

廿日市市空家等対策協議会（第 13 回）【議事要旨】（公開用）		
日 時	令和 7 年 8 月 28 日（木） 14：00～16：00	
場 所	市役所本庁 3 階 政策審議室	
委員	田村秀穂（廿日市市町内会連合会）	竹中三千穂（佐伯地域コミュニティ推進団体連絡協議会）
	森田啓介（コミュニティよしわ）【欠席】	三村浩（大野区長連合会）
	正木文雄（宮島総代会）	三浦浩之（広島修道大学国際コミュニティ学部地域行政学科教授）
	中尾雅寛（広島司法書士会）	高野剛（広島法務局）【欠席】
	谷峰隆宏（広島県宅地建物取引業協会）【欠席】	高山伸介（日本賃貸住宅管理協会）
	川畠満（広島県建築士事務所協会）【欠席】	多尾田文香（日本住宅リフォーム産業協会）
	梅本登志子（廿日市市社会福祉協議会）【欠席】	末次功（廿日市金融懇談会）
	原田忠明（廿日市市副市長）	* 敬称略
傍聴等	なし	
事務局	都市建築担当部長 長崎、住宅政策課 下村、児玉、森野、酒屋	
議事 要旨	1 開会	
	2 議事 【議題 1】次期計画の素案策定 ・ P2 の下段に掲載されている「■市町村の空家等対策計画に定める事項（法第 6 条第 2 項）」の「(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」における除却の意味は取り壊すという意味か。 →はい。 ・ P14 のとおり、空き家率について、佐伯地域及び吉和地域では非常に高くなっている。確かに佐伯地域では、小学校の生徒数も減少傾向であり、多少なりとも因果関係があるかもしれない。佐伯地域の空き家率の推移については、どのように捉えているか。 → 空き家率の推移について参考となる資料は P14 及び P17 に限るが、佐伯地域においては、他地域と比べると、空き家率が大きく上昇している傾向が見て取れるため、今後においても大きく上昇していくことが予想される。 ・ 佐伯地域の空き家率が高い要因は何なのか。 → 佐伯地域の空き家数は、平成 29 年度から令和 5 年度にかけて 120 戸強増加している。人口も一時の約 1 万 3 千人から約 8 千人まで減少している。やっぱり子供の数、特に小学生がかなり減少しており、顕著に若い世代及び子育て世代が不足しているところがある。市としては、このような課題解決に向けて、中山間地域振興計画を策定中であり、移住・定住、雇用の創出等について検討している。	

- ・ P17 のとおり、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るとは感じている。ただ、島内全体の問題として、空き家が不動産屋によって、民泊施設として活用されるケースが増えている。市の空き家対策としては良いかもしれない。他の部署にも関連する話だと思うため、別で詳細に話したい。

→ 後ほどご意見を伺う。

- ・ P13 の「2 空家等の調査と問題点」のタイトルについて、内容自体は調査して分析しただけである。問題点については、これまでやってきた取組とのセットで言及されるべきと考える。あわせて、P20 の「ウ 地区別空き家の課題の分析」で地区類型を示されているが、これは今後の取組方針に寄与するものであるため、境界線の値（空き家率 6%、高齢者のみの世帯割合 24.6%）が本当にこれで良いのかはもっと検討されるべきである。

→ おっしゃるとおり、地区類型については、P32 及び P33 に掲載される各地域の実情を考慮した取組方針につながる要素でもあるため、内容を今一度精査する。

→ P19 までの内容だけを踏まえて、P20 で地区類型をするべきではない。地域でそれほど分布に差が無いのに、ここで線引されてしまうのは本当に望ましいと言えるのか。それよりは、今後の取組方針や対応策とセットで線引きを考える方が良いと思う。

→ 地区類型は前計画にも掲載していた内容だが、あくまで一般的な考え方として掲載していた。地区類型を掲載する意味を考えた時に、ご意見いただいた点を踏まえ、もう少し整理を図りたい。

- ・ 空き家バンク制度では、市が空き家の手入れ（定期的な清掃等）をするのか。所有者が遠方に居住していると管理が難しいと思う。

→ 空き家管理は所有者が行う。市としては、空家等対策協力事業者情報提供制度の運用により、空き家管理等に参考となる業者の一覧表を空き家所有者に提供している。

- ・ 予見される空き家や危険空き家等を対処するためには、迅速に情報をキャッチし、空き家バンク等につなげるなどしていくのがより効果的と感じた。佐伯地域は非常に空き家が増えている。地域活性化とか、魅力を引き出せる施策等ができれば良いと思う。

→ 佐伯地域では、佐伯スポーツ公園を軸として、サッカー場の確保や、女子野球タウンの認定を受けたりしている。また今の時期であれば、果樹園もある。そういうところで多くの方々が佐伯地域に来られているということもある。浅原地区では移

住にも力を入れられている。そこは総合施策として、佐伯地域に関心を持ってもらい、移住につなげていきたいと考えている。

→ 地元としては政策的な要望をいろいろ挙げているが、予算的なこともあってか、ずっと我慢している状況である。

→ 現在総合計画が策定中であり、中山間地域振興ビジョン及び計画も策定中であるため、今後佐伯地域の住民と個別の話をしていくものと思われる。ぜひ、少し期待をしてもらえたらと思う。

→ 交通の関係で言えば、浅原地区ではバスの経路を店舗まで延長して欲しい等の要望も受けており対応していくつもりである。

→ 佐伯地域の人口減少は、もうコミュニティが頑張っても限界があるような状況であるため、一つ対応をお願いする。

- ・ P22以降の「(イ) 検証の結果」について、実施した結果と、その成果、改善点が混在して記載されているため、区別した方が理解しやすい。

→ ご意見のとおり、区別させていただく。

- ・ P22以降の「(イ) 検証の結果」について、推察的な文章が多く用いられている。根拠があるのであれば言い切った方が良いと思う。

→ 承知した。

- ・ P26に掲載される「(1) 市全体における空家の増加に対する取組強化」について、空き家の問題は空き家単体で考えるものではない。総合計画や関連計画があり、それらに基づいて取組を進めた時に、人の住む場所というものに至る話であるため、そういった観点で検討していく必要がある。

→ ご指摘のとおり、空き家に特化した記述となってしまうため、もう少し上位計画や関連計画との関連性を踏まえたい。

- ・ P33に記述されている廿日市地域の沿岸部と廿日市地域の内陸部について、エリアの線引きはどのようにになっているのか。

→ 今具体的な線引きは説明できないが、関連計画の立地適正化計画や都市計画マスタープランを参考にしている。内陸部としては、住宅団地をイメージしている。

- ・ P33に記述される地域内の区分けとP21に掲載される「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」は、整合が必要ではないか。大野地域で言えば、P21には住宅団地とそれ以外で区別されているが、P33では区分けがされていない。

→ P20 はあくまでも一般的なものとして取り上げたという意図があった。計画に掲載するにあたっては、P33 との整合を図っていきたい。

- ・ P39, 40 において具体的な取組を種別 A と B に区別されているが、意識啓発（種別 A）については、取組を行うだけで、受け手がどうだったのかということは把握しなくて良いのか。市民がしっかり理解して、それが行動変容したかということが分からないまま、一方的に取組を行うのはいかがか。この取組が本当に目指しているところにつながっているのか、費用対効果の観点も含めて検討が必要だと思う。

→ 意識啓発については、費用がかからないものを前提として行うため、基本的にはひたすら数をこなしていくことに意味があるだろうと考えている。

→ お金がかからず住民に情報発信できるという簡単なことではなくて、空き家に対する認識を市民に持ってもらうことに意味があるため、やはり市民がどう受け取ったかは把握していく必要がある。

- ・ P4 に掲載される人口推移について、宮島地域において、あれだけの観光資源がありながらも人口が増えない要因は何なのか。

→ 宮島地域について、通う人が多い。データによると、毎日 2 千人の従業員が出てくる。旅館業は別として、働き手はたくさんいる。

→ 規制が多くて住みづらい部分はあると思う。新しい住宅は、断熱とか場所も便利が良いが、宮島地域は昔の形を残したまま改修する必要があったりする。

→ 市でどうにかできるレベルの話ではないのか。

→ 宮島地域の住民と議論しており、従業員が簡単に居住できる住宅があれば良いと思っている。单身の方も多いため、1LDK とかが好ましい。市営住宅は少し物が違うと思っている。

→ 先ほども申し上げたが、空き家が民泊施設として活用される傾向にあり、非常に住みづらくなっている。確かに单身用の部屋が不足しているという実態であったり、土地が無いというように感じる。

→ 建物を建てるだけの平地があんまり無いのか。

→ 無い。

→ あったとしても間口が狭くて細長い。

→ 宮島地域の建物或いは土地が左右非対称である。商店街としては、それが魅力であるが、住む家としては大変である。

- ・ P4 に掲載される人口推移について、大野地域で増加している要因を伺いたい。

→ 大野地域は、広島市或いは廿日市地域のベッドタウンであり、まだミニ開発が結構行われている。地価も廿日市地域に比べたら安い。また、自治会が 1～11 区に区

割りされており、各組織が活発に活動しており、住民に色々な情報が提供され、住みやすいと感じられる。

- ・ P37 のエの（カ）に「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。」と掲載されているが、どの地域でも困るのは、道路に面していない空き家である。解体費も多くかかる。それらに対する補助事業は実施しないのか。

→ 現行の危険空き家に対する解体補助金については、廿日市地域及び大野地域に限っては、道路に面していない空き家が対象となる。ただ、空き家の老朽化が著しく進行しているものに限る。当該補助金の利用実績は年数件である。補助上限額は 30 万円であり、道路に面していない空き家を解体するには物足りないとも考えられる。今後、そういった実態を踏まえて、制度の見直しを検討していきたい。

【議題 2】今後のスケジュール

3 閉会