

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

目次

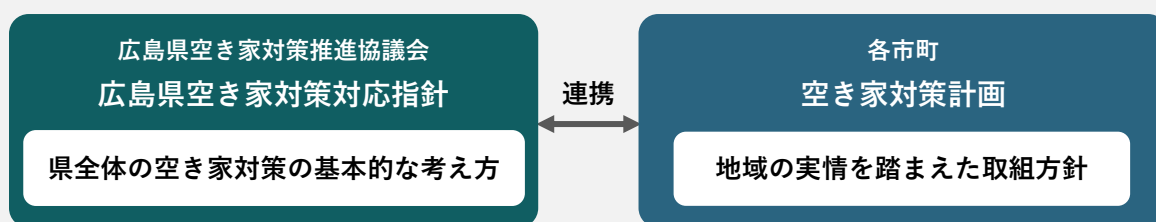
序章 広島県空き家対策対応指針について	
1 策定の目的と位置づけ	1
2 計画期間	1
3 目標	1
第1章 空き家の現状とこれまでの取組状況	
1 空き家の現状	2
2 空き家対策の取組状況	4
(1) 空き家対策推進協議会の取組（直近5年間の実績）	4
(2) 市町の取組（直近5年間の実績）	4
(3) 県の取組（直近5年間の実績）	7
3 空き家を取り巻く社会情勢の変化	8
4 直近5年間の振り返り	10
第2章 今後の空き家対策の基本的な考え方	
1 各主体の役割	13
2 空き家対策の基本的な考え方	14
第3章 取組方針	
1 基本的な空き家対策	16
2 空き家対策の効果を高める取組	16
3 空き家対策推進協議会の活動	17
(1) 各年度の活動計画の作成	17
(2) 県・市町の取組状況の共有	17
巻末 参考資料	

序章 広島県空き家対策対応指針について

1 策定の目的と位置づけ

広島県空き家対策対応指針は、平成 27 年 2 月に「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。）が施行されたことを踏まえ、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」（以下「空き家対策推進協議会」という。）において、空き家対策の現状や課題、取組の方向性を取りまとめて共有し、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するものです。

広島県空き家対策対応指針の位置づけ



<これまでの経緯>

平成26年 6 月	県・市町・関係団体で「広島県空き家対策推進協議会」を設立
平成27年 2 月	推進協議会において「広島県空き家対策対応指針」を策定
平成27年 2 月	「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行
令和 2 年 2 月	中長期的な視点を踏まえ「広島県空き家対策対応指針」を改訂（現行指針）
令和 5 年12月	「空家等対策の推進に関する特別措置法」改正法の施行

2 計画期間

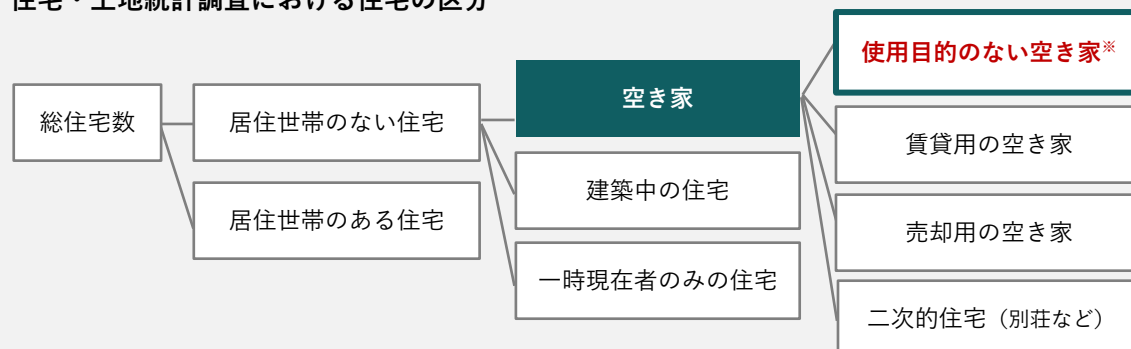
10 年間 | 令和 2 年度～令和 11 年度（令和 6 年度に中間見直し）

3 目標

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て設定

- ・住宅・土地統計調査（総務省）が公表する調査結果により観測します（5 年に一回）
- ・空き家対策推進協議会において空き家対策の各種取組の実施状況をフォローアップします（毎年度）

住宅・土地統計調査における住宅の区分



※統計上の名称は「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」

第 1 章 空き家の現状とこれまでの取組状況

1 空き家の現状

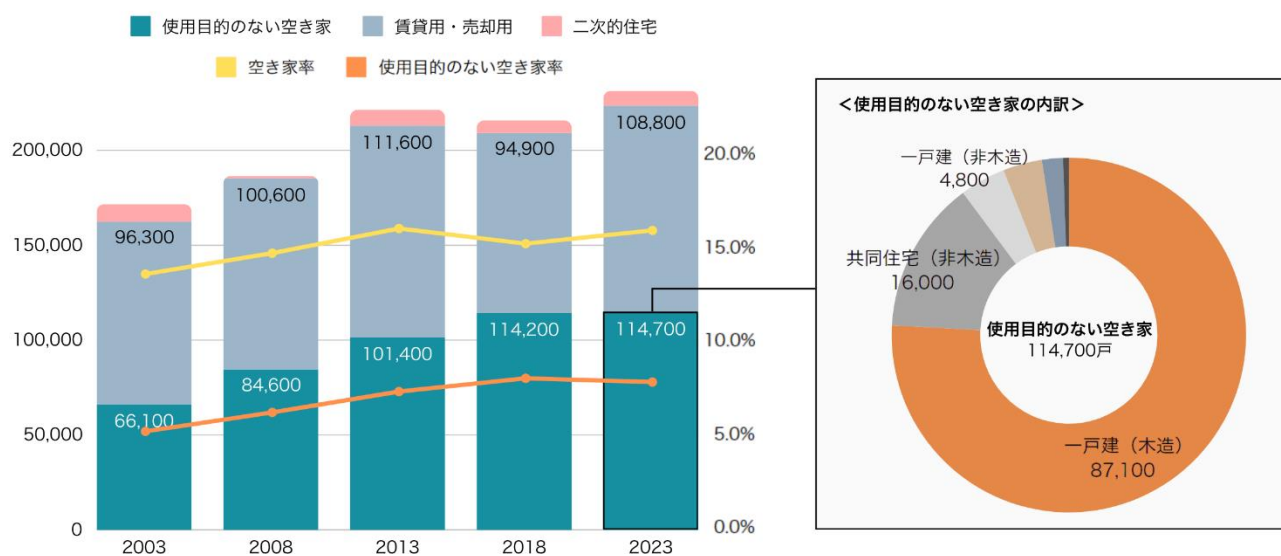
- 令和 5 年に実施された「住宅・土地統計調査」では、広島県の空き家数は 231,400 戸、空き家率（総住宅数に対する空き家の割合）は 15.8%となっており、平成 30 年の同調査から増加している。
- 賃貸用や売却用など利活用が見込まれる空き家を除いた「使用目的のない空き家」の数は 114,700 戸、使用目的のない空き家率（総住宅数に対する使用目的のない空き家の割合）は 7.8%となっており、平成 30 年の同調査からほぼ横ばいとなっている。また、「使用目的のない空き家」の約 8 割は「一戸建て（木造）」が占めている。（図 1）

< 令和 5 年住宅・土地統計調査の結果 >

区 分	令和 5 年調査	平成 30 年調査	増減数
総住宅数 (A) [上段：広島県]	1,465,500	1,430,700	+ 34,800
[下段：全 国]	65,046,700	62,407,400	+ 2,639,300
居住世帯のある住宅	1,228,400	1,208,800	
持ち家	55,665,000	53,616,300	
	760,900	742,600	
借家	33,875,500	32,801,500	
	424,900	431,800	
	19,461,700	19,064,700	
居住世帯のない住宅	237,100	221,900	
	9,381,700	8,791,100	
空き家数 (B)	231,400	215,600	+ 15,800
	9,001,600	8,488,600	+ 513,000
賃貸用の空き家	102,600	89,000	+ 13,600
	4,435,800	4,327,200	+ 108,600
売却用の空き家	6,200	5,900	+ 300
	326,200	293,200	+ 33,000
二次的住宅	7,800	6,600	+ 1,200
	383,500	381,000	+ 2,500
使用目的のない空き家 (C)	114,700	114,200	+ 500
	3,856,000	3,487,200	+ 368,800
空き家率 (B/A)	15.8%	15.1%	+ 0.7
	13.8%	13.6%	+ 0.2
使用目的のない空き家率 (C/A)	7.8%	8.0%	▲0.2
	5.9%	5.6%	+ 0.3

※調査手法により合計値が合わない場合がある

図 1 空き家の推移（建て方・構造別）



住宅・土地統計調査とは

(1) 調査概要

住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、住生活関係諸施策に関する基礎資料を得ることを目的としています。

本調査は、昭和 23 年から実施されている総務省統計局所管による基幹統計調査で、住宅関係諸施策の基礎資料として利用されています。

(2) 調査の周期

5 年周期

(3) 調査の対象

調査時に調査単位区内にある住宅等及びこれらに居住している世帯

(4) 調査方法（標本抽出方法及び結果の推定方法についての詳細は総務省公表資料を参照）

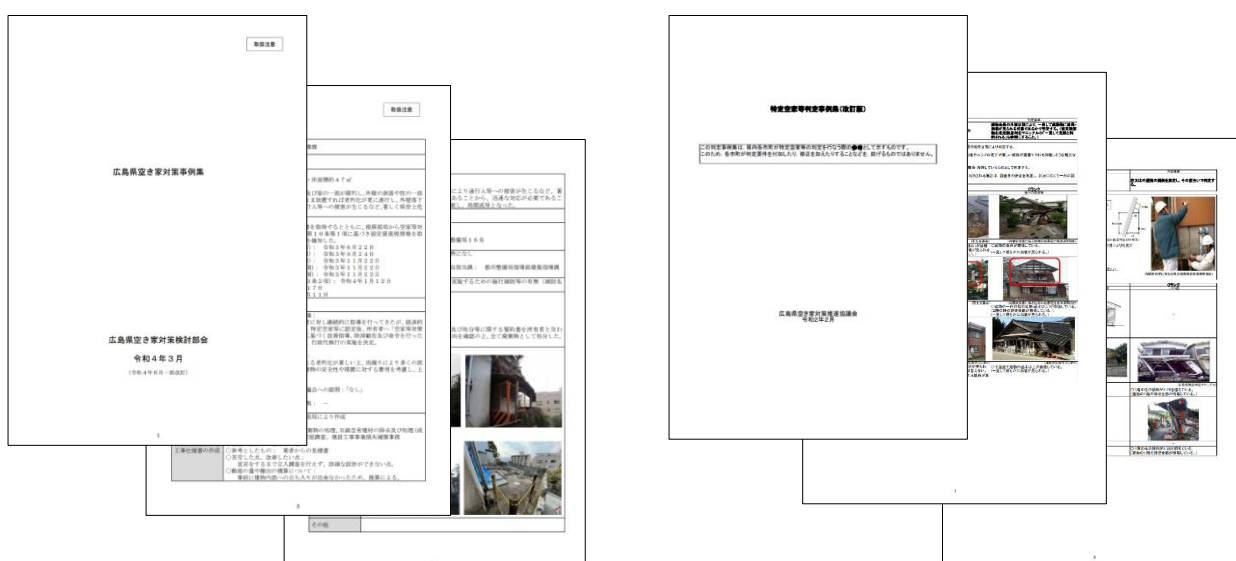
国勢調査の調査区から約 20 万単位区を設定し、単位区内から抽出した世帯を対象に調査が行われます。（17 世帯／単位区）

2 空き家対策の取組状況

(1) 空き家対策推進協議会の取組（直近5年間の実績）

- 空き家対策推進協議会では、社会情勢の変化や制度改正なども踏まえながら毎年度の活動計画を定め、県内の総合的な空き家対策の推進に必要な取組を実施。
（空き家対策検討部会及び勉強会を計28回開催。いずれもR2～R6年度の累計）
- 各市町の空き家対策の参考となるよう「空き家対策事例集」や「特定空家等判定基準」などの整備・更新を実施。
- 広島県が実施する「電力データを活用した推定空き家実態調査」、「空き家バンクにおけるVR実装」について、実施方法の検討や各市町におけるデータ等の活用を推進。

< 空き家対策事例集及び特定空家等判定基準 >



(2) 市町の取組（直近5年間の実績）

- 地域の実情等を踏まえた空き家対策の推進に向けて、空き家特措法に基づく「空家等対策計画」の策定や必要な見直しを実施。（策定・改訂：18回）
- 空き家対策の専門家等によるセミナーや、不動産関連団体、司法書士会などと連携した相談会を開催し、空き家所有者等への普及啓発を実施。（開催：127回、参加者：3,189人）
- 空き家の立地や状態に応じた各種補助制度の充実を図り、空き家の活用や除却等を支援。（活用：2,093件、除却：1,265件）
- 固定資産税納税通知書送付時などの機会を捉えた空き家バンクの登録促進や、空き家バンクでのVR機能の導入、移住イベントでの物件のマッチングを推進。（成約件数：1,638件）
- 現地調査などで把握した外部不経済を及ぼす可能性のある空き家について、所有者等に適切な措置を行うよう継続的な指導等を実施。（法令に基づかない指導・助言：2,022戸）
- 特定空家等については、所有者等に速やかな措置を講じるよう勧告等の法的措置を実施。（指導・助言：364戸、勧告：37戸、命令：4戸、所有者等による除却：190戸）
- 民間事業者や大学などの知見やノウハウを生かし、官民連携による空き家対策を実施。（協定締結：5件、実証実験等への協力：7件）

< 市町による空き家対策の主な指標の推移（全市町の合計） >

取組内容	H30	R1	R2	R3	R4	R5	累計
計画策定							
・ 空き家対策計画の策定・改訂（回）	0	2	5	5	3	3	18
・ 空家等対策協議会の開催（回）	18	16	21	17	23	16	111
事業実施							
・ 空き家関連予算（万円）	34,672	29,969	34,744	38,283	42,149	55,345	235,160
・ 空き家関連セミナーの開催（回）	10	15	19	11	31	51	137
・ 〃 参加者（人）	518	438	370	158	1,032	1,191	3,707
・ 空き家活用補助事業の利用実績(件)	266	363	371	440	426	493	2,359
・ 空き家除却補助事業の利用実績(件)	193	187	198	246	282	352	1,458
・ 空き家バンク掲載物件の成約(件)	250	304	328	330	341	335	1,888
所有者・管理者への指導・助言等							
・ 法令に基づかない指導・助言（戸）	311	331	348	421	442	480	2,333
・ 特定空家等の認定（戸）	81	52	29	22	36	80	300
・ 特定空家等に対する指導・助言（戸）	96	83	96	67	43	75	460
・ 〃 勧告（戸）	2	6	8	2	8	13	39
・ 〃 命令（戸）	0	0	0	0	4	0	4
・ 所有者等による除却（戸）	42	43	31	49	25	42	232
・ 特定空家等の行政代執行（戸）	0	0	0	0	3	0	3
・ 〃 略式代執行（戸）	0	4	2	1	2	2	11
空き家対策における官民連携							
・ 民間団体等との協定締結（件）	21※	2	1	0	1	1	26
・ 民間団体の実証実験等への協力（件）	0	0	0	0	2	5	7

※H30 以前に締結した協定は H30 に計上

< 市町における取組 >



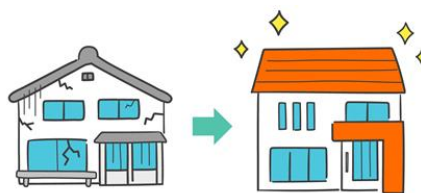
左上から 呉市：空き家対策講演会、三次市：集落支援員に対する「イエコ」の実施、呉市：呉市空き家バンク魅力向上プロジェクト、江田島市：県と連携した特定空家等の判定、府中市：略式代執行、三原市：三原市空き家活用モデル支援事業

市町による支援策の事例 ※支援策は市町によって異なります

活 用

家財道具の処分や空き家の購入、 リフォーム工事に要する費用の一部補助

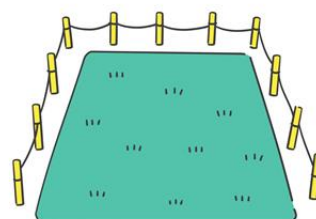
家財道具処分支援事業（最大 10 万円、補助率 1/2）など



除 却

危険な空き家の除却に要する費用の一部補助

空き家除却支援事業（限度額 30 万円～、補助率 1/3～）など



移住・定住

移住・定住者が空き家を購入する場合や 改修等を行う場合の費用の一部補助

移住定住改修支援事業（限度額 50 万円、補助率 1/2）など



耐 震

木造住宅の耐震診断や耐震改修、 建替え工事を行う場合の費用の一部補助

木造住宅耐震課促進支援事業（100 万円、補助率 4/5）など



その他

子育て世帯による空き家の購入、 親世帯との同居近居、省エネ改修などの支援

子育て世帯定住支援事業（最大 50 万円）など



(3) 県の実績（直近5年間の実績）

- 広島県では、空き家活用や法律の専門家などで構成する「空き家活用推進チーム」を設置し、市町などが開催する不動産相続や家財処分等に関する勉強会等に専門家を派遣。
- ひろしま空き家バンク「みんと。」において、市町の空き家バンクの掲載物件や空き家の多様な活用事例をまとめて発信し、空き家活用希望者の掘り起こしやマッチングを推進。
- 全国会議の幹事県として関係機関との連絡および折衝・国への施策提案の実施。

<県による空き家対策の主な指標の推移>

取組内容	H30	R1	R2	R3	R4	R5	累計
空き家活用推進チーム							
専門家の派遣（回）	20	25	17	13	23	31	129
専門家を派遣した勉強会の参加者（人）	189	377	235	159	382	498	1,840
ひろしま空き家バンク「みんと。」							
閲覧回数（千 PV）	648	701	1,265	1,475	1,535	1,116	6,742
ユニークユーザー数（千 UU）	72	97	123	143	156	105	705
新規物件登録数（件）	151	111	189	247	168	159	1,177

<ひろしま空き家バンク「みんと。」>

家財もなく状態の良い納屋が付いた、風通しの良い物件。

価格 300万円

所在地 三次市海蔵町

建物面積 納屋・小屋（倉庫の場合も活用可）

物件の特徴 20が近い、VR内覧可能

間取り 6LDK

築年数 2003年

構造 木造2階建て

延床面積 310㎡

上水道

浄化槽

備考 「売却」希望の場合、最速で山林も売却まで手配入できる。空家バンクに預けたい物件です。近隣は静かです。

空き家があなたの新しいフィールド。

空家バンクポータル

ひろしまで出会った理想の空き家

CASE 04 古民家をリノベーションして、家族が住めるようにした。

CASE 02 古民家をリノベーションして、家族が住めるようにした。

CASE 03 付帯物件に空き家を活用して、新しい賃貸スタイルを実現した。

CASE 01 空き家をゲストハウスとして活用した。

AKIYA INTERVIEW

「あなになら預けるわ」

3 空き家を取り巻く社会情勢の変化

- 国においては、今後、空き家の増加が見込まれる中、地方自治体のマンパワー不足等により、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等になってからの対応では限界があることから、特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用や適切な管理等を促進する取組の強化が必要という問題意識の下、令和 5 年 12 月に空き家特措法を改正した。
- 法改正により、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が「管理不全空家」として位置づけられたほか、「空家等管理活用支援法人」や「空家等活用促進区域」を指定する制度が新たに設けられた。
- また、所有者不明土地による様々な問題の発生を背景として、令和 6 年 4 月の不動産登記法が改正され、不動産の相続登記が義務化された。
- このほか、空き家等に係る媒介報酬規制の見直しなどを盛り込んだ「不動産業による空き家対策推進プログラム」の策定や、主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点を設ける暮らし方「二地域居住」の推進、行政が保有する遊休施設や空き家を活用した小規模な官民連携事業により地域課題の解決を図る「スモールコンセプション」の推進など、空き家活用のビジネス化支援の強化が進められた。

< 空き家対策に関連する制度等の改正など >

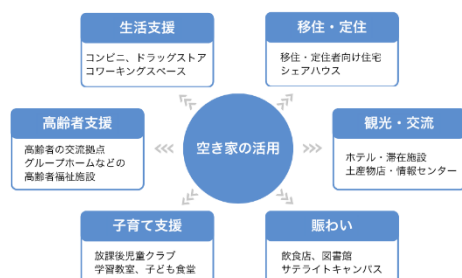
民法改正（R5.4.1 施行）
相隣関係、財産管理制度の見直し等により土地の円滑な利用と管理を促進
相続土地国庫帰属制度の創設（R5.4.27 施行）
一定の要件を満たす場合、土地を手放し国庫に帰属させることできる制度が創設
空き家特措法の改正（R5.12.13 施行）
管理不全空家等、空家等管理活用支援法人、空家等活用促進区域等の新たに創設された制度による空家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の 3 本柱で空き家への対応を強化
不動産登記法の改正（R6.4.1 施行）
所有者不明土地の発生を予防する観点から相続登記が義務化
不動産業による空き家対策推進プログラムの策定（R6.6.21）
流通に適した空き家等の掘り起こしや空き家ビジネス化支援による空き家流通の取組を推進
二地域居住の推進（R6.11.1）
広活法の改正により、二地域居住者向けの住宅、コワーキングスペース、交流施設等の整備など、地域の実情を踏まえた居住環境等整備の取組に対して支援する仕組みが創設
スモールコンセプションプラットフォームの設立（R6.12.16）
産官学金連携による身近な有休公的不動産の利活用を推進するための交流・情報発信の場として設立

<新たに創設された制度等の概要>

空家等活用促進区域とは

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、区域内で「経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途（誘導用途）」としての活用を空家等の所有者に働きかけたり、空家等を誘導用途に供するための用途変更や建替え等の規制の合理化を講じることができる制度

空き家の活用を通じた地域課題への対応例



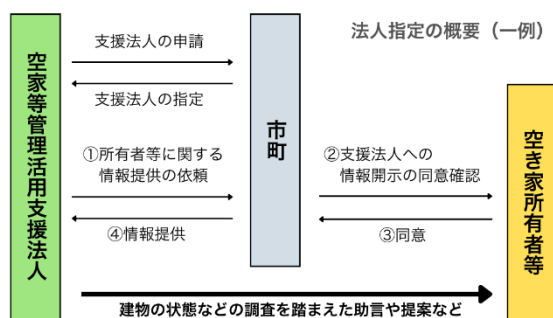
促進区域の設定が想定される区域

- ・ 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）
- ・ 農村地域等移住促進区域（地域再生法第5条第4項第12号）
- ・ 滞在促進地区（観光圏整備法第2条第2項）
- ・ 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町が認める区域

参照：空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン（国土交通省）

空家等管理活用支援法人とは

「空家等管理活用支援法人」を市町が指定することで、空き家対策に取り組む法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空き家対策に取り組む市町の補完的な役割を果たすことを目的とした制度



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・活用に必要な事業等
- ・ 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

- ・ 市町のニーズに応じて一部の業務のみを実施する者も指定できる
- ・ 業務の遂行のため空き家の所有者等を知る必要がある場合は市町に対して所有者等の関連情報の提供を請求できる（所有者等の関連情報を提供する場合、市町はあらかじめ所有者等の同意を得る必要がある）

参照：空家等管理活用支援法人の指定等の手引き（国土交通省）、松江市空家等管理活用支援法人指定の概要（松江市）

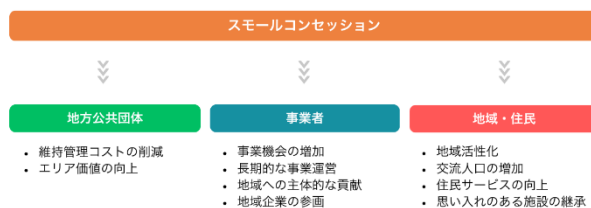
スモールコンセプションとは

廃校等の空き施設や地方公共団体が所有する古民家等の空き家について、民間事業者の創意工夫を最大限に生かした小規模な官民連携事業により、地域課題の解決やエリア価値の向上に繋げる取組

目指す姿



期待される効果



引用：スモールコンセプションプラットフォームHP（国土交通省）

4 直近5年間の振り返り

(1) これまでの成果

① 使用目的のない空き家の発生抑制

空き家対策対応指針に掲げる中長期的な目標「10年後に空き家を増やさない」に関して、計画期間の中間時点にあたる令和6年度の状況は次のとおりです。

区分	令和5年調査	平成30年調査	増減数
空き家数	231,400	215,600	+15,800
使用目的のない空き家	114,700	114,200	+500

「使用目的のない空き家」はほぼ横ばいとなっており、発生抑制が図られています。この「使用目的のない空き家」の推移は、他都道府県と比較すると3番目に良好な結果となっています。（巻末：参考資料1）

また、市町からも、固定資産税納税通知書に空き家バンク制度の周知資料を同封することで空き家バンクへの登録件数が大幅に増加したといった意見があるなど、所有者等への意識啓発の取組の効果が出ているものと考えられます。

② 空き家の多様な利活用

市町の空き家バンクの成約件数や「みんと。」の閲覧数などは年々伸びており、空き家の利用ニーズは着実に高まってきています。

また、市町の補助制度などを利用し、空き家や古民家等を改修して宿泊施設や飲食店、交流拠点として活用する事例も増えており、地域の活性化や観光振興などにも繋がっています。



左から 広島市安佐南区吉山：里山カフェ・コミュニティスペース「en と」（広島市補助事業）、府中市上下町：カフェ「Guzzi_55」（府中市補助事業）、江田島市切串：コワーキングスペース「Kirikushi Coastal Village」（県支援事業）、北広島町大朝：一棟貸し宿「hitaru 石橋邸」（北広島町補助事業）

③ 所有者による除却等の促進

市町の支援制度を活用した所有者による除却は増えており、利用実績は5年前と比較して約2倍となっています。（R1：187件⇒R5：352件）

また、実態調査や通報により把握した老朽化等の進んでいる空き家などに対しては、市町の継続的な指導等が行われ、所有者による除却等に繋がっています。（R1～R5：計190件）

これは、空き家関連セミナーなどにおける空き家を放置することのリスクの周知や、解体費用をシミュレーションできるサービスの普及など、民間団体等と連携し、所有者等に早期の対応を促す環境の整備を進めてきた成果と考えられます。

④ 空き家の実態の見える化

空き家の早期発見や空き家が発生しやすい地域等での意識啓発の重要性の高まりなどから、空き家の実態把握の効率化が求められる中、令和5年度に電力会社が保有する電力データを活用した県全体の空き家実態調査を行いました。

これまでよりも細かな粒度で「推定空き家」の分布状況を可視化でき、広島県インフラマネジメント基盤 DoboX や市町の空き家対策計画での県民への情報発信に活用されています。

今後はエリアを絞った空き家対策の検討など、今後の更なる活用が期待されます。

<電力データを活用した推定空き家実態調査の概要>

電力データを活用した推定空き家の実態調査

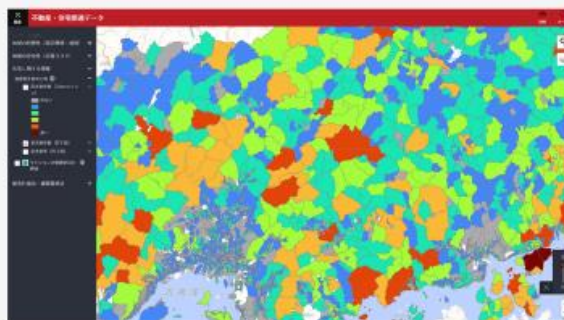


電力会社が保有するデータから
建物の使用状況を分析して空き家を推定

調査対象：広島県全域の戸建住宅（個人契約）
調査時期：令和5年9月



- ・同一基準で県全体の空き家の実態調査が可能
- ・外観からは判定できない空き家の抽出が可能
- ・築年次が相当古く電気メーターの無い建物の調査ができない
- ・用途を把握できないため住宅以外の建物を抽出する場合がある



インフラマネジメント基盤DoboXでの公開データ



一般的な空き家の実態調査



空き家



空き家ではない

外観は綺麗だが
実は使用されてない
かもしれない



空き家の可能性

専門の調査員が外観等から判定

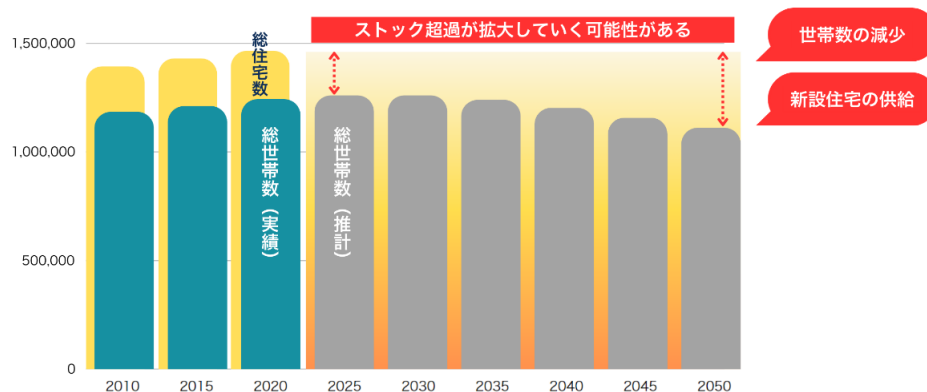


- ・空き家の劣化状況や周辺への影響を把握することが可能
- ・空き家の位置を正確に把握することが可能
- ・調査に多くの時間とコストを要する
- ・外観からは判定できない空き家が見落とされる可能性がある
- ・調査精度にバラつきが生じる可能性がある

(2) 今後の課題

行政による空き家対策（管理・活用・流通・除却）の成果は一定程度出ていますが、地域によってはそれ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。

今後、人口減少や持ち家比率の高い世代の高齢化等に伴い加速度的な空き家の増加が見込まれる中、自治体のマンパワー不足等により対応できないといった事態が生じないよう取組を検討していく必要があります。



そこで、特に課題となってくるのは「空き家所有者等への効率的なアプローチ」・「地域で主体的に空き家対策に取り組む人材の確保」です。

空き家はいつ・どこで発生するか予測できないため、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、県内の一部地域には空き家対策に取り組む法人などがありますが、県全体で見ると十分な範囲をカバーできていません。

市町空き家担当課の主な意見
これまでの成果について ● 空き家の除却に対する補助制度を活用した行政指導を行うことにより、特定空家等の除却について一定の成果があった。 ● 固定資産税納税通知書へ空き家バンク制度の周知資料を同封することにより、空き家バンクへの登録件数が大幅に増加した。今後も所有者等に向けたセミナーを実施するなど、空き家の適正管理や活用促進に関する周知啓発を強化していきたい。
今後の課題について ● 人口減少が進んでいるにもかかわらず世帯数は増加している。行政としては、危険な空き家への対策を行うと同時に、世帯分離した方などに利用可能な空き家に住んでもらう取組を行うことが必要。そうすることで危険な空き家を生み出さないことが大切だと思う。 ● これから数年で地域課題が露呈してくると考えている。これまでは行政が主体的に空き家対策を進めてきたが、今後は空き家問題が地域に根差していくことも含めて、民間による取組が進んでいくのではないかと。現状、地域を巻き込んだ面的な取組が出来ておらず対応が必要。 ● 空き家バンクへの登録・成約件数は年々増加しているが市域の空き家の数は増加している。移住・定住を促進できるよう、空き家の所有者を含めた地域住民向けの意識啓発や相談体制を更に充実させていく必要がある。 ● 空き家が危険な状態になってからの対応ではなく、その前段階での発生抑制や、利活用の促進を促す取組を講じていく必要があると認識しているが、マンパワー不足等により所有者への働きかけが十分に行えていない。

第2章 今後の空き家対策の基本的な考え方

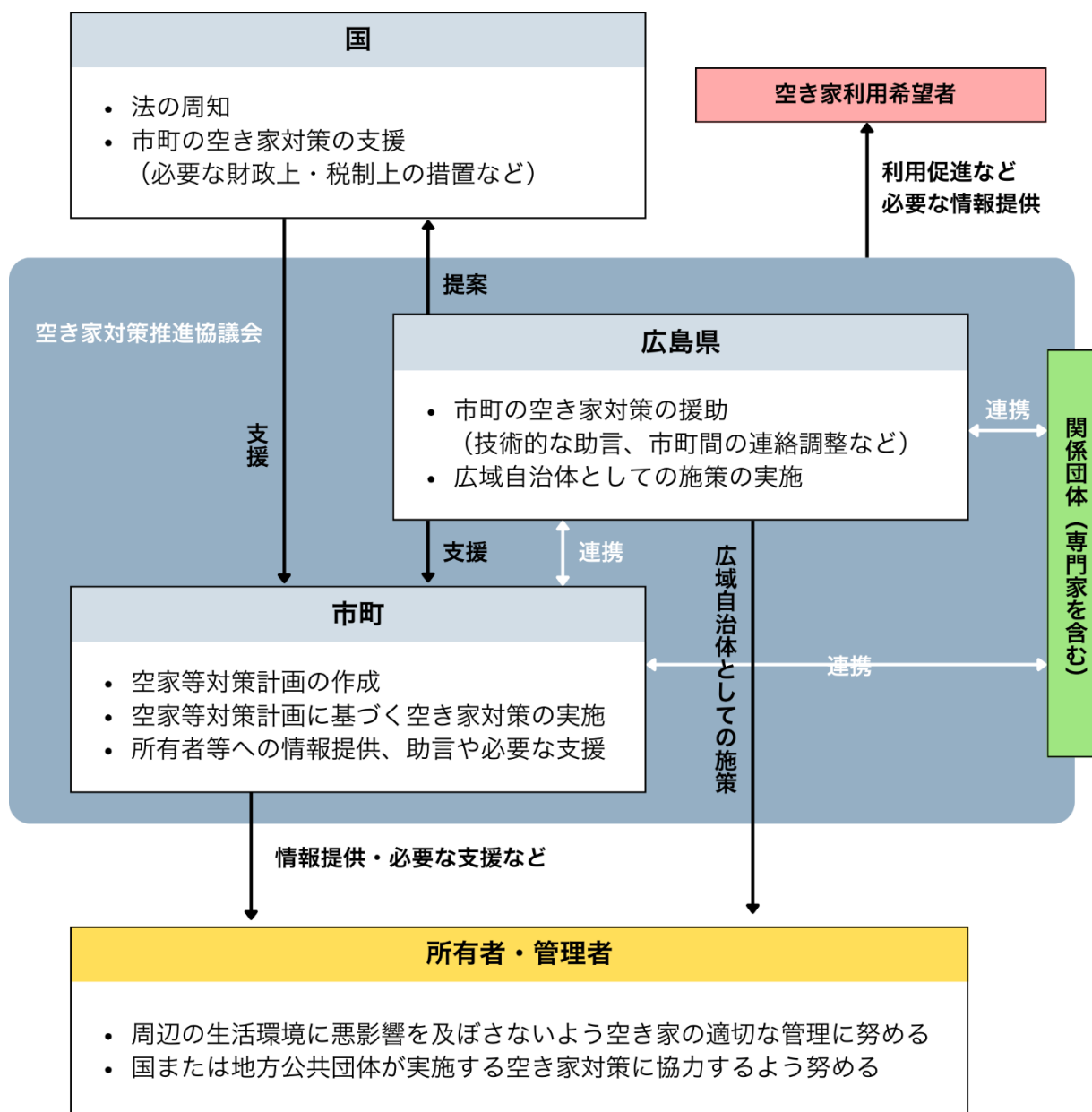
1 各主体の役割

空き家特措法（§3～5）では、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は空き家の適切な管理と行政が実施する空き家対策への協力に努め、国や地方公共団体はそれぞれの立場において空き家対策に取り組むことと定められています。（図2）

空き家は私有財産であり、その管理責任は一義的には所有者等に帰属するものですが、適切な管理が行われていない空き家は防災、衛生、景観など住民の生活環境に影響を及ぼす可能性があります。

そのため、空き家対策の推進にあたっては、県、市町、関係団体が連携し、所有者等による対応の促進に繋がるよう取り組む必要があります。

図2 各主体の役割と関係性



2 空き家対策の基本的な考え方

空き家は適切な管理が行われていないと、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ます。このような状態が放置され悪化した空き家は、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利活用することが困難となってしまいます。

相続等をきっかけに空き家が発生



さらに、特に深刻な影響を及ぼしている空き家は、所有者等の速やかな対応が求められることから、市町による指導等の緊急性も高まり、所有者等が特定できない場合などには緊急安全措置や除却等の代執行を行うケースも発生し得るなど、市町に大きな負担が生じます。



※1 住宅用地特例の対象から除外、※2 命令に違反すると50万円以下の過料、※3 撤去等に要した費用を所有者から徴収

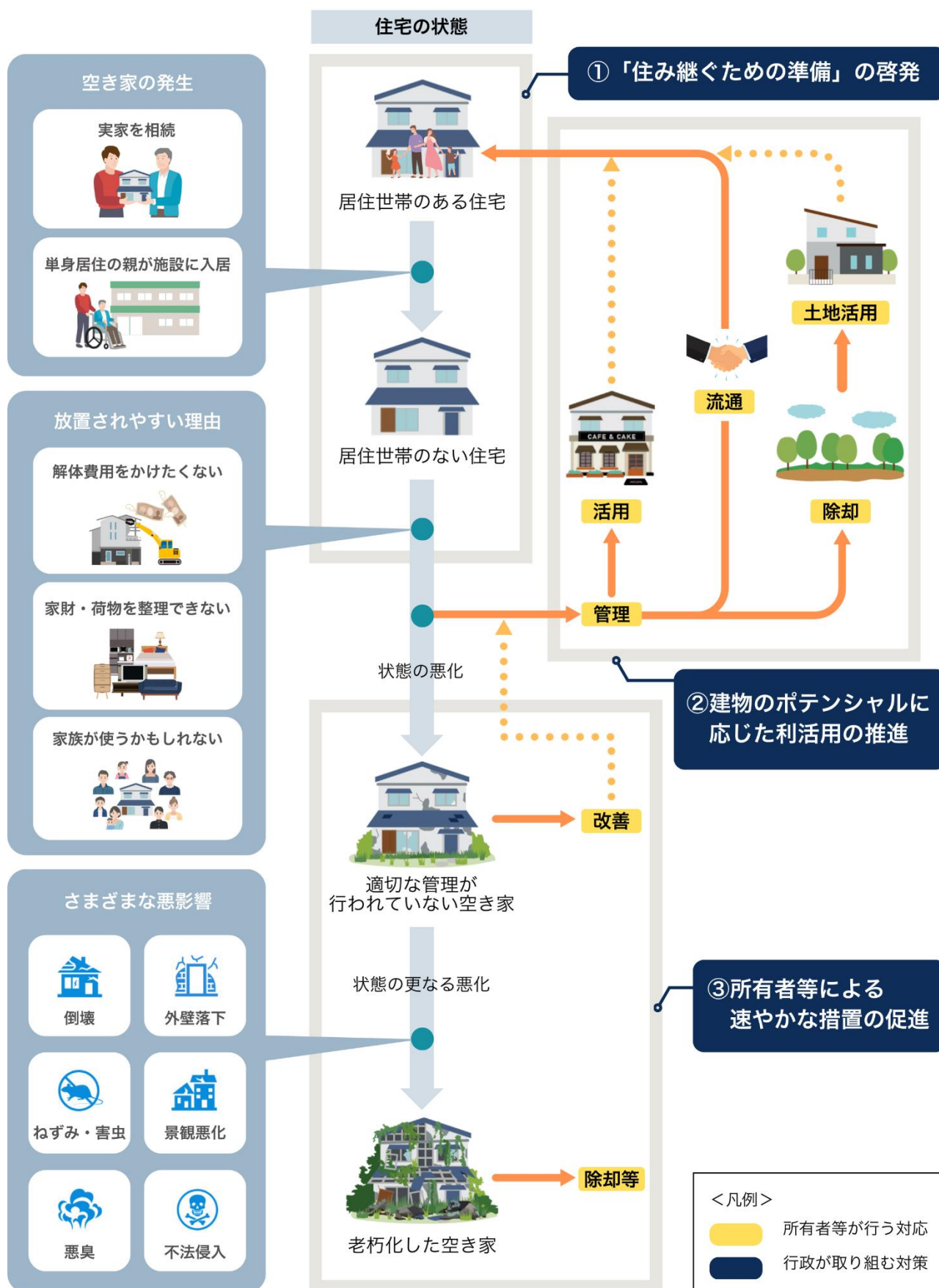
このため、今後の空き家対策は、より早い段階の取組を強化して空き家が放置される要因に対処するとともに、所有者等が適切な対応を行うために各段階で必要となる情報提供や支援などを行い、老朽化した空き家の発生を未然に防ぐことを基本に取り組んでいきます。（図3）

また、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。

そのため、空き家対策に取り組む民間団体やNPO法人、地域の方々など多様な主体と目的意識や課題、活動内容などを共有して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。

図3 空き家対策のフローとポイント



第 3 章 取組方針

1 基本的な空き家対策

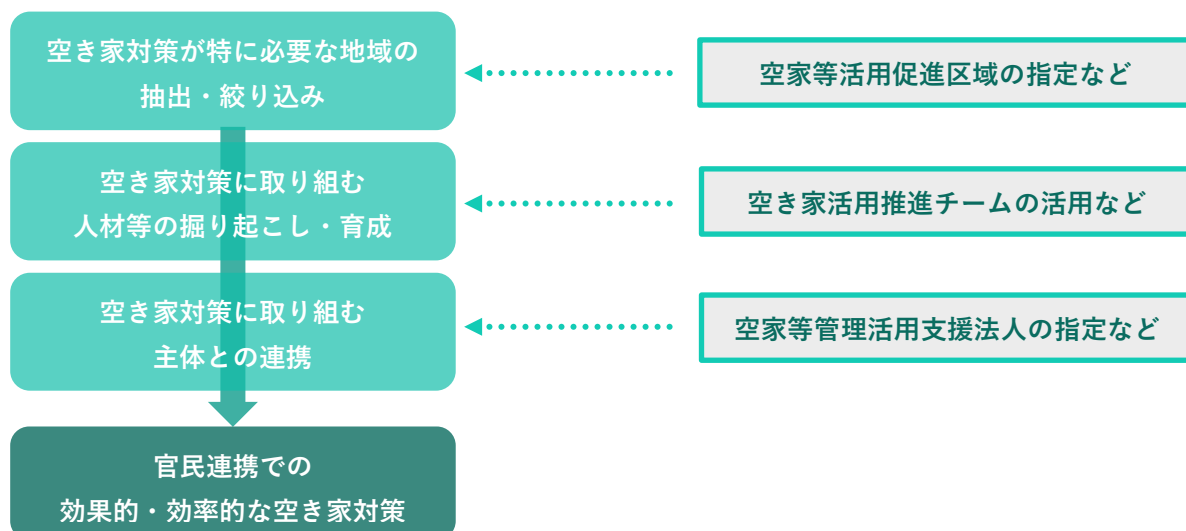
第 2 章に基づき段階に応じてアプローチする主なターゲットを定めて取り組んでいきます。
(具体的な取組事例は参考資料 3 を参照)

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 (①-1)
		家財・荷物の整理の促進 (①-2)
		住まいの終活の促進 (①-3)
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 (②-1)
		所有者等に対する情報提供の機会の確保 (②-2)
		各分野の専門家による意識啓発 (②-3)
		空き家バンクの物件登録の促進 (②-4)
		行政(国・県・市町)の支援メニューの充実 (②-5)
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 (③-1)
		所有者等に対する適切な助言・指導等 (③-2)
		行政代執行や緊急安全措置などの実施に必要な情報共有及び国への提案活動 (③-3)

2 空き家対策の効果を高める取組

空き家対策の効果を高めていくため、空き家特措法の改正により新たに創設された制度等の活用をはじめ、空き家対策に取り組む民間事業者や NPO 法人等とも連携して民間の活力やノウハウを生かした取組を推進していきます。

<取組のイメージ>



3 空き家対策推進協議会の活動

(1) 各年度の活動計画の作成

- ・前項の取組方針に基づき、当該年度に取り組む内容を県・市町で協議し、単年度の活動計画を作成します。
- ・活動計画に沿って先進事例の共有や効果的な取組の検討などを行います。

(2) 県・市町の取組状況の共有

- ・毎年度、次の調査項目の取組状況について調査を行い、県・市町で共有します。
- ・県外自治体の取組状況などについて適宜情報を収集し、空き家対策推進協議会において共有してノウハウを蓄積していきます。

調査項目（■：市町の取組状況、◆：県の取組状況）

■空き家対策計画の作成状況

空き家対策計画の作成・更新、空家等対策協議会の開催

■空き家対策事業の実施状況

空き家関連予算、セミナーの開催、空き家バンク掲載物件の成約、活用・除却補助事業の実績

■特定空家等への措置

特定空家等の認定、指導・助言、勧告、命令、行政代執行、略式代執行、所有者等による除却
法令に基づかない指導・助言

■空き家対策における官民連携

民間団体等との協定締結、民間団体の実証実験等への協力

◆空き家活用推進チーム

専門家の派遣回数、専門家を派遣した勉強会の参加者数

◆ひろしま空き家バンク「みんと。」

閲覧回数、ユニークユーザー数、新規物件登録数

参考資料 1 住宅・土地統計調査の結果（都道府県別）

都道府県	令和 5 年調査（増減値は前回調査との比較）									平成 30 年調査				
	総世帯数	総住宅数	空き家総数		賃貸用	売却用	二次的住宅	使用目的のない空き家		空き家総数	賃貸用	売却用	二次的住宅	使用目的のない空き家
全国	56,071,400	65,046,700	9,001,600	+ 513,000	4,435,800	326,200	383,500	3,856,000	+ 368,800	8,488,600	4,327,200	293,200	381,000	3,487,200
北海道	2,446,400	2,888,500	451,900	+ 72,100	258,700	19,600	10,700	163,000	+ 5,700	379,800	204,600	9,000	8,900	157,300
青森県	493,300	590,300	98,800	+ 10,100	39,900	2,200	1,700	55,000	+ 9,200	88,700	39,200	1,400	2,200	45,800
岩手県	480,100	579,400	100,400	+ 6,900	41,100	2,000	3,200	54,100	+ 3,900	93,500	38,600	1,100	3,500	50,200
宮城県	990,500	1,129,200	140,300	+ 9,800	80,200	6,500	1,600	52,000	+ 1,600	130,500	72,700	3,600	3,700	50,400
秋田県	371,200	440,600	69,500	+ 8,700	23,600	1,000	1,000	43,900	+ 5,000	60,800	19,600	1,000	1,200	38,900
山形県	393,400	455,400	61,700	+ 7,500	22,200	1,900	1,600	35,900	+ 5,700	54,200	21,500	1,400	1,700	29,600
福島県	731,600	862,900	131,000	+ 7,500	60,800	3,900	3,700	62,600	+ 3,700	123,500	56,500	2,600	5,500	58,900
茨城県	1,196,700	1,390,900	196,200	▲1,000	90,700	5,400	6,800	93,200	+ 15,000	197,200	105,400	4,500	9,000	78,200
栃木県	807,500	971,000	163,700	+ 3,000	76,700	3,800	18,900	64,300	+ 6,800	160,700	83,400	3,600	16,300	57,500
群馬県	808,700	967,400	161,300	+ 3,000	68,500	3,700	16,000	73,100	+ 10,500	158,300	77,100	3,900	14,800	62,600
埼玉県	3,227,600	3,555,100	330,400	▲15,800	166,800	21,400	6,300	135,800	+ 11,700	346,200	199,400	15,300	7,400	124,100
千葉県	2,802,600	3,191,100	394,100	+ 11,600	196,400	17,200	21,900	158,500	+ 14,100	382,500	198,300	16,200	23,600	144,400
東京都	7,285,300	8,201,400	896,500	+ 86,600	629,000	43,800	9,600	214,200	+ 34,200	809,900	579,000	41,500	9,300	180,000
神奈川県	4,301,900	4,765,000	467,100	▲17,600	279,000	21,800	15,300	151,000	+ 3,300	484,700	295,000	23,800	18,100	147,700
新潟県	856,900	1,015,200	155,300	+ 7,100	54,500	4,000	19,400	77,500	+ 12,700	146,200	58,500	3,900	19,100	64,800
富山県	404,000	473,900	69,700	+ 9,700	26,300	2,300	1,200	39,800	+ 7,600	60,000	24,900	1,500	1,400	32,200
石川県	466,800	554,000	86,400	+ 8,600	40,500	2,100	3,100	40,700	+ 3,100	77,800	36,300	1,100	2,700	37,600
福井県	288,300	341,400	53,100	+ 8,100	20,400	2,400	1,400	28,900	+ 5,100	45,000	18,700	1,100	1,400	23,800
山梨県	339,200	427,000	87,200	▲2,800	31,000	1,900	17,100	37,200	+ 600	90,000	35,600	1,200	16,500	36,600
長野県	831,500	1,039,600	208,500	+ 11,200	57,100	2,900	56,000	92,300	+ 8,000	197,300	61,100	3,400	48,400	84,300
岐阜県	776,000	924,100	148,400	+ 8,600	61,700	4,000	8,400	74,400	+ 10,900	139,800	64,100	3,900	8,400	63,500
静岡県	1,481,700	1,774,100	296,300	+ 14,700	144,400	8,400	38,500	104,800	+ 16,500	281,600	142,300	9,200	41,900	88,300
愛知県	3,233,100	3,664,700	433,000	+ 39,200	251,800	18,300	6,800	156,000	+ 13,400	393,800	230,900	13,100	7,200	142,600
三重県	732,500	873,500	142,700	+ 13,100	50,800	3,300	5,500	83,100	+ 5,600	129,600	43,000	2,500	6,600	77,500
滋賀県	582,700	664,200	81,600	+ 400	25,100	3,200	4,700	48,500	+ 10,200	81,200	32,800	2,800	7,200	38,300
京都府	1,190,200	1,372,200	180,400	+ 8,600	81,000	6,900	7,700	84,900	+ 3,600	171,800	76,700	6,900	7,000	81,300
大阪府	4,222,100	4,928,600	701,900	▲7,500	436,100	30,000	8,800	226,900	+ 17,700	709,400	453,900	35,800	10,600	209,200
兵庫県	2,412,300	2,798,000	386,900	+ 26,700	180,400	17,400	16,500	172,700	+ 20,800	360,200	177,700	18,600	11,900	151,900

別紙 2

都道府県	令和 5 年調査（増減値は前回調査との比較）									平成 30 年調査				
	総世帯数	総住宅数	空き家総数		賃貸用	売却用	二次的住宅	使用目的のない空き家		空き家総数	賃貸用	売却用	二次的住宅	使用目的のない空き家
奈良県	547,300	639,500	93,600	+ 6,400	39,000	3,100	2,000	49,500	+ 3,900	87,200	35,200	3,200	3,200	45,600
和歌山県	388,900	495,600	105,300	+ 6,900	35,100	2,400	8,000	59,800	+ 5,400	98,400	34,000	2,600	7,400	54,400
鳥取県	220,700	262,300	41,300	+ 1,400	13,800	1,100	900	25,400	+ 2,600	39,900	14,900	800	1,400	22,800
島根県	266,300	320,300	54,600	+ 6,300	15,700	1,100	1,500	36,300	+ 3,100	48,300	13,000	600	1,500	33,200
岡山県	800,800	955,400	157,200	+ 14,700	65,000	3,800	5,800	82,600	+ 9,200	142,500	62,200	3,300	3,600	73,400
広島県	1,237,600	1,465,500	231,400	+ 15,800	102,600	6,200	7,800	114,700	+ 500	215,600	89,000	5,900	6,600	114,200
山口県	587,400	726,400	140,700	+ 13,900	53,600	3,700	2,900	80,500	+ 9,100	126,800	50,300	2,800	2,300	71,400
徳島県	306,000	389,200	83,000	+ 8,900	31,300	2,100	2,000	47,600	+ 8,300	74,100	30,200	1,500	3,000	39,300
香川県	402,500	492,800	91,500	+ 3,300	38,200	2,200	3,200	47,900	+ 1,200	88,200	36,900	1,800	2,800	46,700
愛媛県	593,000	736,800	145,600	+ 15,800	48,400	3,300	3,800	90,100	+ 17,000	129,800	49,700	3,100	3,900	73,100
高知県	309,700	388,100	78,700	+ 4,100	24,300	1,700	2,500	50,100	0	74,600	21,200	800	2,400	50,100
福岡県	2,368,000	2,703,300	335,300	+ 6,700	189,100	16,500	4,300	125,500	▲500	328,600	180,200	16,700	5,600	126,000
佐賀県	314,000	367,900	53,300	+ 2,800	22,600	1,400	1,000	28,300	+ 1,500	50,500	21,100	1,600	1,000	26,800
長崎県	542,500	655,000	113,000	+ 11,500	41,700	3,300	3,100	64,900	+ 7,200	101,500	37,900	2,300	3,600	57,700
熊本県	725,000	851,100	127,100	+ 15,200	54,300	3,000	4,800	65,000	+ 600	111,900	41,400	2,900	3,200	64,400
大分県	489,400	603,300	115,500	+ 17,800	48,800	2,200	6,500	58,000	+ 9,300	97,700	42,100	2,100	4,800	48,700
宮崎県	467,200	556,800	90,700	+ 6,500	31,900	2,200	1,500	55,000	+ 5,100	84,200	30,900	2,000	1,500	49,900
鹿児島県	717,700	899,600	184,200	+ 17,200	53,800	3,700	4,500	122,200	+ 17,000	167,000	53,600	3,900	4,200	105,200
沖縄県	633,300	699,400	65,400	▲2,500	31,900	1,700	3,700	28,100	+ 1,300	67,900	36,400	1,200	3,500	26,800

参考資料 2 住宅・土地統計調査の結果（市町別）

市町	令和 5 年調査（増減値は前回調査との比較）									平成 30 年調査				
	総世帯数	総住宅数	空き家総数		賃貸用	売却用	二次的住宅	使用目的のない空き家		空き家総数	賃貸用	売却用	二次的住宅	使用目的のない空き家
広島県	1,237,600	1,465,500	231,400	+ 15,800	102,600	6,200	7,800	114,700	+500	215,600	89,000	5,900	6,600	114,200
広島市	556,000	628,800	73,700	+ 700	47,900	2,500	1,100	22,300	▲4,600	73,000	41,400	3,000	1,700	26,900
中区	82,450	96,480	14,070	▲670	11,790	590	130	1,560	▲700	14,740	11,470	380	630	2,260
東区	53,270	62,200	9,010	+ 580	5,780	280	210	2,740	▲1,380	8,430	3,900	300	110	4,120
南区	71,020	80,840	10,060	+ 1,310	7,160	230	190	2,480	▲640	8,750	5,390	180	60	3,120
西区	94,420	106,740	12,750	+ 590	9,020	250	130	3,350	▲430	12,160	7,300	890	180	3,780
安佐南区	108,310	117,060	8,620	▲1,740	5,620	450	40	2,520	▲960	10,360	6,450	250	180	3,480
安佐北区	57,790	67,320	9,590	+ 1,220	3,910	300	340	5,040	▲50	8,370	2,900	310	70	5,090
安芸区	29,810	33,580	3,910	▲410	1,660	220	0	2,030	▲410	4,320	1,530	170	180	2,440
佐伯区	58,960	64,610	5,710	▲180	2,960	210	20	2,530	▲110	5,890	2,440	490	320	2,640
呉市	92,690	122,990	30,350	+ 2,390	8,810	850	850	19,840	▲320	27,960	6,860	240	700	20,160
竹原市	9,730	14,190	4,420	+ 1,020	1,440	110	90	2,790	+ 500	3,400	910	60	130	2,290
三原市	37,760	48,050	10,470	+ 460	4,070	200	300	5,890	+ 160	10,010	3,950	180	160	5,730
尾道市	54,890	69,650	15,260	+ 940	3,880	340	480	10,570	+ 530	14,320	3,590	240	450	10,040
福山市	193,760	227,320	34,230	+ 4,120	17,030	1,050	230	15,920	+ 2,450	30,110	15,460	760	410	13,470
府中市	14,050	17,980	4,000	+ 630	1,540	60	130	2,260	+ 210	3,370	1,110	120	80	2,050
三次市	20,230	26,170	6,070	+ 1,390	2,120	20	150	3,780	+ 1,140	4,680	1,880	160	10	2,640
庄原市	13,200	18,270	5,110	+ 540	1,170	90	190	3,660	+ 400	4,570	1,010	50	250	3,260
大竹市	11,440	14,540	3,080	+ 690	860	140	100	1,980	+ 840	2,390	1,130	80	40	1,140
東広島市	93,450	106,720	13,970	+ 1,240	6,340	310	600	6,720	+ 1,280	12,730	6,330	380	580	5,440
廿日市市	46,840	55,280	8,520	+ 1,770	2,330	180	1,480	4,530	+ 450	6,750	1,220	260	1,190	4,080
安芸高田市	10,560	13,690	3,020	▲200	230	60	140	2,590	▲90	3,220	450	30	50	2,680
江田島市	9,300	13,720	4,280	+ 280	520	50	920	2,800	▲500	4,000	490	40	170	3,300
府中町	22,300	25,010	2,890	+ 530	1,720	70	50	1,060	+ 340	2,360	1,340	180	120	720
海田町	14,750	16,510	1,800	+ 290	1,140	30	60	560	▲200	1,510	630	20	100	760
熊野町	9,640	11,080	1,530	▲350	580	20	50	880	▲590	1,880	400	10	0	1,470
北広島町	7,160	9,740	2,740	+ 70	450	30	260	2,000	▲140	2,670	320	30	180	2,140
世羅町	6,030	7,330	1,310	▲760	80	30	110	1,090	▲560	2,070	240	60	120	1,650

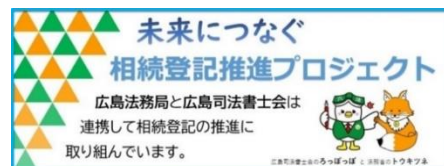
※人口 15,000 人未満の 4 町（坂町、安芸太田町、大崎上島町、神石高原町）は非公表

参考資料3 空き家対策の取組事例

建物登記など権利関係の整理の促進

①-1

- ・広島法務局と広島司法書士会では、相続登記の必要性・重要性を広く国民に広報し、相続登記の申請を奨励することを目的として相続登記の推進に取り組んでおり、相続登記講演会・無料相談会を年2回開催している。

【広島法務局 HP: [リンク](#)】

家財・荷物の整理の促進

①-2

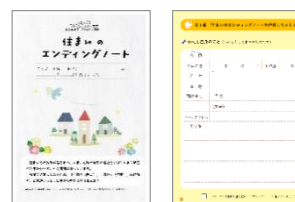
- ・一部の市町では、樹木の剪定や家財の片付け、墓じまいなどに協力する事業者の情報を提供する制度を設けている。
- ・さくらブリッジ（県空き家活用推進チーム）では、空き家所有者が抱えるハード面・ソフト面の家財問題にフォーカスし、課題解決のきっかけづくりを行う講座を開いている。

【さくらブリッジ HP: [リンク](#)】

住まいの終活の促進

①-3

- ・国土交通省では、住まいを相続する方へ所有財産の情報を伝えていくことや、元気なうちから住まいの将来を家族で話し合うきっかけづくりを目的として、日本司法書士会連合会や全国空き家対策推進協議会と協力して「住まいのエンディングノート」を作成している。

【国交省 HP: [リンク](#)】

空き家発生を早期に把握する手法の検討

②-1

- ・東広島市では、空き家の損壊等を発見した際に SNS を活用して通報できるサービスや「空き家予備軍」を空き家バンクに事前登録できる制度を設けている。
- ・国土交通省では、水道の閉栓情報等から空き家の発生を推定するシステムの開発を進めている。

【東広島市 HP: [リンク](#)】

所有者等に対する情報提供の機会の確保

②-2

- ・福山市では、「空家等管理活用支援法人」を指定し、支援法人によって、空き家に関する悩みごとのワンストップ相談窓口や空き家の解体費用や固定資産税のシミュレーションなどのサービスが提供されている。

【福山市 HP: [リンク](#)】

各分野の専門家による意識啓発

②－3

- ・広島県では、空き家対策の専門家で構成する「空き家活用推進チーム」を設置している。市町や地域で空き家対策に取り組む団体へ専門家を派遣し、活用可能な空き家の掘り起しや空き家バンクへの登録促進、地域の実情に応じた実践的なアドバイスを行っている。

【広島県 HP : [リンク](#)】

空き家バンクの物件登録の促進

②－4

- ・一部の市町では、空き家の状態が悪くなる前に空き家バンクへの登録を呼びかけるため、固定資産税納税通知への関連情報（空き家バンクの周知、空き家バンクへの登録や成約した際のインセンティブなど）の同封や押印廃止などの登録手続きの簡略化などに取り組んでいる。



特定空家等・管理不全空家等の判定基準の整備

③－1

- ・国土交通省では、特定空家等・管理不全空家等の判定にあたって参考となる基準を公表している。これを参考に秋田市や長野市では点数化方式、春日井市や下関市ではチェック方式、海老名市や松阪市では点数化＋ランク付け方式による独自の基準を作成している。

【国交省 HP : [リンク](#)】

所有者等に対する適切な助言・指導等

③－2

- ・広島県空き家対策推進協議会では、市町における実務的な課題の解決に向けた Q & A をとりまとめている。
- ・全国空き家対策推進協議会では、日本司法書士会連合会や日本行政書士会連合会と連携し、全国の空き家対策担当者から集めた空き家相談に関する FAQ を作成している。



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