

広島市空家等対策計画（第2期） （素案）

令和4年(2022年)1月

広島市

はじめに

我が国においては、少子化や核家族化などにより、高齢者の居住する住宅について、相続時などに引き継ぐ者がおらず、空き家となっているものが多く存在し、本市においても、同様の状況となっています。また、新築住宅の供給戸数が世帯増加数を上回る状態が継続していることもあって、今後も空き家全体としては増え続けていくものと予想されます。

こうした空き家については、資産の有効活用という点で社会経済的損失であり、これが適切に管理されず、長期間放置されるということになれば、保安上、衛生上、景観上、周辺環境に悪影響を及ぼすことになります。さらに、保安上危険なものとなれば、市民の安全にもかかわってくる問題となります。

こうしたことから、国においては、平成 26 年に、空家等対策の推進に関する特別措置法を制定し、こうした空き家問題の総合的・計画的な対策を推進することとしました。

本市においても、この法律を受け、平成 29 年に、広島市空家等対策計画（第 1 期）を策定し、空き家の所有者に対する意識啓発・情報提供や、空き家の流通・活用の促進、空き家の適切な管理の促進に取り組んできたところです。

これらの取組により、本市においては、適切に管理されていない問題のある空き家については、減少させていくことができていますが、引き続き、空き家対策を効果的に推進していく必要があるため、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。

第 2 期の計画では、第 1 期での取組を踏まえこれまでの対策に加え、空き家の活用や適切な管理などに新たな対策を盛り込んでいます。また、その対策については、空き家が生まれる前、生まれた後、そして危険なものへと移行していく段階に応じて、発生抑制、流通・活用の促進、適切な管理及び除却の促進と体系的に整理しています。さらに、空き家の所在するエリアの特性に応じた対策としていくことで、よりきめ細かな実効性のある対策となるよう努めたところです。

この新たな計画により、本市において空き家の発生が少しでも減り、流通・活用により空き家が有効に利用され、また適切な管理・除却により危険な空き家が減って市民の安全が確保されるよう、対策の推進に力を尽くしてまいります。

目 次

第1章 計画の目的等

- 1 計画の目的・・・・・・・・・・・・・1
- 2 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・1

第2章 計画の基本的事項

- 1 計画期間・・・・・・・・・・・・・3
- 2 対象区域・・・・・・・・・・・・・3
- 3 対象とする空き家・・・・・・・・・・・・・4

第3章 これまでの取組

- (1) 所有者等に対する
意識啓発・情報提供・・・・・・・・・・・・・5
- (2) 空き家の適切な管理の促進・・・・・・・・・・・・・6
- (3) 空き家の流通・活用の促進・・・・・・・・・・・・・6
- (4) 相談体制の整備・・・・・・・・・・・・・6

第4章 広島市の空き家の現状と課題

- 1 現状
 - (1) 住宅ストックと世帯数・・・・・・・・・・・・・7
 - (2) 中古住宅の流通状況・・・・・・・・・・・・・9
 - (3) 空き家の戸数等・・・・・・・・・・・・・10
 - (4) 「適切に管理されていない
問題のある空き家」の戸数・・・・・・・・・・・・・12
 - (5) 現状・・・・・・・・・・・・・13
- 2 課題・・・・・・・・・・・・・14
 - 課題1 住宅の過剰供給
 - 課題2 中古住宅の不十分な流通
 - 課題3 空き家の不十分な管理

第5章 対策の取組方針と数値目標

- 1 取組方針・・・・・・・・・・・・・15
 - 方針1 空き家の発生抑制
 - 方針2 空き家の流通・活用の促進
 - 方針3 空き家の適切な管理及び
除却の促進
- 2 数値目標・・・・・・・・・・・・・18

第6章 対策

- 1 空き家の発生抑制・・・・・・・・・・・・・19
- 2 空き家の流通・活用の促進・・・・・・・・・・・・・23
- 3 空き家の適切な管理及び除却の促進
 - (1) 適切な管理の促進・・・・・・・・・・・・・29
 - (2) 危険な空き家の除却の促進・・・・・・・・・・・・・30
- 4 空き家の発生抑制、流通・活用及び
適切な管理に係る相談支援等
 - (1) 相談支援・・・・・・・・・・・・・31
 - (2) 意識啓発等・・・・・・・・・・・・・32

第7章 実施体制

- 1 庁内連携
 - (1) 空き家対策関係課長会議の開催・・・・・・・・・・・・・33
 - (2) 空き家情報の共有・・・・・・・・・・・・・33
- 2 専門家団体等との連携
 - (1) 専門家団体等と連携した推進体制・・・・・・・・・・・・・34
 - (2) 専門家団体等と連携した相談体制・・・・・・・・・・・・・35

【資料編】

- 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・・・・1
- 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) 抜粋・・・・・・・・・・・・・4
- 第6次広島市基本計画
(令和2年度から令和12年度) 抜粋・・・・・・・・・・・・・5
- これまでの空き家対策に関する主な動き・・・・・・・・・・・・・7
- 住宅・土地統計調査から見た空き家の現状
 - (1) 全国の空き家の現状・・・・・・・・・・・・・8
 - (2) 広島市の空き家の現状・・・・・・・・・・・・・9
- 広島市空き家実態調査・・・・・・・・・・・・・12
- 住宅団地の位置付け及び目指す方向・・・・・・・・・・・・・13
- 特定空家等への対応・・・・・・・・・・・・・15
- 特定空家等判定基準票・・・・・・・・・・・・・17
- 関係部署一覧・・・・・・・・・・・・・20

第1章 計画の目的等

1 計画の目的

本計画は、市民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に、必要な事項を定めることにより、本市における空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とします。

2 計画の位置付け

本計画は、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「空家法」という。）第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画として策定します。

また、本計画を「第 6 次広島市基本計画」を上位計画とする空家等対策に関する部門計画として位置付けます。「第 6 次広島市基本計画」ではSDGs※¹（持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals））を施策の目標として位置付けており、その部門計画である本計画の施策の推進により、関係するSDGsの達成に貢献します。

【本計画と関係するSDGs】



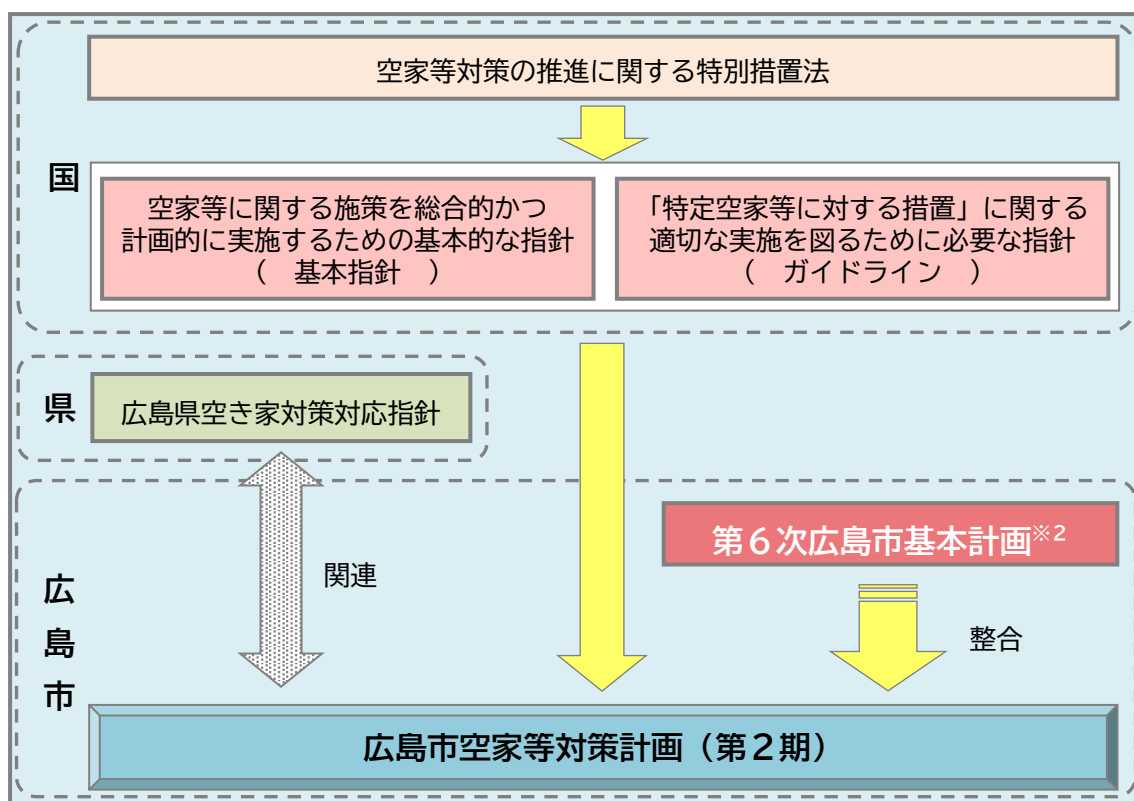
※1：「持続可能な開発目標」とは？

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、2015 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、2030 年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17 のゴール・169 のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ことを誓っています。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



<計画の位置付け>



※2：「広島市基本計画」とは？

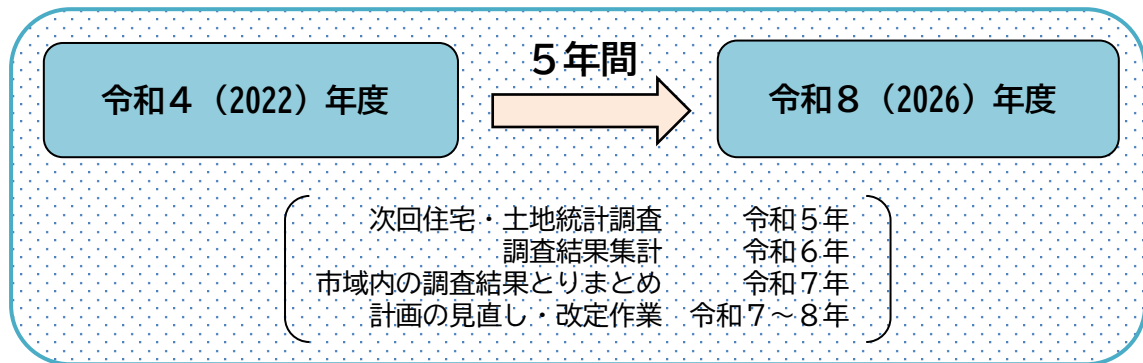
広島市総合計画は、基本構想、基本計画及び実施計画で構成されています。このうち、基本計画とは、基本構想を達成するための施策の大綱を総合的・体系的に定めるものです。また、本市が策定する全ての計画の基本とされ、最上位に位置付けられています。

第2章 計画の基本的事項

1 計画期間

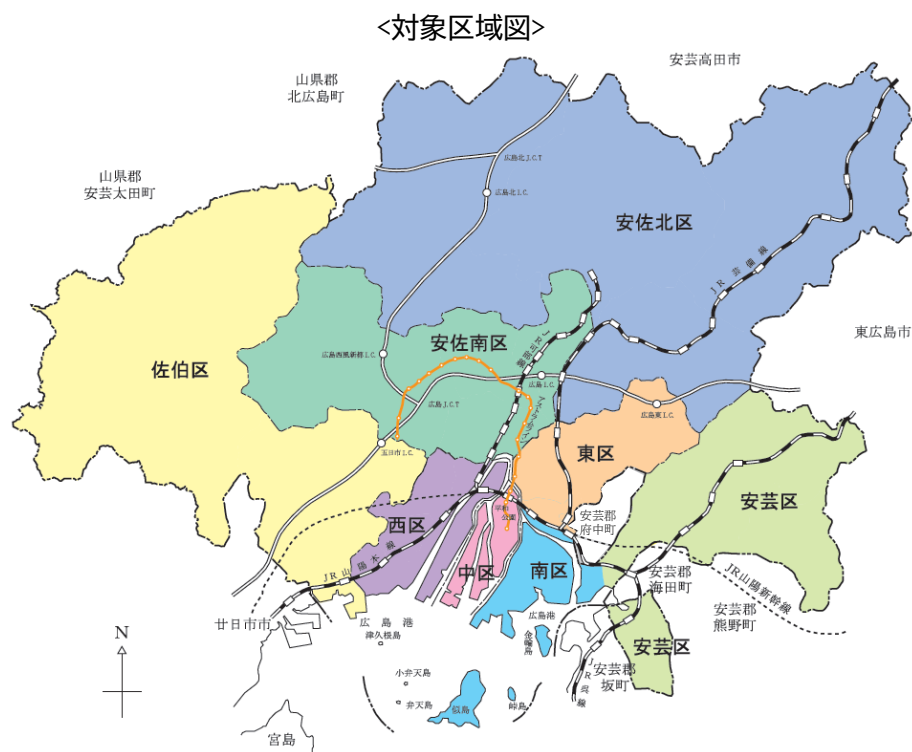
本計画の計画期間は、5年ごとに実施される住宅・土地統計調査※3における空き家の動向等を考慮し、令和4（2022）年度から令和8（2026）年度までの5年間とします。

なお、国の動向、社会経済情勢等の変化を踏まえ、計画期間内であっても必要に応じ適宜見直しを行います。



2 対象区域

本計画の対象区域は、広島市全域とします。



※3：「住宅・土地統計調査」とは？

住宅、土地の保有状況及び世帯の居住状況等の実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにするため、総務省統計局が昭和23年以来5年ごとに実施しています。

調査結果は、全国約22万調査区、約370万住戸・世帯を抽出して行う標本調査による推計値です。

3 対象とする空き家

本計画の対象とする空き家は、空家法第2条第1項に規定する「空家等※4」のうち、「戸建住宅（長屋、店舗等併用住宅を含む。）」とします。

（理由：戸建住宅は、空き家となった場合、マンション等に比べて危険な空き家に移行するリスクが高いため。）

※4：「空家等」とは？

空家法第2条第1項に「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。）をいう。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。」と規定されています。

第3章 これまでの取組

本市では空家法に基づき、平成29年（2017年）3月に広島市空家等対策計画（第1期）を策定し、次に掲げる取組を行ってきました。

(1) 所有者等に対する意識啓発・情報提供

啓発チラシ等の配布や専門家団体等との合同による市民向け相談会の開催など、所有者等に対する意識啓発・情報提供を行ってきました。

ア 空き家の所有者の責務や管理方法等をまとめた冊子「空き家のガイド」の作成・配布

空き家に関する情報をイラストを使って分かりやすく紹介し、住宅を持つ方を対象に広く意識啓発を行いました。（令和元年（2019年）から公民館や各地域包括支援センターなどへ約2万部を配布）

【「空き家のガイド」の主な内容】

- ① 空き家の問題点
- ② 所有者の責務、放置することのデメリット（管理者責任による高額な賠償など）
- ③ 予防と備え、早期解決することのメリット（空き家の譲渡所得の特別控除など）
- ④ 空き家の登記について
- ⑤ 空き家の管理のポイント
- ⑥ 空き家の活用、補助制度の紹介
- ⑦ よくある質問、相談窓口



イ 固定資産税の納税通知書への啓発チラシの同封

空き家の未然防止や適切な管理、活用を促すため、各市税事務所が送付する固定資産税の納税通知書に、支援制度や相談窓口等を掲載した啓発チラシを同封しました。（約42万通）

ウ 市民向け相談会等の開催

各分野の専門家が相談員となって対応する「広島市空き家よろず相談会」の開催（4回、相談実績約120件）や、市民等からの要望があった場合に、市の職員が地域に出向き「市政出前講座」を開催（3回、約170人参加）しました。

開催後のアンケートでは、空き家に関する困りごとの解決に役立ち、満足したとの回答を多くいただきました。



市政出前講座の様子

【開催実績】

- ・ H29年11月
（真亀公民館・安佐北区）
参加者：30人
- ・ H30年12月
（広島市総合福祉センター・南区）参加者：120人
- ・ R2年2月
（五月丘公民館・佐伯区）
参加者：22人

(2) 空き家の適切な管理の促進

平成27年度に把握した、外壁等の脱落やごみの放置など周辺への影響のおそれがある「適切に管理されていない問題のある空き家」620戸について、各区建築課において、所有者等に訪問や文書送付による指導等を実施しました。その結果、約半数（318戸）において除却や改善が進んだことが確認できました。また、「著しく保安上危険となるおそれのある空き家」4戸を空家法上の特定空家等に認定し、指導等を行いました。そのうち3戸は所有者により除却され、残り1戸については、所有者に対し除却の命令をし、空家法に基づく対応を進めているところです。

【空家法に基づく指導等の実績：指導4件、勧告2件、命令2件】

(3) 空き家の流通・活用の促進

不動産関係団体等と連携したセミナーを開催するとともに、所有者の意向や活用ニーズを踏まえた次のような空き家の活用に係る補助などの取組を実施しました。

- ・住宅団地における住替え促進事業（空き家を活用した子育て世帯の入居促進）
- ・空き家を活用した住民間の交流拠点づくり



「広島市空き家対策セミナー」の様子

【開催実績】

- ・ H30 年 11 月
参加者：60 人
- ・ R 元年 11 月
参加者：38 人
- ・ R 2 年 11 月
参加者：47 人
- ・ R 3 年 11 月
参加者：38 人

(4) 相談体制の整備

各専門家団体等と協定を結び、相談窓口を設置するとともに、合同で「広島市空き家よろず相談会」を開催するなど、相談体制の整備に取り組みました。



「広島市空き家よろず相談会」の様子

【開催実績】

- ・ H30 年 11 月
相談実績：12 件
- ・ R 元年 11 月
相談実績：35 件
- ・ R 2 年 11 月
相談実績：40 件
- ・ R 3 年 11 月
相談実績：34 件

第4章 広島市の空き家の現状と課題

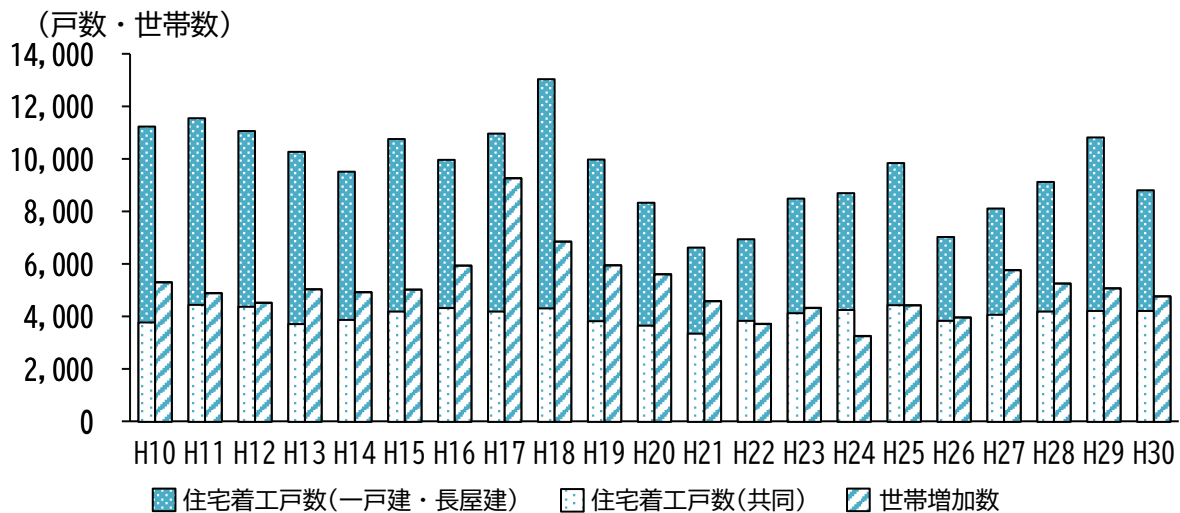
1 現状

広島市の空き家の現状は、次のとおりです。

(1) 住宅ストックと世帯数

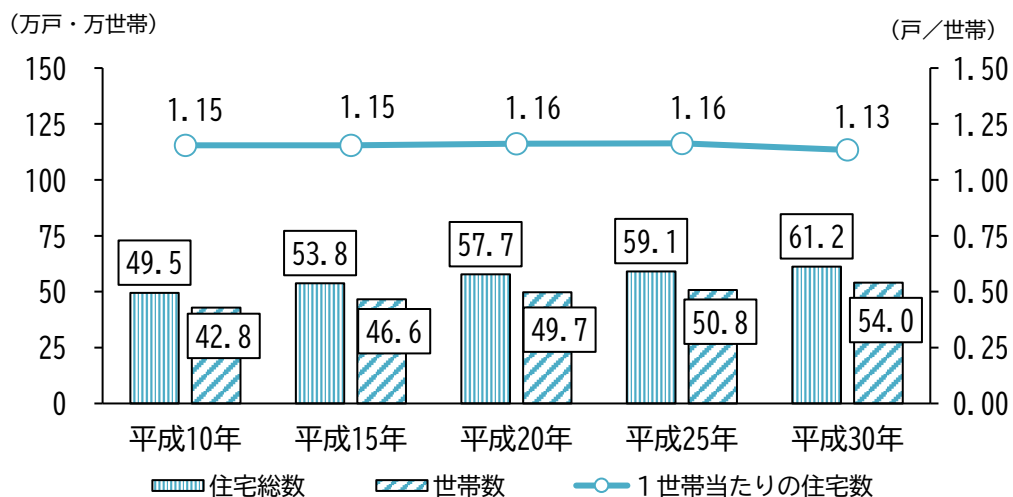
- 本市の住宅着工戸数は世帯増加数の概ね2倍で推移しています。その結果、1世帯当たりの住宅数は1.1を上回る状態が続いています。

<広島市の住宅着工戸数と世帯増加数の推移>



(出典：国土交通省「住宅着工統計※5」、広島市「住民基本台帳」)

<広島市の住宅総数と世帯数の割合>



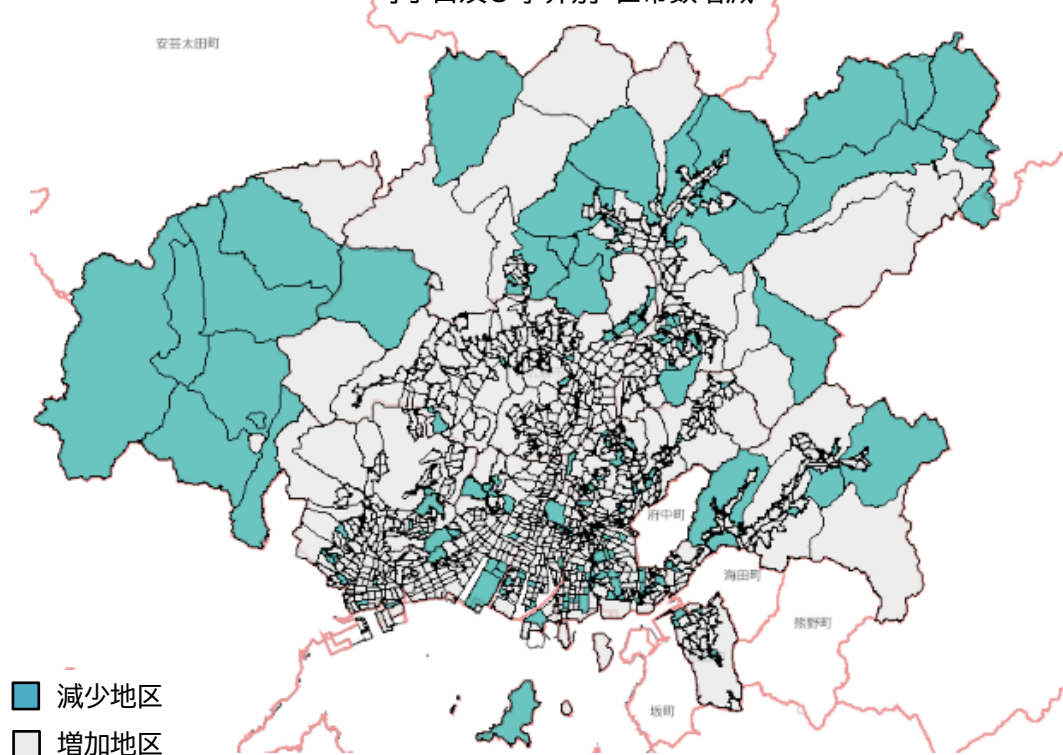
(出典：総務省「住宅・土地統計調査」)

※5：「住宅着工統計」とは？

住宅着工統計は、建築物の着工状況のうち建築主別の建築物の数、床面積の合計、工事費予定額など、建築基準法第15条第1項の規定により届出が義務づけられているものを、国土交通省が全国、都道府県、市区町村の地域ごとに集計したものです。

- ・ 市域全体では世帯数の増加が続いている中、平成 20 年から平成 30 年までの間で世帯数が減少している地域を町丁目及び字界別にみたところ、その地域は郊外部となっています。なお、都市部の一部において、世帯数の減少地域がみられますが、これは一定規模の戸数を有する社宅等の廃止といった特殊事情によるものが要因と考えられます。

<町丁目及び字界別 世帯数増減>

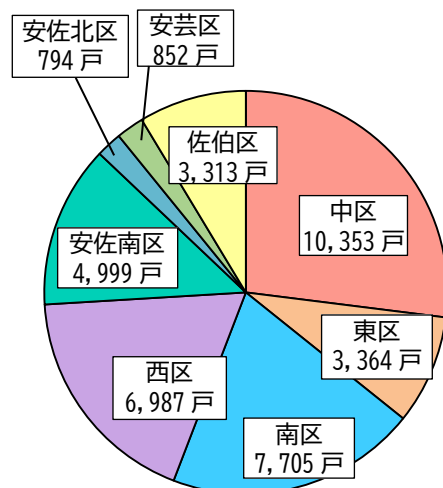


(広島市住民基本台帳を基に作成)

- ・ 新規供給の住宅ストックとして、新築分譲マンションは、年間約 1,900 戸（平成 13 年から令和 2 年までの 20 年間平均）供給されており、このうち都市部への供給が 74.0%を占めています。

<区別 新築分譲マンション竣工戸数（平成 13 年～令和 2 年）>

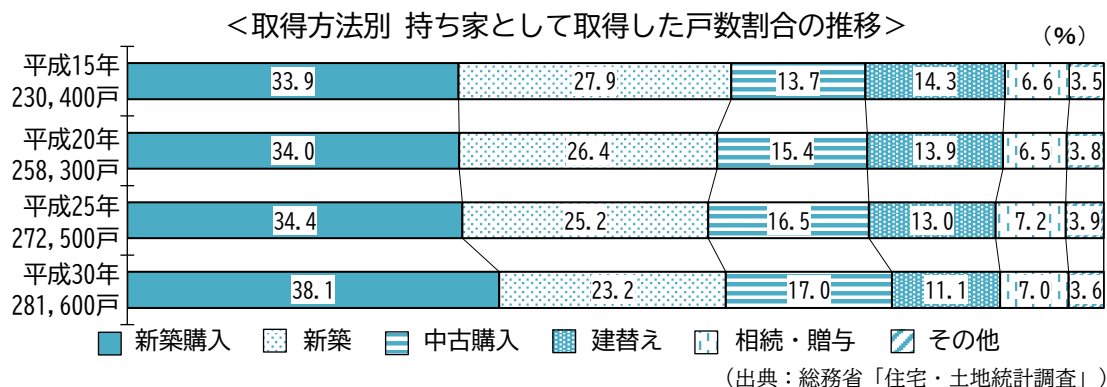
区分	新築分譲マンション竣工戸数 (H13～R2)	うち、都市部と郊外部別の集計（占有率）	
中区	10,353 戸	都市部	28,409 戸 (74.0%)
東区	3,364 戸		
南区	7,705 戸		
西区	6,987 戸		
安佐南区	4,999 戸	郊外部	9,958 戸 (26.0%)
安佐北区	794 戸		
安芸区	852 戸		
佐伯区	3,313 戸		



(広島市都市整備局住宅政策課調べによる)

(2) 中古住宅の流通状況

- 持ち家の取得方法については、新築購入（戸建住宅の建売住宅・分譲マンション等）と新築（注文住宅）の合計が61.2%であるのに対して、中古住宅は17.0%であり、約4：1の比率となっています（平成30年）。

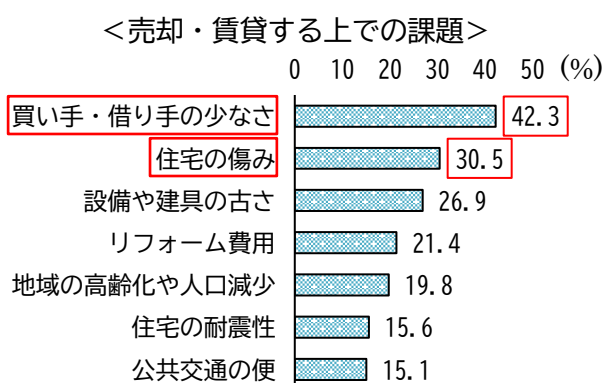


- このうち、中古購入した住宅の建て方については、平成30年において戸建住宅が55.8%、共同住宅が44.2%という状況です。これを5年前の平成25年の状況と比べると、共同住宅が5ポイント以上増加している一方で、戸建住宅は5ポイント以上減少しています。

区分	平成25年10月	平成30年10月
持ち家として取得した新築住宅	16万2,400戸	17万2,400戸
持ち家として取得した中古住宅	4万4,940戸	4万8,000戸
うち、戸建の中古住宅（占有率）	2万7,360戸(60.9%)	2万6,800戸(55.8%) 5.1ポイント減少

(出典：総務省「住宅・土地統計調査」)

- 売却・賃貸の意向を持つ空き家所有者は売却・賃貸する上での課題として、「買い手・借り手の少なさ」や「住宅の傷み」などを挙げています。



(出典：国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査※6」から抜粋)

※6：「空き家所有者実態調査」とは？

全国の空き家を所有している世帯に対して、空き家の実態を調査することにより、国及び地方公共団体における空き家に関する基本的施策を推進する上での基礎資料を得ることを目的とした調査で、国土交通省が昭和55年よりほぼ5年ごとに実施しています。

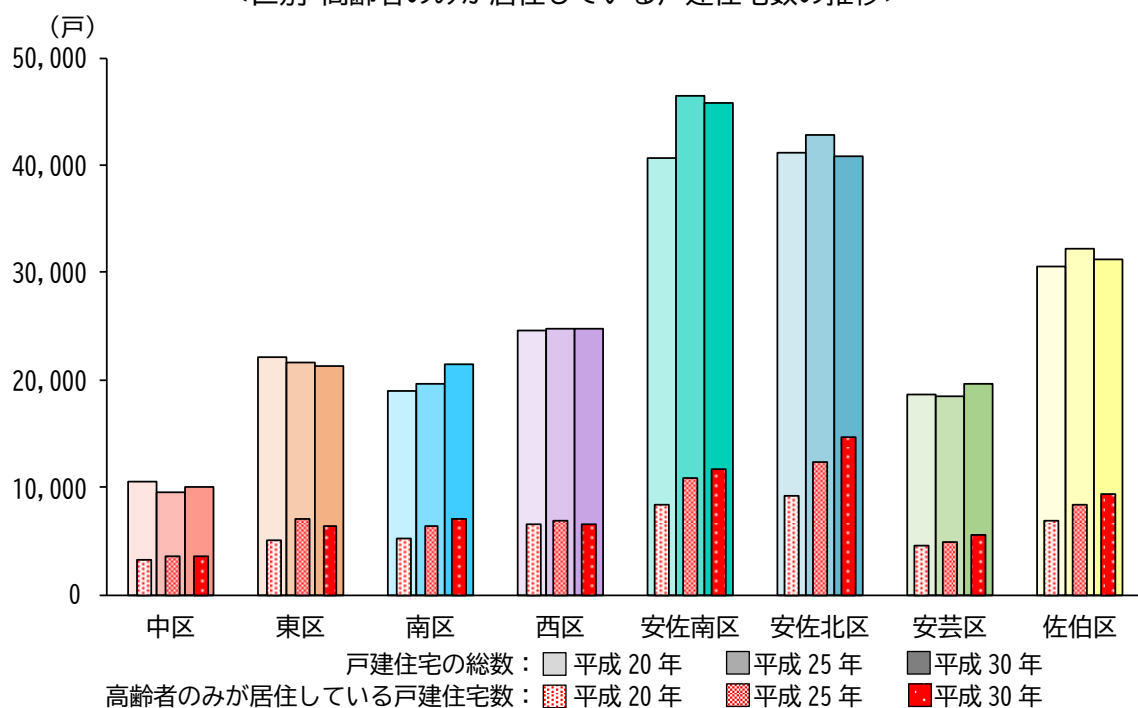
(3) 空き家の戸数等

- ・ 平成30年10月における戸建住宅の総数は、21万5,100戸で、5年前の平成25年10月と比べ560戸（0.3%）の減少でほぼ横ばいとなっています。
- ・ このうち、65歳以上の高齢者のみが居住している戸建住宅は6万5,500戸であり、将来的にはこれらの中の相当部分が空き家になることが予想されます。

区分	平成20年10月	平成25年10月	平成30年10月
戸建住宅の総数	20万7,620戸	21万5,660戸	21万5,100戸
うち、高齢者のみが居住している戸建住宅	4万9,530戸	6万620戸 1万1,090戸(22.4%)増加	6万5,500戸 4,880戸(8.1%)増加

（出典：総務省「住宅・土地統計調査」）

<区別 高齢者のみが居住している戸建住宅数の推移>



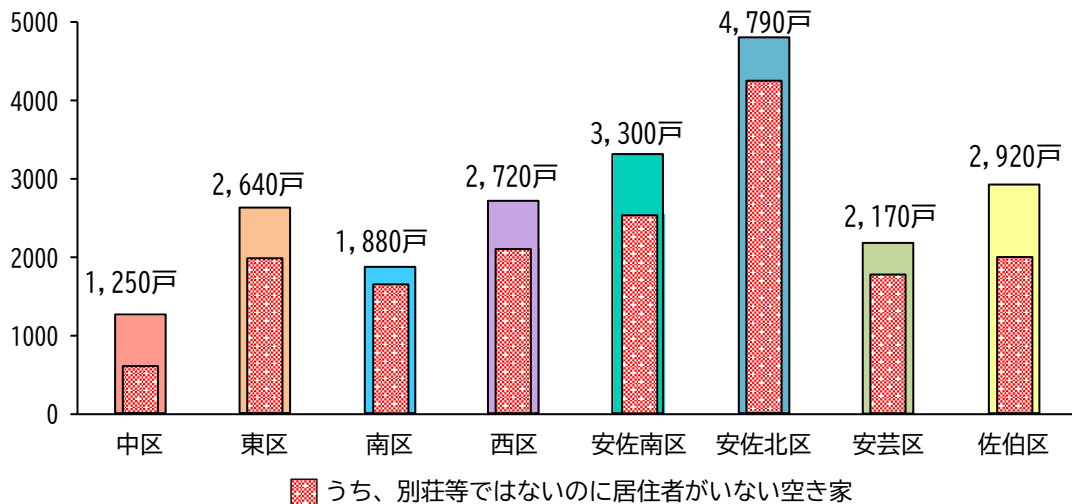
（出典：総務省「住宅・土地統計調査」）

- ・ 「戸建住宅の空き家」は、増加を続けています。このうち、「別荘等ではないのに居住者がいない空き家※7」が約8割を占め、現在も増加傾向が続いています。
- ・ さらに「別荘等ではないのに居住者がいない空き家」のうち、腐朽のある空き家は26%、腐朽のない空き家は74%となっています。

区分	平成20年10月	平成25年10月	平成30年10月
戸建住宅の空き家	1万8,200戸	2万1,000戸	2万1,700戸
うち、別荘等ではないのに居住者がいない空き家	1万2,600戸	1万5,500戸 2,900戸(23.0%)増加	1万6,900戸 1,400戸(9.0%)増加
うち、腐朽のあるもの	3,800戸	4,500戸 700戸(18.4%)増加	4,300戸 200戸(4.4%)減少
うち、腐朽のないもの	8,800戸	1万1,100戸 1,300戸(26.1%)増加	1万2,500戸 1,400戸(12.6%)増加

(出典：総務省「住宅・土地統計調査」)

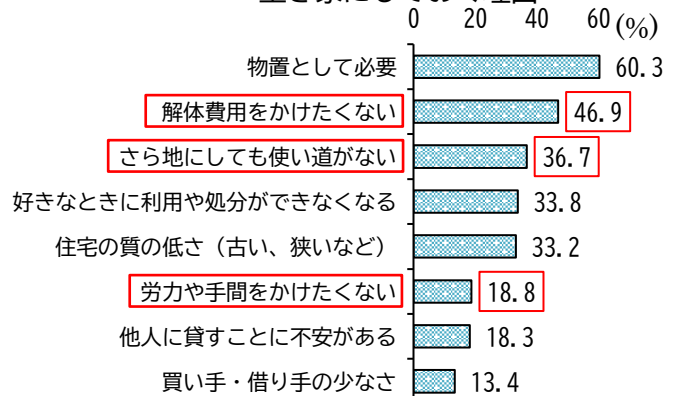
<区別 戸建住宅の空き家数(総数 21,700戸)>



(出典：総務省「住宅・土地統計調査」)

<空き家にしておく理由>

- ・ 売却・賃貸の意向を持たない空き家所有者が空き家にしておく理由としては、「解体費用をかけたくない」や「さら地にしても使い道がない」、「労力や手間をかけたくない」などが挙げられています。



(出典：国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」から抜粋)

※7 「別荘等ではないのに居住者がいない空き家」とは？

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で、それ以外の空き家と比べ管理が不十分になりがちと考えられます。こうしたことから、空き家対策を行う上で、特に動向を注視する必要があります。

(4) 「適切に管理されていない問題のある空き家」の戸数

「適切に管理されていない問題のある空き家」の戸数は、平成28年3月において620戸であったものが（広島市空き家実態調査）、市民からの通報等により新たに把握したものも含め指導を行ったこと等により、令和3年9月において、358戸となりました（42.3%減少）。

このうち、「保安上危険となるおそれのある空き家」は、平成28年3月に459戸であったものが、令和3年9月に255戸となりました（44.4%減少）。これらの空き家については、市民の安全を確保するため、空家法に基づく指導等に優先的に取り組みました。

区分	平成28年3月	令和3年9月	増減
適切に管理されていない問題のある空き家	620 戸	358 戸	△262 戸 (42.3%減少)
うち、保安上危険となるおそれのある空き家	459 戸	255 戸	△204 戸 (44.4%減少)

<適切に管理されていない問題のある空き家の例>

(特定空家等になりうる4類型)

〔優先〕



①保安上危険
(例：外壁等が脱落)



②衛生上有害
(例：ごみの放置)

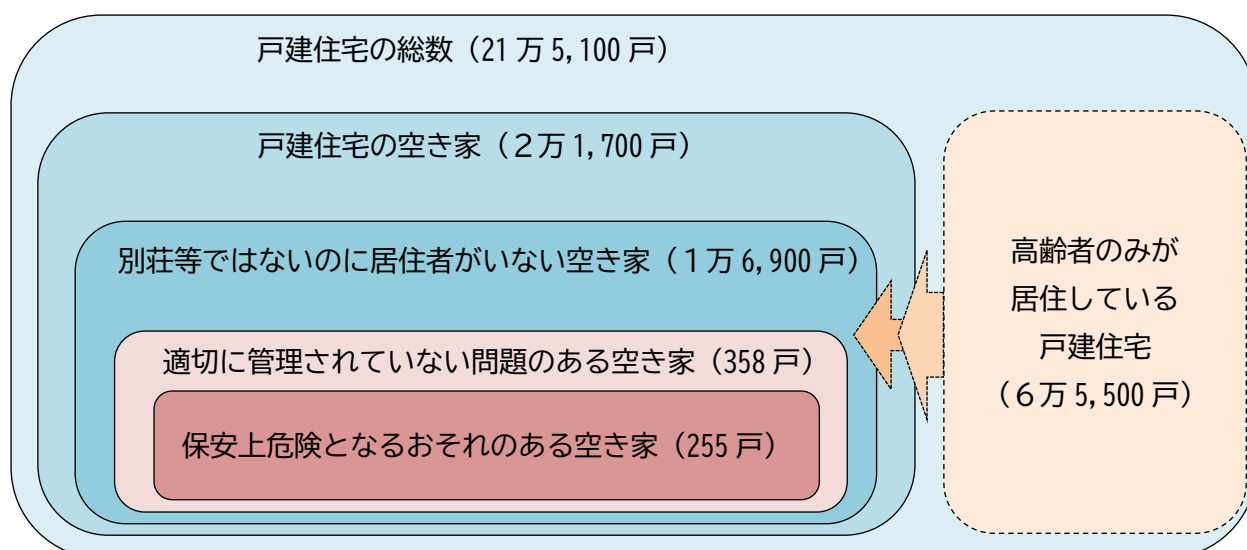


③景観を損なっている
(例：外壁の汚れ)



④生活環境保全上不適切
(例：容易に侵入可能)

<空き家に関する包含関係図>



(5) 現状

これらのことから、本市における空き家の増加は、地域によって偏りはあるものの、その原因として、高齢化が進展し、引き継ぎ手がいなくなることによるものと、新築住宅の供給戸数が世帯増加数を上回る状態が継続していることの両方が挙げられます。

郊外部においては、世帯数が減少している地域では、転居した世帯の従前の持ち家については、売却や取壊しなどが決まっていない場合は、空き家となっているものが多いと考えられます。また、都市部においては、新築住宅の供給が続いている上に、共同住宅を含めた中古住宅全体の市場流通量は増加しているものの、戸建の中古住宅の流通量は減少していることから、これらの住戸に入居した世帯の従前の持ち家は、空き家となっているものが多いと考えられます。

また、戸建住宅の総数はほぼ横ばいで推移する中、「戸建住宅の空き家」は、増加を続けていますが、指導等による取組により「適切に管理されていない問題のある空き家」は、減少しています。

2 課題

本市の空き家の現状から整理した課題は、次のとおりです。

課題1 住宅の供給過多

人口増加期の住宅需要に対応した結果、居住に適する住宅数が世帯数を十分に上回っている中で、新築住宅の供給が続けられることにより、住宅供給が過多となり、これが空き家発生の直接的な原因であると考えられます。

課題2 中古住宅の不十分な流通

比較的需要のある空き家が多いデルタ市街地では、売却・賃貸により空き家の利用が進んでいますが、一部には、所有者の流通の手続に対する負担感などから、売却・賃貸が進まず、空き家のままとなっているものもあります。

比較的需要のある空き家が少ないデルタ周辺部や中山間地域では、居住者の死亡・転居後に売却・賃貸できず空き家となり、そのままとなっているものが多くあります。

課題3 空き家の不十分な管理

需要がないために空き家になった後、所有者も除却するメリットがないことなどから、そのまま放置されているものが多くあります。

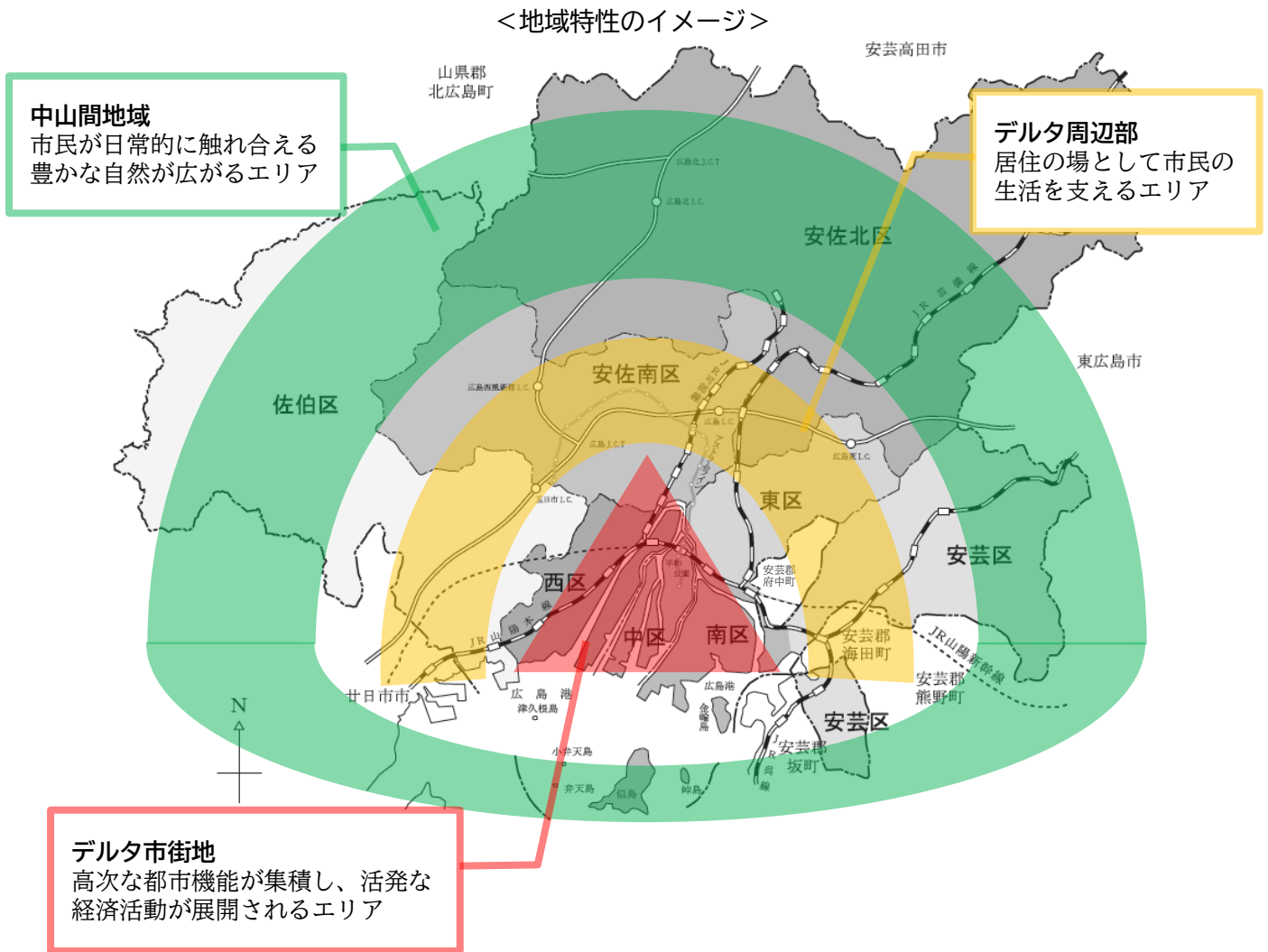
また、放置が長期化することにより危険な空き家になるものも生じています。所有者には、空き家になってからも適切な管理をすることが求められますが、それすら怠ることによって著しく保安上の危険が生じるものについては、空家法に基づく指導等に積極的に取り組むことが求められています。

第5章 対策の取組方針と数値目標

1 取組方針

本計画期間中においては、空き家となることを未然に防止すること、空き家となればその流通・活用を促すこと、流通・活用が困難な空き家は適切な管理及び除却を促進すること、というように取組を３段階に体系化した上で、総合的かつ計画的に展開していきます。

また、空き家の発生状況は、デルタ市街地、デルタ周辺部及び中山間地域といった地域ごとに異なることから、利活用と管理のあり方については、その地域特性に応じて取組を進めます。



方針1 空き家の発生抑制

デルタ市街地においては、都市再生に当たって住宅供給に過度に依存しないものとするとともに、住宅供給を行う場合には将来にわたる住宅の流通を確実にすることが空き家の発生防止につながることから、良質な住宅の供給を促進することを重視した取組を進めます。

デルタ周辺部や中山間地域においては、市街化調整区域での新たな住宅団地の開発を抑制するとともに、現在の居住者が高齢化しても住み続け、その後も居住を希望する者が現れるようにすることが空き家の発生防止につながることから、良好な居住環境が維持されるように取り組みます。

方針2 空き家の流通・活用の促進

デルタ市街地では、立地の利便性や建物の状態など条件が比較的良好な空き家に需要があるものが多いことから、所有者が売却・賃貸を行う際や購入検討者が物件を購入する際に役立つ相談支援及び情報提供等を行うことにより、一層の流通を促進します。

デルタ周辺部では、デルタ市街地に比べ立地の利便性は劣るものの広い居住面積を有することや安価に購入等が可能であることといった優位性があることから、建物の状態が良い空き家については、地域活性化の観点も踏まえ、地域における取組と連携した支援を行うことで、活用を促進します。

中山間地域では、地域の活性化につなげていくという視点に立って、建物の状態が良い、眺望が良いといった空き家を有効活用することとし、相談から活用までを一体的に支援していきます。

また、空き家は主に高齢者世帯の死亡や転居等により発生することが多いことから、早い段階から自宅をどうするかについての検討を促進し、次世代による流通・活用が円滑に行えるようにします。

方針3 空き家の適切な管理及び除却の促進

立地の利便性や建物の状態など条件が厳しい空き家については、地域での活用を含めても需要がないことから、地域の協力も得ながら空き家のままで適切に管理することを促進するとともに、危険な空き家となっていくものについては除却を促進します。

また、著しく保安上の危険が生じるものについては、空家法に基づく指導、命令等を行い、これに応じない場合には、行政代執行による除却を行います。

取組方針	立地するエリア		
	デルタ市街地	デルタ周辺部	中山間地域
方針1 空き家の発生抑制	・都市再生に当たり住宅供給に過度に依存しないものとする ・将来の流通に備えた良質な住宅の供給を促進	・市街化調整区域での新たな住宅団地の開発を抑制 ・住み続けられ、居住希望者が現れるように良好な住環境維持に向けた取組	
方針2 空き家の流通・活用の促進	・相談支援及び情報提供により空き家の一層の流通を促進	・地域活性化も踏まえ、地域における取組と連携した空き家の活用を促進	・地域の活性化につなげていくため、相談から活用までを一体的に支援
方針3 空き家の適切な管理及び除却の促進	・所有者、地域団体、代行サービスなど、地域状況に応じた主体による適切な管理を促進 ・危険な空き家の除却を促進		

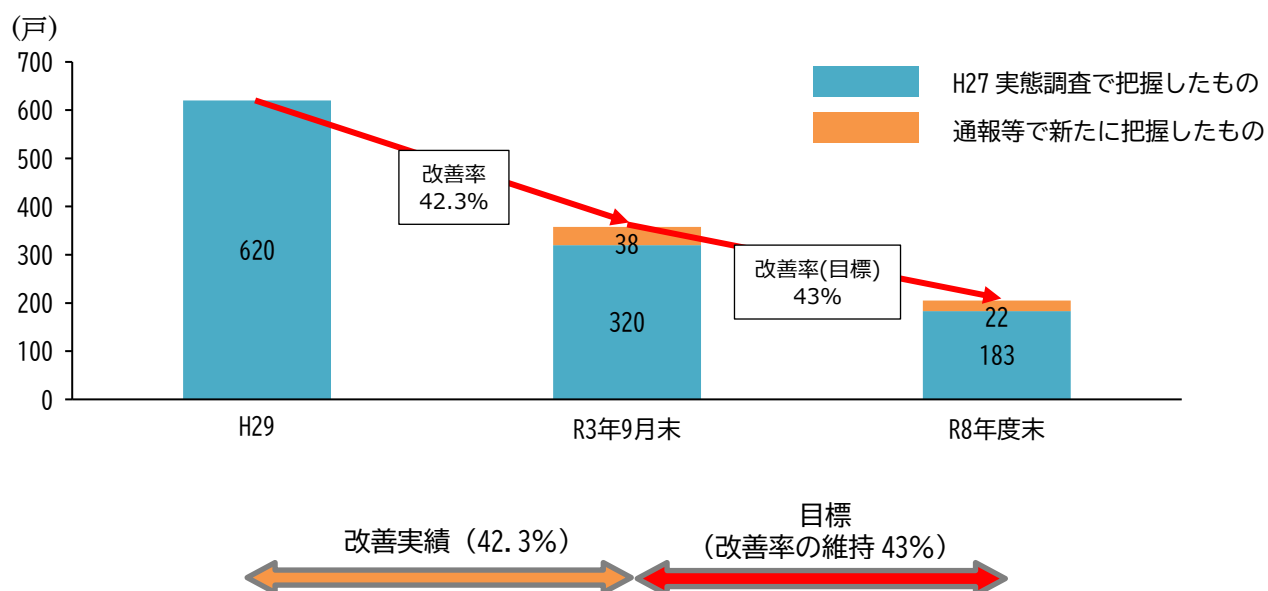
2 数値目標

空き家対策の究極の目的は、危険な空き家から市民の生命、身体の安全を守ることにあるため、危険な空き家となる可能性のある「適切に管理されていない問題のある空き家」の戸数を数値目標の指標として掲げ、次のとおり減少させます。

数値目標の指標	現状 (令和3年9月末時点)	⇒ 約4割減少	目標 (令和8年度末時点)
「適切に管理されていない問題のある空き家」の戸数	358戸		205戸

※今後も空き家が増加し、それに伴い「適切に管理されていない問題のある空き家」も増えることが見込まれる中で、これまでの改善率（約4割）を維持することを目標とする。

<「適切に管理されていない問題のある空き家」の戸数>



第6章 対策

デルタ市街地、デルタ周辺部、中山間地域といった地域ごとに異なる特性に応じて、必要な対策を次のとおり実施します。

凡例： 街…デルタ市街地、 辺…デルタ周辺部、 山…中山間地域
重点的に取り組む地域を示します

⑨…新規に取り組む対策、 ⑩…拡充して取り組む対策

1 空き家の発生抑制

デルタ市街地では、都市再生に当たって住宅供給に過度に依存しないものとするとともに、住宅供給を行う場合には将来とも空き家になりにくい良質な住宅の供給を促進することを中心に、また、デルタ周辺部及び中山間地域では、市街化調整区域での新たな住宅団地の開発を抑制するとともに、良好な居住環境の維持を中心とした地域の取組を支援することなどにより、空き家の発生を抑制します。

所有者等を対象とした対策

ア 良質な住宅の供給促進 [街 辺]

築年数が多い戸建住宅でも買い手、借り手がつくことにより空き家の発生を抑制するため、新築住宅の購入検討者のみならず中古住宅のリフォーム検討者が、長期の使用に耐えられるような仕様・構造の住宅を取得することを支援する制度の活用を促します。

○ 長期優良住宅認定制度

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅を普及するための「長期優良住宅認定制度」を適切かつ効率的に活用し、質の高い優良な住宅の普及を促進します。なお、長期優良住宅に認定された住宅は、住宅性能の向上により、住宅が長持ちし、資産価値の向上が期待できるだけでなく、住宅ローン減税等の税の特例が適用されます。

○ 住宅耐震改修補助制度

住宅の耐震化を図ることを目的に、耐震性が十分でない住宅の耐震改修工事に要する費用の一部を補助します。

○ 住まいのアドバイザー派遣制度

住宅のリフォームを検討する市民の自宅に、一級建築士などの資格を有した中立的な立場の専門家である「住まいのアドバイザー」を派遣し、個々の居住ニーズや身体状況等に応じた適切な助言を行います。

イ 住宅の次世代への継承支援 [辺 山]

住宅が次世代に継承されることにより空き家の発生を抑制するため、住宅団地における空き家への住替えに係る費用を補助します。

また、子育てや介護などの支え合いを促進するための親世帯の所有する住宅への子世帯の同居等に係る引越し費用等の助成を行います。

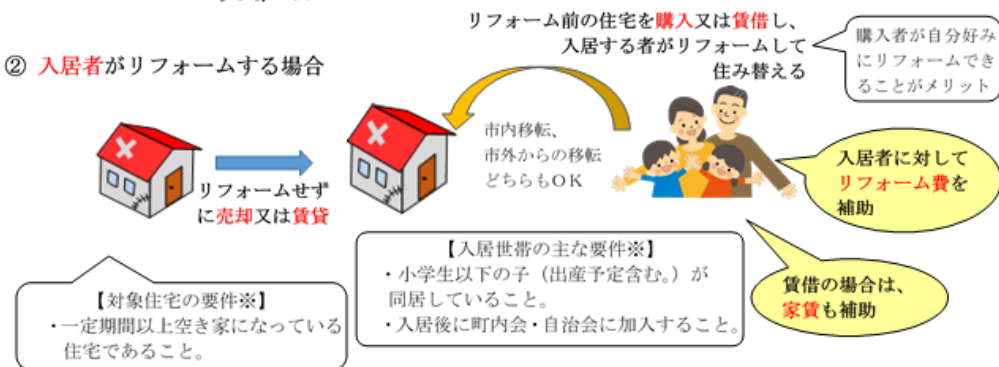
○ 住宅団地における住替え促進事業

住宅団地の自治組織が、空き家を活用して子育て世帯の住替えを促進するための取組を行う場合に、空き家の所有者や入居者に対してリフォーム費や家賃の一部を補助します。

① 所有者がリフォームする場合



② 入居者がリフォームする場合

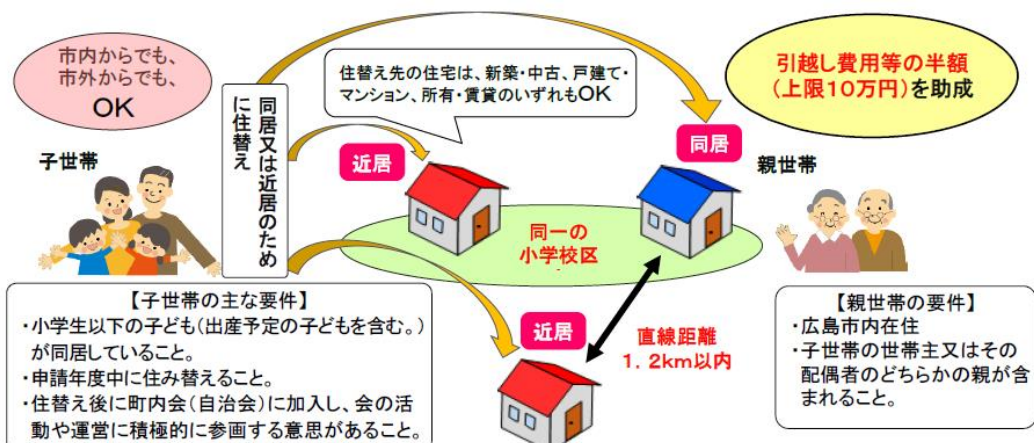


※①、②のケース共通の要件

【対象住宅の要件※】
・一定期間以上空き家になっている住宅であること。

○ 三世帯同居・近居支援事業

子育てや介護などの支え合いを促進するとともに、地域コミュニティの次世代の担い手の確保を図るため、小学生以下の子ども（出産予定の子どもを含む。）がいる世帯が、広島市内の親元近くに住み替えて同居や近居を始める場合、引越し費用などの一部を助成します。



地域コミュニティ等を対象とした対策

ウ 地域活性化等の活動支援〔 辺 山 〕

現在の居住者が高齢化しても住み続け、その後も居住を希望する者が現れるように良好な居住環境を維持するため、地域コミュニティ等に対して、地域の活性化や公共交通機関等の利便性の確保のための活動を支援します。

○ “まるごと元気” 地域コミュニティ活性化補助金

地域コミュニティの活性化を図るため、町内会・自治会、地区社会福祉協議会等が新たに主体的・継続的に行う地域コミュニティの活性化に資する取組を支援します。

○ 地域高齢者交流サロン運営事業補助金・地域介護予防拠点整備促進事業補助金

地域団体が実施している「ふれあい・いきいきサロン」などを活用し、高齢者の誰もが参加でき、介護予防に資する様々な「通いの場」の活性化を図るための補助を行います。また、サロンの取組に加えて、いきいき百歳体操に取り組む「通いの場」（地域介護予防拠点）に対し、上乘せ補助を行います。

○ 「協同労働」個別プロジェクト立ち上げ支援事業補助金

「協同労働(※)」の仕組みを活用して地域課題の解決に取り組むプロジェクトの立ち上げ等を支援します。

※「協同労働」…働く意欲のある人々が集い、みんなで出資して経営に参画し、人と地域に役立つ仕事に取り組む働き方

○ まちづくりアドバイザー等の派遣

まちづくり活動に取り組んでいる地区や自発的なまちづくりの気運のある地区の方々の要請に応じて、市職員による出前講座などの技術的な支援を行います。また、活動団体がまちづくり計画を作成しようとするときは、その段階に応じてアドバイザー(建築や都市計画の専門家など)、コンサルタントを派遣して、より専門的・技術的な支援等を行います。

○ 地域主体乗合タクシー等導入・運行支援事業

生活交通の不便な地域での移動手段を確保するため、乗合タクシー等の導入に係る地域からの相談に応じます。また具体的な取組が始まった地域に対しては住民アンケートのノウハウ提供等の支援を行います。さらに取組が進み、実験運行を実施した場合には、収支不足額の全額補助や本格運行に向けた運行計画改善の助言などを行い、本格運行を実施する地域に対しては、国や市の補助制度を活用した財政的支援を行うなど、地域の取組に対して支援を行います。

その他

エ 過度な住宅供給の抑制 [街 辺 山]

デルタ市街地では、都市再生緊急整備地域内における都市再生に当たってマンション供給に過度に依存しないものとするよう誘導します。

デルタ周辺部及び中山間地域では、市街化調整区域での新たな住宅団地の開発を抑制します。

オ バランスの取れた住宅市場の整備方策の検討 [街 辺 山] ⑨

地域特性に応じて、新築住宅の供給や、中古住宅の流通を組み合わせ対応していく必要があることから、新築住宅の供給に偏ることなくバランスの取れた住宅市場の整備について、国に要望するなどの必要な方策について検討します。

2 空き家の流通・活用の促進

デルタ市街地では、空き家所有者等に対して、売買や賃貸に関する制度等の情報提供を行うことにより、市場流通を促進します。

また、デルタ周辺部及び中山間地域では、空き家を活用した地域コミュニティの活性化に取り組む地域に対して、空き家の活用に向けた支援策を講じます。

所有者等を対象とした対策

ア 空き家の売却・賃貸に役立つ制度の周知 [街] ⑧

売却や賃貸を促すため、空き家の所有者に対して、売却・賃貸する際に役立つ次の制度等について、冊子やホームページ等により、周知を図ります。

- ・ 借家期間終了時の明渡しが容易となる定期借家制度
- ・ 借主が修繕等を行うため、所有者の費用捻出が不要となる借主負担D I Y型賃貸借契約
- ・ 移住・住みかえ支援機構が借り上げて転貸するマイホーム借上げ制度
- ・ 相続して3年後の年末までに売却すると所得税の控除が受けられる譲渡所得3,000万円特別控除
- ・ 売却後に欠陥が見つかった場合に保険金が支払われる既存住宅売買瑕疵保険制度
- ・ 建築士等が住宅の劣化状況や欠陥の有無を調査する既存住宅現況検査（インスペクション）
- ・ 耐震性がありリフォーム等についての情報提供やインスペクションを行った安心R住宅
- ・ 長期にわたり良好な状態で使用できる住宅であると認定する長期優良住宅認定制度

イ 中古住宅購入ガイドの作成〔街〕^⑧

中古住宅の購入を促すため、中古住宅の購入検討者に対して、次の制度等を紹介した中古住宅購入ガイドにより、周知を図ります。

- ・購入後に欠陥が見つかった場合に保険金が支払われる既存住宅売買瑕疵保険制度
- ・建築士等が住宅の劣化状況や欠陥の有無を調査する既存住宅現況検査（インスペクション）
- ・耐震性がありリフォーム等についての情報提供やインスペクションを行った安心R住宅
- ・長期にわたり良好な状態で使用できる住宅であると認定する長期優良住宅認定制度

ウ 中古住宅の流通に関する情報発信〔街〕

中古住宅に関する情報提供を充実させるため、空き家の所有者及び購入検討者に対して、建築や住宅の関係団体、NPO、行政機関などで構成される広島住まいづくり連絡協議会^{※8}主催のセミナーやホームページにより、空き家の流通に関する情報を一元化して発信します。

※8：「広島住まいづくり連絡協議会」とは？

市民の豊かな住生活の実現のため、建築士、住宅関連事業者、NPO、行政などの関係団体が連携・協力し、住まいづくりに関する適切な情報を一元化して提供する総合的な情報拠点の整備に向けて連絡協議することを目的として設立しました。



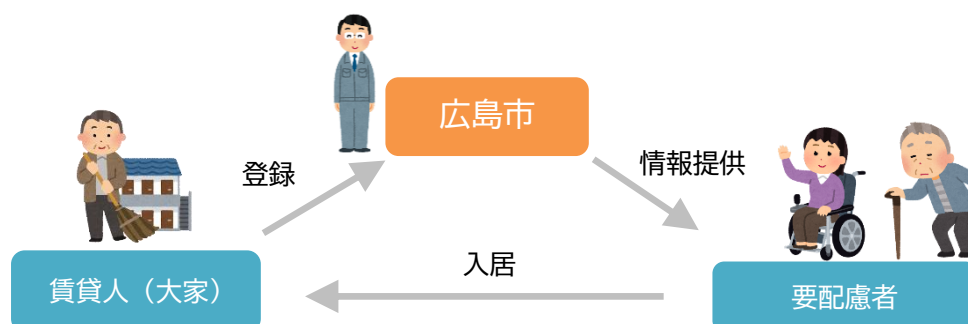
エ セーフティネット住宅登録制度を活用した賃貸促進 [街 辺]

空き家を住宅確保要配慮者向け賃貸住宅として活用することを促進するため、空き家の所有者に対して、セーフティネット住宅登録制度を周知するとともに、住宅確保要配慮者に対して広島市居住支援協議会※⁹を通じて情報提供を行います。

○ セーフティネット住宅登録制度

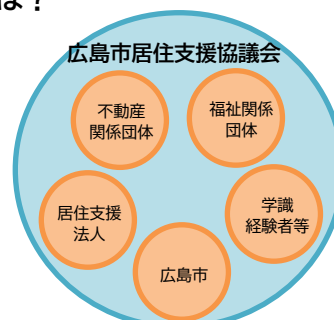
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅(セーフティネット住宅)の登録制度は、面積や構造等の一定の基準を満たす賃貸住宅を、高齢者、低額所得者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録するものです。

広島市内にある一定の基準を満たす賃貸住宅について、賃貸人の方はセーフティネット住宅として広島市に登録することができます。



※⁹：「広島市居住支援協議会」とは？

住宅確保要配慮者が円滑に住まいを探し、安心して暮らし続けることができる環境を整備することを目的に、不動産関係団体、福祉関係団体、居住支援法人、学識経験者等、広島市が構成員となり、平成30年7月に設立しました。



地域コミュニティ等を対象とした対策

オ 住宅団地への住替え支援〔 辺 〕

高齢化等に伴う地域コミュニティの担い手不足の解消を目的に、子育て世帯による住宅団地※¹⁰内の戸建住宅への住替えの支援を希望する地域のため、空き家の所有者や入居者に対してリフォーム費用や家賃を補助します。

○ 住宅団地における住替え促進事業（再掲：p.20 参照）

住宅団地の自治組織が、空き家を活用して子育て世帯の住替えを促進するための取組を行う場合に、空き家の所有者や入居者に対してリフォーム費や家賃の一部を補助します。

※10：「住宅団地」とは？

住宅を集積させることを主な目的として開発された地域で、「広島市開発動向図」等により区域が特定できる開発面積が5ha以上のもの（平成25年度末時点で開発が完了しているもの）をいいます（平成27年3月「住宅団地の活性化に向けて」）。

<住宅団地の規模別、年代別の開発状況>

区 分	中規模 (5～20ha 未満)	大規模 (20ha 以上)	計
昭和40年代以前	68	8	76
昭和50年代	24	24	48
昭和60年代以降	23	20	43
不 明	2	0	2
計	117	52	169



カ 地域住民の交流拠点としての空き家活用の支援 [辺 山]

地域住民の交流拠点としての空き家の活用の支援を希望する地域のため、町内会等に対してリフォーム費用や備品購入費用等を補助するとともに、空き家の所有者に対して空き家の土地・家屋の固定資産税及び都市計画税の減免を行います。

また、空き家が除却された後の跡地の利用を希望する町内会等に対して、菜園・花壇として活用するための費用を補助します。

○ 空き家等を活用した住民間の交流拠点づくりへの補助

町内会等が空き家を活用して地域住民の交流の場となる拠点を作る場合に、リフォーム費用や備品購入費用等に対し、補助金を交付します。（地域コミュニティの活性化を図るための補助制度である「“まるごと元気” 地域コミュニティ活性化補助」の取組メニューの一つ）

○ 空き家等を活用した活動・交流拠点認定制度

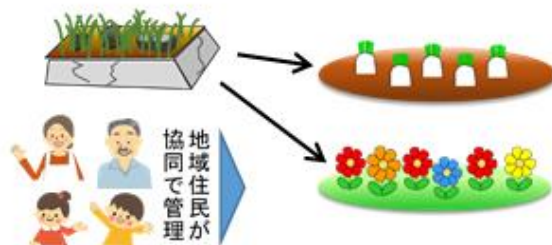
町内会等が空き家を地域住民の活動・交流拠点として活用している場合に、これを認定し、活動・交流拠点の運営等に関する情報提供や助言を行うとともに、土地・家屋の固定資産税及び都市計画税を減免します。



各制度を活用した交流拠点の様子

○ 空き地を活用した菜園・花壇づくりへの補助

町内会等が空き地を菜園・花壇として活用する場合などに、材料や作業道具の購入費等を補助します。（地域コミュニティの活性化を図るための補助制度である「“まるごと元気” 地域コミュニティ活性化補助」の取組メニューの一つ）



キ 中山間地域の活性化のための空き家の有効活用〔山〕新

中山間地域において、空き家の相談から活用までを一体的に行うため、空き家に関する様々な専門家を備えたプラットフォームを設置します。

プラットフォームによる空き家の所有者等からの相談対応を行うほか、空き家を地域への定住促進のための住宅として有効活用するため、空き家バンクへの登録促進や入居希望者とのマッチングなどを行います。また、市は空き家の入居希望者等に対して、空き家のリフォーム費用の補助等を行います。

さらに、空き家を地域の新たな魅力を創出するための施設として活用するため、空き家の所有者に対して、プラットフォームにより物件活用に関する助言や提案、活用希望者とのマッチングなどを行います。また、市は空き家の活用希望者等に対して、空き家の住宅以外の用途へのリノベーション費用の補助等を行います。

本市とプラットフォームとの緊密な連携と、地域住民の協力による総合的な支援体制を構築することで、空き家の有効活用を図り、地域の活性化へとつなげていきます。

3 空き家の適切な管理及び除却の促進

(1) 適切な管理の促進

空き家の管理は、所有者等の責任において適切になされるべきものであるという原則のもと、地域コミュニティ等の協力も得ながら空き家を適切に管理することを促進します。

所有者等を対象とした対策

ア 所有者等に代わって空き家を管理するサービスの紹介〔街 辺 山〕

所有者が遠方に住んでいる場合や高齢で自ら管理することが難しい場合などに代わって管理することが必要となる場合があることから、市シルバー人材センター※11など、所有者等に代わり空き家を管理する民間事業者等のサービスを積極的に紹介します。

イ ふるさと納税制度を活用した空き家を管理するサービスの提供

〔街 辺 山〕新

直接管理することが難しい市域外に住む所有者に対し、代わりに空き家を管理してもらえるようにするため、ふるさと納税制度を活用し、返礼品として空き家の管理、草刈り作業等のサービスを提供します。

地域コミュニティ等を対象とした対策

ウ 空き家の管理に協力する地域団体等への支援方策の検討〔街 辺 山〕新

地域コミュニティからの情報提供により老朽化した空き家を新たに把握したり、空き家の敷地の草刈り作業等を地域団体や協同労働団体等に行ってもらったりすることについて、地域団体や協同労働団体等への支援方策を検討します。

エ 危険な空き家等を発見した場合に通報してもらう仕組みの構築

〔街 辺 山〕新

「広島市と日本郵便株式会社との包括的連携に関する協定」に基づき、業務中に倒壊のおそれがあるなど危険な空き家等を発見した場合に通報してもらう仕組みを構築します。

※11：「シルバー人材センター」とは？

60 歳以上の健康で働く意欲のある方で、就職までは望まないが、仕事を通じて、「地域社会に貢献したい」、「少しでも収入を得たい」、「生きがいの充実を図りたい」という方々がセンター会員として登録し、センターが引き受けた臨時的・短期的な仕事または、軽易な仕事を提供することにより、会員各人の生きがいきつくりと地域社会の発展に寄与しようとする公共的な団体で、法律により都道府県知事の指定を受けています。

(2) 危険な空き家の除却の促進

空き家の除却は、所有者等の責任においてなされるべきものであるという原則のもと、市民の安全な生活環境を確保するため、危険な空き家については、行政の支援により除却を促進します。また、著しく保安上の危険が生じるものについては、空家法に基づく除却等に取り組みます。

所有者等を対象とした対策

ア 空き家の解体等に活用できる融資制度の紹介 [街 辺 山]

経済的な理由により放置されている空き家について、所有者自らによる除却を促すため、空き家の解体やリフォーム等に活用できる金融機関の融資制度を紹介します。

イ 危険な空き家の除却費用の補助制度の創設 [街 辺 山] 新

経済的な理由により危険な状態のまま放置されている空き家について、所有者自らによる除却を促すため、除却費用の一部を補助する制度を創設します。

その他

ウ 行政代執行等の手順、基準等の策定 [街 辺 山] 新

適時的確な行政代執行又は略式代執行に資するため、手順、基準等を詳細に定めます。また、略式代執行によって除却した後の土地の売却により費用回収が望める財産管理人制度についても、先進事例を研究し、手順等を定めます。

エ 「適切に管理されていない問題のある空き家」のデータベース作成

[街 辺 山] 新

経年劣化等により危険な空き家となっていないかをフォローアップするため、「適切に管理されていない問題のある空き家」のデータベースを作成します。

オ 保安上危険な空き家に対する行政代執行による除却の実施 [街 辺 山]

周囲に影響を及ぼす保安上危険な空き家を解消するため、空家法に基づく特定空家等と判定したものについて、指導、命令等を行い、これに応じない場合には、行政代執行による除却を行います。

カ 緊急に危険を回避するために空き家の即時の除却等を可能とするための方策の検討 [街 辺 山] 新

外壁の一部が剥落寸前であるなど、保安上危険な空き家について所有者等に必要な措置を求めたり、定められた手続きに基づき行政代執行又は略式代執行により対応する時間的余裕がなく、緊急に危険を回避する必要がある場合に対応するため、空き家の即時の除却や応急措置を可能とするための方策について検討します。

4 空き家の発生抑制、流通・活用及び適切な管理に係る相談支援等

空き家の発生抑制、流通・活用及び適切な管理を促進するため、空き家所有者等や地域コミュニティ等に対する相談支援を行うとともに、様々な機会を捉えて意識啓発等を行います。

(1) 相談支援

ア 不動産関係団体等と連携した市民向け相談会の開催 [街 辺 山]

空き家の未然防止、売買・賃貸、適切な管理、相続等に関する様々な相談に応じるため、本市と空き家対策に関する協定を締結している不動産関係団体等と連携し、「広島市空き家よろず相談会」を開催します。

イ 不動産関係団体等と連携した随時の相談対応 [街 辺 山] ⑧

所有者や地域コミュニティからの空き家の適切な管理に関する相談に随時応じるため、各区役所建築課が窓口となり、その内容に応じて不動産関係団体等と連携し、管理の方法のアドバイス、シルバー人材センター等の管理代行サービスの紹介等を行います。

また、空き家の除却についても、窓口での相談対応のほか、所有者が負担感なく解体の概算費用を把握できる仕組みを検討するなど、空き家の除却に関する情報提供、相談支援を行います。

ウ 中山間地域におけるプラットフォームによる相談対応 [山] ⑨

中山間地域において、高齢者などの建物所有者からの空き家に関する様々な相談に応じるため、専門家で構成された団体が運営するプラットフォームを設置します。(再掲：第6章2－キ「中山間地域の活性化のための空き家の有効活用」、p.26 参照)

(2) 意識啓発等

ア 空き家所有者等としての適切な管理に関する意識啓発 [街 辺 山] ④

空き家所有者等として適切に管理することについて意識啓発を図るため、将来、空き家の所有者になる可能性のある人など幅広い市民に、管理の重要性をチラシやホームページにより周知します。

また、空き家所有者等の責務や管理方法等をまとめた冊子「空き家のガイド」について、空き家の発生予防や流通・活用についても記載を充実させ、これを配布することにより意識啓発を図ります。

イ 市政出前講座、空き家対策セミナー等の開催 [街 辺 山]

空き家の流通・活用、適切な管理に関し有益な情報提供を行うため、市政出前講座^{※12}、空き家対策セミナー等を開催します。

ウ 住まいの終活の必要性の周知 [街 辺 山] ⑤

高齢者世帯の住宅について流通・活用により円滑に次世代へ引き継げるよう、建物所有者にあらかじめ土地の境界の確定状況といった自宅の諸条件を整理することを促す等、住まいの終活^{※13}の必要性について、建物所有者に冊子やホームページ等のほか固定資産税納税通知へのチラシ同封などにより周知します。

エ 空き家の適切な管理を怠った場合のデメリットの周知 [街 辺 山] ④

適切な管理を怠った場合のデメリットを認識してもらうことにより、空き家の適切な管理・除却に関する早めの検討を促すため、空家法による除却の勧告を受けた空き家は固定資産税の軽減措置が受けられなくなることや、危険な空き家を除却せず放置していたことにより近隣住民等に被害が発生した場合、損害賠償責任を負う可能性があるなどを、建物所有者に冊子やホームページ等により周知します。

オ 空き家所有者が不明となることの防止 [街 辺 山] ⑤

所有者の所在等が不明な場合は、空き家が適切に管理されず放置されることが多いことから、これを防止するため、改正不動産登記法による相続登記や住所変更申請の義務付けについて、建物所有者に冊子やホームページ等により周知します。

※12：「市政出前講座」とは？

市民に市政に対する理解を深めてもらうため、市の職員が、地域に出向き、市の施策や制度・事業などを説明するものです。

※13：「住まいの終活」とは？

現在居住している住まいの所有者やこれを将来相続していく人が、住まいに関する様々な情報を整理・共有し、居住しなくなった後に住まいをどうしていくのかを事前に考え、決めておくことです。

第7章 実施体制

空き家の状況に応じた啓発、指導等を円滑かつ効果的に実施するため、庁内関係部署及び専門家団体等と連携し、空き家対策に取り組めます。

1 庁内連携

空き家対策関係課長会議の開催等、庁内関係部署と連携して空き家対策に取り組めます。

その際、空き家の状況に応じた啓発、指導等を円滑かつ効果的に実施するため、庁内の関係部署等と空き家に係る情報の共有を図ります。

(1) 空き家対策関係課長会議の開催

空き家に係る多岐にわたる問題に対し的確に対応するため、「空き家対策関係課長会議」において、①空き家の発生抑制、②空き家の流通・活用の促進、③空き家の適切な管理及び除却の促進など空き家に係る対策を推進します。

会議は定期的に行われ、各関係課の所管・専門分野の知識、経験を活かしながら、連携して空き家対策に取り組めます。

【空き家対策関係課長会議構成員】

構成員※	所管する業務
企画総務局 法務課長	不利益処分
企画総務局 地域活性化調整部 地域活性推進課長	活用
企画総務局 地域活性化調整部 コミュニティ再生課長	
財政局 税務部 固定資産税課長	固定資産税情報の内部利用
市民局 市民安全推進課長	生活環境（防犯）
健康福祉局 保健部 環境衛生課長	生活環境（動物等）
健康福祉局 動物管理センター所長	
環境局 環境政策課長	衛生（ごみ）
経済観光局 農林水産部 農林整備課 森づくり担当課長	生活環境（動物等）
都市整備局 都市計画課 都市デザイン担当課長	景観
都市整備局 指導部 建築指導課長	保安（建築物） 衛生（建築設備）
都市整備局 住宅部 住宅政策課長	活用
道路交通局 道路管理課長	生活環境（道路管理）
中区 市民部 区政調整課長	広聴業務（市民相談）
中区 建設部 建築課長	保安（建築物） 衛生（建築設備）
消防局 予防部 予防課長	生活環境（防火）

※必要に応じて、追加等を行う場合があります。

(2) 空き家情報の共有

空き家の実態調査や通報等により把握した空き家の所在地、管理状況などの情報についてデータベースを作成し、関係部局と情報共有を図ります。

2 専門家団体等との連携

弁護士会などの専門家団体等と定期的な連絡会議を開催して情報共有を図るなど、連携・協力して空き家対策に取り組むとともに、新たに農業協同組合などとも連携し、体制の充実を図ります。

(1) 専門家団体等と連携した推進体制

国、広島県、広島県警察等の関係行政機関との連携に加え、流通・活用については不動産関係団体や建築士、司法書士等の専門家などと、融資制度については金融機関と、適切な管理に係る法的課題に対しては弁護士と定期的な連絡会議を開催するなどにより連携し、対策を推進します。

【専門家団体等一覧】

関係行政機関・専門家団体等	連 携 内 容
国	法律の解釈、他自治体の取組の情報提供等
広島県	市町への支援、広島県空き家対策推進協議会としての取組（ひろしま空き家の窓口※14）との連携の実施
広島県警察	防犯に関すること
公益社団法人 広島県宅地建物取引業協会	不動産（空き家）の流通・活用（売買・賃貸）に関すること
公益社団法人 全日本不動産協会広島県本部	
広島弁護士会	適切な管理に係る法的課題に関すること
広島司法書士会	土地・建物の相続登記、成年後見等に関すること
広島県土地家屋調査士会	土地・建物の調査・確認に関すること
公益社団法人 広島県建築士会	建物の改修や修繕、構造判定等に関すること
一般社団法人 広島県建築士事務所協会	
金融機関	空き家のリフォームや除却に係る融資等に関すること
広島市農業協同組合等（計画）	中山間地域の農家における空き家の活用、管理に関すること

※14：「ひろしま空き家の窓口」とは？

広島県、市町、広島県宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会広島県本部で構成する「広島県空き家対策推進協議会」の取組として設置した「ひろしま空き家の窓口」では、広島県宅地建物取引業協会と全日本不動産協会広島県本部の不動産取引等に精通した専門スタッフが、空き家の売却・賃貸・管理・解体等に関する無料相談を行っています。



(2) 専門家団体等と連携した相談体制

ア 不動産関係団体と連携した賃貸・売買等の相談対応

不動産関係団体等により設置された「ひろしま空き家の窓口」と連携して、賃貸・売買等についての相談に対応します。

イ 不動産関係団体等と連携した住宅団地の空き家に関する相談対応

(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、(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会及びNPO法人住環境デザイン協会と締結した「広島市の住宅団地の活性化に関する協定書」に基づき、相互に連携・協力して、住宅団地の空き家に関する相談等を行います。

なお、これまで、住宅団地で空き家に関するセミナー及び無料相談会を本市と連携して実施しています。

ウ 金融機関と連携した相談対応

「広島市と株式会社広島銀行との地域活性化連携協力に関する協定」に基づき、広島銀行が設けた一定の条件を満たす空き家のリフォーム・解体資金を無担保で貸し出す制度について紹介するなど空き家に関する融資についての相談に対応します。

エ 地域課題解決ネットワークと連携した相談対応

日本政策金融公庫、(公社)広島県宅地建物取引業協会、広島県事業承継・引継ぎ支援センター、住宅金融支援機構中国支店及びひろしまNPOセンターで構成する「地域課題解決ネットワーク」と連携し、各構成団体が有する情報やノウハウを活用しながら、U I J ターン^{※15}や創業・事業承継に伴う空き家の活用について、総合的に相談対応を行います。

オ 広島広域都市圏空家等対策研究会の構成市町と連携した相談対応

平成 29 年度に広島広域都市圏の空き家問題に関して、効果的な空き家対策の推進と、住民の安全・安心な暮らしの確保や地域の活性化を図ること等を目的として設置された「広島広域都市圏空家等対策研究会」の構成市町と連携し、大都市圏で開催される移住・定住フェアにおいて、空き家の活用に関する相談に対応します。

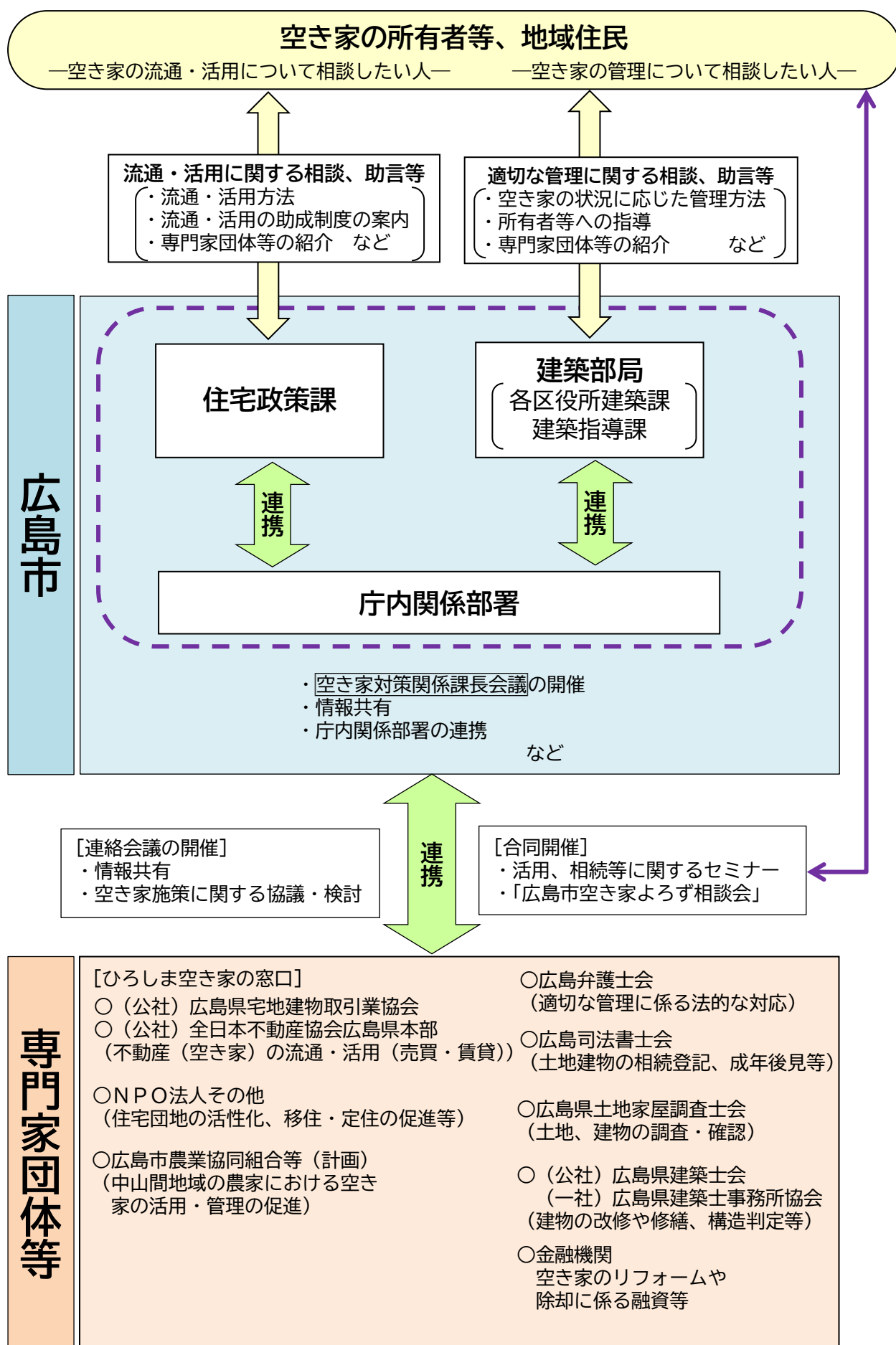
カ 市民向け相談会の開催

(公社)広島県宅地建物取引業協会等の不動産関係団体、広島司法書士会、広島県土地家屋調査士会、(公社)広島県建築士会等の専門家団体などと合同による市民向けの相談会「広島市空き家よろず相談会」を開催します。

※15：「U I J ターン」とは？

就職や転職、起業などを機に、東京圏、関西圏等から地方へ移住する動きのことを指し、出身地に戻る「Uターン」、出身地とは別の地域に移住する「Iターン」、出身地にほど近い地方都市等に移住する「Jターン」に分けられます。

【相談体制イメージ図】



広島市空家等対策計画（第2期）

— 資 料 編 —

広 島 市

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、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ことを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、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。）をいう。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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3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23年法律第43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。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○ 広島県空き家対策対応方針※¹（広島県空き家対策推進協議会）抜粋

(1) 課題別勉強会の実施

平成 27 年度から、市町職員を対象に、空き家特措法に関する課題や空き家バンクのあり方等について検討する課題別勉強会を開催しています。

(2) 空き家活用に向けた専門家派遣

市町による、活用可能な空き家の掘り起し等、知己の実情に応じた空き家活用策の検討等の支援を行うため、市町や地域からの専門家の派遣要望を受け、課題に応じたチームメンバーを派遣し、実践的アドバイスを行っています。

(3) 県内空き家バンク情報の首都圏等への積極的発信

平成 29 年 3 月から、移住希望者をターゲットに、県内市町等の空き家バンク情報を一つにまとめて発信した広島県空き家バンク情報専用サイト「みんと。」を開設しています。

■ひろしま空き家バンク「みんと。」ホームページ



(アドレス：<http://minto-hiroshima.jp/>)

- 市町から提供を受けた空き家物件情報を掲載しており、「地域」、「賃貸・売買の別」、「価格帯」、「古民家」などの項目で検索が可能
- 6,000 人/月の新規訪問数のうち 6 割が県外

(4) 空き家活用に積極的に取り組む人材の育成、ネットワーク化支援

平成 28 年度、平成 29 年度に、空き家活用の取組を継続的に実施する人材育成のための研修会を開催しました。

平成 30 年度は、研修会参加者らの事業化を促すための交流会を開催しました。

※1：「広島県空き家対策対応方針」とは？

本対応方針は、空家法が施行されたのを踏まえ、県内各市町等が実施する空き家対策の参考とするために、県・市町・関係団体で構成する「広島県空き家対策推進協議会」において、課題や方策等を網羅的にまとめたものです。現在の対応方針は、令和 2 年 2 月に見直しが行われたものです。

○ 第6次広島市基本計画（令和2年度～令和12年度）抜粋

第2部 まちづくりの展開

第3章 地域特性に応じた個性的な魅力を生かしたまちづくり

第1節 デルタ市街地やその周辺部、中山間地・島しょ部のまちづくり

第2項 デルタ周辺部の魅力あるまちづくりの推進

現状と課題

本市のデルタ周辺部は、都市の生活利便性と身近にある自然が調和し、安佐動物公園や植物公園、昆虫館のある森林公園など、動植物等に触れることのできる施設や、広域的なスポーツ交流の拠点となる広島広域公園、多くの大学等が立地している。加えて、丘陵部を中心に、戸建て住宅が建ち並ぶ住宅団地が数多く開発され、こうした住宅団地では、本市の人口の約25%が居住するなど、居住の場として重要な役割を担っている。

今後、人口減少社会が到来する中においても、都市の活力の維持・向上を図るためには、デルタ市街地の魅力あるまちづくりと同様に、市民や企業等と連携しながら、デルタ周辺部が有する地域資源の魅力をより一層高める取組を進めていく必要がある。また、本市の居住を支える住宅団地の中には、人口減少や高齢化の進展に伴い、地域コミュニティの活力低下を始め様々な問題が顕著に現れている団地があり、その活性化を図る必要がある。

基本方針

2 住宅団地の活性化に向けた取組の推進

住宅団地において、地域コミュニティの次世代の担い手となる子育て世帯の住み替えを促進するとともに、地域が主体的・継続的に行う空き家等を活用した活動拠点の確保や街並みルールづくりを支援するなど、住宅団地の活性化に向けた取組を進める。

第4章 多様な市民が生き生きと暮らせるまちづくり

第3節 地域コミュニティや多様な市民活動の活性化

現状と課題

それぞれの地域において、住民が主体的に生活課題を解決するとともに、地域の活力を維持・向上するためには、地域コミュニティが活性化することが大前提であり、その広がりがまち全体の活性化につながる。しかしながら、本市では、町内会・自治会の加入率が年々減少するなど、地域コミュニティの活力低下や地域を支える人材の不足が懸念されており、これまで地域が有していた相互扶助や福祉、防犯といった機能が低下するおそれがある。また、市民の価値観やライフスタイルに加え、地域の生活課題についても多様化しており、こうした課題の解決に向けて、地域コミュニティに加え、多様な主体の参画が求められている。

このため、地域福祉や防災・減災、まちのにぎわいづくりなどの面において、地域コミュニティが担う重要な役割を踏まえながら、その活動の基盤を支える人材や財源の確保に取り組むとともに、地域コミュニティに加え、幅広い分野の公共的サービスの担い手となっているNPOや企業等の活動を支援することにより、多様な市民活動を促進し、持続可能な市民主体の地域づくり・まちづくりを進める必要がある。

基本方針

1 地域コミュニティの活性化

- (1) 空き家等を活用した活動拠点の確保、町内会・自治会への加入促進による地域コミュニティの担い手の確保、ICTを活用した情報の受発信の支援など、「自助」、「共助」を基調とした地域コミュニティの活性化に資する取組への支援を行う。
- (2) 「地域共生社会の実現」や「災害に強いまちづくり」、「地域のにぎわいづくり」などの課題に対して積極的に取り組むコミュニティを支援し、好事例を創り出す。その展開の拡大を図るため、それぞれの課題への対応と併せ、人材や財源など活動基盤の確保を着実に進めるとともに、次世代の担い手育成に取り組む。

第6章 安全で安心して生活でき、豊かな自然を将来に引き継ぐまちづくり

第1節 安全・安心に暮らせる生活基盤の整備

第3項 生活環境の維持・改善

現状と課題

本市では、戦後、公的住宅の整備とともに、民間住宅の建設や住宅団地の開発が進んだことから、住宅供給が進み、生活機能面で利便性の高い中心部や、戸建てが多い郊外の住宅団地など、市民のライフステージに沿った居住環境が整っている。しかしながら、近年、人口の伸びの鈍化や高齢化の進展、核家族化などにより、空き家等の増加や地域コミュニティの活力低下などの問題が顕在化している。とりわけ、高度経済成長期に造成された多くの住宅団地では、高齢化や人口減少が一斉に進行し、その傾向が顕著に現れている。このため、今後とも、市民がそれぞれのライフステージ等に応じ、居住環境を選択できるとともに、全ての市民が安心して、また、地域への愛着を感じながら暮らすことができるよう、市民や企業等と連携し、安全・安心な居住環境の維持・改善を図る必要がある。

また、本市は、道路や公園、上下水道等の施設の計画的な整備に取り組んでおり、今後とも、市民生活の快適性や利便性の向上を図るため、その整備を進めていく必要がある。一方、これらの施設の多くは、高度経済成長期に整備したものであり、施設が経年劣化し、一部には老朽化による施設の破損事例が発生している。このため、予算執行の平準化とライフサイクルコストの縮減に着目しながら、施設の機能と市民の安全を確保することができるよう、各施設の特性に応じ、計画的な老朽化対策に取り組む必要がある。

さらに、本市は、公共施設や公共交通等のバリアフリー化など、福祉のまちづくりを推進している。今後とも、高齢者や障害者を始め誰もが活動しやすく、安全で快適に生活できるよう、その推進を図る必要がある。

基本方針

1 居住環境の維持・改善

- (1) 良質な住宅を次世代に継承していけるよう、市民への意識啓発により、住宅の適切な維持管理を促すとともに、耐震化・バリアフリー化等のリフォームへの支援により、住宅性能の向上を図るなど、良質な住宅ストックの形成に取り組む。
- (2) 地域が主体的・継続的に行う街並みルールづくりの支援などにより、良好な居住環境の保全・形成に取り組む。
- (3) 空き家所有者等への意識啓発などにより、空き家の適切な管理や流通・活用を促進するとともに、空き家等が増加している住宅団地などにおいて、子育て世帯の住み替えや、地域が主体的・継続的に行う空き家等を活用した活動拠点の確保を支援するなど、空き家対策を推進する。

○ これまでの空き家対策に関する主な動き

- 平成 26 年 7 月 ・「広島県空き家対策推進協議会」の設置
- 平成 26 年 11 月 27 日 ・「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。）公布
- 平成 27 年 2 月 26 日 ・空家法の施行（特定空家等に対する措置に関連する規定を除く）
・「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「基本指針」という。）の公表
- 平成 27 年 2 月 ・「広島県空き家対策対応指針」の策定
- 平成 27 年 5 月 26 日 ・空家法の完全施行
・「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」（以下「ガイドライン」という。）の公表
- 平成 29 年 3 月 ・「広島市空家等対策計画（第 1 期）」の策定
- 令和 2 年 2 月 ・「広島県空き家対策対応指針」の見直し
- 令和 2 年 6 月 ・「第 6 次広島市基本計画」の策定
- 令和 3 年 6 月 30 日 ・基本指針の改正
・ガイドラインの改正

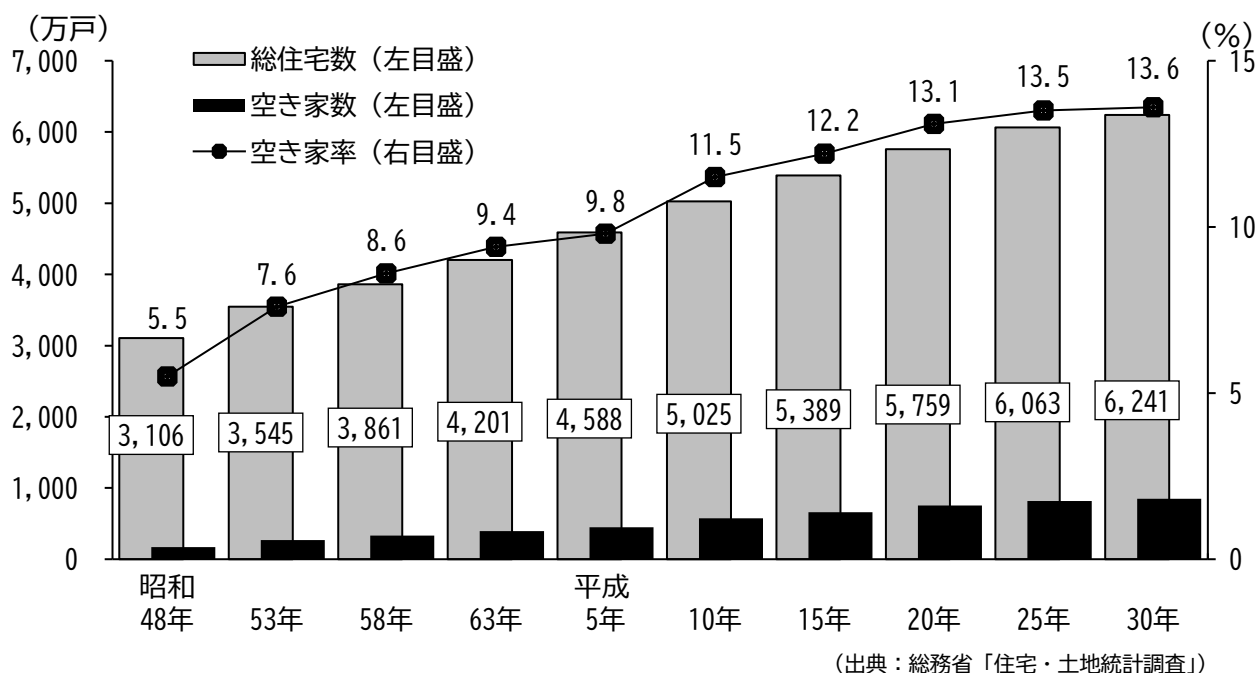
○ 住宅・土地統計調査から見た空き家の現状

(1) 全国の空き家の現状

総務省が実施した平成30年の住宅・土地統計調査によると、総住宅数は6,241万戸であり、平成25年の同調査と比べ178万戸増加しています。このうち、空き家数は849万戸となっており、総住宅数に占める空き家の割合を示す空き家率は、平成30年には13.6%と、平成25年に比べ0.1ポイント上昇し、空き家数、空き家率共に過去最高となっています。

また、平成30年の住宅数及び世帯数では、総住宅数（6,241万戸）が総世帯数（5,400万世帯）を上回っており、住宅余剰の状態が見受けられます。

<総住宅数、空き家数及び空き家率の推移 - 全国（昭和48年～平成30年）>



<総住宅数及び世帯数 - 全国（平成20年～平成30年）>

	平成20年	平成25年	平成30年	直近5年間の増加率
○総住宅数	5,759万戸	6,063万戸	6,241万戸	2.9%
居住世帯あり	4,960万戸	5,210万戸	5,362万戸	5.0%
うち持ち家 (持ち家住宅率)	3,032万戸 61.1%	3,217万戸 61.7%	3,280万戸 61.2%	-
居住世帯なし	799万戸	853万戸	879万戸	3.1%
うち空き家 (空き家率)	757万戸 13.1%	820万戸 13.5%	849万戸 13.6%	-
○総世帯数	4,997万世帯	5,245万世帯	5,400万世帯	3.0%

注：持ち家住宅率は居住世帯のある住宅数に占める割合、空き家率は総住宅数に占める割合である。

(出典：総務省「住宅・土地統計調査」)

(2) 広島市の空き家の現状

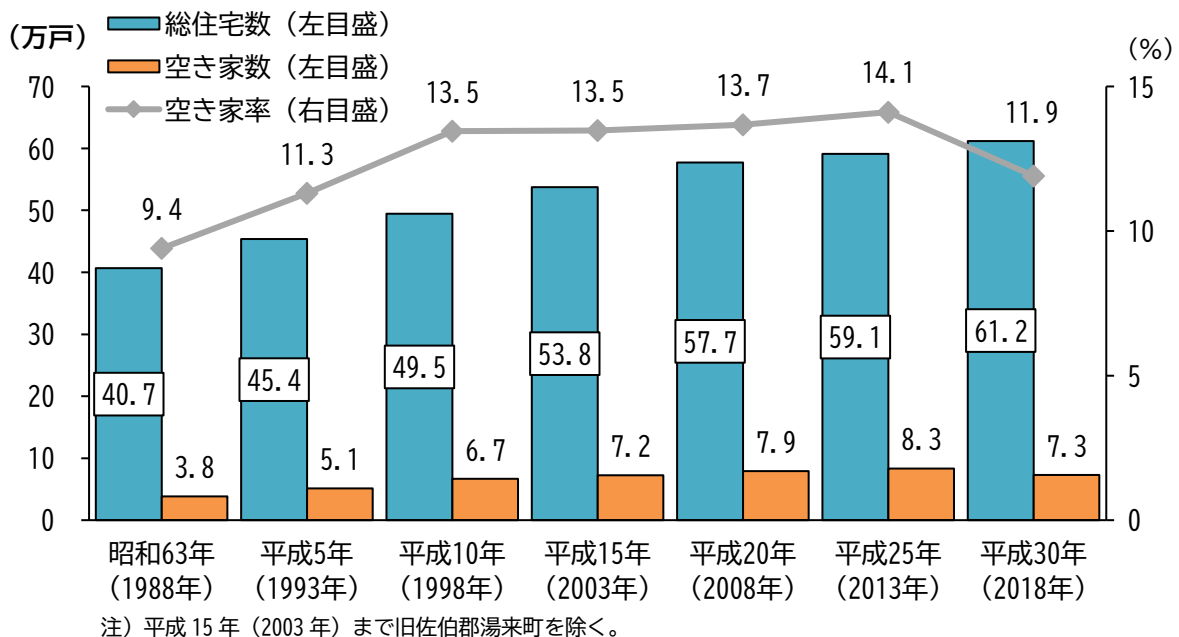
総務省が実施した平成30年の住宅・土地統計調査によると、広島市の総住宅数は61万2,100戸で、全国と同様に増加を続けており、平成25年からの5年間の増加率は3.6%（2万1,030戸）で、全国の総住宅数の増加率2.9%よりも高くなっています。

また、全国と同様に住宅総数が世帯数を上回っており、本市においても住宅余剰の状態が見受けられ、空き家数は7万3,000戸で平成25年に比べ12.5%（1万410戸）減少しており、空き家率は11.9%で平成25年の14.1%よりも2.2ポイント減少しています。

しかし、このうち戸建住宅の空き家数は2万1,700戸で平成25年に比べ3.4%（720戸）増加しており、空き家率は10.1%で平成25年の9.7%よりも0.4ポイント増加しています。

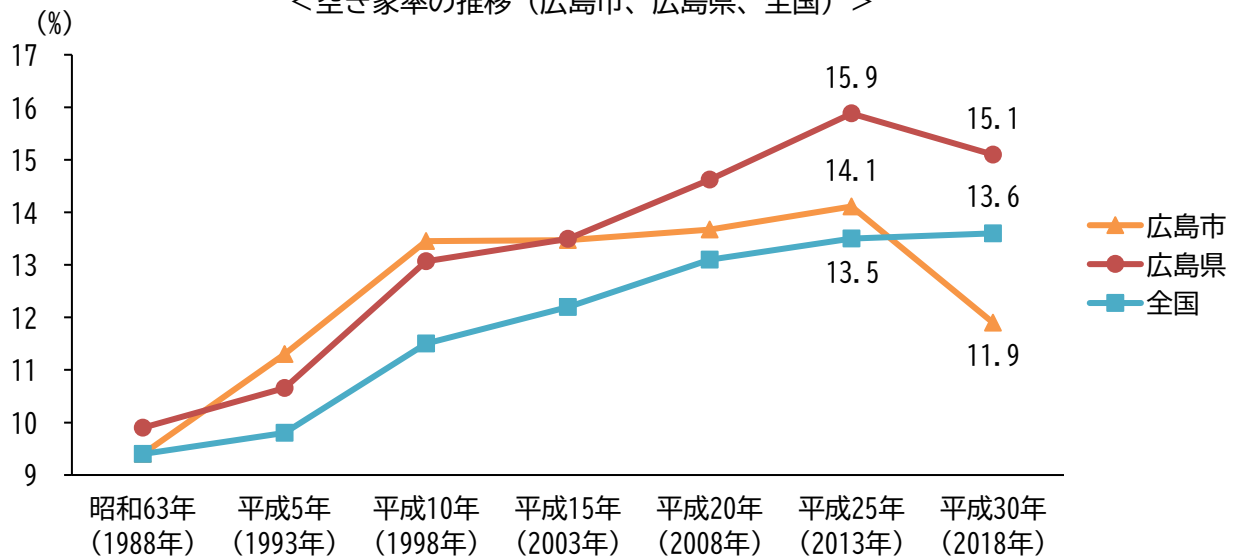
また、空き家率は、広島県全体の15.1%より3.2ポイント低く、全国の13.6%に比べると1.7ポイント低くなっています。戸建住宅の空き家率についても、広島県全体の15.2%より5.1ポイント低く、全国の11.1%に比べると1.0ポイント低くなっています。

<総住宅数、空き家数及び空き家率の推移－広島市（昭和63年～平成30年）>



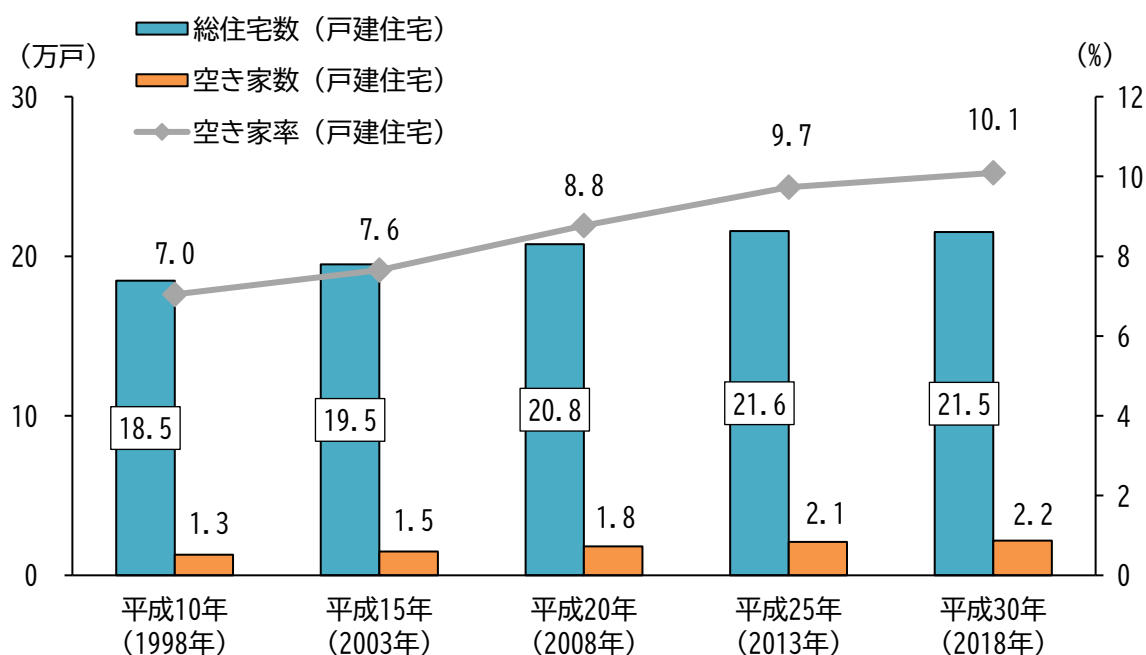
(出典：総務省「住宅・土地統計調査」)

<空き家率の推移（広島市、広島県、全国）>



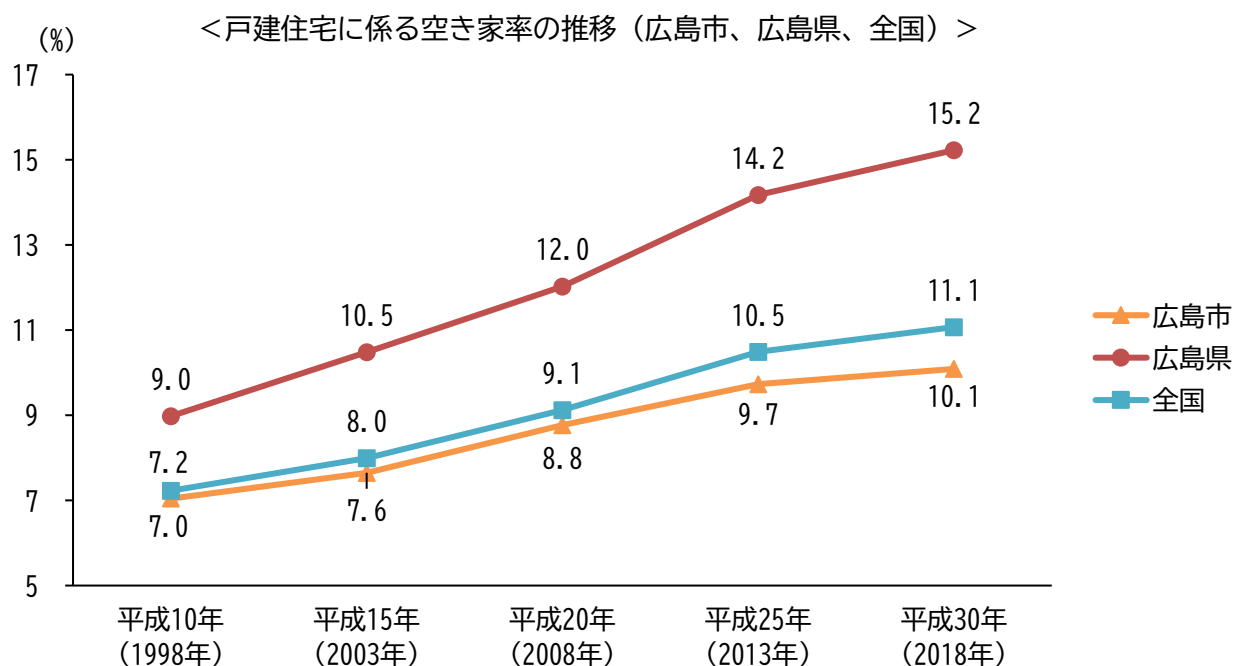
(出典：総務省「住宅・土地統計調査」)

<戸建住宅に係る総住宅数、空き家数及び空き家率の推移－広島市（平成10年～平成30年）>



注）平成15年（2003年）まで旧佐伯郡湯来町を除く。

（出典：総務省「住宅・土地統計調査」）



（出典：総務省「住宅・土地統計調査」）

広島市の空き家数の内訳を見ると、一戸建が21,700戸、共同住宅等が51,300戸となっており、共同住宅等が空き家全体の7割超（70.3%）を占めています。

さらに、空き家を種類別に見ると、共同住宅等は「賃貸用の住宅」が39,200戸と8割弱（76.4%）を占めています。

一方、一戸建は、長期間利用されず管理が不十分となるおそれがあると考えられる「その他の住宅」（「別荘等ではないのに居住者がいない空き家」）が16,900戸（77.9%）と8割弱を占めています。

<空き家の種類別の戸数>

(戸)

	空き家総数		
		一戸建	共同住宅等
空き家全体	73,000	21,700	51,300
二次的住宅	1,700	800	900
賃貸用の住宅	41,400	2,200	39,200
売却用の住宅	3,000	1,700	1,300
その他の住宅	26,900	16,900	10,000

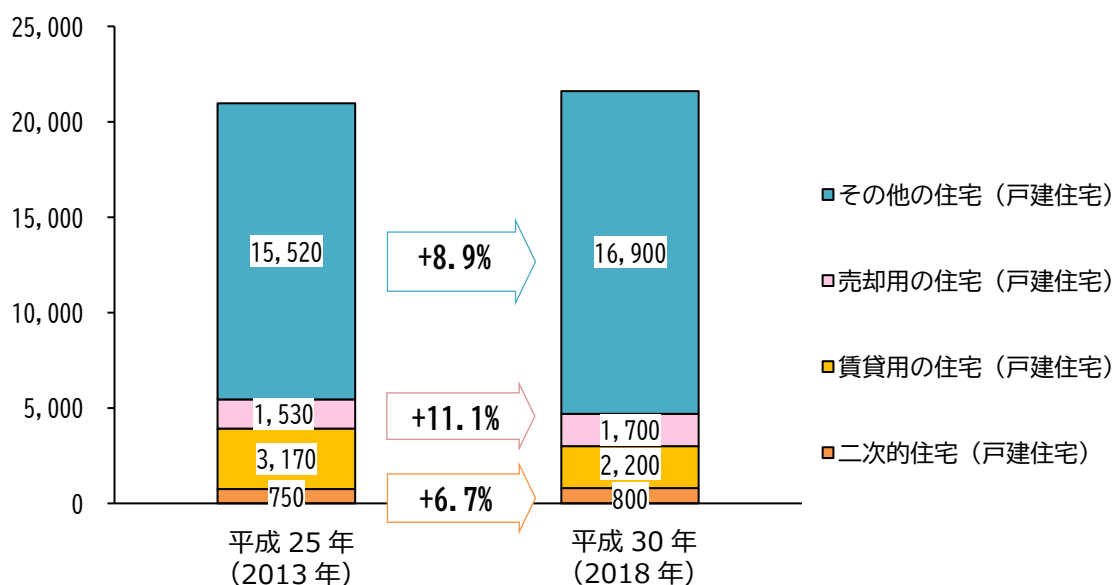
(出典：総務省「住宅・土地統計調査」)

<空き家の種類（総務省 住宅・土地統計調査「用語の解説」を基に作成）>

空き家の種類	説 明
二次的住宅	別荘やたまに宿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	上記以外の方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。） ※本計画では、「別荘等ではないのに居住者がいない空き家」と表記

これらの空き家について、平成 25 年と比較すると、「売却用の住宅」の戸建住宅の増加率が 11.1%と最も高く、次いで「その他の住宅」の戸建住宅が 8.9%増、「二次的住宅」の戸建住宅が 6.7%増となっていますが、共同住宅等についてはすべての住宅で減少しています。

<空き家（戸建住宅）の種類別内訳の動向>



(出典：総務省「住宅・土地統計調査」)

○ 広島市空き家実態調査

広島市では、平成 27 年度において、空き家の実態調査を行い、空き家の位置・分布、管理状態や劣化状況等の具体的な実態について把握しました。

この調査結果については、以後も日々の通報等の情報により必要な更新を行い、空き家の適切な管理の指導等において活用しています。

<空き家実態調査の概要>

- ① 調査区域 市街化区域（一部市街化区域外の住宅団地を含む。）
- ② 調査期間 平成 27 年 8 月 26 日から平成 28 年 3 月 25 日まで
- ③ 調査対象 戸建住宅（一部店舗併用住宅及び長屋を含む。）
※民生委員・児童委員へのアンケート調査により入手した情報（約 1,500 件）や、これまで、市民からの通報等により区役所建築課が把握している空き家の情報（70 件）、法に基づき入手した水道の閉栓情報（約 2 万 1,000 件）を基に選定
- ④ 調査方法 現地において、目視により空き家か否かを確認するとともに、空き家と判断した場合には、国から示されたガイドラインを基に、空き家の管理状況について、調査票に必要な情報を記録しながら調査を行った。
 - ア 空き家か否かの確認
表札、郵便受けや電気メーターなどの状況を基に確認
 - イ 空き家の管理状況の調査
次の 4 つの観点から管理状況を調査
 - ①建物の外壁等が脱落するなど保安上危険となるおそれはないか
 - ②ごみの放置など衛生上有害となるおそれはないか
 - ③外壁の汚れなど景観を損なっていないか
 - ④不特定の者が容易に侵入できるなど生活環境保全上不適切な状態となっていないか
- ⑤ 調査結果 ○調査区域内に約 4,200 戸の空き家を確認した。
(抜粋) ○周辺への影響・問題を抱える空き家が約 600 戸あることを確認するとともに、そのうち、外壁等が脱落するなど保安上危険となるおそれのある空き家が、約 450 戸あることを確認した。



現地調査の様子

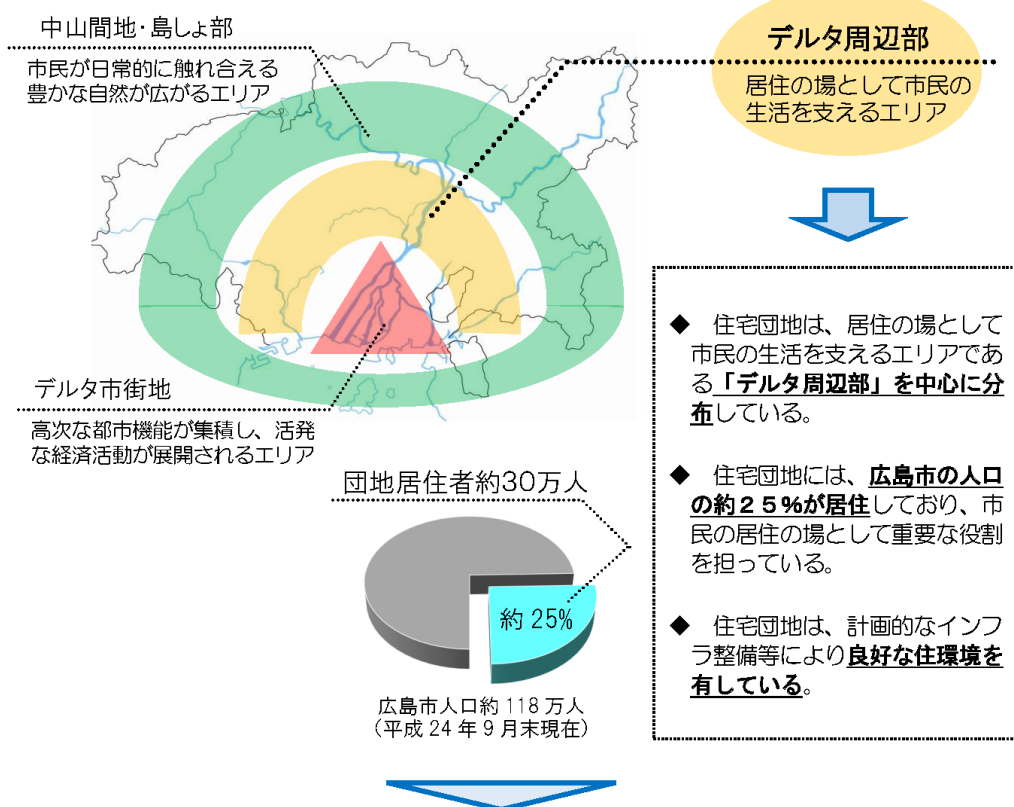
○ 住宅団地の位置付け及び目指す方向

本市では、「住宅団地の活性化に向けて（平成 27 年 3 月）」において、住宅団地の目指すべき方向を、「計画的に造成された良好な住環境を生かし、30 年後においても住み続けられるまちづくり、多様な世代が集うコミュニティの再生を目指すとともに、将来の本市の人口を維持するための受け皿としての役割を担っていく。」とし、様々な施策を推進しています。

1 住宅団地の位置付け

広島市の都市構造

- 広島市は従来、三角洲（デルタ）の街と呼ばれ、その中で様々な機能が完結していた。
- その後、高度経済成長期において産業と人口が都市へ集中し、その受け皿として市街地の拡大が進んだ。旧市街地の周辺にスプロール開発が進むと同時に、住宅需要の高まりに伴って郊外の丘陵部を中心に多くの住宅団地が開発された。
また、周辺町村との合併を進めながら都市圏を拡大してきたことで、平地、丘陵部、山間部、島しょ部など、様々な地勢を有する都市となった。
- 現在の広島市は、高次な都市機能が集積して活発な経済活動が展開されるデルタ市街地、居住の場として市民の生活を支えるデルタ周辺部、市民が日常的に触れ合える豊かな自然が広がる中山間地・島しょ部の三つのエリアを有し、エリアごとに機能を分担し合いながら発展してきた。
- 今後の広島市の持続的な発展等においては、エリアごとの機能や特色を再確認しつつ、それらに磨きをかけるとともに、エリア間の交流・連携を深めていくことが重要である。



【住宅団地の位置付け】

「デルタ周辺部」は、広島市が、持続的に発展等していくための市民の居住の場として重要な機能を担う区域であり、当該区域において居住機能の中核となる住宅団地の果たすべき役割は極めて重要である。

(出典：広島市「住宅団地の活性化に向けて」（平成 27 年 3 月）

2 住宅団地の目指す方向

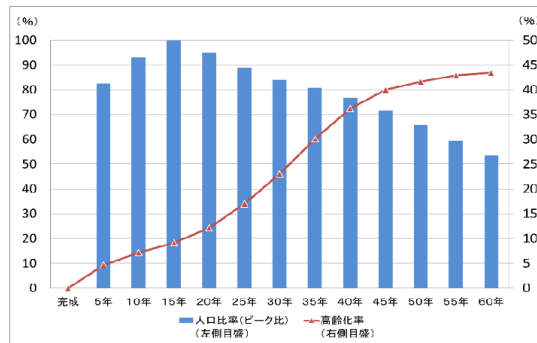
広島市の人口動向

- 国立社会保障・人口問題研究所の推計では、**2040年の広島市の人口は約109万人となり、2010年比べて6.9%減少(約8万人減少)する見込み**である。
- 国立社会保障・人口問題研究所の推計では、**高齢化率は2010年の20.0%に対し、2040年は34.8%と約15ポイント上昇する見込み**である。

対策を講じない場合の 住宅団地の将来

2040年までの概ね30年間で見た場合、市全体の人口はあまり減少しないものの、住宅団地においては高齢化率が高く既に人口が減少傾向にあるところもあるため、今後、**急速な高齢化の進行及び団地人口の大幅な減少により、居住機能としての役割を果たせなくなるおそれがある。**

住宅団地の人口・高齢化率の推移



- ◆ 住宅団地では人口減少や高齢化の一斉の進行により様々な問題が現れているものの、**居住地として良好な環境を有しているため、生活環境にほぼ満足している住民が多い。**
- ◆ また、終の棲家として、現在の住宅への定住意向を持つ住民も多いことから、**「住み続けられるまちづくり」が求められている。**

200万人広島都市圏構想

- ・ 広島広域都市圏協議会の構成市町が連携し、圏域一丸となって人口減少社会に立ち向かう。
 - ・ 圏域内の全ての市町が輝くことができる「圏域づくり」を行い、圏域内の住民がずっと住み続けたと思う「広島広域都市圏」を形成
- ◆ 広島広域都市圏協議会の構成市町と共に、人口減少の予測を覆し、200万人超の圏域人口の維持を目指す。

【住宅団地の目指す方向】

計画的に造成された良好な住環境を生き、30年後においても住み続けられるまちづくり、多様な世代が集うコミュニティの再生を目指すとともに、将来の本市の人口を維持するための受け皿としての役割を担っていく。

(出典：広島市「住宅団地の活性化に向けて」(平成27年3月))

○ 保安上危険な空き家に関する特定空家等の認定の手順等

周辺環境に悪影響を及ぼす「特定空家等※²」については、適切な管理が行われていない結果として、保安上、衛生上、景観上等において、地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼすこととなります。

このため、所有者等に対して必要な対策を講じるよう空家法に基づき指導するなど、対応する必要があります。

① 特定空家等の判定基準

特定空家等の判定については、国のガイドライン等を基に、本市における特定空家等判定基準票を作成しました。

② 特定空家等に対する措置

特定空家等に該当する可能性があるものについては、空家法に基づく立入調査等を行い、その結果を基に前述の判定基準票に照らし合わせ、特定空家等の判定を行います。

この判定においては、特定空家等の問題が多岐にわたるため、関係課長会議において意思決定を行い、特定空家等の主たる問題に対応する部署が関係部署と連携し、所有者等に対し必要な措置を講じるよう助言・指導、勧告、命令等を行います。

勧告を行った特定空家等の土地については、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準額の特例措置の対象から除外する措置をとります。

※2：「特定空家等」とは？

空家法第2条第2項において「特定空家等」とは、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と定義されています。

< 特定空家等への対応フローの概要（保安上危険となるおそれのある場合） >

フロー	対応部署	内 容
空き家の所有者等に対する指導（法定外）	各区建築課	適切な管理を行うよう、空家法に基づかない任意の指導を行う。
立入調査の実施について所有者等へ通知（調査の5日前迄）【空家法第9条第3項】	各区建築課	- 特定空家等に該当する可能性のあるものについて、敷地内への立入調査を行う。 - 倒壊等のおそれのあるものについては、必要に応じて建物の柱、壁の傾斜及び道路及び隣地境界線からの距離等の計測や、写真撮影などを行い記録する。 - 衛生上の影響があるものについては、ごみの放置・散乱状況など、景観上の影響がある場合は、落書きや草木の繁茂の状況などについて、記録する。
立入調査の実施【空家法第9条第2項】 		
関係課長会議による特定空家等の判定	各区建築課	特定空家等に係る関係課長会議（※）において、これまでの指導経緯や現地写真、立入調査結果を踏まえた判定票などを基に、特定空家等の判定を行う。 （※ 建築指導課、環境政策課、都市計画課、都市デザイン担当、道路管理課、管轄区建築課等）
助言又は指導【空家法第14条第1項】 勧告【空家法第14条第2項】 命令【空家法第14条第3項】	各区建築課 建築指導課	- 特定空家等に判定されたことを受け、空家法に基づく指導を行う。 - 勧告した場合は、固定資産税課へ情報提供を行い、市税事務所において、固定資産税等の特例措置の対象から除外する。
行政代執行【空家法第14条第9、10項】	建築指導課	市民に危険が迫っている場合、道路の閉鎖など市民生活に多大な支障が生じている場合などについては、行政代執行を検討・実施する。

③ 特定空家等に対する行政代執行

空家法では、特定空家等の所有者等に対し、修繕や除却などの必要な措置を行うよう助言・指導、勧告、命令を行ったにもかかわらず、これに従わない場合には、行政代執行ができるとされています。外壁が落下するなど市民に危険が迫っている場合や、道路が閉鎖されているなど、市民生活に多大な支障が生じている場合などについては、行政代執行の実施を検討します。

○ 特定空家等判定基準票 ※必要に応じて、適宜見直しを行います。

特定空家等判定基準票

空 家 番 号		整理番号(相談)	
所 在 地	広島市〇〇区〇〇町〇〇番〇〇号		
判 定 年 月 日		判 定 者	
構 造		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	倒壊等 するおそれ	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	☐	
				②	建築物の不同沈下(屋根・基礎等)	50	なし	☐	不明	☐	有	☐	
				③	柱の傾斜	50	1/60未満	☐	1/60～1/20	☐	1/20超え	☐	
	屋根、外壁等が 脱落、飛散等 するおそれ	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	☐	
				⑤	屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	なし	☐	小修理	☐	大修理	☐	
			屋根葺き材、 ひさし又は軒	⑥	雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無	10	なし	☐	—		あり	☐	
				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	☐
					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	☐
			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	☐	
				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	☐
					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
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	☐		
			⑬	水抜き穴の詰まり・設置の有無	10	設置有	☐	詰まり	☐	設置無	☐		
			⑭	ひび割れ等の有無	10	なし	☐	損傷小	☐	損傷大	☐		
合計(基礎点合計=440点)													

調査時において目視で確認可能な範囲での調査結果とする。

		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	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、蚊が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
その他衛生上の問題に関する事項			

(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	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		
	屋根や外壁、塀・柵などが汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている		
	看板が原形を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている		
その他景観上の問題に関する事項			

(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	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、地域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、地域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、地域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、地域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、地域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、地域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、現に不特定の者が侵入している		
	周辺の道路等に土砂等が大量に流出している		
その他生活環境保全上の問題に関する事項			

				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)	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(大)・(中)		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 ☐

※ 擁壁について、詳細な判定が必要な場合は、「別紙 空家等の擁壁判定票」により判定する。

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

			長い	中	短い
敷地境界からの離れ	① 隣地境界と建築物との最短距離 (L= 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との最短距離 (L= 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		
影響度の判定結果	①	隣地側の距離(長)	道路側の距離(長)	道路側の距離(中)	道路側の距離(短)
		隣地側の距離(中)	影響度(低) ☐	影響度(中) ☐	影響度(大) ☐
		隣地側の距離(短)	影響度(中) ☐	影響度(中) ☐	影響度(大) ☐
			影響度(大) ☐	影響度(大) ☐	影響度(大) ☐

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 (大)		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おそれのある状態				
	(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				

※ 擁壁について、詳細な判定が必要な場合は、「別紙 空家等の擁壁判定票」により判定する。

○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 ・ 無	必要な箇所

【判定票使用に当たっての留意事項】

・特定空家等において措置検討対象に該当する場合、実際に措置を行うことや、具体的措置内容の判断に先立って、現地への立入調査など再度の詳細調査を実施することが考えられる。

・(1)の状態にある特定空家等以外の措置対象の検討については、個別に行う。

別紙 空家等の擁壁判定票

整理番号	
所在地	広島市〇〇区〇〇町〇〇番〇〇号
判定年月日	判定者

1 基礎点（環境条件と障害状況の評価）

判定マニュアル 表-8: 擁壁の基礎点項目と配点表

区 分		項目	分類	配点	備 考
環境条件	地盤条件	湧 水	Ⅲ	0.0	擁壁背後地盤からの擁壁表面に対する湧水程度を示したものである。 ※【判定マニュアルの表-2参照】
			Ⅱ	0.5	
			Ⅰ	1.0	
	構造諸元	排水施設等	Ⅲ	0.0	空積み擁壁の場合は、背面排水施設の設置状況のみについて区分する。 ※【判定マニュアルの表-3参照】
			Ⅱ	1.0	
			Ⅰ	2.0	
		擁壁高さ	1m<H<3m	0.0	H: 擁壁の最大地上高さ
			3m<H<4m	1.0	
			4m<H<5m	1.5	
	5m<H	2.0			
環境条件の最大配点値(a)					
障害状況	排水施設の障害	異常なし	0.0	天端排水溝のずれや水抜き孔の詰まりなど、排水施設の機能障害状況を示している。 ※【判定マニュアルの表-4参照】	
		障害A	0.5		
		障害B	1.0		
		障害C	1.5		
	劣化障害	異常なし	0.0	練石積み・コンクリートブロック積み擁壁は、風化・湧水等による浸食程度の劣化状況を示している。また、鉄筋コンクリート擁壁及びコンクリート重力式擁壁は、アルカリ骨材反応の全面劣化及び当該の端面劣化状況を示している。 ※【判定マニュアルの表-5、6参照】	
		障害A	0.5		
		障害B	1.0		
		障害C	1.5		
	白色生成物障害	異常なし	0.0	練石積み・コンクリートブロック積み擁壁は、裏込コンクリートのクラックによる白色生成物を示している。また、鉄筋コンクリート擁壁及びコンクリート重力式擁壁は、躯体背面からのクラックによる白色生成物の析出を示している。 ※【判定マニュアルの表-7参照】	
		障害A	0.5		
		障害B	1.0		
		障害C	1.5		
障害状況の最大配点値(b)					
擁壁の基礎点		= 環境条件の最大配点値(a) + 障害状況の最大配点値(b)			

2 変状点（変状項目ごとの程度評価）

判定マニュアル 表-9: 宅地擁壁の変状点項目と配点表

区分	項目	程度	小変状						中変状						大変状					
			鉄筋コンクリート	コンクリート重力式	練石積みCB積み	増積み	二段積み	張出し	鉄筋コンクリート	コンクリート重力式	練石積みCB積み	増積み	二段積み	張出し	鉄筋コンクリート	コンクリート重力式	練石積みCB積み	増積み	二段積み	張出し
擁壁	縦クラック		1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5
	コーナー部クラック		1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0
	水平移動		2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5
	横クラック		2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0
	不同沈下		3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.5
	目地の開き		3.0		4.0	4.5	5.0	5.5	4.5		5.5	6.0	6.5	7.0	6.0		7.0	7.5	8.0	8.5
	ふくらみ(はらみ出し)				4.5	5.0	5.5	6.0			6.0	6.5	7.0	7.5			8.0	8.5	9.0	9.5
	傾斜、折損		4.0	4.5	5.0	6.0	6.5	7.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.0	8.5	9.0	9.5	10.0	9.5
	鉄筋の腐食 ※RC擁壁のみ考慮		4.5			6.0	6.5	7.0	6.0			7.5	8.0	8.5	8.0			9.5	10.0	10.0
	張出し床版付擁壁の支柱の損傷							8.0						9.0						10.0
	空石積み擁壁の変状					5.0					6.5						8.0			
擁壁の変状点(最大点)			注: 変状点は上表の各項目の配点における最大点を採用する。																	

※上表各項目の変状程度の判断にあたっては、判定マニュアルの表-11から表-19の図及び説明内容を参照のこと。

危険度評価区分(点数の最大値)		＝ 擁壁の基礎点 + 擁壁の変状点(最大点)
-----------------	--	------------------------

点数の最大値	危険度評価区分	評価内容(参考)	対応内容等
5.0点未満	小	小さなクラック等の障害について補修し、雨水の浸透を防止すれば、当面の危険性はないと考えられる宅地擁壁である。	特定空家等に該当しない状態であると考えられる。 必要に応じて所有者等(はし)情報提供又は法12条に基づく助言を行う。
5.0点以上～9.0点未満	中	変状程度の著しい宅地擁壁であるが、経過観察で対応し、変状が進行性のものとなった場合は継続的に点検を行うものとする。また、必要がある場合は変状等の内容及び規模により、必要に応じて勧告・改善命令の発令を検討し、防災工事の必要性についても検討を行う必要がある。	特定空家等に該当する状態であると考えられる。 原則として、所有者等(はし)法14条に基づく助言を行う。
9.0点以上	大	変状等の程度が特に顕著で、危険な宅地擁壁である。早急に所有者等(はし)での勧告・改善命令の発令を検討し、防災工事を行うとともに、周辺に被害を及ぼさないよう指導する。	特定空家等に該当する状態であると考えられる。 原則として、所有者等(はし)法14条に基づく指導を行う。

注1: 判定票中の「判定マニュアル」とは、宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案) (国土交通省、都市安全課)をいう。

※対応内容等の最終判定は、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否かや、その悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案して、総合的に判断する。

○ 関係部署一覧

分 類		内 容	部署名
流通・活用		・住宅団地における住替え促進の支援 など	都市整備局 住宅部 住宅政策課
		・中山間地域の活性化のための空き家の有効活用 など	企画総務局 地域活性化調整部 地域活性推進課
		・空き家等を活用した住民間の交流拠点づくりの支援（リフォーム費等補助） など	企画総務局 地域活性化調整部 コミュニティ再生課
			各区 市民部 地域起こし推進課
		・U I J ターン（移住・定住）	企画総務局 企画調整部 地域活性推進課
		・創業・事業承継	経済観光局 産業振興部 商業振興課
適切な管理	保安（建築物） 衛生（建築設備）	次の場合の対応 ・建築物が倒壊又は屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 ・配管設備の破損等による臭気の発生等により、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている。	都市整備局 指導部 建築指導課
			各区（農林）建設部 建築課
	衛生（ごみ）	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている場合の対応	環境局 環境政策課、局内関係課
	景 観	次の場合の対応 ・既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態になっている。 ・屋根・外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されているなど周囲の景観と著しく不調和な状態である。	都市整備局 都市計画課 都市デザイン担当
	生活環境（道路管理）	・ごみや立木の枝等が近隣の道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている場合の対応	道路交通局 道路管理課
			各区（農林）建設部 維持管理課
	生活環境（動物等）	空き家に住みついた動物等が原因で、鳴き声、糞尿による臭気など周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている場合の対応	健康福祉局 保健部 環境衛生課
		・ハチやねずみなど住居に係る衛生害虫等	
		・ペット（犬、猫等の小動物）	健康福祉局 動物管理センター
		・動物全般（イノシシ・モグラ・ヌートリア・アライグマ・イタチ・シカ・クマ・タヌキ・コウモリ、ツバメ・カラス・ハトなどの野鳥）	経済観光局 農林水産部 農林整備課 森づくり担当
	生活環境（防火）	・燃焼物が放置・散乱した状態で、火災発生の危険性がある場合の対応	各区 市民部 地域起こし推進課（中・東・南・西）
			各区 農林建設部 農林課（安佐南・安佐北・安芸・佐伯）
	生活環境（防犯）	・玄関等の無施錠など、外部から不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている場合の対応	消防局 予防部 予防課 各消防署
			市民局 市民安全推進課

分 類		内 容	部署名
そ の 他	市民相談 (民事)	民事相談、民事法律相談（弁護士）	企画総務局 市民相談センター
		司法書士法律相談等（司法書士） 表示登記・境界相談（土地家屋調査士）	各区 市民部 区政調整課
		不利益処分	企画総務局 法務課
		固定資産税情報の内部利用	財政局 税務部 固定資産税課
			各市税事務所
		市街化調整区域内の空き家に関する相談	都市整備局 指導部 宅地開発指導課

※必要に応じて、追加等を行う場合があります。

登 録 番 号	広 K7-2021-
名 称	広島市空家等対策計画（第2期）
主 管 課 所 在 地	広島市 都市整備局 指導部 建築指導課 広島市中区国泰寺町一丁目6番34号 (〒730-8586) TEL 082-504-2288
発 行 年 月	令和4年(2022年) 月