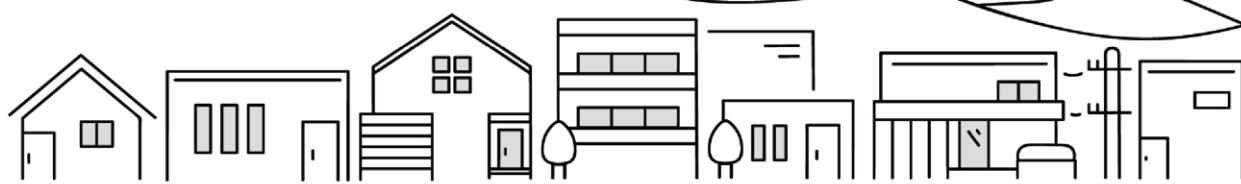


庄原市空き家等及び 所有者不明土地等対策計画



令和8年3月
庄原市

目次

序章 計画の趣旨 -----	1
1 計画の目的 -----	1
2 計画の位置づけ -----	2
3 対象区域 -----	2
4 計画期間 -----	2
本計画における用語の定義 -----	3
第1章 空き家等及び所有者不明土地等の現状 -----	5
1 空き家の動向 -----	5
2 所有者不明土地等の動向 -----	13
3 これまでの空き家等対策の振り返り -----	13
第2章 計画に関する基本的な事項 -----	14
1 空き家等対策の分類 -----	14
2 計画目標と取組方針 -----	15
3 成果指標 -----	15
第3章 計画の基本的な施策 -----	16
1 対策の体系 -----	16
2 発生抑制 -----	17
3 適正管理 -----	17
4 活用 -----	18
5 除却 -----	20
6 管理不全空家及び特定空家等に対する対応 -----	21
7 問題のある所有者不明土地等に対する対応 -----	22
第4章 計画の推進方策 -----	23
1 関係機関・団体等との連携 -----	23
2 計画の推進管理 -----	24
3 計画に関する本市の施策メニュー -----	24

序章 計画の趣旨

1 計画の目的

近年、人口減少、住宅等建築物の老朽化、マンション居住の普及などに伴い、居住その他の使用がなされていない空き家等が増加しており、倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題が生じ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。庄原市(以下「本市」といいます。)では、地域の活性化等の観点から、空き家等の有効活用に関する施策を実施していますが、今後、空き家や空き地等が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような状況の中で、平成 27 年 5 月 26 日には「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「特措法」といいます。）」、平成 30 年 11 月 15 日には「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(以下「所有者不明土地法」といいます。）」が施行され、国においても、本格的な空き家や所有者不明土地に関する対策が進められています。また、令和 2 年 3 月 31 日には「土地基本法」、令和 4 年 11 月 1 日には「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律」、令和 5 年 12 月 13 日には「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、空家等及び所有者不明土地等の対策をさらに進めるための新たな制度や仕組みが創設されました。

以上の背景を踏まえ、市民の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、本市では「庄原市空き家等及び所有者不明土地等対策計画(以下「本計画」といいます。）」を新たに策定します。

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)令和5年12月13日施行【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。第十条第二項を除き、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。

(地方公共団体の責務)

第4条 市町村は、第七条第一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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

(空家等対策計画)

第7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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年法律第49号)令和4年11月1日施行【抜粋】

(目的)

第1条 この法律は、社会経済情勢の変化に伴い所有者不明土地が増加していることに鑑み、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の効果的な探索を図るため、国土交通大臣及び法務大臣による基本方針の策定について定めるとともに、地域福利増進事業の実施のための措置、所有者不明土地の収用又は使用に関する土地収用法(昭和二十六年法律第二百十九号)の特例、土地の所有者等に関する情報の利用及び提供その他の特別の措置を講じ、もって国土の適正かつ合理的な利用に寄与することを目的とする。

(地方公共団体の責務)

第5条 地方公共団体は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関し、国との適切な役割分担を踏まえて、その地方公共団体の区域の実情に応じた施策を策定し、及び実施する責務を有する。

2 市町村は、その区域内における所有者不明土地の利用の円滑化等の的確な実施が図られるよう、この法律に基づく措置その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(所有者不明土地対策計画)

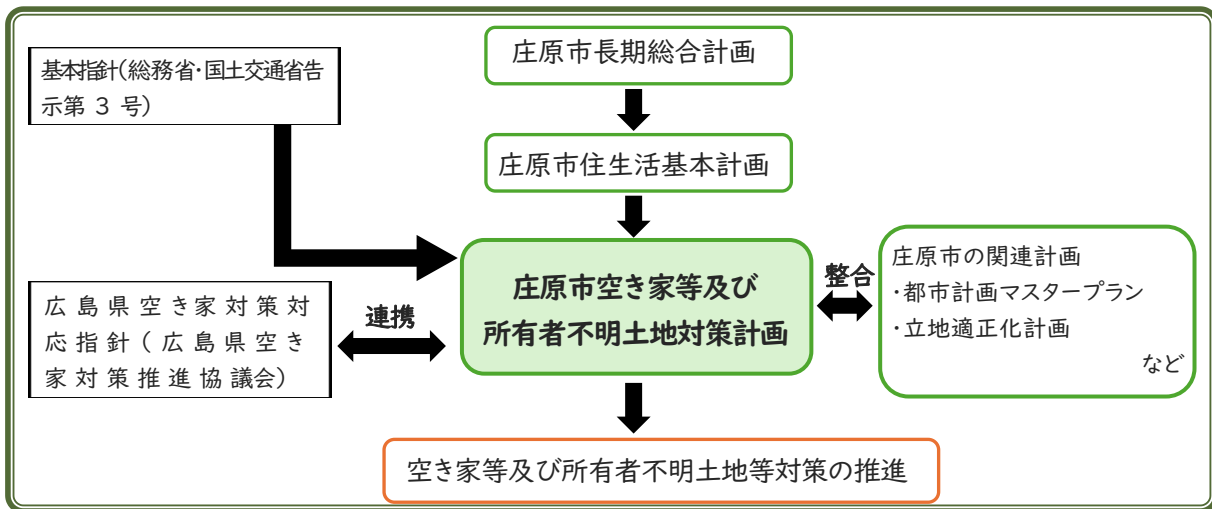
第45条 市町村は、単独で又は共同して、基本方針に基づき、所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための施策に関する計画(以下「所有者不明土地対策計画」という。)を作成することができる。

2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第7条第1項の規定に基づく「空家等対策計画」及び所有者不明土地法第45条第1項の規定に基づく「所有者不明土地対策計画」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」（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。）に即して定めます。

「庄原市長期総合計画」及び「庄原市住生活基本計画」の下位計画として位置づけるとともに、「広島県空き家対策対応指針」（令和7年4月改訂広島県空き家対策推進協議会）と連携しながら、本市の関連計画とも整合を図り、空き家等及び所有者不明土地等対策を推進します。

■本計画の位置づけ

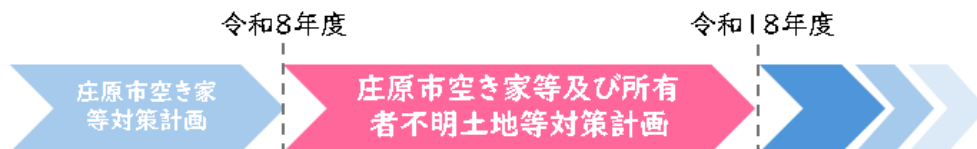


3 対象区域

本計画は、本市全域とします。

4 計画期間

本計画の期間は令和8年度から令和17年度までとします。なお、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。



本計画における用語の定義

本計画では、原則として「空き家」という用語を用います。また、空き家全体を示す場合は「空き家等」とします。なお、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく用語にのみ「空家」「空家等」を用います。

「空き家等(空家等)」は各種統計や調査によってその定義が異なります。

(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、そこにふだん居住している者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、内装が完了していても、「空き家」とした。また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。
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
	賃貸用の空き家	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
	売却用の空き家	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
	その他の住宅	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。)

資料:総務省統計局 住宅・土地統計調査「用語の解説」

(2) 空き家実態調査

令和7年度実施の空き家実態調査における空き家の定義は次の通りです。

空き家	「一戸建て」のみを対象とし、自治振興区等、各地元組織への聞き取りによる現地調査により、「管理状況に問わず、そこで寝泊まりしていない家」。
-----	--

資料:庄原市空き家等実態調査業務(令和7年12月)

(3) 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法における空き家の定義は次の通りです。

■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。）

■第2条第1項に規定される特定空家等や管理不全空家等

適正な管理が行われていない空き家等のうち、一定の基準を満たしたものは、特定空家等や管理不全空家等に判定されます。

特定空家等

特定空家等とは、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、②著しく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、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と認められる空家等のこと。

管理不全空家等

管理不全空家等とは、空家等が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のこと。

(4) 所有者不明土地等について

所有者不明土地等とは、以下に定義する「所有者不明土地」及び「低未利用土地」の総称とします。

■所有者不明土地法第2条第1項に規定される所有者不明土地

相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地。

■土地基本法第13条第4項に規定される低未利用土地

居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地。

第1章 空き家等及び所有者不明土地等の現状

I 空き家の動向

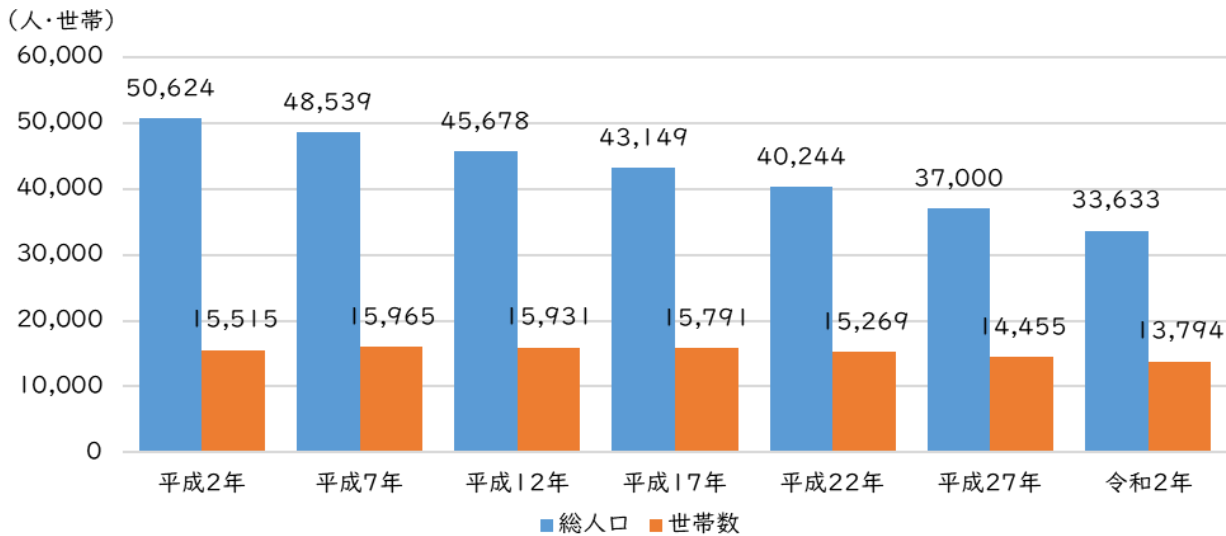
(1) 人口及び世帯数の推移

○総人口、世帯数の推移

本市の総人口は、減少傾向が続いており、令和2年時点で33,633人となっています。世帯数は、平成7年の15,965世帯をピークに減少傾向に転じ、令和2年時点で13,794世帯となっています。

こうした人口や世帯数の減少に伴い、本市の空き家は今後も増加することが予想されます。

■総人口、世帯数の推移



資料：国勢調査(平成2年～令和2年)

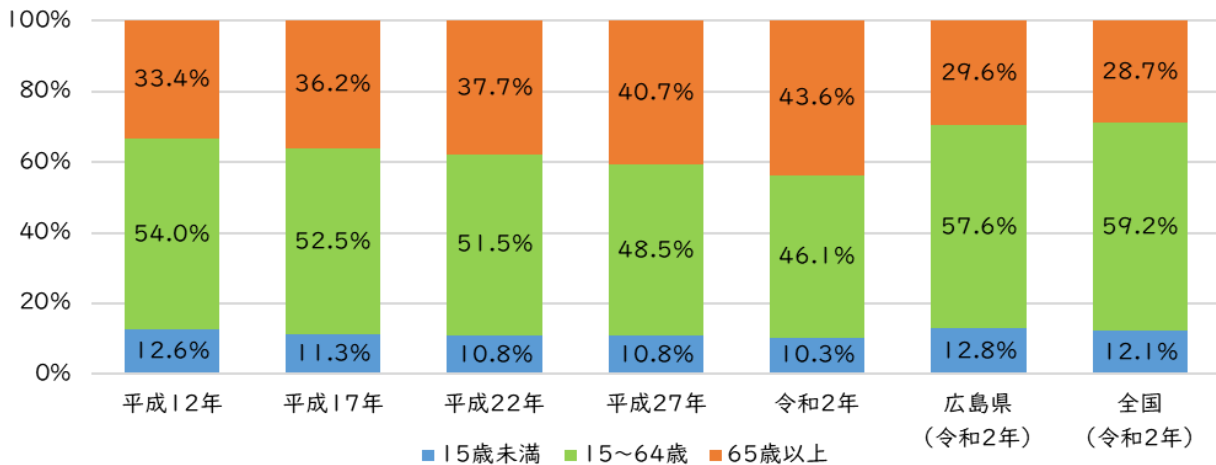
○年齢三区分別人口割合の推移

近年の年齢三区分別人口割合は、15歳未満の年少人口と15～64歳の生産年齢人口は低下傾向、65歳以上の高齢者の割合(以下「高齢化率」といいます。)は上昇傾向にあります。

令和2年の高齢化率は43.6%で、広島県値(29.6%)、全国値(28.7%)を上回っています。

こうした高齢化の進行により、本市の空き家は今後も増加することが予想されます。

■年齢三区分別人口割合の推移と比較

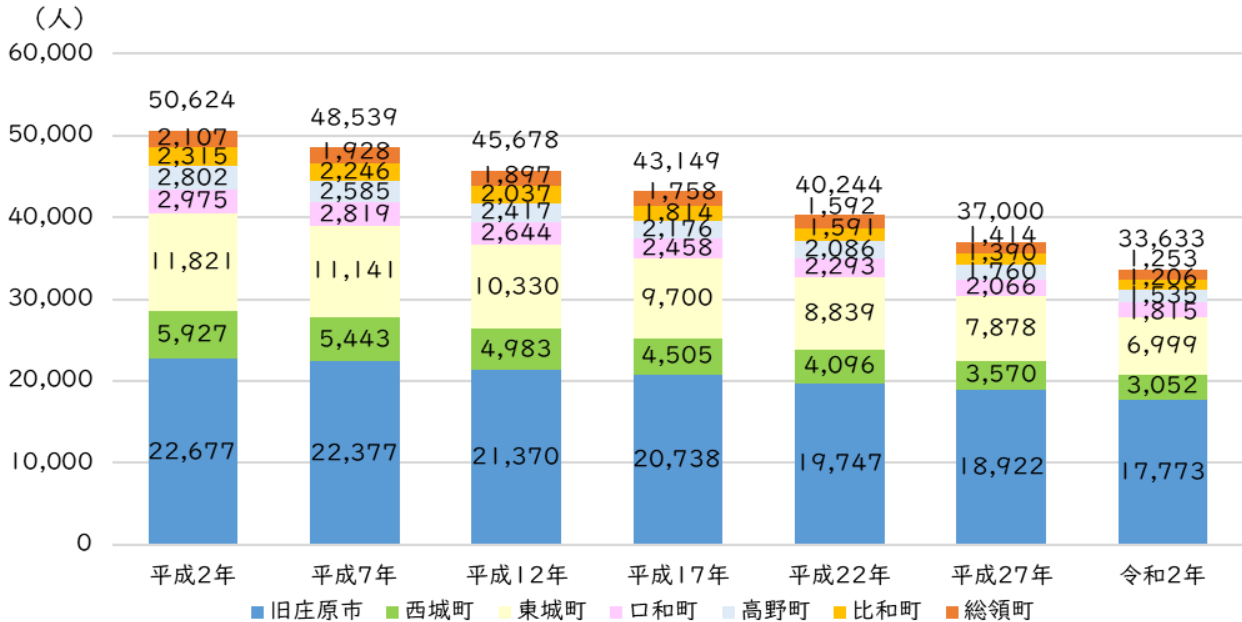


資料：国勢調査(平成12年～令和2年)

○地域別人口の推移

本市の地域別人口は、全ての地域で減少傾向が続いています。平成 27 年から令和 2 年までの過去 5 年間は、市全体で 9.1 ポイント減少しているのに対し、旧庄原市で 6.1 ポイント、西城町で 14.5 ポイント、東城町で 11.2 ポイント、口和町で 12.1 ポイント、高野町で 12.8 ポイント、比和町で 13.2 ポイント、総領町で 11.4 ポイント減少しており、旧庄原市を除く地域における減少率が高いことが分かります。

■地域別人口の推移



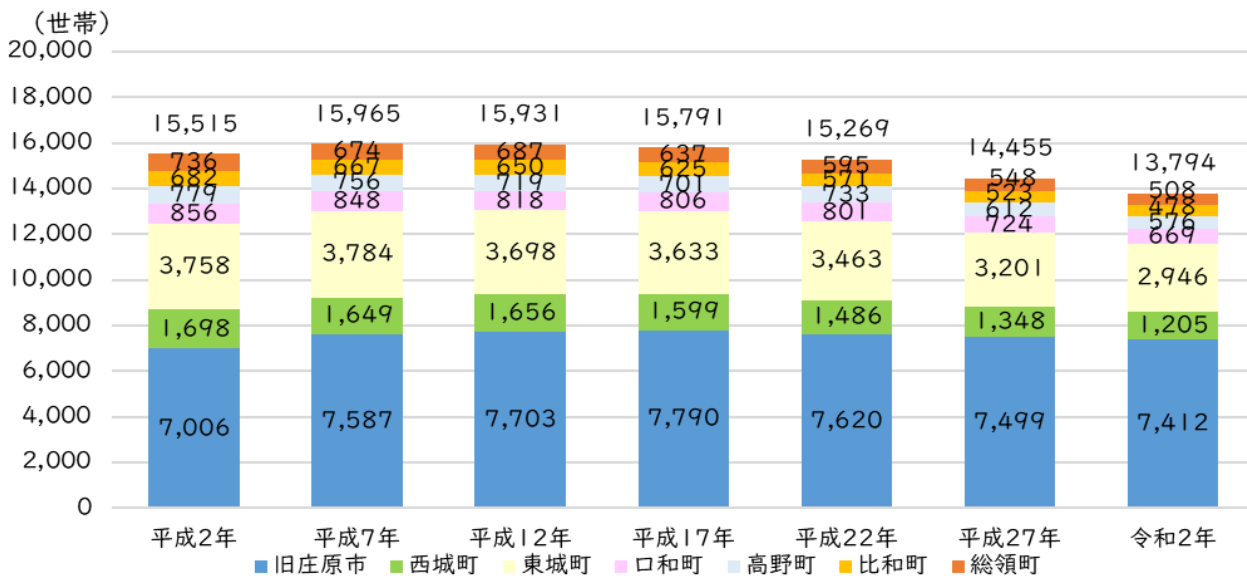
資料:国勢調査(平成2年~令和2年)

○地域別世帯数

本市の地域別世帯数は、全ての地域で減少傾向に転じています。

地域別に平成 2 年~令和 2 年の間の動きをみると、旧庄原市を除く地域は減少傾向にあり、旧庄原市は平成 17 年をピークに減少に転じています。

■地域別世帯数の推移



資料:国勢調査(平成2年~令和2年)

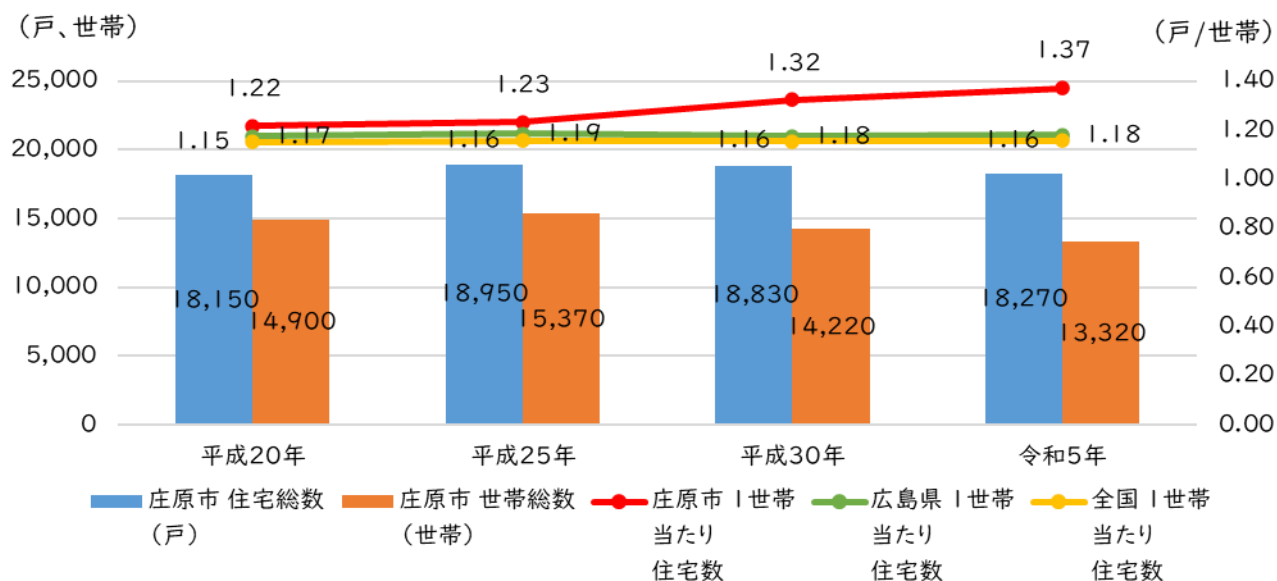
(2) 住宅の現状

○住宅数、世帯総数、1世帯当たり住宅数の推移

令和5年時点における本市の住宅総数は18,270戸、世帯総数は13,320世帯となっています。総住宅数が世帯総数を大きく上回っており、住宅数は量的に充足しています。

1世帯当たりの住宅数の推移をみると、平成20年に1.22戸/世帯であったものが、令和5年には1.37戸/世帯まで上昇しており、令和5年時点の広島県平均1.18戸/世帯や全国平均1.16戸/世帯と比較すると、本市の1世帯当たりの住宅数は高いことが伺えます。

■住宅数、世帯総数、1世帯当たり住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査（平成20年～令和5年）

■住宅数、世帯総数、1世帯当たり住宅数の推移と比較

	庄原市			広島県			全国		
	住宅総数 (戸)	世帯総数 (世帯)	1世帯当たり住宅数	住宅総数 (戸)	世帯総数 (世帯)	1世帯当たり住宅数	住宅総数 (戸)	世帯総数 (世帯)	1世帯当たり住宅数
平成20年	18,150	14,900	1.22	1,356,200	1,154,900	1.17	57,586,000	49,894,500	1.15
平成25年	18,950	15,370	1.23	1,393,500	1,174,200	1.19	60,628,600	52,378,600	1.16
平成30年	18,830	14,220	1.32	1,430,700	1,216,500	1.18	62,407,400	54,001,400	1.16
令和5年	18,270	13,320	1.37	1,465,500	1,240,900	1.18	65,046,700	56,215,300	1.16

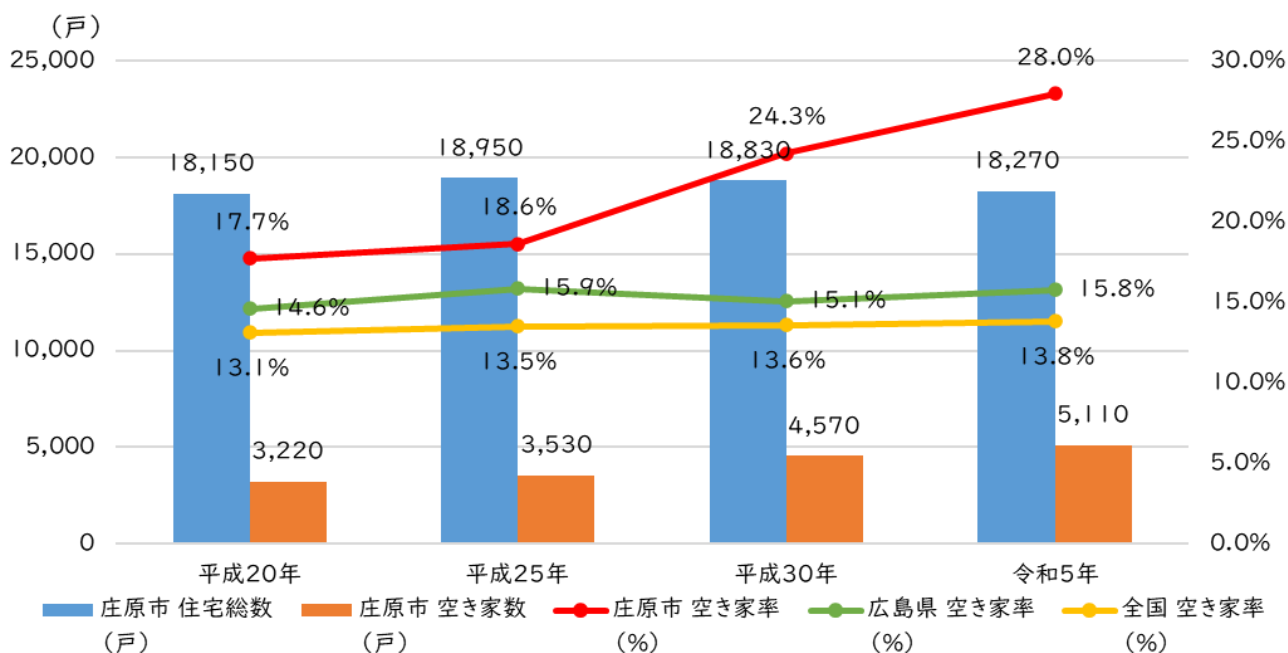
(3) 空き家の現状

○空き家数の推移

令和5年時点における本市の住宅総数18,270戸のうち、空き家数は5,110戸、空き家率は28.0%となっています。平成20年以降の推移をみると、空き家数、空き家率ともに一貫して上昇傾向を示しています。

広島県や全国の空き家率の推移と比較すると、本市、広島県、全国いずれも空き家率は上昇傾向にありますが、令和5年時点の広島県の空き家率は15.8%、全国の空き家率は13.8%であり、本市の空き家率は28.0%と高い水準にあります。

■住宅総数、空き家数及び空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査（平成20年～令和5年）

■住宅総数、空き家数及び空き家率の推移と比較

	庄原市			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 (%)
平成20年	18,150	3,220	17.7%	1,356,200	198,300	14.6%	57,586,000	7,567,900	13.1%
平成25年	18,950	3,530	18.6%	1,393,500	221,300	15.9%	60,628,600	8,195,600	13.5%
平成30年	18,830	4,570	24.3%	1,430,700	215,600	15.1%	62,407,400	8,488,600	13.6%
令和5年	18,270	5,110	28.0%	1,465,500	231,400	15.8%	65,046,700	9,001,600	13.8%

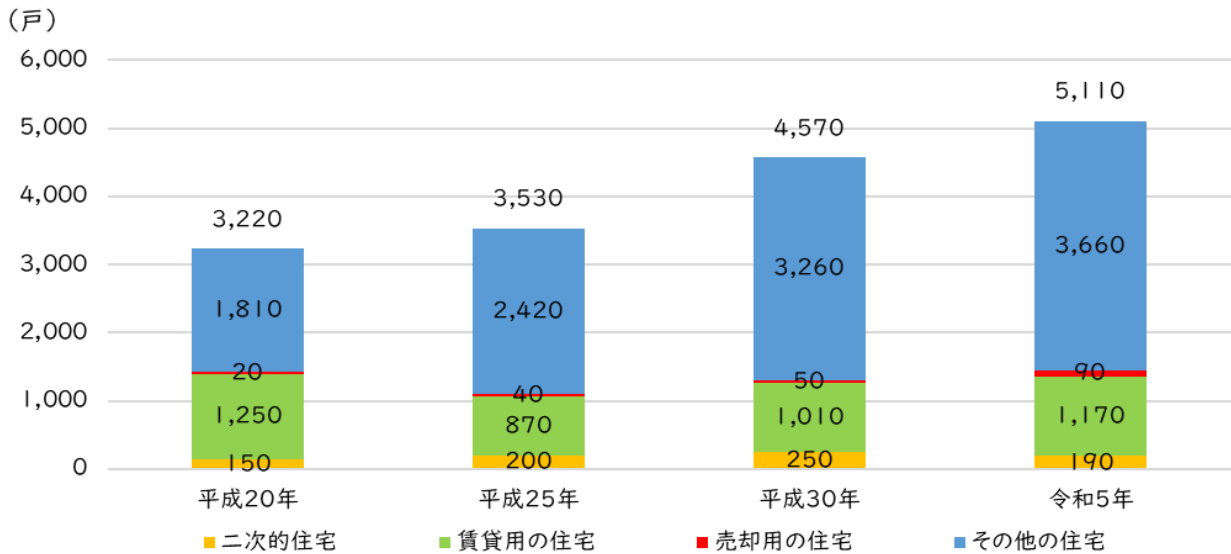
○空き家の種類

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 190戸、賃貸用の住宅 1,170戸、売却用の住宅 90戸、その他の住宅 3,660戸となっています。

また、平成20年から令和5年の空き家数の変化を見ると、その他の住宅の数、割合がともに増加しており、管理不全に陥りやすいその他の住宅が増加していることが伺えます。

その他の住宅が空き家全体に占める割合を広島県及び全国と比較すると、広島県の49.6%、全国の42.8%に対して、本市は71.6%であり、その割合が高いことが分かります。

■種類別空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査（平成20年～令和5年）

■（参考表）種類別空き家数の推移と比較

		住宅総数 (戸)	種類別空き家の割合(%)				
			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
庄原市	平成20年	18,150	100.0%	4.7%	38.8%	0.6%	56.2%
	平成25年	18,950	100.0%	5.7%	24.6%	1.1%	68.6%
	平成30年	18,830	100.0%	5.5%	22.1%	1.1%	71.3%
	令和5年	18,270	100.0%	3.7%	22.9%	1.8%	71.6%
広島県	平成20年	1,356,200	100.0%	6.6%	48.0%	2.7%	42.7%
	平成25年	1,393,500	100.0%	3.8%	47.5%	2.9%	45.8%
	平成30年	1,430,700	100.0%	3.1%	41.3%	2.7%	53.0%
	令和5年	1,465,500	100.0%	3.4%	44.3%	2.7%	49.6%
全国	平成20年	57,586,000	100.0%	5.4%	54.5%	4.6%	35.4%
	平成25年	60,628,600	100.0%	5.0%	52.4%	3.8%	38.8%
	平成30年	62,407,400	100.0%	4.5%	51.0%	3.5%	41.1%
	令和5年	65,046,700	100.0%	4.3%	49.3%	3.6%	42.8%

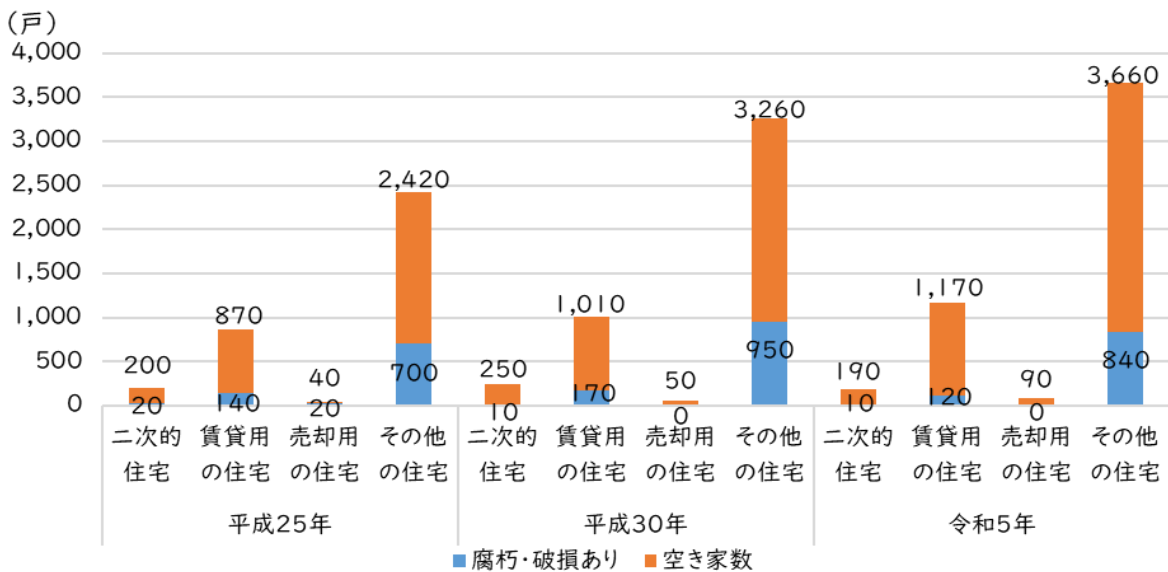
○空き家の腐朽・破損の状況

空き家のうち腐朽・破損のある住宅(注)の戸数は、令和5年時点において、全体では970戸となっています。このうち、その他の住宅における腐朽・破損のある住宅の戸数は平成30年を境に減少傾向に転じ、令和5年時点において、840戸となっています。

腐朽・破損のある住宅の割合をみると、空き家の種類別には、二次的住宅 5.3%、賃貸用の住宅 10.3%、その他の住宅 23.0%で、その他の住宅で高くなっています。

注：「腐朽・破損のある住宅」とは、建築物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など(住宅・土地統計調査)

■腐朽・破損のある空き家数と割合



資料:住宅・土地統計調査(平成25年~令和5年)

■空き家の腐朽・破損の状況

令和5年		合計	一戸建て			長屋建・共同住宅・その他			
			小計	木造	非木造	小計	木造	非木造	
空き家戸数(戸)		5,110	4,020	3,970	50	1,100	440	650	
内訳	うち腐朽・破損あり	(戸)	970	830	830	-	140	140	-
		(%)	19.0	20.6	20.9	-	12.7	31.8	-
	二次的住宅(戸)		190	190	180	10	-	-	-
	うち腐朽・破損あり	(戸)	10	10	10	-	-	-	-
		(%)	5.3	5.3	5.6	-	-	-	-
	賃貸用の住宅(戸)		1,170	240	240	-	930	290	650
	うち腐朽・破損あり	(戸)	120	60	60	-	60	60	-
		(%)	10.3	25.0	25.0	-	6.5	20.7	-
	売却用の住宅(戸)		90	90	60	30	-	-	-
	うち腐朽・破損あり	(戸)	-	-	-	-	-	-	-
(%)		-	-	-	-	-	-	-	
その他の住宅(戸)		3,660	3,500	3,490	10	170	160	10	
うち腐朽・破損あり	(戸)	840	770	770	-	70	70	-	
	(%)	23.0	22.0	22.1	-	41.2	43.8	-	

(4) 現状(空き家等実態調査)

本市における空き家等実態調査では、平成 28 年度実施の空き家実態調査で把握した空き家と本市で保有する情報及び新規の空き家候補に対して現地調査を行い、市内全域の空き家等の件数及び分布状況の経過状況を把握し、今後の計画的な適正管理や利活用及び空き家等対策計画の策定のために必要となる基礎資料を作成しました。

■調査の手順

①調査対象の抽出

●空き家情報取得

自治振興区等、各地元組織への聞き取りを実施し、空き家又は空き家と思われる家屋の情報を取得した。

○具体的には、下記の情報を主に取得した。(本市所有データ含む)

・本市空き家リスト・水道閉栓・廃止リスト・推定空家リスト(電カデータ)・自治振興区より聞き取り調査した空家リスト・地番図データ

●空き家調査リスト作成

先に述べた空き家情報や取得した情報を突合し情報整理を行い、空き家状況調査リストを作成した。

平成 28 年度の空家実態調査先が明らかに更地の場合は調査リストを更地として管理した上で、現地調査は行わないこととした。

②現地調査による判定

●空家状況調査(現地調査)

取得した空き家状況調査リストを対象に、現地調査にあわせて外観目視による不良度判定及び写真撮影(近景・遠景)を実施した。現地調査時における取得内容は以下のとおりとした。

(1) 調査の状況(空き家の判断)

【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、浄化槽の稼働状況もしくは存在の有無・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

(2) 空き家の所在地(住所)

(3) 空き家の建物詳細調査及び不良度判定結果(点数・ランク)

空き家の現地調査を行い、利活用及び危険度の判定をそれぞれ絶対数で判定を行い、AからEランク5段階に評価した。調査については、『地方公共団体における空き家調査の手引き(平成24年6月国土交通省住宅局作成)』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(ガイドライン案)に基づき不良度判定表を作成し調査を行った。なお、不良度判定結果は点数によるランク判定を行った。

【調査項目】

・用途(戸建て住宅、店舗併用住宅、その他)、建て方、構造、階数、棟数・建築物全体の状態(倒壊の恐れ)・主要構造物の状態(破損、倒壊、落下、飛散の恐れ)・部材・仕上材等の状態(落下、飛散の恐れ)・景観の状況(門柱、塀の損傷、傾きの有無、雑草の繁茂の有無、立木の腐朽又は倒壊の有無、近隣道路へのはみ出しの有無、ゴミ等の放置又は不法投棄の有無及び小動物の住家の有無)・その他協議により定めた調査項目

(4) 位置座標(X,Y 平面直角座標)

(5) 空き家等(空き家、門柱及び塀)の調査端末(カメラ機能)による写真データ(近景・遠景)(以下、「現地写真」という。)

※写真データは JPEG 等の一般的な画像ファイル形式にすることとした。

(6) 特定空き家等の判定報告(不良度判定結果に基づく特定空家等の判定)

(7) ハザードエリア(土砂)との重ね合わせデータの作成。

今後の運用を勘案し立地条件を GIS の空き家の属性に加えた。※対象の空き家が、イエロー、レッドゾーンにかかっていないかの判断のため

③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。

資料:庄原市空き家等実態調査業務(令和7年12月)

■空き家実態調査の結果

空き家実態調査における空き家の件数は 3,504 件であり、ランク構成は A:43.2%/B:21.8%/C:19.1%/D:6.8%/E:9.2%となっています。

→「健全～不良度低 (A+B)」が 65%と多数派である一方、不良度高 (D+E)=16%が一定のボリュームで存在しているため、優先対応が必要です。

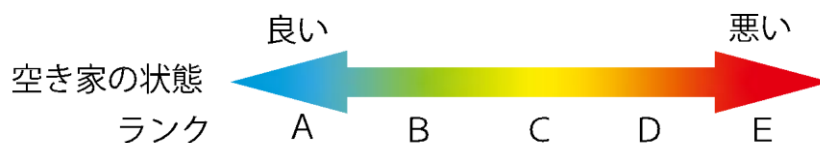
■空き家実態調査における空き家の状況

特に(D+E)が低い区域
特に(D+E)が高い区域

地域	区域	空き家 (戸)	A (戸)	B (戸)	C (戸)	D (戸)	E (戸)	A 割合	B 割合	C 割合	D 割合	E 割合
庄原市		3,504	1,512	763	670	238	321	43.2%	21.8%	19.1%	6.8%	9.2%
旧庄原市	庄原	344	150	90	80	8	16	43.6%	26.2%	23.3%	2.3%	4.7%
	高	97	32	19	28	4	14	33.0%	19.6%	28.9%	4.1%	14.4%
	本村	94	37	9	27	5	16	39.4%	9.6%	28.7%	5.3%	17.0%
	峰田	113	47	17	17	6	26	41.6%	15.0%	15.0%	5.3%	23.0%
	敷信	87	21	18	27	5	16	24.1%	20.7%	31.0%	5.7%	18.4%
	東	77	30	18	17	6	6	39.0%	23.4%	22.1%	7.8%	7.8%
	山内	109	51	25	20	7	6	46.8%	22.9%	18.3%	6.4%	5.5%
西城町	北	223	114	62	39	2	6	51.1%	27.8%	17.5%	0.9%	2.7%
	西城	363	202	49	50	27	35	55.6%	13.5%	13.8%	7.4%	9.6%
東城町	八銚	129	62	11	32	9	15	48.1%	8.5%	24.8%	7.0%	11.6%
	東城	332	128	98	64	26	16	38.6%	29.5%	19.3%	7.8%	4.8%
	田森	84	42	21	7	8	6	50.0%	25.0%	8.3%	9.5%	7.1%
	小奴可	186	61	56	39	15	15	32.8%	30.1%	21.0%	8.1%	8.1%
	八幡	129	57	30	25	8	9	44.2%	23.3%	19.4%	6.2%	7.0%
	帝釈	73	33	19	14	6	1	45.2%	26.0%	19.2%	8.2%	1.4%
	久代	69	30	15	14	6	4	43.5%	21.7%	20.3%	8.7%	5.8%
口和町	新坂	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%
高野町	上高	157	102	29	14	6	6	65.0%	18.5%	8.9%	3.8%	3.8%
	下高	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%
総領町	総領	296	129	45	56	24	42	43.6%	15.2%	18.9%	8.1%	14.2%

資料:庄原市空き家等実態調査業務(令和7年12月)

ランク A~E は空き家の健全度を示しています。



【両調査の概要】

住宅・土地統計調査

- ・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」
- ・「一戸建て」に加えて、「共同住宅」なども調査対象に含む

空き家実態調査

- ・自治振興区等、各地元組織への聞き取りによる現地調査
- ・「一戸建て」のみを調査対象

2 所有者不明土地等の動向

相続による登記名義の変更が行われないことや土地の利用ニーズ・所有意識の変化などにより、管理が十分に行われていない所有者不明土地等が生じています。

3 これまでの空き家等対策の振り返り

本市の空き家等対策については、平成 28 年に策定した「庄原市空き家等対策計画」(当初計画)に基づき、空き家等の状態に応じて「発生抑制」、「適正管理」、「活用」、「除却」の取組を推進してきました。

個別の取組においては、空き家の発生抑制に向けて、空き家講演会や相談会を毎年開催し、専門家による具体的な情報提供を行っています。また、住宅リフォーム支援事業を実施しており、100 件/年程度利用されています。空き家の活用に向けては、しょう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が 35 件、成約数が 7 件となり、登録数・成約数ともに増加傾向となっています。また、令和 7 年度末までの間に老朽危険建築物除却事業補助金を 10 件/年程度交付し、周辺への影響が特に大きい危険空き家等の除却について、一定の成果がありました。

■これまでの空き家等対策の施策による成果

	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ます。 ○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ます。 ○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ます。
【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ます。 ○「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ます。 ○令和 7 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ます。
【活用】	<ul style="list-style-type: none"> ○しょう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)ともに増加傾向です。 ○平成 21 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ます。
【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ます(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いました(市道西浦下線 L=160m,W=4m)。

第2章 計画に関する基本的な事項

I 空き家等対策の分類

空き家等が発生し放置される要因やそこから生じる問題は、複雑化・多様化しており、ひとつに特定できるものではなく、居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっています。

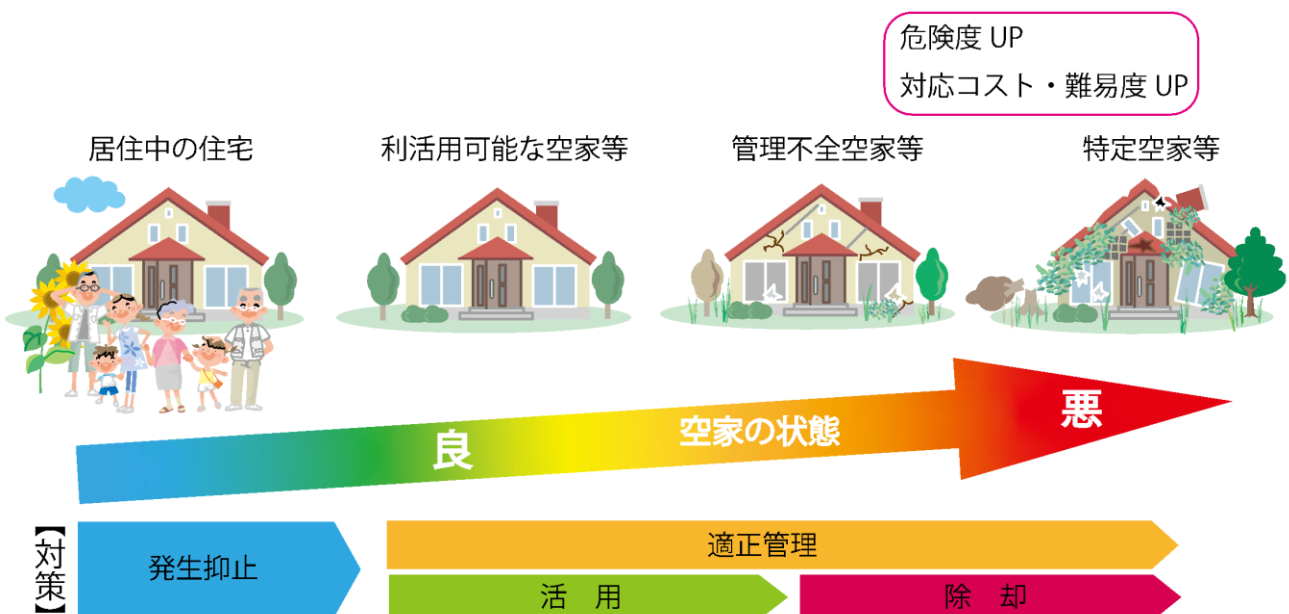
また、空き家等は適切な管理を怠り老朽化が進むほど修繕等に要するコストが高くなるばかりか、相続登記がされないまま権利関係が複雑化していくと、売却や除却等の処分行為に必要な権利の調整が煩雑になり、問題解決に向けた難易度が高くなっていくため、空き家等対策は、問題が深刻になる前の早期対応が必要になります。

このため、空き家等の実態調査結果をもとに、空き家等対策の対象とする住宅を「居住中の住宅」、「活用可能な空き家等」、「管理不全空家等」、「特定空家等」に区分し、求められる空き家対策を「発生抑制」、「活用」、「適正管理」、「除却」の4つに分類し、各対策を検討・実施していきます。

また、適正な管理が行われていない空き家等のうち、一定の基準を満たしたものは、特定空家等や管理不全空家等に判定されます。

特定空家等とは、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、②著しく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、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と認められる空家等をいいます。

管理不全空家等とは、空家等が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のことで、下図「空き家の状態ごとの分類」に示すように特定空家等の前段階の状態です。



2 計画目標と取組方針

本市では、人口減少及び高齢化の進行から、今後も空き家等及び所有者不明土地等の数は更に増加すると考えられます。それに伴い管理不全空家や特定空家等の増加が懸念されます。そこで、『管理されていない空き家を増やさない』を計画目標とし、4つの取組方針を掲げます。

■計画目標

管理されていない空き家を増やさない

■取組方針

1 発生抑制

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。

2 適正管理

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。また、国の補助制度を活用して土地の所有者探索や地籍調査などにより、土地の利活用を阻害する状態の解消を図ります。

3 活用

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。

4 除却

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。

3 成果指標

本計画の達成状況を把握するために成果指標を設定します。なお、所有者不明土地等については、現状の把握が困難であることから、本計画では空き家等に関する成果指標のみを設定します。

指 標	現 状	目 標 値
住宅リフォーム支援事業の件数	100 件/年程度	100 件/年
「空き家の適正管理に関するお願い」の送付件数	10 件/年程度	50 件/年
空き家バンクへの成約件数	7 件/年程度	10 件/年
老朽危険建築物除却事業補助金の交付件数	10 件/年程度	15 件/年

第3章 計画の基本的な施策

I 対策の体系

本計画においては、取組方針に掲げる 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。

計画目標

管理されていない空き家を増やさない

計画目標の達成に向けた基本的な考え	<ul style="list-style-type: none"> ● 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
-------------------	--

基本方針		主要な施策
発生抑制	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。	<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
適正管理	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。	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・相談体制の充実 ・情報提供 ・自治振興区との継続した連携
活用	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。	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンク制度の継続運用 ・空き家等の活用支援の検討 ・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
除却	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。	<ul style="list-style-type: none"> ・危険空き家の除却補助制度の運用 ・跡地利用の検討 ・相続土地国庫帰属制度の検討

2 発生抑制

将来にわたり住み続けたいと思える魅力的で安心な居住環境の形成により、新たな空き家等や所有者不明土地等の発生抑制に取り組みます。

(1) 住環境の改善支援

「住まい・環境・衛生に関する補助事業」を活用し、住環境の改善支援を進めるとともに、他施策や地域と連携することで、長期間居住に向けたまちの賑わいづくりを推進していきます。

(2) 市民意識の醸成・啓発

空き家等及び所有者不明土地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

(3) 専門分野の団体等との連携

専門的な知識と経験を持つ団体や地域等と連携・協働を図り、効果的な空き家等及び所有者不明土地等の予防対策の推進を図ります。

3 適正管理

空き家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことのないよう、適正管理の重要性について周知・啓発を行うとともに、管理不全の兆候が見られる空き家等については、早期把握・早期対応に努めます。

(1) 相談体制の充実

市民の空き家等及び所有者不明土地等に関する情報提供、相談などに迅速に対応するための相談窓口を空き家については都市整備課、所有者不明土地については地籍用地課に設置することで、庁内の連携強化等を図り、相談体制の充実を図ります。

(2) 適正管理を促進するための情報提供

広報、ホームページ等を活用して、「空き家等及び所有者不明土地等の適切な管理は、所有者等の責任において行われるべき」ということを市民に周知します。

また、管理が行き届いていない空き家等及び所有者不明土地等の所有者・関係者等に対して、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情報提供し、個別に助言・指導を行います。

- ・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
- ・当該空き家等及び所有者不明土地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

火災の発生や犯罪の温床とならないよう各地域の自治振興区との連携・協働により、空き家等及び所有者不明土地等を継続的に見守ります。

(4) 空き家等及び所有者不明土地等の情報把握

空き家等及び所有者不明土地等の所有者等の特定を行うため、近隣住民等への聞き取り調査に加え、必要な限度において、固定資産税情報等の取得や電気・ガス供給事業者へ情報提供を求め、所有者等の情報把握を行います。

(5) データベースの整備・更新

空き家実態調査等により整備したデータベースを GIS と連携させ、適切に管理・更新します。

◆空き家等及び所有者不明土地等のデータベースに整理する事項

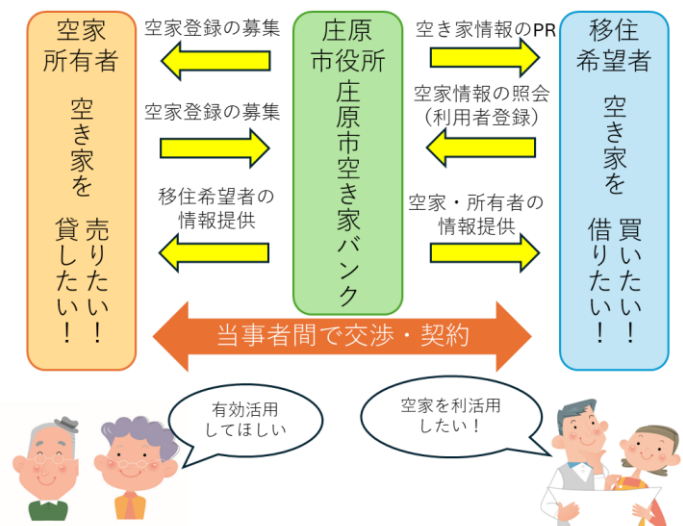
- ・所在地、小学校区、自治振興区、所有者等氏名、住所、連絡先
- ・建物種別（建物用途）、形態、構造、階数
- ・現況、危険度・適正度、現況写真等
- ・指導等の経過
- ・必要に応じてその他項目

4 活用

空き家バンク等を活用し、移住・定住の促進や地域ニーズに応じた利活用を図ります。また、改修支援や民間事業者との連携を通じて、地域の活性化につながる空き家等の有効活用に取り組みます。

(1) 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検討します。



(2) 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。



資料:せとうち DMO

空き家を古民家宿泊施設として活用した事例

(3) 空き家等及び所有者不明土地等の流通の促進

関係団体等と連携して、次のような取組の検討を進めます。

- ・宅地建物取引業者や NPO 法人等との連携による空き家等及び所有者不明土地等又はその跡地の情報収集、購入・貸借希望者へ情報を提供します。
- ・空き家等及び所有者不明土地等の管理等、新たなニーズに対応する施策の検討をします。

(4) 空き店舗等を活用した起業・出店支援の促進

増加する空き店舗を地域資源として活用し、商業の起業・出店を支援する取組を推進します。

5 除却

老朽化等により活用が困難なものについては、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

老朽化した住宅が多い地区などにおける空き家等の跡地を整備等する取組に対する支援を検討します。また、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。

(3) 相続土地国庫帰属制度の周知

本市において、将来的に土地の所有者不明化や管理不全が進行することを予防するため、相続土地国庫帰属制度を活用することを周知していきます。

相続土地国庫帰属制度とは

相続した土地について、遠方在住で利用予定がない場合や、周辺への影響を考えると管理が必要だが負担が大きいといった理由から、土地を手放したいというニーズが高まっています。これらの土地が放置されると、将来「所有者不明土地」となるおそれがあるため、その予防策として「相続土地国庫帰属制度」が創設され、令和5年4月27日から開始されています。

この制度は、相続または遺贈により土地（共有持分を含む）を取得した相続人が、一定の要件を満たす場合に、法務大臣の承認を受けて、負担金を納付することでその土地を国庫に帰属させることができる仕組みです。施行前に相続した土地も対象となります。

「遠くに住んでいて利用する予定がない」「廻りの土地に迷惑がかかるから管理が必要だけど、負担が大きい」そんな相続した土地の管理にお困りの方へ

令和5年4月27日から
相続土地国庫帰属制度が
全国の法務局で始まります！

- <相続土地国庫帰属制度のポイント>
- 相続等により取得した土地について、所有者からの申請により、所有権を国に移転することができます。
 - 申請先は、土地の所在地を管轄する法務局・地方支庁の法務局となります。
 - 帰属させることができる土地については、建物がないことなど、法令で定める要件を満たす必要があります。
 - 本制度の活用には、負担金の納付などの一定の費用負担が必要です。



新制度について詳しくは、以下の二次元コードか「法務省 国庫帰属」で検索！



法務省民事局

出典：法務省ホームページ

■特定空家等に対する対応

(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、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。

(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、特措法に基づき、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ます。

7 問題のある所有者不明土地等に対する対応

所有者が分からない場合には、勧告の準備行為として、所有者不明土地法第43条の規定に基づき、所有者の探索を行います。

また、管理状態の改善が図られない場合には、行政手続法(平成5年法律第88号)第2条第6号に規定する助言や指導、勧告等を行うとともに、所有者不明土地等のうち、災害などの発生のおそれがある場合には、所有者不明土地法第38条に基づく勧告などを行うことを検討します。

第4章 計画の推進方策

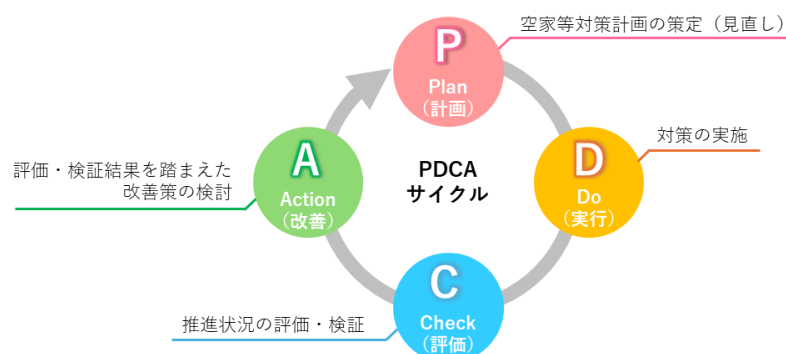
I 関係機関・団体等との連携

空き家等及び所有者不明土地等対策を着実かつ円滑に進めるため、国、広島県等の関係機関、法務関係団体、建築・不動産関連事業者、市民、自治振興区、NPO等との連携を強化します。

国、広島県等	<p>国、広島県の支援を受けて、空き家等及び所有者不明土地等の多様な活用、空き家等及び所有者不明土地等の除却と跡地の利活用等を進めます。</p> <p>また、本市の特性を反映した対策を推進するため、国、広島県等の関係機関との連携を強化し、情報提供、技術的助言、本計画に基づく諸施策への支援などを要請していきます。</p>
法務関係団体等	<p>弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士関連団体と連携して、空き家等及び所有者不明土地等の相続、資産活用等に係る情報提供、相談体制の充実を図ります。</p>
建築・不動産関連事業者等	<p>建築設計事務所、工務店、不動産関連事業者等と連携して、特定空家等の発生防止や空き家等及び所有者不明土地等の利活用、流通、管理等に関する情報提供、相談体制の充実、技術の向上、ノウハウの蓄積等を図ります。</p>
警察	<p>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。</p>
消防機関	<p>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。</p>
市民、自治振興区、NPO等	<p>迅速かつ正確な情報収集やUIターン者、起業家等を支援する体制づくりを進めるため、市民、自治振興区、NPO等との連携を強化します。</p>
空家等管理活用支援法人	<p>令和5年の特措法改正により、空家等の活用や管理に積極的に取り組むNPO等を市町村が空家等管理活用支援法人に指定する制度が規定されました。</p> <p>本市においても、空き家等の所有者からの相談に対応するため、必要に応じて空家等管理活用支援法人制度の活用を検討していきます。</p>

2 計画の進行管理

本計画に基づく施策を着実かつ効果的に推進するため、PDCAサイクルの考え方に基づいて、定期的に施策の実施状況や効果の評価を行い、上位計画である「庄原市長期総合計画」との整合を図るとともに、必要に応じて計画の評価を行い、見直しを行います。



3 計画に関する本市の施策メニュー

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、空き家等及び所有者不明土地等の「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8年度補助金ガイドブックに掲載予定の関連した補助事業

	補助金名称	補助の目的、対象事業など
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)	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
	まちなか活性化補助金 (店舗改装支援事業)	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
活用 (所有者向け)	住宅リフォーム支援事業補助金	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
	木造住宅耐震改修促進事業補助金	木造住宅の「耐震診断」「耐震改修等工事」に係る費用の一部を補助
	定住促進奨励金	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
	空き家家財道具等処分支援補助金	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
除却 (所有者向け)	老朽危険建築物除却促進事業補助金	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

※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。