

廿日市市空家等対策計画素案 — 本 編 —

令和8年3月

廿 日 市 市

目 次

序章 基本的事項.....	1
1 計画策定の趣旨	1
2 計画の位置づけ.....	1
3 計画期間.....	2
第1章 空家等の現状と課題.....	3
1 空家の動向.....	3
2 空家等の調査と問題点.....	13
3 前計画の取組成果の検証.....	22
4 空家等対策の課題.....	26
第2章 空家等対策の基本的な方針.....	29
1 空家等対策の目標.....	29
2 対象とする空家等.....	30
3 取組方針.....	31
第3章 具体的な施策.....	36
1 空家化の予防から特定空家等の解消まで.....	36
2 取組施策の評価方法の構築.....	38

序章 基本的事項

1 計画策定の趣旨

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「法」といいます。）が完全施行され、空家等の所有者又は管理者の責務として空家等の適切な管理に努めること、市町村の責務として空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めることが定められました。

廿日市市（以下「本市」といいます。）においても、法の施行をきっかけに、本市における空家等対策に係る施策の方針を定め、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、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し、平成 29 年 11 月に「廿日市市空家等対策計画」（以下「前計画」といいます。）を策定しました。

近年、全国的に人口減少や高齢化が進行し、空き家の増加が問題となっていることから、国では、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適正な管理を総合的に強化するため、令和 5 年 12 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が施行され、管理不全空家等の認定や空家等管理活用支援法人が創設されました。また、不動産登記法の改正による相続登記の申請義務化や民法の一部改正による隣地との相隣関係の見直し等も行われました。

本市においては、前計画の計画期間が令和 8 年 3 月で終了することから、空家等対策のさらなる推進を目指し、社会的情勢の変化や法改正等を踏まえ、前計画の理念を継承した計画を策定します。

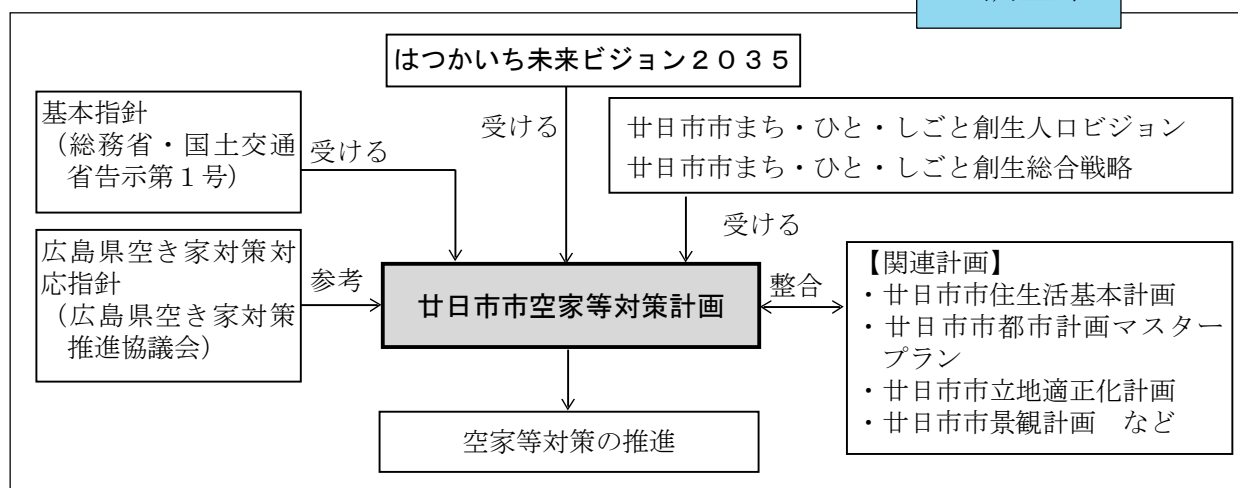
2 計画の位置づけ

本計画は、法第 7 条第 1 項の規定に基づく「空家等対策計画」として定めるもので、「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」（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号、最終改正 令和 5 年 12 月 13 日付け総務省・国土交通省告示第 3 号）（以下「基本指針」といいます。）や「はつかいち未来ビジョン 2035」を受け、本市における関連計画との整合を図り、中長期的な視点を踏まえた「広島県空き家対策対応指針」（令和 7 年 4 月改定）を参考にしながら策定します。

なお、本計画は、行政の関係部署だけでなく、地域住民や不動産・法務・建築・まちづくり NPO 等の専門家団体、関連事業者など、住まい・まちづくりを担う各主体が連携、協働して取り組む総合的な空家等対策の方向性を提示するものです。

図 廿日市市空家等対策計画の位置づけ

※調整中



3 計画期間

計画期間については、はつかいち未来ビジョン2035（計画期間：令和8（2026）年度～令和17（2035）年度）と連動させ、令和8（2026）年度～令和17（2035）年度までの10年間とします。

計画期間中に、本計画に基づく各種施策の進捗と効果の検証を行うとともに、国の空家政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて計画内容について見直しを行うものとします。

【参考 用語の定義について】

■「空家等」、「特定空家等」（法第2条）、「管理不全空家等」（法第13条）の定義

「空家等」

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。

「特定空家等」

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家等をいう。

「管理不全空家等」

適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

注-1：本計画では、法に基づいて、原則として「空家」「空家等」という用語を用います。

ただし、次の場合は、「空き家」という用語を用います。

- 1) 住宅・土地統計調査など「空き家」が用いられている資料に基づいて記述する場合
- 2) 「空き家バンク」など制度、施策、事業などで「空き家」が用いられている場合
- 3) 「空き家」が固有名詞として用いられている場合

■市町村の空家等対策計画に定める事項（法第6条第2項）

- (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（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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

第1章 空家等の現状と課題

1 空家の動向

(1) 位置・概要

本市は、広島県の西部に位置し、北は安芸太田町及び島根県、東は広島市、西は大竹市及び山口県に接し、南は瀬戸内海に面しています。

市域は、沿岸部の廿日市地域、大野地域、内陸部の佐伯地域、吉和地域、島しょ部の宮島地域の5地域で構成され、市域面積は489.49㎢です。

沿岸部には人口、産業、都市機能が集積し、人口の約9割が居住しています。

内陸部は、山林が主体で、山々に囲まれて小規模な市街地や集落が形成されています。

島しょ部の宮島地域は、全島が特別史跡・特別名勝などに指定され、世界遺産厳島神社などに国内外から多くの人々が訪れています。

図 廿日市市の位置

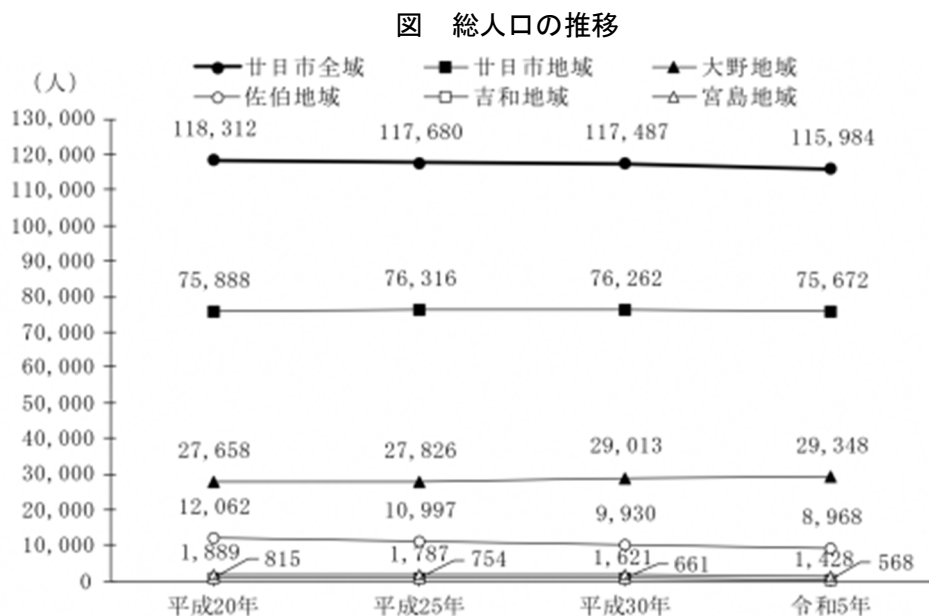


(2) 人口及び世帯数の推移

ア 総人口の推移

本市の総人口は、平成20年以降、概ね横ばいで推移しており、令和5年には115,984人となっています。

地域別には、平成20年から令和5年にかけて、大野地域で増加、廿日市、佐伯、吉和及び宮島地域では減少傾向にあります。



資料：住民基本台帳（各年4月1日現在）

表 総人口の推移

		平成20年	平成25年	平成30年	令和5年	
廿日市市	人 口 (人)	118, 312	117, 680	117, 487	115, 984	
	増減数 (人)	—	△ 632	△ 193	△ 1, 503	
	指数	100	99. 5	99. 3	98. 0	
	廿日市地域	人 口 (人)	75, 888	76, 316	76, 262	75, 672
		増減数 (人)	—	428	△ 54	△ 590
		指数	100	100. 6	100. 5	99. 7
	大野地域	人 口 (人)	27, 658	27, 826	29, 013	29, 348
		増減数 (人)	—	168	1187	335
		指数	100	100. 6	104. 9	106. 1
	佐伯地域	人 口 (人)	12, 062	10, 997	9, 930	8, 968
		増減数 (人)	—	△ 1, 065	△ 1, 067	△ 962
		指数	100	91. 2	82. 3	74. 3
	吉和地域	人 口 (人)	815	754	661	568
		増減数 (人)	—	△ 61	△ 93	△ 93
		指数	100	92. 5	81. 1	69. 7
	宮島地域	人 口 (人)	1, 889	1, 787	1, 621	1, 428
		増減数 (人)	—	△ 102	△ 166	△ 193
		指数	100	94. 6	85. 8	75. 6

資料：住民基本台帳（各年4月1日現在）

注-1：増減数は、5年前と比較した数値（△は減少）

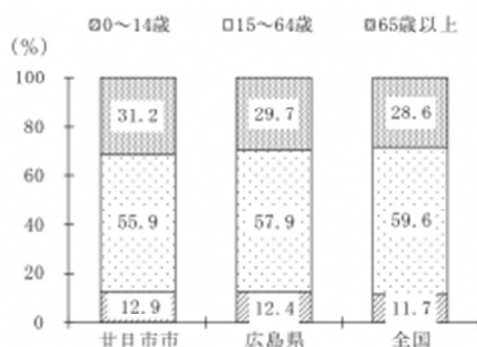
2：指数は平成20年人口を100とした値

イ 年齢三区分別人口割合

本市の年齢三区分別人口割合（令和5年時点）は、0～14歳が12.9%、15～64歳が55.9%、65歳以上が31.2%となっています。

これを広島県、全国と比較すると、同程度の値となっています。

図 年齢三区分別人口割合の比較

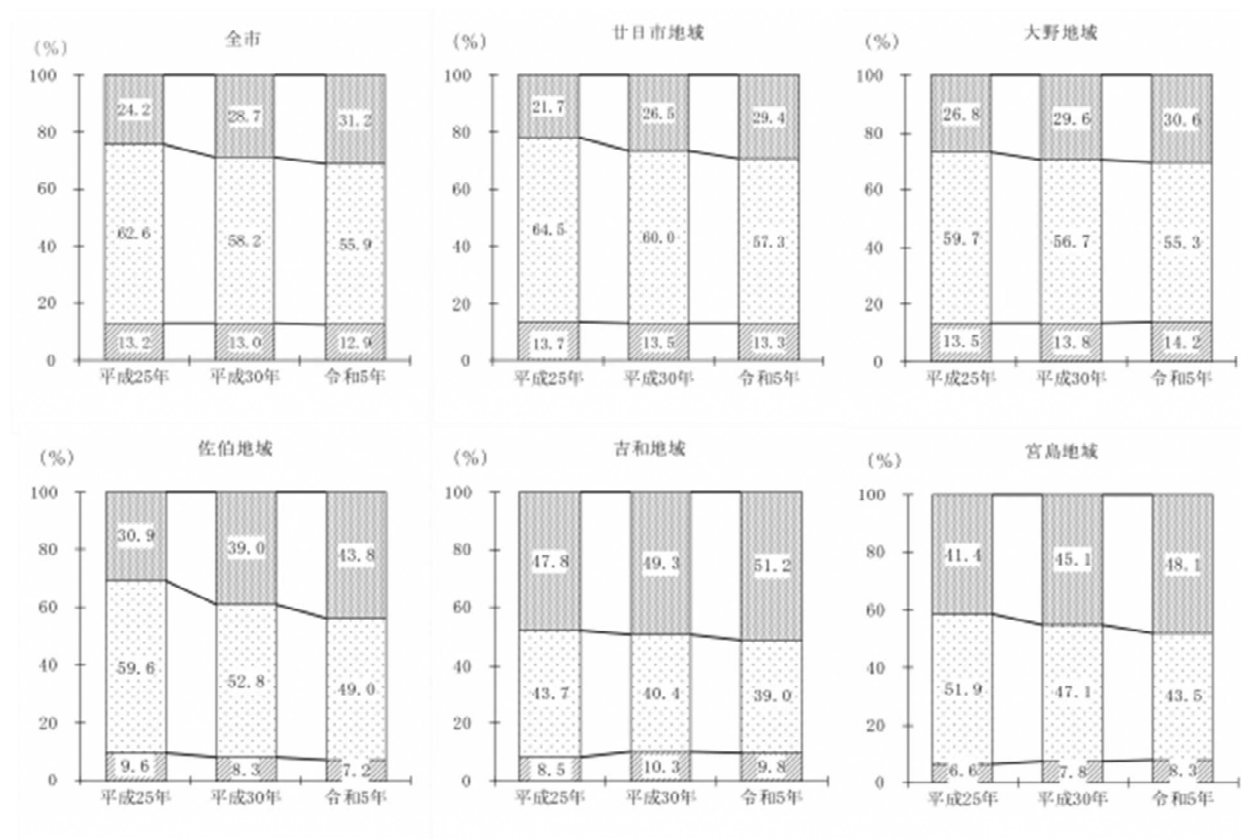


資料：住民基本台帳（令和5年1月1日現在）

年齢三区分別人口割合の推移を全市及び地域別にみると、全市、各地域とも、概ね0～14歳、15～64歳が横ばい又は低下、65歳以上が上昇しています。

令和5年の65歳以上の割合（高齢化率）は、佐伯、吉和、宮島の各地域で40%を超えており、内陸部と島しょ部で高くなっています。

図 年齢別三区分別人口割合の推移と比較



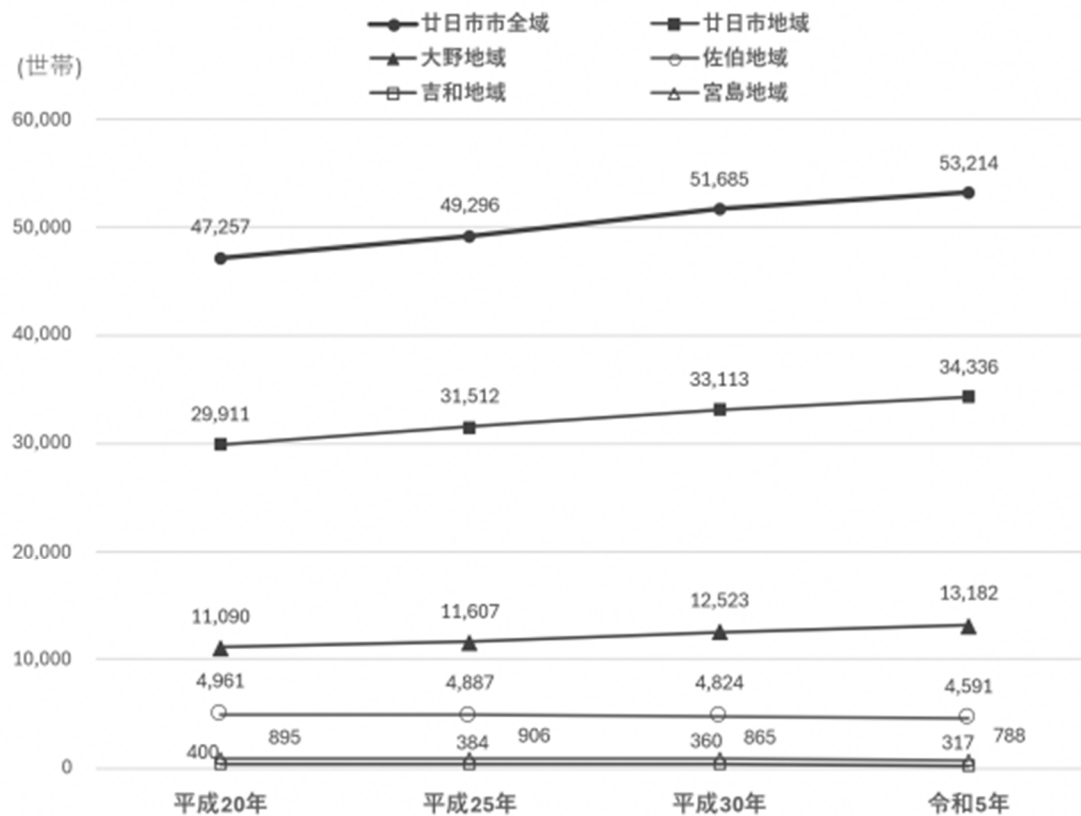
資料：住民基本台帳（各年1月1日現在）

ウ 総世帯数

総世帯数は増加が続いており、令和5年には53,214世帯になっています。

地域別では、廿日市、大野地域で増加、佐伯、吉和、宮島地域では減少傾向にあります。

図 総世帯数の推移



資料：住民基本台帳（各年4月1日現在）

表 総世帯数の推移

		平成20年	平成25年	平成30年	令和5年	
廿日市市		世帯数	47,257	49,296	51,685	53,214
		増減数	—	2,039	2,389	1,529
		指数	100	104.3	109.4	112.6
	廿日市地域	世帯数	29,911	31,512	33,113	34,336
		増減数	—	1,601	1,601	1,223
		指数	100	105.4	110.7	114.8
	大野地域	世帯数	11,090	11,607	12,523	13,182
		増減数	—	517	916	659
		指数	100.0	104.7	112.9	118.9
	佐伯地域	世帯数	4,961	4,887	4,824	4,591
		増減数	—	△ 74	△ 63	△ 233
		指数	100	98.5	97.2	92.5
	吉和地域	世帯数	400	384	360	317
		増減数	—	△ 16	△ 24	△ 43
		指数	100.0	96.0	90.0	79.3
	宮島地域	世帯数	895	906	865	788
		増減数	—	11	△ 41	△ 77
		指数	100	101.2	96.6	88.0

資料：住民基本台帳（各年1月1日現在）

エ 高齢者のみの世帯割合

高齢者のみの世帯割合について、廿日市及び大野地域の住宅団地は、住宅団地以外より高くなっています。また、佐伯、吉和及び宮島地域は、他地域と比較すると世帯数が少ない上に、高齢者のみの世帯割合は4割近く、もしくは4割を超過しています。

表 地域別高齢者のみの世帯割合

	世帯総数 (世帯)	高齢者世帯数 (世帯)	高齢者世帯の 割合 (%)
廿日市地域	31,343	8,074	25.8%
住宅団地	9,483	3,049	32.2%
住宅団地以外	21,860	5,025	23.0%
大野地域	11,563	3,353	29.0%
住宅団地	3,544	1,272	35.9%
住宅団地以外	8,019	2,081	26.0%
佐伯地域	3,797	1,451	38.2%
住宅団地	653	248	38.0%
住宅団地以外	3,144	1,203	38.3%
吉和地域	269	135	50.2%
宮島地域	750	327	43.6%

資料：令和2年国勢調査 小地域集計

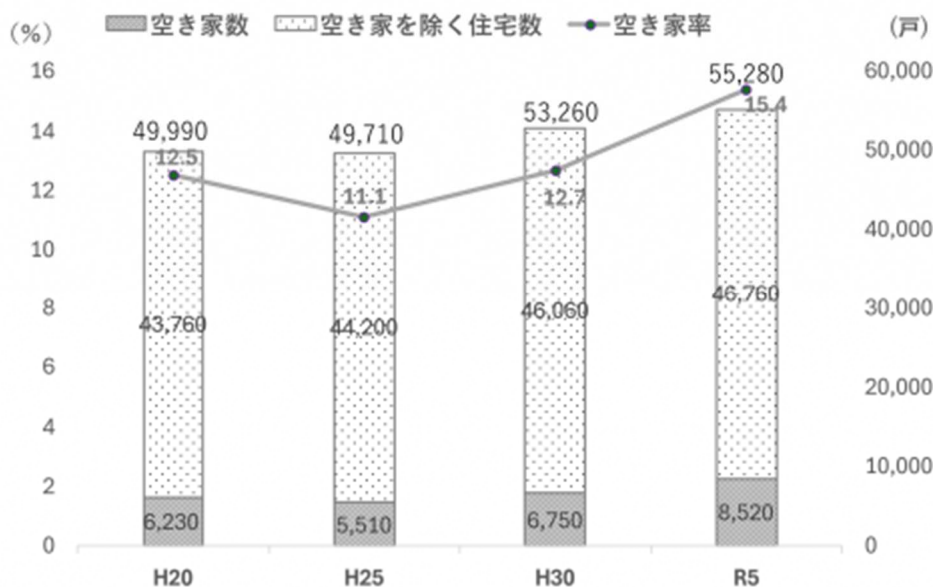
(3) 空き家の動向

ア 空き家数の推移

令和5年時点の住宅総数は55,280戸、空き家数（注）は8,520戸で、空き家率は15.4%となっています。

ただし、住宅・土地統計調査は全国的な住宅ストック・居住実態を把握し、住宅政策の基礎資料とすることを目的としており、調査方法は全国から無作為抽出した約340万戸を対象としたサンプル調査となっていることから、数値は参考値です。

図 空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査

表 住宅総数、空き家数及び空き家率の推移と比較

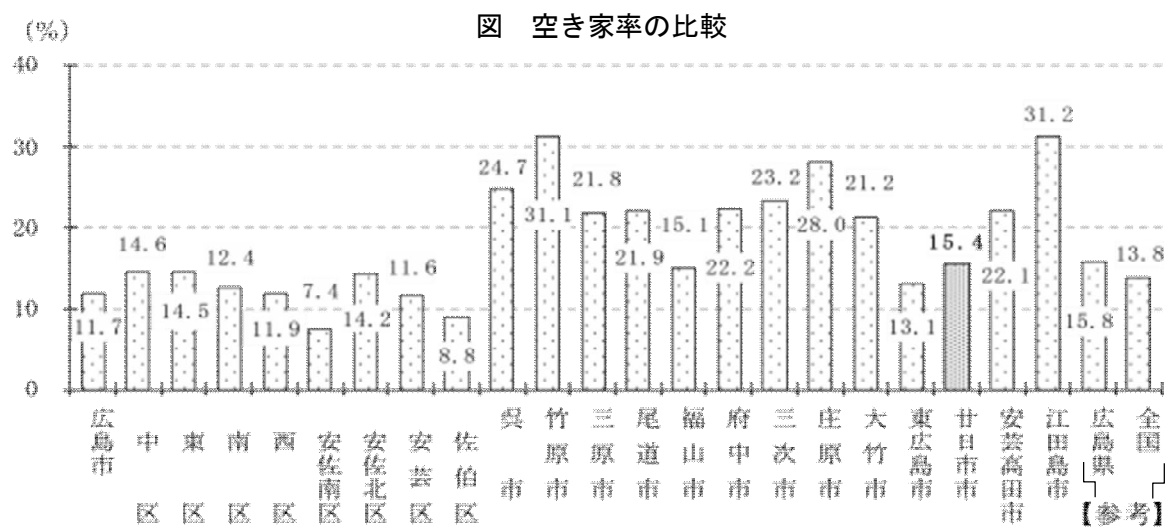
	廿日市市			広島県			全国		
	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)
H20	49,990	6,230	12.5	1,356,200	198,300	14.6	57,586,000	7,567,900	13.1
H25	49,710	5,510	11.1	1,393,500	221,300	15.9	60,628,600	8,195,600	13.5
H30	53,260	6,750	12.7	1,430,700	215,600	15.1	62,407,400	8,488,600	13.6
R5	55,280	8,520	15.4	1,465,500	231,400	15.8	65,046,700	9,001,600	13.8

資料：住宅・土地統計調査

注-1：廿日市市のH10年以前は、合併前の旧佐伯町・吉和村・大野町・宮島町を、H15年は同旧宮島町を含まない。

注-2：ここでの「空き家」は、住宅・土地統計調査に定義されている「空き家」で、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

参考までに、空き家率を広島県内 14 都市で比較すると、広島市、東広島市、福山市に次いで、県内で 4 番目に少ない数値となっています。



資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

表 空き家率の比較

市区	住宅 総数 (戸)	空き家 (戸)					空き家率 (%)	
		総数	二次的 住 宅	賃貸用 の住宅	売却用 の住宅	その他 の住宅	空き家 全 体	その他 の住宅
広島市	628,800	73,700	1,100	47,900	2,500	22,300	11.7	3.5
中区	96,480	14,070	130	11,790	590	1,560	14.6	1.6
東区	62,200	9,010	210	5,780	280	2,740	14.5	4.4
南区	80,840	10,060	190	7,160	230	2,480	12.4	3.1
西区	106,740	12,750	130	9,020	250	3,350	11.9	3.1
安佐南区	117,060	8,620	40	5,620	450	2,520	7.4	2.2
安佐北区	67,320	9,590	340	3,910	300	5,040	14.2	7.5
安芸区	33,580	3,910	—	1,660	220	2,030	11.6	6.0
佐伯区	64,610	5,710	20	2,960	210	2,530	8.8	3.9
呉市	122,990	30,350	850	8,810	850	19,840	24.7	16.1
竹原市	14,190	4,420	90	1,440	110	2,790	31.1	19.7
三原市	48,050	10,470	300	4,070	200	5,890	21.8	12.3
尾道市	69,650	15,260	480	3,880	340	10,570	21.9	15.2
福山市	227,320	34,230	230	17,030	1,050	15,920	15.1	7.0
府中市	17,980	4,000	130	1,540	60	2,260	22.2	12.6
三次市	26,170	6,070	150	2,120	20	3,780	23.2	14.4
庄原市	18,270	5,110	190	1,170	90	3,660	28.0	20.0
大竹市	14,540	3,080	100	860	140	1,980	21.2	13.6
東広島市	106,720	13,970	600	6,340	310	6,720	13.1	6.3
廿日市市	55,280	8,520	1,480	2,330	180	4,530	15.4	8.2
安芸高田市	13,690	3,020	140	230	60	2,590	22.1	18.9
江田島市	13,720	4,280	920	520	50	2,800	31.2	20.4

資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

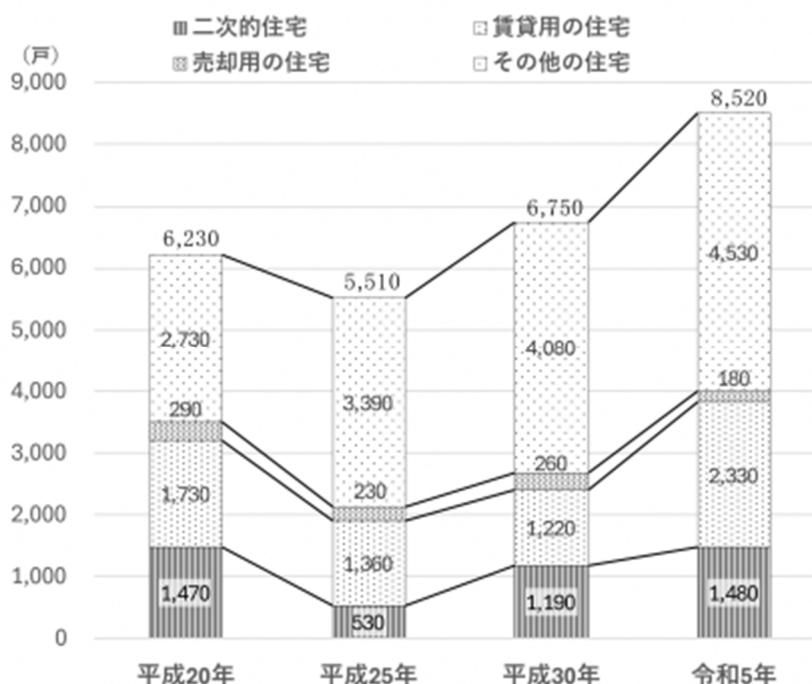
イ 空き家の種類

令和5年時点の空き家の種類別住宅数は、別荘などの二次的住宅 1,480 戸、賃貸用の住宅 2,330 戸、売却用の住宅 180 戸、その他の住宅（賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家）4,530 戸となっています。

平成25～令和5年の空き家数の変化をみると、売却用の住宅が減少、二次的住宅、賃貸用の住宅、その他の住宅が増加しており、長期にわたって人が住んでいない住宅が増加しています。

その他の住宅による空き家率は、平成25年 6.8%から令和5年 8.2%へと5年間で 1.4 ポイント上昇しています。

図 種類別空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査

表 参考 種類別空き家数の推移と比較

		住宅総数 (戸)	うち空き家数 (戸)				空き家総数
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
廿日市市	H20	49,990	1,470	1,730	290	2,730	6,230
	H25	49,710	530	1,360	230	3,390	5,510
	H30	53,260	1,190	1,220	260	4,080	6,750
	R5	55,280	1,480	2,330	180	4,530	8,520
広島県	H20	1,356,200	13,000	95,200	5,400	84,600	198,300
	H25	1,393,500	8,300	105,100	6,500	101,400	221,300
	H30	1,430,700	6,600	89,000	5,900	114,200	215,600
	R5	1,465,500	7,800	102,600	6,200	114,700	231,400
全国	H20	57,586,000	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	7,567,900
	H25	60,628,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	8,195,600
	H30	62,407,400	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	8,488,600
	R5	65,046,700	383,500	4,435,800	326,200	3,856,000	9,001,600

資料：住宅・土地統計調査

■居住世帯のない住宅のうち空き家の定義

居住世帯のない住宅			住宅の種類の定義
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家	二次的住宅	別荘	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
		その他	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
	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家		賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの） なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空き家」とした。 又、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。

注-1：令和5年住宅・土地統計調査 用語解説

ウ 危険空き家等の解消状況

平成28年の空き家実態調査において把握した、「建物の危険度が大もしくは中」の空き家のうち、衛生、生活環境、景観の面で影響度が大きい、危険空き家等28件の所有者等に対し、適正管理指導等を実施し、そのうち22件が改善に至っています。

危険空き家等28件のうち、保安上の危険性が高まっている5件を特定空き家等に認定しました。

地域別内訳 (件)			
地域	危険空き家 (うち、特定空き家等)	解体もしくは措置済	残戸数
廿日市	7 (2)	5 (2)	2 (0)
佐伯	12 (3)	11 (3)	1 (0)
吉和	4 (0)	2 (0)	2 (0)
大野	5 (0)	4 (0)	1 (0)
計	28 (5)	22 (5)	6 (0)

注-1：宮島地域は対象0件

エ 特定空き家等の解消状況

特定空き家等に認定したうちの2件は法定措置前に解体、残り3件は法定措置を実施後に解体に至りました。現在、特定空き家等はありません。

地域別内訳					(件)
地域	特定空家等	法定措置		解体済	残戸数
		助言・指導	勧告		
廿日市	2	2	1	2	0
佐伯	3	1	0	3	0
計	5	3	1	5	0

注-1：吉和、大野、宮島地域は対象0件

オ 適正に管理されていない空き家への対応状況

近隣住民等から空き家の管理不全（草木繁茂による敷地境界の越境、ハチの巣の放置、小動物の棲み着き等）について通報を受け、所有者に対して適正管理を促すよう文書送付や訪問等を行いました。通報件数は403件、是正件数は214件、未是正件数は189件です。そのうち、所有者所在の件数は179件、所有者不在（※1）の件数は2件、所有者不存在（※2）の件数は8件です。是正件数については、市職員が現地確認にて把握したものに限るため、実際には是正されている件数はもっと多いことが想定されます。

年度別通報件数等							(件)
年度	通報件数	是正件数	未是正件数				
				所有者所在 件数	所有者不在 件数	所有者不存在 件数	
H28	54	30	24	23	0	1	
H29	58	35	23	32	0	0	
H30	34	17	17	16	0	1	
H31	24	17	7	6	0	1	
R2	33	11	22	22	0	0	
R3	58	34	24	23	1	0	
R4	44	24	20	17	1	2	
R5	36	20	16	15	0	1	
R6	45	19	26	25	0	2	
R7(※3)	17	3	14	14	0	0	
計	403	214	189	179	2	8	

(※1) 所有者の行方が分からないこと。

(※2) 所有者及び相続人が存在しないこと。

(※3) 令和7年度の各件数は、令和7年8月27日現在

2 空家等の調査と問題点

(1) 実態調査の概要

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するための基礎資料を得ることを目的として、市内に所在する空き家の件数や分布、過年度からの経過状況を把握するため、実態比較調査を実施しました。（「廿日市市空き家実態比較調査業務」（令和6～7年度））

なお、今回の調査は、机上調査となり、実地調査は実施しておりません。

ア 調査範囲

調査範囲は、廿日市市全域です。

イ 調査対象等

調査対象は㈱ゼンリンの保有する空き家調査データ（※1）を活用しました。

空き家の判断基準については、国土交通省による「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」1-3-(1)に基づき、次の通りとします。

【判断基準】

- ・表札の有無
- ・郵便受けの状況
- ・電気メーター、ガスメーター、浄化槽の稼働状況
- ・雨戸、ゴミ、雑草・樹木、侵入防止措置の状況
- ・売り・貸し物件の表示がある
- ・その他明らかに使用されていないことが状態として認められる場合

（※1）住宅地図作成時に調査員が現地にて目視で取得したデータとなります。

ウ 調査の方法

調査の方法は以下の通りです。

- ① 平成29年度及び令和5年度における空き家調査データを用意
- ② 上記2つのデータを比較し、以下の通り分類
 - （ア）平成29年度分のみにある空き家 ……解消空き家
 - （イ）両年度にある空き家 ……継続空き家
 - （ウ）令和5年度分のみにある空き家 ……新規空き家

エ 調査の内容

上記方法によって机上調査を実施し、経過状況及び各種ハザードの重畳状況について地域別などで集計を実施しました。

(2) 調査結果の概要

ア 平成 29 年度の空き家状況

平成 29 年度における本市の空き家数は 2,328 戸、空き家率は 6.6%でした。確認された空き家のうち、解消空き家数は 834 戸で、継続空き家は 1,494 件です。空き家解消率は 35.8%です。

空き家解消率を地域別に見ると、廿日市地域及び大野地域が高くなっています。また、住宅団地（※1）が住宅団地以外よりも高くなっています。別荘地（※2）の多い吉和地域を見ると、別荘地が別荘地以外よりも高くなっています。

平成 29 年度の空き家の分布図を見ると、団地の多い沿岸部を中心に、国道 2 号線や虫道廿日市線、高速道路 IC 出入り口付近などのエリアに密集しています。

交通の利便性の良いエリアについては、令和 5 年度にかけて、空き家の解消が進んでいることが分かります。

中山間部においては、拠点と地域を結ぶ県道沿いに空き家が点在しています。中山間部全体としては、空き家の解消数が少ない傾向にあります。

表 平成 29 年度の空き家の分布状況（地域別×団地あるいは別荘地か否か）

(戸、%)

地域	住宅総数※ ³ ①	空き家数 ②	空き家率 ②/① *100	空き家の種別判定		
				解消 空き家※ ⁴ ③	解消率 ③/② *100	継続 空き家※ ⁵
廿日市地域	20,258	708	3.5	349	49.3	359
うち住宅団地	8,504	141	1.7	84	59.6	57
うち住宅団地以外	11,754	567	4.8	265	46.7	302
大野地域	9,102	504	5.5	260	51.6	244
うち住宅団地	3,375	64	1.9	46	71.9	18
うち住宅団地以外	5,727	440	7.7	214	48.6	226
佐伯地域	4,365	606	13.9	127	21.0	479
うち住宅団地	346	22	6.4	9	40.9	13
うち住宅団地以外	4,019	584	14.5	118	20.2	466
吉和地域	783	471	60.2	88	18.7	383
うち別荘地	359	310	86.4	61	19.7	249
うち別荘地以外	424	161	38.0	27	16.8	134
宮島地域	564	39	6.9	10	25.6	29
全 市	35,072	2,328	6.6	834	35.8	1,494

(※1) 主要部の用途地域が第 1 種低層住居専用地域に該当する住所地を抽出し団地と定義

(※2) 吉和の里、グリーンヒル南吉和、せせらぎの里、こげらの里、花の里の各地域に該当する住所地を抽出し別荘地と定義

(※3) 「住宅総数」とは、㈱ゼンリンの保有データ「建物ポイントデータ」のうち、建物分類名「個人の家屋」「寮・社宅」「住宅系建物」「事業所兼自宅」「その他」に該当します。

そのため、平成 29 年策定「廿日市市空家等対策計画」とは、母数の変動による空家率の差異が出ております。

(※4) 13 ページ(1)-ウ-②を参照

(※5) 13 ページ(1)-ウ-②を参照

図 平成 29 年度の空き家の分布状況（市全域）

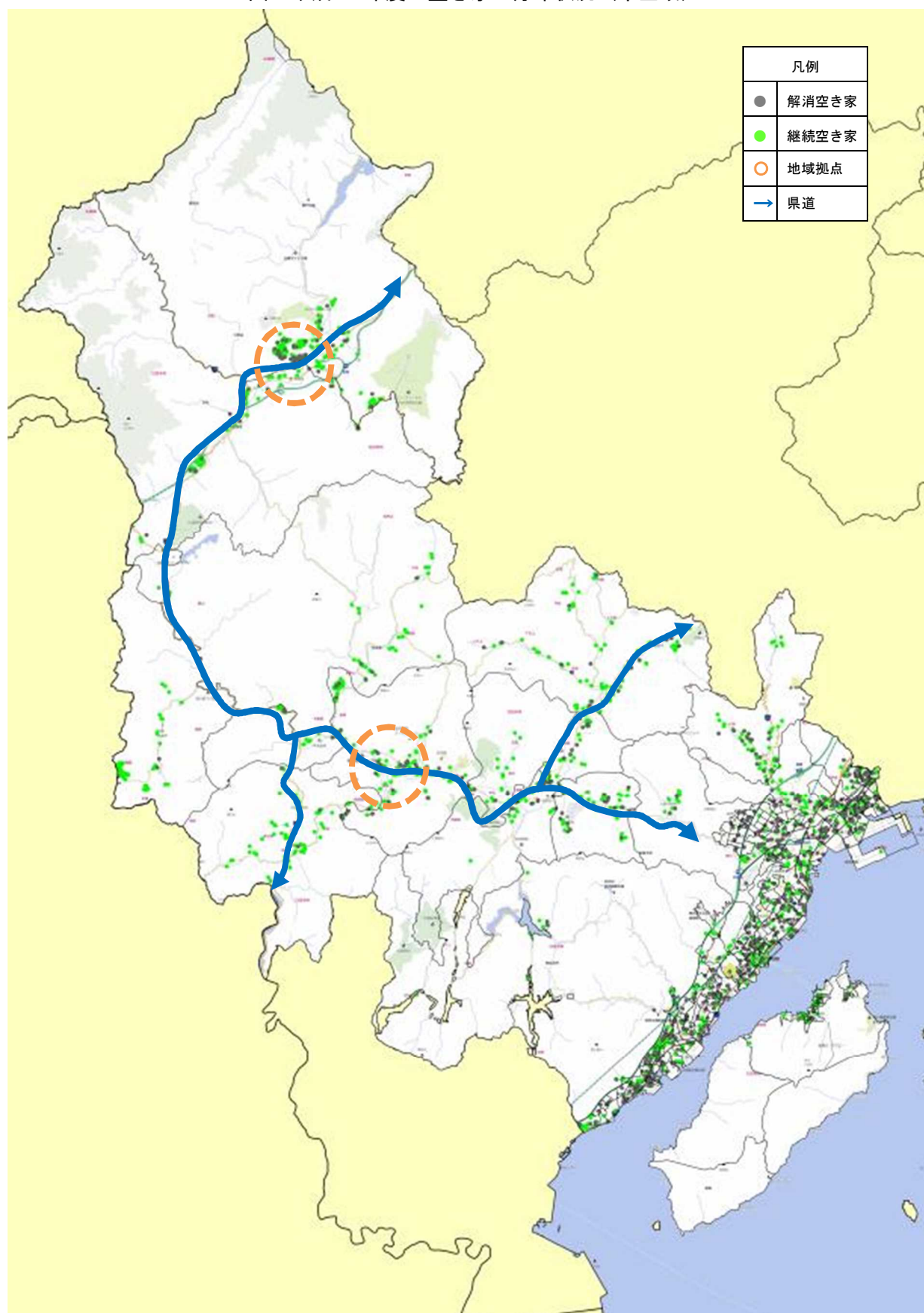
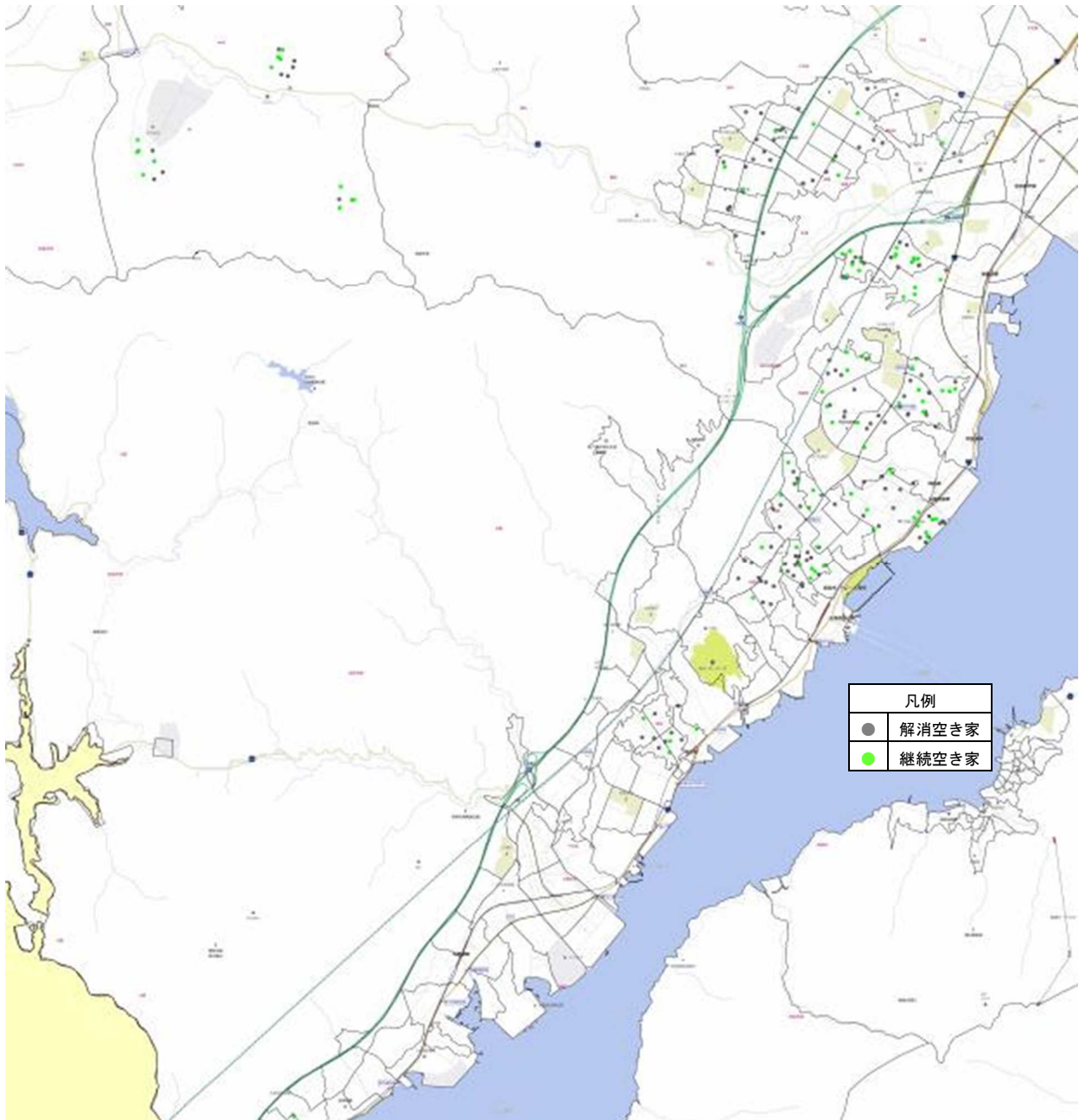


図 平成 29 年度の空き家の分布状況（市全域_団地）



イ 令和５年度の空き家状況

令和５年度における本市の空き家数は２,４９０戸、空き家率は６.９％です。確認された空き家のうち、継続空き家数は１,４９４戸（前述）、新規空き家数は９９６戸です。

空き家率を地域別にみると、廿日市地域 ３.６％、大野地域 ５.１％、佐伯地域 １７.０％、吉和地域 ６０.２％、宮島地域 ９.２％となっており、総世帯数が減少傾向にある佐伯、吉和及び宮島地域で空き家率が高くなっています。

住宅団地の空き家率（※１）については、住宅団地以外と比較すると、低くなっています。地域別にみると、佐伯地域が比較的高くなっています。

別荘地の空き家率（※２）については、別荘地以外と比較すると、高くなっています。ただ、別荘地の空き家数は減少しており、空き家率についても、平成２９年度と比較すると８.１ポイント減少しています。一方、別荘地以外の空き家数は増加しており、空き家率についても、８.８ポイント増加しています。

平成２９年度と令和５年度の空き家の分布図（市全域）を比較すると、空き家の分布エリアの傾向としては、大きな変化が無いことが分かります。佐伯地域においては、解消空き家数に比べ新規空き家数が多いことから、空き家の増加が顕著であることが分かります。宮島地域においては、伝統的建築物保存地区内の空き家の解消率が高くなっています。

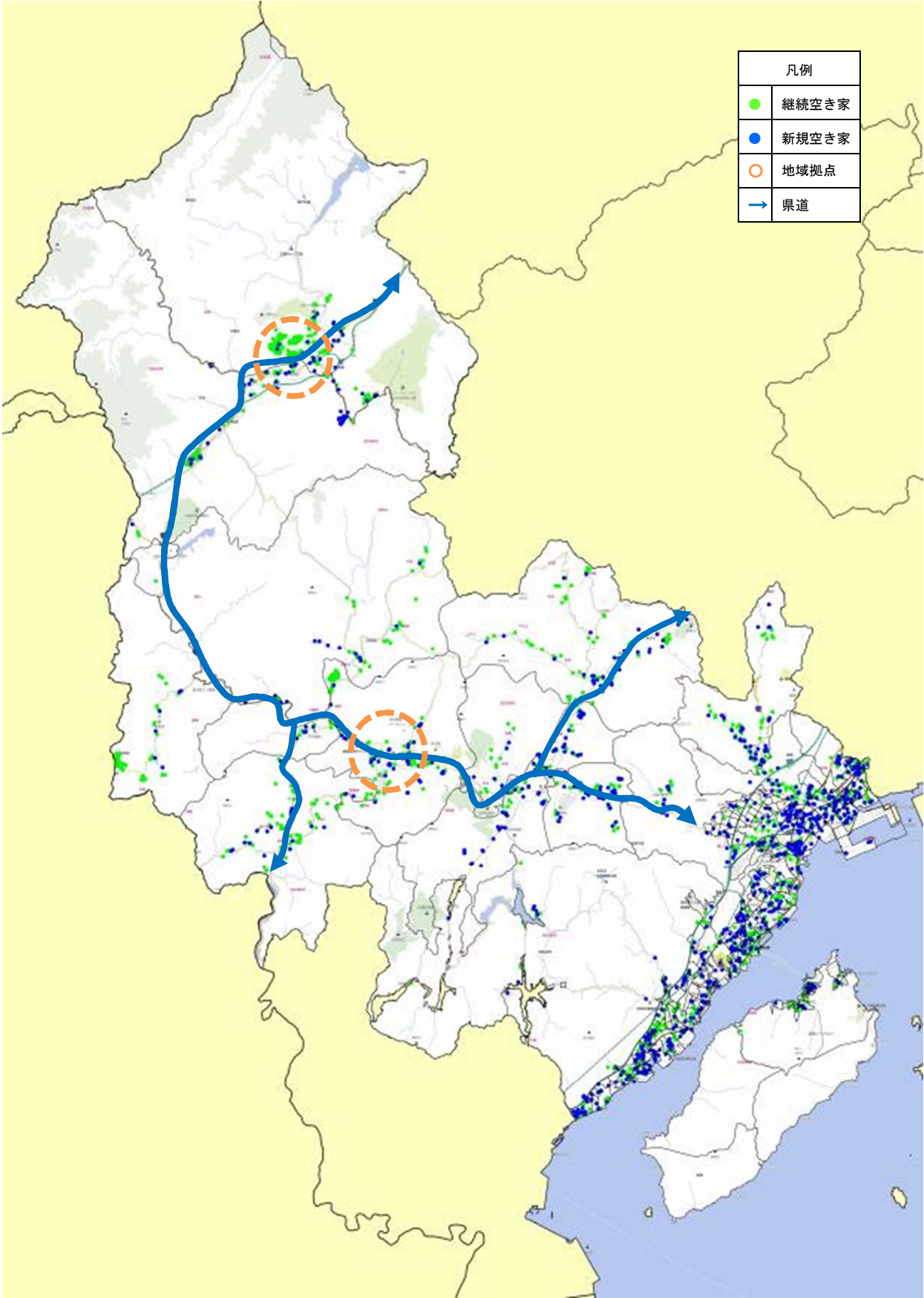
（※１）団地の空き家数／団地の住宅数から算出

（※２）別荘地の空き家数／別荘地の住宅数から算出

表 令和５年度の空き家の分布状況（地域別×団地あるいは別荘地か否か）
(戸、％)

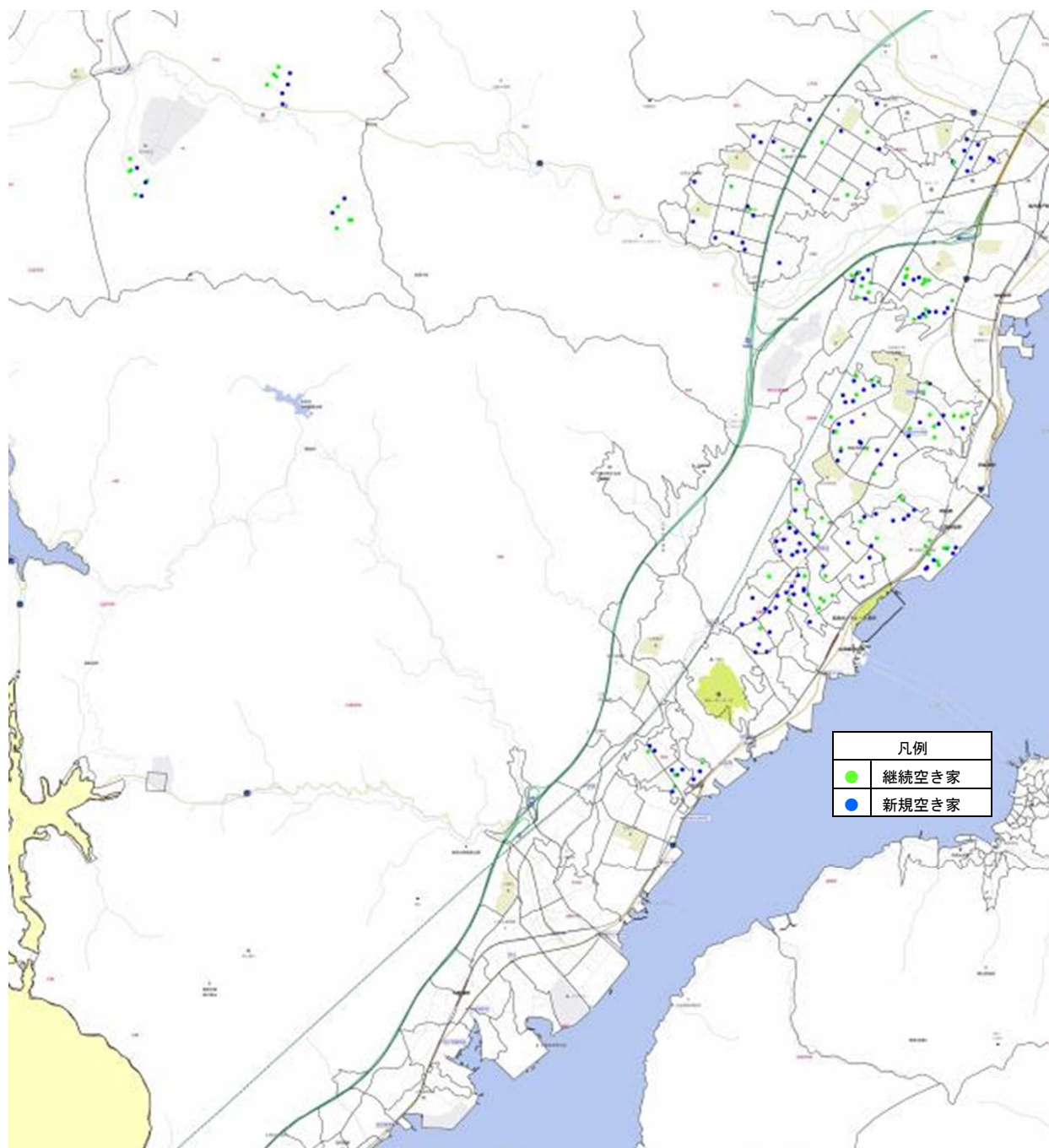
地域	住宅総数 ①	空き家数 ②	空き家率 ②/① *100	空き家の種別判定	
				継続 空き家 ④	新規 空き家 ③
廿日市地域	20,938	759	3.6	359	400
┆うち住宅団地	8,626	132	1.5	57	75
┆うち住宅団地以外	12,312	627	5.1	302	325
大野地域	9,672	497	5.1	244	253
┆うち住宅団地	3,459	68	2.0	18	50
┆うち住宅団地以外	6,213	429	6.9	226	203
佐伯地域	4,310	731	17.0	479	252
┆うち住宅団地	348	22	6.3	13	9
┆うち住宅団地以外	3,962	709	17.9	466	243
吉和地域	758	456	60.2	383	73
┆うち別荘地	322	252	78.3	249	3
┆うち別荘地以外	436	204	46.8	134	70
宮島地域	512	47	9.2	29	18
全 市	36,190	2,490	6.9	1,494	996

図 令和5年度の空き家の分布状況（市全域）



注-1：継続空き家と新規空き家の分布状況を示した図であることから、上記図を令和5年度に空き家と確認したもの全ての図としております。

図 令和5年度空き家の分布状況（市全域_団地）



ウ 地区別空き家の課題の分析

高齢者のみの世帯が所有する住宅が、将来空家になる可能性がより高いと予測し、空家の課題を地区別に把握するため、高齢者のみの世帯割合と空家率による地区類型を行いました。

表 高齢者のみの世帯割合と空家率による地区類型

		高齢者のみの世帯割合	
		低い (24.6%未満)	高い (24.6%以上)
空家率	高い (6%以上)	B 高空家率地区 ・高齢者世帯割合は低く、空家率は高い地区 ・放置空家が増加する可能性があり、適正管理と活用促進が課題	A 高齢化・高空家率地区 ・高齢者世帯割合、空家率ともに高い地区 ・空家が増加する可能性が大きく、発生予防、適正管理、活用促進が課題
	低い (6%未満)	D 低空家率地区 ・高齢者世帯割合、空家率ともに低い地区 ・喫緊の課題は無いが、空家の発生予防策が必要	C 高齢化・低空家率地区 ・高齢者世帯割合が高く、空家率は低い地区 ・空家の増加が懸念され、発生予防、適正管理が課題

注-1：空家率は継続空き家と新規空き家（今回調査）。高低の区分（6%）は、令和5年住宅・土地統計調査における広島県及び全国のその他の住宅の空家率（広島県7.8%、全国5.9%）を参考に設定。

-2：高齢者のみの世帯割合は、65歳以上の高齢者のみの一般世帯の割合（令和2年国勢調査）。割合の区分（24.6%）は、広島県及び全国の割合（広島県25.6%、全国23.5%）を参考に設定。

A 高齢化・高空家率地区／高齢者世帯割合、空家率ともに高い地区

- ・大野地域（住宅団地以外）、佐伯地域、吉和地域、宮島地域
- ・空き家が増加する可能性が大きく、発生予防、適正管理、活用促進が課題

B 高空家率地区／高齢者世帯割合は相対的に低く、空家率は高い地区

- ・該当なし
- ・放置空き家が増加する可能性があり、適正管理と活用促進が課題

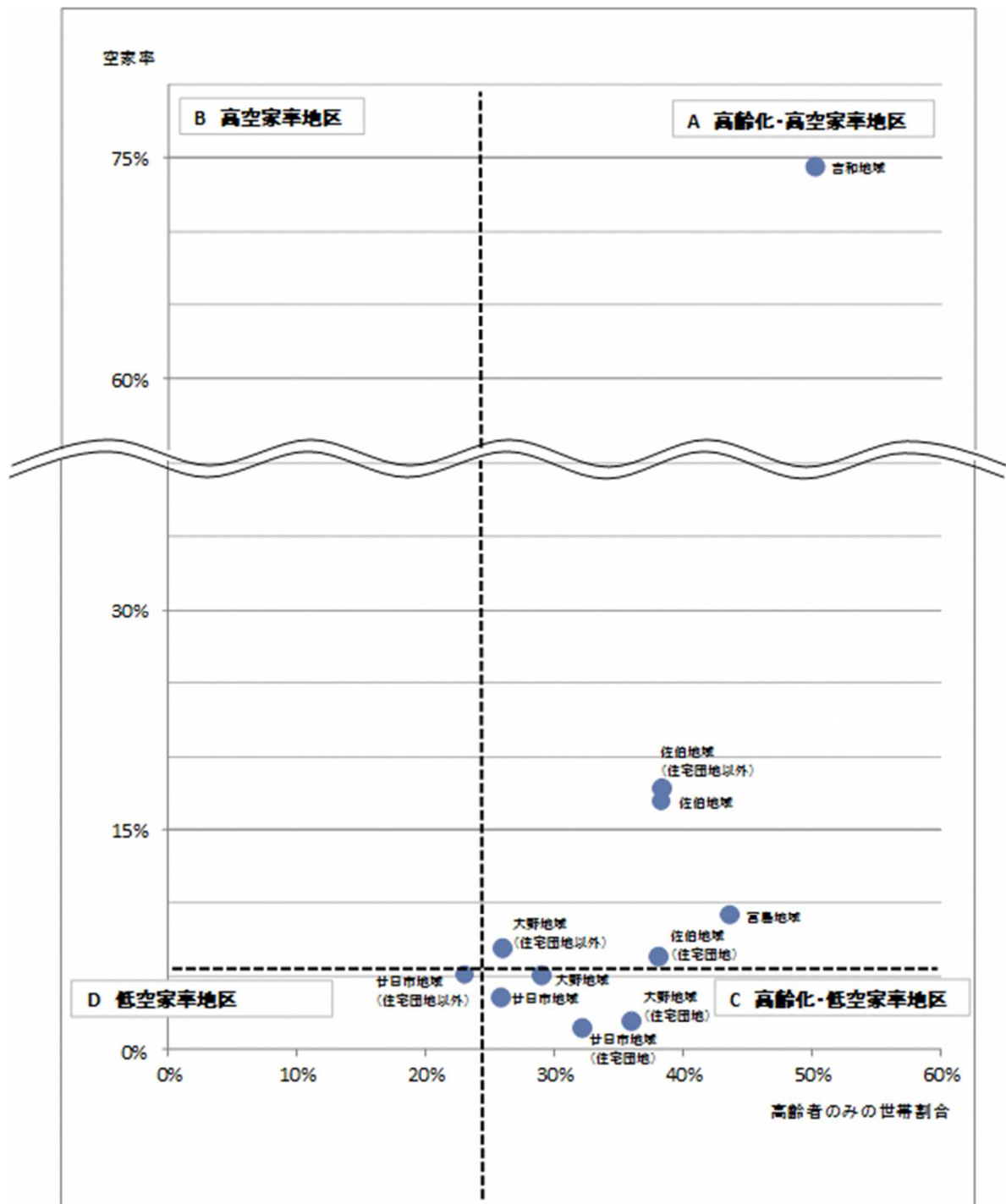
C 高齢化・低空家率地区／高齢者世帯割合が高く、空家率は低い地区

- ・廿日市地域（住宅団地）、大野地域（住宅団地）
- ・空き家の増加が懸念され、発生予防、適正管理が課題

D 低空家率地区／高齢者世帯割合は相対的に低く、また空家率も低い地区

- ・廿日市地域（住宅団地以外）
- ・喫緊の課題は無いが、空家の発生予防策が必要

図 高齢者のみの世帯割合と空家率による地域及び町内別分布



※吉和地域については、別荘地及び別荘地以外の高齢者のみの世帯割合が把握できないため、分布図には吉和地域のみを表示している。

3 前計画の取組成果の検証

(1) 検証の概要

ア 検証の目的

前計画において、具体的な施策を段階的かつ着実に進めるために実施プログラムを作成しました。本計画における施策検討の参考とするため、実施プログラムの内容に基づき、前計画における取組成果を検証します。

イ 検証の対象

実施プログラム記載の全項目

ウ 検証の内容

実施プログラムの内容を検証しやすくするために、以下の項目に分類して検証します。

- ①意識啓発
- ②相談等体制の充実
- ③関係団体等の連携
- ④補助・支援等の各種制度
- ⑤その他（データベースの整備、是正促進、情報収集等）

(2) 検証結果の概要

ア 意識啓発

(7) 主な取組

- ・ 「空家予防・活用の手引き」の作成と活用
- ・ 広報紙・HP活用、リーフレット送付等
- ・ 出前トークや勉強会等の開催
- ・ 関連事業者等の登録・空家所有者等への情報提供

(4) 検証の結果

- ・ 意識啓発に係る冊子を延べ16,200部発行し、窓口やセミナー等で配布し、広く住民等に行き渡りつつあります。
- ・ 市内各所で延べ57回（延べ参加者数491名）のセミナーを開催し、広く住民に意識醸成を図ることができつつあります。
- ・ 空家等対策事業者情報登録制度の運用により、空き家所有者等へ空き家の適正管理や活用等に係る情報提供ができています。
- 空き家バンクの登録数や空き家活用支援補助金等の利用実績が増加していることから、住民等に広く周知され、意識醸成を図ることができていると考えられます。
- 放置される空き家を抑制するためには、意識醸成が重要な要素の一つであるとともに、市による費用負担を要しない事業でもあることから、今後も継続的に行っていくことが必要となります。

イ 相談等体制の充実

(7) 主な取組

- ・ 関係団体と連携した勉強会、相談会等の開催
- ・ 法務関係者と連携した相談等の対応
- ・ 高齢者訪問事業等と連携した相談体制の充実
- ・ 空き家バンク物件の案内体制の充実
- ・ 求人情報と住宅情報の収集・提供体制づくり
- ・ 市における相談体制の整備
- ・ 特定空家等の調査、判定及び対策実施体制等の構築

(4) 検証の結果

- ・ 空き家の予防に関して、市内各所で延べ57回のセミナーを開催しました。講師に関係団体や法務関係者を招へいし、より分かりやすく正確な情報を広く周知できました。また、福祉部局と連携し、戸建て住宅に居住する単身高齢者の住まいについて相談があった際、対応する体制が整えられています。
- ・ 空き家の活用に関して、主として空き家バンク制度を運用し、所有者と市職員が内覧に立会し、内覧者に対して必要な情報を伝達できています。
- ・ 空き家の通報等に速やかに対応するために、各支所や関係部局と連携した、相談・情報共有体制が整備できています。また、お助けパートナー養成講座の修了者からも空き家の通報等が行われ、市内各所から空き家に関する情報が提供される体制が整備できています。
- ・ 特定空家等に相当する可能性がある危険な空き家については、適宜現地確認・判定調査し、空家等対策協議会にて報告しています。
- 空き家の増加を抑制するためには、空き家の発生予防が重要と考えられることから、今後は予防に向けた相談等体制の拡充が求められます。
- セミナーの開催、イベントでの相談対応、支所や関連部局との情報共有、お助けパートナーの養成等、様々な取組により、体制の充実が図られています。

ウ 関係団体等の連携

(7) 主な取組

- ・ 関係団体と連携した勉強会、相談会等の開催（再掲）
- ・ 法務関係者と連携した相談等の対応（再掲）
- ・ 高齢者訪問事業等と連携した相談体制の充実（再掲）
- ・ 福祉施策と連携した居住支援による多世代居住等の促進
- ・ 地域自治組織、関連事業者、行政の連携体制の構築
- ・ 多様な主体と地域自治組織との協働の取組の支援
- ・ 住宅団地や中山間地域における試行的取組の支援

(4) 検証の結果

- ・ 関係団体、法務関係者や関係部局との連携により、相談・情報共有体制の整備や空家所有者等への支援が概ねできています。

- セミナー等の講師派遣、所有者が存在しない又は行方不明の空き家に対応する際の司法書士との協力、支所や関係部局等との中山間地域等に係る情報共有など、様々な場面において連携した取組が実行できています。
- 多様な主体と地域自治組織等との協働による取組については、津田地区の地域版空き家バンクの運用や浅原地区の NPO マッチングが挙げられますが、一部のエリアに限られたものとなっています。
- 住宅団地については、阿品台や宮園団地にて団地の活性化と空き家対策に係る試行的取組を支援しました。
- 中山間地域については、津田地区や吉和地域等のエリアで、地域の活性化と空き家対策に係る試行的取組を支援しました。
- 意識啓発、相談等体制の充実、補助・支援等の各種制度の成果からも、関係団体等の連携が十分に図られていることがうかがえます。
- 中山間地域や住宅団地においては、これまでの試行的取組の支援を通して、地域が主体性を持って取り組んでいくきっかけとなりました。今後は、地域が主体的に空き家対策に取り組むエリアを拡大していき、地域自治組織等の関係団体と連携していくことで、さらなる空き家対策の推進が期待できます。

エ 補助・支援等の各種制度

(7) 主な取組

- 福祉施策と連携した居住支援による多世代居住等の促進（再掲）
- 地域振興施策と連携した空家等の活用
- 空き家バンク制度の充実
- 地域との協働による空家等の活用の促進
- 危険空家等の除却等の支援

(イ) 検証の結果

- 他施策と関連する事業に関しては、子育てや高齢者施策のほか、空き店舗の活用やコミュニティビジネスの支援といった、地域商業の活性化に寄与する事業等の展開を図ることができました。
- VR やドローンの導入や、補助金事業との一体的な運用等を導入したことで、空き家バンク制度の充実を図ることができました。
- 地域との協働による取組や、地域の試行的取組に関して、地域自治組織等が主体性をもって活動するための伴走等の支援を行いました。
- 危険空家等に関しては、補助金事業や代執行等の法的措置により解消を図りました。
- 空き家バンク制度や空き家活用支援補助金、関連部局による支援など各種制度が充実してきています。
- 今後は、必要に応じて現行制度の見直しや拡充検討を行い、国や県による補助や支援制度、民間企業による支援等を含めて、さらなる制度展開を行うことが有用と考えられます。

オ その他（データベースの整備、是正促進、情報収集等）

（ア）主な取組

- 空家情報を収集するための仕組み構築及び提供体制の構築
- データベース整備し、関係部署で共有する仕組みづくり
- 空家等の建物所有者等の特定
- 特定空家等への法定措置等の実施相談及び相談に基づく対応の実施

（イ）検証の結果

- 空き家の情報収集に関して、お助けパートナー等により、市内各所から情報が寄せられるようになりました。
 - 適正に管理されていない空き家や、補助金を利用して活用された空き家について、データベースを整備し、管理しています。
 - 適正管理に係る通報を受けた空き家や空き家バンクに登録された空き家のデータを蓄積し、その後の空き家の状況や経過を把握することにより、取組成果の検証や取組の見直しに活用できています。
 - 適正に管理されていない空き家に関して、376 件中 367 件の所有者特定に至りました。
 - 特定空家等について、必要に応じて法的措置を取り、いずれの空き家も是正に至っています。
- 今後はデータ蓄積、整理及び分析を定期的に行い、取組成果の検証、施策方針の見直し及び施策展開の検討に活用していきます。

4 空家等対策の課題

(1) 市全体における空家の増加に対する取組強化

本市では、空家が増加しており、人口減少や高齢化の進行に伴い、今後ますます空家が増加することが懸念されます。空家等対策（空家化の予防、適正管理、活用、特定空家等の解消）を推進するために、次の視点で取組を強化する必要があります。

- 意識啓発の取組継続及び強化
- 相談等体制の充実
- 関係団体との連携強化
- 補助・支援等の各種制度の見直し及び拡充検討
- データ蓄積、整理及び分析の徹底
- 空家等管理の是正促進

(2) 今後も著しい空家の増加が見込まれる佐伯地域における取組強化

第1章-2-(2)-イ「令和5年度の空き家状況」のとおり、近年佐伯地域において、空家の増加が顕著となっています。

当該地域においては、高齢者のみの世帯割合が高く、今後も著しい空家の増加が見込まれることから、空家等対策の取組を重点的に行っていく必要があります。

(3) 住宅団地における今後の空家の増加見通しへの対応

第1章-2-(2)-ア「平成29年度の空き家状況」及びイ「令和5年度の空き家状況」のとおり、住宅団地においては、住宅団地以外と比較すると、空家率が低く、空家が解消される傾向にあります。

ただ、住宅団地の高齢者のみの世帯割合は高いことから、今後空家が増加する見通しがあります。また、住宅団地は、特定の年代が集中して居住している傾向にあることから、空家の増加が顕著に表れる懸念があります。今後は、そうした懸念に備えた取組の検討及び実施が望まれます。

(4) 沿岸部における高い住宅市場性が保たれるための取組強化

第1章-2-(2)-ア「平成29年度の空き家状況」及びイ「令和5年度の空き家状況」のとおり、廿日市及び大野地域においては、他地域と比較すると、空家率が低く、空家が解消される傾向にあります。

その中でも、沿岸部においては、生活利便機能が充実しており、住宅市場性が高いと考えられます。現に、空き家バンク制度といった行政の取組が及ばなくても、民間の不動産会社等による住宅又は空家の流通が盛んに行われています。

今後は、その高い住宅市場性が確保されるよう、空家等対策としては、良好な住環境を維持していく視点で取組を行う必要があります。

(5) 別荘地以外で空家が増加している吉和地域における取組強化

第1章-2-(2)-イ「令和5年度の空き家状況」のとおり、吉和地域においては、別荘地に空家が多く分布しています。ただ、平成29年度から令和5年度にかけて別荘地の空家数は減少しており、温暖化による避暑地としてやコロナ禍による需要拡大等が影響していると考えられます。また、別荘という利用形態から、空家と把握した住宅が、実際には一定頻度で利用されていることもあると想定されます。

一方で、別荘地以外においては、平成29年度から令和5年度にかけて空家数が増加しており、

空家率も著しく高いことから、佐伯地域と同様に空家等対策の取組を重点的に行っていく必要があります。

(6) 取組施策の評価方法

実施プログラムに基づく各取組を概ね実施できていることから、空家等対策に対して、一定の効果が得られていると推察されます。

ただ、住宅・土地統計調査によると、本市の空き家率は、平成 30 年は 14.4%、令和 5 年は 15.5%であり、県の空き家率（H30：15.2%、R5：16.1%）と比較すると、大きく上昇しています。これらのことから、実施プログラムの各取組について、基本的には継続実施する方向ですが、一部見直す必要があると言えます。

また、実施プログラムの項目数が多数かつ重複しており、進捗管理が煩雑になるという点と、各取組の実効性について図ることができない点が、課題としてありました。

これらを踏まえ、今後の社会情勢の変化や空き家に対するニーズの変化等、その時々の方々のニーズに臨機応変に対応していくために、実施プログラムの構成や項目を見直し、取組に対する評価検証を都度行うことができるような体系を取る必要があると考えられます。

■空家等の現状・問題点と空家等対策の主な課題（要約）

空家等の現状と問題点	空家等対策の課題
(1) 空き家の動向 ○市全体の空き家率、空き家数ともに増加傾向にある。 ○使用目的のない空き家が特に増加している。 ○特定空家等は全て解消されている。 ○適切に管理が行われていない空き家が一定数存在している。 ○中山間地域で空き家率が高い傾向にある。 (2) 空き家実態調査 ○空き家の分布について、H29年度からR5年度にかけて、分布エリアの傾向に大きな変化は無い。団地の多い沿岸部を中心に主要道路沿いに密集し、中山間部では、拠点と地域を結ぶ県道沿いに点在している。 ○空き家解消率について、廿日市と大野地域で高く、住宅団地が住宅団地以外より高い。 ○解消空き家数は、交通の利便性が良いエリアで多い一方、中山間全体では少ない。 ○R5年度の空き家率について、住宅団地は住宅団地以外よりも低い。また、佐伯、吉和及び宮島地域で高い。 ○吉和地域では、別荘地での継続空き家数は多いが、空家数は減少している。別荘地以外では、空家数が増加している。 ○佐伯地域では、空き家の増加が顕著である。 ○中山間地域では、高齢者のみ世帯の割合及び空き家率が高い傾向にある。 ○廿日市及び大野地域の高齢者のみ世帯の割合について、住宅団地が住宅団地以外よりも高い。	(1) 市全体における空家の増加に対する取組強化 ○意識啓発の取組継続及び強化 ○相談等体制の充実 ○関係団体との連携強化 ○補助・支援等の各種制度の見直し及び拡充検討 ○データ蓄積、整理及び分析の徹底 ○空家等管理の是正促進 (2) 今後も著しい空家の増加が見込まれる佐伯地域における取組強化 (3) 住宅団地における今後の空家の増加見通しへの対応 (4) 沿岸部における高い住宅市場性が保たれるための取組強化 (5) 別荘地に以外で空家が増加している吉和地域における取組強化 (6) 取組施策の評価方法 ○現行の実施プログラムでは、進捗管理が煩雑になる上、各取組の実効性が図れない。 ○ニーズの変化等に臨機応変に対応していくために、適宜実施プログラムの見直しが必要である。
(3) 実施プログラムの検証結果 ○各取組を概ね実施できているが、一部取組の見直しは必要である。 ○意識啓発に係る取組を継続するべきである。 ○特に予防に向けた相談等体制の充実を図る必要がある。 ○地域自治組織などの関係団体と連携し、地域主体の空き家対策を推進する必要がある。 ○必要に応じて補助・支援等の各種制度の見直しや拡充検討が必要である。 ○データ蓄積、整理及び分析を定期的に行い、取組成果の検証等に活用する必要がある。	

第2章 空家等対策の基本的な方針

1 空家等対策の目標

(1) はつかいち未来ビジョン2035における空家等対策の位置づけ

空家等対策は、基本構想に掲げられる8つの施策分野のうち、「都市基盤」施策の主な事業内容のひとつに位置づけられています。

■はつかいち未来ビジョン2035基本構想・前期基本計画における空家等対策の位置づけ

<まちづくりの基本理念>

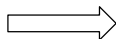
『市民一人ひとりがともに幸せに暮らせるまちづくり』

<将来像>

『安心に包まれ ワクワクが広がる 未来への挑戦を楽しむまち
つながり つながり ともに歩む』

<大切に考える考え方>

- ① 社会変化に対応した
持続可能なまちづくり
- ② 安全・安心な暮らしの確保
- ③ 多様性と包摂性のある
地域社会の実現
- ④ 多様な主体によるまちづくり



<施策分野>

1. 子ども・子育て・教育
2. 健康・福祉
3. 安全・安心
4. 産業
5. 生涯学習・スポーツ・文化
6. 都市基盤
7. 環境
8. 地域づくり・人権・多文化共生



<前期基本計画>

■施策分野6 6 都市基盤 都市機能が充実し、安全・安心で快適に暮らせるまち
(生活に必要な機能と住環境が整備され、市民が快適に暮らしています。)

□施策方針6-3 住環境の保全・整備

基本事業〔1〕空き家の適正管理の推進

〔2〕多様で良質な住まいの整備・流通

〔3〕公園の管理・活用の推進

(2) 空家等対策の目標

空家化の未然防止と空家等所有者等による空家等の適正な管理及び活用を促進するとともに、空家等の老朽化等に伴う危険性の除去等の対策を適切かつ迅速に講じ、良好かつ快適な生活環境の維持と市民の安全・安心の確保を図ります。

2 対象とする空家等

(1) 対象地区

空家等対策の対象地区は、廿日市市全域とします。

(2) 対象とする空家等の種類等

空家等対策の対象とする空家等は、主として一戸建て住宅とします。

＜理由＞

- ・住宅については、本市の空家（賃貸用住宅、売却用住宅を除く空家）のうち大半を一戸建て住宅が占めている。（注）
- ・地域住民からの通報も一戸建て住宅に関するものが大半を占めている。

なお、空家所有者等による空家等の適正な管理の促進及び特定空家等への措置については、次に示す空家等を対象とすることとし、一戸建て住宅のほか、長屋建て住宅、共同住宅、店舗、事務所、工場、倉庫なども含めます。

■空家等対策の対象とする空家等の種類等

【空家等の種類等】

○法第2条第1項に規定される空家等

- ・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。）（国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。）

【長屋建て及び共同住宅に関する空家等の判断基準】

○1棟の全戸又は全区画において、居住その他の使用がなされていないもの

【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の判断基準】

○概ね年間を通して使用実績がないこと（基本指針による。）

注-1：空家戸数（賃貸用住宅、売却用住宅を除く）6,010戸、うち一戸建て4,960戸
一戸建て空家の割合 $4,960 \text{ 戸} \div 6,010 \text{ 戸} \times 100 \div 82.5(\%)$
（令和5年住宅・土地統計調査より。）

3 取組方針

第2章1-(2)「空家等対策の目標」を達成するため、(1)ア～エに示すとおり、施策を4つの柱に体系化し、市全体の取組の基本方針として計画的に展開していきます。また、市全体の取組の基本方針及び(2)に示す各地域の実情を考慮した取組方針を掲げます。

(1) 市全体の取組の基本方針

ア 空家化の予防

- 新たな空家の発生を抑制するため、居住中の段階から予防に向けた取組を進めることとし、市民の意識啓発、空家等に関する知識の普及などを行います。
- 居住者等からの住宅管理や活用方法等に関する相談に対応するため、関係団体との連携を図り、相談等体制を整備します。
- 空家の発生抑制に寄与する各種制度を取りまとめ、所有者等に周知します。
- 空家化の予防に寄与する他施策の展開を検討します。

イ 空家等の適正管理

- 所有者等が適切な管理を行い、将来的に空家等の活用につなげられるよう、必要な情報提供や助言により、所有者等の自主的な適正管理を促進します。適切な管理が行われなない場合には、必要に応じて法定措置を行い迅速な改善に導きます。
- 「管理不全空家等の認定」等の各種制度を運用し、効果的に適正管理を促進します。
- 所有者等による空家等の適正管理を広く普及するため、関係団体との連携を図り、相談等体制を整備します。
- 空家等の管理状況等をデータベース化し把握することで、適宜所有者等に必要な情報提供や助言等を行います。

ウ 空家等の活用の促進

- 空家等の活用を促進するため、空き家バンク制度等を始めとする空家等の活用方法について、広く周知します。また、空家等の適正管理に係る情報提供や助言の際に、活用につなげる取組を行います。
- 地域における多様な課題やニーズに対応できるよう、地域自治組織を始めとする関連団体と連携を図り、相談等体制の整備や試行的取組の支援等、着実かつ効果的な取組を行います。
- 住宅団地におけるコミュニティの活性化、中山間地域等における定住の促進、町並み景観の継承、市街地の環境改善、地域商業等の活性化等の地域課題に対応しつつ、まちづくりに資する空家等の活用を促進します。
- 空き家バンク制度や空き家活用支援補助金等の活用履歴をデータベース化し、空家等の活用の傾向を把握し、施策の効果検証及び見直しにつなげます。
- 空き家バンク制度の運用強化を始めとする、各種制度の運用を行いつつ、空家等の活用をより促進するための施策を検討します。

エ 特定空家等の解消

- 特定空家等を解消するため、特定空家等に認定されることにより罰則等について、所有者等に広く周知します。
- 老朽化等により危険な状態となっている空家等については、速やかな改善が求められる

ことから、関係団体と連携しつつ、相談等体制を整備するとともに、必要な支援を行い、自主的な改善を促します。

- データベースを整備し、空家等の対応状況を随時把握するとともに、法に基づく指導等の法定措置を行い解消を図ります。

オ 取組施策の評価方法の構築

- 取組方針に掲げる施策の4本柱（予防、適正管理、活用、特定空家等の解消）のそれぞれに成果指標を設け、適宜検証を行うことにより、全ての施策をムラなく実施していきます。
- 施策の柱に紐付けられる各取組について、実効性を把握・検証し、効果的な取組に絞って実施していきます。

（２）各地域の実情を考慮した取組方針

ア 廿日市地域の沿岸部

廿日市地域の沿岸部においては、空家率が低い上に、高い住宅市場性が見込まれることから、住宅が市場で流通されるよう、「（１）-ア 空家化の予防」を中心に取組を進めます。特に主要交通網が整っている沿岸部では、快適で利便性の高い都心居住を推進できるよう、より「（１）-ア 空家化の予防」に注力します。

イ 廿日市地域の内陸部及び大野地域

廿日市地域の内陸部及び大野地域においては、廿日市地域の沿岸部ほど高い市場性は見込まれませんが、ある程度高い市場性が見込まれる上に、空家率は低くなっています。今後は、良好な住環境の住宅団地の維持・保全や利便性と快適性を備えた住宅市街地を形成できるよう、「（１）-ア 空家化の予防」と「（２）-イ 空家等の適正管理」に注力します。

ウ 佐伯地域

他地域と比較すると、空き家の増加が顕著であり、空き家の多くが拠点と地域をつなぐ県道沿いに位置していることから、住宅ストックを活用する観点を重視し、地域の目指す方向性である「賑わいと利便性の高い地域拠点地区の形成や都市的土地利用と自然的土地利用が調和した快適な住環境」を形成できるよう、「（３）-ウ 空家等の活用の促進」を中心に、「（２）-イ 空家等の適正管理」にも注力します。

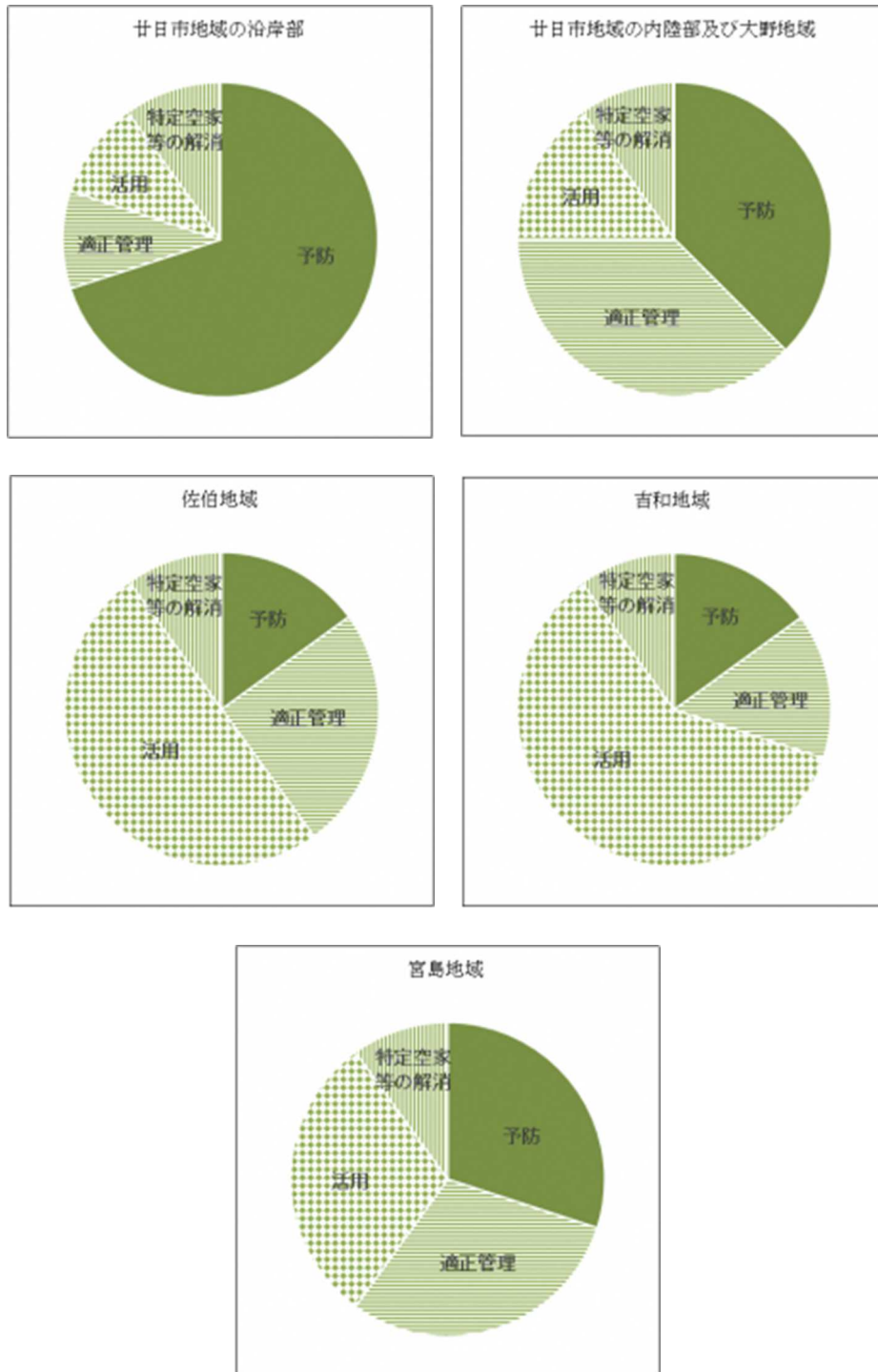
エ 吉和地域

吉和地域においては、他地域と比較して、空家率が高く、継続空き家数が多くなっています。別荘地においては、空家数が減少しており、別荘という利用形態から、実際には一定頻度で利用されているものが存在すると想定されます。一方、別荘地以外においては、空家数が増加しています。当該地域は過疎地域であることを考慮し、生活利便機能の維持確保できるよう、「（３）-ウ 空家等の活用の促進」に注力します。

オ 宮島地域

空家率が高く、過疎地域であることを考慮し、生活利便機能を維持確保できるよう、全ての柱にバランスよく注力します。

図 各地域における施策の柱のウェイトイメージ



注-1：「特定空家等の解消」に係る取組については、他の3つの柱と比較すると取組が限定的です。また、特定空家等相当の空家が発生するリスクについては、地域による差がありません。よって、「特定空家等の解消」のウェイトについては、全ての地域で一律の割合に設定しています。

(3) 取組方針に紐付く施策分類

(1) 取組の基本方針に基づく具体的な施策を、体系的かつ効果的に遂行するとともに、実施状況を評価検証しやすくするために、次の施策分類を各施策の柱に紐付け、具体的な取組を整理します。

ア 意識啓発

空家等の問題や対策に係る、市民等の意識の醸成や知識の普及に係る取組を指します。

イ 相談等体制の充実

市民等の相談対応するための体制を始めとした、空家等対策を推進するため体制整備に係る取組を指します。

ウ 関係団体との連携

市による対応のみならず、関係団体と連携して行う取組を指します。

エ 補助・支援等各種制度の展開

空家等対策に係る補助事業や支援事業を含む各種制度の展開に係る取組を指します。

オ データベースの整備

空家等の状況や補助事業等の実施履歴をデータ管理し、施策の見直しや検討につながる取組を指します。

カ 是正促進

主に法に基づき、空家等の状態を改善するための取組を指します。

■空家等対策の課題、目標と取組方針の概念フロー

【空家等対策の目標】

良好な生活環境の維持と市民の安全・安心の確保

- 空家化の未然防止、所有者等による空家等の適正な管理及び活用促進
- 老朽化等に伴う危険性の除去対策、良好な生活環境の維持等

空家等対策の課題	取組方針
(1) 市全体における空家の増加に対する取組強化 ○意識啓発の取組継続及び強化 ○相談等体制の充実 ○関係団体との連携強化 ○補助・支援等の各種制度の見直し及び拡充検討 ○データ蓄積、整理及び分析の徹底 ○空家等管理の是正促進 (2) 今後も著しい空家の増加が見込まれる佐伯地域における取組強化 (3) 住宅団地における今後の空家の増加見通しへの対応 (4) 沿岸部における高い住宅市場性が保たれるための取組強化 (5) 別荘地以外の空家が増加している吉和地域における取組強化 (6) 取組施策の評価方法 ○現行の実施プログラムでは、進捗管理が煩雑になる上、各取組の実効性が図れない。 ○ニーズの変化等に臨機応変に対応していくために、適宜実施プログラムの見直しが必要である。	(1) 空家化の予防 ○意識啓発 ○相談体制等の充実 ○関係団体との連携 ○補助・支援等各種制度の展開 (2) 空家等の適正管理 ○意識啓発 ○相談体制等の充実 ○関係団体との連携 ○補助・支援等各種制度の展開 ○データベース整備 ○是正促進 (3) 空家等の活用の促進 ○意識啓発 ○相談体制等の充実 ○関係団体との連携 ○補助・支援等各種制度の展開 ○データベース整備 (4) 特定空家等の解消 ○意識啓発 ○相談体制等の充実 ○関係団体との連携 ○補助・支援等各種制度の展開 ○データベース整備 ○是正促進 (5) 取組施策の評価方法の構築 ○施策の柱に対する成果指標の設定 ○各取組の実効性の把握・検証 ○適宜取組を検証及び見直しできる体系構築

第3章 具体的な施策

1 空家化の予防から特定空家等の解消まで

第2章－3－（1）に掲げる取組の基本方針に基づき、空家化の予防、空家等の適正管理、空家等の活用の促進、特定空家等の解消に係る具体的な施策を次のとおり定めます。

施策名	取組の基本方針			
	予防	適正管理	活用	特定空家
ア 意識啓発（※1）				
（ア）空き家をめぐる問題、課題及び対策等について取りまとめた冊子を製作し、市民等に広く配布します。	○	○	○	○
（イ）市の広報紙やホームページを活用し、住宅及び空家等に関する知識や情報（※）を発信します。 ※長寿命化リフォームやリバースモゲージ等【予防】 ※空き家見守りサービスや管理代行制度等【適正管理】 ※空き家バンク制度や地域支援員等マッチング等【活用】 ※特定空家等に対する罰則等【特定空家】	○	○	○	○
（ウ）出前トークを実施します。	○	○	○	○
イ 相談等体制の充実				
（ア）住宅又は空家所有者等からの住宅又は空家の管理及び活用方法等に関する相談に対応するための相談会を開催します。	○	○	○	○
（イ）支所や地域支援員と連携し、市内各所で相談対応できる体制を整えます。	○	○	○	○
（ウ）市ホームページ及び公式LINE等にお問い合わせフォームを設ける等、DXを活用し、広く相談対応を行います。	○	○	○	○
（エ）福祉部局による高齢者宅への訪問事業等との連携により、今後空き家になりうる住宅所有者等を相談窓口の利用につなげます。	○			
（オ）福祉部局との高齢者の入院及び施設入所等の情報共有により、空家所有者及びその子ども世代を相談窓口の利用につなげます。		○	○	
（カ）必要に応じ地域振興施策等の担当部局との連携体制を整備し、中山間地域及び住宅団地における地域自治組織等を中心とした地域主体による空家等対策の取組を支援します。	○	○	○	
（キ）適切に管理されていない空家が、周辺に危険を及ぼすような場合には、関係部署と連携したうえで、応急処置による安全確保を実施します。		○		○
ウ 関係団体との連携（※2）				
（ア）関係団体から講師を招聘し、住宅又は空家の管理及び活用方法等に関する勉強会を開催します。	○	○	○	○
（イ）地域自治組織等と連携し、知識を普及できる人材の育成を	○	○	○	○

目的とした勉強会を開催します。				
(ウ) 空家等対策を効果的及び効率的に推進するため、関係団体と連携し、先進的な取組を行います。 例：国の空き家対策モデル事業による民間団体との連携	○	○	○	
エ 補助・支援等各種制度の展開				
(ア) 耐震診断及び耐震化補助事業を実施します。	○			
(イ) 空家等対策協力事業者情報提供制度を運用し、空家等対策に係る事業者情報を提供します。		○	○	
(ウ) 空家等管理活用支援法人を指定し、空家所有者等の適切な管理及び活用への協力を仰ぎます。		○	○	
(エ) 空き家バンクを充実させるとともに、利用を促進します。			○	
(オ) 空き家活用支援補助金といった、空家の利活用を促進するための既存制度を強化するとともに、その他効果的な補助金事業を検討します。			○	
(カ) 老朽化した危険な空家を除却するための補助金事業を実施します。		○	○	○
(キ) 必要に応じ、空家等活用促進区域の指定を検討します。			○	
(ク) 相続財産清算人制度等を活用し、所有者が不存在又は行方不明の空家を解消します。		○	○	○
(ケ) 空家等対策に寄与する他施策の展開を検討します。 例：同居・近居の支援、住み替え支援、都市計画の見直し等	○		○	
オ データベース整備				
(ア) 住民等から適切に管理されていないと通報を受けた空家について、データベースにより管理します。		○		○
(イ) 空き家バンク制度や空き家活用支援補助金等により利活用が行われた空家をデータベースで管理します。			○	
カ 是正促進				
(ア) 住民等から適切に管理されていない空家の通報を受けた際は、当該空家所有者等の特定に努め、空家所有者等に対して必要な情報提供や助言を行います。		○		○
(イ) 助言等により改善が行われない場合には、特定空家等又は管理不全空家等の判定調査を行い認定します。		○		○
(ウ) 特定空家等又は管理不全空家等に対しては、適宜法に基づく勧告等を行い、改善を促します。		○		○
(エ) 命令や戒告にも従わず、かつ周辺に危険が及ぶような場合には、行政による代執行を実施します。				○

注-1：複数の施策分類に係る取組については、最も適当と思われる施策分類に位置付けています。

注-2：関係団体は、市を含まない外部団体を指します。

2 取組施策の評価方法の構築

(1) 成果指標の設定

本計画に基づく取組を計画的かつ効果的に進めるため、実施プログラムを作成します。

実施プログラムの作成にあたっては、前計画の取組を基本的には継承します。ただし、前計画の実施プログラムは、取組成果の検証が困難な体系であったことを踏まえて、本計画においては各施策の柱（取組の基本方針(1)～(4)）に成果指標を設けます。

各施策の柱に成果指標を設け、適宜成果検証を行うことで、空家化の予防から特定空家等の解消までの取組を着実に進めることが期待できる上、計画の見直しに活用することができます。

表 各施策の柱の成果指標（案）

施策の柱	対象となる空き家	評価方法
予 防	新規の空き家	・ 空き家率の推移により評価する (予防の取組により、空き家率の上昇が抑えられているか)
適 正 管 理	空き家総数のうち、特定空家等に該当しない空き家	・ 空き家増加率と通報数上昇率の比較により評価する (適正管理の取組により、通報数上昇率が抑えられたか) ・ 管理不全空家の是正率で評価する (認定した管理不全空家が是正された割合)
活 用		・ R5→R〇にかけて空き家ではなくなった住宅数で評価する (H29→R5の数を上回ること)
特 定 空 家 等 の 解 消	今後通報等により把握する特定空家等	・ 特定空家等の是正率で評価する (認定した特定空家等が是正された割合)

(2) 各取組の実効性の把握

前計画においては、掲げられた多種多様な取組について、各取組の実効性が確認できず、取組継続の可否を判断できないという難点がありました。

そこで、本計画においては、各取組の実効性を把握し、取組継続の可否を判断するための手法を、次のとおり確立します。

まず、(1)の具体的な施策ア～カに挙げられる取組のうち、法や国の施策に基づいていたり、実効性のあることが容易に想定されるものについては、基本的には継続する取組（種別A）として位置付けます。

それ以外の取組（種別B）においては、実効性を把握した上で、取組継続の可否を判断する必要があることから、実効性を把握するための確認基準を設けます。

この手法に基づき、(1)に挙げられる各取組の継続の可否について、次のとおり一覧表にまとめました。今後は、この一覧表に基づき、適宜各取組の実効性を把握しつつ、取組の見直しを行っていきます。

表 取組継続の可否一覧表

施策名	種別	Aの場合、継続の理由 Bの場合、実効性の確認基準
ア 意識啓発		
(ア) 空き家をめぐる問題、課題及び対策等について取りまとめた冊子を製作し、市民等に広く配布します。	A	広く住民等に情報発信できるため。
(イ) 市の広報紙やホームページを活用し、住宅及び空家等に関する知識や情報（※）を発信します。 ※長寿命化リフォームやリバースモゲージ等【予防】 ※空き家見守りサービスや管理代行制度等【適正管理】 ※空き家バンク制度や地域支援員等マッチング等【活用】 ※特定空家等に対する罰則等【特定空家】	A	
(ウ) 出前トークを実施します。	A	
イ 相談等体制の充実		
(ア) 住宅又は空家所有者等からの住宅又は空家の管理及び活用方法等に関する相談に対応するための相談会を開催します。	B	市の空き家相談窓口等への相談ニーズを踏まえ、相談会開催の必要性を判断する。
(イ) 支所や地域支援員と連携し、市内各所で相談対応できる体制を整えます。	A	相談者のニーズに応じるため。
(ウ) 市ホームページ及び公式LINE等にお問い合わせフォームを設ける等、DXを活用し、広く相談対応を行います。	A	同上
(エ) 福祉部局による高齢者宅への訪問事業等との連携により、今後空き家になりうる住宅所有者等を相談窓口の利用につなげます。	A	空家化の予防に効果的な取組であるため。
(オ) 福祉部局との高齢者の入院及び施設入所等の情報共有により、空家所有者及びその子ども世代を相談窓口の利用につなげます。	A	空家の適正管理及び活用に効果的な取組であるため。
(カ) 必要に応じ地域振興施策等の担当部局との連携体制を整備し、中山間地域及び住宅団地における地域自治組織等を中心とした地域主体による空家等対策の取組を支援します。	B	津田地区や宮園団地といった試行的に実施している地域主体の取組がもたらす効果を把握し、総合的に判断する。
(キ) 適切に管理されていない空家が、周辺に危険を及ぼすような場合には、関係部署と連携したうえで、応急処置による安全確保を実施します。	A	市民の安心・安全の確保に直結する取組であるため。
ウ 関係団体との連携		
(ア) 関係団体から講師を招聘し、住宅又は空家の管理及び活用方法等に関する勉強会を開催します。	A	広く住民等に情報発信できるため。
(イ) 地域自治組織等と連携し、知識を普及できる人材の育成を目的とした勉強会を開催します。	B	育成した人材を介して、空家等の適正管理の通報や空家バンクの登録等に結びついた件

		数等で判断する。
(ウ) 空家等対策を効果的及び効率的に推進するため、関係団体と連携し、先進的な取組を行います。 例：国の空き家対策モデル事業による民間団体との連携	B	市単独による取組よりも、効果的であることが明らかであるかという視点で判断する。
エ 補助・支援等各種制度の展開		
(ア) 耐震診断及び耐震化補助事業を実施します。	A	旧耐震木造住宅の耐震化による空家化の予防を促進するため。
(イ) 空家等対策協力事業者情報提供制度を運用し、空家等対策に係る事業者情報を提供します。	A	空家所有者等のニーズに応じるため。
(ウ) 空家等管理活用支援法人を指定し、空家所有者等の適切な管理及び活用への協力を仰ぎます。	A	法に基づく施策であるため。
(エ) 空き家バンクを充実させるとともに、利用を促進します。	A	本市において、空き家活用の軸となる取組であるため。
(オ) 空き家活用支援補助金といった、空家の利活用を促進するための既存制度を強化するとともに、その他効果的な補助金事業を検討します。	B	補助金事業の利用履歴や利用者アンケートを分析し判断する。
(カ) 老朽化した危険な空家を除却するための補助金事業を実施します。	B	補助事業による実績と、補助を要さず除却された実績を比較し、事業の必要性を検討する。
(キ) 必要に応じ、空家等活用促進区域の指定を検討します。	A	法に基づく施策であるため。
(ク) 相続財産清算人制度等を活用し、所有者が不存在又は行方不明の空家を解消します。	A	行政しか手を付けがたい空家等を対象にした取組であるため。
(ケ) 空家等対策に寄与する他施策の展開を検討します。 例：同居・近居の支援、住み替え支援、都市計画の見直し等	B	著しく空家化が進行している、若しくは進行するおそれがあるエリアについて、その要因を研究した上で、必要な他施策の展開を判断する。
オ データベース整備		
(ア) 住民等から適切に管理されていないと通報を受けた空家について、データベースにより管理します。	A	業務の進捗管理や事業の見直しに活用するため。
(イ) 空き家バンク制度や空き家活用支援補助金等により利活用が行われた空家をデータベースで管理します。	A	
カ 是正促進		
(ア) 住民等から適切に管理されていない空家の通報を受けた際は、当該空家所有者等の特定に努め、必要な情報提供や助言を行います。	A	法に基づく取組であるため。
(イ) 助言等により改善が行われない場合には、特定空家等又は管理不全空家等の判定調査を行い認定します。	A	

(ウ) 特定空家等又は管理不全空家等に対しては、適宜法に基づく勧告等を行い、改善を促します。	A	
(エ) 命令や戒告にも従わず、かつ周辺に危険が及ぶような場合には、行政による代執行を実施します。	A	

(3) 適宜取組を検証及び見直しできる体系構築

本計画に基づく施策を効果的に推進するため、PDCAサイクルの考え方のもと、実施プログラムに基づいて計画の進行管理を行います。また、空家等を取り巻く環境の変化、国及び県の施策の変化等を踏まえ、前述の成果指標や実効性の確認基準を活用し、必要に応じて計画の見直しを行います。

P	実施プログラムの作成 実施状況及び現況を踏まえた計画推進手法の研究、施策の立案
D	実施プログラムに基づき実施 市及び関係機関並びに地域との協働による実施プログラムの実施
C	実施プログラムの進行管理 具体的な目標水準との比較による進行状況の確認、施策の実施状況による効果検証
A	実施プログラムの見直し 実施プログラムの進行管理により得た情報に基づいた、実施プログラム施策の見直し など