
庄原市空き家等対策計画

平成28年3月

庄原市

目 次

目 次	1
第1章 計画の基本的事項	1
1. 計画策定の背景.....	1
2. 空き家等の定義.....	2
3. 計画の目標.....	3
4. 計画の位置づけ.....	3
5. 計画の期間.....	4
6. 計画の対象.....	4
第2章 本市の概況と現状	5
1. 庄原市の概況	5
2. 空き家の現状	12
第3章 計画の方針.....	13
1. 空き家等を取り巻く問題と課題.....	13
2. 基本的な方向性.....	14
3. 計画の体系.....	15
第4章 空き家等対策の具体的な取組.....	16
1. 実施体制（相談体制及び連携体制の整備）	16
2. 実態把握（空き家等の調査）	18
3. 発生抑制（空き家等の予防対策）	22
4. 適正管理（空き家等の適切な管理の促進）	24
5. 活 用（空き家等の活用促進）	25
6. 除 却（危険空き家等の除却支援）	26
7. 特定空家等に対する対応.....	27
8. 進捗管理と検証.....	

第1章 計画の基本的事項

1. 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、居住その他の使用がなされていない空き家が年々増加しています。このような空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。今後、空き家の数が増加すれば、それがもたらす問題がますます深刻化することが懸念されます。

こうしたなか、国はこの空き家問題の抜本的な解決策として、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「空家対策特措法」という。）を施行し、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等の空き家（特定空家等）について、各自治体に立入調査等の権限を付与し、所有者に対し除却、修繕などの措置をとるよう助言・指導、勧告、命令等を行えることを定めました。

また、広島県は、平成26年6月に広島県、市町、公益社団法人広島県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会広島県本部及び広島宅建株式会社で構成する「広島県空き家対策推進協議会」を設立し、全県的な空き家問題への取組を開始しました。

本市においても、空き家等の利活用の促進や安心して暮らすことのできる生活環境の確保を図るため、空き家問題に関して取り組む基本的な方向性や具体的な施策を示すものとして、庄原市空き家等対策計画（以下「本計画」という）を策定します。

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） 【抜粋】

（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。

（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。

2. 空き家等の定義

本計画において空き家等の定義は、次のとおりとします。

(1) 空き家

二次的住宅である「別荘」及び「その他二次的住宅」並びに「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他居住世帯のない住宅」とし「一時現在者のみの住宅」及び「建築中の住宅」を除く居住世帯のない住宅（店舗又は事務所併用住宅、長屋及び共同住宅を含む）とします。

居住世帯のない住宅の種類

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ものが一人もいない住宅	
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、戸締りができるまでにはなっていないもの	
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
	賃貸借の住宅	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	
	その他居住世帯のない住宅	上記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：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）	

資料：総務省統計局 住宅・土地統計調査「用語の解説」より作成

(2) 空家等

空家等対策特措法第2条第1項で規定する「空家等」とします。

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ものを含む。）とします。（ただし、長屋及び共同住宅については全戸が空き室であるもの）

※ 「使用がなされていないことが常態である」とは、長期間にわたり継続している状態であることを意味し、概ね年間を通して建築物の使用実態がないことを一つの基準とします。

(3) 特定空家等

空家等対策特措法第2条第2項で規定する「特定空家等」とします。

次のいずれかの状態にあると認める空家等であって、特定空家等判定基準に基づき個別に判定を行います。

- ・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
- ・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
- ・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

3. 計画の目標

市内には適切な管理が行われていない空き家等により、防災上、衛生上、景観等において市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものが存在しています。このまま、人口減少が進行し、空き家等が今後も増加すれば、防災や衛生面等、空き家等に直接起因する問題にとどまらず、地域におけるコミュニティ活動の衰退を招き、ひいては市全体の活力低下も懸念されます。

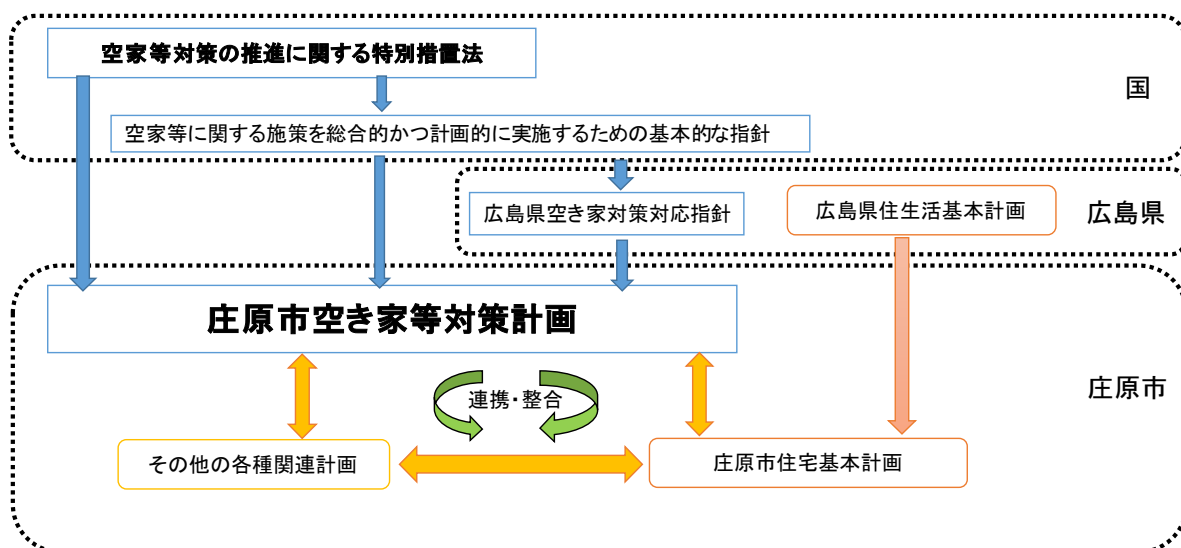
そこで、適切な管理が行われていない空家等である特定空家等を発生させないために利活用可能な空き家等については、各種支援制度等により利活用の促進を図ります。また、生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等の所有者に対して助言・指導、勧告、命令等の必要な措置を講ずることにより安心して暮らせる生活環境の確保を目指します。

計画目標

- 特定空家等を発生させないために、空き家等の利活用の促進を図る
- 特定空家等の所有者に対して必要な措置を講じ、安心して暮らせる生活環境を確保する

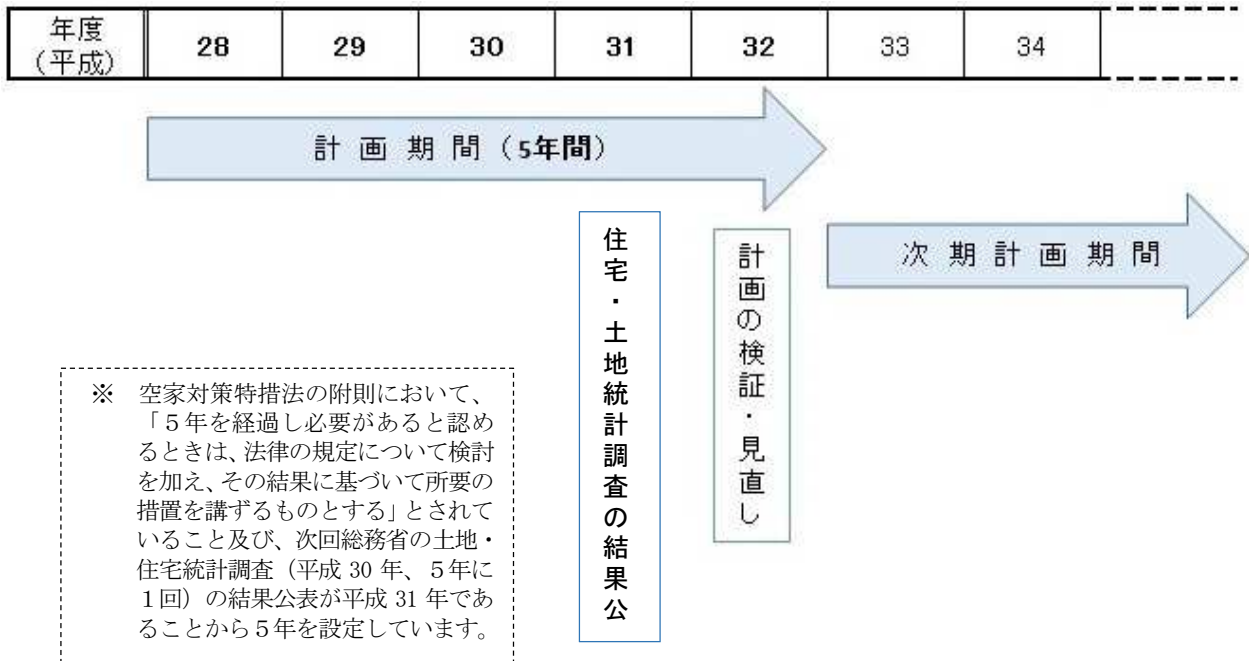
4. 計画の位置づけ

- 空家対策特措法第6条に規定する「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の計画」として、本市の空き家等対策を促進するための基本的な方針などを示すものとします。
- 空き家等対策の実現のため、本市の各種計画と連携・整合をとったものとします。
- 庄原市住宅基本計画に定めた住まいづくりの目標を具体的に進めていくためのものとします。



5. 計画の期間

計画の期間は、平成28年度から平成32年度までの（5年間）※とします。ただし、各種施策の実施や社会状況の変化等により適宜見直し・修正することとします。



6. 計画の対象

(1) 対象とする空き家等の種類

本計画の対象とする空き家等の種類は、「空き家」及び「空家等（特定空家等を含む）」とします。

なお、賃貸借の住宅及び売却用の住宅で空き家については、不動産事業者又は宅地建物取引業者等により適正に管理され、市場取引が図られるため、基本的に除外します。ただし、これら空き物件について、周辺的生活環境に著しく悪影響を及ぼす等「特定空家等」に該当する場合は、本計画の対象とします。

(2) 対象とする地区

本市の空き家等は、市内に広く点在していることから、本計画の対象地区は、市内全域 とします。

第2章 本市の概況と現状

1. 庄原市の概況

(1) 沿革

本市は、平成17(2005)年3月31日に、近隣の1市6町が新設合併し、誕生しました。合併前の市町は、いずれも50年を超える歴史を刻み、西城町、東城町、口和町、高野町及び比和町は、5町で比婆郡を、総領町は、甲奴町(現・三次市)、上下町(現・府中市)とともに甲奴郡を構成していました。

旧庄原市	昭和29年	: 1町6村が合併し、旧庄原市が誕生
旧西城町	昭和29年	: 1町1村が合併し、旧西城町が誕生
旧東城町	昭和30年	: 1町6村が合併し、旧東城町が誕生
旧口和町	昭和30年	: 2村が合併し、口和村
	昭和35年	: 口和村が町制を施行し、旧口和町が誕生
旧高野町	昭和30年	: 2村が合併し、旧高野町が誕生
旧比和町	明治22年	: 5村が合併し、比和村
	昭和8年	: 比和村が町制を施行し、旧比和町が誕生
旧総領町	昭和30年	: 2村が合併し、旧総領町が誕生



(2) 位置・面積

本市は、広島県の北東部、中国地方のほぼ中央に位置し、東は岡山県、北は島根県・鳥取県に隣接する“県境のまち”であり、中国山地の山々に囲まれた河川沿いに広がる盆地や流域の平坦地に、複数の市街地と大小の集落を形成しています。

東西約53km、南北約42kmのおおむね四角形で、面積は1,246.49km²。広島県の約14%を占め、全国自治体の中で13番目、近畿以西では最大の広さ(平成27[2015]年4月1日現在)となっています。

方位等	経緯度	
東 端	東経133° 19′ 0″	北緯34° 51′ 21″
西 端	東経132° 45′ 48″	北緯34° 59′ 34″
南 端	東経133° 6′ 38″	北緯34° 44′ 5″
北 端	東経132° 53′ 18″	北緯35° 6′ 20″
市役所	東経133° 1′ 0″	北緯34° 51′ 28″

資料：国土地理院 世界測地系

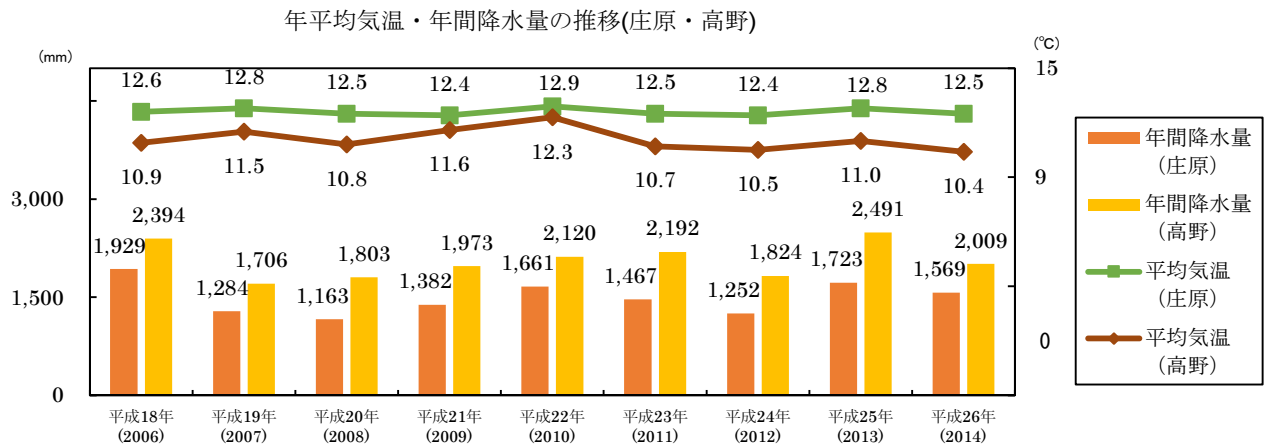
■ 庄原市の位置図



(3) 自然環境

本市の地形は、標高150～200mの盆地をはじめ、全般的に緩やかな起伏の台地を形成しています。北部の県境周辺部は、県内有数を誇る1,200m級的高峰と森林に囲まれ、この地の沢を源流域とした河川は、江の川水系と高梁川水系に分岐し、日本海、瀬戸内海に注いでいます。

こうした地理的環境は、水と緑に恵まれた豊かな自然環境をつくり、中山間地域ならではの心やすらぐ里山景観を生み出しています。また、広大な区域面積や中国山地に囲まれた地理的状況から、北部と南部では気象条件が異なり、特に気温、降水量、積雪量の多寡などにおいて違いがあります。



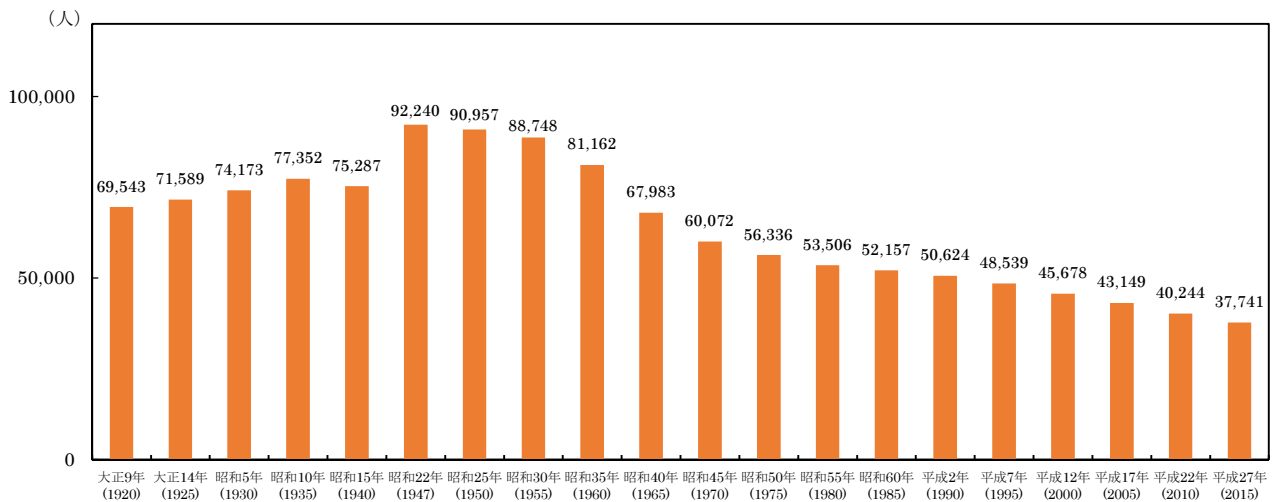
※ 庄原は庄原測候所(庄原市東本町)、高野は高野測候所(庄原市高野町新市)

(4) 人口・世帯数

資料：広島地方気象台 広島気象年報

① 人口の推移1(大正9年～平成27年)

本市の長期的な人口推移をみると、戦後間もない昭和22(1947)年の92,240人をピークに減少が始まり、高度経済成長期(昭和29[1954]年～昭和48[1973]年)の加速化を経て、以後も減少が続いています。



資料：国勢調査(平成27年は住民基本台帳10月1日現在)

② 人口の推移 2 (平成18年～平成27年 地域別・自治振興区の区域別)

地域別の人口は、各地域とも減少しており、減少率は比和地域で20%を超えています。なお、自治振興区の区域別人口は、敷信区域のみ増加となっていますが、主な要因として、大型商業施設の立地や道路環境に応じた民間賃貸住宅の整備、分譲宅地の造成が進んでいることが考えられます。

■ 地域別人口

(単位:人・%)

地域/年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	人口増減	増減率(%)
庄原地域	20,269	20,045	19,758	19,599	19,439	19,169	19,185	19,000	18,841	18,648	▲1,621	▲8.0
西城地域	4,618	4,529	4,423	4,333	4,256	4,159	4,052	3,937	3,846	3,718	▲900	▲19.5
東城地域	9,838	9,713	9,511	9,373	9,213	8,988	8,939	8,737	8,575	8,354	▲1,484	▲15.1
口和地域	2,529	2,466	2,399	2,357	2,341	2,286	2,271	2,221	2,182	2,146	▲383	▲15.1
高野地域	2,333	2,308	2,237	2,186	2,152	2,113	2,057	2,002	1,955	1,919	▲414	▲17.7
比和地域	1,911	1,843	1,799	1,752	1,719	1,666	1,630	1,589	1,551	1,506	▲405	▲21.2
総領地域	1,794	1,748	1,725	1,683	1,636	1,602	1,571	1,527	1,494	1,450	▲344	▲19.2
合計	43,292	42,652	41,852	41,283	40,756	39,983	39,705	39,013	38,444	37,741	▲5,551	▲12.8

資料：住民基本台帳(各年10月1日現在)

※人口増減及び増減率は、平成18年と平成27年との比較による。

■ 自治振興区の区域別人口

(単位:人・%)

振興区/年	平成18	平成19	平成20	平成21	平成22	平成23	平成24	平成25	平成26	平成27	人口増減	増減率(%)
庄原	6,696	6,582	6,455	6,471	6,477	6,358	6,316	6,189	6,157	6,132	▲564	▲8.4
高	1,509	1,496	1,462	1,438	1,424	1,399	1,386	1,376	1,377	1,371	▲138	▲9.1
本村	821	796	787	776	740	723	718	707	691	672	▲149	▲18.1
峰田	791	789	774	756	739	723	714	708	698	671	▲120	▲15.2
敷信	2,487	2,495	2,544	2,548	2,509	2,565	2,669	2,707	2,777	2,788	301	12.1
東	4,252	4,187	4,119	4,070	4,068	4,012	4,044	4,031	3,942	3,883	▲369	▲8.7
山内	2,008	2,005	1,950	1,927	1,912	1,863	1,853	1,809	1,749	1,731	▲277	▲13.8
北	1,705	1,695	1,667	1,613	1,570	1,526	1,485	1,473	1,450	1,400	▲305	▲17.9
西城	3,825	3,761	3,692	3,625	3,570	3,509	3,427	3,338	3,265	3,162	▲663	▲17.3
八鋒	793	768	731	708	686	650	625	599	581	556	▲237	▲29.9
東城	4,837	4,756	4,680	4,630	4,590	4,496	4,465	4,387	4,339	4,253	▲584	▲12.1
田森	888	895	861	830	805	770	782	780	761	741	▲147	▲16.6
小奴可	1,511	1,486	1,449	1,430	1,399	1,359	1,343	1,314	1,272	1,224	▲287	▲18.9
八幡	1,098	1,075	1,055	1,034	1,009	1,007	985	949	935	905	▲193	▲17.6
帝釈	622	618	612	604	593	571	569	547	538	523	▲99	▲15.9
新坂	291	289	282	277	261	258	263	253	239	233	▲58	▲19.9
久代	591	594	572	568	556	527	532	507	491	475	▲116	▲19.6
口和	2,529	2,466	2,399	2,357	2,341	2,286	2,271	2,221	2,182	2,146	▲383	▲15.1
上高	1,531	1,519	1,472	1,426	1,408	1,393	1,361	1,324	1,302	1,267	▲264	▲17.2
下高	802	789	765	760	744	720	696	678	653	652	▲150	▲18.7
比和	1,911	1,843	1,799	1,752	1,719	1,666	1,630	1,589	1,551	1,506	▲405	▲21.2
総領	1,794	1,748	1,725	1,683	1,636	1,602	1,571	1,527	1,494	1,450	▲344	▲19.2
合計	43,292	42,652	41,852	41,283	40,756	39,983	39,705	39,013	38,444	37,741	▲5,551	▲12.8

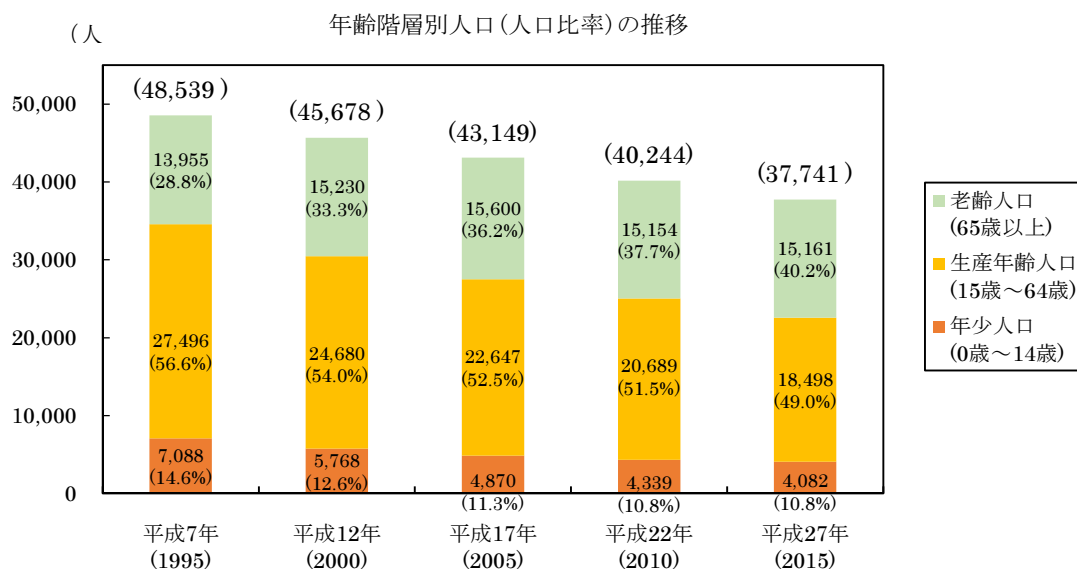
資料：住民基本台帳(各年10月1日現在)

※人口増減及び増減率は、平成18年と平成27年との比較による。

③ 年齢階層別人口の推移(平成7年～平成27年)

本市の人口(平成27年10月1日住民基本台帳)は、平成7(1995)年の国勢調査時に比べ約2割減少し、年齢階層別の人口比率では、年少人口比率及び生産年齢人口比率がともに低下しています。

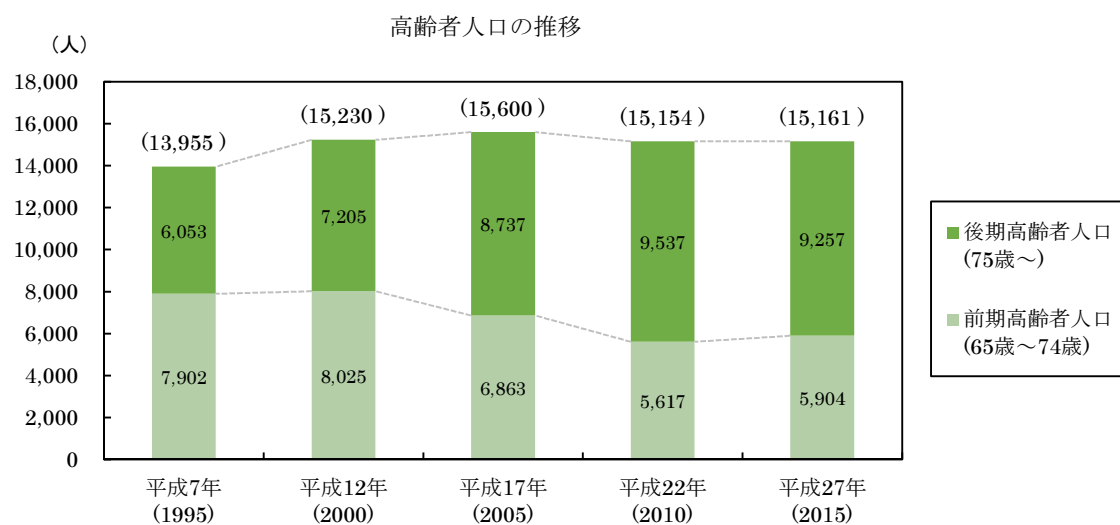
一方、高齢人口比率(高齢化率)は年々上昇しており、中山間地域の特徴的な傾向となっています。



資料：国勢調査(平成27年は住民基本台帳10月1日現在)
 ※平成17年及び平成22年は、年齢不詳人口があるため、年齢階層別人口の合計と総人口は一致しない。

④ 高齢者人口の推移(平成7年～平成27年)

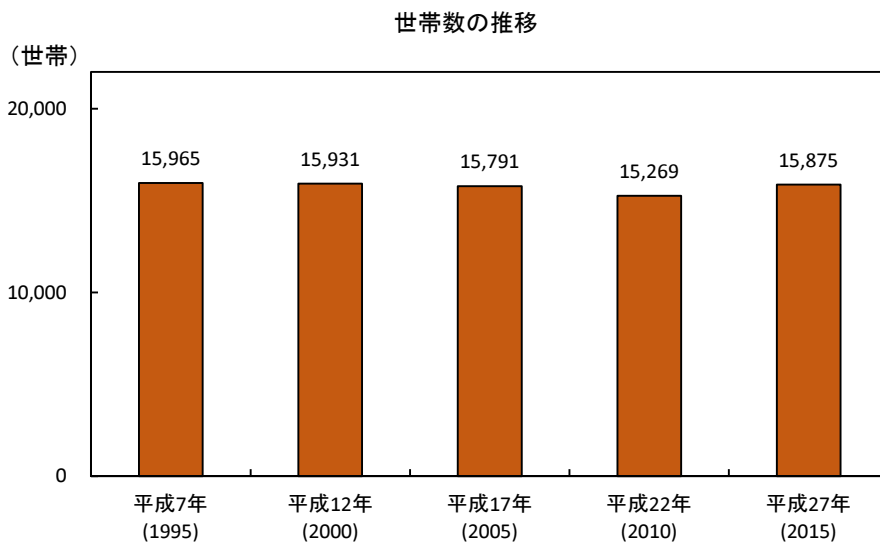
本市の高齢者人口は、概ね横ばいで推移していますが、前期高齢者人口が減少傾向にある一方で、後期高齢者人口は増加傾向にあります。



資料：国勢調査(平成27年は住民基本台帳10月1日現在)

⑤ 世帯数の推移(平成7年～平成27年)

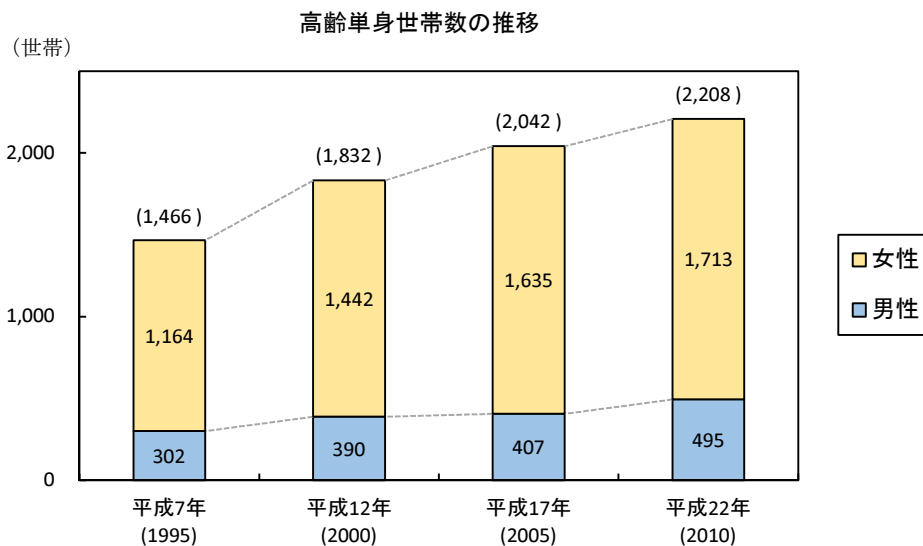
本市の人口が20年間で約22%減少しているのに対し、世帯数は二世帯住宅を含めた核家族化の進行に伴い、概ね横ばいで推移しています。



資料：国勢調査（平成27年は住民基本台帳10月1日現在）

⑥ 高齢単身世帯数の推移(平成7年～平成22年)

本市の高齢者ひとり暮らし世帯は増加しています。なお、男女別では、女性が多いのが特徴となっています。

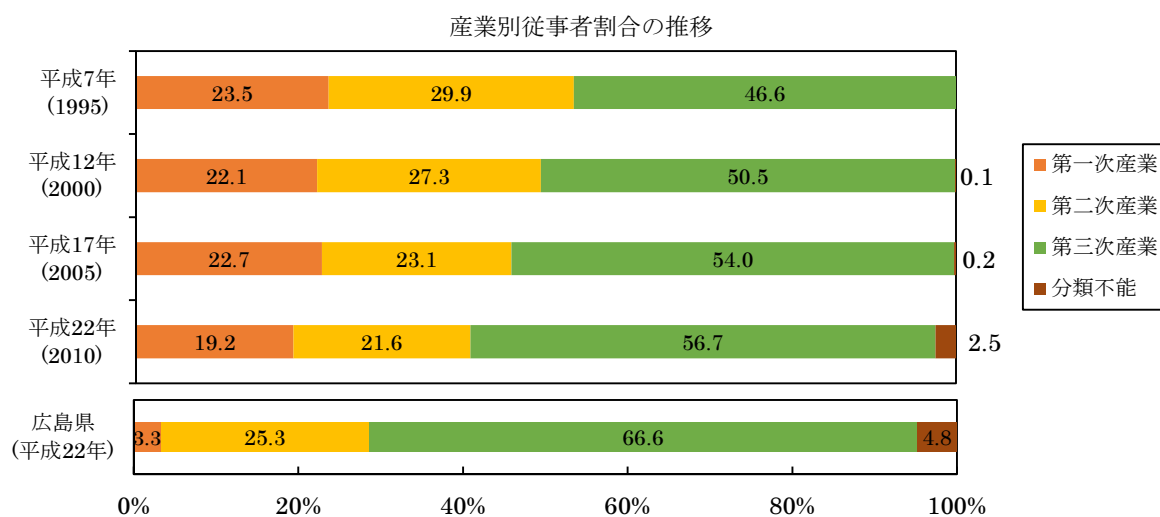


資料：国勢調査

(5) 産業

① 産業別人口

本市の産業別人口の割合をみると、第一次産業(農林漁業)の従事者割合が低下傾向にあり、平成22(2010)年では19.2%となっています。しかし、広島県全体の割合が3.3%(平成22年)という状況を踏まえれば、依然として第一次産業が本市の主要な産業であることには変わりはありません。第二次産業(製造業・建設業等)の従事者割合も低下に転じており、本市における産業の中心は第三次産業(小売業・サービス業等)へと移行しています。



資料：国勢調査

2. 空き家の現状

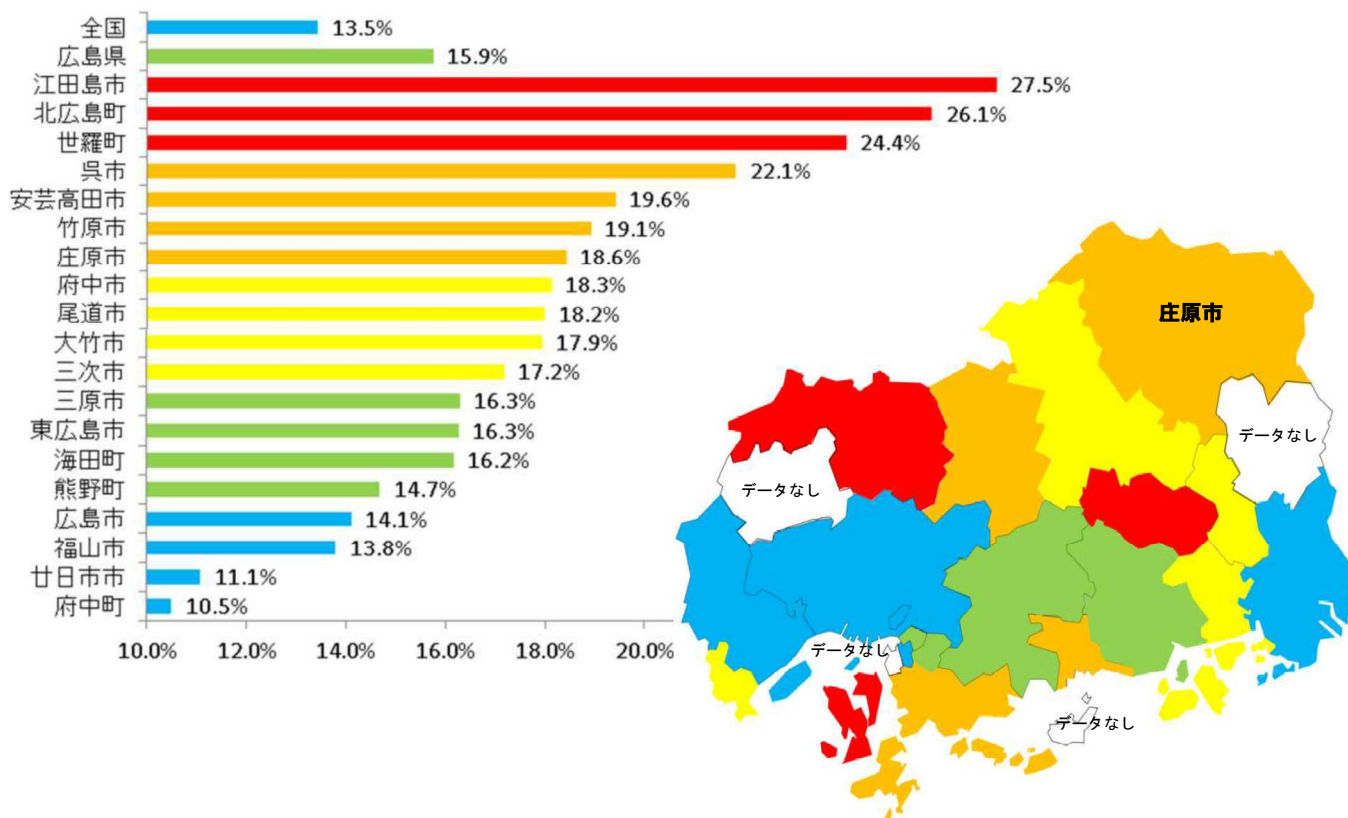
総務省統計局の平成25年住宅・土地統計調査によると、庄原市の空き家は**3,530戸**、空き家率は**18.6%**で「ほぼ5戸に1戸が空き家」という状況であり、平成20年の前回調査から空き家数は約310戸、空き家率が0.9ポイント増加しています。

全国では、住宅総数は約6,063万戸と5年前の平成20年と比べ約305万戸増加し、空き家数は約820万戸で、約63万戸増加しています。空き家率は13.1%から13.5%へと過去最高になりました。また、広島県では、住宅総数が約139万戸で、そのうち空き家は約22.1万戸あり、空き家率は15.9%で、平成20年の前回調査から空き家数は約2.3万戸、空き家率は1.3ポイント増加しています。

空き家数及び空き家率

	庄原市		広島県		全国	
	(H20)	(H25)	(H20)	(H25)	(H20)	(H25)
空き家率	17.7%	18.6%	14.6%	15.9%	13.1%	13.5%
空き家数	3,220戸	3,530戸	198,000戸	221,000戸	約757万戸	約820万戸

資料：総務省統計局 平成20年及び25年住宅・土地統計調査



各市町の空き家率（資料：総務省統計局 平成25年住宅・土地統計調査）

第3章 計画の方針

1. 空き家等を取り巻く問題と課題

空き家等を取り巻く問題に対し、対策の方向性を考える必要があります。そこで、広島県によるアンケート調査やこれまで本市に寄せられた空き家等に関する相談内容を整理すると、次のような問題や本市における課題が挙げられます。

(1) 空き家が発生する機会と要因

- ・ 居住者の転居
- ・ 居住者の入院、死亡
- ・ 別住宅の購入
- ・ 相続

(2) 特定空家等が増加する要因

- ・ 将来子ども世代等に相続する意向など使用するかもしれないため現時点では放置している。
- ・ 幼少期を過ごした愛着のある実家（空き家）を処分することへの抵抗感がある。
- ・ 仏壇や家財道具の置場になっている。または、その処分への抵抗感があり手がつけられない。
- ・ 情報不足のため活用の方法や手段が分からない。
- ・ 売買や賃貸をする場合、売却の価格や家賃が安いいため放置している。
- ・ 賃貸、売却の相談先が分からない。
- ・ 除却すると固定資産税が高くなる場合があるため放置している。
- ・ 空き家を放置することによる近隣への迷惑意識が希薄化している。
- ・ 実際に暮らしていない地域では、近隣住民との交流が少なく責任意識が希薄である。

(3) 特定空家等が引き起こす問題

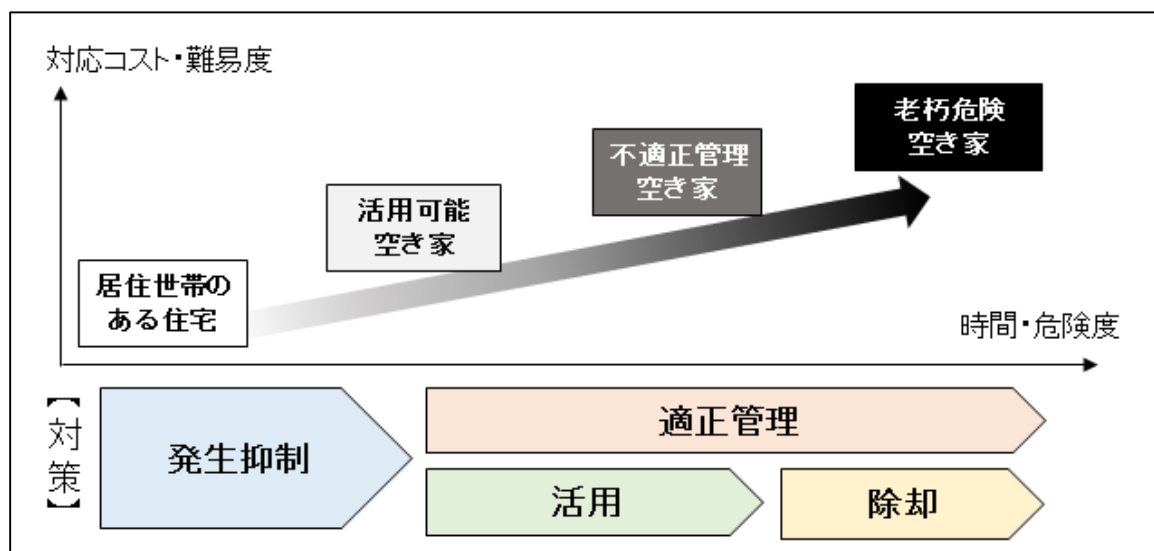
- ・ 雑草の繁茂、樹木の越境による近所トラブル
- ・ ゴミの不法投棄、野良犬・猫の糞尿等による異臭
- ・ 家屋の倒壊、屋根や外壁材等の落下や飛散
- ・ 不審火等による火災や延焼事故
- ・ 良好な景観を阻害
- ・ まちづくり活動、地域活性化に支障

(4) 本市の課題

- ・ 各課が個別対応し、総合的な相談対応ができなかった。
- ・ 適正管理に関する情報や活用ノウハウがなかった。
- ・ 空き家等の所有者を特定できなかった。
- ・ 他団体との連携や協力体制がとれていなかった。

2. 基本的な方向性

空き家は適切な管理を怠り老朽化が進むほど、修繕等に要するコストが増大します。さらに、相続を重ね権利関係が複雑化していくと、売却や除却等の処分行為に必要な権利の調整が煩雑化し、問題解決に向けた難易度が高くなっていきます。このため、空き家の対策は問題が深刻化する前の早期対応が重要となります。そこで、本計画では、空き家等を取り巻く問題や本市の課題を踏まえ、時間・危険度により「発生抑制」「適正管理」「活用」「除却」の4つの具体的な対策を柱とし、空き家等対策に取り組みます。



求められる 空き家等の 具体的な対策	発生抑制	空き家の発生抑制のため、居住世帯のある住宅を空き家にしないための対策
	適正管理	空き家の適正管理に努めなければならない所有者・管理者に空き家を適切に管理してもらうための対策
	活用	空き家の活用の希望者に空き家を活用してもらうための対策
	除却	空き家の除却に関する権限のある者に空き家を除却してもらうための対策

3. 計画の体系

本計画は、2つの計画目標を実現するため「発生抑制」「適正管理」「活用」「除却」の4つの対策を基軸に、総合的かつ計画的に具体的な取組を推進していきます。

目標	施策	具体的な取組
● ● 特定空家等が発生させないために、空家等の利活用の促進を図る 特定空家等の所有者に対して必要な措置を講じ、安心して暮らせる生活環境を確保する	1. 実施体制 (相談体制及び連携体制の整備)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁内組織体制の整備 ・ 相談体制の整備 ・ 関係機関、関係団体等との連携
	2. 実態把握 (空き家等の調査)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家概数把握調査 ・ 空き家等実態把握調査
	3. 発生抑制 (空き家の予防対策)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民意識の醸成・啓発 ・ 専門分野の団体等との連携 ・ 住環境の改善支援
	4. 適正管理 (空き家の適切な管理の促進)	<ul style="list-style-type: none"> ・ データベースの整備 ・ 空き家等の情報把握 ・ 空き家等の適正管理を促進する取組 ・ 自治振興区との連携
	5. 活用 (空き家等の活用促進)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンク制度 ・ 空き家等の活用支援
	6. 除却 (危険空き家等の除却支援)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 危険空き家の除却補助制度 ・ 跡地利用制度の検討
	7. 特定空家等に対する対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空家等の所有者等に対する措置 ・ 特定空家等の判定 ・ 住宅用地特例の対象除外措置 ・ 緊急応急措置
	8. 進捗管理と検証	<ul style="list-style-type: none"> ・ 進捗管理 ・ 検証結果の公表

第4章 空き家等対策の具体的な取組

1. 実施体制（相談体制及び連携体制の整備）

空き家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、本市では関係部署が連携して空き家等対策に対応できる「各課連携型」の体制を構築します。また、各自治振興区及び関係団体等と連携・協働が可能となるよう、環境整備を図り、市民等からの空き家等に対する苦情や所有者等から利活用に関する相談などに迅速に対応するための相談窓口を整備します。

特定空家等に該当していない空き家等であっても、自然災害などにより、急速に腐朽が進行したり、倒壊のおそれのある状態となってしまった空き家等に対しても迅速な対応を取れる体制を整備します。

（1）庁内組織体制の整備

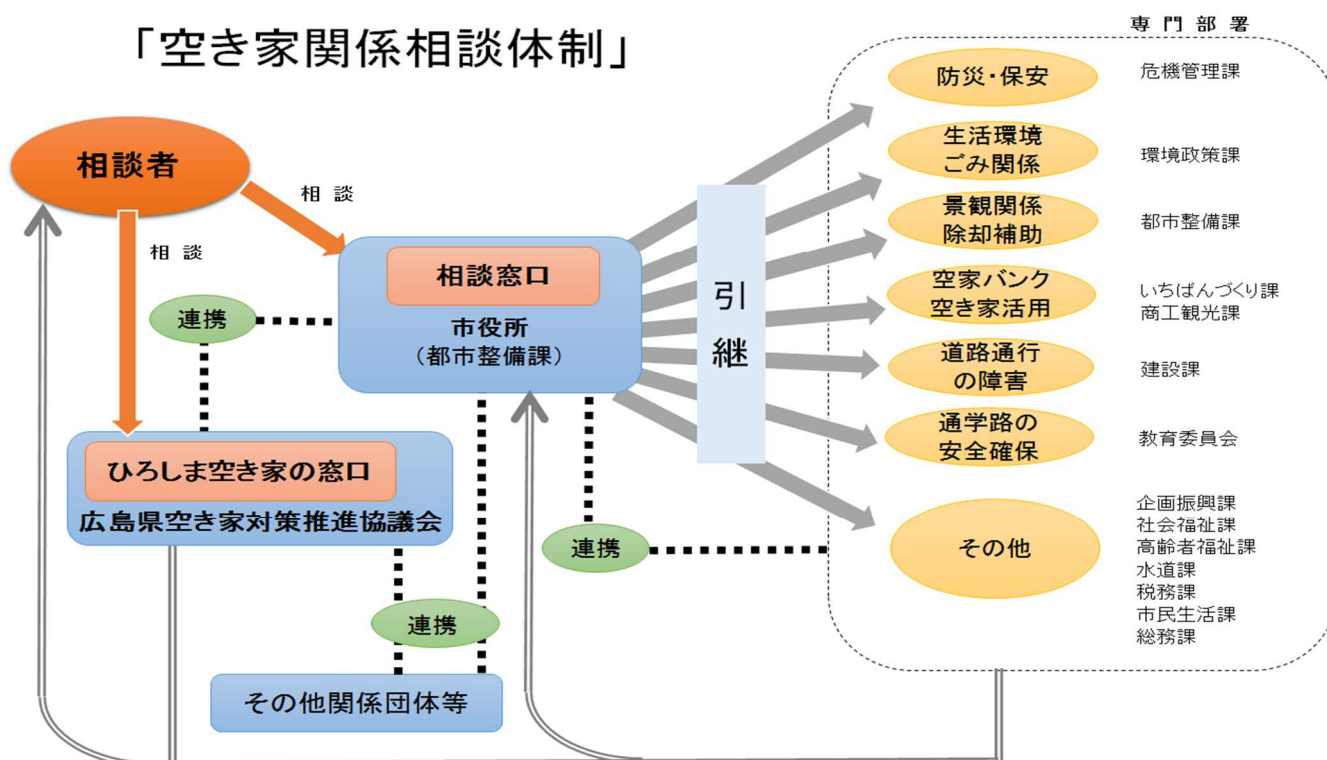
部 署	具体的対応
危機管理課	防災及び保安に向けた取組 生活安全推進協議会との連携
環境政策課	ごみの放置等衛生上問題のある空き家等の解消に向けた取組
都市整備課	相談窓口の設置 危険空き家の除却補助制度の整備 空き家等の所有者に対する取組 空き家等のデータベースの整備
いちばんづくり課	空き家バンク制度を活用した移住希望者への情報提供
商工観光課	空き家の有効利用についての情報提供 商工会議所、商工会との連携
建設課	道路上の通行障害への対応
教育委員会	安全な通学路を確保するための取組
企画振興課	自治振興区との連携
社会福祉課 高齢者福祉課	社会福祉協議会・民生委員との連携
水道課	所有者の把握に関して、水道利用状況の情報提供
税務課	空き家等の把握に関して、所有者等の情報提供 特定空家等への固定資産税住宅用地特例の除外措置
市民生活課	住民登録情報等の提供
総務課	空き家等に対しての法的対処方針の検討

(2) 相談体制の整備

空家対策特措法には「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。」と規定されています。この規定を踏まえ、自ら所有する空き家等をどのように管理、活用又は除却等すればよいかについてのノウハウを提供することが可能な体制を整備します。

空き家に関する相談は、まず、広島県空き家対策推進協議会設置の「ひろしま空き家の窓口」又は、市「相談窓口」において対応することとします。それぞれの相談窓口で相談・聞き取りしたうえで、専門的な案件については関連団体や本市専門部署と連携又は引き継ぎ、対応を行うこととします。

「空き家関係相談体制」



ひろしま空き家の窓口（相談無料）

広島県空き家対策推進協議会

ホームページ：<http://akiya-bank.fudohsan.jp/soudan/>

公益社団法人 広島県宅地建物取引業協会

広島市中区昭和町 11-5 広島県不動産会館

TEL：082-243-9507 ホームページ：<http://takken.fudohsan.jp/>

公益社団法人 全日本不動産協会広島県本部

広島市中区富士見町 11-4 全日広島会館

TEL：082-241-7969 ホームページ：<http://hiroshima.zennichi.or.jp/>

(3) 関係機関・関係団体等との連携

① 警察機関との連携

空家対策特措法の規定には、「防犯」についてうたわれていませんが、適切に管理されていない空き家等が犯罪の温床となることや犯罪を誘発する危険性を秘めていることは否めません。

このため、防犯の観点からも、必要な限度において、警察機関と空き家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

② 消防機関との連携

適切な管理が行われていない空き家等に放火されるおそれや、空き家等の敷地に繁茂している草が枯れ、不審火によるタバコなどの火が燃え移る危険も予想されます。

こうしたことから、防災的な観点から、必要な限度において、消防機関と空き家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

③ 不動産関係団体との連携

空き家等の市場への流通を促進することにより、特定空家等の発生の防止と空き家等の利活用を推進し、本市への定住の促進と地域振興に資することを期待します。

④ 自治振興区等との連携

迅速かつ正確な情報収集を行うためには、地域に精通した自治振興区及び自治会等の協力が不可欠であるため連携を図っていきます。

⑤ その他関係団体との連携

上記ほか、空き家等対策の推進のため、弁護士会、司法書士会、行政書士会、土地家屋調査士会、建築士会及び金融・経済団体等の関係団体に、本市が実施する空き家等対策事業に対する支援を期待するとともに、必要に応じて協力を求め、相互に連携を図りながら、空き家等の問題に取り組みます。

2. 実態把握（空き家等の調査）

空き家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まずは、市内の空き家等の所在地やその状態等を把握することが重要です。実態把握調査により得られた結果は、庁内 GIS 等にてデータベース管理を行ないます。

(1) 空き家概数把握調査

本市では平成 27 年度に市街地を対象とした、空き家概数把握調査を行ないました。次項にその結果を公表します。今回の調査により、市街地をエリア区分し、各エリアごとに集計することでそれぞれのエリアにどのくらいの割合で空き家が存在しているかについて把握できたため、このデータを基に空き家等実態把握調査及び本計画策定を行います。

空き家概数把握調査結果について

1. 調査の目的

空き家が年々増加しており、近隣住民や歩行者に危害を与える恐れや、防犯上、衛生上、周辺の良い景観が損なわれることへの懸念などが全国的な社会的問題となっています。問題解決に向けた取組に対し、市民から本市への期待が高まっており、今後の具体的な取組を検討していくうえでの基礎資料とするため、市内のうち住宅の密集している市街地における空き家についての概数把握調査を実施しました。

2. 調査の時期

平成27年7月1日 ～ 平成27年12月28日

3. 調査地域

庄原、東城、西城地域の各市街地（都市計画区域のうち用途地域の定められた地域）

4. 調査の対象建築物

調査対象建築物：住居（住宅、併用住宅、住宅に付属する建築物）

5. 調査の方法

空き家の判断及び老朽危険度の外観目視により以下の4タイプに分類

- A：空き家でない(居住が確認できた)住宅
- B：空き家かどうか不明な住宅
- C：空き家で、直ちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はない住宅
- D：空き家で、倒壊や建築資材の飛散等の危険性がある住宅

6. 調査の結果

調査対象件数：3,271件

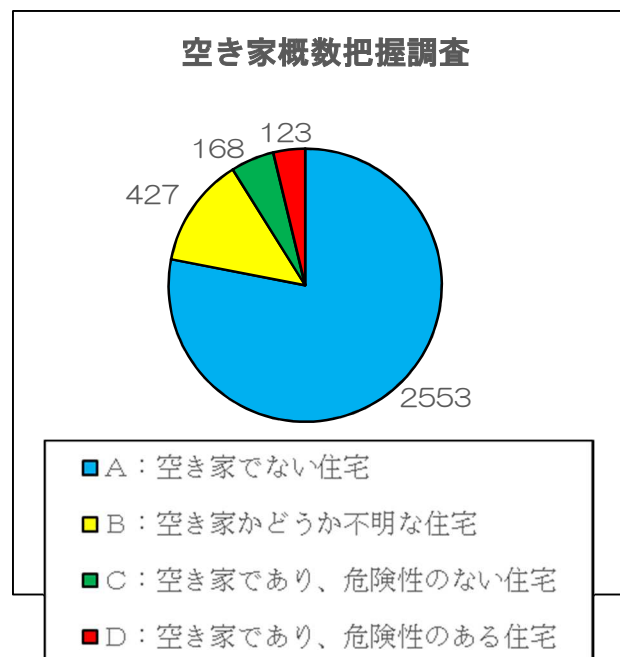
A：2,553件（78.06%）

B：427件（13.05%）

C：168件（5.13%）

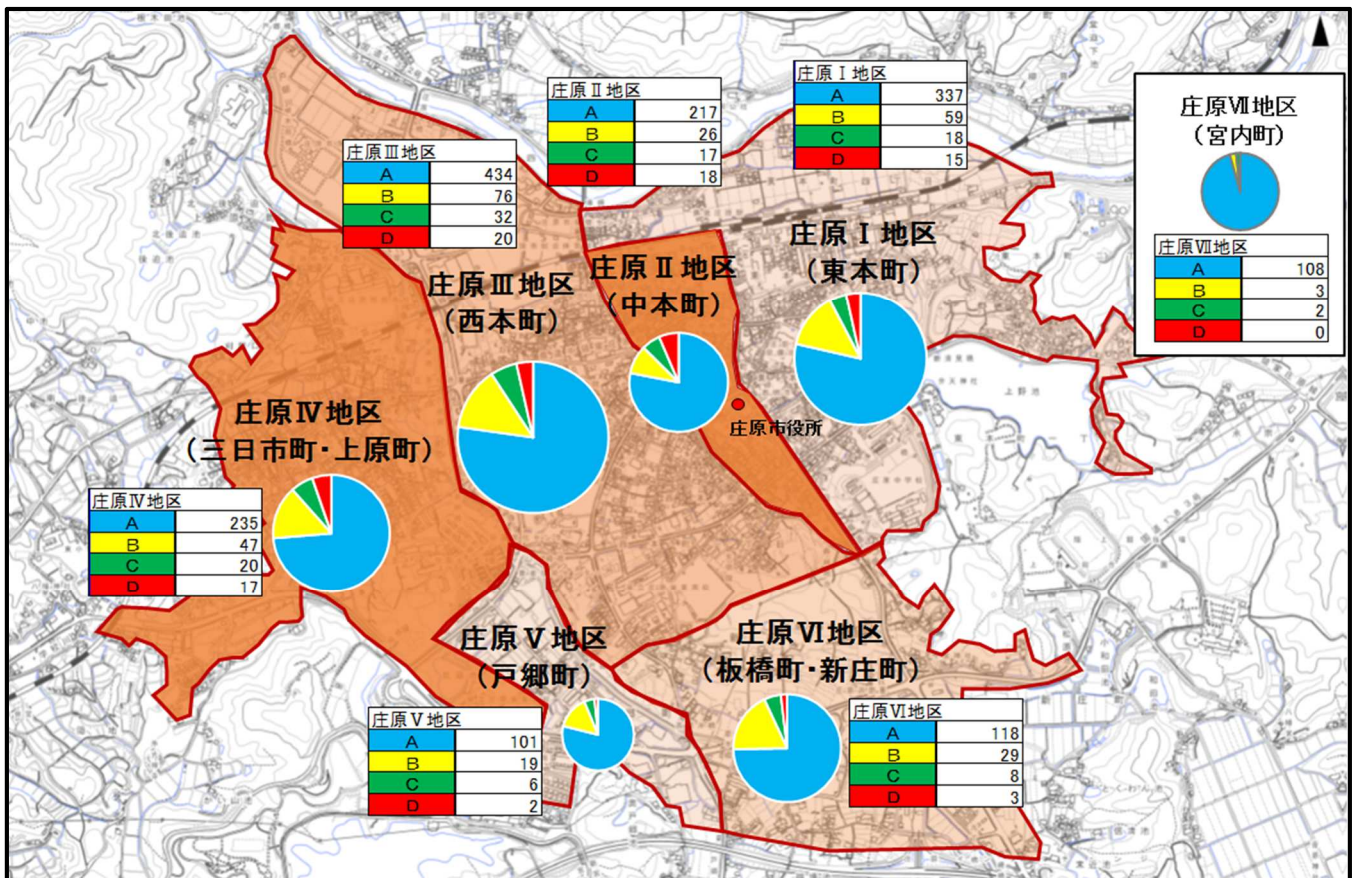
D：123件（3.76%）

空き家は「C」と「D」の合計291件、市街地の空き家率は、「8.89%」、不明「B」を合わせると「21.94%」という結果となった。

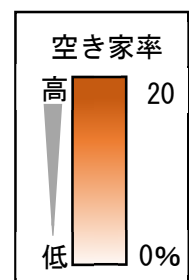


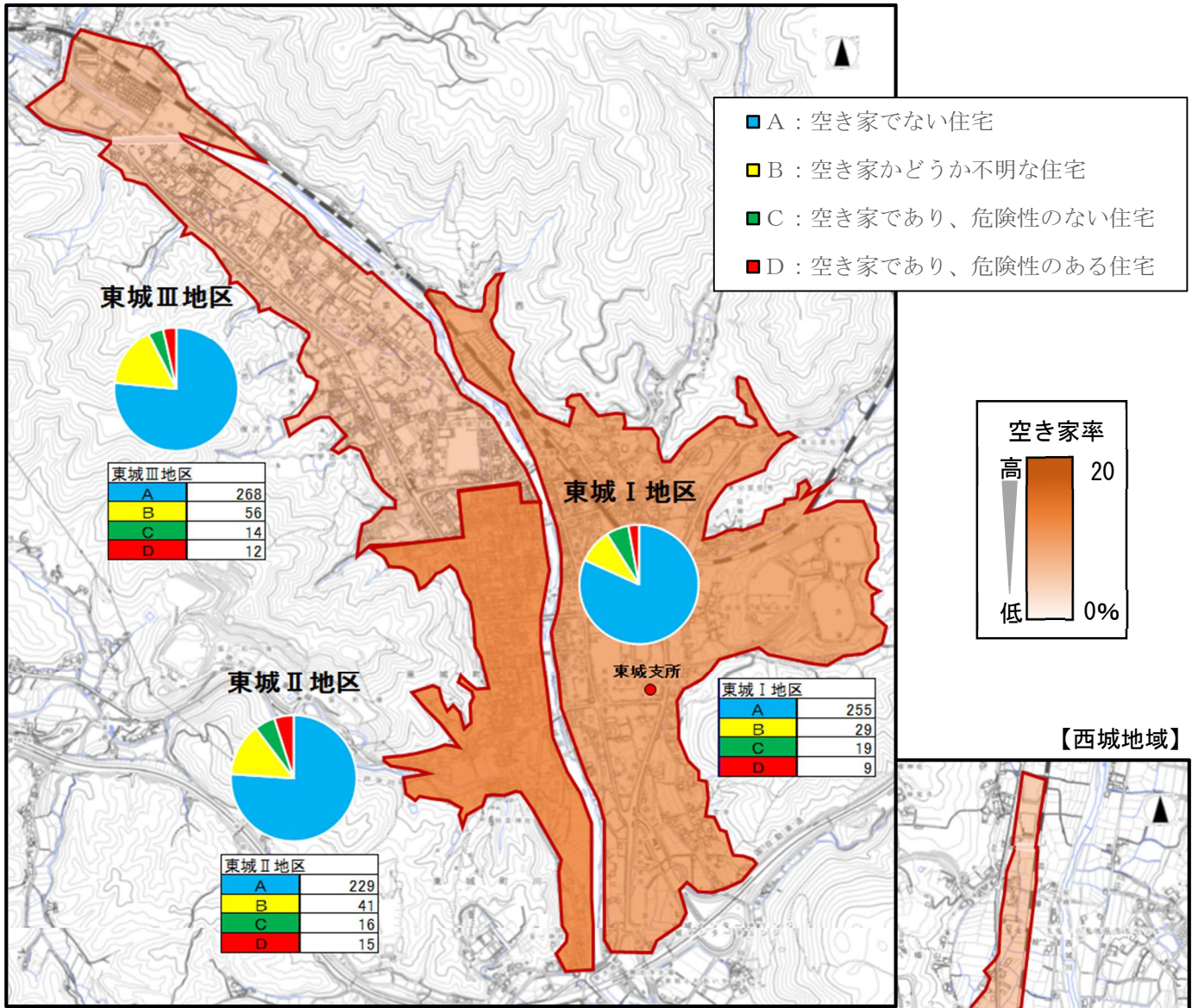
調査地区		A	B	C	D	全体	空き家数 (C+D)	空き家率 (C+D)/全体
庄原Ⅰ地区	東本町の全域	337	59	18	15	429	33	7.69
庄原Ⅱ地区	中本町の全域	217	26	17	18	278	35	12.59
庄原Ⅲ地区	西本町の全域	434	76	32	20	562	52	9.25
庄原Ⅳ地区	三日市町・上原町の各一部	235	47	20	17	319	37	11.60
庄原Ⅴ地区	戸郷町の全域	101	19	6	2	128	8	6.25
庄原Ⅵ地区	板橋町・新庄町の各一部	118	29	8	3	158	11	6.96
庄原Ⅶ地区	宮内町の一部(美湯ハイツ)	108	3	2	0	113	2	1.77
東城Ⅰ地区	成羽川より東側	255	29	19	9	312	28	8.97
東城Ⅱ地区	成羽川より西側の一部	229	41	16	15	301	31	10.30
東城Ⅲ地区	成羽川より西側の一部	268	56	14	12	350	26	7.43
西城Ⅰ地区	大佐の一部	88	10	5	4	107	9	8.41
西城Ⅱ地区	西城・入江・大屋の各一部	92	17	8	6	123	14	11.38
西城Ⅲ地区	中野の一部	71	15	3	2	91	5	5.49
合計		2,553	427	168	123	3,271	291	8.89

【庄原地域】

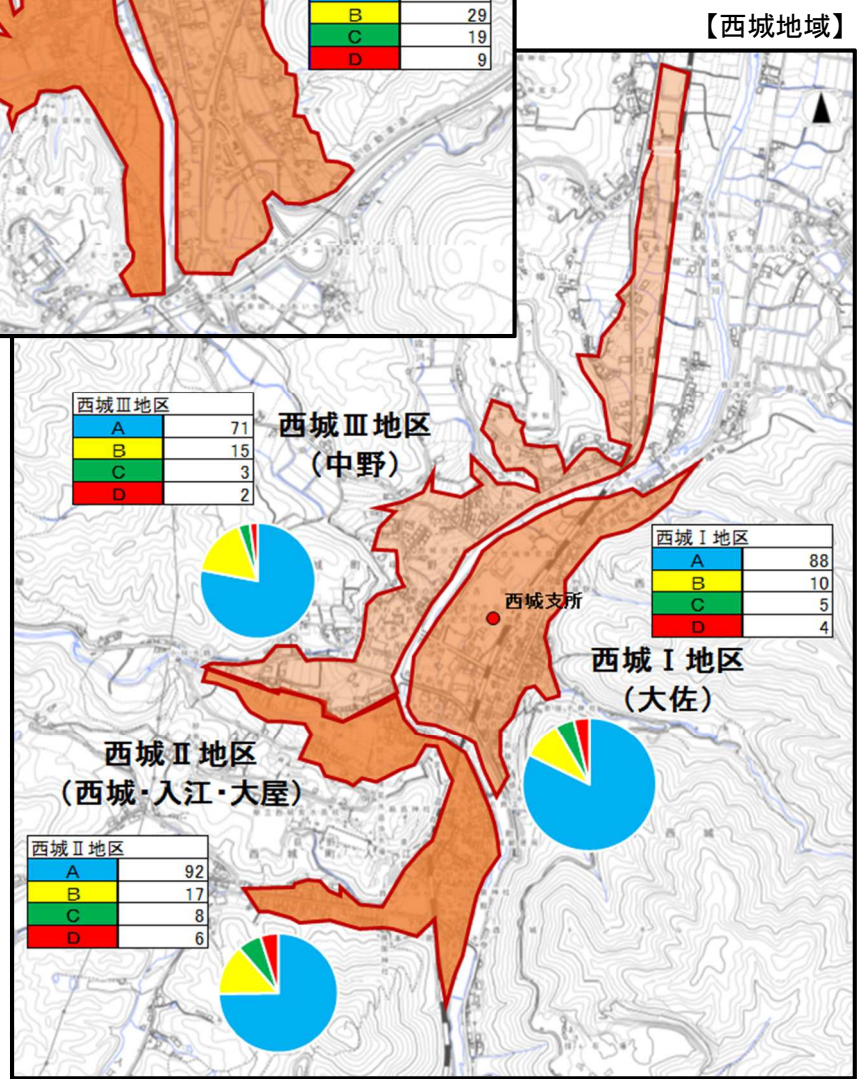


- A : 空き家でない住宅
- B : 空き家かどうか不明な住宅
- C : 空き家であり、危険性のない住宅
- D : 空き家であり、危険性のある住宅





【東城地域】



【西城地域】

(2) 空き家等実態把握調査

空き家実態把握調査は、空き家の確認だけでなく、周辺住民への聞き取り調査、老朽度・危険度等による不良度、道路・隣地からの距離による影響度等、所有者等の把握も行なう予定とされています。危険な空き家については現状を写真で記録することとします。なお、立入調査を行う者については、調査員章を身につけ、市民の方への信頼を得るとともに協力を求めます。

3. 発生抑制（空き家等の予防対策）

安心して住み続けられる良好な住環境の保全・形成を推進することが継続して住み続けることを促し、ひいては空き家等の発生抑制に繋がると考えられます。

(1) 市民意識の醸成・啓発

空き家等の増加によって防犯、衛生、景観等の面で地域の環境に悪影響が生じるおそれがあることや日常的な維持管理を怠ることにより周辺住民に不安や迷惑を与えかねないことなど、空き家等に関する問題意識を高めることが、空き家等の発生抑制に繋がるものと考えられます。そこで、空き家等の予防対策の重要性の理解と自主的な管理を促すとともに、管理者不在とならないよう、市ホームページやパンフレット、イベント等により以下の内容についての市民意識の醸成と理解の増進を図っていきます。

- ・住まいを適切に引き継いでいくための意識啓発
- ・高齢者を対象に、遺言や成年後見制度の活用等についての周知
- ・相続登記の促進

(2) 専門分野の団体等との連携

将来空き家等になることが予定されている場合に、その活用や管理方法について専門的な情報等を提供することにより、所有者等に適正な維持管理を促すことが必要です。しかしながら、空き家等がもたらす問題は多岐にわたり、本市においてその全てに対応していくことは困難です。このようなことから、専門的な知識と経験を持つ団体等と連携・協働を図り、効果的な空き家等の予防対策の推進を図っていきます。

(3) 住環境の改善支援

居住している住宅の性能等が不十分であると、長期間居住し続けることが難しく、空き家等を生み出す要因の一つになっていると考えられます。そこで、「すまい、まちづくりに関する補助事業」の活用に係る情報提供を市ホームページや広報等を利用し、住環境の改善支援について広く周知していきます。

- ① **住宅リフォーム助成金**（担当課：都市整備課）
建物の修繕工事、建物の利便性を向上させる工事及び建物の寿命を延ばす工事に対し、補助金を交付する制度です。
- ② **住宅改修費給付制度**（担当課：林業振興課）
地域材を使用した住宅の新築又は改修に対し、奨励金を交付する制度です。
- ③ **浄化槽設置整備事業補助金**（担当課：下水道課）
市町村設置型浄化槽整備事業の対象とならない浄化槽を設置する方に対し、補助金を交付する制度です。
- ④ **早期水洗化補助金**（担当課：下水道課）
東城地域の公共下水道で、供用開始した年度に家庭の水洗便所改造並びに排水設備工事に対し、補助金を交付する制度です。
- ⑤ **生活扶助世帯水洗化補助金**（担当課：下水道課）
生活扶助世帯の方に対して、水洗便所改造並びに排水設備工事に対し、補助金を交付する制度です。（供用開始から3年以内のものが対象）
- ⑥ **水洗便所改造資金融資あっせん利子補給**（担当課：下水道課）
家庭の水洗便所改造並びに排水設備工事に対し、融資額に係る利息額を助成する制度です。（東城地域以外の公共下水道は供用開始から5年以内、東城地域の公共下水道は供用開始から3年以内、農業集落排水は5年以内のものが対象）
- ⑦ **飲料水供給施設整備費補助金**（担当課：環境政策課）
計画給水区域に該当しない場合で、新たにボーリング方式等により水源を整備するものに対し、補助金を交付する制度です。
- ⑧ **木造住宅耐震診断及び改修工事費補助金**（担当課：都市整備課）
地震による建築物の倒壊を防止し、安全な建築物の整備の促進を図るため、耐震診断、耐震改修工事費に対し、補助金を交付する制度です。
- ⑨ **まちなか活性化補助金（空き店舗等活用創業支援事業）**（担当課：商工観光課）
空き店舗等を活用し新たに創業する場合、借上料と改装費に対し、補助金を交付する制度です。
- ⑩ **まちなか活性化補助金（店舗改装支援事業）**（担当課：商工観光課）
老朽化した現在の店舗を改装する場合、その改装費に対し、補助金を交付する制度です。

4. 適正管理（空き家等の適切な管理の促進）

空き家等の問題の多くは、所有者等の適正な管理や利活用に関する意識等の希薄さが要因の一つと考えられます。また、適切な管理が行われていない空き家等がもたらす問題を解消するためには、空家対策特措法において「空家等の所有者等は、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。」（空家対策特措法第3条）と規定されています。

（1）データベースの整備

空き家実態調査等に基づくデータベースを整備し、庁内 GIS 等の地図情報で関係部署と情報共有できるようにします。データベースの項目は、調査番号、所在地、小学校区、自治振興区、所有者等氏名、住所、連絡先、建物種別（建物用途）、形態、構造、階数、現況、危険度・適正度、指導等の経過、現況写真等、必要に応じてその他項目を追加していきます。

（2）空き家等の情報把握

空き家等の所有者等に関する情報を把握する手段として、所有者等の特定を行うためには、当該空き家等の近隣住民等への聞き取り調査に加え、空家対策特措法第10条の規定により、必要な限度において、以下の個人情報の内部利用を行います。

- ・固定資産税課税台帳（家屋課税台帳、土地課税台帳）の納税義務者情報
- ・法務局が保有する当該空き家等の不動産登記簿情報
- ・市が保有する当該空き家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等
- ・電気、ガス等の供給事業者に、当該空き家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否か

（3）空き家等の適正管理を促進する取組

管理が行き届いていない空き家等の所有者等に対して、空き家等の劣化を防ぐための改善や措置を促すよう、電話や文書により以下の内容について個別に助言や情報提供をしていきます。

- ・時々々の通水、換気、清掃等の適切な管理
- ・適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等の管理
- ・当該空き家等を適切に管理する役務を提供する専門業者に関する情報

（4）自治振興区との連携

各地区の自治振興区との連携・協働により、火災の発生や犯罪の温床とならないよう空き家等を継続的に見守る仕組みを検討していきます。また、「地域の目」である各自治振興区からの情報等により、迅速かつきめ細やかな空き家等への対応が可能となると考えます。

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) 【抜粋】

(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 (東京都及び特別区に係る規定)

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。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

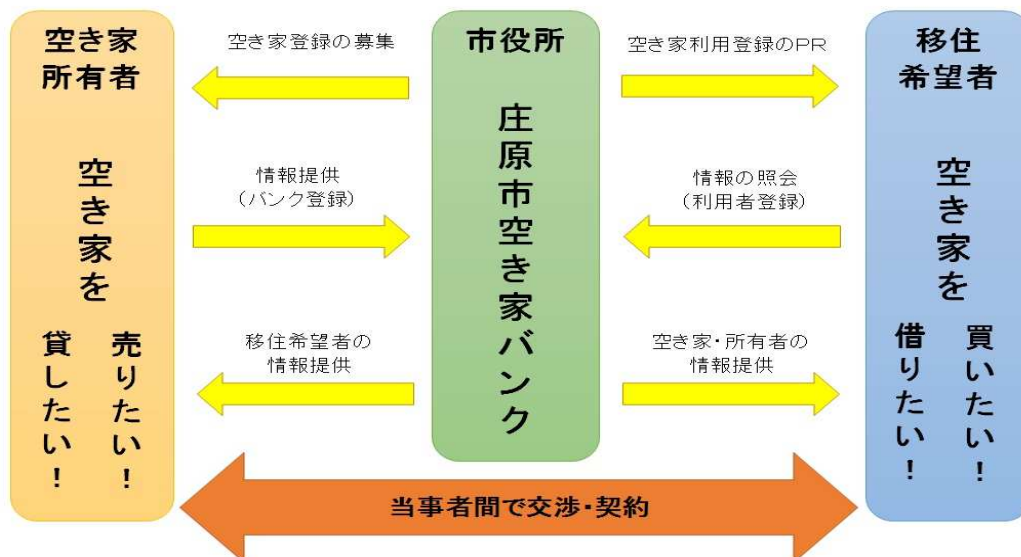
第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

5. 活 用 (空き家等の活用促進)

空き家等を最大限に活用するために、空き家等の魅力を高めることとあわせ、利活用を阻害する要因の解消や流動化にも取り組むことにより流通を促すなど、空き家等の利活用を積極的に推進していきます。地域資源として空き店舗等や空き家等の活用を促進すること、新たな空き家等の発生を抑制し、有効活用による地域の活性化やコミュニティ機能の維持の促進を図っていきます。

(1) 空き家バンク制度

空き家バンク制度は、市内に存在する空き家や宅地等を有効活用し、定住促進につなげることを目的としています。本市が把握している空き家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く外部に提供することを考えます。



(2) 空き家等の活用支援

空き家等を地域貢献に役立てたいという意向を持つ所有者が存在するとともに、福祉拠点の充実や子育て支援、地域コミュニティの活性化等の地域課題やニーズもあります。こうした課題やニーズに対応するためには、空き家等を住宅としてだけでなく、集会施設、交流施設、農村宿泊体験施設等、多様な用途で活用するなど、地域資源として活用する施策を検討します。



空き家(長屋住宅)を改修し、交流・展示施設として活用した例

6. 除却(危険空き家等の除却支援)

老朽化等により活用が困難なものについては、速やかな除却を促すことが有効な対策であることから、自主的な除却を促すとともに、危険空き家の除却促進に関する取組を行います。また、空き家の除却後、雑草の繁茂等問題が生じることから、跡地の適正管理についての制度を検討します。

(1) 危険空き家の除却補助制度

国土交通省所管の社会資本整備総合交付金事業(空き家再生等推進事業)の実施により、庄原市老朽危険建築物除却促進事業補助金制度を創設し、老朽危険建築物の除却を促進します。

① 補助対象

- ・市内に存する現に使用されていない住宅であること。
- ・老朽危険建築物[※]であること。
- ・補助対象者は、所有者又は相続人であること。

※「老朽危険建築物」とは、老朽度・危険度等の不良度が高く、道路、若しくは隣地からの距離による影響度が高いと認定した建築物

② 補助金の額

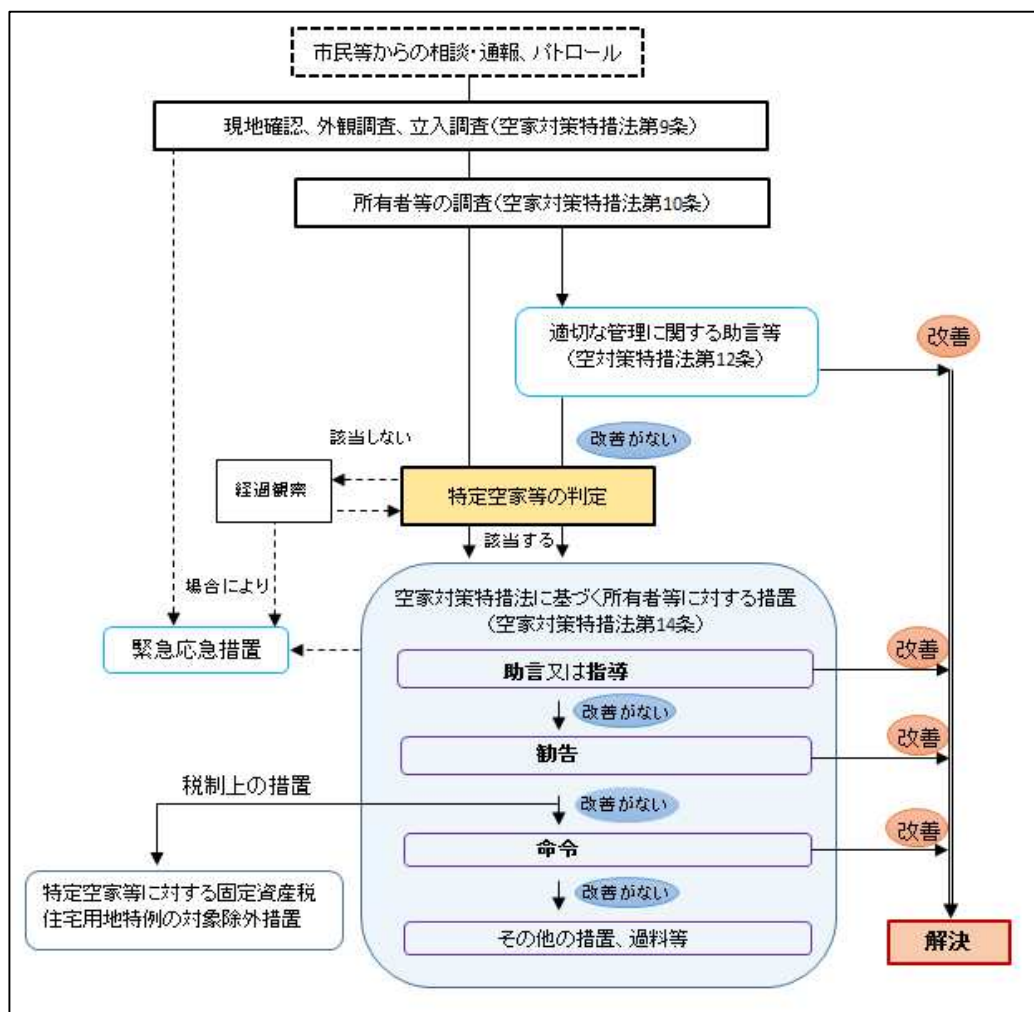
- ・対象経費の1/3 (ただし上限30万円)

(2) 跡地利用制度の検討

空き家等を除却した跡地は、所有者等の財産であることとともに、地域においても活性化につながる有効な資産です。所有者等に対し跡地の有効活用や市場流通を促すことにより、地域の活性化や場合によっては都市機能の向上にもつながります。このため、空き家等を除却した跡地の活用につながる方策を検討していきます。

7. 特定空家等に対する対応

空き家等への対応については、空家対策特措法に基づき、以下のように進めていきます。



(1) 特定空家等の所有者等に対する措置

空き家等のうち、特定空家等に該当するものについては、速やかな改善が求められることから、市は、空家対策特措法に基づき、特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言・指導、勧告、命令等の措置を講じます。また、建物所有者と土地所有者が異なる場合には、双方について確知できた者すべてに対して行います。

(2) 特定空家等の判定

市民等からの相談・通報や職員のパトロール等により、空き家等が特定空家等と認められる可能性がある空き家等に対して、外観目視による現地調査や空家対策特措法に基づく立入調査を実施し、特定空家等判定基準に基づき、特定空家等に該当するかの判断を行います。

なお、この判定に当たっては、空き家等対策に係る各専門部署の職員で構成する会議により、公正な審議・判定を行うものとします。

(3) 住宅用地特例に対する措置

「勧告」を行った特定空家等の敷地については、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外することとなります。このため、税務課等とも連携して手続きを進めていきます。なお、「勧告」に対する改善措置がとられた場合には、再び住宅用地特例の適用対象として固定資産税を算定することになります。

固定資産税の住宅用地特例について

区分		固定資産税
空き地（更地）	建物が無い状態	課税標準 × 1.4%
小規模住宅用地	住宅1戸につき 200㎡以下の部分	課税標準 × 1/6 × 1.4%
一般住宅用地	住宅1戸につき 200㎡を超えた部分	課税標準 × 1/3 × 1.4%

- ・ 税額は、課税標準の 1.4%が原則
- ・ 課税標準は、固定資産税課税台帳に登録されている固定資産税評価額

(4) 緊急応急措置

空き家等が危険となることが切迫した場合や危険な空き家等の所有者等が判明しない場合は、より危険な状態となることを防止するため、市は当該危険空き家に対し必要最低限の措置を講ずるものとします。

8. 進捗管理と検証

計画は、その策定過程が重要であると同時に、着実に進めていくことで重要であることから、計画の進捗管理と事業の検証が大切になります。そのための体制を確実に整備し、計画の実現に努めます。

(1) 進捗管理

本計画の施策達成状況を定期的に点検・評価しながら、施策の見直し等を継続的に進めていきます。また、各種施策の実施や社会状況の変化、市民などからの意見を反映することにより、計画の実効性を高めていきます。

(2) 検証結果の公表

この計画に位置付けた具体的な事業等の取り組み状況を検証し、その結果をホームページ等により公表します。また、計画に見直し等があった場合についても同様に経過及び内容を公表します。