

海田町空家等対策計画

令和元年 6 月

海田町

目 次

序 章 基本的事項	1
序-1 計画策定の趣旨.....	1
序-2 計画の位置づけ.....	1
序-3 計画の対象地区及び対象とする空家等の種類.....	2
序-4 計画期間.....	2
第 1 章 空家等の現状と課題	3
1-1 空家等の動向.....	3
1-2 空家等対策の課題.....	14
第 2 章 空家等対策の基本方針	16
2-1 空家等対策の基本的な考え方.....	16
2-2 対象とする地域.....	16
2-3 空家等対策の主体.....	17
第 3 章 空家等対策の推進	18
3-1 空家化の発生を抑制する予防策.....	18
3-2 空家等の維持管理・利活用を促進する対策.....	21
3-3 管理不全な空家等を解消する対策.....	26
第 4 章 実効性の確保	31
4-1 専門家との連携.....	31
4-2 住民・民間事業者等との連携.....	32
4-3 庁内連携体制.....	33

序章 基本的事項

序-1 計画策定の趣旨

近年、全国的に空家等が増加しています。空家の増加は、中古住宅ストックが有効活用されていないだけでなく、適正管理されずに放置された空家が、周辺地域に生活環境・防災・防犯・景観等に関する様々な「空家問題」を引き起こし、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されています。

こうした状況に対応して、地域住民の生命、身体、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、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」といいます。）が平成 27 年 5 月に施行されました。同法においては、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、市町村の責務として空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めることが定められました。

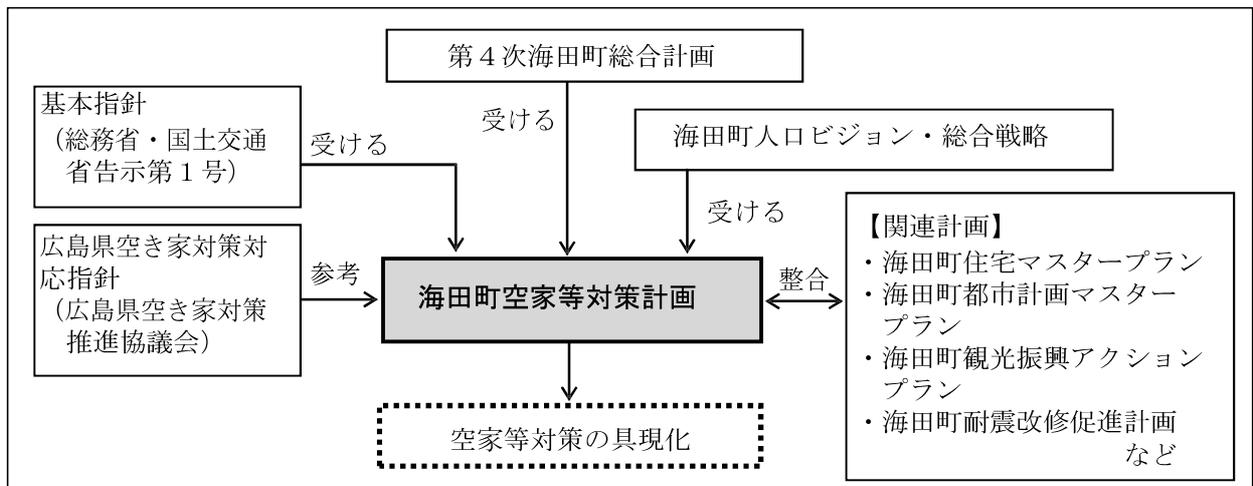
海田町（以下「本町」といいます。）においても、放置されている空家等の問題が指摘されており、今後、空家等の増加により、それらがもたらす問題が深刻化する前に空家等対策を総合的に進める必要があります。

本計画は、本町における空家等対策に係る施策の方針を定めるもので、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、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ものです。

序-2 計画の位置づけ

本計画は、法第 6 条第 1 項の規定に基づく「空家等対策計画」として定めるもので、「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」（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号）（以下「基本指針」といいます。）「第 4 次海田町総合計画」を受けるとともに、本町における関連計画との整合、「広島県空き家対策対応指針」（平成 27 年 2 月 広島県空き家対策推進協議会）を参考にしながら策定します。

図 海田町空家等対策計画の位置づけ



序-3 計画の対象地区及び対象とする空家等の種類

本計画の対象地区は、海田町全域とします。

また、本計画で対象とする空家等は、法第2条第1項に規定される「空家等」（法第2条第2項で規定される「特定空家等」を含む。）のうち、主に一戸建て住宅とします。

ただし、本計画では、空家所有者等による空家等の適正な管理の促進及び特定空家等への措置については、一戸建て住宅のほか、長屋建て住宅、共同住宅、店舗、事務所、工場、倉庫なども含めます。

序-4 計画期間

計画期間については、海田町住宅マスタープラン（計画期間：平成29（2016）年度～令和8（2026）年度）と連動させ、平成31（2019）年度～令和8（2026）年度までの8年間とします。

計画期間中に、本計画に基づく各種施策の進捗と効果の検証を行うとともに、国の空家政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて計画内容について見直しを行うものとします。

【参考 用語の定義について】

■「空家等」と「特定空家等」の定義（法第2条）

「空家等」

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。

「特定空家等」

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。

注：本計画では、法に基づいて、原則として「空家」「空家等」という用語を用います。ただし、次の場合は、「空き家」という用語を用います。

- 1) 住宅・土地統計調査など「空き家」が用いられている資料に基づいて記述する場合
- 2) 「空き家バンク」など制度、施策、事業などで「空き家」が用いられている場合
- 3) 「空き家」が固有名詞として用いられている場合

■市町村の空家等対策計画に定める事項（法第6条第2項）

- (1) 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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

第1章 空家等の現状と課題

1-1 空家等の動向

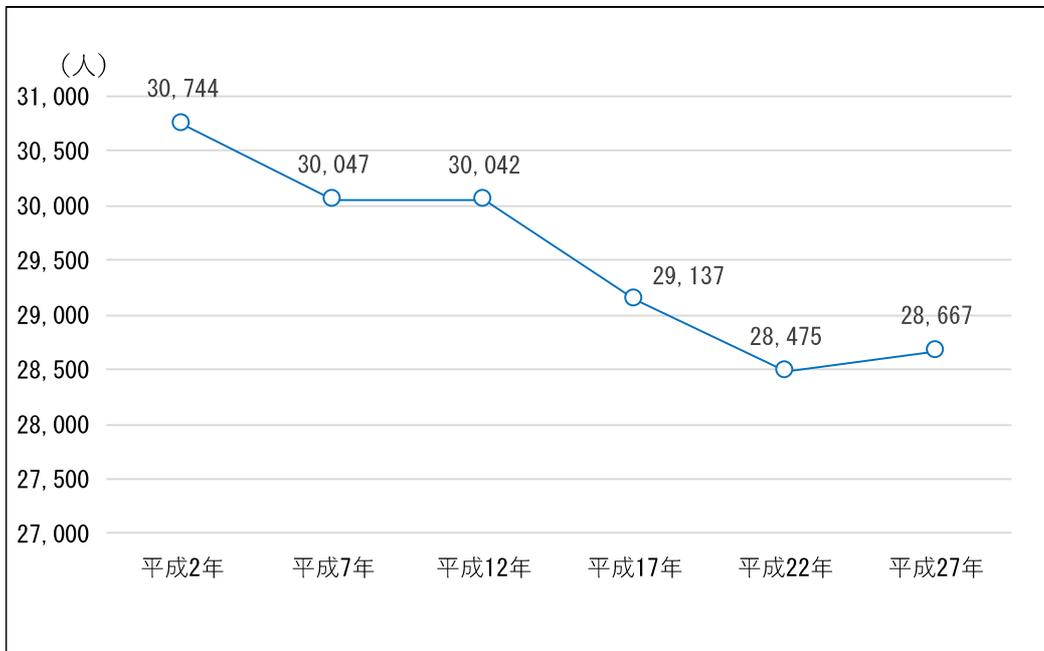
(1) 人口及び世帯数の推移

ア 総人口の推移

本町の総人口は、平成2年以降、減少傾向で推移しており、平成27年は若干増加したものの28,667人となっています。

年齢三区分別人口割合（平成27年時点）は、0～14歳が14.5%、15～64歳が62.0%、65歳以上が22.8%となっています。

図表 1-1 総人口の推移



出典：各年国勢調査

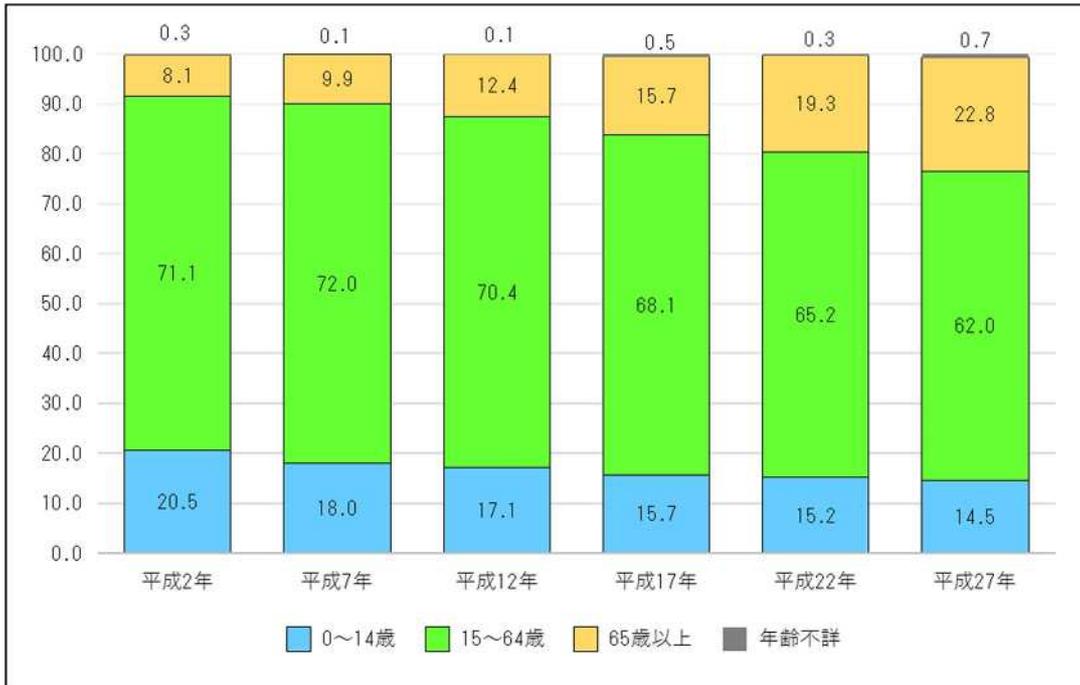
図表 1-2 人口の推移(年齢三区分)

(人)

		平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)
総人口		30,047	30,042	29,137	28,475	28,667
年齢別	0～14歳	5,412	5,133	4,568	4,328	4,159
	15～64歳	21,647	21,153	19,832	18,572	17,779
	65歳以上	2,988	3,726	4,588	5,496	6,522
	年齢不詳	0	30	149	79	207

出典：各年国勢調査

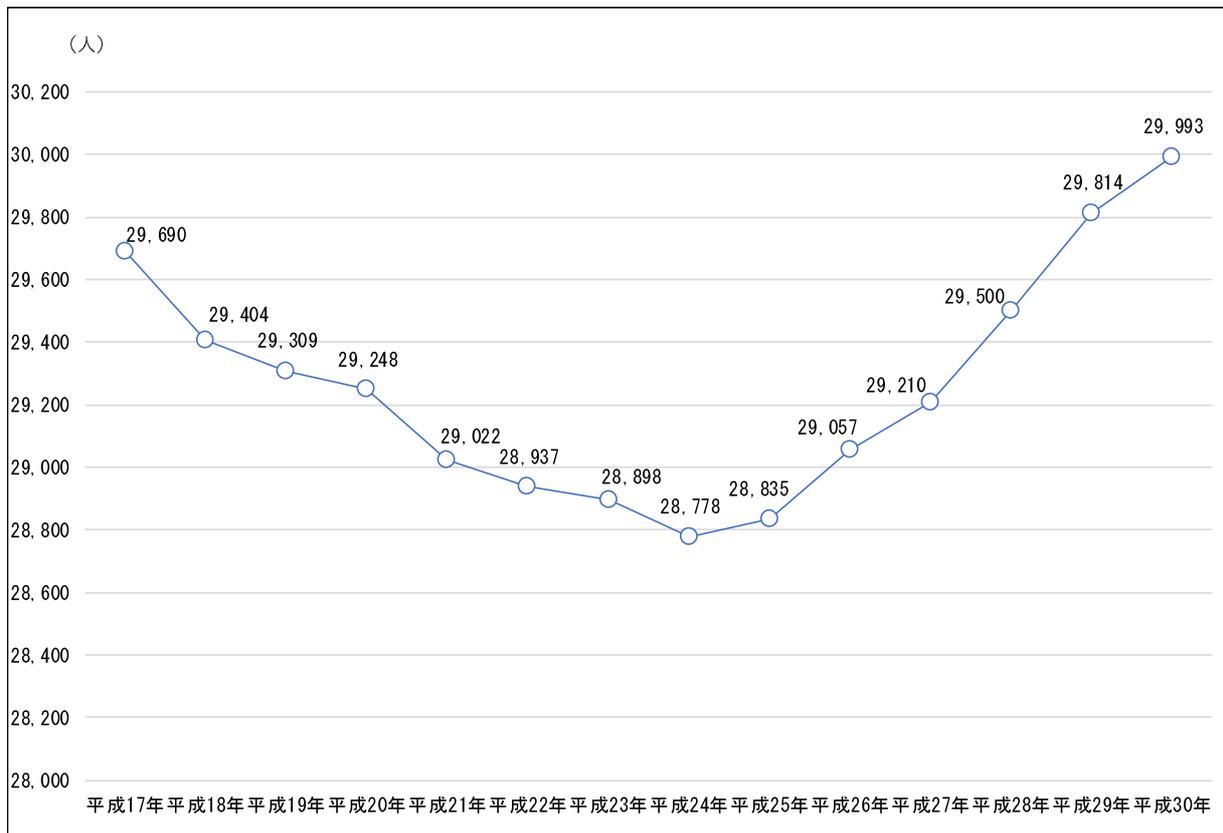
図表 1-3 年齢三区分別人口割合



出典：各年国勢調査

住民基本台帳による最近の人口推移は、平成24年に28,778人で底を打ち、その後6年間で1,215人増加し、29,993人となっています。国勢調査の人口と比較すると平成27年では住民基本台帳の人口の方が543人多くなっています。

図表 1-4 住民基本台帳による総人口の推移（参考）

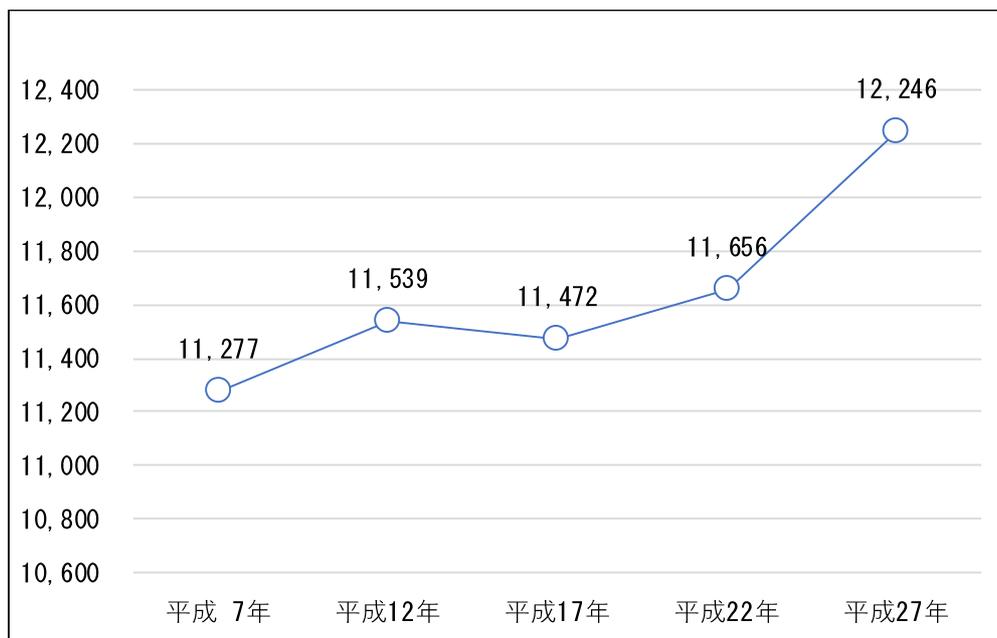


各年10月末時点

イ 一般世帯数の推移

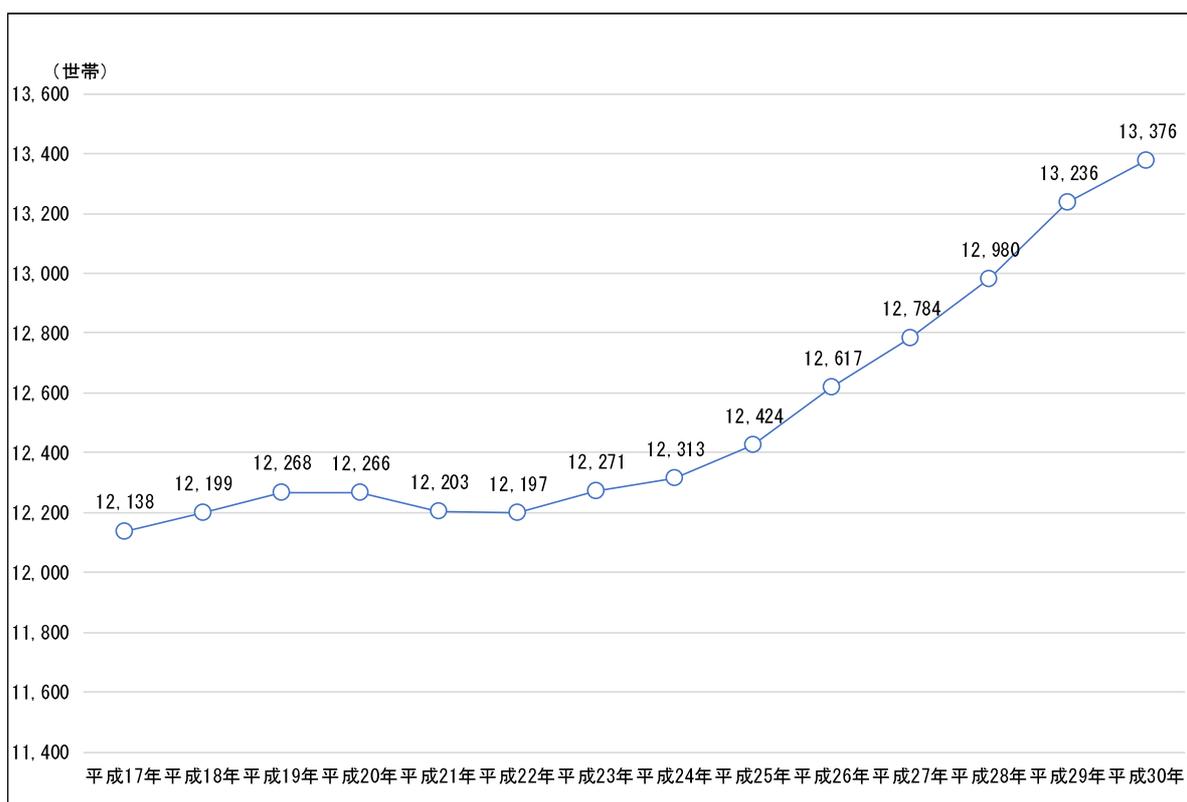
国勢調査における一般世帯数は、人口減少が進む中においても増加傾向を示しており、平成27年には12,246世帯となっています。住民基本台帳による一般世帯数も増加傾向を示しており、平成27年では12,784世帯となっており、国勢調査の結果よりも538世帯多くなっています。

図表 1-5 一般世帯数の推移



出典：各年国勢調査

図表 1-6 住民基本台帳による一般世帯数の推移（参考）



各年10月末時点

(2) 空家の動向

ア 空家の定義と計画の対象

空家等対策の推進に関する特別措置法第二条において、『「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。』と定義されています。

また、住宅・土地統計調査では、『ふだん人が居住していない住宅を「居住世帯のない住宅」として、次のとおり区分する。』としており、下表のとおり分類しています。

本計画は、「管理が適切に行われていない空家」を予防し、活用または除却することを目的としています。管理が適切に行われなくなる可能性の高い下表「その他の住宅」に注目しつつも、居住世帯のない住宅だけでなく今後空家となる可能性があるため全ての建物を対象とします。

図表 1-5 居住世帯のない住宅のうち空き家の定義

居住世帯のない住宅			住宅の種類の定義
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝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。）
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は外壁が出来上がったもの）なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空き家」とする。また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とする。

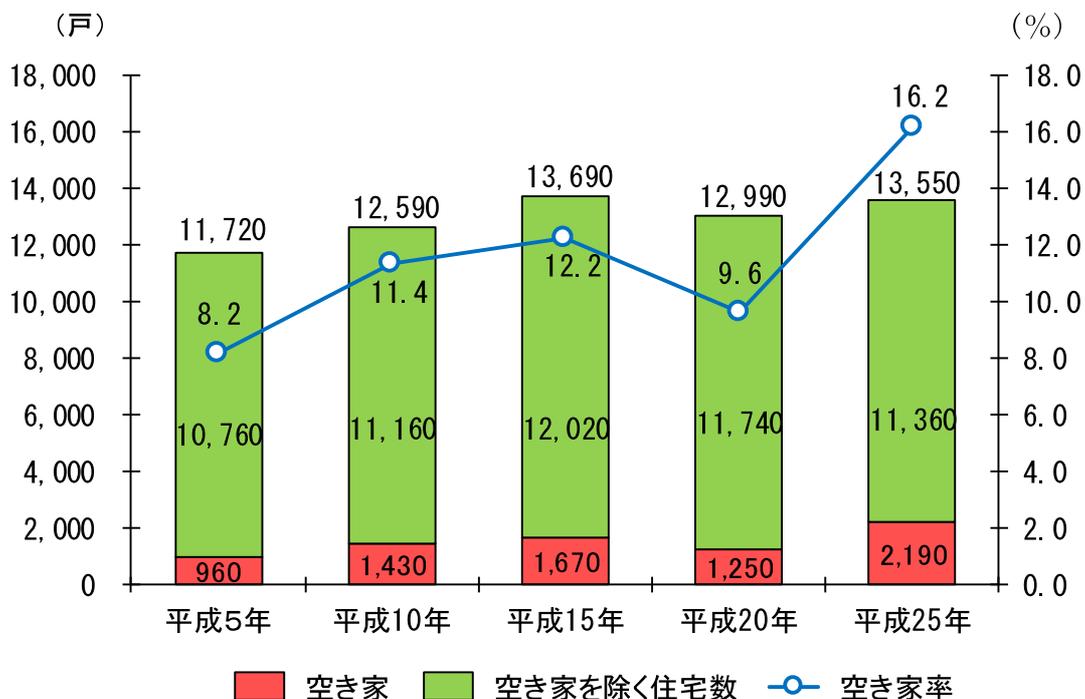
出典：平成 25 年住宅・土地統計調査 用語解説

イ 空き家数と空き家率の推移

平成25年時点の住宅総数は13,550戸、世帯総数は11,490世帯（平成25年住宅・土地統計調査）で、住宅総数が世帯総数を上回っています。

空き家数（注）は2,190戸、空き家率は16.2%となっています。

図表 1-6 住宅総数と空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査

図表 1-7 住宅総数と空き家率の推移

	総数 (戸)	居住世帯 あり (戸)	居住世帯なし (戸)		
			空き家 (戸)	空き家 割合 (%)	
平成 5 年	11,720	10,580	1,140	960	8.2%
平成 10 年	12,590	11,060	1,540	1,430	11.4%
平成 15 年	13,690	11,950	1,740	1,670	12.2%
平成 20 年	12,990	11,600	1,390	1,250	9.6%
平成 25 年	13,550	11,340	2,210	2,190	16.2%

出典：住宅・土地統計調査

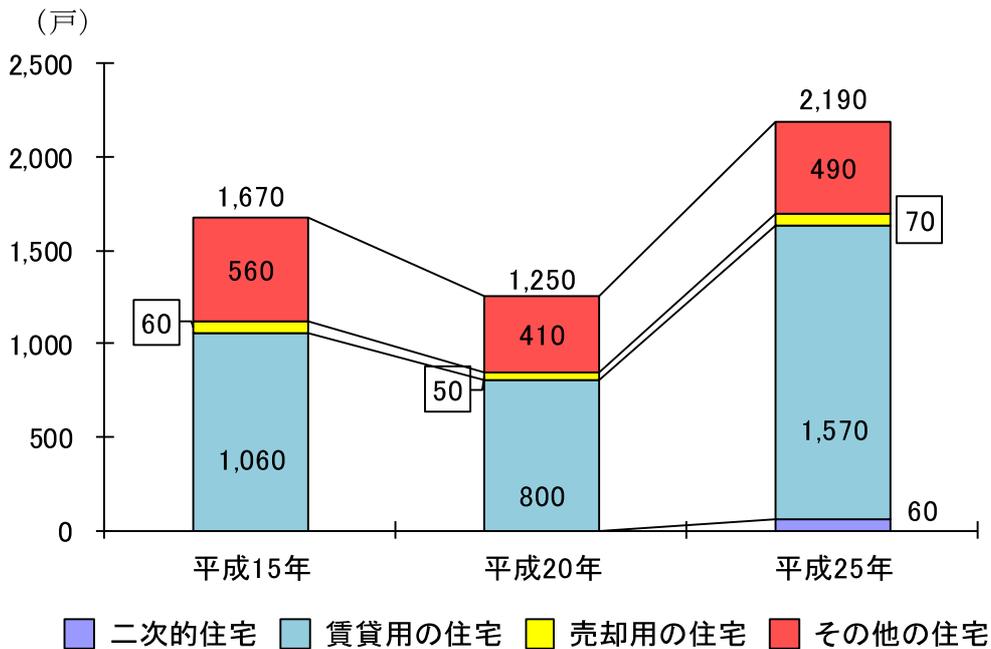
注：ここでの「空き家」は、住宅・土地統計調査に定義されている「空き家」で、「二次的住宅」、
「賃貸用の住宅」、
「売却用の住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

ウ 空き家の種類

平成 25 年時点の空き家の種類別住宅数は、別荘などの二次的住宅 60 戸、賃貸用の住宅 1,570 戸、売却用の住宅 70 戸、その他の住宅 490 戸となっています。

平成 15～25 年の空き家数の変化をみると、二次的住宅が皆増、賃貸用の住宅・売却用の住宅が増加傾向、その他の住宅はやや減少を示しています。

図表 1-8 種類別空き家数の推移



出典：住宅・土地統計調査

図表 1-9 種類別空き家数の推移

	空き家 総数 (戸)	二次的 住戸 (戸)	賃貸用の 住宅 (戸)	売却用の 住宅 (戸)	その他の 住宅 (戸)
平成 15 年	1,670	-	1,060	60	560
平成 20 年	1,250	-	800	50	410
平成 25 年	2,190	60	1,570	70	490

出典：住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査は、標本調査で、また、共同住宅等の各戸が空き家としてカウントされています。

※：住宅・土地統計調査の数値は、市区町村は、1位を四捨五入して10位までを有効数字として表章しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

エ 空家の実態把握調査(平成 28 年度)の概要

本町では、空家対策計画策定のための基礎データを作成することを目的に、平成 28 年度に実態把握調査を実施しています。実態把握調査は、「地方公共団体における空家調査の手引 ver. 1 (平成 24 年 6 月：国土交通省)」に基づいて、空家情報一覧と自治会情報データやその他資料を照合して抽出した空家情報を全件調査しています。

抽出された空家と思われる約 4 8 0 戸の所有者に対し、アンケート調査を実施し、明確に空家でないことが確認されたものを除き、2 6 2 戸を空家総数としています。

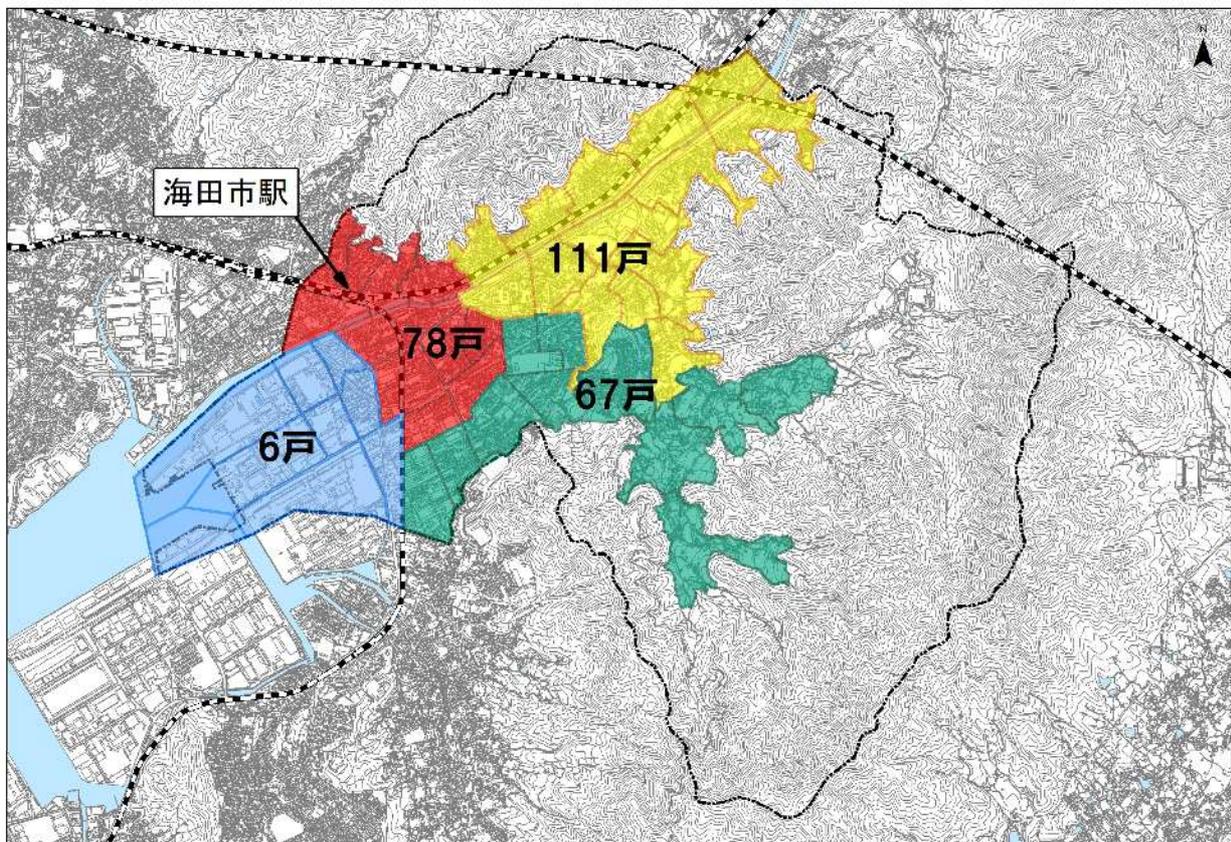
なお、空家総数のうち、アンケート有効回答数は 1 0 2 件となっています。

オ 空家の実態把握調査(平成 28 年度)の結果

実態把握調査の結果、本町における町別空家の分布は下図のとおりです。

また、老朽度別空家数は次のグラフのとおりで、老朽化が激しく危険な空家は 1 戸のみとなっています。外観上すぐに住めそうな空家は 1 5 5 戸で空家総数のうち約 6 割を占めており、本町においては、序章に述べた「空家問題」は深刻な状況に陥っていません。

図表 1-10 小学校区別空家分布図 (平成 28 年度調査)



図表 1-11 小学校区別空家分布状況（平成 28 年度調査）

小学校区 \ 老朽度	老朽度別空家数					空家総数
	A	B	C	D	判定不可	
海田小学校区	39	6	14	1	18	78
海田西小学校区	4	2			0	6
海田東小学校区	76	13	5		17	111
海田南小学校区	36	17	2		12	67
合計	155	38	21	1	47	262

老朽度	判定内容
A	すぐに住めそうな空家
B	少し手を加えれば住めそうな空家
C	改築など手を加えなければ住めない空家
D	老朽化がはげしく危険な空家
判定不可	塀の外側からは判断ができない空家

カ 実態把握調査(平成 28 年度)の結果管理

空家実態把握の調査結果は以下の調査票（カルテ）にて整理しています。

海田町空家調査票(例)

所在地等	調査番号	調査年月日	老朽度判定	
	1052	2016/12/20	D	
	住居表示		地番	
	前面道路	玄関までの階段	車庫	
	<input checked="" type="checkbox"/> 有 3 m <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 段 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 台 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
空家判定	判定	<input checked="" type="checkbox"/> 空家 <input type="checkbox"/> 居住中(使用中) <input type="checkbox"/> 集合住宅 <input type="checkbox"/> ビル(雑居) <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 更地 <input type="checkbox"/> 不明		
	雑草・茂み	<input type="checkbox"/> 敷地内雑草繁茂により建物確認不可		
	表札等	<input type="checkbox"/> 有 () <input type="checkbox"/> 無		
	郵便受け	<input checked="" type="checkbox"/> ふさがれている又はない <input type="checkbox"/> 郵便物が溜まっている <input type="checkbox"/> 郵便物が溜まっていない		
	電気メーター	<input type="checkbox"/> 動いていない <input type="checkbox"/> 動いている <input checked="" type="checkbox"/> 確認できない		
	ガスメーター	<input type="checkbox"/> 動いていない <input type="checkbox"/> 動いている <input checked="" type="checkbox"/> 確認できない		
	売り貸し	<input type="checkbox"/> 有 () <input checked="" type="checkbox"/> 無		
	水道	<input checked="" type="checkbox"/> 閉栓 <input type="checkbox"/> 5 t以下		
	生活サイン	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 音 <input type="checkbox"/> 洗濯物 <input type="checkbox"/> 換気扇 <input checked="" type="checkbox"/> カーテン <input type="checkbox"/> 室内照明 <input type="checkbox"/> 人の出入 <input type="checkbox"/> 樹木の手入れ		
	その他			
調査項目	用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住居 <input type="checkbox"/> 店舗併用住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()		
	建て方	<input type="checkbox"/> 一戸建て <input checked="" type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> その他 ()		
	階数	<input type="checkbox"/> 平屋 <input checked="" type="checkbox"/> 2階建て <input type="checkbox"/> 3階建て <input type="checkbox"/> その他 ()		
	築年数	年		
	建物の外観	建物の傾斜	<input checked="" type="checkbox"/> 傾きなし <input type="checkbox"/> 軽度の傾き <input type="checkbox"/> 著しい傾き <input type="checkbox"/> 崩壊の危険 <input type="checkbox"/> 確認不能 0	
		屋根	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部剥落 <input checked="" type="checkbox"/> 著しい剥落 <input type="checkbox"/> 著しい変形 <input type="checkbox"/> 確認不能 50	
		外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 下地一部露出 <input checked="" type="checkbox"/> 著しく下地が露出・穴が開いている <input type="checkbox"/> 確認不能 25	
		その他		
		点数	100	ランク
	建物の基礎調査	堀・柵等	<input checked="" type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部亀裂・傾きがある <input type="checkbox"/> 著しい亀裂・破損・傾きがある	
擁壁		<input checked="" type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部亀裂・傾きがある <input type="checkbox"/> 著しい亀裂・破損・傾きがある		
雑草・樹木		<input type="checkbox"/> 手入れあり <input checked="" type="checkbox"/> 手入れなし <input type="checkbox"/> 手入れなしで敷地外に影響を及ぼす恐れあり		
ごみ等		<input type="checkbox"/> 問題なし <input checked="" type="checkbox"/> 少量放置されている <input type="checkbox"/> 大量放置されている		
外部からの侵入		<input checked="" type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 窓・玄関等から建物内へ侵入が容易 <input type="checkbox"/> 第三者の侵入が認められる		
周辺	<input checked="" type="checkbox"/> 動物侵入・害虫 <input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 動物の侵入・害虫の発生により周囲に影響がある			
その他				
備考	屋根・外壁が剥落し隣家に迷惑がかかっている。			



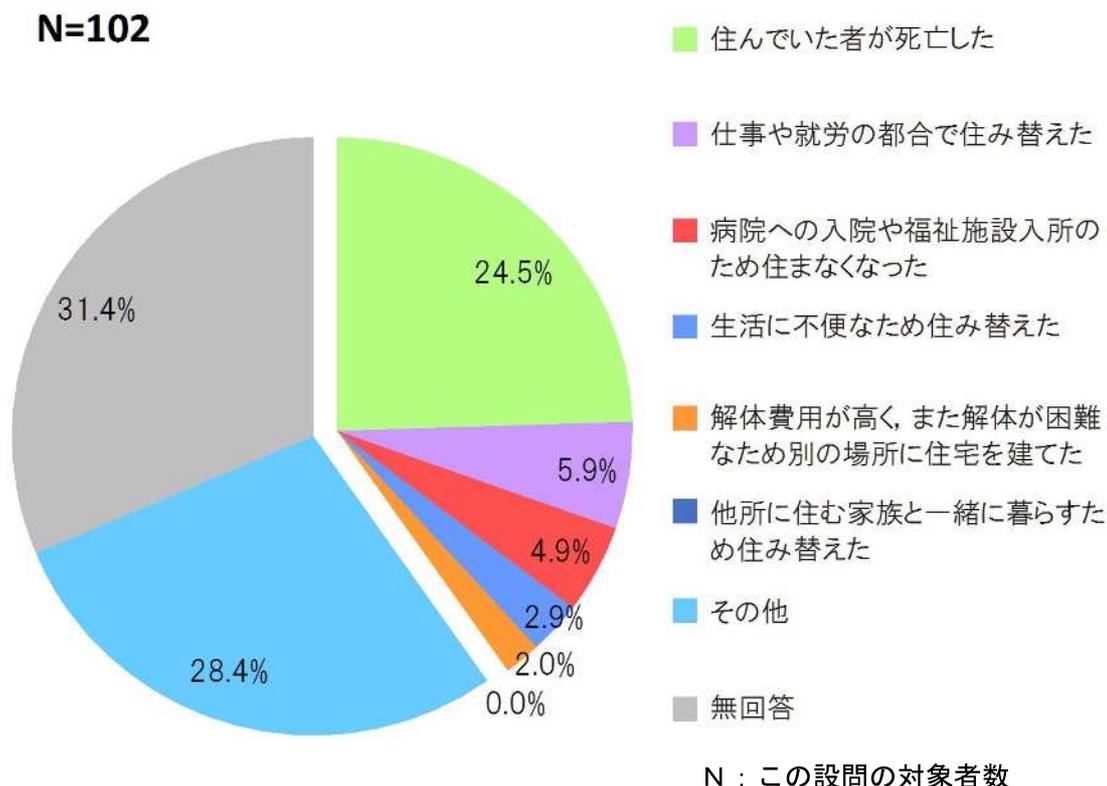
特定空家のイメージ
(国土交通省資料より)

(3) 空家の発生原因と活用意向

ア 空家の発生原因

実態把握調査（平成 28 年度アンケート結果）による空家の発生原因は、「住んでいた者が死亡した」が 24.5%で最も多く、「仕事や就労の都合で住み替えた」が 5.9%、「病院への入院や福祉施設入所のため住まなくなった」が 4.9%となっています。

問 A 空家に住まなくなった理由は何ですか。（1つ選択）



その他の意見

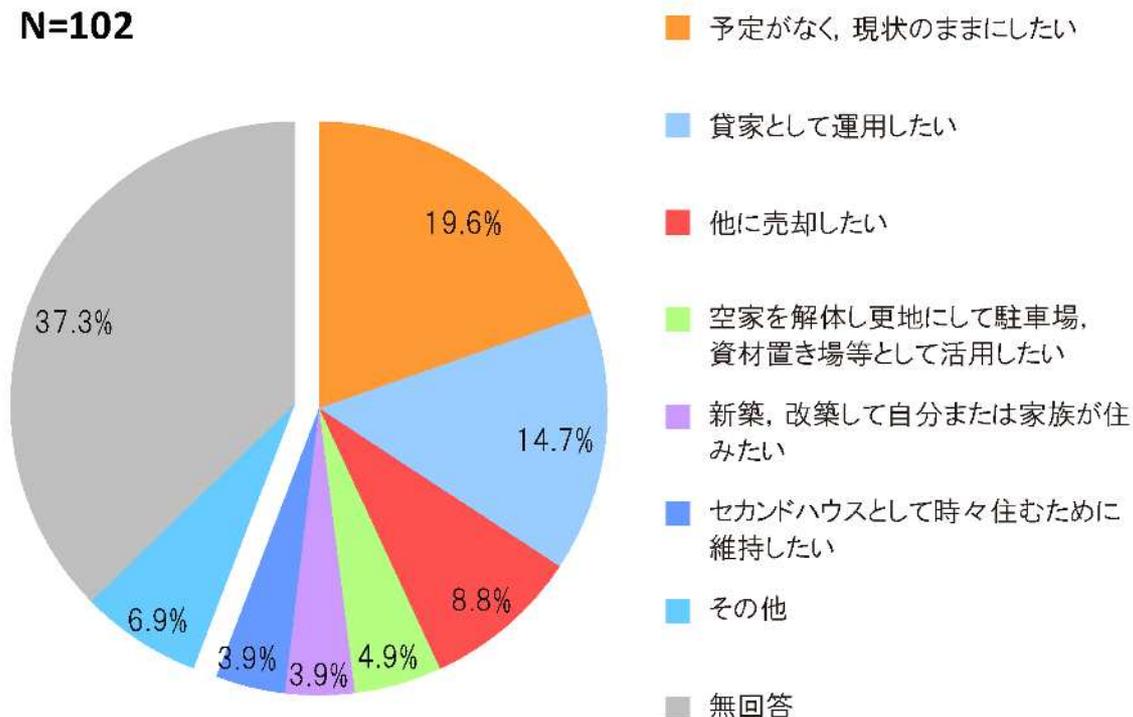
- ・老朽化
- ・修繕費がないため、解体予定
- ・修繕費が高い為、解体予定
- ・借家住まいの人が出たから
- ・路幅が狭く、緊急車両・福祉車両等の出入りができず、住人の高齢化とともに日常生活に問題が発生すると予測されるため。
- ・公共の下水道が施設されて、従来下水道は他人の土地を通していたので、これを機に、地主から撤去を要求され撤去したが、宅地のレベルが道路の柵より低いので接続するには大きな費用（自己負担分）がかかるため（分担金は払ったが接続ができない）
- ・現在の家を建てる時、仮の住まいとしていたが、家が建ってから今の家に移り住んだ。仮に住んでいた家は、人に貸していたが、現在は空家となっている
- ・貸事務所で住宅ではない
- ・時々行ってます

イ 今後の活用意向

実態把握調査（平成 28 年度アンケート結果）による空家の活用意向は、「予定がなく、現状のままにしたい」が 19.6%で最も多く、次いで「貸家として運用したい」が 14.7%となっています。

問B 空家の利活用について、どのようにお考えですか。（1つ選択）

N=102



N：この設問の対象者数

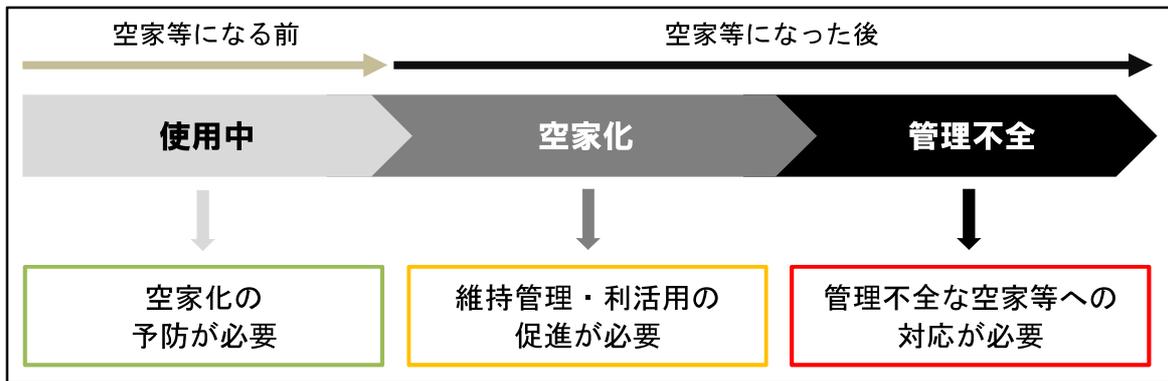
その他の意見

- ・住居として利用
- ・他に迷惑がかからないならどのような方法でもOK
- ・将来的には解体したい
- ・道路がないので利用しにくい
- ・仏壇があるため、命日にお寺さん呼んで、参っている
- ・特になし

1-2 空家等対策の課題

実態把握調査の結果から、空家等対策に係る課題を整理します。

空家等対策には、建物が使用中の段階（使用中）、空家等になってしまった段階（空家化）、維持管理が行き届いていない段階（管理不全）と各段階に応じた検討が必要であることから、3段階に分けて課題を整理します。



(1) 使用中の段階における課題

①空家等に対する正確な情報把握

本町では、近年、人口が増加傾向にありますが、長期的に見た場合、人口減少が見込まれます。また、高齢化に伴う生活環境の変化から転居等も進むことで、空家等の増加が予測されます。そのため、空家等に関する情報を正しく把握し、空家等対策に活用することが必要です。

②相続や転居による空家化

実態把握調査の結果からは、空家化の主な要因は、所有者等の死亡や仕事や就労の都合による転居、病院への入院や福祉施設入所によるものが多くなっています。そのため、死亡に伴う相続や転居等が発生する前段階で空家化を予防することが必要です。

③所有者等の悩みや不安

実態把握調査の結果からは、空家等の活用について明確な活用意向を持っている所有者等は少数派で、はっきりと決められない所有者等が多くみられます。また、賃貸や売買、相続等の手続きに専門的な知識を必要とする場合、所有者等が自ら行うことが困難であると考えられます。そのため、空家等への対応策や空家等にしないための予防策が分からない所有者等について、その悩みや不安に対応する取組が必要です。

(2) 空家化の段階における課題

①維持管理に対する負担

建物の老朽化が進み、所有者等自身が使用不能と判断し、利活用していない空家等がみられます。空家等の維持管理は所有者又は管理者が第一義的な責任を有します。それを負担に感じている所有者等も多く、特に、遠方在住であったり高齢であったりする所有者等にとっては大きな負担といえます。そのため、所有者等の負担を軽減しつつ適切な維持管理を徹底するための取組が必要です。

②利活用の意欲への対応

空家の実態把握調査から本町では「すぐに住めそうな空家」や「少し手を加えれば住めそうな空家」が大半をしめており、賃貸や売却など他者が利活用することに対して前向きな所有者等もみられます。一方で、約5割の建物が旧耐震基準で建築されており、実際の利活用を考える上ではリフォームやリノベーションが必要になると考えられます。また、「売却・賃貸する場合に、相手先等の情報がほしい」という声も多くなっています。そのため、住宅改修に対する支援や空家等の利用希望者とのマッチング等、利活用を促進するための仕組みづくりが必要です。

③除却、跡地利用に対する不安

解体の意向がある所有者や使用不可能な建物の所有者等にとって、解体費用や建物除却後の固定資産税の上昇は不安要素であり、経済的な負担になっていると考えられます。また、空家等が狭あい道路に面しているなど、敷地的な制約から解体除却や跡地利用が進まないことも考えられます。解体除却の進まない空家等が、周辺環境に悪影響をおよぼすことを未然に防ぐためには、除却や跡地利用に対する不安を解消する取組が必要です。

(3) 管理不全の段階における課題

①管理不全な空家等の放置

平成28年度に実施した実態把握調査では、老朽度の高い（C，Dランク）空家等が22件確認されました。適切な維持管理がなされていない管理不全な空家等は、周辺環境に悪影響を及ぼす前に改善することが重要です。そのため、管理不全な空家等の所有者等に対しては、適切な維持管理に向けた改善方法についてのアドバイス等を早期に実施することが必要です。

②「特定空家等」の決定と措置

管理不全な空家等のうち、損傷等が著しく、周辺環境へ深刻な悪影響を及ぼしている空家等は「特定空家等」に該当するか否かの判断が必要です。「特定空家等」に決定した場合には、周辺の生活環境の保全を図るため、適正な措置をとることが必要です。

第2章 空家等対策の基本方針

2-1. 空家等対策の基本的な考え方

人口減少・高齢化の進行に伴い、空家等の発生件数も増加が予測されることから、今後も継続的に実態を調査する必要があります。また、空家等は、放置年数が長いほど劣化が進行し、建物の修繕や解体等の負担が大きくなり、管理不全を招くおそれがあります。所有者等には、「今後利用する予定はないが、どうしたら良いか分からない」といった傾向が強いことから、問題が深刻化する前の早期対応として、相談体制の整備等により空家化させないための対策を検討する必要があります。

発生した空家等については、所有者等に対して適切な維持管理を促し、建物の状態を良好に保つことで管理不全を防止する必要があります。本町では比較的最近空家等となったものが多く（10年以内 43.2%、20年以内 56.9%）、高い頻度で維持管理がなされていますが、売却を望む所有者等も多くなっています。そのため、状態が良好で、かつ、所有者等が売却を望む空家等は、市場へ流通させるような対策も検討する必要があります。一方で、すべての空家等を利活用することは困難であり、解体意向をもつ所有者等もいることから、除却についての対策も検討する必要があります。

さらに、空家等は、管理不全のまま放置されることで劣化が深刻化し、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす可能性もあります。本町には人口密度の高いエリアにおいて建築年が古い空家等も多く、周辺的生活環境へ悪影響を及ぼさないよう早期の対応を要する空家等も一定数あります。そのため、こうした管理不全な空家等が特定空家等にならないよう適切な対応についても検討する必要があります。

以上を踏まえ、本町の空家等対策としては、空家等の段階に応じた課題に対し、その対応に向けた空家等対策計画を策定し、各種の対策を展開します。



2-2. 対象とする地域

平成 28 年度に実施した実態調査の結果、空家等は町内全域に点在するため、本計画の対象区域は町全域とします。

2-3. 空家等対策の主体

空家等の維持管理は、第一に所有者等が管理責任者となります。

空家等は個人資産であり、その管理は所有者等の裁量に任されるものの、自らが所有する空家等が防災・衛生・景観等の面において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないように適切な維持管理に努める必要があります。

しかし、一部には、その管理責任を全うすることが困難な所有者等も存在することから、町は、その対応を図る必要があります。また、空家等を減らす取組や、新たな空家等を発生させないための取組の必要があることから、行政として本計画に基づく対策を実施します。

次章より具体的な空家等対策を列記します。

空家等対策は、空家所有者や海田町をはじめとした様々な関係者との連携が必要であり、各対策の主体となるものをイメージしています。その主体分類を以下の凡例で表しています。

【実施主体に関する凡例】

- | | |
|-------------|--------------------------------------|
| 所有者等 | : 空家所有者、納税管理者等に取り組んでいただくもの |
| 自治会等 | : 自治会、近隣関係者、地域等に取り組んでいただくもの |
| NPO等 | : NPO法人、一般社団法人等に取り組んでいただくもの |
| 専門家等 | : 専門家、不動産を取り巻く業務に関わる事業者等に取り組んでいただくもの |
| 行政機関 | : 行政、公的機関等が取り組むもの |

第3章 空家等対策の推進

3-1. 空家化の発生を抑制する予防対策

(1) 継続的な実態調査の実施とデータベースの構築

本町では、平成28年度に空家等の実態を調査した結果、現時点では空家は多くないことが確認できました。しかしながら、その状況は時間とともに変化していきます。空家化の主な要因として、所有者等の死亡や転居、施設入所が挙げられますが、本町では人口減少や高齢化に伴い、今後は空家等の増加が予測されます。そのため、空家等の実態を正しく把握し、対策へとつなげるために、定期的な実態調査を行います。

また、空家等に関する情報は地域住民や自治会等から得られることも多く、町は得られた情報を基に現地確認を行う等、正確な情報の収集に努めます。特に、一人暮らしの高齢者については空家化に直結する可能性が高いことから、注意して情報を整理します。

実態調査の結果や地域住民からの情報は、庁内の各部署で共有するために、データベースを構築し、空家等の情報を管理します。

☆ 具体的な対策

施策	取組内容	実施主体
定期的な実態調査	○平成28年度の調査結果をベースとして、地域住民や自治会等からの情報も踏まえて、5年に一度を目安に実態調査を実施します。その中で、所有者や権利者の把握に努めます。	所有者等 自治会等 行政機関
地域からの情報収集	○地域住民や自治会等から寄せられた空家化の報告、立木等の繁茂や倒壊の危険性等、周辺環境に関する苦情等を収集し、現地を確認します。	所有者等 自治会等 行政機関
データベースの構築	○実態調査の結果や地域からの情報、空家等への対策の状況等をデータベース化し、適宜情報を更新するとともに、必要に応じて庁内の各部署と情報を共有します。	行政機関

(2) 空家化予防に対する住民意識の向上

空家等になる要因として、転居や死亡による居住者の不在、管理意識の希薄化、相続の問題等が挙げられます。空家等の増加を抑制するためには、住民に対して、建物を使用している段階から空家等への問題意識を高めることが重要です。

空家等となった場合には、所有者等にとっては維持管理等の負担が生じます。しかし、適切に維持管理されず、周辺の住宅や住民等に損害を与えた場合、民法上の損害賠償責任を問われることがあります。また、空家等は防災・防犯・衛生等の面でも悪影響を及ぼすだけでなく、地域の魅力低下にもつながります。

所有者等は、こうした問題を招く可能性があることを認識し、自らの財産として適切な維持管理の意識をもつとともに、建物を使用中の段階から将来の使い道を考えておくことが重要です。こうした意識の向上が、将来的な空家等の発生抑制につながります。

そのため、空家等となる前の段階から、所有者等の責務や相続の問題等の意識啓発をする取組を検討します。また、効果的な意識啓発を図るため、関連部署や専門機関、地域等と連携・協力し、情報提供やセミナー等の開催を検討します。

★ 具体的な対策

施策	取組内容	実施主体
意識啓発に関する広報	<p>○ホームページや広報等により、空家等に係るリスクや空家等としないための方法、適切な維持管理の必要性についての意識啓発を図るとともに、パンフレットの作成等を検討します。</p> <p>また、固定資産税等の通知を行う際に、空家化予防に関する啓発文を併せて送付するなど、啓発活動の工夫を図ります。</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">行政機関</div>
セミナー等の開催	<p>○空家等の維持管理や相続に関する専門機関と連携し、自治会や介護保険施設や社会福祉協議会等に対して、空家化予防に関する出前講座や相談会等の開催を検討します。</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">行政機関</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">専門家等</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">NPO等</div>

【パンフレットの主な内容】

- ・所有者の管理責任や空家をもたらす問題等について、意識の向上を図る。
 - ・空家の状況や所有者のニーズに応じて、所有者自らによる適切な管理等を促す。
 - ①保安上、衛生上、景観上等の問題の状況に応じた具体的な管理の方法
 - ②空家を放置することによるデメリット
 - (管理者責任による高額な賠償、特定空家等として勧告を受けた場合に住宅用地に対する固定資産税等の特例措置からの除外、相続後の時間経過による所有関係の複雑化が登記費用等の高騰をまねくだけでなく売却等が困難となることなど)
 - ③早期解決することのメリット（空家の譲渡所得の特別控除など）
 - ④相談窓口
- など

(3) 空家等に関する多様な相談への対応

建物に対する将来の見通しや対応について具体的な考えをもたない所有者等が増えると、そのまま自宅や空家等が放置されてしまうケースが多くなる可能性があります。空家等の管理責任は所有者等にありますが、今後どのように対応するべきかが分からない所有者等も多く、また、空家等に関する問題は多岐にわたるため、町としてもバックアップするための体制を整備する必要があります。

そこで、相続、適切な維持管理、売買・賃貸、利活用、解体等の幅広い相談に対応するため、空家等に関する相談窓口を庁内に設置し、空家等全般の相談に応じるほか、庁内の関連部署と連携し、相談内容に応じて迅速な回答に努めます。

また、町において対応が困難な高度な相談については、「ひろしま空き家の窓口」のほか、専門家等との連携により対応します。

☆ 具体的な対策

施策	取組内容	実施主体
相談窓口の設置	○空家等に関する苦情や相談を受けける相談窓口を設置します。	行政機関
専門家との連携強化	○不動産の相続や売買・賃貸等の専門家との連携を強化し、多様な相談に応じられる体制を整備します。	行政機関 専門家等
関係団体等との連携による相談体制	○売買・賃貸等については無料相談を行っている「ひろしま空き家の窓口」（不動産関係団体等により設置）を案内するなど、連携して対応します。	行政機関 専門家等

◆具体事例の紹介

○ひろしま空き家の窓口

→空き家の所有者等を対象に適正管理や活用（売買・賃貸）、リフォーム・解体をはじめ、相続や税金などについて専門家を紹介する空き家の相談窓口を開設しています。（広島県HP）



3-2. 空家等の維持管理・利活用を促進する対策

(1) 維持管理・利活用に関する情報発信

空家等の所有者等のなかには、今後どうすべきかが分からないという意見も多く、空家等の適切な維持管理方法や具体的な利活用方法の情報が不足していることが問題となっています。空家等は、使い道が決まらないままに放置されることで管理不全な状態に陥り、周辺環境に影響を及ぼすおそれがあります。

そのため、所有者等に対しては、空家化予防の必要性を啓発するとともに、様々な維持管理や利活用方法の周知を図ります。また、ホームページや広報、住宅関連イベント等で幅広く情報を提供することにより、所有者等自身による維持管理や利活用を促します。

☆ 具体的な対策

施策	取組内容	実施主体
維持管理・利活用に関する広報	○空家等への住民意識の向上のための広報とともに、適切な維持管理や利活用についての情報提供も併せて行います。	行政機関 NPO等
維持管理方法の紹介	○所有者等が自ら行える維持管理の方法を周知するため、空家等の適切な維持管理に向けたパンフレットの作成について検討します。	行政機関 専門家等 NPO等
セミナー等の開催	○空家等の維持管理や利活用に関する専門機関の協力のもと、所有者等と専門家が直接話をできるセミナー等の開催を検討します。	行政機関 専門家等 NPO等

(2) 適切な維持管理に向けた支援

平成28年の現況調査の結果では、5割以上の空家が旧耐震基準※の建物であることから、維持管理の上で建物の耐震性能や腐朽破損の状況等を把握しておくことが重要です。本町では、旧耐震基準の木造住宅（一定の条件による）に対する耐震診断や木造住宅の耐震化を促進するため、耐震補強工事またはシェルター設置工事の一部を助成しています。

こうした支援事業を継続し、所有者等に周知することで適切な維持管理の促進を図ります。

また、空家等の管理責任は所有者等にあることから、基本的には所有者等が自ら維持管理を行うことが重要です。一方で、遠方在住の所有者等や高齢の所有者等、様々な事情により自ら維持管理することが困難なケースも想定されます。所有者自身による維持管理が困難な場合は、所有者等のみならず行政や民間・福祉機関との協力が不可欠となります。

そのため、所有者等以外が維持管理できるような体制の整備や民間・福祉機関との連携による維持管理業務の代行について検討します。

☆ 具体的な対策

施策	取組内容	実施主体
耐震診断・耐震改修の促進	○本町の施策である「木造住宅耐震診断補助」、「木造住宅耐震改修工事費補助」、「耐震シェルター設置補助」を継続的に実施し、利用促進を図ります。	所有者等 行政機関
管理代行サービスの紹介等	○管理代行サービスを提供している事業者の情報収集に努め、紹介を行います。 ○シルバー人材センターとの連携を図り、空家等の維持管理を提供できるような体制の整備を検討します。	行政機関 専門家等 NPO等 自治会等

※旧耐震基準とは、建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和56年5月31日までの建築確認において適用された基準。

(3) 改修による空家等の再生と流通促進

アンケート結果からは36.2%の所有者等が、売却や賃貸、改築など、自己または他者による利活用への意向をもっています。空家等の利活用を図るためには、改修や建替えを含めた市場流通を進める必要があります。

そのため、空家等の所有者等と利活用を希望する個人や事業者等とがマッチングするための仕組みづくりを検討します。特に、住宅確保に苦慮している高齢者、障がい者、子育て世代等の住宅確保要配慮者に対しては、優良な空家等の物件情報を提供し、空家等を住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅※として有効活用できるよう努めます。

また、空家等の流通を促進させるためには、建物の性能を修復し、利用可能な状態にすることが重要です。本町では、木造住宅の耐震化等に対して一部助成を実施していますが、こうした助成制度の継続を検討し、所有者等に周知することで空家等の利活用の促進を図ります。

☆ 具体的な対策

施策	取組内容	実施主体
空家等の流通支援	○空家等の利用希望者と所有者等との有効な引き合わせを図るため、不動産関連事業者や専門家を通じたマッチングシステムの構築を検討します。	所有者等 行政機関 専門家等
住宅改修への補助	○木造建物の耐震改修を促進し、安全・安心な住宅を提供するため、住民の皆さんが行う耐震診断及び耐震改修工事に係る費用の一部を助成する「木造住宅耐震診断補助」、「木造住宅耐震改修工事費補助」、「耐震シェルター設置補助」を継続的に実施し、利用促進を図ります。	所有者等 行政機関

※住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅とは、高齢者、低額所得者、子育て世帯、障がい者、被災者等住宅確保要配慮者の入居を拒まない住まいで、規模・構造・設備等の一定の基準に適合した賃貸住宅。平成29年10月25日に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」が施行され、広島県において「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」の登録制度が始まりました。

(4) 除却及び跡地利用の促進

本町の空家等のなかには、老朽化が進み、使用するためには大規模な修繕が必要な建物や使用不可能な建物も存在しています（平成28年度の現況調査の結果では22戸）。すべての空家等を利活用することは困難であり、周辺への悪影響を防ぎ、今後の跡地利用を促進させるためには、空家等の除却も検討する必要があります。しかし、解体の意向をもちながらも、一方では解体後の固定資産税の上昇や解体費用の負担に対する不安が除却を拒む要因の一つとなっています。

本町では、空家等の管理責任が所有者等であることを考慮し、解体業者や除却に関する注意事項、国などの助成制度、民間金融機関の解体ローン等の情報を提供することで所有者等による自発的な除却を促します。

その上で、経済的な理由等により除却が進まなかったり、周辺への悪影響が懸念されたりする場合には、除却費用に対する支援等について検討します。

☆ 具体的な対策

施策	取組内容	実施主体
除却に関する情報提供	○「ひろしま空き家の窓口」などとの連携を図り、所有者等から空家等の除却に関する相談を受けた場合に除却に関する情報提供を行います。	行政機関
除却費用に対する支援の検討	○地域に向けた公共的な跡地活用等、利活用の目的を限定した上で除却費用の一部を助成する等の支援を検討します。	行政機関

※国では、空家の発生を抑制するために、一定の条件のもと、居住用空家またはその除却後の土地を譲渡した場合には、その譲渡所得から3,000万円を特別控除する税負担軽減措置を行っています。この特例措置は、2019年12月31日までとされていた適用期間が2023年12月31日まで延長されることとなり、また、適用要件も緩和されました。

(5) 地域による利活用

空家等を地域の資源として捉え、福祉や文化、交流、コミュニティ等の活動の場として活用することは、効果的な対策の一つといえます。

そのため、空家等や除却後の跡地を地域の課題解決や活性化に向けた活動拠点として活用する際の支援を検討します。

また、跡地の放置を防止するため、土地所有者の理解・承諾を得た上で、地域が抱える課題を解消するために役立てる取組を検討します。地域の抱える課題は、住宅の密集地における狭あい道路の問題、駐車場・防災空地不足等様々であることから、地域特性に応じた跡地の利活用の支援を検討します。

☆ 具体的な対策

施策	取組内容	実施主体
地域の活性化施設への利活用	○地域住民と協働し、地域活動の場の整備等の要望がある地区においては、地域のコミュニティ施設としての活用、除却後跡地のポケットパーク等としての活用の支援を検討します。	行政機関 自治会等 NPO等
住宅の密集地での跡地活用	○隣地への売却や区画再編による道路拡幅、地域のためのオープンスペースや駐車場の整備等、地域特性に合わせた跡地活用の支援の実態把握に努めます。	行政機関 専門家等 NPO等 自治会等

3-3. 管理不全な空家等を解消する対策

(1) 管理不全な空家等への対応

管理不全な空家等は、老朽化による倒壊等のおそれがあるため、早急に所有者等に対応を求める必要があります。

そのため、実態調査や地域住民からの情報提供を通じて、管理不全な空家等を特定するとともに、所有者等の実態を把握します。得られた情報を基に、適切な維持管理に向けた点検や注意喚起、解体、相続に関する助言等、所有者等に対して管理不全な状態の改善について働きかけます。

また、管理不全な空家等の所有者等のなかには、自ら適切な維持管理を行う意思がありつつも諸事情でやむを得ず行うことができない場合も想定されます。

そのため、繁茂した立木等の伐採や放置されたごみの撤去等、比較的軽微な対応については、周囲への影響の低減を図ることを目的として町が対応を代行できるような手続きや体制整備を検討します。

☆ 具体的な対策

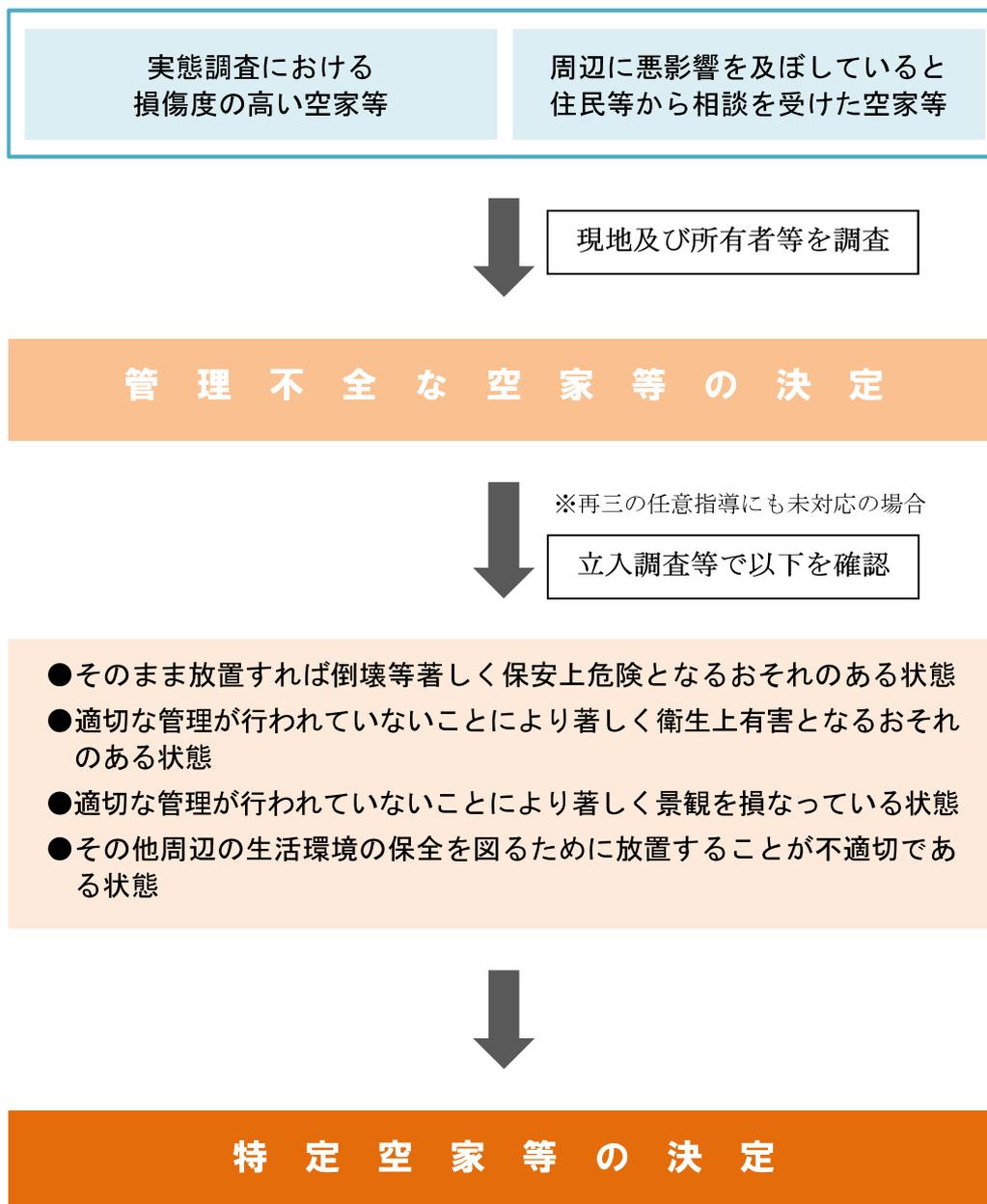
施策	取組内容	実施主体
管理不全な空家等の特定	○実態調査や地域住民からの情報提供を基に、管理不全となっている空家等を特定します。	行政機関 専門家等
管理不全な空家等への助言・指導	○所有者等に対して管理不全な状態を改善するよう助言・指導を行うとともに、改善方法についてのアドバイスを行います。	行政機関
町による軽微な管理の代行	○周囲に悪影響を与える立木等の繁茂やごみ等の放置等の軽微な要因に対して、町による対応を可能とする施策について検討します。	行政機関

(2) 特定空家等に対する判断

特定空家等の判断は、国土交通省が空家法とともに発表した「ガイドライン」を踏まえて決定します。特定空家等の判断にあたっては、立入調査による空家等の状態や周辺への影響調査を実施するとともに、指導経過、所有者等の状況等を総合的に考慮し、住民の生命・財産等に著しく影響を及ぼすと判断されるものを特定空家等に認定するものとします。

立入調査については、周辺へ著しく悪影響を及ぼしている空家等に対し、特定空家等に該当するか否か、また、該当する場合はどのような措置が必要となるかを判断するため必要な限度において実施し、詳細な現状を把握します。また、立入調査にあたっては、あらかじめ所有者等に通知した上で実施します。

◆特定空家等の判断フロー



◆参考：特定空家等の判断に際して参考となる基準（ガイドライン※より該当箇所を抜粋）

●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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

●そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

1. 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・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。
2. ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・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、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

●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

1. 適切な管理が行われていない結果、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・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。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・看板が原型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。
 - ・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、山積したまま放置されている。
 - ・適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

●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

1. 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地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。
2. 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・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。
 - ・住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支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
3. 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。
 - ・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ている。
 - ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

☆上記は例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

※ガイドライン：「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（国土交通省）

(3) 特定空家等に対する措置

特定空家等と認定した場合は、具体的な措置内容の決定、助言・指導、勧告、命令、行政代執行または略式代執行と段階に応じて適正な措置をとります。

①措置内容の決定

空家等の状況や立入調査の結果に基づき、周辺的生活環境の保全を図るため具体的に実施する措置の内容を決定します。また、必要に応じて再度立入調査を実施する場合があります。

②助言・指導（法第14条第1項）

特定空家等の状態が改善されるように、所有者等に対して助言・指導を行います。助言・指導により特定空家等の状態が改善された場合には、その履歴を記録しておきます。

③勧告（法第14条第2項）

助言・指導を行ったにもかかわらず、その状態が改善されない場合は、所有者等に対して相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを勧告します。

勧告を受けている特定空家等については、固定資産税に係る住宅用地特例を解除します。

④命令（法第14条第3項）

勧告を受けた所有者等が相当な理由がなくその勧告された措置をとらなかった場合には、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを命令します。

命令を行うにあたっては、あらかじめ所有者等に通知するとともに意見を聴取する機会を与えた上で実施します。

命令した場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、現地に命令内容の標識を設置するとともに、ホームページ等で命令内容を公示します。

また、命令に違反した場合は、50万円以下の過料に処することとなります。

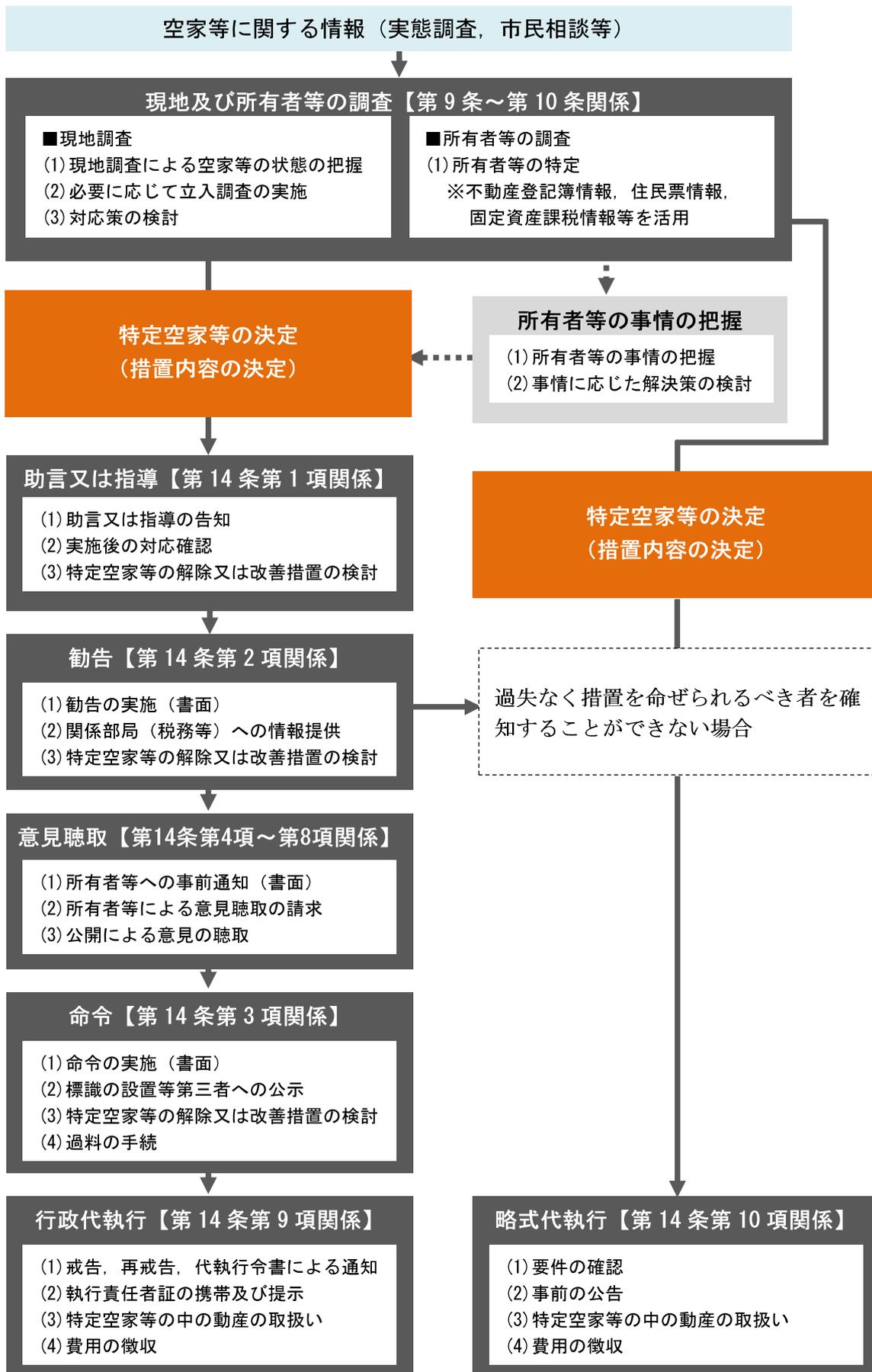
⑤行政代執行（法第14条第9項）

措置を命じられた所有者等がその措置を履行しないとき、履行しても十分ではないとき、又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、本町が除却、修繕、立木等の伐採等の周辺的生活環境の保全に必要な措置を強制執行（行政代執行）します。行政代執行に要した一切の費用（作業員の賃金、資材費、その他経費等）は、本町が所有者等から徴収します。

⑥略式代執行（法第14条第10項）

措置を命じようとする場合において、過失がなく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（過失がなく助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）は、事前に公告を行った上で、本町が除却、修繕、立木等の伐採等の周辺的生活環境の保全に必要な措置を強制執行（代執行）します。代執行に要した一切の費用（作業員の賃金、資材費、その他経費等）は、本町が所有者等から徴収します。

◆参考：空家法に基づく特定空家等の措置フロー



第4章 実効性の確保

4-1. 専門家との連携

本計画の策定にあたっては、空家法第7条に基づき、平成30年10月に海田町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置しました。協議会は、本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うことを目的とした組織です。協議会は、町長のほか、町議会議員、法務、建築・不動産等の実務者、学識経験者、一般社団法人、民生委員等の各分野の専門家・有識者・行政機関で組織しています。専門家・有識者の助言・協力の下で計画を策定することで、地域の実情に応じた対策を検討することができ、また、専門性や公平性を高めることができます。

今後、本計画に基づく対策の実施段階においても、協議会委員である専門家・有識者との連携体制を維持し、より効果的な対策の実施を図ります。

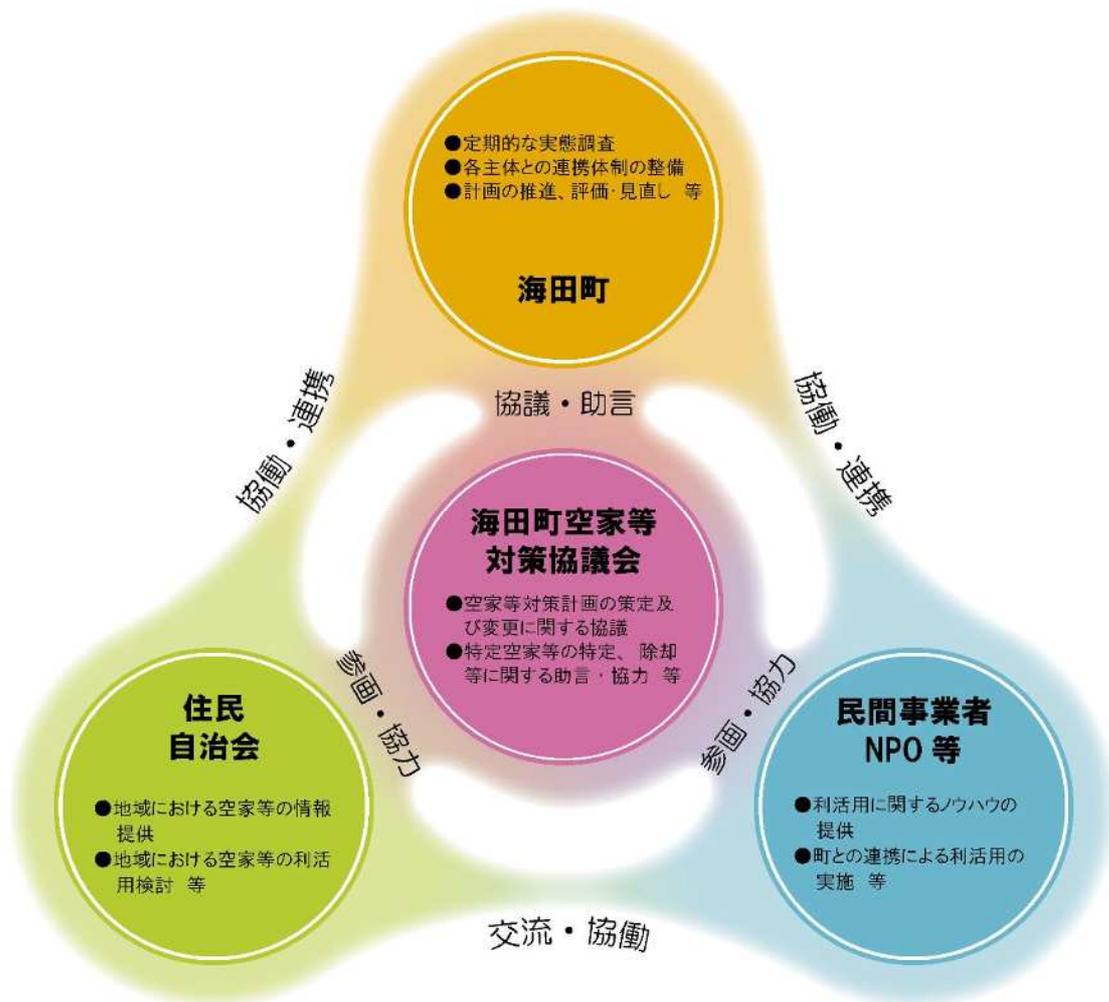
【協議会構成委員】

委員選出区分	関係機関・団体・所属
町長	海田町長
町議会議員	建設産業委員会 委員長
地域住民	海田町自治会連合会
	海田町社会福祉協議会 副会長 海田町民生委員児童委員協議会 会長
	海田町民生委員児童委員協議会 委員
法務，不動産，建築，福祉，文化等に関する学識経験者	広島司法書士会
	広島県宅地建物取引業協会安芸支部
	広島安芸商工会
	広島国際大学 准教授
	広島県「空き家活用推進チーム」構成員
	文化人
関係機関	広島県西部建設事務所建築課長
	広島県土木建築局住宅課住宅指導グループリーダー

4-2. 住民・民間事業者等との連携

空家等への対策は、行政対応のみでは限界があり、住民や自治会、民間事業者等の協力が不可欠となります。

実効性を確保するため、海田町空家等対策協議会を活用し、住民や自治会、民間事業者等と連携して、より有効な対策を進めます。



空家等対策を進めるにあたり、行政のみでは対応に限界があります。海田町空家等対策協議会を軸に、海田町と住民・自治会、民間事業者・NPO等が連携することにより、より有効な対策を進めたいと考えます。

この図は、そのネットワークをイメージ化したものです。

4-3. 庁内連携体制

空家等全般に関わる相談窓口は、都市整備課が担います。

空家等がもたらす問題は、防災、衛生、景観等、多岐にわたるため、対策の実施に当たっては、庁内の各部署の横断的な対応が必要となります。そのため、全庁的な体制づくりを行い、庁内において情報を共有し、対策を進めます。

なお、庁内での対応が難しい場合には、県や専門家に協力を仰ぎます。

【各部署の役割】

担当部署	主な役割
都市整備課	○空家等全般に関わる相談，苦情等情報のとりまとめ ○空家等の実態調査 ○本計画の進捗管理
町民生活課	○環境衛生に関すること（不法投棄，害虫，動物等） ○樹木繁茂に関すること ○防犯に関すること
税務課	○税に関すること（固定資産税，相続等）
魅力づくり推進課	○観光・地域交流に関すること ○広報・情報発信に関すること ○居住支援に関すること