

第2章 空家等に関する現状と課題

1 呉市の空家等の現状

1 空き家増加の構造的背景

(1) 人口及び年齢3区分別人口の推移

① これまでの人口推移

令和2年の国勢調査における呉市の人口は、約214,600人であり、過去20年で15%以上減少しています。

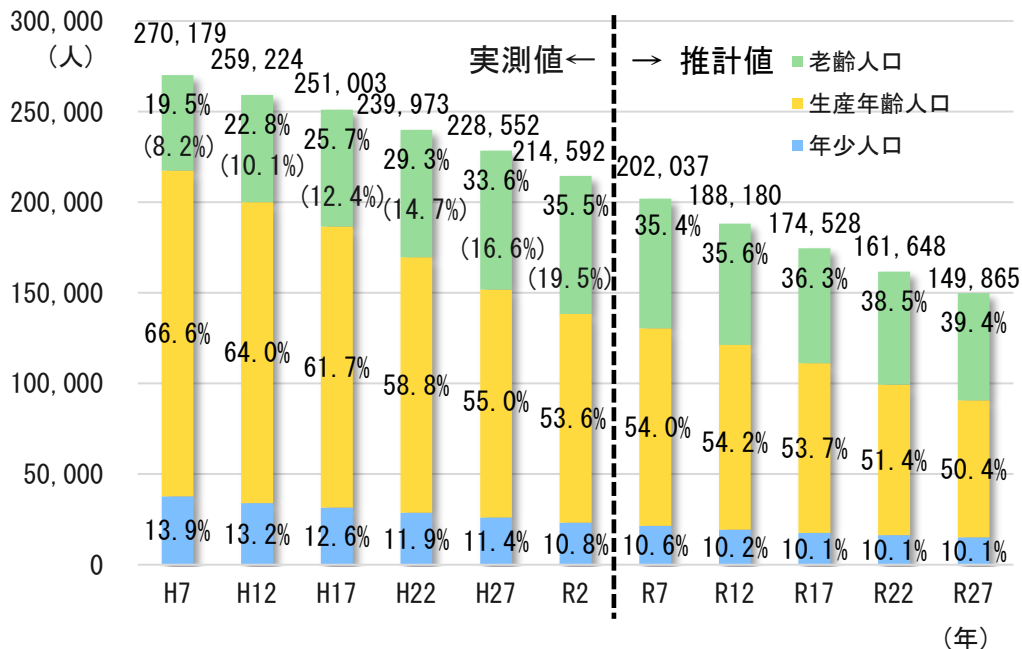
特に、平成27年から令和2年の5年間で、約14,000人が減少しており、広島県内市町では、最も人口減少数が多い状況です。

② 今後の人口推移

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計によると、令和27年の人口は、約149,900人で、令和2年と比較して約30%、約64,700人の減少が見込まれます。

65歳以上の高齢人口の割合（高齢化率）は、令和27年に39.4%になると見込まれています。

【人口の推移】



出典：平成7年～令和2年は、総務省統計局「国勢調査」

令和7年～令和27年は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」
(平成30(2018)年推計)

※ 高齢人口(65歳以上)、生産年齢人口(15～64歳)、年少人口(0～14歳)

※ 平成7年～平成27年における()内は、75歳以上の後期高齢者の割合

※ 人口は現在の市域で算出(平成17年以前の人口は、合併町についても、呉市に合算している。)

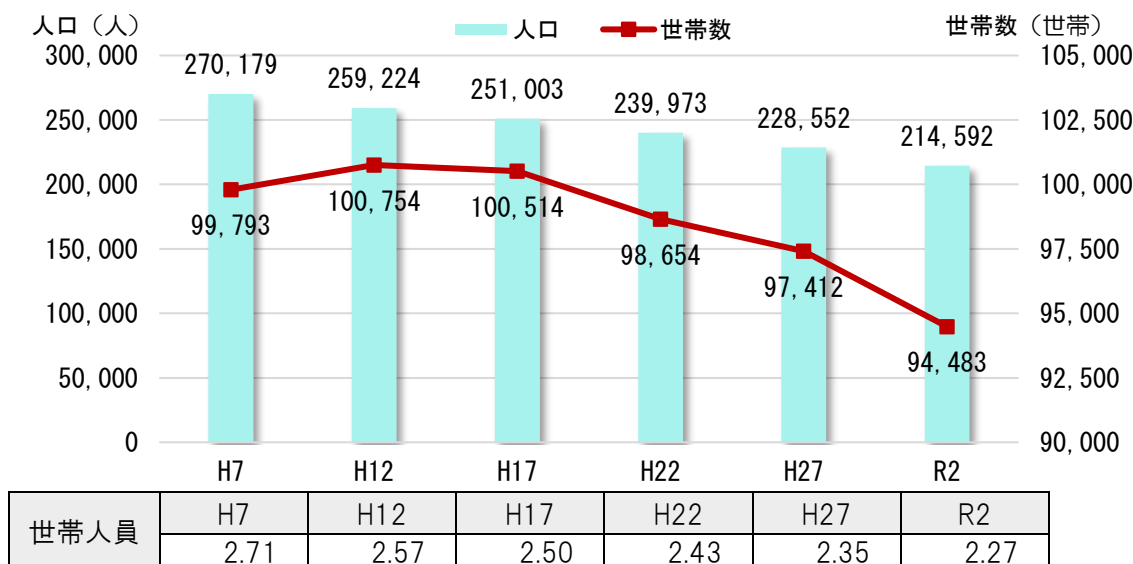
令和2年までは、総人口と各年齢区分の合計を一致させるため、年齢不詳者を各年齢区分により按分して集計

(2) 世帯数の推移

令和2年の国勢調査における呉市の世帯数は、約94,500世帯であり、平成12年頃をピークに減少しています。

また、1世帯当たりの人員（世帯人員）も減少しています。

【世帯数の推移】



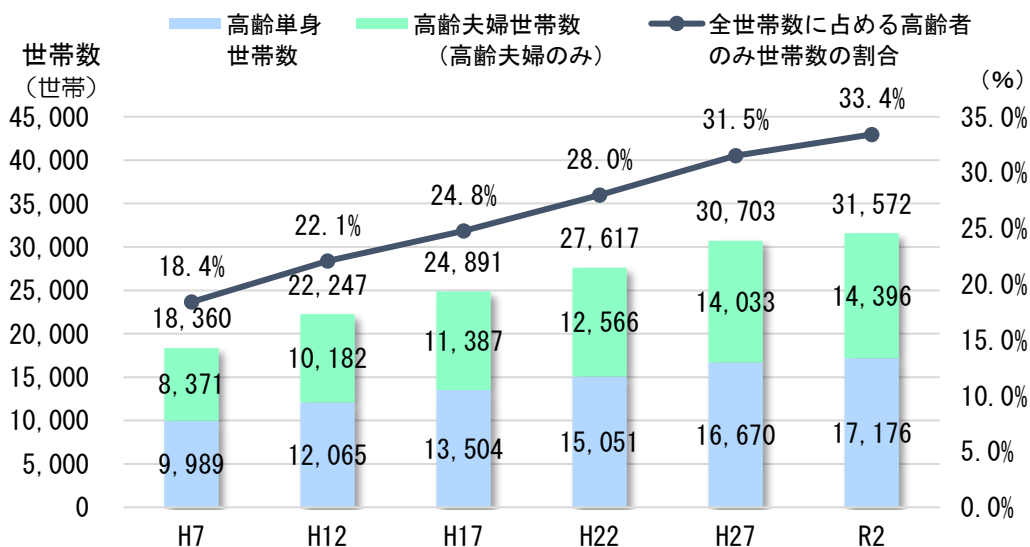
出典：総務省統計局「国勢調査」

※ 平成17年以前の人口は、合併町についても、呉市に合算している

※ 世帯人員＝総人口/世帯数により算出

一方、65歳以上の高齢者のみ世帯数（高齢単身世帯数・高齢夫婦世帯数）は約31,600世帯であり、また、その全世帯数に占める割合は約33%と、いずれも増加傾向にあります。

【高齢者のみ世帯数の推移】



出典：総務省統計局「国勢調査」

※ 平成17年以前の人口は、合併町についても、呉市に合算している。

(3) 地区別の状況

① 人口

人口が多い3地区に総人口の約6割が集中しています。(中央地区：49,650人，広地区：45,323人，昭和地区：31,779人)

また，令和2年の高齢化率は，広地区を除く17地区で全国平均値(28.8%)を上回っており，特に，倉橋地区や安芸灘諸島の下蒲刈・蒲刈・豊浜・豊地区の高齢化率は，50%を上回るなど，総じて高い状況です。

地区別の5年間(H27～R2)の人口推移を比較すると，減少数については，中央・昭和・阿賀・広・音戸地区で，1,000人を超える減少数となっています。

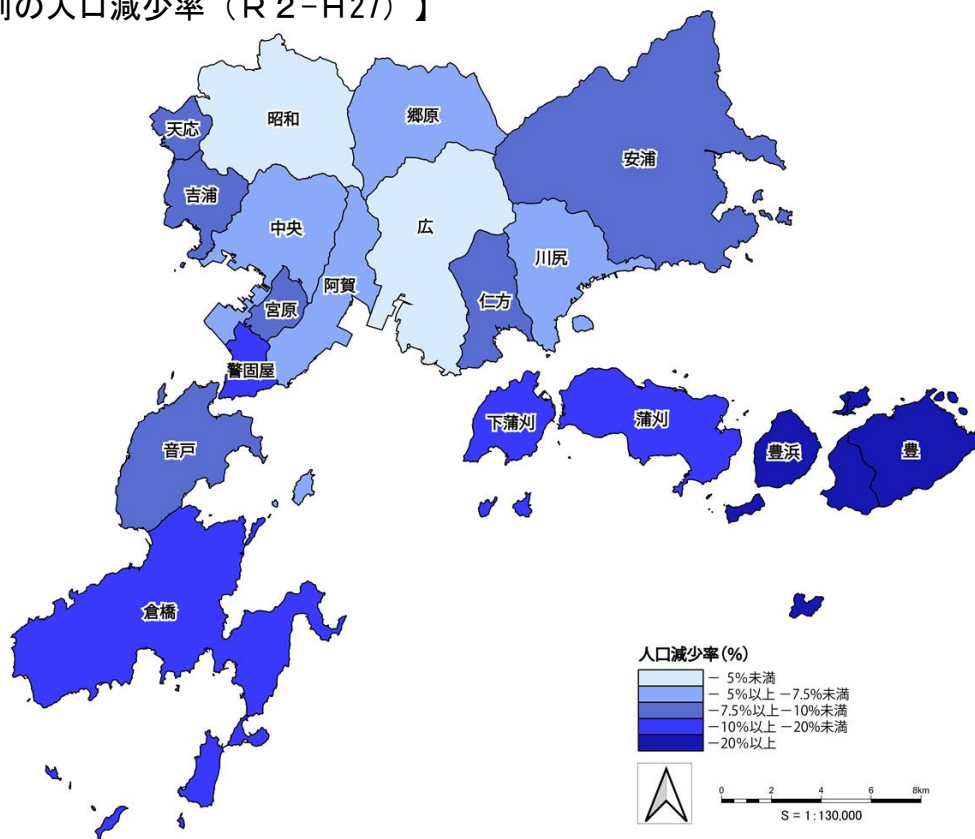
一方，減少率においては，中央・昭和・広地区は市全体の減少率(▲6.1%)を下回る状況となっていますが，他の地区では，市全体の減少率を上回っており，特に，警固屋・倉橋・下蒲刈・蒲刈・豊浜・豊地区では減少率が10%を超える状況となっています。

【地区別の人口】

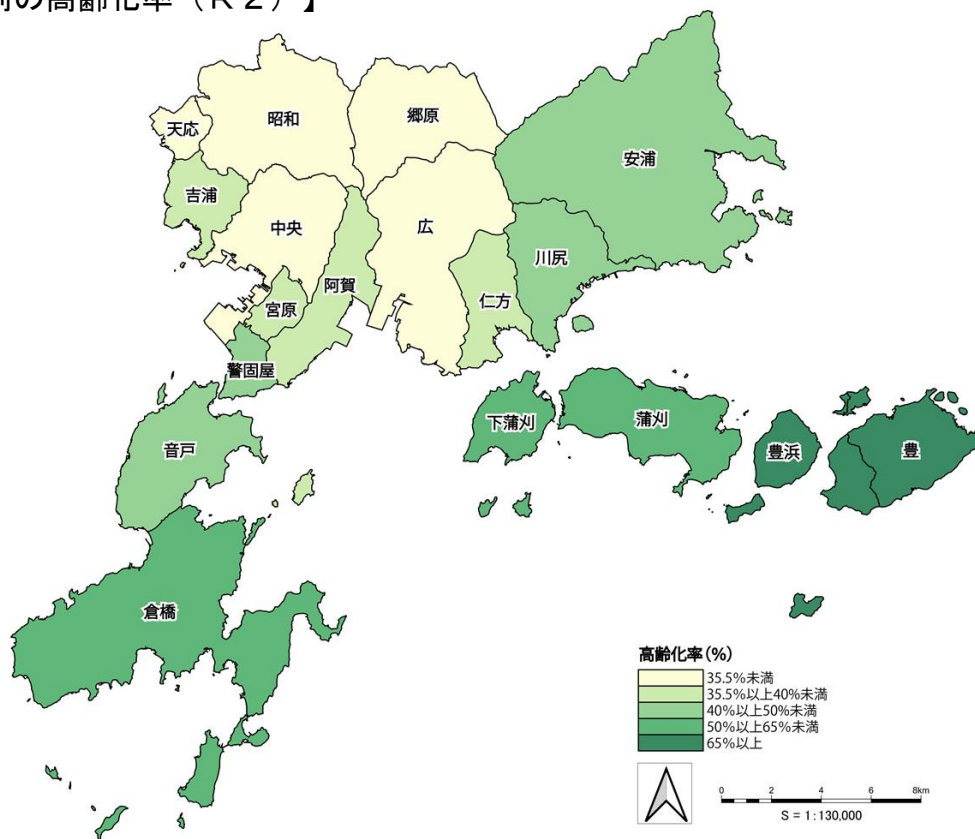
地区	H27		R2			比較(R2-H27)	
	人口(人)	割合	人口(人)	割合	高齢化率	増減数(人)	増減率
中央	52,248	22.9%	49,650	23.1%	33.8%	▲2,598	▲5.0%
宮原	7,309	3.2%	6,690	3.1%	37.4%	▲619	▲8.5%
警固屋	4,737	2.1%	4,047	1.9%	47.6%	▲690	▲14.6%
吉浦	10,297	4.5%	9,391	4.4%	35.5%	▲906	▲8.8%
天応	4,018	1.8%	3,622	1.7%	34.8%	▲396	▲9.9%
昭和	33,237	14.5%	31,779	14.8%	35.0%	▲1,458	▲4.4%
郷原	5,076	2.2%	4,742	2.2%	31.3%	▲334	▲6.6%
阿賀	16,140	7.1%	15,128	7.0%	37.9%	▲1,012	▲6.3%
広	46,350	20.3%	45,323	21.1%	25.7%	▲1,027	▲2.2%
仁方	6,351	2.8%	5,839	2.7%	39.1%	▲512	▲8.1%
川尻	8,372	3.7%	7,796	3.6%	40.0%	▲576	▲6.9%
安浦	10,861	4.8%	9,885	4.6%	41.5%	▲976	▲9.0%
音戸	11,643	5.1%	10,616	4.9%	46.1%	▲1,027	▲8.8%
倉橋	5,391	2.4%	4,676	2.2%	54.1%	▲715	▲13.3%
下蒲刈	1,463	0.6%	1,288	0.6%	53.9%	▲175	▲12.0%
蒲刈	1,662	0.7%	1,423	0.7%	63.2%	▲239	▲14.4%
豊浜	1,489	0.7%	1,172	0.5%	72.2%	▲317	▲21.3%
豊	1,908	0.8%	1,525	0.7%	69.2%	▲383	▲20.1%
全市	228,552	100.0%	214,592	100.0%	35.5%	▲13,960	▲6.1%

出典：総務省統計局「国勢調査」

【地区別の人口減少率（R2-H27）】



【地区別の高齢化率（R2）】



出典：総務省統計局「国勢調査」

② 世帯数

地区別の5年間（H27～R2）の世帯数の推移を比較すると、昭和・郷原・川尻地区では僅かに増加していますが、他の地区は、総じて減少しており、中央地区では、全市減少世帯数の1/5に当たる約600世帯が減少しています。

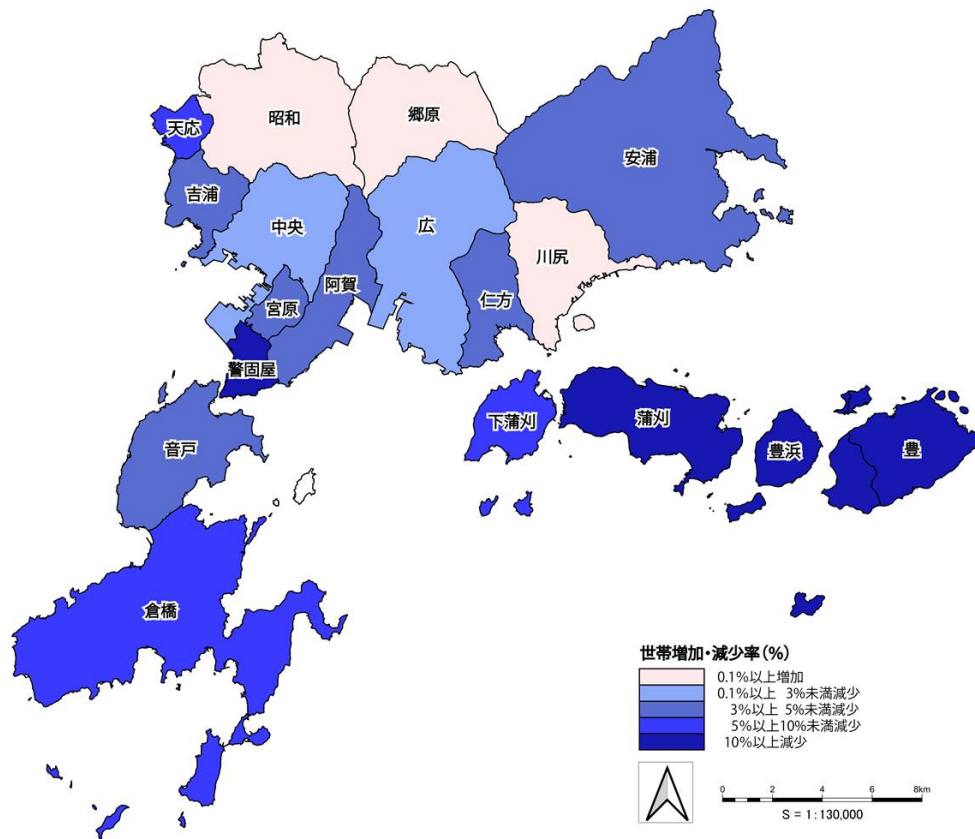
また、警固屋・蒲刈・豊浜・豊地区では減少率が10%を超えています。

【地区別の世帯数】

地区	H27		R2		比較(R2-H27)	
	世帯数(世帯)	割合	世帯数(世帯)	割合	増減数(世帯)	増減率
中央	22,753	23.4%	22,162	23.5%	▲591	▲2.6%
宮原	3,397	3.5%	3,296	3.5%	▲101	▲3.0%
警固屋	2,205	2.3%	1,939	2.1%	▲266	▲12.1%
吉浦	4,472	4.6%	4,317	4.6%	▲155	▲3.5%
天応	1,699	1.7%	1,584	1.7%	▲115	▲6.8%
昭和	12,864	13.2%	12,985	13.7%	121	0.9%
郷原	1,646	1.7%	1,659	1.8%	13	0.8%
阿賀	6,843	7.0%	6,596	7.0%	▲247	▲3.6%
広	20,009	20.5%	19,570	20.7%	▲439	▲2.2%
仁方	2,642	2.7%	2,513	2.7%	▲129	▲4.9%
川尻	3,534	3.6%	3,580	3.8%	46	1.3%
安浦	4,388	4.5%	4,225	4.5%	▲163	▲3.7%
音戸	5,207	5.3%	4,969	5.3%	▲238	▲4.6%
倉橋	2,466	2.5%	2,231	2.4%	▲235	▲9.5%
下蒲刈	649	0.7%	606	0.6%	▲43	▲6.6%
蒲刈	847	0.9%	760	0.8%	▲87	▲10.3%
豊浜	815	0.8%	659	0.7%	▲156	▲19.1%
豊	976	1.0%	832	0.9%	▲144	▲14.8%
全市	97,412	100.0%	94,483	100.0%	▲2,929	▲3.0%

出典：総務省統計局「国勢調査」

【地区別の世帯増減率（R2-H27）】



出典：総務省統計局「国勢調査」

2 空家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査から見た空き家の状況

① 住宅・土地統計調査の概要

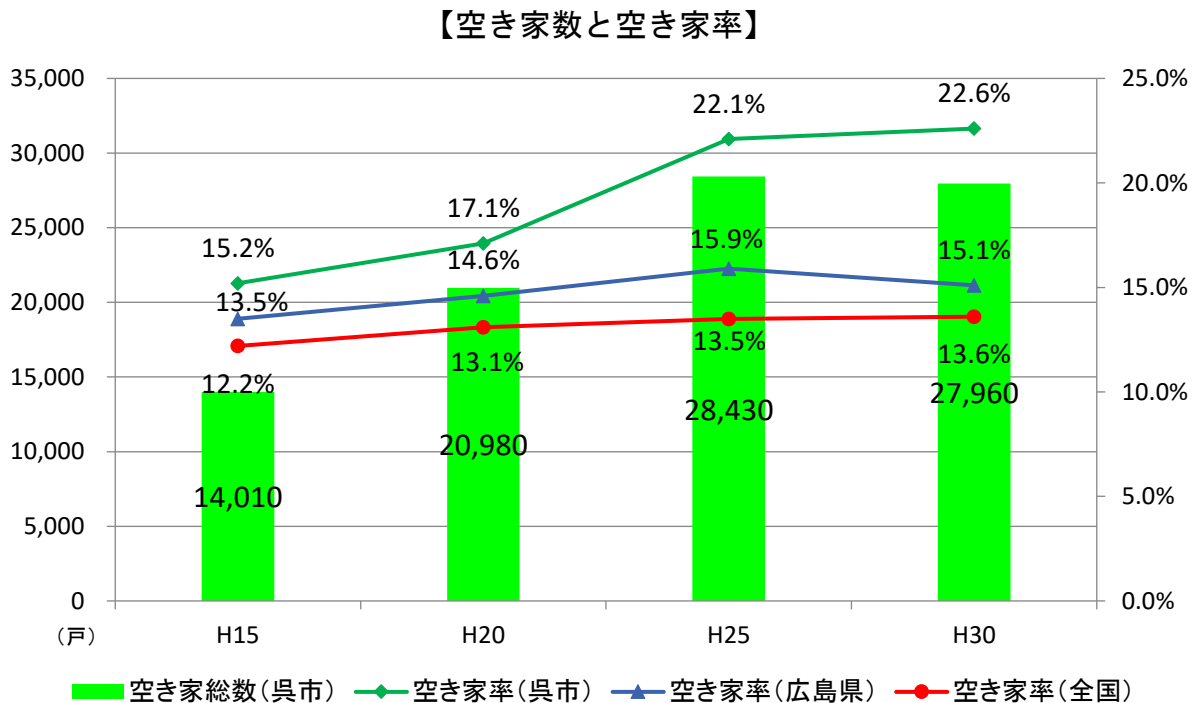
住宅・土地統計調査は、総務省統計局が実施する全国を対象とする統計調査であり、調査単位区内から抽出した住宅等や世帯を対象とする標本調査です。

住宅・土地統計調査による空き家は、調査時において人が居住していない共同住宅の一室も含めて空き家の対象としており、比較的短期の空き家も含まれます。このため、特措法に規定する空家等とは異なります。

② 本市における空き家数・空き家率の推移

平成30年の「住宅・土地統計調査」（総務省）の結果によると、呉市の空き家数は27,960戸であり、10年前の平成20年と比較して約1.3倍に増加しています。

また、平成30年の住宅総数は123,500戸であり、住宅総数に対する空き家の割合（空き家率）は22.6%で、全国（13.6%）や広島県（15.1%）と比べて高く、平成25年と比較すると0.5ポイント増加しています。



出典：平成15年，平成20年，平成25年，平成30年「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

③ 空き家の種類別・建て方別の状況

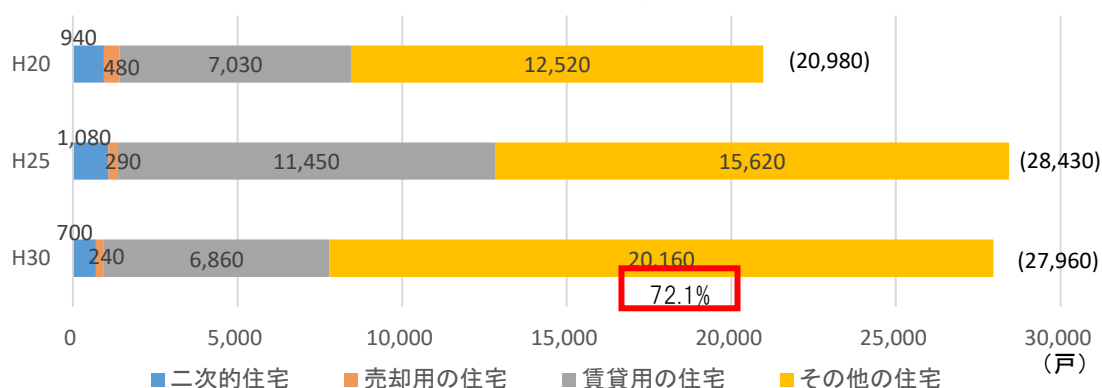
「住宅・土地統計調査」における「空き家」は、「二次的住宅（別荘等）」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の四つに分類されています。

種類		内容
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もの
	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
その他の住宅		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ものや、建て替えなどのために取り壊すことになっているものなど (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含みます。)

出典：平成30年「住宅・土地統計調査」における「用語の解説」から（総務省統計局）

空き家の種類別で見ると、空き家全体における「その他の住宅」の割合が最も多く、過半数以上を占めています。平成30年では、「その他の住宅」の割合が72.1%を占めており、建て方別の内訳では、一戸建て住宅が7割以上を占めています。「その他の住宅」は、賃貸や売却等の市場に出ていない状態にあり、その中でも呉市では、一戸建て住宅の占める割合が高いことから、空家等への対策に当たっては、一戸建ての「その他の住宅」への重要性が高くなっています。

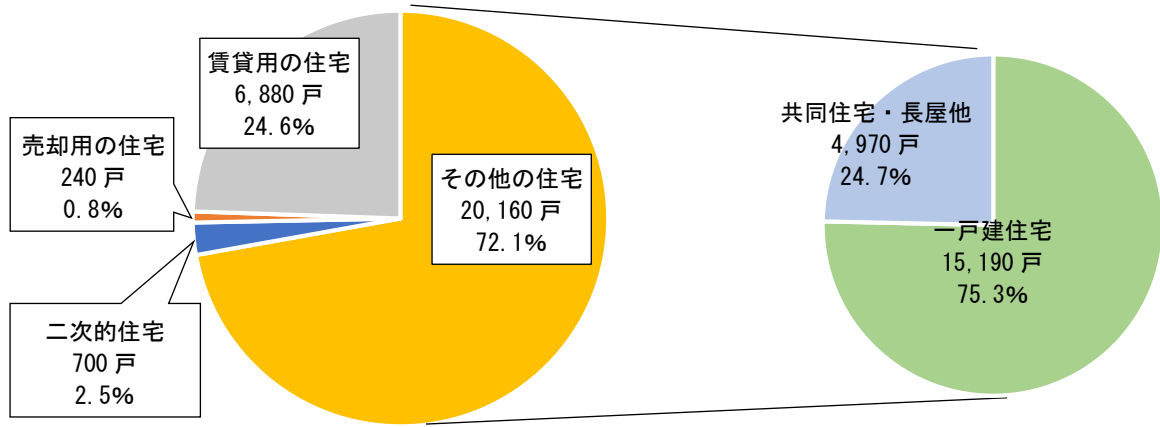
【空き家の種類】



出典：平成20年，平成25年，平成30年「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

※ 「住宅・土地統計調査」では、市区町村の数値は1の位を四捨五入して10の位までを有効数字として表示しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

【「その他の住宅」における建て方別】



出典：平成30年「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

(2) 空き家実態調査の結果

① 空き家実態調査の概要

「住宅・土地統計調査」は、抽出調査であるため、どれだけ、どこに、どのような状態で空き家が存在するかを把握することはできません。そこで、空き家の分布状況等を把握するため、空き家実態調査（以下、「実態調査等」といいます。）を実施しました。

調査目的	呉市内の空き家の正確なデータを抽出し、呉市における空家等の実態（空き家数、分布状況、老朽度等）を把握し、利活用可能な空き家の掘り起こしと効果的な空家等対策を検討する。
調査期間	令和3年10月～令和4年5月
調査対象	市内全域の一戸建て住宅
調査方法	<p>国勢調査の調査区要図から、空き家候補を抽出し、水道の閉栓状況により、1年間使用実績のない物件を敷地外から外観目視による現地調査を実施（※現地調査の対象戸数：8,285戸）</p> <p>【空き家の定義】</p> <ul style="list-style-type: none"> 概ね年間を通じて、建築物の使用実績がないこと。 （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より） 空き家の判定は、建物や庭等の状態、表札や郵便受け、ガス・電気メーター等、売家・貸家の表示等を確認
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の用途、階数、構造、老朽度 建物の外観（建物の傾斜、屋根・外壁の状況等）による劣化度 前面道路幅員（車両進入可否）
空き家の状態の判定	「呉市空家等の適正管理に関する条例に係る処分等の基準」の別表第1「管理不全な状態判定基準（建物）」の判定項目を参考に、「建物の傾斜」、「屋根」及び「外壁」の状態を外観目視で判定

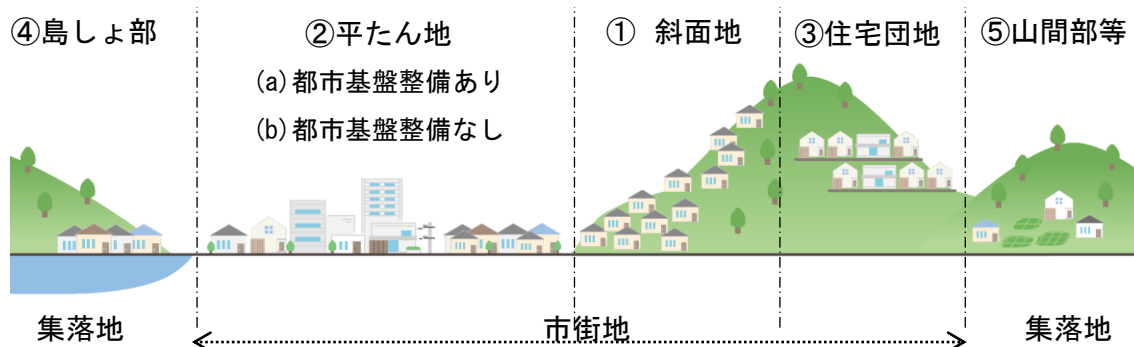
老朽度分類

分類	ランク	状態
利活用可能な 空き家	A	すぐに住めそうな空き家
	B	少し手を加えれば住めそうな空き家
老朽空き家	C	かなり手を加えなければ住めない空き家
	D	老朽化が激しく危険な空き家

② 地域分類

本市の地域特性を踏まえ、次の五つの地域類型に分類します。

【地域類型のイメージ】



地域類型		地域特性
① 斜面地	・斜面地に形成された低層の戸建て住宅等を中心とする古くからある住宅地(傾斜がおおむね10度以上)	・自動車の進入が困難な狭あい道路が多い。 ・土砂災害警戒区域等の指定など、防災上の不安を抱えた地区が多い。
② 平たん地	都市基盤整備あり ・海岸沿いから山裾にかけての平たん地に形成され、都市基盤が整備された市街地	・土地区画整理事業や開発、宅地造成等が実施された場所などは、道路等の基盤が整い、良好な居住環境が形成されている。
	都市基盤整備なし ・上記以外の古くからの既成市街地	・まちなかに近接し利便性は高いが、狭あいな道路が多く、住環境上の問題を抱えている。 ・古い住宅等がまとまってある住宅密集地等が所在している。
③ 住宅団地	・高度経済成長期以降に整備された郊外部等の住宅団地	・計画的に整備された市街地で、良好な居住環境が形成されている。 ・世帯数が多く、人口密度が高いが、居住者の団地入居時期が同時期であることが多く、居住者の高齢化が急速に進行する。
④ 島しょ部	・倉橋島、鹿島、安芸灘諸島などの島しょ部にある農業・漁業に由来する古くからの集落地	・過疎地域であり、人口減少や高齢化が先行している。 ・都会にない豊かな自然環境を有しており、若者を始めとした都会からの移住希望者から注目を集めている。 ・古い住宅が多く、家屋等が狭い範囲に密集しており、自動車の進入・離合が困難な狭あい道路が多いなど、居住環境上の問題を抱える。
⑤ 山間部等	・上記以外の山間部等	・豊かな自然環境や営農環境と調和した昔からの農業集落などで、世帯数や住宅数が少ない。

③ 空き家数と老朽度

実態調査等の結果，呉市の一戸建ての空き家は，5,106戸でした。

このうち，「すぐに住めそうな空き家」(ランクA)が3,571戸(69.9%)，「少し手を加えれば住めそうな空き家」(ランクB)が809戸(15.8%)，「かなり手を加えなければ住めない空き家」(ランクC)が620戸(12.1%)，「老朽化が激しく危険な空き家」(ランクD)が106戸(2.1%)ありました。

区 分	利活用可能な空き家		老朽空き家	
	ランクA	ランクB	ランクC	ランクD
空き家総数	3,571戸	809戸	620戸	106戸
5,106戸	4,380戸(86%)		726戸(14%)	

④ 周辺へ影響を与えるおそれのある空き家

実態調査等の結果，今後，倒壊した場合に周辺へ影響を与えるおそれがあると判定した空き家※は，老朽空き家(C・Dランク)726戸のうち，347戸ありました。

老朽空き家	
ランクC	ランクD
323戸	24戸
347戸/5,106戸(6.8%)	

※ 周辺へ影響を与えるおそれのある空き家

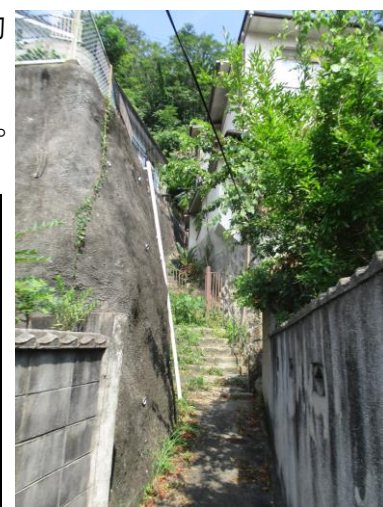
家屋等の隣地・道路までの水平距離が，該当空き家の高さの約1/2以内の場合，万一，当該空き家が脱落・飛散・崩壊した場合に，隣接地の家屋・道路等へ影響が生じる可能性があるると判断される空き家

⑤ 車両の進入ができない空き家

実態調査等の結果，車両の進入できない空き家が，約半数ありました。

特にランクC・Dは428戸(59.0%)と多くなっています。

区 分	全体	利活用可能な 空き家	老朽空き家
		ランクA・B	ランクC・D
空き家数	5,106戸	4,380戸	726戸
車両進入不可 空き家数	2,566戸 (50.3%)	2,138戸 (48.8%)	428戸 (59.0%)



【車両進入困難な道路】

⑥ 地区別の空き家状況

地区別の空き家数と世帯数の状況は、次のとおりとなっています。

地区	空き家数 (戸)		世帯数 (世帯)		地区内 空き家数の 空き家総数に 対する割合		地区内 空き家数の 地区内世帯数 に対する割合	
	地区 計	小計	地区計	小計				
中央	1,069	3,435	22,162	84,426 (89.4%)	20.9%	67.3%	4.8%	4.1%
宮原	308		3,296		6.0%		9.3%	
警固屋	267		1,939		5.2%		13.7%	
吉浦	235		4,317		4.6%		5.4%	
天応	102		1,584		2.0%		6.4%	
昭和	254		12,985		5.0%		1.9%	
郷原	39		1,659		0.8%		2.3%	
阿賀	361		6,596		7.1%		5.4%	
広	350		19,570		6.9%		1.7%	
仁方	109		2,513		2.1%		4.3%	
川尻	179		3,580		3.5%		5.0%	
安浦	162		4,225		3.2%		3.8%	
島しょ部	音戸	537	4,969	10,057 (10.6%)	10.5%	32.7%	10.8%	16.6%
	倉橋	472	2,231		9.2%		21.1%	
	下蒲刈	62	606		1.2%		10.2%	
	蒲刈	86	760		1.7%		11.3%	
	豊浜	298	659		5.8%		45.2%	
	豊	216	832		4.2%		25.9%	
計	5,106		94,483		100%		-	-

- ・ 地区内空き家数の空き家総数に対する割合は、中央地区が最も高く、続いて、音戸・倉橋地区が高い状況です。
- ・ 島しょ部の世帯数は市全体の約11%を占めている状況に対して、空き家数は市全体の約33%を占めています。
- ・ 「地区内空き家数の地区内世帯数に対する割合」は、豊浜地区が最も高く、続いて、豊・倉橋地区が高くなっている一方で、昭和・広地区が低くなっています。

⑦ 地域分類別の空き家状況

地域分類別の空き家状況は、次のとおりとなっています。

地区	ランクA・B(利活用可能な空き家)							ランクC・D(老朽空き家)						
	空き家数(戸)	地域分類						空き家数(戸)	地域分類					
		市街地					集落地		市街地					集落地
		① 斜面地	② 平たん地		③ 住宅団地	④ 島しよ部	⑤ 山間部等		① 斜面地	② 平たん地		③ 住宅団地	④ 島しよ部	⑤ 山間部等
都市基盤整備あり	都市基盤整備なし		都市基盤整備あり	都市基盤整備なし										
中央	897	Ⅱ	Ⅲ	Ⅰ	Ⅳ		Ⅳ	172	Ⅰ	Ⅳ	Ⅱ	Ⅳ		Ⅳ
宮原	294	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	14	Ⅲ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ		Ⅳ
警固屋	240	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	27	Ⅲ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ		Ⅳ
吉浦	202	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	33	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ
天応	94	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	8	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ		Ⅳ
昭和	242	Ⅳ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅲ		Ⅳ	12	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ		Ⅳ
郷原	34	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ		Ⅳ	5	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ		Ⅳ
阿賀	280	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	81	Ⅱ	Ⅳ	Ⅱ	Ⅳ		Ⅳ
広	304	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	46	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ
仁方	94	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	15	Ⅳ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ
川尻	158	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	21	Ⅳ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ
安浦	157	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	5	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ		Ⅳ
音戸	416						Ⅱ	121						Ⅰ
倉橋	436						Ⅰ	36						Ⅱ
下蒲刈	50						Ⅲ	12						Ⅲ
蒲刈	64						Ⅲ	22						Ⅲ
豊浜	241						Ⅱ	57						Ⅱ
豊	177						Ⅲ	39						Ⅱ
合計	4,380	1,321	113	1,263	194	1,372	117	726	243	7	170	2	287	17
割合(%)	100%	30.2%	2.6%	28.8%	4.4%	31.3%	2.7%	100%	33.5%	1.0%	23.4%	0.3%	39.5%	2.3%

集積状況の目安(ランクAB・CDの各合計空き家数に対する割合)

Ⅰ：10%以上，Ⅱ：5%以上10%未満，Ⅲ：1%以上5%未満，Ⅳ：1%未満

- ・ 利活用可能な空き家(ランクA・B)，老朽空き家(ランクC・D)ともに，斜面地や都市基盤整備のない平たん地，島しよ部に多く所在しています。
- ・ 中央地区の平たん地(都市基盤整備なし)と倉橋地区には，ランクA・Bが多く所在しています。
- ・ 中央地区の斜面地と，音戸地区には，ランクC・Dが多く所在しています。

⑧ 地区別の空き家の分布状況

地区別の空き家の分布状況は、次のとおりとなっています。

(参考資料13 地区別空き家分布状況図)

地区	分布状況
中央	<ul style="list-style-type: none"> ・平たん地の都市基盤が整備された市街地中心部では、比較的、空き家が少ない状況です。 ・すり鉢状の斜面地に、空き家が点在しており、地区別の空き家戸数は、市内で一番多い地区となっています。
宮原	<ul style="list-style-type: none"> ・山裾に広がる斜面地を中心に、空き家が点在しています。
警固屋	
吉浦	<ul style="list-style-type: none"> ・山裾から斜面地にかけて、空き家が点在しています。 ・平たん地の古くからの既成市街地にも空き家が所在している傾向があります。
天応	
昭和	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅団地を中心に、空き家が点在しています。
郷原	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内の住宅団地にも空き家は所在していますが、多くは集落地に所在しています。 ・地区全体の空き家数は、少ない状況です。
阿賀	<ul style="list-style-type: none"> ・山裾に広がる斜面地を中心に、空き家が点在しています。
広	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業が実施され、都市基盤が整った場所では空き家が少ないです。 ・山裾や沿岸部の斜面地などを中心に、空き家が密集しています。
仁方	<ul style="list-style-type: none"> ・山裾を中心に空き家が点在しています。
川尻	<ul style="list-style-type: none"> ・平たん地の古くからの既成市街地から斜面地まで空き家が点在しています。 ・沿岸部にも空き家が点在しています。
安浦	
音戸	<ul style="list-style-type: none"> ・沿岸部の集落地を中心に空き家が所在しています。 ・家屋が密集した集落地では空き家も密集しています。
倉橋	<ul style="list-style-type: none"> ・海岸と山裾に挟まれた範囲に形成された集落地に空き家が密集しています。 ・下蒲刈、蒲刈地区は比較的空き家は少ない状況です。
下蒲刈	
蒲刈	
豊浜	
豊	

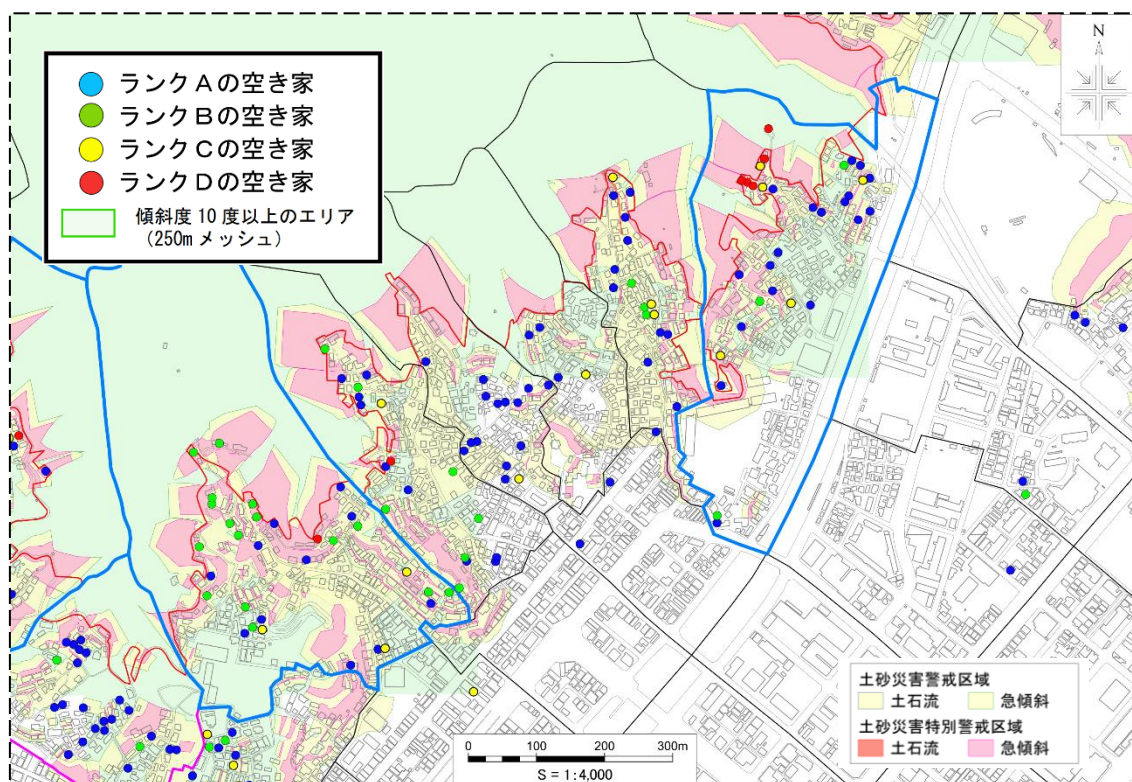
⑨ 土砂災害特別警戒区域内の老朽空き家数

土砂災害特別警戒区域は、急傾斜の崩壊等が発生した場合に、危害が生じるおそれがある区域であり、このような場所にも老朽空き家が所在しています。

地区	中央	宮原	警固屋	吉浦	天応	昭和	郷原	阿賀	広	
老朽 空き家数	15	0	1	3	2	0	0	13	2	
地区	仁方	川尻	安浦	音戸	倉橋	下蒲刈	蒲刈	豊浜	豊	合計
老朽 空き家数	2	3	0	9	4	2	0	5	5	66

- ・ 土砂災害特別警戒区域内における老朽空き家は、中央・阿賀地区が多い状況です。
- ・ 島しょ部（音戸・倉橋・下蒲刈・豊浜・豊地区）でも、老朽空き家が所在しています。

【中央地区-斜面地の空き家分布状況】



⑩ 前回の実態調査との比較

H27年度とR4年度との実態調査の比較を行い、空き家の状態の経年による推移を確認しました。

	ランク	H27年度		R4年度		H27～R4の変化(推計値)			
						計	解体数	新規空き家 又は ランク移行	ランク移 行数
利活用可能な空き家	A	2,266	92.3%	3,571	85.8%	+1,305	-238	1,667 新規空き家数	-124
	B	1,985		809		-1,176	-425		124
老朽空き家	C	346	7.7%	620	14.2%	+274	-435 (-273)	875	-166
	D	10		106		+96	-70 (-45)		166
合計		4,607	100%	5,106	100%				

- ・ 前回調査時よりも空き家総数は増加しており、特に利活用可能なAランクの空き家が増加し、Bランクの空き家が減少しています。また、C・Dランクの老朽空き家についても増加しており、全空き家数に占める老朽空き家数の割合は前回調査7.7%に対し、14.2%と割合が高くなっています。
- ・ 前回調査からの空き家の各ランク間の移行数について推計を行ったところ、危険建物除却促進事業等により、一定数の老朽空き家の解体が進んだものの、BランクからCランクへ、CランクからDランクへの一定数の移行が進み、老朽空き家が増加しているものと考えられます。

※ 解体数は、資産税課が所有する家屋解体数の実数データと、リサイクル届を分析して算出した住み家と空き家の割合、空き家の老朽度を根拠として算出、配分した数値

※ ランク移行数は、H27調査とR4調査における同一家屋のランク移行状況を、市内の一部地区を対象として調査し、その割合を基に算出した数値

※ 新規空き家数は、Aランクの増加数(1,305戸)を基に、解体数とランク移行数を踏まえて算出した値(期間内の減少世帯数(約4,600世帯)や住宅数における一戸建ての割合(54.3%住宅土地統計調査)等を考慮すると、ある程度妥当な数値と思われる。)

※ ()内は、解体数のうち危険建物除却促進事業(危険建物の倒壊等による危険を防止するために除却費用の一部を助成)の活用による解体数

2 呉市の空家等に関する課題

1 空き家の発生要因及び利活用等の阻害要因

居住者の死亡又は入院や高齢者施設等への入所の場合などに、空家等となるケースがありますが、その要因は様々であり、一つには特定できない場合が多いと考えられます。

また、車両が進入できないなど、空家等の所在地によっては、利活用や売買に適してなく、活用することが困難な場合もあります。

(1) 所有者・相続の課題

① 平たん地への住み替えの進展

- ・ 呉市は平たん地が少なく、これまで斜面地に多くの住宅が建設されていましたが、高齢化などの進行により、利便性の高い平たん地のマンション等への住み替えが増加しています。

② 所有者等の不在・不明

- ・ 世帯主の高齢化に伴う施設等への入所などにより、所有者が不在となるケースが増加しています。
- ・ 相続登記等がなされてなく、相続人が多数となっている場合や、相続放棄等による所有者の権利関係が複雑化しているケースもあります。

③ 遠方への居住

- ・ 所有者が市外など遠方に居住しているため、建物・地域等への愛着もなく、当事者としての意識が希薄化している傾向が見受けられます。
- ・ 遠方に居住しているため、定期的な管理も難しく、現況を把握していないケースも見受けられます。

④ コミュニティの希薄化

- ・ 近所付き合いなどコミュニティの希薄化が進行したため、地域による互助や所有者への働き掛けが困難な状況になっています。

⑤ 財産処分への抵抗感

- ・ 先祖から受け継いできた財産であるため、売買や賃貸に対する抵抗感を持つ所有者もいます。

⑥ 相談先等の周知不足

- ・ 空き家を利用する方法や相談先が分からない所有者がいます。

⑦ 経済的な負担

- ・ 除却や改修を実施する場合の費用が捻出できないなど、経済的な負担により、これらが進まないケースもあります。

(2) 市場面の課題

① 志向の違い

- ・ 新築の持ち家に対する志向が強く、賃貸・中古住宅のニーズが低調な傾向が見受けられます。

② 中古住宅評価制度

- ・ 中古住宅の評価制度が浸透しておらず、住宅の状態や性能が分からないことが、流通が進まない一つの要因と考えられます。

③ 経済的な負担

- ・ 中古住宅を活用・流通する場合の耐震改修工事等の費用の捻出が困難なケースがあります。

④ 法的な制約

- ・ 建築基準法上の接道要件など満たされていないことから、建替え・売却が困難なケースがあります。

⑤ 物理的な制約

- ・ 狭い道路に面した土地・建物等もあり、車両の進入ができない敷地等もあることから、利活用や売却が困難なケースがあります。
- ・ 他人名義の土地を利用しなければ出入りができない敷地の場合、建設に必要な給排水設備工事等のための土地所有者との同意が必要となり、利活用・売買が困難なケースがあります。

2 空家等対策の課題と方向性

前計画に基づき、空家等の利活用の促進や管理不全な状態の解消などに取り組んできましたが、人口・世帯数の減少等が進行して、前回の実態調査に比べ、空き家が増加しています。加えて、適切に管理されていないことにより、空き家の老朽化等が進行して周辺へ影響を与えるおそれのあるものも生じています。

人口・世帯数の減少傾向は続く見込まれており、今後も空き家がさらに発生し、適切に管理されなければ、老朽化も進行するものと思われます。

こうした状況の中、空き家になる前の利用中の段階や、空き家となった直後の利活用可能な段階、適切に管理されず老朽化が進行している段階、周辺へ影響を与えるおそれがある段階、空き家を除却した後の跡地の段階といった各段階で対策を強化する必要があります。

また、本市では、空き家は、斜面地や都市基盤整備のなされていない平坦地、島しょ部に多く所在していることから、地域特性に応じた対策も必要です。特に車両の進入できない場所の空き家が多く、土砂災害特別警戒区域内にも老朽空き家が存在しているため、こうした状況を考慮し、空き家の利活用を進める必要があります。

前計画の四つの施策の方向性に沿って、次のとおり今後の取組みの方向性を整理します。

(1) 空き家化の予防（発生抑制）

① 所有者への情報提供・意識啓発

- ・ 新たな空き家を発生させないため、所有者への管理責任に関する意識啓発や、空き家に関する支援制度等の情報提供を強化する必要があります。
- ・ 相続登記の義務化など、新たな制度の導入などについて、関係機関・関係団体等と連携した意識啓発が必要です。
- ・ 高齢者に対しては、意識啓発・情報提供のために、関係団体、民生委員やケアマネージャー等との連携による体制強化も有効と考えられます。

② 相談体制の充実

- ・ 市民が、空き家の利活用・管理等について、専門的な内容も含め、気軽に問い合わせや相談ができるよう、相談体制の充実を図ることが必要です。

(2) 空家等の利活用等の促進

① 空き家バンクの充実

- ・ 移住・定住希望者は、立地条件など様々な希望があるため、移住・定住希望者が様々な条件からの閲覧が可能で、より分かりやすいホームページを構築することが必要です。

② 空き家の利活用支援

- ・ 空き家利用者のニーズに応じた、耐震化を始めとするリフォームへの支援など利活用のための費用負担の軽減策について検討することが必要です。
- ・ 地域の活性化や地域課題の解決につなげるため、地域に適した活用方法を行う場合の支援策について検討することが必要です。

(3) 管理不全な状態の解消

① 行政による特措法に基づく措置等

- ・ 周辺に影響を与えるおそれのある空き家については、緊急性を考慮しながら、特措法に基づく改善措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を適切に講じることが必要です。

また、所有者不明の土地・建物等については、新たに創設された管理制度の活用について検討することが考えられます。

- ・ 空き家の所有者等に対し、適切に管理する責務や管理不全となった空き家を放置しておくことによるデメリット等に関する積極的な意識啓発・情報提供が必要です。

② 空家等の所有者への支援制度

- ・ 空家等に発生する雑草や樹木の繁茂については、一度対応しても、その後、再び元の状態に戻るため、継続的な維持管理を促進する必要があります。
- ・ 除却費用等の経済的な負担を軽減するために、引き続き、除却工事費用等に対する支援が必要と考えられます。特に、本市では、地形的な制約や道路状況に応じた支援策の拡充も必要と考えられます。

③ 地域や民間活力による管理不全状態の解消

- ・ 管理不全な状態の空き家や、新たな空き家の発生を随時把握出来るように、自治会等の団体と連携し、情報共有することができる体制づくりが有効と考えられます。
- ・ 遠方に居住している場合や、年齢的・体力的等の理由で管理が困難な所有者に対して、空家等の維持管理を行う団体等の紹介など、空家等の適切な管理を促進する必要があります。

(4) 跡地の利活用

① 跡地の利活用

- ・ 防犯性や防災性の向上を図るため、関係団体や地域住民等と連携して、跡地の流通や活用を促進する必要があります。
- ・ 狭小敷地や建築基準法上の接道要件を満たしていない空き家の敷地については、敷地の集約化や隣接地活用等、跡地を有効活用してもらうための支援策について検討することが必要です。
- ・ 狭あいな道路に面した空き家については、空き家の除却に併せて道路拡幅等により、周辺的生活環境の改善に取り組むことも有効と考えられます。

② 跡地の適切な管理

- ・ 跡地の利活用に至らない場合には、所有者に跡地の適切な管理を促す必要があります。