

廿日市市空家等対策計画 概要版（案）

(説明概要)

— 目次 —

1. 策定スケジュール	1 ページ左
2. 前計画からの主な変更点	1 ページ左
3. 序章 基本的事項	1 ページ右
4. 第1章 空家等の現状と問題点	2 ページ
5. 第2章 空家等対策の基本的な方針	3 ページ
6. 第3章 具体的な施策	4 ページ左
7. 第4章 計画の推進方策	4 ページ右

策定スケジュール



前計画からの主な変更点

○空家の調査方法

- 直近（令和5年度）の空家の実態を把握し、前計画策定時（平成29年度）と差異分析することで、より本市の実態に基づいた空家等の問題点を考察しました。

○取組方針と具体的な施策

- 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、施策を体系化及び分類分けしました。
- 各地域の実情を考慮し、取組方針を掲げました。

○管理不全空家等の追加

- 空家法の改正により創設された管理不全空家等への対応について掲げました。

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。

特定空家等（次のいずれかに該当する状態）

- 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
- 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

序章 基本的事項

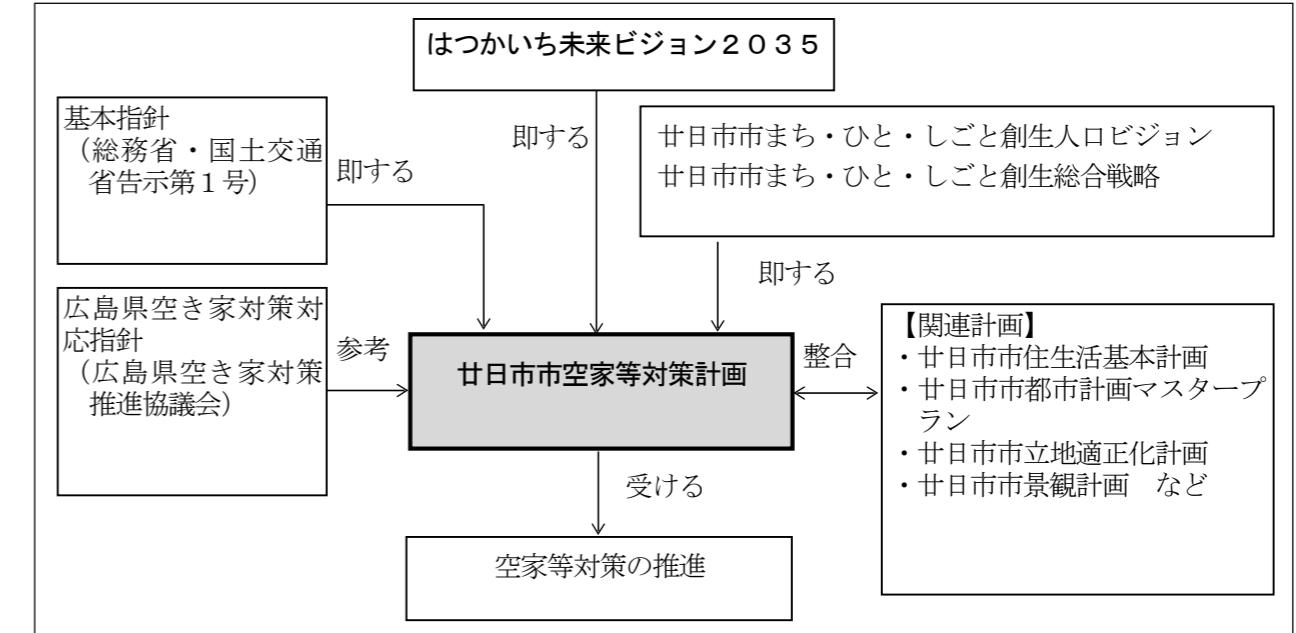
1 計画策定の趣旨

本計画は、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するものです。

2 計画の位置付け

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第1項の規定に基づく「空家等対策計画」として定めます。

図1 廿日市市空家等対策計画の位置づけ



3 計画の期間

計画期間は、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間とします。

第1章 空家等の現状と問題点

1 空家等の調査

(1) 調査概要

株ゼンリンの保有する平成29年度及び令和5年度の「空家調査データ」を活用し、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

- 市全体として、空家数が増加し、空家率が上昇しています。
- 空家は沿岸部（廿日市地域や大野地域）を中心に、国道2号、虫道廿日市線、高速道路IC付近に多く分布しています。
- 中山間部（佐伯地域や吉和地域）では、空家が地域拠点と地域を結ぶ国道・県道沿いに点在しています。
- 解消された空家数について、沿岸部で多く、中山間部で少ないことから、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。
- 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。
- 島しょ部（宮島地域）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。

2 前計画の取組成果の検証

(1) 検証概要

前計画の実施プログラムの内容について、前計画における取組成果を5つの項目に分け、検証しました。

- 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

概ね実施できていますが、今後は、次のとおり取組を実施していく必要があります。

- ア 意識啓発に係る取組の継続
- イ 予防に向けた相談等体制の充実
- ウ 地域自治組織などの関係団体と連携した、地域主体の空家対策の推進
- エ 必要に応じた補助・支援等の各種制度の見直しや拡充の検討
- オ 定期的なデータ蓄積、整理及び分析による、取組成果の検証等への活用

3 空家等対策の課題

1及び2を踏まえ、次のとおり、空家等対策の課題を明らかにしました。

- 市全体における空家の増加に対する取組
- 沿岸部における高い住宅市場性が保たれるための取組
- 住宅団地における今後の空家の増加見通しへの対応
- 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
- 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
- 空家予備軍が多いと想定される宮島地域における取組
- 取組施策の評価方法

図2 令和5年度の空家の分布状況

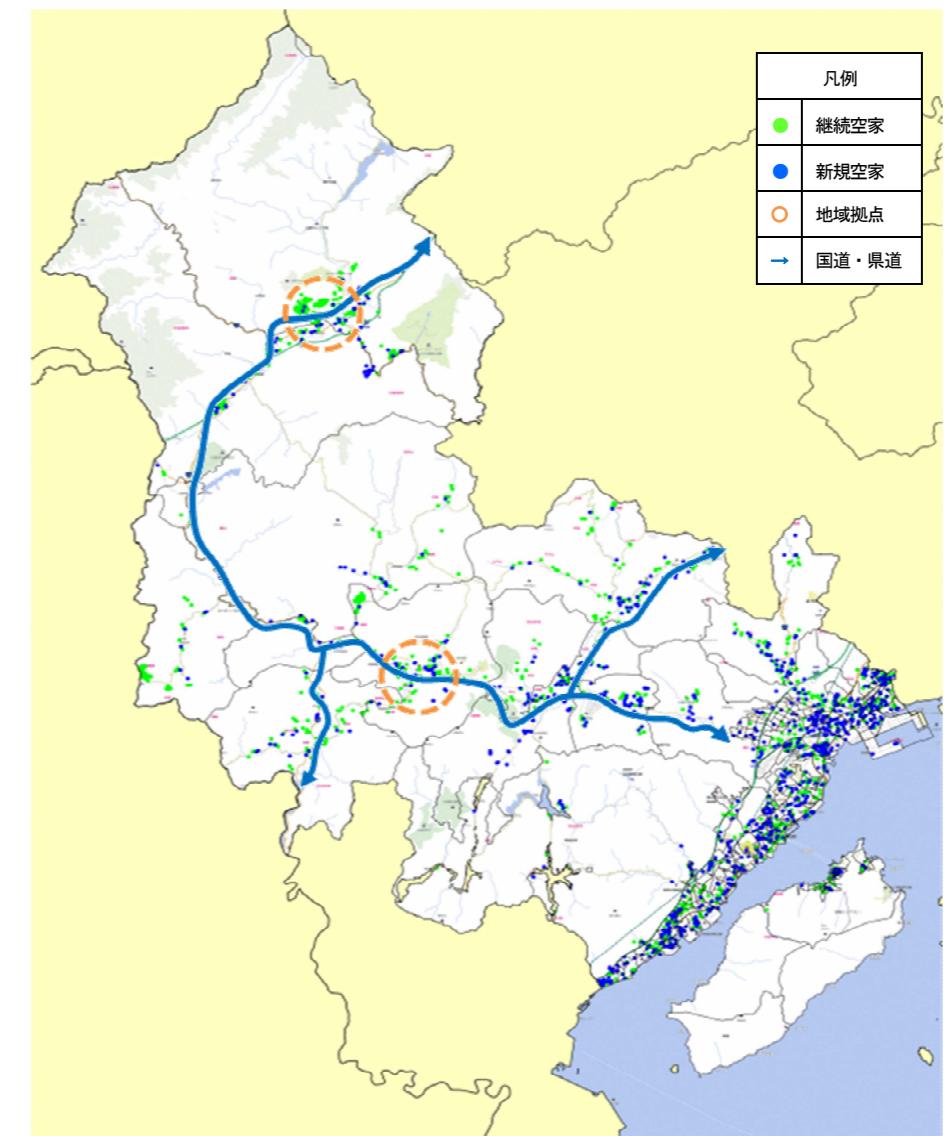


表1 調査結果の集計表

地域	H29 年度		R5 年度		空家解消率	空家増加率	高齢者のみの世帯割合	
	空家数	空家率	空家数	空家率				
廿日市地域	708 戸	3.5%	759 戸	3.6%	49.3%	7.2%	25.8%	
	住宅団地	141 戸	1.7%	132 戸	1.5%	59.6%	-6.4%	32.2%
	住宅団地以外	567 戸	4.8%	627 戸	5.1%	46.7%	10.6%	23.0%
大野地域	504 戸	5.5%	497 戸	5.1%	51.6%	-1.4%	29.0%	
	住宅団地	64 戸	1.9%	68 戸	2.0%	71.9%	6.3%	35.9%
	住宅団地以外	440 戸	7.7%	429 戸	6.9%	48.6%	-2.5%	26.0%
佐伯地域	606 戸	13.9%	731 戸	17.0%	21.0%	20.6%	38.2%	
	住宅団地	22 戸	6.4%	22 戸	6.3%	40.9%	0.0%	38.0%
	住宅団地以外	584 戸	14.5%	709 戸	17.9%	20.2%	21.4%	38.3%
吉和地域	471 戸	60.2%	456 戸	60.2%	18.7%	-3.2%	50.2%	
	別荘地	310 戸	86.4%	252 戸	78.3%	19.7%	-18.7%	-
	別荘地以外	161 戸	38.0%	204 戸	46.8%	16.8%	26.7%	-
宮島地域	39 戸	6.9%	47 戸	9.2%	25.6%	20.5%	43.6%	
全市	2,328 戸	6.6%	2,490 戸	6.9%	35.8%	7.0%	28.0%	

第2章 空家等対策の基本的な方針

1 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

廿日市市全域

(2) 対象とする空家等の種類等

主として「一戸建て住宅」としますが、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。

3 取組方針

(1) 施策の体系化及び分類

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。

○4つの施策の柱

○6つの施策分類



(2) 各地域の実情を考慮した取組方針

各地域の実情を踏まえ、次のとおり、取組方針を掲げます。

○廿日市地域及び大野地域の市街化区域

【現　　況】・空家率が低いうえに、**高い住宅市場性**が見込まれます。
 【求められる姿】・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
 　・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**
 【取組方針】・引き続き高い住宅市場性が維持されるよう、特に**予防**に注力しつつ、**適正管理**にも注力します。

○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

【現　　況】・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や、不利な立地条件から住宅市場性は低いと見込まれます。
 【求められる姿】・市街化調整区域においては、**営農環境の維持・保全**や**住環境の整備**
 【取組方針】・既存の空家を活用する視点も考慮しつつ、**適正管理**及び**活用**に注力します。

○佐伯地域

【現　　況】・空家が著しく増加しています。
 【求められる姿】・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
 【取組方針】・特に**活用**に注力しつつ、**適正管理**にも注力します。

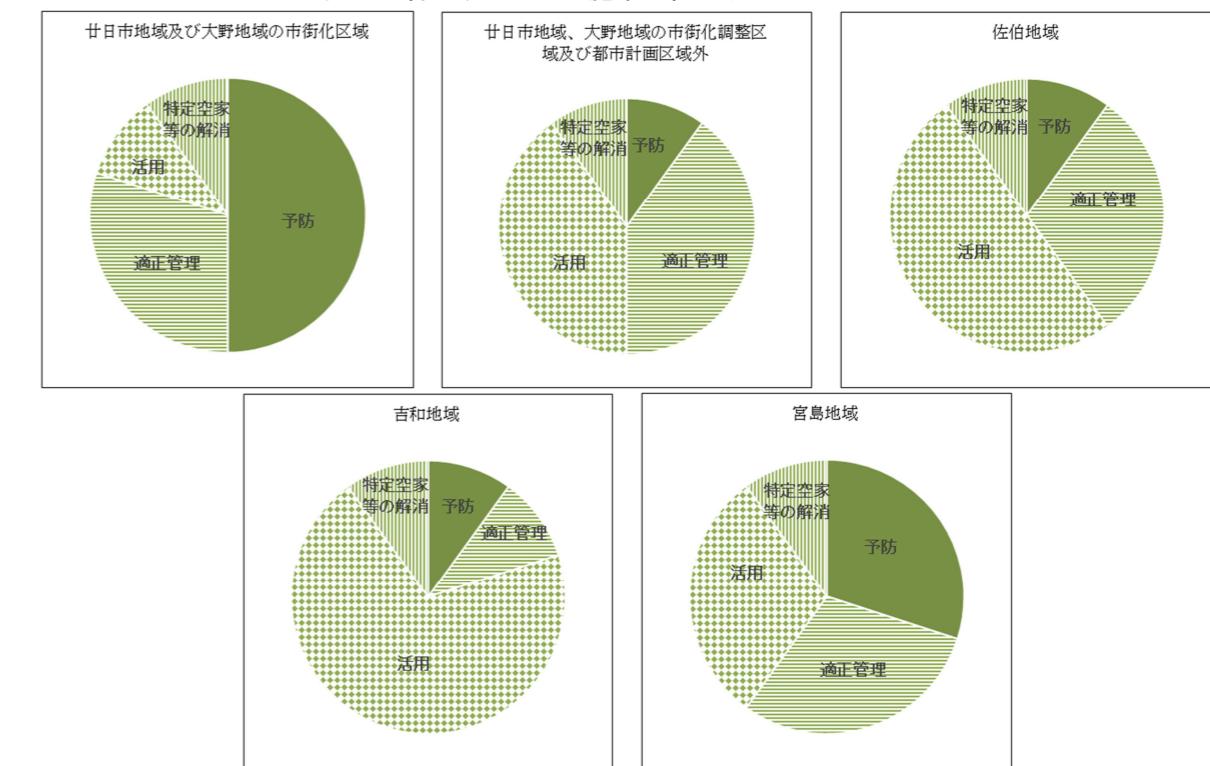
○吉和地域

【現　　況】・最も空家化が進行しています。
 【求められる姿】・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
 【取組方針】・頑在化する空家を解消する視点を重視し、特に**活用**に注力します。

○宮島地域

【現　　況】・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
 【求められる姿】・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
 【取組方針】・全ての施策の柱をバランス良く取り組みます。

図3 各地域における施策の柱のウエイトイメージ



(3) 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

表2 具体的な施策

施策名 ※の施策については、必要に応じて行うこととします。	施策の柱			
	①予防	②適正管理	③活用	④特定空家
ア 意識啓発				
(ア) 冊子の製作及び配布	○	○	○	
(イ) 知識や情報の発信	○	○	○	
(ウ) 出前トークの実施	○	○	○	
イ 相談等体制の充実				
(ア) 相談会の開催 ※	○	○	○	
(イ) 相談受付や対応の体制整備	○	○	○	○
(ウ) DXを活用した相談対応	○	○	○	○
(エ) 福祉部局等による高齢者宅への訪問事業等との連携による相談窓口の利用促進	○			
(オ) 地域振興施策等の担当部局との連携体制を整備し、地域主体による空家等対策の取組を支援 ※	○	○	○	
(カ) 応急処置による安全確保の実施		○		○
ウ 関係団体との連携				
(ア) 勉強会の開催	○	○	○	
(イ) 知識を普及できる人材の育成を目的とした勉強会の開催 ※	○	○	○	
(ウ) 関係団体と連携し、先進的な取組を実施 ※	○	○	○	
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の運用		○	○	
(イ) 空家等管理活用支援法人の指定 ※		○	○	
(ウ) 空き家バンクを充実及び利用促進			○	
(エ) 空家の利活用を促進するための既存制度を強化、その他効果的な補助金事業の検討 ※				○
(オ) 老朽化した危険な空家を除却するための補助金事業の実施		○	○	○
(カ) 空家等活用促進区域の指定 ※			○	
(エ) 相続財産清算人制度等の活用		○	○	○
(ウ) 空家等対策に寄与する他施策の展開 ※	○		○	
オ データベース整備				
(ア) 適切に管理されていない空家のデータベースによる管理		○		○
(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のデータベースによる管理			○	
カ 是正促進				
(ア) 適切に管理されていない空家の所有者等の特定、必要な情報提供や助言		○		
(イ) 特定空家等又は管理不全空家等の判定調査の実施		○		○
(ウ) 法に基づく勧告等の実施		○		○
(エ) 行政による代執行の実施				○

2 取組施策の評価方法の構築

(1) 成果指標の設定

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、取組施策の見直しに活用します。

表3 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	・空家率の推移により評価	・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)	・空家増加率と通報数上昇率の比較により評価	・適正管理の取組により、通報数上昇率が抑制されたか
		・管理不全空家等の解消率により評価	・認定した管理不全空家等がどれだけ解消されたか
活用		・空家の解消率により評価	・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	・特定空家等の解消率で評価	・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

今後、必要に応じて取組の取捨選択や見直しを行っていくために、1に掲げる各取組を、基本的には継続するものと、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ていくものに位置付けたうえで、適宜実効性の把握や検証を行っていきます。

第4章 計画の推進方策

1 具体的な施策の実施体制

第3章-1に掲げる具体的な施策について、本市の主要な関係部署と適宜連携を図ることで、適切かつ円滑な実施につなげていきます。

2 管理不全空家等及び特定空家等対策

危険な空家等については、住民からの通報等により把握するほか、定期的に現地を巡回し把握に努めます。また、それらの所有者等に対して、適正管理指導等を行うことにより、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判定のうえ、法定措置を行います。

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、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、適宜施策の評価や検証を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。