

○空家対策特別措置法に基づく各主体の役割は明確化されており、県においては、「情報の提供」、「技術的な助言」、「市町相互間の連絡調整」等、市町の援助を行う必要がある。

各主体		役割	主な取組
①	国	・基本指針の作成	<ul style="list-style-type: none"> ・基本指針の作成 ・「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(ガイドライン)作成
②	県	<ul style="list-style-type: none"> ・情報の提供 ・技術的な助言 ・市町相互間の連絡調整 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家活用検討事業による市町への専門家派遣
			<p>【広島県空き家対策推進協議会による取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「ひろしま空き家の窓口」の設置 ・広島県空き家対策対応指針の策定 ・空き家相談対応マニュアル(市町相談窓口用)の作成 ・「特定空家等」の基本的な判断基準の策定
③	市町	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の作成 ・空家等に関する対策の実施 ・その他空家等に関する必要な措置 	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の所在及び当該空家等を把握するための調査 ・空家等対策計画の作成 ・協議会の設置・運営 ・特定空家等に対する措置
④	所有者	・空家等の適正な管理	<ul style="list-style-type: none"> ・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の実施

各主体の役割と主な取組

2.空家等対策の推進に関する特別措置法 空家等対策計画の策定状況

○市町は、空家等対策計画の策定については義務とされておらず策定は任意であるが、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するためにも計画を策定することが望ましい。

	市区 町村数	策定済み 市区町村数	割合		市区 町村数	策定済み 市区町村数	割合		市区 町村数	策定済み 市区町村数	割合
北海道	179	52	29.1%	石川県	19	13	68.4%	岡山県	27	10	37.0%
青森県	40	9	22.5%	福井県	17	10	58.8%	広島県	23	18	78.3%
岩手県	33	15	45.5%	山梨県	27	14	51.9%	山口県	19	11	57.9%
宮城県	35	9	25.7%	長野県	77	31	40.3%	徳島県	24	11	45.8%
秋田県	25	11	44.0%	岐阜県	42	19	45.2%	香川県	17	10	58.8%
山形県	35	21	60.0%	静岡県	35	15	42.9%	愛媛県	20	9	45.0%
福島県	59	25	42.4%	愛知県	54	27	50.0%	高知県	34	34	100.0%
茨城県	44	30	68.2%	三重県	29	15	51.7%	福岡県	60	37	61.7%
栃木県	25	10	40.0%	滋賀県	19	15	78.9%	佐賀県	20	12	60.0%
群馬県	35	14	40.0%	京都府	26	9	34.6%	長崎県	21	12	57.1%
埼玉県	63	22	34.9%	大阪府	43	23	53.5%	熊本県	45	10	22.2%
千葉県	54	18	33.3%	兵庫県	41	23	56.1%	大分県	18	13	72.2%
東京都	62	20	32.3%	奈良県	39	19	48.7%	宮崎県	26	6	23.1%
神奈川県	33	12	36.4%	和歌山県	30	12	40.0%	鹿児島県	43	23	53.5%
新潟県	30	15	50.0%	鳥取県	19	5	26.3%	沖縄県	41	4	9.8%
富山県	15	14	93.3%	島根県	19	7	36.8%	合計	1,741	774	44.5%

【H29年度策定済市町 18市町】

広島市(29.3)
 呉市(29.3)
 竹原市(29.7)
 三原市(29.9)
 尾道市(9.3)
 福山市(28.12)
府中市(29.3)
 三次市(28.3)
 庄原市(28.3)
 大竹市(29.4)
 東広島市(30.1)
 廿日市市(29.11)
 安芸高田市(29.1)
 江田島市(29.4)
 坂町(28.3)
 安芸太田町(29.7)
 北広島町(28.3)
 大崎上島町(30.1)

※平成30年3月31日時点

国土交通省調査より

3.空家等対策の推進に関する特別措置法 措置の全国状況

○全国的に見ても措置の件数は多いとは言えない。所有不明・未登記物件等で所有者の特定に時間を要するなどの理由が考えられる。

	市区町村数	助言・指導	勧告	命令	代執行	略式代執行		市区町村数	助言・指導	勧告	命令	代執行	略式代執行		市区町村数	助言・指導	勧告	命令	代執行	略式代執行
北海道	179	16	2	1	1	1	石川県	19	8	3	2	-	-	岡山県	27	6	2	-	-	-
青森県	40	3	1	1	-	-	福井県	17	6	-	-	-	-	広島県	23	9	-	1	-	-
岩手県	33	2	-	-	-	-	山梨県	27	-	-	-	-	-	山口県	19	6	2	1	1	1
宮城県	35	5	1	1	-	-	長野県	77	5	1	-	-	1	徳島県	24	1	-	-	-	-
秋田県	25	5	2	2	1	-	岐阜県	42	8	1	-	-	1	香川県	17	1	1	1	-	-
山形県	35	3	-	-	1	-	静岡県	35	4	3	-	-	1	愛媛県	20	2	1	-	-	-
福島県	59	5	1	-	-	-	愛知県	54	5	2	1	-	1	高知県	34	3	-	-	-	-
茨城県	44	9	4	-	-	2	三重県	29	8	4	3	1	-	福岡県	60	11	6	1	-	1
栃木県	25	6	1	-	-	-	滋賀県	19	6	4	-	-	2	佐賀県	20	5	1	-	-	-
群馬県	35	6	3	1	1	2	京都府	26	3	1	1	-	2	長崎県	21	8	4	1	-	2
埼玉県	63	13	7	3	1	1	大阪府	43	6	3	2	1	1	熊本県	45	4	-	-	-	-
千葉県	54	16	6	1	1	2	兵庫県	41	19	7	2	-	5	大分県	18	5	1	-	-	-
東京都	62	9	4	1	-	2	奈良県	39	3	2	-	-	-	宮崎県	26	1	-	-	-	-
神奈川県	33	2	1	-	-	-	和歌山県	30	5	3	-	-	1	鹿児島県	43	8	3	1	1	-
新潟県	30	8	2	2	2	2	鳥取県	19	10	1	-	-	1	沖縄県	41	-	-	-	-	-
富山県	15	4	-	-	-	1	島根県	19	-	-	-	-	-	合計	1,741	278	91	30	12	33

国土交通省調査より

※任意協議会の設置市町は別

※平成29年4月1日～平成30年3月31日の措置実績

4.空家等対策の推進に関する特別措置法 略式代執行事例

○措置(助言・指導→勧告→命令をしても状況が改善される見込みが無い場合は、最終的には代執行(略式代執行)を検討することになる。中でも略式代執行は、全ての所有者等が不明な場合などに行われるものであるが所有者等搜索、動産等の保管・記録、費用負担、跡地の扱いの問題があつて代執行を含めても全国で50件程度しかなく広島県では、現在まで事例が無い。

- ・老朽危険空き家として、近隣住民から対処要望があつたが、所有者は行方不明となつており放置状態が継続し、建物の老朽化が進む。消防団が応急処置として屋根をネットで覆うが、ネットも劣化
- ・空家法施行後、固定資産税課税情報等を入手したが、建物所有者を確知できないと判断
- ・このまま放置すると隣接民家の危険性が高まるとともに、日常生活道である前面道路を塞ぐなど極めて緊急性が高いため、平成27年7月に略式代執行を実施

物件概要	建築年	・昭和25年頃(未登記の建物)
	構造・面積等	・木造・2階建て(延床面積:約110㎡)
状態	状態	・老朽化により家屋の一部が倒壊 ・倒壊家屋の一部は前面道路を塞ぎ、隣接民家に倒れかかる
	きっかけ	・近隣住民からの通報
措置に至る経緯	所有者の特定	・固定資産税の税情報、戸籍確認、近隣住民への聞き込み等
	立入調査	・担当職員(事務職)1名が調査
	特定空家の認定	・関係課会議の意見を踏まえ町長が認定
措置の経緯	所有者の確知	・平成27年6月 戸籍情報により所有者が確知できないと判断
	公告	・平成27年6月19日(期日:6月30日)
	略式代執行	同年7月1日
	解体工事完了	同年7月15日(延べ約15日)
	解体等の費用	・約130万円



略式
代執行前



略式
代執行後

5.空家等対策の推進に関する特別措置法 空家等対策(法定)協議会の設置状況

○空き家対策協議会の設置についても任意であるが、協議会を設置することで庁内組織横断的に空き家対策に取り組める利点があり13市町※で設置している。

	市区町村数	設置済み市区町村数		市区町村数	設置済み市区町村数		市区町村数	設置済み市区町村数
北海道	179	37	石川県	19	5	岡山県	27	13
青森県	40	8	福井県	17	10	広島県	23	13
岩手県	33	14	山梨県	27	2	山口県	19	12
宮城県	35	6	長野県	77	30	徳島県	24	10
秋田県	25	9	岐阜県	42	17	香川県	17	10
山形県	35	13	静岡県	35	9	愛媛県	20	9
福島県	59	20	愛知県	54	24	高知県	34	4
茨城県	44	30	三重県	29	12	福岡県	60	20
栃木県	25	6	滋賀県	19	13	佐賀県	20	12
群馬県	35	15	京都府	26	6	長崎県	21	9
埼玉県	63	26	大阪府	43	20	熊本県	45	10
千葉県	54	18	兵庫県	41	18	大分県	18	14
東京都	62	8	奈良県	39	16	宮崎県	26	4
神奈川県	33	13	和歌山県	30	4	鹿児島県	43	19
新潟県	30	5	鳥取県	19	8	沖縄県	41	1
富山県	15	6	島根県	19	6	合計	1,741	594

H29年度設置市町 13市町
 呉市(28.7)
 三原市(28.4)
 尾道市(28.8)
 福山市(28.2)
府中市(28.3)
 三次市(27.3)
 大竹市(27.12)
 東広島市(28.10)
 安芸高田市(27.8)
 江田島市(28.5)
 坂町(27.12)
 安芸太田町(29.2)
 北広島町(27.12)

国土交通省調査より

※任意協議会の設置市町は別

6.空き家の有効活用 ～空き家バンク制度～

○空き家バンク制度とは、空き家所有者と、空き家を利用して定住希望者等のマッチングを図り、空き家の有効活用と定住促進を図る制度。(県内で17市町が実施 H29.2時点)



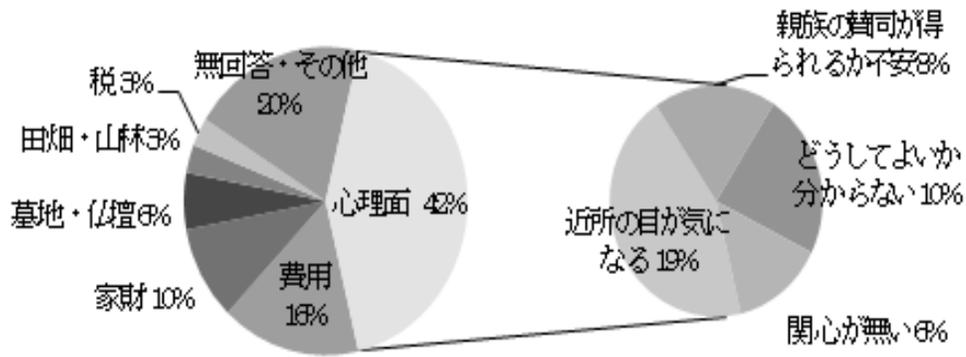
(参照)府中市空き家バンクのしくみ

市町空き家バンク設置一覧(H28.5時点)			
NO	市町名	空き家バンク	備考
0	宅建	●	
1	広島市		空き家バンク未設置
2	呉市	●	
3	竹原市	●	宅建協会システム利用
4	尾道市	●	NPO法人委託 (尾道水道に面する地域・御調町限定)
5	三原市	●	
6	福山市		空き家バンク未設置
7	府中市	●	NPO法人委託
8	三次市	●	
9	庄原市	●	
10	大竹市		空き家バンク未設置(宅建協会HPリンク)
11	東広島市	●	宅建協会システム利用
12	廿日市市	●	
13	安芸高田市	●	
14	江田島市	●	
15	府中町		空き家バンク未設置
16	海田町		空き家バンク未設置
17	熊野町		空き家バンク未設置
18	坂町	●	
19	安芸太田町	●	
20	北広島町	●	
21	大崎上島町	●	
22	世羅町	●	
23	神石高原町	●	
合計			H27空き家バンク未設置 6市町

7.空き家の有効活用～空き家所有者に対する情報提供など～

○空き家に対する問題意識や利活用に対する意識を高めていくため空き家所有者(空き家所有者予備軍)に対し直接、情報提供を行うなどの働きかけを行い、空き家活用の意識を高めることが重要であると考える。

活用意識がない人が空き家を活用しない理由



活用意向の無い空き家所有者の約4割が「空き家の活用方法が分からない」「近所の目が気になる」「親族等の同意が得られるか分からない」「関心が無い」などの「心理的な要因」を理由とする。
(安芸高田市・北広島町の意向調査結果をもとに分析)

【事例】チラシの配布による情報提供：愛媛県八幡浜市

八幡浜市では、平成28年度より、市民課、税務課が連携し、市民課で死亡届提出時に渡している関連手続一覧と併せて空き家の適正管理を促すチラシを渡している。また、税務課との連携により固定資産税納税通知にも同様のチラシを同封している。空き家所有者の可能性が高い住民等に対して積極的に情報発信を行ったことで、平成28年度は60件程度だった空き家相談件数が平成29年度は116件にまで増加した。

(国土交通省ガイドラインより)

8.空き家の有効活用～空き家所有者に対する情報提供など②～(県内事例)

- 県内の11市町が空き家バンク等の周知のため「固定資産税納付書」に併せて「お知らせ文」を同封している。
- 4市町が空き家所有者等を直接訪問し働きかけを実施している。(H28年度調査による)
- 広島県では、H28年度に安芸高田市、北広島町と連携し、それぞれの地域に空き家を有する広島市在住の所有者をメインターゲットとして空き家所有者セミナーを開催した。(※安芸高田市、北広島町から案内を送付資料等の作成、郵送費は県で負担)



所有者セミナーの様子
参加者(187名):安芸高田市・北広島町・広島市・呉市などに空き家を有する所有者・学生などが参加されました。



個別相談ブースの設置
宅建士・弁護士などの他安芸高田市・北広島町の空き家バンク登録相談ブースを設けました。両町のブースには併せて2時間半で10件の相談が有りました。



案内状及びセミナー当日に配布したパンフレット

9.空き家活用推進チーム(1)

○市町による、活用可能な空き家の掘り起し等、地域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う。

区分	氏名	役職
大学教授	由井 義通	広島大学大学院 教育学研究科 教授
空き家利活用	豊田 雅子	NPO法人 尾道空き家再生プロジェクト 代表理事
空き家利活用	三浦 大紀	株式会社シマネプロモーション 代表取締役社長
空き家利活用	徳田 光弘	一般社団法人リノベーションまちづくりセンター 代表理事
空き家利活用	谷村 仰仕	呉工業高等専門学校 特命准教授
空き家利活用	前田 秀雄	一般社団法人 さくらブリッジ 理事 (環境プランナー)
家財整理	湯上 みどり	一般社団法人 さくらブリッジ 理事 (片付けコーディネーター)
司法書士	高尾 昌二	広島司法書士会 会長
土地家屋調査士	今井 秀明	広島県土地家屋調査士会 会長
不動産鑑定士	上河内 正和	公益社団法人 広島県不動産鑑定士協会 会長
建築士	元廣 清志	公益社団法人 広島県建築士会 会長
	小西 郁吉	一般社団法人 広島県建築士事務所協会 会長
宅地建物取引士	津村 義康	公益社団法人 広島県宅地建物取引業協会 会長
	中村 克己	公益社団法人 全日本不動産協会広島県本部 本部長
税理士	海老澤 孝公	中国税理士会広島県西部支部連合会 会長
行政書士	光宗 五十六	広島県行政書士会 会長
弁護士	爲末 和政	広島弁護士会 会長

各団体が課題に応じた人材を派遣

※H30.4現在

10.空き家活用推進チーム(2) 地域団体等への派遣例

○空き家・地域振興・企画・商工・総務などの市の担当者と自治会役員・定住支援員・地域おこし協力隊員，まちおこし団体などの研修会にも利用することができる。



「空き家の家財整理のコツについて」

- ・H29年9月(三次市三和町)
- ・三次市地域振興課と定住支援員
- ・専門家:湯上(片づけアドバイザー)



「実際の空き家を題材に補修方法を考える」

- ・H30年6月(大竹市玖波)
- ・大竹市都市計画課とイノベーターズ(商工会の若手有志の集まり)
- ・専門家:建築士会



「地域の空き家活用について考える」(座談会)

- ・H30年10・11・12月(安佐北区小河内)
- ・安佐北区役所地域おこし課とTEVENTO(小河内Oプロジェクトからの派生団体), 地域おこし協力隊員など
- ・専門家:前田・谷村(いずれもまちづくり)

11.空き家の利活用促進人材育成研修会

○地域活性化に向けて、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(H29.3, H29.12～H30.3)



「リノベーションミーティング」 (H29.3)

対 象: 空き家を活用したまちづくりを考えてみたい人
内 容: 先進事例の取組についての講義
「東京R不動産」
「岡山市問屋町」
「島根県江津市」

「タチマチセッション」 (H29.12～H30.3)

対 象: まちや地域のために何かしている人・したい人
内 容: ①空き家活用の実践者によるトークセッション
②題材地で自己プロジェクトを「タチマチ」やってみる(大竹市)
③先駆者のプロジェクト実現のためのエスコート(竹原市)
④共有と振り返り

12.空き家バンク情報専用ウェブサイト「みんと。」

○県外に住む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ウェブサイト「みんと。」を開設(平成29年3月～)みんとの認知を高めるため県外の移住希望者をターゲットに積極的に広報も実施

■URL: <http://minto-hiroshima.jp>

8,300/月(H30.4～11平均)の訪問数の内6割が県外



■広島M不動産

古民家・珍しい間取りの住宅・きれいな夕日の見える住宅など、空き家の隠れた魅力を掘り起し、地域の方などのインタビューも加えたブログ形式での物件紹介

■空き家物件検索

市町等(14市町)等から提供を受けた空き家物件情報を掲載。

「地域」、「賃貸・売買の別」、「価格帯」、「古民家」などの検索項目

条件から探す

種別 賃貸物件 売買物件 賃貸/売買物件

価格
【購入】 100万円未満 100万円～300万円未満 300万円～500万円未満 500万円以上
【賃貸】 4万円未満 4万円以上～5万未満 5万円以上

空き家の条件 駐車場付き 庭付き ペットの飼育
 海が近い 山が近い 街が近い 川が近い 島
 リフォーム・リノベーション可能 古民家

クリア 全選択 項目を選択して検索する



13.H30年度実施事業(空き家活用検討事業)

○空き家活用検討事業

空き家を地域の有用な資産として積極的活用を図るため、空き家バンクHPによる情報発信や専門家による実践的なアドバイスなどにより、市町の取組を支援するとともに、空き家再生に向けたコア人材を育成し、移住希望者とのマッチングを促進する。

取 組	内 容
空き家活用促進支援	①空き家バンクHP「みんと。」による情報発信や認知を高めるための広報を実施 ②空き家活用推進チームによる市町や地域への専門家派遣
空き家活用人材ネットワーク事業	H29年度に引き続き活用を地域で主体的に行う人材のネットワーク構築を目的とした交流会を実施 ・対象者:リノベーション研修会修了者・事業協力者等 ・内 容:事業計画プロセス, 地域との連携手法の共有, 地域の個別課題の把握・課題解決に向けた助言等