

廿日市市空家等対策計画案

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.....	24
4 空家等対策の課題.....	28
第2章 空家等対策の基本的な方針.....	31
1 空家等対策の目標.....	31
2 対象とする空家等.....	32
3 取組方針.....	33
第3章 具体的な施策.....	38
1 施策の柱に係る具体的な施策.....	38
2 取組施策の評価方法の構築.....	40
第4章 計画の推進方策.....	43
1 具体的な施策の実施体制.....	43
2 管理不全空家等及び特定空家等対策.....	45
3 計画の進行管理.....	50
資料 計画策定の経緯.....	51
1 廿日市市空家等対策協議会設置要綱.....	51
2 計画策定の経緯.....	53

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。

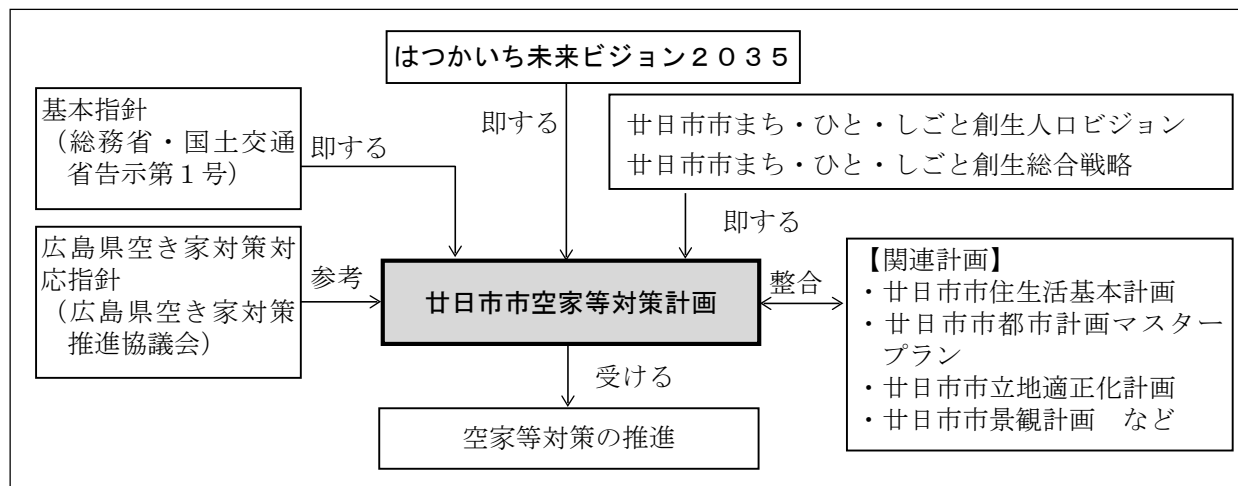
本市においては、前計画の計画期間が令和 8 年 3 月で終了することから、空家等対策のさらなる推進を目指し、社会的情勢の変化や法改正等を踏まえ、前計画の理念を継承した計画を策定します。

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 1 廿日市市空家等対策計画の位置づけ



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】

表1 「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

表2 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が訪れています。

図2 廿日市市の位置

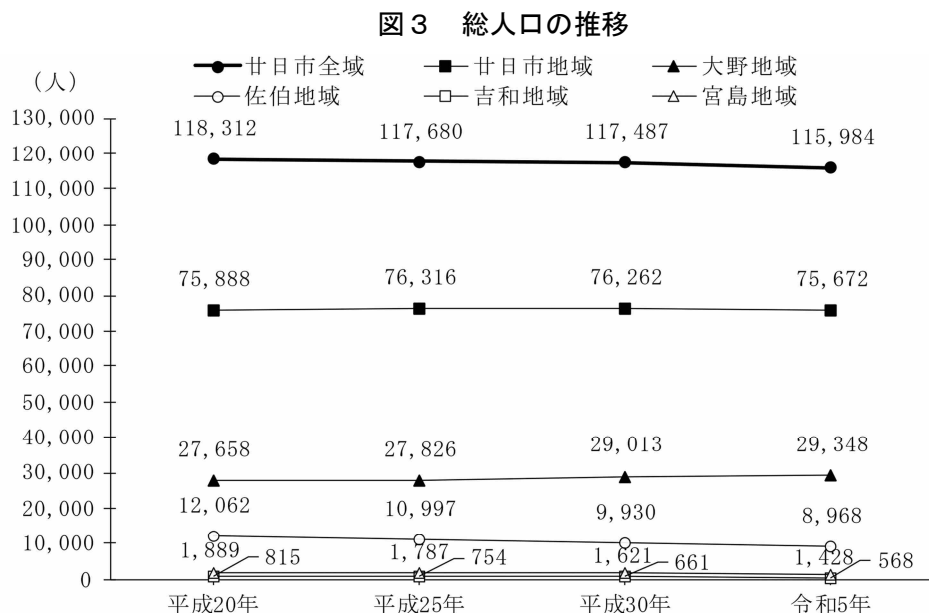


2 人口及び世帯数の推移

(1) 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3 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）

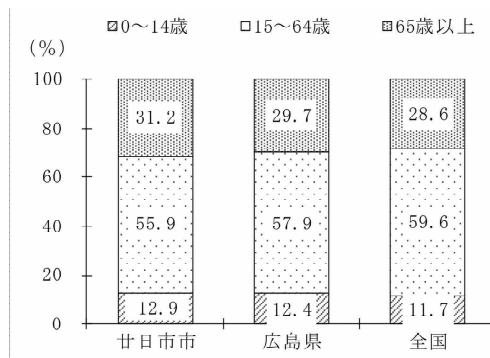
-2：指数は平成20年人口を100とした値

(2) 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4 年齢三区分別人口割合の比較

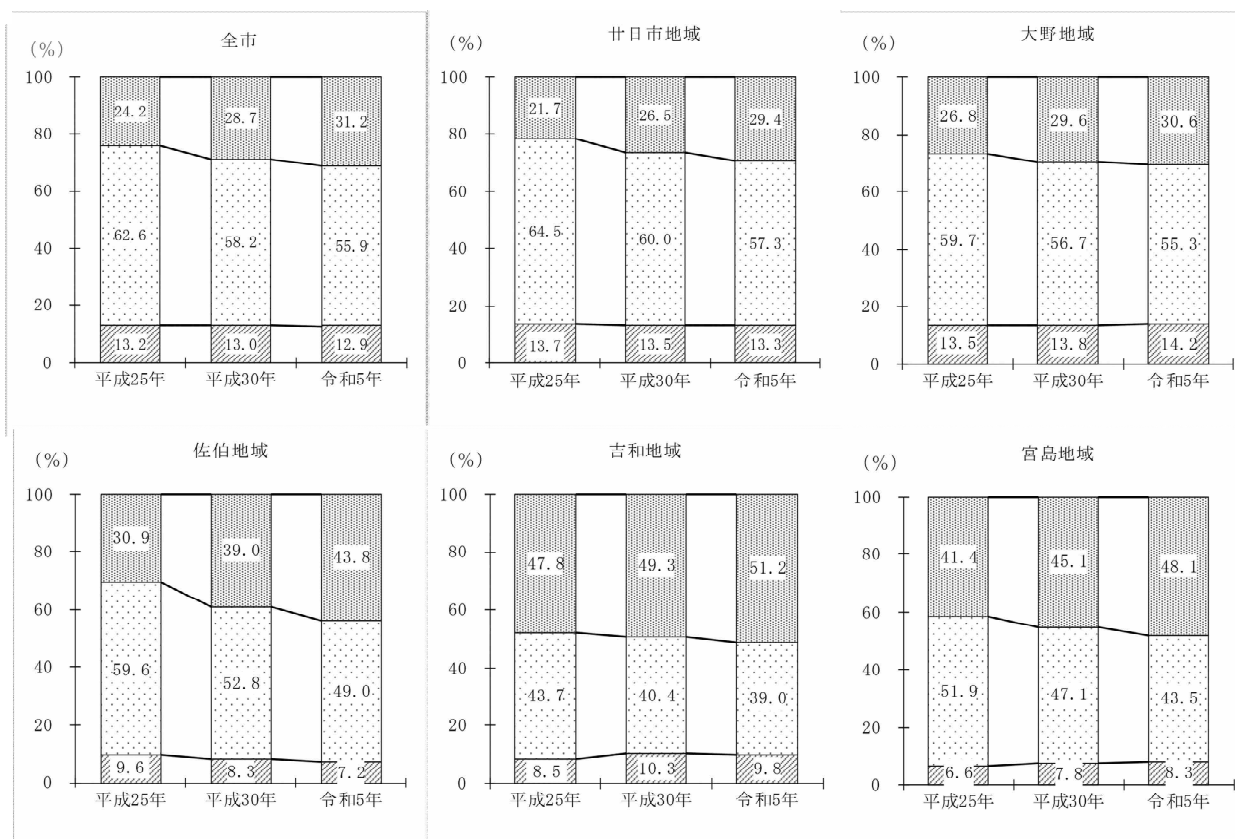


資料：住民基本台帳（令和5年1月1日現在）

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5 年齢別三区分別人口割合の推移と比較



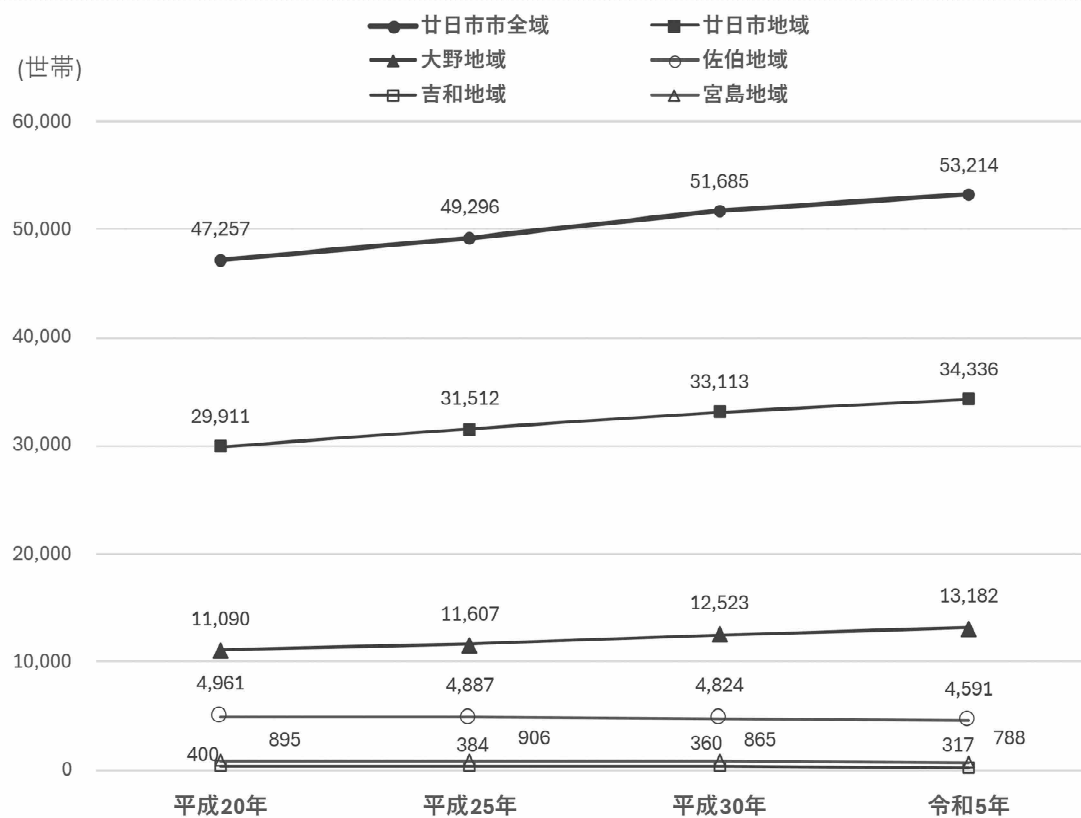
資料：住民基本台帳（各年1月1日現在）

(3) 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6 総世帯数の推移



資料：住民基本台帳（各年4月1日現在）

表4 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）

(4) 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5 地域別高齢者のみの世帯割合

地域	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%
全市	47,722	13,340	28.0%

資料：令和2年国勢調査 小地域集計

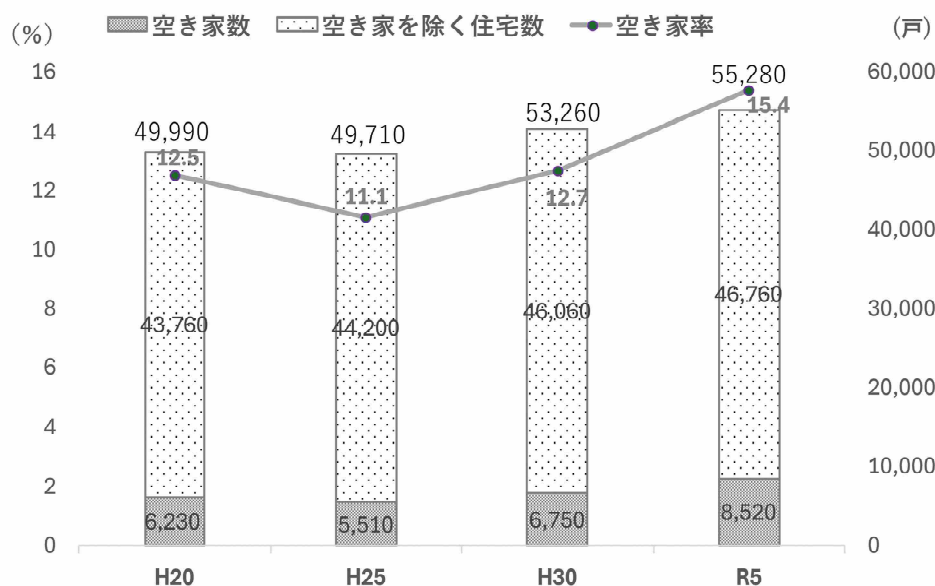
3 空き家の動向

(1) 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に抽出した約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7 空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査

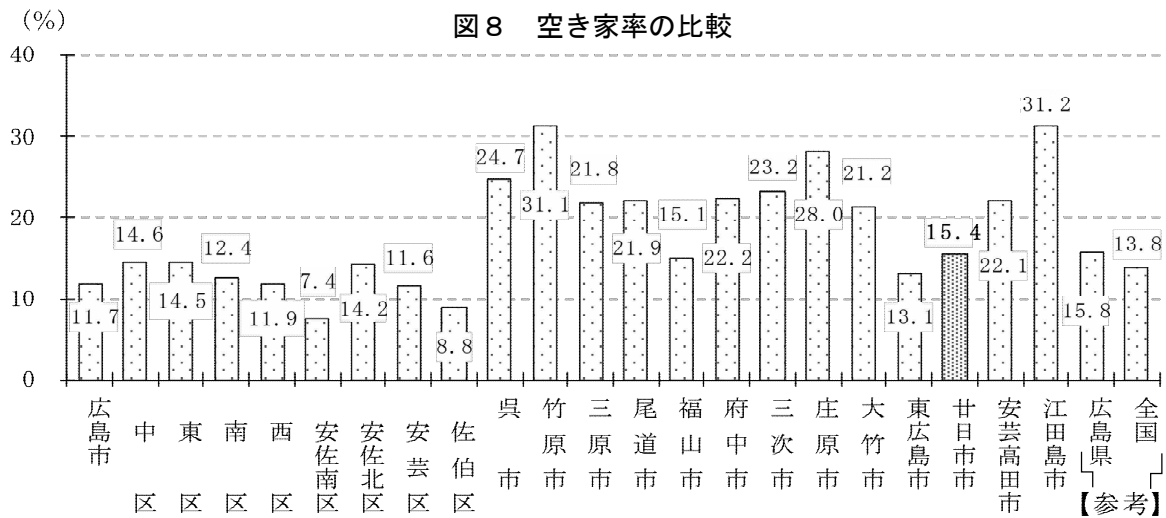
表6 住宅総数、空き家数及び空き家率の推移と比較

	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：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います。

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 7 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

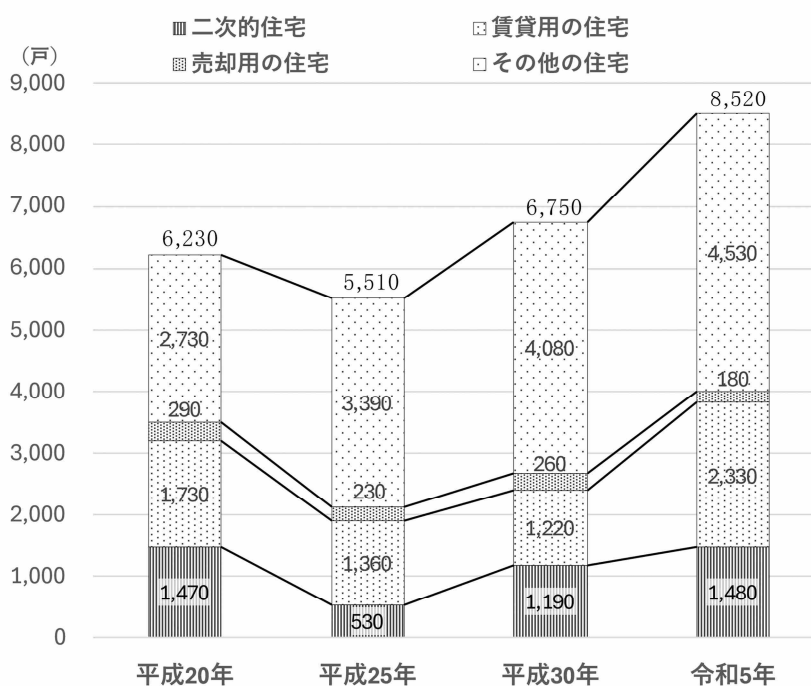
(2) 空き家の種類

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年～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9 種類別空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査

表8 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)				
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	空き家総数
甘日市市	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

表9 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々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

(3) 危険空き家等の解消状況

平成28年の空き家実態調査で把握した、「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。

なお、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。

表10 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

(4) 特定空家等の解消状況

特定空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、特定空家等はありません。

表 11 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

(5) 適切に管理されていない空家への対応状況

近隣住民等から空家の管理不全（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417件、是正件数は235件、未是正件数は182件です。そのうち、所有者所在の件数は173件、所有者不在（※1）の件数は1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。

表 12 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	35	19	18	0	1
H29	58	39	19	19	0	0
H30	34	17	17	15	0	2
H31	24	17	7	6	0	1
R 2	33	11	22	22	0	0
R 3	58	35	23	23	0	0
R 4	44	27	17	14	1	2
R 5	36	23	13	13	0	0
R 6	45	20	25	23	0	2
R 7(※3)	31	11	20	20	0	0
計	417	235	182	173	1	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10月9日現在

2 空家等の調査と問題点

1 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、市内に所在する空家の件数や分布、過年度からの経過状況を机上調査（※１）により把握しました。

（※１）廿日市市空き家実態比較調査業務（令和６～７年度）

（１）調査範囲

調査範囲は、廿日市市全域です。

（２）調査対象

調査対象は、㈱ゼンリンの保有する「空家調査データ」により把握した空家です。当該データは、住宅地図作成時に調査員が現地にて目視で取得したものととなります。

なお、㈱ゼンリンが空家と判断した基準については、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)を参考に、次のとおりとしています。

【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

（３）調査方法

調査方法は、以下のとおりです。

ア 平成 29 年度及び令和 5 年度における「空家調査データ」を用意

イ 上記 2 つのデータを比較し、以下のとおり分類

- | | |
|--------------------|---------|
| ① 平成 29 年度分のみにある空家 | ・・・解消空家 |
| ② 両年度にある空家 | ・・・継続空家 |
| ③ 令和 5 年度分のみにある空家 | ・・・新規空家 |

（４）調査内容

上記の方法により、空家の件数や分布、過年度からの経過状況について、地域別などで集計・分析し、空家等の問題点を考察しました。

2 調査結果の概要

(1) 平成 29 年度の空家状況

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

空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）の多い吉和地域については、別荘地が別荘地以外よりも高くなっています。

図 10 を見ると、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空家が密集している一方で、令和 5 年度にかけて空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、地域拠点と地域を結ぶ県道沿いに空家が点在しています。中山間部全体としては、空家の解消数が少ない傾向にあります。

表 13 平成 29 年度の空家の分布状況（地域別×団地あるいは別荘地か否か）

(戸、%)

地域	住宅総数※ ³ ①	空家数 ②	空家率 ②/① *100	空家の種別判定		
				解消空家※ ⁴ ③	解消率 ③/② *100	継続空家※ 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、(株)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います。

(※4、5) 2-1-(3)を参照

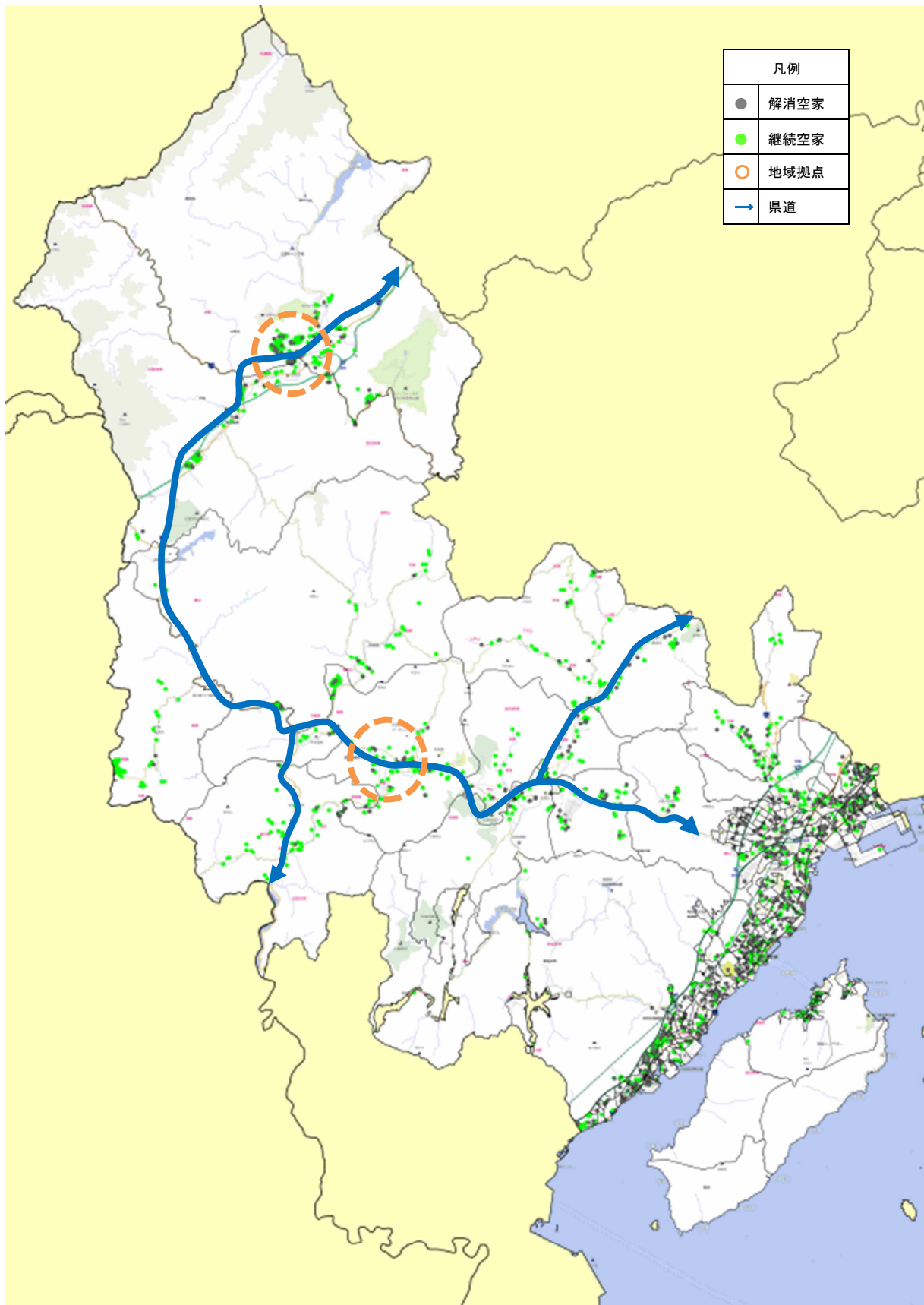
表 14 解消空家数と空家解消率（団地別）

(戸、%)

団地名	住宅総 数 ①	空家 数 ②	空家 率 ②/① *100	空家の種別判定	
				解消 空家	継続 空家
廿日市地域	8,504	141	1.7	84	57
┃ 阿品	737	28	3.8	16	12
┃ 阿品台	1,498	32	2.1	19	13
┃ 阿品台山の手	109	2	1.8	0	2
┃ 阿品台北	519	10	1.9	5	5
┃ 宮園	1,892	20	1.1	15	5
┃ 四季が丘	1,834	16	0.9	14	2
┃ 四季が丘上	146	0	0.0	0	0
┃ 地御前北	615	18	2.9	7	11
┃ 峰高	292	2	0.7	1	1
┃ 陽光台	574	1	0.2	1	0
┃ 六本松	288	12	4.2	6	6
大野地域	3,375	64	1.9	46	18
┃ 福面	546	12	2.2	8	4
┃ 宮島口上	431	22	5.1	15	7
┃ 宮島口東	558	3	0.5	2	1
┃ 前空	1,005	12	1.2	8	4
┃ 対巖山	581	10	1.7	9	1
┃ 八坂	254	5	2.0	4	1
佐伯地域	346	22	6.4	9	13
┃ グランドハイツ	218	9	4.1	5	4
┃ パレスヒルズ佐伯	33	3	9.1	1	2
┃ みゆき台	31	2	6.5	0	2
┃ 青光園団地	64	8	12.5	3	5
全団地	12,225	227	1.9	139	88

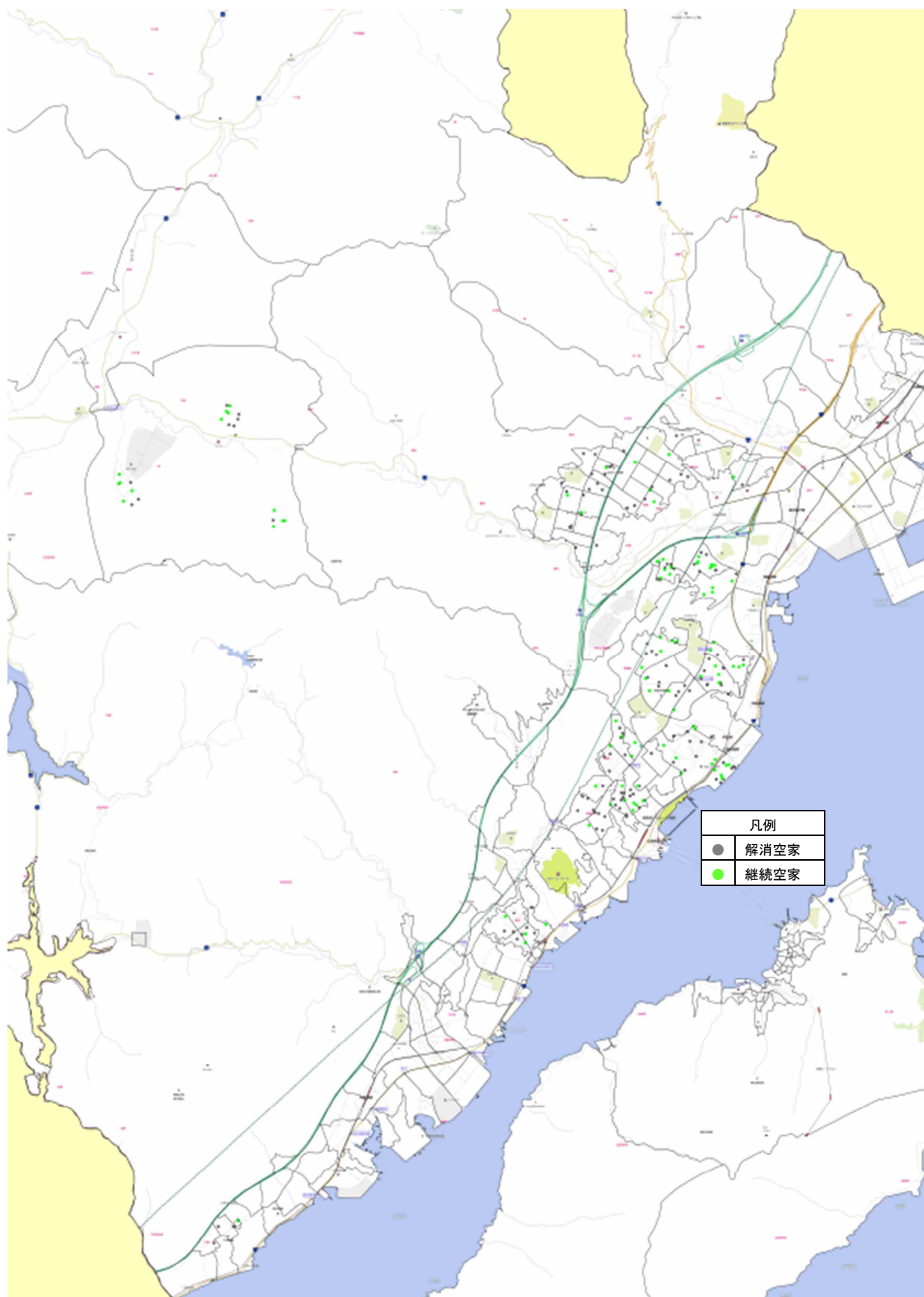
注・1：各団地の母数については、市データ（例：陽光台＝陽光台1～5丁目）を基に㈱ゼンリンの保有データから算出しています。

図 10 平成 29 年度の空家の分布状況（市全域）



注-1：上記図は、平成 29 年度に確認された空家の全てが掲載されています。

図 11 平成 29 年度の空家の分布状況（市全域_団地）



（２）令和５年度の空家状況

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

空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家率が高くなっています。

住宅団地の空家率（※１）は、住宅団地以外と比較すると低くなっています。地域別に見ると、佐伯地域で比較的高くなっています。

別荘地の空家率（※２）は、別荘地以外と比較すると高くなっています。ただ、平成２９年度と比較すると８.１ポイント減少しており、空家数も減少しています。一方、別荘地以外の空家率は８.８ポイント増加しており、空家数も増加しています。

図１０と図１２を比較すると、空家の分布エリアの傾向について、大きな変化は見られません。佐伯地域においては、解消空家数に比べ新規空家数が多いことから、空家数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、伝統的建造物群保存地区内の空家の解消率が高くなっています。

（※１）（団地の空家数／団地の住宅数）から算出

（※２）（別荘地の空家数／別荘地の住宅数）から算出

表 １５ 令和５年度の空家の分布状況（地域別×団地あるいは別荘地か否か）

（戸、％）

地域	住宅総数 ①	空家数 ②	空家率 ②/① *100	空家の種別判定 継続空家 ④	新規空家 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

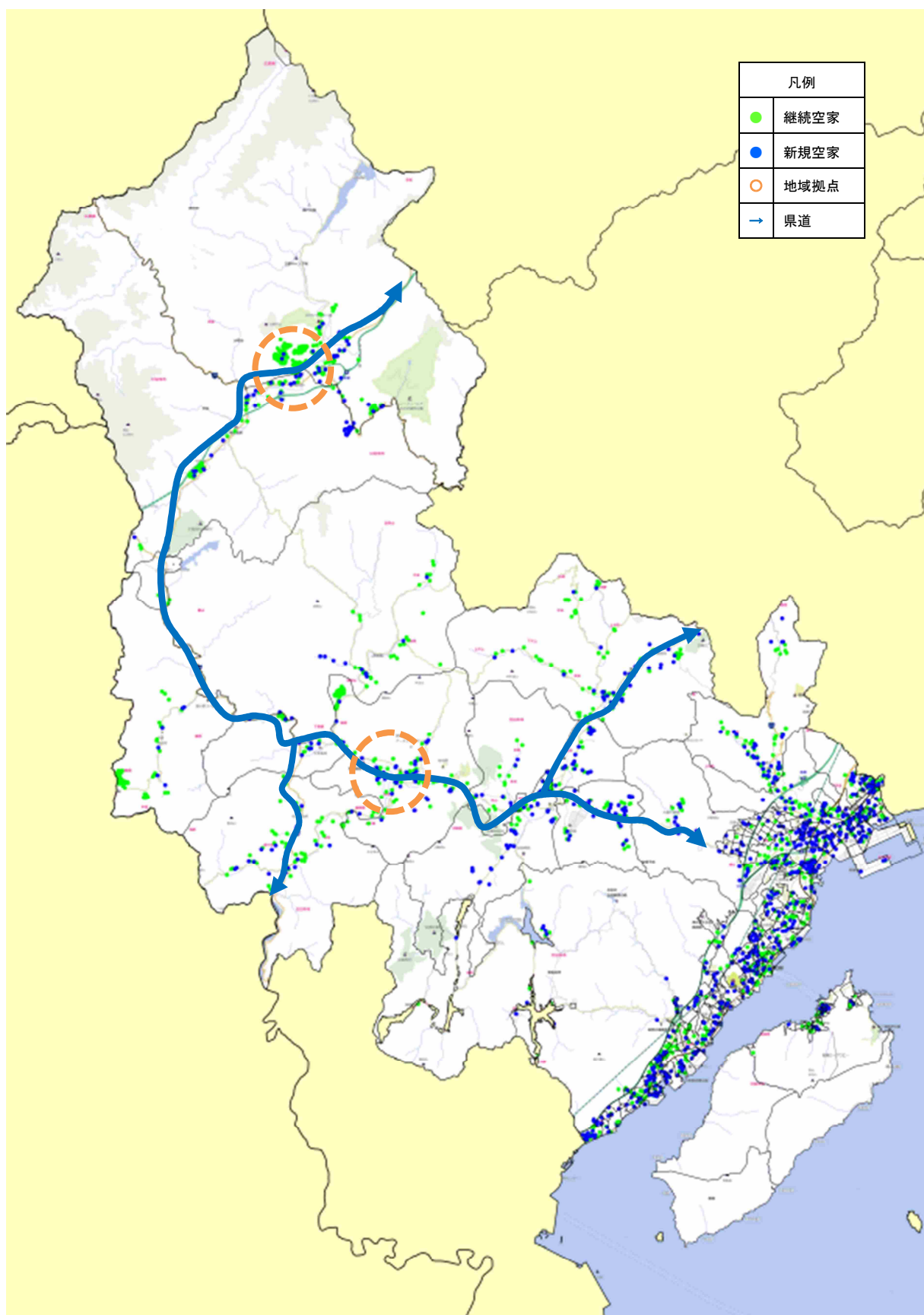
表 16 令和5年度の空家の分布状況（団地別）

(戸、%)

団地名	住宅総 数 ①	空家 数 ②	空家 率 ②/① *100	空家の種別判定	
				継続 空家	新規 空家
廿日市地域	8,626	132	1.5	57	75
阿品	758	25	3.3	12	13
阿品台	1,539	29	1.9	13	16
阿品台山の手	112	2	1.8	2	0
阿品台北	522	11	2.1	5	6
宮園	1,905	13	0.7	5	8
四季が丘	1,832	11	0.6	2	9
四季が丘上	146	0	0.0	0	0
地御前北	642	20	3.1	11	9
峰高	298	9	3.0	1	8
陽光台	586	1	0.2	0	1
六本松	286	11	3.8	6	5
大野地域	3,459	68	2.0	18	50
福面	554	17	3.1	4	13
宮島口上	459	15	3.3	7	8
宮島口東	581	4	0.7	1	3
前空	1,015	12	1.2	4	8
対巖山	590	13	2.2	1	12
八坂	260	7	2.7	1	6
佐伯地域	348	22	6.3	13	9
グランドハイツ	216	8	3.7	4	4
パレスヒルズ佐伯	32	3	9.4	2	1
みゆき台	31	3	9.7	2	1
青光園団地	69	8	11.6	5	3
全団地	12,433	222	1.8	88	134

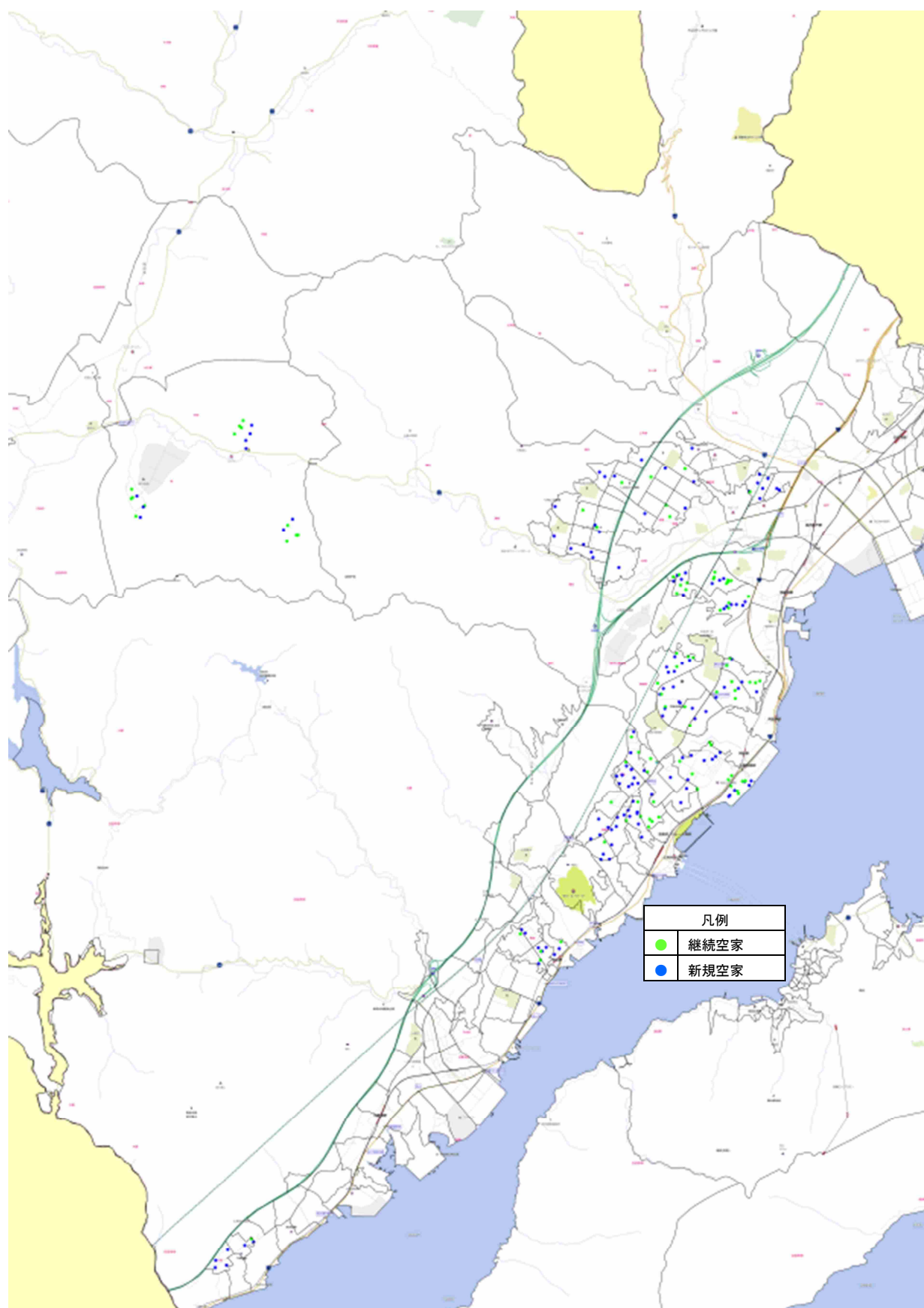
注・1：各団地の母数については、市データ（例：陽光台＝陽光台1～5丁目）を基にゼンリンの保有データから算出しています。

図 12 令和 5 年度の空家の分布状況（市全域）



注-1：上記図は、令和 5 年度に確認された空家の全てが掲載されています。

図 13 令和 5 年度の空家の分布状況（市全域_団地）



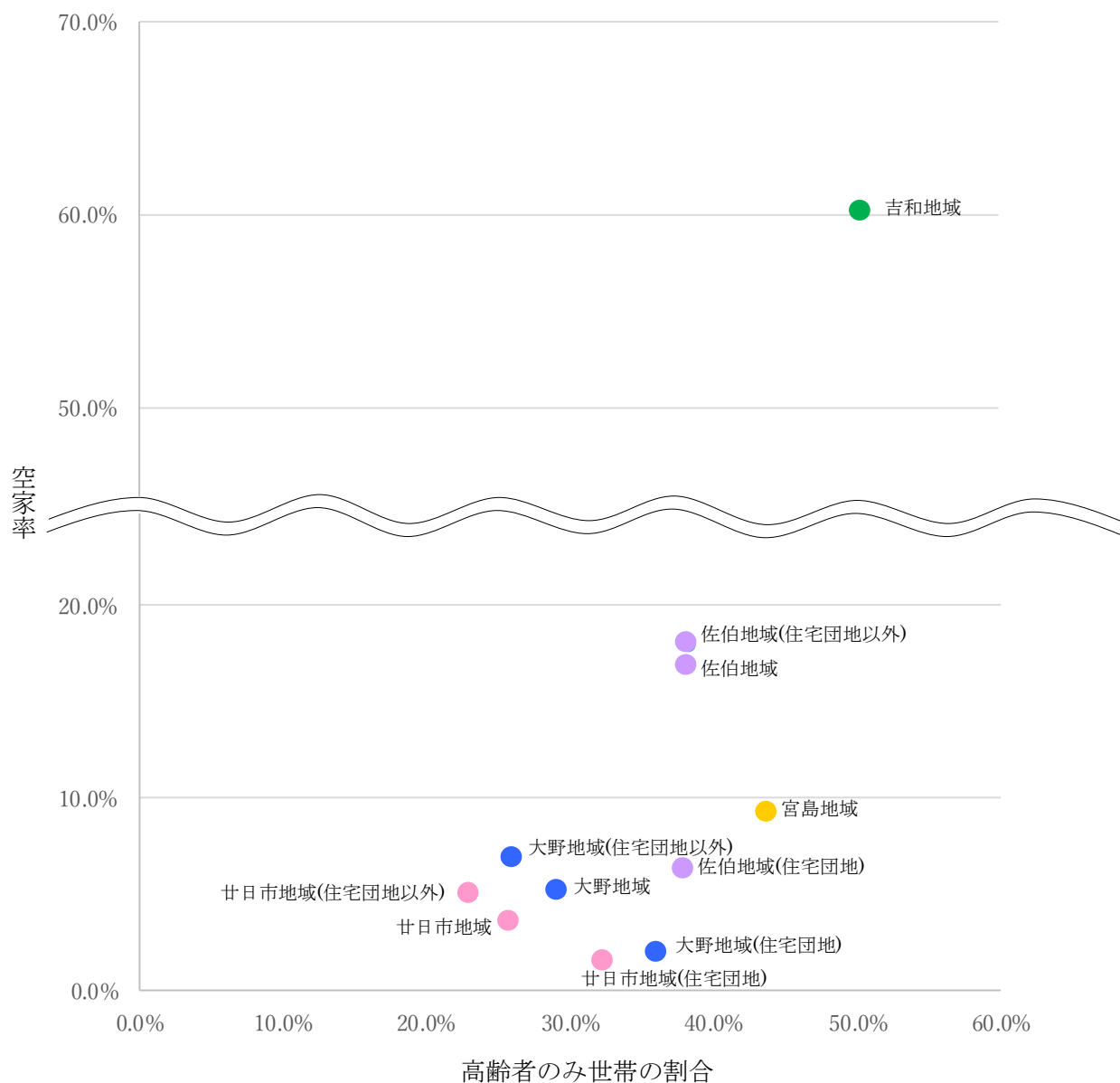
(3) 地域別の高齢者のみの世帯割合と空家率の状況

高齢者のみの世帯が所有する住宅は、将来空家になる可能性が高いと考えられることから、高齢者のみの世帯割合と空家率には一定の関連性があると言えます。そこで、表 15 に示す地域別の空家率と、高齢者のみの世帯割合の状況を図 14 に表しました。

廿日市地域及び大野地域においては、空家率と高齢者のみの世帯割合ともに、他の地域に比べて低い状況となっています。また、両地域とも、住宅団地において、空家率が低い一方、高齢者のみの世帯割合が高くなっています。

その他の地域においては、高齢者のみの世帯割合が高くなっており、その中でも佐伯地域及び吉和地域においては、空家率も高くなっています。

図 14 高齢者のみの世帯割合と空家率による地域別分布



注-1：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ます。

3 調査結果から分かる問題点

平成 29 年度から令和 5 年度にかけて、市全体として、空家数の増加及び空家率の上昇が明らかとなりました。

図 10 及び図 12 のとおり、空家は沿岸部を中心に、交通の利便性の高いエリアに多く分布しています。廿日市地域や大野地域といった沿岸部では解消される空家が多く、佐伯地域や吉和地域といった中山間部では少ないことから、結果的に中山間部の空家数の増加及び空家率の上昇が顕著となっています。中山間部においては、高齢者のみの世帯割合が高いことから、今後空家の顕在化が懸念されます。

沿岸部における住宅団地と住宅団地以外を比較すると、住宅団地の方が空家率は低いですが、高齢者のみの世帯割合が高くなっています。住宅団地においては、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、今後空家の増加が顕著に表れることが懸念されます。

島しょ部においては、空家の増加数が少ないですが、世帯総数も少ないため、空家率が大きく上昇しています。空家解消率が低く、高齢者のみの世帯割合が高いことから、今後空家の増加が懸念されます。

表 17 問題点の参考数値

区域	空家数 (空家率) H29	空家数 (空家率) R 5	空家 解消率※4	空家 増加率※5	高齢者のみの 世帯割合
中山間部※1	1, 077 (20. 9%)	1, 187 (23. 4%)	20. 0%	10. 2%	39. 0%
中山間部外	1, 251 (4. 2%)	1, 303 (4. 2%)	49. 5%	4. 2%	26. 9%
沿岸部※2	1, 212 (4. 1%)	1, 256 (4. 1%)	50. 2%	3. 6%	26. 6%
住宅団地	205 (1. 7%)	200 (1. 7%)	63. 4%	-2. 4%	33. 2%
住宅団地以外	1, 077 (6. 2%)	1, 056 (5. 7%)	47. 6%	4. 9%	23. 8%
島しょ部※3	39 (6. 9%)	47 (9. 2%)	25. 6%	20. 5%	43. 6%
全市	2, 328 (6. 6%)	2, 490 (6. 9%)	35. 8%	7. 0%	28. 0%

(※ 1) 中山間部の数値は、佐伯地域、吉和地域の空家数をもとに算出しています。

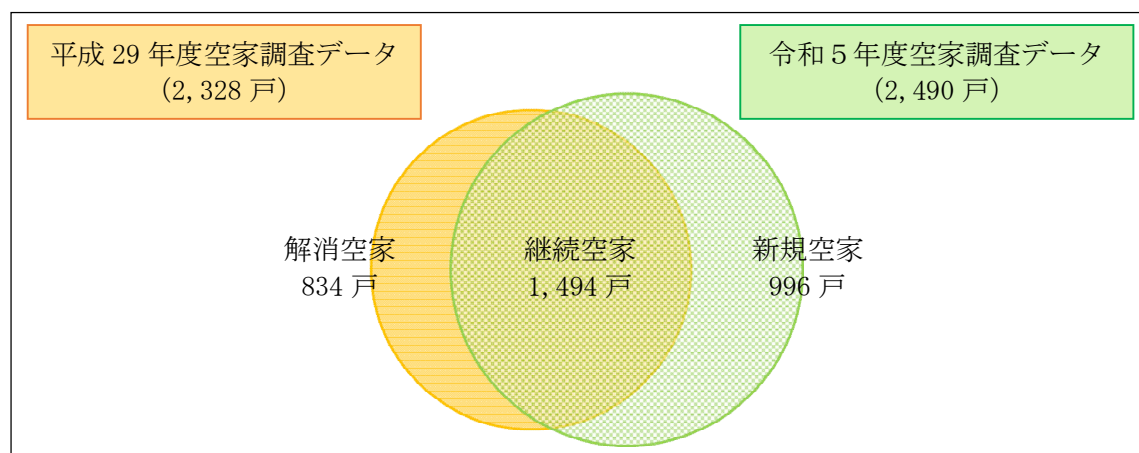
(※ 2) 沿岸部の数値は、廿日市地域、大野地域の空家数をもとに算出しています。

(※ 3) 島しょ部の数値は、宮島地域の空家数をもとに算出しています。

(※ 4) 空家解消率＝解消空家数/平成 29 年度の空家数

(※ 5) 空家増加率＝(令和 5 年度の空家数－平成 29 年度の空家数)/平成 29 年度の空家数

図 15 空家分類別の関係図



3 前計画の取組成果の検証

1 検証の概要

(1) 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。

(2) 検証の対象

実施プログラム記載の全項目

(3) 検証の内容

実施プログラムの内容を以下の項目に分類して検証します。

- ア 意識啓発
- イ 相談等体制の充実
- ウ 関係団体等の連携
- エ 補助・支援等の各種制度
- オ 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

(1) 実施プログラムの内容検証

上記「1 検証の概要」に基づき実施プログラムの検証を行った結果を以下に示します。

ア 意識啓発

①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

②実施内容

- ・ 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広く住民等に配布しました。
- ・ 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りました。
- ・ 空家等対策事業者情報登録制度の運用により、空家所有者等へ空家の適正管理や活用等に係る情報提供を行いました。

③検証の結果

- ・ 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、住民等の意識が醸成されてきています。

④今後の展望

- ・ 空家の発生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上、費用対効果が見込まれる事業でもあることから、今後も継続的に行っていく必要があります。

イ 相談等体制の充実

①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、判定及び対策に係る実施体制等の構築

②実施内容

- ・ 空家の予防に関して、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しました。
- ・ 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に対応する体制を整えました。
- ・ 空家の活用に関して、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しました。
- ・ 空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・情報共有体制を整備しました。また、お助けパートナー養成講座の修了者からも空家の通報等が行われ、市内各所から空家に関する情報が提供される体制を整備しました。
- ・ 特定空家等に相当する可能性がある危険な空家については、適宜現地確認、判定調査、認定、法定措置を行い、空家等対策協議会にて報告しました。

③検証の結果

- ・ 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の様々な取組により、体制が充実してきています。

④今後の展望

- ・ 空家の発生を抑制するため、今後は予防に向けた相談等体制を拡充し、その周知を行った上で、相談受付や対応の充実を図っていく必要があります。

ウ 関係団体等の連携

①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

②実施内容

- ・ 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を実施しました。
- ・ 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を実行しました。

- 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マッチングを実施しました。
- 住宅団地の阿品台や宮園団地にて、団地の活性化と空家対策に係る試行的取組を支援しました。
- 中山間地域の津田地区や吉和地域等にて、地域の活性化と空家対策に係る試行的取組を支援しました。

③検証の結果

- 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、関係団体等の連携が十分にできています。
- 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み始めています。ただ、取組が一部のエリアに限られています。

④今後の展望

- 今後は、地域が主体的に空家対策に取り組むエリアを拡大し、地域自治組織等の関係団体と連携することで、さらなる空家対策の推進を図る必要があります。

エ 補助・支援等の各種制度

① 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

② 実施内容

- 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りました。
- 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りました。
- 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。

③ 実施した結果

- 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。

④ 今後の展望

- 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ます。

オ その他（データベースの整備、是正促進、情報収集等）

① 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

- データベースを整備し、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相談及びその内容に基づく対応

② 実施内容

- お助けパートナー等から空家に関する情報を収集しました。
- 適切に管理されていない空家や、補助金を利用して活用された空家について、データベースを整備し、管理しました。
- 適正管理に係る通報を受けた空家や空き家バンクに登録された空家のデータを蓄積し、その後の空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しました。
- 適切に管理されていない空家に関して、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家も是正に至りました。

③ 実施した結果

- 空家の情報収集やデータベースの整備、所有者特定、法的措置の実施により、空家の状況把握や是正が進んでいます。

④ 今後の展望

- 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

また、上位計画や関連計画、各地域の地域性等を踏まえ、次のような他施策の視点を取り入れた取組を実施していく必要があります。

- 多世代居住の促進（若年・子育て世代、高齢者世代）
- 地域福祉の充実
- 暮らしの安全の確保
- 商業、観光及び農林水産業の振興
- 拠点性のあるまちづくりの推進
- 快適な生活環境の保全
- 地域づくりの推進
- 移住・定住・交流促進
-
-
-

2 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

表 13 及び表 15 のとおり、沿岸部を占める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、空家が解消されている傾向にあります。

また、多様な機能が充実し、生活等の利便性に長けていることから、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、空家等対策として、住宅市場性の確保に寄与する取組を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

表 13 及び表 15 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、住宅団地における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と予測されます。

また、住宅団地においては、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と懸念されます。

今後は、そうした懸念に備えた取組を検討し実施していく必要があります。

4 今後も空家の著しい増加が見込まれる佐伯地域における取組強化

表 15 のとおり、近年佐伯地域においては、空家の増加が顕著となっています。また、高齢者のみの世帯割合が高いことから、さらに空家が増加していくと予測されます。よって、今後空家の顕在化が懸念されるため、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。

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

表 15 のとおり、吉和地域においては、他地域と比較すると、最も空家化が進行しています。空家は別荘地に多く分布していますが、近年別荘地の空家は減少しており、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、空家と確認した住宅が、実際には一定頻度で利用されていることも想定されます。

一方で、別荘地以外においては、近年空家が増加しています。当該地域においては、高齢者のみの世帯割合が高いことから、さらに空家が増加していくと予測されます。よって、今後空家の顕在化が懸念されるため、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 空家が解消されにくい宮島地域における取組強化

表 17 のとおり、宮島地域においては、他地域と比較すると、空家率は低いですが、空家解消率が最も低く、高齢者のみの世帯割合が最も高くなっているため、今後空家が増加していくと懸念されます。

今後は、そうした懸念に対応する取組を検討し実施していく必要があります。

7 取組施策の評価方法

これまで行ってきた空家等対策の取組については、実施プログラムの内容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言えます。

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 15.4%であり、県の空き家率（平成 30 年：15.2%、令和 5 年：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、実施プログラムに挙げられる各取組について、基本的には継続して実施する方向ですが、一部見直す必要があります。

また、実施プログラムの項目数が多数、かつ内容が重複しており、進捗管理が煩雑になるという点と、各取組の実効性を把握せず、取組を網羅的に実施している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、適宜取組施策に対する評価検証を行うことができるような体系を取る必要があります。

図 16 ■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
<p>(1) 空家の動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市全体の空家率、空家数ともに増加傾向にあります。 ○使用目的のない空家が特に増加しています。 ○特定空家等は全て解消されています。 ○適切に管理が行われていない空家が一定数存在しています。 ○中山間地域で空家率が高い傾向にあります。 <p>(2) 空家実態調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ○空家の分布について、平成29年度から令和5年度にかけて、分布エリアの傾向に大きな変化は無く、沿岸部を中心に、交通の利便性の高いエリアに密集しており、中山間部では、地域拠点と地域を結ぶ県道沿いに点在しています。 ○解消空家数は、交通の利便性が良いエリアで多くなっています。 ○沿岸部（廿日市地域及び大野地域）においては、他の地域と比較すると、解消空家数が多く、空家率が低くなっています。高齢者のみの世帯割合も低くなっています。 ○沿岸部の住宅団地においては、住宅団地以外と比較すると、空家率が低いですが、高齢者のみの世帯割合は高いため、今後空家の増加が懸念されます。 ○佐伯地域では、空家が著しく増加しています。 ○吉和地域の別荘地以外では、空家が増加しています。 ○中山間部（佐伯地域及び吉和地域）においては、継続空家数が多く、解消空家数が少ないことから、空家率が高くなっています。高齢者のみの世帯割合も高いことから、今後空家の顕在化が懸念されます。 ○島しょ部（宮島地域）においては、空家数が微増です。空家解消率が低く、高齢者のみの世帯割合が高いことから、今後空家の増加が懸念されます。 	<p>(1) 市全体における空家の増加に対する取組強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 <p>【考慮すべき他施策の視点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○多世代居住の促進（若年・子育て世代、高齢者世代） ○地域福祉の充実 ○暮らしの安全の確保 ○商業、観光及び農林水産業の振興 ○拠点性のあるまちづくりの推進 ○快適な生活環境の保全 ○地域づくりの推進 ○移住・定住・交流促進 <p>(2) 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</p> <p>(3) 住宅団地における今後の空家の増加見通しへの対応</p> <p>(4) 今後も空家の著しい増加が見込まれる佐伯地域における取組強化</p> <p>(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</p> <p>(6) 空家が解消されにくい宮島地域における取組強化</p> <p>(7) 取組施策の評価方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ○前計画においては、進捗管理が煩雑になる上、各取組の実効性を把握せず、取組を網羅的に実施していました。 ○ニーズの変化等に臨機応変に対応していくために、適宜取組施策に対する評価検証を行うことができる体系を取る必要があります。

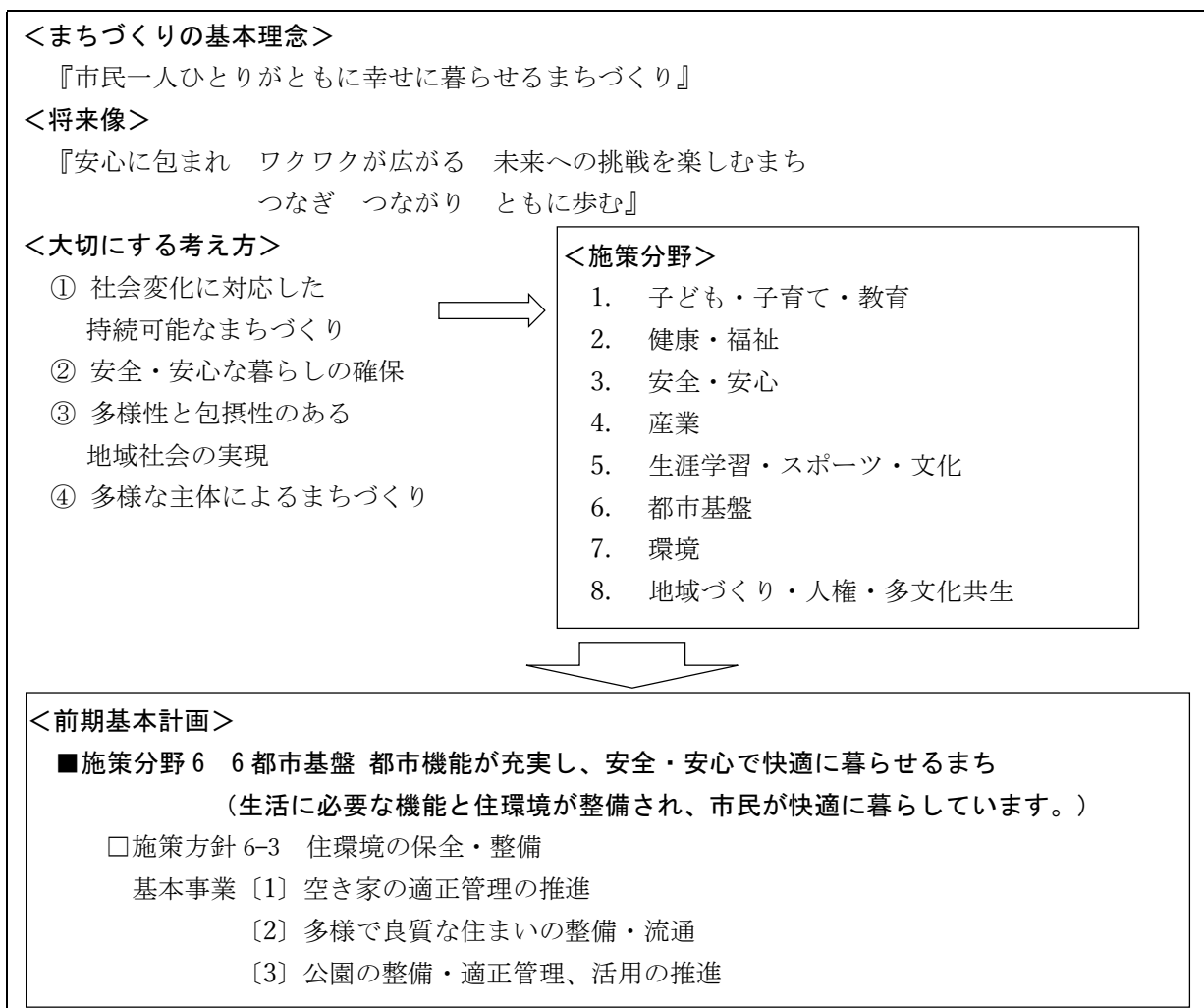
第2章 空家等対策の基本的な方針

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。

図17 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



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）のうち一戸建て住宅が大半を占めている。（※1）
- ・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。

表 18 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。）

（※1）空き家戸数（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

1-2「空家等対策の目標」を達成を目指し、第1章4 空家等対策の課題に対応していくため、具体的な施策を体系的かつ効果的に遂行するとともに、評価検証を行いやすくするために、施策の体系化及び分類を行います。

また、施策の体系化及び分類に基づき、市全体の取組の基本方針及び各地域の実情を考慮した取組方針を掲げます。

体系化及び分類された施策については、より効果的な取組につなげていくため、取組施策の評価方法を構築し、適宜評価検証を行います。

1 施策の体系化及び分類

施策を空家化の予防、空家等の適正管理、空家等の活用の促進、特定空家等の解消といった4つの柱に体系化します。さらに、各柱に紐付く施策を、意識啓発、相談等体制の充実、関係団体との連携、補助・支援等各種制度の展開、データベースの整備、是正促進といった6つに分類を行います。

表 19 施策分類について

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施策を指します。

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庁内体制整備に係る施策を指します。

ウ 関係団体との連携

市による対応のみならず、関係団体（法務、建築、不動産関係、地域自治組織等）と連携して行う施策を指します。

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施策を指します。

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施策を指します。

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施策を指します。

2 市全体の取組の基本方針

（1）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、相談等体制の整備や関係団体との連携を図ります。
- 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。

（２）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。
- ・所有者等による空家等の適正管理を広く普及するため、相談等体制の整備や関係団体との連携を図ります。
- ・「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。
- ・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。
- ・特定空家等の発生を抑制するため、特定空家等に認定されることによる措置等について、所有者等に周知します。

（３）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、相談等体制の整備や、地域自治組織を始めとする関連団体と連携を図り、試行的取組の支援等の着実かつ効果的な取組を行います。
- ・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。
- ・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。
- ・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。

（４）特定空家等の解消

- ・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、相談等体制を整備し、所有者等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措置を行い解消を図ります。

3 各地域の実情を考慮した取組方針

（１）廿日市地域及び大野地域の市街化区域

廿日市地域及び大野地域においては、他地域と比較すると、空家率が低い上に、市街化区域においては、高い住宅市場性が見込まれるため、民間の不動産会社等により、住宅又は空家の流通が盛んに行われています。

今後、当該エリアは都市機能の高度化や多様な機能の集積により利便性や魅力に長けたエリアになることや、住宅団地を含む住居系市街地においては、良好な住環境の維持・保全が求められています。

空家等対策においては、引き続き高い住宅市場性が維持されるよう、特に「1－（１）空家化の予防」に注力しつつ、「1－（２）空家等の適正管理」にも注力します。

（２）廿日市地域、大野地域の市街化調整区域及び都市計画区域外

廿日市地域及び大野地域の市街化調整区域においては、沿岸部に近い立地条件を有しながらも、無秩序な開発を防ぐ目的で、住宅等の建築や増築に規制が設けられていることから、一部地域を除いて住宅市場性が低いと見込まれます。都市計画区域外においても、不利な立地条件から住宅市場性は低いと見込まれます。

今後、市街化調整区域では、営農環境の維持・保全や住環境の整備を図っていくことが求められています。

空家等対策においては、それらに寄与するため、既存の空家を活用する視点も考慮し、「１－（２）空家等の適正管理」及び「１－（３）空家等の活用の促進」に注力します。

（３）佐伯地域

佐伯地域においては、他地域と比較すると、空家が著しく増加しています。

今後、当該地域は、様々な資源を活かした多様性のある暮らしの維持や地域産業の活性化が求められています。

空家等対策においては、それらに寄与するため、特に「１－（３）空家等の活用の促進」に注力しつつ、「１－（２）空家等の適正管理」にも注力します。

（４）吉和地域

吉和地域においては、他の地域と比較すると、最も空家化が進行しています。

今後、当該地域は、佐伯地域と同様に、様々な資源を活かした多様性のある暮らしの維持や地域産業の活性化が求められています。

空家等対策においては、それらに寄与するため、顕在化する空家を解消する視点を重視し、特に「１－（３）空家等の活用の促進」に注力します。

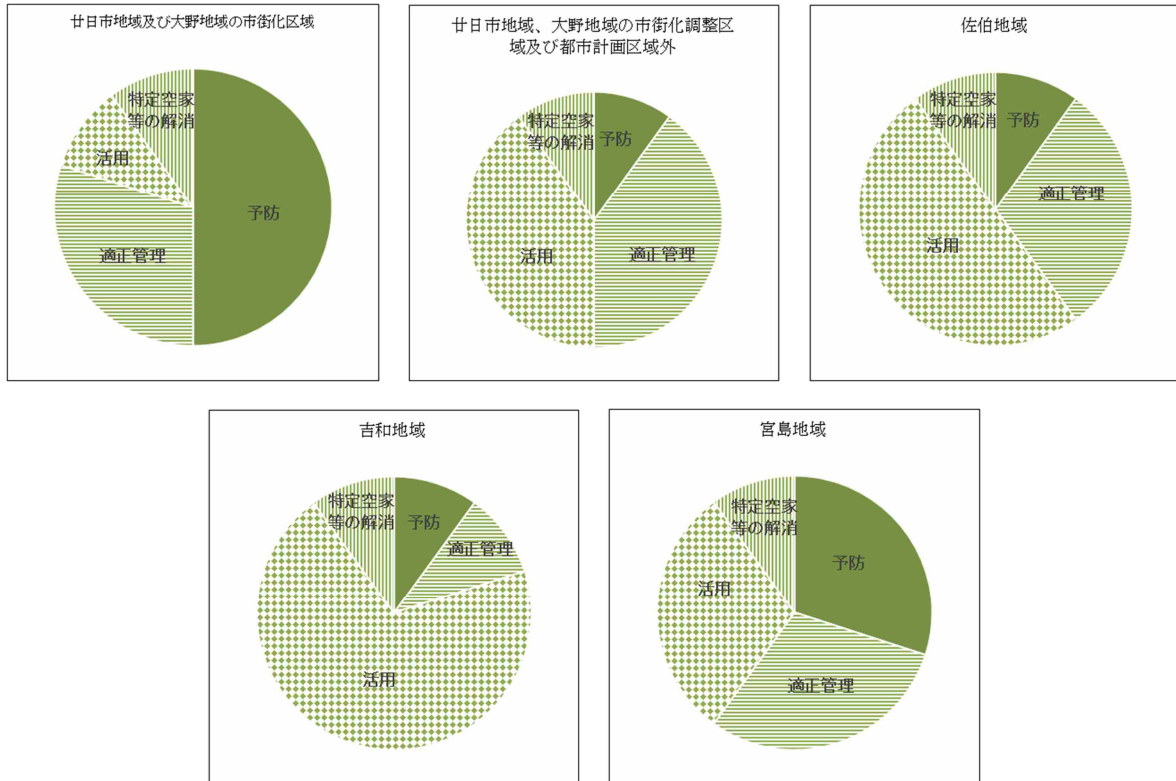
（５）宮島地域

宮島地域においては、文化財保護法等の規制も一因となり、空家が解消されにくく、高齢者のみの世帯割合が高いことから、空家が増加していくと懸念されます。

今後、当該地域は、観光産業や自然環境を活かした生活環境の充実や地域コミュニティの維持が求められています。

空家等対策においては、それらに寄与するため、全て施策の柱を万遍なく取り組みます。

図 18 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出現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。

4 取組施策の評価方法の構築

1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、適宜評価検証を行うことにより、施策を万遍無く実施していきます。

また、施策の柱に紐付けられる各取組について、適宜実効性を把握・検証し、効果的な取組につなげていきます。

図 19 空家等対策の課題、目標と取組方針の概念

【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
<p>(1) 市全体における空家の増加に対する取組強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 <p>【考慮すべき他施策の視点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○多世代居住の促進（若年・子育て世代、高齢者世代） ○地域福祉の充実 ○暮らしの安全の確保 ○商業、観光及び農林水産業の振興 ○拠点性のあるまちづくりの推進 ○快適な生活環境の保全 ○地域づくりの推進 ○移住・定住・交流促進 <p>(2) 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</p> <p>(3) 住宅団地における今後の空家の増加見通しへの対応</p> <p>(4) 今後も空家の著しい増加が見込まれる佐伯地域における取組強化</p> <p>(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</p> <p>(6) 空家が解消されにくい宮島地域における取組強化</p> <p>(7) 取組施策の評価方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ○前計画においては、進捗管理が煩雑になる上、各取組の実効性を把握せず、取組を網羅的に実施していました。 ○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の必要となります。 	<p>(1) 施策の体系化及び分類</p> <p>【施策の4本柱】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①空家化の予防 ②空家等の適正管理 ③空家等の活用の促進 ④特定空家等の解消 <p>【施策の柱に紐付く施策分類】</p> <p>ア 意識啓発</p> <p>イ 相談体制等の充実</p> <p>ウ 関係団体との連携</p> <p>エ 補助・支援等各種制度の展開</p> <p>オ データベース整備</p> <p>カ 是正促進</p> <p>(2) 市全体の取組の基本方針</p> <ol style="list-style-type: none"> ①空家化の予防 施策分類：ア、イ、ウ、エ ②空家等の適正管理 施策分類：ア、イ、ウ、エ、オ、カ ③空家等の活用の促進 施策分類：ア、イ、ウ、エ、オ ④特定空家等の解消 施策分類：イ、エ、オ、カ <p>(3) 各地域の実情を考慮した取組方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ○廿日市地域及び大野地域の市街化区域 注力する柱：①、② ○廿日市地域及び大野地域の市街化調整区域 注力する柱：②、③ ○佐伯地域 注力する柱：③、② ○吉和地域 注力する柱：③ ○宮島地域 注力する柱：①、②、③ <p>(4) 取組施策の評価方法の構築</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 ○適宜取組施策を評価検証できる体系構築

第3章 具体的な施策

1 施策の柱に係る具体的な施策

第2章-3に掲げる取組方針に基づき、具体的な施策を次のとおり定めます。

表 20 具体的な施策一覧表

施策名	施策の柱			
	予防	適正管理	活用	特定空家
ア 意識啓発（※1）				
(ア) 空家をめぐる問題、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。 例：リバースモゲージ、長期優良住宅化リフォーム、民間による空家見守りや管理代行サービス、空き家バンク制度、特定空家等に対する措置等	○	○	○	
(ウ) 出前トークを実施します。	○	○	○	
イ 相談等体制の充実				
(ア) 必要に応じ、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) 支所等と連携し、市内各所で相談受付や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、今後空家になりうる住宅の所有者等を相談窓口の利用につなげます。 例：民生委員や地域包括支援センターによる高齢者訪問、75歳以上のフレイルへの訪問等	○			
(オ) 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、住宅団地及び中山間地域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。	○	○	○	
(カ) 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) 必要に応じ、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) 必要に応じ、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) 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。		○	○	
(イ) 必要に応じ、空家等管理活用支援法人を指定し、民間法人による、公的立場からの空家の適正管理や活用促進等を図ります。		○	○	
(ウ) 空き家バンクを充実させるとともに利用を促進し、市民と市外居住者等の交流拡大及び定住促進による地域の活力維持と増進を図ります。			○	
(エ) 必要に応じ、空き家活用支援補助金等の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。			○	
(オ) 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。		○	○	○
(カ) 必要に応じ、空家等活用促進区域を指定し、指定エリアにおいて、重点的に空家等の活用を促進します。			○	
(キ) 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。		○	○	○
(ク) 必要に応じ、空家等対策に寄与する他施策を展開します。 例：同居・近居の支援、住み替え支援、地域活動・交流拠点認定制度、中山間地域における体験・交流施設等としての活用の支援、都市計画の見直し、空家を予防するための耐震事業	○		○	
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。				○

(※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。

(※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

本計画においては、基本的には前計画の取組を継承します。ただし、前計画の実施プログラムが、取組成果の検証が困難な体系であったことを踏まえて、本計画においては第2章-3に掲げる各施策の柱に成果指標を設けます。

各施策の柱に成果指標を設け、適宜成果の検証を行うことで、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、取組施策の見直しに活用することができます。

表 21 各施策の柱の成果指標

施策の柱	対象となる空家	評価方法	評価のポイント
予防	新規空家	<ul style="list-style-type: none"> 空家率の推移により評価 	<ul style="list-style-type: none"> 予防の取組により、空家率の上昇が抑制されたか
適正管理	空家 (特定空家等除く)	<ul style="list-style-type: none"> 空家増加率と通報数上昇率の比較により評価 管理不全空家等の解消率により評価 	<ul style="list-style-type: none"> 適正管理の取組により、通報数上昇率が抑制されたか 認定した管理不全空家等がどれだけ解消されたか
活用		<ul style="list-style-type: none"> 空家の解消率により評価 	<ul style="list-style-type: none"> 活用の取組により、空家解消率が上昇したか
特定空家等の解消	特定空家等	<ul style="list-style-type: none"> 特定空家等の解消率で評価 	<ul style="list-style-type: none"> 認定した特定空家等がどれだけ解消されたか

2 各取組の実効性の把握

これまで前計画に基づき、掲げられた多種多様な取組の実効性を把握せず、取組を網羅的に実施していました。

本計画においては、前計画に基づく取組を一旦は引継いで実施していきます。ただし、今後は適宜各取組の実効性を把握した上で、必要に応じて取組の取捨選択や見直しを行っていく必要があります。

そこで、今後取組継続の可否を判断するにあたり、各取組を次のとおり2つの種別に分類します。種別Aは、法令等により実施する必要があるものや、実効性のあることが容易に想定されるものとして、基本的には継続する取組として位置付けます。種別Bは、適宜実効性を把握した上で、取組継続の可否や、継続する場合の取組の方法や程度を見直ししていくものとして位置付けます。

これに基づき、表20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。今後は一旦各取組を実施しながらも、この一覧表に基づき、適宜実効性の把握や検証を行い、取組の取捨選択や見直しを行っていきます。

表 22 取組継続の可否一覧表

施策名	種別
ア 意識啓発	
(ア) 空家をめぐる問題、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。	B
(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。 例：リバースモーゲージ、長期優良住宅化リフォーム、民間による空家見守りや管理代行サービス、空き家バンク制度、特定空家等に対する措置等	B
(ウ) 出前トークを実施します。	A
イ 相談等体制の充実	
(ア) 必要に応じ、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
(イ) 支所等と連携し、市内各所で相談受付や対応できる体制を整えます。	A
(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
(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、今後空家になりうる住宅の所有者等を相談窓口の利用につなげます。 例：民生委員や地域包括支援センターによる高齢者訪問、75歳以上のフレイルへの訪問等	B
(オ) 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、住宅団地及び中山間地域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
(カ) 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
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。	B
(イ) 必要に応じ、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
(ウ) 必要に応じ、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
エ 補助・支援等各種制度の展開	
(ア) 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
(イ) 必要に応じ、空家等管理活用支援法人を指定し、民間法人による、公的立場からの空家の適正管理や活用促進等を図ります。	B
(ウ) 空き家バンクを充実させるとともに利用を促進し、市民と市外居住者等の交流拡大及び定住促進による地域の活力維持と増進を図ります。	A

施策名	種別
(エ) 必要に応じ、空き家活用支援補助金等の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
(オ) 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
(カ) 必要に応じ、空家等活用促進区域を指定し、指定エリアにおいて、重点的に空家等の活用を促進します。	B
(キ) 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
(ク) 必要に応じ、空家等対策に寄与する他施策を展開します。 例：同居・近居の支援、住み替え支援、地域活動・交流拠点認定制度、中山間地域における体験・交流施設等としての活用の支援、都市計画の見直し、空家を予防するための耐震事業	B
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
(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
(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

第4章 計画の推進方策

1 具体的な施策の実施体制

本計画の実施を適切かつ円滑に進めるための本市の主要な関係部署と施策名は、次のとおりとします。

表 23 関係部署一覧表

施策名	関係部署
ア 意識啓発	
(ア) 空家をめぐる問題、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。	住宅政策課
(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。 例：リバースモゲージ、長期優良住宅化リフォーム、民間による空家見守りや管理代行サービス、空き家バンク制度、特定空家等に対する措置等	住宅政策課 生活福祉課 建築指導課
(ウ) 出前トークを実施します。	住宅政策課
イ 相談等体制の充実	
(ア) 必要に応じ、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。	住宅政策課
(イ) 支所等と連携し、市内各所で相談受付や対応できる体制を整えます。	住宅政策課 地域振興課 中山間地域振興室 地域共生社会推進室
(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。	住宅政策課
(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。 例：民生委員や地域包括支援センターによる高齢者訪問、75歳以上のフレイルへの訪問等	健康福祉総務課 地域共生社会推進室 高齢介護課
(オ) 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。	住宅政策課 地域振興課 まちづくり支援課 中山間地域振興室 都市計画課
(カ) 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。	住宅政策課 危機管理課 維持管理課 消防本部予防課
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。	住宅政策課 都市計画課

(イ) 必要に応じ、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。	住宅政策課
(ウ) 必要に応じ、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	住宅政策課
エ 補助・支援等各種制度の展開	
(ア) 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。	住宅政策課
(イ) 必要に応じ、空家等管理活用支援法人を指定し、民間法人による、公的立場からの空家の適正管理や活用促進等を図ります。	住宅政策課
(ウ) 空き家バンクを充実させるとともに利用を促進し、市民と市外居住者等の交流拡大及び定住促進による地域の活力維持と増進を図ります。	住宅政策課
(エ) 必要に応じ、空き家活用支援補助金等の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。	住宅政策課 宮島企画調整課 中山間地域振興室 産業振興課
(オ) 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。	住宅政策課
(カ) 必要に応じ、空家等活用促進区域を指定し、指定エリアにおいて、重点的に空家等の活用を促進します。	住宅政策課
(キ) 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。	住宅政策課
(ク) 必要に応じ、空家等対策に寄与する他施策を展開します。 例：同居・近居の支援、住み替え支援、地域活動・交流拠点認定制度、 中山間地域における体験・交流施設等としての活用の支援、都市計画の見直し、空家を予防するための耐震事業	住宅政策課 地域振興課 中山間地域振興室 都市計画課 建築指導課
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。	住宅政策課
(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。	住宅政策課
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。	住宅政策課 課税課 高齢介護課 循環型社会推進課 人権・市民生活課 維持管理課
(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。	住宅政策課
(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。	住宅政策課
(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。	住宅政策課

2 管理不全空家等及び特定空家等対策

危険空家等については、適正管理指導等の行政措置により、自主的な改善を促します。

特に保安上、衛生上、景観上、生活環境の面で、周辺への悪影響度が高いものについては、管理不全空家等または特定空家等に認定の上、法定措置を行います。

1 管理不全空家及び特定空家等の判定

管理不全空家等及び特定空家等の判定を行うために、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に示される判断基準（表27参照）を踏まえ策定予定の「廿日市市管理不全空家等及び特定空家等の判定基準及びの認定基準」及び判定票に基づき、市職員による立入調査等を行い、管理不全空家等及び特定空家等の判定を行います。

2 管理不全空家及び特定空家等対策に係る実施体制の構築

管理不全空家等及び特定空家等に対する法定措置の協議等を行うため、関係部署による「廿日市市空家等対策委員会」を設置します。

表24 廿日市市空家等対策委員会（管理不全空家等及び特定空家等対策関係）の構成

部	担当課
総務部	危機管理課、課税課
地域振興部	地域振興課
生活環境部	産業振興課、循環型社会推進課、人権・市民生活課
建設部	維持管理課、都市計画課、建築指導課、住宅政策課（事務局）
消防本部	予防課

3 管理不全空家等及び特定空家等に対する法定措置

管理不全空家等及び特定空家等と判定したもののうち、周辺への悪影響度が高い場合は、「廿日市市空家等対策委員会」の意見聴取を行い、必要な次の措置を実施します。

表25 必要な措置

- | |
|---|
| ○管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対する必要な措置の助言・指導、勧告及び命令 |
| ○行政代執行法（昭和23年法律第43号）に基づく代執行その他法に基づく必要な措置の検討 |

また、関係する他法令等の必要な措置も合わせて実施します。

表 26 関連する他法令等と必要な措置

法令等	必要な措置
空家等の対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）	・ 特定空家等の所有者等に対する必要な措置の助言・指導、勧告及び命令
行政代執行法（昭和23年法律第43号）	・ 行政代執行法に基づく代執行
建築基準法（昭和25年法律第201号）	・ 現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する観点からの措置等
消防法（昭和23年法律第186号）	・ 火災予防の観点からの措置等
道路法（昭和27年法律第180号）	・ 立木等が道路に倒壊した場合に、道路交通の支障を排除する観点からの措置等
災害救助法（昭和22年法律第118号）	・ 災害における障害物の除去の観点からの措置等
廿日市市廃棄物の減量の推進及び適正処理並びに生活環境の清潔保持に関する条例（平成6年条例第2号）	・ 生活環境の清潔保持等の観点からの措置等
災害対策基本法（昭和36年法律第223号）	・ 災害時に危険がある建物や構造物に対しての措置等

4 廿日市市空家等対策協議会への報告等

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置状況については、図 20 に示すフロー図に基づき、「廿日市市空家等対策協議会」に報告を行います。また、特定空家等に対して行政代執行を行う場合は、あらかじめ「廿日市市空家等対策協議会」に意見聴取を行います。

図 20 管理不全空家等及び特定空家等に対する事務フロー図

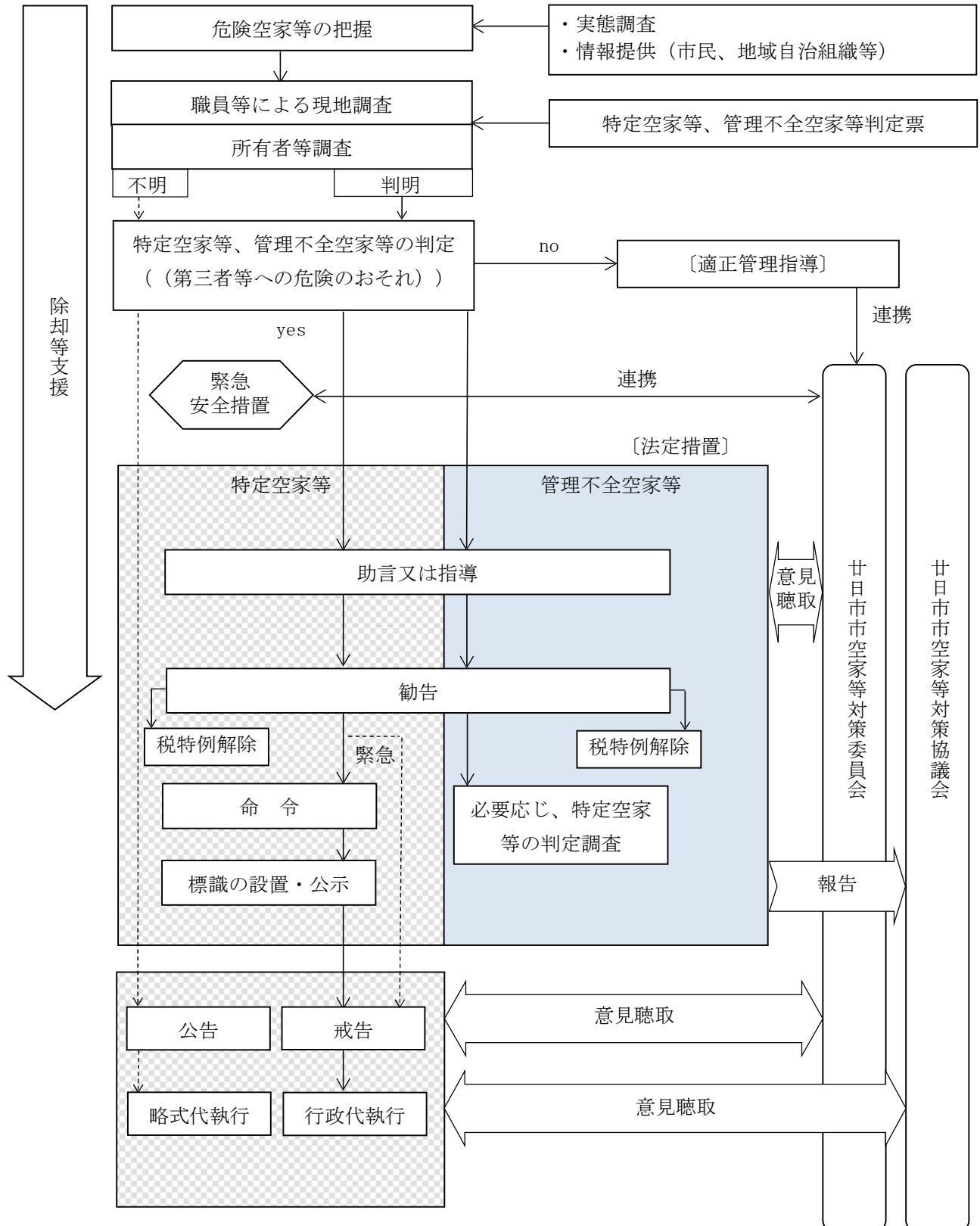


表 27 「管理不全空家等」及び「特定空家等」の判断の参考となる基準の概要

区分	特定空家等	管理不全空家等
1 保安上危険の基準 (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 建築物等の倒壊	
	①建築物	
	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
	②門、塀、屋外階段等	
	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
	② 立木	
	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
	2 擁壁の崩壊	
	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状等
	3 部材等の落下	
	①外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	
	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
2 衛生の基準 (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)	②軒、バルコニーその他の突出物	
	軒、バルコニーその他の突出物の脱落等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
	③立木の枝	
	立木の大枝の脱落等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	4 部材等の飛散	
	①屋根ふき材、外装材、看板等	
	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
	②立木の枝	
	立木の大枝の飛散等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	1 石綿の飛散	
	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
	2 健康被害の誘発	
	①汚水等	
	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出等	排水設備の破損等
	②害虫等	
	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
	③動物の糞尿等	
	敷地等の著しい量の動物の糞尿等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

3 景観の基準 (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)		屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損等	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態等
4 生活環境の基準 (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)	1 汚水等による悪臭の発生		
		排水設備の汚水等による悪臭の発生等	排水設備の破損等又は封水切れ等
	2 不法侵入の発生		
		不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等	開口部等の破損等
	3 落雪による通行障害等の発生		
		頻繁な落雪の形跡等	通常の下ろしがなされていないことが認められる状態等
	4 立木等による破損・通行障害等の発生		
		周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態
	5 動物等による騒音の発生		
		著しい頻度又は音量の鳴き声等を発生する動物の敷地等への棲みつきの等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきの等が敷地等に認められる状態
	6 動物等の侵入等の発生		
		周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつきの等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきの等が敷地等に認められる状態

資料：管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）の「判断の参考となる基準（概要）」（国土交通省）

3 計画の進行管理

本計画に基づく施策を効果的に推進するため、表 28 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、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。

表 28 P D C A サイクル

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
等

資料 計画策定の経緯

1 廿日市市空家等対策協議会設置要綱

(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）に基づく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、廿日市市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議を行う。

- (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) その他空家等対策の推進に関し協議会において必要と認められる事項

(組織)

第3条 協議会は、委員15人以内をもって、組織する。

2 委員は、次に掲げる者をもって構成する。

- (1) 建設部に関する事務を担当する副市長
- (2) 地域住民
- (3) 学識経験者
- (4) 法務、不動産、建築、福祉、金融、環境等に関する有識者で市長が必要と認める者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(役員)

第5条 協議会に会長及び副会長各1名を置く。

2 会長は、副市長をもって充てる。

3 副会長は、委員の互選とする。

4 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときには、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、建設部住宅政策課において処理する。

(その他)

第8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、協議会が定める。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

廿日市市空家等対策協議会委員名簿

《任期》 令和6年4月1日から
令和8年3月31日まで

氏名	備考
副市長（会長）	
原田 忠明	
地域住民	
田村 秀穂	廿日市地域
竹中 三千穂	佐伯地域
森田 啓介	吉和地域
三村 浩	大野地域
正木 文雄	宮島地域
有識者	
谷峰 隆宏	不動産売買（広島県宅地建物取引業協会）
高山 伸介	不動産賃貸（日本賃貸住宅管理協会）
中尾 雅寛	法務（広島司法書士会）
高野 剛	法務（広島法務局 廿日市支局）
川畠 満	建築（広島県建築士事務所協会）
多尾田 文香	建築（日本住宅リフォーム産業協会）
末次 功	金融（廿日市金融懇談会）
梅本 登志子	福祉（廿日市市社会福祉協議会）
学識経験者（副会長）	
三浦 浩之	大学教授（広島修道大学国際コミュニティ学部地域行政学科）

2 計画策定の経緯

年度	年月日	内 容
平成 28 年度	平成 28 年 5 月 24 日	廿日市市空家等対策協議会（第 1 回） 【議題】 1 協議会の概要について 2 本市の状況等について 3 空家等対策計画のイメージ 4 その他
	平成 28 年 2 月 8 日 ～同年 7 月 29 日	空家等実態調査の実施（廿日市市空き家実態調査業務） ・廿日市市全域の一戸建て住宅を対象として実施 ・調査対象 35,605 戸、空家と判定した住宅 1,291 戸 空家率 3.6%
	平成 28 年 8 月 22 日	廿日市市空家等対策協議会（第 2 回） 【議題】 1 第 1 回協議会意見対応について 2 空家等対策計画の検討について 3 アンケート調査（案）について 4 その他
	平成 28 年 8 月 31 日 ～同年 9 月 30 日	空家所有者等アンケート調査の実施 配布数 1,205 件 有効回収数 726 件 有効回収率 60.2%
	平成 28 年 11 月 16 日	廿日市市空家等対策協議会（第 3 回） 【議題】 1 第 2 回協議会意見対応について 2 廿日市市空家等対策計画について 3 その他
	平成 29 年 1 月 30 日	廿日市市空家等対策協議会（第 4 回） 【議題】 1 空家等対策計画の検討について 2 その他
	平成 29 年 2 月 26 日 ～同年 3 月 17 日	「廿日市市空家等対策計画（危険空家等対策）（案）」等に関する意見募集（パブリックコメント）の実施 【実施結果】意見提出 1 件
平成 29 年度	平成 29 年 7 月 6 日	廿日市市空家等対策協議会（第 5 回） 【議題】 1 危険空家等の対応について 2 空家等対策計画の検討について 3 その他
	平成 28 年 9 月 6 日 ～同年 10 月 5 日	「廿日市市空家等対策計画（案）」に関する意見募集（パブリックコメント）の実施 【実施結果】意見提出 1 件
	平成 29 年 10 月 24 日	廿日市市空家等対策協議会（第 6 回） 【議題】 1 空家等対策計画について 2 具体的な施策の実施プログラム（案）について 3 今後の本協議会について 4 その他

平成 30 年度	平成 30 年 2 月 6 日	廿日市市空家等対策協議会 （第 7 回） 【議題】 1 特定空家等の法定措置について（意見聴取） 2 空家等対策計画の推進状況について（報告）
令和 2 年度	令和 2 年 1 月 30 日	廿日市市空家等対策協議会 （第 8 回） 【議題】 1 空家等対策計画の推進状況について（報告） 2 特定空家等の略式代執行について（報告）
令和 4 年度	令和 4 年 11 月 17 日	廿日市市空家等対策協議会 （第 9 回） 【議題】 1 空家等対策計画の進捗状況について 2 特定空家等の略式代執行について 3 その他
令和 5 年度	令和 5 年 11 月 24 日	廿日市市空家等対策協議会 （第 10 回） 【議題】 1 空家等対策計画の進捗状況について 2 特定空家等の略式代執行について 3 所有者不存在の空き家に対する相続財産清算人申立について 4 所有者不在の危険空き家への対応について 5 今後の取組方針について 6 その他
令和 6 年度	令和 6 年 11 月 6 日	廿日市市空家等対策協議会 （第 11 回） 【議題】 1 空家等対策計画の進捗状況について 2 所有者不存在の空き家に対する相続財産清算人申立について 3 所有者不在の危険空き家への対応について 4 次期空家等対策計画の策定に向けて 5 その他
令和 7 年度	令和 7 年 6 月 30 日	廿日市市空家等対策協議会 （第 12 回） 【議題】 1 現行計画の取組成果の検証 2 次期計画の構成検討 3 今後のスケジュール
	令和 7 年 8 月 28 日	廿日市市空家等対策協議会 （第 13 回） 【議題】 1 次期計画の素案策定 2 今後のスケジュール
	令和 7 年 10 月 23 日	廿日市市空家等対策協議会 （第 14 回） 【議題】 1 次期計画の計画案策定 2 今後のスケジュール