

(案)

東広島市空家等対策計画

[第2期]

東広島市

目 次

第1章 計画の概要	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の対象	3
4. 計画の期間	4
第2章 空家等の現状と課題	5
1. 東広島市の概要	5
2. 市内の空家等の現状	11
3. これまでの空家等に関連する取組	22
4. 空家等における課題	28
第3章 空家等対策の基本方針	32
1. 総合的な空家等対策の推進	32
2. 多様な主体と協働した推進	33
3. 地域特性に応じた対策の推進	34
4. 新たな対策の推進	36
第4章 空家等対策の取組	37
1. 取組目標	37
2. 取組内容	38
第5章 空家等対策の推進体制等	47
1. 推進体制	47
2. 相談窓口	48
参考資料	50
1. 所有者等の意向に関するアンケート調査	50
2. 東広島市空き家バンク利用登録者に関するアンケート調査	76

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景と目的

全国的に空家等の数が増加を続けており、東広島市（以下「本市」という）もその例外ではありません。適切な管理が行われていない空家等は、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すことから、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全のため、空家等の活用が必要です。

国は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という）」を平成26年11月27日に公布、平成27年2月26日に施行しており、この中で、空家等についての情報収集、空家等及びその跡地の活用を市町村に求めるとともに財政上の措置及び税制上の措置等を示し、国の基本指針に即して空家等対策計画を市町村が策定することとしています。

本市では、平成28年2月に「東広島市空家等の適切な管理に関する条例」（以下、「空家条例」という）を制定し、空家等の管理に関する基本理念、市の責務、市民等の責務を示すとともに、東広島市空家等対策協議会（以下「協議会」という）の設置、特定空家等に対する措置に係る手続き、関係行政機関との連携や緊急安全措置に関する事項を定め、また、空家法第6条第1項及び空家条例第4条の規定に基づき、平成30年1月に「東広島市空家等対策計画」を策定しました。

この計画は、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ため、本市の取り組むべき施策の方向性等を示すもので、以後、これに沿って関連施策を進めてきました。今般、同計画が6年間の計画期間を満了するにあたり、引き続き、空家等対策を効果的に推進していく必要があるため、これまでの施策を検証し、最新の社会潮流や地域を取り巻く状況の変化に対応したものとして「東広島市空家等対策計画（第2期）」を策定することとしました。

なお、令和5年3月3日に「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案」が閣議決定されました。

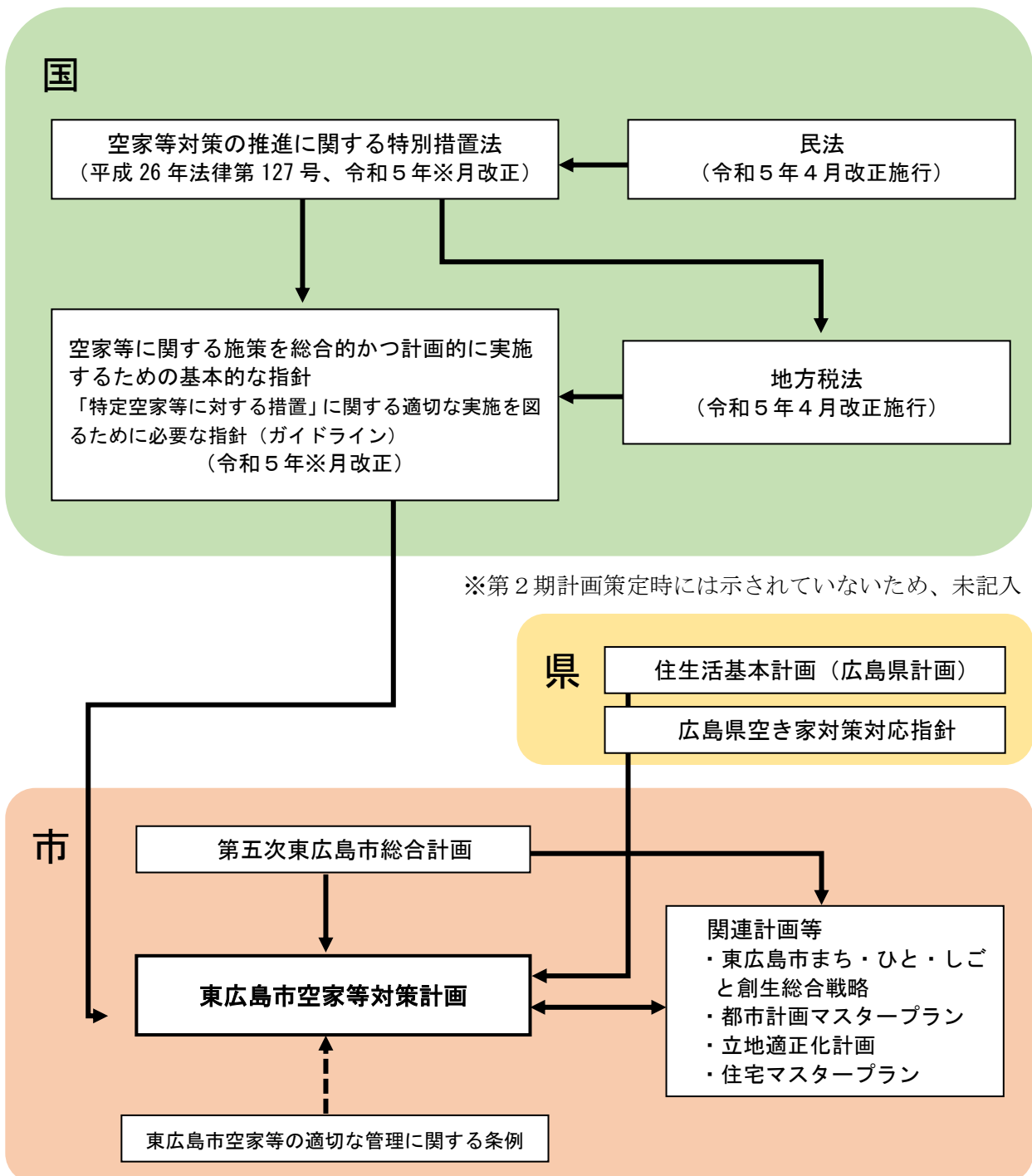
本第2期計画の策定時において、施行日は示されていませんが、国から公表された改正法案を基に、可能な限り改正法案に対応した計画としています。

ただし、国の基本指針等、策定時点では示されていない事項もあるため、今後、必要に応じて計画の見直しを行う場合があります。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法や国が示す基本的な指針に基づくとともに、「東広島市空家等の適切な管理に関する条例」のほか、本市のまちづくりの上位計画である「東広島市総合計画」「東広島市まち・ひと・しごと創生総合戦略」その他関連計画との整合を図りつつ、本市の空家等の対策の指針として位置づけます。

<計画の位置づけ>



3. 計画の対象

3-1. 対象の地域

本計画の対象地域は、「東広島市内全域」とします。

3-2. 対象とする空家等の定義

3-2-1. 空家等の定義

本計画で対象とする空家等の定義は、空家法第2条の定義に準じ、以下のとおりとします。

＜本計画で対象とする空家等の定義＞

用語	定義
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（年間を通じて使用していない常態）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。）をいいます。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きます。
特定空家等	空家等のうち、次のいずれかに該当する状態であることが認められるものをいいます。 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 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 ③ 適切な管理が行われ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
跡地	空家等を除却した後の敷地をいいます。
所有者等	空家等の所有者または管理者をいいます。

3-2-2. 「空家等」と「空き家」について

本計画では、空家法第2条で定義されているように、「建築物」に限定しない意味で用いる場合、空家法に基づく助言・指導等の対象物として用いる場合など、この定義に則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」と表記します。

一方、単独の「建築物」をいう場合や、既に固有名詞として表記が確立しているものについては「空き家」と表記します。

3-2-3. 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、「その他の住宅」及び不動産市場に流通していない「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」とします。

また、マンション・アパート等の共同住宅は1戸でも使用されていれば「空家等」には該当しないものとします。

<対象とする空家等の種類>

居住世帯のない住宅の分類		定義	計画の対象	
一時現在者のみ住宅		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	—	
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	不動産市場に流通していないものは 対象
	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		上記以外の人住んでいない住宅	対象
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	—	

※分類は、住宅・土地統計調査の定義に準ずる。

4. 計画の期間

本計画の期間は、「令和5年9月から令和10年度末までの6年度間」とします。

なお、社会情勢の変化、計画策定の前提となる諸条件に変化があった場合は、適宜計画の見直しを行うこととします。

第2章 空家等の現状と課題

1. 東広島市の概要

1-1. 位置・沿革

1-1-1. 位置

本市は、広島県の中南部に位置しており、北は三次市及び安芸高田市、東は三原市及び世羅町、西は広島市及び熊野町、南は呉市及び竹原市に面しています。

市域面積は 635.15 km²で、県内で最も広い西条盆地を中心に、その周辺に点在する小盆地から構成されています。

1-1-2. 沿革

本市は、昭和 49 年 4 月に西条・八本松・志和・高屋の 4 町が合併し、広島県内で 12 番目の市として誕生しました。

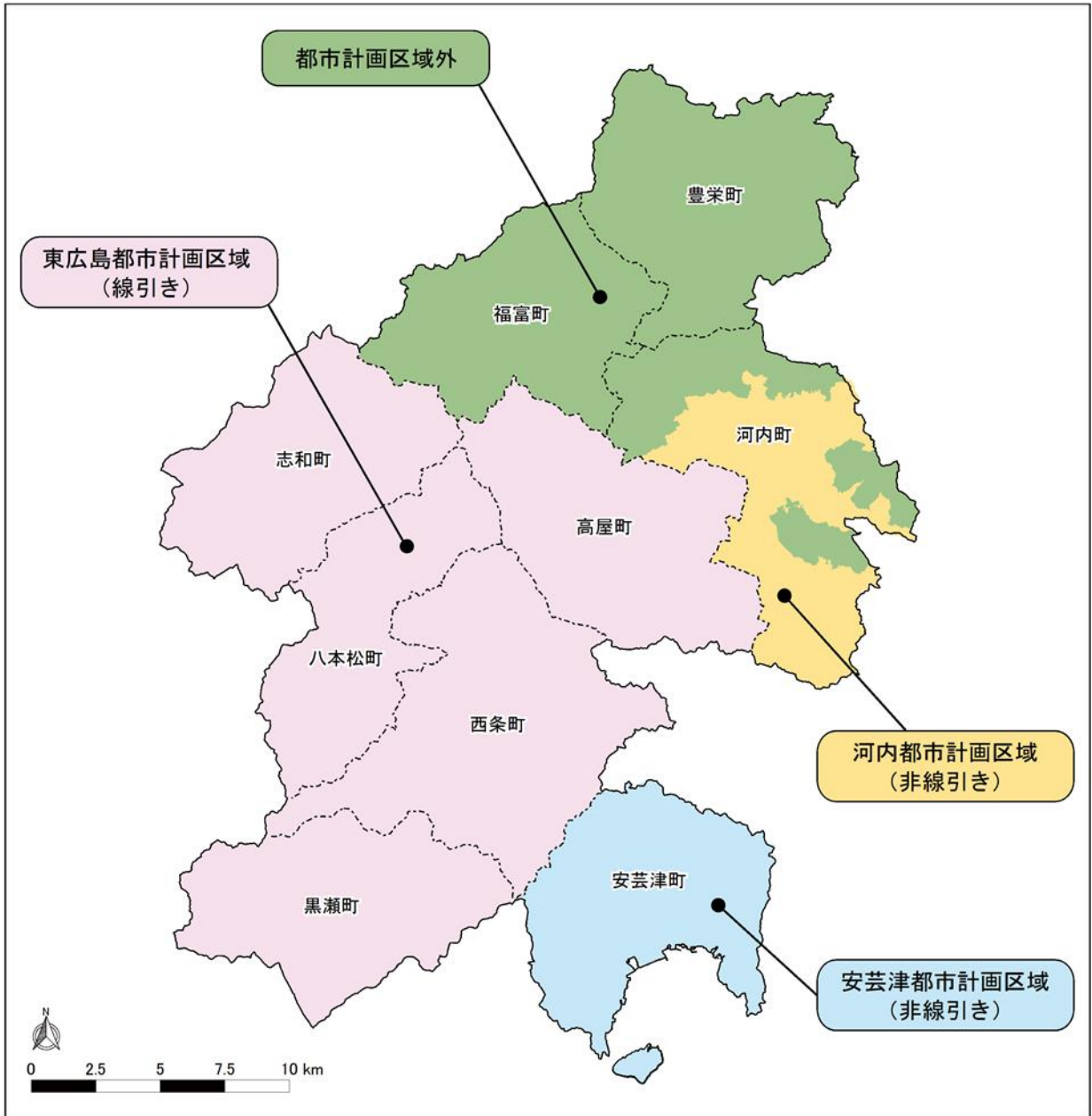
平成 17 年 2 月には黒瀬・福富・豊栄・河内・安芸津の 5 町との合併を経て、内陸部の山々や瀬戸内海の多島美を望む海岸線まで市域が広がりました。

長い歴史と伝統、恵まれた自然環境を背景に「賀茂学園都市建設」及び「広島中央テクノポリス建設」の 2 大プロジェクトを柱に、社会基盤や産業基盤の整備を進め、令和 6 年 4 月には、市制施行 50 周年を迎えます。

<本市の位置>



<本市内の地区区分図>

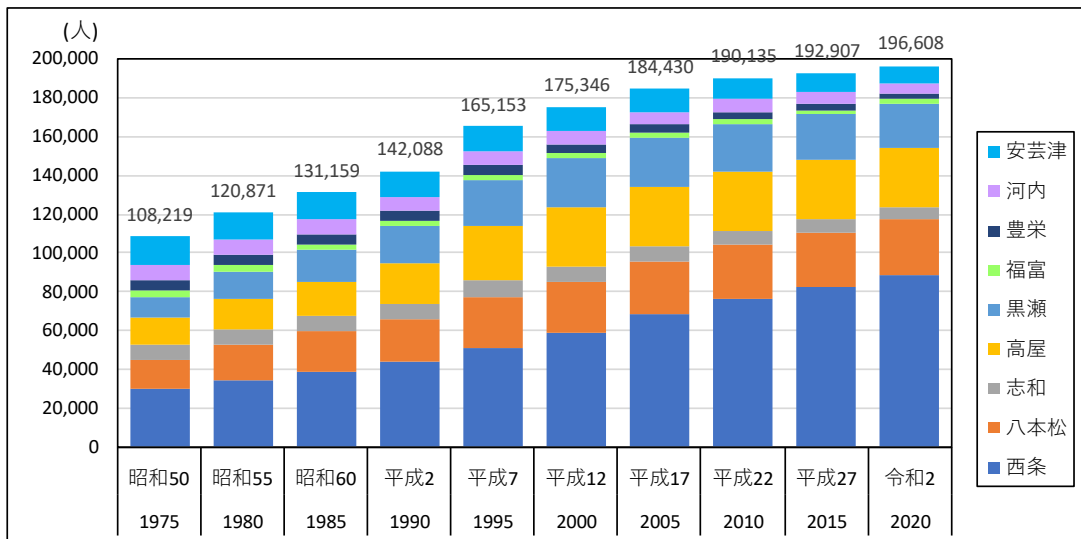


1-2. 人口・世帯

1-2-1. 人口動向と将来推計

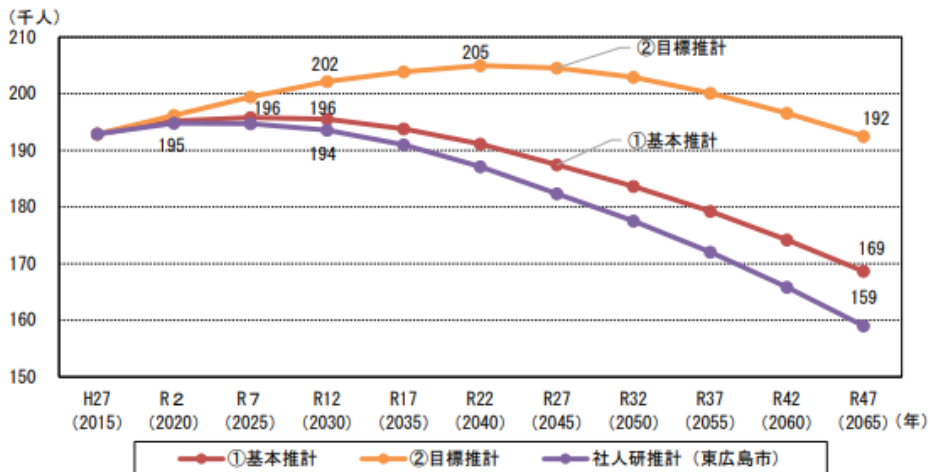
- 本市の人口は、令和2年国勢調査では196,608人と、増加傾向が続いていますが、近年は増加の程度は緩やかになっています。人口の分布においては地区による偏りが大きく、市域の中央部の西条、八本松、高屋、黒瀬の4地区で全市人口の約87%（令和2年）を占めています。
- 市内9地区のうち近年人口が増加を続けているのは西条と八本松の2地区のみで、他は減少しています。人口の多いこの2地区の人口増加により、全市の人口も増加しています。
- 東広島市長期人口ビジョンでは、少子高齢化の影響等により、人口が減少に転じることが基本推計として予測されています。本市では、人口維持・増加を図るため、「第五次東広島市総合計画」や「第2期東広島市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づく各種施策に取り組んでいます。

<人口動向>



資料：国勢調査

<東広島市長期人口ビジョン（2020年3月改訂）による人口の将来推計>



※目標推計は、第五次東広島市総合計画に掲げる施策の効果を含む推計です。

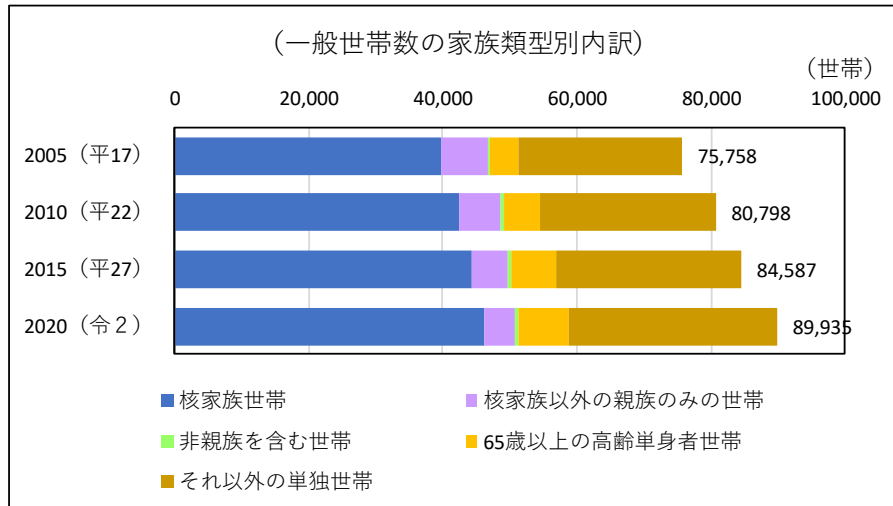
資料：東広島市長期人口ビジョン（2020年3月改訂）

1-2-2. 世帯の概況

(1) 世帯の家族類型

- ・ 世帯数は、平均世帯人員の縮小により人口以上の割合で増加が続いています。特に、人口比重の大きい西条地区で平均世帯人員が小さいため、全市世帯数の約半数を同地区で占めています。
- ・ 家族類型別では、「核家族」（夫婦のみ、夫婦と子ども、片親と子どもからなる世帯）の割合が半数以上の約 56%（令和 2 年）を占めますが、一方で、「単独世帯」の割合も増加し、令和 2 年で約 43%となっています。このうちの約 19%が 65 歳以上の高齢者単身世帯です。

< 世帯の家族類型 >

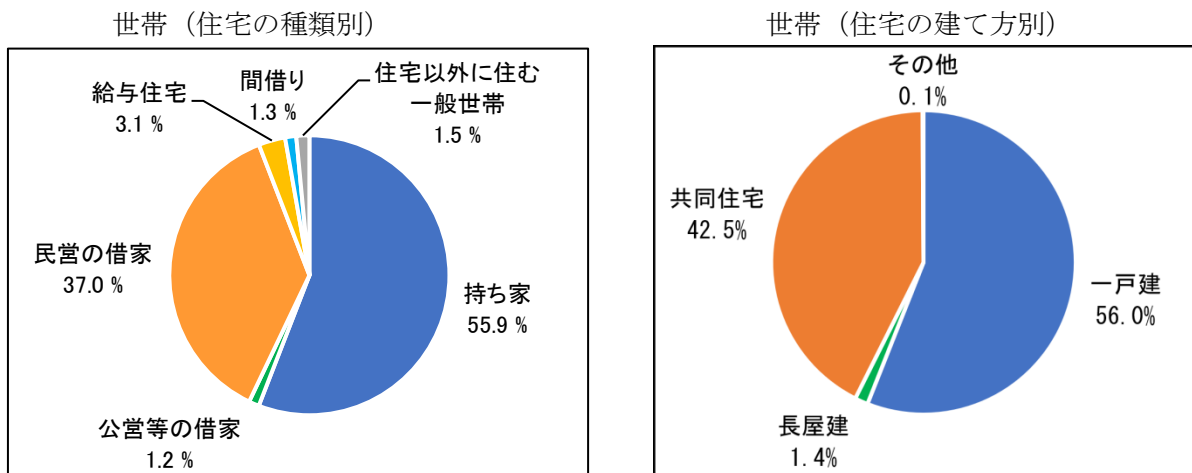


各年10月1日現在 国勢調査

(2) 住宅の種類別・建て方別世帯数

- ・ 本市の住宅の種類別世帯数は、持ち家が 55.9%、民営の借家が 37.0%となっています。
- ・ 住宅の建て方別世帯数では、一戸建が 56.0%を占め、共同住宅が 42.5%となっています。

< 住宅の種類・建て方別世帯数の割合 >

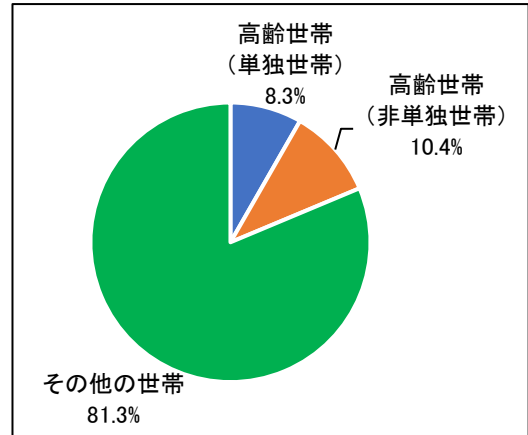


資料：国勢調査（2020（令和 2）年 10 月 1 日現在）

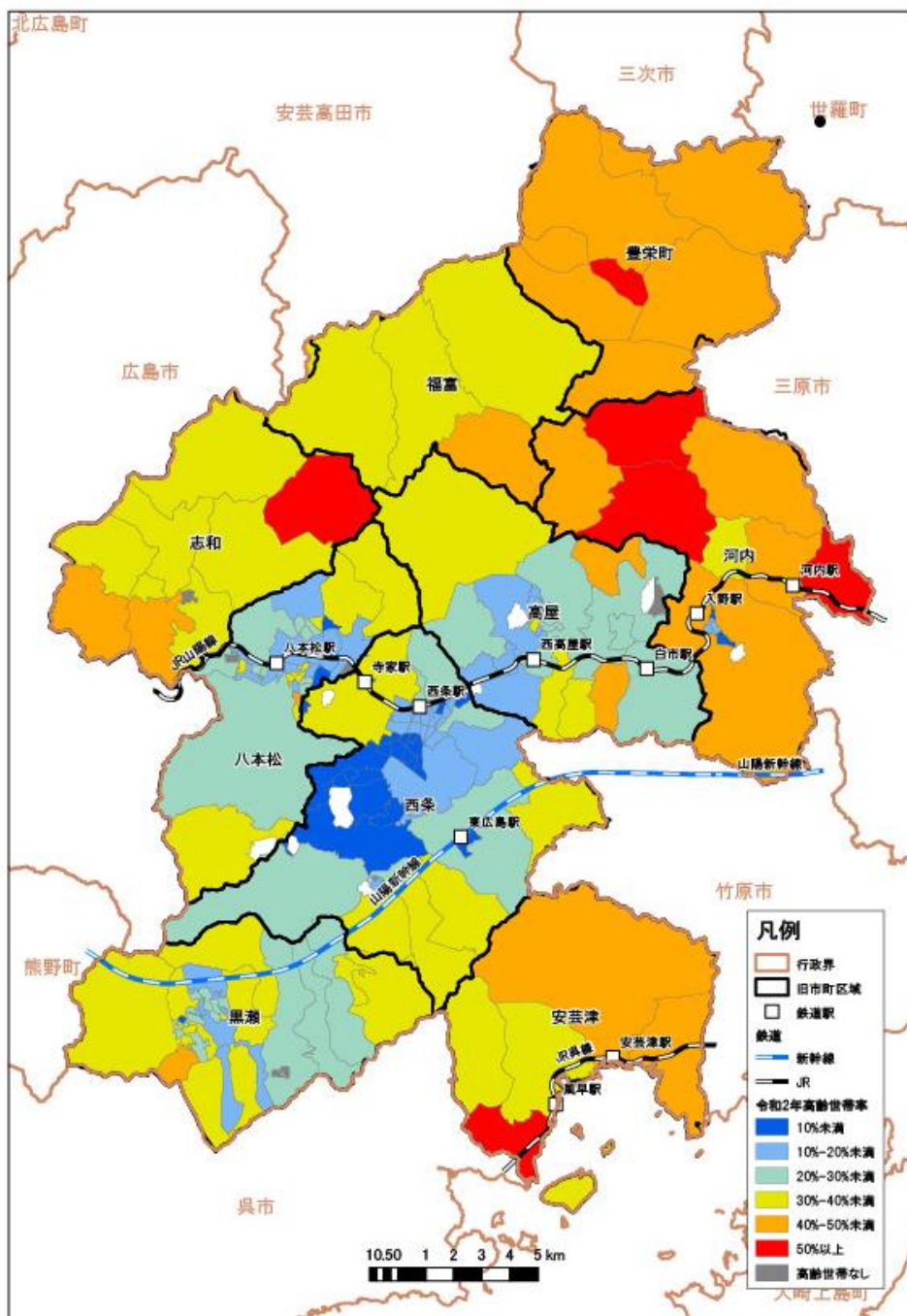
(3) 高齢者世帯比率と分布

- ・ 本市の高齢世帯（65歳以上世帯員のみの世帯）数は令和2年で16,812世帯と、全世帯の18.7%を占め、平成27年からの5年間で2,230世帯増加しています。このうち単独世帯が7,449世帯で、全世帯の8.3%となっています。
- ・ 地域別にみると、西条を中心とした地域は20%未満ですが、郊外の志和、豊栄、河内、安芸津では50%以上の地区も散在するなど、地域により状況が異なります。

< 高齢世帯比率 >



< 地域別の高齢世帯率 >



※令和2年国勢調査

1-3. 住宅

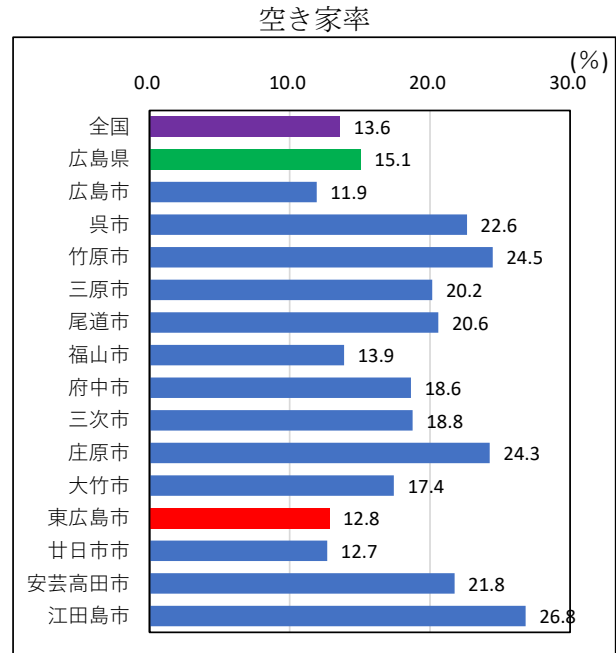
「住宅・土地統計調査」による全国、広島県、本市の空き家数の推計値は以下のとおりです。（同調査は、一部のサンプルから推計する調査であるため、後述の実態調査結果とは異なります。）

- ・ 本市の平成30年調査における空き家率は12.8%で、全国、県平均よりは低い値です。
- ・ 空き家の中でも適切な管理がされないおそれのある「その他の住宅」の空き家の割合は空き家数の42.7%で、全国平均よりやや高い値です。

< 空き家数・空き家率の状況（住宅・土地統計調査による） >

	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)
全国	62,407,400	8,488,600	13.6
広島県	1,430,700	215,600	15.1
広島市	612,100	73,000	11.9
呉市	123,500	27,960	22.6
竹原市	13,890	3,400	24.5
三原市	49,640	10,010	20.2
尾道市	69,510	14,320	20.6
福山市	217,050	30,110	13.9
府中市	18,070	3,370	18.6
三次市	24,930	4,680	18.8
庄原市	18,830	4,570	24.3
大竹市	13,710	2,390	17.4
東広島市	99,290	12,730	12.8
廿日市市	53,260	6,750	12.7
安芸高田市	14,800	3,220	21.8
江田島市	14,910	4,000	26.8

資料：平成30年住宅・土地統計調査



	空き家数(戸)					構成比(%)			
	空き家	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
全国	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	4.5	51.0	3.5	41.1
広島県	215,600	6,600	89,000	5,900	114,200	3.1	41.3	2.7	53.0
広島市	73,000	1,700	41,400	3,000	26,900	2.3	56.7	4.1	36.8
呉市	27,960	700	6,860	240	20,160	2.5	24.5	0.9	72.1
竹原市	3,400	130	910	60	2,290	3.8	26.8	1.8	67.4
三原市	10,010	160	3,950	180	5,730	1.6	39.5	1.8	57.2
尾道市	14,320	450	3,590	240	10,040	3.1	25.1	1.7	70.1
福山市	30,110	410	15,460	760	13,470	1.4	51.3	2.5	44.7
府中市	3,370	80	1,110	120	2,050	2.4	32.9	3.6	60.8
三次市	4,680	10	1,880	160	2,640	0.2	40.2	3.4	56.4
庄原市	4,570	250	1,010	50	3,260	5.5	22.1	1.1	71.3
大竹市	2,390	40	1,130	80	1,140	1.7	47.3	3.3	47.7
東広島市	12,730	580	6,330	380	5,440	4.6	49.7	3.0	42.7
廿日市市	6,750	1,190	1,220	260	4,080	17.6	18.1	3.9	60.4
安芸高田市	3,220	50	450	30	2,680	1.6	14.0	0.9	83.2
江田島市	4,000	170	490	40	3,300	4.3	12.3	1.0	82.5

資料：平成30年住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査における空き家の定義	二次的住宅	別荘や一時的に寝泊りする住宅
	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

2. 市内の空家等の現状

2-1. 空家等の実態調査

2-1-1. 調査概要

(1) 調査概要

市内における空家等の軒数及び分布状況を把握し、今後の対策の基礎的データとするため、外観目視を基本とした実態調査を行いました。

<調査概要>

調査期間	令和3年11月～令和4年2月
調査範囲	市内全域
調査対象	3,947軒
調査方法	公道等民有地に立ち入らない範囲からの外観目視による不良度判定等を実施
調査項目	<ul style="list-style-type: none">・空家等判断（居住有無、判定可否）・建物諸元の確認（用途、階数）・景観の状況（工作物、衛生、景観、周辺生活環境への影響等の問題）・建築物に関する不良度判定（評価点に基づきA～E判定）・建築物の周囲に対する危険度判定（周辺への影響性の有無）・写真撮影

(注)

この実態調査による市内の空家等判定数は3,947軒でしたが、これは、前述の「住宅・土地統計調査」（平成30年調査）による本市の空き家数（12,730軒）と乖離があります。これは、両調査の調査方法等による相違と考えられます。

- 住宅・土地統計調査は、統計法に基づく基幹統計調査で、住宅及び土地の保有状況や居住世帯の実態を調査し、住生活関連諸施策の基礎資料とすることを目的としたものです。この調査は全数調査でなくサンプル調査であり、平成27年国勢調査の調査区から抽出された標本調査区（全国で約22万調査区）に基づく抽出調査単位区において実施し、結果を、市区町村別の抽出率の逆数を乗じて拡大して各市区町村の値としています。
- 本市の実態調査は「その他の住宅」及び不動産市場に流通していない「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」を対象としていますが、住宅・土地統計調査に定義される「空き家」は、「二次的住宅」、「賃貸用住宅」、「売却用の住宅」、及び「その他の住宅」を合計したものとなっています。

(2) 空家等調査票

<不良度判定の空家等調査票>

空家等調査票

識別番号		調査年月日		調査員名	
建物所在地					
建物用途	1:戸建住宅 2:長屋住宅 3:共同住宅 4:店舗・事務所 5:その他() 6:不明				
建物階数	1:一階(平屋) 2:二階 3:三階 4:四階以上				
附属建物等の有無・状態	1:有(用途:) 2:無 状態:				
位置座標(X座標)			位置座標(Y座標)		
景観の状況	門柱・塀の傾き、損傷		1:有(A・B・C) 2:無		
	ごみ等の放置又は不法投棄		1:有(A・B・C) 2:無		
	草木の繁茂		1:有(A・B・C) 2:無		
	立木の腐朽又は倒壊、道路へのはみ出し		1:有(A・B・C) 2:無		
	小動物のすみか		1:有(A・B・C) 2:無		

備考 平面直角座標系(平成14年国土交通省告示第9号)Ⅲ系における座標値X、Y(世界測地系、単位m、小数点第二位以上)。
景観の状況については、多い方をAとし、少ない方をCとする。

不良度判定基準

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	測定点	最高評価点
1 構造一般の程度	(1) 基礎	① 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		-
		② 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
	(2) 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
2 構造の腐朽又は破損の程度	(3) 基礎、土台、柱、又は梁	① 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100	
		② 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数力所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
		③ 基礎、土台、柱、はりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの	100		
	(4) 外壁	① 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
		② 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
	(5) 屋根	① 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
		② 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したものの又は軒のたれ下がったもの	25		
③ 屋根が著しく変形したもの		50			
3 防火上又は避難上の構造の程度	(6) 外壁	① 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	-	
		② 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
	(7) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
4 排水設備	(8) 雨水	雨樋がないもの	10	-	

備考 ・一の評価項目につき該当評価内容が複数ある場合においては、当該評価項目についての評価点は当該評価内容に応ずる各評価点のうち、最も高い評価点とする。
・上記基準によりなお不明であるときは、手引き資料編(7)外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)参照。

合計 点

建物の不良度のランク

ランク	判定内容	点数	合計点判定
A	小規模の修繕により再利用が可能	0~39点	
B	管理が行き届いていないが当面の危険性は少ない	40~69点	
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	70~99点	
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	100~149点	
E	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い	150点以上	

周囲に対する危険度のランク

ランク	判定内容	評価
I	倒壊した場合でも隣家及び公道を通行する人・車輛に危険を及ぼす可能性がない	
II	上記以外のもの	

2-1-2. 調査結果

(1) 空家等判定数

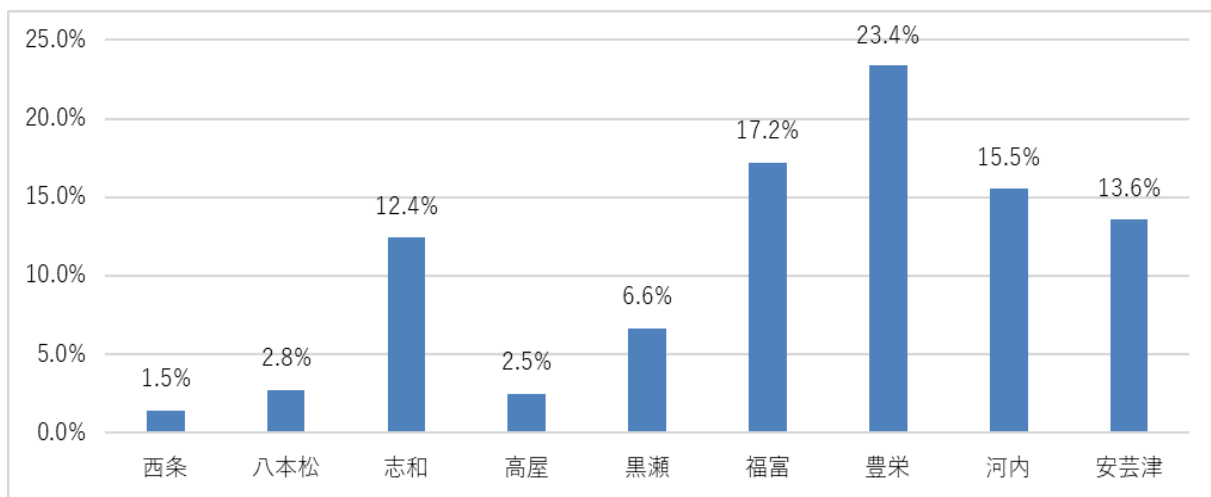
- 令和3年度の実態調査による空家等判定数は3,947軒でした。世帯数からみた全市の空き家率は4.2%で、平成28年度の実態調査における空き家率と変わっていません。
- 地区別の空家等の数では、黒瀬地区が最多で、西条、安芸津の順で続いています。空き家率では、豊栄地区が最大の23.4%で、福富、河内、安芸津、志和の順で続いています。西条地区の空家等判定数は多いですが、空き家率は最小の1.5%です。
- 平成28年度の実態調査と比較して空家等の数は5年間で187軒増加しており、年平均約38軒の増加となります。特に、福富、豊栄、河内、志和地区の空家等の増加が顕著となっています。安芸津地区の空家等数は横ばいですが、空き家率は10%を超えています。この5地区は65歳以上の高齢者率が高い地区であり、高齢者の増加に比例して空家等が増加することが伺えます。

<空家等判定数>

地区	人口	世帯数	空家等数	空き家率	H28調査	増減数
					空家等数	R3-H28
西条	88,517	45,018	668	1.5%	635	33
八本松	29,243	12,493	354	2.8%	382	-28
志和	6,148	2,544	361	12.4%	344	17
高屋	30,194	12,272	314	2.5%	305	9
黒瀬	23,255	9,719	691	6.6%	690	1
福富	2,171	863	179	17.2%	106	73
豊栄	2,811	1,238	378	23.4%	331	47
河内	5,496	2,163	398	15.5%	367	31
安芸津	8,773	3,848	604	13.6%	600	4
計	196,608	90,158	3,947	4.2%	3,760	187

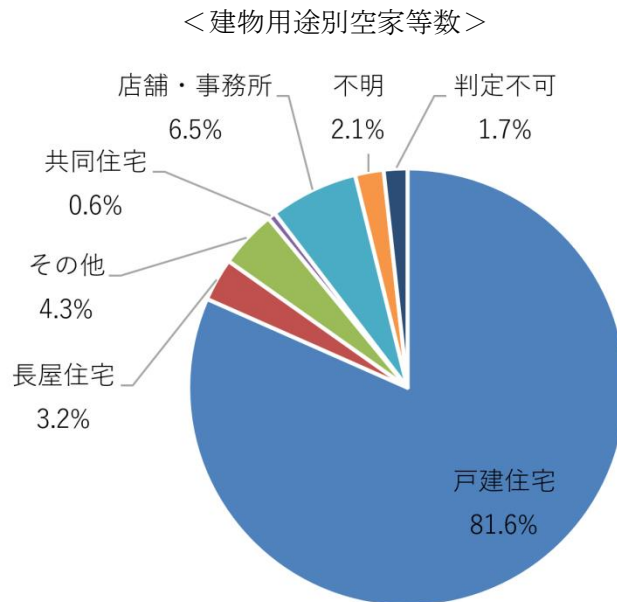
※空き家率 = 空家等数 / (世帯数 + 空家等数) で算出。

<地区別の空き家率>



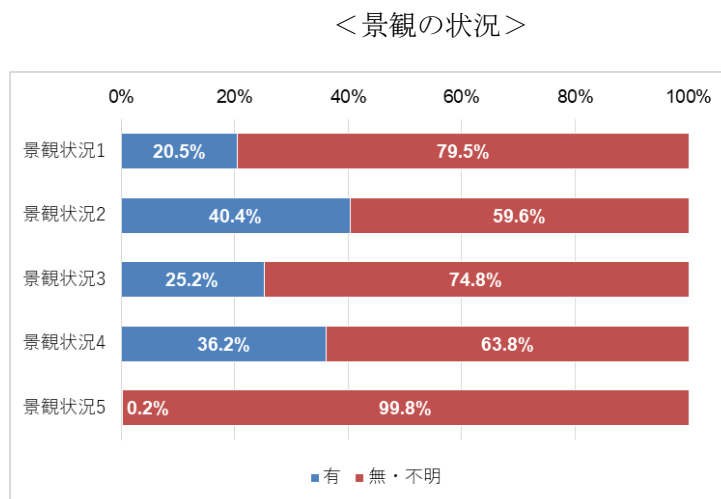
(2) 建物用途別空家等数

- 空家等判定数の住宅の用途別内訳では、戸建住宅が8割以上と大半を占めています。



(3) 景観の状況

- 空家等のうちの約40%に「ごみ等の放置や不法投棄」が、また、約36%に「立木の腐朽や倒壊、道路へのはみ出し」が、約25%に「草木の繁茂」が確認されています。



凡例	景観状況 1	門柱・塀の傾き、損傷
	景観状況 2	ごみ等の放置又は不法投棄
	景観状況 3	草木の繁茂
	景観状況 4	立木の腐朽又は倒壊、道路へのはみ出し
	景観状況 5	小動物のすみか

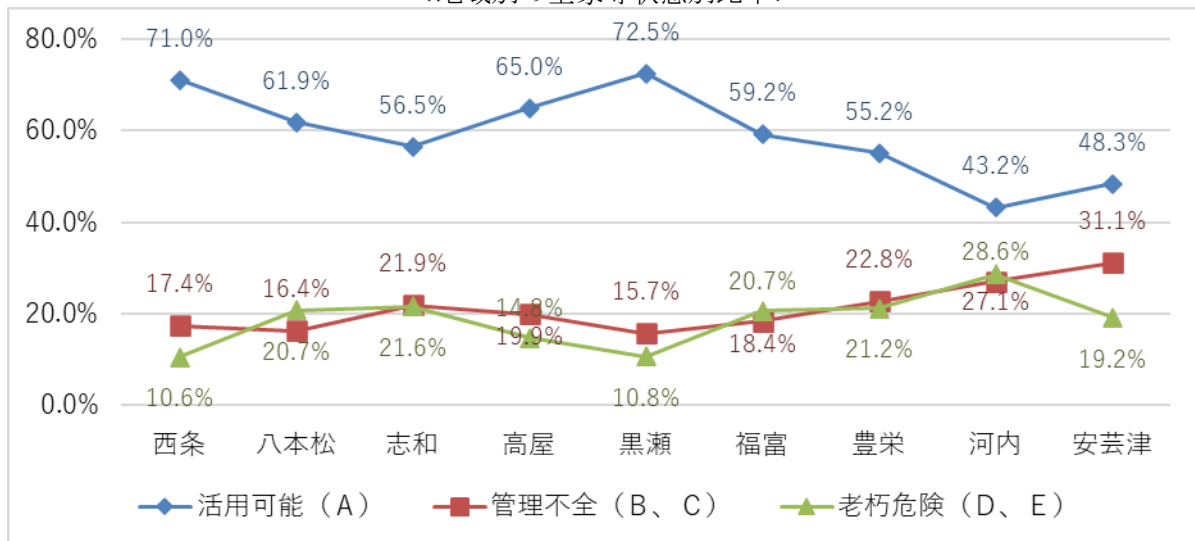
(4) 空家等の状態（不良度判定）

- 空家等と判定された3,947軒のうち60.2%（2,378軒）は「小規模の修繕により再利用が可能」（活用可能）と判断されました。この割合は、黒瀬、西条地区で特に高く、逆に河内地区では最も低く43.2%です。
- 管理が行き届いていない「管理不全」の割合は、全市では21.3%ですが、最も割合が高い安芸津地区では31.1%となっています。
- 「老朽危険」と判定された割合は、全市では17.5%（694軒）で、最も割合が高い河内地区では28.6%となっています。平成28年度調査と比較して、5年間で「老朽危険」判定の空家等は131軒の増加となっています。

＜空家等の状態（不良度判定）＞

不良度	評定内容	空家数等	構成比率	H28調査	増減数
				空家数等	R3-H28
活用可能	A 小規模の修繕により再利用が可能	2378	60.2%	2079	299
管理不全	B 管理が行き届いていないが当面の危険性は少ない	667	16.9%	674	-7
	C 管理が行き届いておらず損傷が激しい	172	4.4%	366	-194
老朽危険	D 倒壊の危険性があり修繕や解体などの緊急度が高い	404	10.2%	315	89
	E 倒壊の危険性があり解体などの緊急度が高い	290	7.3%	248	42
判定不能	雑草・立木・柵等で遮られ外観からの判定不能	36	0.9%	78	-42
合計		3947	-	3760	187

＜地域別の空家等状態別比率＞



＜地域別の空家等状態別比率＞（単位：軒）

地区	A	B	C	D	E	判定不能	計
西条	449	94	16	38	29	6	632
八本松	242	43	21	47	34	4	391
志和	204	59	20	50	28	0	361
高屋	206	52	11	23	24	1	317
黒瀬	499	90	18	51	23	7	688
福富	106	22	11	25	12	3	179
豊栄	208	60	26	43	37	3	377
河内	172	88	20	57	57	4	398
安芸津	292	159	29	70	46	8	604
ランク別合計	2,378	667	172	404	290	36	3,947

(5) 倒壊した際に周辺に危険を及ぼす可能性のある老朽危険な空家等 ※

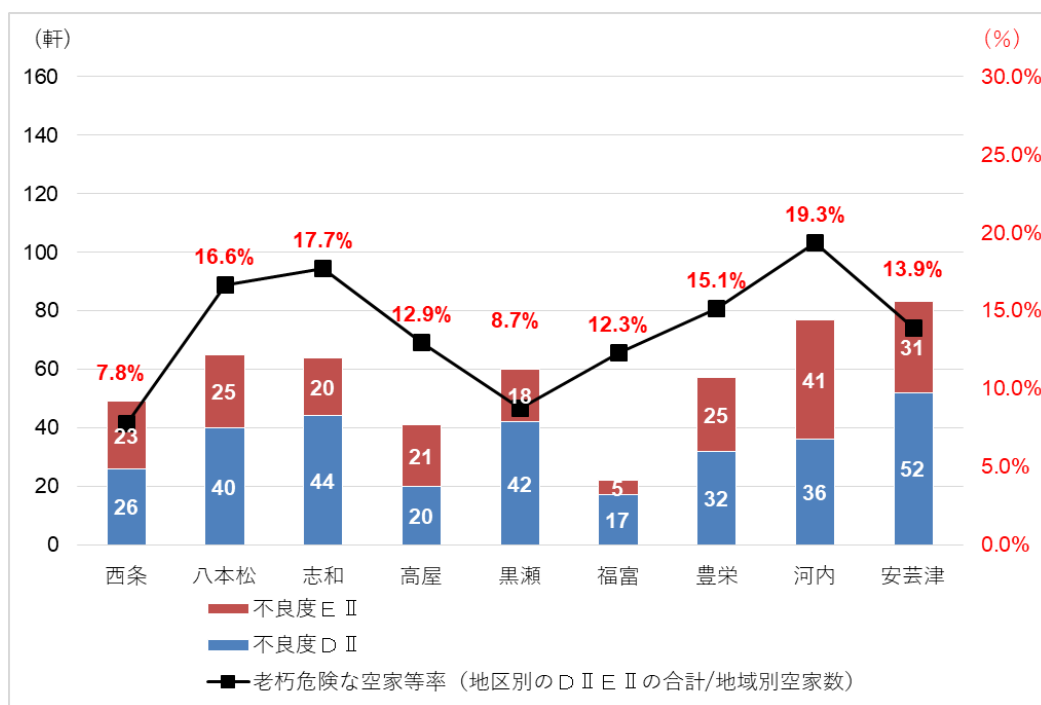
- ・ 老朽危険な空家等 694 軒のうち、周辺に危険を及ぼす可能性のある老朽危険な空家等は 518 軒あり、これらの空家等は、今後、老朽化が進んだ場合に事故を招くおそれがあるため、所有者等への働きかけの取組を早急に進める必要があります。
- ・ 周辺に危険を及ぼす可能性のある老朽危険な空家等の数では安芸津地区が最も多く 83 軒、率では河内地区が最大で 19.3%に達しています。

※倒壊した場合に、隣家または公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある空家等。

<倒壊した際に周辺に危険を及ぼす可能性のある老朽危険な空家等（不良度ランクDⅡ、EⅡ）>

	不良度	空家等数（軒）	構成比率	H28 調査	増加数
倒壊した際に周辺に危険を及ぼす可能性のある老朽危険な空家等	DⅡ	309	7.8%	239	70
	EⅡ	209	5.3%	185	24
	合計	518	13.1%	424	94

<地域別の倒壊した際に周辺に危険を及ぼす可能性のある老朽危険な空家等>



2-1-3. 立地状況の分析

(1) 都市計画上の立地状況

本市は、都市計画法に基づく都市計画区域を設定しています。都市計画区域と空家等の分布状況は、以下のとおりです。

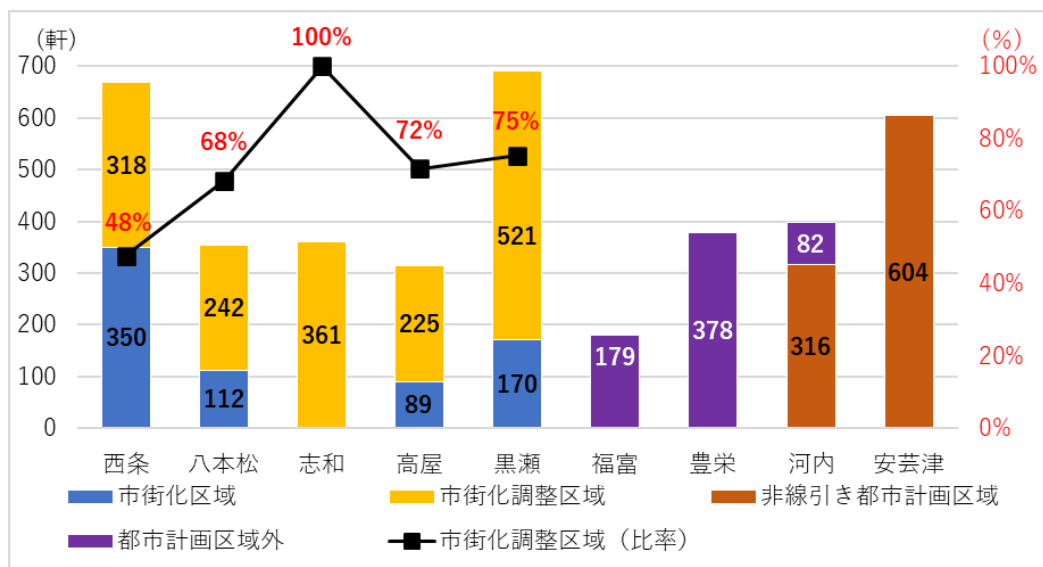
- ・市街化区域における空家等は 18.3%となっており、空家等数、比率とも平成 28 年度の実態調査よりも減っています。
- ・市街化区域以外の区域における空家等数は、平成 28 年度の実態調査よりも全てで増加しています。
- ・特に都市計画区域外の空家等数の増加が顕著で、空家の比率も大きく増加しています。

＜都市計画区域と空家等の分布状況＞

区域分類	該当地域	空家等数(軒)	比率
都市計画区域 (市街化区域)	西条、八本松、志和、高屋、黒瀬の一部地域	721	18.3%
都市計画区域 (市街化調整区域※)	西条、八本松、志和、高屋、黒瀬の上記以外の地域	1,667	42.2%
非線引き都市計画区域	安芸津の全域、河内の一部地域	920	23.3%
都市計画区域外	福富、豊栄の全域、河内の一部地域	639	16.2%
合 計		3,947	100.0%

※都市計画区域等の区域は、平成 29 年 10 月 16 日時点。

＜地域別・都市計画区域別の空家等数＞

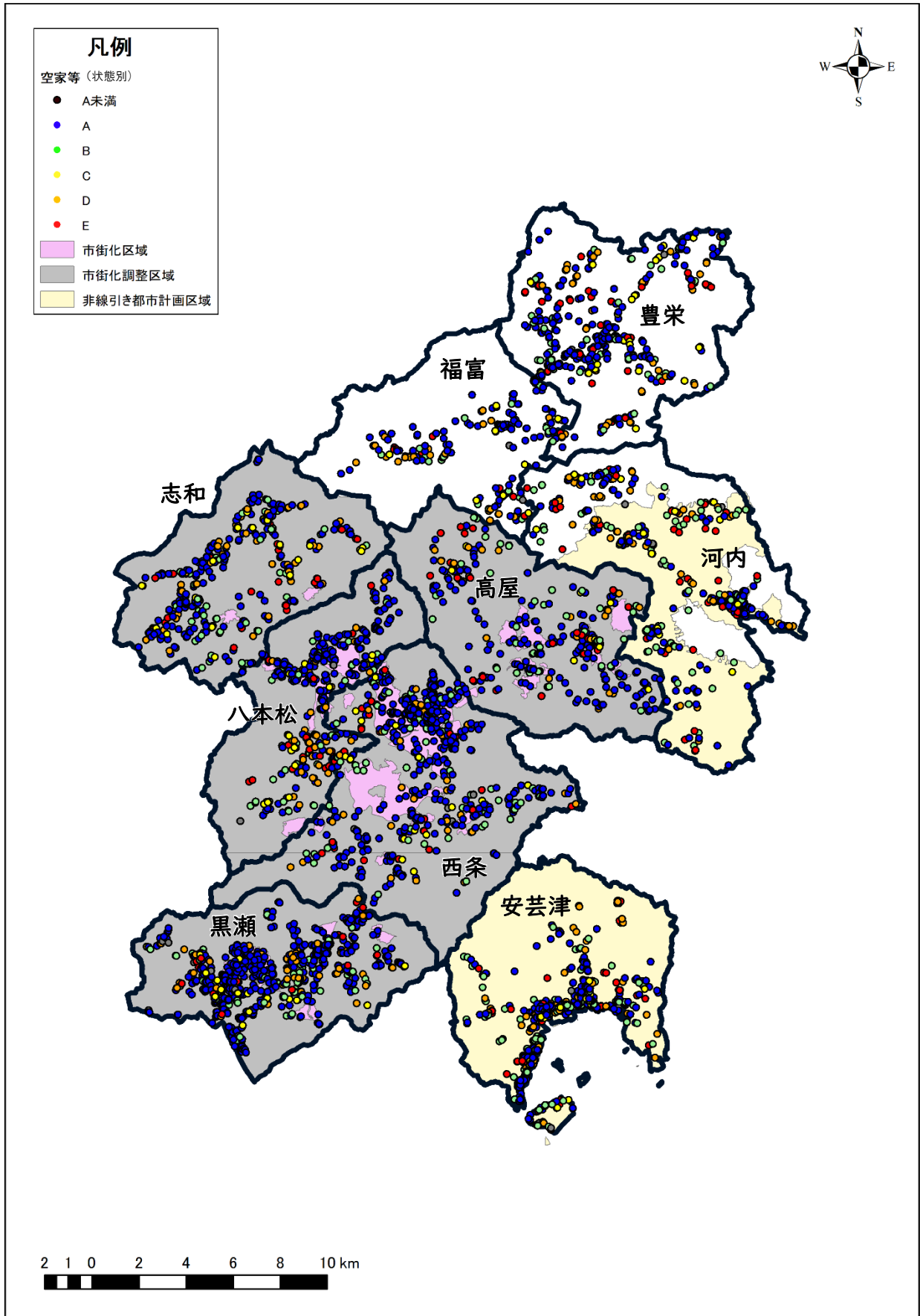


※市街化調整区域（比率）は、地域別の空家等軒数における市街化調整区域に位置するものの比率。

- ・市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
- ・市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域。

※市街化調整区域内では、特定の条件に該当しない家屋の建築や用途変更は許可されません。

<都市計画区域と空家等の立地状況>



2-2. 所有者等の意向に関するアンケート調査

2-2-1. 調査概要

令和3年度の実態調査で新たに判明した空家等を対象とし、その所有者等における空家等の管理状況及び今後の利活用意向を把握することを目的に、アンケート調査を行いました。

<調査概要>

調査期間	令和4年10月22日～11月4日
調査対象	空き家所有者（管理者）295人
調査方法	郵送による
調査項目	空き家となった経緯、空き家利活用の意向など21問
有効回答数	115件（38.9%）

※アンケート詳細については参考資料（50ページ～）参照

2-2-2. 空き家所有者（管理者）アンケート結果の考察等

■空家等所有者の特性

今回のアンケートの対象は、令和3年度の実態調査で新たに空家等と判定された建物の納税者ですが、当該空家等の所有者は、回答者本人である場合が約6割であるほか、親が所有者であるというケースが26.2%でした。また、回答者の約半数（48.8%）が70歳以上であり、60歳代を含めると8割以上を占め、特に70歳代の割合は前回（平成28年）調査の34.2%から大きく上昇しており、空家等の所有者・管理者の高齢化が進んでいると見られます。

家族構成は単身または夫婦のみが6割を占めるほか、空家等の発生要因として居住者の死亡によるものが52.4%と半数以上を占め、上記高齢化の状況を鑑みると、現在の居住されている住宅も今後、空家等となる可能性が高いと言えます。

■空家等の管理状況やその課題

対象空家等の半数以上（52.4%）が昭和56年以前建築（新耐震基準以前）のものです。この割合は前回調査の67.1%から減少しています。また、空家等歴10年未満は69.0%で前回調査の61.9%から増加しており、これらから、多少は空家等の整理が進んでいるとも見られます。しかし、未登記が20.2%あり、空家等の管理が十分になされているか不透明な部分もあります。

維持管理に関しては、定期的に管理している割合が84.5%、そのうち年に数回以上行っている割合が88.8%と高く、「庭の手入れ・草刈り・剪定」は91.5%が実施しているほか、空気の入れ換え（81.7%）、内外の清掃（77.5%）等は比較的よく行われていますが、破損個所の修繕を行っているのは46.5%にとどまり、今後の状態の悪化が懸念されます。また、管理していない方の8割が「遠方に住んでいるため」と回答しており、空き家バンク登録を条件に空き家の管理に対する助成制度を創設することも有効と考えられます。

今後の希望としては、自分や家族が他用途で使用が20.2%、現状維持で空き家のまま管理が15.5%と比較的多く、これは前回調査と同様の傾向ですが、築年数の経過に伴い状態の悪化も懸念されます。空き家を「売却・賃貸したい」と回答された方は約2割で、「売却・賃貸したいが相手が見つからない」と回答された方が約2割となっています。

今後の困り事として、「家財があるので売却・賃貸できない」が25.0%、「どうしたらよいのかわからない」が20.2%で、空家等の扱いの方向が見出せない状況、特に家財の対処が課題になっている状況が伺えます。

■空き家バンクについて

空き家バンクについての所有者側の認識としては、約7割が「知らない」と答えており、知っている人の認知媒体は市の広報やチラシのほか知り合いからの口コミが半数以上を占めていることから、一層の周知への努力が必要と言えます。空き家バンクの利用希望については「登録したいと思わない」が65.5%を占め、その理由として「時々使用する」「家財が片づいていない」とする割合が約3割と高いですが、制度の魅力が理解されていない、または利用への不安が大きいという可能性も考えられ「空き家バンク制度」「空き家バンクにおける家財撤去の助成制度」の制度面はもとより「登録した空き家の成約率の高さ」等の魅力の部分についても、更なる周知方法を検討する必要があります。

2-3. 東広島市空き家バンク利用登録者に関するアンケート調査

2-3-1. 調査概要

空き家バンク利用登録者（空き家バンクを活用し、空き家の取得又は賃借を希望されている方）に対し、今後の空き家の流通促進を目的に、アンケート調査を行いました。

＜調査概要＞

調査期間	令和4年10月22日～11月4日
調査対象	空き家バンク利用登録者299名
調査方法	郵送による
調査項目	空き家を購入又は賃借につき重要視する項目など16問
有効回答数	76件（25.4%）

※アンケート詳細については参考資料（76ページ～）参照

2-3-2. 空き家バンク利用登録者アンケート結果の考察等

■利用登録者の特性

回答された空き家バンクの利用登録者の半数以上が市外居住者で、40歳代以下が46.0%と若い世代が比較的多くなっています。制度の認知手段は、県・市のホームページが64.4%で、登録のきっかけは「家を探している」「気に入った物件がある」が多く、空き家利用のニーズはありと見られます。

ただし、東広島市内の空き家を絶対条件としている方は28.9%で、市内に居住、職場が近い、などが主な理由とされています。

■利用登録者の希望や不安

購入希望地は西条町が最も多く、八本松町、高屋町を含め、JR山陽本線沿いの市街地での購入・賃借を希望する方が市街地周辺部を希望される方よりも多くなっています。

しかし、購入・賃借する上では「値段が安い」に加え、「敷地が広い」「農地が付いている」「周辺の環境がよい」「昔ながらの古民家である」といった点を重要視する声もあり、市街地周辺部においてはこのような物件の掘り起こしが重要であると言えます。一方、耐震性や設備状況、地域の人間関係等への不安も多い点に注意が必要です。

お試し居住体験については、希望（「内容によっては」を含め）59.3%と半数以上を占め、制度の内容や運用しだいで利用促進や成約につながる可能性が高まるとも考えられます。

「空き家を購入（賃貸）する上で、あったら良いと思う制度」についての問に対する回答では、補助金制度の充実が最も多く寄せられています。

3. これまでの空家等に関連する取組

3-1. 空家等の適切な管理に関する条例の運用

- ・ 本市は、平成 28 年 2 月に空家条例を制定しました。
- ・ 空家条例では、空家等の管理に関する基本理念を示すとともに、市の責務、市民等の責務を示しています。また、協議会の設置、特定空家等に対する措置に係る手続き、関係行政機関との連携や緊急安全措置に関する事項を定めています。

3-2. 空家等対策の取組の経過及び実績

平成 30 年 1 月策定の計画（以下「当初計画」という）では、「総合的な空家等対策の推進」、「多様な主体と協働した推進」、「地域特性に応じた対策の推進」の基本方針のもとで、空家等の発生抑制、適正管理、利活用、除却・跡地活用という 4 つの段階の観点からの取組を示しました。

当初計画策定後のそれらの取組の実施状況、その実績・課題について以下に示します。

3-2-1. 発生抑制 [主な対象 居住世帯のある住宅]

取組	取組内容
①空家等に関する市民啓発	広報紙やパンフレット等を通じて、空家等の現状と課題、所有者管理の原則、事前対応の重要性、空家法に基づく措置を説明するとともに、適切な管理方法や空き家バンク制度などの活用方法、総合相談窓口等について、市民へ広く情報発信を行います。
【実績】 広報紙やFM東広島で制度のPRを行うとともに、令和2～4年度には納税通知書に空家等に関する啓発チラシを同封して送付しました。	
【課題】 令和3年度に行った空き家所有者等へのアンケート結果では、約7割の方が「空き家バンクについて知らなかった」と回答されており、制度周知に向けて更なる取組が必要です。	

取組	取組内容
②専門家と連携した相続対策の推進	相続による空家等の発生・長期化を防ぐために、専門家・関係団体等と連携して、所有者等の相続生前対策、相続登記の促進に関する法律相談会等を開催するなど、相続対策を推進します。
【実績】 令和2年1月から「空家等対策協力事業者登録制度」を立上げ、不動産登記等の相談業者をホームページにおいて公開しました。	
【課題】 相談会等の開催については要望がなく未実施のため、今後は積極的に地域に出向き、相続登記の重要性について周知に努める必要があります。	

取組	取組内容
③既存住宅の住みかえ支援	既存住宅の住みかえ支援として、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）が実施する「マイホーム借上げ制度」や金融機関と連携した取組、D I Y型賃貸借契約等の推進等、住みかえ支援制度の導入に向けた検討を行います。
<p>【実績】</p> <p>「一般社団法人移住住みかえ支援機構」が行っている「マイホーム借上げ制度」の導入について、同制度は、所有者の年齢や、耐震性がある住宅等の条件があることや、中国地方ではまだ実施している地方公共団体はなく、導入の検討はできていません。</p> <p>【課題】</p> <p>引き続き当該制度の導入について検討が必要です。</p>	

取組	取組内容
④住宅ストックの良質化支援	既存住宅への耐震診断・耐震改修費補助、長期優良住宅認定の普及促進等により、住宅ストックの良質化を推進します。
<p>【実績】</p> <p>民間木造住宅の耐震診断（申請者負担 1 万円）、民間木造住宅の耐震改修補助（限度額 30 万円）を実施しています。</p> <p>【課題】</p> <p>耐震診断の結果、耐震性がないと判定されても耐震改修を実施するケースが少ないため、耐震改修の促進に向けた取組が必要です。</p>	

3-2-2. 適正管理 [主な対象 全ての空家等]

取組	取組内容
①空き家見守り活動の推進	住民自治協議会やN P O法人など市民活動団体などと連携し、地域が定期的に空家等を見守る「空き家見守り活動」を推進します。
<p>【実績】</p> <p>空家等の発生や状態の変化に関しては、地域からの情報提供が重要となるため、各住民自治協議会を訪問し、適宜、空家等に関する情報提供を依頼しました。</p> <p>【課題】</p> <p>空家等対策に積極的な地区と消極的な地域があるため、全ての地域から協力が得られるよう引き続き啓発活動に努める必要があります。</p>	

取組	取組内容
②所有者等への情報提供と相談対応	空家等の所有者等に対して、固定資産税の納税通知書への折込広告等を通じて、維持管理に関する支援情報や相談窓口の情報を発信します、また、所有者等から維持管理に関する相談があった場合、専門家団体や民間管理サービスの紹介等を行います。
<p>【実績】 空き家の老朽度に応じて、空き家バンク制度や解体補助金等の案内文を所有者等へ送付しました。また、解体補助や空き家バンク登録等については、随時個別相談を実施しました。</p> <p>【課題】 今後は、所有者不明空家等に対する対応についても検討が必要です。</p>	

取組	取組内容
③樹木剪定・除草支援	空家等を積極的に利活用したい所有者等や活動団体に対して、空家等の樹木剪定・除草に関する費用を補助する制度を検討します。
<p>【実績】 樹木剪定・除草支援に関する検討はできていません。</p> <p>【課題】 空家等の雑草の繁茂等に関する近隣からの相談は多く、補助制度の導入についての検討が必要です。</p>	

取組	取組内容
④空家等データベースの整備・更新	空家等の情報を一元管理するために、空家等実態調査の結果を基に、データベースを整備するとともに、庁内関係部署間で共有し、連携して対策に取組ます。なお、データベースは、庁内関係部署のデータや地域から収集した情報等に基づき、逐次更新します。 また、データベースの更新結果を踏まえて、計画の目標最終年度を目処に、改めて空家等の実態調査を実施し、データベース全体を更新します。
<p>【実績】 令和3年度に実施した空家等実態調査結果を基にデータベースを更新しました。</p> <p>【課題】 今後新たに発生する空家等の情報を早期かつ効率的に入手していく手法の検討が必要です。</p>	

3-2-3. 利活用

[主な対象 利活用可能な空家等、管理不全の空家等]

取組	取組内容
①空き家バンクの充実	<p>空家等の実態調査結果を踏まえ、所有者等に空き家バンクへの登録を促進し、空き家バンクの充実を図ります。</p> <p>空き家バンクの運営にあたっては、広島県との連携、移住・定住施策に取り組む東広島定住サポートセンターとの連携を図ります。また、住宅単体のみならず、農地付き住宅についても利活用を促進します。</p>
<p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用登録者数（令和4年度末：延べ769名） ・登録件数（令和4年度末：141件） ・成約件数（令和4年度末：92件） <p>【課題】</p> <p>利用登録者数は増加傾向ですが、物件登録件数、成約件数は伸び悩んでおり、空き家バンク登録の促進にむけた更なる取組が必要です。</p> <p>なお、令和5年2月からは、市街化調整区域における貸家への用途変更が可能となるよう都市計画法に基づく本市の許可基準の改正が行われたことから、空き家バンク登録の増加の取組として、空き家所有者に周知を図る必要があります。</p>	

取組	取組内容
②空家等の購入・修繕、家財撤去の支援	<p>空家等の利活用促進のために、空家等を積極的に利活用したい所有者等、活動団体、利用者に対して、空家等の購入・修繕、家財撤去に関する費用を補助する制度の導入を検討します。</p>
<p>【実績】</p> <p>平成30年度より、空家等の改修（補助限度額50万円）・家財の撤去（補助限度額15万円）の補助制度を導入しました。また、人口減少地域においては、空家等の流通促進を図るため、改修については、令和5年度から最大30万円の上乗せ補助制度を開始しました。</p> <p>【課題】</p> <p>更なる空家等の流通促進に向けた新たな補助制度の検討が必要です。（※a）</p>	

取組	取組内容
③空家等を利活用する人材の育成	<p>空家等を利活用した地域再生に取り組んでいる民間の先進団体を招いた研修会や大学等の教育機関と連携した空家等の利活用ワークショップ等を開催するなどし、空家等を利活用する人材を育成します。</p>
<p>【実績】</p> <p>空き家に関して東広島市を中心に活動する団体との勉強会を開催（令和2年度）、また、地域からの要請により、空家等に関する地域での会議に参加（令和3年度）しました。</p> <p>【課題】</p> <p>空家等対策に取り組む人材育成としての成果は十分とは言えず、取組の強化が必要です。</p>	

取組	取組内容
④空家等を利活用したまちづくり事業の推進	民間団体と連携を図りながら、各分野における行政課題への要望や対策の必要性を検討し、空家等を活用したまちづくり事業を推進します。
<p>【実績】 空き家を地域交流・活性化のための施設に改修する場合に、国の補助制度を活用し、補助金を助成しています。(令和元年度：1件、令和2年度：1件、令和3年度：2件、令和4年度：2件)。(※a)</p> <p>【課題】 申請実績において、地域に偏りがあるため、活用実績のない地域に対して、その地域の特色を活かした空き家の活用が図れる取組が必要です。</p>	

3-2-4. 除却・跡地活用 [主な対象 管理不全の空家等、老朽危険な空家等]

取組	取組内容
①空家法及び空家条例に基づく措置	<p>防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす老朽危険な空家等について、地域住民等からの情報提供を受け、空家法及び空家条例に基づいた実効性のある改善指導、緊急安全措置等を行うとともに、その他法令に基づく対応を行います。</p> <p>なお、所有者等が適切な措置をとらない場合、最終的には行政処分を行うことを検討します。</p>
<p>【実績】 地域住民からの通報に対しては、適宜現地を確認し、改善等の指導文書を送付しました。</p> <p>【課題】 改善されていないケースもあるため、引き続き強く指導していく必要があります。</p>	

取組	取組内容
②除却の支援	所有者等が自主的な改善に取り組むことを支援し、老朽危険な空家等の除却工事に係る費用の一部を補助する制度の導入を検討します。
<p>【実績】 平成30年度から老朽危険空家等の除却工事に係る補助制度を開始し、令和3年度から、補助金の限度額を30万円から50万円に増額することによって、申請件数が倍増しました。</p> <p>【課題】 老朽化が進んだ空き家は増加傾向にあるため、より一層の除却の支援対応が必要です。(※a)</p>	

取組	取組内容
③跡地の活用	所有者等への除却を支援する際には、地域の状況に応じた跡地の利活用方策について、所有者等に助言を行います。
<p>【実績】 空家家を除却し、ポケットパーク等の地域コミュニティ維持のための施設に改修する場合に、国の補助制度を活用し、補助金（限度額 50 万円）を助成する制度を設けています。</p> <p>【課題】 活用実績がないため、補助制度の活用に向けて周知方法を検討する必要があります。</p>	

(※ a) 空家等に関する補助事業の利用実績

(単位：件)

補助事業	年度					合計
	平成 30	平成 31	令和 2	令和 3	令和 4	
空家住宅等改修支援事業	1	6	9	8	6	30
空家住宅等家財撤去支援事業	3	13	7	13	7	43
老朽危険空家住宅等解体除去事業	11	6	8	19	24	68
空家住宅等登記支援事業	0	4	6	8	2	20
空家等再生・活用支援事業	1	1	1	2	2	7
合計	16	30	31	50	41	168

4. 空家等における課題

4-1. 本市の空家等の特徴

- ・ 本市の空家等の数は増加していますが、県内他市や全国・全県平均と比較して、その割合で見ると相対的に増加の程度は高くないという一面もあります。全国的な人口減少傾向の中でも本市は人口増加が続いていること、平均世帯規模の縮小により世帯数が人口以上の勢いで増加していること等が背景にあり、地方中枢都市である広島市に近接する地理条件、大学の立地等により住宅需要が比較的安定していることの影響とも考えられます。
- ・ 空家等のうち、賃貸用・非木造住宅の割合の高さは、学生等の短期居住の用に供する共同住宅の多さとその出入りによる回転の反映とも見られます。
- ・ ただし、空家等の数や割合は地区によって大きな差異があり、大学の立地や鉄道交通の便等に恵まれた西条、八本松等の地区（市住宅マスタープランで「中央にぎわい居住エリア」「近郊のびのび居住エリア」とされる部分に相当）ではそれほど目立たない一方、「郊外ゆとり居住エリア」とされる豊栄、福富、安芸津等の地区では空き家率やその増加率の高さが目立つ部分があり、空き家を巡る状況が大きく二分されるともいえます。
- ・ このうち、空き家率やその増加率が高い「郊外ゆとり居住エリア」の地区では、空家等の状態も「管理不全」や「老朽危険」の割合が比較的高く、対策の緊急度が高まっています。「中央にぎわい居住エリア」「近郊のびのび居住エリア」の地区では、出入りによる回転により住宅としての利用が期待できる部分が多いですが、「郊外ゆとり居住エリア」の地区では何らかの積極的な活用策がなされないと様々な問題が深刻化する可能性が高いといえます。
- ・ 空家等の所有者へのアンケート調査では、所有者の多くが高齢者であり、清掃や空気の入換え等の管理はしているケースが多いものの、今後、状態の悪化が懸念される状況が浮き彫りになっています。今後については、売却、賃貸したいが相手が見つからない例も多く、家財の対処などがネックになっている状況も読みとれます。

4-2. 空家等の段階別の課題と対策の方向性

4-2-1. 将来的な空家等の増加への対策（発生抑制）

- ・ 本市の空家等の増加の程度は、他都市や全国・全県平均よりも緩やかではあるものの、人口の自然動態が既にマイナス（自然減）に転じており、近い将来人口減少に転ずると予想され、高齢世帯（65歳以上の世帯員のみ世帯）が2割近くに達していることから、住宅需要の伸びが頭打ちになることを前提に考える必要があります。
- ・ 本市における空家等が発生した理由は、所有者へのアンケートによれば居住者の死亡によるものが半数を占めており、居住者の入所、入院、転居等がこれに次いでいます。

現在居住している世帯の住みかえが円滑に進まない場合、空家等が増えていく可能性が高く、発生抑制への取組をさらに効果的に強めていく必要があります。

4-2-2. 管理不全の空家等への対策（適正管理）

- ・ 本市内には3,947軒（令和3年度の実態調査）の空家等が確認されており、その中には、損傷が著しく、将来的には倒壊の危険性が高くなる可能性があるものも確認されています。また、管理不全の空家等では、ごみ等の放置や雑草等の繁茂等、景観の状況も悪化する傾向にあります。
- ・ 所有者には空き家になってからも適切な管理をすることが求められますが、所有者が遠方に居住されている場合等で適切な管理がされていないため、雑草の繁茂や建物の破損等により、近隣の方から相談を受けることがあります。所有者が判明した場合は文書の送付による改善指導を実施していますが、近年においては所有者不明の空き家も増加しており、その対応について検討が必要です。
- ・ 空家等の適切な管理の責任は所有者等にありますが、所有者等の多くは高齢であり、市外居住者も多い状況の中、適切な維持管理には、遠方に居住しているため管理できないことや、家財の対処等が課題となっています。

適正な維持管理がなされない空家等が増えれば、周辺に悪影響を及ぼす空家等になっていく可能性が高く、空家等の適正管理への取組の継続・強化が求められます。

4-2-3. 空家等を地域資源と捉えた有効活用（利活用）

- ・ 空家等は、建築物としての状態や価値、立地条件等がそれぞれに異なり、利活用の可能性もそれぞれに異なります。また、空家等の多くは、所有者等の意向や立地条件等により、通常の不動産流通市場で取扱いがなされていないものも多く、その存在自体が情報共有されにくい面もあります。
- ・ 空家等の利活用は、個人の生活・居住空間として再利用されることが基本となりますが、今後の人口減少時代を見据えると、その需要には限界があり、居住用住宅としての利用にこだわらない多様な活用のしかたを見いだしていく必要もあります。
- ・ 全国的にも、また本市内でも、空家等を活用した交流拠点やシェアハウス、コミュニティスペース等、様々な地域おこし・まちづくりの課題解決につながる利活用事例があり、民間企業による事業活動の場としての活用による地域再生の動きの例も見られます。

空家等を地域資源と捉え、個人の住宅利用に加えて、地域おこし・まちづくりの課題解決に向けた様々な利活用の可能性を追求し、取り組んでいく必要があります。

4-2-4. 地域住民の安全・安心の確保（除却・跡地活用）

- ・ 利活用が困難な空家等は、解体除却して土地の再利用を図ることが望ましいですが、実際には大多数の空家等が解体除却されないままになっています。
- ・ 解体除却が進まない理由は、解体にかかる費用の問題や、更地にすると固定資産税が高くなる等の問題が多くあげられます。
- ・ 管理が不十分な空家等は、不審火による火災のおそれや、台風等の災害時における周辺への被害発生等の可能性もあり、地域住民の安全・安心確保における不安要因となります。

- ・ 周辺に危害を及ぼす特定空家等と判断されたものについては、早急に所有者等に対し、空家法に基づいた措置を講ずることが必要となります。
- ・ 令和3年度から、老朽空き家の解体補助金の限度額を30万円から50万円に増額したところ、申請件数が倍増しましたが、築年数の経過に伴い空家等の状態も悪化し、老朽化が進んだ空き家は増加傾向にあるため、より一層の除却の推進が必要です。
- ・ 特定空家等になる前に、所有者自らによる除却を促すための対応について検討が必要です。

地域住民の安全・安心の確保のため、特定空家等に関する措置、自主的な除却の支援等、除却・跡地活用の取組が引き続き求められます。

4-2-5. 空家等対策の推進体制等の確立（推進体制等）

- ・ 空家等対策を推進するためには、まず空家等の実態把握が必要で、地域等と連携した的確な把握の体制が必要です。定期的な実態調査やデータベース整備とともに、その情報の管理・共有が重要となります。
- ・ 空家等対策は、防災や衛生、景観等の問題としてだけでなく、福祉、歴史文化、教育、観光、移住定住、産業振興等、様々な行政課題の解決と関係づけながら進める必要があります。
- ・ 所有者等からの空家等対策に関する総合的な相談の要望に応えるため、地域住民からの通報等を受け付けるなどの統一した相談窓口機能の強化も求められます。

空家等の実態把握、各専門分野との連携、相談窓口機能といった空家等対策の推進体制の一層の強化が必要となります。

4-3. 空き家バンクの現状と課題

- ・ 空き家バンク利用登録者は年々増加傾向にありますが、一方で、空き家バンク登録件数は令和2年度をピークに減少傾向にあり、また、成約件数は横ばいとなっています。すなわち、需要に対して供給不足であることが伺えます。空き家バンク登録の促進にむけた更なる取組が必要です。
- ・ 空き家所有者等へのアンケート結果では、約7割の方が「空き家バンクについて知らなかった」と回答されており、制度周知に向けて更なる取組が必要です。

地域別にみると、豊栄地区が登録件数、成約件数ともに最も多く、福富地区・河内地区を含めた登録件数、成約件数は全体の約45%を占めており、空き家の流通において、中山間地域であることが必ずしも不利とはなっていません。志和地区は、空き家率が高い割に登録件数が少ない状況にありますが、登録物件が増加すれば、成約物件の増加も見込まれます。

なお、本市では都市計画法に基づく市街化調整区域の建築許可基準を改正し、令和5年2月から市街化調整区域において、一定の基準を満たす場合に賃貸住宅への用途変更が可能となりました。今後は志和地区などの市街化調整区域におけるバンク登録件数の増加を図るために、制度の周知に努める必要があります。

- ・ 購入・賃借する上では「値段が安い」に加え、「敷地が広い」「農地が付いている」「周辺の

環境がよい」「昔ながらの古民家である」と言った点を重要視する声もあり、市街地周辺部においてはこのような物件の掘り起こしが重要です。

- 空家等の所有者の高齢化が進むとともに、所有者の家族構成は単身又は夫婦のみの世帯が6割を占めています。現在居住されている住宅も将来的には空き家となる可能性が高い状況にあるため、空き家になる前から所有者等に対して啓発を行い、次世代による流通・活用が円滑に行えるように対策を講じる必要があります。

空き家バンク利用状況（平成29年9月～令和5年3月末の合計数）

（単位：件）

	計	西条	八本松	志和	高屋	黒瀬	福富	豊栄	河内	安芸津
物件登録件数	141	10	8	11	19	13	17	26	19	18
物件契約件数	92	5	4	7	14	6	13	19	14	10
契約率	65.2%	50.0%	50.0%	63.6%	73.7%	46.2%	76.5%	73.1%	73.7%	55.6%
マッチング件数	518	33	29	21	110	42	51	88	102	42

累計利用登録者数	計	市内	県内移住	県外移住
	769	348	320	101
利用登録取消者数	163			
有効利用登録者数	606			
成約者数	計	市内者	県内者	県外者
	92	59	27	6

第3章 空家等対策の基本方針

1. 総合的な空家等対策の推進

1-1. 効果的な対策の選択と柔軟な対応

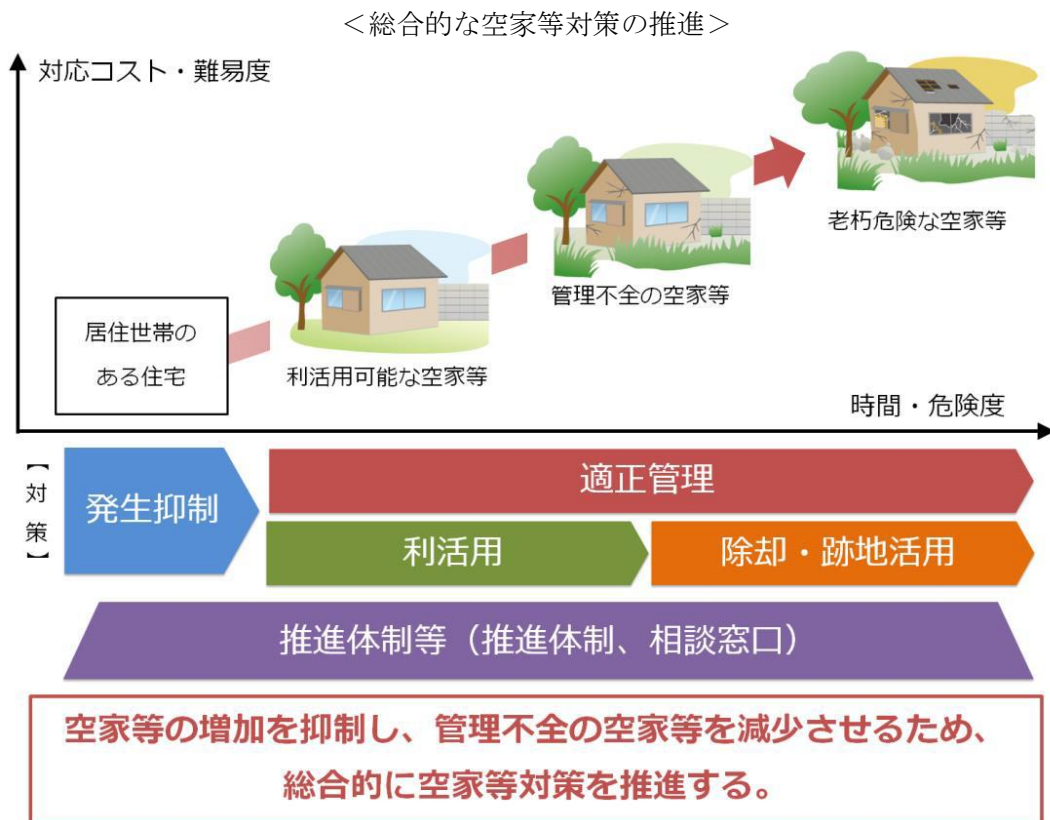
空家等は、適切な管理を怠り老朽化が進むほど修繕に要するコストは高くなります。また、相続を重ねて権利関係が複雑化してしまうと、問題解決の難易度が高まることから、早急な対応が重要です。そのため、空家等が問題化した後とする事後対応でなく、問題化する前から早めの対応を行う事前対応を行うように努めます。

対応にあたっては、これまでの各種施策の継続にとどまらず、全国各地で効果をあげている対策等を本市の実情に合うように応用しつつ選択的に採り入れ、また、市内の地域別の実情に見合った形で対策内容を変えるなど、柔軟な対応を図ります。

これらの対応は、単に住宅施策としてだけでなく、他の行政分野と十分に連携し、良好なまちづくりの方策として総合的に取り組みます。

1-2. 空家等の状態に応じた段階的な対策の実施

本市は、空家等の増加を抑制し、管理不全の空家等を減少させるため、空家等対策の推進体制等を確立し、空家等の状態に応じ、発生抑制、適正管理、利活用、除却・跡地活用の各段階に応じた取組を行い、総合的な空家等対策として推進します。



2. 多様な主体と協働した推進

2-1. 所有者管理の原則

空家法第5条に規定されるように、個人財産である空家等の適切な管理は、所有者等が自らの責任で行うことが原則です。その利活用、除却・跡地活用にあたっては、所有者等が自らの責任で行うこととなります。また、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力する努力義務が課せられています。

本市は、空家等に関する問題点や法的な位置づけ、適切な管理の推進について、市民に広く啓発を図ることで、新たな空家等の発生を抑制するとともに、所有者等による適正管理を徹底し、利活用、除却・跡地活用に関する助言を行います。

2-2. 市民等、地域、事業者、大学、専門家団体等との連携

空き家は個人財産である一方、管理不全状態となると防災・防犯・衛生・景観などの面で悪影響を与えるため、空き家問題は個人の問題にとどまらず地域・コミュニティの問題でもあります。

また、空家等を取り巻く問題は、法務、不動産、建築、福祉、文化、地域、防犯、防災、まちづくり等の多方面にわたり、それぞれの専門的知見が求められます。

本市は、所有者等の管理を原則としながらも、市民等（市内に居住する者または市内の事業所等に勤務する者）、地域、事業者、大学、専門家団体等と連携し、対策を推進していきます。

2-3. 人材の育成・活動団体への支援

空家等の適正管理、利活用、除却・跡地活用において、全国的に様々な活動団体が空家等を活用した取組・活動を行っており、本市においても新たな視点を持った活動団体の活躍が期待され、その導入が求められます。

本市は、空家対策に取り組む各地域の住民自治協議会やNPO等を含む民間事業者と連携しながら、空家等を活用した地域おこし・まちづくりの課題解決に取り組む人材の育成、活動団体への支援に取り組めます。

なお、これらのNPO等の法人は、改正法に基づく「空家等管理活用支援法人」の指定も検討し、市との協働による対策推進体制の強化を図ります。

3. 地域特性に応じた対策の推進

3-1. 本市の立地特性に見合った対策

本市は、地方中核都市である広島市に近接し、その通勤圏内に位置するとともに、山陽新幹線、山陽本線、山陽自動車道という国土の大動脈が貫通し、新幹線駅も有するという恵まれた位置にあります。また、市内及び近隣には、広島大学、近畿大学、広島国際大学、広島空港といった有力な教育研究機関、交通拠点施設もあり、頭脳及び若い力、広域交通の利便等が身近にあるという環境も有力な立地条件として認識できます。

空家等対策のうち、特に利活用面においては、これらの本市固有の条件を最大限に活用する姿勢を持ち、市の立地特性を活かした独自性・優位性のある対策を見だし、推進していきます。

3-2. 市内各地域の状況に応じた対策

市域面積が広い本市では、空家等の状況も市内地域により異なり、特に、大学の立地や鉄道交通の便等に恵まれた西条、八本松等の地区とそれ以外の地区では空き家率やその増加率が異なり、状況が二分されているともいえます。今後の人口動向、住宅需要、空家等へのニーズも地域ごとに異なると想定されます。

特に、空き家の増加が顕著である福富、豊栄、河内、志和地区、及び空き家率が10%を超えている安芸津地区は、65歳以上の高齢者率が高い地区であり、高齢者の増加に比例して、今後も空き家が増加することが予測されます。

したがって、市内地域ごとの特性に応じた空家等対策の取組の推進に努めます。それには、本市都市計画との連携も重要であり、今後の都市計画の方向性も踏まえ、関連計画である「住宅マスタープラン」での各エリアの範囲・定義の区分内で各種取組を進めていきます。

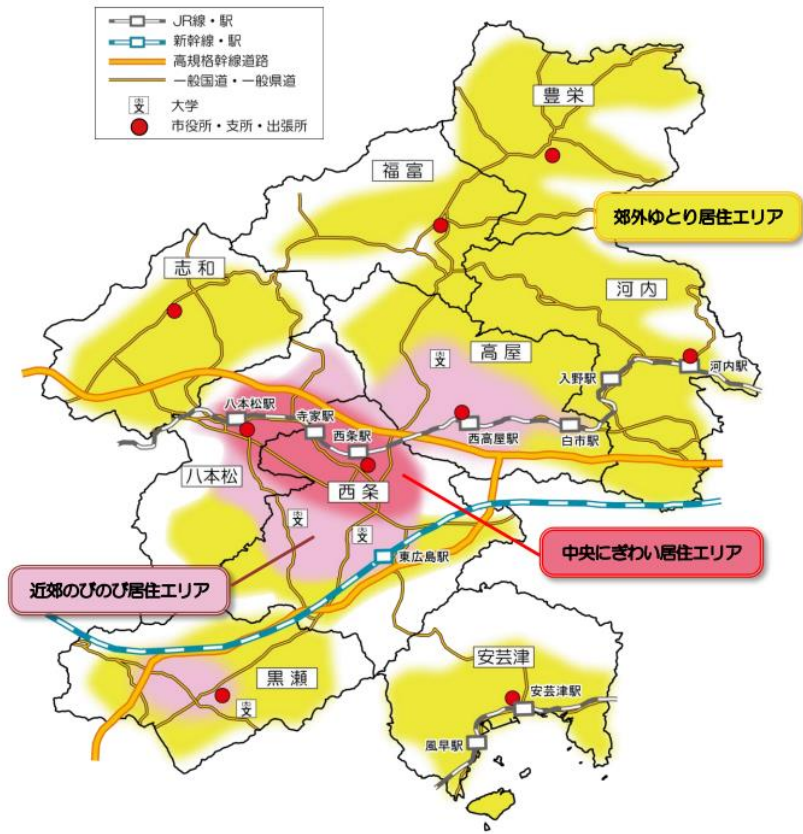
なお、令和5年度の法改正において、市町村が「空家等活用促進区域・活用指針等」を定めることにより、建物の用途変更や接道に係る前面道路幅員の合理化が図れることとなりました。

今のところ本市には、法で規定される対象区域は存在していませんが、今後、国土交通省令・総務省令で示される対象区域に該当する場合には、「空家等活用促進区域・活用指針等」の検討を行います。

<各エリアの範囲のイメージ>

<各エリアの範囲・定義>

<p>市街化が進んでいる地域 (中央・近郊居住エリア)</p> <ul style="list-style-type: none"> 交通結節点機能を中心に、商業・業務などの都市的な機能が集積し、人口が集中している地域及びその周辺 民間による中古住宅の流通が活発な地域 主として都市計画上の市街化区域に指定されている区域
<p>上記以外の地域 (郊外居住エリア)</p> <ul style="list-style-type: none"> 豊かな自然環境と調和した人口密度の低い居住地域 民間による中古住宅の流通が難しい地域



<各エリアの空家等対策の方針>

エリア区分	対策の方針
市街化が進んでいる地域 (中央・近郊居住エリア)	<p>市内外の大学等への通学者、広島市等への通勤者世帯等の居住・定住を促すための良好な住宅・居住環境の提供を重視し、都市計画による誘導と連携して空家等の住宅資源としての流通の促進、そのための不動産市場の活性化の支援等を進めます。</p>
上記以外の地域 (郊外居住エリア)	<p>交通環境や都市インフラの整備状況等により上記のニーズへの対応が困難な部分も多いことから、大都市広島の近郊、空港や新幹線駅に近接、恵まれた自然環境という立地条件を武器に、都市地域からの移住、二地域居住のほか、企業や学校等の研修や学習あるいは生産・事業活動等の場としての利活用等にも重点を置いた誘致の取組等を進めます。</p> <p>福富、豊栄、河内、志和、安芸津については、若者層の定住促進に向けた補助制度を創設する等、重点的に地域の実情に応じた空家対策を講じる必要があります。</p>

4. 新たな対策の推進

4-1. 二地域居住・事業活動等、多様な利活用の促進

令和2年以降の新型コロナウイルス感染症の流行は人々の生活スタイルに様々な変容をもたらし、特に、在宅勤務・テレワーク等の普及は住宅ニーズにも大きな影響を及ぼしています。自然共生志向等とも相まって、大都市から郊外、そして地方部へと居住の場を求める意識も多様化しており、それに伴って、地方中核都市である広島市に程近く、自然環境に恵まれながら空港や新幹線駅に近接し、かつ大学も立地するという本市の環境は、十分に優位性を持つと考えられます。

こうした優位性を積極的に捉え、移住のみならず二地域居住への対応、さらには企業や学校の研修施設、学習施設、あるいはオフィス、生産活動など事業の場としての活用などに本市の空家等をアピールし、その利活用により地域の活性化につなげる姿勢を強化していきます。

特に、郊外居住エリアの部分では、交通不便ながらも豊かな自然・田園環境という特性を活かす機会として、農地とセットでの都市近郊の有機農業や農家レストランなど農業の6次産業化の実践の適地として、個人やグループ・団体、企業等に積極的に働きかけ、空家等の多様多彩な利活用を目指します。

4-2. 空家等の利活用に向けた候補物件管理機能の拡充

これまでも、空家等の所有者等からの相談への対応や、空き家バンクによる移住や利活用ニーズへの紹介などを行っており、特に空き家バンクはその運用により一定の成果を生みつつあります。しかし、所有者等の空き家バンクの認知度はまだ低く、かつ、空き家になってから登録する制度であり、空き家発生要因の多くは居住者の死亡によるものであることから、相続人等への制度周知や利用促進が難しい事情もあります。

そこで、空き家になる前（居住者がいる時点）から、将来的に空き家になった時に利活用しやすくなるよう、その相談や登録ができる仕組み（空き家バンク事前登録制度）を設け、候補物件も含めた把握・計画的管理の機能拡充を図ります。これは、空き家バンク制度の拡充として、予定・候補物件を事前登録できるシステムとして構築し、運用展開していくものとし、利活用の増進に向けた空き家物件の流動性を高めていきます。

4-3. 管理不全空家等に関する措置

空家等対策の推進に関する特別措置法の令和5年度改正により、放置すれば特定空家になるおそれのある空き家を「管理不全空家等」とし、基本指針（第2期計画策定時は未制定）に即した措置の指導、勧告を行うことができる規定が示されました。（勧告された管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例が解除されます）

本市は今後国から示される基本指針を基に対応を検討し、所有者による適正管理や除却等の促進を図ります。

第4章 空家等対策の取組

1. 取組目標

1-1. 基本目標

本市は、空家法や空家条例、本計画に基づき、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的に、空家等対策の取組を進めていきます。

現在把握している空家等のうち、比較的良好な状態の空家等においても、時間の経過とともに経年劣化が進みます。そのため、本計画期間内の令和5年度～令和10年度の6年間を引き続き空家等対策への集中的投資期間とし、様々な取組を推進し、空家等の総数の削減をめざします。

基本目標	活用可能な空き家の流通促進と老朽危険空家の削減に努め、市内全域の空き家の減少を目指す。
------	---

1-2. 目標指標

上記の基本目標を様々な取組によって追求していきますが、その達成度合いを管理する指標として、以下のものを定めます。

	指標	目標値	備考
目標指標	空き家の削減数	50 軒／年	(年間増加数) R3:3,947 軒－H28:3,760 軒/5 年≒37 軒／年
	空き家バンク登録件数	40 軒／年	年間増加数をバンク登録件数の目標とする。
	空き家バンク成約件数	30 軒／年	目標契約率:70% 40 軒/年×契約率:70%≒30 軒
	老朽空家等の除却件数	20 軒／年	管理不全空家 (D・Eランク) の内、倒壊した際に周辺に危険を及ぼす可能性があるもの (DⅡ・EⅡランク) : 平成28年度調査424軒、令和3年度調査518軒 →5年間で94軒増 →年平均約19軒の増

2. 取組内容

2-1. 取組一覧

本計画（第2期）における空家等対策として、当初計画（第1期）における取組の継続を基本としながら、当初計画策定後のそれらの取組の実施状況、その実績・課題を踏まえ、必要に応じて強化・検討を行ない、以下のとおり、空家等の状態に応じた発生抑制から適正管理、利活用、除却・跡地活用の段階的な取組を行います。

<取組一覧>

段階	主な対象	取組
発生抑制	居住世帯のある住宅	①空家等に関する市民啓発（継続・強化）
		②専門家と連携した相続対策の推進（継続）
		③既存住宅の住みかえ支援（継続）
		④住宅ストックの良質化支援（継続・検討）
適正管理	全ての空家等	①空き家見守り活動の推進（継続）
		②所有者等への情報提供と相談対応（継続・強化）
		③樹木剪定・除草支援（継続）
		④空家等データベースの整備・更新（継続）
利活用	利活用可能な空家等	①空き家バンクの充実（継続・強化）
		②空き家バンク事前登録制度の整備・運用（新規）
		③空家等の購入・修繕、家財撤去の支援（継続・検討）
		④空家等を利活用する人材の育成（継続・検討）
		⑤空家等を利活用したまちづくり事業の推進（継続）
		⑥セーフティネット住宅確保の推進（新規）
除却・跡地活用	管理不全の空家等、 老朽危険な空家等	①空家法及び空家条例等に基づく措置（継続）
		②除却の支援（継続）
		③跡地の活用（継続）

2-1-2. 重点的な取組

以上の取組を総合的に進める中で、特に基本目標（活用可能な空き家の流通促進と老朽危険な空家等の削減に努め、市内全域の空き家の減少を目指す）の実現に向けて、以下の点に重点的に取組めます。

★空家等の利活用の強化（特に人口減少地域）

少子高齢化の進展とともに、特に志和・福富・豊栄・河内・安芸津を中心とした人口減少地域では、後継者不在等の理由から、今後も空家等の増加が見込まれます。これらに対しては、特に若者層の移住・定住の促進に向けた取組が有効であり、空き家バンク制度と各種紹介サービスを駆使して登録・成約の増加を図るとともに、人口減少地域対策として進める各種施策との相乗効果が発揮されるよう新たな補助制度の創設を検討します。

（例）他県・他市における補助制度

段階	補助内容	市町
適正管理	空き家バンクへの登録を条件に、遠方の所有者等が空き家の管理を委託した場合や空き家の敷地内にある樹木の剪定にかかった費用の助成	下関市、葛飾区等
利活用	お試し体験住宅の整備に要する費用の一部を助成	府中市、世羅町、安芸太田町等
	親または子と近居または同居するために、親族が所有する空き家または取得した空き家を解体して跡地に住宅を新築する工事費の助成	群馬県前橋市等
	新婚家庭、子育て世帯が空き家を購入する場合の購入費の助成	呉市、三原市、尾道市等
	空き家を活用して学生向けシェアハウスを設置する事業者に対する助成	三原市、和歌山市、豊島区等

★空き家が発生する前の対策強化

空き家の多くは相続をきっかけに発生しています。

相続前の話し合い不足や空き家を長期間放置することによる建物の劣化により、将来売却することが困難になることが考えられます。

そのようなことから、将来、空き家になることが予想される住宅について、家族の方と協議していただくきっかけとなるよう、「空き家バンク事前登録制度」を創設し、空き家になった際のスムーズな活用を促します。

空き家バンク事前登録制度によるメリット

（所有者）

- ・将来、空き家を手放す際の問題点をあらかじめ把握でき、スムーズな活用が可能となる。

（市）

- ・所有者、相続予定者に対し、空家対策に関する情報発信が可能となる。
- ・管理不全空家の発生抑制が期待できる。
- ・今後の空家対策における基礎データとして活用できる。

2-2. 発生抑制

2-2-1. 空家等に関する市民啓発

空家等の所有者等は周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家の適正な管理に努めるとともに、法改正により、空家等の所有者等の責務として「国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」との規定が追加されました。

空家等対策を推進していくためには、空家等問題に関して、市民の認識が向上することが求められます。

本市は、これまでも市広報紙やパンフレット等を通じて、空家等の現状と課題、所有者管理の原則、事前対応の重要性、適切な管理方法や空き家バンク制度などの情報発信を行ってきましたが、より一層、空き家バンク登録や老朽空家等の除却の促進につながるよう啓発活動を強化します。

本市においては、平成22年に策定した「市民協働のまちづくり指針」に基づき、令和元年度末までに市内全48地区で「住民自治協議会」が設立され、地域の課題解決に取り組んでいます。また、NPO法人などの市民活動団体が、市民協働のまちづくりの担い手として成長してきています。

本市は、この「住民自治協議会」や「NPO等」と連携して、空家等に関する情報を共有しつつ、地域住民へ空家等をそのままにしないとの意識を地域レベルで醸成します。

2-2-2. 専門家と連携した相続対策の推進

今後、高齢化が進展していく中で、住宅の相続等が増加していくことが想定されます。所有者等の死後、相続による権利関係の承継が適切に行われず、不動産の管理者が複雑化・不明化した場合や、所有者等の高齢化に伴い不動産の管理についての判断ができなくなった場合、適切な管理や財産処分が困難になり、空家等の長期化を招く要因となります。

本市は、相続による空家等の発生・長期化を防ぐために、専門家・関係団体等と連携して、所有者等の相続生前対策、相続登記の促進等、相続対策を推進します。

2-2-3. 既存住宅の住みかえ支援

既存住宅における居住者の高齢化に伴い、利便性の高い地域への住みかえ、他地域への移住、福祉施設への入居等、既存住宅が空家等となる可能性が高まっています。空家等の増加を抑制するためには、既存住宅の売却や賃貸化等を支援し、新たな居住者への住みかえを促進する必要があります。

本市は、既存住宅の住みかえ支援として、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）が実施する「マイホーム借上げ制度」や金融機関と連携した取組、D I Y型賃貸借契約等の推進等、住みかえ支援制度の導入に向けた検討を行います。

2-2-4. 住宅ストックの良質化支援

住宅の耐震性の不足等、住まいとしての性能が不十分であると住み継ぐことが難しく、空家等を

生み出す要因のひとつになっています。そのため、住宅ストックの良質化を促進し、将来的な空家等の発生抑制につなげる必要があります。

本市は、これまでも既存住宅への耐震診断・耐震改修費補助、長期優良住宅認定の普及促進等により補助実績を積み上げ、住宅ストックの良質化の推進に努めてきました。これらの取組を推進するとともに、国の住宅施策の動向等を踏まえつつ、支援制度の拡充を検討します。

2-3. 適正管理

2-3-1. 空き家見守り活動の推進

空家等の状態は時間とともに変化し、台風・火災等の災害があった場合、急変する可能性もあります。所有者等においても高齢化が進み、遠隔地に居住している方が増えると、維持管理作業が困難になり、すぐに変化を確認できない可能性があります。そのため、空家等の発生や状態の変化に関して、地域からの情報提供が重要となります。

本市は、住民自治協議会やNPO法人などの市民活動団体と連携し、地域が定期的に空家等を見守る「空き家見守り活動」を推進します。

2-3-2. 所有者等への情報提供と相談対応

空家等の適正管理は、所有者等の責務です。しかし、所有者等の高齢化や、相続した子世代等が遠隔地に居住している場合、維持管理の負担は大きくなり、適切な管理が行われなくなる可能性があります。

本市は、適切な管理を推進するため、空家等の所有者等に対して、固定資産税の納税通知書へ啓発チラシを同封する等、維持管理に関する支援情報や相談窓口の情報を発信します。また、所有者等から維持管理に関する相談があった場合、専門家団体や民間管理サービスの紹介等を行うほか、空き家バンク及び事前登録制度（後述）の紹介も含めた相談対応の強化を図ります。

2-3-3. 樹木剪定・除草支援

空家等の所有者等において、維持管理作業で「庭の手入れ、草刈り、剪定」は比較的良く行われていますが、所有者等の高齢化や遠方の居住者の存在等により、その負担は増大するとも見込まれます。

そのため、所有者の居住地が遠方の場合に、空き家バンクに登録された物件の樹木剪定・除草や室内換気、建物点検等の管理費用の一部を期間を設けて助成するなど、新たな補助制度の導入について検討します。

2-3-4. 空家等データベースの整備・更新

本市は、空家等の情報を一元管理するために、空家等実態調査の結果をもとに、データベースを整備し、庁内関係部署間で共有し、連携して対策に取り組んでいます。なお、データベースは、庁内関係部署のデータや地域から収集した情報等に基づき、逐次更新することとしています。

また、データベースの更新結果を踏まえて、計画の目標最終年度を目処に、改めて空家等の実態調査を実施し、データベース全体を更新します。

2-4. 利活用

2-4-1. 空き家バンクの充実

空家等は、所有者等の意向、立地条件や建築物の状態、不動産の仲介手数料等の関係から、一般的な不動産の流通市場に乗らない可能性が高いため、その存在自体が情報発信されず、利活用されにくい側面があります。

本市は、これまでも空き家バンクの運営を行ってきましたが、今後、より一層の利活用促進のために、空家等の実態調査結果を踏まえ空き家バンクの充実を図り、所有者等に空き家バンクへの登録を促進し、成約件数の増加を目指します。

空き家バンクの運営にあたっては、広島県との連携、移住・定住施策に取り組む東広島定住サポートセンターとの連携を図り、インターネットの活用等により対外的な積極的アピールを行い、利活用希望者への紹介サービスに有効活用するとともに、流通促進を図るために、登録者の同意があれば不動産事業者へ情報提供するなど不動産関係団体との連携の強化を検討します。

また、空き家バンク登録件数の増加と適正管理を紐づけた取組が有効と思われ、空き家バンク登録を条件に空き家の管理に対する助成制度を創設するなどを検討します。

なお、令和5年2月からは、市街化調整区域における貸家への用途変更が可能となるよう都市計画法に基づく本市の許可基準の改正が行われたことから、空き家バンク登録の増加の取組として、空家所有者に制度改正の周知を図ります。

2-4-2. 空き家バンク事前登録制度の整備・運用

空き家の発生要因として居住者の死亡によるケースが多いことから、空き家バンク制度の拡充として、空き家になる以前の居住者がいる時点から、居住者・所有者が空き家になった後に空き家バンクに登録しても良いとの意思表示をしていただき、その意思を把握して将来的な利活用の候補物件として「事前登録」する制度の導入を検討します。

これにより、将来的な候補物件も含めた空家ストックの状況を把握、管理することで、計画的な制度運用の充実につなげていきます。

2-4-3. 空家等の購入・修繕、家財撤去の支援

空家等の所有者等においては、家財撤去やリフォーム等にかかる費用負担が、利活用の阻害要因となっていることがアンケート調査結果からもわかります。

本市は、空家等の利活用促進のために、空家等を積極的に利活用したい所有者等、活動団体、利用者に対して、空家リフォーム支援事業、空家家財撤去支援事業にかかる補助など、空家等の購入・修繕、家財撤去の支援を積極的に運用、充実させていきます。

2-4-4. 空家等を利活用する人材の育成

第1期計画においては、空家等の利活用により移住・定住や事業活動を行おうとする意欲を持つ個人・世帯や事業者等を、市内外を問わず育成するため、空家等を利活用した地域再生に取り組んでいる民間の先進団体を招いた研修会や、大学等の教育機関と連携した空家等の活用ワークショップ等の開催等により、空家等を利活用する人材育成の取組を掲げていましたが、空き家に取り組む人材育成としての成果は十分とは言えないため、各住民自治協議会との連携を強化し、空家等を利活用する人材の育成に取組ます。

2-4-5. 空家等を利活用したまちづくり事業の推進

空家等の利活用は、個人住宅としての居住利用だけでなく、地域活性化に資する施設として、まちづくりにつながる様々な活用形態が考えられます。観光・交流施設や独創的農業活動の拠点施設、農業の6次産業化と連携した農家レストランや直売施設、少子高齢化時代に対応した高齢者・子育て関連の福祉施設、学生向けのシェアハウス、体験活動宿泊拠点など、多様な活用方法が想定され、本市はこれまでも国の補助制度（空家等再生・活用支援事業）を活用し、空き家を地域活性化に資する施設へ転用する場合の費用に対して助成を行ってきました。

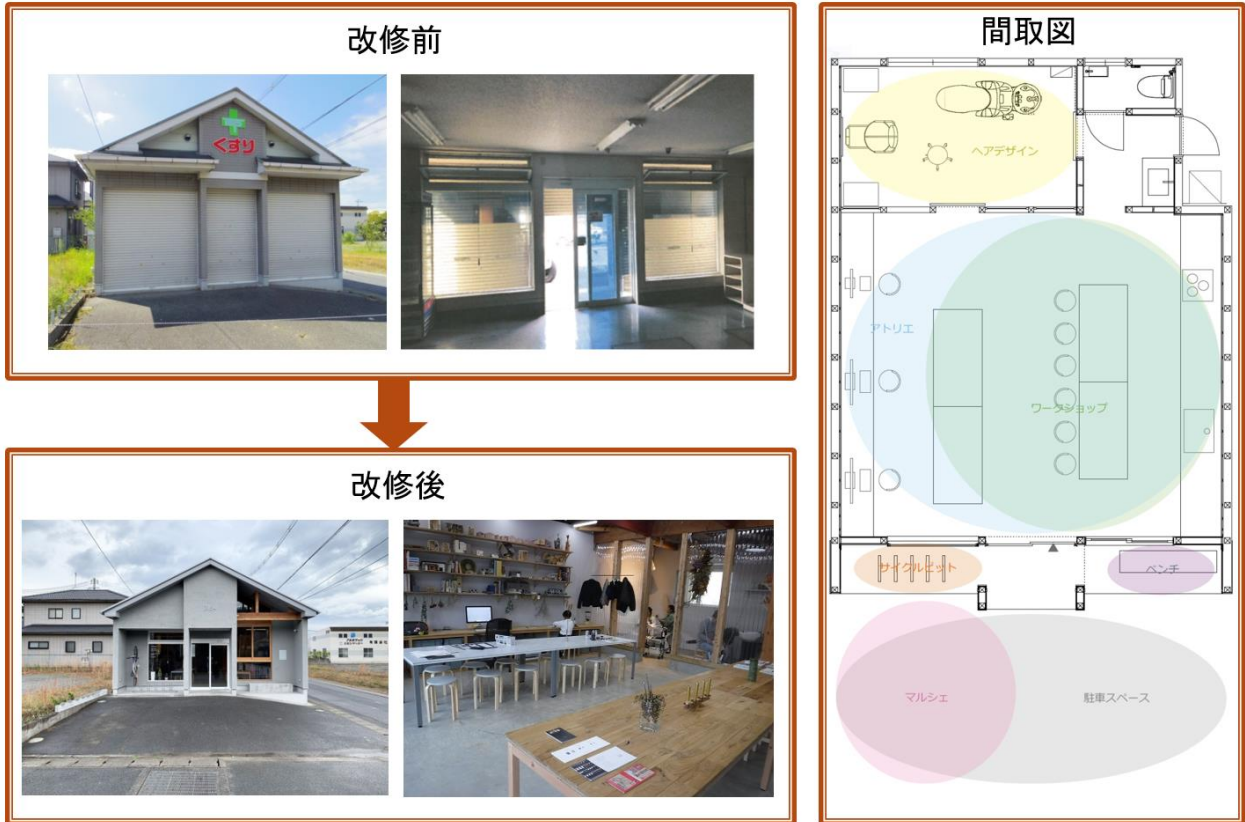
引き続き多様な形態での利活用主体の誘致とともに、各地域において地域の特色を活かした空き家の活用が行われるよう、それらの支援も含めた空家等活用のまちづくり事業を推進します。

なお、転用にあたっては所有者等及び周辺地域の合意、継続的な運営主体の存在に留意しながら事業を推進します。

空家等再生・活用支援事業の実績

年 度	場 所	用 途	備 考
平成 30 年度	豊栄町清武	交流施設	地域活動の拠点となる「書店併設型宿泊施設」
令和元年度	安芸津町風早	交流施設	子育て世代の主婦を中心に、スキルを活かしたワークショップスペース
令和 2 年度	安芸津町風早	交流施設	珈琲農園の開設に伴う交流施設
令和 3 年度	西条町田口	交流施設	古民家カフェ、フリースペース、地域野菜の直売等
令和 3 年度	豊栄町乃美	交流施設	近隣の宿泊施設等と連携して運営される店舗・体験施設
令和 4 年度	福富町下竹仁	交流施設	育児世帯と地元住民との異世代間交流施設
令和 4 年度	豊栄町乃美	交流施設	近隣の宿泊施設等と連携して運営される店舗・体験施設

<空き家利活用の事例>



2-4-6. セーフティネット住宅確保の推進

高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方が今後も増加する見込みですが、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にあります。

一方で民間の空き家は増加傾向にあることから、それらを活用した住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（セーフティネット住宅）の確保を推進します。

○セーフティネット住宅登録制度

面積や構造等の一定の基準を満たす賃貸住宅を、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録するものです。（登録手続き先は広島県住宅課となります）

なお、10年以上登録することを条件に、必要となる改修工事に応じた補助金を受けることができます。（この補助制度は、国が直接申請者に補助する制度です）

2-5. 除却・跡地活用

2-5-1. 空家法及び空家条例等に基づく措置

本市は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす老朽危険な空家等について、地域住民等からの情報提供を受け、空家法及び空家条例に基づいた実効性のある改善指導、緊急安全措置等を行うとともに、その他法令に基づく対応を行います。

放置すれば危険な状態となる等の特定空家、また、放置すれば特定空家になるおそれのある管理不全空家を指定し、管理不全空家等に対しては管理指針に即した指導、勧告を行い、勧告対象のものには固定資産税の住宅用地特例を解除するなど、法に基づく措置を進めます。

なお、所有者等が適切な措置をとらない場合、最終的には行政処分（命令、行政代執行）を行うことを検討します。その場合、所有者等の資力不足等により行政代執行の措置費用の回収が困難なケースが多いと想定されることや、行政が対応することにより所有者等が管理責任を果たさない、いわゆるモラルハザード（倫理の欠如）の問題を引き起こすおそれがあることを十分考慮した上で行うものとします。

管理不全空家、特定空家等に対しては、法に基づき財産管理人の選任請求を行う等により、相続放棄された空家等に対応することも検討します。

2-5-2. 除却の支援

倒壊等による近隣住居及び道路等への被害を未然に防ぐとともに、土地の有効活用を図るために、利活用が困難な空家等や老朽危険な空家等は、積極的に除却する必要があります。しかし、除却後の用途、除却費用の負担、更地になれば固定資産税の住宅用地特例が解除される等の理由により、除却が進まない実態があります。

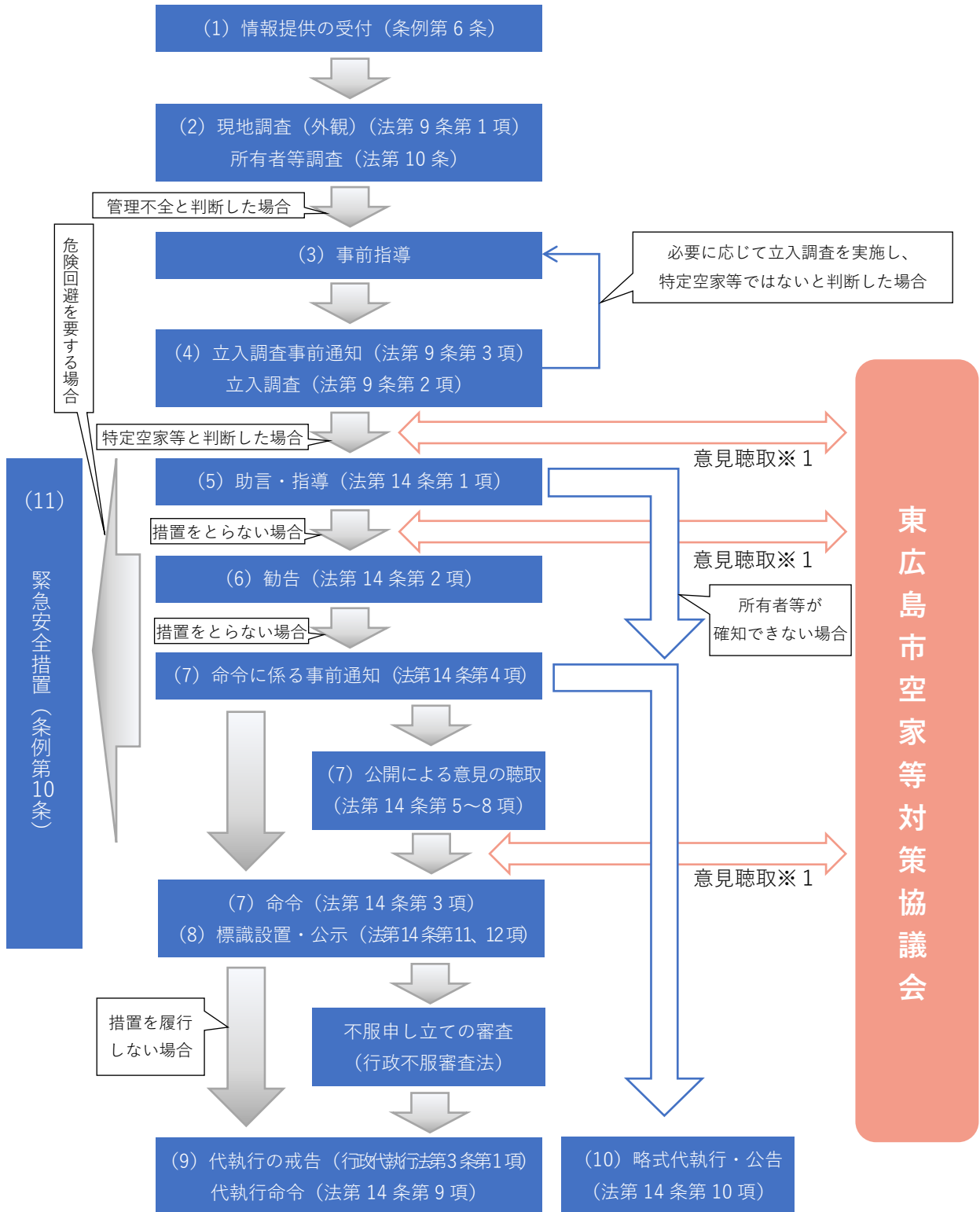
本市は、特定空き家になる前に、所有者等が自主的に改善に取り組むことを支援するために、老朽危険な空家等の除却工事に係る費用の一部を助成します。

2-5-3. 跡地の活用

空家等の除却のみを進めると、跡地（空き地）が増加し、それらがそのまま放置されるのでは、地域の環境改善や土地利用価値の向上にはつながりません。

本市は、地域活性化に資するポケットパークや駐車場等として10年以上活用するための空家等の除却工事に係る費用の一部を助成します。

【空家法及び空家条例に基づく措置の手順等】



※1 市長が必要であると認めるとき。

※2 図中の法は空家法、条例は空家条例を指す。

第5章 空家等対策の推進体制等

1. 推進体制

1-1. 東広島市空家等対策協議会

本市は、空家条例第7条の規定に基づき、協議会を設置し、空家等対策を推進します。

<協議会の概要>

事務局	都市部住宅課
委員	委員 10 人以内をもって組織する ・ 市長 ・ 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験を有する者 ・ 市長が必要と認める者
所掌事務	(1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。 (2) 特定空家等の判断の基準に関すること。 (3) 特定空家等に該当するか否かの判断が困難な場合の当該判断に関すること。 (4) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。 (5) 緊急安全措置の実施及び当該緊急安全措置に要した費用の請求に関すること。 (6) 空家等に関する対策の推進に関し市長が必要と認める事項。

1-2. 庁内連携体制

空家等の問題となる要因は様々であり、対策が多岐にわたり複数の部署が対応する場合は、関係部署で情報共有して連携を図ります。

また、移住・定住・まちづくり、農業振興等の関連する行政施策のなかで、空家等を活用することについて、庁内で連携して取り組む必要があることから、各関連施策を検討し、住民のニーズに沿った政策展開を行うための庁内の連携体制を構築していきます。

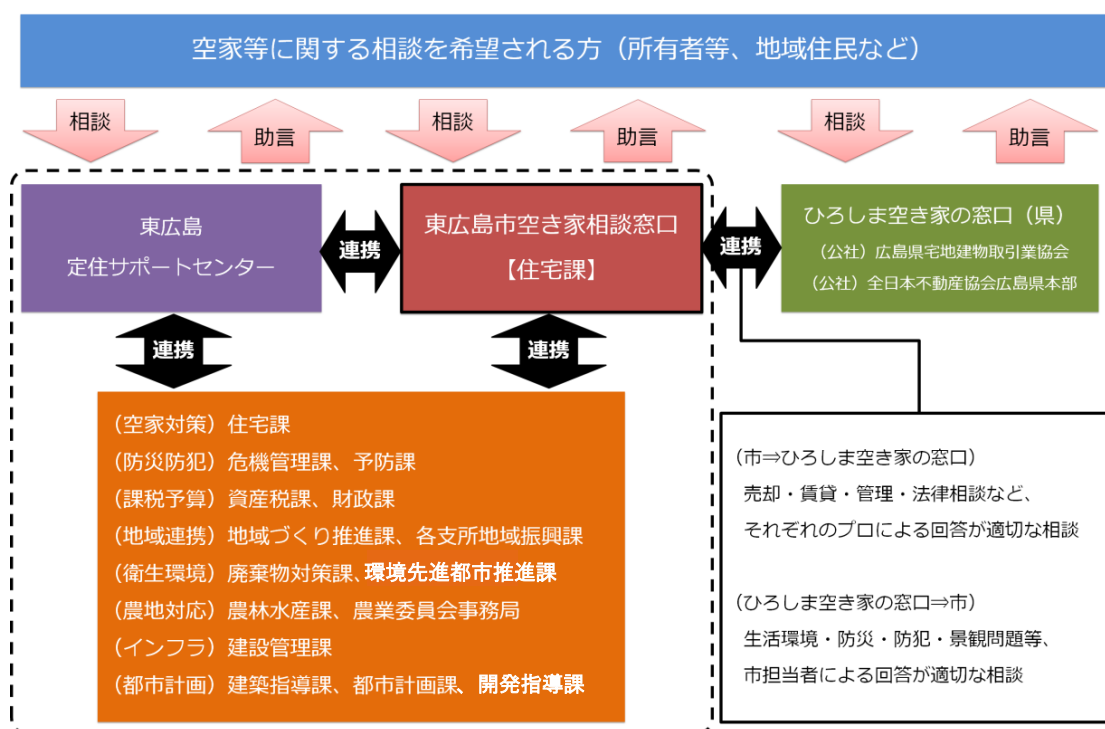
2. 相談窓口

2-1. 空家等に関する総合相談窓口設置

空家等に関する相談は、所有者等自身による維持管理や除却等に関するものから、相続対応や売却・賃貸に関するもの、周辺住民からの苦情・通報、定住希望者からの問合せ等、多岐にわたることが想定されます。また、その回答においても、建築、不動産、法律、税等、各分野の専門知識が求められます。

本市は、空家等に関する総合相談窓口を住宅課内に設置し、庁内関係部署との連携体制を構築し、空家等に関する相談に対応します。また、東広島定住サポートセンター及び広島県が設置している「ひろしま空き家の窓口」とも連携を図ります。

<空家等に関する総合相談窓口の概要>



窓口	設置者	受付内容
東広島市空き家相談窓口	東広島市	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の利活用、適正管理に関する問合せ 空家等に関する苦情・通報の受付
東広島定住サポートセンター	東広島市	<ul style="list-style-type: none"> 移住定住に関する相談・サポート
ひろしま空き家の窓口	広島県	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の売却・賃貸・管理・解体等に関する相談 (※ (公社) 広島県宅地建物取引業協会、(公社) 全日本不動産協会広島県本部による対応)

2-2. 外部の専門家団体との連携

本市は、市内に空家等を所有・管理する皆様が抱える様々な問題について、専門的なアドバイスを受けられるように、外部の専門家団体と連携を行います。

<外部の専門家団体>

専門家団体	連携内容
(公社) 広島県宅地建物取引業協会 (公社) 全日本不動産協会広島県本部	空家等の売買や賃貸が関すること
(公社) 広島県建築士会※ (一社) 広島県建築士事務所協会※ (公社) 日本建築家協会 中国支部※ (一社) 広島県建築センター協会※ 広島県住宅産業四団体協議会※ (一社) 日本住宅リフォーム産業協会中国四国支部※	空家等のリフォーム、改修工事に関すること
広島司法書士会	空家等の権利調査・相続・登記、財産管理、成年後見等に関すること
広島県行政書士会	空家等の所有者等と相続人の調査確認、資産の有効活用や手続きに関すること
広島県土地家屋調査士会	空家等の敷地境界に関すること
住宅金融支援機構 中国支店※	住宅増改築融資、空家等の有効活用に係る融資に関すること

※ひろしま住まいづくり支援ネットワーク構成団体。県内の建築・住宅関係団体が提供する住まいづくりに関する情報を共有し、県民が安心して適切な住まいづくりが行えるよう支援することを目的とした団体です。

2-3. 空家等管理活用支援法人の指定・連携

空家等の対策に取組、まちづくりの課題解決の知見やノウハウ等を持つNPO法人や社団法人等を育成するとともに、法に基づく「空家等管理活用支援法人」に指定し、空家等の所有者等への啓発や情報提供、所有者との相談対応等を、市と役割分担、協働・連携しつつ進める体制を強化します。

参考資料

1. 所有者等の意向に関するアンケート調査

1-1. 調査概要

(1) 調査概要

令和3年度の実態調査で新たに判明した空家等を対象とし、その所有者等における空家等の管理状況及び今後の利活用意向を把握することを目的に、アンケート調査を行いました。

<調査概要>

調査期間	令和4年10月22日～11月4日
調査対象	空き家所有者（管理人）295人
調査方法	郵送による
調査項目	空き家となった経緯、空き家利活用の意向など21問
有効回答数	115件（38.9%）

(2) アンケート調査票

<アンケート調査票>

空き家所有者（管理者）アンケート

○このアンケート調査は、今後の空き家の流通促進のため、令和3年度に本市が行った空き家実態調査によって新たに判明した「空き家」と思われる建築物を対象として、納税者の方に送付させていただいております。

○前述の空き家実態調査は、敷地外からの外観目視により調査しているため、利用されている（空き家でない）建築物も、「空き家」として判断している可能性がありますので、目視による判断に誤りがあった場合には、何卒ご容赦いただきますようお願い申し上げます。

○このアンケート調査は、集計結果のみを公開いたします。回答者が特定できる情報は公開いたしません。

つきましては、大変お忙しいとは存じますが、アンケート調査へのご理解・ご協力をいただきますようお願い申し上げます。

はじめに空き家の所有（管理）状況について確認させていただきます

現在居住されている住宅以外に所有（管理）されている住宅（空き家）はありますか。

1. ある（次ページ以降の質問にお答えください）
2. ない（質問は以上です）

ご協力ありがとうございました。

お忙しい中、お手数をおかけして大変恐縮ではございますが、差し支えなければ下記の表に氏名を記入していただき、**令和4年11月4日**までに同封の返信用封筒で返信いただければ幸いです。

なお、空き家の発生予防・適正管理の観点から、将来的に空き家を所有される可能性がある方に対しましては、今後も空き家に関する資料等を送付させていただきたいと考えております。

資料を送付することに差し支えがあるようであれば、下記の「今後の空き家に関する資料送付は不要」に☑チェックをお願いいたします。

氏 名
<input type="checkbox"/> 今後の空き家に関する資料の送付は不要

以下の問いに対し、該当する番号を○で囲んで下さい。

アンケート回答者様と空き家の関係についてお聞きします。

問1. アンケートを回答された方と空き家の所有の関係について教えてください。

1. 所有者本人
2. 所有者の配偶者
3. 所有者の子
4. 所有者の兄弟
5. その他 ()

空き家の登記状況についてお聞きします。

問2. 空き家は登記されていますか。

1. している⇒問4へ
2. していない⇒問3へ
3. わからない⇒問4へ

問3. 問2で「していない」と回答された方にお聞きします。

登記していない理由は何ですか。

1. 手間や費用が掛かるため
2. 現状で特に困ってないため
3. 手続きがわからないため
4. その他 ()

空き家になった経緯をお聞きします

問4. 空き家の建築時期はいつ頃ですか。

1. 1981年(昭和56年)以前
2. 1992年(昭和57年)以降
3. わからない

問5. 空き家になって何年くらい経ちましたか。

1. 1年未満
2. 1年以上3年未満
3. 3年以上10年未満
4. 10年以上
5. わからない

問6. 空き家となった主な理由は何ですか。

1. 住んでいた人が亡くなったため
2. 住んでいた人が入所、入院したため
3. 住んでいた人が別の住居に転居したため
4. 建物が老朽化したため
5. 相続が決まらないため
6. その他 ()

空き家の管理状況についてお聞きます

問7. 定期的に空き家の維持管理（建物の点検・修繕や草刈り等）を行われていますか。

1. 管理している⇒問8へ
2. 管理していない⇒問10へ

問8. 問7で「管理している」と回答された方にお聞きます。

維持管理について、どのようなことを行っていますか。（複数選択可）

1. 建物内の空気の入替え
2. 建物内外の清掃
3. 庭の手入れ、草刈り、剪定
4. 破損個所の修繕
5. 建物内外の点検
6. その他 ()

問9. 問7で「管理している」と回答された方にお聞きます。

維持・管理はどれくらいの頻度で行っていますか。

1. 週1回程度
2. 月に1回程度
3. 数か月に1回程度
4. 1年に1回程度
5. わからない
6. その他 ()

問10. 問7で「2. 管理していない」と回答された方にお聞きます。

管理していない理由は何ですか。（複数回答可）

1. 遠方に住んでいるため
2. 多忙なため
3. 手間や費用が掛かるため
4. 特に問題が生じていないため
5. 近所の知人に依頼しているため
6. その他 ()

問 20. 年齢層について該当する番号をお答えください（法人の方は回答不要です。）

1. 30歳未満
2. 30歳代
4. 40歳代
5. 50歳代
6. 60歳代
7. 70歳代以上

問 21. 空き家に関することについて、ご意見等ございましたらご自由にお書き下さい。

アンケートは以上になります。ご協力ありがとうございました。

※東広島市では、今後、空き家の所有者・管理者様と連携して「空き家対策」を進めていきたいと考えております。

つきましては、所有又は管理されている方に、今後も空き家に関する資料等を送付させていただきたいので、趣旨をご理解いただき、差し支えなければ、記入者のお名前、連絡先をご記入ください。

名 前： _____

住 所： _____

電 話： _____

お忙しい中、お手数をおかけして大変恐縮ではございますが、令和4年11月4日までにアンケート用紙を同封の返信用封筒に入れ、ご投函いただければ幸いです。

なお、個人情報については適切に管理し、目的以外で使用することはありません。

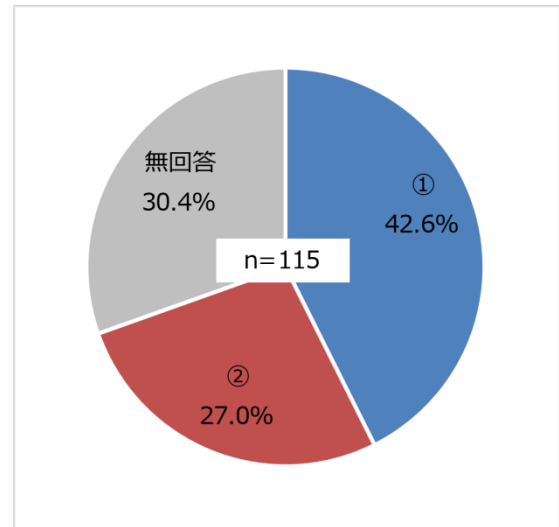
1-2. 調査結果

(1) 空き家所有者（管理者）アンケート結果

問0 現在居住されている住宅以外に所有（管理）されている住宅（空き家）はありますか。

「ある」と回答した方は49人（42.6%）であったが、無回答35名中34名が、その後の筆問に回答しているので実質「空き家がある」方は84人（73.0%）となっている。

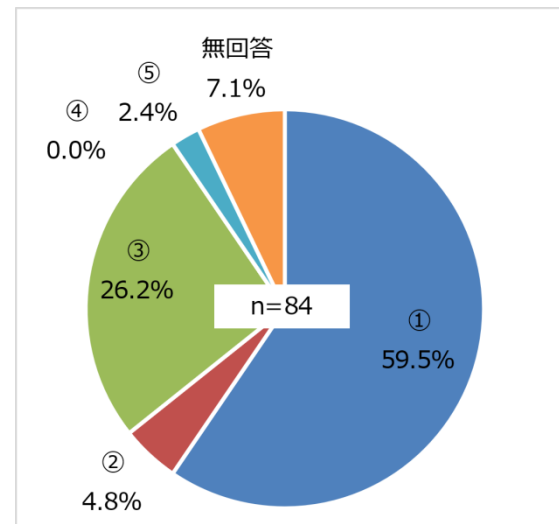
	回答数	割合
① ある	49	42.6%
② ない	31	27.0%
無回答	35	30.4%
合計	115	100.0%



問1. アンケートを回答された方と空き家の所有の関係について教えてください。

「所有者本人」が最も多く50人（59.5%）、次に「所有者の子」が多く22人（26.2%）となっている。

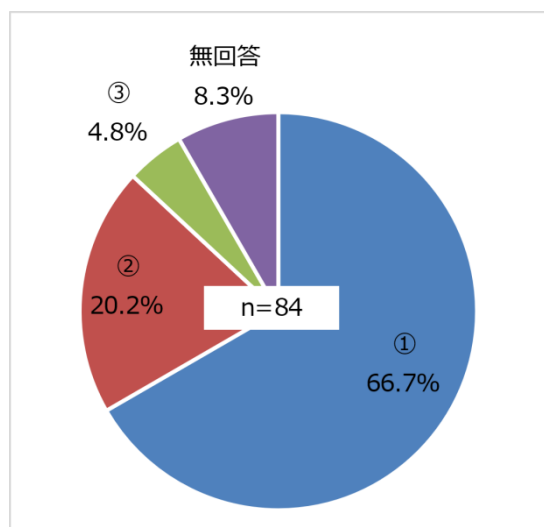
	回答数	割合
① 所有者本人	50	59.5%
② 所有者の配偶者	4	4.8%
③ 所有者の子	22	26.2%
④ 所有者の兄弟	0	0.0%
⑤ その他	2	2.4%
無回答	6	7.1%
合計	84	100.0%



問2. 空き家は登記されていますか。

登記を「している」が最も多く、56人（66.7%）となっており、回答者の2/3が登記済である。

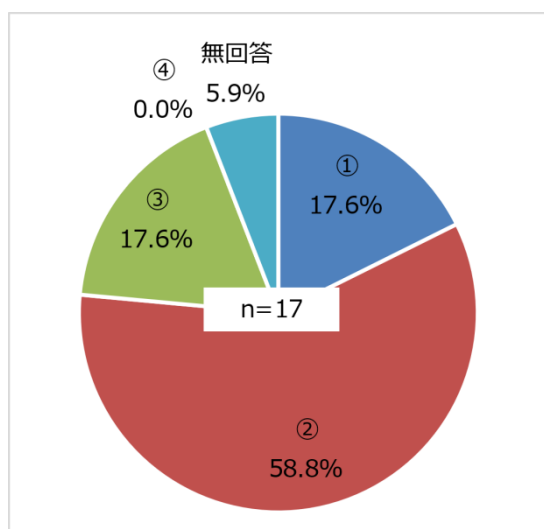
		回答数	割合
①	している	56	66.7%
②	していない	17	20.2%
③	わからない	4	4.8%
無回答		7	8.3%
合計		84	100.0%



問3. 問2で「していない」と答えた方にお聞きします。登記していない理由はなんですか。

「現状で特に困ってない」が最も多く10人（58.8%）となっている。次に「手間や費用が掛かる」「手続きがわからない」の回答が3人（17.6%）となっている。

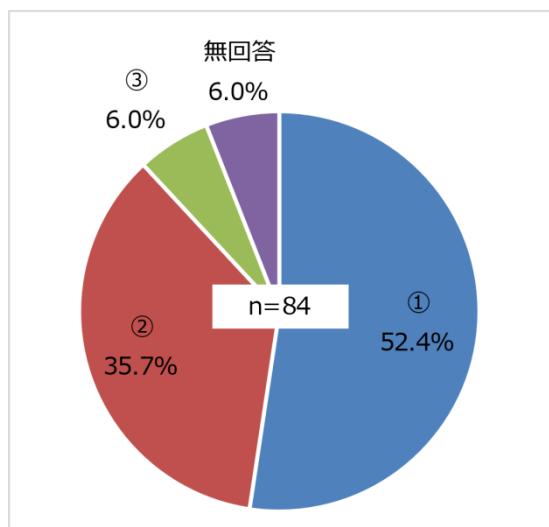
		回答数	割合
①	手間や費用が掛かるため	3	17.6%
②	現状で特に困ってないため	10	58.8%
③	手続きがわからないため	3	17.6%
④	その他	1	5.9%
無回答		6	35.3%
合計		17	100.0%



問 4. 空き家の建築時期はいつ頃ですか。

1981年（昭和56年）以前が44人（52.4%）となっており、半数以上が旧耐震基準で建築されている。

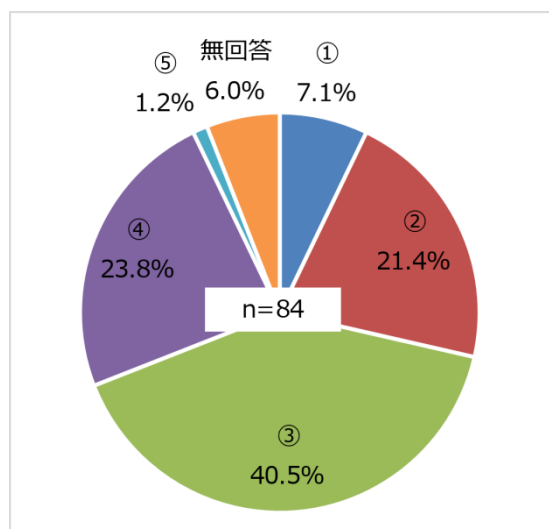
	回答数	割合
① 1981年（昭和56年）以前	44	52.4%
② 1982年（昭和57年）以降	30	35.7%
③ わからない	5	6.0%
無回答	5	6.0%
合計	84	100.0%



問 5. 空き家になって何年くらい経ちましたか。

「3年以上10年未満」が最も多く34人（40.5%）となっており、次に「10年以上」が20人（23.8%）となっはいるが、58人（69.0%）が10年未満であり、空き家の長期化はそれほど多くはない。

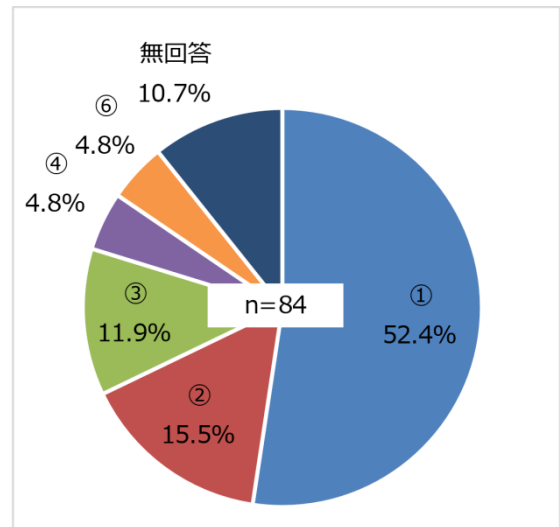
	回答数	割合
① 1年未満	6	7.1%
② 1年以上3年未満	18	21.4%
③ 3年以上10年未満	34	40.5%
④ 10年以上	20	23.8%
⑤ わからない	1	1.2%
無回答	5	6.0%
合計	84	100.0%



問 6. 空き家となった理由は何ですか。

「住んでいた人が亡くなったため」が最も多く 44 人 (52.4%) となっており、次に「住んでいた人が入所、入院したため」が多く 13 人 (15.5%) となっている。

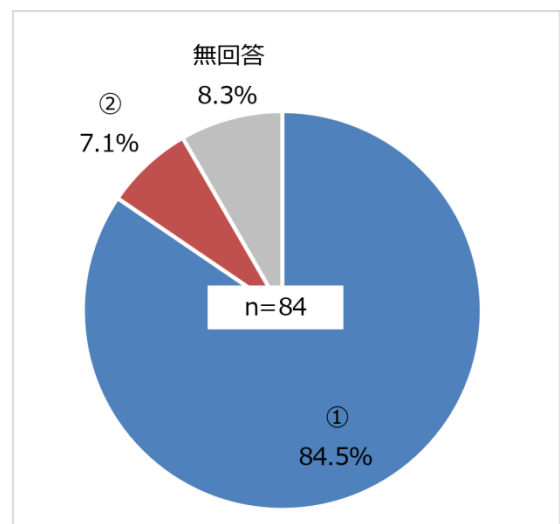
		回答数	割合
①	住んでいた人が亡くなったため	44	52.4%
②	住んでいた人が入所、入院したため	13	15.5%
③	住んでいた人が別の住居に転居したため	10	11.9%
④	建物が老朽化したため	4	4.8%
⑤	相続が決まらないため	0	0.0%
⑥	その他	4	4.8%
無回答		9	10.7%
合計		84	100.0%



問 7. 定期的に空き家の維持管理（建物の点検・修繕や草刈り等）が行われていますか。

「管理している」が圧倒的に多く 71 人 (84.5%) となっている。

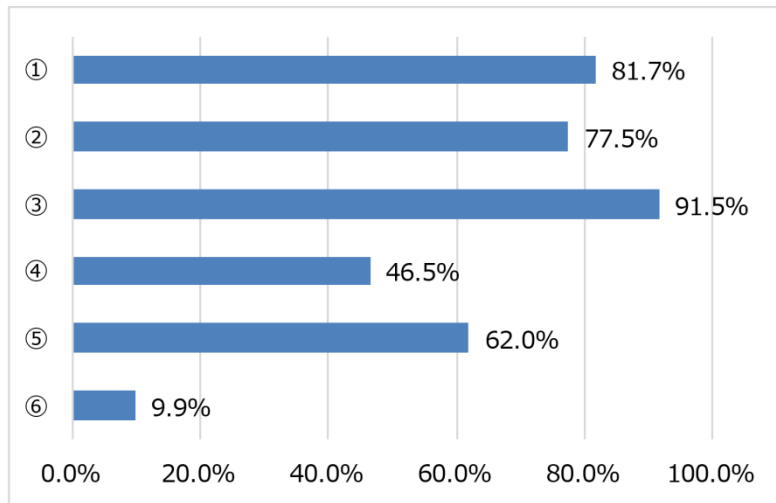
		回答数	割合
①	管理している	71	84.5%
②	管理していない	6	7.1%
無回答		7	8.3%
合計		84	100.0%



問 8. 問 7 で「管理している」と回答された方にお聞きします。

維持管理について、どのようなことを行っていますか。(複数回答可能)

「庭の手入れ、草刈り、剪定」が最も多くなっているが、全般的に管理をしている。



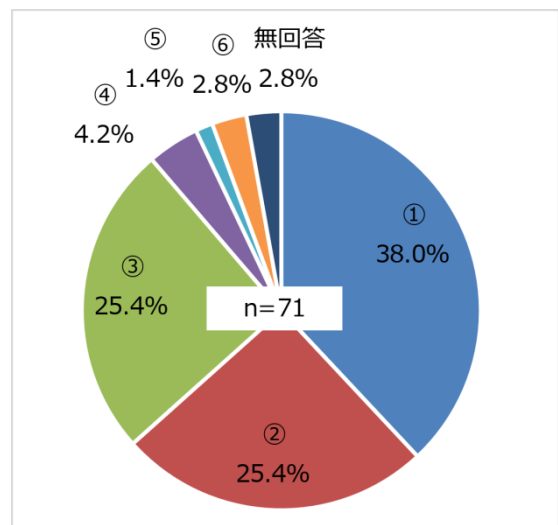
	回答数	割合
① 建物内の空気の入替え	58	81.7%
② 建物内外の清掃	55	77.5%
③ 庭の手入れ、草刈り、剪定	65	91.5%
④ 破損個所の修繕	33	46.5%
⑤ 建物内外の点検	44	62.0%
⑥ その他	7	9.9%

問 9. 問 7 で「管理している」と回答された方にお聞きします。

維持・管理はどれくらいの頻度で行っていますか。

「週 1 回程度」が最も多く 27 人 (38.0%) となっている。次に「月に 1 回程度」と「数か月に 1 回程度」の回答が 18 人 (25.4%) となった。

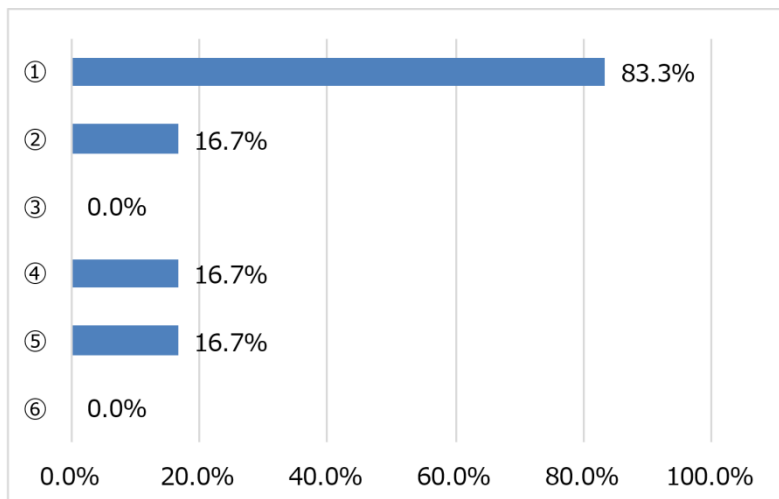
	回答数	割合
① 週 1 回程度	27	38.0%
② 月に 1 回程度	18	25.4%
③ 数か月に 1 回程度	18	25.4%
④ 1 年に 1 回程度	3	4.2%
⑤ わからない	1	1.4%
⑥ その他	2	2.8%
無回答	2	2.8%
合計	71	100.0%



問 10. 問 7 で「管理していない」と答えた方お聞きします。

管理していない理由は何ですか。(複数回答可能)

「遠方に住んでいるため」が最も多く 5 人 (83.3%) となった。一方、「手間や費用が掛かるため」と答えた方は一人もいなかった。

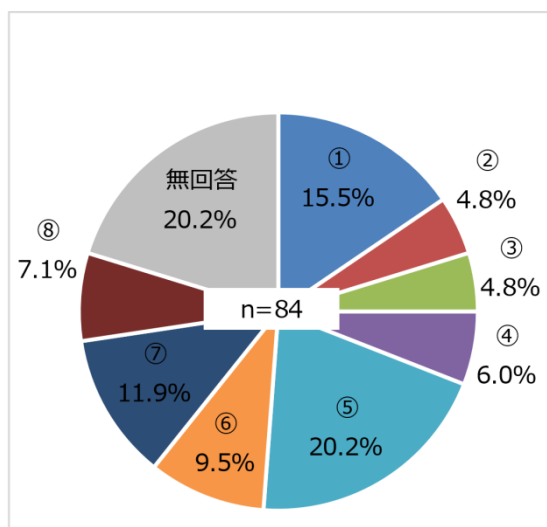


		回答数	割合
①	遠方に住んでいるため	5	83.3%
②	多忙なため	1	16.7%
③	手間や費用が掛かるため	0	0.0%
④	特に問題が生じていないため	1	16.7%
⑤	近所の知人に依頼しているため	1	16.7%
⑥	その他	0	0.0%

問 11. 空き家を今後どのようにしようとお考えですか。

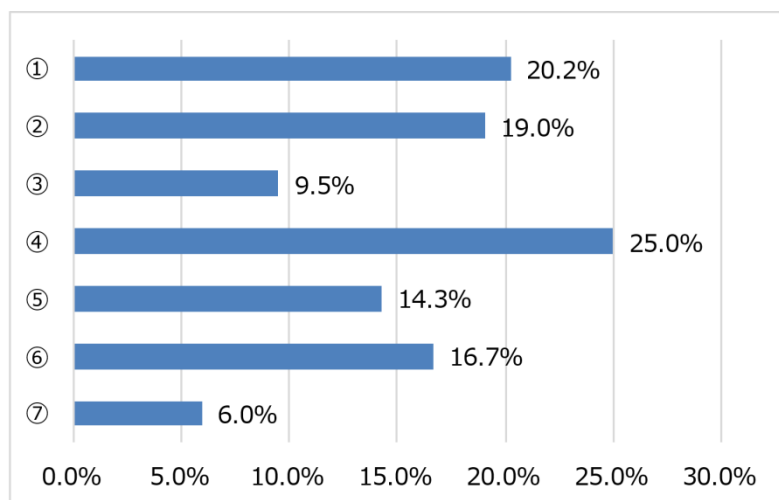
無回答と同数で「売却、賃貸したい」と思っておられる方が最も多く 17 人 (20.2%) となっている。

		回答数	割合
①	空き家として自分か家族が管理していく	13	15.5%
②	将来、自分または家族が居住する	4	4.8%
③	別荘、セカンドハウスとして使用する	4	4.8%
④	他の用途（物置など）に自分または家族が使用する	5	6.0%
⑤	売却、賃貸したい	17	20.2%
⑥	解体したい	8	9.5%
⑦	わからない	10	11.9%
⑧	その他	6	7.1%
無回答		17	20.2%
合計		84	100.0%



問 12. 今後の活用について、困っていることや心配事がありますか。(複数回答可能)

「家財があるので売却・賃貸できない」と答えた方が最も多く 21 人 (25.0%)、次に「今後の利用予定がないため、どうしたらよいのか分からない。」と答えた方が 17 人 (20.2%) となっている。

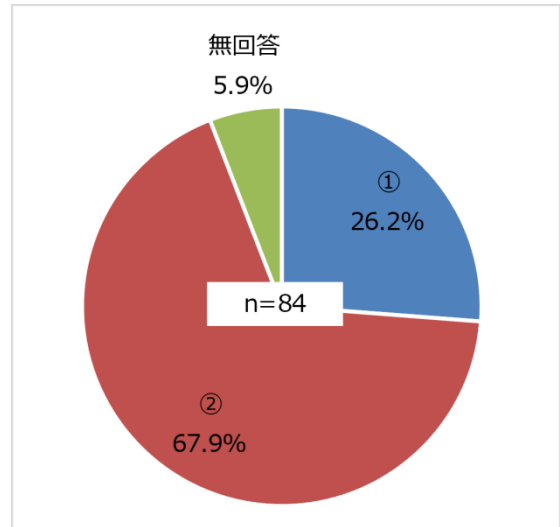


		回答数	割合
①	今後の利用予定がないため、どうしたらよいのか分からない	17	20.2%
②	売却・賃貸したいが相手が見つからない	16	19.0%
③	相続人の間で話し合いがつかない	8	9.5%
④	家財があるので売却・賃貸できない	21	25.0%
⑤	リフォームしたいが費用の捻出が困難	12	14.3%
⑥	解体したいが費用が多額で解体できない	14	16.7%
⑦	その他	5	6.0%

問 13. 東広島市空き家バンクについてご存知ですか。

「知らない」と答えた方が 57 人 (67.9%) となっており、空き家バンクの知名度は低くなっている。

		回答数	割合
①	知っている	22	26.2%
②	知らない	57	67.9%
無回答		5	5.9%
合計		84	100.0%

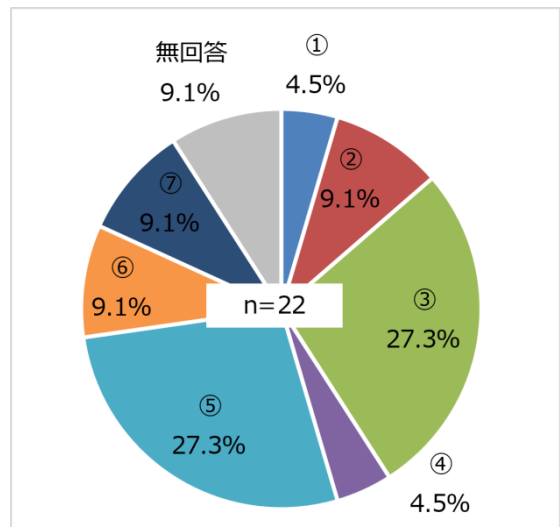


問 14. 問 13 で「知っている」とお答え頂いた方にお聞きします。

空き家バンクをどのようにしてお知りになりましたか。

「知り合いから聞いた」と「東広島市の広報誌やチラシを見た」が最も多く、それぞれ 6 人 (27.3%) となっている。

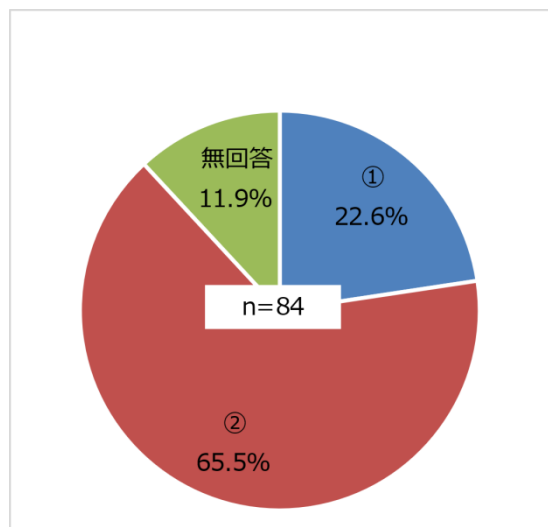
		回答数	割合
①	「広島県空き家バンクホームページみんと」を見た	1	4.5%
②	「東広島市空き家バンクホームページ」を見た	2	9.1%
③	知り合いから聞いた	6	27.3%
④	不動産業者からの紹介された	1	4.5%
⑤	東広島市の広報誌やチラシを見た	6	27.3%
⑥	市の職員から聞いた	2	9.1%
⑦	その他	2	9.1%
無回答		2	9.1%
合計		22	100.0%



問 15. 東広島市空き家バンクに登録したいと思いますか。

「思わない」と答えた方が 55 人 (65.5%) となっている。

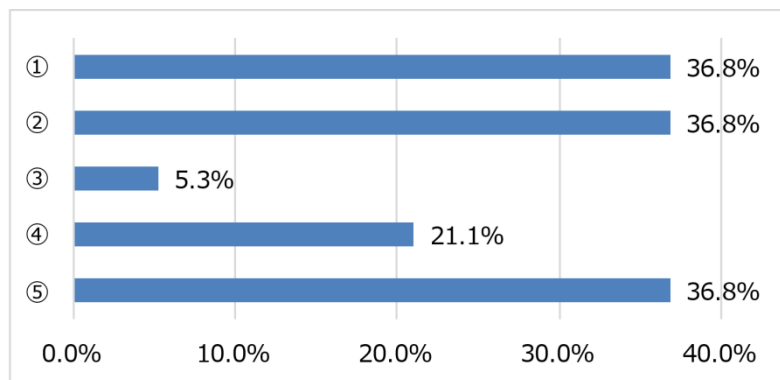
		回答数	割合
①	思う	19	22.6%
②	思わない	55	65.5%
	無回答	10	11.9%
	合計	84	100.0%



問 16. 問 15 で「思う」と回答された方にお聞きします。

空き家バンクへ登録する上で不安な点があるとすれば何ですか。(複数回答可能)

「売却（賃貸）価格をいくらにすればよいか分からない」と「建物の不具合等に関する購入者（賃借者）との後々のトラブル」が最も多くそれぞれ 7 人 (36.8%) となっている。

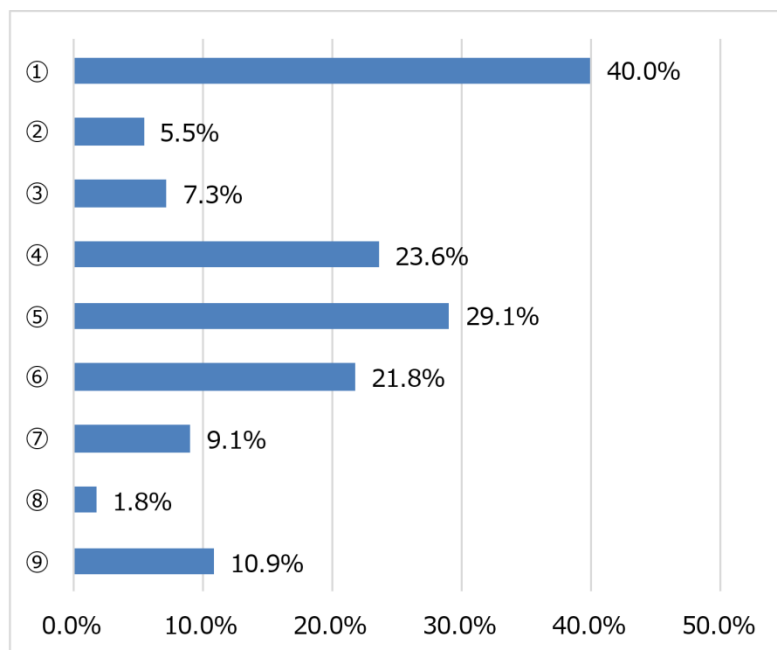


		回答数	割合
①	売却（賃貸）価格をいくらにすればよいか分からない	7	36.8%
②	建物の不具合等に関する購入者（賃借者）との後々のトラブル	7	36.8%
③	遠方に住んでおり、購入（賃貸）希望者との現地立会ができない	1	5.3%
④	特に不安な点はない	4	21.1%
⑤	その他	7	36.8%

問 17. 問 15 で「思わない」と回答された方にお聞きします。

空き家バンクに登録したいと思わない理由を教えてください。(複数回答可能)

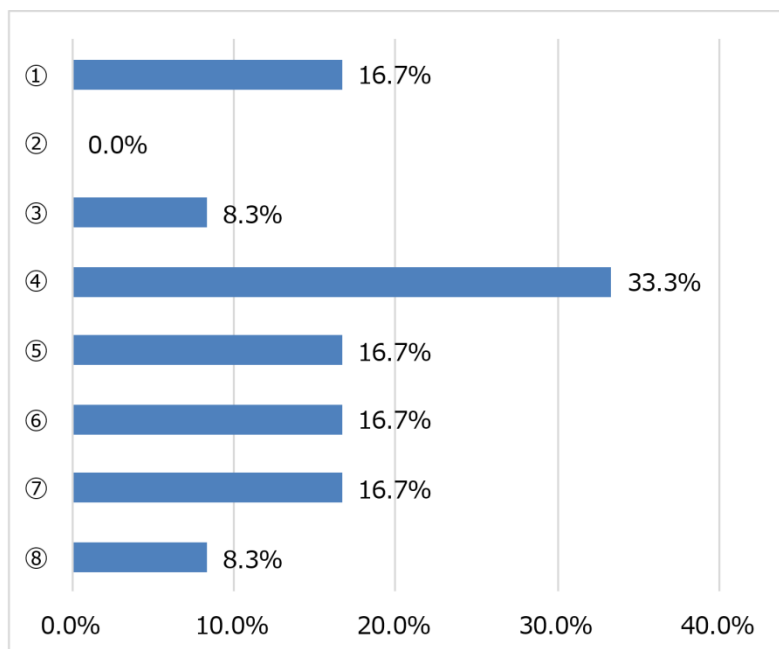
「ときどき使用するので売却(賃貸)したくない」と答えた方が特に多く 22 人(40.0%)となっており、次に「家財が片付いてない」が多く 16 人(29.1%)となっている。



		回答数	割合
①	ときどき使用するので売却(賃貸)したくない	22	40.0%
②	資産として所有したい	3	5.5%
③	不動産会社をお願いしたい	4	7.3%
④	相続が終わっていない(自分だけでは決められない)	13	23.6%
⑤	家財が片付いてない	16	29.1%
⑥	老朽化が進んでおり、売却(賃貸)されると思えない	12	21.8%
⑦	特に理由はない	5	9.1%
⑧	手続きが面倒	1	1.8%
⑨	その他	6	10.9%

問 18. 問 17 で「特に理由はない」「手続きが面倒」「その他」と回答された方にお聞きします。
 どのような条件であれば空き家バンクへ登録されますか。(複数回答可能)

「売却・賃貸される可能性があれば登録したい」と思っておられる方が最も多く 4 人 (33.3%) となっている。

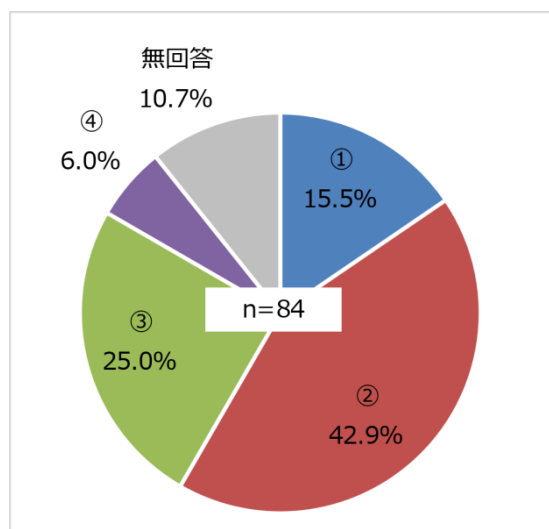


		回答数	割合
①	賃貸であれば登録してもよい	2	16.7%
②	遠方に住んでいるが、購入（賃貸）希望者との現地立会の問題が解決できれば登録したい	0	0.0%
③	相続人の間で話が整えば登録したい	1	8.3%
④	売却・賃貸される可能性があれば登録したい	4	33.3%
⑤	制度の説明や手続きのサポートがあれば登録したい	2	16.7%
⑥	どのような条件であっても登録する考えはない	2	16.7%
⑦	わからない	2	16.7%
⑧	その他	1	8.3%

問 19. 家族構成についてお答えください。(法人の方は回答不要です)

「夫婦のみ」と答えた方が最も多く 36 人 (42.9%) となっており、次に「親と子 (又は子と親) の同居」が多く 21 人 (25.0%) となっている。

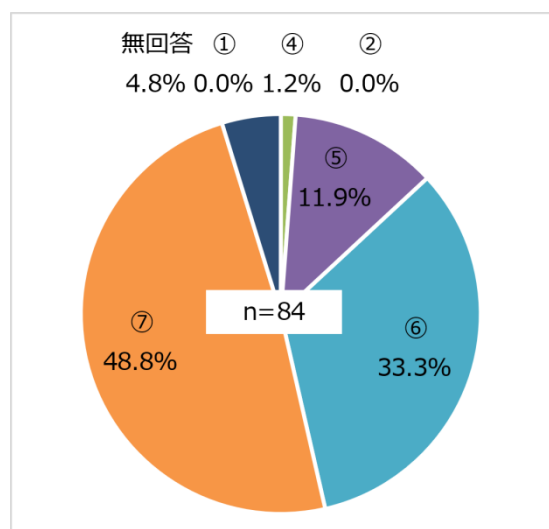
		回答数	割合
①	単身 (ご自身のみ)	13	15.5%
②	夫婦のみ	36	42.9%
③	親と子 (又は子と親) との同居	21	25.0%
④	その他	5	6.0%
無回答		9	10.7%
合計		84	100.0%



問 20. 年齢層について該当する番号をお答えください。(法人の方は回答不要です)

「70 歳代以上」と答えた方が最も多く 41 人 (48.8%) となっており、次に「60 歳代」が多く 28 人 (33.3%) となっている。

		回答数	割合
①	30 歳未満	0	0.0%
②	30 歳代	0	0.0%
④	40 歳代	1	1.2%
⑤	50 歳代	10	11.9%
⑥	60 歳代	28	33.3%
⑦	70 歳代以上	41	48.8%
無回答		4	4.8%
合計		84	100.0%



2-2. 所有者等の意向に関するアンケート調査

2-2-1. 調査概要

(1) 調査概要

空家等の実態調査で明らかとなった空家等を対象とし、所有者等における空家等の管理状況及び今後の利活用意向を把握することを目的にアンケート調査を行いました。

<調査概要>

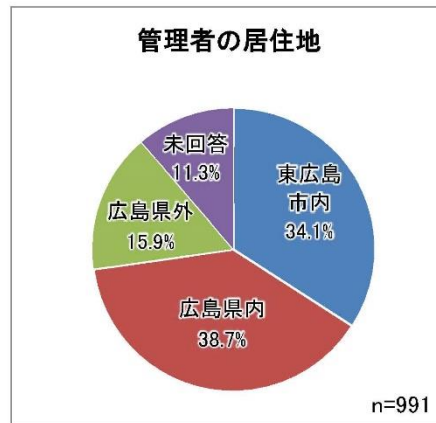
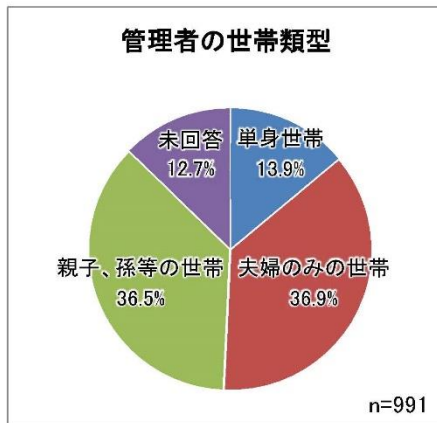
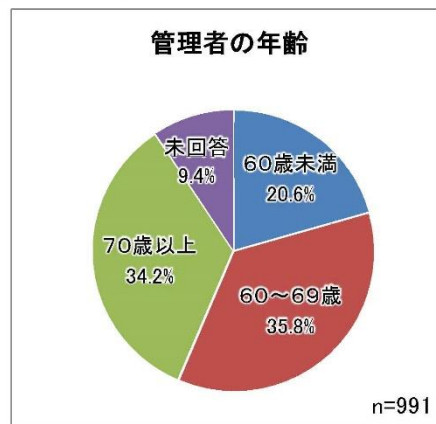
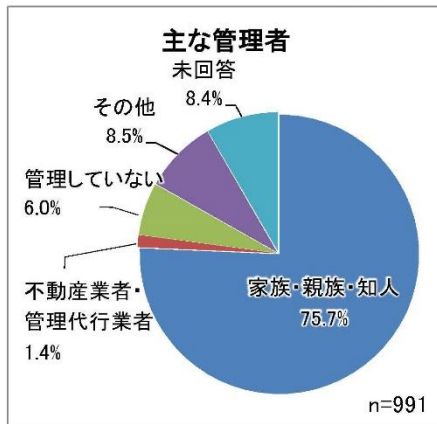
調査期間	平成 29 年 5 月
調査対象	1,825 軒 (実態調査により特定した空家等のうち戸建住宅について、所有者又は管理者が主に特定できたものについて町単位ごとに無作為抽出)
調査方法	所有者等（納税義務者等）にアンケートを発送
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・問 1：回答者等について（管理者属性、建築時期、空家等の経過年数） ・問 2：管理状況について（空家等になった理由、管理頻度、内容、維持費、管理上の課題） ・問 3：今後の活用について（利活用の有無、課題、市への要望） ・問 4：解体除却について（除却予定の有無、跡地活用、課題、市への要望） ・問 5：市への要望や意見について（自由記載） (※詳細は、次頁以降を参照)
有効回答数	991 軒分（回収率 54.3%）

2-2-2. 調査結果

(1) 空家等の管理者について

- ・ 空家等の管理は、75.7%は家族・親族・知人が行っていました。不動産業者や管理代行業者に管理を依頼しているのは1.4%でした。
- ・ 管理者の年齢は、70.0%が60歳以上となっています。
- ・ 管理者の世帯類型は、単身世帯・夫婦のみ世帯で50.8%でした。
- ・ 管理者の居住地は、市内が34.1%、県内が38.7%、県外が15.9%でした。

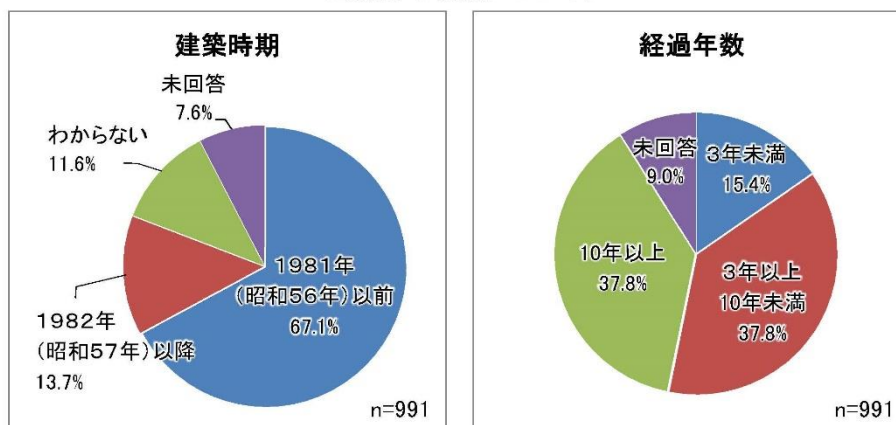
<空家等の管理者について>



(2) 空家等の状況について

- ・ 建築時期は、新耐震基準以前の 1981（昭和 56）年以前に建築されたものが 67.1% でした。
- ・ 経過年数は、3 年以上経過しているものが 75.6% を占めています。

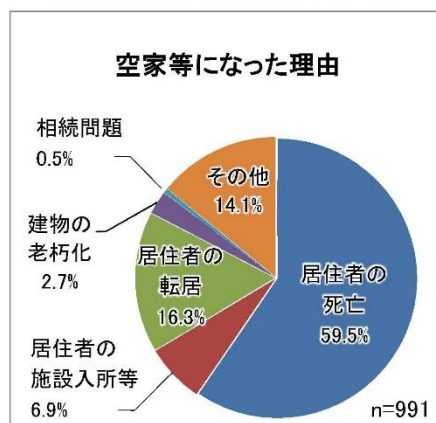
<空家等の状況について>



(3) 空家等になった理由について

- ・ 空家等になった理由は、「居住者の死亡」が最も多く 59.5% でした。

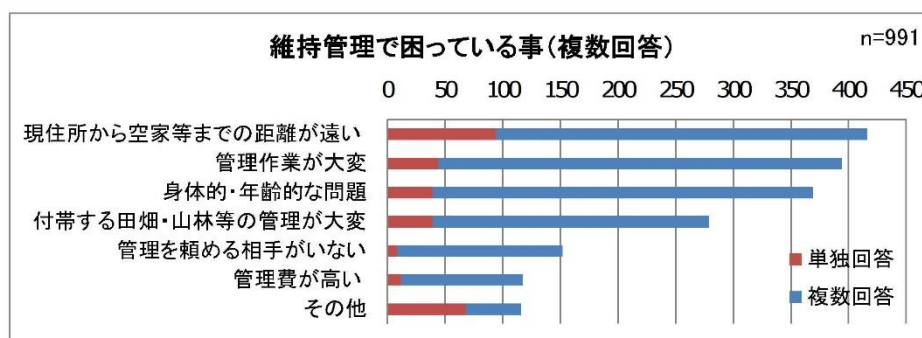
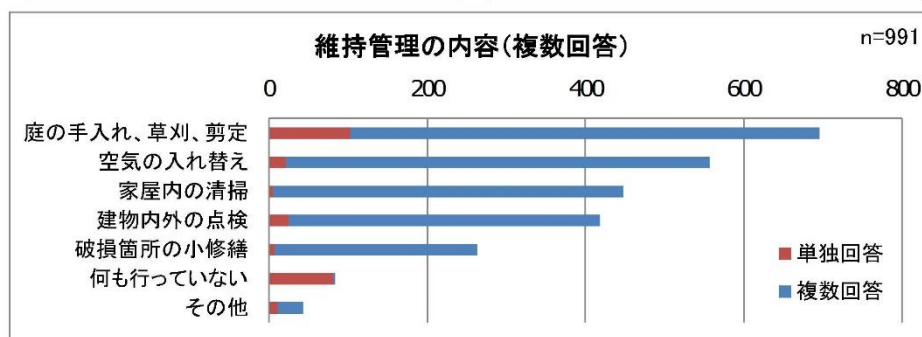
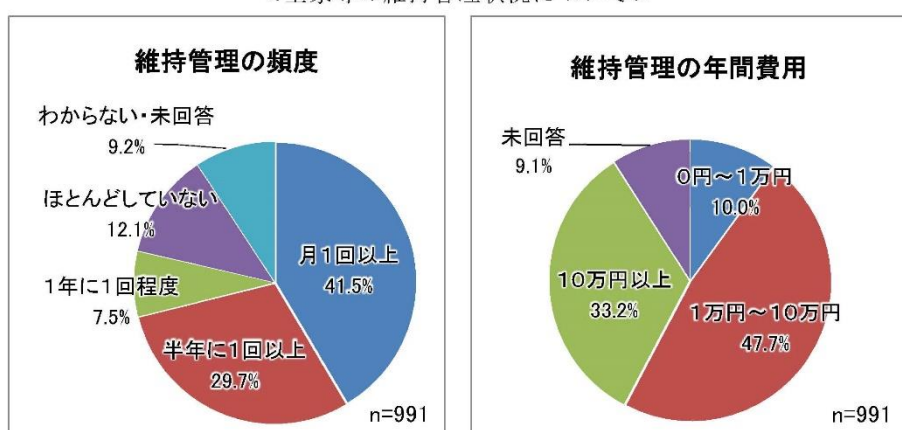
<空家等になった理由について>



(4) 空家等の維持管理状況について

- ・ 維持管理の頻度は、少なくとも1年に1回以上実施が78.7%でした。
- ・ 維持管理の内容は、「庭の手入れ、草刈、剪定」が最多で、次いで「空気の入れ替え」、「家屋内の清掃」となっています。
- ・ 維持管理の年間費用は、10万円未満が57.7%でした。
- ・ 維持管理で困っている事は、「現住所から空家等までの距離が遠い」が最多で、次いで「管理作業が大変」、「身体的・年齢的な問題」となっています。

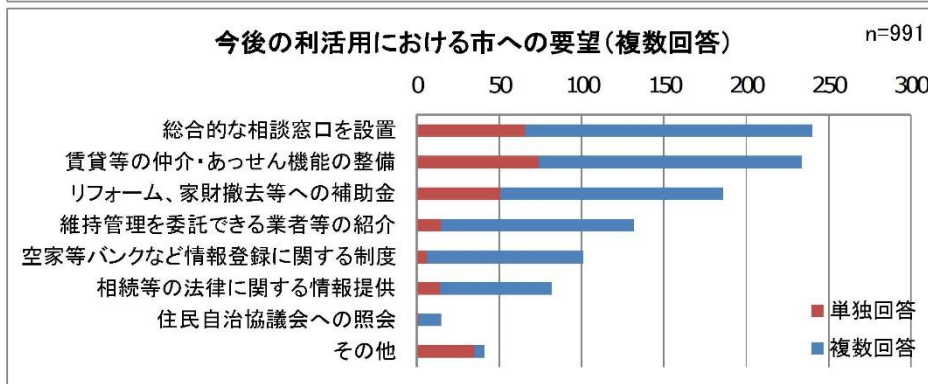
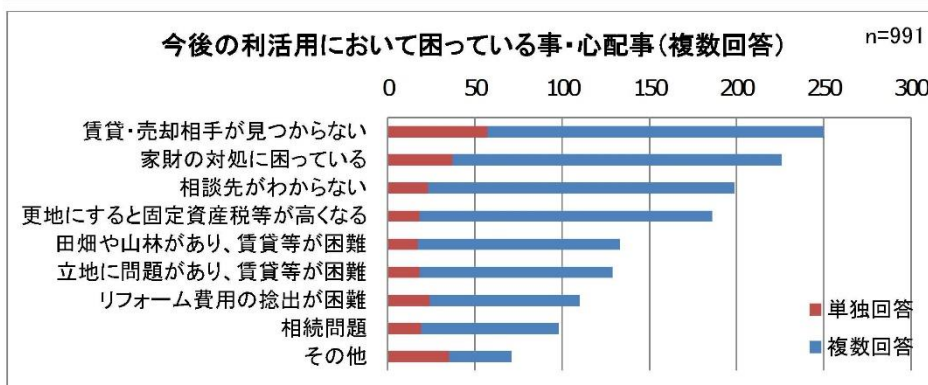
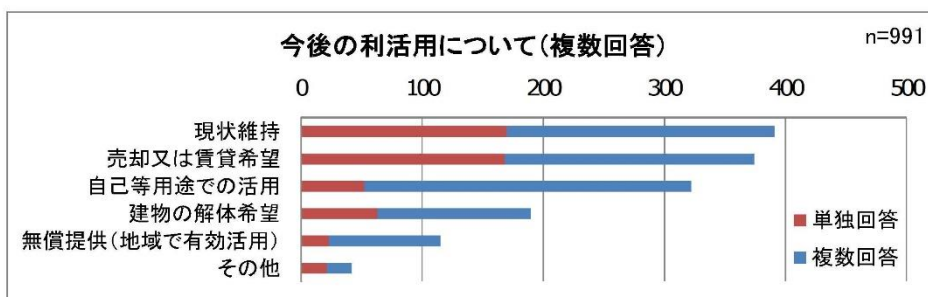
<空家等の維持管理状況について>



(5) 今後の利活用について

- ・ 今後の利活用については、「現状維持」と「売却又は賃貸希望」が多く、「無償提供（地域で有効活用）」という意見もありました。
- ・ 今後の利活用において困っている事・心配事は、「賃貸・売却相手が見つからない」が最多で、次いで「家財の対処に困っている」「相談先がわからない」「更地にすると固定資産税等が高くなる」でした。
- ・ 今後の利活用における市への要望は、「総合的な相談窓口を設置」が最多で、次いで「賃貸等の仲介・あっせん機能の整備」、「リフォーム、家財撤去等への補助金」「維持管理を委託できる業者等の紹介」でした。

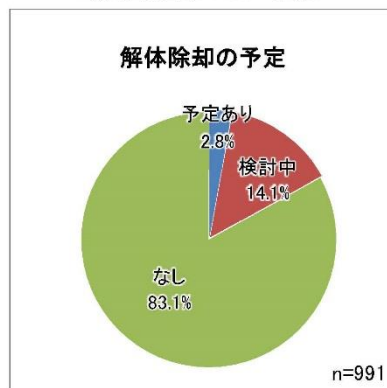
<今後の利活用について>



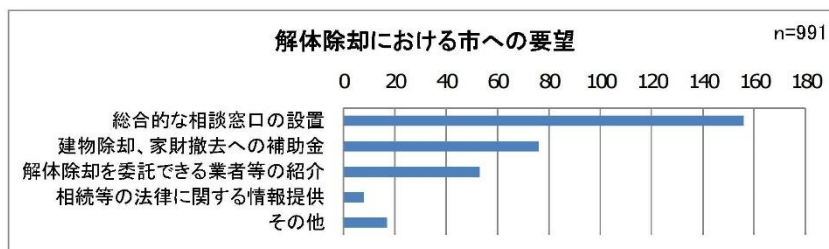
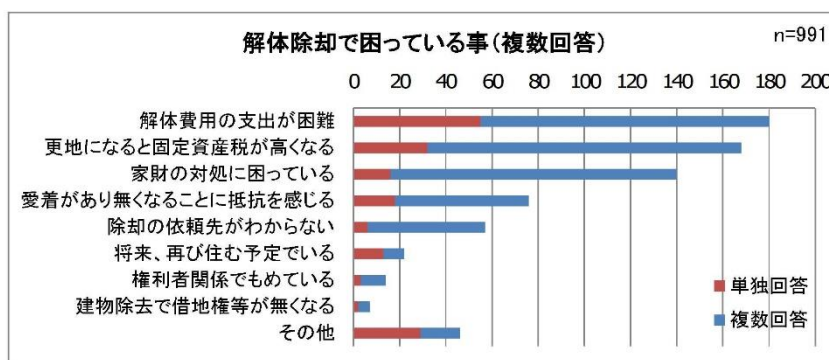
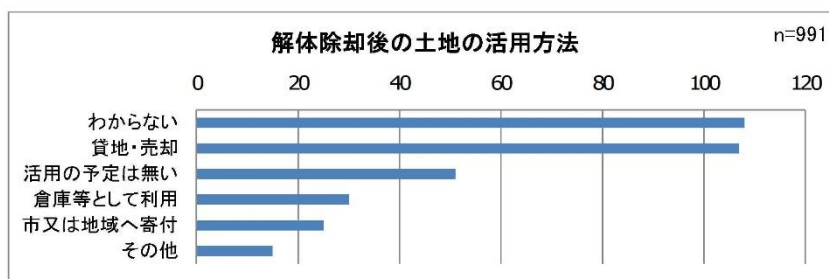
(6) 解体除却について

- ・ 解体除却の予定あり又は検討中は、16.9%でした。
- ・ 解体除却後の土地の活用方法としては、「わからない」と「貸地・売却」が同程度多く確認できました。「市又は地域への寄付」という意見もありました。
- ・ 解体除却で困っている事は、「解体費用の支出が困難」が最多で、次いで「更地になると固定資産税が高くなる」「家財の対処に困っている」「愛着があり無くなることに抵抗を感じる」でした。
- ・ 解体除却における市への要望は、「総合的な相談窓口の設置」が最多で、次いで「建物除却、家財撤去への補助金」「解体除却を委託できる業者等の紹介」でした。

<解体除却について①>



<解体除却について②>



2. 東広島市空き家バンク利用登録者に関するアンケート調査

2-1. 調査概要

(1) 調査概要

空き家バンク利用登録者に対し、今後の空き家の流通促進を目的に、アンケート調査を行いました。

<調査概要>

調査期間	令和4年10月22日～11月4日
調査対象	空き家バンク利用登録者 299 人
調査方法	郵送による
調査項目	空き家を購入又は賃借につき重要視する項目など 16 問
有効回答数	76 件 (25.4%)

(2) アンケート調査票

<アンケート調査票>

東広島市空き家バンク利用登録者アンケート

○このアンケートは今後の空き家の流通促進のために、空き家バンク利用登録者様にお聞きするものです。

○このアンケート調査は、集計結果のみを公開いたします。回答者が特定できる情報は公開いたしません。

つきましては、大変お忙しいとは存じますが、アンケート調査へのご理解・ご協力をいただきますようお願い申し上げます。

以下の問いに対し、該当する番号を○で囲んで下さい。

東広島市空き家バンクについてお聞きします。

問1. 東広島市空き家バンクをどのようにお知りになりましたか。

1. 広島県空き家バンクホームページ『みんと。』を見た
2. 東広島市空き家バンクホームページを見た
3. 知り合いから聞いた
4. 不動産業者から紹介された
5. 東広島市の広報チラシを見た
6. その他 ()

問2. 東広島市空き家バンクに登録しようと思ったきっかけは何ですか（複数回答可）

1. 気にいった物件があったから
2. 知人にすすめられたから
3. 市にすすめられたから
4. 補助制度があるから
5. 市の運営で安心できるから
6. 無料で登録できるから
7. 家を探しているから
8. その他 ()

問3. 東広島市空き家バンクを通して空き家を購入・賃借するうえでの心配な点があるとしたら何ですか？（複数回答可）

1. 売値が妥当な金額であるのか分からない。
2. 安すぎる物件については、何か問題があるではないかと思ってしまう。
3. 建物に欠陥があった場合等、売主との後々のトラブル
4. 地域における独自ルールや近隣住民とのトラブル
5. 古い建物の場合、建物の耐震性や給排水設備の老朽化
6. その他 ()

問8. 空き家の購入を検討されている方にお聞きします。

空き家を購入する場合の値段はいくらぐらいを想定されていますか。

1. 100万円以下
2. 100万円～300万円以下
3. 300万円～500万円以下
4. 500万円以上
5. 決めていない

問9. 空き家の賃借を検討されている方にお聞きします。

空き家を賃借する場合の値段はいくらぐらいを想定されていますか。

1. 1万円以下
2. 1万円～3万円以下
3. 3万円～5万円以下
4. 5万円以上
5. 決めていない

空き家バンクを購入又は賃貸する場合の補助制度についてお聞きします。

問 10. 本市に「お試し移住体験住宅」があった場合、利用したいと思われますか。

お試し移住体験住宅とは、移住を検討されている方に実際に地域で短期間（1週間～1か月程度）暮らしていただき、地域の気候や風土、日常生活を実際に体験することによって、移住に対する不安を解消していただくための施設です。

1. 利用したい
2. 内容によっては利用したい
3. 利用したいと思わない
4. どちらでもない

問 11. 空き家を購入（賃貸）するうえで、あったら良いと思う制度があれば、お聞かせください。（現行の補助制度については添付資料をご覧ください）

（記入欄）

空き家バンク利用登録者様の状況についてお聞きします。

問 12. 現在の居住地について該当する番号を選んでください。

1. 東広島市内
2. 東広島市外（広島県内）
3. 広島県外

問 13. 現在お住まいの形態に該当する番号を選んでください。

1. 戸建て所有
2. 戸建て借家
3. マンション所有
4. マンション、アパート等借家
5. その他（ ）

問 14. 家族構成について該当する番号を選んでください。

1. 単身（ご自身のみ）
2. 夫婦のみ
3. 親と子（又は子と親）の同居
4. その他（ ）

問 15. 年齢層について該当する番号を選んでください。

1. 30歳未満
2. 30歳代
3. 40歳代
4. 50歳代
5. 60歳代
6. 70歳代以上

問 16. 本市の空き家対策や空き家バンクに関するご意見・ご要望や、ご不満等がございましたら、是非、お聞かせください。

（記入欄）

アンケートは以上になります。ご協力ありがとうございました。

お忙しい中、お手数をおかけして大変恐縮ではございますが、令和4年11月4日までにアンケート用紙を同封の返信用封筒に入れて、ご投函いただければ幸いです。

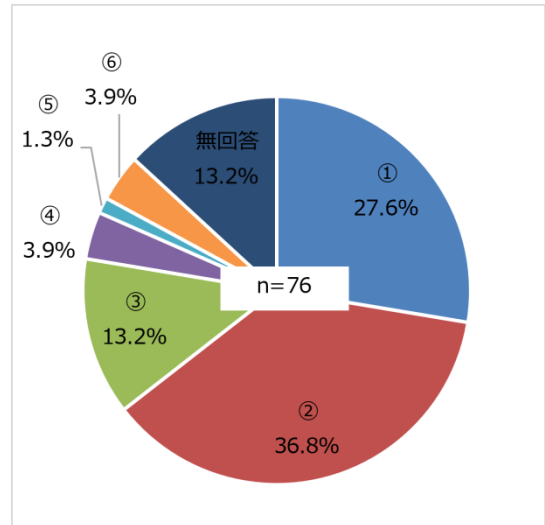
2-2. 調査結果

〈1〉空き家バンク利用登録者アンケート結果

問 1. 東広島市空き家バンクをどのようにお知りになりましたか。

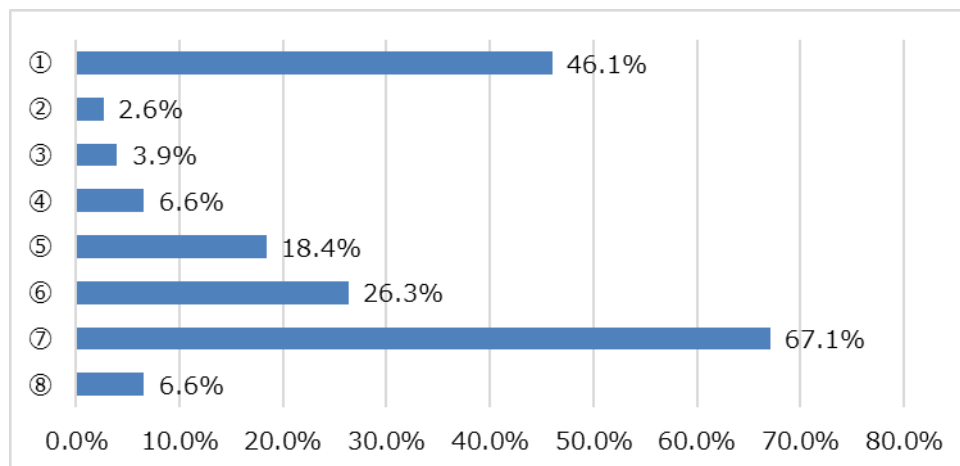
「東広島市空き家バンクホームページを見た」が最も多く 28 人 (36.8%) となっており、次いで「広島県空き家バンクホームページ『みんと。』を見た」が多く 21 人 (27.6%) となっている。

	回答数	割合
① 広島県空き家バンクホームページ『みんと。』を見た	21	27.6%
② 東広島市空き家バンクホームページを見た	28	36.8%
③ 知り合いから聞いた	10	13.2%
④ 不動産業者から紹介された	3	3.9%
⑤ 東広島市の広報チラシを見た	1	1.3%
⑥ その他	3	3.9%
無回答	10	13.2%
合計	76	100.0%



問2. 東広島市空き家バンクに登録しようと思ったきっかけは何ですか（複数回答可）

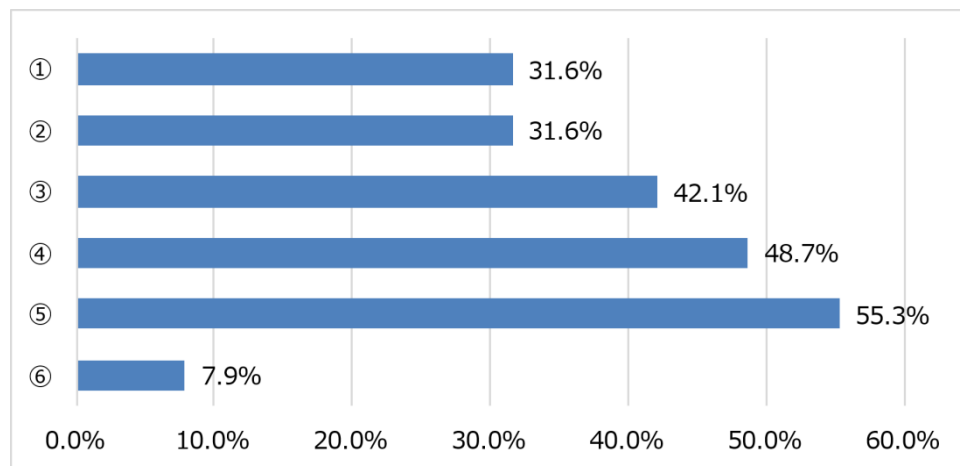
「家を探しているから」が最も多く 51 人（67.1%）となっており、次に「気に入った物件があったから」が 35 人（46.1%）となっている。



		回答数	割合
①	気に入った物件があったから	35	46.1%
②	知人にすすめられたから	2	2.6%
③	市にすすめられたから	3	3.9%
④	補助制度があるから	5	6.6%
⑤	市の運営で安心できるから	14	18.4%
⑥	無料で登録できるから	20	26.3%
⑦	家を探しているから	51	67.1%
⑧	その他	5	6.6%

問3. 東広島市空き家バンクを通して空き家を購入・賃借するうえでの心配な点があるとなれば何ですか？（複数回答可）。

「古い建物の場合、建物の耐震性や給排水設備の老朽化」が最も多く 42 人（55.3%）となったが、総じて回答割合が高くなっている。

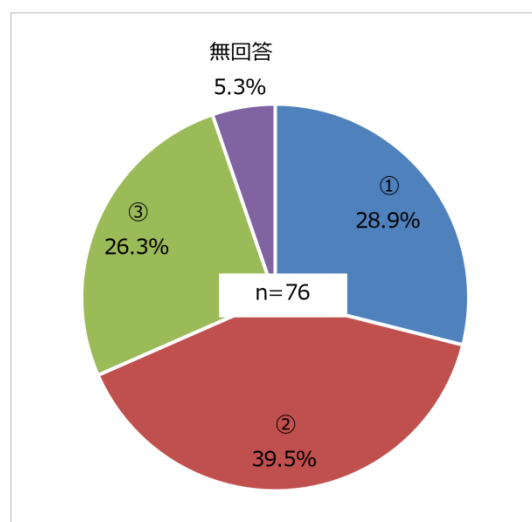


		回答数	割合
①	売値が妥当な金額であるのか分からない。	24	31.6%
②	安すぎる物件については、何か問題があるのではないかと 思ってしまう。	24	31.6%
③	建物に欠陥があった場合等、売主との後々のトラブル	32	42.1%
④	地域における独自ルールや近隣住民とのトラブル	37	48.7%
⑤	古い建物の場合、建物の耐震性や給排水設備の老朽化	42	55.3%
⑥	その他	6	7.9%

問4. 東広島市内の空き家であることを絶対条件としていますか。

「絶対条件としている」と回答された方は 22 人（28.9%）にとどまっている。

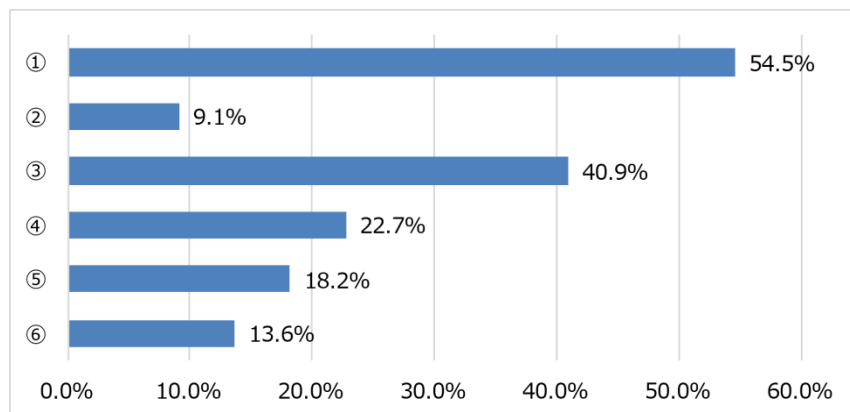
		回答数	割合
①	絶対条件としている	22	28.9%
②	絶対条件としていない	30	39.5%
③	特に決めていない	20	26.3%
無回答		4	5.3%
合計		76	100.0%



問5. 問4で「1. 絶対要件としている」と回答された方にお聞きします。

東広島市内の空き家であることを条件としている理由は何ですか（複数回答可）。

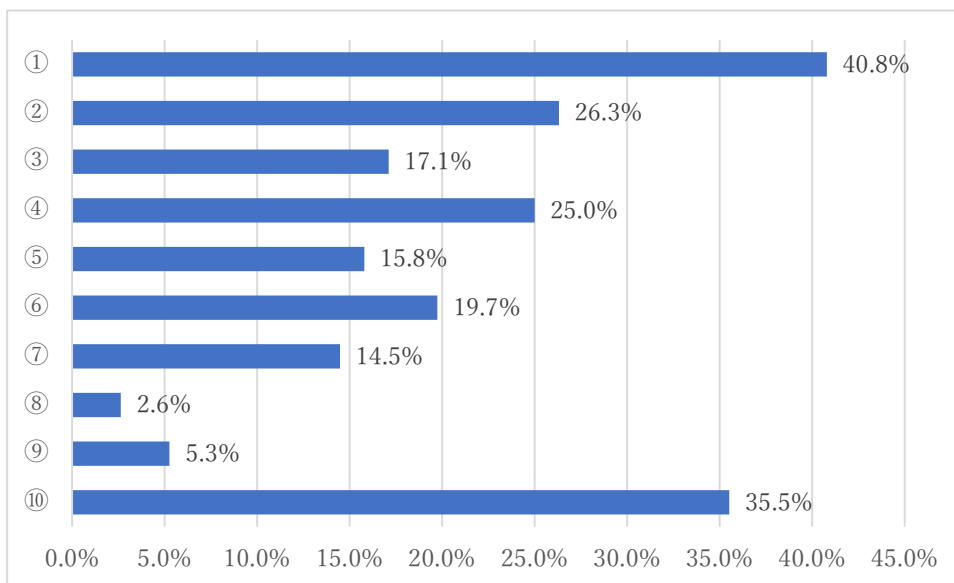
「現在、東広島市に住んでいるから」が最も多く12人（54.5%）、次いで「職場が近いから」が9人（40.9%）となっている。



		回答数	割合
①	現在、東広島市に住んでいるから	12	54.5%
②	実家が近いから	2	9.1%
③	職場が近いから	9	40.9%
④	利便性や環境がよいから	5	22.7%
⑤	東広島市に興味があるから	4	18.2%
⑥	その他	3	13.6%

問 6. 購入・賃借したい空き家はどの地域ですか。(複数回答可)

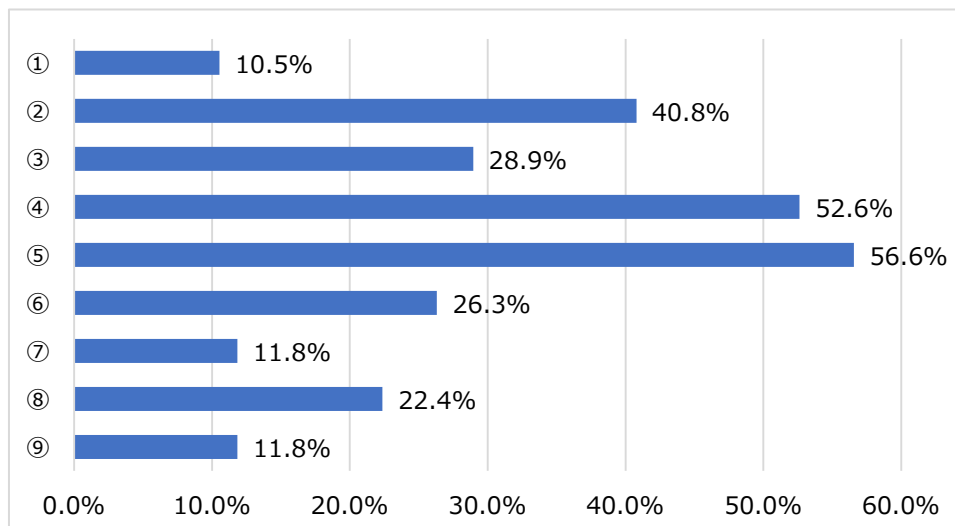
「西条町」が最も多く 31 人 (40.8%)、次いで「決めていない」が 27 人 (35.5%) となっている。



		回答数	割合
①	西条町	31	40.8%
②	八本松町	20	26.3%
③	志和町	13	17.1%
④	高屋町	19	25.0%
⑤	黒瀬町	12	15.8%
⑥	福富町	15	19.7%
⑦	豊栄町	11	14.5%
⑧	河内町	2	2.6%
⑨	安芸津町	4	5.3%
⑩	決めていない	27	35.5%

問7. 空き家を購入又は賃借することを決定するうえで、特に重要視するポイントは何ですか。
(3つまで)

「値段が安い」が最も多く43人(56.6%)、次いで「周辺の環境がよい」が40人(52.6%)「敷地が広い」が31人(40.8%)の順に多い。



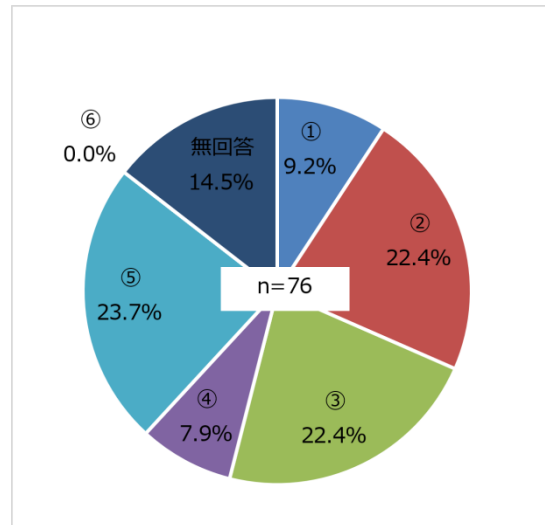
		回答数	割合
①	家が広い	8	10.5%
②	敷地が広い	31	40.8%
③	利便性がよい	22	28.9%
④	周辺の環境がよい	40	52.6%
⑤	値段が安い	43	56.6%
⑥	農地が付いている	20	26.3%
⑦	築年数が古すぎない	9	11.8%
⑧	昔ながらの古民家である	17	22.4%
⑨	その他	9	11.8%

問 8. 空き家の購入を検討されている方にお聞きします。

空き家を購入する場合の値段はいくらぐらいを想定されていますか。

「決めていない」が最も多く 18 人 (23.7%) となっている。次に「100 万円～300 万円以下」と「300 万円～500 万円以下」の回答が 17 人 (22.4%) となっている。

	回答数	割合
① 100 万円以下	7	9.2%
② 100 万円～300 万円以下	17	22.4%
③ 300 万円～500 万円以下	17	22.4%
④ 500 万円以上	6	7.9%
⑤ 決めていない	18	23.7%
⑥ その他	0	0.0%
無回答	11	14.5%
合計	76	100.0%

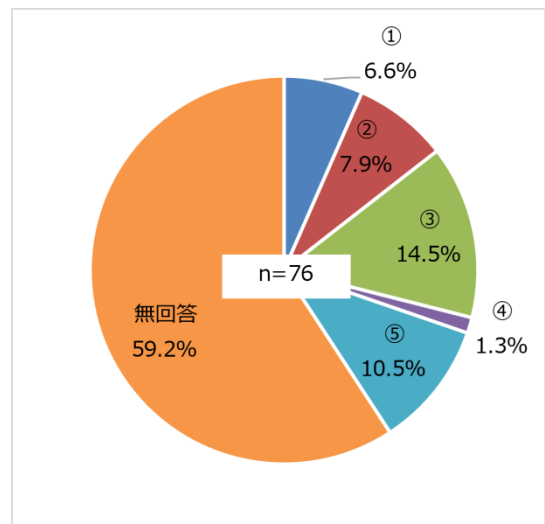


問 9. 空き家の賃借を検討されている方にお聞きします。

空き家を賃借する場合の値段はいくらぐらいを想定されていますか。

「3 万円～5 万円以下」が最も多く 11 人 (14.5%)、次いで「決めていない」の回答が 8 人 (10.5%) となっている。

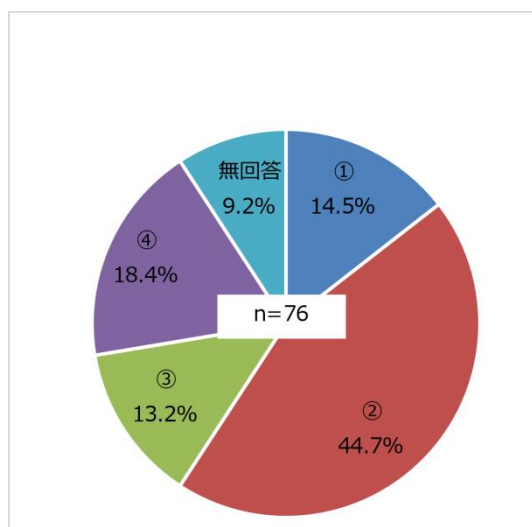
	回答数	割合
① 1 万円以下	5	6.6%
② 1 万円～3 万円以下	6	7.9%
③ 3 万円～5 万円以下	11	14.5%
④ 5 万円以上	1	1.3%
⑤ 決めていない	8	10.5%
無回答	45	59.2%
合計	76	100.0%



問 10. 本市に「お試し移住体験住宅」があった場合、利用したいと思われますか。

「内容によっては利用したい」と思っておられる方が最も多く 34 人 (44.7%) となっている。

	回答数	割合
① 利用したい	11	14.5%
② 内容によっては利用したい	34	44.7%
③ 利用したいと思わない	10	13.2%
④ どちらでもない	14	18.4%
無回答	7	9.2%
合計	76	100.0%



問 11. 空き家を購入（賃貸）するうえで、あったら良いと思う制度があれば、お聞かせください。

■補助制度の充実

- リフォーム会社の無料相談、リフォーム前の専門家派遣
- リフォーム費用助成の引き上げ（特に水回り）
- 物件現地内覧時の交通費補助
- 商用目的や事業目的のための購入でも利用できる補助制度や空家を使った開業補助
- 所有権移転登記に対する補助制度

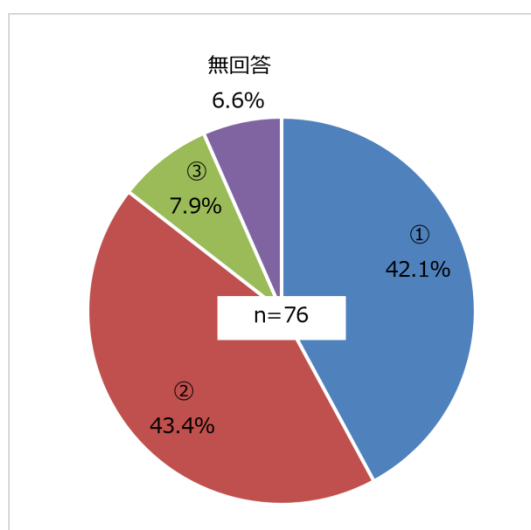
■定住サポート

- 農業者以外の農地取得のための例外制度
- 農地や山林と切り離して購入できる制度
- 購入や住み方のサポートの充実
- 地域のリーダー的な方との橋渡し
- 家庭菜園を含む農業指導

問 12. 現在の居住地について該当する番号を選んでください。

「東広島市外（広島県内）」の方が最も多く 33 人（43.4%）、次いで「東広島市内」の方 32 人（42.1%）となっている。

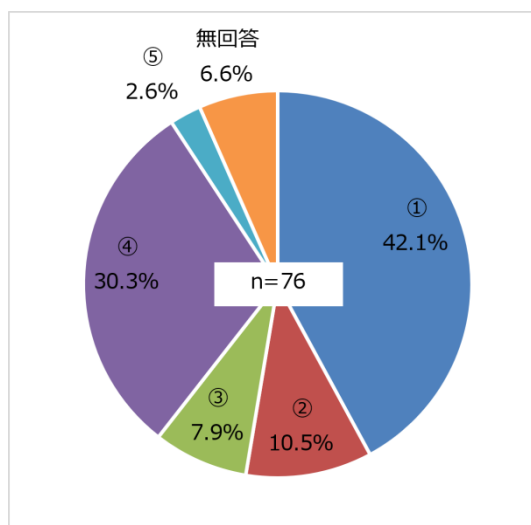
	回答数	割合
① 東広島市内	32	42.1%
② 東広島市外（広島県内）	33	43.4%
③ 広島県外	6	7.9%
無回答	5	6.6%
合計	76	100.0%



問 13. 現在お住まいの形態に該当する番号を選んでください。

「戸建て所有」の方が最も多く 32 人（42.1%）、次いで「マンション、アパート等借家」の方 23 人（30.3%）となっている。

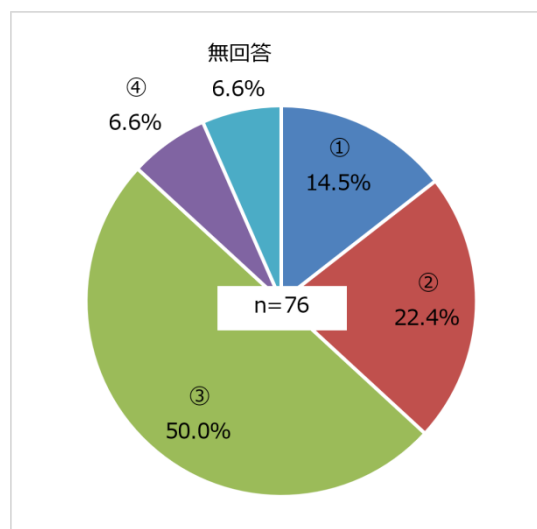
	回答数	割合
① 戸建て所有	32	42.1%
② 戸建て借家	8	10.5%
③ マンション所有	6	7.9%
④ マンション、アパート等借家	23	30.3%
⑤ その他	2	2.6%
無回答	5	6.6%
合計	76	100.0%



問 14. 家族構成について該当する番号を選んでください。

「親と子（又は子と親）の同居」と答えた方が最も多く 38 人（50.0%）となっており、次に「夫婦のみ」が多く 17 人（22.4%）となっている。

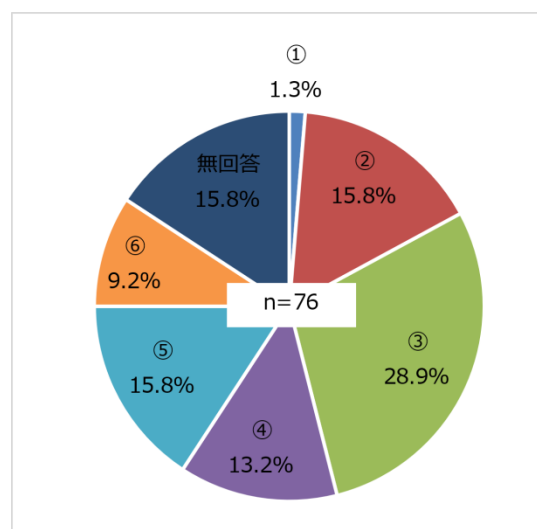
		回答数	割合
①	単身（ご自身のみ）	11	14.5%
②	夫婦のみ	17	22.4%
③	親と子（又は子と親）との同居	38	50.0%
④	その他	5	6.6%
無回答		5	6.6%
合計		76	100.0%



問 15. 年齢層について該当する番号を選んでください。

「40 歳代」と答えた方が最も多く 22 人（28.9%）となっており、次に「30 歳代」と「60 歳代」が多く 12 人（15.8%）となっている。

		回答数	割合
①	30 歳未満	1	1.3%
②	30 歳代	12	15.8%
③	40 歳代	22	28.9%
④	50 歳代	10	13.2%
⑤	60 歳代	12	15.8%
⑥	70 歳代以上	7	9.2%
無回答		12	15.8%
合計		76	100.0%



東広島市空家等対策計画（第2期）

令和5年9月

発行 東広島市



東 広 島 市