

# 第2次呉市空家等対策計画

令和5年3月

令和6年6月改定

呉市



# 目 次

## 第1章 計画の趣旨

1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の位置付け	5
3	計画期間	6
4	計画の対象	6

## 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	7
2	呉市の空家等に関する課題	24

## 第3章 空家等対策の基本的な方針

1	基本理念	28
2	基本方針（施策の方向性）	29

## 第4章 空家等対策の基本的施策

1	空き家化の予防（発生抑制）	30
2	空家等の利活用等の促進	31
3	管理不全な状態の解消	33
4	跡地の利活用	40

## 第5章 空家等対策の計画的推進

1	空家等対策の実施体制	41
2	空家等対策計画の検証及び見直し	44

## 〈参考資料〉

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	資 1
2	空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	資 11
3	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	資 12
4	「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）	資 33
5	呉市空家等の適切な管理に関する条例	資 69
6	呉市空家等の適切な管理に関する条例施行規則	資 72
7	行政代執行法	資 77
8	「管理不全空家等に対する措置」等に関する基準	資 79
9	「管理不全空家等への措置」のフロー図	資 82
10	「特定空家等に対する措置」等に関する基準	資 83
11	「特定空家等への措置」のフロー図	資 87
12	呉市空家等対策計画作成協議会運営要綱	資 89
13	呉市空家等対策計画作成協議会委員名簿	資 91
14	呉市空家等対策連携会議設置要綱	資 92
15	地区別空き家分布状況図	資 93
16	これまでの空家等対策の取組状況	資 111

## 用語の意味

### ○ 特措法

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) 平成26年11月27日公布  
(改正：令和5年法律第50号) 令和5年6月14日公布

### ○ 基本指針

特措法第6条第1項の規定により国土交通大臣と総務大臣が定めた「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」  
(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)  
(改正：平成28年4月1日付け総務省・国土交通省告示第3号)  
(改正：平成31年3月29日付け総務省・国土交通省告示第1号)  
(改正：令和3年6月30日付け総務省・国土交通省告示第1号)  
(最終改正：令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号)

### ○ ガイドライン

特措法第22条第16項の規定により国土交通大臣と総務大臣が定めた『「管理不全空家等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』  
(平成27年5月26日付け国住備第62号 総行地第76号)  
(改正：令和2年12月25日付け国住備第107号 総行地第190号)  
(改正：令和3年6月30日付け国住備第62号 総行地第98号)  
(最終改正：令和5年12月13日付け国住備第110号 総行地第174号)

### ○ 条例

呉市空家等の適切な管理に関する条例  
(平成25年呉市条例第17号) 平成25年6月17日公布  
(改正：平成27年呉市条例第39号) 平成27年7月27日公布  
(改正：令和5年呉市条例第54号) 令和5年12月28日公布

### ○ 空家等（特措法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であつ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。）。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

### ○ 特定空家等（特措法第2条第2項）

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又は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・その他周辺的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にあると認められる空家等

○ **所有者等**（特措法第5条）

空家等の所有者又は管理者

○ **空家等活用促進区域**（特措法第7条第3項）

中心市街地や地域再生の拠点などにおいて、空き家及び空き家跡地の活用を推進するため、区域を定めることができます。その区域内では、接道規制や用途規制の合理化などにより空き家の建替え等を促進します。

○ **管理不全空家等**（特措法第13条第1項）

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

○ **空家等管理活用支援法人**（特措法第23条第1項）

空家等管理活用支援法人として、特定非営利活動法人（NPO法人）、一般社団法人、一般財団法人又は、空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社を指定することができます。これらの法人等が有する空家等の管理又は活用に係る専門的知見やネットワークを活かして、空家等の所有者や空家等の活用を希望する者に対する相談対応、普及啓発等を行う役割を担うことを目的としています。

○ **住宅・土地統計調査**

総務省が5年ごとに実施する住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査

○ **住宅用地特例**

住宅用地に係わる課税標準の特例で、住宅用地は、その税負担を特に軽減する必要から、その面積の広さによって、小規模住宅用地と一般住宅用地を分けて特例措置が適用される。都市計画税についても固定資産税と同様の負担水準に応じてなだらかな税負担の調整措置を講じている。なお、管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対し、必要な措置をとることを勧告した場合は、この固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなる。

## 「空き家」と「空家」の使い分け

特措法第2条第1項において、「空家等」とは、『使用がなされていないことが常態である「建築物」に、「附属工作物」や「敷地（土地に定着する立木等を含む。）」を含めたもの』と定義されています。

そのため、この計画では、このように「建築物」に限定しない意味で用いられる場合や、特措法に基づく助言、援助、措置等の対象物として用いる場合など、この定義に即した表記が望ましいと認められる場合には、平仮名の「き」を省略し、「空家等」と表記しており、一方、単独の「建築物」を表したり、既に事業名等の固有名詞として表記が確立しているものについては、公用文の表記方法に従い「空き家」と表記しています。

# 第1章 計画の趣旨

## 1 計画策定の背景と目的

本市は、平地が少ないという地理的特性に加え、明治時代から海軍の街として発展したことによる戦前の急激な人口増加により、斜面地に多くの住宅が建設されましたが、終戦直後の急激な人口流出や近年における少子高齢化の進行による人口減少により、また、狭い道路事情も相まって、多くの空き家が発生している状況となっています。

こうした現状から、5年ごとに行われる総務省による住宅・土地統計調査では、本市の空き家率は全国平均を上回る結果となっており、空き家率の増加傾向に歯止めが掛からない状況下にあります。

適切に管理が行われない空き家については、倒壊等による地域住民への危険、治安や景観、公衆衛生の悪化など、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す状況を踏まえ、議員提案により制定された「呉市空き家等の適正管理に関する条例（平成25年呉市条例第17号。現呉市空家等の適切な管理に関する条例。以下「条例」といいます。）」が、平成26年1月に施行されました。

一方で、空家等の問題は、全国的な問題となっていることから、国として空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくため、平成26年11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「特措法」といいます。）」が公布され、平成27年5月に全面施行されました。

本市においては、特措法の施行を契機に、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成29年3月に「呉市空家等対策計画」（以下「前計画」といいます。）を策定し、空家等対策に取り組んできました。

前計画の策定から6年が経過し、人口減少等により、今後も更なる空家等の増加が見込まれる中、国においては、空家等の発生抑制、利活用、除却等の取組みをさらに推進するため、特措法に基づき国が示す「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」（以下「基本指針」といいます。）等が改正されるとともに、空家等の問題にも関連する所有者不明土地の問題の解決に向け、土地基本法、不動産登記法及び民法が改正されています。

このような中、本市の空家等対策をより一層推進していくため、「第2次呉市空家等対策計画」（以下「本計画」といいます。）を策定します。

## 1 空家等の対策に関する取組の経緯

平成 25 年度

「呉市空き家等の適正管理に関する条例」の制定・施行  
【公布：H25.6.17，施行：H26.1.1】

平成 26 年度

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制定・部分施行  
【公布：H26.11.27，部分施行 H27.2.26】

平成 27 年度

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の全面施行  
【H27.5.26】  
「呉市空き家等の適正管理に関する条例」の一部改正  
【公布・施行：H27.7.27】

平成 29 年度

「呉市空家等対策計画」（前計画）の策定  
【策定：H29.3】

令和 2 年度

「呉市空家等対策計画」（前計画）の一部改定  
●改定内容  
・計画期間の延長（4年→6年（R4年度まで））  
・「住宅・土地統計調査」の調査結果を最新のものに更新  
・特措法等に基づく措置等の取組状況を更新  
・計画の成果目標の見直し  
【策定：R3.3】

令和 4 年度

「第 2 次呉市空家等対策計画」の策定【策定：R5.3】

令和 5 年度

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の一部改正  
【公布：R5.6.14，施行：R5.12.13】  
「呉市空家等の適切な管理等に関する条例」の一部改正  
【公布・施行：R5.12.28】

令和 6 年度

「第 2 次呉市空家等対策計画」の一部改定

## 2 国の動向

### (1) 特措法に関する基本指針及びガイドラインの改正(令和5年12月13日改正)

主な改正内容として、次の項目について記載されました。

#### ① 基本指針

- ・ 特定空家等の除却等の取組を一層円滑化するだけでなく、周囲に影響を及ぼすこととなる前の段階から空家等の活用や適切な管理を確保するための総合的な対策の強化
- ・ 市町村長は、空家等の適切な管理に係る措置として管理不全空家等に対して、指導、勧告が可能
- ・ 勧告された管理不全空家等について、固定資産税の住宅用地特例の適用対象外となること

#### ② ガイドライン

- ・ 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準の例示
- ・ 空家等に対する措置に係る手続きについて、参考となる一般的な考え方の例示

### (2) 関係する法令の改正

近年の空家等に関する法令の改正の主なものとして、以下の改正が行われています。

#### ① 土地基本法の改正(令和2年4月1日施行)

- ・ 土地所有者等の土地の利用及び管理並びに取引を行う責務、その所有する土地に関する登記手続その他の権利関係の明確化等の措置についての努力義務、国又は地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力する義務が明確化されました。

#### ② 不動産登記制度の見直し(不動産登記法の改正)

##### ア 相続登記の申請の義務化(令和6年4月1日施行)

- ・ 相続によって不動産(土地・建物)を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請が必要になります。

##### イ 住所等の変更登記の申請の義務化(令和8年4月までに施行)

- ・ 登記簿上の所有者については、その住所等を変更した日から2年以内に住所等の変更登記の申請が必要になります。

ウ 相続人申告登記の創設（令和6年4月1日施行）

- ・ 登記簿上の所有者について相続が開始したことと、自らがその相続人であることを登記官に申し出ることによって、相続登記の申請義務を履行することができるようになります。

③ 民法のルールの見直し（令和5年4月1日施行）

ア 所有者不明土地・建物の管理制度

- ・ 調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができるようになります。

イ 管理不全状態にある土地・建物の管理制度

- ・ 所有者による管理が不十分であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができるようになります。

## 2 計画の位置付け

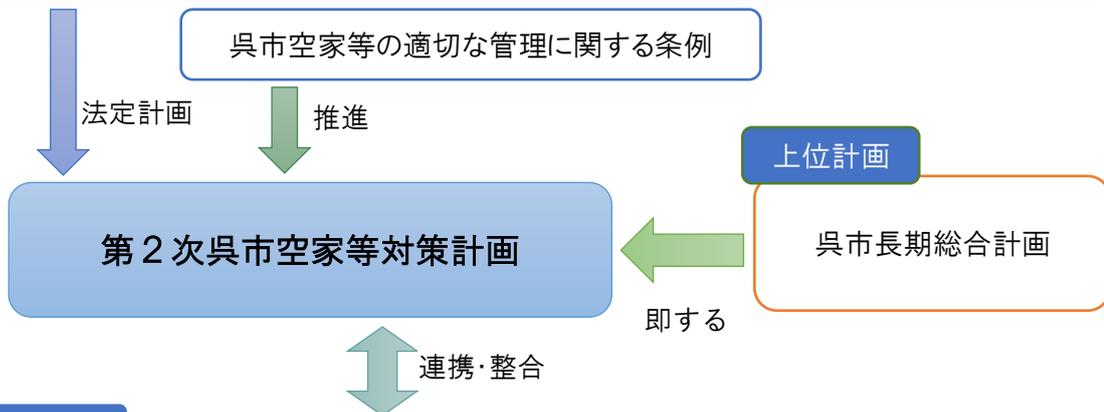
本計画は、特措法第7条に規定する「空家等対策計画」として策定するものであり、特措法及び条例に基づき、空家等対策の推進に当たっての基本的な指針とするものです。

本計画は、本市の最上位計画である「呉市長期総合計画」に即し、「呉市都市計画マスタープラン」、「広島県空き家対策対応指針」などの各種関連計画等との連携・整合を図っています。

### 【計画の位置づけ】

#### 法令等

空家等対策の推進に関する特別措置法  
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(基本指針)



#### 関連計画等

広島県空き家対策対応指針

呉市都市計画マスタープラン

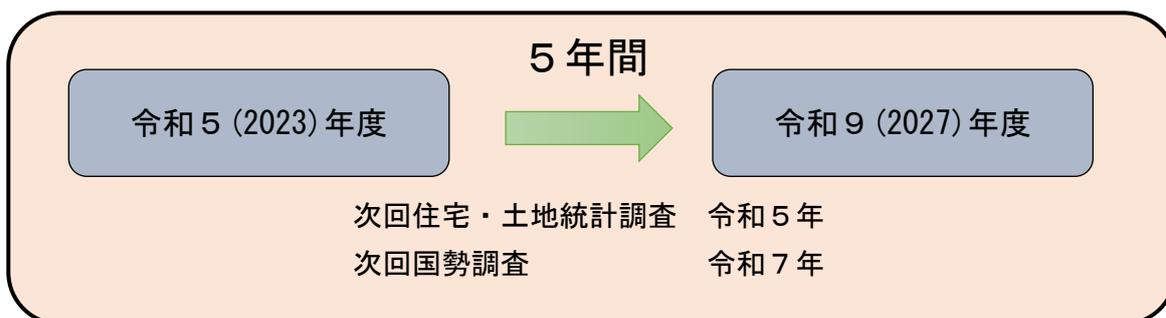
住生活基本計画（広島県計画）

呉市立地適正化計画

### 3 計画期間

本計画の期間は、令和5（2023）年度から令和9（2027）年度までの5年間とします。

ただし、本市の空家等対策を取り巻く状況の著しい変化が生じた場合は、必要に応じて、適宜見直しを行うこととします。



### 4 計画の対象

#### 1 対象とする空家等の種類

本計画では、特措法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とします。

なお、同項に規定する「空家等」は、全ての建築物を対象としています。が、本市における空家等は、一戸建ての住宅の占める割合が高いことから、本計画においては、一戸建ての住宅を中心に整理・記載をします。

#### 2 対象区域

市内全域を対象区域とします。

## 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。

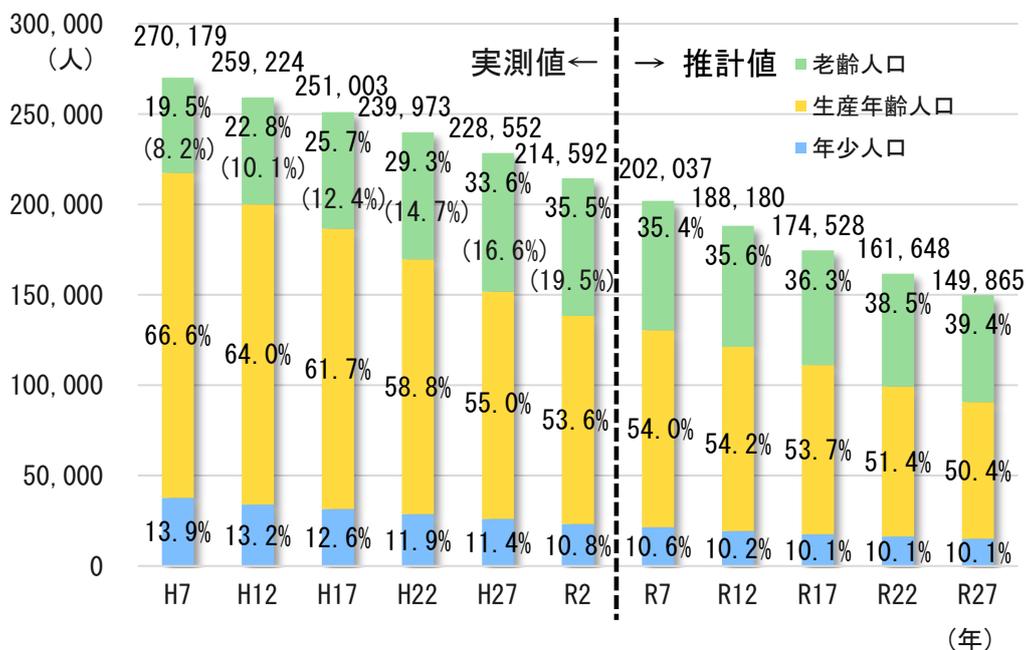
特に、平成27年から令和2年の5年間で、約14,000人が減少しており、広島県内市町では、最も人口減少数が多い状況です。

###### 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。）

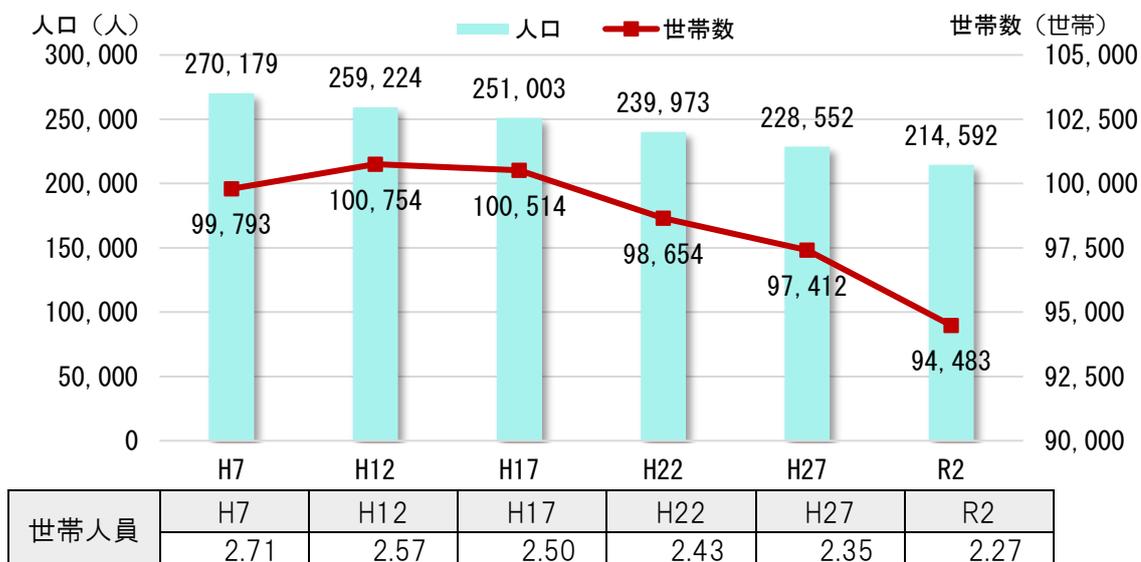
令和2年までは、総人口と各年齢区分の合計を一致させるため、年齢不詳者を各年齢区分により按分して集計

## (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】



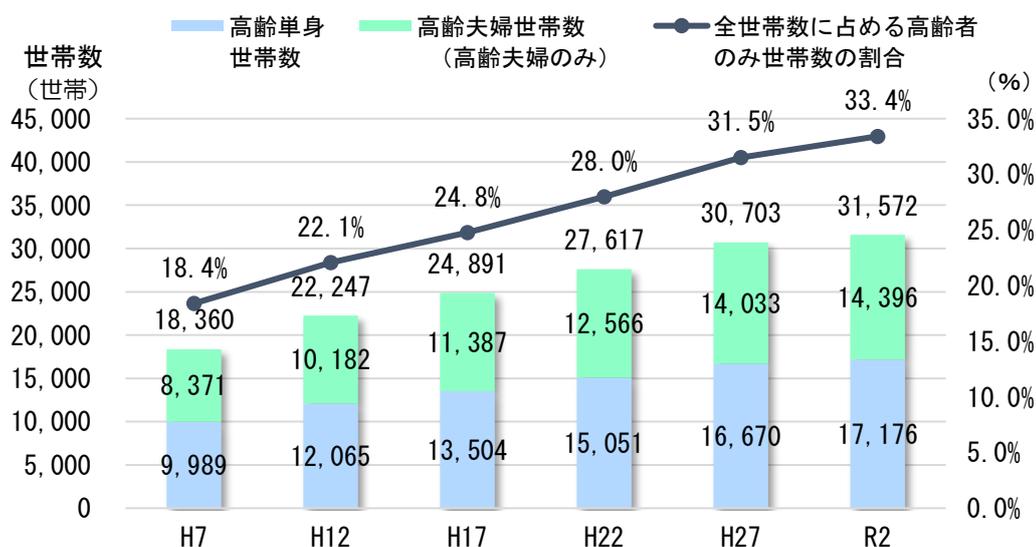
出典：総務省統計局「国勢調査」

※ 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。

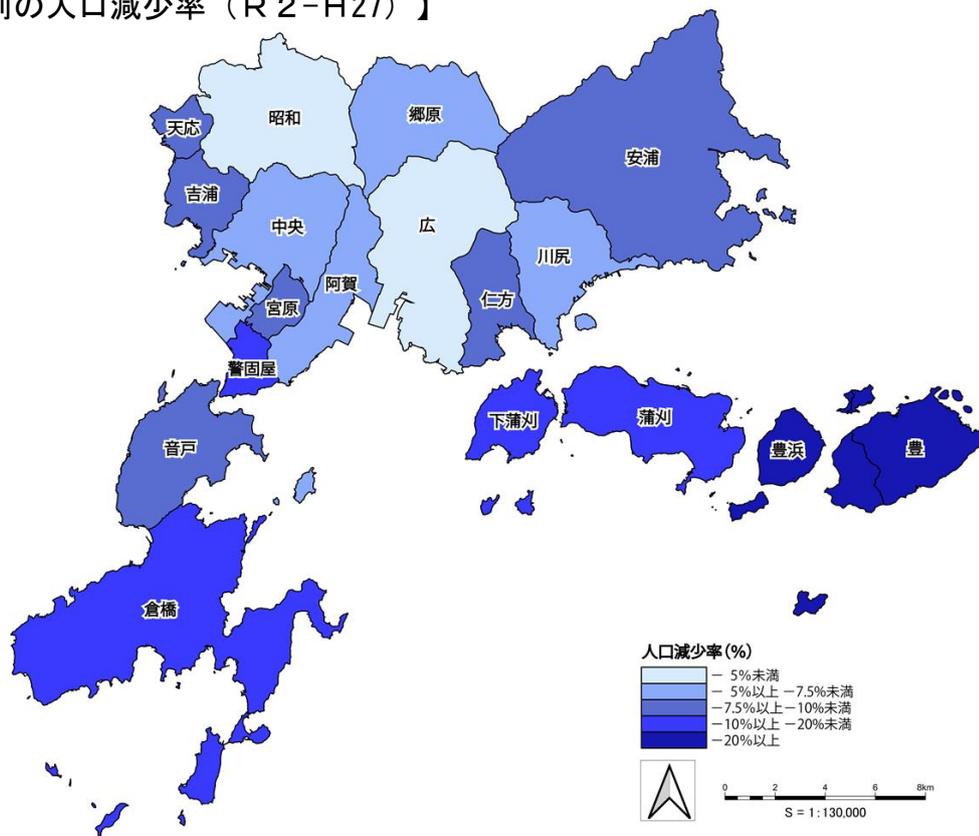
一方，減少率においては，中央・昭和・広地区は市全体の減少率(▲6.1%)を下回る状況となっていますが，他の地区では，市全体の減少率を上回っており，特に，警固屋・倉橋・下蒲刈・蒲刈・豊浜・豊地区では減少率が10%を超える状況となっています。

#### 【地区別の人口】

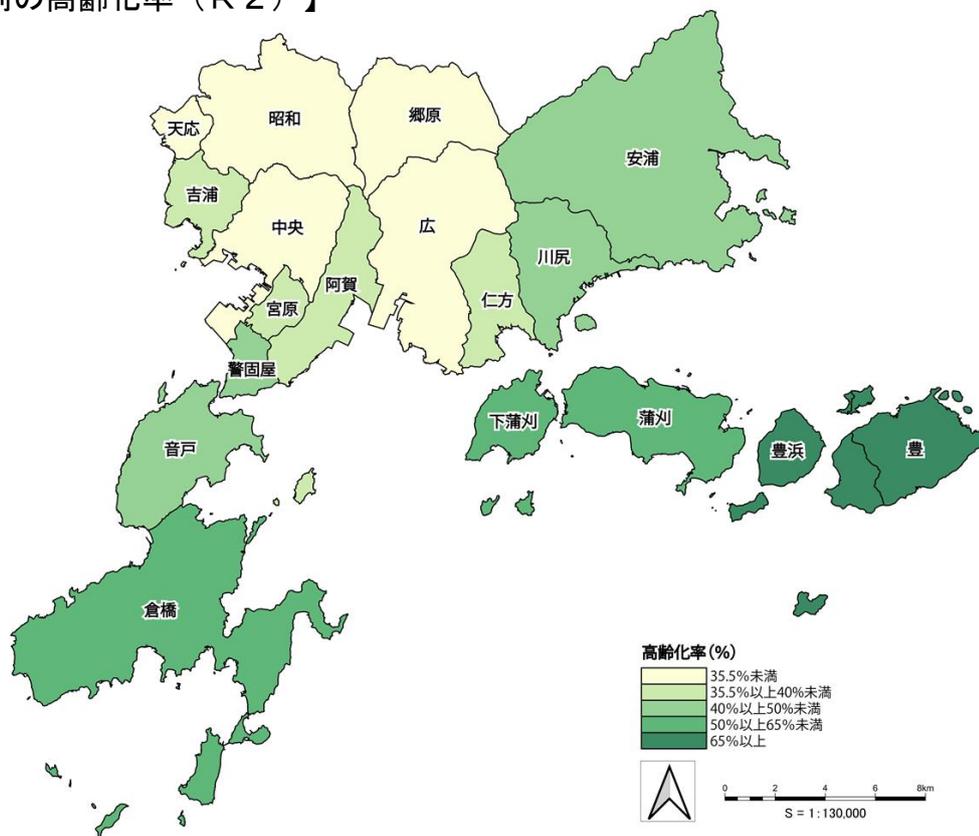
地区	H27		R2			比較(R2-H27)	
	人口(人)	割合	人口(人)	割合	高齢化率	増減数(人)	増減率
中央	52,248	22.9%	49,650	23.1%	33.8%	▲2,598	▲5.0%
宮原	7,309	3.2%	6,690	3.1%	37.4%	▲619	▲8.5%
警固屋	4,737	2.1%	4,047	1.9%	47.6%	▲690	▲14.6%
吉浦	10,297	4.5%	9,391	4.4%	35.5%	▲906	▲8.8%
天応	4,018	1.8%	3,622	1.7%	34.8%	▲396	▲9.9%
昭和	33,237	14.5%	31,779	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。

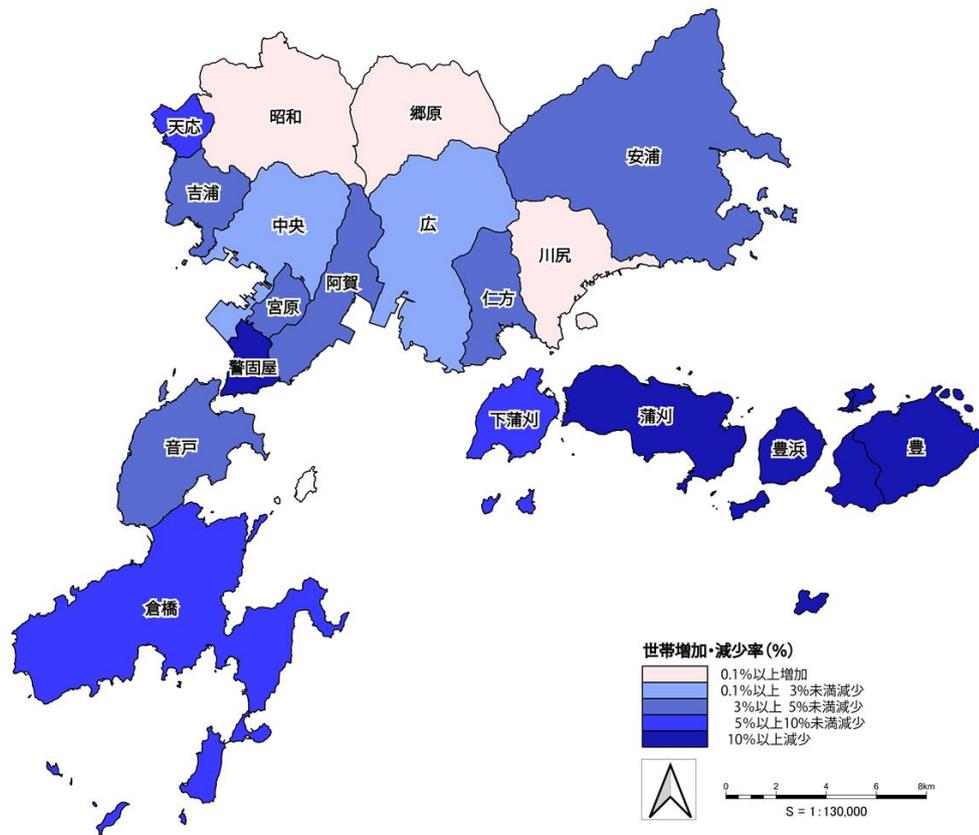
また、警固屋・蒲刈・豊浜・豊地区では減少率が10%を超えています。

### 【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。

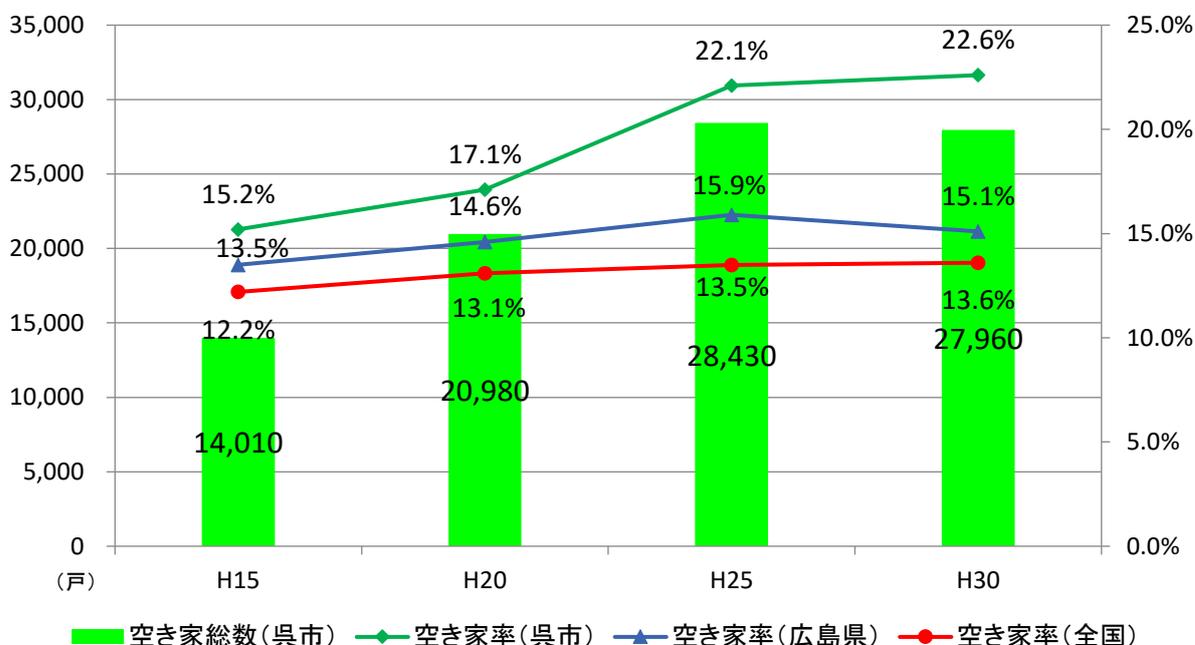
住宅・土地統計調査による空き家は、調査時において人が居住していない共同住宅の一室も含めて空き家の対象としており、比較的短期の空き家も含まれます。このため、特措法に規定する空家等とは異なります。

#### 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。

【空き家数と空き家率】



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

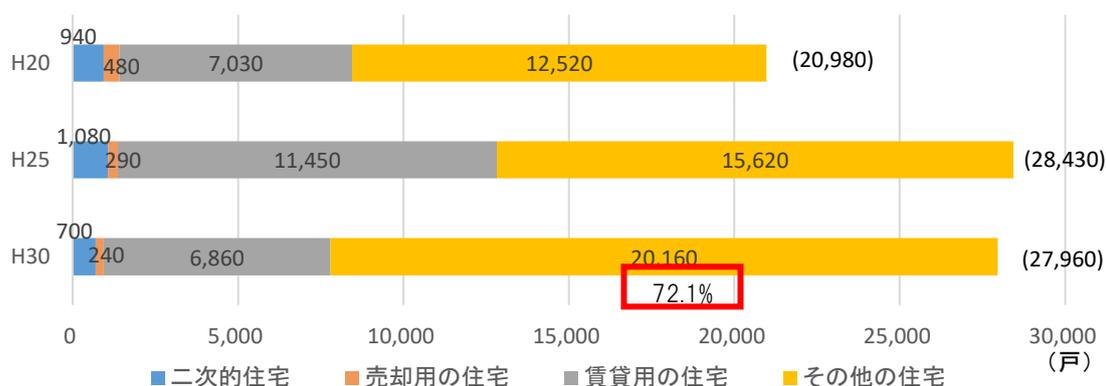
「住宅・土地統計調査」における「空き家」は、「二次的住宅（別荘等）」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の四つに分類されています。

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。

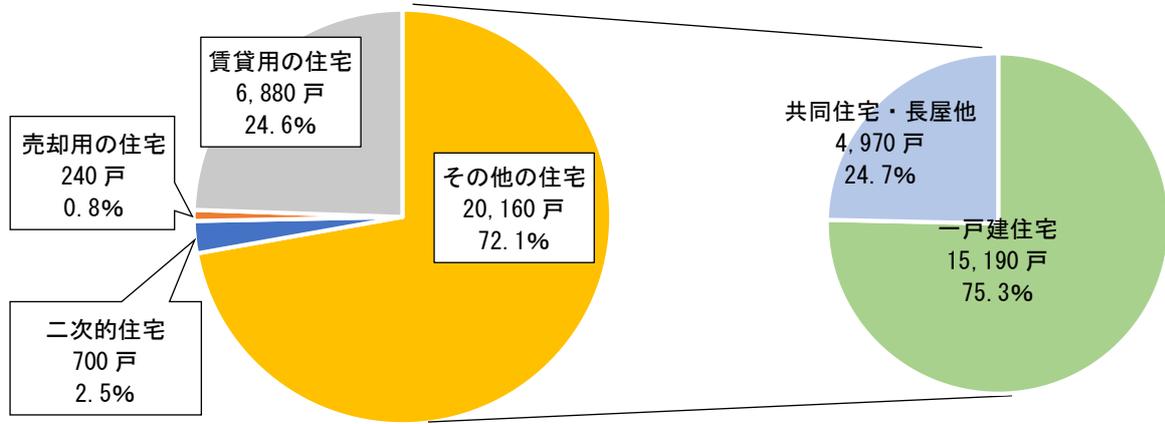
【空き家の種類】



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"> <li>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）</li> <li>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</li> </ul>
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の用途、階数、構造、老朽度</li> <li>建物の外観（建物の傾斜、屋根・外壁の状況等）による劣化度</li> <li>前面道路幅員（車両進入可否）</li> </ul>
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

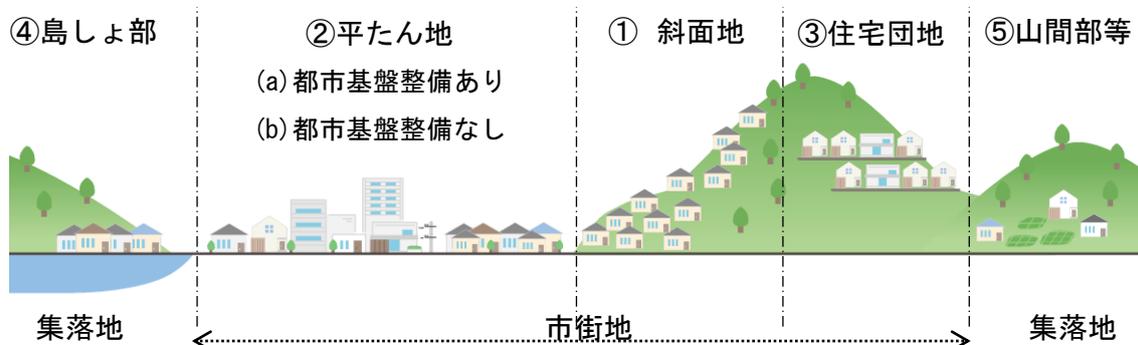
### 老朽度分類

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 よ 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島しょ部	⑤山間部等		①斜面地	②平たん地		③住宅団地	④島しょ部	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A・B・C・D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, 島しょ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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
宮原	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山裾に広がる斜面地を中心に、空き家が点在しています。</li> </ul>
警固屋	
吉浦	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山裾から斜面地にかけて、空き家が点在しています。</li> <li>・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。</li> </ul>
天応	
昭和	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅団地を中心に、空き家が点在しています。</li> </ul>
郷原	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・地区全体の空き家数は、少ない状況です。</li> </ul>
阿賀	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山裾に広がる斜面地を中心に、空き家が点在しています。</li> </ul>
広	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
仁方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山裾を中心に空き家が点在しています。</li> </ul>
川尻	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・沿岸部にも空き家が点在しています。</li> </ul>
安浦	
音戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・沿岸部の集落地を中心に空き家が所在しています。</li> <li>・家屋が密集した集落地では空き家も密集しています。</li> </ul>
倉橋	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・下蒲刈、蒲刈地区は比較的空き家は少ない状況です。</li> </ul>
下蒲刈	
蒲刈	
豊浜	
豊	

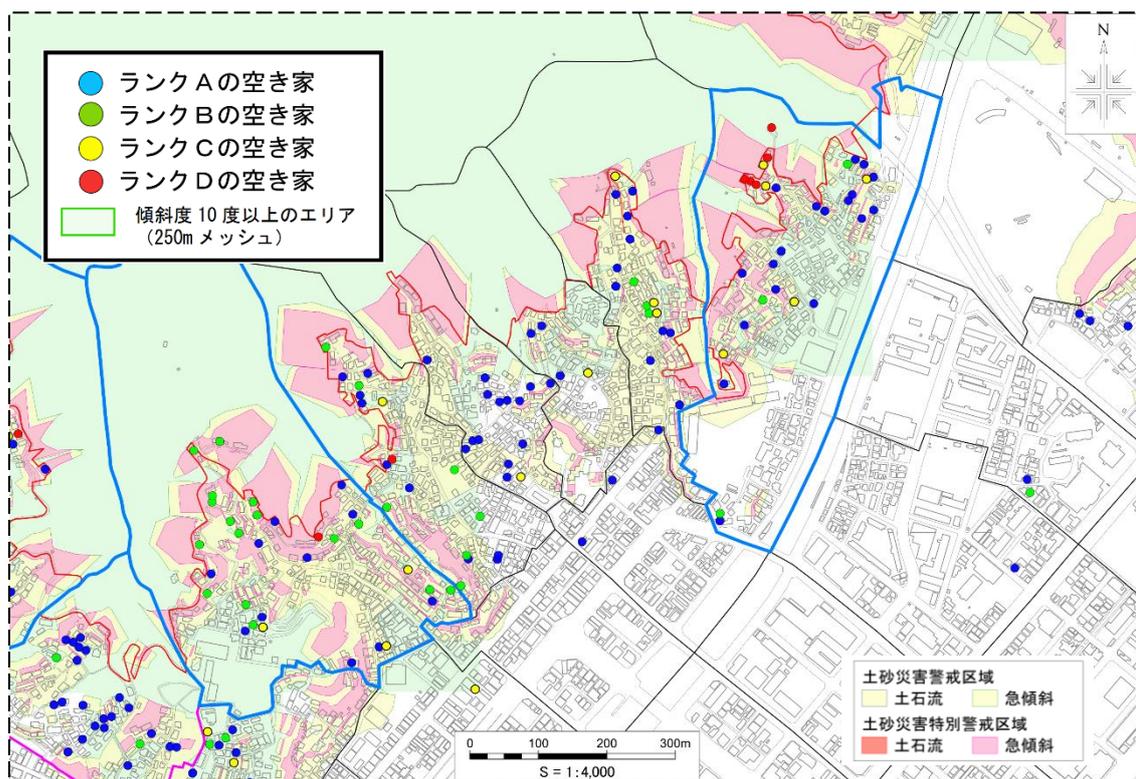
⑨ 土砂災害特別警戒区域内の老朽空き家数

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 <small>新規空き家数</small>	-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。

## 第3章 空家等対策の基本的な方針

### 1 基本理念

適切に管理されていない空家等が増加することは、防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼすとともに、さらには地域コミュニティの低下や地域・都市全体の活力の低下を招くという認識の下、本市では、次の3点を空家等対策に関する基本的理念として、各種の対策に取り組むこととします。

#### (1) 市民の安全・安心を守るための対応

適切に管理がされていない空家等は、周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、管理不全な空家等の発生を防止することで、地域の良好な住環境を維持します。

また、倒壊等のおそれのある空家等は、地域住民への危険性が懸念されるため、危険空き家の除却の促進や適切な管理を推進することにより、市民が安全・安心に暮らせる快適なまちを目指します。

#### (2) 地域の活性化に向けた活用等の促進

適切に管理された空家等は、地域の資源としての一面も持っています。空き家が増えると、地域のコミュニティも薄れ、地域の魅力の低下を招きます。

除却された跡地を含め、市場流通や利活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上を目指します。

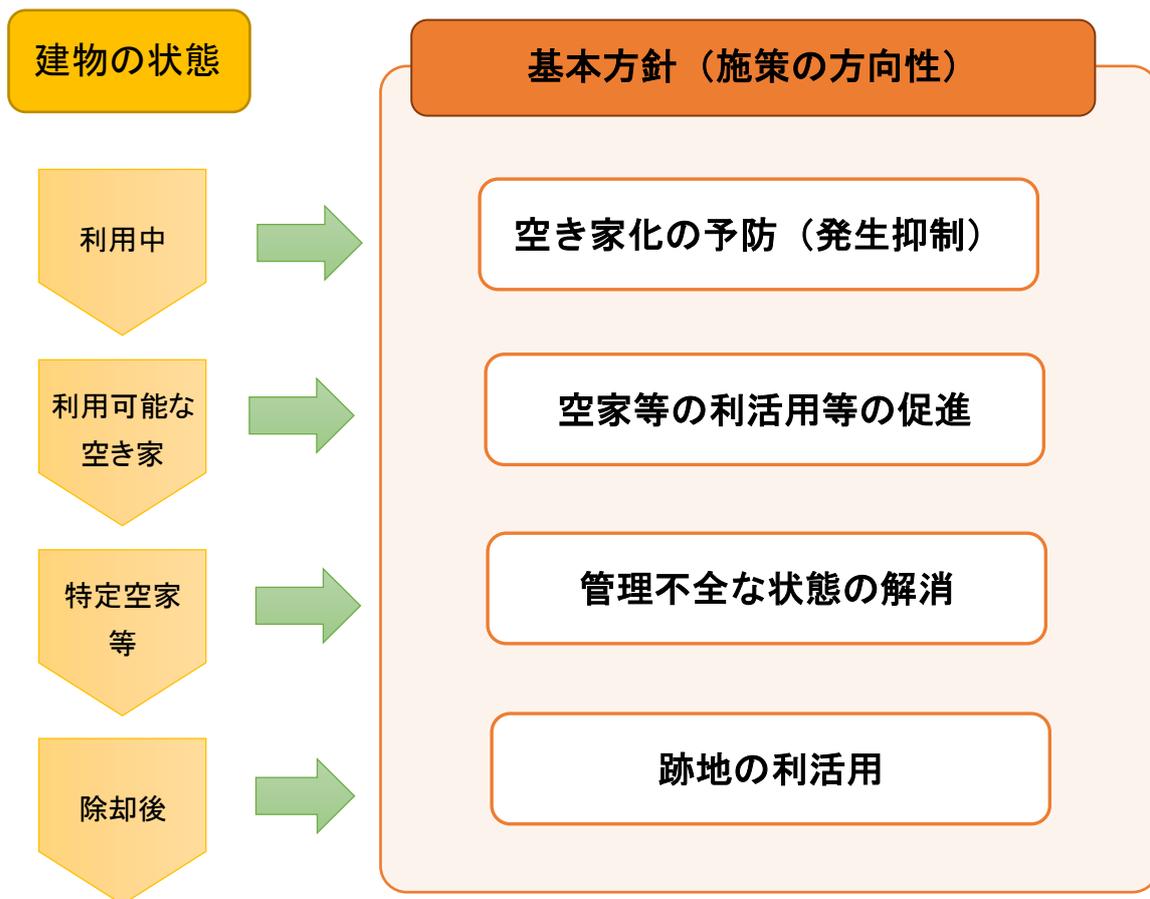
#### (3) 行政・地域住民・専門家団体等との連携・協働

総合的な空家等対策を推進するためには、所有者等や行政だけでなく、地域住民や専門家団体等の協力による対応が必要不可欠です。

地域住民、行政、各種専門家団体、民間事業者などの多様な主体が相互に連携を図ることで、総合的な空家等対策の取組の推進を目指します。

## 2 基本方針（施策の方向性）

本市における空家等の状況や全国的な取組を踏まえ、四つの方向性を柱とし、今後、空き家になる前の利用中の状態から、空家等の除却後の跡地活用まで、各段階の状況に応じた、各種対策を検討し、取り組んでいくこととします。



## 第4章 空家等対策の基本的施策

### 1 空き家化の予防（発生抑制）

#### 1 空家等の所有者等への意識啓発及び情報発信の推進

空家等の所有者だけでなく、利用中の所有者等や市民に向けて、広報誌やホームページへの掲載、活用紹介リーフレットの備付け・配布、納税通知書へのリーフレット同封、地域での出前トークやパネル展・講演会・セミナーの開催等により、空家等を適切に管理する責務等についての意識啓発を行うとともに、相談窓口や支援制度等の空家等に関する積極的な情報発信を行います。



【出前トークの様子】



【活用紹介リーフレット】

#### 2 相談体制の充実

空き家に関する一元的な相談窓口を設置し、所有者等の相談に対応できる体制を整備します。

また、空き家に関わる相談は、相続や不動産など多岐にわたり、その対応には専門性を要するため、広島法務局や広島県宅地建物取引業協会呉支部など各種専門機関と連携した各種相談会の開催を始め、市民からの様々な内容の相談に対応できるよう、相談体制の充実を図ります。



【無料合同相談会の様子】



【空き家対策講演会の様子】

## 2 空家等の利活用等の促進

### 1 空き家バンクの充実による利活用の促進

納税通知書の送付の機会等を通じ、空き家所有者に対し、空き家バンクへの登録を促すとともに、空き家の登録情報を充実させることや希望に沿った空き家の情報を閲覧しやすくすることで、空き家の利活用を促進します。

また、空き家の流通促進と定住・移住人口の拡大のため、呉市移住定住ポータルサイトの活用等により、空き家の利活用事例の紹介や空き家バンク登録物件の所有者と定住・移住希望者等とのマッチングを推進します。

小規模な農地等が付随した「農地付空き家」について、空き家バンクへの登録と定住・移住希望者等とのマッチングを促進します。

### 2 空き家の利活用支援

空き家の中古住宅としての流通を促進するため、若者層や定住・移住希望者等の住宅取得を支援します。

また、地域の実情に応じた実践的な空き家利活用策のアドバイスを行う専門家を派遣する「広島県空き家専門家派遣制度」※の活用や滞在しながら生活体験ができる移住お試し住宅としての活用を推進します。

さらに、自治会、NPOや民間事業者等と積極的な連携を図り、地域が主体となって空き家を交流スペース等として活用する場合の整備支援策を推進するなど、地域の活性化につなげる空き家の利活用を推進します。

**呉市新婚・子育て世帯定住支援事業**

新婚・子育て世帯が中古一戸建て住宅を購入した場合は **最大40万円**

基本額 **30万円** + 結婚・子育て世帯に該当する場合は **10万円**

※申請要件、対象物件、申請期間、申請方法、お問い合わせ先などの詳細が記載されています。

新婚・子育て世帯定住支援リーフレット

**呉市移住希望者住宅取得支援事業**

呉市からの移住者が中古一戸建て住宅を購入した場合は **最大100万円**

基本額 **50万円** + 新婚・子育て世帯に該当する場合は **30万円** + 結婚・子育て世帯に該当する場合は **10万円** + 住宅の所有が個人に課税される場合は **10万円**

※申請要件、対象物件、申請期間、申請方法、お問い合わせ先などの詳細が記載されています。

移住希望者世帯定住支援リーフレット

※ 市町や地域の空き家活用に取り組む団体（自治会、商工会など）を支援するため、専門家を派遣し、「活用可能な空き家」の掘り起こし、空き家バンクへの登録の促進、地域の実情に応じた空き家活用策の実践的アドバイスを行う制度

### 3 良質な住宅ストックの形成に向けた住宅改修の推進

次世代へ住宅を引き継いで行くため、木造住宅耐震診断事業や木造住宅耐震改修助成事業等により、耐震性や省エネルギー性能の向上など住宅の性能や価値を高める所有者等によるリフォーム等を促進します。

#### 【事業概要】

##### ■ 木造住宅耐震診断事業

- ・ 市が木造住宅耐震診断士を派遣して、木造住宅（長屋など含む）の耐震強度を診断します。（平成 14 年度創設）

##### ■ 木造住宅耐震改修等助成事業

- ・ 地震に対する安全性の向上のための、木造住宅の耐震改修・建替・除却費用の一部を助成します。（平成 17 年度創設，令和 4 年度改正<sup>※1</sup>）

### 4 中古住宅の流通促進に係る普及啓発及び情報提供

中古住宅の流通を促進するため、宅地建物取引業等に係る専門家団体と連携して、インスペクション<sup>※2</sup>や既存住宅売買瑕疵（かし）保険等の安心して中古住宅を購入できる制度の普及啓発を行います。

空き家の所有者等に対し、空き家の中古住宅の流通促進を図る所得税等の各税制の特例措置について、情報提供を行います。

### 5 空き家等活用促進区域の指定

空き家の実態調査のデータを基に、空き家の数及びその分布状況、活用状況等から、当該区域における経済的社会的活動を促進するために空き家等及びその跡地の活用の必要性を判断し、空き家等活用促進区域の指定について検討します。

※1 助成対象に「建替」及び「除却」を追加

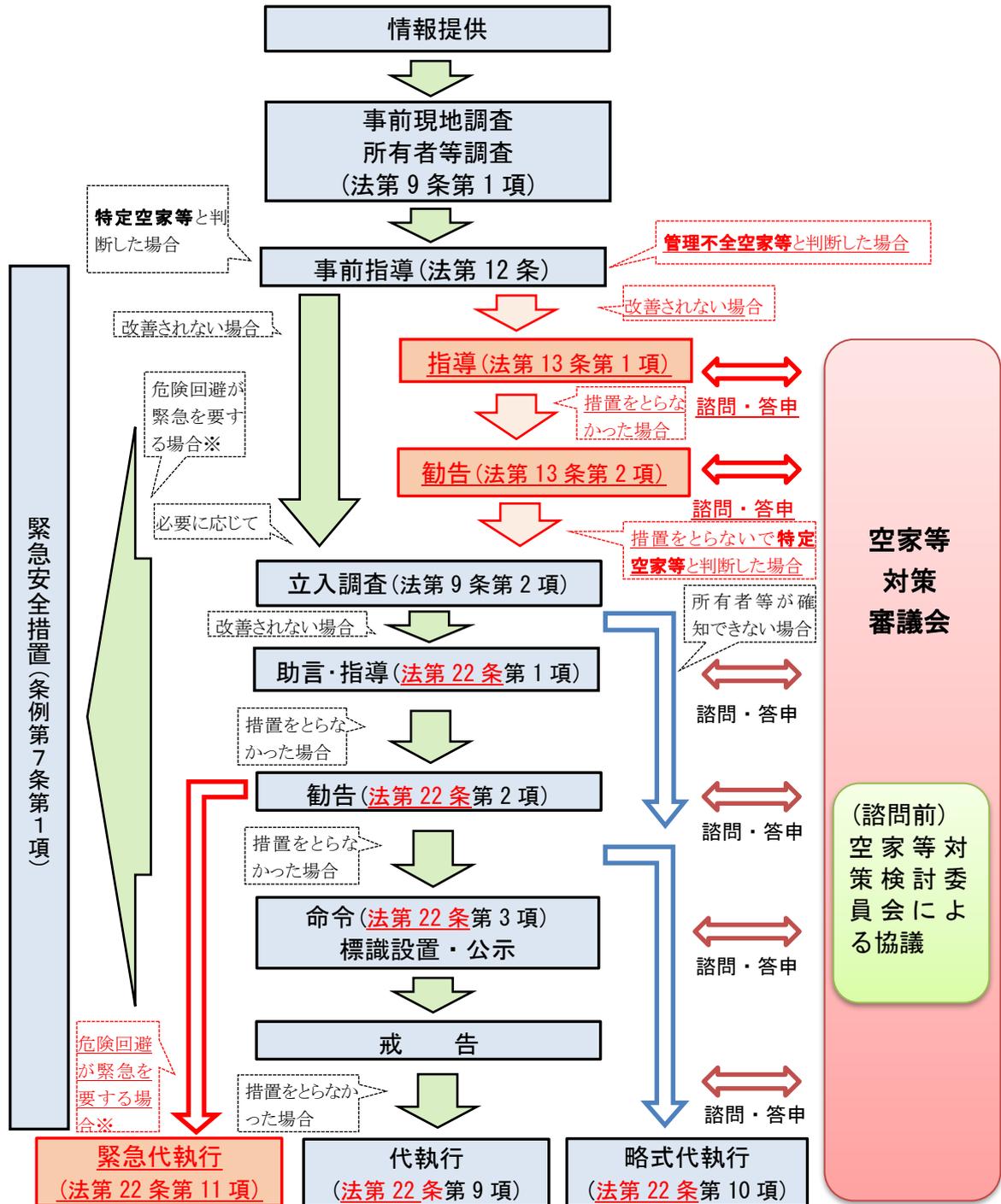
※2 目視等を中心とした非破壊による現況調査を行い、構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握すること。

### 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

管理不全空家等及び特定空家等について、特措法及び条例に基づく措置を適切に講じ、管理不全な状態の解消に取り組めます。

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置等(フロー図)



※原則、空家等対策審議会に諮るものとしています。

法=特措法

## 【管理不全空家等及び特定空家等の認定及び特措法に基づく措置の判断】

管理不全空家等及び特定空家等の認定及び特措法に基づく措置の判断については、国のガイドラインに準拠し本市が定めた『「管理不全空家等に対する措置」等に関する基準（以下「管理不全空家等措置基準」といいます。）及び「特定空家等に対する措置」等に関する基準（以下「特定空家等措置基準」といいます。）』に基づき行います。

### (1) 空家等の事前現地調査（特措法第9条第1項）

- ・ 相談内容・情報提供の内容に応じて、特措法の対象物件等か否かの事前調査を行います。
- ・ 調査の実施に当たっては、敷地内への立入調査は行わず、道路等の敷地外からの外観目視により当該調査を行います（外観調査）。

### (2) 空家等の所有者等調査

- ・ 不動産登記簿情報，固定資産税課税情報，住民・戸籍情報，水道等利用状況等により，所有者等の調査を行います。

### (3) 管理不全空家等及び特定空家等の判断・事前指導

- ・ 管理不全空家等及び特定空家等と判断される物件については，所有者等に対し維持管理についての事前指導を行います。
- ・ なお，管理不全空家等及び特定空家等の所有者等が行方不明又は相続人がいないこと等により，必要な措置をとることができない場合は，不在者・相続財産管理人選任の申立てなど，法的手続きによる対応を検討します。

### (4) 管理不全空家等に対する特措法に基づく措置（法第13条第1項，第2項）

- ・ 管理不全空家等については，特措法に基づき，指導，勧告を行うことで，適切な管理等を図ります。
- ・ 特措法に基づく措置の対象に該当する場合には，呉市空家等対策検討委員会における協議，呉市空家等対策審議会への諮問・答申の手続（以下「措置の実施に関する手続」といいます。）を経た上で，当該措置の実施について決定します。

#### ① 指導（法第13条第1項）

- ・ 現況調査の結果，空家等の状態が，管理不全空家等措置基準による指導の対象に該当する場合には，措置に関する手続を経た上で，所有者等に対し，指導を行います。

## ② 勧告（法第13条第2項）

- ・ 指導に対して改善が見られない場合には、改めて現況調査を実施し、勧告の必要性が認められるときは、措置の実施に関する手続を経た上で、所有者等に対し、勧告を行います。
- ・ なお、特措法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税等の住宅用地特例が解除されます。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地(200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分)	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

※ アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。

※ 併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

## (5) 立入調査（法第9条第2項）

- ・ 特定空家等に対する助言・指導、勧告、命令を行うのに必要な情報を得るため、敷地外からの調査では足りず敷地内に立ち入って状況を観察する必要がある場合には、原則として事前に通知した上で、立入調査を実施します。

## (6) 特定空家等に対する特措法に基づく措置

（法第22条第1項、第2項、第3項、第9項、第10項、第11項）

- ・ 特定空家等については、特措法に基づき、助言・指導、勧告、命令、略式代執行、代執行及び緊急代執行を行うことで、安全性の確保等を図ります。
- ・ 特措法に基づく措置の対象に該当する場合には、措置の実施に関する手続を経た上で、当該措置の実施について決定します。

## ① 助言・指導（法第22条第1項）

- ・ 現況調査の結果、空家等の状態が、特定空家等措置基準による助言・指導の対象に該当する場合には、措置に関する手続を経た上で、所有者等に対し、助言・指導を行います。

## ② 勧告（法第 22 条第 2 項）

- ・ 助言・指導に対して改善が見られない場合には、改めて現況調査を実施し、勧告の必要性が認められるときは、措置の実施に関する手続を経た上で、所有者等に対し、勧告を行います。
- ・ なお、特措法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税等の住宅用地特例が解除されます。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 m <sup>2</sup> 以下の住宅用地(200 m <sup>2</sup> を超える場合は 1 戸当たり 200 m <sup>2</sup> までの部分)	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

※ アパート・マンション等の場合は、戸数×200 m<sup>2</sup>以下の部分が小規模住宅用地となります。

※ 併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

## ③ 命令（法第 22 条第 3 項）

- ・ 勧告に対して改善が見られない場合には、改めて現況調査を実施し、命令の必要性が認められるときは、措置の実施に関する手続を経た上で、所有者等に対し命令を行います。

## ④ 代執行（法第 22 条第 9 項）

- ・ 命令に対して改善が見られない場合には、改めて現況調査を実施し、調査の結果、所有者等による改善の動きが見られない場合で、他の手段では命令の履行を確保することが困難であり、かつ、命令の不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、代執行について検討します。
- ・ 検討の結果、他に執るべき措置がないなど、代執行を行わざるを得ない状況にあると認められるときは、措置に関する手続を経た上で代執行を行います。

## ⑤ 略式代執行（法第 22 条第 10 項）

- ・ 必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、市の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることについて検討します。

- ・ 検討の結果、他に執るべき措置がないなど、略式代執行を行わざるを得ない状況にあると認められるときは、措置に関する手続を経た上で略式代執行を行います。

⑥ 緊急代執行（法第 22 条第 11 項）

- ・ 災害その他非常の場合において、緊急に除却、修繕等が必要であると認めるときで、特措法第 22 条第 3 項から第 8 項までの規定による措置をとることを命ずるいとまがないときに、緊急代執行を行います。
- ・ なお、緊急代執行を行うには、特措法第 22 条第 2 項の規定による勧告を行っていることが必要です。

(7) 条例に基づく緊急安全措置（条例第 7 条第 1 項）

- ・ 空家等が緊急に危険を回避する必要がある状態にあり、かつ、当該空家等を放置することが公益に反すると認められる場合は、条例第 7 条第 1 項に基づき、当該危険を回避するために必要と認める最低限の措置を行います。

(8) 他法令に基づく措置

- ・ 空家等については、特措法に限らず、他法令の適用も総合的に検討し、各法令の趣旨に沿って、必要な措置を行います。

【空家等の規制に関連する法令の例】

法令	規制の概要
建築基準法	保安上危険な建築物等の所有者に対し、必要な措置の勧告、命令等を行うことができます。(第 10 条)
消防法	火災の予防に危険であると認められる物件等の所有者に対し、物件の除去等を命じることができます。(第 3 条)
道路法	空き家が道路の構造又は交通に危険を及ぼしている場合には、必要な措置を命じることができます。(第 71 条第 2 項)
廃棄物処理法	廃棄物の不適正処理等により生活環境保全上の支障がある場合には、必要な措置を命じることができます。(第 19 条の 4, 第 19 条の 5)
災害対策基本法	災害が発生するおそれがあるときは、災害が発生した場合においてその災害を拡大させるおそれがあると認められる物件等の所有者等に対し、必要な措置を指示することができます。(第 59 条)
宅地造成及び特定盛土等規制法	災害の発生のおそれがある擁壁等の所有者等に対し、必要な措置を命じることができます。(第 23 条第 1 項)

## 2 空家等の所有者等による適切な管理の促進

遠方に居住しているなど、適切な管理が難しい所有者をはじめ、空家等の所有者等をサポートし、適切な管理を促進するため、民間事業者等との連携を図り、空き家等管理サービスの充実を図ります。

### ■ 空き家管理サービス事業者の登録

- ・ 遠方に居住する所有者等による空き家等の適切な管理を促進するため、市が登録する空き家等を管理するサービスを提供する事業者等の登録及び所有者等への事業者に関する情報提供等を行います。

登録業者数：8者（令和6年4月1日現在）

### ■ 空家等管理活用支援法人の指定及び活用

- ・ 市に登録された空き家管理サービス事業者を含めて、空き家の活用及び管理に積極的なNPO法人、社団法人及び民間業者等の指定について検討します。

## 3 空家等の所有者の自主的な改善の取組への支援

家屋の使用や管理状況、所有者等の状況等から客観的に見て、今後、人の居住の用に供される見込みがないと認められ、住宅に該当しないと判断されるものは、固定資産税等の住宅用地特例の対象外であることを踏まえ、課税の適正化を図り、所有者等による空き家の除却を促進します。

適切に管理がされていない特定空家等の所有者による、自主的な改善の取組を促進するため、危険空家等の除却等に要する費用負担の軽減により支援します。

自然災害の甚大化防止の観点から、土砂災害特別警戒区域内や狭あいな道路に面した場所の危険空家等の除却等に対する支援の充実を図ります。

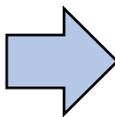
### ■ 呉市危険建物除却促進事業

- ・ 危険建物の倒壊等による近隣及び道路への危険を防止するため、危険建物の除却工事に係る費用の一部を助成しています。

解体前



解体後



【呉市危険建物除却促進事業による解体(事例)】

## 4 跡地の利活用

### 1 跡地の利活用の促進

空家等を除却した跡地の利活用を促進するため、跡地も含めて空き家バンクへの登録を促し、利活用希望者とのマッチングを推進します。

地域の安全・安心や住環境の改善に貢献するような跡地の有効な利活用を促進するために、現行の「呉市危険建物除却促進事業」と「跡地の利活用」の両方を有機的に連携させた支援策を推進します。

老朽家屋等の除却を進め、跡地等を利活用していくため、ランドバンク※の活用等により、空き地等の適切な管理・流通・再生を図り、住環境の改善・向上のための基盤整備などを推進します。

自治会、NPOや民間事業者等と積極的な連携を図り、地域が主体となって跡地をオープンスペース等として活用する場合の整備支援策を推進するなど、地域の活性化につなげていきます。

### 2 跡地の適切な管理の促進

跡地の利活用に至らない場合等における跡地の適切な管理を促すため、所有者等への意識啓発や情報提供を行います。

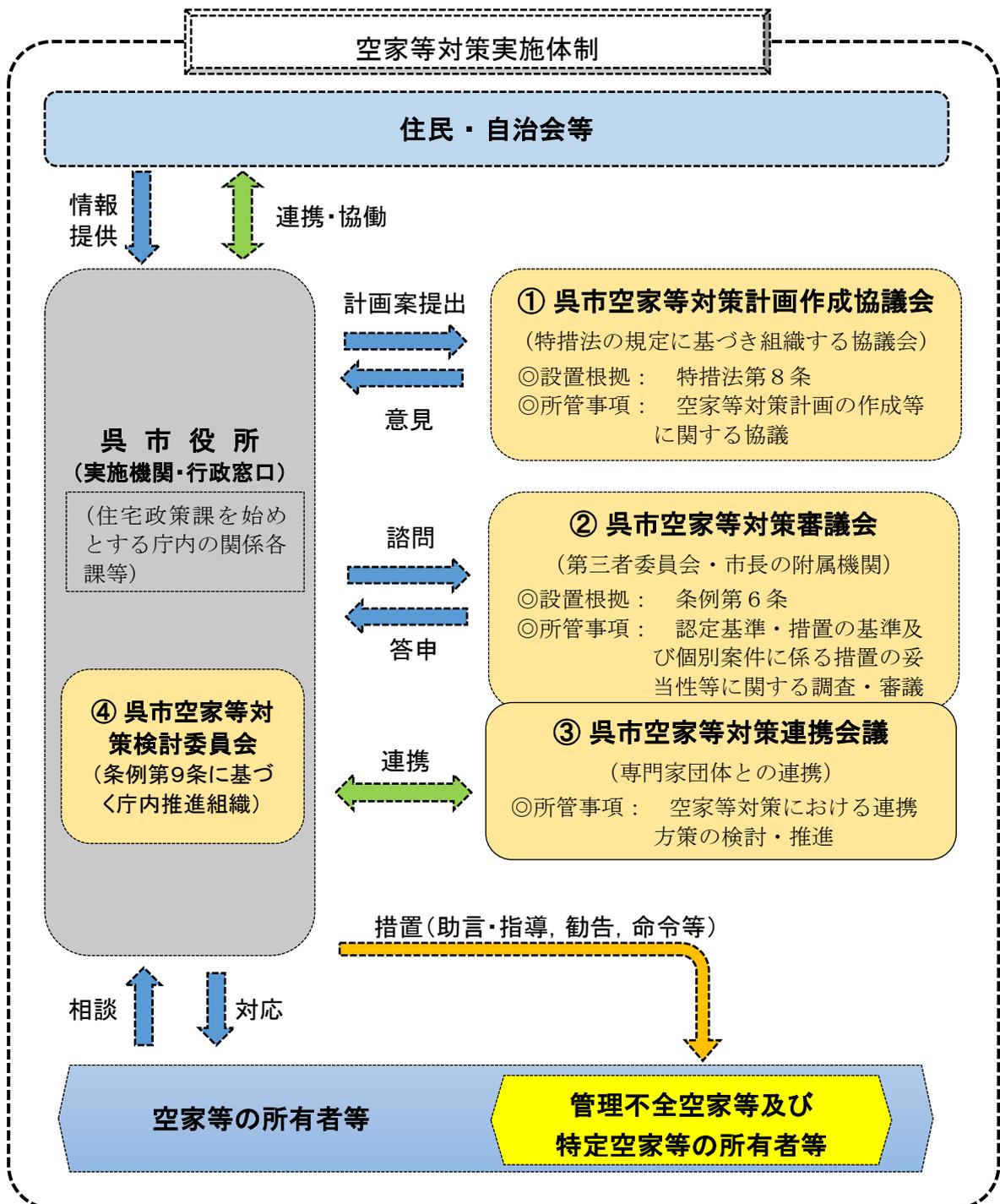
民間事業者等との連携を図り、遠方に居住している所有者等に対して、跡地の適切な管理の支援を行います。

※ 空き家や空き地などを取得し、周辺の土地を含めた地域を一体的に活用・再生すること

## 第5章 空家等対策の計画的推進

### 1 空家等対策の実施体制

空家等対策について実施体制を整備し、効果的に施策を推進します。  
空家等対策の推進に当たっては、所在地、空家等の状況などの多岐にわたる空家等に関する情報を空家等管理台帳としてデータベース化・管理・更新を行い、個人情報の取扱いに最善の注意を払いつつ活用します。

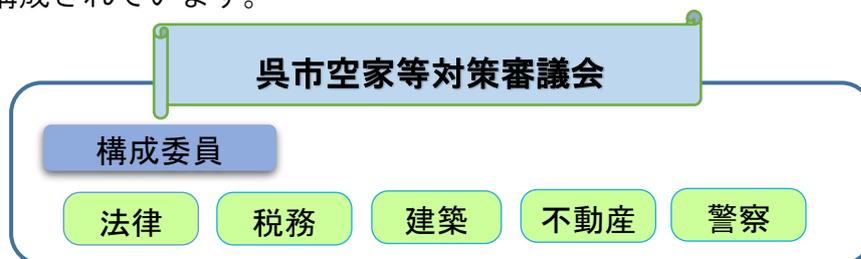


① 呉市空家等対策計画作成協議会（特措法に基づく協議会の組織）

- ・ 呉市空家等対策計画作成協議会は、特措法第8条の規定により、空家等対策計画作成等について協議を行う協議会であり、市長、市議会議員及び法務、不動産、建築、税務等の学識経験者からなる委員により構成されています。

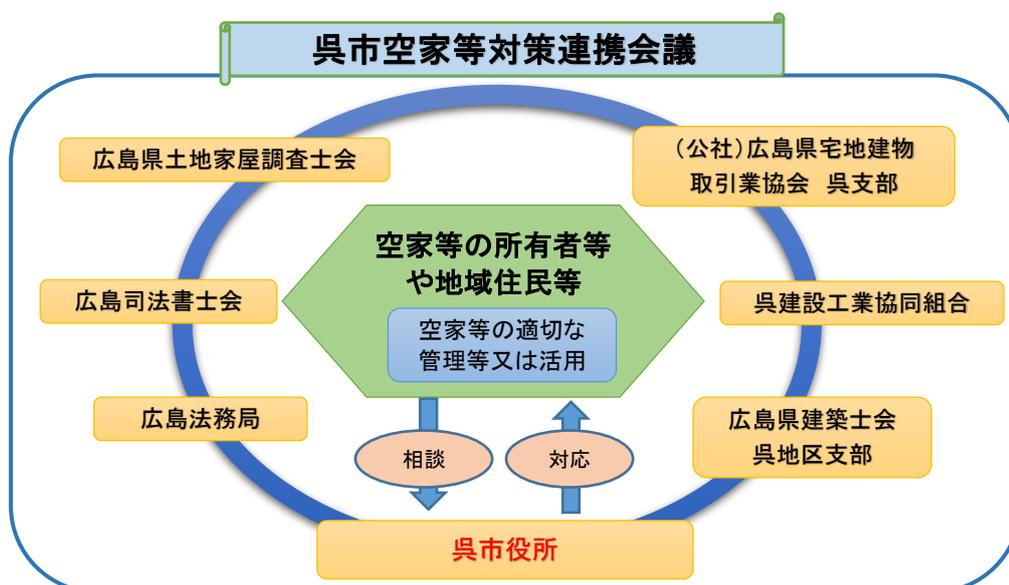
② 呉市空家等対策審議会（条例に基づく審議会組織）

- ・ 呉市空家等対策審議会は、条例第6条の規定により特定空家等の認定基準や特措法第22条の規定による措置の基準等、個別案件に係る当該措置の妥当性等について、市長の諮問に応じ、調査・審議する第三者委員会（市長の附属機関）であり、法律・税務・建築・不動産等に知見を有する学識経験者及び市内警察署の生活安全部門の職員からなる委員により構成されています。



③ 呉市空家等対策連携会議

- ・ 呉市空家等対策連携会議は、地域住民等とも協力を深め、安全で安心なまちづくりと地域の振興に寄与するという共通の目的を持って、相談体制充実など空家等対策における連携方策を検討し推進する連携組織であり、本市の空家等対策における適切な管理等又は活用に係る施策に関係のある機関等により構成されています。



④ 呉市空家等対策検討委員会

- ・ 呉市空家等対策検討委員会は、条例第9条の規定により、庁内での空家等の問題に対する共通認識を図ることを目的とした庁内推進組織であり、課題の整理、問題解決手法の研究・政策立案等を所掌しています。

【関係部署の主な役割】

項目	内容	関係部署
相談窓口	空家等に関する相談全般 (適正管理や利活用など)	住宅政策課
所有者 調査	調査全般	住宅政策課
	戸籍・住民票調査	市民窓口課
	固定資産税課税台帳調査	資産税課
	水道利用状況調査	上下水道局営業課
	自治会, 住民連携	地域協働課 市民センター
	相続人関係者調査の助言	土木総務課 (用地対策室)
現地調査, 措置等	建築物ほか全般	住宅政策課, 建築指導課
	擁壁, 景観	都市計画課
	ごみ等の放置, 不法投棄	環境政策課
	動物の住みつき等(有害鳥獣)	農林水産課
	動物の住みつき等(犬, 猫等)	生活衛生課
	火災のおそれ	消防局予防課
	道水路等への影響	土木総務課, 土木維持課
その他(政 策・法務等)	法務, 情報公開・個人情報保護に 関すること	総務課
	防災に関すること	危機管理課
	政策に関すること	企画課, 住宅政策課
	財政に関すること	財政課
	税制上の措置に関すること	資産税課

## 2 空家等対策計画の検証及び見直し

本計画を計画的・効果的に進めていくため、次のとおり目標を設定し、その達成を目指します。

### 【計画の目標】

目標指標		現状 (令和4年度見込み)	目標 (令和5年度～令和9年度)
各種相談会	講演会等累計参加者数	990人 (H26～H30, R4)	1,000人
	相談会相談累計件数	155件 (H28～R2, R4)	180件
空き家 バンク件数	登録件数	473件 (H17～R4)	330件
	成約件数	256件 (H17～R4)	230件
老朽空き家（実態調査等により確認した周辺へ影響を与えるおそれのある老朽空き家）の除却率		1.4%	50%
取組により利 活用された跡 地箇所数	利活用された跡地箇所数	0か所	10か所 (空き家バンクにおける空き地成約件数を含む。)
	空き家バンクにおける空き地成約件数	(再掲) 12件 (H17～R4)	

また、本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の実施状況について点検を行い、呉市空家等対策審議会及び呉市空家等対策検討委員会において報告し、施策の有効性、効率性などの検証を行い、その結果を次年度の施策に反映させます。検証結果については、ホームページ等に掲載することなどにより、公表します。

