

広島県空き家対策対応指針の更新について

1 要旨・目的

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、県全体の空き家対策の基本方針として策定している「広島県空き家対策対応指針」について、これまでの取組状況や新たな制度の創設などを踏まえ、今後の取組の方向性を更新する。

2 現状・背景

- 広島県では、市町や民間団体などと連携しながら県全体の総合的な空き家対策を推進しており、県内の空き家対策は着実に強化が図られている。(詳細は次ページ参照)
- 「令和5年住宅・土地統計調査」によると、前回の平成30年調査から「空き家」の数は増加しているが、放置される可能性の高い「使用目的のない空き家^{※1}」は横ばいとなっており抑制が図られている。(使用目的のない空き家の増減数は全国で上位3位の少なさ)
- 令和5年に改正された、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空き家特措法」という。)では、新たに「管理不全空家等^{※2}」が位置づけられるとともに、市町が「空家等管理活用支援法人^{※3}」や「空家等活用促進区域^{※4}」を指定できる制度が創設され、空き家の状態悪化を未然に防止する対策の強化が図られた。

住宅・土地統計調査の結果(広島県)	令和5年調査	平成30年調査
空き家	231,400戸(+15,800戸)	215,600戸
使用目的のない空き家	114,700戸(+500戸)	114,200戸

- ※1 調査上の正式名称は「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」という。
※2 管理が不十分で放置すれば特定空家になる恐れのある空き家のこと。
※3 市町の補完的な役割を果たすことを目的として、市町が空き家対策に取り組む法人を指定することができる制度。
※4 市町が重点的に空家等の活用を図るエリアを促進区域として定めることができる制度。

3 概要(主なポイント)

人口減少などに伴い今後、更なる空き家の増加が見込まれることを踏まえ、県全体の空き家対策の基本的な考え方と取組方針を整理した。

空き家対策の基本的な考え方
より早い段階の取組を強化して空き家が放置される要因に対処するとともに、所有者等が適切な対応を行うために各段階で必要となる情報提供や支援などを行い、老朽化した空き家の発生を未然に防ぐ。
取組方針① 基本的な空き家対策
段階に応じてターゲットを設定して効果的な対策に取り組んでいく。(詳細は次ページ参照) (例)・高齢者の世帯主とその家族に対する家財・荷物の整理の促進 ・状態が悪化した空き家の所有者に対する適切な助言・指導等 他
取組方針② 空き家対策の効果を高める取組
・空き家対策に取り組む各主体との連携を強めるとともに、新たに空き家対策に取り組む人材等の育成や支援などにも取り組み、官民が連携した空き家対策を推進していく。 ・都市計画や地域振興、観光施策など各種施策との連携を図りながら、重点的に空き家対策に取り組むエリアを検討していくなど、面的な空き家対策を推進していく。

4 今後の予定

「広島県空き家対策推進協議会」において指針の更新(案)を成案とし、県HPにて公表するとともに、本指針に基づき、各主体と連携しながら空き家対策を推進していく。

空き家特措法が制定されたことを受け、市町の取組の参考とすることを目的として平成 26 年度に策定した本県独自の任意計画で、その後、県全体で取組の方向性の共有を整理するため、令和元年度に改訂を行った。

取組内容	R5 年度（対 R1 比）	R1 年度
市町の空き家対策（23 市町合計）		
・ 空き家関連予算	55,345 千円（184%）	29,969 千円
・ 空き家関連セミナーの開催	51 回（340%）	15 回
〃 参加者	1,191 人（272%）	438 人
・ 空き家活用補助事業の利用実績	493 件（136%）	363 件
・ 空き家除却補助事業の利用実績	352 件（188%）	187 件
・ 空き家バンク掲載物件の成約	335 件（110%）	304 件
空き家活用推進チーム（県）		
・ 専門家の派遣	31 回（124%）	25 回
・ 専門家を派遣した勉強会の参加者	498 人（132%）	377 人
ひろしま空き家バンク「みんと。」（県）		
・ 閲覧回数	1,116,000PV（159%）	701,000PV
・ ユニークユーザー数	105,000UU（108%）	97,000UU
・ 新規物件登録数	159 件（143%）	111 件

区 分	主なターゲット	想定される取組
①「住み継ぐための準備」の啓発	高齢者の世帯主とその家族	建物登記など権利関係の整理の促進
		家財・荷物の整理の促進
		住まいの終活の促進
②建物のポテンシャルに応じた利活用の促進	空き家の所有者	空き家発生を早期に把握する手法の検討
		所有者等に対する情報提供の機会の確保
		各分野の専門家による意識啓発
		空き家バンクの物件登録の促進
		行政（国・県・市町）の支援メニューの充実
③所有者等による速やかな措置の促進	状態が悪化した空き家の所有者	特定空家等・管理不全空家等の判定基準の整備
		所有者等に対する適切な助言・指導等
		行政代執行などの実施に必要な情報共有及び国への提案活動

空家等管理活用支援法人

市町が空き家対策に取り組む法人を指定する制度

```

graph LR
    A[支援法人の申請] --> B[市町]
    B --> C[支援法人の指定]
    D[①所有者等に関する  
情報提供の依頼] --> B
    B --> E[④情報提供]
    F[②支援法人への  
情報開示の同意確認] --> B
    B --> G[③同意]
    H[建物の状態などの調査を踏まえた助言や提案など] --> I[空き家所有者等]
    
```

空家等活用促進区域

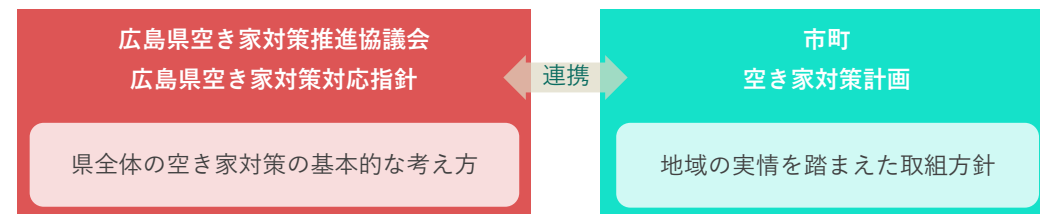
市町が重点的に空き家の活用を図る区域を指定する制度

```

graph TD
    Center((空き家の活用))
    Center --- L1[生活支援  
コンビニ、ドラッグストア  
コワーキングスペース]
    Center --- L2[移住・定住  
移住・定住者向け住宅  
シェアハウス]
    Center --- L3[観光・交流  
ホテル・滞在施設  
土産物店・情報センター]
    Center --- L4[賑わい  
飲食店、図書館  
サテライトキャンパス]
    Center --- L5[子育て支援  
放課後児童クラブ  
学習教室、子ども食堂]
    Center --- L6[高齢者支援  
高齢者の交流拠点  
グループホームなどの  
高齢者福祉施設]
    
```

1. 広島県空き家対策対応指針について

広島県空き家対策対応指針は、「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家特措法」という。)」に基づく県全体の空き家対策の推進を図るため、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、**空き家対策の現状や課題、取組の方向性をとりまとめて共有し、各主体における取組の参考とすることを目的として策定している**ものです。



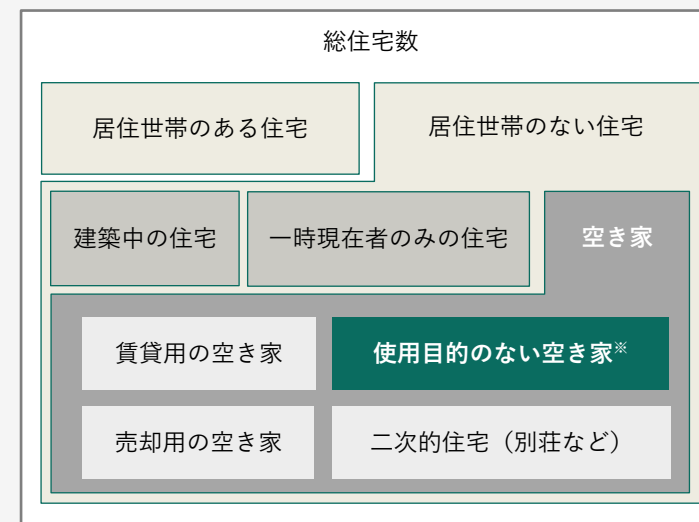
計画期間

10 年間（R2～R11 年度）
空き家を取り巻く環境の変化に応じて適宜更新

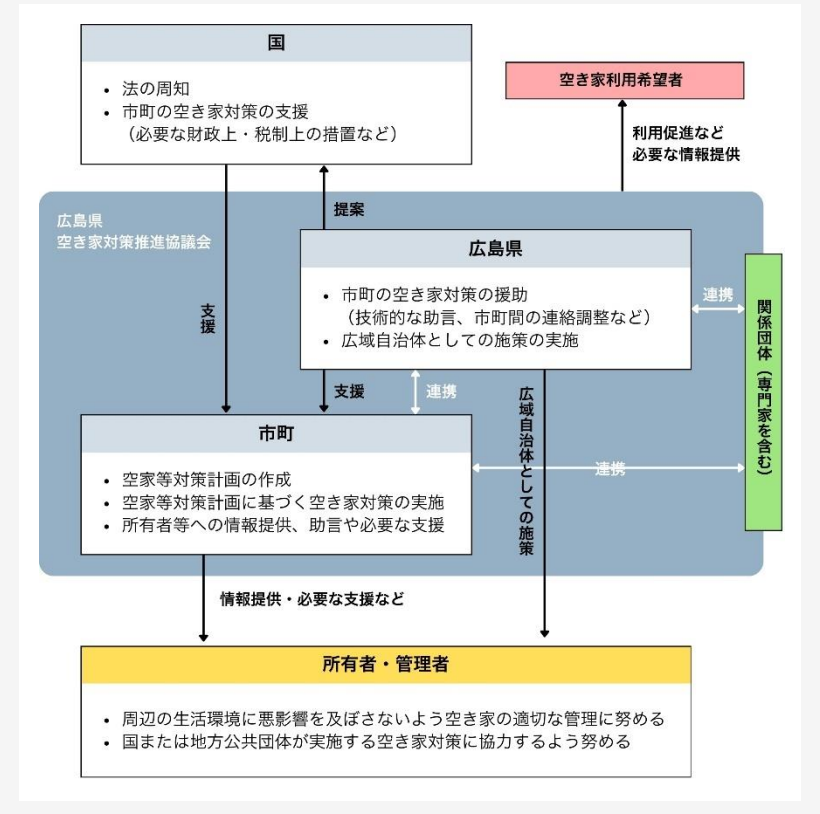
目標設定

計画期間中に「**使用目的のない空き家※**」を増やさないことを目標とします。
※住宅・土地統計調査（総務省）における「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」

住宅・土地統計調査における住宅の区分



空き家対策における各主体の役割と関係性



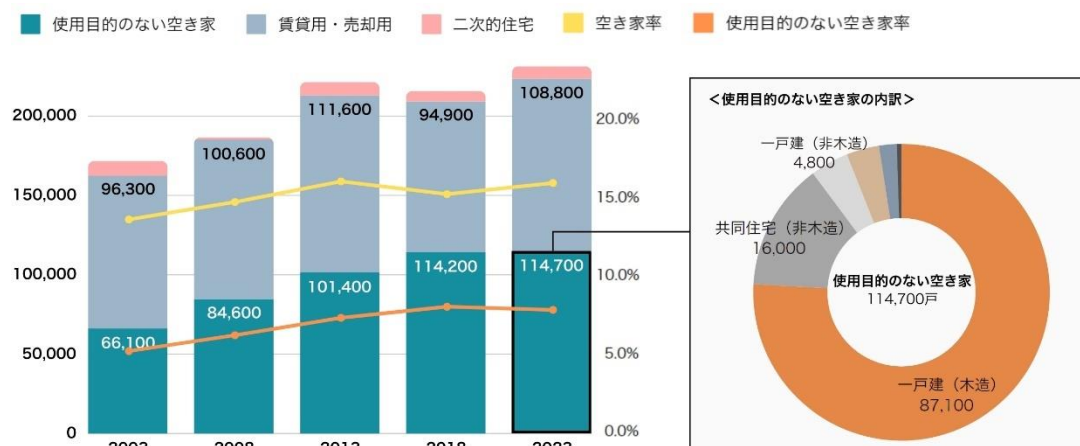
2. 空き家の現状と課題

令和5年に実施された「住宅・土地統計調査」では、県内の空き家数・空き家率※は前回調査から増加（231,400戸・15.8%）していますが、行政による空き家対策（管理・活用・流通・除却の啓発・支援など）が強化されてきた結果、「**使用目的のない空き家**」は横ばいとなっており、**発生抑制が図られています**。※総住宅数に占める空き家数の割合

また、国においては、**令和5年に空家特措法を改正**し、「特定空家等」の発生を未然に防止するため新たに「**管理不全空家等**」を位置づけるとともに、**空き家の適切な管理や活用等を促進する制度を創出**するなど、空き家対策の強化を図りました。

一方で、地域によっては空き家対策の成果を超えるスピードで空き家が増えている実態があります。さらに今後、**人口減少や持ち家比率の高い世代の高齢化等に伴う加速度的な空き家の増加**が見込まれ、**自治体のマンパワー不足等により対応できないという事態**を招かないよう取組を検討していく必要があります。

特に課題となるのは「**空き家所有者等への効率的なアプローチ**」と「**地域で主体的に空き家対策に取り組む人材の確保**」です。空き家の発生は予測できないため、所有者等へ届けたい情報も広く発信せざるを得ない状況です。また、県内の一部には空き家対策に取り組む法人等がありますが、県全体を十分にカバーできていません。



3. 今後の取組方針

基本的な空き家対策

適切な管理が行われていない空き家は、外壁・屋根の傷みや雑草等の繁茂、悪臭・害虫の発生など様々な問題を招き、このような状態が放置され悪化すると、**周囲の生活環境に悪影響を及ぼす**だけでなく、**建物が本来持っているポテンシャルも損なわれ活用することが困難**となってしまいます。

今後の空き家対策は、より早い段階の取組を強化して空き家が放置される要因に対処するとともに、所有者等が適切な対応を行うために各段階で必要となる情報提供や支援などを行い、老朽化した空き家の発生を未然に防ぐことを基本に取り組んでいきます。

空き家対策の効果を高める取組

今後、更なる空き家の増加が見込まれる中、**行政だけでは十分な対応が執れなくなる状況も懸念**されることから、「空き家問題」が社会全体に広く認知され、**各地域において多様な主体による活動が生まれていくことが必要**となります。

空き家対策に取り組む多様な主体との連携を強めるとともに、新たに空き家対策に取り組む人材等の育成や支援などにも取り組み、官民が連携した空き家対策を推進していきます。

さらに、取組の効果をより高めていくため、都市計画や地域振興、観光促進など各種施策との連携を図りながら、重点的に空き家対策に取り組むエリアを検討していくなど、面的な空き家対策を推進していきます。

空き家対策のフローとポイント



<基本的な空き家対策として想定される取組例>

区 分	主なターゲット	想定される取組
①「住み継ぐための準備」の啓発	高齢者の世帯主とその家族	建物登記など権利関係の整理の促進 家財・荷物の整理の促進 住まいの終活の促進
②建物のポテンシャルに応じた利活用の促進	空き家の所有者	空き家発生を早期に把握する手法の検討 所有者等に対する情報提供の機会の確保 各分野の専門家による意識啓発 空き家バンクの物件登録の促進 行政（国・市町等）の補助メニューの充実
③所有者等による速やかな措置の促進	状態が悪化した空き家の所有者	特定空家等・管理不全空家等の判定基準の整備 所有者等に対する適切な助言・指導等 行政代執行などの実施に必要な情報共有及び国への提案活動

<効果を高める取組として想定される取組例>

空き家対策が特に必要な地域の抽出・絞り込み

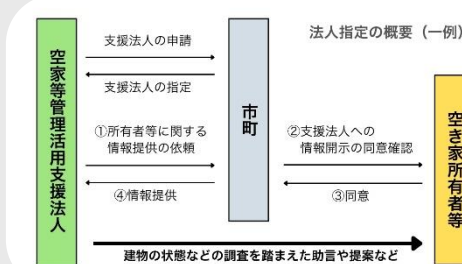
空き家対策に取り組む人材等の掘り起こし・育成

空き家対策に取り組む主体との連携

官民連携での効果的・効率的な空き家対策

空き家活用推進チームの活用など

空家等管理活用支援法人の指定など



空家活用促進区域の指定など

空き家の活用を通じた地域課題への対応例



促進区域の設定が想定される区域

中心市街地（中心市街地活性化法第2条）
地域再生拠点（地域再生法第5条第4項第8号）
地域住宅団地再生区域（地域再生法第5条第4項第11号）
歴史的風致の重点区域（歴史まちづくり法第2条第2項）
商店街活性化促進区域（地域再生法第5条第4項第7号）

支援法人の業務

- 所有者等に対する空き家の管理・活用に関する情報提供や相談対応など必要な援助等
- 委託に基づく定期的な空き家の状態の確認、空き家の管理・活用に必要となる事業等
- 委託に基づく所有者等の探索
- 空き家の管理・活用に関する普及啓発 など