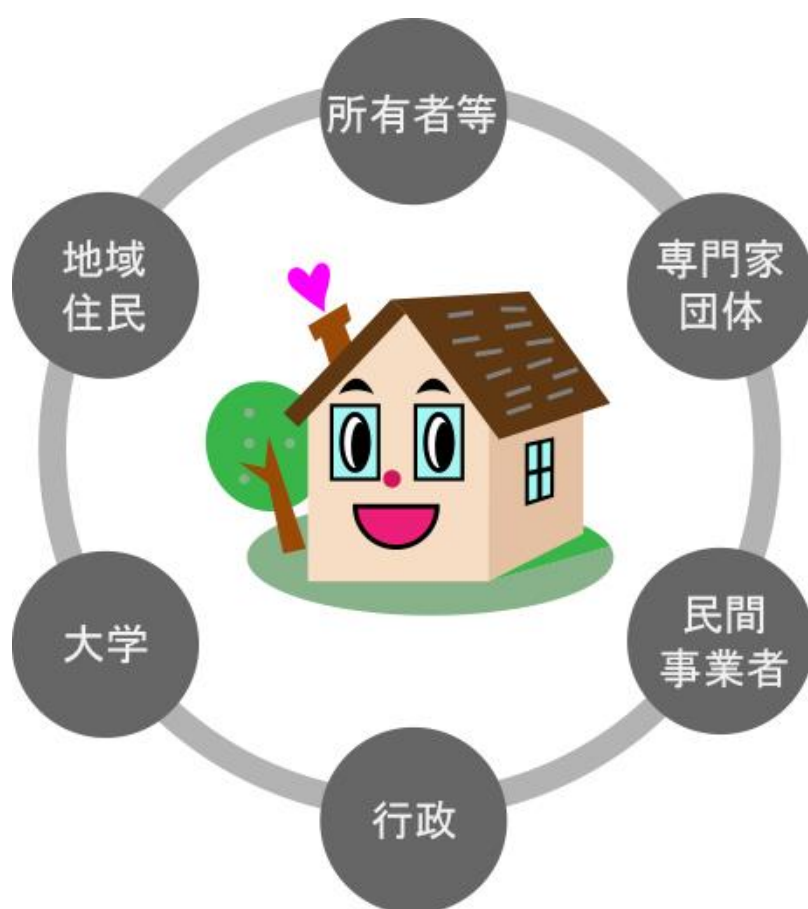


江田島市空家等対策計画に基づく 住宅関連施策一覧



令和5年4月

空き家等の調査	1
空き家等実態調査.....	1
現地調査.....	1
空き家登録.....	1
空き家等の発生抑制と適切な管理の促進	2
意識啓発及び空き家等の長期化の予防.....	2
固定資産税の納税通知書の活用.....	2
所有者等に対するダイレクトメールの送付.....	2
空き家リーフレットの作成.....	2
講演会・相談会等の開催.....	3
空き家相続登記等補助.....	3
空き家家財等処分補助.....	3
木造住宅耐震診断事業.....	4
木造住宅耐震改修促進事業.....	4
管理代行サービス.....	4
空き家（跡地を含む）の利活用の促進	5
空き家バンク制度の充実.....	5
空き家バンク.....	5
定住促進子育て世帯家賃補助.....	5
空き家等の流動化と利活用の促進.....	6
空き家購入補助.....	6
空き家修繕補助.....	6
D I Y用具・材料購入補助.....	6
空き家活用モデル事業.....	7
空き家の除却・跡地活用の促進	8
除却の促進.....	8
空き家除却支援補助.....	8
跡地の活用の促進.....	8
危険家屋等の除却の推進.....	9
危険家屋除却費補助.....	9
特定空家等に対する措置等	10
安全対策措置通知.....	10
緊急安全措置.....	10
特定空家等に対する措置.....	10
住民等からの相談への対応	11
対策の実施体制	12
庁内連携体制.....	12
協議会の組織.....	12

空き家等の調査

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。

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。市民の皆様の御協力のもと、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。

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（長期入院等を除く）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。

■実績（単位:件）

	～R1	R2	R3	R4	合計
江田島町	33	27	26	23	109
能美町	28	21	12	16	77
沖美町	26	16	21	19	82
大柿町	36	40	34	34	144
合計	123	104	93	92	412

空き家等の発生抑制と適切な管理の促進

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。

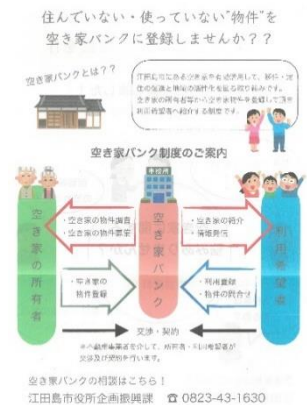
このため、住まいが空き家等になる前、又はなった直後の対応の重要性、管理不全な空き家等が周辺にもたらす諸問題等について、リーフレットの配布による広報・啓発活動、講演会の実施などにより、地域住民への意識啓発を図ります。

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

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無料相談会等を開催します。

講演
相続登記の義務化と
相続登記の重要性
（相続登記の義務化に伴う「別荘」の
活用）

近頃相続の目的は
「遺産の分配」から「相続登記
の完了」へと変化しています。
未来に「相続登記」を
済ませるために！

**未来につなぐ相続登記
講演会・無料相談会**
in 江田島市
9月11日(日)午後1時から
会場 江田島市役所

無料相談会
司法書士・建築士・不動産鑑定士等に
相続登記の義務化に伴う
相続登記の重要性について
相談することができます。
11時00分から14時00分まで
1人15分程度ですが、お急ぎの場合は
優先となります。

主催：未来につなぐ相続登記推進プロジェクト（広島法務局各広域司法書士会）
共催：江田島市
お問い合わせ：広島法務局 民事行政課庶務室 ☎082-228-5690

空き家無料相談会

空き家の相談は
どのような
内容が
あるのか？
空き家を
活用する
方法は
ありますか？
空き家を
売却する
方法は
ありますか？
空き家を
賃貸する
方法は
ありますか？
空き家を
相続する
方法は
ありますか？

あなたの空き家のお悩みに
無料で専門家がお応えします。
(司法書士・建築士・不動産鑑定士・土地家屋調査士等)

日時	会場	備考
7月29日(木)	三高交感プラザ	
8月25日(木)	江田島市民センター	
9月29日(木)	市役所本庁	事前予約制 (相談日の 2週間前まで)
10月27日(木)	船橋市民センター	
11月24日(木)	沖美市民センター	
12月2日(木)	市役所本庁	

各会場とも10:00~15:00 1組約30分

予約
電話
0823-43-1647
お問い合わせ先：本庁庶務課（たなび）
受付時間：平日 9:00~12:00
13:05~17:00
(土日祝祭日を除く)

お問い合わせ先
江田島市土木建築部都市政策課 ☎0823-43-1647 F:0823-57-4434

空き家相続登記等補助

相続で登記の変更が適切に行われず、空き家や土地の所有者が不明となり、空き家問題が解決しないという問題を解決するため、平成30年度から空き家バンクに登録か居住する場合に相続登記費用の一部を補助しています。

■制度の概要

対象者	空き家の所有者など
対象となる経費	相続登記に要する費用
補助金額	対象経費の2分の1 (最大5万円)

■実績（単位:件）

	～R1	R2	R3	R4	合計
交付 件数	11	9	11	13	44

空き家家財等処分補助

家具や什器などがそのまま、売却などが進まないという問題を解決するため、令和4年度から空き家バンクに登録か居住する場合に市内の一般廃棄物処理事業者を利用した家財処分費用の一部を補助しています。

■制度の概要

対象者	空き家の所有者など
対象となる経費	家財道具を処分する費用
補助金額	対象経費の2分の1 (最大5万円)

■実績（単位:件）

	R4	合計
交付 件数	6	6

木造住宅耐震診断事業

平成25年度から地震に強いまちづくりを推進するため、耐震診断を無料で実施しています。

■制度の概要

対象者	住宅の所有者など
対象となる住宅	個人所有で、昭和56年5月31日以前に着工し、3階以下の賃貸用でない木造住宅
診断金額	無料

■実績（単位:件）

	～R1	R2	R3	R4	合計
実施件数	36	5	2	0	43

木造住宅耐震改修促進事業

平成26年度から地震に強いまちづくりを推進するため、耐震改修に要する設計費用の一部と耐震改修費用の一部を補助しています。

■制度の概要

対象者	住宅の所有者など
対象となる住宅	個人所有で、昭和56年5月31日以前に着工し、3階以下の賃貸用でない木造住宅
補助金額	設計費 最大10万円 改修費 最大60万円

■実績（単位:件）

	～R1	R2	R3	R4	合計
実施件数	2	0	0	0	2

管理代行サービス

江田島市ふるさと納税では、空き家の見守りサービスを返礼品として提供しています。

空き家（跡地を含む）の利活用の促進

空き家バンク制度の充実

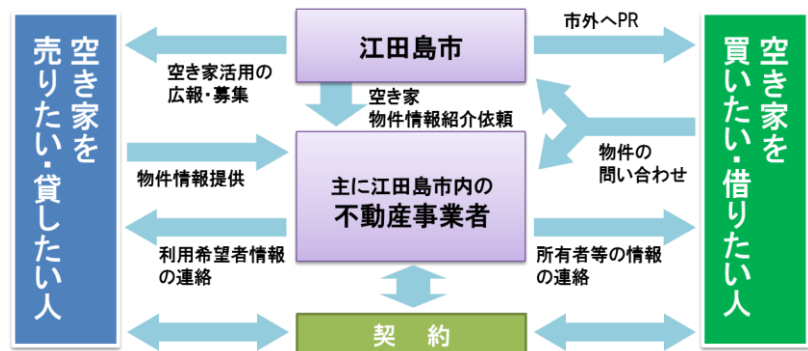
本市では、移住・定住希望者に空き家等を紹介する空き家バンクを平成19年度に設置し、市内の不動産業者を中心に物件の情報提供、契約締結に向けた現地での物件案内等のサポートを連携して行っています。

空き家バンク

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。

空き家バンクホームページ：

<https://ijyu-etajima.jp/>



■実績（単位:件）

	～H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	合計
登録 件数	120	15	25	21	23	21	36	18	49	44	372
成約 件数	81	17	16	18	20	13	23	21	39	39	287

定住促進子育て世帯家賃補助

本市への定住促進及び地域活性化を図るため、市内の民間賃貸住宅に市外から移り住む子育て世帯に対し、令和2年度から家賃の一部を補助しています。

■制度の概要

対象者	定住の意思を持って転入した子育て世帯で、民間賃貸住宅に居住中の方
対象となる経費	家賃
補助金額	家賃額の2分の1 (最大1万円)

■実績（単位:件）

	R2	R3	R4	合計
交付 件数	2	3	4	9

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、「老朽化して改修が難しい」、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。

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。

空き家購入補助

平成30年度から空き家への利活用を目的とした場合、空き家の購入費の一部を補助しています。令和2年度までは、市内在住者限定でしたが、令和3年度からは、市内在住者でなくても利用できるようになりました。

■制度の概要

対象者	空き家を利活用する者
対象となる経費	空き家の購入に要する費用
補助金額	対象経費の10分の3 (最大30万円)

■実績 (単位:件)

	～R1	R2	R3	R4	合計
交付件数	14	12	19	31	76

空き家修繕補助

令和元年度から空き家への居住・空き家バンク登録を目的とした場合、生活必需の部分を修繕する費用の一部を補助しています。

■制度の概要

対象者	空き家へ居住又は、利活用する者
対象となる経費	空き家を修繕する費用
補助金額	対象経費の10分の3 (最大30万円)

■実績 (単位:件)

	R1	R2	R3	R4	合計
交付件数	3	9	11	16	39

DIY用具・材料購入補助

平成30年度から市内に在住する者が、自分で空き家を改修する際に、市内の事業者から購入する工具や材料の費用を補助しています。

■制度の概要

対象者	市内在住の空き家の所有者、借り受けた者
対象となる経費	工具や材料を購入する費用
補助金額	対象経費の2分の1 (最大5万円)

■実績 (単位:件)

	～R1	R2	R3	R4	合計
交付件数	3	5	6	5	19

空き家活用モデル事業

空き家の活用を推進するため、試験的に空き家の所有者などから、低廉な家賃で市が直接提供を受け、改修した後に改修費を上乗せした家賃で希望者に貸し出しています。現在、3物件借り受けており、全て入居中です。



空き家の除却・跡地活用の促進

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(解体)する以外の選択肢がない空き家は、多数あります。また、利活用等の方針決定を先送りした結果、除却以外の選択肢がなくなり、保安上危険な状態となりつつある空き家も、少なからずあります。

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

空き家除却支援補助

平成30年度から市内の事業者を利用した場合、解体費用の一部を補助しています。

■制度の概要

対象者	空き家の所有者など
対象となる経費	建物を解体する費用
補助金額	対象経費の10分の1 (最大10万円)

■実績 (単位:件)

	～R1	R2	R3	R4	合計
交付 件数	27	8	12	24	71

跡地の活用の促進

平成30年度から空き家を解体した跡地に江田島市の特産であるオリーブなどの苗木を植えたり、アスファルトやコンクリートで舗装する場合、費用の一部を補助しています。

■制度の概要

対象者	空き家の所有者など
対象となる経費	植樹する費用、舗装する費用
補助金額	対象経費の2分の1 (最大10万円) ※植樹の場合は、定額3万円

■実績 (単位:件)

	～R1	R2	R3	R4	合計
交付 件数	4	0	2	3	9

危険家屋等の除却の推進

本市では、危険家屋除却補助実施要領において、危険家屋を

- 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ます。

危険家屋は、保安上危険又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り、市民生活への影響の拡大が懸念されるため、除却（解体）に要する費用を支援することで、所有者等による自主的な解決を促進します。

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、解体費用を支援することで、早期除却の促進にも努めます。

危険家屋除却費補助

平成25年度から危険家屋の条件を満たす空き家に対して、市内の事業者を利用した場合、解体費用の一部を補助しています。

■制度の概要

対象者	空き家の所有者など
対象となる経費	危険家屋を解体する費用
補助金額	対象経費の2分の1 (最大50万円)

■実績（単位:件）

	～R1	R2	R3	R4	合計
交付 件数	27	1	1	4	33

特定空家等に対する措置等

安全対策措置通知

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、必要な安全対策等の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推進します。

また、改善が図られない場合には、相続人などを再調査の上、繰り返し文書通知を行います。

■実績（単位:件）※件数は、物件数ではなく、通知した数。

	～H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	合計
江田島町	19	9	11	4	8	9	5	6	4	10	85
能美町	7	5	8	4	3	4	2	2	2	4	41
沖美町	3	5	3	4	5	4	4	7	7	8	50
大柿町	30	9	21	15	7	8	14	12	20	7	143
合計	59	28	43	27	23	25	25	27	33	29	319

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。

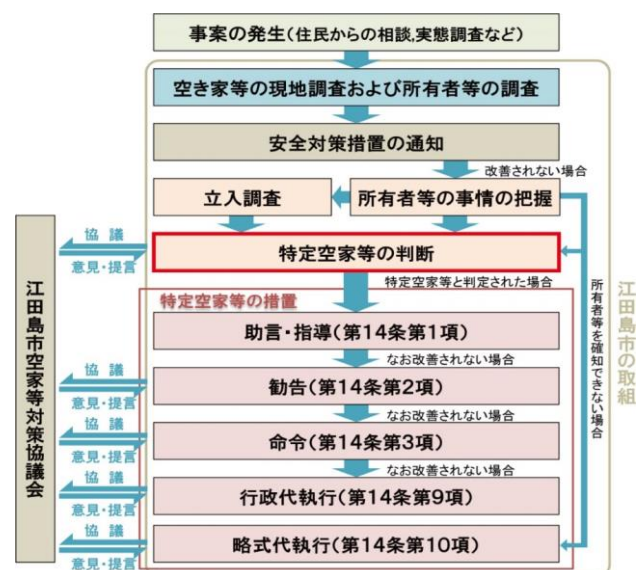
1. 住民の生命等に対する重大な危険が切迫し、緊急に防止措置が必要
2. 所有者等を確知できない又は改善を講じさせる時間的余裕がない

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。

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。

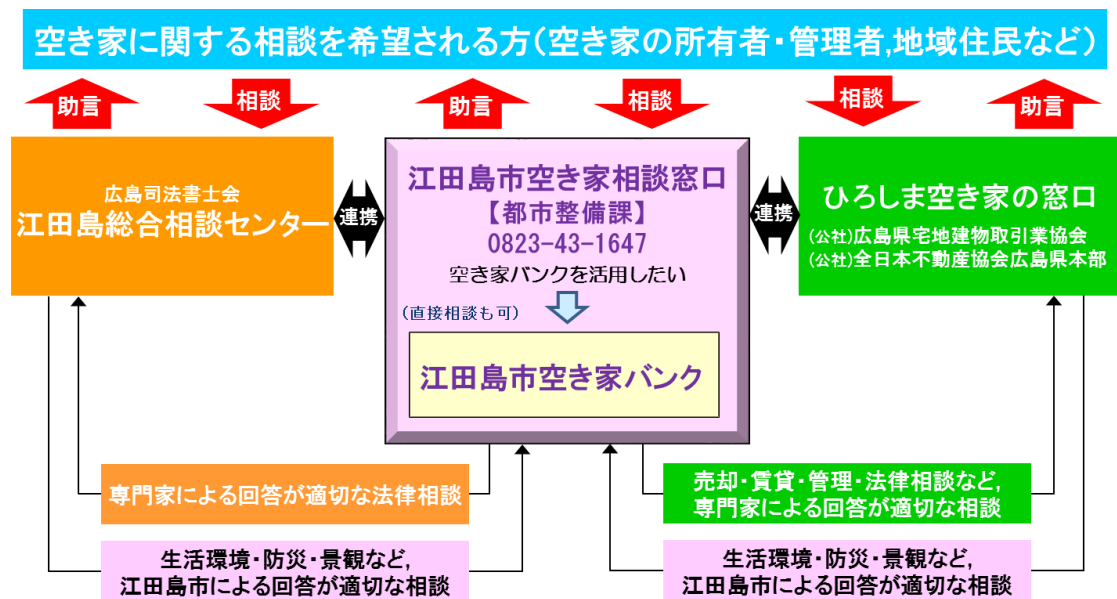


住民等からの相談への対応

本市では、空き家の所有者等や地域住民からの相談を受け付ける「空き家相談窓口」を都市整備課内に設置しています。

空き家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。



対策の実施体制

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。

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。

