

---

# 庄原市空き家等対策計画

---

(第2期計画)

令和3(2021)年3月

庄原市



## 目次

<b>第1章 計画の見直しにあたって</b> .....	1
1. 計画見直しの背景.....	1
2. 空き家等の定義.....	2
3. 計画の位置付け.....	3
4. 計画の期間と対象区域.....	3
<b>第2章 現状と将来推計</b> .....	4
1. 庄原市の概況.....	4
2. 空き家問題の構造的背景.....	6
3. 空き家の現状と将来推計.....	11
4. 第1期計画期間の取り組み状況.....	20
5. 現状の問題点.....	21
<b>第3章 対策の方向性と計画の目標</b> .....	22
1. 基本的な考え方.....	22
2. 対策の方向性.....	22
3. 計画の目標.....	23
<b>第4章 具体的な対策</b> .....	25
1. 対策の体系.....	25
2. 実態把握（定期的なモニタリング）.....	26
3. 実施体制（様々な主体との連携）.....	26
4. 発生抑制（空き家にさせない施策、将来の空き家化を未然に防ぐ抜本的な対策）....	29
4-1.空き家にさせない施策.....	29
4-2.将来の空き家化を未然に防ぐ抜本的な対策.....	29
5. 適正管理と活用（所有者の行動を変容させる施策、適正管理を促す施策）.....	30
5-1.所有者の行動を変容させる施策.....	30
5-2.適正管理を促す施策.....	31
6. 除却（自らの解体を促す施策、危険空き家の解消を確実に進める施策）.....	32
7. 特定空家等に対する対応.....	33
<b>第5章 その他</b> .....	37
1. 空き家等に関する本市の施策.....	37
2. 進捗管理と検証.....	37

# 第1章 計画の見直しにあたって

## 1. 計画見直しの背景

近年、全国的な人口減少や少子高齢化が進行し、既存の住宅・建築物の老朽化、中古住宅の流動性の低さ等も相まって、居住その他の使用がなされていない空き家の数が年々増加しています。

こうした背景を受け、国は平成27年5月に「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、各自治体に立入調査等の権限を付与し、所有者等による空き家の適切な管理を促進するための情報の提供や、保安上危険となるおそれのある状態の空き家等（特定空家等）に対して、必要な措置をとるよう所有者等に助言・指導等を行えることが定められました。

広島県は、空家対策特措法の施行以前から各市町が実施する空き家対策の参考とするため、平成26年6月に広島県等の関係団体で構成する「広島県空き家対策推進協議会」を設立し、平成27年2月には「広島県空き家対策対応指針（以下「県対応指針」という。）」を策定しました。その後、空家対策特措法が施行された事を踏まえ、令和2年2月に県対応指針の見直しを行い、中長期的な視点による県内共通の基本目標と取り組みの方向性が示されました。

本市においては、平成28年3月に「庄原市空き家等対策計画」を策定し、実態の把握や補助事業等による生活環境の確保に努めてきましたが、県対応指針が見直されたことを受け、新たな目標値の設定及びこれまでの取り組みでの課題を踏まえた「庄原市空き家等対策計画（第2期計画）（以下「本計画」という。）」を策定し、空き家の問題解決に向けた対策を推進するものです。

### 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日号外法律第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。

#### （空家等対策計画）

第6条 市町村は、その区域内で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、基本方針に即して、空家等に関する対策についての計画を定めることができる。

## 2. 空き家等の定義

空き家については、各種法令や統計調査で次に示すように定義が異なります。本計画において、空き家全体を示す場合は「空き家等」とします。

### ①住宅・土地統計調査

総務省統計局による「住宅・土地統計調査」における空き家の定義は次の通りです。

#### ■居住世帯のない住宅の種類区分

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、そこに普段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、普段は人が住んでいない住宅
		その他	普段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）

※店舗又は事務所併用住宅、長屋及び共同住宅も住宅を含む  
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空き家実態調査

平成28(2016)年に本市全域の戸建住宅を対象として空き家実態調査を行っており、県対応指針で結果が公表されています。市の調査及び県対応指針における空き家の定義は次の通りです。

空 き 家：戸建て住宅のうち、現地調査にて住宅が使用されていない状況と判断できる住宅  
活用可能空き家：適切に維持管理がされている空き家  
不適正管理空き家：所有者・管理者による適正な管理が行われておらず、維持管理の程度が不全である空き家  
老 朽 空 き 家：不適正管理空き家の内、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれのある空き家  
老朽危険空き家：老朽空き家の内、隣地等に影響を及ぼす可能性ある空き家

### ③空家等対策特措法

空き家対策特措法における空き家の定義は次の通りです。

#### ■第2条第1項：「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。

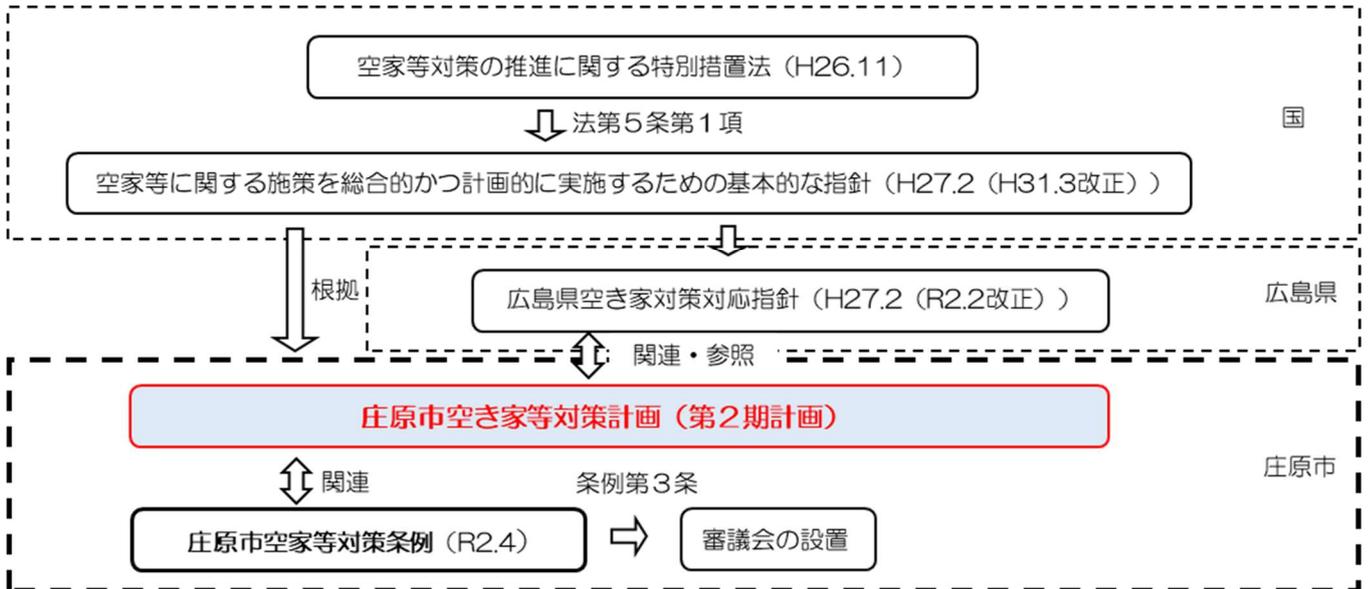
#### ■第2条第2項：「特定空家等」

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. 計画の位置付け

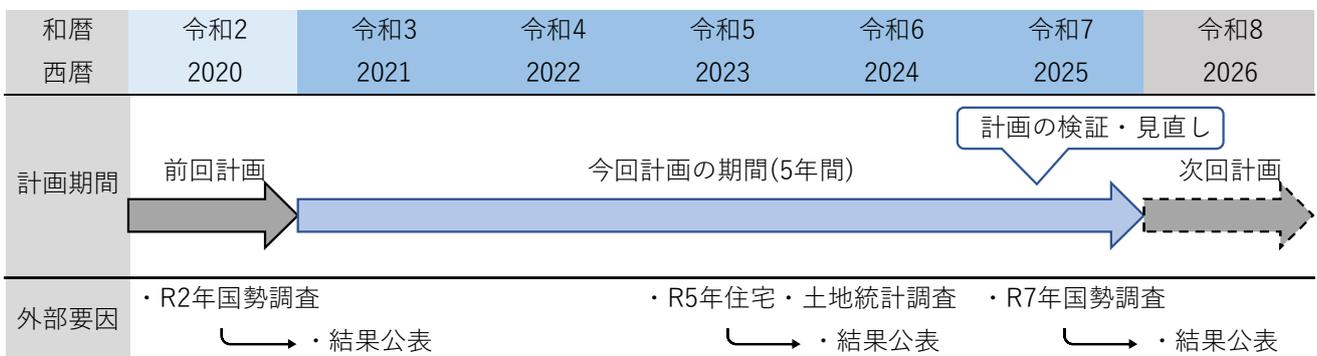
- 空家対策特措法第 5 条に規定される「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」並びに「広島県空き家対策対応指針」を踏まえ、本市の空き家等対策を推進するための基本的な方針を示すものとします。
- 空き家等対策の実現のため、庄原市空家等対策条例及び本市の各種計画と連携・整合をとったものとします。



### 4. 計画の期間と対象区域

本計画の計画期間は、令和 3(2021)年度から令和 7(2025)年度までの 5 年間\*とします。なお、本計画は上位関連計画に改正等が生じれば、必要に応じて変更・追加を行うものとします。

本市は人口減少、高齢化が進行していることなどから、空き家等が市内に広く点在していると考えられます。そのため、本計画の対象区域は、市内全域とします。



\* 空家対策特措法の附則において、「5 年を経過し必要があると認めるときは、法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする」とされていること及び、次回総務省の土地・住宅統計調査（令和 5 年、5 年に 1 回）の結果公表が令和 6 年であることから 5 年を設定しています。

## 第2章 現状と将来推計

### 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

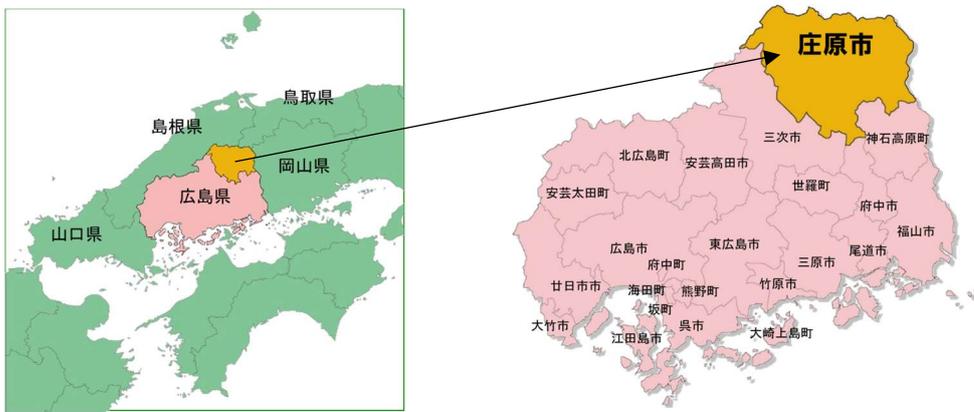
本市は、広島県の北東部、中国地方のほぼ中央に位置し、東は岡山県、北は島根県・鳥取県に隣接する“県境のまち”であり、中国山地の山々に囲まれた河川沿いに広がる盆地や流域の平坦地に、複数の市街地と大小の集落を形成しています。

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

東西約53km、南北約42kmのおおむね四角形で、面積は1,246.49km<sup>2</sup>。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(令和元[2019]年10月1日現在)となっています。

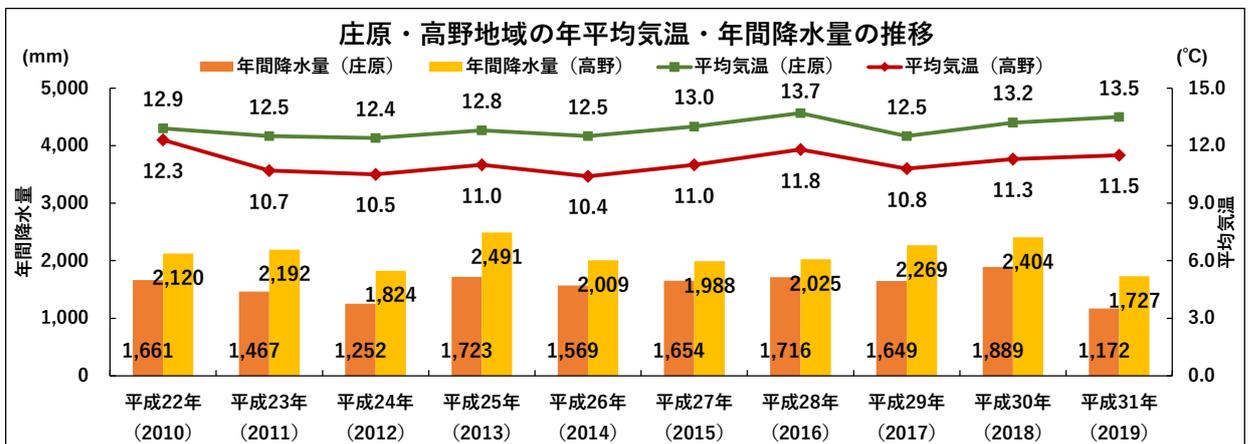
### ■ 庄原市の位置図



## (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。



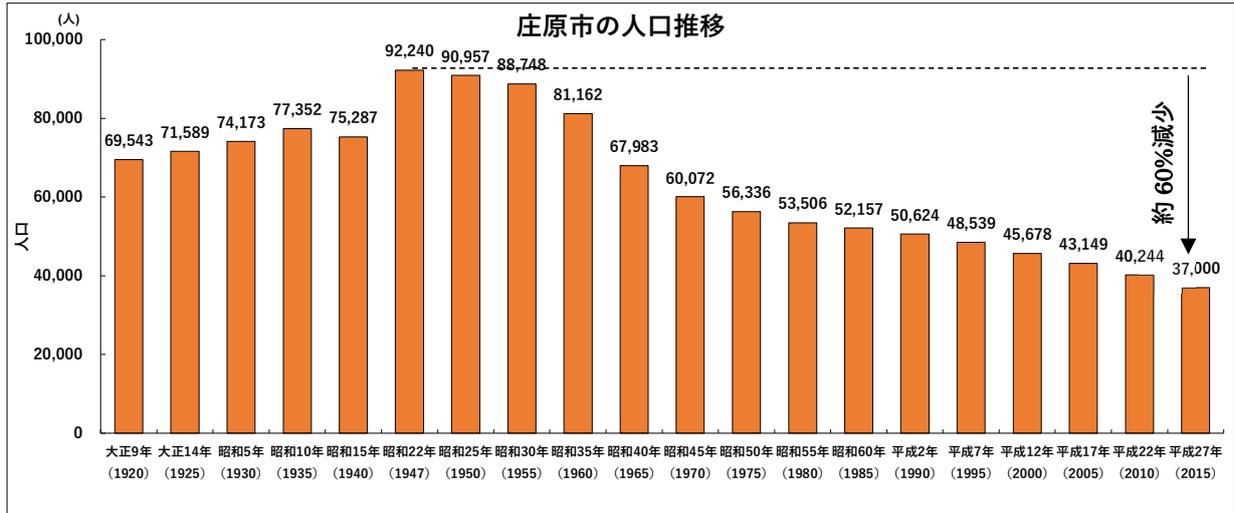
※ 庄原は庄原測候所(庄原市東本町)、高野は高野測候所(庄原市高野町新市) 資料：気象庁 過去の気象データ

## 2. 空き家問題の構造的背景

### (1) 人口の現状及び将来推計

#### ① 人口の推移（大正9年～平成27年）

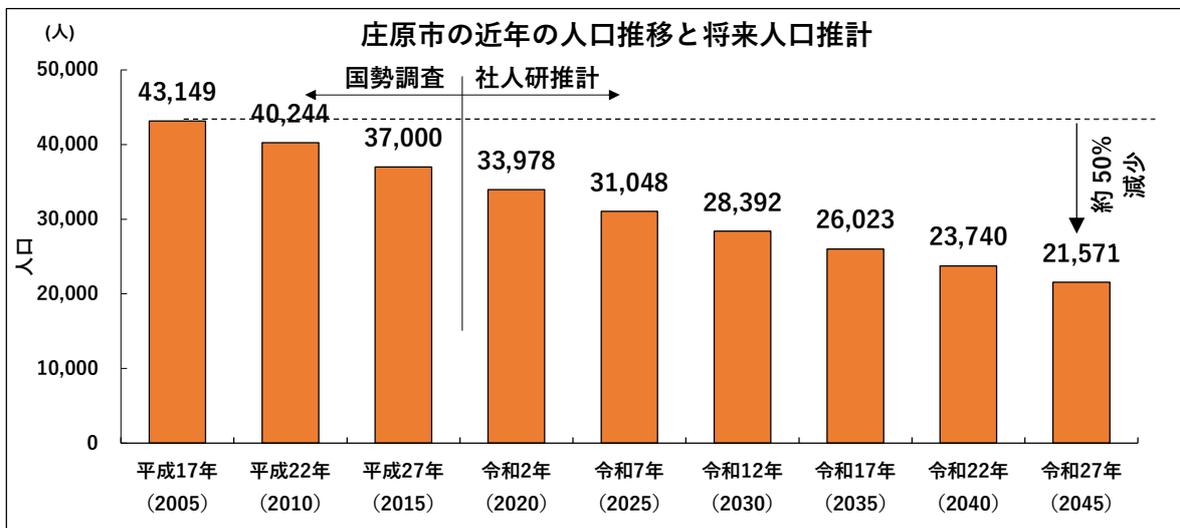
本市の長期的な人口推移をみると、戦後間もない昭和22(1947)年の92,240人をピークに減少が始まり、高度経済成長期(昭和29[1954]年～昭和48[1973]年)の加速化を経て、以後も減少が続いています。平成27(2015)年には37,000人となり、昭和22(1947)年から約60%減少しています。



資料：国勢調査

#### ② 近年の人口推移と将来人口推計(平成17年～令和27年)

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の「日本の地域別将来人口推計」（平成30年3月推計）によると、本市の人口減少は今後も続くと推計されており、令和27(2045)年には21,571人となり、平成17(2005)年から約50%減少するとされています。



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

### ③ 地域別人口の推移(平成7年～平成27年 地域別)

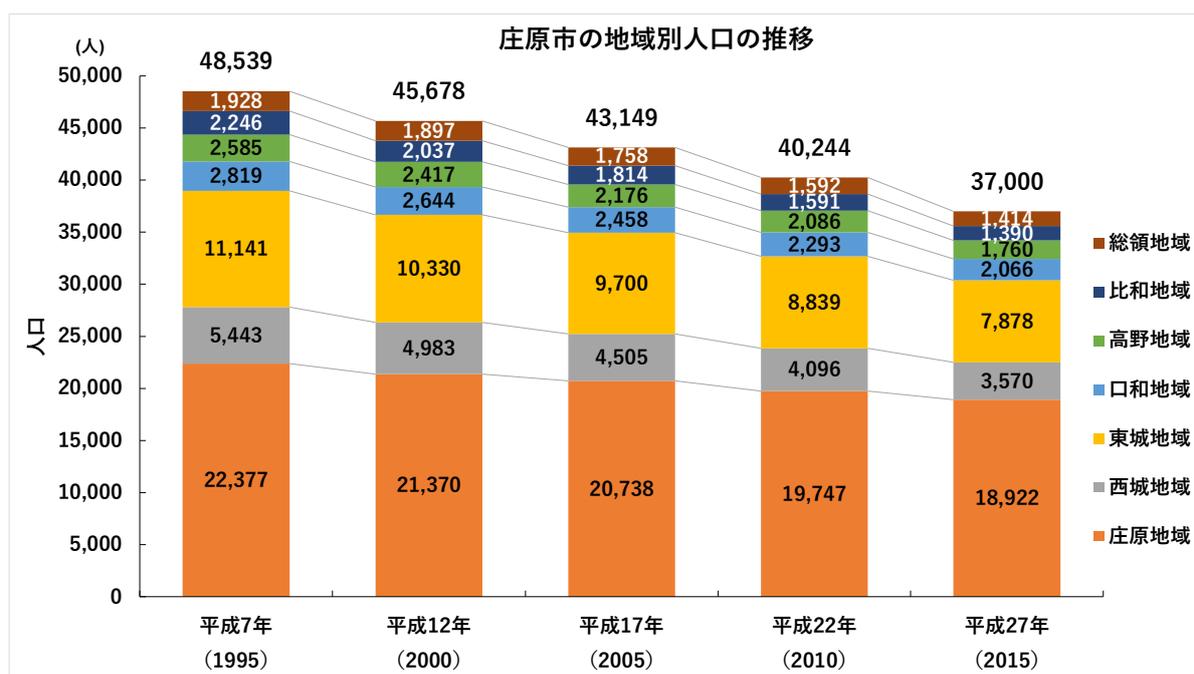
国勢調査における平成7(1995)年から平成27(2015)年までの地域別人口推移によると、いずれの地域も人口減少が進んでおり、特に西城地域や比和地域及び高野地域は、平成7(1995)年比で30%以上減少しています。本市の中心となる庄原地域においても平成7(1995)年比で15%の人口減少となっています。

#### ■ 庄原市の地域別人口

	平成7年 (1995)	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	平成7年から平成27年	
						人口増減	増減率
庄原市計	48,539	45,678	43,149	40,244	37,000	-11,539	-24%
庄原地域	22,377	21,370	20,738	19,747	18,922	-3,455	-15%
西城地域	5,443	4,983	4,505	4,096	3,570	-1,873	-34%
東城地域	11,141	10,330	9,700	8,839	7,878	-3,263	-29%
口和地域	2,819	2,644	2,458	2,293	2,066	-753	-27%
高野地域	2,585	2,417	2,176	2,086	1,760	-825	-32%
比和地域	2,246	2,037	1,814	1,591	1,390	-856	-38%
総領地域	1,928	1,897	1,758	1,592	1,414	-514	-27%

※不詳などを含むため、地域の合計が庄原市計とは一致しない

資料：国勢調査



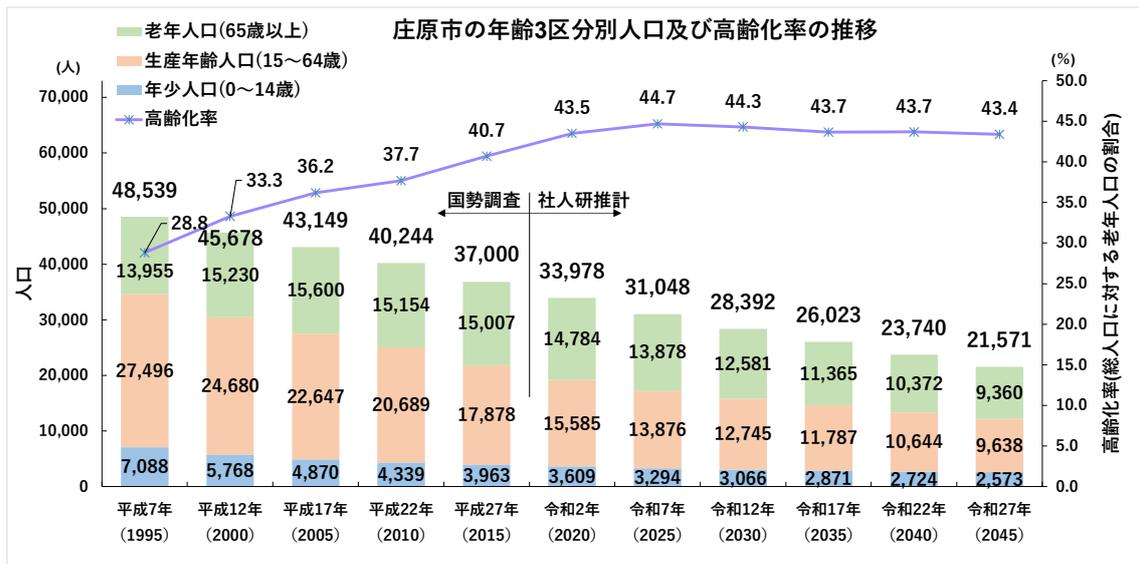
資料：国勢調査

#### ④ 年齢階層別人口の推移(平成7年～令和27年)

国勢調査及び社人研推計によると、本市の高齢化率は令和7(2025)年にピークを迎え、その後43%前後で推移すると推計されており、今後もいわゆる「超高齢化社会」(高齢化率21%以上)の状態が続くことになります。

高齢化率が高い状況の中では、高齢者のみの世帯における居住者の死亡や介護施設等への入所により、空き家等が増加すると考えられます。

また、本市においては、生産年齢人口と年少人口も減少すると推計されています。こうした状況が続く場合、住宅を相続する人も減少すると考えられますので、空き家等の増加につながる懸念されます。



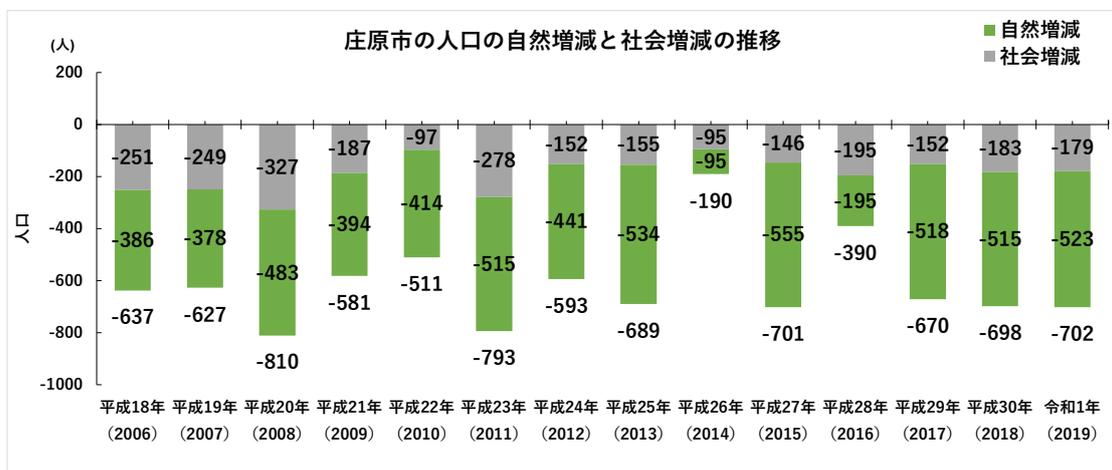
資料：平成27年までのデータ：国勢調査

資料：令和2年以降の将来推計データ：国立社会保障・人口問題研究所

#### ⑤ 自然増減・社会増減の状況推移(平成18年～令和元年)

人口移動統計調査(広島県)によると、本市の人口は死亡数が出生数を上回る「自然減」、転出数が転入数を上回る「社会減」の状況が続いています。

例えば、一人暮らし世帯での死亡や転出、世帯全員(家族全員)での転出などは空き家等の増加につながります。今後もこうした傾向が続く場合、空き家等が増加すると考えられます。

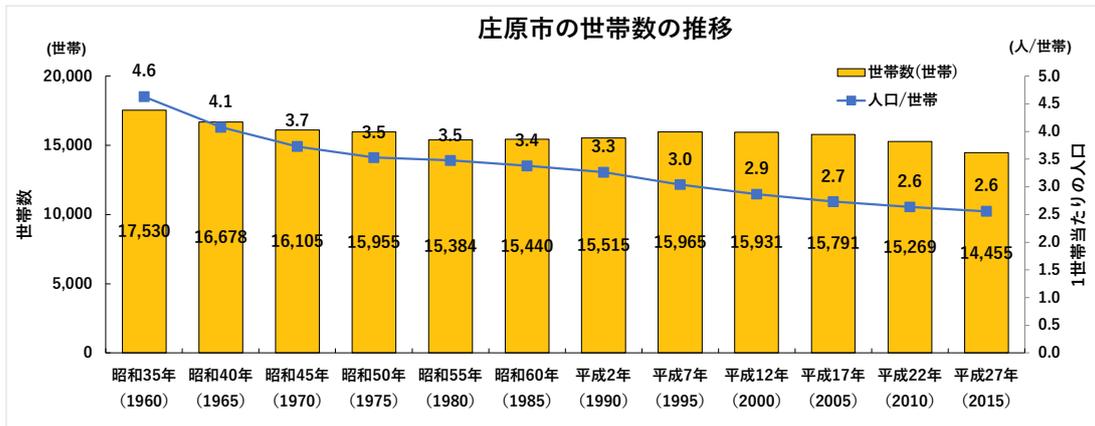


資料：人口移動統計調査(広島県)

(2) 世帯数の現状及び将来推計

① 世帯数の推移(昭和35年～平成27年)

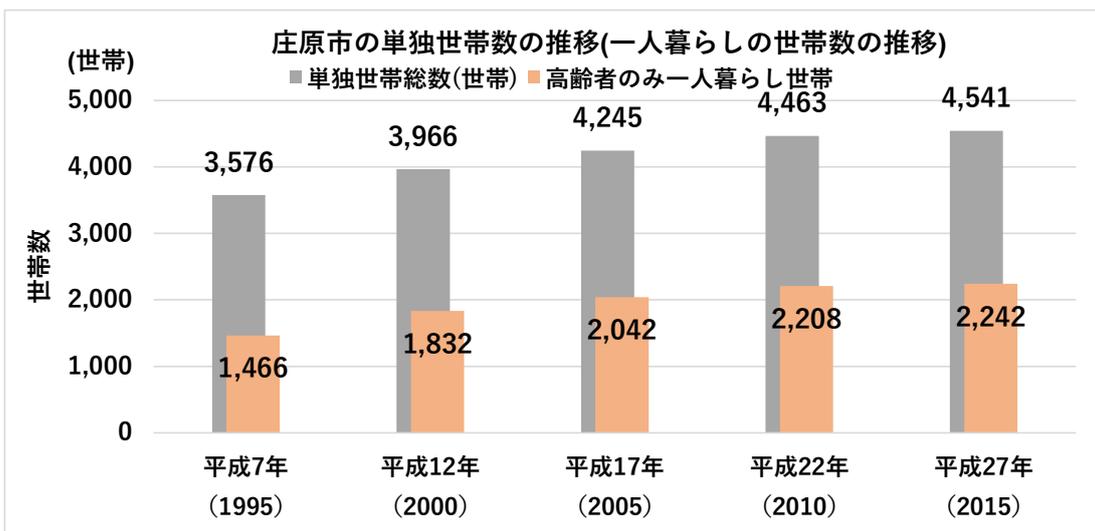
本市では人口減少が進んでいますが、世帯数は概ね横ばいで推移しており、また、世帯当たりの人口は減少しています。これは、核家族化の進行による影響などが考えられ、こうした状況が続く場合、高齢者の死亡や介護施設への入所、若い世代の市外への転出などにより、空き家等が増える可能性が高くなると考えられます。



資料：国勢調査

② 単独世帯数の推移(平成7年～平成27年)

本市の単独世帯(ひとり暮らし=世帯人員1.0人の世帯)及び、高齢者単独世帯(65歳以上のひとり暮らし世帯)は増加傾向にあります。ひとり暮らしの世帯は、高齢者の死亡や介護施設への入所、若い世代の市外への転出などで空き家等になりやすく、空き家等の増加つながることが懸念されます。

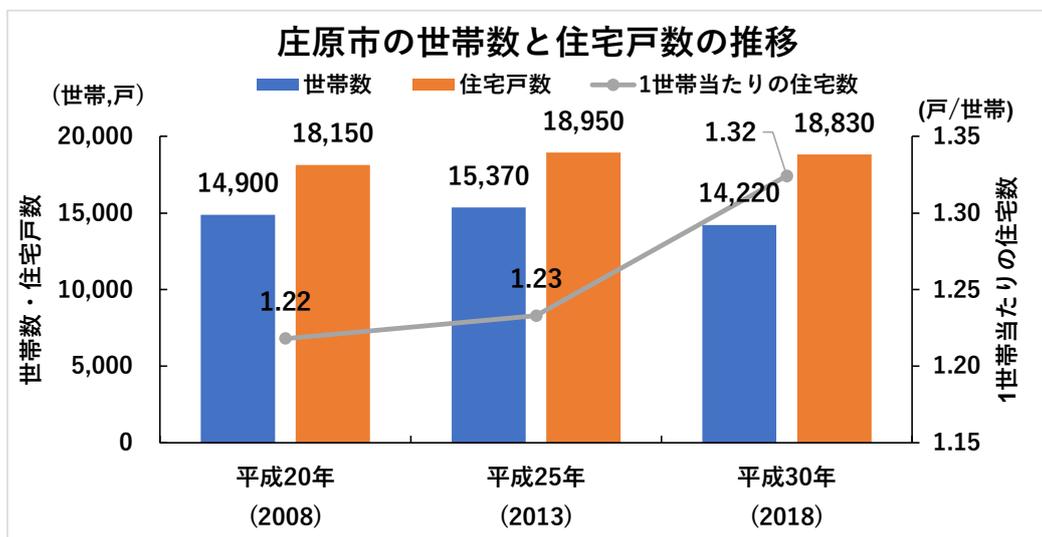


資料：国勢調査

### ③ 世帯数と住宅戸数の推移(平成20年～平成30年)

住宅・土地統計調査によると、平成20(2008)年から平成30(2018)年の本市の世帯数に対して、住宅総数が上回る状態が続いており、また、1世帯当たりの住宅数も増加しています。

世帯数を上回る水準で住宅が供給されている状態であり、空き家等の増加につながると考えられます。

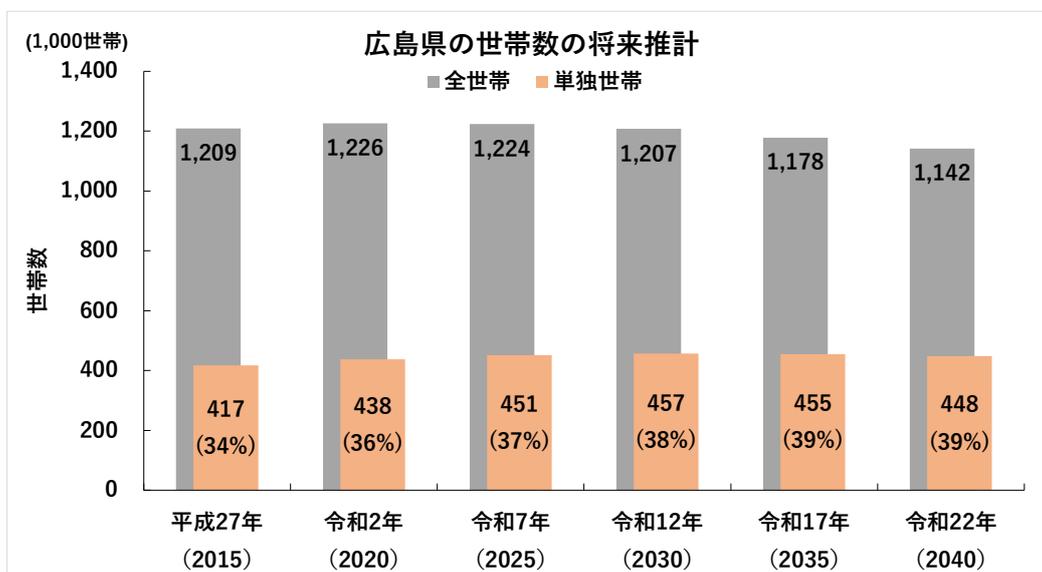


資料：総務省統計局 住宅・土地統計調査

### ④ 世帯数の将来推計(平成27年～令和22年)

社人研の「日本の世帯数の将来推計(都道府県)」(平成30年3月推計)によると広島県の世帯数は令和22(2040)年にかけてわずかに減少すると推計されています。一方、単独世帯の数も、減少傾向ではありますが、全世帯数に対する割合をみると、平成27(2015)年の34%から令和22(2040)年は39%に増加すると推計されています。

本数値は、広島県全体を示すものですので、直接的に市の将来を示すものではありませんが、将来的に本市においても単独世帯が増加することも考えられます。



資料：国立社会保障・人口問題研究所

### 3. 空き家の現状と将来推計

#### (1) 現状(統計調査)

##### ① 本市の空き家数の現状

平成30(2018)年の住宅・土地統計調査によると、庄原市の空き家は4,570戸、空き家率(総戸数に対する空き家数の割合)は24.3%で「ほぼ4戸に1戸が空き家」という状況です。

本市の空き家率は、県内市町では5番目に高い数値であり、全国の空き家率13.6%、広島県の15.1%と比較しても、高いことがわかります。

また、平成25(2013)年の前回調査から空き家数は1,040戸、空き家率が5.6%増加しています。

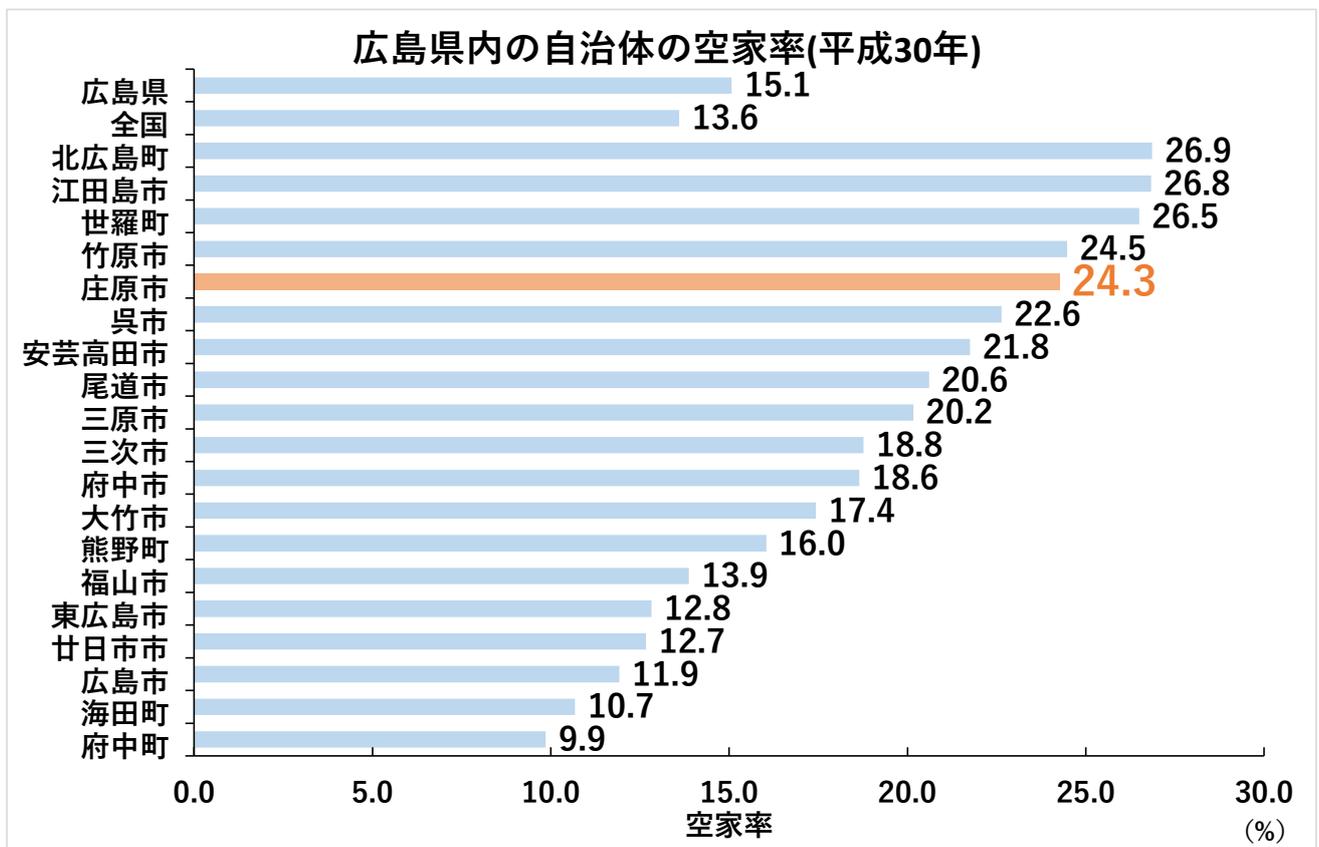
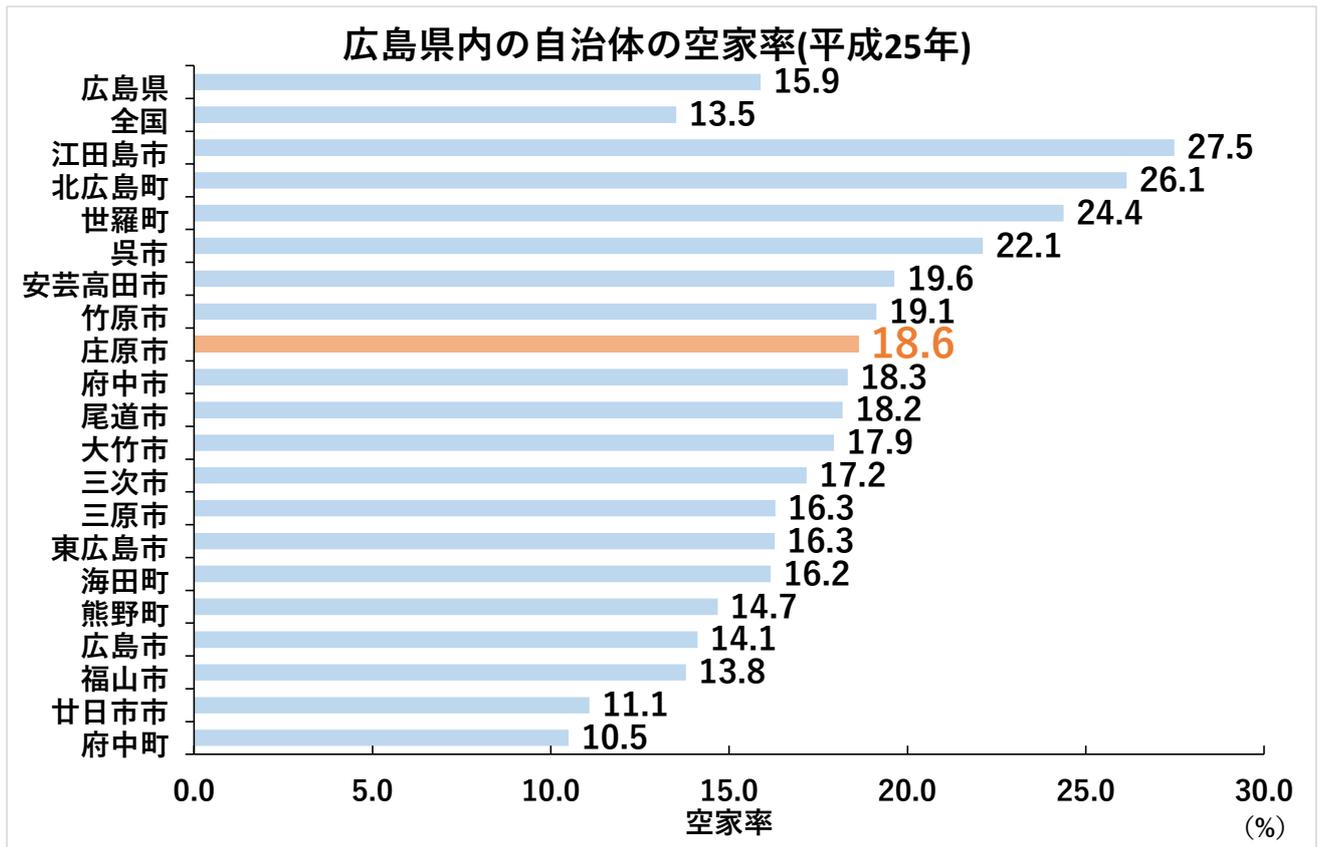
空き家の数と空き家率の状況

地域区分	H25			H30			空き家率増減 H30-H25
	総数(戸)	空き家(戸)	空き家率(%) (空き家/総数)	総数(戸)	空き家(戸)	空き家率(%) (空き家/総数)	
全 国	60,628,600	8,195,600	13.5	62,407,400	8,488,600	13.6	0.1%
広 島 県	1,393,500	221,300	15.9	1,430,700	215,600	15.1	-0.8%
広 島 市	591,070	83,410	14.1	612,100	73,000	11.9	-2.2%
呉 市	128,550	28,430	22.1	123,500	27,960	22.6	0.5%
竹 原 市	13,170	2,520	19.1	13,890	3,400	24.5	5.3%
三 原 市	46,460	7,570	16.3	49,640	10,010	20.2	3.9%
尾 道 市	69,230	12,590	18.2	69,510	14,320	20.6	2.4%
福 山 市	207,320	28,600	13.8	217,050	30,110	13.9	0.1%
府 中 市	18,280	3,350	18.3	18,070	3,370	18.6	0.3%
三 次 市	24,510	4,210	17.2	24,930	4,680	18.8	1.6%
庄 原 市	18,950	3,530	18.6	18,830	4,570	24.3	5.6%
大 竹 市	14,160	2,540	17.9	13,710	2,390	17.4	-0.5%
東 広 島 市	97,330	15,840	16.3	99,290	12,730	12.8	-3.5%
廿 日 市 市	49,710	5,510	11.1	53,260	6,750	12.7	1.6%
安 芸 高 田 市	13,750	2,700	19.6	14,800	3,220	21.8	2.1%
江 田 島 市	14,770	4,060	27.5	14,910	4,000	26.8	-0.7%
府 中 町	23,820	2,500	10.5	23,940	2,360	9.9	-0.6%
海 田 町	13,550	2,190	16.2	14,140	1,510	10.7	-5.5%
熊 野 町	10,490	1,540	14.7	11,720	1,880	16.0	1.4%
北 広 島 町	9,790	2,560	26.1	9,940	2,670	26.9	0.7%
世 羅 町	8,080	1,970	24.4	7,810	2,070	26.5	2.1%
参考：県北部(※)	67,000	13,000	19.4	68,500	15,140	22.1	2.7%
参考：県南部(※)	1,305,990	202,620	15.5	1,342,540	195,860	14.6	-0.9%

※人口15,000人以下の地域については公表データがないため含まない。

凡例：  
  空き家率減少  
赤字 いわゆる県北部に含まれる市町

資料：総務省統計局 住宅・土地統計調査



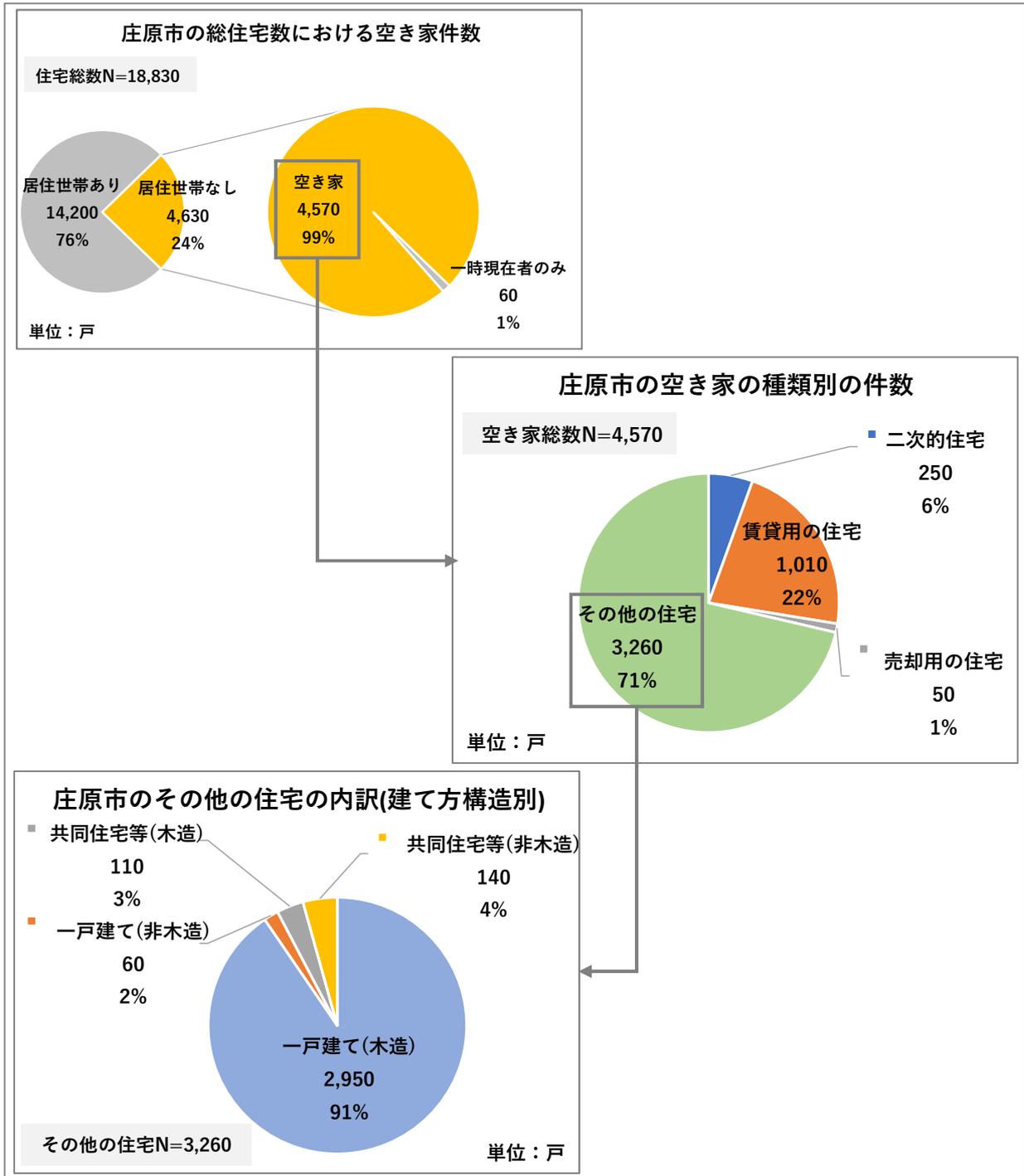
資料：総務省統計局 住宅・土地統計調査

## ② 空き家の種類ごとの状況

住宅・土地統計調査では、空き家は下表の分類に整理されています。空き家の種類のうち、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」は、利用目的からある程度管理されていると考えられます。一方で「その他居住世帯のない住宅」に分類されているものは、管理が不適切になりがちになるといわれています。(特定空家等への指定の可能性がある住宅と言えます。)

平成30(2018)年の住宅・土地統計調査によると、本市の空き家4,570件のうち、71%の3,260件が「その他」の住宅に分類されており、管理不十分な空き家が多い状況であると考えられます。

また、その他の住宅の建て方(一戸建て・共同住宅等)及び構造(木造・非木造)別の件数を見ると、「一戸建て(木造)」が全体の91%を占めています。



資料：総務省統計局 住宅・土地統計調査

## (2) 現状(実態調査)

本市では、平成 28(2016)年度に市内全域を対象として、空き家の件数や分布状況を把握する調査を行いました。(以下、空き家実態調査とします。)

### ■調査の手順

#### ①調査対象の抽出

- 庄原市内の「一戸建て」住宅に対して、現地調査による目視及び庁内で保有している空き家情報や水道の閉栓情報を合わせて、調査対象となる住宅を抽出する。

#### ②現地調査において「空き家」又は「居住等」に分類

- 調査対象となる住宅について、以下の調査を行い、「空き家」か「居住等」に分類する。

##### 【調査項目】

- ・ 郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている。
- ・ 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない等。
- ・ 門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない。
- ・ 売り・貸し物件の表示がある。
- ・ 上記以外(電気メータが動いていない、取り外されている等)

倒壊している空き家のイメージ  
資料：国交省資料「空き家の現状と課題」より

#### ③現地調査において「空き家」の状況を確認

- 抽出した「空き家」について次の項目を調査する。

##### 【現状の状態での住み替え可能性】

- ・ そのままの状態に住むことができる
- ・ 一部修繕等が必要
- ・ 建て替えが必要

##### 【倒壊の可能性と、倒壊時の影響の想定】

- ・ A.隣接している家屋に影響を与える可能性がある。
- ・ B.前面道路に影響を与える可能性がある。
- ・ C.特に影響を与えるものではない。
- ・ D.そのほか周辺住民に与える影響が大きい。
- ・ 倒壊の可能性はない



#### ④データベースの整備

- 調査結果をデータベースとしてとりまとめる。

## ■調査の結果

### 【空き家の数などについて】

- ・調査の結果、本市全域の戸建住宅の空き家は1,622件でした。
- ・空き家のうち、「不適正管理空き家」は158件であり、このうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれのある空き家である「老朽空き家」は129件でした。
- ・自治振興区別の空き家数は、旧庄原市の「庄原(庄原小学校区)」、西城町、東城町の「東城」、比和町、総領町などで多くなっています。傾向として、旧市町の中心地域は空き家が多くなっている特徴があります。なお、旧庄原市の「敷信」及び「東」は市街地に近接した住宅地(共同住宅も多い)が形成されていることなどが、空き家が少ない要因となっていると考えられます。
- ・自治振興区別の世帯数に対する空き家の割合をみると、西城町の「八幡」が非常に高く、次いで東城町の「久代」、旧庄原市の「本村」などが高くなっています。傾向としては人口及び世帯数が少ない地域で世帯数に対する空き家の割合が高くなっています。

### 【現状の状態での住み替え可能性について】

- ・P17に示すグラフを見ると、庄原市全体では、半数(51%)の空き家は、特に手を加えずに住める状態であることが分かります。
- ・一方で、残りの半数(49%)の空き家は何らかの修繕・リフォーム(28%)、または建て替え(20%)をしないと住むことができない状態となっています。
- ・自治振興区別にみると、旧庄原市の「庄原(永末小学校区)」「東」、東城町の「田森」「小奴可の里」「八幡」、口和町は現状で住み替え可能な空き家の割合が少なくなっています。

### 【倒壊の可能性と、倒壊時の影響の想定について】

- ・住み替え可能性の「一部修繕等が必要」「建て替えが必要」の空き家における倒壊の可能性の有無の調査結果は、「倒壊の可能性あり」に比べると「倒壊の可能性なし」の件数が多くなっています。
- ・しかし、倒壊の可能性のある空き家のうち、倒壊時に周囲に被害を与える可能性がある「A」「B」「D」の空き家も少なからず存在していることが分かります。(特定空家等への指定の可能性のある住宅といえます。)

---

### 【空き家の件数について】

本計画の中で示す空き家の件数は、住宅・土地統計調査による件数(4,570件)と、空き家実態調査による件数(1,622件)があり、数字に違いがありますが、これは、調査方法の違いや、両調査における空き家の定義・考え方が異なることなどが影響しています。

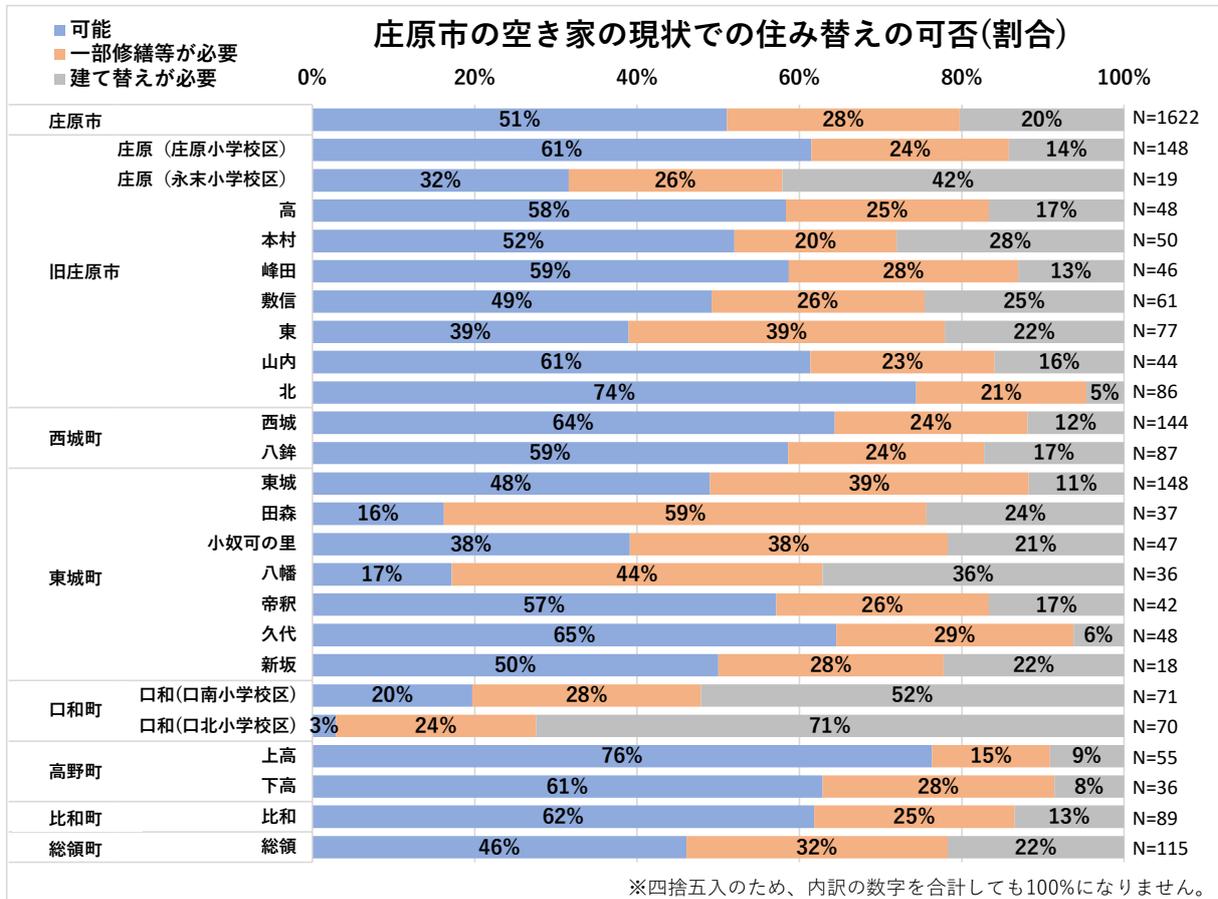
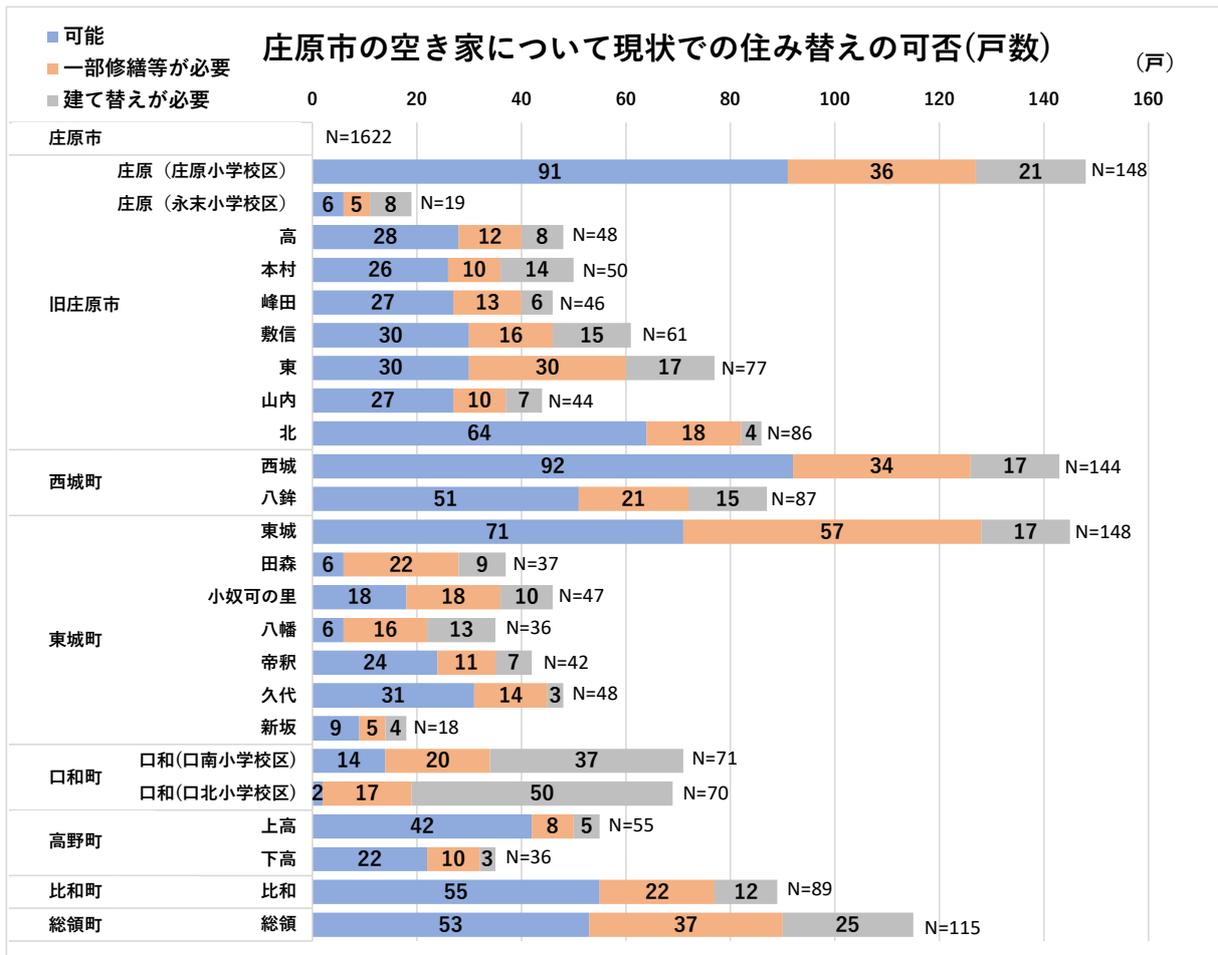
### 【両調査の概要】

- 住宅・土地統計調査**は特定のエリアから一定数の住宅を抽出し、アンケート調査を行う「標本調査」であるとともに、「共同住宅」なども調査対象に含まれています。  
→手法が全国で統一されていることから、県内での位置付けや、他自治体との比較などが行いやすい特徴があります。
- 空き家実態調査**は、「一戸建て」のみを対象としているほか、現地調査に基づく調査です。  
→「一戸建て」について、本市の実態を示すものであり、具体的な施策検討や、定期的な調査により特定空家の抽出などに活用することができます。

庄原市の自治振興区別の空き家数などの状況

(戸)

地域	自治振興区	人口 (R1.10)	世帯数 (R1.10)	空き家数	参考 空き家数/ 世帯数	現況の状態での 住み替え可能性			倒壊の可能性				
						可能	一部修繕 等が必要	建て替え が必要	あり				倒壊の 可能性 なし
									A.隣接し ている家 屋に影響 を与える 可能性が ある。	B.前面道 路に影響 を与える 可能性が ある。	C.特に影 響を与え るもので はない。	D.そのほ か周辺住 民に与え る影響が 大きい。	
庄原市		34,998	15,528	1,622	10%	825	462	327	40	130	196	17	1,265
旧庄原市	庄原(庄原小学校区)	5,958	2,714	148	5%	91	36	21	9	20	1	0	126
	庄原(永末小学校区)			19	1%	6	5	8	3	2	2	0	14
	高	1,227	474	48	10%	28	12	8	0	2	8	0	38
	本村	603	253	50	20%	26	10	14	1	3	13	0	35
	峰田	605	282	46	16%	27	13	6	1	1	5	2	37
	敷信	2,721	1,154	61	5%	30	16	15	0	4	14	0	43
	東	3,805	1,774	77	4%	30	30	17	0	4	4	2	67
	山内	1,628	715	44	6%	27	10	7	1	3	4	3	36
	北	1,271	573	86	15%	64	18	4	1	4	5	1	76
西城町	西城	2,853	1,202	144	12%	92	34	17	8	15	8	3	112
	八鉾	463	210	87	41%	51	21	15	2	11	6	0	70
東城町	東城	3,915	1,842	148	8%	71	57	17	12	17	8	0	117
	田森	678	303	37	12%	6	22	9	0	0	9	0	28
	小奴可の里	1,083	469	47	10%	18	18	10	0	4	5	0	38
	八幡	800	360	36	10%	6	16	13	0	7	9	0	19
	帝釈	448	216	42	19%	24	11	7	0	0	7	0	35
	久代	409	193	48	25%	31	14	3	0	2	1	0	45
	新坂	214	109	18	17%	9	5	4	0	0	3	0	15
口和町	口和(口南小学校区)	1,948	800	71	9%	14	20	37	0	3	13	0	53
	口和(口北小学校区)			70	9%	2	17	50	0	8	23	0	39
高野町	上高	1,143	437	55	13%	42	8	5	1	4	7	0	44
	下高	580	233	36	15%	22	10	3	1	4	1	0	31
比和町	比和	1,338	605	89	15%	55	22	12	0	5	12	6	67
総領町	総領	1,308	610	115	19%	53	37	25	0	7	28	0	80



資料：平成28年度空き家実態調査

表 広島県内自治体の老朽度別の空き家戸数

【用語の定義】

活用可能空き家：適切に維持管理がされている空き家

不適正管理空き家：所有者・管理者による適正な管理が行われておらず、維持管理の程度が不全である空き家

老朽空き家：不適正管理空き家の内、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれのある空き家

老朽危険空き家：老朽空き家の内、隣地等に影響を及ぼす可能性のある空き家

■各市町の空き家戸数(老朽度別)

(戸)

市町名	空き家戸数の合計	活用可能空き家戸数	不適正管理空き家戸数	老朽空き家戸数	老朽危険空き家戸数
広島市	4,231	3,611	620	459	69
呉市	4,872	4,251	621	-	-
竹原市	1,657	1,516	141	43	43
三原市	1,960	1,589	371	56	-
尾道市	7,353	3,907	3,446	450	390
福山市	4,197	1,178	3,019	749	-
府中市	1,730	485	1,245	649	542
三次市	1,402	1,043	359	118	118
<b>庄原市</b>	<b>1,622</b>	<b>1,464</b>	<b>158</b>	<b>129</b>	<b>129</b>
大竹市	573	297	276	52	11
東広島市	3,760	2,079	1,681	563	424
廿日市市	1,291	957	334	132	28
安芸高田市	1,902	1,332	570	238	-
江田島市	1,374	1,187	187	1	1
府中町	-	-	-	-	-
海田町	262	155	60	22	1
熊野町	330	159	171	34	-
坂町	369	305	64	27	6
安芸太田町	671	390	207	37	-
北広島町	1,260	797	463	138	-
大崎上島町	1,242	385	857	142	-
世羅町	1,091	557	534	190	61
神石高原町	1,171	231	940	392	168
計	44,320	27,875	16,324	4,621	1,991

(資料) 平成 31 年 4 月実施の市町アンケート調査結果を県まとめ

資料：広島県空き家対策対応指針(R2. 2)

### (3) 将来推計

県対応指針において、今後各市町で発生する空き家の将来戸数が推計されています。

将来推計の結果を見ると、空き家の数は令和5(2023)年には、現在から211件増加、令和10(2028)年には361件増加すると推計されています。

表 広島県内自治体の今後の空き家増減数の推計(広島県推計)

市町名	(戸)		その他の空き家数 (内、一戸建て)の 市町割合
	R5(2023)年までの 増減推計値 (5年間の累計)	R10(2028)年までの 増減推計値 (10年間の累計)	
広島市	1,480	2,532	19.5% ※1
呉市	1,237	2,116	16.3%
竹原市	152	260	2.0%
三原市	376	642	4.9%
尾道市	766	1,311	10.1%
福山市	956	1,635	12.6%
府中市	124	213	1.6%
三次市	228	390	3.0%
<b>庄原市</b>	<b>211</b>	<b>361</b>	<b>2.8%</b>
大竹市	90	154	1.2%
東広島市	413	706	5.4%
廿日市市	297	508	3.9%
安芸高田市	200	343	2.6%
江田島市	238	407	3.1%
府中町	97	165	1.3% ※2
海田町	48	83	0.6% ※2
熊野町	99	169	1.3% ※2
坂町	37	62	0.5% ※3
安芸太田町	66	113	0.9% ※3
北広島町	170	290	2.2% ※2
大崎上島町	123	210	1.6% ※3
世羅町	77	132	1.0% ※2
神石高原町	116	198	1.5% ※3
計	7,600	13,000	100.0%

(算出方法)

その他の空き家数の将来推計(7ページ)を基に、その他の空き家数114,200戸と各市町の空き家戸数44,320戸の割合から、R5(2023)とR10(2028)の県全体の空き家増加推計値を算出した上で、市町別の空き家増加推計値を、平成25年住宅・土地統計調査のその他の空き家数(内、一戸建て)の市町割合で振り分け。

※1 広島市は、市街化区域内住宅戸数割合で補正

※2 住宅・土地統計調査において、その他の空き家の内、一戸建て戸数が公表されていない町(府中町、海田町、熊野町、北広島町、世羅町)は、その他の空き家数で算出

※3 住宅・土地統計調査において、その他の空き家数が公表されていない町(坂町、安芸太田町、大崎上島町、神石高原町)は、市町実態調査戸数で算出

資料：広島県空き家対策対応指針(R2.2)

#### 4. 第1期計画期間の取り組み状況

第1期計画期間（平成28[2016]年度～令和2[2020]年度）における主要な取り組みの状況は下表のとおりです。

##### ■第1期計画期間の主要な取り組み内容と主な実績

区分	主な取り組み内容	主な実績
発生抑制	●市民意識の醸成・啓発	・庄原市空き家対策等計画のHPでの公表
	●専門分野の団体等との連携	・庄原市空家等対策条例の制定及び審議会の設置（令和2年度）
	●住環境の改善支援に向けた施策整備、情報周知	・住宅リフォーム助成金 602件補助 ・浄化槽設置整備事業補助金 2件補助 ・飲料水供給施設整備費補助金 102件補助 ・木造住宅耐震診断及び改修工事費補助金 診断2件補助 改修1件補助
適正管理	●空き家等の情報把握、データベース整備	・平成28(2016)年に市内の戸建て住宅を対象に、空き家実態調査を実施。空き家の有無や、老朽化の状況などについてデータベースを作成。（詳細はP14）
	●適正管理を促進する取り組みの情報提供	・空き家総合窓口の連絡先情報を固定資産税の納税通知書に同封
活用	●空き家バンク制度の運用	・登録及び成約実績 H28～R2年度（R2年11月13日現在） 登録86件 成約26件
	●空き家等の活用支援	・まちなか活性化補助金 16件補助 （空き店舗等活用創業支援事業）
除却	●危険空き家の除却補助制度の運用	・庄原市老朽危険建築物除却促進事業補助制度を創設 補助制度の活用実績 H28～R2年度 除却16件 ・庄原市空家等対策条例の制定及び審議会の設置（令和2年度）

## 5. 現状の問題点

これまでの現況調査や、本市に寄せられた空き家等に関する相談内容から、次に挙げるような空き家等を取り巻く問題点があります。

### 現状の問題点

#### 【庄原市】

- ・人口の自然減及び社会減
- ・単身世帯が増加傾向にあるため死亡した場合に空き家になる
- ・持ち家率が高いため空き家が発生しやすい
- ・古い住宅が多いため長期間の定住が困難
- ・高齢化による後継者不足 など

#### 【建物所有者等】

- ・危険な建物の放置により周辺地域に危険性がある
- ・遠方に住居があり建物の状況を知らない
- ・相続人が多数・権利者の複雑化（抵当権等）
- ・相続手続きの仕方がわからない
- ・相談先が分からない
- ・相続関係者であることの認識不足
- ・相続手続きをしない・できない
- ・維持管理する資金がない・工面できない
- ・解体後の活用がない など

#### 【行政】

- ・個人資産のため、慎重な対応が必要
- ・所有者の複雑化により特定が進まない
- ・建物所有者が不明・未登記
- ・情報の周知・啓発が不十分
- ・適正管理に関するノウハウ不足
- ・他団体との協力体制の構築不足 など

以上の問題点を踏まえ対策が必要

## 第3章 対策の方向性と計画の目標

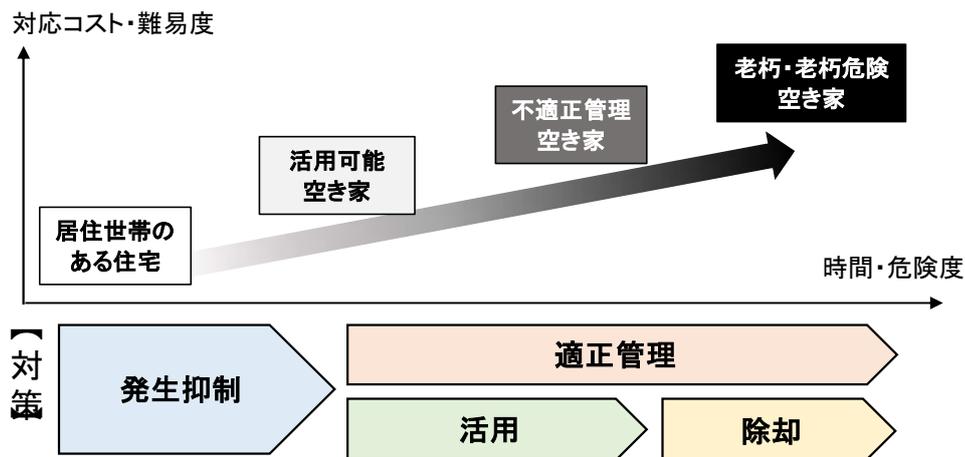
### 1. 基本的な考え方

空き家等を取り巻く本市の問題点を踏まえて、今後、取り組む各種対策は、次に示す基本的な方針に基づいて検討を進めます。

- 空き家数を増加させないように、発生抑制や活用に向けた啓発等の対策を図る
- 危険な空き家の放置を抑制するため、適正管理や除却に向けた対策を図る

### 2. 対策の方向性

空き家等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、空き家等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、第1期計画から継続して、「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、各種対策に取り組みます。



区分		内容	
住宅	居住世帯のある住宅	普段から人が居住している住宅	
	空き家等	活用可能空き家	住まい、セカンドハウス、交流施設、体験宿泊施設等として活用することができる空き家
		不適正管理空き家	所有者・管理者による適正な管理が行われていない空き家 (特定空家等への指定の可能性がある住宅と言えます。)
		老朽・老朽危険空き家	不適正管理空き家のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険又は衛生上風害となるおそれのある空き家
空き家等の具体的な対策	発生抑制	空き家等の発生抑制のため、居住世帯のある住宅を空き家等にしなないための対策	
	適正管理	空き家等の適正管理に努めなければならない所有者・管理者に空き家等を適切に管理してもらうための対策	
	活用	空き家等の活用の希望者に空き家等を活用してもらうための対策	
	除却	空き家等の除却に関する権限のある者に空き家等を除却してもらうための対策	

### 3. 計画の目標

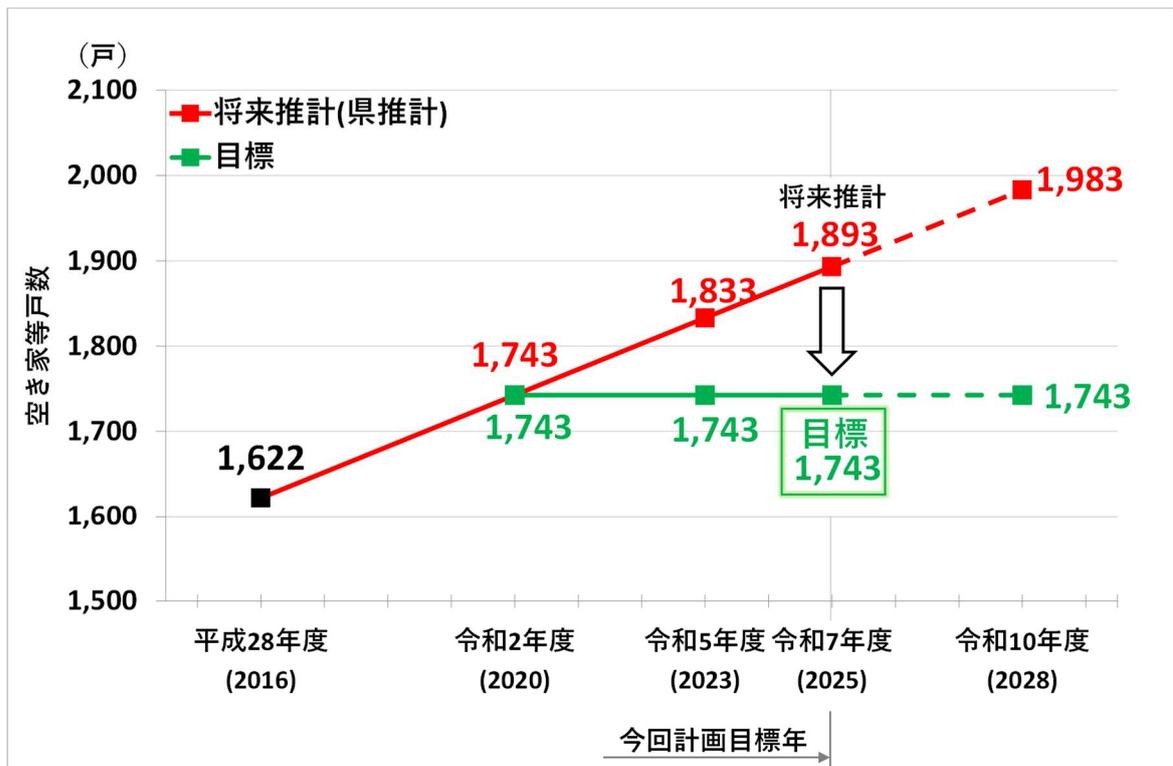
空き家等の利活用の促進や安心して暮らすことのできる生活環境の確保を図るために各種対策に取り組みますが、その効果を把握するために、ここでは、本計画の目標を設定します。

本計画においては、「空き家総数」を対象とした目標の設定に加えて、保安上危険又は衛生上有害となるおそれのある「老朽危険空き家数」についても目標を設定します。

#### (1) 空き家総数の目標設定

県対応指針において県内各市町の空き家戸数の将来推計が示されており、本市の空き家総数は、現状のまま推移すると令和7(2025)年度末に1,893戸になると推計されています。

本市では、空き家の発生を抑制し、今以上に空き家数を増加させないことを目指し、令和7(2025)年度末の市内の空き家総数について、令和2(2020)年度末の水準を維持する(空き家総数1,743戸)目標を設定します。



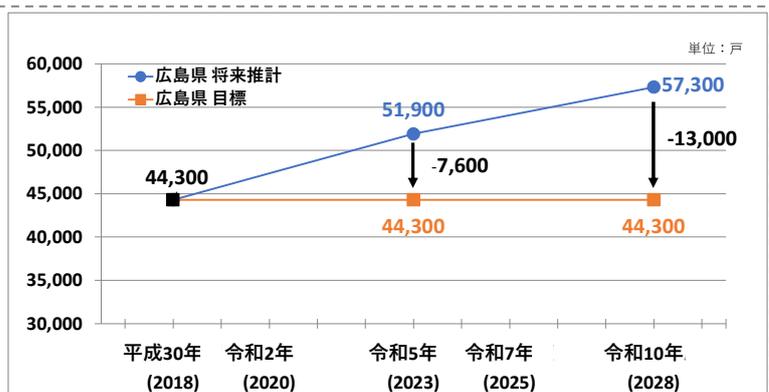
※将来推計は広島県推計による。(令和5年に累計211戸増、令和10年に累計361戸増)

※なお、将来推計は平成30年から令和10年にかけて22%増であり、1年あたり2.2%の増加率である。

#### 【参考】県対応指針の目標

年	将来推計(累計)
令和5年	7,600戸増加
令和10年	13,000戸増加

発生抑制対策により、空き家を今以上に増やさないことを目標として設定



広島県空き家対策対応指針(R2.2)より作成

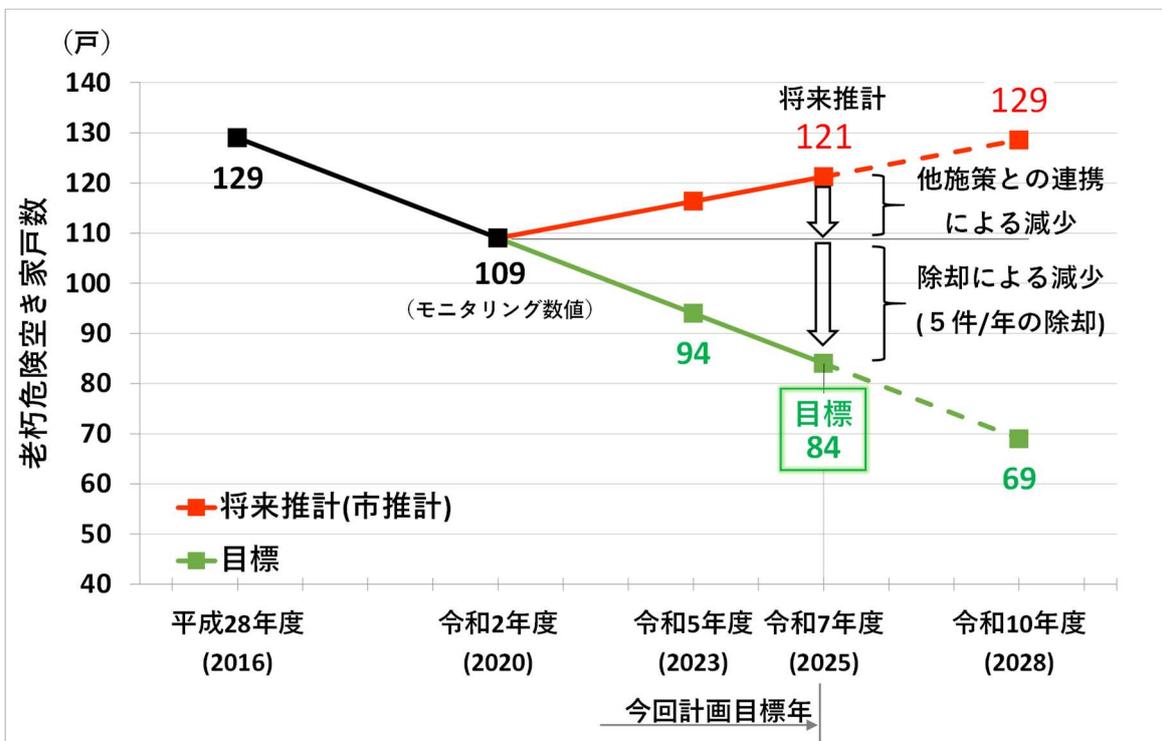
(2) 老朽危険空き家数の目標設定

本市の推計によると、市内の老朽危険空き家数は、現状のまま推移すると令和7(2025)年度末に121戸に増加すると考えられます。

老朽危険空き家は、保安上及び衛生上の懸念があることから、積極的にその数を減らすことを目指します。

本市においては、他施策との連携により将来推計増加分を抑制するとともに、除却補助事業等の活用により除却\*を進めることで、令和7(2025)年度末の老朽危険空き家戸数を84戸にする目標を設定します。

※本市における直近5年の空き家除却平均件数は3.2件であり、本計画ではさらに除却を促進・推進させるため、年間5件の除却を目指すものとした。

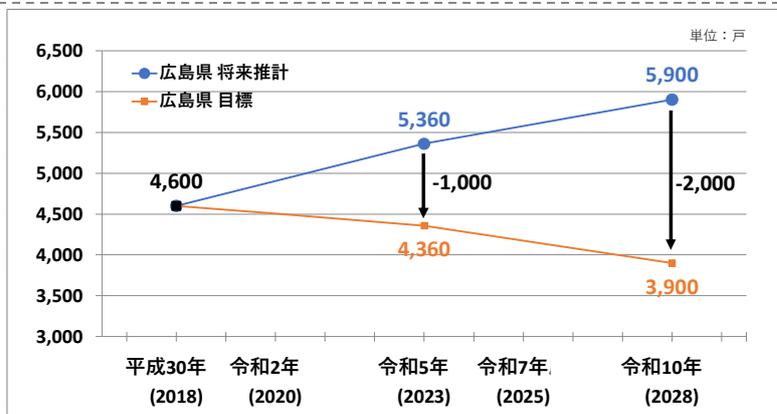


※将来推計は、庄原市の空き家総数の8%が老朽危険空き家であると仮定して計算(空き家総数(1622戸)に対する老朽危険空き家数(129戸)の割合≒8%)

【参考】県対応指針の目標

年	将来推計(累計)
令和5年	760戸増加
令和10年	1,300戸増加

↓  
老朽危険空き家への対応を強化し、戸数を減らす目標を設定



広島県空き家対策対応指針(R2.2)より作成

## 第4章 具体的な対策

### 1. 対策の体系

本計画においては、「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り組みを推進していきます。

<b>基本的な考え</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空き家数を増加させないように、発生抑制や活用に向けた啓発等の対策を図る</li> <li>● 危険な空き家の放置を抑制するため、適正管理や除却に向けた対策を図る</li> </ul>
---------------	--

※都市部：非線引き都市計画区域内の用途地域  
 ※中山間部：都市部以外の地域

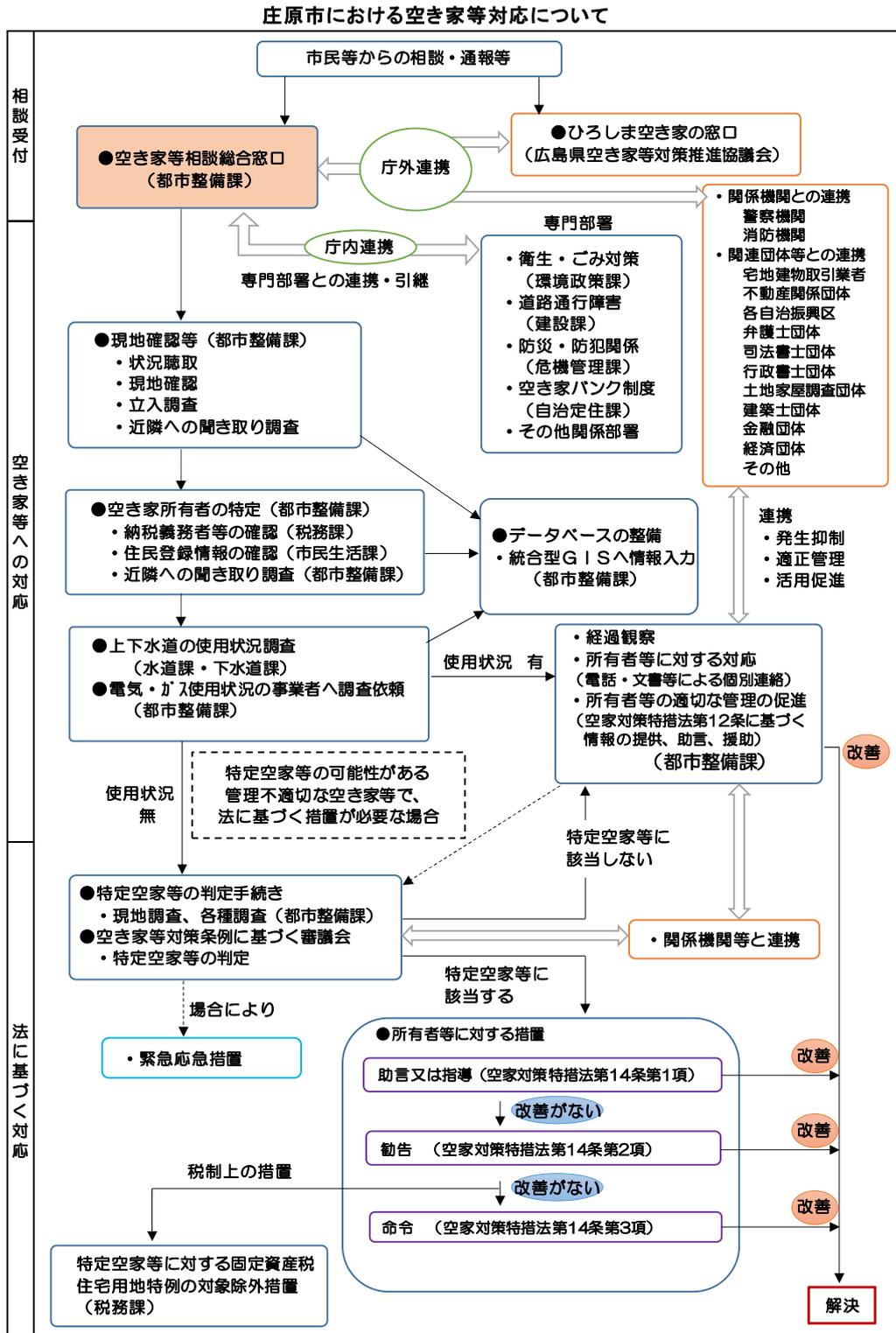
具体的な考え方	主要な施策
<b>■実態把握（定期的なモニタリング）</b>	
市内の空き家の問題に対し、各施策の検討や効率的な運用を行うため、空き家の数や老朽化の実態、空き家を取り巻く都市環境の適切な把握に取り組みます。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅・土地統計調査、空き家実態調査及び随時フォローアップ、アンケート調査などによる実態把握</li> </ul>
<b>■実施体制（様々な主体との連携）</b>	
市内の空き家の問題に対して、より迅速に、かつ強力に対応するための体制づくりに取り組みます。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各課連携型の体制による対応</li> <li>・相談窓口の運用</li> <li>・関係機関、関係団体等との連携</li> </ul>
<b>■発生抑制（空き家にさせない施策、将来の空き家化を未然に防ぐ抜本的な対策）</b>	
<p>空き家の発生を防ぐ抜本的な対策として、他計画と連携し、将来にわたり庄原市に住みたいと思える、魅力ある居住環境の創出を図ります。</p> <p>そのため、特に都市部では、住みよい環境づくりやまちなかの賑わい創出と連携して、空き家の居住者、活用者を確保し、空き家の発生抑制を図ります。また、中山間部においては、空き家の活用を促進するほか、活用の見込みのない空き家は解体を促すなど、空き家の発生抑制を図ります。（適正管理・活用、除却と連携）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民意識の醸成・啓発</li> <li>・専門分野の団体等との連携</li> <li>・住環境の改善支援</li> </ul>
<b>■適正管理と活用（所有者の行動を変容させる施策、適正管理を促す施策）</b>	
<p>都市部においては、空き家活用によるメリット、空き家の管理不足により生じるデメリットなどの周知啓発や、空き家活用に向けた支援制度などを検討し、空き家所有者の行動変容を図ります。</p> <p>中山間部においては、空き家を地域への定住促進に向けた資源として捉えて、使用可能な状態で維持できるよう、適正な管理の促進・支援に取り組みます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の情報把握</li> <li>・空き家バンク制度の継続運用</li> <li>・空き家等の活用支援の検討</li> <li>・データベースの整備・更新</li> <li>・適正管理を促進するための情報提供</li> <li>・自治振興区との継続した連携</li> </ul>
<b>■除却（自らの解体を促す施策、危険空き家の解消を確実に進める施策）</b>	
都市部、中山間部を問わず、空き家が管理不十分となった場合のデメリットの周知啓発や各種補助制度の運用・創出に取り組むことで、空き家所有者の行動変容を促すとともに、空き家の除却も促進し、危険な空き家の解消を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・危険空き家の除却補助制度の運用</li> <li>・跡地利用の検討</li> </ul>
<b>■特定空家等に対する対応</b>	
特定空家等は、周囲に被害が発生する前に除却できるよう、庁内や関係機関が連携して迅速に対応できる体制の確保や、空き家所有者への周知啓発を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等の所有者等に対する助言等</li> <li>・特定空家等の判断</li> <li>・住宅用地特例の対象除外措置等の情報提供</li> <li>・緊急応急措置</li> </ul>
<b>■進捗管理と検証</b>	
空き家の問題への取り組みを、効果的・効率的に推進するため、本計画で設定した対策や計画目標に対する取り組み状況の評価や公表に加えて、計画自体を定期的に見直します。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・進捗管理</li> </ul>



## (2) 相談窓口の運用

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ています。

空き家等に関する相談は、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。



※所管については、組織機構の見直し等により変更となる場合があります

### (3) 関係機関・関係団体等との連携

#### ① 警察機関との連携

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、不審火を原因とする火災の危険性も予想されます。

火災等による周辺環境への影響、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ための連携に取り組みます。

#### 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や自治会を始めとした周辺住民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

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及び協力を求め、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。

また、条例に基づく審議会を開催し、周辺に影響を及ぼすおそれのある空き家について、特定空き家等の判断を諮問し、認定の可否を行う。

## 4. 発生抑制（空き家にさせない施策、将来の空き家化を未然に防ぐ抜本的な対策）

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、継続した居住を促し、空き家等の発生抑制に繋がると考えられることから、次の施策に取り組みます。

### 4-1. 空き家にさせない施策

#### （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、空き家等の所有者の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ります。

- ・ 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想定される場合に、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ります。

- ・ 空き家相談会の開催

### 4-2. 将来の空き家化を未然に防ぐ抜本的な対策

#### （1）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なり、これが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の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。

また、長期間居住するためには、地域に賑わいがあることが必要です。本市では「まちなか活性化補助金」などを用意しているほか、今後も他施策や地域と連携することで、まちの賑わいづくりを推進していきます。

## 5. 適正管理と活用（所有者の行動を変容させる施策、適正管理を促す施策）

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、特措法第3条の規定に基づき、適正な管理を促進・支援します。

さらに、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。

### 5-1. 所有者の行動を変容させる施策

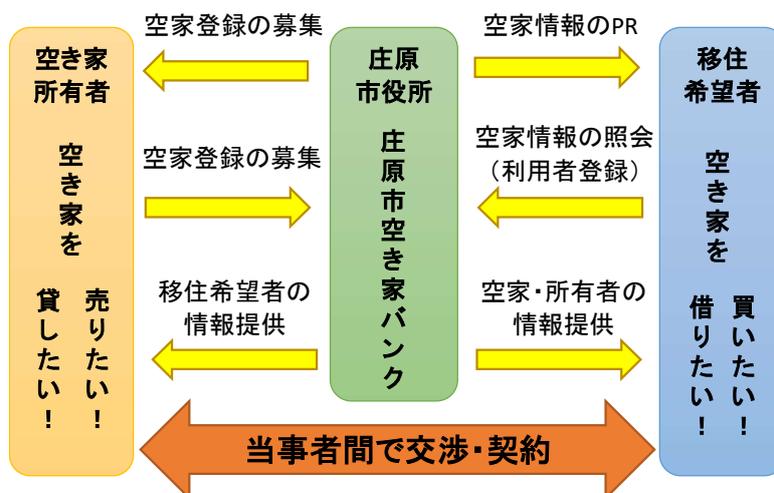
#### (1) 空き家等の情報把握

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

#### (2) 空き家バンク制度の継続運用

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。



### (3) 空き家等の活用支援の検討

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

## 5-2. 適正管理を促す施策

### (1) データベースの整備・更新

本市では平成 28(2016)年に実施した空き家実態調査等に基づくデータベースを整備しています。今後発生する空き家等については、実態調査などで追加整備するとともに、GIS等の地図情報として整備するなど、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) 適正管理を促進するための情報提供

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

### (3) 自治振興区との継続した連携

各地域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。

- ・定期的な実態調査を行う際、相互に情報共有を図る

## 6. 除却（自らの解体を促す施策、危険空き家の解消を確実に進める施策）

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、危険な空き家等の除却促進に関する取り組みを行います。また、空き家等の除却後、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の運用

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活用し、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

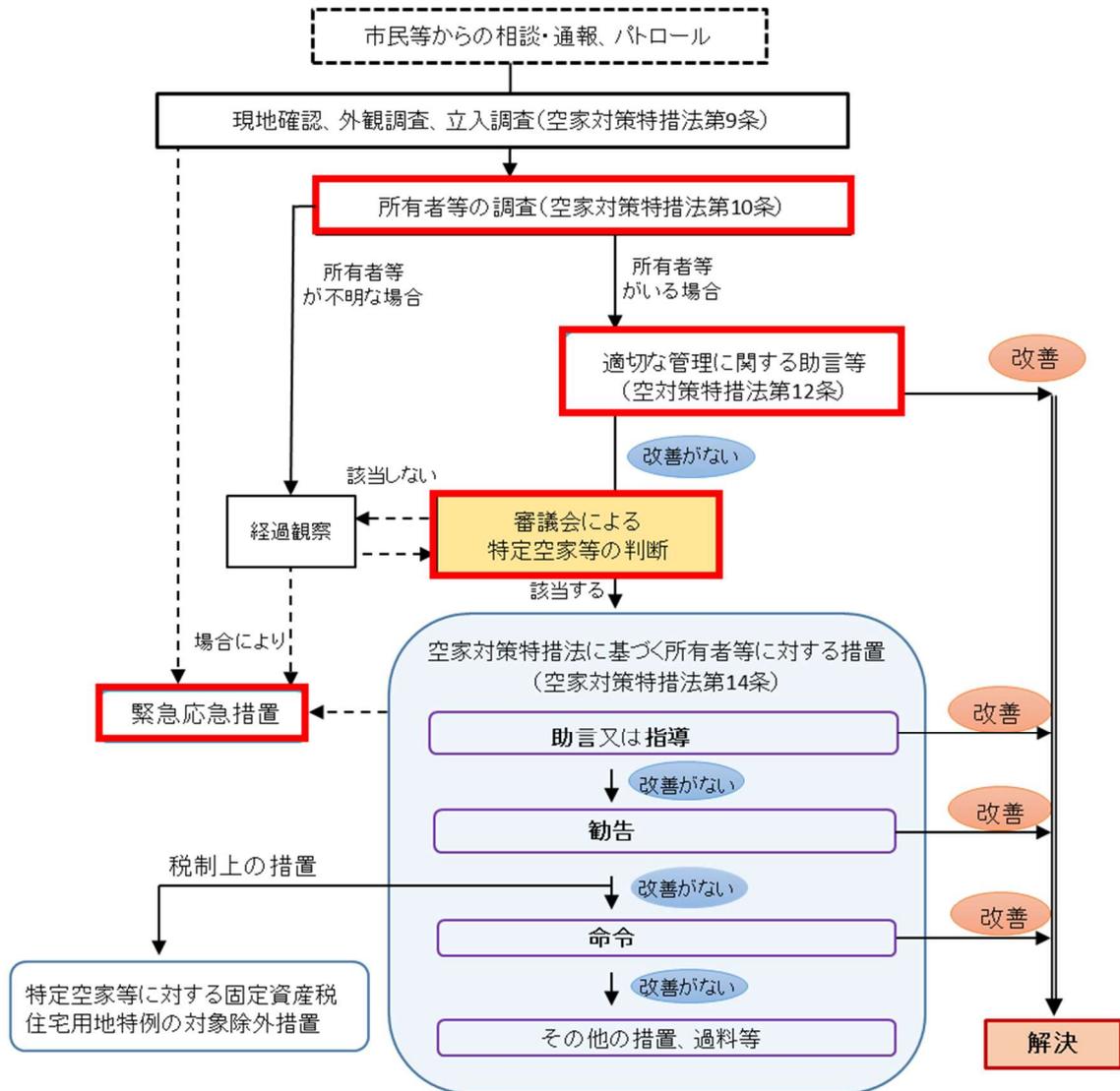
- ・対象経費の1／3（ただし上限30万円）

### （2）跡地利用の検討

跡地の有効活用は都市機能の向上にもつながる場合があることから、建築基準法上の道路として位置づけられる公道の整備や他事業との連携による周辺環境の整備など、跡地の利活用についても検討していきます。

## 7. 特定空家等に対する対応

特定空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助言等

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「助言又は指導」を行います。改善が見られない場合は、「勧告」「命令」など、より強い措置を講じます。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) 特定空家等の判断

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、P34に示す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、この判断は、庄原市空家等対策条例に基づき、法務、不動産、建築等に関する学識経験者などで構成される審議会により行います。

別表(第3条関係) 特定空家等の判定票(案)

整理番号		空家番号	
所在地			
判定年月日		判定者	
構造	造	階数	階建

1 特定空家等の判定

(1) 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

項目	箇所	判定内容	基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点				
建築物	建築物の崩壊・傾斜	全体	(1) 建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし <input type="checkbox"/>	部分的崩壊等 <input type="checkbox"/>	過半の崩壊等 <input type="checkbox"/>				
			(2) 建築物の不同沈下(屋根・基礎等)	50	なし <input type="checkbox"/>	不明 <input type="checkbox"/>	有 <input type="checkbox"/>				
			(3) 柱の傾斜	50	1/60未満 <input type="checkbox"/>	1/60~1/20 <input type="checkbox"/>	1/20超え <input type="checkbox"/>				
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎、土台、柱、はり	(4) 土台・柱・はりの腐食・破損・変形の有無(不良箇所: )	50	なし <input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>				
			屋根、外壁等の脱落、飛散等	屋根葺き材、ひさし又は軒	(5) 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	なし <input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>		
					(6) 雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>		
					外壁等	(7) 外壁仕上材の剥離・腐朽・破損等の有無	50	なし <input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>	
						(8) 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	20	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
					給湯設備、屋上水槽等	(9) 看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	破損腐食 <input type="checkbox"/>	脱落転倒 <input type="checkbox"/>	
						屋上階段又はバルコニー	(10) 屋上階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	一部 <input type="checkbox"/>	全体的 <input type="checkbox"/>
							門又は塀	(11) 門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>
擁壁	擁壁	(12) 擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	湿り <input type="checkbox"/>	流出 <input type="checkbox"/>					
		(13) 水抜き穴の詰まり・設置の有無	10	設置有 <input type="checkbox"/>	詰まり <input type="checkbox"/>	設置無 <input type="checkbox"/>					
		(14) ひび割れ等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	使用限界 <input type="checkbox"/>	損傷限界 <input type="checkbox"/>					
		合計(基礎点合計=440点)									

不良度の判定結果	評定合計値	100点以上	不良度(高) <input type="checkbox"/>
		100点未満	不良度(低) <input type="checkbox"/>

(2) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

項目	判断内容	判定	
		有	無
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況		
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	排水の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
ごみの放置、不法投棄が原因で以下の状態にあるもの	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		

(3) 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

項目	判断内容	判定	
		有	無
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している		
	敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている		

(4) 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

項目	判断内容	判定	
		有	無
立木が原因によるもの	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている		
	立木の枝等が近隣の道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている		
空き家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある		
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある		
	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている		
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている		
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している		

				特定空家の判定			
特定空家等の判定結果	判定区分	不良度(高)		該当	<input type="checkbox"/>		
		不良度(低)	影響度(大)	1(1)の判定にCランクがあるもの※	該当	<input type="checkbox"/>	
				その他		非該当	<input type="checkbox"/>
			影響度(中)	1(1)の判定にCランクがあるもの※	該当	<input type="checkbox"/>	
				その他		非該当	<input type="checkbox"/>
		影響度(低)				非該当	<input type="checkbox"/>
		(2)	判断内容の判定に「有」があるもの		該当	<input type="checkbox"/>	
		(2)	判断内容の判定に「有」がないもの			非該当	<input type="checkbox"/>
		(3)	判断内容の判定に「有」があるもの		該当	<input type="checkbox"/>	
		(3)	判断内容の判定に「有」がないもの			非該当	<input type="checkbox"/>
(4)	判断内容の判定に「有」があるもの		該当	<input type="checkbox"/>			
(4)	判断内容の判定に「有」がないもの			非該当	<input type="checkbox"/>		

※ 擁壁(12)~(14)についてのみCランクがある場合は、劣化の状況など総合的な評価により判定する。

## 2 周囲への影響度の判定

(1) 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

		離れ(大)		離れ(中)		離れ(小)			
敷地境界からの離れ	(1)	隣地境界と建築物の離れ(最短距離) (L= m)	2階建以内	L>概ね5m	<input type="checkbox"/>	概ね3m≦L≦概ね5m	<input type="checkbox"/>	L<概ね3m	<input type="checkbox"/>
			3階建以上	L>概ね10m	<input type="checkbox"/>	概ね6m≦L≦概ね10m	<input type="checkbox"/>	L<概ね6m	<input type="checkbox"/>
	(2)	公衆用道路と建築物の離れ(最短距離) (L= m)	2階建以内	L>概ね5m	<input type="checkbox"/>	概ね3m≦L≦概ね5m	<input type="checkbox"/>	L<概ね3m	<input type="checkbox"/>
			3階建以上	L>概ね10m	<input type="checkbox"/>	概ね6m≦L≦概ね10m	<input type="checkbox"/>	L<概ね6m	<input type="checkbox"/>

		道路側離れ(大)		道路側離れ(中)		道路側離れ(小)		
影響度の判定結果	隣地側離れ(大)		影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(中)	<input type="checkbox"/>	影響度(大)	<input type="checkbox"/>
	隣地側離れ(中)		影響度(中)	<input type="checkbox"/>	影響度(中)	<input type="checkbox"/>	影響度(大)	<input type="checkbox"/>
	隣地側離れ(小)		影響度(大)	<input type="checkbox"/>	影響度(大)	<input type="checkbox"/>	影響度(大)	<input type="checkbox"/>

## 3 措置の検討

				措置の検討対象		
措置の検討結果	(1) 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	影響度(大)		該当	<input type="checkbox"/>	
		影響度(中)	1(1)判定にCランクがあるもの※	該当	<input type="checkbox"/>	
			その他		非該当	<input type="checkbox"/>
	影響度(低)				非該当	<input type="checkbox"/>
	(2) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態					
(3) 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			該当	<input type="checkbox"/>		
(4) 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						

※ 擁壁(12)~(14)についてのみCランクがある場合は、劣化の状況など総合的な評価により判定する。

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)

緊急対応の必要性の有無 有・無 必要な箇所:

### 【判定票使用に当たっての留意事項】

- ・特定空家等において措置検討対象に該当する場合、実際に措置を行うことや、具体的措置内容の判断に先立って、現地への立入調査など再度の詳細調査を実施すること。
- ・(1)の状態にある特定空家等以外の措置対象の検討については、個別に行う。

### (3) 住宅用地特例に対する措置等の情報提供

「勧告」を行った特定空家等の敷地については、法に基づき、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。

これらの措置について、ホームページなどで情報提供を行います。

#### 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) 緊急安全措置

空き家等が保安上著しく危険な状態や、切迫した状況となった場合、所有者等が判明しない場合などは、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します。

## 第5章 その他

### 1. 空き家等に関する本市の施策

本市では様々な補助事業を行っており「補助金ガイドブック」にまとめて公表しています。ここでは、空き家等の「活用」「除却」に資する本市の施策メニューの一部を紹介します。

#### ■令和3年度補助金ガイドブックに掲載予定の空き家等に関連した補助事業

	補助金名称	補助の目的、対象事業など	問い合わせ先
活用 (事業者向け)	まちなか活性化補助金 (空き店舗等活用創業支援事業)	【概要】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	企画振興部 商工観光課 (電話) 0824-73-1178 または各支所担当室
	まちなか活性化補助金 (店舗改装支援事業)	【概要】まちなかを活性化するために、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	企画振興部 商工観光課 (電話) 0824-73-1178 または各支所担当室
活用 (所有者向け)	住宅リフォーム 支援事業補助金	【概要】市内住宅リフォーム事業者の受注機会を増やすため、住宅リフォーム経費に対して補助金を交付	環境建設部 都市整備課 (電話) 0824-73-1172 または各支所担当室
	木造住宅耐震改修 促進事業補助金	【概要】木造住宅・建築物の「耐震診断」「耐震改修工事」に係る費用の一部を補助	環境建設部 都市整備課 (電話) 0824-73-1151 または各支所担当室
	定住促進奨励金	【概要】定住するための住宅の取得等を行った転入者に対し、奨励金を交付	企画振興部 自治定住課 (電話) 0824-73-1257 または各支所担当室
	空き家家財道具等 処分支援補助金	【概要】空き家バンクへの登録を目的に所有者等が空き家内の家財道具等を処分する費用の一部を補助	企画振興部 自治定住課 (電話) 0824-73-1257 または各支所担当室
除却 (所有者向け)	老朽危険建築物除却 促進事業補助金	【概要】近隣や道路に被害を与える恐れのある老朽化した危険な空き家の除却工事に係る費用の一部を補助	環境建設部 都市整備課 (電話) 0824-73-1151 または各支所担当室

※掲載予定の補助金については内容が変更となる場合があります。

### 2. 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が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

この計画の終了時、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も変更内容を公表します。