竹原市空き家等対策計画

（第２期計画）

令和４年４月

竹　原　市

ごあいさつ

近年，少子化による人口減少，高齢社会の到来，核家族化の進行及び都市部への人口集中等により，空き家が年々増加しています。特に適切な管理が行われていない空き家が，防災，衛生，景観などの面で地域住民の生活環境に影響を及ぼし，全国的な社会問題となっています。

このような状況を受け，国では，地域住民の生命，身体又は財産を保護するとともに，その生活環境の保全を図り，あわせて空き家の活用を促進することを目的として，平成２６年（2014年）１１月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定し，空き家の所有者は，その適切な管理に努めること，市町村は，空き家に関する対策の実施に努めることが示されました。

本市におきましても，空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために，平成２９年に７月に「第６次竹原市空き家等対策計画」を策定しました。また，平成３１年（２０１９年）に「竹原市総合計画」を策定し，「元気と笑顔が織り成す　暮らし誇らし、竹原市。」を将来都市像に定め，柱となる7つの目標像のうち「竹原らしさを感じるまちに人々が集まり賑わいが生まれている」と「生活の基盤が整備され，快適に暮らしている」の２つを掲げ，空き家等対策に取り組んでまいりました。

今後も，空き家が増加するものと予想される中，「竹原市空き家等対策計画（第２期計画）」を策定し，総合的な空き家等対策をより一層推進してまいります。

本計画に基づき，空き家の所有者をはじめ，行政，関係団体，事業者，市民などが連携し，ともに空き家対策に取り組むことで，安心，安全で快適に暮らせるまちづくりを行ってまいりたいと考えておりますので，皆様からの一層のご協力をいただきますようお願い申し上げます。

最後になりましたが，本計画の策定に当たり，貴重なご意見やご提案をいただきました市民の皆様に心から感謝申し上げます。

令和４年（2022年）４月

竹原市長　今榮敏彦

目　次

第１章　計画の概要

１　計画策定の背景と目的 …… 1
２　改定の考え方について …… 1
３　計画の位置づけ …… 2
４　計画の期間 …… 3
５　対象とする空き家等の種類 …… 3
６　対象地域 …… 3

第２章　市の動向

１　人口・世帯の動向 …… 4
(1) 人口の推移と将来人口 …… 4
(2) 年齢三区分別人口の推移 …… 4
(3) 家族構成別世帯数の推移 …… 5
(4) 世帯数と住宅総数の推移 …… 5
２　産業の動向 …… 6
(1) 商店・工場数の推移 …… 6
３　動向からの課題 …… 6

第３章　空き家の現状と課題

１　空き家の現状 …… 7
(1) 住宅・土地統計調査からみた現状 …… 7
２　空き家等に関する相談 …… 11
(1) 管理不全な空き家等に関する相談 …… 11
(2) 利活用に関する空き家等の相談 …… 11
３　空き家等の発生要因や問題 …… 12
４　空き家等対策の課題 …… 13

第４章　空き家等対策の基本的な考え方

１　基本的な考え方 ····· 14
２　計画の目標 ····· 15

第５章　空き家等対策に関する基本的な施策

１　空き家等対策の基本的施策 ····· 16
(1) 空き家化の抑制・予防 ····· 16
(2) 空き家等の適切な管理 ····· 17
(3) 空き家等の利活用と流通の促進 ····· 17
(4) 管理不全な空き家等の解消 ····· 19
(5) 跡地利活用の促進 ····· 22
(6) 歴史的町並みの保全・活用 ····· 22
(7) 施策体系図 ····· 23
２　推進体制の構築 ····· 25
(1) 庁内体制の整備 ····· 25
(2) 相談窓口の整備 ····· 25
(3) データベースの整備 ····· 26
３　実施体制 ····· 27
(1) 空き家等所有者の役割 ····· 27
(2) 市の役割 ····· 27
(3) 地域住民の役割 ····· 27
(4) 関係団体・事業者等の連携 ····· 27
(5) 竹原市空き家等対策協議会の設置 ····· 28
４　計画の成果指標と推進 ····· 28
(1) 成果指標 ····· 28
(2) 計画の推進 ····· 28

資　料　編

(1) 実態調査からみた現状（住宅） ····· 30
(2) 住宅の管理や利活用等のアンケート調査 ····· 34
(3) 実態調査からみた現状（店舗・工場） ····· 38
(4) 店舗・工場の管理や利活用等のアンケート調査 ····· 41
(5) 特定空家等の判定票 ····· 45

第１章　計画の概要

1　計画策定の背景と目的

近年，全国的に少子化による人口減少，高齢社会の到来，核家族化の進行及び都市部への人口集中等により，空き家等が年々増加しています。特に適切な管理が行われていない空き家が，防災，衛生，景観等の面で地域住民の生活環境に影響を及ぼし，全国的に社会問題となっています。

これを受け，地域住民の生命，身体又は財産を保護するとともに，その生活環境の保全を図り，あわせて空き家の活用を促進するため，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「法」という。）が議員立法により制定されました。

平成27年2月には「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５月には「「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）」が国から示されるとともに法が完全施行されました。

竹原市（以下「本市」という。）では，空き家等対策を総合的かつ計画的に推進するとともに広く市民への周知を図るため，平成29年7月に「竹原市空き家等対策計画」（以下，「当初計画」という。）を策定し，取り組んできました。

この様な中，本市の人口（国勢調査結果による）は，昭和55年の36,895人をピークに減少を続けており，令和2年の人口は，23,993人となっています。また，5年ごとに行われる総務省の住宅・土地統計調査では，平成30年の空き家率は24.5%で全国平均の13.6%を上回り，県内でも4番目に高い結果となりました。

こうした深刻かつ厳しい状況を踏まえ，　令和2年4月に第2期計画の策定や特定空家等の取組について検討，協議を行うため「竹原市空き家等対策協議会」を設置し，総合的な空き家等対策をより一層推進するため，「竹原市空き家等対策計画（第２期計画）（以下，本計画）という。」を策定しました。

○「空家」と「空き家」の使い分け
法に基づいて使用をする場合のみ，平仮名の「き」を省略した「空家」と表記し，それ以外は「空き家」とします。

2　改定の考え方について

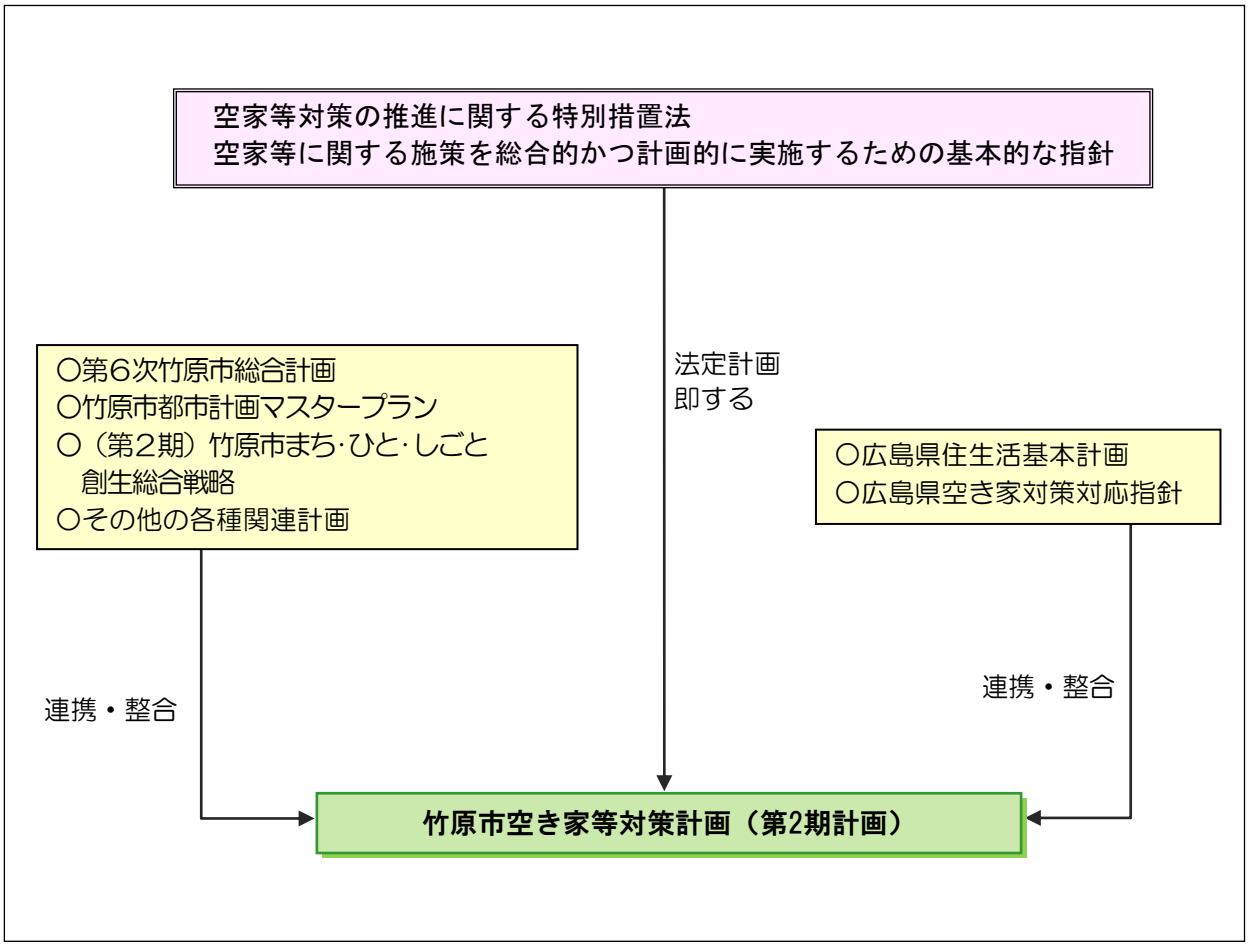
当初計画で推進してきた内容を継承し，当初計画の継続性を維持しつつ，時点修正やこれまでの取組実績から，必要な追記や見直しをすることとします。

3　計画の位置づけ

本計画は，法第６条第１項の規定に基づく「空家等対策計画」として定めるもので，国が示した「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」に即して定めます。

また，「広島県空き家対策対応指針」，「広島県住生活基本計画」，「第6次竹原市総合計画」，「竹原市都市計画マスタープラン」や「竹原市まち・ひと・しごと創生総合戦略」などの各種関連計画等と連携・整合を図ります。

【図１　竹原市空き家等対策計画（第２期計画）の位置づけ】



4　計画の期間

空き家等対策の実現に向けては，本市を取り巻く社会情勢の変化に迅速な対策を講じていく必要もあることから，計画期間は「令和４年度から令和８年度までの5年間」とし，上位計画等との整合性を確保するため，計画期間内であっても，適宜，計画の見直しや変更等を行います。

5　対象とする空き家等の種類

計画の対象は，法第２条で規定する空家等※とします。

※空家等（法第２条第１項）
建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）。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。

6　対象地域

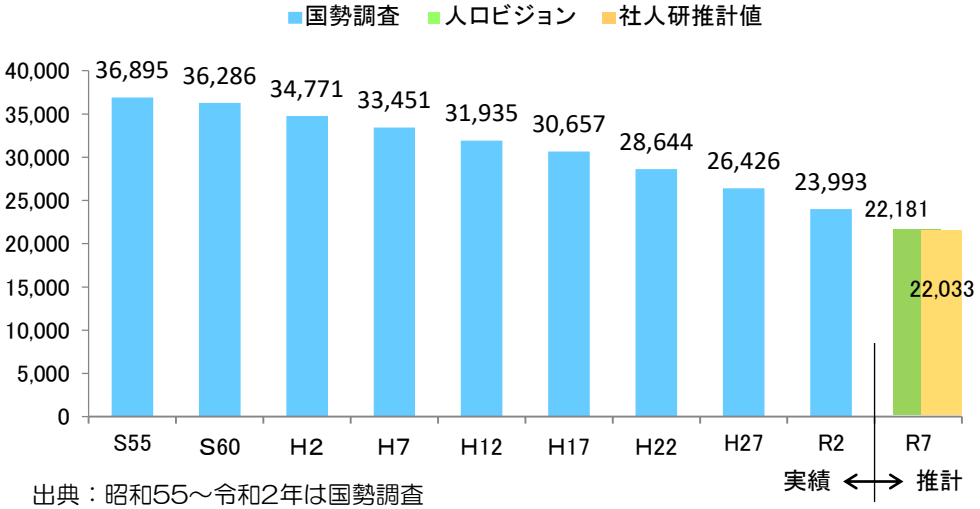
空き家等は全地域に分布していることから，計画の対象区域は，市内全域とします。今後，対策を進めていく上で重点的に対策を推進すべき地区（重点地区）の設定が必要と判断した場合には，適宜，その位置付けをしていきます。

１　人口・世帯の動向

(1) 人口の推移と将来人口

令和２年時点で本市の人口は「国勢調査」によると，23,993人で，昭和55年の36,895人をピークに減少が続いています。「竹原市人口ビジョン（改訂版）」や「国立社会保障・人口問題研究所推計値」によると，今後も人口減少は続くものと予測されます。

【グラフ１　人口の推移と将来人口】



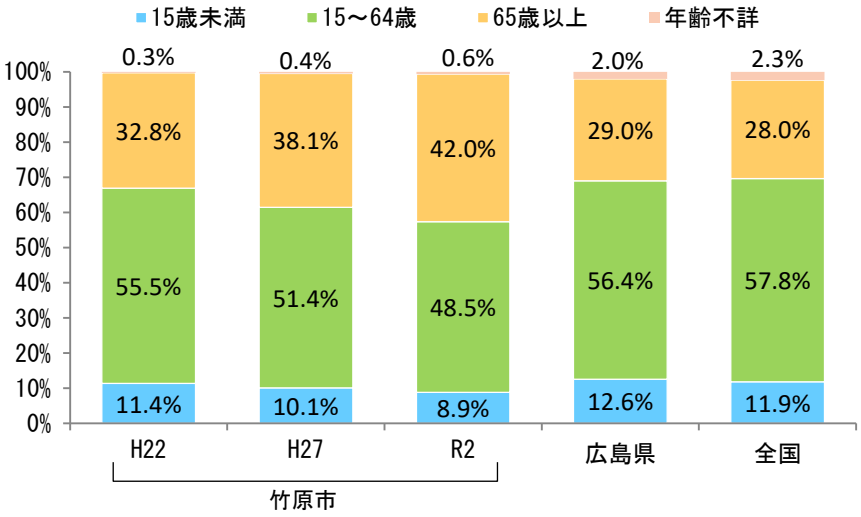
出典：昭和55～令和2年は国勢調査
令和7年の推計値について
人口ビジョンは，「竹原市人口ビジョン」を受けた試算値
社人研推計値は，国立社会保障・人口問題研究所推計値

(2) 年齢三区分別人口の推移

本市の年齢三区分別人口の割合は，0～15歳未満の年少人口と15～65歳未満の生産年齢人口割合が低下し，65歳以上の老年人口割合が上昇傾向にあります。

令和2年時点で65歳以上の高齢者の割合は，42.0%で全国や広島県と比べて高い割合となっています。

【グラフ２　年齢三区分別人口割合の比較】

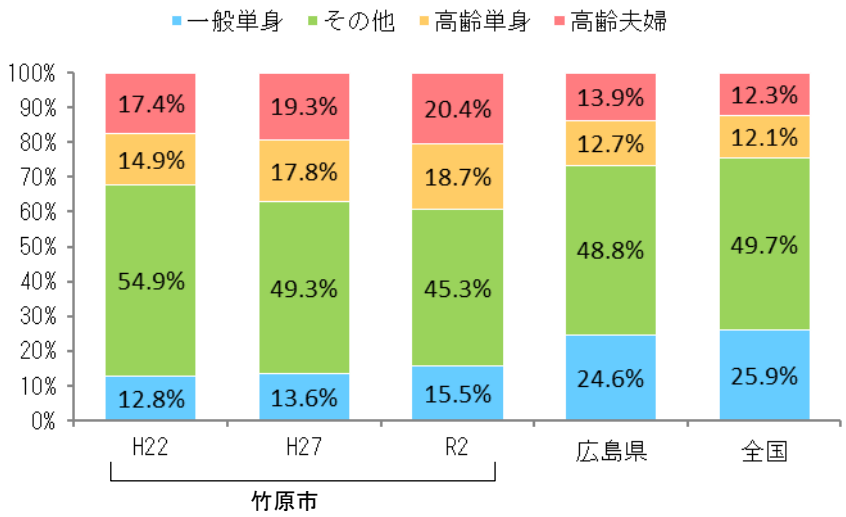


出典：国勢調査（広島県，全国は令和2年国勢調査）

(3) 家族構成別世帯数の推移

本市の家族構成別世帯数の割合は，一般単身，高齢単身，高齢夫婦世帯が上昇傾向にあります。令和2年時点で高齢単身と高齢夫婦は，全国や広島県と比べて高い割合となっています。

【グラフ３　家族構成別世帯数割合の比較】

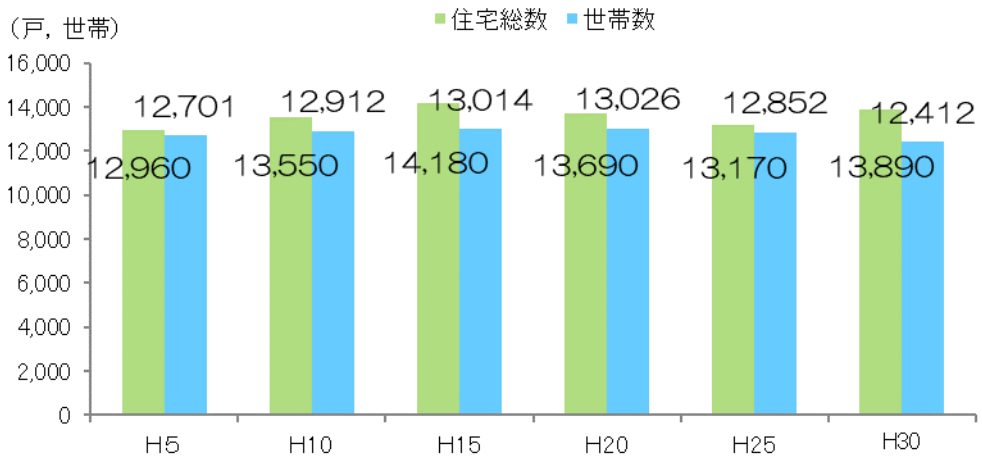


出典：国勢調査（広島県，全国は平成27年国勢調査）
注：高齢単身は，65歳以上の単身世帯
　　高齢夫婦は，どちらか一方が65歳以上の夫婦世帯

(4) 世帯数と住宅総数の推移

平成30年時点で本市の住宅総数は13,890戸，平成15年以降減少傾向でしたが，平成30年時点では下げ止まりし，増加に転じました。また，平成5年以降をみると，住宅総数が世帯数を上回る状況が続いています。

【グラフ４　世帯数と住宅総数の推移】



出典：住宅総数は住宅・土地統計調査※（総務省統計局）
　　世帯数は竹原市住民基本台帳（各年10月１日時点）
注：世帯数の平成25・30年には，外国人住民を含む。

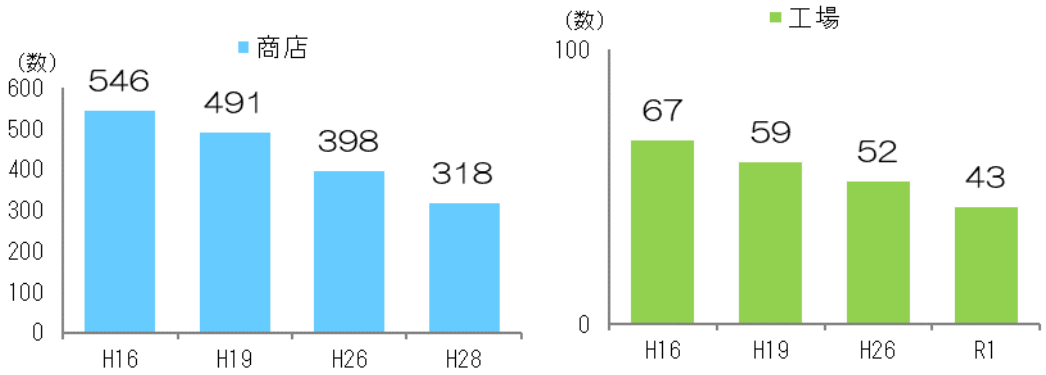
※住宅・土地統計調査
　総務省が5年ごとに実施する住宅とそこに居住する世帯の居住状況，世帯の保有する土地等の実態を把握し，その現状と推移を明らかにする調査
　なお，抽出調査のため，合計数値が合わない場合があります。

2　産業の動向

(1) 商店・工場数の推移

本市の商店数は平成28年時点で318件，工場数は令和元年時点で43件で減少傾向が続いています。

【グラフ５　商店数と工場数の推移】



出典：商店は商業統計調査（H16.·H19・H26）※1及び経済センサス活動調査（H28）※2
工場は工業統計調査※3（経済産業省）

※1 商業統計調査：経済産業省が商業を営む事業所について，地域別等に事業所数等を把握し，商業の実態を明らかにする調査
※2 経済センサス活動調査：全産業分野における事業所及び企業の経済活動の実態を全国的及び地域別に明らかにするとともに，事業所及び企業を調査対象とする各種統計調査の精度向上に資する母集団情報を得ることを目的とする調査
※3 工業統計調査：経済産業省が製造業全般の実態をつかむために毎年行い，従業員が4人以上の事業所を対象に調査

3　動向からの課題

本市では人口減少が続いており，令和2年の人口は23,993人で5年前と比べると2,433人減少し，令和7年には22,181人まで減少すると予測され，人口減少に歯止めがかからない状況となっています。また，令和2年の65歳以上の高齢者の割合は42%で，全国の28%より14ポイント高くなっています。

本市の高齢化率は，おおよそ5人に2人が高齢者になっており，今後も増加していくことが見込まれます。これらに伴い，生産年齢人口は減少しており，地域社会への影響が懸念されます。

令和2年の家族構成別世帯数は，高齢者単身及び高齢者夫婦世帯が全体の39.1%を占め，全国と比べ14.7ポイント高くなっています。また，世帯数と住宅総数の差が大幅に拡大し，今後も空き家が増加することが見込まれます。

商店数は平成16年から228店，事業所数は24事業所減少しています。

こうした傾向が続くと，産業の衰退や地域のコミュニティー機能が低下するほか，歴史や伝統文化の継承や防災力の低下を引き起こす要因になると考えます。

１　空き家の現状

(1) 住宅・土地統計調査からみた現状

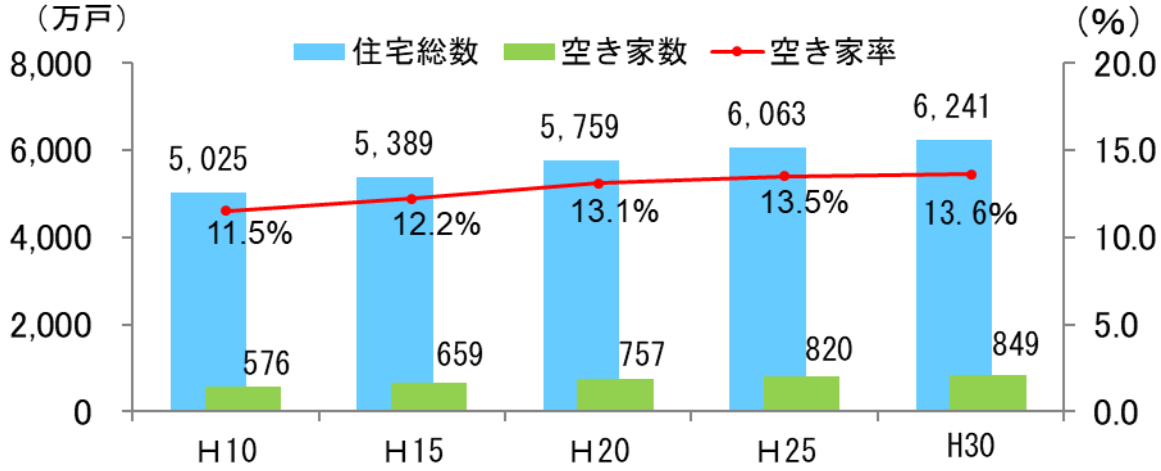
ア　住宅総数，空き家数及び空き家率

(ｱ) 全国及び県の状況

全国では，住宅総数，空き家数とも平成10年以降をみると年々増加しており，平成30年時点で住宅総数は約6,241万戸，空き家数は約849万戸となっています。

空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）も上昇を続けており，平成30年時点で13.6%となっています。

【グラフ６　全国の住宅総数，空き家数及び空き家率の推移】

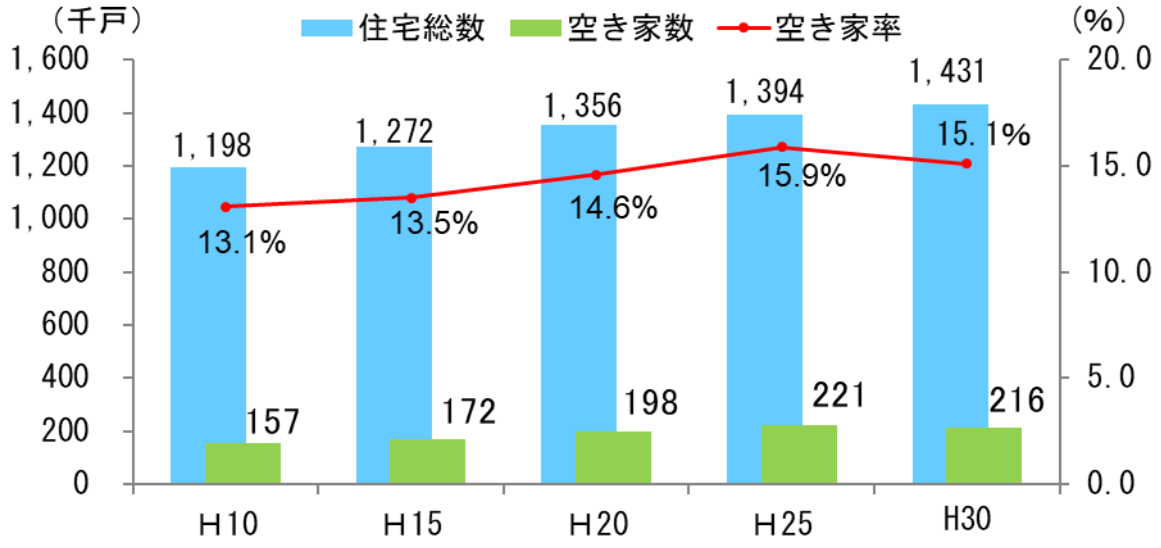


出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

広島県では，全国と同様，住宅総数は平成10年以降をみると増加しており，平成30年時点で空き家数は約216千戸で５千戸減少し，空き家率は15.1%と0.8ポイント下がりました。

全国を1.5ポイント上回っています。

【グラフ７　広島県の住宅総数，空き家数及び空き家率の推移】



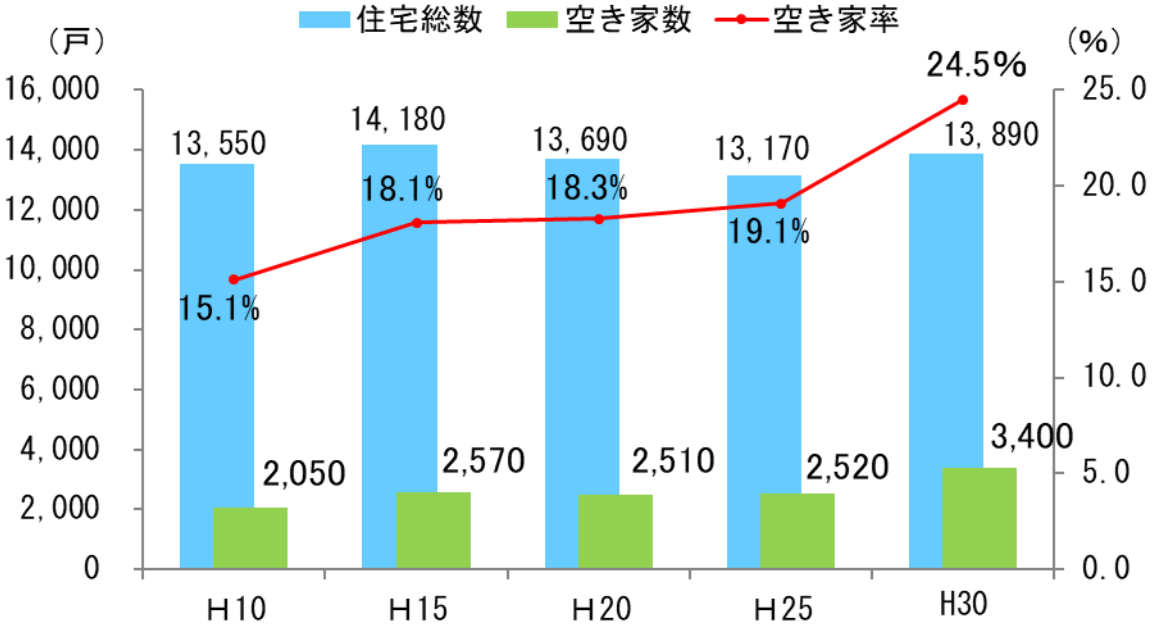
出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(ｲ) 本市の状況

本市では，住宅総数は平成25年までは減少傾向でしたが，この５年間で13,890戸と720戸増加となりました。また，空き家数は3,400戸で，大きく増加となりました。

空き家率は上昇を続けており，平成30年時点では24.5%で，全国を10.9ポイント，広島県を9.4ポイント上回る高い状況となっています。

【グラフ８　竹原市の住宅総数，空き家数及び空き家率の推移】



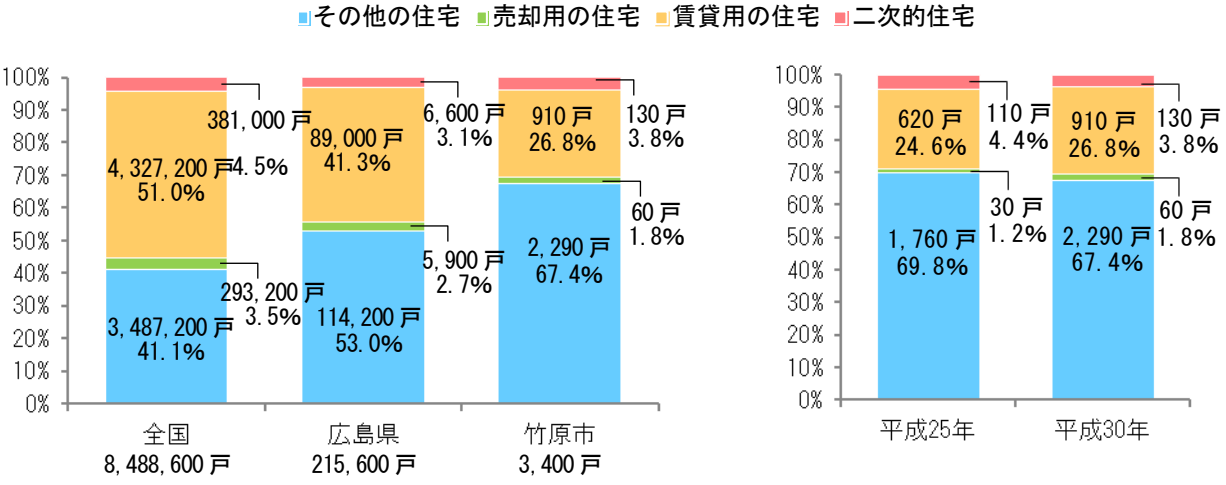
出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

イ　空き家の種類

本市の平成30年時点の空き家の種類（表1）別割合は，二次的住宅が3.8%（130戸），賃貸用の住宅が26.8%(910戸)，売却用の住宅が1.8%(60戸)，その他の住宅が67.4%(2,290戸）となっています。

本市は，全国や広島県に比べて，その他の住宅の割合が高く，賃貸用の住宅が低い状況にあります。

【グラフ９　種類別空き家数割合の比較と推移】



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

【表１　居住世帯のない住宅のうち空き家の定義】

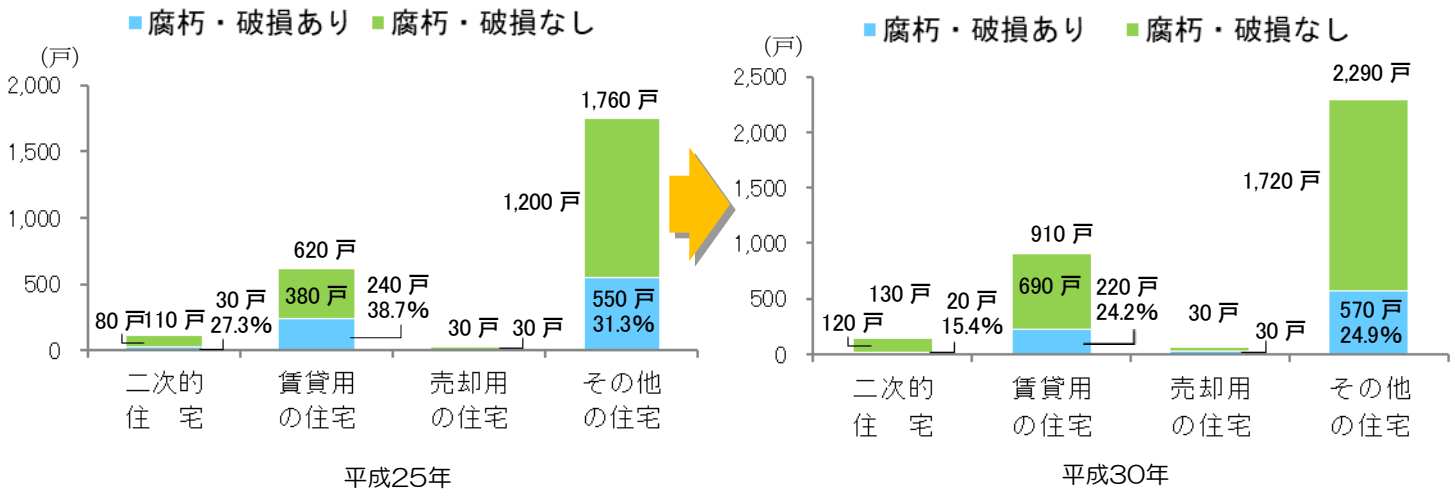
種類			内容
空き家	二次的住　宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で，ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に，残業で遅くなったときに寝泊まりするなど，たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず，賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず，売却のために空き家になっている住宅
	その他の住宅		上記以外の人が住んでいない住宅で，例えば，転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

出典：平成30年住宅・土地統計調査用語の解説（総務省統計局）

ウ　空き家の腐朽・破損の状況

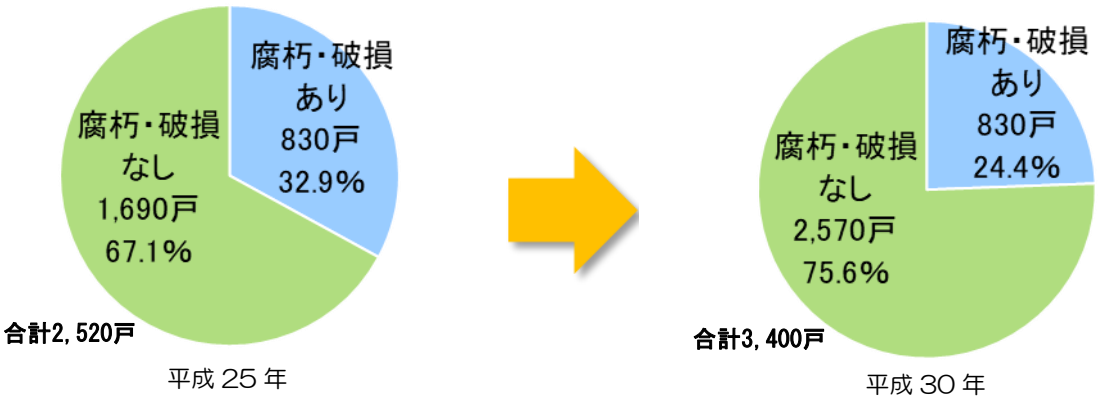
本市の空き家の種類別の腐朽･破損のある住宅割合は，平成30年時点で二次的住宅で15.4%，賃貸用の住宅で24.2%，売却用の住宅はなし，その他の住宅で24.9%となっております。腐朽・破損の状況は，賃貸用の住宅，その他の住宅で多くなっています。空き家の腐朽・破損の状況では，腐朽・破損のない住宅が75.6%を占め，この5年間で880戸増加しています。

【グラフ10　種類別空き家の腐朽・破損の状況】



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

【グラフ11　空き家の腐朽・破損の状況】

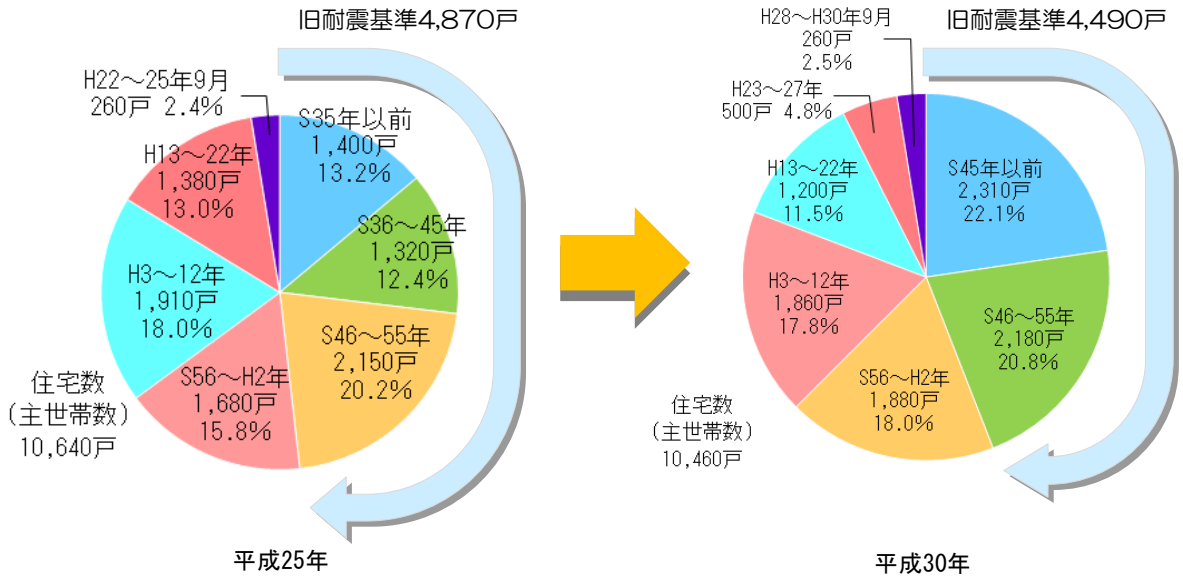


出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

エ　居住世帯のある住宅の建築時期別割合

本市の居住世帯のある住宅の建築時期別割合は，建築基準法の改正で新耐震基準が導入された昭和56年より前に建築された住宅が42.9%（4,490戸）と，この5年間で380戸減少しています。

【グラフ12　住宅の建築時期別割合】



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(2) 実態調査等について

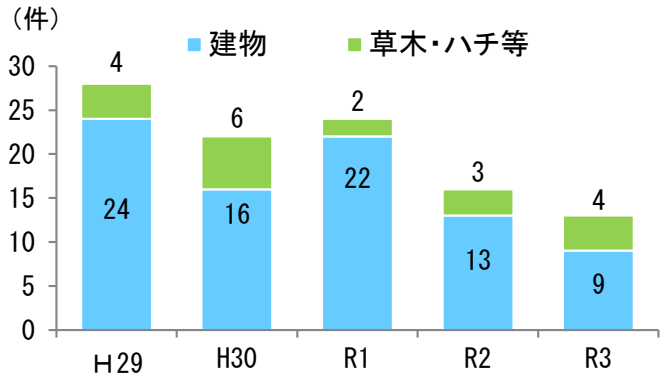
本市では，平成27年度から平成28年度に空き家の実態を把握するために，市内全域において実態調査及び所有者に対してアンケート調査を実施しました。（調査結果については資料編P30に掲載）この空き家の実態調査結果を基にフォローアップ調査を行っており，把握した空き家のデータ管理を継続的に実施しています。また，今後，必要に応じて空き家実態調査を実施します。

2　空き家等に関する相談

(1) 管理不全な空き家等に関する相談

管理不全な空き家等に関する相談件数は，年間20件前後で推移しており，適切に管理されていないと判断した空き家については所有者等に対し助言・指導を行い，平成29年4月～令和3年10月時点で17件の解体・改善を確認することができました。

【グラフ13　管理不全な空き家等に関する相談件数】



※R3の件数は，2月末時点

(2) 利活用に関する空き家等の相談

空き家の利活用に関する取り組みとして，平成21年度に，移住・定住対策の一環として「空き家バンク」を設立し，空き家所有者等への登録促進や，専用ホームページによる活用希望者への物件情報提供を行っています。計画を策定した平成29年度以降，空き家バンクの登録や相談件数は増加しています。

【表２　空き家バンク実績と相談件数】

登録年度	登録件数	成約件数	利用の相談	登録の相談
H21～H28（８年間）	39	28	118	98
H29	10	9	62	23
H30	18	12	56	36
R1	23	15	69	36
R2	26	17	80	28
R3	21	13	125	22
合計	98	66	392	144

空き家等対策計画策定

※R3の件数は，2月末時点

3　空き家等の発生要因や問題

空き家が発生し，その状態が長期化する要因は，意向調査の結果やこれまでの取組から以下のものが考えられます。

〇空き家が発生する要因

（住宅）

・所有者が入院・入所や死亡した。
・別住宅を購入した。
・貸借人が転居した。
・建築基準法により再建築や増築等が困難

（店舗・工場）

・事業を廃業・縮小した。
・後継者がいない。
・他の場所へ移転した。
・商店街の衰退，操業環境が悪化した。

〇空き家等を適切に管理できない要因

（住宅・店舗・工場）

・管理者意識が不足している。
・所有者が遠方に居住している。
・管理の手間がかかる。
・身体的，年齢的な問題がある。

〇空き家等を活用できない要因

（住宅・店舗・工場）

・売却や賃貸先が見つからない
・老朽化が進んでいる。
・経済的な理由により解体できない。
・活用方法がわからない。
・立地条件が悪い。

（住宅）

・仏壇や日用品などが残置されており，処分に困っている。
・相続等により権利関係が複雑になっている。
・市内の不動産仲介業者が少ない。
・売却金額の安い物件は，不動産仲介業者に利益が少ない。
・解体したいが固定資産税が高くなる。
・経済的な理由により維持管理や修繕ができない。

〇空き家等が管理不全となった要因

（住宅・店舗・工場）

・所有者が遠方に居住しているため，問題を認識していない。
・相続問題により，放置されている。
・経済的な理由により解体できない。

4　空き家等対策の課題

空き家等対策の課題は，次のとおりです。

〇空き家の増加

空き家は，少子化による人口減少，高齢社会の到来，核家族化の進行及び都市部への人口集中等により，今後も増加する傾向であり，空き家化を抑制する必要があります。

〇空き家等の適切な管理

活用可能な空き家等が多く，適切な建物状態を維持し老朽化を防ぐ必要があります。また，気候変動の更なる進行に伴う災害の多発化・激甚化などで空き家の荒廃が一気に進行する可能性があり，空き家が長期化しない取組が必要と考えられます。

〇空き家等の活用・流通

良好な建物状態である空き家等の利活用を促進するため，空き家の賃貸・売却に関する情報提供などを通じて，流通を促進する必要があります。

〇管理不全な空き家等への対応

一部の空き家等においては，老朽化による倒壊等の危険，防犯や景観，公衆衛生の悪化などの問題が生じ，地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしており，早急に対応する必要があります。

〇まちづくりと連動した空き家等対策

管理不全な空き家等が増加する要因の一つとして，狭あい道路による車両の進入が困難な地区が多く，建物の建替えや跡地の有効利用が進まない現状があることから，まちづくりと連動した対策が必要と考えられます。

〇多様な主体による取組体制の構築

空き家等における問題は，段階に応じて様々であり，個々のケースに応じた多面的な取組が必要と考えられます。

１　基本的な考え方

空き家等の適切な管理は，所有者等の責務であることを基本としつつ，行政・地域・事業者等が連携して空き家等対策に取り組みます

法第3条で「空家等の所有者又は管理者は，周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう，空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているとおり，空き家等の適切な管理は，所有者等が自らの責任において行うことが原則となっています。

一方で，経済的，時間的，距離的な事情等から適切な管理が行われていない空き家等が，地域住民の生活環境に悪影響を及ぼし社会問題となっています。

この問題を解決するため，適切な管理は所有者等の責務であることを基本としつつ，行政・地域・事業者等がそれぞれの立場で連携して空き家等対策に取り組みます。

安心・安全で快適に暮らせるまちをめざします

適切な管理が行われていない空き家等は，倒壊の恐れや草木が繁茂するなど，地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。積極的な利活用により空き家等の増加を抑制し，市民の住環境の保全を図るなど，総合的な取り組みを推進することで安心・安全で快適に暮らせるまちをめざします。

2　計画の目標

■目標1　良好な環境で快適に暮らせるまちづくり

人口減少や高齢化に伴い，今後も更に空き家が増加することが予想されるため，適切な管理により空き家の発生を抑制・予防することで，地域の良好な環境を維持し，誰もが快適に暮らせるまちづくりをめざします。

■目標2　利活用による活気のあるまちづくり

土地や建物に関わる情報の把握に努めるとともに，情報提供・発信及び啓発を行い，空き家等の利活用による移住・定住の促進やにぎわいの創出を図り，活気のあるまちづくりをめざします。

■目標3　安心・安全に暮らせるまちづくり

空き家等の老朽化による倒壊等の危険性の増大，防犯や景観，公衆衛生の悪化など地域住民への危険性が懸念されます。管理不全な空き家等の除却・改善をすることで地域住民が安心・安全で暮らせるまちづくりをめざします。

■目標4　歴史的町並みを保全・活用したまちづくり

本市には「竹原市竹原地区伝統的建造物群保存地区」があり，良好な歴史的景観を形成しており，これらを次世代に残していくためには，空き家等の適切な管理を進めるとともに，歴史的に趣のある家屋を利活用していくことで，歴史的町並みを保全・活用したまちづくりをめざします。

１　空き家等対策の基本的施策

空き家等対策は，その空き家等の段階に応じて実施する施策が異なります。空き家化の抑制・予防，適正管理，活用，管理不全な空き家等の解消，跡地活用の観点から，必要な推進体制を整備し，計画的に施策を進めていきます。

【表３　家屋の状態と対策】

居住または利用中	空き家化	放置・管理不全な状態	除却
適正管理			
抑制・予防	建物活用	除却	跡地活用

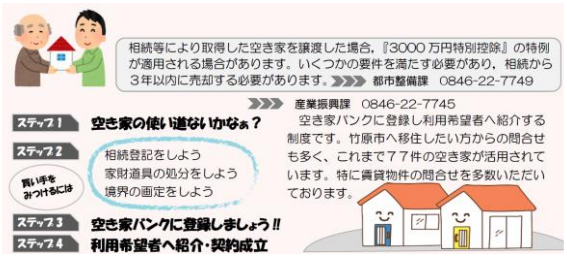
(1)　「空き家化の抑制・予防」

所有者等に対し，適切な管理の基本的な考え方や管理不全により発生する問題，相続等により不動産を円滑に引き継ぐことの重要性を周知していく中で責任意識の醸成を図りながら空き家化の抑制及び予防をします。

■具体的な取組

①　所有者等へ管理意識の啓発・情報提供

高齢世帯が増加する中で居住者の死亡で空き家となるケースが多くあります。相続人等が空き家の活用や処分するには，労力や時間を費やし空き家の状態が長期化する要因となります。また，相続を重ねて権利関係が複雑化していくと，相続人同士の調整が煩雑になり，問題解決に向けての取組が困難になります。



（固定資産税納税通知書に同封するチラシ）

所有者が元気なうちに御自身の住まいをどのように次世代に継承・処分していくか相談して決めておくことが非常に重要で，空き家が発生しないことにも繋がります。

高齢者世帯や相続人を対象に講演会や相談会等を開催し，次世代へ円滑に引き継ぐことの重要性を市民に周知・啓発します。

②　相談窓口の整備

建築物等の相続や売却・賃貸などにあたっては，建築，不動産，相続，税など対応分野が多岐にわたることから維持管理や活用に関するあらゆる問題に対し，相談体制を整備し，必要に応じて関係団体・事業者などの紹介を行うことで，空き家の発生に関する問題の解決を促します。

③　良好な住宅ストックの推進

安心･安全で良好な住環境を整備するために，木造住宅耐震化事業，建替えや住替え事業等を促進します。居住誘導施策・耐震施策と連携し，住宅の質的向上を推進することで，環境負荷の低減や良好な状態で長期にわたり使用できる良質な住宅ストックの確保を図り，空き家化を抑制及び予防します。

(2)　「空き家等の適切な管理」

老朽化が進行する前に所有者等に対して，適切な管理の必要性を周知するための啓発や情報提供を行い，管理不全に陥ることを予防します。

■具体的な取組

①　所有者等へ管理意識の啓発・情報提供

空き家の所有者は，管理者意識の希薄や時間的，距離的，経済的等様々な理由により，適切な管理が行われない場合があります。空き家等に関する講演会や相談会等を開催するとともに，広報やホームページによる空き家関連の情報発信を行い，所有者等のみならず市民の空き家等に関する意識啓発に取り組みます。

（講演会の様子）

②　維持管理サービスの情報提供

所有者が遠隔地に居住している場合や高齢化，入院・入所などにより自らが管理を行うことが難しい場合があることから，適切な管理を促すため，維持管理を代行する業者や団体の紹介を行います。

(3)　「空き家等の利活用と流通の促進」

利活用可能な空き家等の情報把握に努めながら，広く空き家に関する情報提供・発信や啓発を行います。また，良質で利用可能な空き家は地域の有効な資源であり，積極的に活用するために，関係団体との連携や支援策を検討し，利活用と流通の促進に取り組みます。

また，利用していない公共施設は，他用途への転用など多様な利活用を促進します。

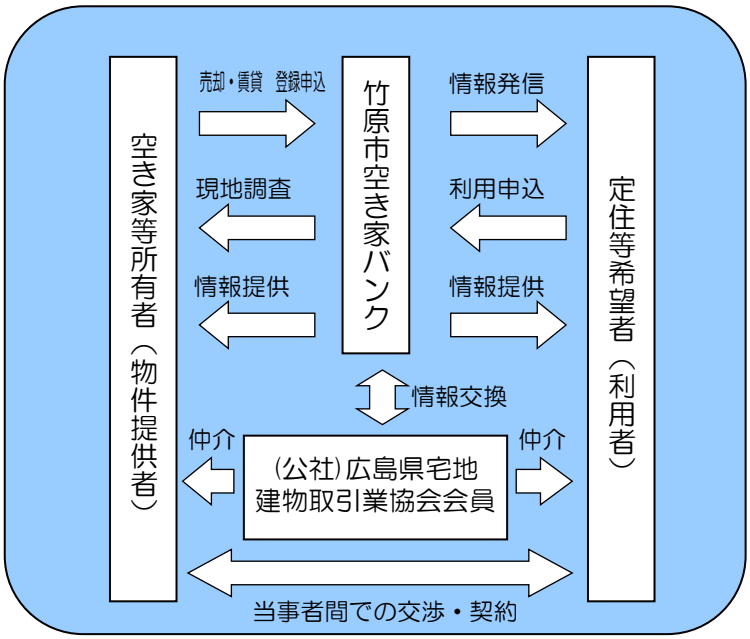
■具体的な取組

①　空き家流通促進

●空き家バンク制度の充実

空き家バンク制度を実施しており，制度の仕組みを広く発信し，空き家バンクへの登録を促進することにより，空き家の有効活用を図ります。

【図２　竹原市空き家バンクの手続きの流れ】



●空き家家財道具等処分支援事業（令和2年度から実施）

　空き家内に家財道具等が置いたままの状態で放置され，市場に流通していない空き家が多くあります。空き家バンク等の登録を促し空き家の流通を促進するために，空き家所有者等が空き家内にある家財道具等を処分する費用に対して支援を行います。

（家財道具処分前）

処分

（家財道具処分後）

●広島県空き家情報専用ウェブサイト「みんと。」

　空き家物件を広く紹介するため，平成29年3月から広島県空き家バンク情報専用ウェブサイト「みんと。」に物件情報を掲載し，流通を促進します。

●空き家管理団体の養成

　空き家バンク制度等を活用し，所有者から登録された空き家の情報発信を効果的に行い，移住希望者とのマッチングを図る団体の設立について検討していきます。

②　空き家等（公共施設含む）の利活用支援

　空き家等の賃貸や売却等の流通促進，移住者住宅，地域の拠点となる施設としての活用，さらにはおためし住宅等，地域の特性やニーズに合せた他用途への転用も視野に入れ，空き家等の多様な利活用を進めるための取組や支援策を検討していきます。また，にぎわいの創出や就業機会の増加を図るために空き店舗・工場の利活用を進める取組を実施し，支援策を検討していきます。

●空き家改修移住・定住支援事業(令和２年度から実施)

人口増加及び地域コミュニティーを維持し地域の活性化するために，市外からの移住者が空き家を取得し，居住するために必要な改修する費用に対して支援を行います。

（改修前）　　（改修後）

●まちなか賑わい創業支援事業（平成 29 年度から実施）

魅力ある店舗を増やし，まちなかのイメージアップや賑わいづくりにつなげていくため，創業者等がまちなかにある空き店舗等を改修する費用に対して支援を行います。

●オンライン移住・相談の実施

移住・定住希望者からインターネット回線を利用した「オンライン相談」を実施し，移住・定住への相談を行います。

(4) 「管理不全な空き家等の解消」

管理不全状態にある空き家等は，防災，衛生，景観等の面で地域に様々な悪影響を及ぼすため，市民からの相談件数は増加傾向にあります。

良好な住環境を維持していくために管理不全な空き家等の実態を把握し，所有者等に対して適切な管理を働きかけるとともに，周辺に悪影響を及ぼす特定空家等については，法に基づいた措置を実施していきます。

■具体的な取組

①　除却に向けた助言・啓発

管理不全状態にある空き家等は，所有者の特定を行うとともに，空き家等の状況を報告し，状況の改善に向けた助言や啓発を行います。所有者等が除却を希望する場合については，早期是正に向けた適切な助言や相談窓口等の紹介を行います。

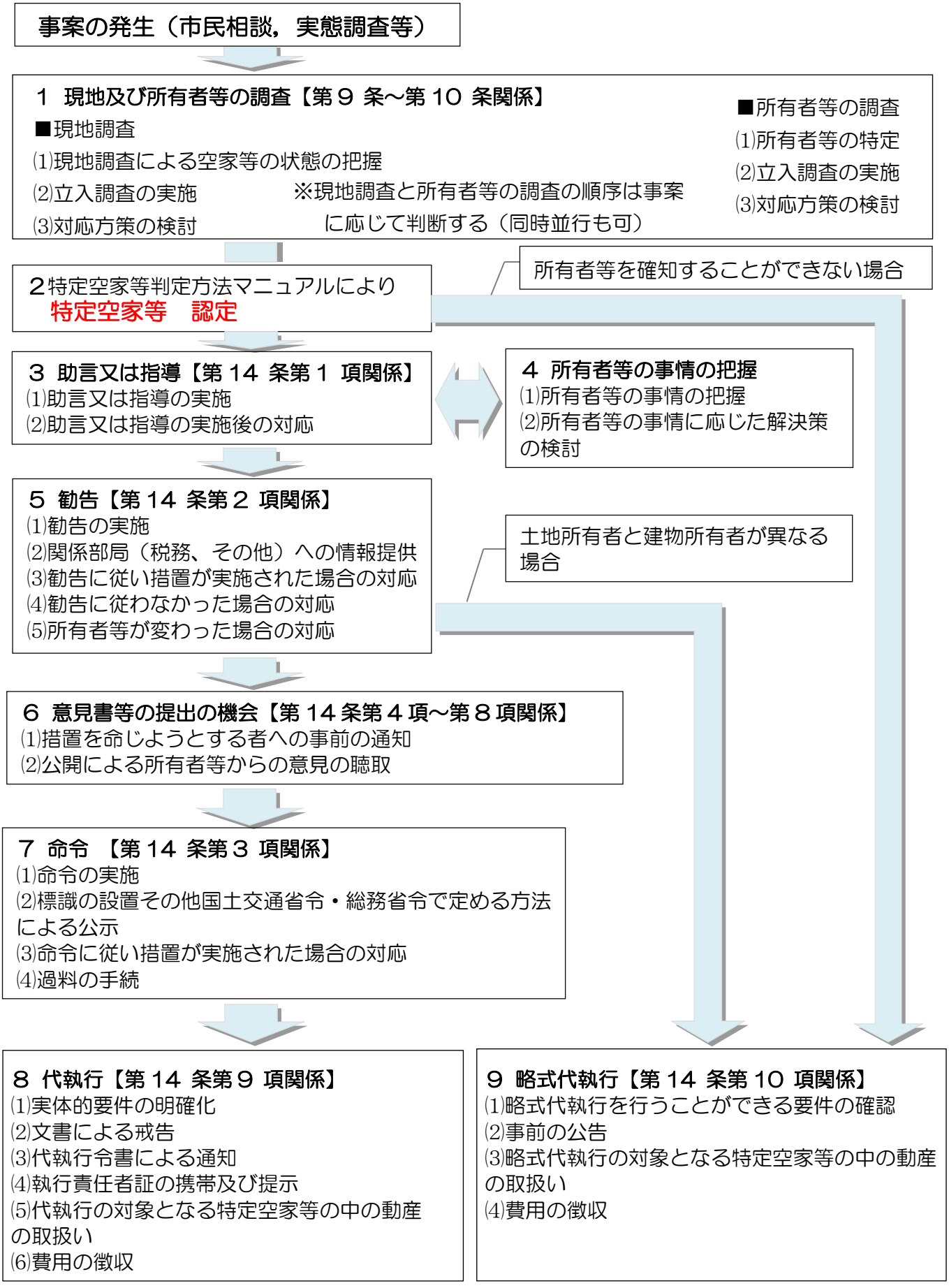
②　特定空家等※に対する措置

管理不全状態にある空き家等の所有者に対し，自発的な改善が望めない場合は周辺に与えている影響や切迫性を総合的に判断し，特定空家等に認定します。特定空家等の判定基準は，協議会の意見を聴取し定めた「特定空家等の判定票」（資料編P45）により実施します。

特定空家等に対する措置等の流れは，図３のとおりで，法に基づく助言，指導，勧告，命令などの必要な措置を講じます。また，建築基準法，消防法，道路法，災害対策基本法，災害救助法など，それぞれの法律の目的の範囲で適正に管理されていない空き家等についても，必要な措置を講じることが可能なため，空き家等の情報について関係部署・関係機関と連携しながら，管理不全対策を行います。

※特定空家等（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にあると認められる空家等。

【図３　特定空家等に対する措置等の流れ】



③　管理不全な空き家等への支援

●特定空家及び不良空き家除却支援事業(令和２年度から実施)

特定空家等や不良空き家に認定された空き家の所有者が，自発的な改善に向けて取組む場合は除却する費用に対して支援をします。

（解体前）

（解体後）

(5)　「跡地利活用の促進」

空き家除却後の跡地について，土地所有者等へ跡地の適切な管理や跡地の活用を働きかけます。また，他用途への転用が困難な公共施設については除却し，跡地を活用することでまちの魅力向上を図ります。

■具体的な取組

①　跡地活用に向けた助言・啓発

空き家除却後の跡地を放置すると周辺へ悪影響を及ぼすことに繋がるため，土地所有者等に対して跡地を適切に管理することを働きかけるとともに売却などを含めた活用に対する助言や相談窓口等の紹介を行います。

(6)　「歴史的町並みの保全・活用」

町並み保存地区内の居住者の高齢化が進行しており，今後適切に管理できない空き家等の増加が懸念されます。歴史的な建物や町並みを次世代に残していくためには，建物に住み続けることが最も有効であると考え，様々な保存継承に取り組みます。

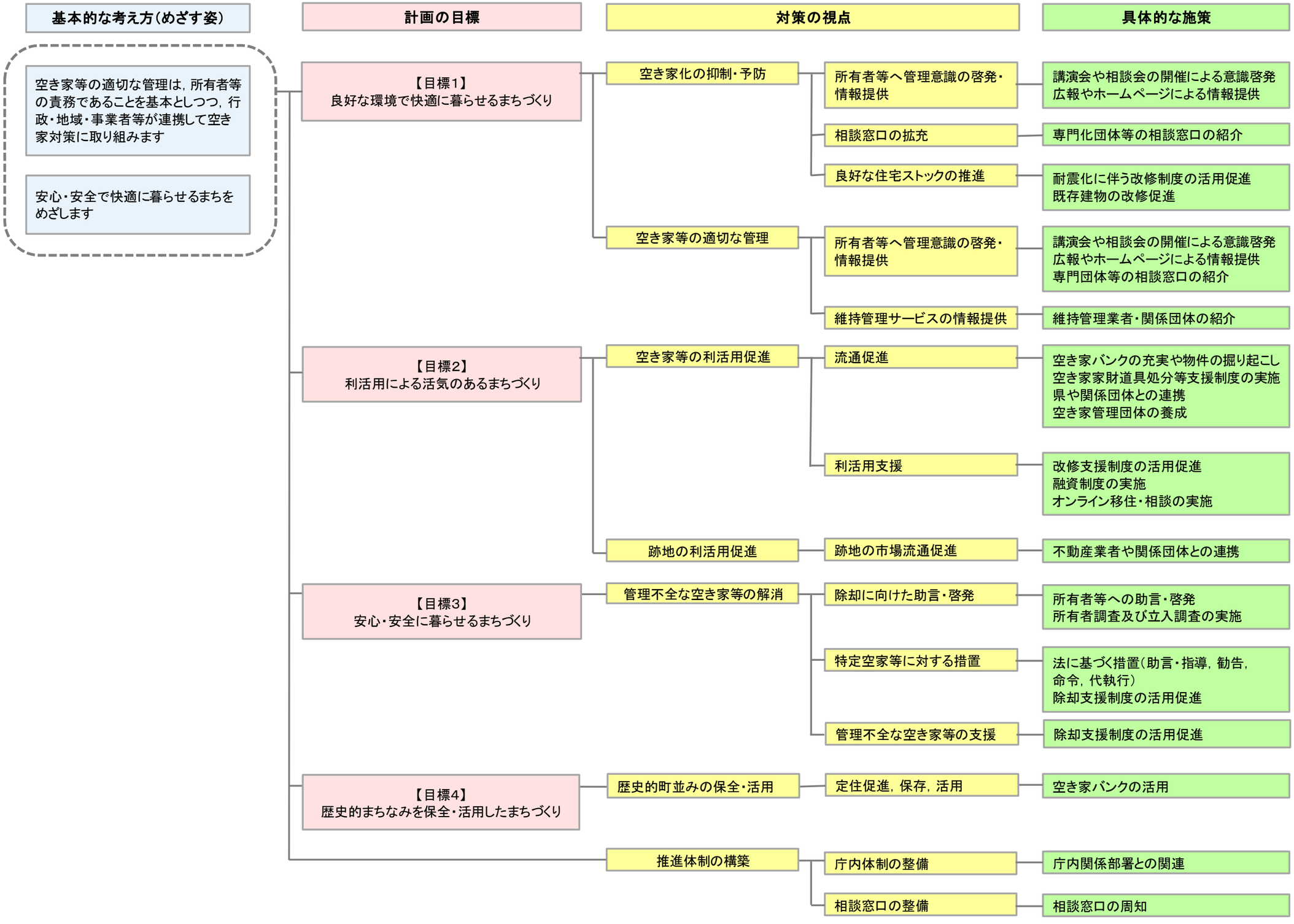
（改修し，店舗として活用）

■具体的な取組

①　定住促進，保存・活用

空き家バンクの積極的な活用等により，空き家期間を短縮し，建物の劣化を防止するとともに，新たな居住者を保存地区内に呼び込むことや改修の支援等により定住促進や建物の保存・活用をします。

(7)　施策体系図


基本的な考え方（めざす姿）
空き家等の適切な管理は，所有者等の責務であることを基本としつつ，行政・地域・事業者等が連携して空き家対策に取り組みます
安心・安全で快適に暮らせるまちをめざします
計画の目標
【目標1】
良好な環境で快適に暮らせるまちづくり
【目標2】
利活用による活気のあるまちづくり
【目標3】
安心・安全に暮らせるまちづくり
【目標4】
歴史的まちなみを保全・活用したまちづくり
対策の視点
空き家化の抑制・予防
空き家等の適切な管理
空き家等の利活用促進
跡地の利活用促進
管理不全な空き家等の解消
歴史的町並みの保全・活用
推進体制の構築
具体的な施策
所有者等へ管理意識の啓発・情報提供
相談窓口の拡充
良好な住宅ストックの推進
所有者等へ管理意識の啓発・情報提供
維持管理サービスの情報提供
流通促進
利活用支援
跡地の市場流通促進
除却に向けた助言・啓発
特定空家等に対する措置
管理不全な空き家等の支援
定住促進，保存，活用
庁内体制の整備
相談窓口の整備
講演会や相談会の開催による意識啓発
広報やホームページによる情報提供
専門化団体等の相談窓口の紹介
耐震化に伴う改修制度の活用促進
既存建物の改修促進
講演会や相談会の開催による意識啓発
広報やホームページによる情報提供
専門団体等の相談窓口の紹介
維持管理業者・関係団体の紹介
空き家バンクの充実や物件の掘り起こし
空き家家財道具処分等支援制度の実施
県や関係団体との連携
空き家管理団体の養成
改修支援制度の活用促進
融資制度の実施
オンライン移住・相談の実施
不動産業者や関係団体との連携
所有者等への助言・啓発
所有者調査及び立入調査の実施
法に基づく措置（助言・指導，勧告，命令，代執行）
除却支援制度の活用促進
除却支援制度の活用促進
空き家バンクの活用
庁内関係部署との関連
相談窓口の周知

2　推進体制の構築

(1) 庁内体制の整備

空き家等対策は，生活環境・防災・衛生・景観・まちづくり等多岐にわたる空き家問題に対して，庁内の関連部署がそれぞれの役割に基づいて連携し，総合的に施策を推進していくことが重要であり，関連する部署が連携して取り組むための体制を構築します。

【表４　庁内体制】

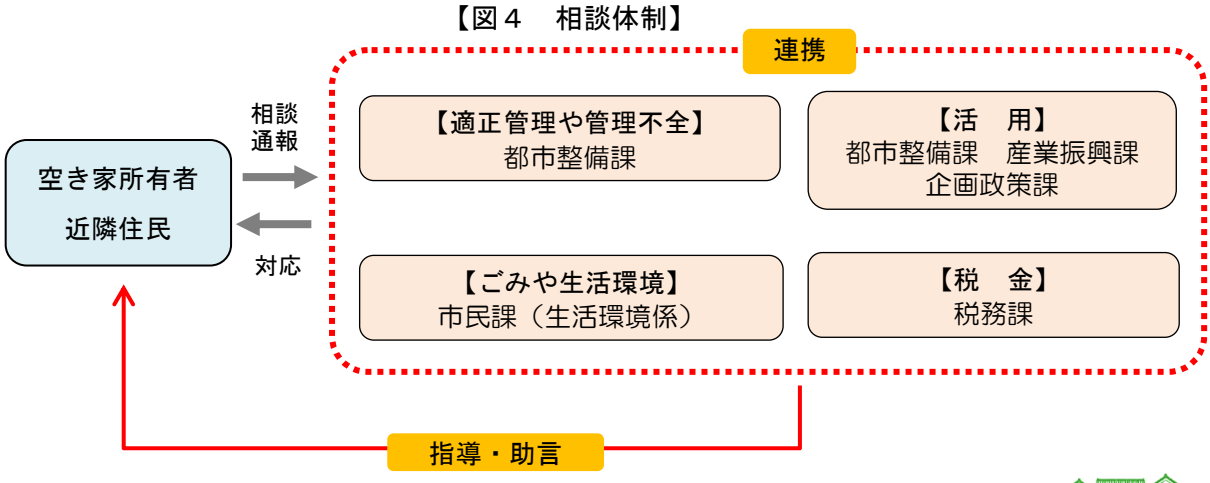
総合調整窓口：都市整備課

部署	担当分野
都市整備課	空き家等の総合調整に関すること 適正管理に関すること 管理不全な空き家に関すること 空き家等対策計画の策定，実施，変更に関すること 空き家等のデータベース整備に関すること 空き家（住宅）の活用に関すること 空き家バンクに関すること
産業振興課	商工会議所，商工団体との連携に関すること 空き店舗・工場の活用に関すること
市民課（生活環境係）	ごみの放置や生活環境に関すること
企画政策課	定住促進対策に関すること
危機管理課	災害防止対策に関すること
建設課	道路上の通行障害への対応に関すること
水道課	利用状況の情報提供に関すること
市民課（市民係）	所有者等の情報提供に関すること
文化生涯学習課	町並み保存地区の保全・活用に関すること
税務課	所有者等の情報提供に関すること 特定空家等への税制上の措置に関すること

(2) 相談窓口の整備

空き家等対策は相談内容が多岐にわたるため，相談内容に応じて受け付けし，関係課が連携し空き家問題に取り組みます。

【図４　相談体制】

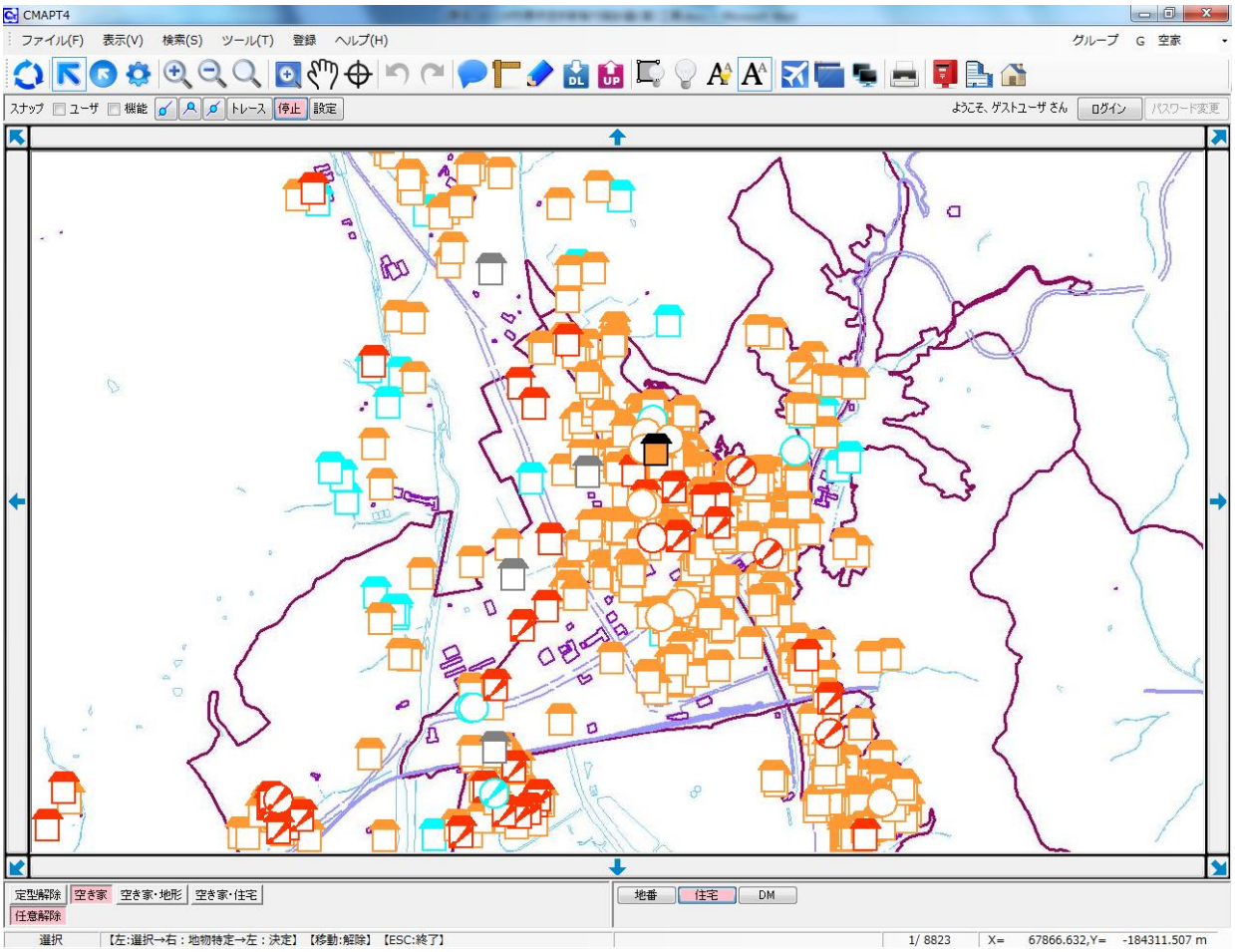


(3) データベースの整備

実態調査等により把握した空き家等の情報は，空き家等管理データベースとして整備し，庁内の関連部署で共有を図り，空き家等対策に活用します。

また，新たに市民等から寄せられた情報や，調査を行った事案については，随時データを更新し，最新状態を維持します。

【図５　空き家等管理システム（イメージ）】

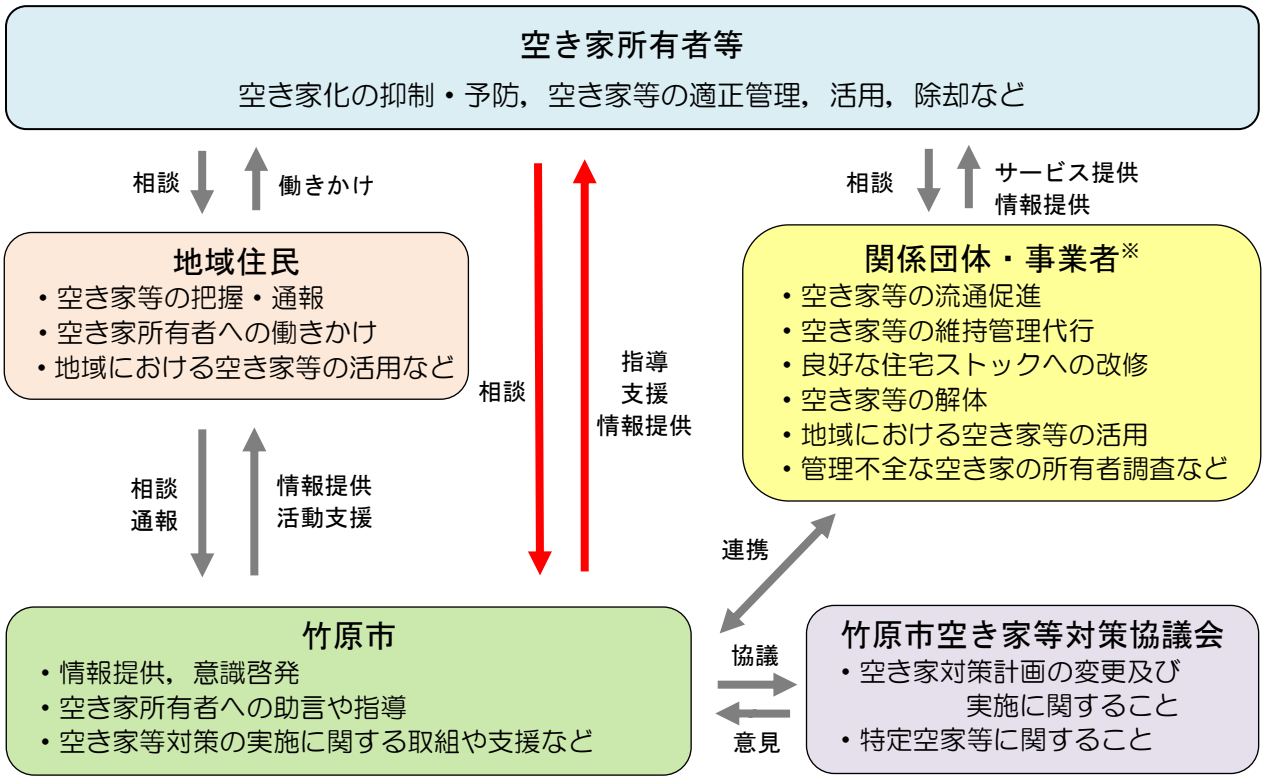


3　実施体制

空き家等対策に取り組む際には，所有者をはじめ，行政，関係団体・事業者，地域住民などが一体となって対策に取り組むことが求められます。

地域住民からの情報提供により，空き家等の把握に努め，地域資源としての活用や管理など関係団体・事業者と連携し空き家等対策に取り組みます。

【図６　実施体制】



※関係団体・事業者：ＮＰＯ法人，不動産業者，法務局，司法書士，土地家屋調査士，建築事業者，管理事業者等

(1) 空き家所有者等の役割

空き家等の所有者や管理者は，空き家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないために，管理不全な状態にならないよう，適切に管理を行うことが必要となります。使わない空き家は，売却や解体等の早期の対策に取り組むことが必要となります。

(2) 市の役割

地域住民から提供される空き家等の情報や相談への対応については，総合的な窓口としての役割を担うとともに，総合的かつ計画的に空き家等の対策を推進します。また，所有者等が空き家の解消に向けて取組むための情報提供や必要な支援を行います。

(3) 地域住民の役割

地域内の空き家等の状況に関する情報を提供するとともに，地域で行える活用方法等の検討を，市や所有者と連携して取り組むことが必要となります。

(4) 関係団体・事業者等との連携

関係団体・事業者と相互に連携・協力することにより，各団体がもつ専門的な知識やノウハウを活かし，空き家対策に取り組むことが必要となります。

●独立行政法人住宅金融支援機構（R 元.7 協定締結）

空き家の取得費に対して，住宅ローン【フラット 35】の金利を引き下げ，空き家改修支援事業の推進及び普及を図ります。

●広島司法書士会（R3.4 協定締結）

市民の生活環境の保全を図り，安心・安全で快適に暮らせるまちづくりを推進することを目的とし，意識啓発や相談業務に関すること，所有者調査業務に関すること等を行います。

(5) 竹原市空き家等対策協議会の役割

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議や特定空家等の措置の方針について協議します。また，協議会での検討事項や空き家の情報に関し，必要に応じて広く公開していきます。

4　計画の成果指標と推進

(1) 成果指標

空き家の発生予防・抑制の取組を強化し，空き家戸数（その他住宅）の現状維持を目指します。また，引き続き様々な取り組みを行うことにより，把握している空き家の２００戸の解消を目指します。

【表５　現状と目標値】

	現　状 平成29年7月~令和3年度	目　標 令和4年度~令和8年度	考え方
空き家戸数 （その他住宅）	2,290戸※1	2,290戸※2	空き家を増やさない
把握している 空き家の解消件数	２００戸※3	２００戸	当初計画期間と同程度

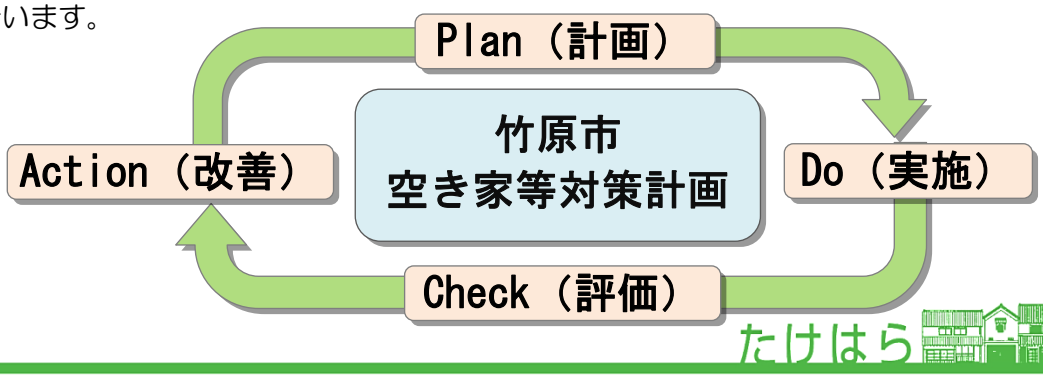
※１　出典：総務省「平成３０年　住宅・土地統計調査」　　※２　令和５年度　住宅・土地統計調査の結果で検証

※３　令和４年２月末時点の空き家システムの数値

(2) 計画の推進

社会情勢の変化や法令の改正などに対応しながら，施策の取組を計画的に進めていくため，PDCAサイクルに基づき，定期的に計画と実績についての検証や新たな取り組みの検討を行います。

また，総合計画などの上位計画や関連計画との整合性を確保するため，必要に応じて，適宜，変更を行います。



資　料　編

(1) 実態調査からみた現状（住宅）

利活用可能な空き家の掘り起こしと空き家対策の計画を策定するための基礎資料として，空き家（住宅）の実態調査を実施し，実態（位置，分布状況，管理状態等）を把握しました。

ア　実態調査の概要と方法

(ｱ) 実態調査の概要

①	**調査期間**　　：平成27年10月23日～ 平成28年３月30日
②	**調査対象区域**：市内全域
③	**対象空き家**　：法第２条第１項に規定される空き家（住宅）

(ｲ) 実態調査の方法

① 空き家（住宅）の抽出調査

水道閉栓情報を基に空き家と判定した住宅を抽出しました。

また，自治会から把握している空き家の情報提供を受けました。

② 空き家判定調査

抽出調査で把握した空き家物件を対象に現地調査を実施しました。

「空き家等実態調査票」の判定項目に基づいて，表札や郵便受け，電気・ガスメーター等を確認することにより，空き家の判定を行いました。

③ 詳細調査

「空き家等実態調査票」により「空き家」又は「空き家の可能性が高い」と判定した建物について「詳細調査」を実施しました。

「建物の基本情報に関する調査」によって，建物の用途，構造等を把握するとともに，国が定める「『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)」を基に，「空き家等の建築物管理状態判定票」によって，建物の傾斜，屋根，外壁，塀，柵，門の劣化や破損状況，衛生面・景観面に影響を及ぼす樹木や雑草，ごみの堆積の状況等について調査をしました。

④ 総合評価

詳細調査を行った建物については，建物の危険度を６段階で評価しました。

また，衛生面・景観面へ影響を及ぼす樹木，雑草やごみの堆積の状況等について，管理が不適切としたものを抽出し，「特定空家等」の判断を行うための基礎資料として整理しました。

危険度の６段階評価は以下のとおりです。

【表５　建物の危険度の６段階評価】

危険度	状　態
ランク１	修繕の必要がなく，すぐに活用が可能
ランク２	軽度の修繕をすれば活用が可能
ランク３	修繕をすれば活用が可能
ランク４	老朽化が進んでいる状態
ランク５	倒壊の恐れがある状態
ランク６	倒壊等の危険性が高い状態

イ　実態調査の結果

(ｱ) 空き家（住宅）戸数

竹原市空き家（住宅）実態調査により把握した空き家は1,581戸で，空き家率は12.0%※1でした。

平成25年に行われた住宅・土地統計調査による本市の空き家総数は2,520戸で，住宅・土地統計調査と空き家（住宅）実態調査には乖離があります。要因としては，空き家の定義が異なること※2，調査手法が異なること※3などが考えられます。

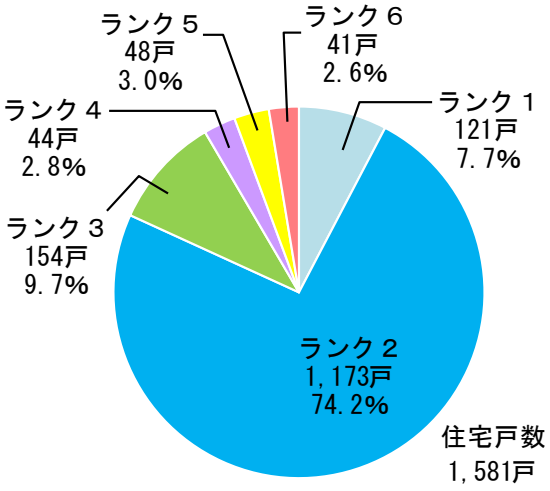
※1：住宅・土地統計調査（総務省統計局）を住宅総数として空き家率を算出しています。
※2：住宅・土地統計調査では，住戸単位で集計するのに対し，空き家（住宅）実態調査では，アパート・長屋などの集合住宅は，１棟単位で集計したため，全ての住戸が空き家だった場合に空き家と判定しています。
※3：住宅・土地統計調査は，抽出調査による推計値であるのに対し，実態調査は，抽出調査と現地調査による確認をしています。

(ｲ) 危険度判定結果

危険度ランク1～3の「利活用可能な空き家（修繕の必要な空き家を含む）」は1,448戸（91.6%），危険度ランク4～6の「管理不全な空き家」が 133戸（8.4%）でした。

また，管理不全な空き家で，「倒壊等の危険性が高い状態」に該当する（ランク6）のものが 41戸（2.6%）ありました。

【グラフ14　危険度判定結果】



㈦ 地域別の空き家（住宅）戸数及び危険度判定結果

市内全域で空き家と判定した住宅について，地域別戸数をみると，ほぼすべての地域に空き家があります。

空き家が最も多いのは忠海東町212戸（13%）で，続いて吉名町184戸（12%），本町154戸（10%）となっており，この３地区で，市内全域の空き家総数の３割以上を占めています。

活用可能な空き家（ランク1～3）は，忠海東町173戸，吉名町163戸，本町148戸で，全体の9割以上が活用可能な住宅となっています。

管理不全な空き家（ランク4～6）は，忠海東町39戸，吉名町21戸，下野町16戸で多くあります。

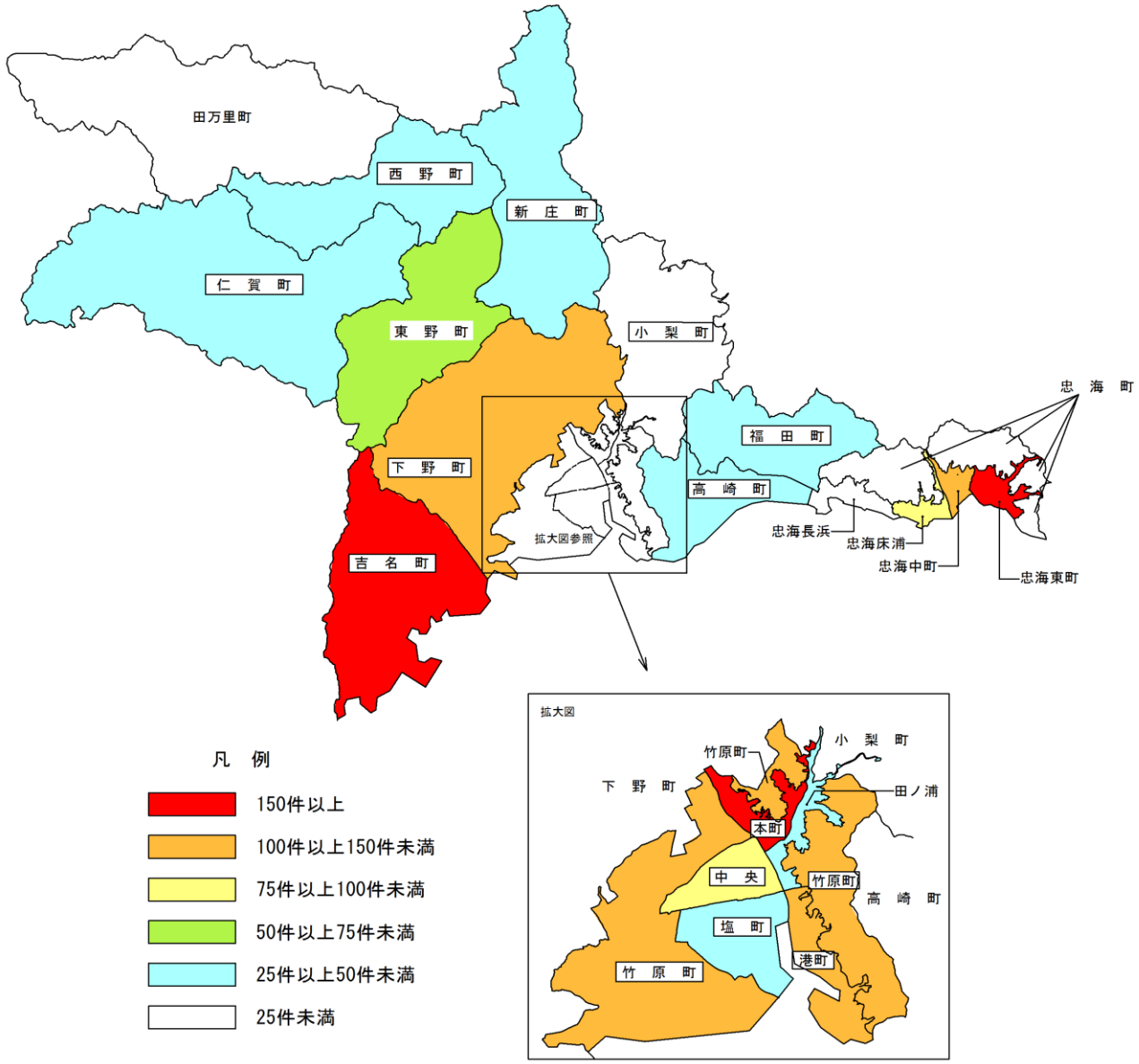
さらに詳細にみると，危険度ランク1は東野町が17戸と最も多く，危険度ランク5とランク6は，忠海東町がそれぞれ10戸と13戸で，ランク6の３割が忠海東町となっています。

【表６　地域別空き家（住宅）戸数及び活用・老朽内訳】

単位：戸

番号	町名	空き家戸数	（内訳）					
			活用			老朽		
			ランク1	ランク2	ランク3	ランク4	ランク5	ランク6
1	竹原町	137	8	105	16	1	5	2
2	中央	91	3	81	3	2	2	0
3	塩町	48	0	38	9	1	0	0
4	港町	122	1	112	4	0	3	2
5	本町	154	4	139	5	2	3	1
6	田ノ浦	40	3	35	1	0	0	1
7	下野町	114	15	70	13	2	8	6
8	東野町	51	17	25	4	2	2	1
9	福田町	43	6	26	6	2	1	2
10	高崎町	40	1	36	2	1	0	0
11	小梨町	15	6	7	2	0	0	0
12	新庄町	32	6	23	0	0	2	1
13	西野町	34	11	18	2	2	1	0
14	田万里町	24	5	12	2	2	1	2
15	仁賀町	25	14	8	0	1	1	1
16	吉名町	184	12	128	23	7	9	5
17	忠海町	0	0	0	0	0	0	0
18	忠海中町	113	1	91	15	3	0	3
19	忠海床浦	91	3	81	6	0	0	1
20	忠海東町	212	5	129	39	16	10	13
21	忠海長浜	11	0	9	2	0	0	0
合計		1,581	121	1,173	154	44	48	41

【図７　地域別の空き家戸数】



(ｴ) 空き家（住宅）の実態調査まとめ

① 実態調査の結果，本市における空き家の数は，住宅総数13,170戸の内，1,581戸で，空き家率は12.0%となっています。

② 空き家の建物等の状態については，活用可能空き家数が1,448戸，管理不全な空き家が133戸であり，約9割以上が利活用可能な住宅でした。

③ 空き家の地域別分布については，道路が狭い古い町並みに多く全体の3割を占めています。また，管理不全空き家についても，同様な傾向が見られます。

(2) 住宅の管理や利活用等のアンケート調査

空き家の実態を把握した所有者に対し，活用意向，空き家対策に関する意向等を把握し，空き家対策を検討するための基礎資料を得るため，アンケート調査を実施しました。

ア　アンケート調査の概要

①	調査方法	：調査票の郵送配布，郵送回収
②	調査期間	：平成28年10月21日～同年11月11日
③	配布・回収の状況	：
	配布件数　1,361件　有効回収件数　820件（回収率60.2%）	
	集計対象件数　566件（売却済み，常時居住，住宅以外の空き家などを除く件数）	

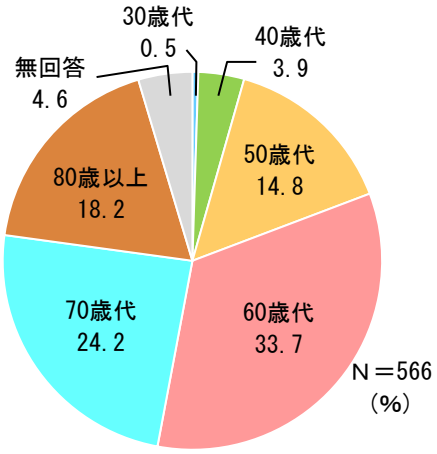
イ　アンケート調査結果

(ｱ) 回答者の年齢と対象住宅に住まなくなった理由

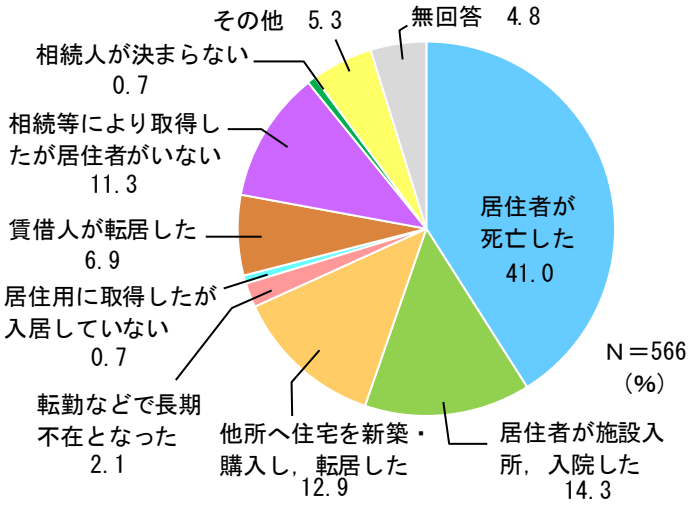
回答者の年齢別割合は，「60歳代」が33.7%，「70歳代」が24.2%，「80歳以上」が18.2%を占めるなど，高年齢者の割合が高くなっています。

対象建物に住まなくなった主な理由は，「居住者が死亡した」と答えた人の割合が41.0%と特に高くなっています。

【グラフ15　回答者の年齢】



【グラフ16　対象建物に住まなくなった主な理由】

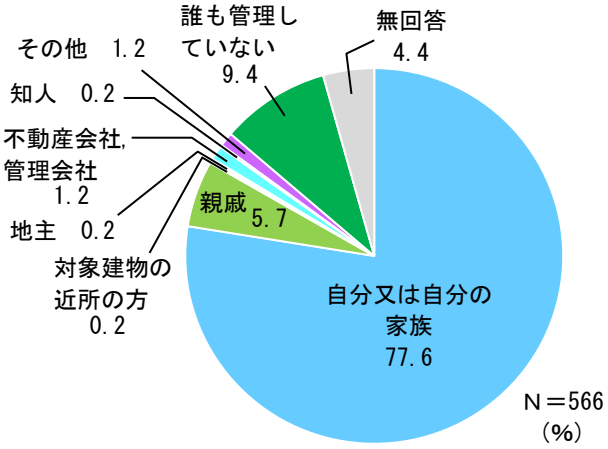


⑷ 対象建物の管理者と管理上困っていること

対象建物の管理者については,「自分又は自分の家族」と答えた人が77.6%を占めています。

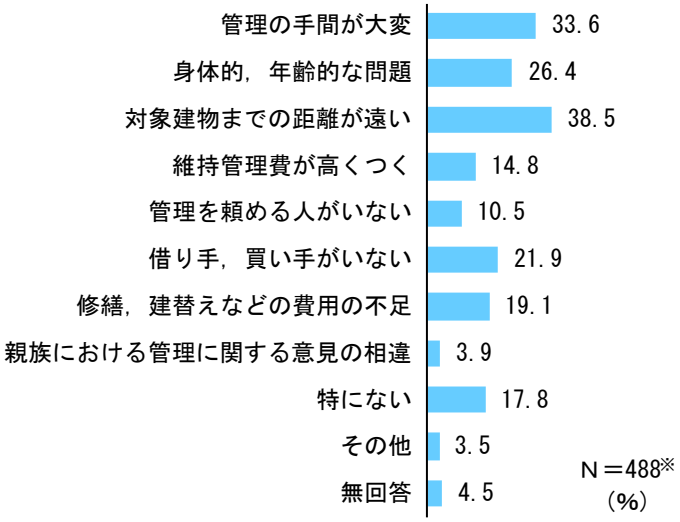
対象建物を管理している人の管理で困っていることは,「対象建物までの距離が遠い」,「管理の手間が大変」,「身体的,年齢的な問題」などをあげた人の割合が高くなっています。

【グラフ17　対象建物の管理者】



【グラフ18　対象建物の管理で困っていること】

（複数回答，回答数無制限）



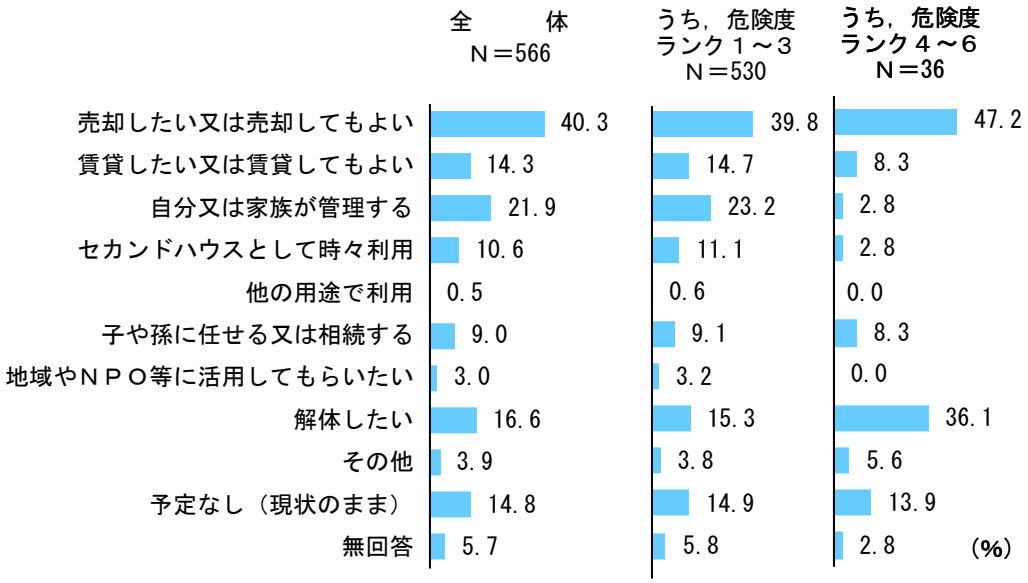
※「対象建物の管理者」で「誰も管理していない」及び管理者無回答以外の人

⑺ 対象建物の活用意向

対象建物の活用については,「売却意向のある人」が40.3%,「自分が管理する」が21.9%,「解体したい」が16.6%,「活用予定がない」が14.8%と答えた人の割合が高くなっています。

【グラフ19　対象建物の活用意向】

（複数回答，回答数無制限）

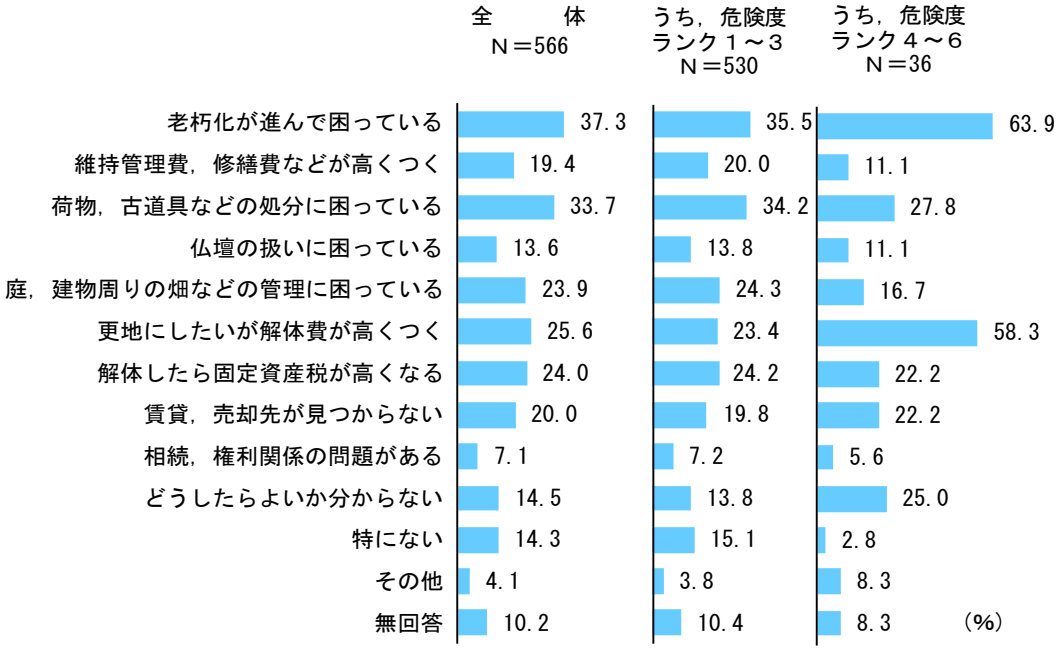


(I) 対象建物で困っていること，心配事

対象建物について困っていること，心配事として，「老朽化」，「荷物，古道具などの処分」，「解体費が高い」，「解体したら固定資産税が高くなる」，「庭，建物周りの畑などの管理」などをあげた人の割合が高くなっています。

【グラフ20　対象建物について困っていること，心配事】

（複数回答，回答数無制限）

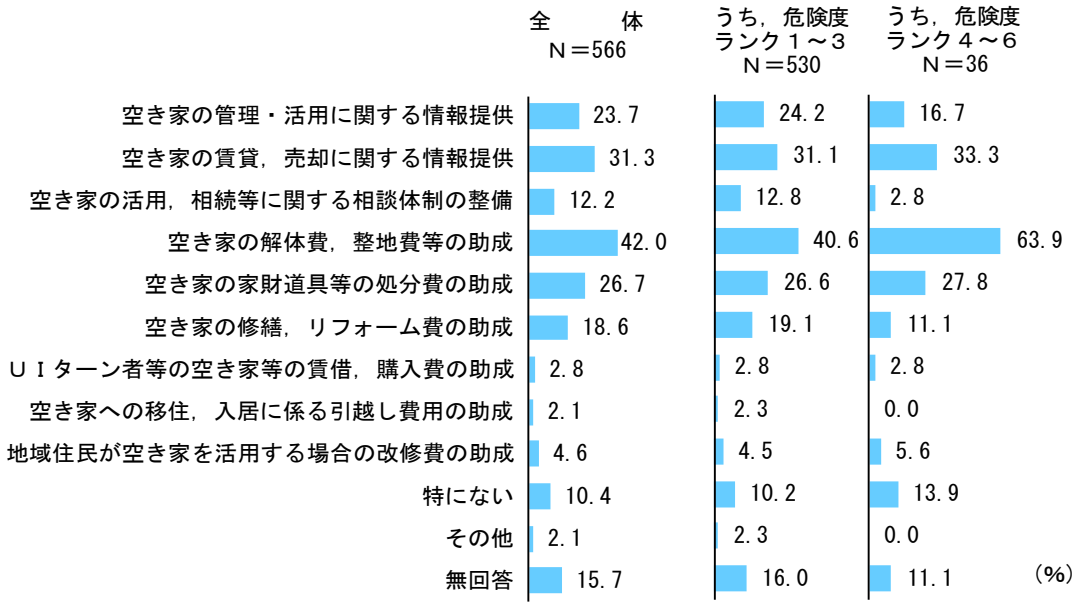


(オ) 空き家対策に関する意向

空き家対策を進める上で必要だと思う施策については，「空き家の解体費，整地費等の助成」，「空き家の賃貸，売却に関する情報提供」，「空き家の家財道具等の処分費の助成」，「空き家の管理・活用に関する情報提供」などをあげた人の割合が高くなっています。

【グラフ21　空き家対策を進める上で必要だと思う施策】

（複数回答，回答数３つ以内）



㈫ アンケート調査結果のまとめ

① 空き家所有者においては高齢者の割合が高いことから，居住者の施設入所・入院や死亡などにより，空き家が増加することが懸念されます。

② 管理上で困っていることとして，「建物までの距離が遠い」，「管理の手間が大変」，「身体的，年齢的な問題」などをあげた人の割合が高くなっており，空き家の適切な管理を促進するための取り組みが必要と考えます。

③ 空き家の活用については，「売却」，「賃貸」意向のある人の割合が高く，空き家活用を進める上では，空き家の流通を促進する取り組みが必要と考えます。

④ 心配事として，老朽化，家財道具等の処分などをあげた人の割合が高く，対策については，解体費，整地費等の助成，賃貸，売買に関する情報提供などを望む人の割合が高くなっています。特に，危険度ランク４～６の所有者では，解体費，整地費等の助成を望む人が多く，老朽化した空き家の対策の取り組みが必要と考えます。

(3) 実態調査からみた現状（店舗・工場）

利活用可能な空き店舗･工場の掘り起こしと空き家対策の計画を策定するための基礎資料として，空き店舗・工場の実態調査を実施し，実態（位置，分布状況，管理状態等）を把握しました。

ア　実態調査の概要と方法

(ｱ) 実態調査の概要

①	**調査期間**　：平成28年10月19日～ 平成28年12月２日
②	**調査対象区域**：市内全域
③	**対象空き家**　：法第２条第１項に規定される空き店舗・工場

(ｲ) 実態調査の方法

① 店舗・工場の抽出調査

課税情報を基に，店舗・工場用途の建物を抽出しました。

② 空き家判定調査

抽出調査で把握した建物を対象に現地調査を実施しました。

「空き家等実態調査票」の判定項目に基づいて，表札や郵便受け，電気・ガスメーター等を確認することにより，空き家等の判定を行いました。

この場合，１敷地に店舗・工場が複数棟ある場合の空き家判定の考え方は，次のとおりとしました。

＜１敷地に複数棟ある場合の空き家判定の考え方＞

1)　同一事業者の建物の場合

同一事業者の建物が複数棟ある場合，その敷地で営業又は操業されている場合は，「空き家ではない」と判定しました。

2)　複数の事業者の営業向けの建物の場合

複数の事業者の営業向けの貸店舗などの場合は，１区画でも空いている場合は「空き家」と判定しました。

③ 詳細調査

「空き家等実態調査票」により「空き家」又は「空き家の可能性が高い」と判定した建物について「詳細調査」を実施しました。

「建物の基本情報に関する調査」によって，建物の用途，構造等を把握するとともに，国が定める「『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)」を基に，「空き家等の建築物管理状態判定票」によって，建物の傾斜，屋根，外壁，塀，柵，門の劣化や破損状況，衛生面・景観面に影響を及ぼす樹木や雑草，ごみの堆積の状況等について調査をしました。

④ 総合評価

詳細調査を行った建物については，建物の危険度を６段階で評価しました。

また，衛生面・景観面へ影響を及ぼす樹木，雑草やごみの堆積の状況等について，管理が不適切としたものを抽出し，「特定空家等」の判断を行うための基礎資料として整理しました。

危険度の６段階評価は以下のとおりです。

【表７　建物の危険度の６段階評価】

危険度	状　態
ランク１	修繕の必要がなく，すぐに活用が可能
ランク２	軽度の修繕をすれば活用が可能
ランク３	修繕をすれば活用が可能
ランク４	老朽化が進んでいる状態
ランク５	倒壊の恐れがある状態
ランク６	倒壊等の危険性が高い状態

イ　実態調査の結果

(ｱ) 空き店舗・工場件数

課税情報を利用して抽出した建物数は，店舗222件，工場203件，合計425件，このうち現地調査において空き家と判定した建物は，店舗38件，工場32件，合計70件で，課税情報による空き家の割合は，店舗17.1%，工場15.8%，合計16.5%でした。

これらの建物に，現地調査において把握した空き店舗６件を詳細調査の対象としました。

【表８　空き店舗・工場調査に係る調査対象建物数】

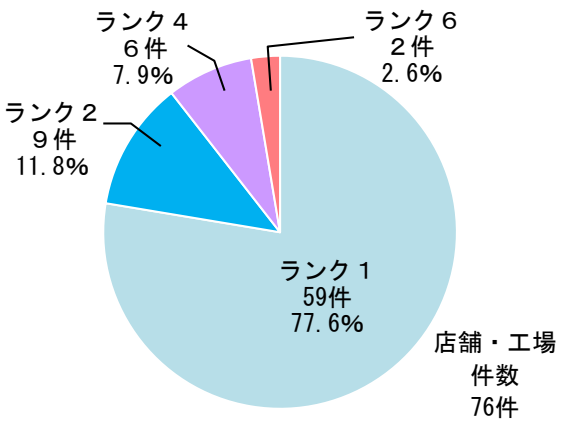
	課税情報による空き家状況			②現地調査により追加把握した空き家数（件）	③把握した空き家数合計（①＋②）（件）
	対象建物数（件）	①空き家数（件）	空き家割合（%）		
店舗	222	38	17.1	6	44
工場	203	32	15.8	-	32
合計	425	70	16.5	6	76

(ｲ) 危険度判定結果

「空き家等の建物管理状態判定」の結果，危険度ランク１～３の「利活用可能な空き家」は89.4%（店舗43件，工場25件，計68件），危険度ランク4～6の「管理不全な空き家」が10.5%（店舗1件，工場7件，計８件）でした。

また，管理不全な空き家のうち，「倒壊等の危険性が高い状態」に該当する（ランク6）のものが2.6%（工場2件）ありました。

【グラフ22　危険度判定結果】

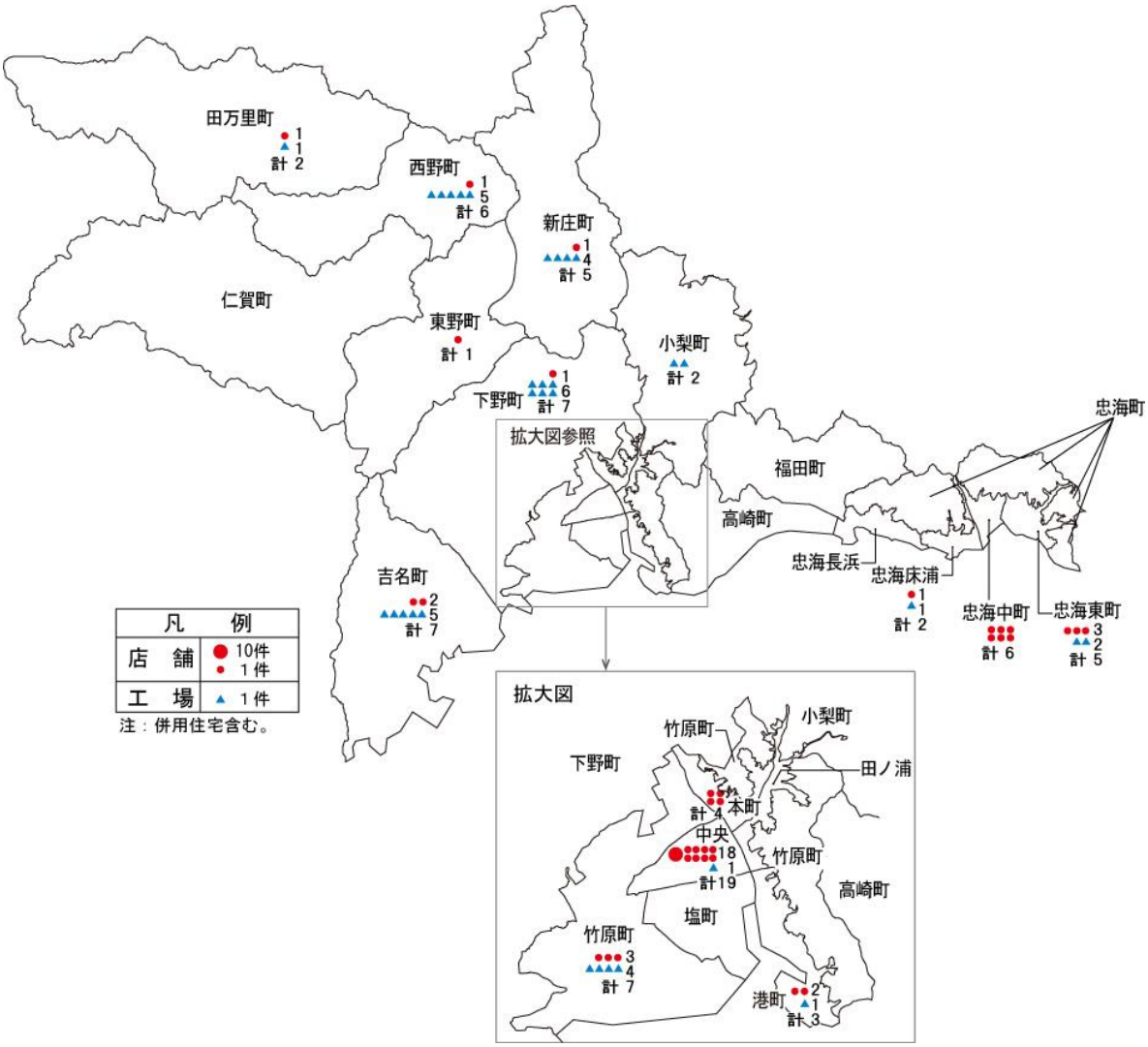


(ｳ) 地域別の空き店舗・工場の件数

空き店舗・工場の件数を地域別にみると，中央（店舗18件，工場１件，計19件）において，特に多くあります。

また，中央や忠海中町などで店舗，下野町，西野町や吉名町で工場の空き家が多くなっています。

【図８　地域別空き店舗・工場の件数】



(ｴ) 空き店舗・工場の実態調査まとめ

① 空き店舗の実態調査で，本市における店舗数は総数222件で空き家数は38件，空き家率は17.1%となっています。また，工場数は総数203件で空き家数は32件，空き家率15.8%となっており，産業の衰退が懸念されます。

② 空き店舗・工場の状態については，活用可能店舗数が43件，管理不全店舗が1件であり，ほぼ全てが利活用可能な建物でした。工場については，活用可能工場数が25件，管理不全工場が7件であり，約８割が利活用可能な建物となっています。

③ 地域別分布では，中央や忠海の商店街の空き家化が進み，工場については，市街地周辺部の空き家化が進んでいると思われます。

(4) 店舗・工場の管理や利活用等のアンケート調査

実態を把握した所有者に対し，活用意向，空き家対策に関する意向等を把握し，空き家対策を検討するための基礎資料を得るため，アンケート調査を実施しました。

ア　アンケート調査の概要

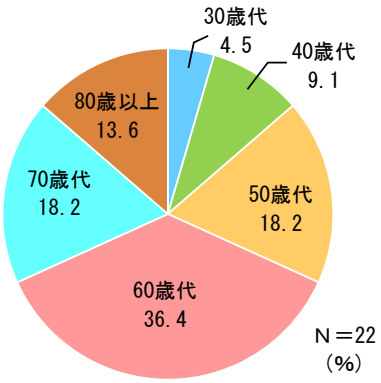
①	調査対象者	：現地調査で空き店舗・工場と判定した建物の所有者
②	調査方法	：調査票の郵送配布，郵送回収
③	調査期間	：平成28年12月16日～平成29年１月10日
④	配布・回収の状況：	
	配布件数	：店舗43件，工場32件，合計75件
	有効回収件数	：店舗26件，工場14件，合計40件（回収率53.3%）
	集計対象件数	：店舗15件，工場 7件，合計22件（他用途，常時使用などを除く件数）

イ　アンケート調査結果

(ｱ) 回答者の年齢

回答者の年齢は，「60歳代」が36.4%，「70歳代」及び「80歳以上」が合わせて31.8%を占めるなど，高年齢者の割合が高くなっています。

【グラフ23　回答者の年齢】

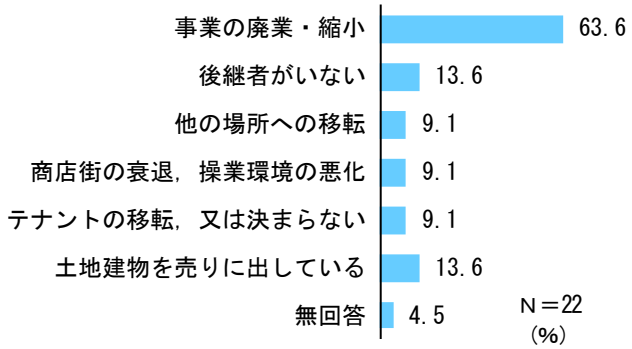


(ｲ) 対象建物を使用しなくなった理由

対象建物を使用しなくなった理由は，「事業の廃業・縮小」と答えた人の割合が63.6%と半数を超えて，特に高くなっています。

【グラフ24　対象建物を使用しなくなった理由】

（複数回答，回答数３つ以内）



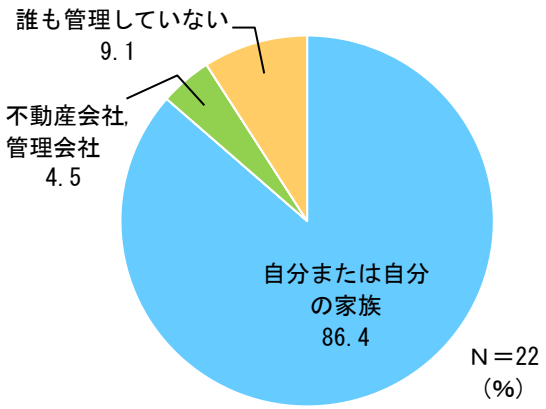
（選択肢「事業主の長期不在」「店舗・工場が狭小」「店舗・工場の建物，設備の老朽化」「相続人が決まらない」「その他」を選んだ回答者はいない。）

㈦ 対象建物の管理者と管理上困っていること

① 対象建物の管理者

対象建物の管理者については，「自分又は自分の家族」と答えた人の割合が最も高くなっています。

【グラフ25　対象建物の管理者】



（選択肢「親族」「その他」を選んだ回答者はいない。）

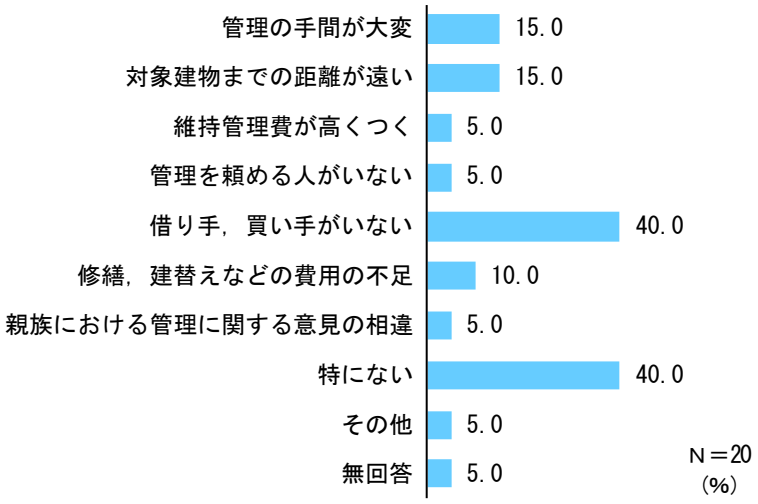
② 対象建物の管理で困っていること

対象建物の管理で困っていることについては，「借り手，買い手がいない」をあげた人の割合が40.0%と高くなっています。

また，「特にない」と答えた人も40.0%となっています。

【グラフ26　対象建物の管理で困っていること】

（複数回答，回答数無制限）

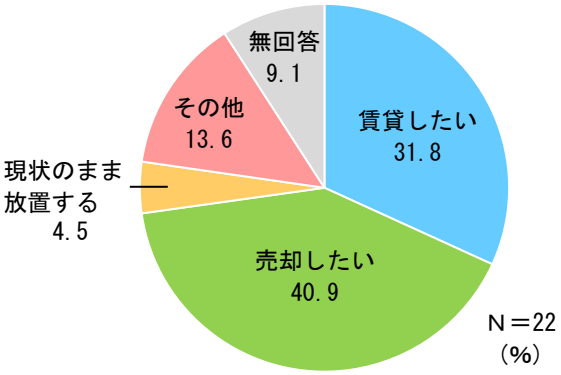


（「対象建物の管理者」で「誰も管理していない」及び管理者無回答以外の人）
（選択肢「身体的・年齢的な問題」を選んだ回答者はいない。）

(I) 対象建物の活用意向

対象建物の活用については，「売却したい」と答えた人の割合が40.9%，「賃貸したい」が31.8%と高くなっています。

【グラフ27　対象建物の活用意向】

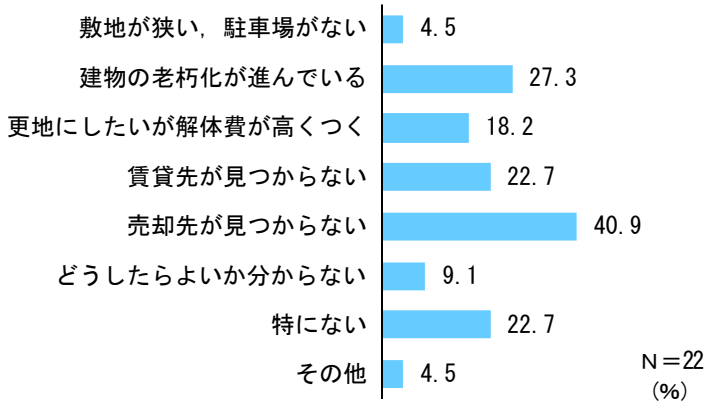


（選択肢「自分（自社）で活用したい」を選んだ回答者はいない。）

(オ) 対象建物を活用する上で困っていること

対象建物を活用する上で困っていることについては，「売却先が見つからない」，「建物の老朽化が進んでいる」，「賃貸先が見つからない」などをあげた人の割合が高くなっています。

【グラフ28　対象建物を活用する上で困っていること】
（複数回答，回答数無制限）

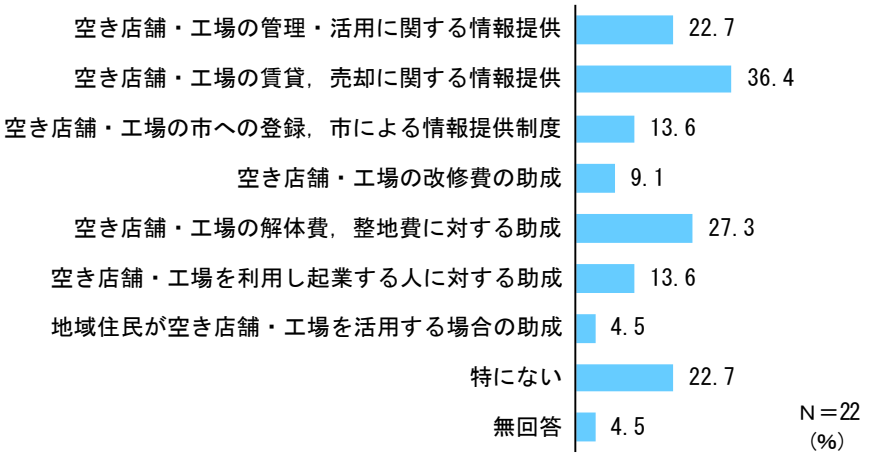


（選択肢「賃料などの賃貸条件が合わない」「店舗・工場面積などの条件が合わない」「相続・権利関係の問題がある」を選んだ回答者はいない。）

(ｶ) 空き店舗・工場対策に関する意向

空き店舗・工場対策を進める上で必要だと思う施策については，「空き店舗・工場の賃貸，売却に関する情報提供」，「空き店舗・工場の解体費，整地費に対する助成」，「空き店舗・工場の管理・活用に関する情報提供」などをあげた人の割合が高くなっています。

【グラフ29　空き店舗・工場対策を進める上で必要だと思う施策】
（複数回答，回答数無制限）



（選択肢「空き店舗・工場の活用，相続等に関する相談体制の整備」「商店街の整備，活性化等の取組に対する支援」「金融機関と連携した支援」「その他」を選んだ回答者はいない。）

(ｷ) アンケート調査結果のまとめ

① 店舗・工場を使用しなくなった理由として「事業を廃業又は縮小したため」と答えた人の割合が高いことから，経営不振，後継者不足，建物や設備の老朽化等の影響が考えられ，今後も空き店舗・工場が増加することが懸念されます。

② 活用については，「売却」，「賃貸」意向のある人の割合が高い一方で，活用する上で困っていることとして，「売却先が見つからない」，「賃貸先が見つからない」などをあげた人の割合が高くなっており，空き店舗・工場の流通を促進する取り組みが必要と考えます。

③ 空き店舗・工場対策については，「賃貸，売却に関する情報提供」，「解体，整地費に対する助成」，「管理・活用に関する情報提供」などをあげた人の割合が高くなっており，これらのニーズに対応した取り組みが必要と考えます。

(5) 特定空家等の判定票

ア　表面

特定空家等の判定票

空家番号		相談番号	
所在地			
判定年月日		判定者	
構造	木造	階数	階建

1　特定空家等の判定

(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

項目		箇所		判定内容	基礎点	Aランク（×0）	Bランク（×0.5）	Cランク（×1.0）	評点
建築物	建築物の著しい傾斜	全体	①	建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし □	部分的崩落等 □	過半の崩落等 □	0
			②	建築物の不同沈下（屋根・基礎等）	50	なし □	不明 □	有 □	0
			③	柱の傾斜	50	1/60未満 □	1/60～1/20 □	1/20超え □	0
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎，土台，柱，はり	④	土台・柱・はりの腐朽・破損・変形の有無（不良箇所:　　）	50	なし □	小修理 □	大修理 □	0
	屋根，外壁等が脱落，飛散等するおそれ	屋根葺き材，ひさし又は軒	⑤	屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	なし □	小修理 □	大修理 □	0
			⑥	雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無	10	なし □	－	あり □	0
		外壁等	⑦	外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	なし □	小修理 □	大修理 □	0
			⑧	開口部（窓ガラス等）の割れ・破損等の有無	20	なし □	部分的 □	過半 □	0
		看板，給湯設備，屋上水槽等	⑨	看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無	10	なし □	破損腐食 □	脱落転倒 □	0
		屋外階段又はバルコニー	⑩	屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし □	一部 □	全体的 □	0
		門又は塀	⑪	門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし □	部分的 □	過半 □	0
擁壁	擁壁が老朽化し危険となるおそれ	擁壁	⑫	擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無	10	なし □	湿り □	流出 □	0
			⑬	水抜き穴の詰まり・設置の有無	10	設置有 □	詰まり □	設置無 □	0
			⑭	ひび割れ等の有無	10	なし □	使用限界 □	損傷限界 □	0
				合計（基礎点合計＝440点）					0

			不良度の判定
不良度の判定結果	評定合計値	100点以上	不良度(高) □
		100点未満	不良度(低) ☑

(2) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

項目	判断内容	判定 有	判定 無
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況		○
	浄化槽等の放置，破損等による汚物の流出，臭気の発生があり，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		○
	排水等の流出による臭気の発生があり，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		○
ごみ等の放置，不法投棄が原因で，以下の状態にあるもの	ごみ等の放置，不法投棄による臭気の発生があり，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている.		○
	ごみ等の放置，不法投棄により，多数のねずみ，はえ，蚊等が発生し，周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		○

(3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

項目	判断内容	判定 有	判定 無
その他，周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している		○
	敷地内にごみ等が散乱，山積みしたまま放置されている		○

イ　裏面

(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

項目	判断内容	判定 有	判定 無
立木が原因によるもの	立木の腐朽，倒壊，枝折れ等が生じ，近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている		○
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し，歩行者等の通行を妨げている		○
空き家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し，周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		○
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し，周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		○
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し，周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		○
	多数のねずみ，はえ，蚊，のみ等が発生し，周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		○
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し，周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある		○
	シロアリが大量に発生し，近隣の家屋に飛来し，周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある		○
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている		○
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている		○
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している		○

						特定空家等の判定	
特定空家等の判定結果	判定区分	①	不良度(高)			該当 □	
			不良度(低)	影響度(高)	1(1)の判定にCランクがあるもの※	該当 □	
					その他		非該当 □
				影響度(中)	1(1)の判定にCランクがあるもの※	該当 □	
					その他		非該当 □
				影響度(低)			非該当 □
		②	判断内容の判定に「有」があるもの			該当 □	
			判断内容の判定に「有」がないもの				非該当 □
		③	判断内容の判定に「有」があるもの			該当 □	
			判断内容の判定に「有」がないもの				非該当 □
		④	判断内容の判定に「有」があるもの			該当 □	
			判断内容の判定に「有」がないもの				非該当 □

※　擁壁(12)～(14)についてのみCランクがある場合は,劣化の状況など総合的な評価により判定してください。

2 周辺への影響度の判定

(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

					離れ(大)	離れ(中)	離れ(小)
敷地境界からの離れ	①	隣地境界と建築物の離れ(最短距離)(L＝ 6 m)	2階建以内		L＞概ね5m □	概ね3m≦L≦概ね5m □	L＜概ね3m □
			3階建以上		L＞概ね10m □	概ね6m≦L≦概ね10m □	L＜概ね6m □
	②	公衆用道路と建築物の離れ(最短距離)(L＝ 6 m)	2階建以内		L＞概ね5m □	概ね3m≦L≦概ね5m □	L＜概ね3m □
			3階建以上		L＞概ね10m □	概ね6m≦L≦概ね10m □	L＜概ね6m □

		道路側離れ(大)	道路側離れ(中)	道路側離れ(小)
影響度の判定結果	隣地側離れ(大)	影響度(低) □	影響度(中) □	影響度(高) □
	隣地側離れ(中)	影響度(中) □	影響度(中) □	影響度(高) □
	隣地側離れ(小)	影響度(高) □	影響度(高) □	影響度(高) □

3 措置の検討

				措置の検討対象	
措置の検討結果	(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	影響度 (高)		該当 □	
		影響度 (中)	1(1)の判定にCランクがあるもの※	該当 □	
			その他		非該当 □
		影響度 (低)			非該当 □
	(2) そのまま放置すれば衛生上有害となる恐れのある状態			該当 □	
	(3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態				
	(4) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態				

※　擁壁(12)～(14)についてのみCランクがある場合は，劣化の状況など総合的な評価により判定してください。

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)		
緊急対応の必要性の有無	有	必要な場所