

第 2 期三次市空家等対策計画

(案)

令和 4 年〇月

三次市

目次

第1章 計画の概要	1
1. 計画の背景と目的	1
2. 計画改定の考え方について	1
3. 計画の位置づけ	2
4. 「空き家」、「空家等」の表現について	3
5. 対象区域	4
6. 計画期間	4
7. 対象とする空家等の種類	4
8. 他法令との連携	4
9. 基本理念	5
第2章 空き家に関する現状と課題	6
1. 三次市における社会状況等の変化	6
2. 空家等の実態調査等について	12
3. 第1期計画期間の取組結果	16
4. 空き家が増加する背景・要因	21
5. 空き家問題の構造的背景	22
6. 空き家問題の整理	23
7. 空家等対策を進めていく上での課題等	24
第3章 空家等対策に関する基本的な方針	26
1. 基本的な方針	26
2. 空き家数の目標設定	28
第4章 空家等対策の具体的な取り組み	30
1. 発生予防・発生抑制	30
2. 利活用	31
3. 適正管理	32
4. 措置	33
第5章 計画推進体制	34
1. 連携体制の整備	34
2. 庁内部局・庁外関係団体等の役割・連携内容	34
第6章 その他	37
1. 本市の支援事業	37
2. 三次市空き家情報バンク制度	39
用語解説	40

第1章 計画の概要

1. 計画の背景と目的

近年、人口・世帯減少や既存住宅・建築物の老朽化，社会的ニーズや産業構造の変化等に伴い，空き家が年々増加しています。空き家には，その敷地や附属工作物も含め，適切な管理が行われていないものが存在し，その結果，防災，衛生，景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。さらには，このような空き家の存在が，地域・まちの魅力の低下を招くなど，様々な社会問題の原因となっています。

これらの状況から，本市では，適切な管理が行われていない空き家に対し，関連法や平成25年6月1日施行の「三次市空き家等の適正管理に関する条例(以下「旧条例」という。)」に基づき，必要な助言・指導，勧告等を行うなど，空き家等の適正管理を促す対策を実施してきました。

その後，平成26年11月27日に，空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が公布され，平成27年5月26日に全面施行されたことに伴い，本市は旧条例を改め，平成27年7月3日に「三次市空家等対策の推進に関する条例（以下「条例」という。）」を施行し，平成28年3月に「三次市空家等対策計画策定等協議会」を設置，平成29年3月に「三次市空家等対策計画（以下，「第1期計画」という。）」を策定し，空家等対策を総合的かつ計画的に推進してきました。

しかし，今後も空き家数の増加が見込まれ，空き家の発生抑制，利活用，除却等の取組が進まなければ，空き家に関する問題も増加し，深刻化することが懸念されます。

このため，第1期計画を改定し，空家等対策を総合的かつ計画的に推進することで，公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とし，「第2期三次市空家等対策計画(以下「本計画」という。）」を策定しました。

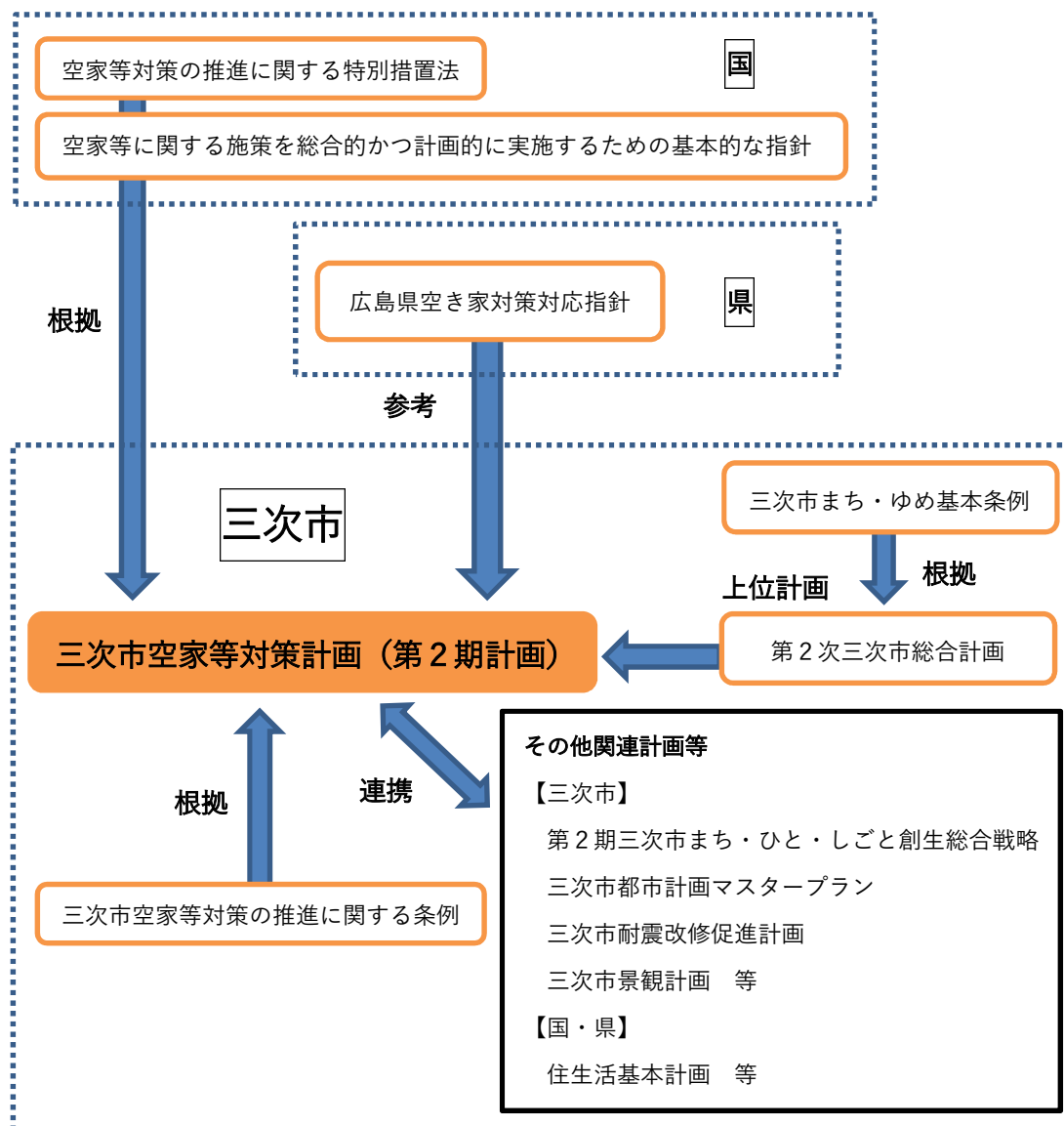
2. 計画改定の考え方について

本計画は，第1期計画の内容を継承しつつ，各内容の時点修正や取り組み実績から，必要な追記や改定を行ったものとし，より効果的な空家等対策を推進することに繋げるものとします。

3. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条及び条例第5条の規定に基づく「空家等対策計画」として定めるもので、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号（令和3年6月30日改正））（以下「国基本指針」という。）に即し、「第2次三次市総合計画」（以下「総合計画」という。）の下位計画として位置付けるとともに、「広島県空き家対策対応指針」（広島県空き家対策推進協議会（令和2年2月改正））（以下「県指針」という。）を参考にしながら、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものと位置づけます。また、三次市や国・県の各種関連計画とも連携を図っていきます。

■関係図



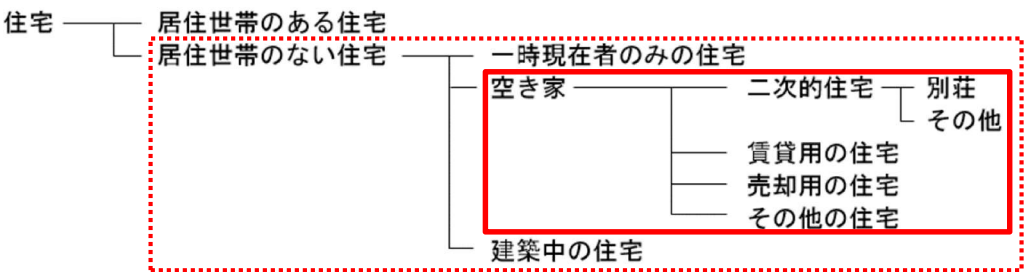
4. 「空き家」、「空家等」の表現について

本計画では、「空き家」、「空家等」の二種類の表現を使用します。
なお本計画は、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを対象外とします。

(1) 空き家

- ① 使用していない建築物または居住していない住宅、またその全体を表す場合
- ② 個別の建築物、事業、関連計画・指針等で「空き家」が名称に含まれる場合
- ③ 住宅・土地統計調査、関連計画・指針等で「空き家」と表現されている場合

■住宅・土地統計調査での「空き家」の定義（総務省統計局）



居住世帯のない住宅			ふだん人が居住していない※住宅 ※3か月以上不在
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
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)
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、戸締りができるまでにはなっていないもの

(2) 空家等

- ① 法で定義する「空家等」に該当する空き家、その附属工作物、敷地
※概ね年間を通して建築物の使用実績がないことが一つの基準
- ② 個別の建築物、事業名、関連計画・指針名等で「空家等」が名称に含まれる場合

5. 対象区域

第1期計画に引き続き、本計画の対象区域は「三次市全域」とします。

6. 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年度から令和8年度までとします。ただし、国の動向、社会・経済情勢の変化や上位関連計画の改正等、必要に応じて見直しを行うものとします。

7. 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、住宅、住宅兼店舗、店舗、事務所等様々なものがありますが、適切に管理されない空家等は、周辺に悪影響を与えることから、全ての用途を対象とします。ただし、一戸建ての住宅は、最も多くの割合を占めているため、優先対象とします。

また、「その他の住宅」のうち空き家となって1年未満のものや利用中の「空き家予備群」は、法の対象ではありませんが、本計画では空家等になる前の予防対象と位置づけ、これらの所有者に対し、空家等対策に関する意識の涵養と理解増進を図っていくこととします。

8. 他法令との連携

空家等対策は、法のほか、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、適切に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあります。このため、空家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図っていくこととします。

9. 基本理念

【空家等対策の基本理念】

「しあわせを実感しながら、住み続けられる、持続可能なまちづくり」

本市では、まちづくりの理念として、三次市まち・ゆめ基本条例（平成18年3月27日条例第1号）第4条で「まちづくりは、市民のしあわせをめざして進めるものです。」とあり、これを受けて第2次三次市総合計画では、めざすまちの姿として「しあわせを実感しながら、住み続けたいまち」を掲げています。

本計画では、空家等対策の実施を通して、めざすまちの姿の実現を目指すとともに、「持続可能な開発目標（SDGs:Sustainable Development Goals）」の開発目標11「住み続けられるまちづくりを：持続可能な都市」を参考とし、「しあわせを実感しながら、住み続けられる、持続可能なまちづくり」という基本理念を設定し、これに基づき、本計画の内容を定めていくこととします。

■持続可能な開発目標（参考）



出典：外務省ホームページ「JAPAN SDGs Action Platform」より引用
<https://www.mofa.go.jp/mofaj/gaiko/oda/sdgs/index.html>

第2章 空き家に関する現状と課題

1. 三次市における社会状況等の変化

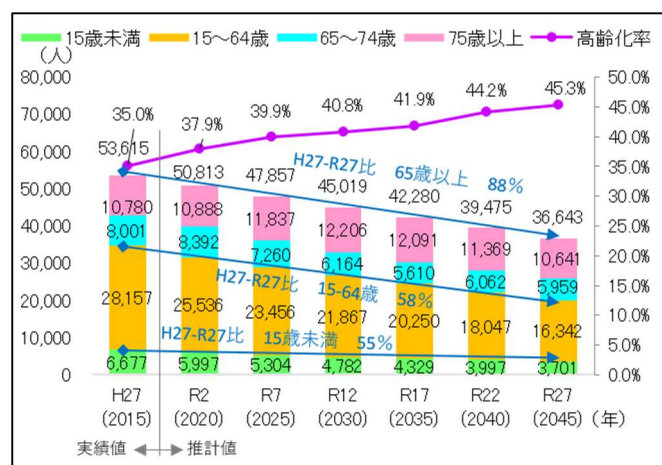
(1) 人口と世帯数の推移

① 三次市総人口の将来見通し（年齢区分別割合・高齢化率）

本市の総人口の将来見通しは、少子高齢化の進展による人口減少と高齢化率が令和27年に45.3%に上昇する予測です。

令和27年に平成27年比の減少割合は、15歳未満の年少人口が55%、15～64歳の生産年齢人口が58%、65歳以上の高齢者人口も令和2年をピークに減少を始めています。しかし、対象を75歳以上高齢者に絞ると、令和12年まで増加を続け、ピークを迎えた後減少に転じ、令和27年に平成27年の数値に近づいていく予測です。

■総人口の将来見通し（三次市）



資料:国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(H30 推計)」より作成

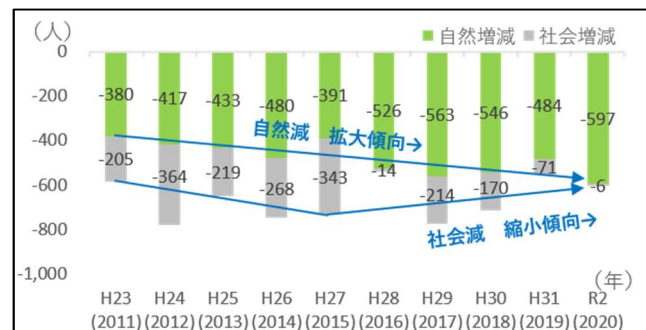
※各年10月1日時点の推計人口※H27(2015)年は国勢調査実績値

※高齢化率は65歳以上の割合

② 三次市総人口の自然増減・社会増減推移

広島県人口移動統計調査によると、自然減は拡大傾向にあり、社会減は、平成27年まで拡大傾向にありましたが、平成28年から縮小傾向にあります。

■総人口の自然増減・社会増減の推移（三次市）

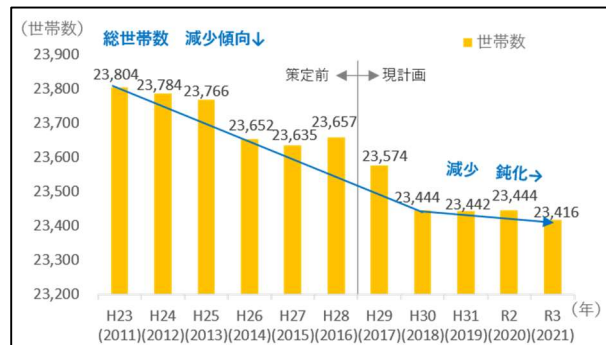


資料:広島県「人口移動統計調査年報」より作成 ※外国人含む

③ 三次市総世帯数の推移

住民基本台帳によると、総世帯数は年々減少していますが、平成30年ごろから減少の鈍化が見られます。

■総世帯数の推移（三次市）



資料:住民基本台帳より作成 ※各年4月1日時点 ※外国人含む

④ 地域別の人口・世帯数の推移

住民基本台帳によると、酒屋のみが、人口・世帯数の両方が増加し、十日市・八次は、人口は減少したが、世帯数が100以上増加、田幸、神杉、三良坂は、世帯数が若干増加しています。

■地域別 人口・世帯数の推移（三次市）

地域	人口 (単位:人)				世帯数 (単位:世帯)			
	H29 (2017) 人口	R3 (2021) 人口	H29-R3 人口 増減	H29-R3 人口 増減率	H29 (2017) 世帯数	R3 (2021) 世帯数	H29-R3 世帯 増減	H29-R3 世帯 増減率
三次	4,554	4,327	△ 227	-5.0%	2,083	2,065	△ 18	-0.9%
河内	938	847	△ 91	-9.7%	474	445	△ 29	-6.1%
和田	1,626	1,495	△ 131	-8.1%	678	648	△ 30	-4.4%
川西	1,085	979	△ 106	-9.8%	475	447	△ 28	-5.9%
田幸	1,454	1,370	△ 84	-5.8%	577	578	1	0.2%
神杉	1,525	1,524	△ 1	-0.1%	594	604	10	1.7%
酒屋	1,929	2,116	187	9.7%	797	917	120	15.1%
青河	454	408	△ 46	-10.1%	176	174	△ 2	-1.1%
川地	1,898	1,748	△ 150	-7.9%	823	788	△ 35	-4.3%
栗屋	1,621	1,372	△ 249	-15.4%	837	746	△ 91	-10.9%
十日市	10,128	9,976	△ 152	-1.5%	4,667	4,791	124	2.7%
八次	9,213	9,076	△ 137	-1.5%	3,926	4,028	102	2.6%
君田	1,584	1,423	△ 161	-10.2%	651	617	△ 34	-5.2%
布野	1,528	1,391	△ 137	-9.0%	600	585	△ 15	-2.5%
作木	1,429	1,241	△ 188	-13.2%	651	600	△ 51	-7.8%
吉舎	3,924	3,530	△ 394	-10.0%	1,759	1,667	△ 92	-5.2%
三良坂	3,219	3,079	△ 140	-4.3%	1,380	1,391	11	0.8%
三和	2,917	2,650	△ 267	-9.2%	1,317	1,287	△ 30	-2.3%
甲奴	2,535	2,300	△ 235	-9.3%	1,109	1,038	△ 71	-6.4%
合計	53,561	50,852	△ 2,709	-5.1%	23,574	23,416	△ 158	-0.7%

資料：住民基本台帳より作成 ※各年4月1日時点 ※外国人含む ※ピンクは増加，△はマイナスを示す

⑤ 三次市における高齢単身・高齢夫婦世帯数の推移

国勢調査によると、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯合わせて、平成17年から平成27年の10年間で、合計844世帯増加しています。高齢単身世帯が増加していること、また将来、高齢夫婦世帯が、高齢単身世帯となる可能性があることがわかります。

■高齢単身・高齢夫婦 世帯数の推移（三次市）



資料：総務省「国勢調査」より作成

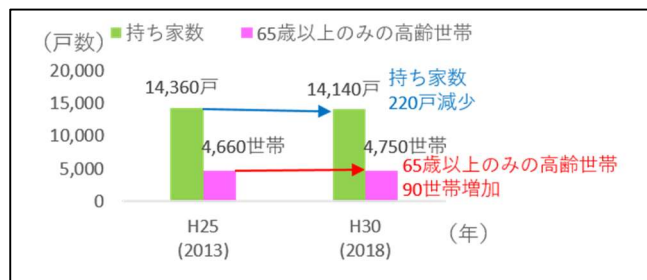
※高齢夫婦世帯：夫65歳以上妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯

※高齢単身世帯：65歳以上の一人のみの一般世帯

⑥ 三次市の持ち家数と65歳以上のみの高齢世帯数の推移

住宅・土地統計調査によると、平成25年から平成30年の5年間で、持ち家数は310戸減少しましたが、65歳以上のみの高齢世帯数は90世帯増加し、持ち家のうち3戸に1戸が65歳以上のみの高齢世帯となっていることがわかります。

■持ち家数と65歳以上のみの高齢世帯数の推移（三次市）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」より作成

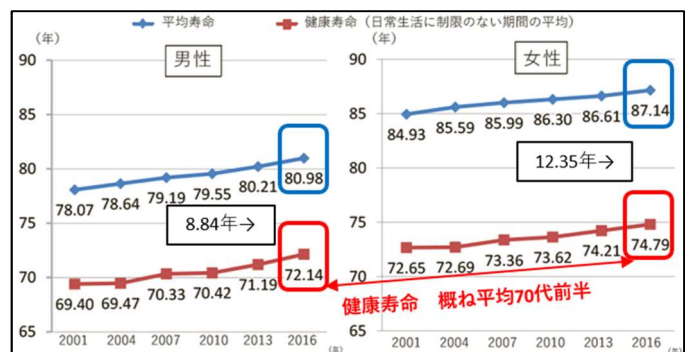
※65歳以上のみの高齢世帯：65歳以上の単身世帯および夫婦とも65歳以上の夫婦のみの世帯

<参考>平均寿命と健康寿命の推移

全国平均の健康寿命は、平成28(2016)年に、男女とも概ね70代前半となっています。

健康寿命とは、日常生活に制限のない期間の平均とされています。

■平均寿命と健康寿命の推移（全国）



資料：厚生労働省「令和2年度版厚生労働白書－令和時代の社会保障と働き方を考える－図表1-2-6」より作成

(2) 三次市 空き家の現状と将来推計

① 全国・広島県・三次市 空き家数・その他の住宅空き家数推移

住宅・土地統計調査によると、平成25年から平成30年の5年間で、総住宅数は全国的に増加しており、本市においても、5年間で420戸増加しています。

空き家数は、広島県単位では若干減少したものの、全国及び本市では増加し、本市においては、5年間で470戸増加しています。

空き家率は、全国では概ね横ばい、広島県では空き家数の減少に伴い減少しましたが、本市では17.2%から18.8%と、5年間で1.6ポイント増加し、20%に迫る勢いです。これは、全国13.6%、広島県15.1%と比較すると高い空き家率です。

空き家数のうち、その他の住宅の空き家数は、全国的に増加していますが、本市においては5年間で220戸減少しています。これに伴い、その他の住宅の空き家率も、本市においては11.7%から10.6%と、5年間で1.1ポイント減少しましたが、平成30年調査時点での、全国5.6%、広島県8.0%と比較すると、高率です。

本市では、5年間で、総住宅数、空き家数、空き家率は増加した半面、その他の住宅空き家数は減少し、その他の住宅空き家率も減少しましたが、全国や広島県と比較すると割合は多い状況です。

■空き家数・その他の住宅空き家数推移（全国・広島県・三次市）

	年	総住宅数 (A)	空き家数 (B)	空き家率 (C=B/A)	その他の住宅 空き家数 (D)	その他の住宅 空き家率 (E=D/A)
全国	H25 (2013)	60,628,600	8,195,600	13.5%	3,183,600	5.3%
	H30 (2018)	62,407,400	8,488,600	13.6%	3,487,200	5.6%
広島県	H25 (2013)	1,393,500	221,300	15.9%	101,400	7.3%
	H30 (2018)	1,430,700	215,600	15.1%	114,200	8.0%
三次市	H25 (2013)	24,510	4,210	17.2%	2,860	11.7%
	H30 (2018)	+420 24,930	+470 4,680	+1.6pt 18.8%	-220 2,640	-1.1pt 10.6%

20%に迫る
全国より5pt
広島県より2.6pt高

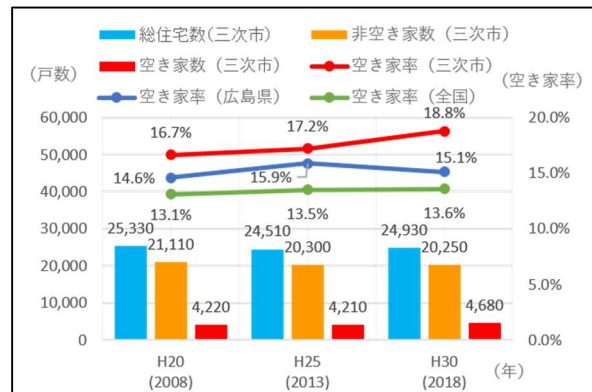
資料：総務省「住宅・土地統計調査」より作成

※ここでの「空き家数」は、住宅・土地統計調査に定義されている「空き家」で、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

② 空き家数・空き家率の推移

住宅・土地統計調査による、本市の総住宅数と空き家数、非空き家数（総住宅数から空き家数を引いた数）の10年間推移です。

■空き家数・空き家率の推移（三次市）

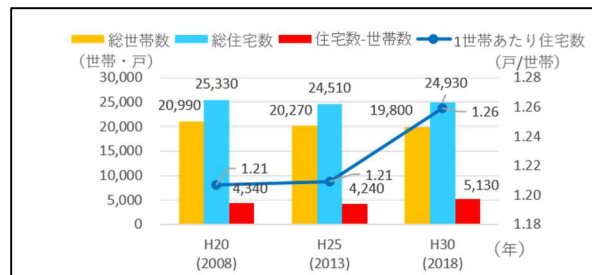


資料：総務省「住宅・土地統計調査」より作成

③ 総住宅数・総世帯数の推移

平成30年住宅・土地統計調査によると、本市の総住宅数は24,930戸、総世帯数は19,890世帯で総住宅数が総世帯数を大きく上回り、住宅数は量的に充足しています。また、平成30年には、世帯数の減少により、一世帯あたりの住宅数が1.26戸へ増加し、5戸に1戸が空き家となっています。

■総住宅数・総世帯数の推移（三次市）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」より作成

④ 種類別空き家数の推移

平成30年住宅・土地統計調査によると、本市の平成30年調査の空き家の種類別戸数は、別荘などの二次的住宅10戸と、平成25年調査時と比べ140戸減少しましたが、賃貸用の住宅1,880戸（平成25年比770戸増加）、売却用住宅160戸（平成25年比70戸増加）と、増加しています。空き家の種類別に占める割合は、その他の住宅が56.3%、賃貸用の住宅が40.1%で、合わせて96.4%です。売却用の住宅も増えましたが、まだ全体の3.4%にとどまり、二次的住宅はほとんどありません。なお、「社会問題となっている空き家」は、「その他の住宅」を指すことが多いです。

■種類別空き家数の推移（三次市）

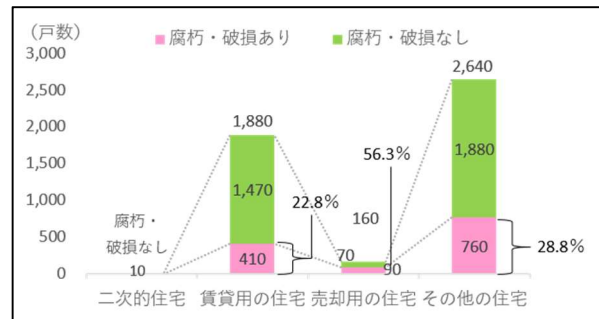


資料：総務省「住宅・土地統計調査」より作成

⑤ 空き家の種類別における腐朽・破損の有無

本市の空き家数のうち、腐朽・破損のある住宅（注）で、一番多い割合を占めるのが「その他の住宅」で、戸数は760戸、次に多いのが「賃貸用の住宅」で410戸です。「売却用の住宅」は90戸ですが、売却用の住宅の空き家数に占める割合は56.3%で、半数以上を占めます。

■空き家種類別の腐朽・破損の有無（三次市）



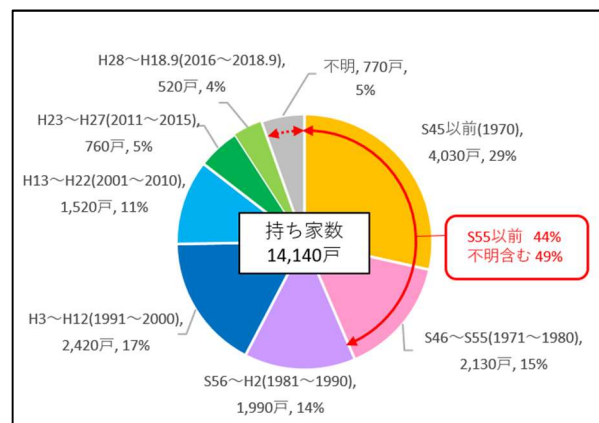
資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より作成

⑥ 持ち家数における建築時期の状況（平成30年）

本市の持ち家数は14,140戸です。このうち、昭和55年以前建築のものは6,160戸、不明770戸で、合わせて6,930戸と、全体の49%を占めます。

なお、平成13年以降に建てられた持ち家数は2,800戸で、持ち家数の約2割となり、平成13年以降では、持ち家が年平均約150戸建築されていることがわかります。

■持ち家数における建築時期の状況（三次市）

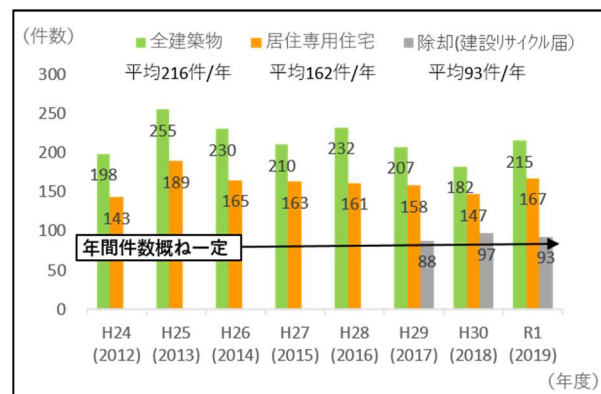


資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より作成

⑦ 建築物 着工数・除却数推移

建築着工統計調査と、建設リサイクル届出報告件数より、新築着工数と除却数はそれぞれ年間件数が概ね一定ですが、新築着工数の件数より除却数が年間平均で約120件下回っていることがわかります。

■建築着工数・除却数の推移（三次市）



資料：建築着工統計調査、建設リサイクル届出報告件数より作成
 ※居住専用住宅の着工数は、全建築物の内数。
 ※建設リサイクル届の提出義務は面積80㎡以上の建築物。

2. 空家等の実態調査等について

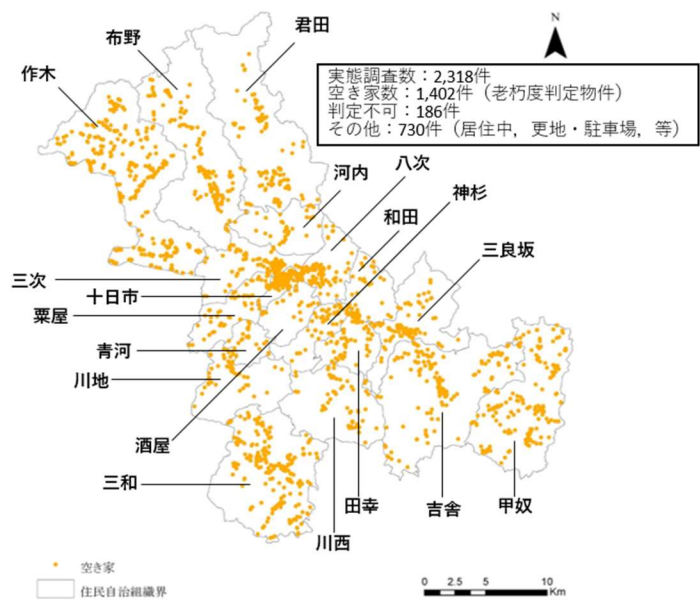
(1) 平成 28 年度空家等実態調査の結果（抜粋）

本市は、平成 28 年度に、三次市全域を調査対象区域とし、空家住宅等の実態把握を目的に、本市保有資料及び住民自治組織の情報を基にした対象建築物 2,318 件について、敷地外からの現地外観調査及びアンケートによる所有者への実態・意向調査を実施しています。

① 現地外観調査結果（抜粋）

空き家調査対象 2,318 件は、三次市全体に分布し、空き家と判定した物件は 1,402 件です。

■空き家調査対象 分布図



資料:平成 28 年度三次市空家等実態調査より作成 ※オレンジ 点:調査対象 2,318 件分布

■現地外観調査結果：老朽度ランク別 空き家戸数（内訳）

ランク	老朽度 判定内容	戸数	計
A	管理されておりそのまま利活用が可能な空き家 (または修繕がほとんど必要ない)	1 9 5	1,4 0 2
B	小規模の修繕により利活用が可能な空き家 (多少の修繕が必要)	8 4 8	
C	管理が行き届いておらず損傷が激しい、 大規模の修繕が必要で利活用が困難な空き家 (大規模の改修工事が必要)	2 4 1	
D	管理されておらず、 近隣への影響を考慮する必要がある危険な空き家 (解体が必要と思われる)	1 1 8	
判定不可	解体または実態の確認不可能なもの等	1 8 6	-
その他	居住中、または一戸建ての住宅以外、更地・駐車場等	7 3 0	-

② アンケートによる所有者への実態・意向調査結果（抜粋）

■対象の建築物(空き家)を利用しなくなったきっかけ(N=85)

①	居住者の死亡…37.6%
②	居住者が施設に入所,入院…17.6%
③	老朽しており利用できない…15.3%
④	よそへ住宅を新築・購入し転居…8.2%
⑤	相続等で取得したが住む人がいない…4.7%
⑥	その他(取得したが入居していない,賃借人が転居,その他,無回答)…16%

回答では、「①居住者の死亡」が37.6%と最も多く、次に「②施設の入所・入院」が17.6%となっています。「③老朽しており利用できない」が15.3%あり、空き家になった時点で既にご利用できないものもあります。「④よそへ住宅を新築・購入し転居」が8.2%あり、こういったことから、少なくとも空き家になる時点で、相続人は既に他所へ住居を確保していることが推測できます。

■対象の建築物(空き家)の管理の頻度(N=227)

頻度	合計割合	内訳
月1~週1 (理想的な管理頻度)	40.6%	週1回以上…13.2%
		月1回以上…27.4%
年2~4回以上 (数か月~半年に1回程度)	36.1%	年3~4回以上…23.8%
		盆と正月程度…12.3%
ほとんどしていない 一度もしていない わからない・無回答	23.3%	ほとんどしていない…14.5%
		一度もしていない…2.6%
		わからない・無回答…6.2%

「月一回以上」の理想的な管理頻度を行っている割合は40.6%でした。次に「数カ月～半年に1回程度」で36.1%でした。

■対象の建築物(空き家)の管理について困っていることは何ですか(複数回答)

・ 現住所から距離が遠い 87人
・ 管理の手間が大変 62人
・ 身体的・年齢的に大変 57人
・ 付帯する田畑・山林の管理が大変 54人
・ 管理をしても無駄になる 27人
・ 管理を頼める相手を探せない 14人
・ 管理委託料が高い 3人
・ 特に困っていない 52人
・ その他 21人
・ 無回答 17人

最も多い回答は、「現住所から距離が遠い」、次に「管理の手間が大変」、「身体的・年齢的に大変」が続きます。「付帯する田畑・山林の管理が大変」の回答も54人と多数の回答があります。「管理をしても無駄になる」という回答も27人あります。

■対象の建築物(空き家)の今後の活用について

所有者の意向系統	合計割合	内訳
活用未定	約 30%	活用予定なし(現状のまま)…23.8% 子や孫に任せる(相続させる)…6.9%
売却・賃貸・譲渡希望	約 43%	売却したい・売却してもよい…16.7% 賃貸したい・賃貸してもよい…10.5% 誰かに譲ってもよい…8.5% 地域等に有効活用してもらいたい(子育て世帯等に貸し出しなど)…7.2%
自分・家族が利用する	約 21%	将来自分または家族が利用する…9.0% 別荘等として時々住む(短期～長期滞在)ために維持する…7.4% 将来自分または家族が住む…4.4%
解体予定	約 6%	解体予定…5.9%

売却・賃貸・譲渡希望の合計割合は約 43%です。自己利用も約 21%あり、解体予定も 6%です。一方、活用未定が約 30%を占めており、このうち空き家のまま将来相続させる意向も 6.9%みられます。

(2) 県指針における三次市の空き家戸数の将来推計・エリア毎の分布状況(抜粋)

県指針では、広島県の平成 31 年 4 月に、県内各市町の空き家実態調査結果のアンケート調査結果により、各市町の空き家戸数(老朽度別)の状況、今後新たに発生する空き家戸数の将来推計・エリア毎の分布状況を算出し、結果を公表しています。

【県指針の用語の定義】

活用可能空き家	適切に維持管理がされている空き家
不適正管理空き家	所有者・管理による適正な管理が行われておらず、維持管理の程度が不全である空き家
老朽空き家	不適正管理空き家の内、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれのある空き家
老朽危険空き家	老朽空き家の内、隣地等に影響を及ぼす可能性のある空き家

■県内の空き家戸数(老朽度別)

市町名	空き家戸数 合計	活用可能 空き家戸数 (ランク A,B)	不適正管理 空き家戸数 (ランク C,D)	老朽 空き家戸数 (ランク D)	老朽危険 空き家戸数 (ランク D)
三次市	1,402	1,043	359(C=241)	118	118
：	：	：	：	：	：
県内計	44,320	27,875	16,324	4,621	1,991

■今後新たに発生する空き家の市町別戸数の推計値

市町名	R5(2023)年までの 増減推計値(累計)	R10(2028)年までの 増減推計値(累計)	その他の空き家数 (内、一戸建て)の 市町割合※
三次市	228 増	390 増	3.0%
：	：	：	：
県内計	7,600 増	13,000 増	100.0%

※平成 25 年住宅・土地統計調査結果における市町割合による。

※県内市町全て、空き家戸数が増加する推計結果となっている。

■今後新たに発生する空き家の市町内のエリア毎の分布状況(県指針より抜粋)

市町名	R5(2023)年までの 増減推計値(累計)		R10(2028)年までの 増減推計値(累計)		市街化区域及び 非線引き都市計 画区域内の住宅 戸数割合※
	都市部	その他 中山間部等	都市部	その他 中山間部等	
三次市	104	124	179	211	45.8%
：	：	：	：	：	：
県内計	5,527	2,073	9,453	3,547	-

※三次市は、非線引き都市計画区域のみ指定あり。

※県内市町全てのエリアにおいて、空き家戸数が増加する推計結果となっている。

(3) 本計画における空家等実態調査の実施について

本市では、平成28年度の空家等実態調査結果も参考とし、第1期計画を策定しました。また、この結果を基にした空家等管理システム(特定空家等データベース)を整備し、空き家情報の更新・新規情報追加を行っています。

総務省「住宅・土地統計調査」は5年毎に行われる抽出調査で、空き家が「どこに・どれだけ・どのような状態で」存在するかを把握するものではありませんが、平成30年「住宅・土地統計調査」結果と、平成28年度「空家等実態調査」結果を合わせることで、本市の空き家に関する傾向を把握することが可能と考え、本計画の改定に当たって新たな空家等実態調査は実施していません。

3. 第1期計画期間の取組結果

第1期計画期間（平成29年度～令和3年度）における主要な取組は次のとおりです。

(1) リーディングプロジェクトの取組結果

第1期計画におけるリーディングプロジェクト（当面重点的に取り組む施策）

リーディングプロジェクト1

■市民が分かりやすい情報にアクセスできる環境の整備

取組例：空家等に関する多様な情報の収集・整理（管理・相続・利活用・解体など）

取組例：多様な媒体を使った情報提供（HP・広報・CATV・講演会など）

取組例：空家等講演会・セミナーの試験開催

リーディングプロジェクト2

■敷居の低い相談環境の整備

取組例：空き家相談コンシェルジュの設置

取組例：関係団体（建築士会、宅建業、弁護士会、司法書士会、建設業会等）と行政機関の連携による総合相談体制の整備、相談会の開催

リーディングプロジェクト3

■地域の主体的な空き家対策を後押しする環境の整備

取組例：関係者が連携した先進事例の研究（講演会・研究会など）

取組例：空家等活用に関する支援策の検討

取組例：既存支援策の効果的な活用促進（がんばる地域補助金など）

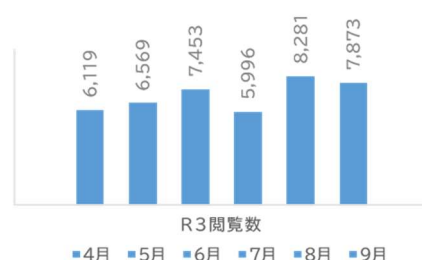
① 解体工事に必要な手続きの紹介サイト（リーディングプロジェクト1, 2）

「解体工事に必要な手続き紹介サイト」の、平成30年からの総閲覧数は、1,074件（令和3年9月末時点）あり、一定のアクセスがあることがわかります。



② 三次市移住・定住ポータルサイト（リーディングプロジェクト1, 2）

「三次市移住・定住ポータルサイト」の空家情報バンクページの総閲覧数は、令和3年4月から6か月間で43,000件以上あり、一定のアクセスがあることがわかります。



③ 空家等対策講演会の開催（リーディングプロジェクト 1, 2）

講演会は、「有意義」の意見が多数を占め、関心の高さと、意識の醸成に一定程度、寄与していると推測します。

年度		H29		H30		R1	R2	合計
参加人数		84	62	13	54		36	249
テーマ		相続登記	片付け	成年後見	片付け		売却・賃貸	平均
満足度	大変有意義	55%	68%	25%	76%		50%	55%
	まあまあ	37%	21%	50%	24%		44%	35%
参加年代	40～50代	24%	26%	50%	50%		39%	38%
	60～70代	61%	56%	25%	25%		50%	43%
	その他	15%	18%	25%	25%		11%	19%

④ 空家等活用に関する支援策の実績（リーディングプロジェクト 3）

空き家情報バンクの取組については、登録件数の増加と移住世帯の増加に相関関係があるため、登録件数の増加が空き家の利用の促進につながっていくと推測します。

空き家情報バンク制度	H29	H30	R1	R2
相談件数	302	356	247	326
登録件数（4/1）	47	49	50	64
新規登録件数	27	34	43	34
現地案内件数	23	25	30	38
移住世帯	10	7	5	19
移住者数		15	13	40
空家購入サポート事業	H29	H30	R1	R2
移住世帯	1	2	4	8
移住者数	1	5	8	21
空家バンク家財等処分費用補助事業	H29	H30	R1	R2
利用件数	-	3	7	18
Uターン者住宅・店舗改修事業	H29	H30	R1	R2
移住世帯	18	21	15	24
移住者数	40	46	25	47
移住者住宅取得支援事業	H29	H30	R1	R2
移住世帯	34	39	41	49
移住者数	89	112	123	145
お試し暮らし住宅	H29	H30	R1	R2
利用世帯	1	2		
利用人数	-	5		

⑤ 協議会等への参加（リーディングプロジェクト3）

広島県空き家対策推進協議会，県主催の勉強会等に積極的に参加し，先進事例や研究の情報収集，県内市町と情報共有を継続して行っています。

（2） 空家等の適正管理・特定空家等に対する措置の取組

第1期計画における具体的な取組

■空家等の適正管理

【所有者を対象とした適正管理促進の取り組み】

- ・高齢者世帯を中心にした情報発信
- ・住所変更時にアンケートにより住み替え理由を収集
- ・住宅の管理方法の情報発信
- ・住民自治組織等と連携した，所有者への情報提供

【空家等の適正管理を促進する取り組み】

- ・民間団体と連携した空家等管理ビジネスの検討
- ・既存の仕組みを利用した維持管理システムの検討

【空家等の実態を適正に把握するための方策】

- ・特定空家等のデータベース化

■特定空家等に対する措置

【措置方針等の検討】

- ・特定空家等の対応着手優先順位の決め方（通学路，災害時の避難路等）
- ・措置の具体的な手続のマニュアル化（助言・指導・勧告・命令）

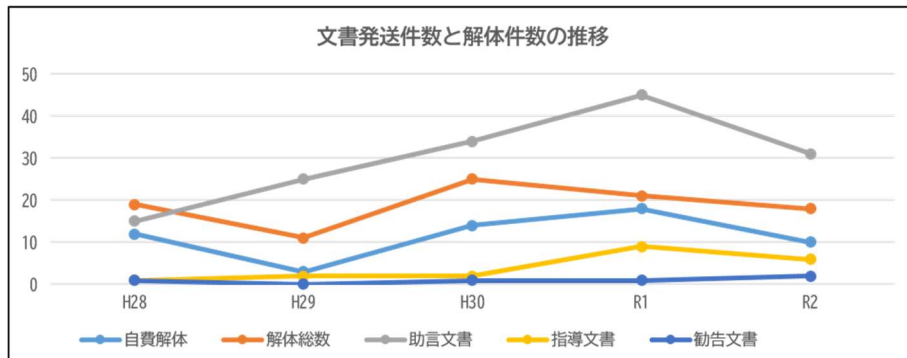
① 空き家に関する相談件数と措置の実施件数

所有者や近隣住民等の空き家に関する相談は，年間平均40件弱と，一定程度寄せられています。

年度	H28	H29	H30	R01	R02	合計
相談	59	29	45	43	45	217
助言	15	25	34	45	31	147
指導	1	2	2	9	6	18
勧告	1	0	1	1	2	4
補助金利用解体	7	8	11	3	8	37
自費解体	12	3	14	18	10	57
解体総数	19	11	25	21	18	94

② 文書発送件数と解体件数の推移

相談があった空き家の所有者等に対し、文書で適正管理に関する助言や指導を積極的に実施した結果、年間平均約20件弱の解体件数となっており、助言指導の効果は一定程度見られると推測します。



③ 老朽危険空き家の解体補助金の件数

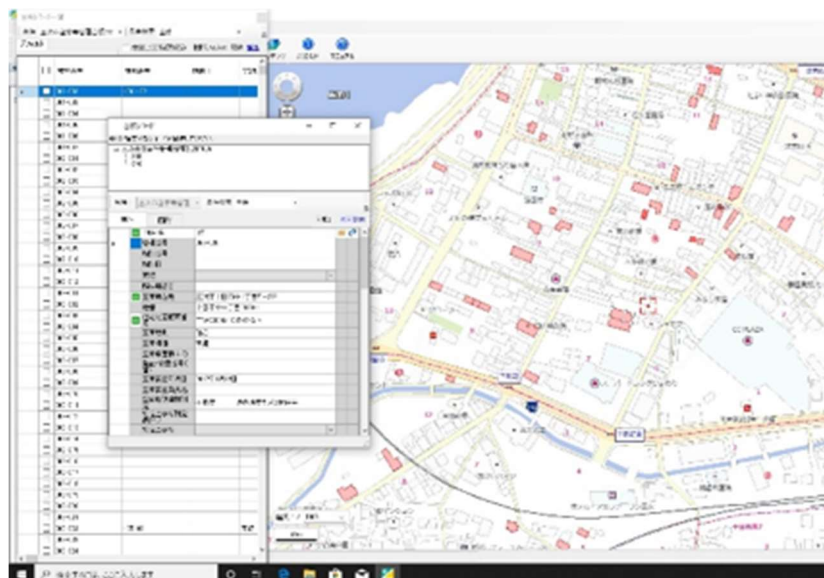
老朽危険空き家の解体補助金利用は、平成30年7月豪雨の影響で、被害の大きい県南部への業者対応が多かった令和元年度を除き、予算満額または満額に近い利用があります。

また、補助対象となるかどうかの事前問合せも、年間を通して事前相談がある状況です。

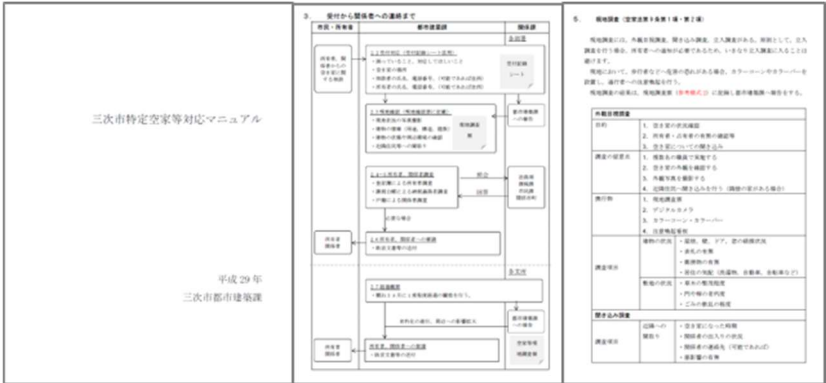
年度	H28	H29	H30	R01	R02	合計
件数（予算）	10	10	10	10	5	-
件数（実績）	8	9	11	3	8	39
金額（予算）	3,000,000円	3,000,000円	3,140,000円	5,000,000円	3,883,000円	-
金額（実績）	2,100,000円	2,400,000円	3,140,000円	1,356,000円	3,883,000円	12,879,000円

④ 空家等管理システムの整備

平成28年度実施の空家等実態調査結果をベースにした「特定空家等データベース」を令和元年に整備し、空家等情報の管理と更新をしています。



⑤ 特定空家等対応マニュアル



措置の具体的な実施マニュアルである「特定空家等対応マニュアル」を作成、運用しています。

⑥ 日本郵便㈱三次市内郵便局との包括的連携に関する協定(令和3年8月27日締結)

危険家屋を発見した場合の情報提供等を想定しています。(連携事項7 空き家対策への協力に関すること)

4. 空き家が増加する背景・要因

(1) 空き家が増加する背景

空き家が増加する背景として、主に次のものが挙げられます。

- 人口減少に伴い世帯数が減少
- 世帯の高齢化が進み、高齢夫婦世帯や高齢単身世帯の増加（空き家予備群の増加）
- 建築物（居住専用住宅含む）の新築着工件数に対し、除却件数が大幅に少ない

(2) 空き家が減らない要因

空き家が減らない要因には、主に次のものが考えられます。

① 空き家の流通が進まない

- ・ 相続手続きが進まない（権利関係が複雑等）
- ・ 表題登記等をしていない
- ・ 所有者の気持ちが整理できていない（愛着があり、他人に賃貸・売却したくない、賃貸してもよいが、利用したいときに利用できない等）
- ・ 自分だけで判断できない（先祖代々の家なので等）
- ・ 売却したいが困難（仏壇や家財、荷物がある、近隣に先祖の墓がある等）
- ・ 法的制約で再建築が困難（未接道、狭小敷地、土砂災害特別警戒区域等）
- ・ 中古住宅に不安がある（耐震等の品質、追加工事等による金額の増加等）
- ・ 中古住宅のうち、腐朽・破損がないものが4割程度しかない
- ・ 消費者ニーズが高い市街地部はある程度流通が見込めるが、その他中山間部は市街地部と比べ、ニーズが少ない
- ・ 中古物件の流通量が少ないため新築を選択
- ・ 需要（消費者側）と供給（空き家・所有者側）のミスマッチ
- ・ 不動産業者と、市の連携がほとんど取れていない

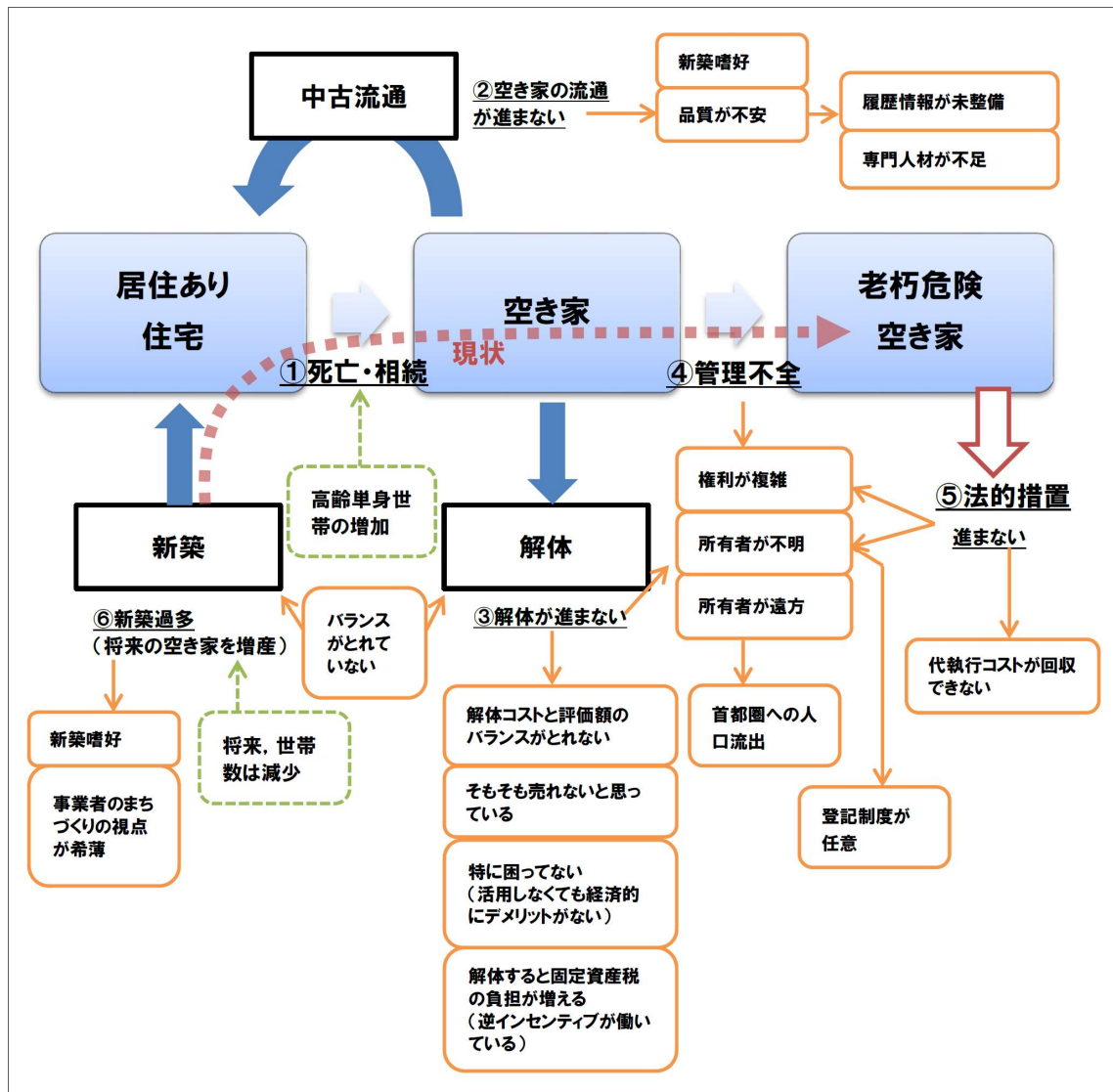
② 空き家の解体が進まない

- ・ 解体費用が高い
- ・ 住宅を除却して空き地にすると、固定資産税の住宅用地特例が除外され、固定資産税の税額が上がるが多いため、除却に抵抗感がある

5. 空き家問題の構造的背景

空き家が発生し、老朽危険化していくまでには、様々な背景や状況が絡んでいます。

■空き家問題の構造的背景



出典：広島県空き家対策対応指針（令和2年2月）

6. 空き家問題の整理

空き家の増加とともに、維持管理の程度が不全な「不適正管理空き家」も増加すると考えられます。不適正管理空き家は、そのままでは利活用できないため放置されやすく、更に「老朽空き家」化、「老朽危険空き家」化し、周辺へ様々な悪影響を及ぼすことが問題となっています。悪影響の内容は様々ですが、大きく以下の内容に整理できます。

○ 不安・危険性の発生（防災性・防犯性等の観点）

近隣に「不適正管理空き家」がある場合、心理的に不安が生じます。また、「老朽空き家」「老朽危険空き家」になると、物理的な危険の発生のおそれがあり、市民の生命、財産へ危険を及ぼすおそれがあります。

（例）

- ・ 倒壊，屋根・外壁の落下・飛散
- ・ 大雨，台風，地震時の倒壊等
- ・ 不審火等による火災発生，延焼
- ・ 不審者の侵入，不法滞在
- ・ 犯罪誘発

○ 周辺環境の悪化

「不適正管理空き家」は、ごみの不法投棄の対象になりやすいほか、異臭の発生、空き家の敷地の草木繁茂、動物や害虫の住処になる場合があります。

○ 景観の悪化

維持管理の程度が不全になると、外観が著しく悪化し、周辺の景観を損なう場合があります。

○ 地域の持続性の低下

人口減少の中で、「不適正管理空き家」が増加することは、地域住民にとっては不安なことです。また、不適正管理空き家による悪影響が地域の印象低下につながってしまうと、地域の活力が低下してしまうおそれがあります。

7. 空家等対策を進めていく上での課題等

三次市における人口・世帯数、空き家の現状と将来推計、実態把握と所有者の意向内容等を踏まえ、空家等対策を進めていく上での課題等を示します。

- 「空き家」「空き家予備群」所有者への意識啓発・情報提供等の取組強化

空き家を増やさないためには、「空き家」所有者だけでなく、今後、空き家になる可能性がある「空き家予備群」所有者に対しても、空き家になる前からできる準備や解体・売却を含めた適正管理の方法等についての情報発信、相談窓口の周知等の取組が中長期的に必要と考えます。

- 空き家の状態・立地環境等、状況別の対応方向性の設定

効率的・効果的な空家等対策を実施していくためには、空き家の状態と立地環境・地域性等の状況別に、対応の方向性を設定する必要があると考えます。市内全域での共通取組のほか、措置については、周辺への危険性が高く、対応の緊急性が高いものを優先して対応する必要があると考えます。

- 「空き家情報バンク制度」の充実等

登録件数については、この5年間で平均50件を推移しています。一方、「空き家情報バンク制度」への問い合わせは年々増加しており、空き家活用の需要は高まっています。現在、コロナ禍において、外出や移動の自粛などにより、対面での見学対応が中止にせざるを得ないなどの課題がありますが、オンラインを活用しての情報発信の強化や移住コーディネーターの設置など相談体制の強化を図っています。今後さらに「空き家情報バンク制度」への理解度や登録件数を増やすためには、空き家の適正な管理や必要な情報提供などの空き家所有者側と利用希望者側の両側面の問題や課題の解決を図っていく必要があると考えます。

- 「老朽危険建物除却促進事業補助金」のあり方の検討等

老朽危険な空き家の解体補助金は、例年一定の利用がありますが、特定空家化するまで対応を先延ばしされる可能性があるなどの問題もあり、補助金等に関して、今後のあり方の検討が必要と考えます。

- **地域と連携した空き家実態把握等**

空き家の発生や状態の変化は、地域住民が把握している場合も多く、空き家実態調査や関係者への対応では、行政と地域が連携して情報共有を行っていますが、さらに連携できる地域の拡大が必要と考えます。

- **地域・事業者、専門家・団体、行政機関等、様々な主体との連携による、所有者への情報発信・相談窓口紹介の仕組みづくり**

空き家に関する相談内容は多岐にわたり、全てをワンストップ対応することは難しいのが現状です。今後は、地域や事業者をはじめ、各関係者の連携により、空き家所有者などへの相談窓口の紹介や情報発信ができる仕組みづくりを推進していく必要があります。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1. 基本的な方針

空き家問題の傾向や本市における課題とともに、本計画の基本理念を踏まえ、空家等対策は、次の基本的な方針に基づいて検討し、総合的かつ計画的に実施することとします。

(1) 「所有者」の適切な行動を促進する空家等対策を推進します。

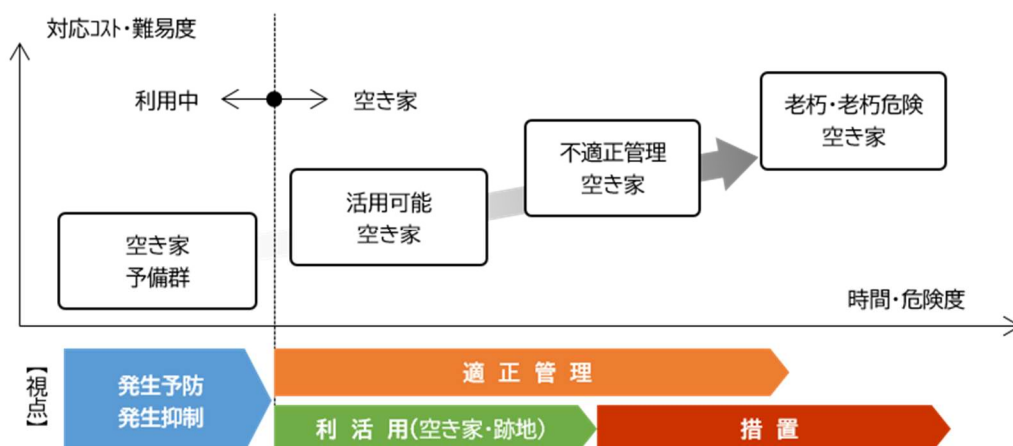
「空き家」の所有者が、空き家の適正管理（利活用，除却等含む）に関して、適切に判断し、第一義的な責任を果たせるよう、後押しとなる空家等対策を推進します。また、空き家の増加を抑制するため、今後、空き家になる可能性がある「空き家予備群」の所有者に対して、空き家になる前からの意識啓発を推進し、「空き家」と「空き家予備群」の両方へ働きかけを行っていきます。

(2) 市民が安全・良好な環境で、安心して快適に暮らせるよう、空き家の状態・立地環境等に応じて総合的な空家等対策を推進します。

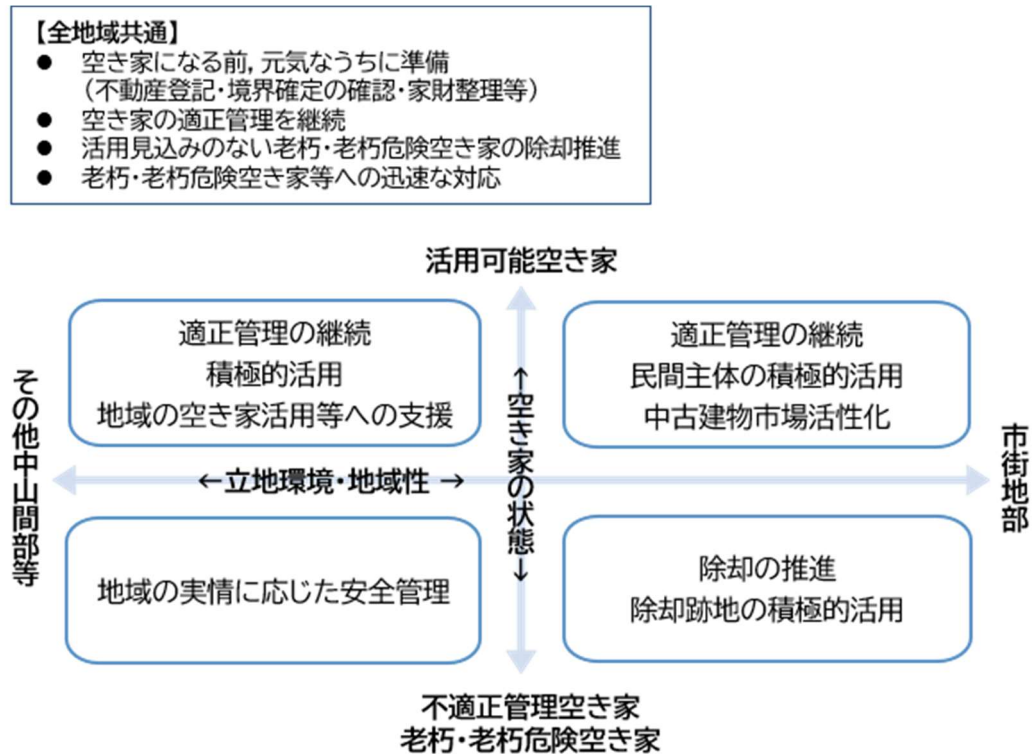
空家等対策は、老朽・老朽危険空き家になって、周辺に悪影響を及ぼす段階になったものへの措置だけではありません。空き家数を増加させないことが、不適正管理空き家，老朽・老朽危険空き家を増やさないことに繋がります。

このため、空き家になる前，所有者が利用しておられる「空き家予備群」の段階から対策を推進することとし、「発生予防・抑制」，「利活用（跡地含む）」，「適正管理」，「措置」の4つの視点を軸に、空き家の状態，立地環境や地域性を考慮しながら、総合的な空家等対策を推進していきます。

■空家等対策の4つの視点と空き家の状態



■空き家の状態・立地環境・地域性に応じた空家等対策のイメージ



(3) 空き家や跡地の利活用による, 地域のにぎわいと定住促進を目標に, 所有者・市民・住民自治組織・事業者・専門家・各種団体・行政機関等の多様な主体が相互に連携・協働して空家等対策を推進します。

空き家は所有者の私有財産ですが, 空き家や跡地の利活用が, 地域の目指す方向に繋がれば, 地域の課題解決にも繋がっていきます。

このため, 所有者だけでなく, 市民, 住民自治組織や集落支援員等の定住対策の中間支援組織, 事業者, 専門家, 各種団体(市内郵便局等), 行政機関が, 地域の問題として対策を相互に連携・協働して空家等対策を推進します。

2. 空き家数の目標設定

本計画では、空家等対策の効果を把握するため、空き家数の目標設定と、活動目標となる空き家の状態別の戸数の目安を設定します。設定にあたっては、県指針の目標設定を参考にします。

(1) 空き家数の目標設定

空き家数の目標の対象となる空き家は「1年間を通して使用していない戸建ての住宅」、目指す目標は「10年後(令和13年)に空き家戸数が約1,400戸を超えないこと」とします。

対象空き家の用途	1年間を通して使用していない戸建住宅
目指す目標	10年後(令和13年)に空き家戸数が約1,400戸を超えないこと (平成28年度空家実態調査結果の空き家戸数程度)

(2) 活動目標となる空き家の状態別の戸数の目安設定

活動目標として、空き家の状態別の戸数の目安を設定します。目安となる戸数は、県指針の県内総戸数の令和10年の目標戸数から、三次市分の割合の戸数を算出したものです。

■活動目標となる空き家の状態別の戸数の目安

空き家の状態		活用可能な 空き家 【約 1,040 戸】	不適正管理 空き家 【約 240 戸】	老朽・老朽危険 空き家 【約 120 戸】
空き家戸数の目標		計 約 1,400 戸(平成 28 年度空家実態調査結果の空き家戸数程度)		
将来推計		R10(2028)までに 累計約 390 戸増加※ ※H31(2018)年 4 月実施の県内実態調査結果報告等から県が試算		
活動 目標	市街地部	R10 までに▲150 戸		R10 までに▲60 戸
	その他, 中山間部等	R10 までに▲180 戸		

(3) 活動目標の確認

毎年度、当該年度の空き家の活用・解体戸数の状況を把握し、活動目標の確認を行います。なお、地域別の把握方法については、検討事項とします。

時期	毎年度末時点
項目	空き家の活用戶数 ・ 空き家情報バンク新規登録数，成約戸数 ・ 助成制度の利用による活用戶数 等 空き家の解体戸数 ・ 行政措置（代執行等）による解体戸数 ・ 助成制度の利用等による解体戸数 等

(4) 活動目標の成果を図るための観測指標

住宅・土地統計調査（総務省統計局）結果により、第1期計画からの活動目標の成果を確認します。

この調査は5年毎に行われ、次回調査は令和5年実施予定です。本計画の計画期間の2年目の時期に当たり、結果発表はおおよそ翌々年（令和7年春頃）の見込です。

調査時期	令和5年10月1日時点(予定)
項目	その他の空き家数 その他の空き家率

(5) 空家等実態調査

平成28年度に空家等実態調査を実施していますが、本計画の期間内に、再調査の実施を検討します。

第4章 空家等対策の具体的な取り組み

1. 発生予防・発生抑制

対象	空き家予備群
優先度	高

活動目標を実現するためには、「空き家予備群」の、空き家化を予防・抑制する取り組みが必要と考えています。また、活用見込みがない場合は、早期に除却することも前向きな選択肢と考えます。具体的な対策としては、次のような取り組みを推進します。

(1) 「住まいの将来」を考える意識啓発の促進

- ・ 不動産の登記の確認，土地の境界確定の確認，家財片付け等の幅広い世代への意識の涵養と理解増進の取組（勉強会・セミナー等）
- ・ 空き家になった場合の適正管理方法や利活用，解体等の事前検討
- ・ 専門家団体と連携し，空き家になる前からの相談体制の構築
- ・ 相談窓口の紹介体制と効率的な情報提供方法の検討・実施（利活用・解体・家財片付け等に関する，準備・方法・サポート業者等の紹介等）
- ・ 住民自治組織，地域福祉団体・医療機関等と連携した高齢者世帯等への情報発信

(2) 「住まい」の品質等の不安の解消

- ・ 不動産業界・団体の協力による，建築物の状態把握・土地の情報収集の支援
- ・ 建築士等専門家の相談窓口との連携
- ・ ホームインスペクション（住宅診断）・耐震改修等の情報提供・各種支援
- ・ 耐震補強等の補助制度の継続等

2. 利活用

対象	活用可能空き家 跡地
優先度	中～高

空き家は放置して3～5年経つと大掛かりな修繕が必要となる可能性があります。このような前に、空き家を中古物件として次の利用者へバトンタッチしていくことは有効な対策と考えられます。また、空き家を解体除却した跡地も有効活用できる可能性があると考えられます。具体的な対策としては、次のような取り組みを推進します。

(1) 中古住宅の不動産市場への流通促進

- ・ 相続時・管理時の相談、情報収集・発信における不動産事業者・団体との連携
- ・ 空き家活用に取り組む人材、地域の民間団体、事業者等の育成・連携強化
- ・ 活用可能な空き家や除却跡地を有効活用する公的・民間団体等（ランドバンク、ハウスバンク等）の設立支援や活動支援の検討

(2) 三次市空き家情報バンクの多様な活用の推進

- ・ お試し居住、観光振興、サテライトオフィス、福祉等、多様な活用の推進
- ・ 三次市空き家情報バンク登録物件の、空き家の状態・土地に関する重要事項説明事項等の内容の充実化
- ・ 空き家の取得方法、ホームインスペクション（住宅診断）・耐震改修等の情報提供・各種支援
- ・ 所有者と利用希望者のマッチング支援
- ・ 住民自治組織、集落支援員、起業家等人材、NPO団体等の支援・連携強化

(3) 空き家の多様な活用に関する支援

- ・ 用途変更における事前相談対応
- ・ 空家等活用に関する専門家・団体との相談窓口及び情報提供の連携・協力
- ・ 空家等活用事例等の情報提供

(4) 跡地活用に対する支援

- ・ 狭あい道路、未接道敷地への対策の検討
- ・ 民間主導の小規模な面的整備に対する支援制度の検討
- ・ 地域と連携した広場等の利用検討、支援措置

3. 適正管理

対象	活用可能空き家 不適正管理空き家
優先度	高

空き家の適正管理は、定期的に継続することが必要です。放置して不適正管理な状態になると、老朽化が急速に進み、利活用も難しくなり、危険な状態へ悪化してしまいます。このため、適正管理の啓発とともに、空き家を放置するリスクの情報発信や利用しない空き家の除却推進の取り組みが必要だと考えます。具体的な対策としては、次のような取り組みを推進します。

(1) 解体・流通を促進する仕組みづくり

- ・ 所有者へ不適正管理な空き家のリスク等を情報発信し、修繕や自主解体等を促進
- ・ 行政と関連団体が連携して、事前トリアージ、コスト、事業者紹介に対応
- ・ 補助制度等による解体支援の検討
- ・ 利活用か解体かの判断目安となる空き家の状態・土地の状況等の例示の検討

(2) 適正管理方法・管理サービス等の情報提供

- ・ 空き家の適正管理方法の情報提供
- ・ 第三者による管理サービスのほか、家財片付け・処分業者等の紹介

(3) 空き家データベースへの空き家情報の更新

- ・ 空家の実態調査における、最新技術の活用を全国事例から情報収集・検討

4. 措置

対象	老朽空き家 老朽危険空き家
優先度	高

老朽空き家、老朽危険空き家、いわゆる「特定空き家等」の状態は、既に地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす存在となっており、所有者等が自己の責任で対応することを原則としながらも、行政としても地域における危険な状態を確実に解消していくため、措置を迅速に実施していきます。具体的な対策としては、次のような取り組みを推進します。

- (1) 情報提供の受付、現地調査・所有者等調査
- (2) 建築物の状態・立地等の状況に応じた、特定空き家等の所有者等への法的措置の実施
- (3) 特定空き家等の判定基準及び勧告基準等の見直しの検討
- (4) 行政代執行の命令に係る行政組織の役割分担と連携体制の強化
- (5) 緊急時の安全措置等の実施及び所有者不在・不明の場合の略式代執行の検討

第5章 計画推進体制

1. 連携体制の整備

空き家に関する問題は、発生原因やその問題の影響が広い分野にわたっており、相談分野也多岐にわたるため、相談への対応が可能な庁内部局・庁外関係団体等が窓口となりつつ、複数の分野にまたがる場合の連携体制の整備が必要と考えます。また、空家等対策の推進についても、情報提供等で連携していくことが必要と考えます。

2. 庁内部局・庁外関係団体等の役割・連携内容

計画推進に係る主な役割や連携については、次の内容を想定しています。

■庁内部局

部局名	主な役割等
都市建築課	空家等対策の総合調整・相談窓口対応 特定空家等への措置等（調査、助言、指導、勧告、命令等） 空き家予備群・空き家所有者への啓発（予防・適正管理） 用途変更等の事前相談（地域・規模による） 立地エリアの土地情報等の提供に関すること 景観施策 空家等データベースの更新・運用等
各支所	市民・所有者の相談窓口対応等
課税課	特定空家等に関する税制上の措置に関すること等
市民課	民間の専門相談窓口に関すること 法律相談に関すること等
定住対策・暮らし支援課	三次市空き家情報バンクに関すること等
地域振興課	住民自治組織・集落支援員との連携に関すること等
環境政策課	ごみ等放置、不法投棄、衛生等に関すること 動物の住みつき等（犬、猫等） 浄化槽に関すること等
農政課	農道等の安全確保等
土木課	市道・里道・水路等の安全確保等
危機管理課	災害対策、地域防災、自主防災に関すること等
企画調整課	関連施策の調整、民間団体の協定締結支援に関すること等
水道局	上下水道・漏水等に関すること等
その他庁内部局	所有者への情報提供に関する協力等

■庁外関係団体等

機関	連携内容等
集落支援員	地域の空き家・空き家予備群の実態調査（把握活動） 所有者の空き家に関する困りごとの聞き取り・窓口取次ぎ 空き家情報バンクの登録支援・移住・定住支援 地域の課題の把握等
住民自治組織	
消防署	火災予防・災害対策に関すること 空家等に関する情報の共有等
警察署	防犯に関すること 空家等に関する情報の共有等
北部建設事務所（広島県）	用途変更に関する相談対応（地域・規模による）等
三次市地域包括支援センター	介護・福祉等に関すること 高齢者の生活に関すること等
三次市社会福祉協議会	介護・福祉に関すること 相談窓口への取り継ぎ等
民生委員	生活不安，お金，介護・福祉サービス等悩み聞取り 市・関係機関とのつなぎ役等
専門関係団体等	相談窓口の共同開催等
司法書士団体	不動産の権利に関する登記（相続登記等）に関すること 家族信託・成年後見に関すること等
税理士	相続・贈与対策に関すること等
不動産事業者	中古住宅の流通等に関すること 三次市空き家情報バンクとの連携等
土地家屋調査士	表題登記（土地・建築物）に関すること 土地の筆界特定（境界確定）に関すること等
弁護士	各種法律に関すること等
大学等	空家等対策に関する調査・研究協力，協働事業等
市内郵便局等	危険家屋を発見した場合の情報提供等

＜集落支援員＞

人口減少や少子高齢化の進行が懸念される状況において、住民と行政の協働の下に、地域の実情に詳しく、集落対策の推進に関してノウハウ・知見を持つ地域人材により、地域の現状や時代に対応した集落の維持・活性化対策を推進していくことを目的として三次市集落支援員を設置しています。

集落支援員は、地域の実情に応じ、住民自治組織等と連携して、次のような活動を行っています。

- ・ 地域内における「集落点検」の実施と「話し合い」の促進などの集落対策
- ・ 中間支援機能（定住ネットワーク化）と地縁者ネットワーク化の構築
- ・ その他地域活性化に係る活動 など



資料：三次市ホームページ 住民自治組織一覧

※令和4年2月現在 19住民自治組織のうち13組織が集落支援員を設置している

第6章 その他

1. 本市の支援事業

本市では様々な支援事業を行っており、「三次市支援事業一覧」にまとめて公表しています。ここでは、空き家の「予防」「活用」「除却」に資する支援事業の一部を紹介します。

(1) 空き家化の予防につながる支援事業

● Uターン者実家等改修補助金（実家の所有者）

実家等の所有者が、Uターン者（市外へ2年以上居住した後、転入後1年を経過していないこと）が実家等へ定住の目的で転入するための改修工事を行う場合、費用の一部を補助しています。諸要件があります。

- ・ 改修費用の2分の1以内の額かつ上限30万円
※世帯人数等による加算あり（加算額上限50万円）
 - ① 中学生以上がいる場合1人につき10万円
 - ② 小学生以下1人につき20万円

(2) 空き家の活用に係る支援事業

● 空き家情報バンク改修補助金（市外在住者）

市外在住者が、三次市空き家情報バンクに登録されている空き家を購入後、改修して住まれる場合、工事費用の一部を補助しています。地域のコミュニティ活動に積極的に取り組むことができる方等、諸要件があります。

- ・ 改修費用の2分の1以内の額かつ上限50万円
※上限額は、世帯人数等による加算あり（加算額上限50万円）
 - ① 中学生以上がいる場合1人につき10万円
 - ② 小学生以下1人につき20万円

● 三次市移住者住宅取得奨励金（市外在住者）

市外在住者が、三次市に定住する目的で、中古住宅（新築等も可）を取得した場合に、奨励金を交付しています。諸要件があります。

- ・ 奨励金額15万円

● 三次市リフォーム支援事業補助金（市内在住者）

自己の居住している住宅を、市内建築業者を利用してリフォーム（増改築等含む）した場合、工事費用の一部を補助します。

- ・ 改修費用の10分の1以内（10万円まで）

- **三次町街なみ整備助成事業補助金（三次町まちなみ協定区域の対象所有者）**
三次町の貴重な歴史と文化に育まれた街なみ資源を復活し、継承していくため、建築物などについて基準に合った修復等を行う方に対し、費用の一部を補助しています。
 - ・ 対象費用の2分の1以内かつ上限150万円
- **空き店舗出店支援事業補助金（中小企業者、新規創業者）**
市内にある空き店舗への賃借による新規出店を支援します。
 - ・ 改修費用の2分の1以内の額及び賃料の月額2分の1以内（月額5万円まで）
※店舗改修経費と賃料合わせて上限100万円まで

（3） 空き家の除却に係る支援事業

- **老朽危険建物除却促進事業**
老朽化が一定以上進んでおり、道路や近隣へ倒壊等の影響が懸念される空き家住宅の所有者が、三次市内の業者に依頼し解体工事を行う場合、費用の一部を補助しています。
 - ・ 解体費用の3分の1以内の額かつ上限50万円

2. 三次市空き家情報バンク制度

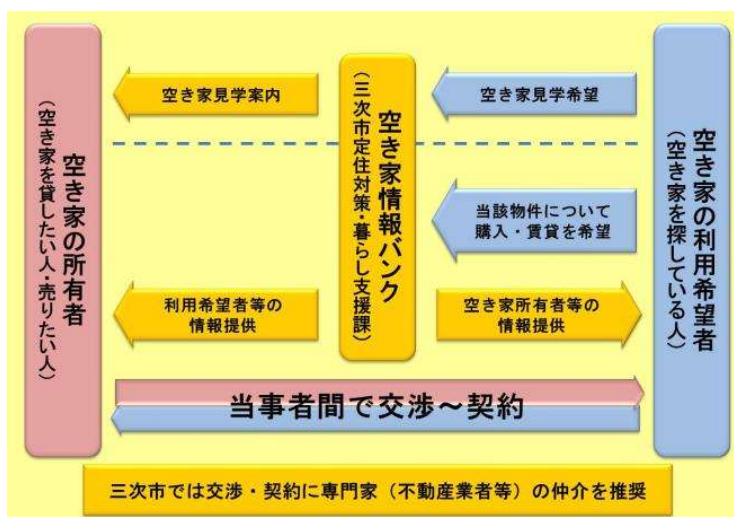
市内に移住を考えている方に、市内の空き家などの情報を紹介する制度です。空き家の有効利用をととして、市民と市外居住者の交流の拡大と定住促進、地域の活性化を図ることを目的としています。

■空き家情報バンクのながれ

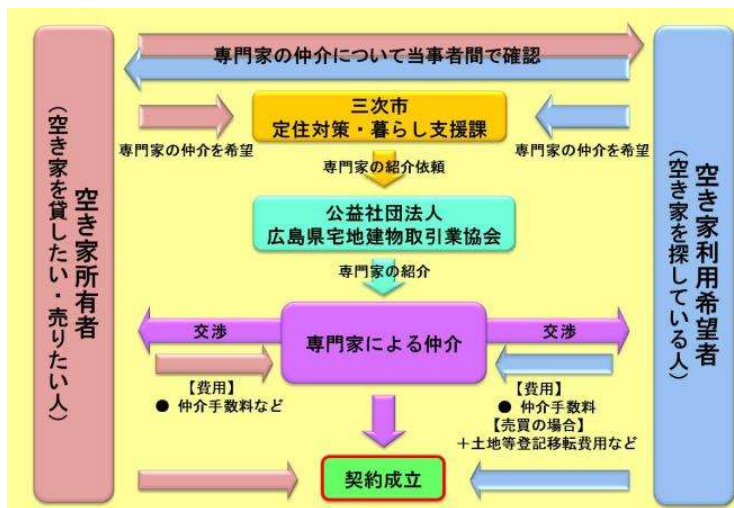
ステップ1 【登録、空き家情報の発信】



ステップ2 【案内・連絡調整、当事者間の交渉へ】



ステップ3 【専門家を仲介した場合】



用語解説

○ 法

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 26 年法律第 127 号 平成 26 年 11 月 27 日公布

○ 空家等（法第 2 条第 1 項より）

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。

※「使用がなされていないことが常態である」とは、概ね年間を通して建築物の使用実績がないことが一つの基準

○ 特定空家等（法第 2 条第 2 項より）

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。

○ 所有者等（法第 3 条）

所有者又は管理者。

○ 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

総務省統計局が 5 年ごとに実施する、我が国の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。

※一戸建・長屋建・共同住宅を対象とし、長屋建・共同住宅は、1 住戸ごとに調査。

※「廃屋」は生活を営むことが困難なので、調査の対象外

○ 住宅用地特例

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

○ 適正管理

管理不全な状態になることを防止し、または管理不全状態を改善する措置を講じるなどの管理をすること。

適正に管理されていないとみなされる空き家の例

- ・ 建築物が倒壊する恐れがある・立ち木が近隣の道路にはみ出し、通行を妨げている
- ・ 屋根、外壁などが脱落し、または飛散する恐れがある

○ 行政代執行（行政代執行法第2条）

法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

・ 法に規定する行政代執行（法第14条第9項）

市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

・ 法に規定する略式代執行（法第14条第10項）

市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

○ 空き家予備群

今後、空き家になる可能性がある住宅。

第 2 期三次市空家等対策計画

企画・発行／広島県三次市

令和 4 年〇月発行

〒728-8501 広島県三次市十日市中二丁目 8 番 1 号
TEL.0824-62-6111 FAX.0824-62-6137
E-mail toshikenchiku@city.miyoshi.hiroshima.jp
<https://www.city.miyoshi.hiroshima.jp/index.html>