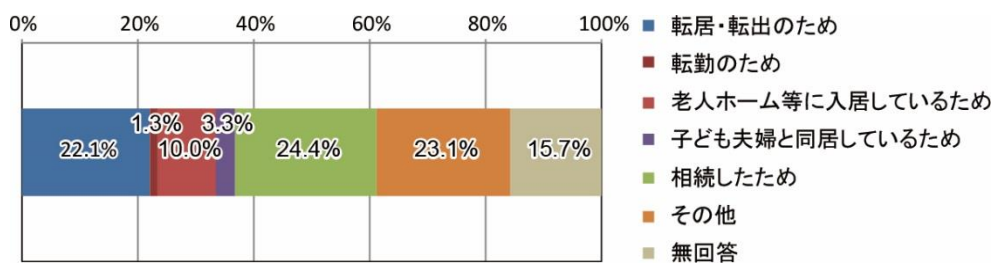
空き家等の期間は、「平成15年以前」が45.8%と最も多く、次いで、「平成21年～25年」(27.1%)、「平成26年以降」(8.0%)となっています。



図表 5.3 空き家等の期間

(空き家等となった理由)

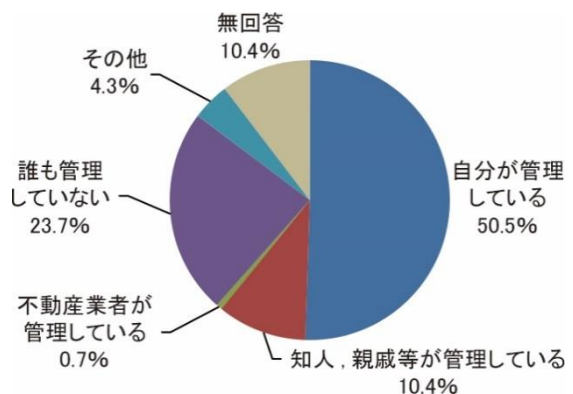
空き家等となった理由は、「相続したため」が24.4%と最も多くなっています。



図表 5.4 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。

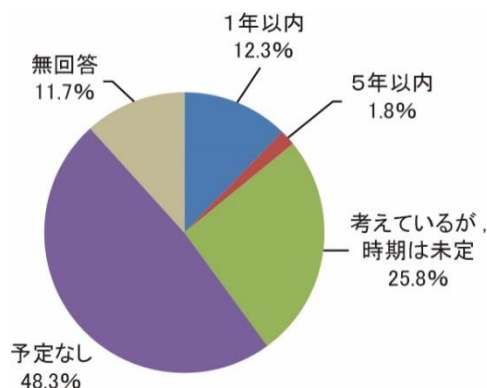


図表 5.5 空き家等の管理者

(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。

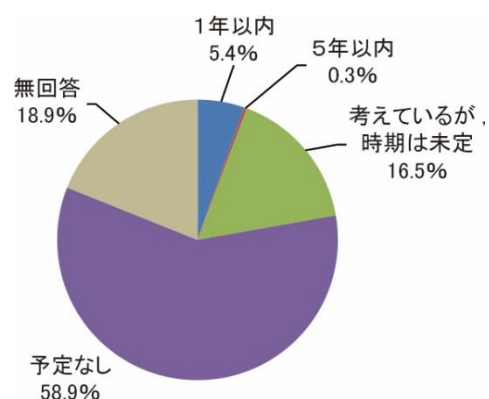


図表 5.6 空き家等の売却の予定

(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。

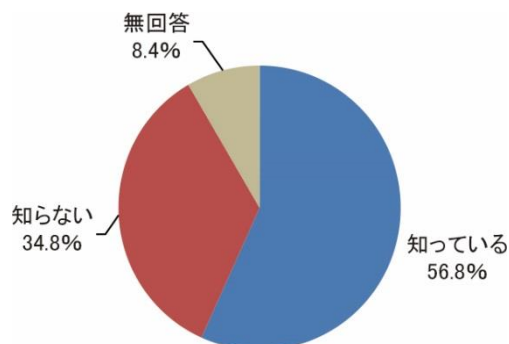
賃貸の意向がある空き家等についても、「考えているが、時期は未定」が最も多くなっています。



図表 5.7 空き家等の賃貸の予定

(空き家バンクの認知度)

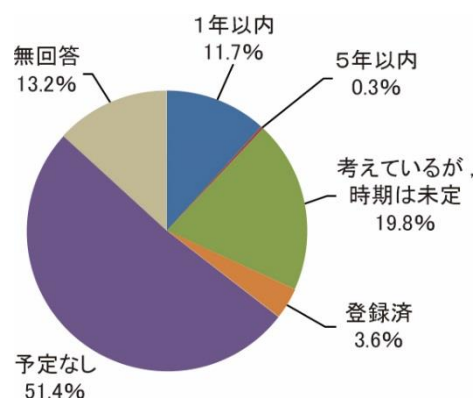
江田島市の空き家バンク制度を「知っている」は56.8%となっており、「知らない」(34.8%)を上回っています。



図表 5.8 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 5.9 空き家バンク登録の意向

2 第2次調査（平成28年度調査）

（1）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。

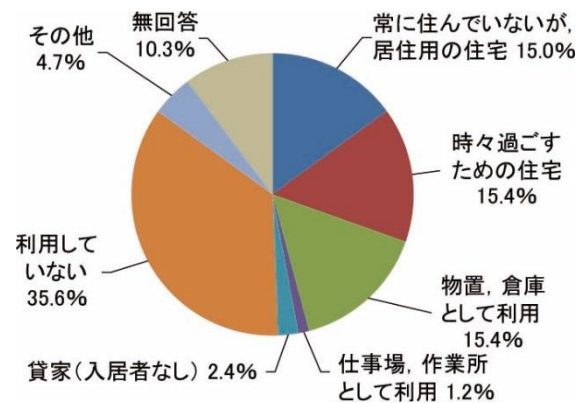
図表 5.10 調査概要

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、「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%

(2) 調査結果

(空き家等の利用状況)

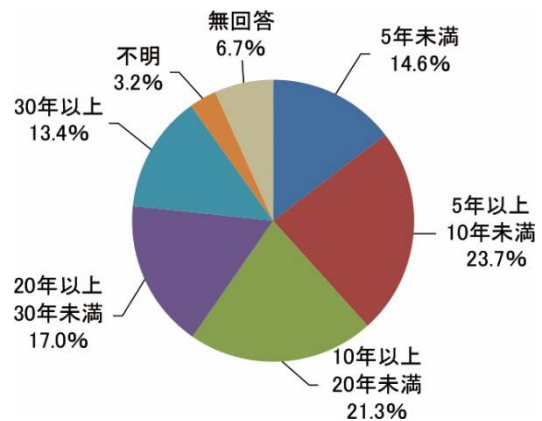
空き家等の利用状況は、「利用していない」が最も多く、35.6%となっています。次いで、「時々過ごすための住宅」、「物置、倉庫として利用」、「常に住んでいないが、居住用の住宅」がそれぞれ15%程度となっています。



図表 5.11 空き家等の利用状況

(空き家等の期間)

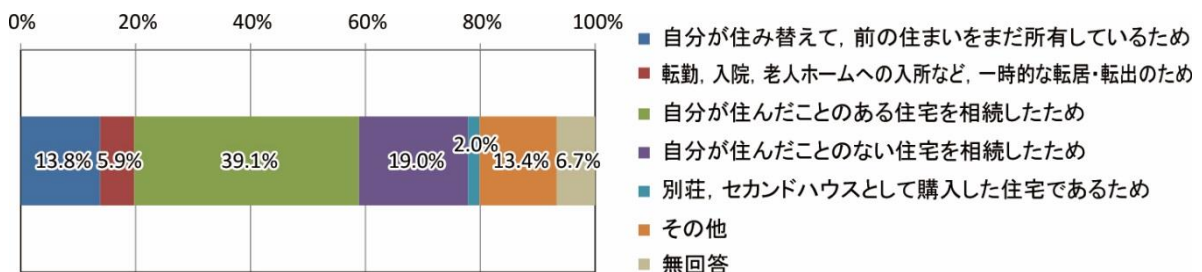
空き家等の期間は、「30年以上」、「20年以上30年未満」、「10年以上20年未満」がそれぞれ13.4%、17.0%、21.3%となっており、空き家等の5割以上は、空き家等の期間が10年以上となっています。



図表 5.12 空き家等の期間

(空き家等となった理由)

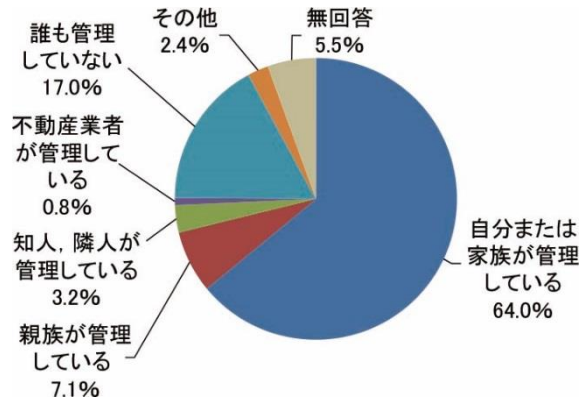
空き家等となった理由は、相続（「自分が住んだことのある住宅を相続したため」、「自分が住んだことのない住宅を相続したため」）が58.1%と最も多くなっており、このうち、住んだことのない住宅を相続されている事例が19.0%となっています。



図表 5.13 空き家等となった理由

(空き家等の管理者)

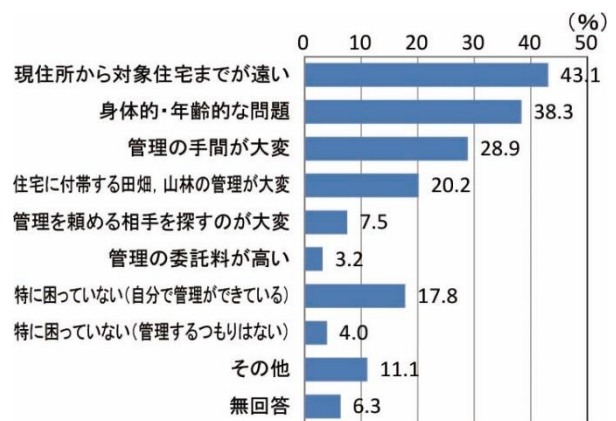
空き家等の管理者は、「自分または家族が管理している」が64.0%と最も多くなっていますが、その一方で、「誰も管理していない」が17.0%となっています。



図表 5.14 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。

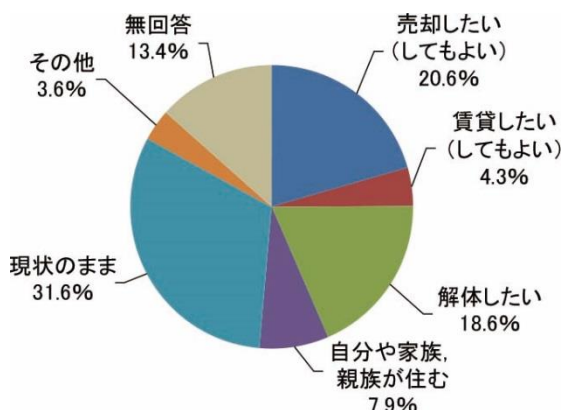


図表 5.15 空き家等の管理で困っていること

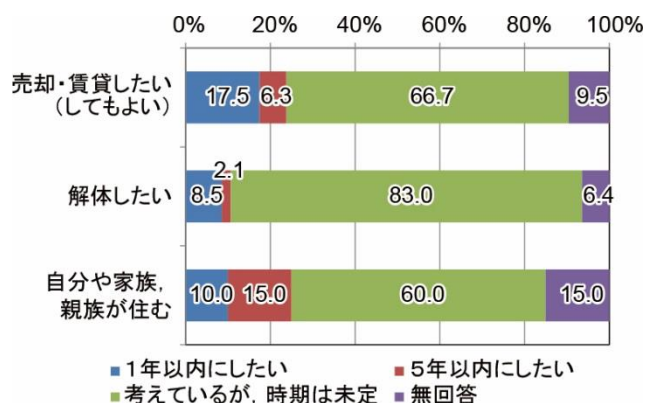
(空き家等の利用意向)

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 5.16 空き家等の利用方法



図表 5.17 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、どうしたらよいかわからない」が17.8%となっています。



図表 5.18 空き家等の利用で困っていること

図表 5.19 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%

江田島市空家等対策計画（第2期）

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

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