

江田島市空家等対策計画

－第2期－



令和4年3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	20
(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	23
(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	

資料編

特定空家等の判定票

各相談窓口連絡先

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）

空き家所有者実態調査（令和元年）

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。

江田島市では、こうした国・県の動向や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、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を行ってきました。

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）

令和 元年 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

計画の策定から 5 年を迎える中、今後も空き家等の増加が予想されることから、引き続き対策を総合的かつ計画的に推進するため、新たな「江田島市空家等対策計画（第 2 期）」（以下、「本計画」という。）を策定しました。

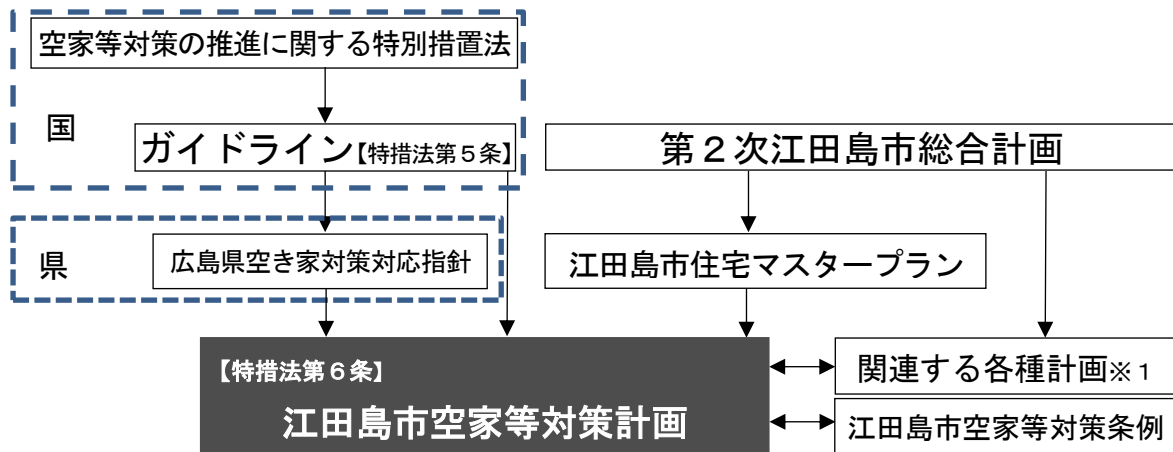
(2) 見直しの方向性

本計画は、前計画を継承しつつ、これまでの取組結果を検証し、本計画における取組の充実・強化を図るとともに、新たに目標値を設定したうえで、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】

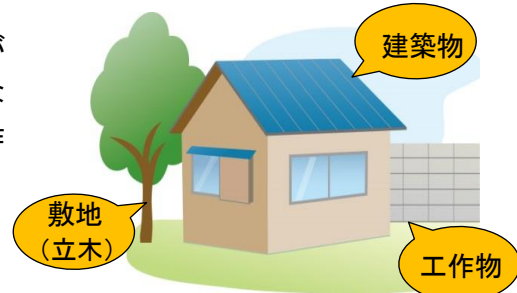
■「空家等」の定義

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、状態等を把握するとともに、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ため、全域の実態調査をしました。

この調査は、前回（平成 27 年）や今後（概ね 5 年に 1 回）の実態調査との比較・検証を行うため、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	a. 空き家等の判定項目 ・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 b. 空き家等の状態判定項目 ・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 ※上記判定項目により、空き家等の状態を区分 <table><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> c. その他	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、前回調査時から約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、新築件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（平成27年）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1,489戸（同1,187戸）となっており、空き家等と思われる住宅の約80%を占めています。

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）が必要な空き家が約65%（前回約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（平成27年）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 き 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80%は
再利用可能

約65%で修理
又は解体が必要

前回調査時の空き家等と思われる住宅数 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 戸以上も増加しており、この間に破損・腐朽が進行している状況が分かります。

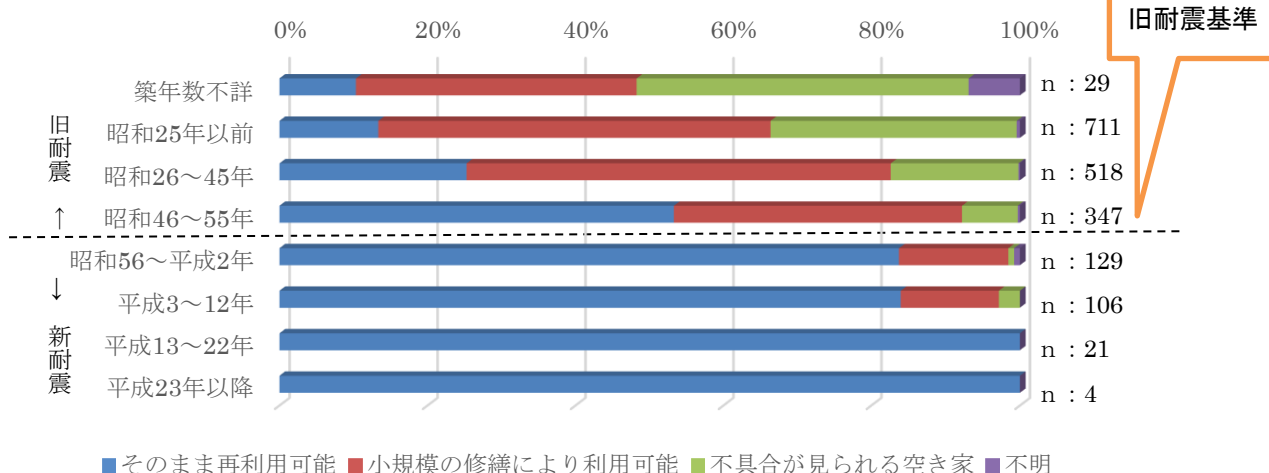
この結果は、老朽化に伴うとの理由のみで片づけることのできない問題です。

今回の実態調査では、周囲が雑木・雑草に覆われて調査対象の空き家に近付けない事例が多くありました。所有者等が、利活用等の方針決定を先送りし、適正な管理を行わず放置することで、老朽化が早まり除却（解体）以外の選択肢がなくなるばかりか、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）

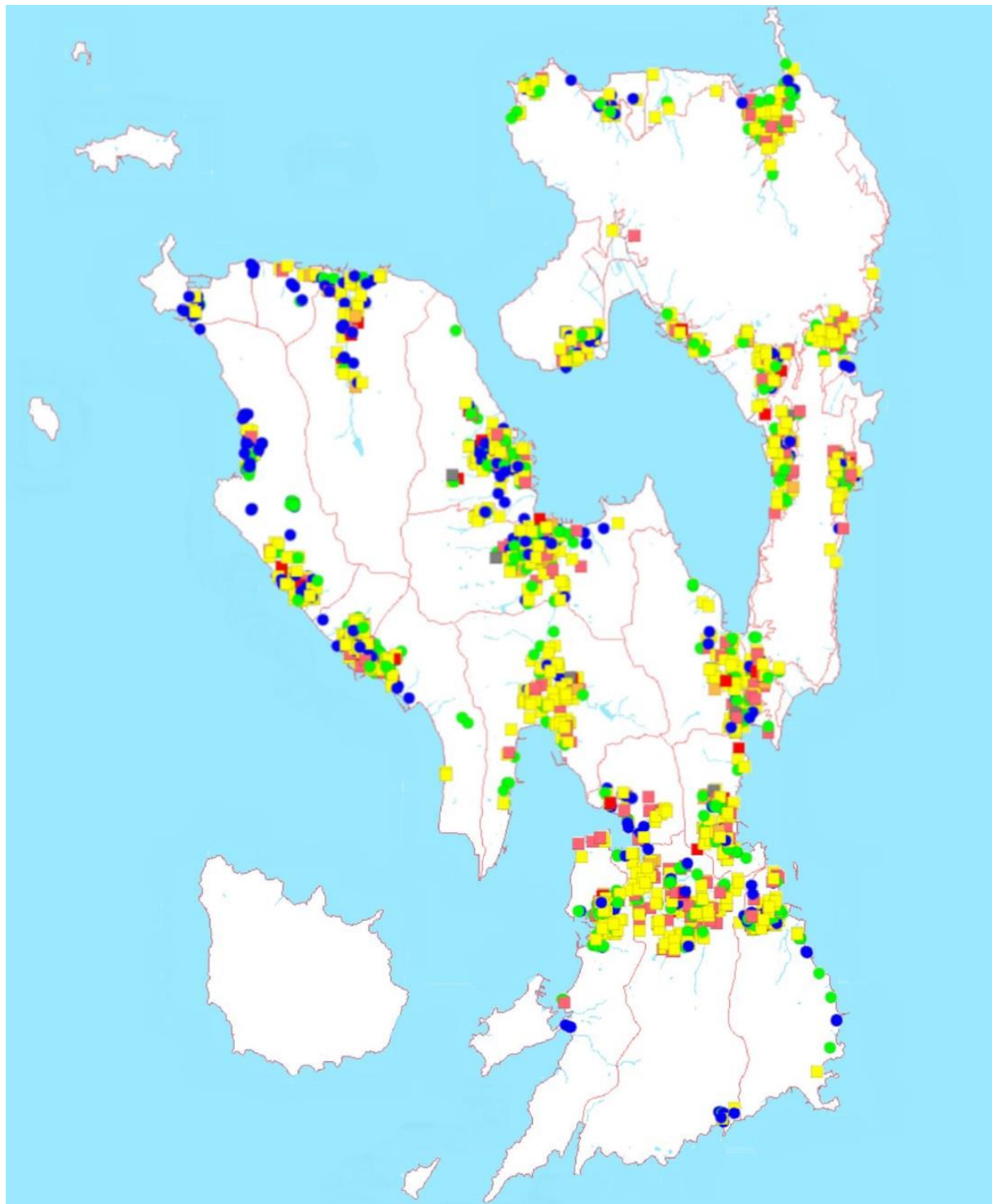
空き家等 と思われる住宅の 状 態	そ の ま ま 再 利 用 可 能	小 規 模 の 修 繕 に よ り 再 利 用 可 能	不 具 合 が 見 ら れ る 空 き 家	不 明	合 計
平成 27 年	537 戸 (55.0%)	327 戸 (33.5%)	106 戸 (10.9%)	6 戸 (0.6%)	976 戸 (100%)
令和 3 年	315 戸 (32.3%)	417 戸 (42.7%)	240 戸 (24.6%)	4 戸 (0.4%)	

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）の空き家と思われる住宅が約 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

実態調査の結果を、地図上に点で示すと図表 2.6 の「空き家の状態と分布状況」となります。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、全域にまんべんなく分布していることが分かります。また、空き家の状態（破損・腐朽等の状況）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
不具合が見られる空き家	■ = D	損傷が激しく、大規模な工事が必要
	■ = 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

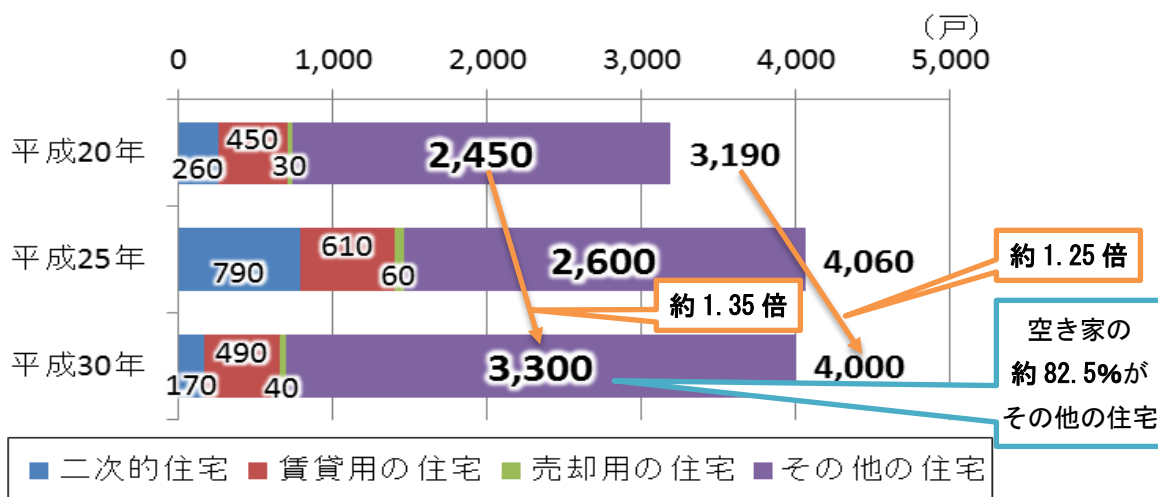
図表 2.6 空き家の状態と分布状況

イ 住宅・土地統計調査の結果

国が、平成 30 年に行った住宅・土地統計調査によれば、本市の空き家数（共同住宅等を含む）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、別荘等や賃貸・売却用の住宅を除いた「その他の住宅（空き家）」は 3,300 戸であり、平成 20 年から 850 戸、約 1.35 倍に増加し、全体の約 82.5% を占めています。

この結果から、本市の大多数の空き家は、利活用されず、又は利活用可能な状態となっていないこととも重なり、流通されていないものと考えられます。



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（その他の空き家）

前記以外の方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。）

■空き家等の戸数の主な相違について

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〕：1 年間を通して使用していない

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目視により確認した「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。

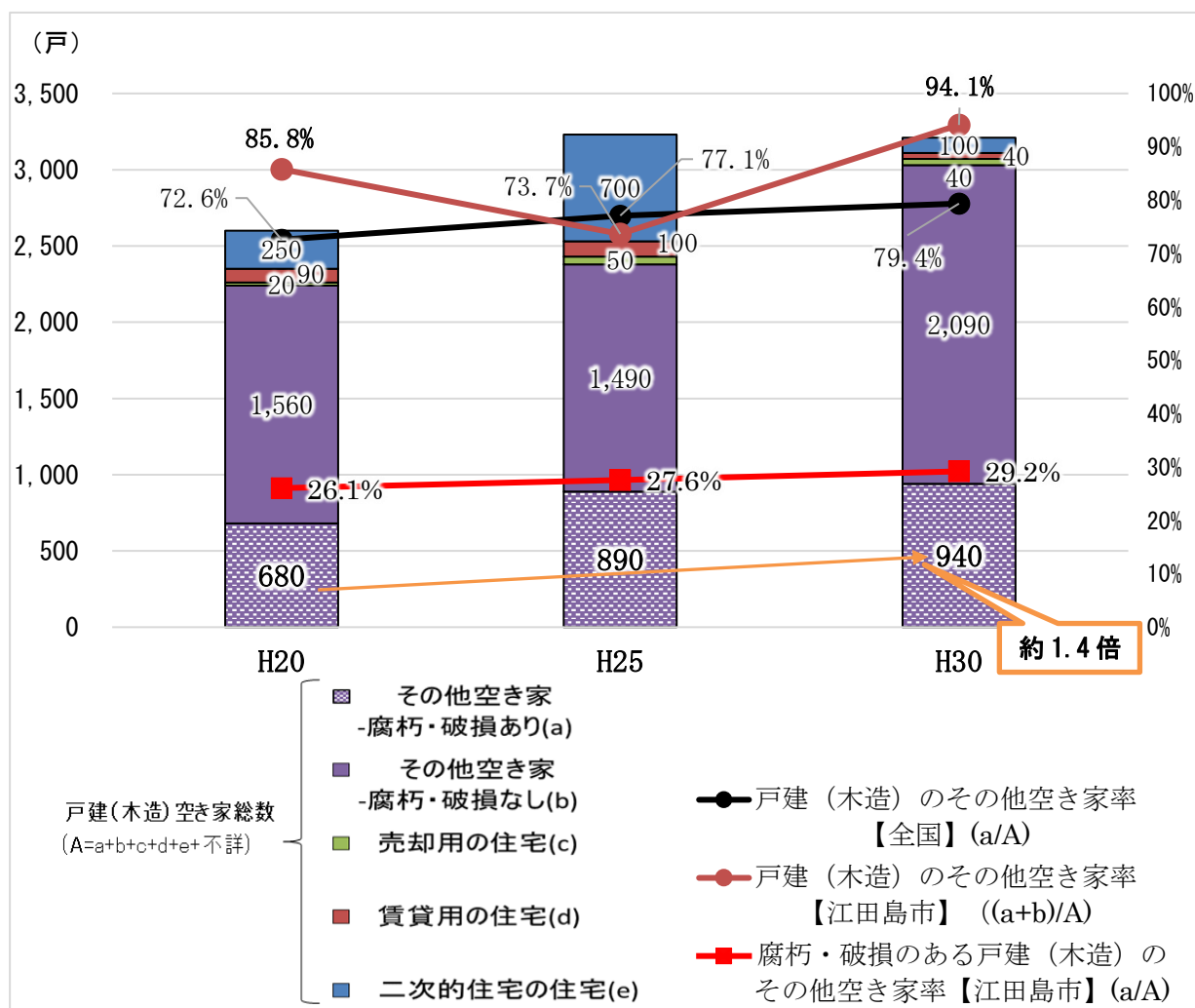
〔住宅・土地統計調査〕：調査時居住していない、3 か月未満の居住又は居住予定

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。

図表 2.7 「空き家数の推移」のうち、本市の空き家の大半を占める耐用年数の短い木造戸建て空き家に着目したものが、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」となります。

このデータによりますと、別荘等や賃貸・売却用の住宅を除いた「その他の住宅（空き家）」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「その他の住宅（空き家）」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、空き家数の増加を上回るペースで、腐朽・破損のある空き家の増加が進んでいることが分かります。



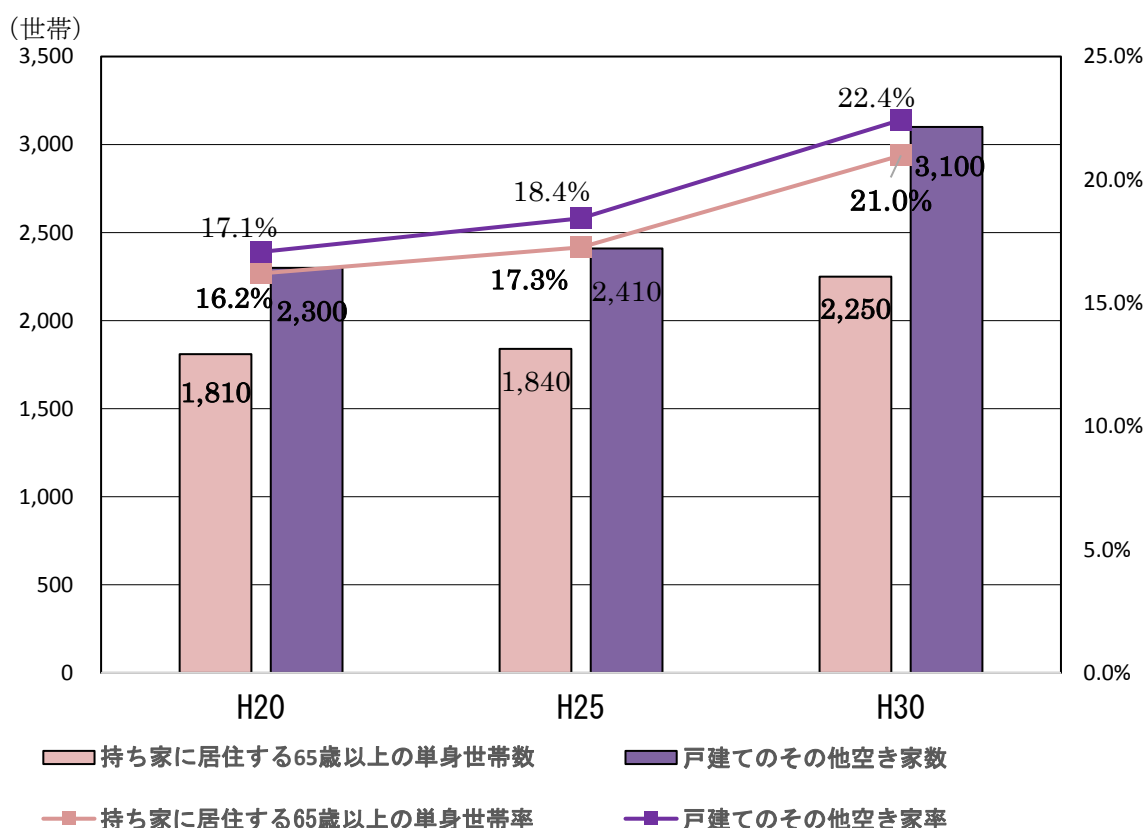
資料：住宅・土地統計調査（国土交通省国土技術政策総合研究所 住生活基本計画 市町村計画策定支援データセット⑪腐朽・破損のある戸建てのその他の空き家の推移 により作成）

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

空き家予備軍と考えられる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（16.2%）に対し、平成 30 年には 2,250 戸（21.0%）と約 400 戸が増加し、総世帯数（10,720 世帯）の約 5 分の 1 を占めています。

戸建てのその他空き家も、これと相関する類似の増加曲線で、増加傾向が強まっていることを示しており、平成 20 年の 2,300 戸（17.1%）に対し、平成 30 年には 3,100 戸（22.4%）と約 800 戸（約 5%）が増加しました。

本市における空き家の発生要因は、その多くが、相続や居住していた高齢者の施設入所により、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す。高齢化の進行により、今後も増加していくことが予測されます。



資料：住宅・土地統計調査

（国土交通省国土技術政策総合研究所 住生活基本計画 市町村計画策定支援

データセット⑪地域別の持ち家に居住する単身の高齢者の推移 により作成）

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、住宅・土地統計調査（平成 30 年度）と各市町の実態調査結果に基づき試算した、広島県内における空き家戸数は、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。

このうち県内の按分により振り分けられた本市の空き家の増加数は、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（平成 27 年）から今回（令和 3 年）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 空き家戸数の将来推計

空き家総数	江田島市	広島県全体
平成 30 年	1,374 戸	44,320 戸
令和 5 年推計	1,612 戸	51,920 戸
令和 10 年推計	1,781 戸	57,320 戸
うち H30 年からの増加戸数		
令和 5 年まで	238 戸	7,600 戸
令和 10 年まで	407 戸	13,000 戸

市の実態調査 (R2) では
1,865 戸と
推計を大幅に上回る

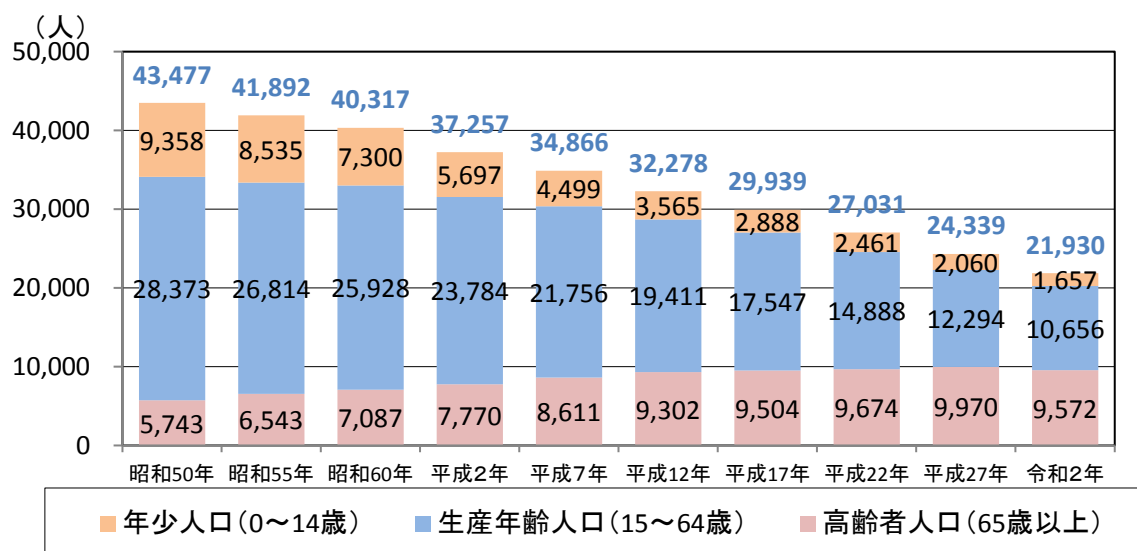
資料：広島県空き家対策対応指針（令和 2 年）

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。

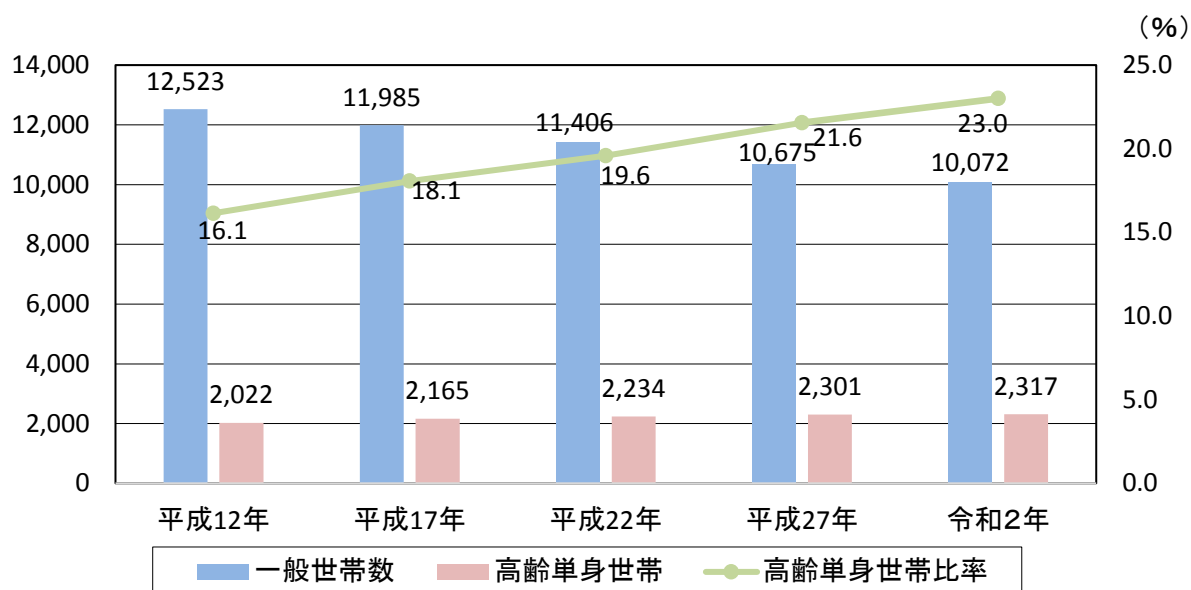
高齢者人口（65 歳以上）はこれまで増加が続いてきましたが、令和 2 年度には減少に転じています。一方で、空き家予備軍と考えられる高齢単身世帯は、引き続き増加傾向にあります。

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

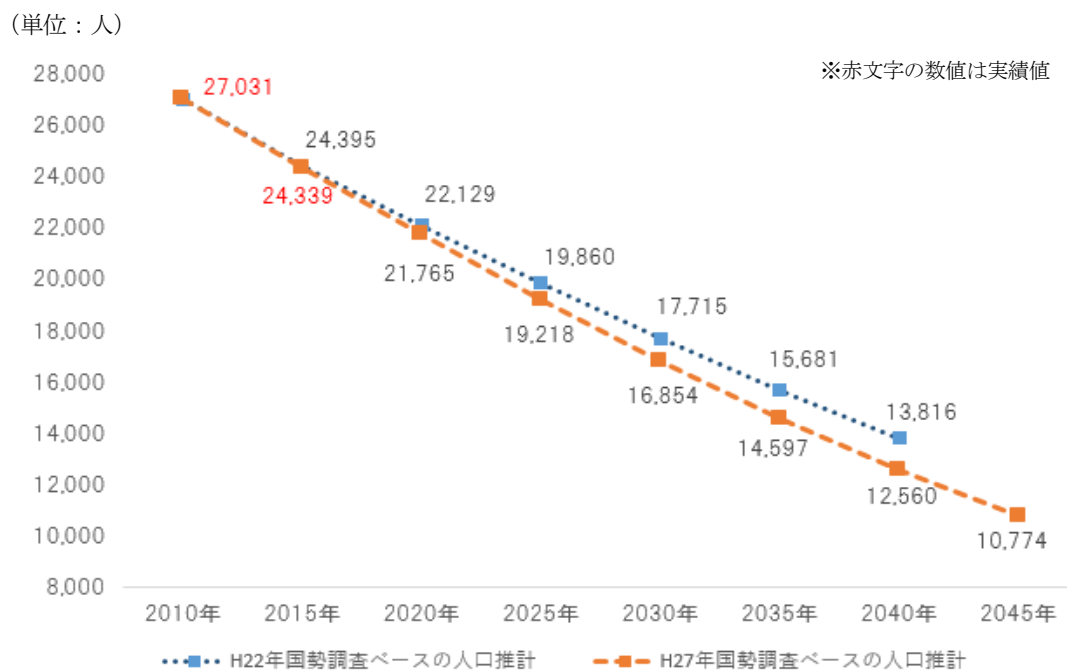


図表 2.12 高齢単身世帯の推移

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



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、連絡先不明等の理由から「瓦の落下」、「ハチの巣」、「草木の越境」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。

空き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等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、令和 3 年度末時点で 191 件のうち 108 件と半数以上の通知が解決に至っています。

しかしながら、安全対策措置通知の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が多くなっています。

また、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、地域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	45 件	268 件
所 有 者 等	解体事業者を紹介して ほしい	5 件	2 件	7 件	9 件	23 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	11 件	79 件
一 般	空き家等を活用する時の 補助制度	1 件	37 件	73 件	15 件	126 件
総 計		69 件	151 件	196 件	80 件	496 件

注：平成 27 年度は、空き家相談窓口開設後（9 月以降）の件数

図表 2.15 安全対策措置通知の件数

	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	33 件	295 件	191 件	108 件	83 件
江田島町	12 件	31 件	28 件	4 件	75 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	7 件	41 件	27 件	16 件	11 件
大柿町	20 件	55 件	40 件	20 件	135 件	83 件	48 件	35 件

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時の封筒への広告掲載や、所有者へのダイレクトメールの送付などにより行っています。

これらの取組により、年平均 15 件（平成 19～令和 2 年度）が、成約に至っているなど、堅調に推移してきております。

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、ホームページ上での 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、海に見える物件を希望するものの、該当する登録物件が少なく、需要と供給のミスマッチを改善する必要があります。

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	44 件	323 件
成約 件数	売買	37 件	19 件	22 件	30 件	29 件	137 件
	賃貸	61 件	15 件	14 件	11 件	10 件	111 件
成約総計		98 件	34 件	36 件	41 件	39 件	248 件
成約率		72.6%	75.6%	81.8%	75.9%	88.6%	76.8%

注：新規登録数・成約件数とも、重複分を含む。

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。」の実現を図るため、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
活用	購入	購入予定者	購入費用	30万円	3/10
	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	11件	31件
活用	購入	—	3件	11件	12件	19件	45件
	修繕	—	—	3件	9件	11件	23件
	DIY用具・材料	—	0件	3件	5件	6件	14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	62件	195件

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。

事業実施にあたっては、対象世帯に適した空き家の確保が重要ですが、事業に対する所有者等の理解や、地域貢献の意識から善意で提供を受けている状況です。

今後は、優良な物件の確保に向け取り組むとともに、民間における同様の取組が拡大されていくよう、広報等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や安全対策措置通知時の回答書等により、活用・除却等の所有者等の意向を確認しています。

また、前計画策定時に本市が行った所有者等意向調査と国土交通省が令和元年度に行った最新の全国調査では、同様の傾向が見られます。(結果の概要は、資料を参照)

図表 2.20 所有者等の意向調査の概要比較

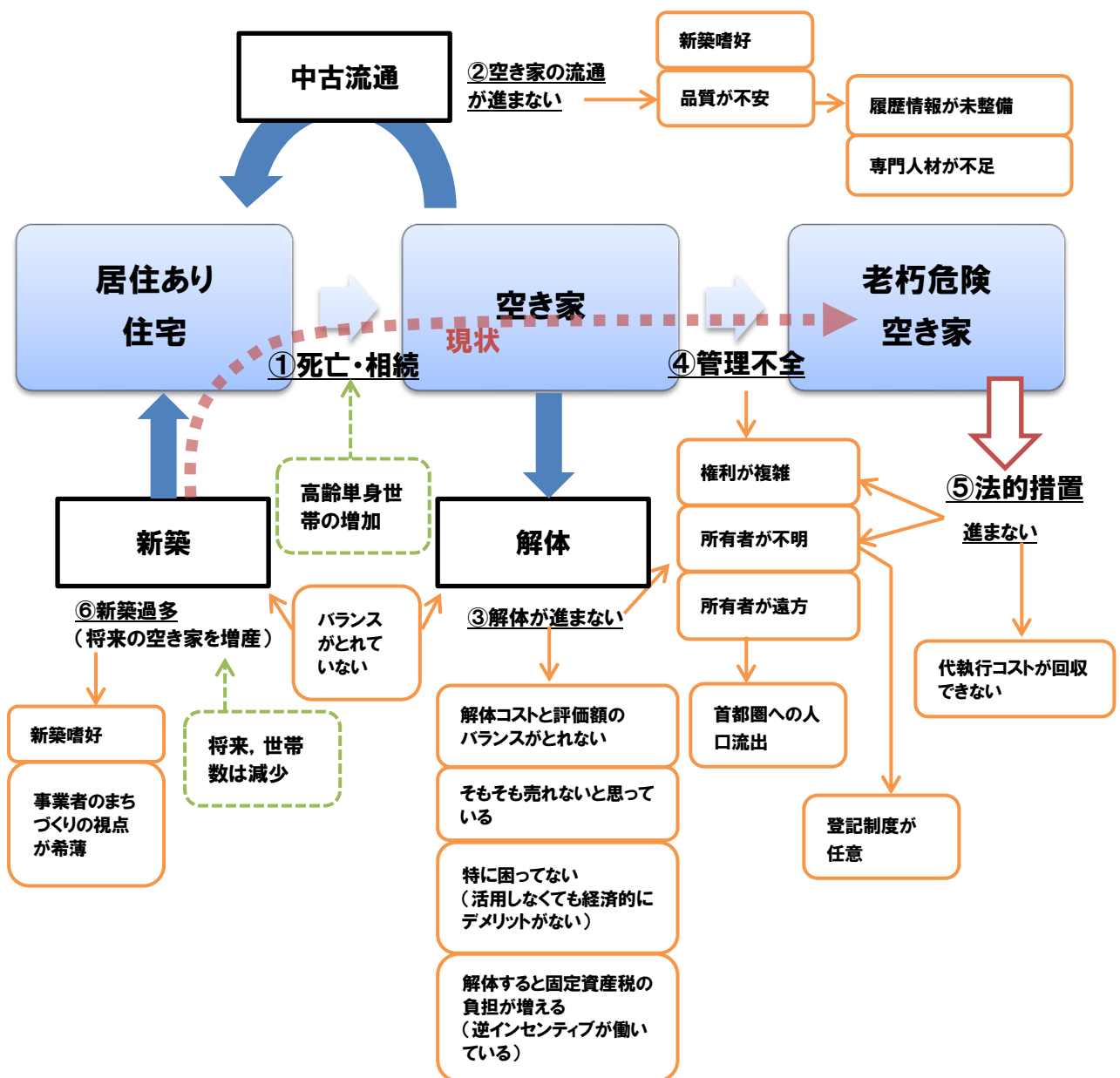
	平成 27 年度調査 状態別判定 「そのまま再利用可」 (江田島市)	平成 28 年度調査 状態別判定 「小規模な修繕で利用可」 「不具合が見られる」 (江田島市)	令和元年度調査 (国土交通省)
利用状況	1位 利用していない 48.3%	1位 利用していない 35.6% 2位 物置, 倉庫 15.4%	1位 その他 (別荘等, 賃貸・売却等を除く) 52.8%
取得方法	1位 相続 24.4% (※38.8%がその他・無回答)	1位 相続 58.1%	1位 相続 56.4%
空き家の期間	5年以上 45.8% (※19.1%が無回答)	5年以上 75.5%	5年以上 70.7%
空き家の管理者	1位 自分 50.5% 2位 知人・親戚 10.4% (参考)誰も管理していない 23.7%	1位 所有者または家族 64.0% (参考)誰も管理していない 17.0%	1位 所有者または同居親族 77.3% (参考)誰も管理していない 3.2%
今後の利用意向	1位 予定なし (売却・賃貸・バンク登録) 平均 52.9%	1位 現状のまま 31.6%	1位 空き家にしておく(物置含む) 28.0%
管理上の課題 (複数回答)		1位 遠方に居住 29.8% 2位 身体的・年齢的に大変 38.3% 3位 管理手間が大変 28.9%	1位 管理作業が大変 29.8% 2位 利用予定がなく無駄 26.0% 3位 遠方に居住 21.0%

(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って、問題が複雑化・重層化しており、所有者等のみ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、①市，所有者，市民などの連携強化，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）

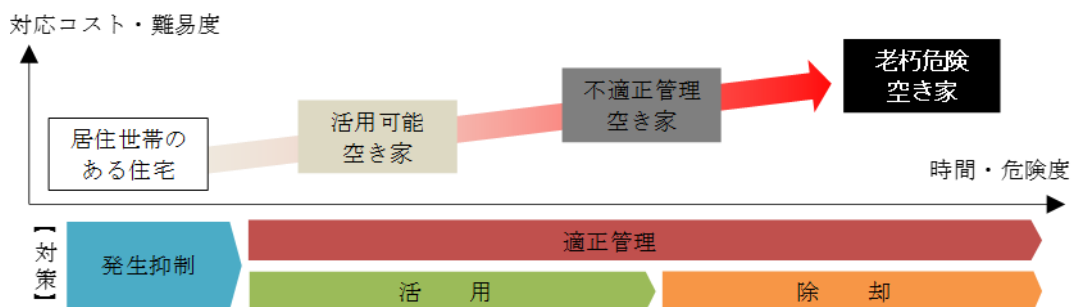
図表 2.21 空き家問題の構造的背景

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、所有者等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 2.22 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「特定空き家等」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、所有者等を確知できない等の場合、市が行う「緊急安全措置」（江田島市空き家等対策条例第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

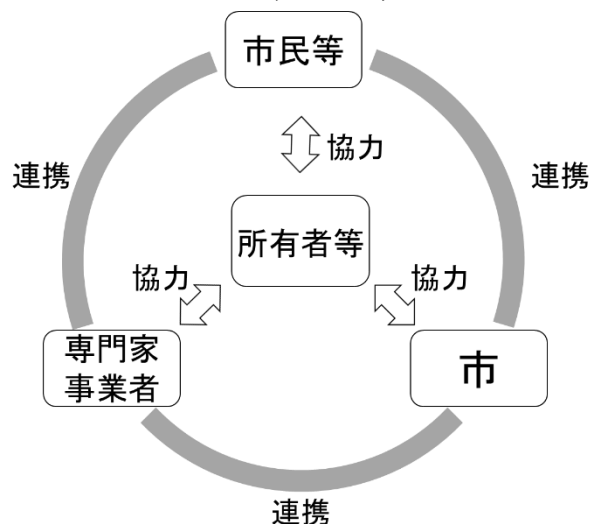
(1) 多様な主体との連携

所有者，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・協力が必要です。

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。



【各役割】

- <所有者等> 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，「地域の有用な資源」（「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。

目標指標	現状値 (H28～R3)	目標値 (R4～R13)	(参考)
空き家の利活用	31 件／年	35 件／年	空き家バンクマッチング件数 ＋購入補助・修繕補助件数（重複除く）

(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、空き家化の予防（発生抑制）や利活用・除却を含む総合的な視点で、状態に応じた効果的な空き家等対策に取り組みます。

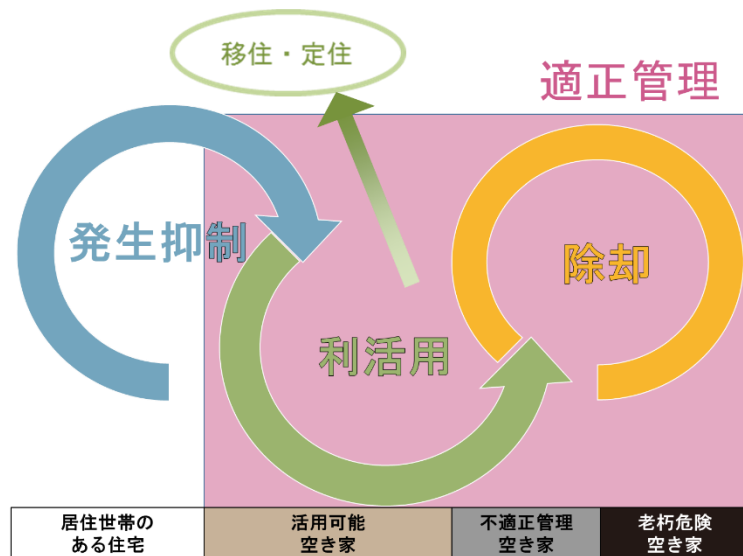
実態調査等で把握した所有者等に対し、本市の空き家対策の取組（条例・空き家バンク等）や活用・除却等の意向に応じた補助制度等に関するダイレクトメールを送付し、意識啓発や管理意識の醸成を図るとともに、空き家は「地域の有用な資源」との認識を浸透させることで、更なる流動化を促進していきます。

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を促進していきます。

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) 目標指標	現状値 (H30)	目標値 (R10)	(参考)
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

(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悪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、相続人の間で話し合いがなされず、相続登記が未了となり、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、所有者等からの相談が多い解体後の跡地（更地）の管理や将来にわたる固定資産税の負担も、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4条で、適切な管理を「行わなければならない（＝義務）」と規定しています。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）

目標指標	現状値 (R3)	目標値 (R4~R13)	(参考)
空き家除却	10 件／年	20 件／年	補助件数（空き家除却支援補助＋危険家屋除却費補助）

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。

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。

(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、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に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相続人の間で話し合いがなされず、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、利活用に進め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、所有者等(＝管理責任者)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ることで、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、状況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からの情報提供を得やすい関係性の構築を促し、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	・ 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。
所有者等と近隣住民又は自治会等の関係構築	・ 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すなど、地域住民との情報交換が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。

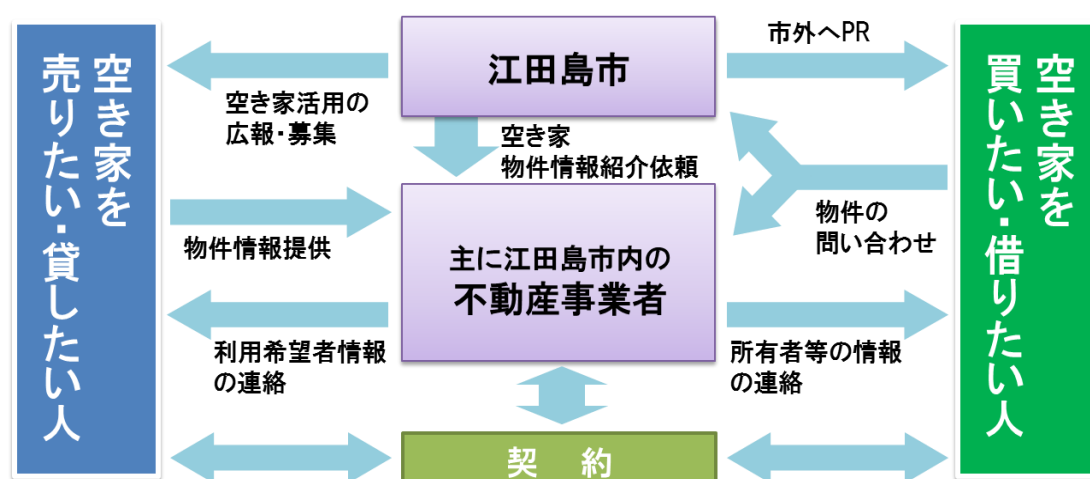
このため、空き家バンクの運営を継続し、充実・強化を図るとともに、引き続き、空き家等所有者等と移住・定住希望者とのマッチングを促進します。

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、江田島市交流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	・ 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】	・ 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）	・ 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「災害等にあわないか」、「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、オフィス等として、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につなげます。

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）・・・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利活用の促進（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（D I Y）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オフィ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(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。

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、補助を利用せず除却される事例も多いことから、除却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（解体）を促進し、老朽化し危険な状態に至る前に未然防止を図り、安全に地域生活を送れるよう、除却費用を補助します。

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、管理費用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（解体）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。

本市では、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、地域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、対象世帯（移住希望等）へ賃貸することで、地域の活性化のため定住を促進すること等を目的に、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（解体）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、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、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、地域住民等からの情報提供を受けながら、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 安全対策措置通知（令和4年度時点）

主な取組	概要
安全対策措置通知	・ 近隣の空き家等が適正に管理されていないことにより、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（注1）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。

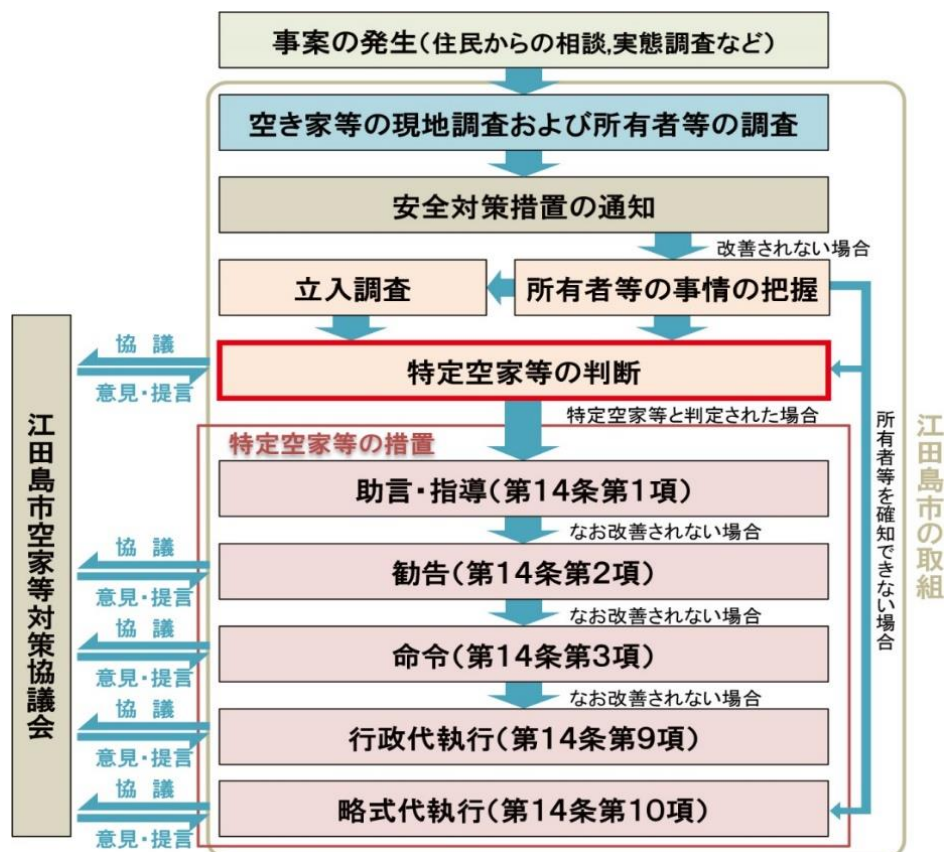
注1：江田島市空家等対策協議会・・・34 ページを参照

(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 特定空家等に対する措置の流れ（概要）

エ 危険家屋等の除却の促進

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、危険家屋や特定空き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。

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の除却（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（解体）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、空き家の除却費用を補助します。

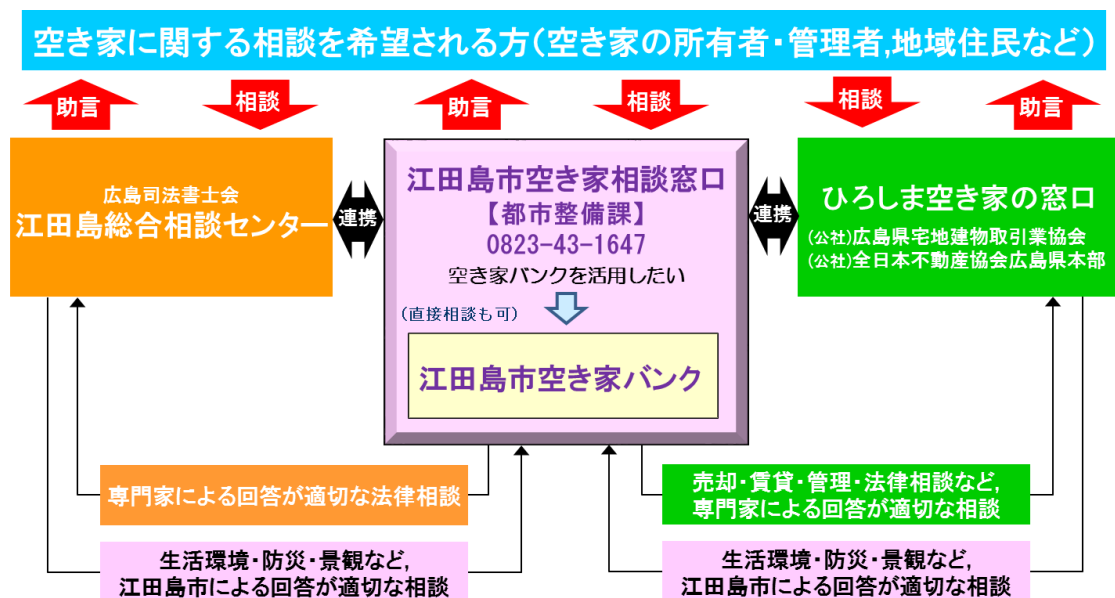
（５）住民等からの相談への対応

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。

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（令和３年度時点）

(6) 対策の実施体制

ア 庁内連携体制

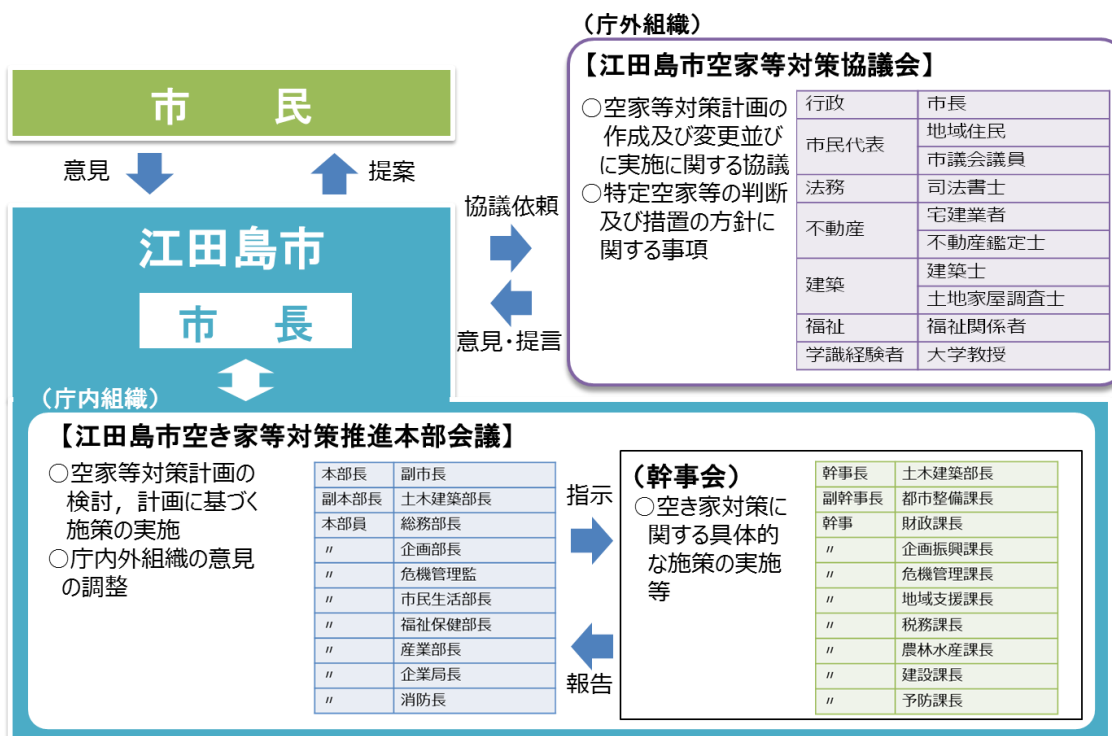
空き家等対策における課題は、分野横断的で多岐にわたるものであるため、様々な部署が密接に連携して対処する必要があります。

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（令和 3 年度時点）

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、国（国土交通省、法務省等）・県とも連携し、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、PDCA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、江田島市空き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 空き家等対策計画の評価と見直し



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

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