

江田島市空家等対策計画（第2期）

資料編

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）

空き家所有者実態調査（令和元年）

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 ☐	部分的 崩落等 ☐	過半の 崩落等 ☐	
			(2) 建築物の不同沈下(屋根・基礎等)	50	なし ☐	不明 ☐	有 ☐	
			(3) 柱の傾斜	50	1/60未満 ☐	1/60～1/20 ☐	1/20超え ☐	
	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 ☐	小修理 ☐	大修理 ☐	
			屋根葺き材, ひさし又は軒	(5) 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	なし ☐	小修理 ☐	大修理 ☐
	屋根, 外壁等が脱落, 飛散等するおそれ	外壁等	(6) 雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無	10	なし ☐	一 ☐	あり ☐	
			(7) 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	なし ☐	小修理 ☐	大修理 ☐	
		看板, 給湯設備, 屋上水槽等	(8) 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	20	なし ☐	部分的 ☐	過半 ☐	
			(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 ☐	破損 腐食 ☐	脱落 転倒 ☐	
		屋外階段又はバルコニー	(10) 屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし ☐	一部 ☐	全体的 ☐	
			門又は塀	(11) 門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし ☐	部分的 ☐	過半 ☐
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 ☐	湿り ☐	流出 ☐	
			(13) 水抜き穴の詰まり・設置の有無	10	設置有 ☐	詰まり ☐	設置無 ☐	
	(14) ひび割れ等の有無		10	なし ☐	使用限界 ☐	損傷限界 ☐		
合計(基礎点合計＝440点)								

		不良度の判定	
不良度の判定結果	評定合計値	100点以上	不良度(高) ☐
		100点未満	不良度(低) ☐

(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 ☐	概ね3m≤L≤概ね5m ☐	L<概ね3m ☐
		3階建以上 L>概ね10m ☐	概ね6m≤L≤概ね10m ☐	L<概ね6m ☐
	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 ☐	概ね3m≤L≤概ね5m ☐	L<概ね3m ☐
		3階建以上 L>概ね10m ☐	概ね6m≤L≤概ね10m ☐	L<概ね6m ☐

		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) ☐	影響度(中) ☐	影響度(大) ☐
	隣地側離れ(中)			
	隣地側離れ(小)			

(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	該当	☒
			低	非該当	☐
		不良度(低)100点未満	大, 中, 低	非該当	☐

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	☐

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	☐

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	☐

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()	☐	高	中	低
2 そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態 判定の理由()	☐	高	中	低
3 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 判定の理由()	☐	高	中	低
4 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態 判定の理由()	☐	高	中	低
【注意事項】 国土交通省作成のガイドラインに基づき、「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かは、1～4の判定内容を参考に、当該空家等の立地環境や気候条件等地域の特性・実情に応じて悪影響の程度と危険性を勘案し、総合的に判断する。		「特定空家等」と認められるもの		
		該当	☐	非該当

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)

連絡先	各相談窓口連絡先	①江田島市の組織・関係機関連絡先
-----	----------	------------------

[空き家全般]

(江田島市空き家の相談窓口)

江田島市土木建築部都市整備課 (TEL 0823-43-1647)

(江田島市空き家バンク窓口)

江田島市企画部企画振興課 (TEL 0823-43-1630)

[法務関係]

i 江田島総合相談センター (TEL 082-224-1313) 【予約電話】

広島司法書士会員による法律相談 (空き家に関する相談可)

(要予約, 市内において第2~4木曜日, 時間は午後1時~) ※相談料無料

ii 江田島市総務部総務課 (TEL 0823-43-1111)

市の顧問弁護士による無料法律相談会 (※要予約, 3ヶ月に1回程度)

iii 江田島市社会福祉協議会 (TEL 0823-40-2501)

心配ごと相談所の開設 (主に毎月第1~4木曜日, 時間は午後1時~午後3時30分)

民生委員児童委員・人権擁護委員・行政相談員による日常生活での心配ごとなどの相談

[税務関係]

江田島市市民生活部税務課 (TEL 0823-43-1636)

[ライフライン関係]

(電気)

中国電力㈱ 呉サービスセンター (TEL 0120-188-514)

(電話)

NTT (TEL 局番なしの116)

(上水道)

江田島市企業局水道業務課 (TEL 0823-42-3311)

(下水道)

江田島市企業局下水道課 (TEL 0823-42-3911)

(浄化槽)

江田島市市民生活部地域支援課 (TEL 0823-40-2768)

[建築・建設関係]

i 江田島市土木建築部都市整備課 (TEL 0823-43-1647)

ii 江田島市土木建築部建設課 (TEL 0823-43-1646)

[農地関係]

江田島市農業委員会事務局 (TEL 0823-43-1645)



空き家でお困りの みなさまへ

平成27年9月より

空き家に関する相談窓口を設置しました

適切な管理が行われていない空き家をもたらす社会問題に対応するため、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。

これを受けて江田島市では、空き家のことでお困りの方からの相談を受け付ける「空き家相談窓口」を設置しました。

空き家に関するこんな悩みはありませんか

売りたい・貸したい

相続の問題

相談先が
分からない

草木の繁茂

倒壊等による
危険の恐れ

江田島市空き家相談窓口

受付時間：月曜日～金曜日
午前9時～午後5時

江田島市役所都市整備課住宅係

TEL：0823-43-1647

空き家バンクを活用したい

売却・管理・相続等の相談

紹介先

紹介先

江田島市空き家バンク

(直接相談も可能) 受付時間：月曜日～金曜日
午前9時～午後5時

企画振興課

0823-43-1630

ひろしま空き家の窓口(相談無料)

(直接相談も可能) 受付時間：月曜日～金曜日
午前10時～午後4時

公益社団法人 広島県宅地建物取引業協会

082-243-9507

公益社団法人 全日本不動産協会広島県本部

082-241-7696

広島司法書士会 江田島総合相談センター

ご相談内容

☐ 多重債務相談・訴訟に関する相談（毎月第3木曜日）

- ・敷金返還、交通事故、貸金請求、労働トラブルなどの裁判手続きについて
- ・訪問販売、通信販売、悪質商法等の消費者トラブルについて
- ・多重債務相談について
- ・クレジット、サラ金に関する相談について

※注）法テラス（日本司法支援センター）の指定相談場所

☐ 不動産登記相談・商業登記相談、相続・成年後見等相談（毎月第2・4木曜日）

- ・土地や建物の名義変更、会社の設立や役員変更などの登記について
- ・相続・遺言、成年後見等高齢者の財産管理について
- ・空き家に関する相談
- ・近隣トラブル



面接無料相談

要予約

1. 電話予約／毎週（月～金）午前9時～午後5時まで

TEL 082-224-1313

2. 面接相談日／第2、第4木曜日 午後1時00分～午後4時00分
第3木曜日 午後1時00分～午後3時00分

3. 相談料無料

4. 相談場所／裏面に記載



※毎月第3木曜日は、法テラス（日本司法支援センター）の指定相談場所となりますので、一定の要件に該当する場合、法律相談援助により無料で3回まで法律相談を受けることができます。

法律相談援助要件の詳細につきましては、
日本司法支援センター 広島地方事務所（電話050-3383-5485）まで
お問い合わせください。

連絡先	各相談窓口連絡先	②江田島市管轄の国・県関係機関連絡先
-----	----------	--------------------

[空き家全般]

ひろしま空き家の相談窓口(平日(月～金曜日), 時間は午前 10 時～12 時, 午後 1 時～4 時)

- i 公益社団法人 広島県宅地建物取引業協会 (TEL 082-243-9530)
〒730-0046 広島市中区昭和町 11-5 広島県不動産会館 3 階
- ii 公益社団法人 全日本不動産協会広島県本部 (TEL 082-241-7696)
〒730-0043 広島市中区富士見町 1 1-4 全日広島会館

[法務関係]

- i 法テラス広島(日本司法支援センター)(TEL 050-3383-5485)
〒730-0013 広島市中区八丁堀 2-31 広島鴻池ビル 1F
(月～金曜日, 時間は午前 9 時～午後 5 時)
- ii 広島家庭裁判所呉支部 (TEL 0823-21-4992)
〒737-0811 呉市西中央四丁目 1 番 4 6 号
- iii 広島法務局呉支局 (TEL 0823-21-9288)
〒737-0051 呉市中央三丁目 9 番 1 5 号(呉地方合同庁舎)
(平日(月～金曜日), 時間は午前 8 時 30 分～午後 5 時 15 分)

[税務関係]

- i 広島南税務署 (TEL 082-253-3281)
〒734-0003 広島市南区宇品東 6 丁目 1 番 72 号
(平日(月～金曜日), 時間は午前 8 時 30 分～午後 5 時)
- ii 広島県西部県税事務所不動産税課 (TEL 082-513-5382)
〒730-0011 広島市中区基町 1 0 番 2 3 号(広島県庁税務庁舎)
広島県西部県税事務所呉分室 (TEL 0823-22-5400(代表))
〒737-0811 呉市西中央一丁目 3 番 2 5 号

[建設・建築関係]

広島県西部建設事務所 (TEL 082-250-8151(代表))
〒732-0816 広島市南区比治山本町 16-12

[保健・衛生関係]

広島県西部環境事務所西部保健所呉支所 (TEL 0823-22-5400(代表))
〒737-0811 呉市西中央 1 丁目 3-2 5

[警察・消防]

- i 広島県警察 江田島警察署 (TEL 0823-42-0110)
〒737-2122 江田島市江田島町中央四丁目 1 3 番 1 号
- ii 江田島市消防本部 (TEL 0823-40-0119)
〒737-2133 江田島市江田島町鷺部二丁目 1 6 番 1 2 号

お持ちの **あいている家** を、

あいされる家 に、

しませんか？



広島県の空き家の現状

総務省の住宅・土地統計調査によれば、広島県の空き家数は、平成30年で215,600戸、空き家率は15.1%と全国の空き家率よりも、高い状況です。

空き家の問題

管理しないと… 次のような問題などが発生します。

- ① 家の老朽化が進み、倒壊の危険性が高くなります。
- ② 害虫の発生、雑草の繁茂により生活環境が悪化します。
- ③ 防犯上好ましくありません。
- ④ 景観上好ましくありません。



**あいされる家にするために、
住まいの状態 点検シートを
活用してください。**



次頁をご覧ください。



公益社団法人 広島県宅地建物取引業協会
TEL 082-243-9530

公益社団法人 全日本不動産協会広島県本部
TEL 082-241-7696

◎空き家についてのご相談は「ひろしま空き家の窓口」へお気軽にご相談ください。

住まいの状態 点検シート

あいされる空き家にするために、次の表の点検シートを活用してください。
点検内容に該当しない（サビ、不具合がない など）項目に「○」を記入してください。

点検項目		点検内容	チェック
外部	1 屋根	屋根材に割れやハガレ、サビはありませんか？	
	2 雨とい	水漏れやはずれ、ヒビはありませんか？	
	3 開口部	ガラスの割れ・ヒビ、開閉・施錠の不具合はありませんか？	
	4 外壁	外壁の汚れ、ヒビ、ハガレはありませんか？	
	5 家まわり	塀の傾き・汚れ、樹木・雑草の繁茂、害虫は発生してませんか？	
	6 土台・基礎	基礎・土台のヒビ、割れ、傾き、腐朽はありませんか？	
内部	7 天井	天井のハガレ、たわみ、浮きはありませんか？	
	8 壁	壁のハガレ、浮き、割れはありませんか？	
	9 床	床材のハガレ、浮き、カビ、傾きはありませんか？	
	10 ドア	開閉の不具合はありませんか？	
	11 設備	給排水の詰まり、漏れ、異臭はありませんか？	
	12 通気・換気	定期的に空気の入れ換えを行っていますか？	

○の数は12個中 個

○がゼロ ———▶ 早急に専門家に診てもらいましょう。一刻も早い対応が必要です。

○が少数 ———▶ このまま放っておくと老朽化がひどくなります。専門家に相談しましょう。

○が多数 ———▶ 更なる維持管理をしましょう。あいされる空き家まであと少しです。

全部 ○ ———▶ あいされる空き家になっています。この状態を維持しましょう。

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」を提案してもらい、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きます。

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超えた事業者間のつながりあるまちづくりが本市の魅力を向上させ、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、自分たちで修繕(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年生の総合学習の一環。

同校近くの木造平屋の空き家1軒を、所有者が提供。

空家の改修作業に取り組む生徒たち



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、その保有に当たっ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った場合において、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じることができる。

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年告示第81号）

この告示は、平成28年9月12日から施行する。

附 則（令和4年告示第4号）

この告示は、令和4年1月17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。

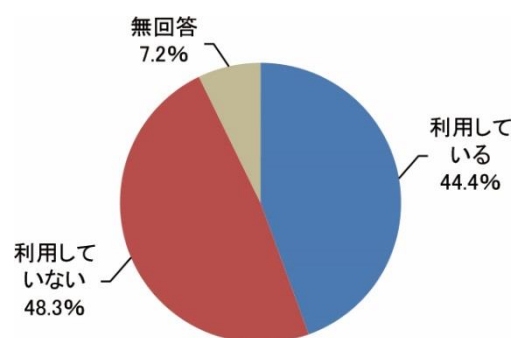
図表 5.1 調査概要

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(A)713 件に対し，有効回収数(B)は 333 件であり，有効回収率(B/A)は 46.7%

(2) 調査結果

(空き家等の利用状況)

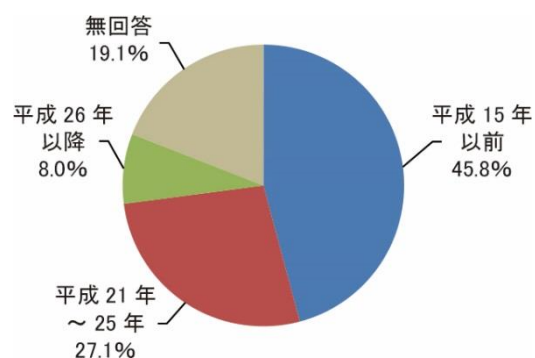
空き家等の利用状況は、「利用していない」が48.3%となっており、「利用している」(44.4%)を上回っています。



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)

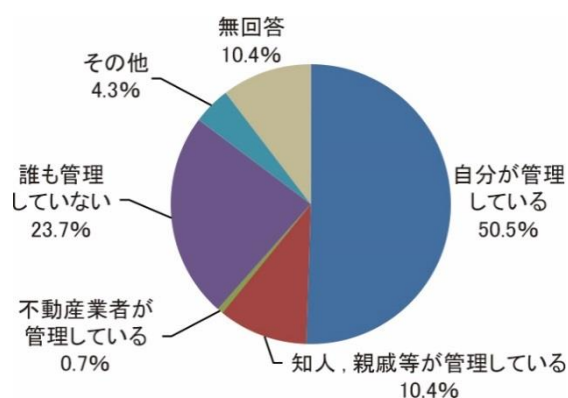
空き家等となった理由は、「相続したため」が24.4%と最も多くなっています。



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。

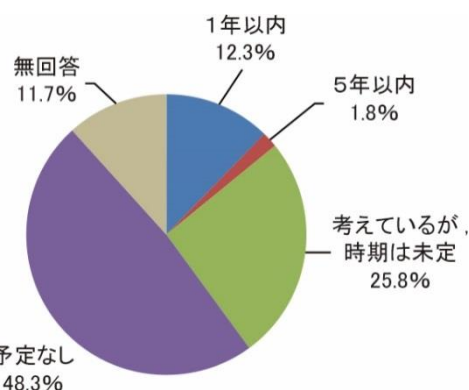


図表 5.5 空き家等の管理者

(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。

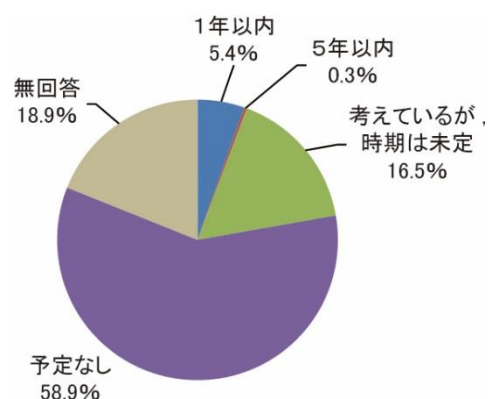


図表 5.6 空き家等の売却の予定

(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。

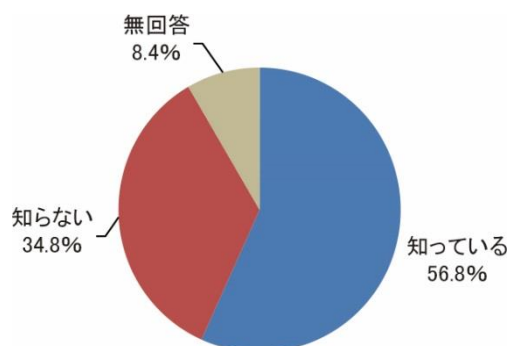
賃貸の意向がある空き家等についても、「考えているが、時期は未定」が最も多くなっています。



図表 5.7 空き家等の賃貸の予定

(空き家バンクの認知度)

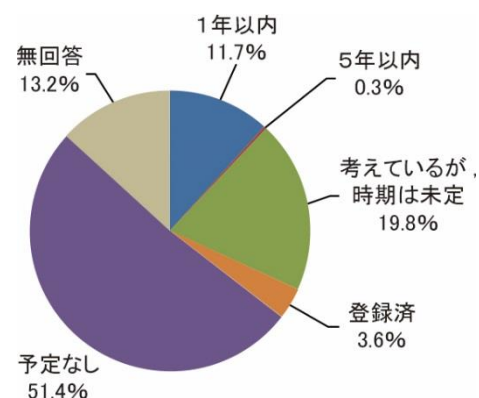
江田島市の空き家バンク制度を「知っている」は 56.8%となっており、「知らない」(34.8%)を上回っています。



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。

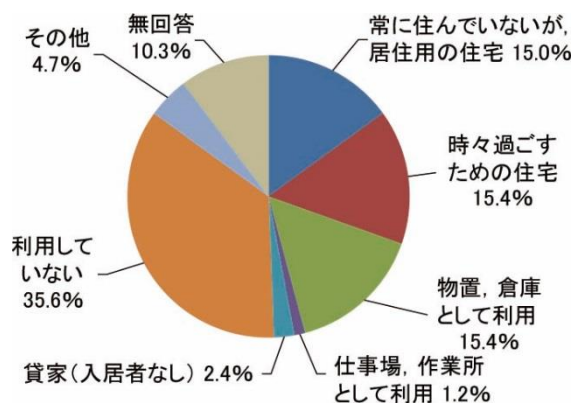
図表 5.10 調査概要

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(A)590件に対し、有効回収数(B)は281件であり、有効回収率(B/A)は47.6%

(2) 調査結果

(空き家等の利用状況)

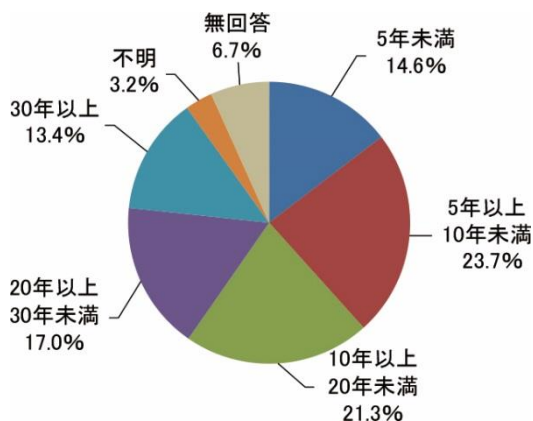
空き家等の利用状況は、「利用していない」が最も多く、35.6%となっています。次いで、「時々過ごすための住宅」、「物置、倉庫として利用」、「常に住んでいないが、居住用の住宅」がそれぞれ15%程度となっています。



図表 5.11 空き家等の利用状況

(空き家等の期間)

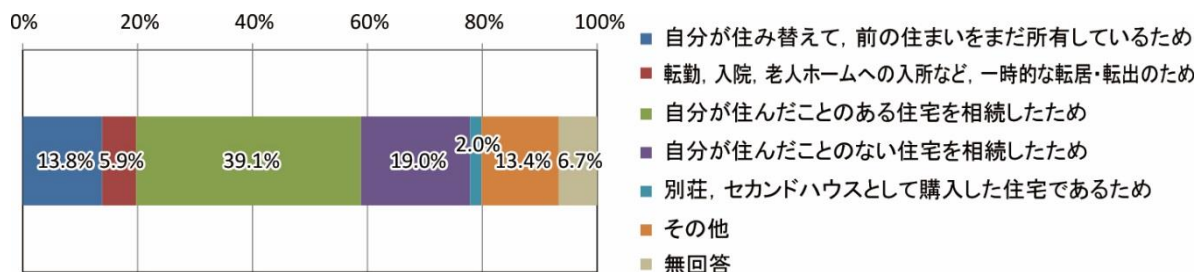
空き家等の期間は、「30年以上」、「20年以上30年未満」、「10年以上20年未満」がそれぞれ13.4%、17.0%、21.3%となっており、空き家等の5割以上は、空き家等の期間が10年以上となっています。



図表 5.12 空き家等の期間

(空き家等となった理由)

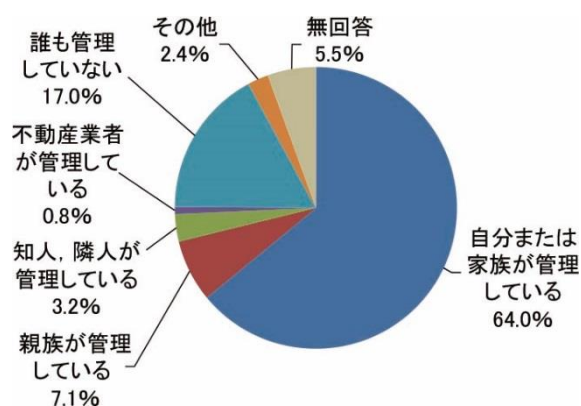
空き家等となった理由は、相続（「自分が住んだことのある住宅を相続したため」、「自分が住んだことのない住宅を相続したため」）が58.1%と最も多くなっており、このうち、住んだことのない住宅を相続されている事例が19.0%となっています。



図表 5.13 空き家等となった理由

(空き家等の管理者)

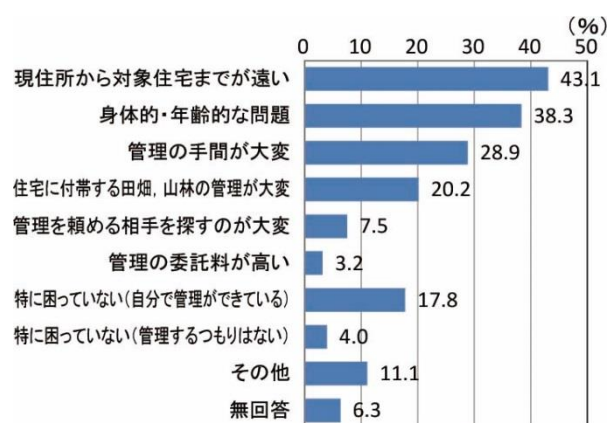
空き家等の管理者は、「自分または家族が管理している」が64.0%と最も多くなっていますが、その一方で、「誰も管理していない」が17.0%となっています。



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。

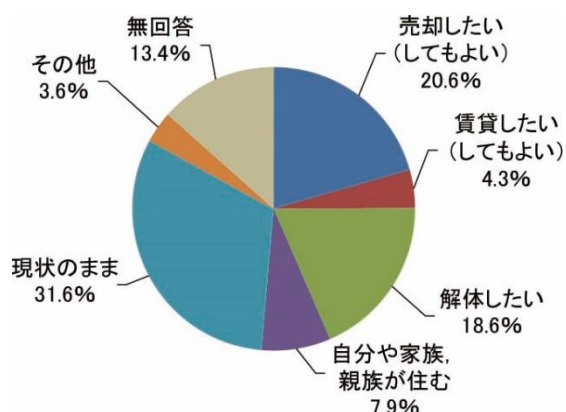


図表 5.15 空き家等の管理で困っていること

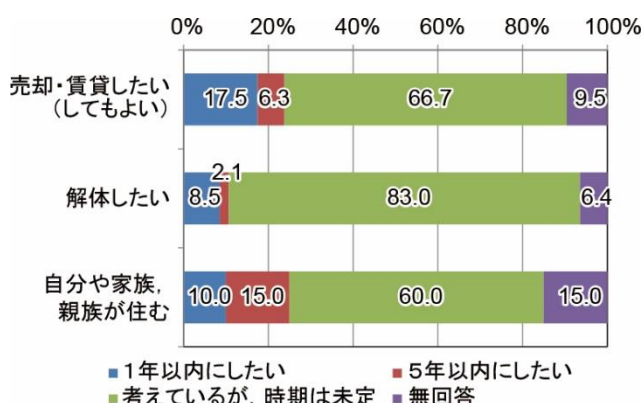
(空き家等の利用意向)

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。



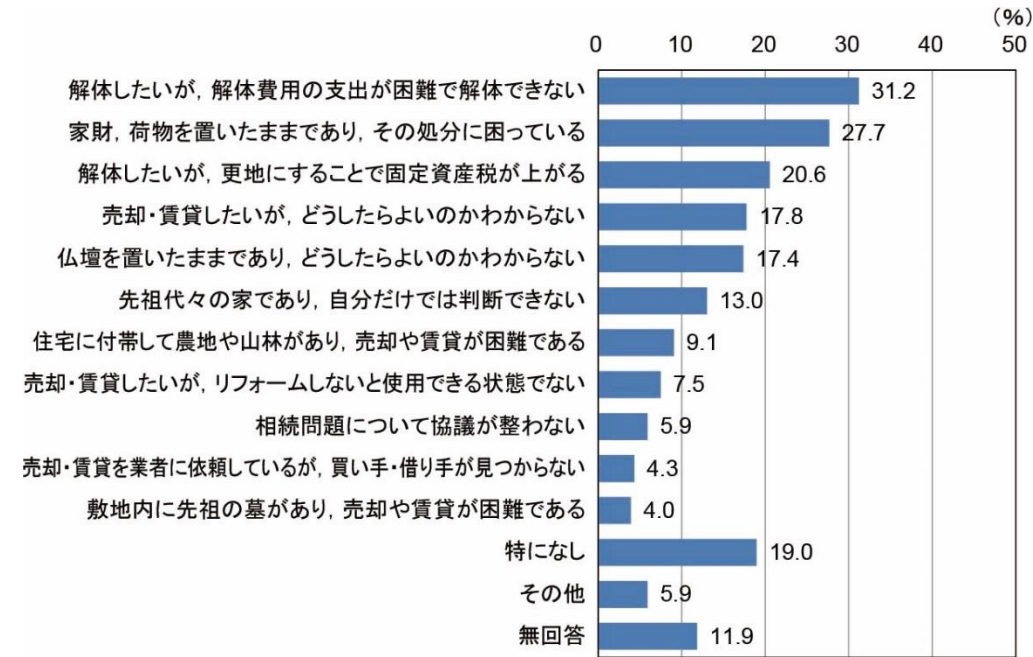
図表 5.16 空き家等の利用方法



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、どうしたらよいのかわからない」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、 どうしたらよいのかわか 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%

空き家所有者実態調査（令和元年）

1 令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

（1）調査概要

国土交通省が、令和元年度に、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、無作為抽出した全国の世帯を対象に、利用状況や管理状況、所有者の意識・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。

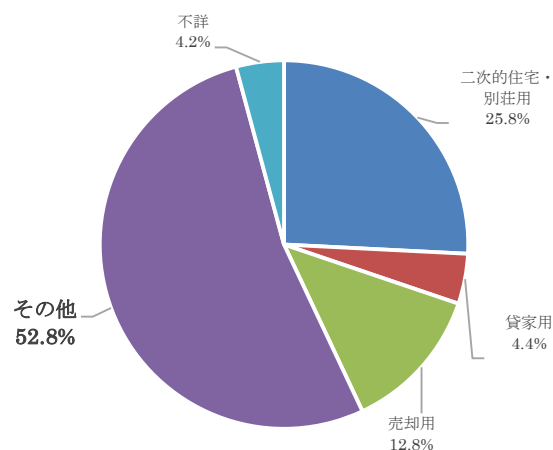
図表 5.20 調査概要

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	調査対象 (A) 12, 151 件、配布数 12, 083 件に対し 回収数 (B) は 5, 791 件，回収率 (B/A) 47. 7%

(2) 調査結果

(利用状況)

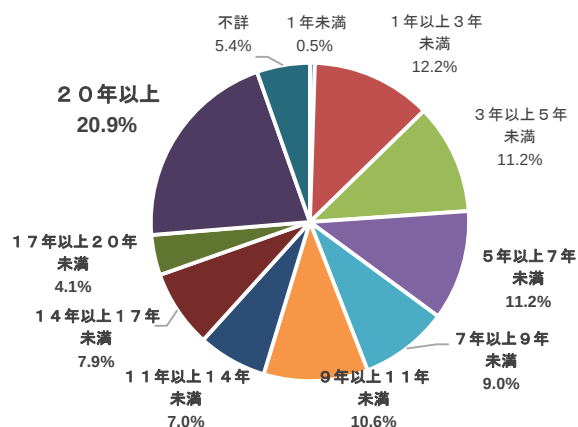
空き家等の利用状況は、「二次的住宅・別荘用 25.8%、貸家用 4.4%、売却用 12.8%、不詳 4.2%」の利用している空き家を除いた「その他（物置, 長期不在, 取り壊し予定等）が 52.8%」となっています。



図表 5.21 利用状況

(居住世帯のない期間)

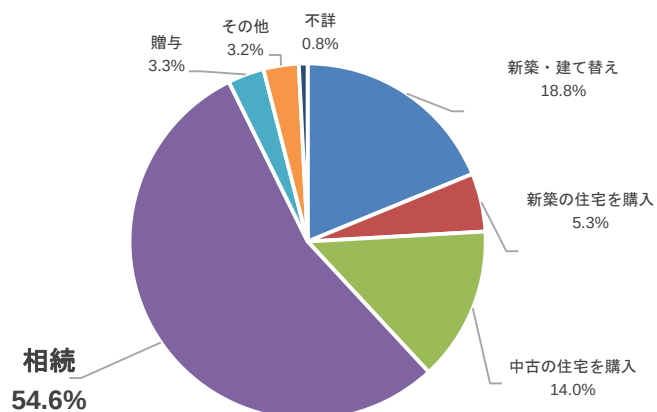
人が住まなくなっからの期間は、「20 年以上」が 20.9%と最も多く、5 年以上の割合が全体の 7 割以上を占めています。



図表 5.22 居住世帯のない期間

(取得方法)

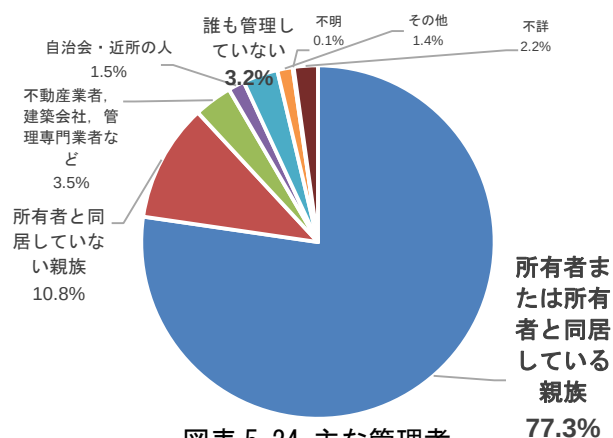
取得方法は、「相続」が 54.6%と最も多くなっています。



図表 5.23 取得方法

(主な管理者)

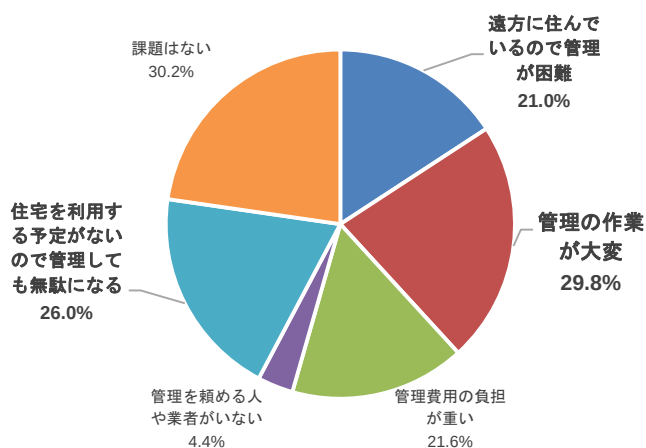
空き家等の主な管理者は、「所有者または所有者と同居している親族」が 77.3%と最も多くなっていますが、その一方で、「誰も管理していない」が 3.2%となっています。



図表 5.24 主な管理者

(管理をする上での課題)

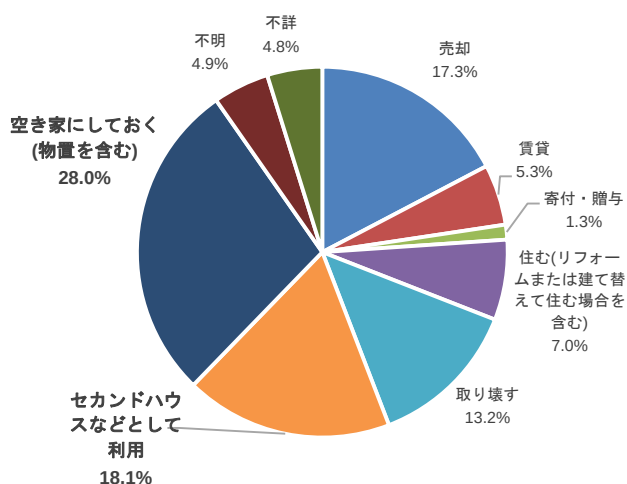
管理をする上での課題は、「管理の作業が大変」が 29.8%と最も多く、次いで、「住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる」が 26.0%、「遠方に住んでいるので管理が困難」が 21.0%となっていて一方、「課題はない」が 30.2%となっています。



図表 5.25 管理をする上での課題

(今後の利用意向)

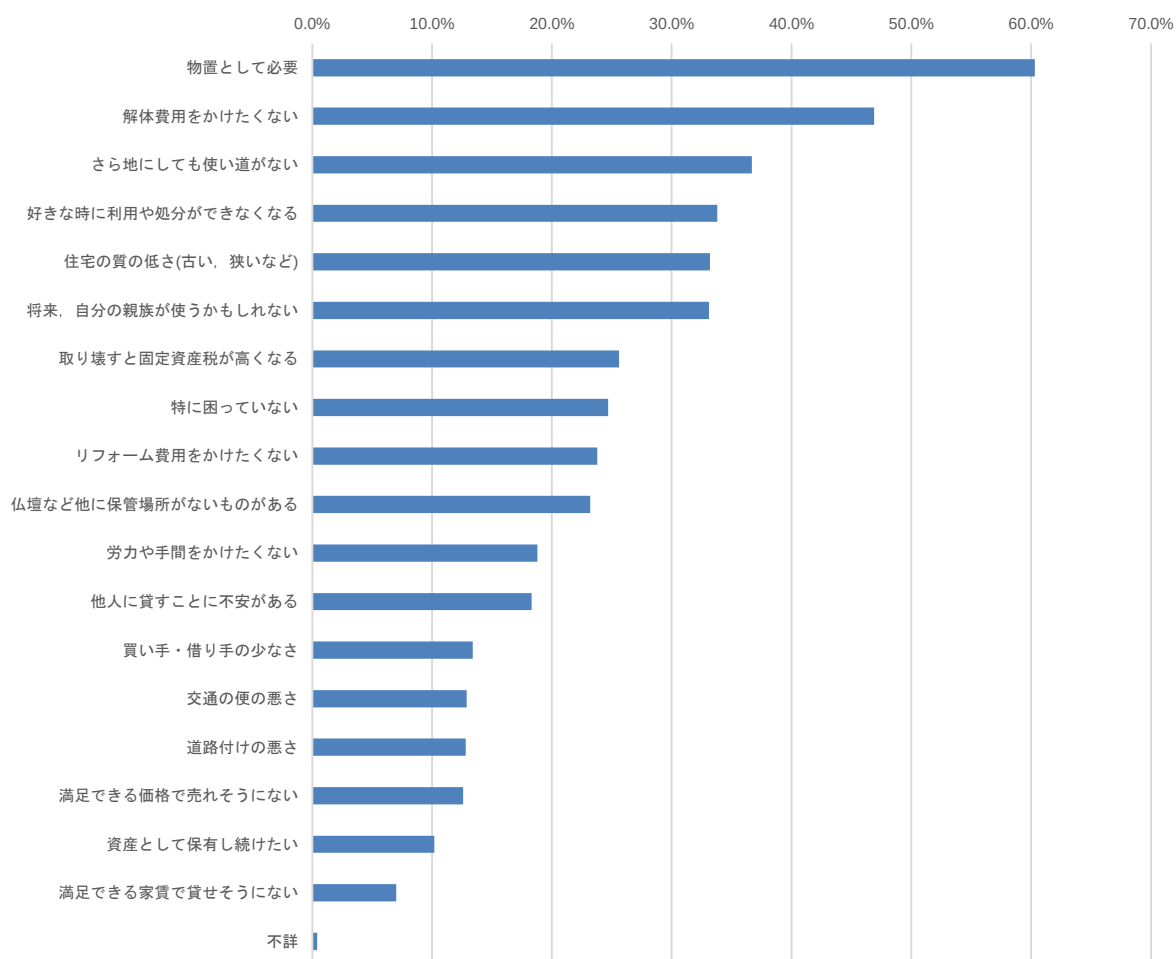
今後 5 年程度のうちの利用意向は、「空き家にしておく（物置を含む）」が 28.0%と最も高く、「セカンドハウスなどとして利用」が 18.1%、「売却」が 17.3%の順となっています。



図表 5.26 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・賃貸しない又は取り壊さない理由として、「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 5.27 空き家にしておく理由