

# 概要版 | 広島県空き家対策対応指針（見直し案）

## 序章 見直しに当たって

### 1 見直しの趣旨

本指針は、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、平成26年度に、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。

本県では、指針策定後も、その他の空き家数が増加し続けています。こうした深刻かつ厳しい状況を踏まえ、空き家対策をより強力に推進するために、本指針を抜本的に見直すものです。

### 2 指針の位置づけ

本指針は、県内市町共通の空き家対策の目標と方向性を定めると共に、県としての支援の在り方を整理するものです。

### 3 期間

10年間 | 令和2年度～令和11年度 ※ 5年後（令和6年度）を目途に、実施結果を踏まえ、見直します。

## 第1章 現状と将来推計

### 1 広島県の空き家の現状と将来推計（住宅・土地統計調査結果まとめ）

#### ■ 総住宅数（H30.10.1時点）

	戸数
広島県	1,430,700戸 H25比2.7%増加↑
全国	62,407,400戸 H25比2.9%増加↑

#### ■ 空き家（H30.10.1時点）

	戸数	率
広島県	215,600戸 H25比2.6%減少↓ H25比0.8ポイント減少↓	15.1% H25比0.1ポイント増加↑
全国	8,488,600戸 H25比3.6%増加↑	13.6% H25比0.1ポイント増加↑

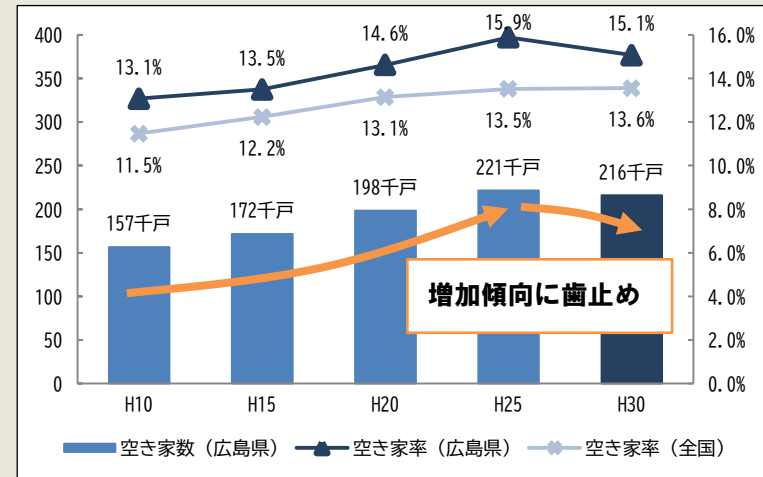
#### ■ その他の空き家（H30.10.1時点）

	戸数	率
広島県	114,200戸 H25比12.6%増加↑ H25比0.7ポイント増加↑	8.0%
全国	3,487,200戸 H25比9.5%増加↑	5.6%

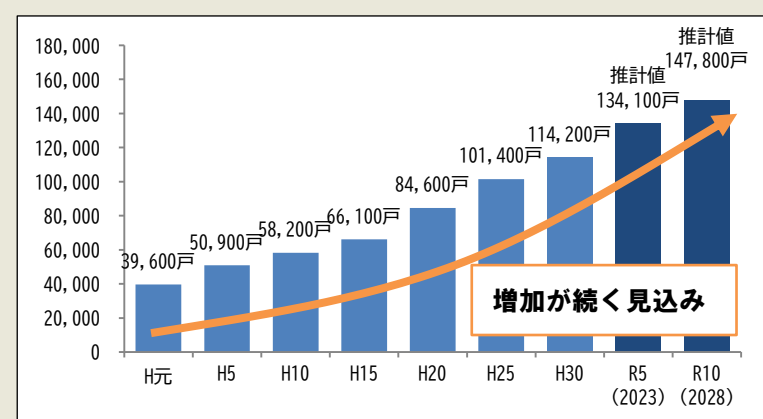
#### ポイント！「その他の空き家」とは

賃貸や売却用として市場に出ていないため、適切な管理がされず危険な空き家となる可能性が高い空き家のことです。

#### ■ 県内の空き家数・率の推移



#### ■ その他の空き家の将来推計値（県独自推計）



※ 住宅・土地統計調査は、一戸建・長屋建・共同住宅等が対象です。なお、長屋建・共同住宅は、1住戸ごとに調査しています。

### 2 各市町の空き家の現状と将来推計（市町の実態調査結果まとめ）

#### ■ 空き家戸数（老朽別）

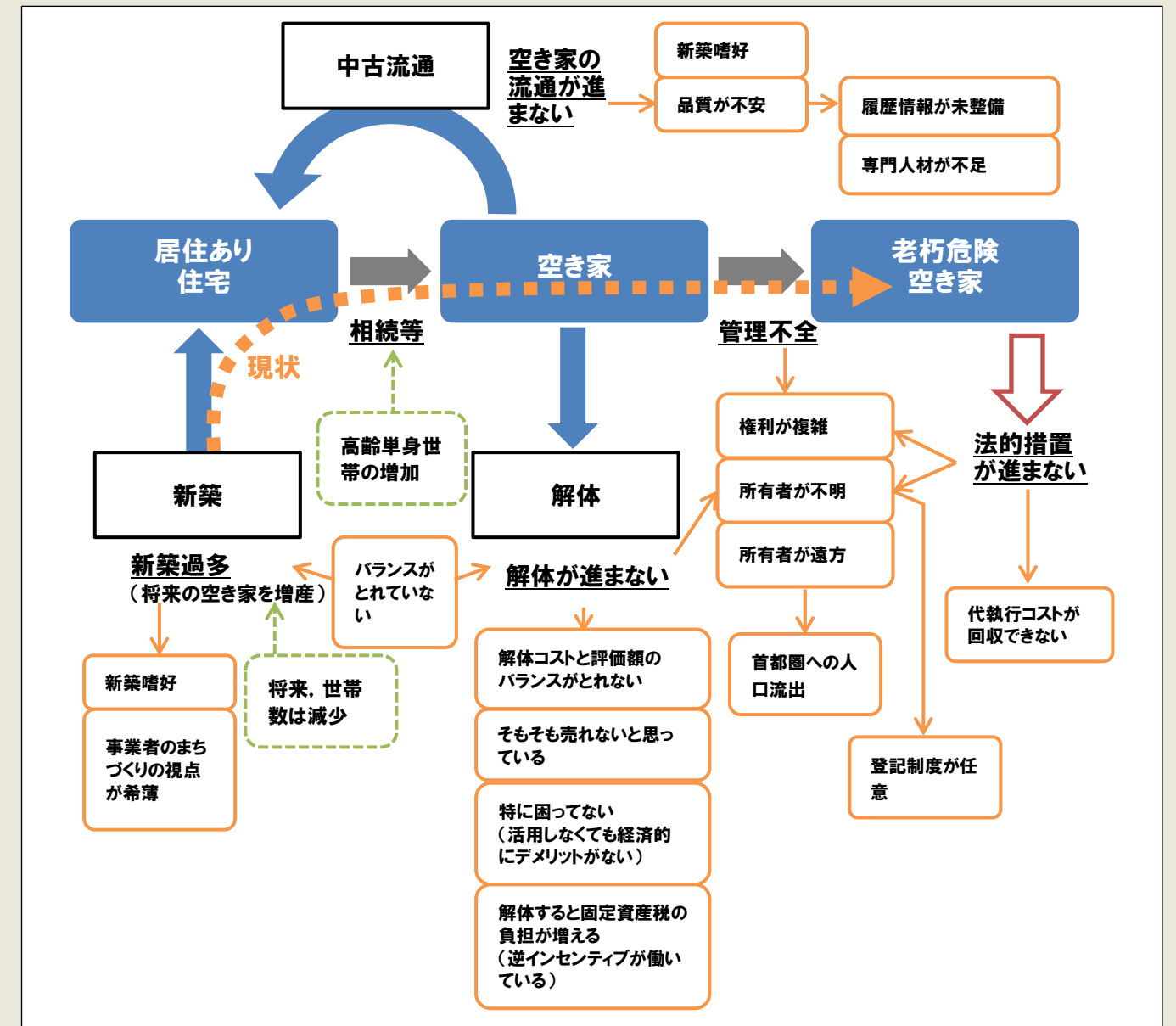
空き家戸数の合計	活用可能空き家戸数	不適正管理空き家戸数	老朽・老朽危険空き家戸数
約44,300戸	約27,900戸	約11,800戸	約4,600戸

#### ■ 今後新たに発生する空き家戸数の推計値（県独自推計）

R5（2023）年までに増加する戸数（5年間の累計）	R10（2028）年までに増加する戸数（10年間の累計）
約7,600戸	約13,000戸

ポイント！「市町の実態調査」とは市町において、主に「1年間を通じて使用されていない戸建て住宅」を対象に、空き家の実態を調査したものです。

### 3 空き家問題の構造的背景



## 第2章 目標と対策の方向性

### 1 中長期的な目標

目標設定にあたっては、ターゲットを「1年間を通して使用していない戸建て住宅」とし、「10年後、空き家数を増やさない」を実現することを目指し、次の活動目標を設定します。

#### ■ 活動目標

空き家の状態	計 約 44,300 戸		
	活用可能な空き家 【約 27,900 戸】	不適正管理空き家 【約 11,800 戸】	老朽・老朽危険空き家 【約 4,600 戸】
推計値	R5（2023）までに 約 7,600 戸増加【5年間累計】 R10（2028）までに 約 13,000 戸増加【10年間累計】		
活動目標	都市部	R5（2023）までに ▲4,800 戸 R10（2028）までに ▲8,000 戸※	R5（2023）までに▲1,000 戸 R10（2028）までに▲2,000 戸※
	その他、 中山間部等	R5（2023）までに ▲1,800 戸 R10（2028）までに ▲3,000 戸※	

※ R5（2023）までの活動目標戸数を含む。

### 2 空き家の状態とエリアに応じた対策の方向性と優先順位付け

活動目標を実現するために、空き家の状態と立地するエリアに応じて、次の対策の方向性と優先度により、取組を進めていきます。

#### ■ 対策の方向性と優先順位

空き家の状態等	今後、建築される住宅 （将来の空き家）	今後、空き家になると 見込まれる住宅	活用可能な 空き家	不適正管理 空き家	老朽・老朽危険 空き家
対策の方向性	将来（長期）の空き家化を未然に防ぐ抜本的な施策	空き家にさせない施策	所有者の行動を促させる施策	自らの解体又は適正管理を促す施策	解消を確実に進める施策
優先度※	優先度③	優先度①	優先度②	優先度③	優先度①
立地するエリア	都市部	・将来にわたり住みたいと思える魅力ある居住環境の創出	・メリットを増やし・伝え、市場流通を促進	・デメリットを生む仕組み等により、解体・流通を促進	・行政措置の加速化
	その他 中山間部等	・住まいの終活促進 ・中古住宅の流通促進、品質不安の解消	・住まいの終活促進 ・活用見込みのない空き家は解体促進	・空き家バンクを強化し、移住定住への活用を支援	・低廉な管理サービスの創出

※ 優先度①：優先度が非常に高い、優先度②：優先度が高い、優先度③：優先度が中程度

なお、立地するエリアについては、各市町が描くまちづくりの将来像を踏まえ、集約していくべき「都市部」とその他の「その他、中山間部等」に分けた上で、基本的な考えとして、「都市部」は“中古住宅の流通促進で再活用し次の世代へ”，「その他、中山間部等」は“活用すべきエリアは活用し、その他のエリアは解体や適正管理を促進”を踏まえ、取組を進めていきます。

### 3 フォローアップ

#### ○ 活動目標の確認（毎年度）

毎年度、市町別に、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。

#### ○ 活動目標の成果を図るための観測指標（5年毎）

5年毎の「住宅・土地統計調査（総務省）」を基に、活動目標の成果を確認します。

#### ○ 各地域の活動を情報共有（毎年度）

## 第3章 具体的な対策

県・市町・関係団体・個人・事業者等の様々な主体が連携して取り組んでいくための体制を構築し、連携しながら、次の具体的な施策に取り組んでいきます。

項目	取組	主たる実施主体		
		県	市町	関係団体
<b>空き家にさせない施策   今後、空き家になると見込まれる住宅</b>				
<b>【都市部】</b>				
相続機会を捉えた住まいの終活の促進	専門家等と連携し、住まいの終活に係る相談体制を構築	○	○	○
	地域コミュニティ、福祉部局、医療機関等と連携した高齢者世帯への情報発信やすべての世代への普及・啓発を実施	○	○	
	住まいの終活・中古住宅の流通促進の新しい仕組みを検討し、可能なものから実施	○		
	事前に決めたこと（活用や解体等）を担保できる仕組みづくりを検討し、可能なものから実施	○		
	相続時の登記義務付けなど将来の空き家対策に係る制度改善・構築を検討し、制度改善が必要なものは国等へ提案	○		
中古住宅の流通促進、品質不安の解消	居住しなくなった後の利活用を事前に担保化できる仕組み（リバースモーゲージ、ハウスリースバック等）を普及	○		
	中古住宅への売り手買手手の不安や障害（品質に対する不安、その他手続きなど）を取り除く制度（建物状況調査（インスペクション）、安心R住宅など）を普及・改善	○		
	住まいの終活・中古住宅の流通促進の新しい仕組みを検討し、可能なものから実施	○		
	郊外の住宅団地等を、職住近接型のコミュニティ等に変え魅力ある住宅団地へと再生していくための仕組みを検討し、可能なものから実施	○	○	
<b>【その他中山間部等】</b>				
相続機会を捉えた住まいの終活の促進	専門家等と連携し、住まいの終活に係る相談体制を構築	○	○	○
	地域コミュニティ、福祉部局、医療機関等と連携した高齢者世帯への情報発信やすべての世代への普及・啓発を実施	○	○	
活用の見込みのない空き家は、地域の将来像を踏まえ、解体等を促進				
<b>空き家所有者の行動を促させる施策   活用可能な空き家</b>				
<b>【都市部】</b>				
メリットを増やし、伝えることで、市場流通を促進	空き家活用を中心となって取り組む人材や地域の民間団体、事業者等の育成と行政との連携強化		○	○
	定期借家制度、サブリース（転賃）、将来の若者志向を捉えた住宅のレンタルなど、様々な制度が適切に実施され拡大されるよう情報発信を実施	○		
	空き家対策をツールと捉え、行政政策（中心市街地活性化、福祉など）の目的にかなう補助制度や相続等により取得した空き家を活用する場合の補助制度等を実施		○	
	ランダムに発生する空き家の暫定保有の受け皿や専門トリアージにより、使える建物・土地に転換し、まちづくりに還元する機能を担う公的・民間団体等（ランドバンク、ハウスバンク等）の設立や活動支援を推進	○	○	
<b>【その他中山間部等】</b>				
空き家バンクを強化し、地域の将来像を踏まえ、移住定住等に活用	空き家活用を中心となって取り組む人材や地域の民間団体等の育成と行政との連携強化		○	○
	空き家所有者へのアプローチを強化し、活用可能空き家を掘り起こし		○	
	多様なニーズを把握し、ニーズに沿った情報や居住事例等を発信し、空き家と居住希望者とのマッチングを支援	○	○	
	「お試し空き家賃貸」により体験機会を創出		○	
	空き家に付随する農地等の取得に係る下限面積を緩和等により「農地付き空き家」を提供		○	
	空き家対策を手段と捉えた行政政策（移住定住、観光振興、福祉など）の目的にかなう補助制度の実施		○	
空き家バンクで一定期間成約できない空き家等、活用の見込みのない空き家は、地域の将来像を踏まえ、解体等を促進		○		
まちづくりの将来像を踏まえた空き家バンク対象エリアを検討・設定		○		
都心と異なるライフスタイルを提供する魅力ある地域へと転換していく方策を検討し、可能なものから実施		○	○	
空き家活用に係る不動産業者へのインセンティブ付与等を検討し、可能なものから実施		○	○	
<b>自らの解体又は適正管理を促す施策   不適正管理空き家</b>				
<b>【都市部】</b>				
デメリットを生む仕組み等により、解体・流通を促進	行政と関係団体が連携して、解体や管理に係る相談（トリアージ、コスト、事業者など）に対応	○	○	○
	所有者に対し、不適正管理による将来のデメリットを情報発信し、自らの解体や適正管理を促進		○	
	まちづくりなど行政政策の目的にかなうものについて、補助制度により所有者による解体を支援		○	
	解消の見込みがない不適正管理空き家について、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外するなど、税制度の見直しを検討し、可能なものから実施。制度改善が必要なものは国等へ提案	○	○	
<b>【その他中山間部等】</b>				
低廉な管理サービスの創出	行政と関係団体が連携して、解体や管理に係る相談（トリアージ、コスト、事業者など）に対応	○	○	○
	サービス提供事業者の育成と行政との連携強化	○	○	
所有者の解体を支援	まちづくりなど行政政策の目的にかなうものについて、補助制度により所有者による解体を支援		○	
<b>危険空き家の解消を確実に進める施策   老朽・老朽危険空き家</b>				
行政措置の加速化	老朽危険空き家の所有者に対する法的措置の加速化		○	
	特定空家等（老朽空き家）の所有者への情報発信の内容や方法を検討し、情報発信を実施		○	
	補助制度等を含め、所有者による特定空家等（老朽空き家）の解体を促進する有効な方策を検討し実施		○	
	所有者不在の場合に効率的に対策（略式代執行など）を実施するために必要なマニュアル等を作成し、計画的に実施		○	
	特定空家等に対する代執行や財産管理人制度活用等に係る市町の公的負担に対する支援充実を国等へ要望	○	○	
	所有者調査について、合理的な探索範囲の設定や有効な所有者情報へのアクセス環境の整備など、事務の簡素化・効率化を行うための連携体制・方策を検討し、可能なものから実施。制度改善が必要なものは国等へ改善を提案	○	○	
所有者不明空き家等の代執行手続きの合理化や円滑化に向けた制度改正、市町を財産管理人選定の申し立てが可能な利害関係人に位置付ける制度改正等を検討し、必要なものは国等へ改善を提案	○	○		
<b>将来の空き家化を未然に防ぐ抜本的な対策   今後、建築される住宅</b>				
将来にわたり住みたいと思える居住環境の創出	まちの将来像に沿った、多種多様なニーズに対応するクオリティの高い居住環境創出の促進策を検討し、可能なものから実施	○		
	多世代で住み継ぐ、住まいのリサイクルを確立する施策を検討し、可能なものから実施	○		

※ 太枠以外はすぐに取り組むもの。太枠は様々な主体と連携し仕組み等を検討した上で可能なものから取り組むもの。