

庄原市空き家等及び所有者不明土地等対策計画【概要版】

1, 計画の概要

(1) 計画の背景・目的

特措法、所有者不明土地法の改正を踏まえて、**市民の生命、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ることを目的として**、庄原市空き家等対策計画(第2期計画)の改定を行う。

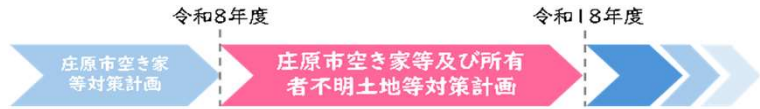
(2) 計画の位置づけ・対象区域

本計画は、特措法、所有者不明土地法に基づく計画であり、基本指針に即して定めます。

本計画では、**本市全域を対象区域**とします。

(3) 計画期間

本計画の期間は令和8年度から令和17年度とします。



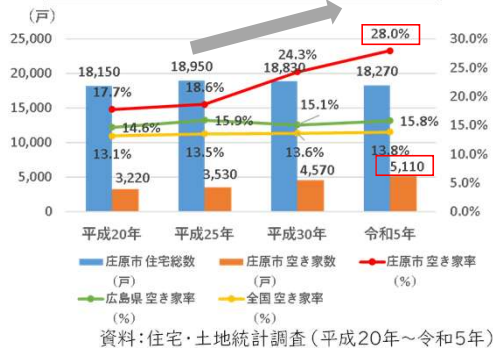
※施策の進捗や効果、空き家等や所有者不明土地等をめぐる状況、国・県の施策の動向などを踏まえ、概ね5年ごとに計画を見直します。

2, 空き家の現状把握

■ 空き家の状況

- ・空き家数・空き家率ともに**上昇**傾向
- ・広島県・全国と比較しても空き家率は高い

住宅総数、空き家数及び空き家率の推移



■ 空き家等実態調査の結果

不良度の高い区域と低い区域に偏りがある。

空き家実態調査における空き家の状況

地域	区域	空き家数(戸)	状態別(戸)					割合(%)				
			A	B	C	D	E	A	B	C	D	E
庄原市	庄原市	3,504	1,512	763	670	239	321	43.2%	21.8%	19.1%	6.9%	9.2%
	高	344	150	90	80	8	16	43.6%	26.2%	23.2%	2.3%	4.7%
	本村	97	32	19	28	4	14	33.0%	19.6%	28.9%	4.1%	14.4%
	小野田	113	47	17	17	6	26	41.6%	15.0%	15.0%	5.3%	22.0%
	敷地	67	21	18	22	5	16	31.3%	26.9%	32.8%	5.7%	19.4%
日庄原市	東	77	30	18	17	6	6	39.0%	23.4%	22.1%	7.8%	7.8%
	山門	109	51	25	20	7	6	46.8%	22.9%	18.3%	6.4%	5.5%
	北	223	114	62	39	2	6	51.1%	27.8%	17.5%	0.9%	2.7%
	西郷	263	202	49	50	27	35	76.6%	18.6%	18.6%	7.4%	9.8%
	八幡	129	62	11	32	5	15	48.1%	8.5%	24.8%	7.0%	11.6%
西城町	東城	332	128	88	64	26	16	38.6%	26.5%	19.3%	7.8%	4.8%
	田原	84	42	21	7	8	6	50.0%	25.0%	8.3%	9.5%	7.1%
	小野可	186	81	56	39	15	15	43.5%	30.1%	21.0%	8.1%	8.1%
	小野	129	57	30	25	8	9	44.2%	23.3%	19.4%	6.9%	7.0%
	南原	73	33	19	14	6	1	45.2%	26.0%	19.2%	8.2%	1.4%
東城町	久代	69	30	15	14	6	4	43.5%	21.7%	20.3%	8.7%	5.8%
	新原	44	16	14	8	3	3	36.4%	31.8%	18.2%	6.8%	6.8%
	口和	240	73	50	50	31	36	30.4%	20.8%	20.8%	12.9%	15.0%
	上郷	157	102	29	14	6	6	65.0%	18.5%	8.9%	3.8%	3.8%
	高野町	59	28	10	10	5	6	47.5%	16.9%	16.9%	8.5%	10.2%
比和町	比和	199	67	58	32	21	21	33.7%	29.1%	16.1%	10.6%	10.6%
	比和	296	129	45	56	24	42	43.6%	15.2%	18.9%	8.1%	14.2%

出典: 庄原市空き家等実態調査業務(令和7年12月)

※用語について

- 本計画・・・庄原市空き家等及び所有者不明土地等対策計画
- 特措法・・・空家等対策の推進に関する特別措置法
- 所有者不明土地法・・・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法
- 基本指針・・・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(国土交通省)
- 特定空家等・・・倒壊の危険がある、衛生面で有害となるおそれがある、景観を著しく損なっている、または周辺の生活環境の保全のために放置が不適切と認められる空家等
- 管理不全空家等・・・適切に管理されておらず、そのまま放置すると特定空家等に該当するおそれがある、特定空家等の前段階の空家等

3, これまでの空き家等対策の振り返り

本市ではこれまで空き家等の状態に応じて「発生抑制」、「適正管理」、「活用」、「除却」の取組を行ってきました。

	施策による成果
【発生抑制】	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家バンクの周知や相続登記相談会により、不動産所有者の空き家対策・相続登記への意識が高まっている。 ○専門家ネットワークによる講演会(年1回)・相談会(年4回)により、空き家所有者等の意識啓発が進み、専門的な情報提供が行われている。 ○リフォーム補助金の制度概要が市民に浸透しており、100件/年程度利用されている。
【適正管理】	<ul style="list-style-type: none"> ○固定資産税情報(約10件/年)、登記情報(約5件/年)、住民票・戸籍情報(約100件/年)等を活用して相続人を特定し、所有者が不明で危険な状態の空き家への対応が進んでいる。 ○「空き家の適正管理に関するお願い」を10件/年程度送付しており、空き家等の劣化状況を所有者に通知し、状況を改善するよう指導している。 ○R7年度に実施した実態調査では、空き家の不良度判定を行ったことで、関係課や自治振興区と連携した利活用への取組や継続的な情報更新が可能となっている。
【活用】	<ul style="list-style-type: none"> ○しよばら空き家バンクを運営し、令和6年度は空き家バンクへの登録(35件)、成約数(7件)ともに増加傾向である。 ○H21年にまちなかの空き家を交流拠点として再整備して以降、行政主体の活用事業は行っていないものの、古民家改修等の民間事業者による空き家活用に対して技術的助言を行っている。
【除却】	<ul style="list-style-type: none"> ○老朽危険建築物除却促進事業補助金の制度案内を送付することで空き家所有者からの問い合わせも得られており、一定の成果を得ている(年10件程度)。 ○市街地の住宅密集地において、道路改良事業を実施し、周辺の空き家の除却を行いながら、活用可能な敷地として再整備を行った(市道西浦下線L=160m,W=4m)。

4, 今後の空き家等の対策に向けて

今後も、空き家等はさらに増加すると懸念されます。また、空き家等の発生・放置が所有者不明土地等の増加に繋がる恐れがあります。そこで、『**空き家等と所有者不明土地等の対策を一体的に取り組み**』こととします。

庄原市空き家等及び所有者不明土地等対策計画【概要版】

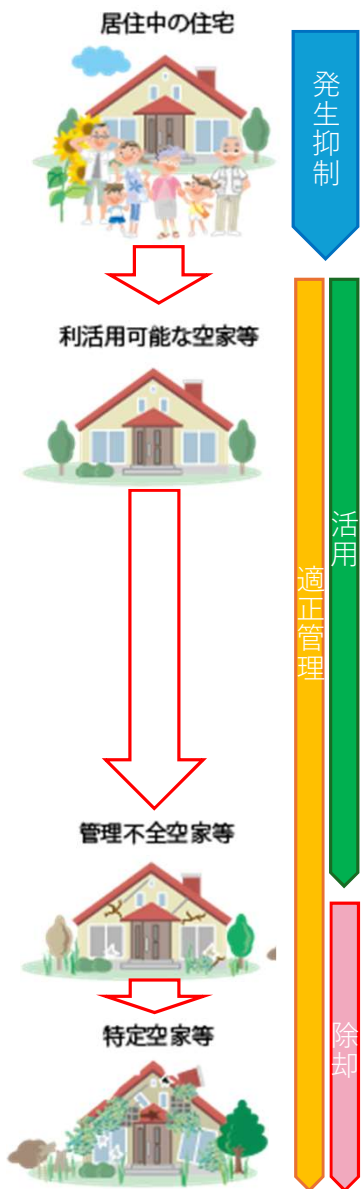
5. 計画目標および基本的な施策

本市では、人口減少・高齢化の進展から、今後も空き家等は更なる増加が見込まれます。空き家等の放置によるリスクを抑制し、空き家等を資源として活用するため、以下の計画目標を掲げます。

計画目標

管理されていない空き家を増やさない

■住宅の状態別の対策のイメージ



■計画目標の達成に向けた基本的な考え方

- 空き家等及び所有者不明土地等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ります。
- 空き家等の放置によるリスクを抑制するため、適正管理を図るとともに、危険な特定空家等については除却に向けた対策を図ります。

発生抑制	1 発生抑制	成果指標	主要な施策
居住中の住宅	【取組方針】 居住中・使用中の段階における住まいの終活や相続前の相談支援などを通じて、所有者が計画的に住まいを管理・活用できるような情報提供を行い、新たな空き家等及び所有者不明土地等の発生抑制を図ります。	住宅リフォーム支援事業の件数 【現状】100件/年程度 ⇒【目標値】100件/年程度	・市民意識の醸成・啓発（広報誌の活用） ・専門分野の団体等との連携（講演会・相談会） ・住環境の改善支援（リフォーム・耐震改修補助）
利活用可能な空家等	2 適正管理 【取組方針】 地域と連携しながら空き家の状態を定期的に確認し、管理不全に陥る前に所有者に情報提供を行うことができる体制を整えます。空き家等及び所有者不明土地等の適切な管理を促進し、管理不全空家や著しく管理不全となる所有者不明土地等の発生を防ぐことにより、地域住民の生活環境の保全を図ります。	「空き家の適正管理に関するお願い」の送付件数 【現状】10件/年程度 ⇒【目標値】50件/年	・相談体制の充実（相談窓口の一本化） ・適正管理を促進するための情報提供 ・自治振興区との継続した連携 ・空き家等及び所有者不明土地等の情報把握 ・データベースの整備・更新
管理不全空家等	3 活用 【取組方針】 移住・定住に向けた空き家の活用ニーズが一定数あるため、空き家バンク制度の周知を行いながら、物件情報を随時更新し、優良なストックの確保に努めます。また、空き店舗の利活用など中心市街地における機能の充実を通じて、地域の活性化を図ります。	空き家バンクへの成約件数 【現状】7件/年程度 ⇒【目標値】10件/年	・空き家バンク制度の継続運用 ・空き家等の活用支援制度の検討（戸建て住宅） ・空き家等及び所有者不明土地等の流通の促進 ・空き店舗等を活用した起業・出店支援の促進
特定空家等	4 除却 【取組方針】 防災上危険で周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす可能性のある空き家等及び所有者不明土地等については、所有者への指導と併せて支援制度を周知することで、計画的な除却を推進します。また、専門業者等と連携しながら、跡地の有効利用を進めることで、安全で快適な生活環境の形成を図ります。	老朽危険建築物除却事業補助金の交付件数 【現状】10件/年程度 ⇒【目標値】15件/年	・老朽危険空き家の除却補助制度の拡充 ・耐震化支援メニューでの除却の促進（旧耐震） ・跡地活用に関する相談体制の充実 ・専門分野の団体等との連携（不動産関係）

管理不全空家等に対する対応

【措置】 管理不全な空き家の所有者に対し、特定空家になるのを防ぐために改善を指導し、それでも改善されない場合は勧告する。