

第2章 空家等の現状

1. 空家の定義

■特措法における「空家等」とは

「空家等」とは（特措法第2条第1項）

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もの含む）をいう。

ただし、国又は地方公共団体が保有し、又は管理するものは除く。

※「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」とは

基本指針における、建築物等が長期にわたって使用されていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。

「特定空家等」とは（特措法第2条第2項）

次の4つの状態にあると認められる空家等をいう。

- ① 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
- ② 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
- ③ 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
- ④ 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

■江津市空家等実態調査（令和元年）での定義

江津市空家等実態調査では、3,073棟の空家候補について現地調査を行った結果のうち、「明らかに居住していない建物」1,215棟、「居住していない可能性が高い建物」800棟、「建物の確認が困難で判断困難な建物」77棟を空家の可能性が高い建物として「空家等」としています。

表 2-1 江津市空家等実態調査結果

建物の状態	棟数
居住有の建物	657
明らかに居住していない建物	1215
居住していない可能性が高い建物	800
立入できない等、建物の確認が困難で判断困難な建物	77
建物が除却されていて存在しない	324
合計	3,073

空家の可能性が
高い建物
2,092棟

■住宅・土地統計調査での定義

住宅・土地統計調査では、以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を空家としています。

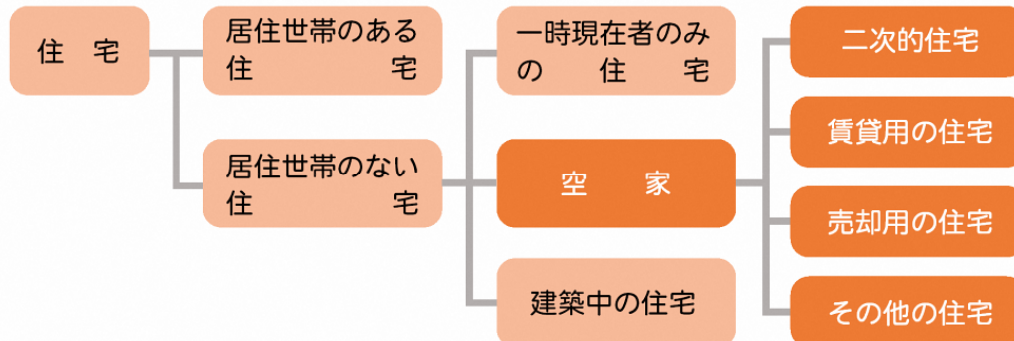


図 2-1 住宅・土地統計調査における空家の種類

表 2-2 居住世帯のない住宅のうち空家の定義

種 別		住宅の種類	住宅の種類	住宅の種類の定義
住 宅		一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの		
居住世帯のある住宅		ふだん人が居住している住宅		
居住世帯のない住宅	一時現在者のみの住宅		昼間だけ使用しているとか、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	
	二次的住宅	別 荘	週末や休暇に避暑・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：空家の区分の判断が困難な住宅含む)	
建築中の住宅		住宅として建築中のもので、棟上げが終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの		

参考：住宅・土地統計調査

2. 人口・世帯数の動向

国勢調査による江津市の人口は、昭和60年の32,937人をピークに減少傾向にあり、35年後の令和2年には22,959人と9,978人（30%）も減少しています。

また、世帯数は平成12年までは増加傾向にありましたが、近年は減少傾向にあり、令和2年には9,953世帯であり、一世帯の平均人数は2.3人となっています。

人口の減少傾向は今後も続くと見込まれ、「江津市人口ビジョン（平成27年12月）」による独自推計では、2010（平成22）年時点で2.5万人であった人口総数は2060（令和42）年には1.4万人と約半数になると推計されます。このことにより、約4,780戸の空家が発生し、空家率が50%を超えることが予想されます。

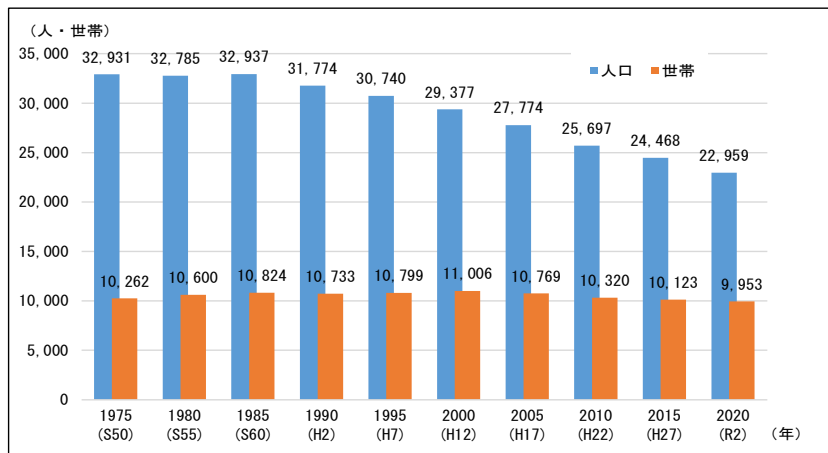


図 2-2 人口と世帯数の動向 (出典：国勢調査)

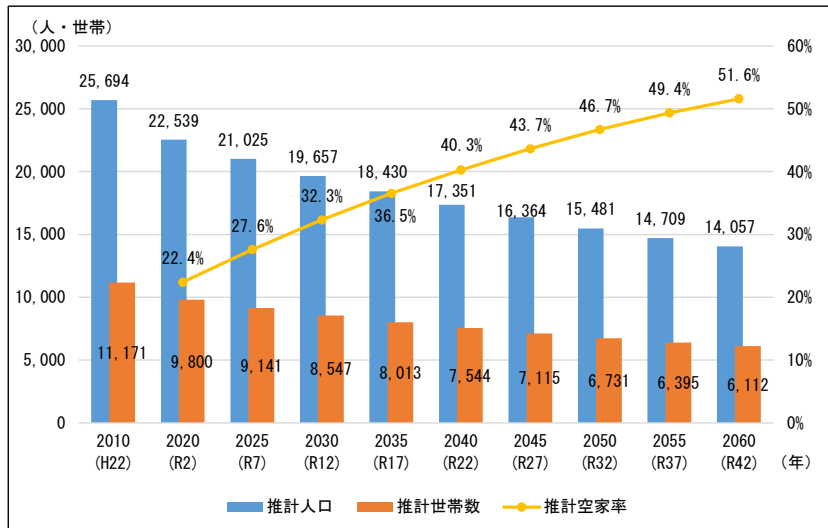


図 2-3 江津市の将来人口と空家率の予測 (出典：2015年江津市人口ビジョン)

- ・発生する空家数＝人口減少（1.1万人）／一世帯の平均人数（2.3人）≒4,780戸の空家が発生
- ・空家率＝（現在の空家数^{※1}＋推計減少世帯数^{※2}×戸建住宅に住む世帯の割合^{※3}）／（推計世帯数^{※2}×戸建住宅に住む世帯の割合^{※3}）
- ※1 令和元年江津市空家実態調査結果より（第2章3.江津市空家等実態調査参照）＝2,092棟
- ※2 推計世帯数：推計人口を令和2年の世帯平均人数（2.3人）で除した数字
推計減少世帯数：5年前との推計世帯数の差
- ※3 戸建住宅に住む世帯の割合：戸建住宅に住む世帯数／全世界帯数（平成27年国勢調査より算出）

3. 空家の状況（住宅・土地統計調査より）

(1) 江津市の住宅状況

江津市の住宅状況を「平成30年住宅・土地統計調査」結果でみると、住宅総数12,370戸のうち、居住世帯なしが2,820戸（22.8%）であり、そのうち、別荘・賃貸・売却等の流通に供されていない「その他の住宅」が2,270戸（18.4%）となっています。

そのうち一戸建て住宅は2,060戸（16.7%）となっています。さらにそのうちの680戸は腐朽・破損ありの建物となっています。

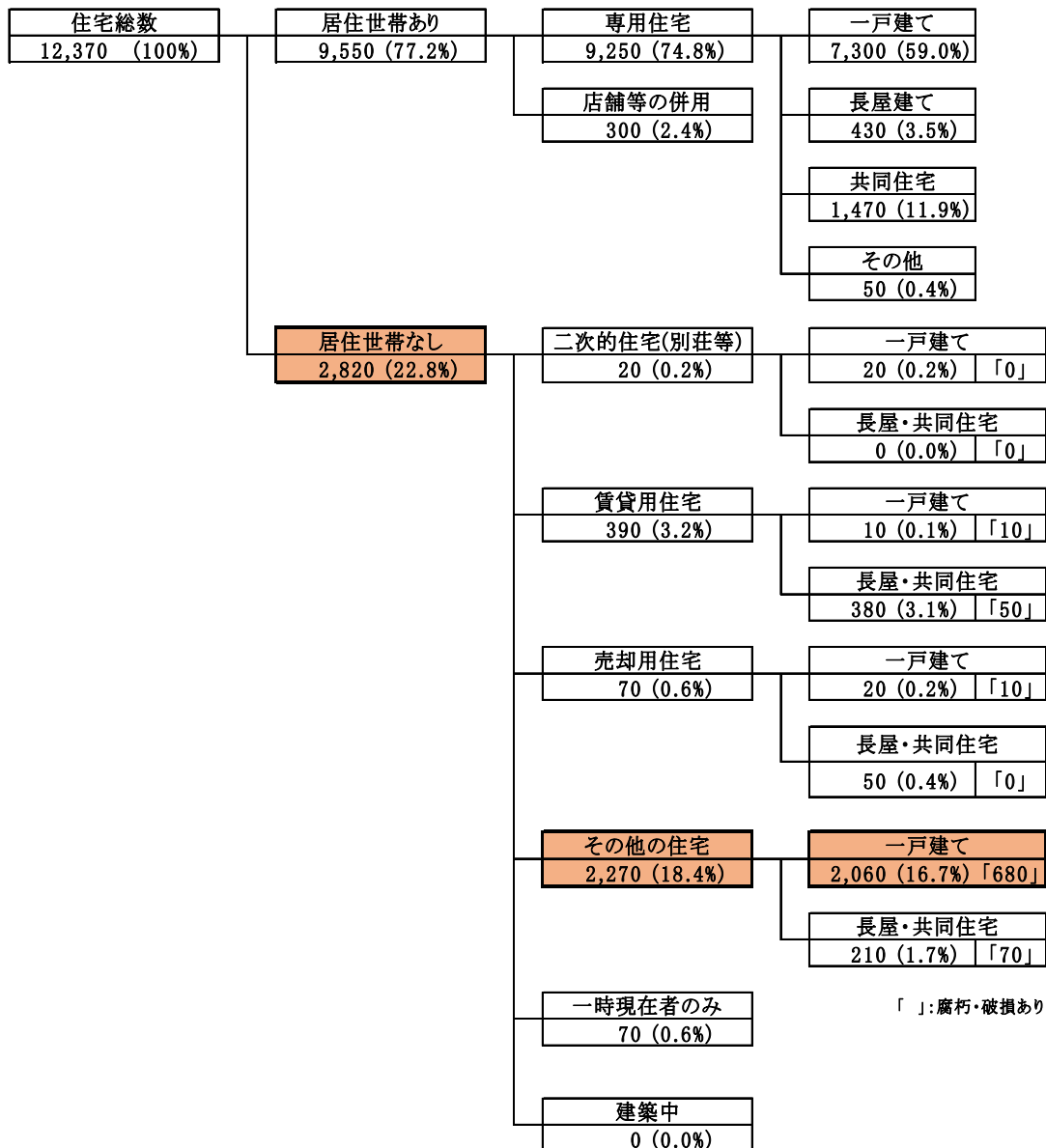


図2-4 江津市の住宅状況（出典：平成30年度住宅・土地統計調査）（単位：戸）

※ 住宅・土地統計調査は標本調査結果による推計値であり、統計表の数値は標本誤差を含んでいます。

※ 特措法の「空家等」の定義とは異なる調査です。

(2) 江津市の空家数及び空家率の動向

住宅・土地統計調査によると、全国、島根県、江津市の空家総数、空家率ともに増加傾向にあります。2018（平成30）年の全国の空家率（総住宅数に占める割合）は13.6%、島根県の空家率は15.4%、江津市の空家率は22.2%となっています。

江津市の空家率は、全国の空家率より8.6%、島根県の空家率より6.8%上回っており、空家の増加が顕著な状況です。

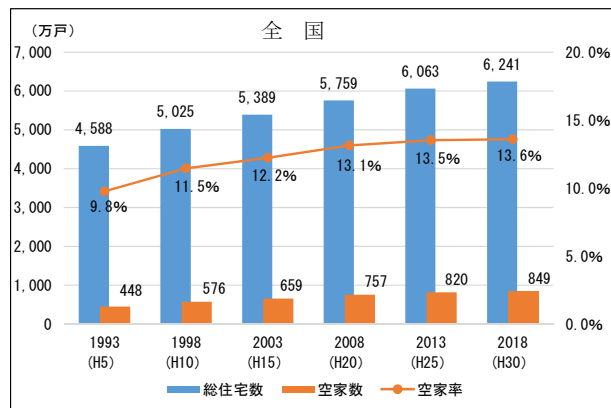


図 2-5 全国の総住宅数及び空家率の推移（出典：住宅・土地統計調査）

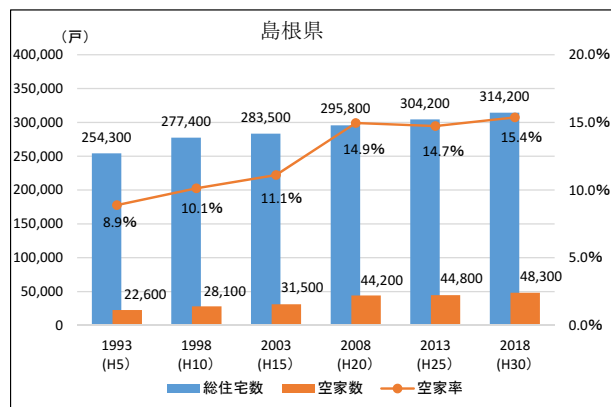


図 2-6 島根県の総住宅数及び空家率の推移（出典：住宅・土地統計調査）

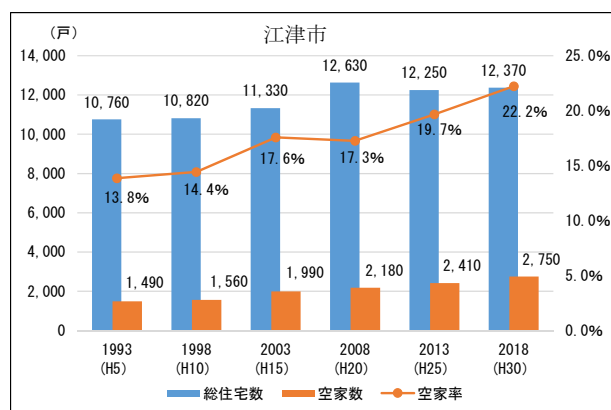


図 2-7 江津市の総住宅数及び空家率の推移（出典：住宅・土地統計調査）

(3) 江津市の空家の種類別状況

平成30年度の空家の種類別の割合をみると、「その他の住宅」は、全国で41.1%、島根県で68.7%、江津市では82.5%（2,270戸）であり、「その他の住宅」に区分される空家の割合が多くなっています。特に近年増加傾向にあり、平成25年には2,080戸でしたが、平成30年には2,270戸となっており190戸増加しています。

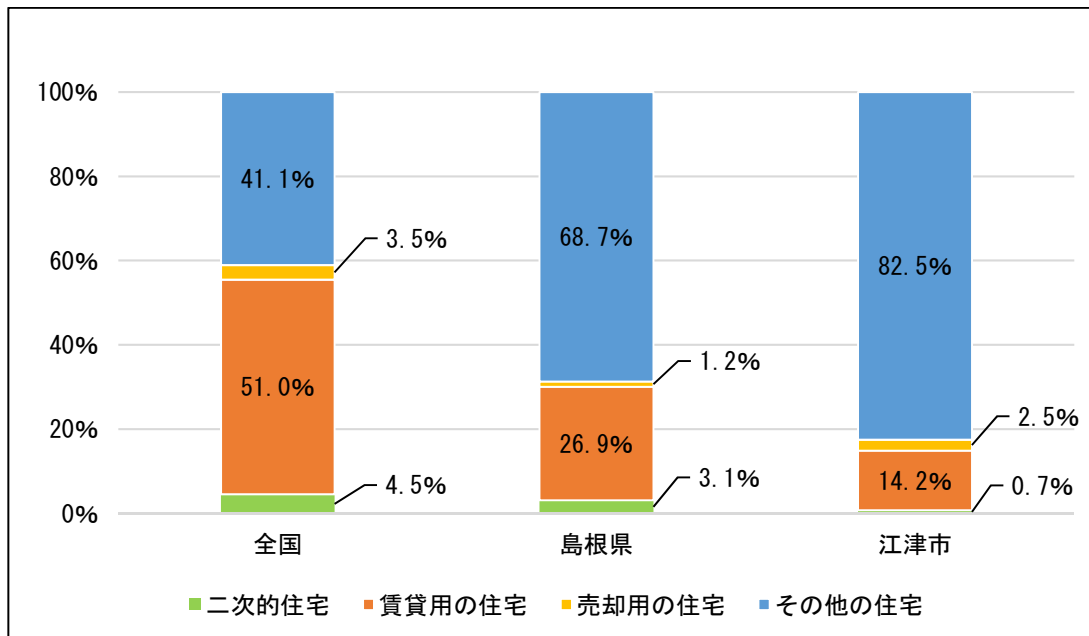


図 2-8 空家の種類別割合（出典：平成30年住宅・土地統計調査）

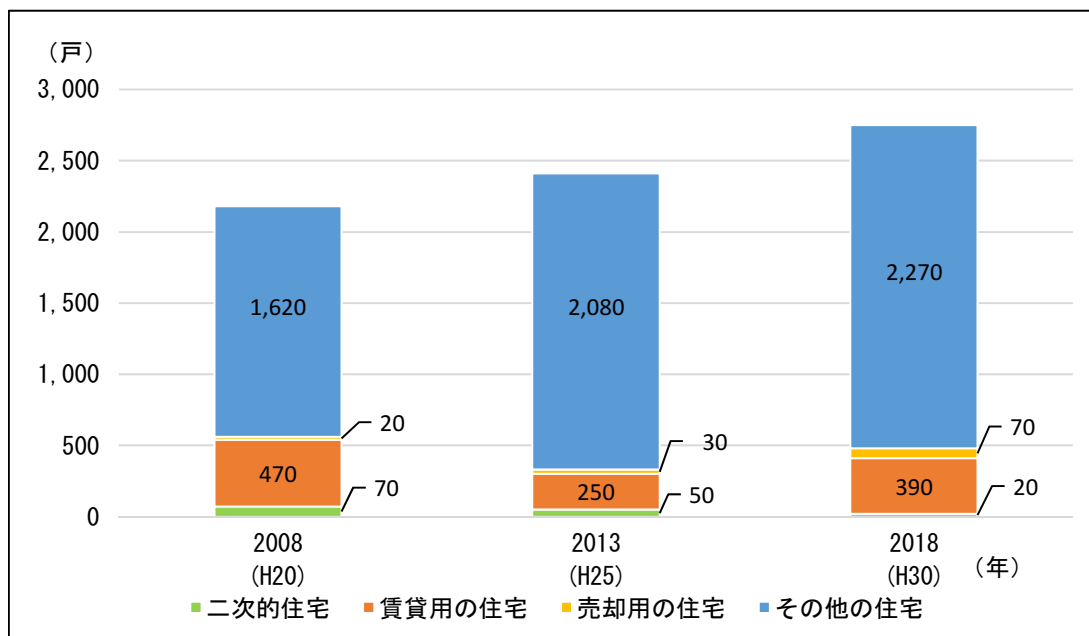


図 2-9 江津市の空家の種類別の動向（出典：住宅・土地統計調査）

江津市の空家の状態をみると、腐朽・破損の不具合がある空家は5年間で50戸増加し、腐朽・破損のない空家は670戸増加しています。平成30年時点での空家2,750戸のうち、腐朽・破損のある住宅は810戸と、約30%を占めています。また、種類別にみると、「その他の住宅」で腐朽・破損率が33%と高くなっており、活用の予定がない空家が放置された状態が続くと、腐朽・破損が進んでいくことが懸念されます。

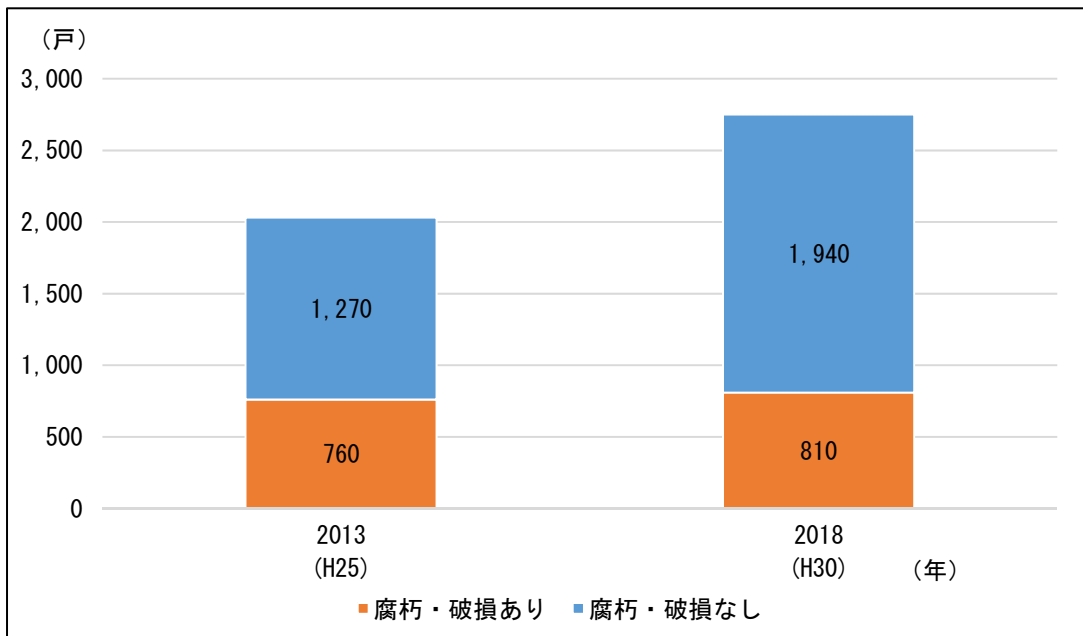


図 2-10 空家の腐朽・破損の状況の推移（出典：住宅・土地統計調査）

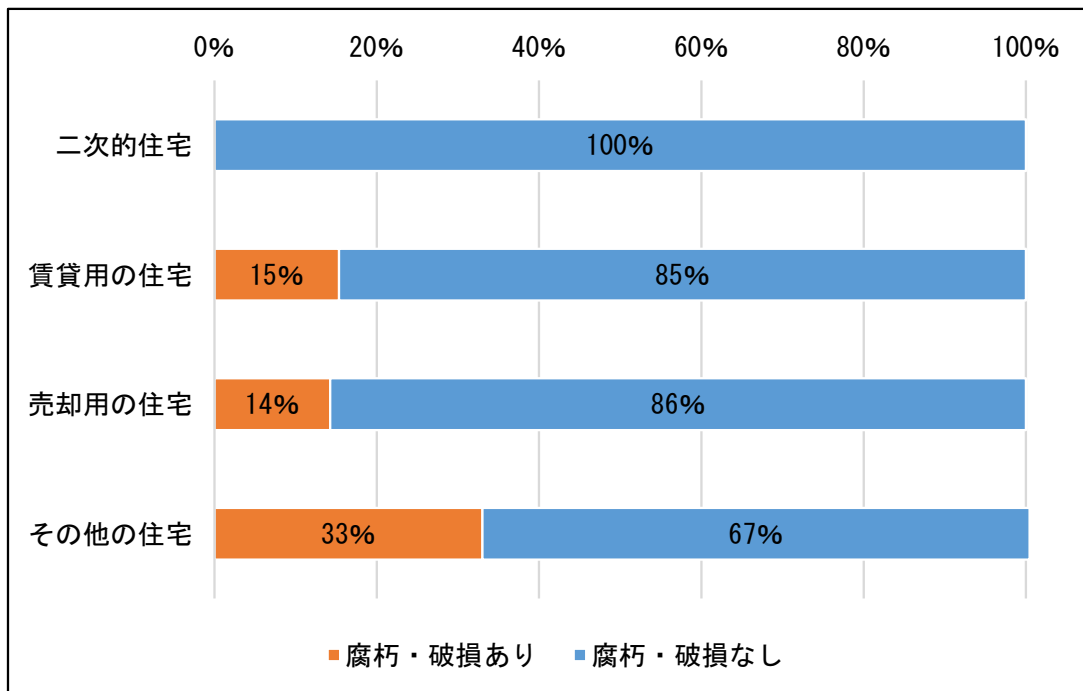


図 2-11 空家の種類別腐朽・破損の状況（出典：平成30年住宅・土地統計調査）

(4) 建築の時期別住宅数

本市の建築の時期別住宅数は、旧耐震基準（昭和56年5月以前）で建築された住宅が、住宅総数の約43%（3,850戸）を占めています。そのうち、木造が約81%を占めています。また、その半分にあたる1,970戸が1970（昭和45）年以前に建築されており、建築後50年以上が経過しています。

今後、これらの住宅が空家となった場合、そのまま放置されれば老朽化が急速に進む可能性があります。また、これらの住宅は、補修や補強の費用が大きくなることが予想されます。

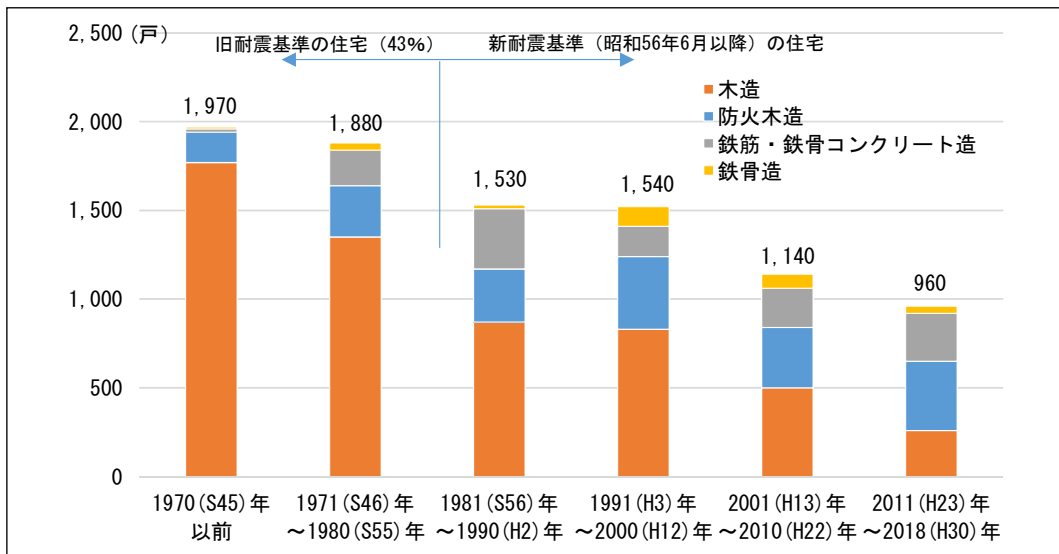


図 2-12 江津市の建築時期別住宅数（出典：平成 30 年住宅・土地統計調査）

(5) 高齢者世帯の状況

江津市では、持ち家で暮らす世帯が、平成20年には7,990世帯でしたが、平成30年には6,950世帯になっており、10年間で13%減少しています。

一方、持ち家で暮らす世帯のうち、単身高齢者の割合は17.8%から2.2%上昇して20.0%になっています。また、一戸建ての持ち家を持つ高齢者層の世帯は、平成20年には3,920戸でしたが、平成30年には4,130戸に増加しています。今後、これらの住宅が一気に空家化する可能性があります。

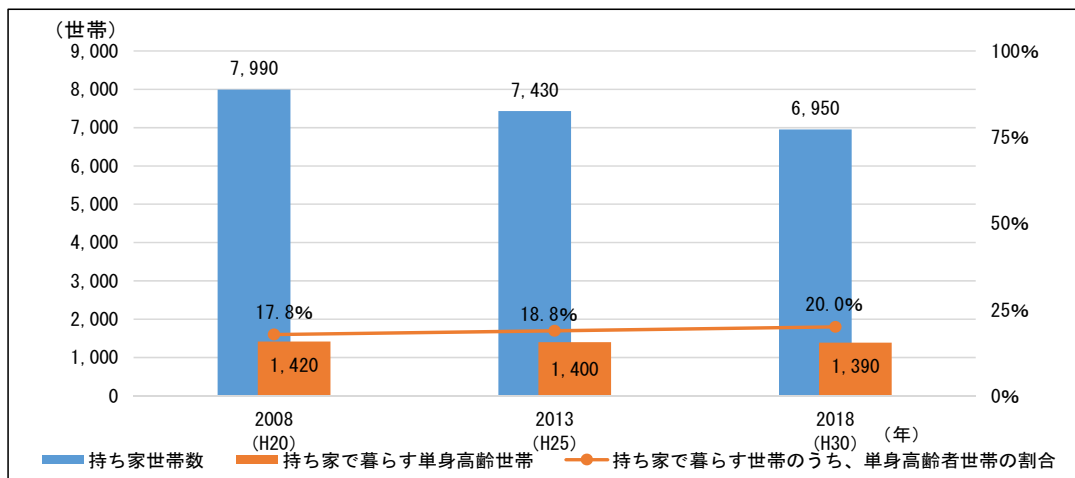


図 2-13 江津市の持ち家で暮らす単身高齢者世帯の動向（出典：住宅・土地統計調査）

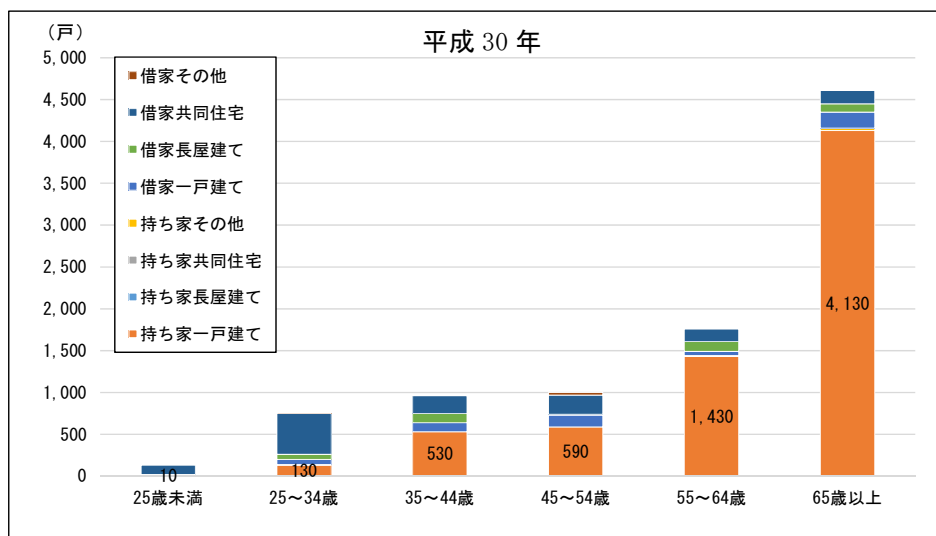
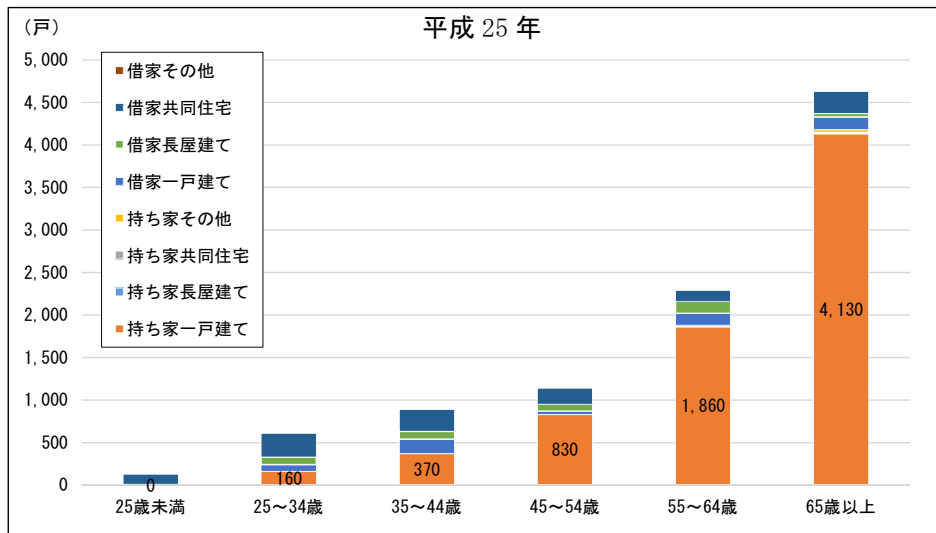
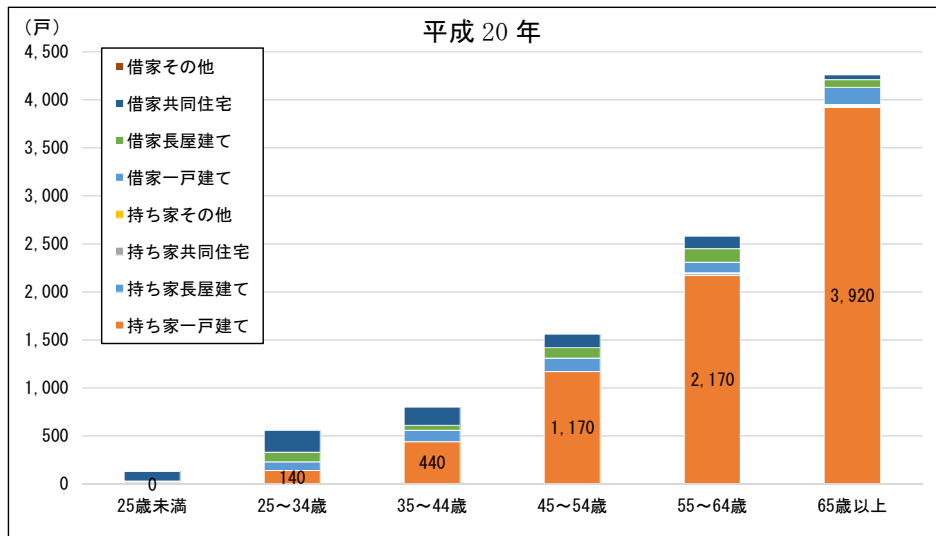


図 2-14 江津市の主に家計を支える者の年齢別の住宅の種類
(出典：住宅・土地統計調査)

4. 江津市空家等実態調査

(1) 調査の概要

◆ 調査の目的

平成 27 年 2 月 26 日付総務省・国土交通省告示第 1 号「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」では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。」としています。

本市においては、市内全域の空家等の件数や分布状況を把握し、今後の計画的な適正管理のためにデータベースを作成することを目的とし、空家等実態調査を実施しました。

◆ 調査対象範囲及び期間

- ①調査対象範囲：江津市内全域
- ②現地調査期間：令和元年 8 月 2 日～令和 2 年 3 月 31 日
- ③対象空家：特措法第 2 条第 1 項に規定される「空家等」

◆ 空家等調査対象建物の抽出方法

①空家候補の抽出調査

- ・ 水道閉栓情報等及び地域コミュニティへのヒアリング結果により調査対象を抽出しました。

②空家判定調査

- ・ 抽出調査で把握した空家候補物件を対象に現地調査を実施しました。
- ・ 「空家現地調査チェックシート」の判定項目に基づいて、表札や郵便受け、電気・ガスメーター等を確認することにより、空家の判定を行いました。

③詳細調査

- ・ 「空家現地調査チェックシート」により「空家」又は「空家の可能性が高い」と判定した建物について詳細に調査し、建物の用途、構造等を把握するとともに、国が定めるガイドラインを基に、建物の傾斜、基礎、外壁、屋根、排水設備（雨水）の劣化や破損状況、衛生面・景観面に影響を及ぼす樹木や雑草、ごみの堆積の状況等について調査をしました。

④総合判定

- ・ 「建物の危険度判定」と「建物周辺への影響度」の結果から、下記の基準に基づき、空家等の危険度判定を行いました。

表 2-3 危険度判定の総合判定（空家等危険度判定基準書より抜粋）

評価	内 容	建物の危険度判定	建物の周辺への影響度
A	問題なし又は一部修繕が必要	A	A・B・C
B	老朽化が激しい	B	
C	危険度が高い	C	A・B
D	隣接し危険度が高い	C	C

(2) 調査の結果

◆ 江津市全域の空家件数及び評価

実態調査の結果、空家と判定された建物は2,092棟でした。このうち、「問題なし又は一部修繕が必要」と判定された空家は約半数の1,126棟でした。「危険度が高い・隣接し危険度が高い」と判定された空家は、413棟（20%）もありました。「老朽化が激しい」と判定された空家も553棟（26%）あり、このまま放置すれば「危険度が高い」空家になる可能性が高く、早急な対応が必要です。

表 2-4 空家の危険度判定結果

(単位：棟)

項目	危険度判定				計
	A	B	C	D	
棟数	1,126	553	285	128	2,092
割合	(53.8%)	(26.4%)	(13.6%)	(6.1%)	2,092

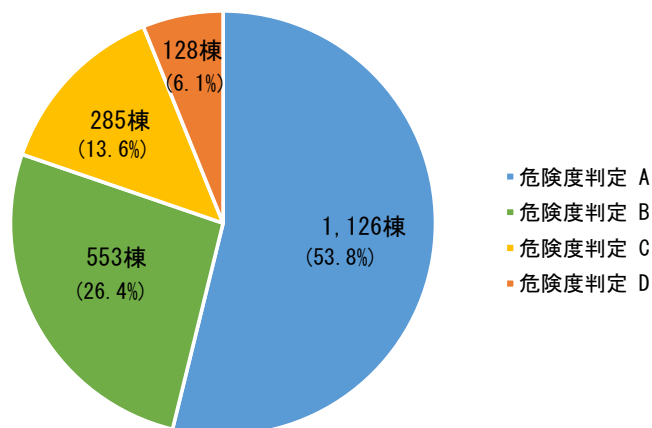


図 2-15 江津市全域の空家の危険度別割合

◆ 用途別空家数

空家と判定された建物の用途は、戸建住宅と店舗兼用住宅が9割以上を占め、店舗、事務所、倉庫等が残りを占めています。

表 2-5 用途別空家数

	戸建て住宅	アパート等	店舗等	店舗兼用住宅	事務所工場等	その他	計
空家数(棟)	1,836	9	42	54	25	126	2,092
割合	87.8%	0.4%	2.0%	2.6%	1.2%	6.0%	100.0%

◆ 空家の分布状況

【都市計画区域と空家の状況】

実態調査の結果、空家と判定された建物 2,092 棟のうち、1,443 棟（69%）は都市計画区域内で、589 棟が用途地域内、854 棟が用途未指定地域内でした。

危険度判定結果を用途地域別にみると、商業地域、近隣商業地域で危険度の高い空家の割合が高くなっています。

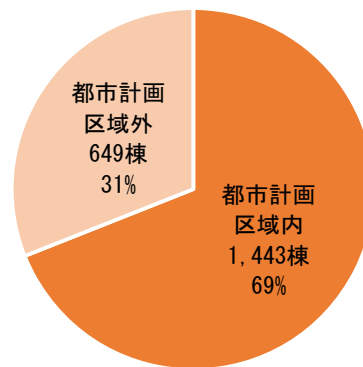


図 2-16 都市計画区域の空家数

表 2-6 都市計画区域の空家数と危険度判定結果 (単位：棟)

分類		危険度判定				計
		A	B	C	D	
都市計画区域	用途地域	315	177	40	57	589
	用途未設定	426	244	128	56	854
都市計画区域外		385	132	117	15	649
江津市全域		1,126	553	285	128	2,092

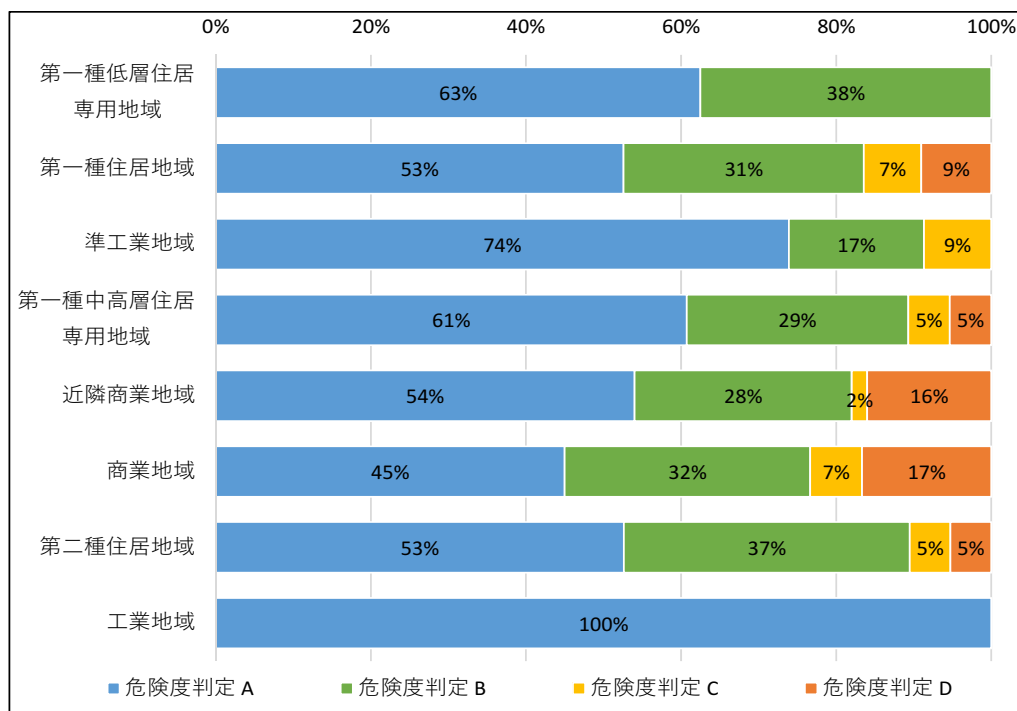


図 2-17 用途地域別の危険度判定結果の割合

【居住拠点区域と空家の状況】

実態調査の結果、空家と判定された建物 2,092 棟のうち、751 棟（36%）が立地適正化計画における居住拠点区域にあります。そのうちの 6 割が江津中央居住拠点区域にあります。

危険度判定結果を居住拠点区域別にみると、江津中央居住拠点区域の空家の 2 割弱が「危険度が高い・隣接し危険度が高い」空家と判定されています。江津東、江津西居住拠点区域においても 1 割以上の空家が「危険度が高い・隣接し危険度が高い」と判定されています。

一方で、桜江居住拠点区域の空家は、約 9 割が「問題なし又は一部修繕が必要」であり、良好な管理状態にあります。

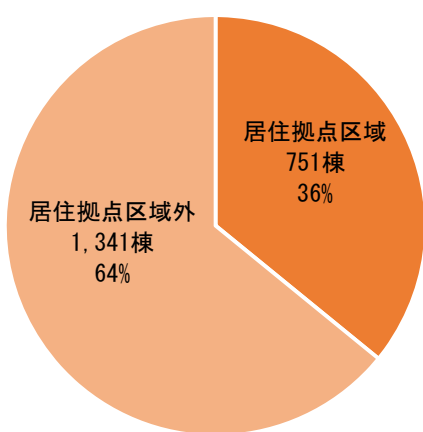


図 2-18 居住拠点区域の空家数

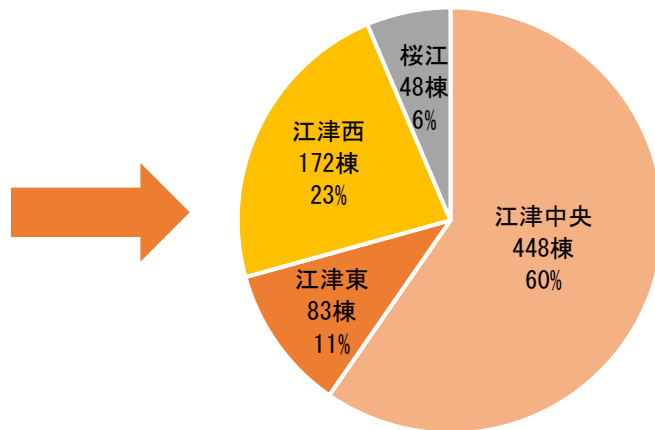


図 2-19 居住拠点区域別の空家数

表 2-7 居住拠点区域の空家数と危険度判定結果

(単位：棟)

居住拠点区域	危険度判定				計
	A	B	C	D	
江津中央	235	136	29	48	448 (60%)
江津東	48	25	6	4	83 (11%)
江津西	100	51	12	9	172 (23%)
桜江	43	4	1	0	48 (6%)
計	426	216	48	61	751 (100%)

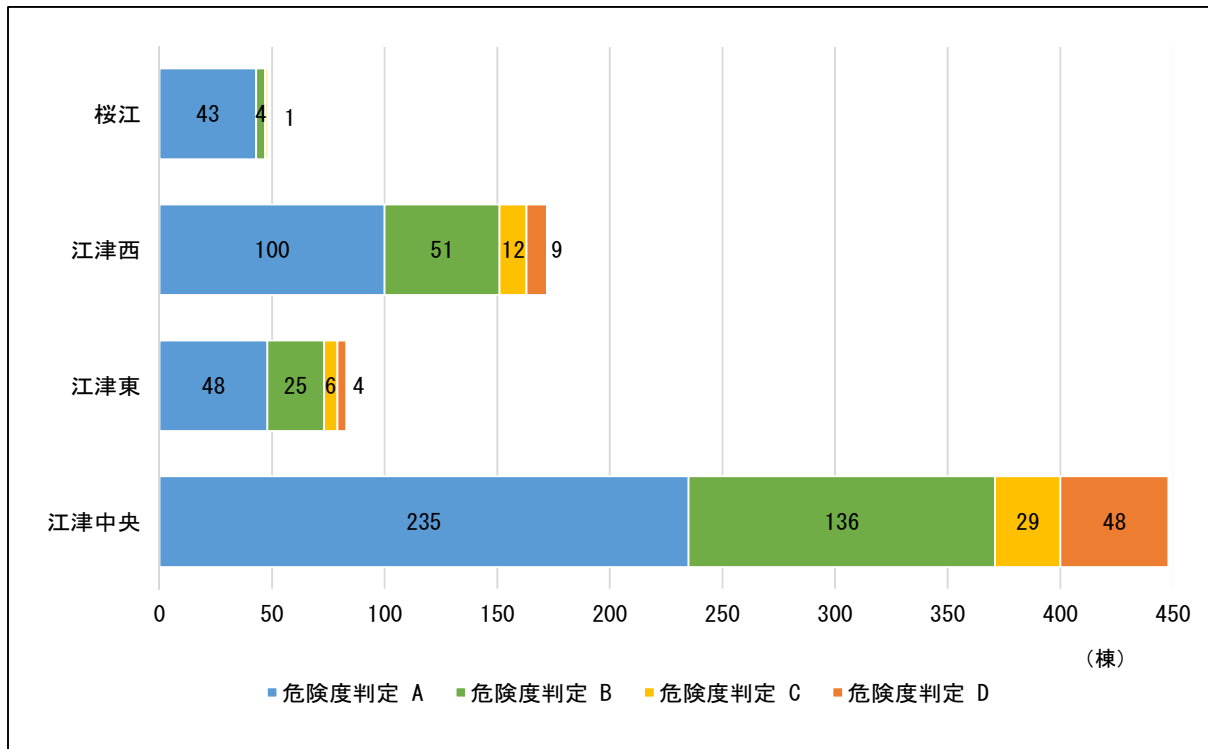


図 2-20 居住拠点区域別空家数と危険度判定結果

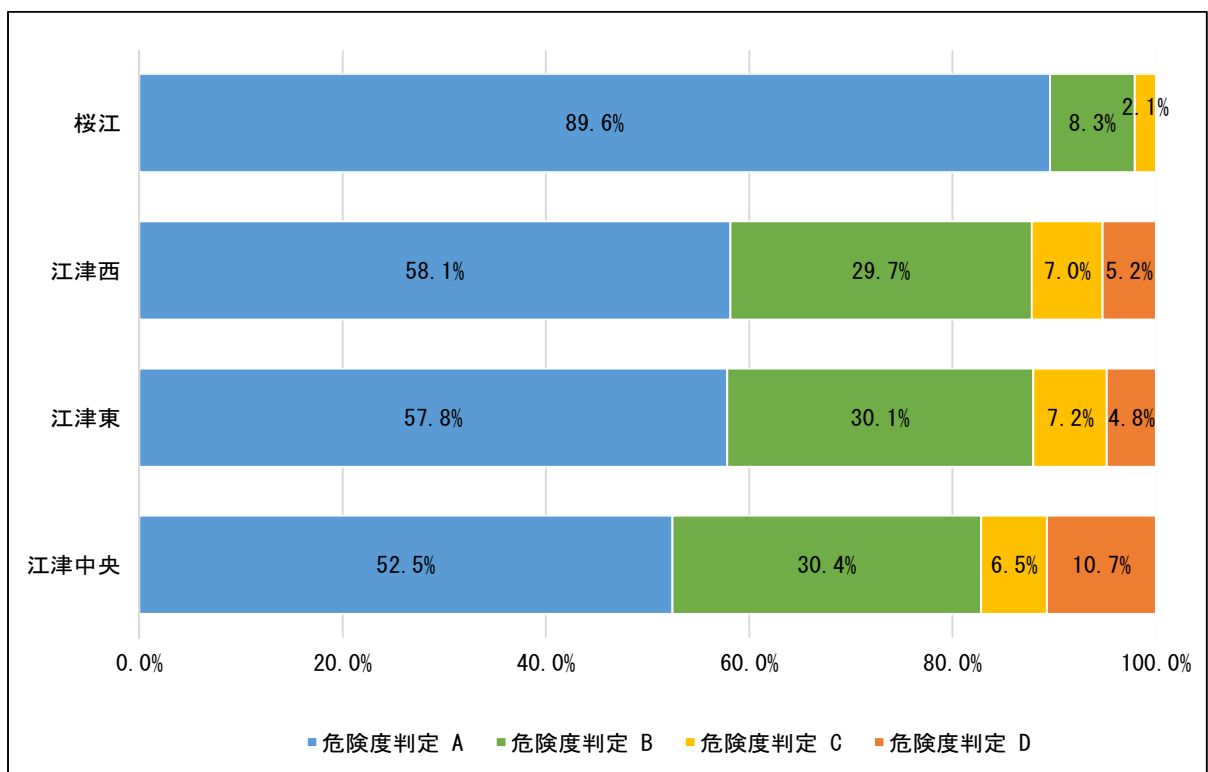


図 2-21 居住拠点区域別の危険度判定結果の割合

【沿岸地域と中山間地域の空家の状況】

実態調査の結果、空家と判定された建物 2,092 棟のうち、沿岸地域内は 1,296 棟（62%）で、中山間地域は 796 棟（38%）でした。

危険度判定結果を地域別にみると、市街地の多い沿岸地域で隣接し危険度の高い空家の割合が高くなっています。

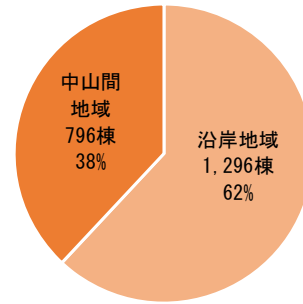


図 2-22 沿岸地域と中山間地域の空家数

表 2-8 沿岸地域と中山間地域の空家数と危険度判定結果 (単位：棟)

分類	危険度判定				計
	A	B	C	D	
沿岸地域	685	380	128	103	1,296
中山間地域	441	173	157	25	796
合計	1,126	553	285	128	2,092

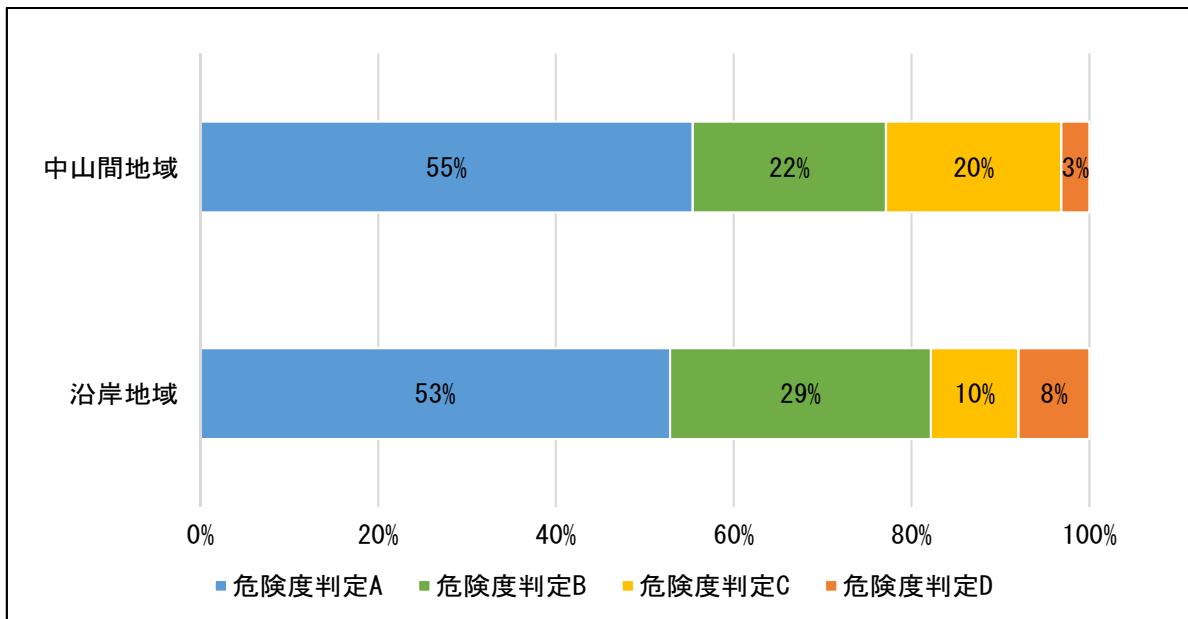


図 2-23 沿岸地域と中山間地域の危険度判定結果の割合

沿岸地域：郷田、波子、敬川、二宮、都野津、和木、嘉久志、渡津、浅利、都治、黒松
 中山間地域：松平、跡市、有福、波積、川戸、市山、谷住郷、川越、長谷

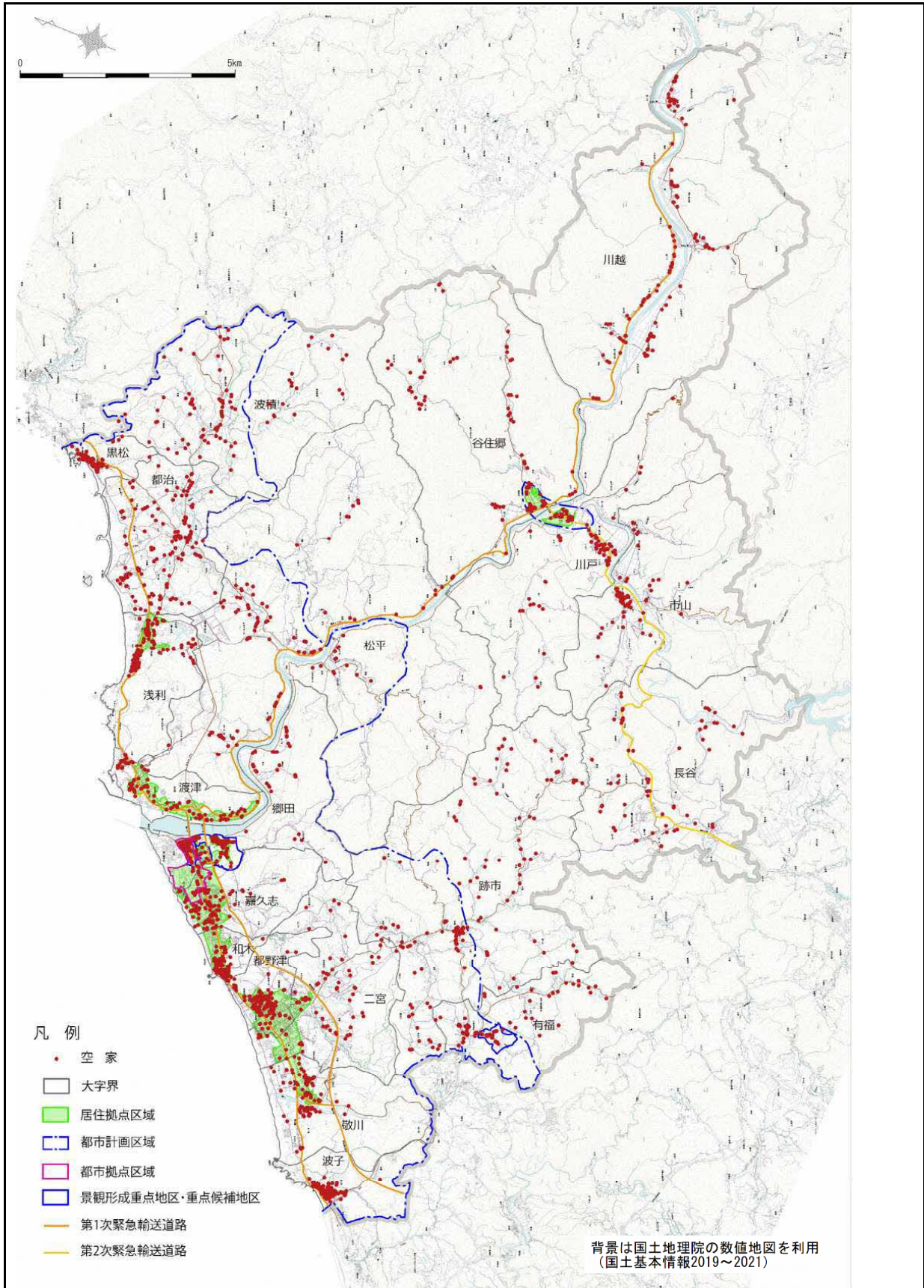


图 2-24 空家分布图

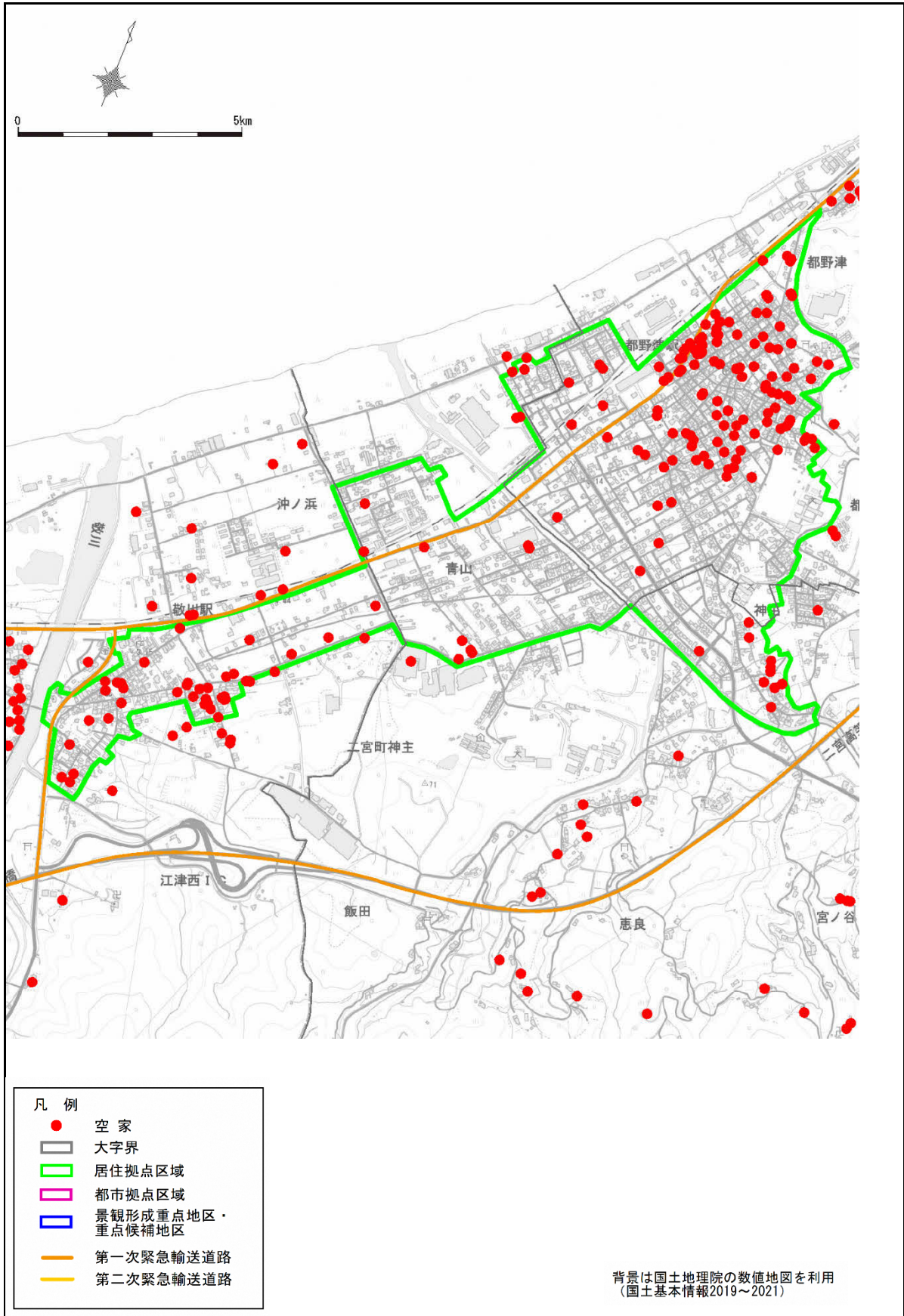


図 2-25 江津西居住拠点区域の空家分布図

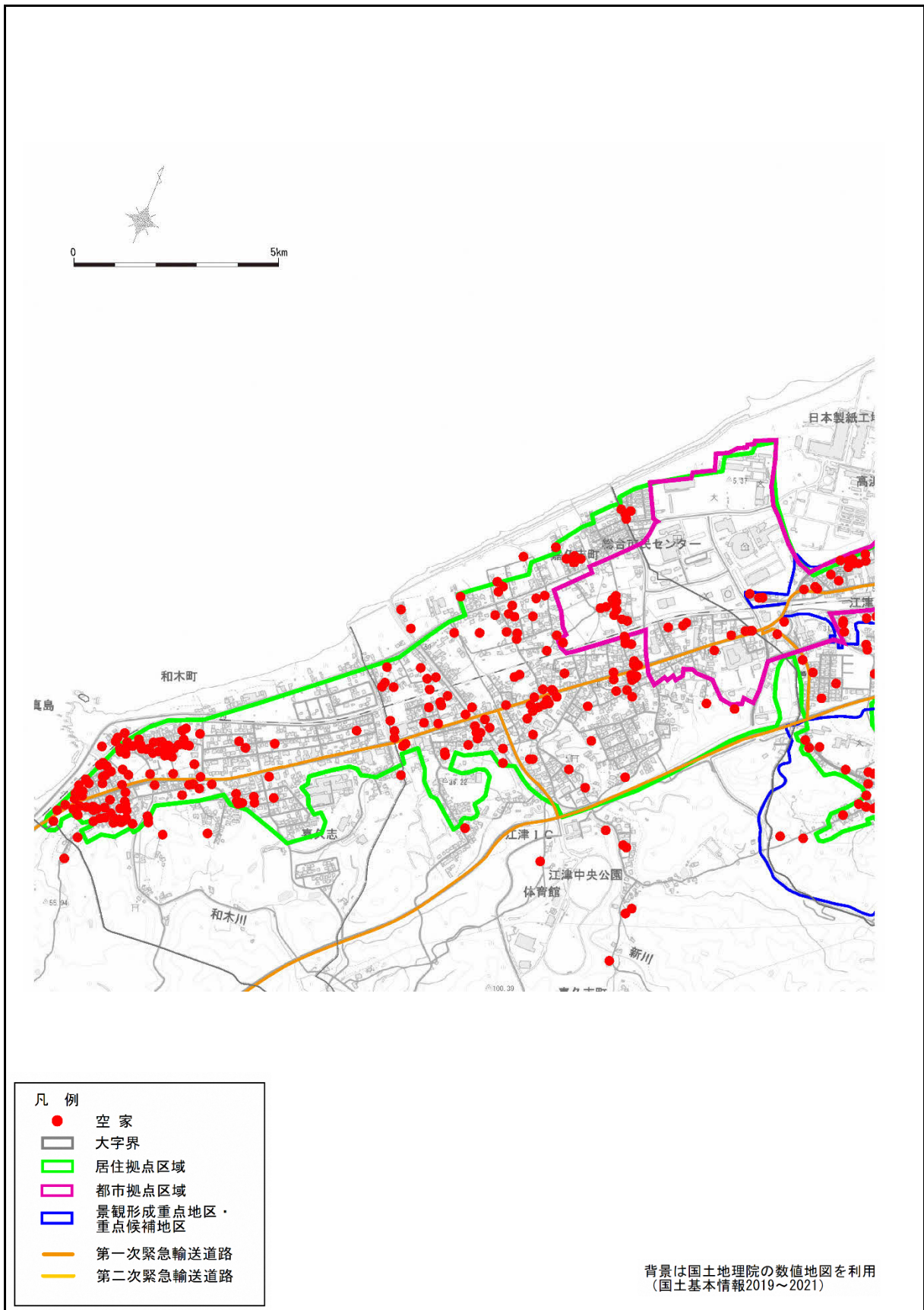


図 2-26 江津中央居住拠点区域の空家分布図 (1)

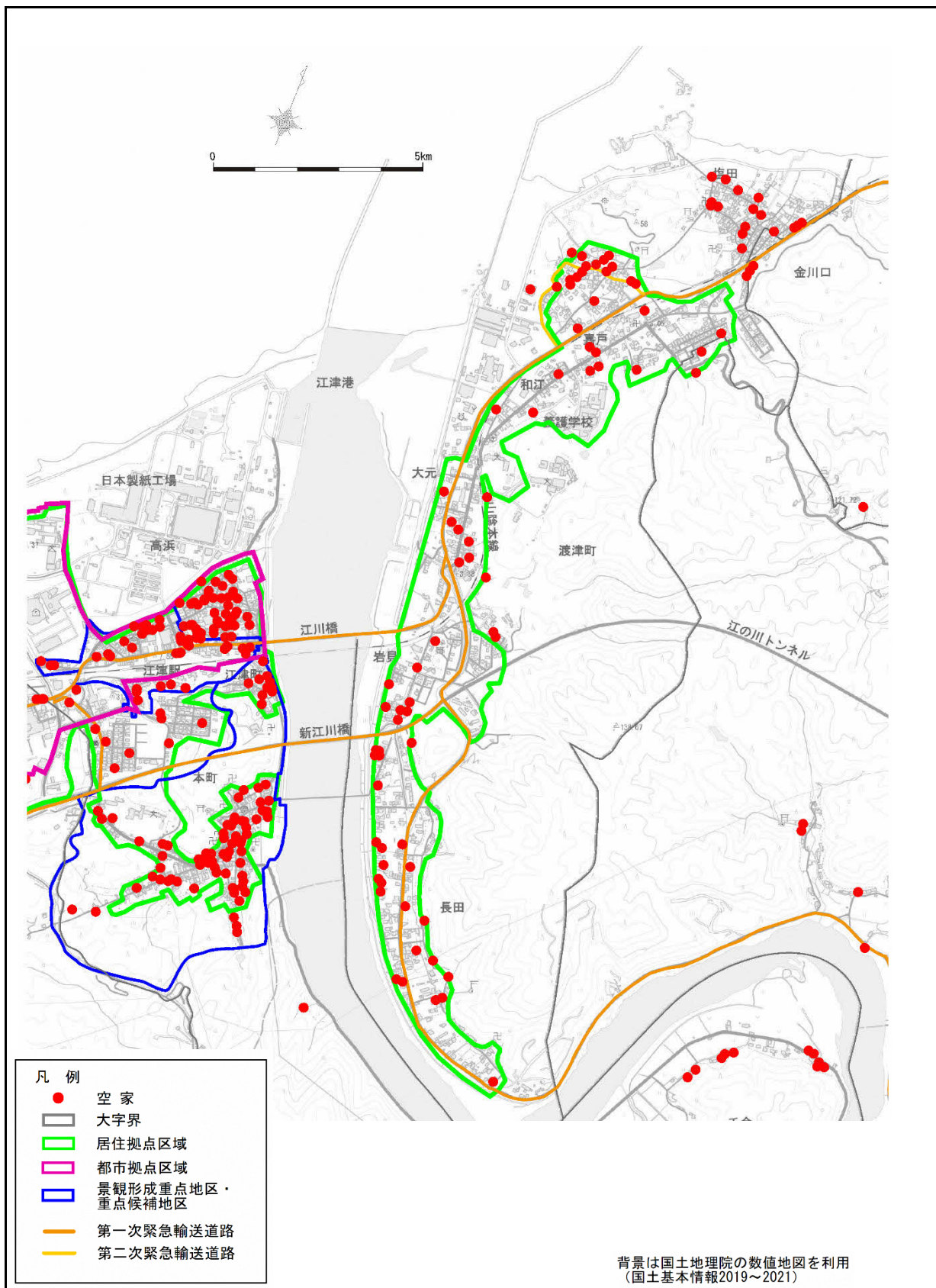


図 2-27 江津中央居住拠点区域の空家分布図 (2)

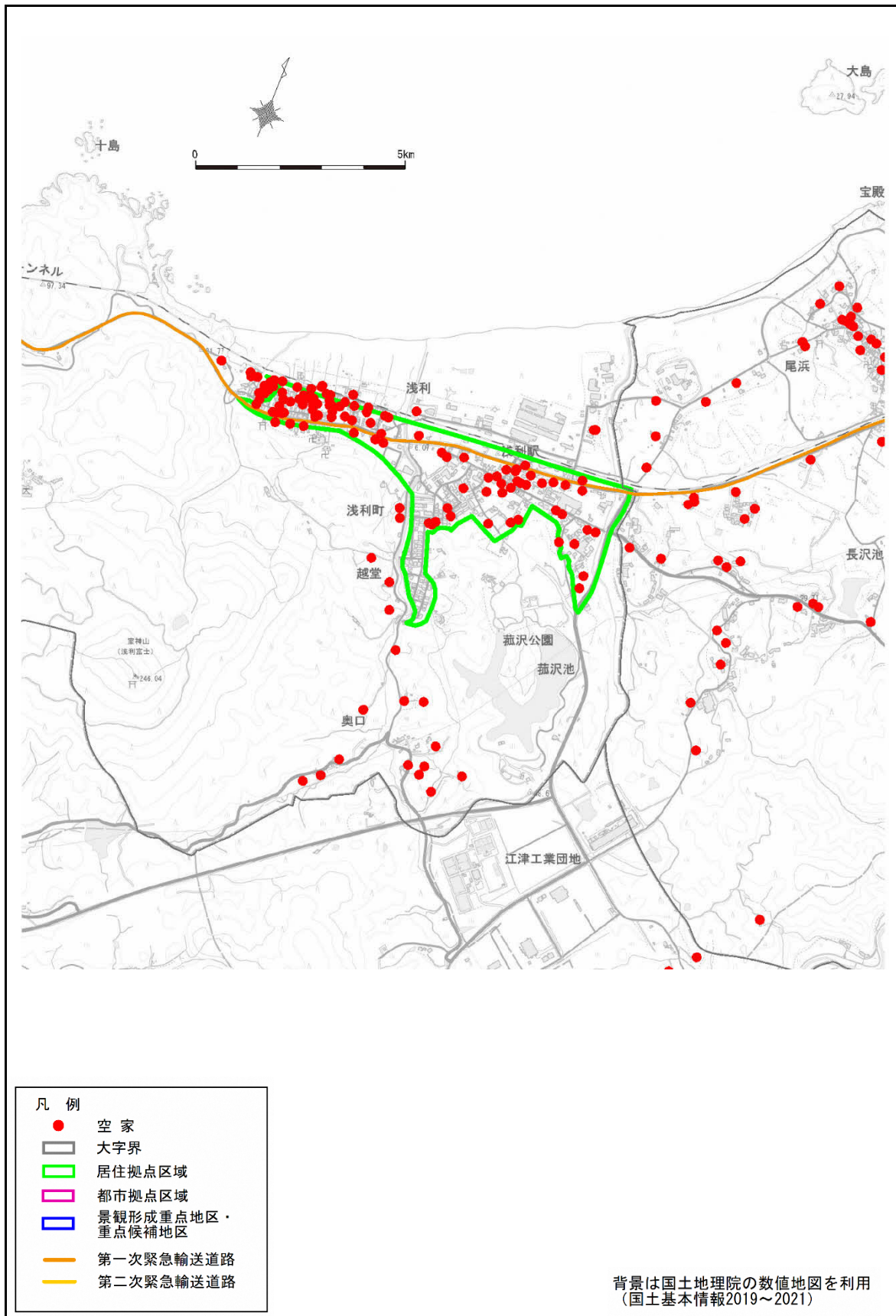


図 2-28 江津東居住拠点区域の空家分布図

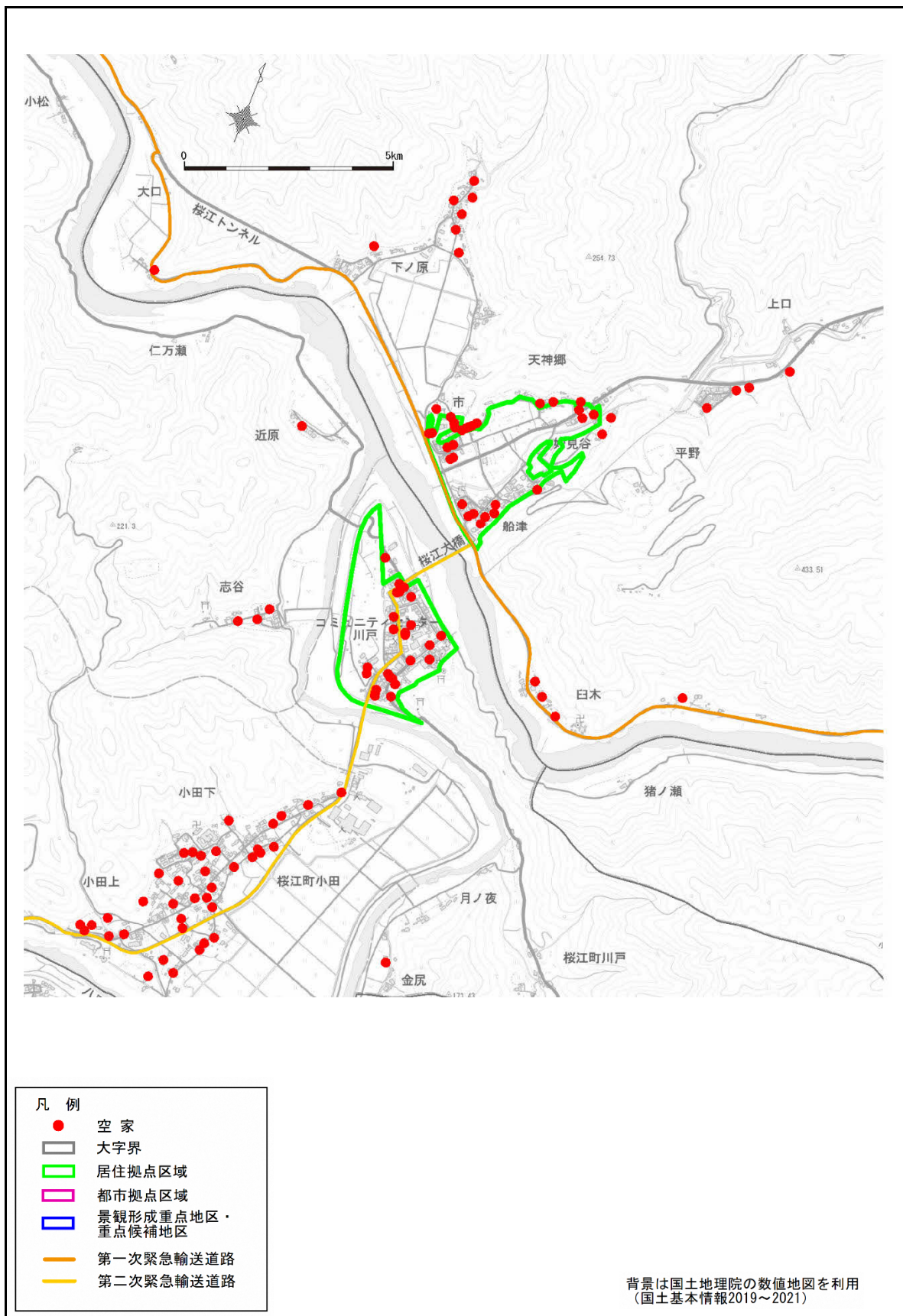


図 2-29 桜江居住拠点区域の空家分布図

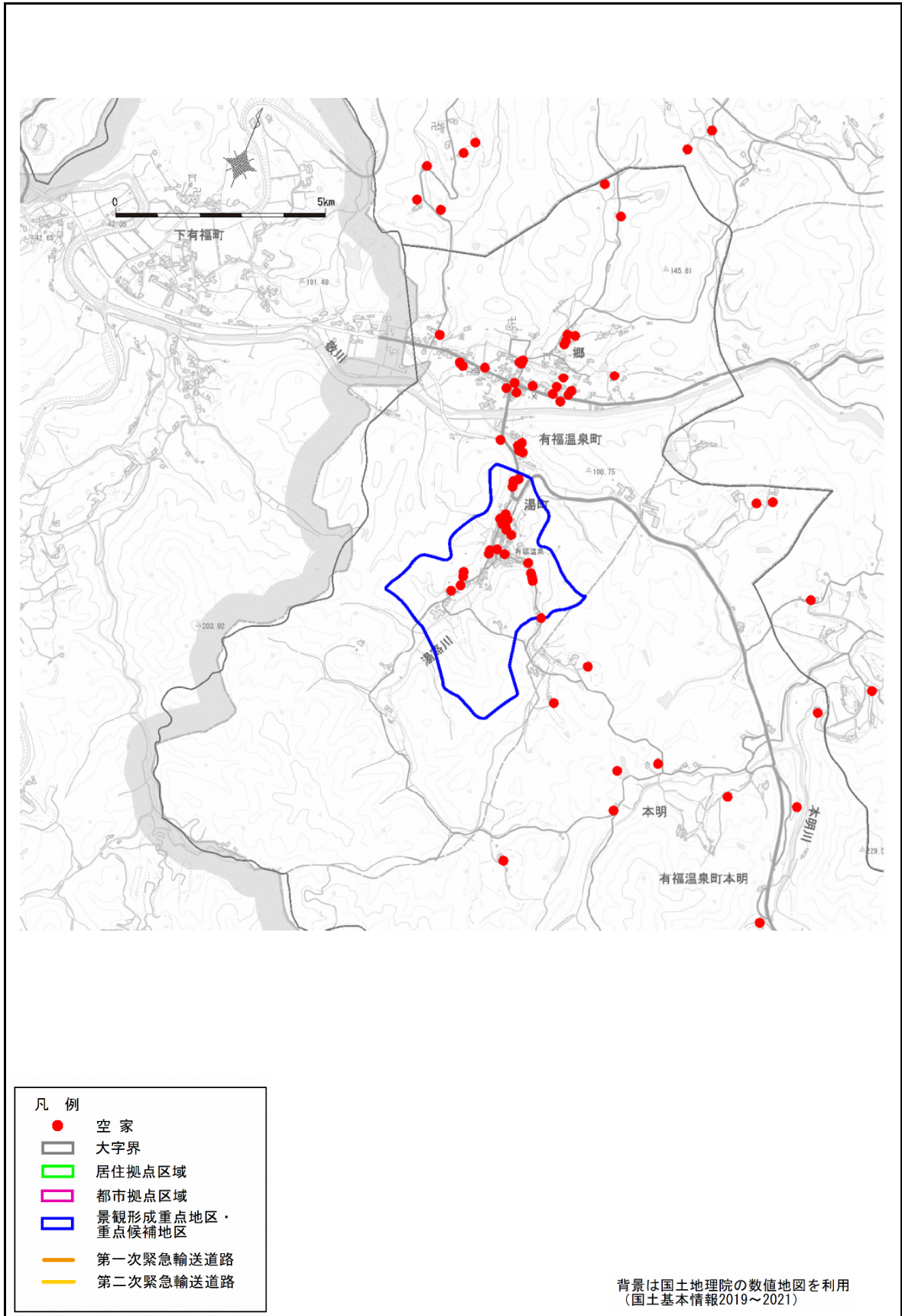


図 2-30 「有福温泉」景観形成重点候補地区の空家分布図

◆ コミュニティ別の空家数及び評価

コミュニティ別の空家数は、沿岸地域に多く、郷田が208棟と最も多くなっています。都野津、和木、嘉久志、浅利、都治、黒松、跡市、川越で100棟以上の空家が確認されました。沿岸地域でも空家化が進んでいることが伺えます。

そのうち、危険度判定Dの空家の割合が、沿岸地域のコミュニティで高い傾向にあります。これは、沿岸地域は建物が密集しており、空家の老朽化による周辺へ影響を及ぼす可能性が高いことを示しています。

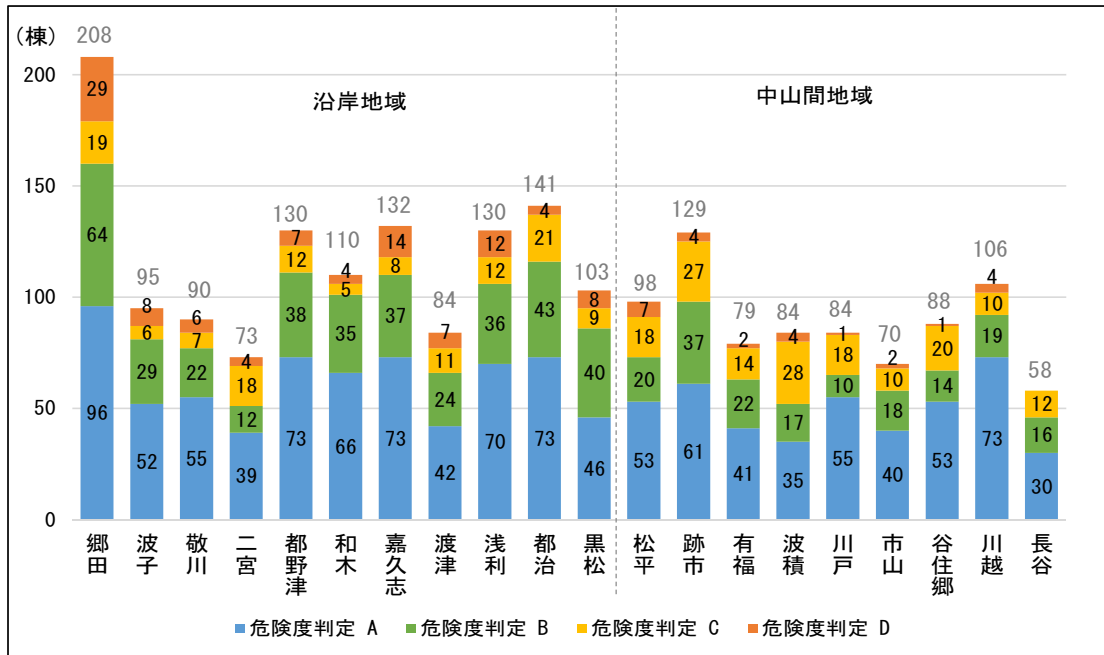


図 2-31 コミュニティ別の空家数と危険度判定結果

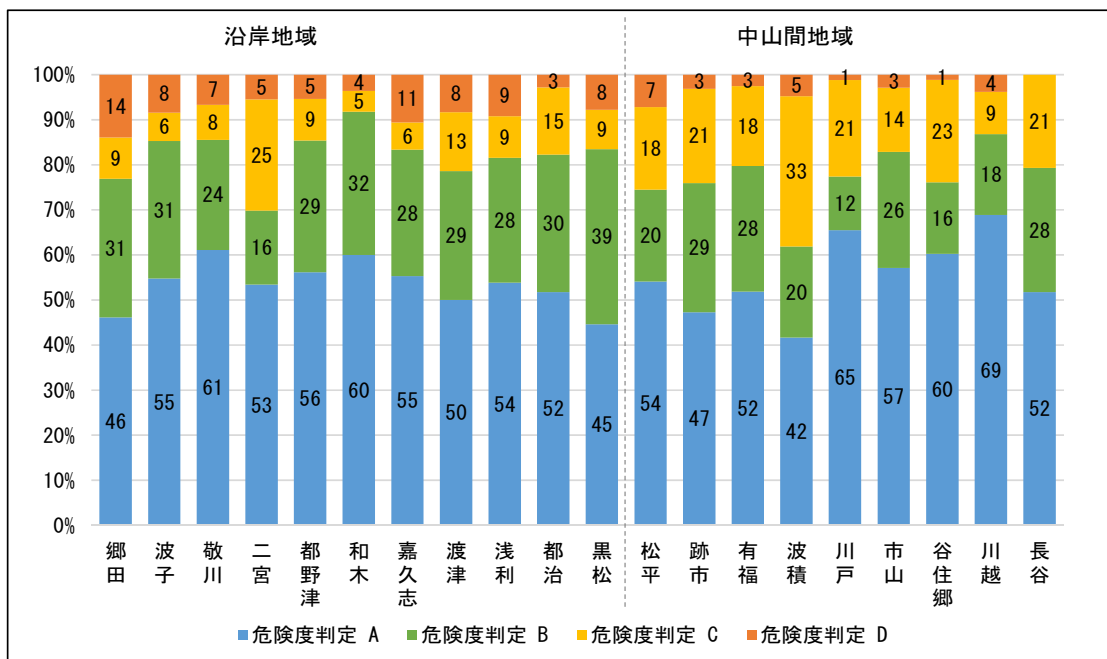


図 2-32 コミュニティ別危険度判定結果（割合）

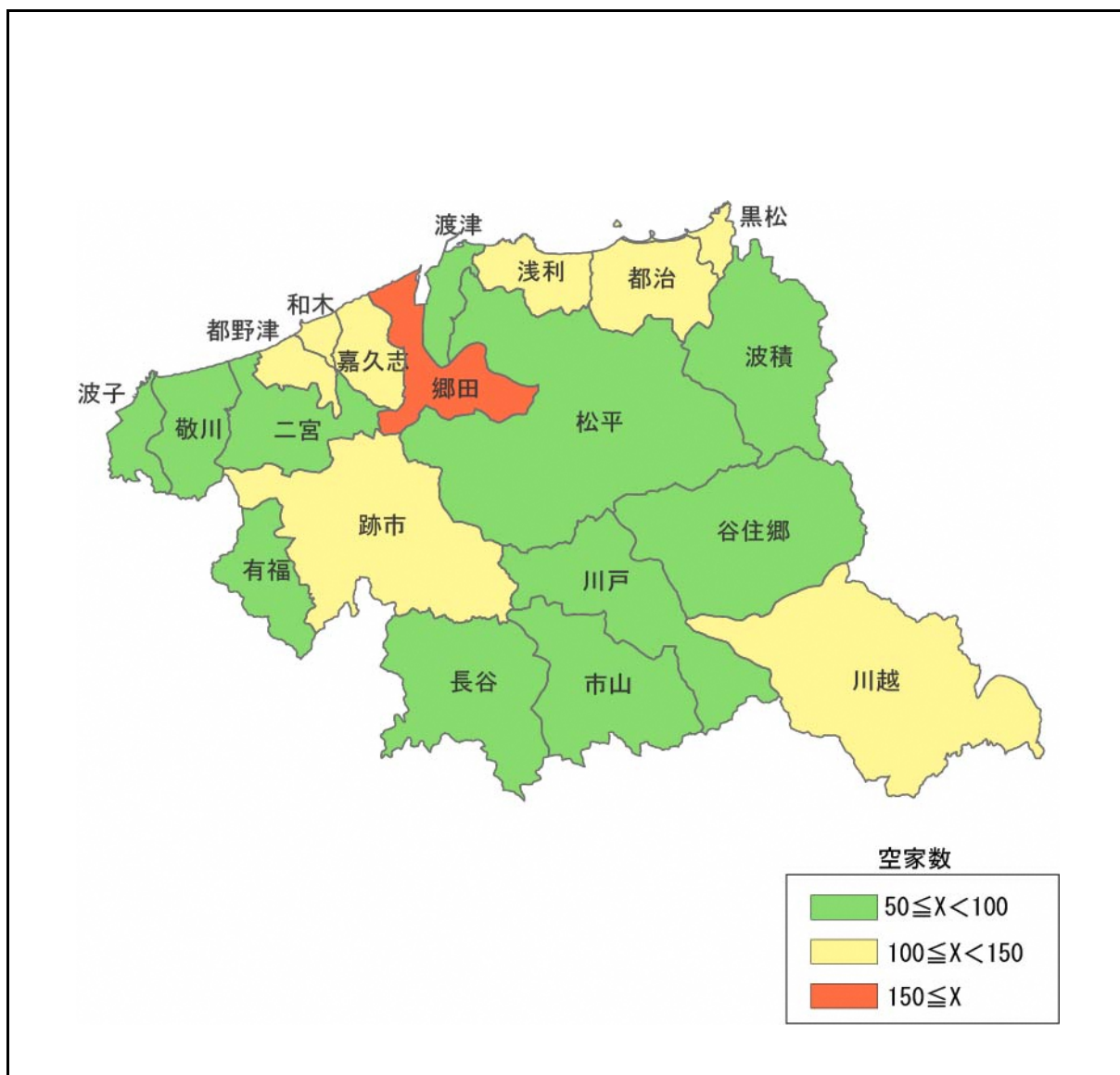


図 2-33 コミュニティ別空家数（地図）

◆ 空家率

実態調査の結果、本市の空家率は21%でした。ここでは、空家率＝空家数／（空家数＋戸建て住宅に住む世帯数（平成27年度国勢調査））として算出しています。

コミュニティ別に空家率を算出したところ、沿岸地域の渡津、嘉久志、都野津、二宮では12%以下と低くなっていますが、中山間地域の跡市、有福、波積、谷住郷、長谷では30%を超える高い空家率となっています。

表 2-9 コミュニティ別空家数・空家率と危険度判定結果

コミュニティ	危険度判定				実態調査 空家総数	戸建て に住む 世帯数	想定総世帯数 (空家+戸建てに 住む世帯数)	空家率
	A	B	C	D				
郷田	96	64	19	29	208	666	874	24%
波子	52	29	6	8	95	306	401	24%
敬川	55	22	7	6	90	458	548	16%
二宮	39	12	18	4	73	880	953	8%
都野津	73	38	12	7	130	950	1080	12%
和木	66	35	5	4	110	549	659	17%
嘉久志	73	37	8	14	132	927	1059	12%
渡津	42	24	11	7	84	615	699	12%
浅利	70	36	12	12	130	299	429	30%
都治	73	43	21	4	141	386	527	27%
黒松	46	40	9	8	103	152	255	40%
沿岸地域 計	685	380	128	103	1,296	6,188	7,484	17%
松平	53	20	18	7	98	261	359	27%
跡市	61	37	27	4	129	229	358	36%
有福	41	22	14	2	79	146	225	35%
波積	35	17	28	4	84	127	211	40%
川戸	55	10	18	1	84	226	310	27%
市山	40	18	10	2	70	236	306	23%
谷住郷	53	14	20	1	88	174	262	34%
川越	73	19	10	4	106	252	358	30%
長谷	30	16	12	0	58	93	151	38%
中山間地域 計	441	173	157	25	796	1,744	2,540	31%
合計	1,126	553	285	128	2,092	7,932	10,024	21%

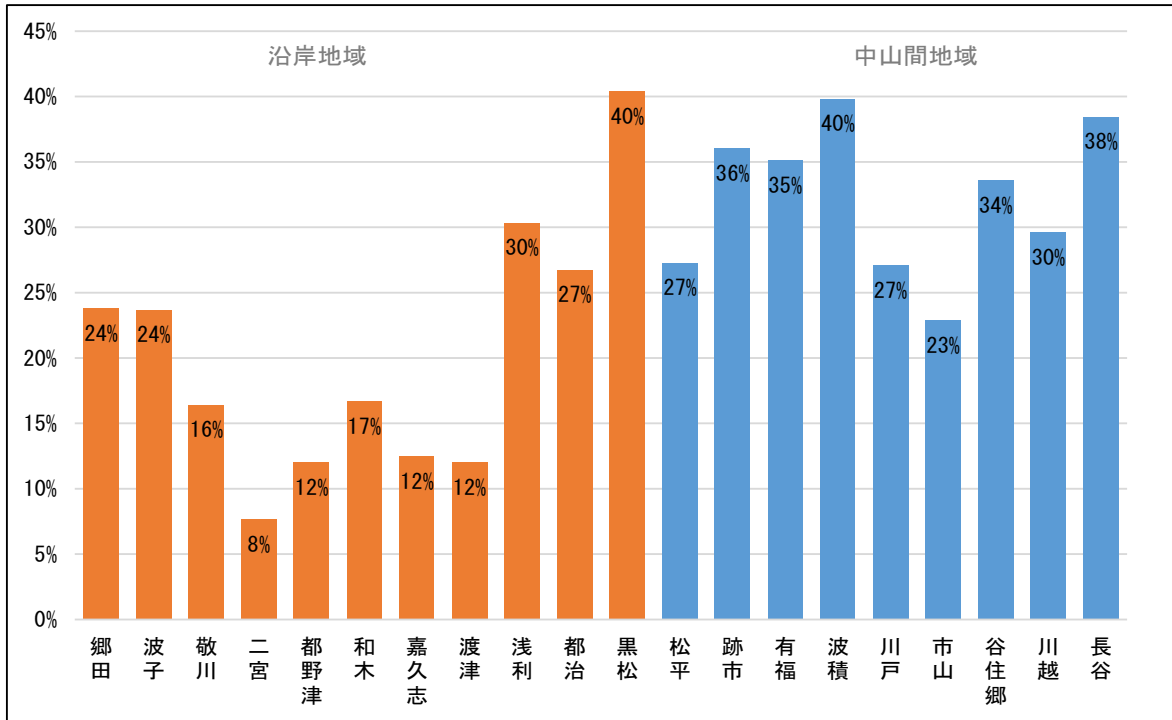


図 2-34 コミュニティ別空家率 (グラフ)

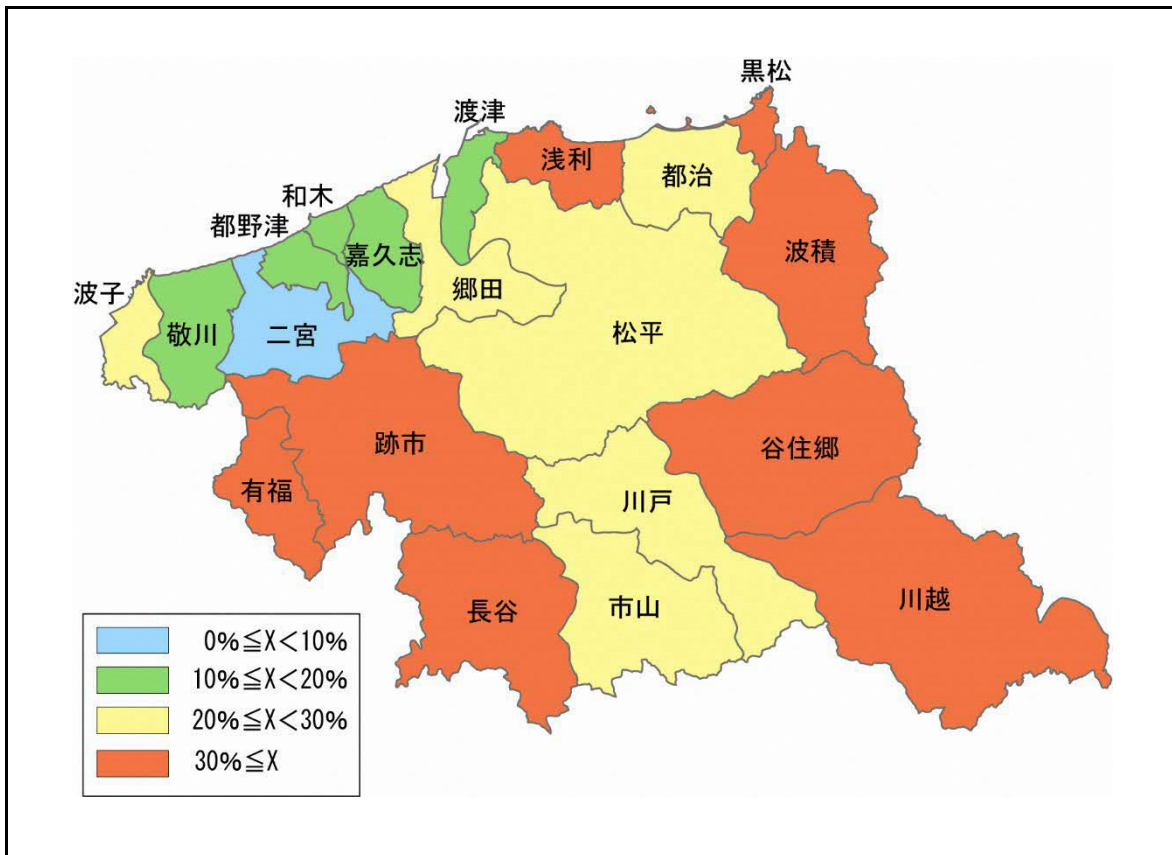


図 2-35 コミュニティ別の空家率 (地図)

5. これまでの空家等対策の取り組み

(1) 空家活用に関する取組み

◆ 空き家バンク事業

本市では、空家の適切な管理と活用により、定住者の増加促進や地域の活性化を目的として「江津市空き家バンク」を創設し、平成18年度より運用を行っています。

運用開始からこれまでに、延べ406件（令和3年3月末時点）の登録、延べ204件の成約がなされています。空き家バンク利用による入居者は延べ454人となっています。

空き家バンクは、年々制度が浸透してきており、状態の良い物件（空家状態になって間もないもの）の登録依頼及び物件に関する市外からの問い合わせが増加しています。

移住希望者が江津市を訪れた際に、紹介した空き家バンク物件を気に入りそのまま移住が決定するケースも見られ、U・Iターン促進の手段として重要な役割を担っています。

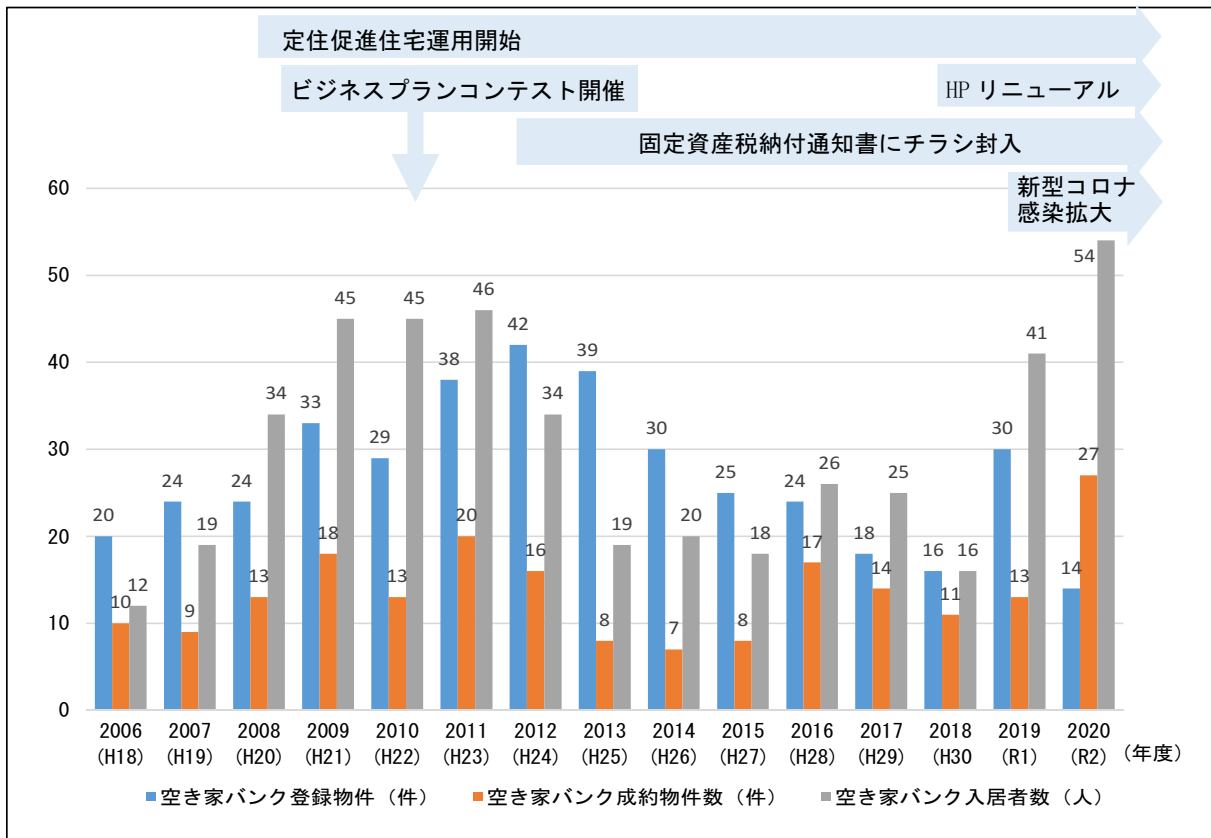


図 2-36 空き家バンク利用実績

表 2-10 空き家バンク利用実績一覧表

	2006 (H18)	2007 (H19)	2008 (H20)	2009 (H21)	2010 (H22)	2011 (H23)	2012 (H24)	2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	合計
空き家バンク登録物件 (件)	20	24	24	33	29	38	42	39	30	25	24	18	16	30	14	406
空き家バンク成約物件数 (件)	10	9	13	18	13	20	16	8	7	8	17	14	11	13	27	204
空き家バンク入居者数 (人)	12	19	34	45	45	46	34	19	20	18	26	25	16	41	54	454

■空き家活用×定住対策の取組み

H18 (2006)	全国に先駆けて「空き家バンク制度」創設
H20 (2008)	江津市定住促進集落活性化住宅運用開始
H22 (2010)	江津市ビジネスプランコンテスト開始
H23 (2011)	空き家改修費補助金制度開始
H24 (2012)	定住相談員配置 固定資産税納付通知書へ空き家バンクチラシ封入開始
H30 (2018)	空き家バンク制度見直し 空き家バンク HP リニューアル 農地付き空き家に関する制度見直し

■空き家バンク『登録物件数』の推移とその要因

H18 (2006)	全国に先駆けて「空き家バンク制度」創設
H24 (2012)	固定資産税納付通知書へ空き家バンクチラシ封入開始 空き家バンク制度の認知度が上がり、問合せ増。 登録物件数確保のため、物件状況等登録条件が現在よりも緩和されていた可能性あり。（例：接道なし等の物件登録あり）
R2 (2020)	新型コロナウイルス感染拡大 県外在住の空き家所有者からの相談数が激減。登録数も伸び悩んだ。

■空き家バンク『成約物件数』『入居者数』の推移とその要因

H20 (2008)	江津市定住促進集落活性化住宅運用開始 定住促進住宅は安価な賃料設定により、市外からの入居希望があり、全体の入居者増につながった。
H22 (2010)	江津市ビジネスプランコンテスト開始 ビジコン開催により、市外在住の応募者が参加・受賞を機に江津市へ移住し、住居や店舗として登録空き家を活用する事例が多く見られた。
H23 (2011)	空き家改修費補助金制度開始 補助金の制度開始が空家の活用を後押しした。
H30 (2018)	空き家バンク制度見直し 登録1年目は移住者のみに紹介する「U・Iターン限定期間」を設定。 農地付き空き家に関する制度見直し 空き家バンク HP リニューアル 物件そのものが江津市移住のきっかけとなるケースも年々増加。
R2 (2020)	新型コロナウイルス感染拡大 内覧実施が難しくなるなか、緊急事態宣言により外出もままならない不自由な都会生活から、感染状況が落ち着いている田舎へコロナ疎開、もしくは移住を希望する方からの問合せが増加。成約数、入居者数とも増加した。

- | |
|--|
| <p>1. 定住対策の[守り/空き家バンク]と[攻め/ビジコン]の相乗効果により、空き家活用が進んだ。</p> <p>2. 新型コロナウイルス感染拡大が空き家登録・活用に大きく影響を及ぼした。</p> |
|--|

空き家バンクの登録物件は、売却物件が73%と多くを占めています。空き家バンク設立当初は賃貸物件が多かったものの、近年売却希望の所有者が増えてきています。

一方で、成約件数は、売却物件が56%、賃貸物件が44%、居住者数の割合では、売却物件が36%、賃貸物件が64%と賃貸物件居住者数の方が多く、需要と供給に若干の差が生じています。

また、空き家バンクの入居者は、設立当初はU・Iターン者が多かったものの、徐々に市内在住者の利用が増え、累積ではU・Iターン者が56%、市内在住者が44%であり、U・Iターン促進の手段としての役割と共に、市民の住み替えの手段としての役割も担っていることが伺えます。

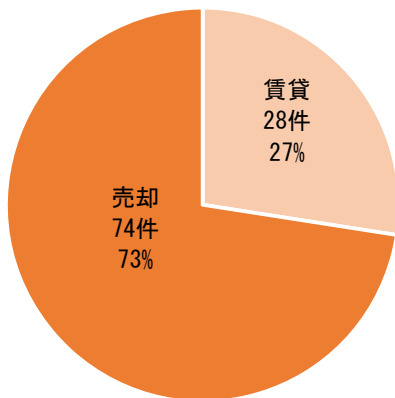


図 2-37 空き家バンク登録物件数の内訳

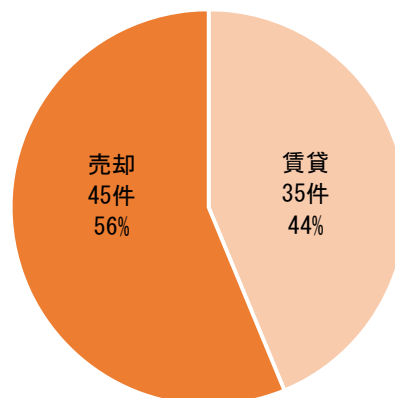


図 2-38 空き家バンク成約物件数の内訳

※ 図 2-36、2-37 の内訳は、2016 (H28) 年度～2020 (R2) 年度の 5 年間のデータを使用

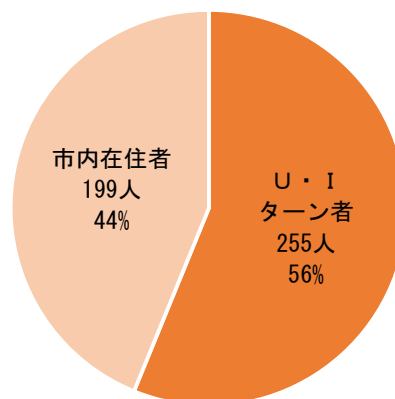


図 2-39 空き家バンク入居者数の内訳

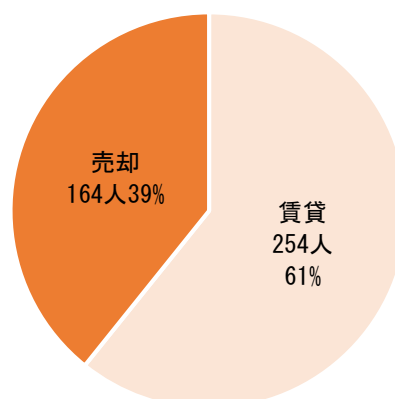


図 2-40 空き家バンク入居者数の内訳

※ 図 2-38、2-39 の内訳は、2006 (H18) 年度～2020 (R2) 年度の 15 年間のデータを使用

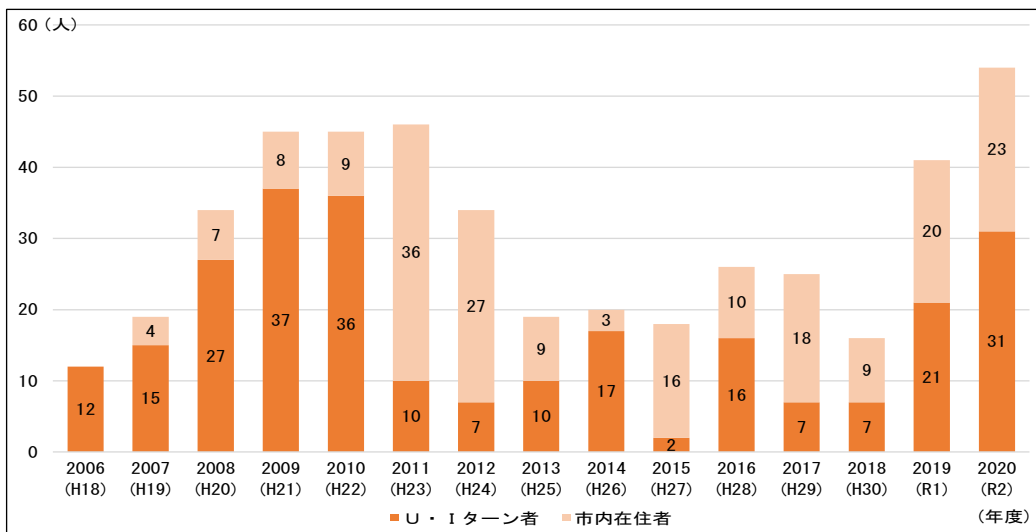


図 2-41 空き家バンク入居者数の内訳の推移（U・Iターン者／市内在住者）

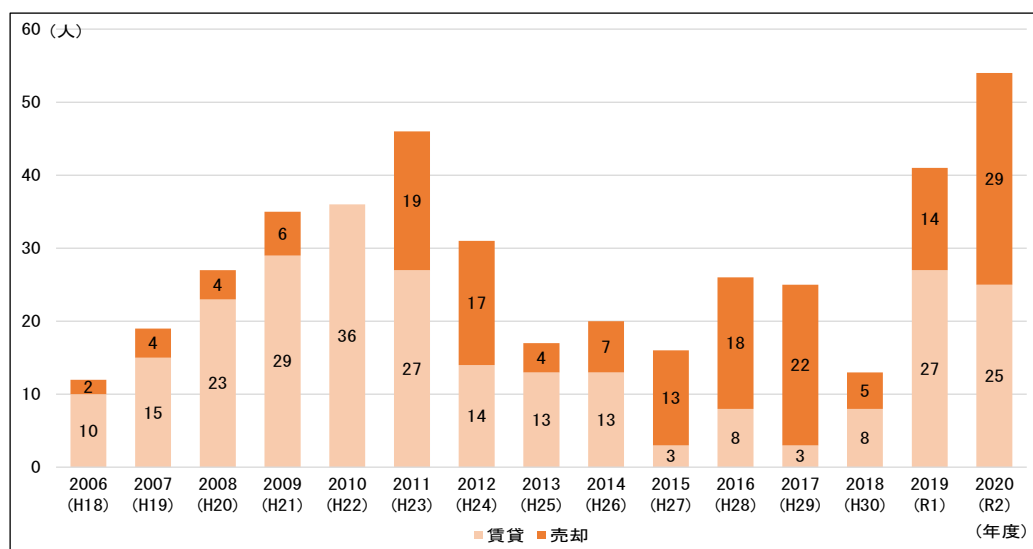


図 2-42 空き家バンク入居者数の内訳の推移（賃貸／売却）

空き家バンク事業を通じての今後の課題

- レッドゾーン、イエローゾーン内の物件の取扱について
 - ・ 現在は登録可。イエローゾーン内 3 物件登録中。
- 物件の登記について
 - ・ 現在は、成約時に手続きを行うよう案内しているが、2024 年には相続から 3 年以内の相続登記が義務化となる。違反すれば 10 万円以下の過料が科される。登録時にどのように所有者へ伝えるか。また登録時にどのような取り扱いとするか検討が必要。
- 耐震基準を満たしていない物件の取り扱いについて
 - ・ 相当の築年数が経過している物件でも、状態を見て登録可としている。旧耐震基準で建築された建物 33 物件中 26 物件（79%）を登録（R3.7 月現在）している。登録要件としてインスペクションの義務付けなどは検討していない。
- 現地調査の基準について
 - ・ 現在は目視で調査し、大規模修繕を必要とするか否かで判定している。明確な基準を設けるべきか検討が必要。

◆ 定住促進集落活性化住宅管理事業

本市では、U・Iターン者を受け入れ、中山間地域の集落を活性化すること目的として、平成20～22年度にかけて跡市（2）、有福（1）、川戸（1）、市山（4）、川越（1）の5コミュニティにある計9物件の空家を改修し、移住者向け定住促進住宅として活用しています。市が土地・建物の所有者と12年間の賃貸借契約を行い、移住者へ提供しています。低廉な家賃により、若者世代のU・Iターン促進に繋がっていましたが、12年間の賃貸借契約は令和4年度ですべて終了となります。

現在の登録物件数は3件で、そのうち、2物件に入居している状況です。

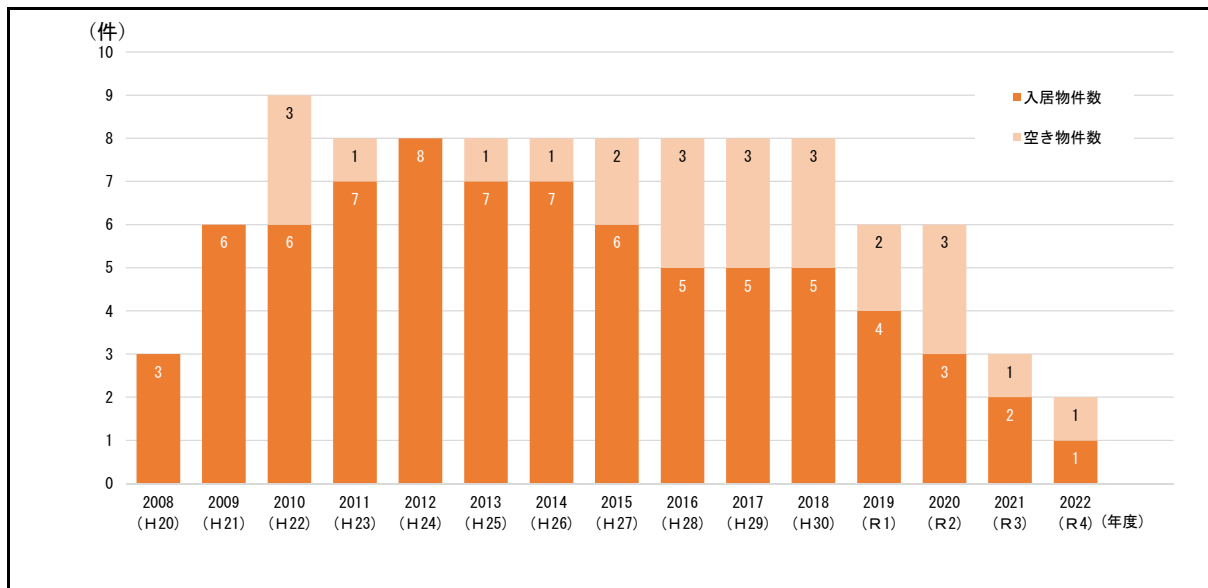


図 2-43 定住促進集落活性化住宅管理事業 登録物件

- ※ 平成 23 年 3 月火災により家屋消失。契約解除。 ⇒8 物件へ
- ※ 平成 30 年 7 月豪雨により被災。改修後契約解除。
- ※ 平成 26 年以降入居者がなく老朽化が進み、水道設備の維持管理も困難なため、平成 30 年 9 月に契約解除。 ⇒6 物件へ
- ※ 令和 2 年：平成 20 年契約物件の契約期間満了 ⇒3 物件へ
- ※ 令和 3 年：平成 21 年契約物件の契約期間満了 ⇒2 物件へ
- ※ 令和 4 年：平成 22 年契約物件の契約期間満了 ⇒0 物件へ

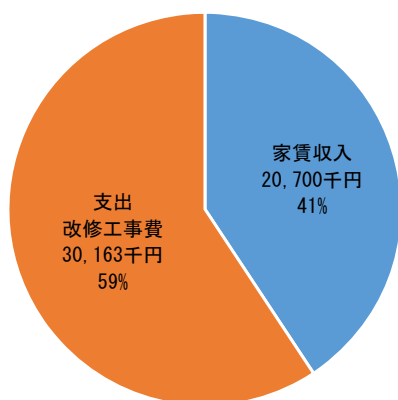


図 2-44 定住促進集落活性化住宅管理事業に係る事業収支状況

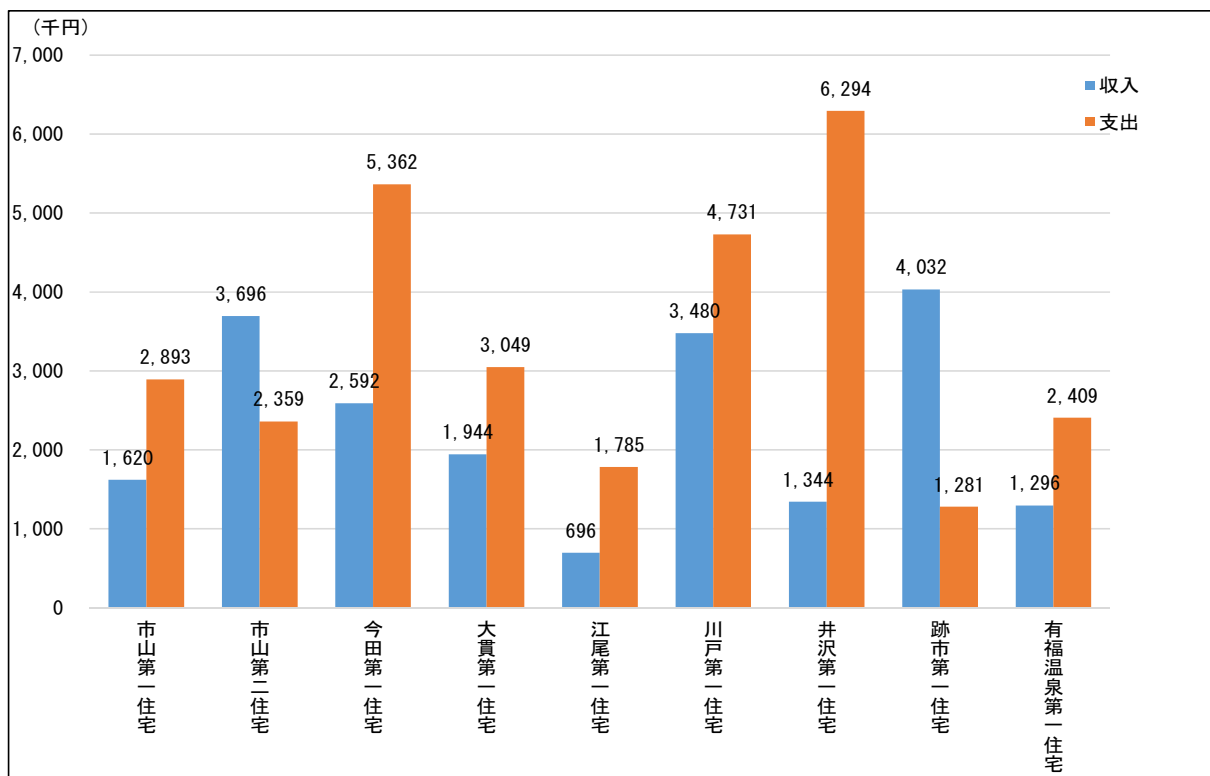


図 2-45 定住促進集落活性化住宅管理事業に係る住宅別収支状況

(2) 空家改修に係る補助事業

◆ U・Iターンのための空き家活用促進事業

本市では、U・Iターン者が居住するため、江津市空き家バンクに登録された空家を市内の施工業者により改修等を行う場合、改修費を補助して移住の後押しをしています。

運用開始からこれまでに、延べ44件（令和3年3月末時点）の補助件数となっています。物件の種類別にみると、賃貸物件に対する補助が55%、売却物件に対する補助が45%となっています。コミュニティ別にみると、波子を始めとする沿岸地域で多く利用されています。

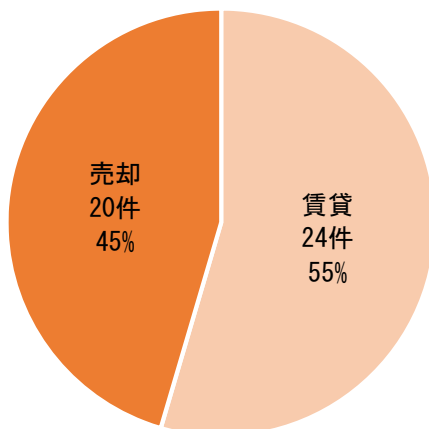


図 2-46 物件の種類別の空家改修費補助件数

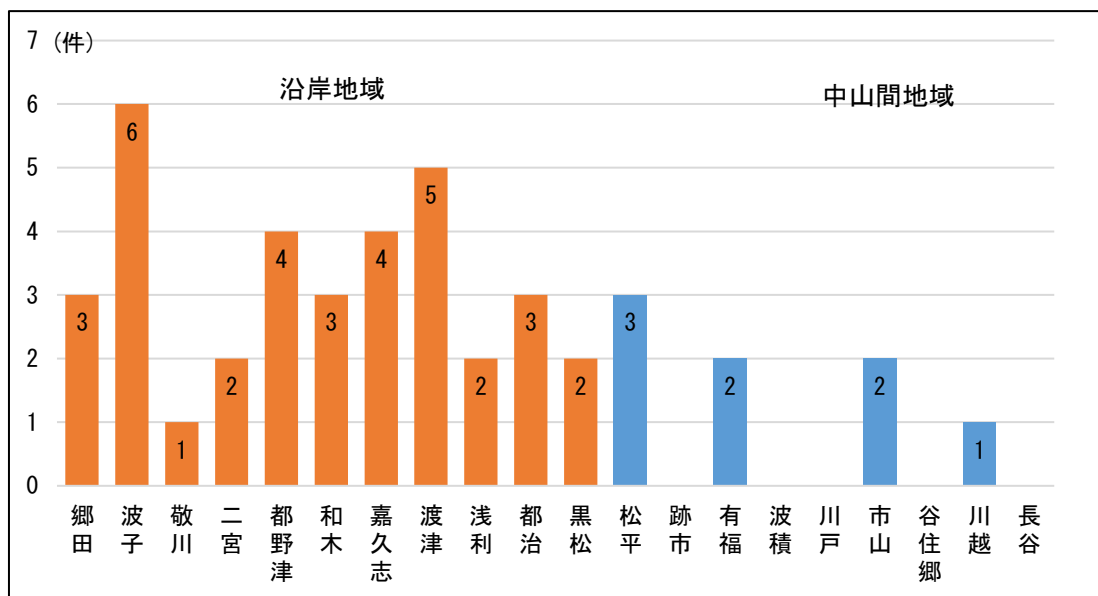


図 2-47 コミュニティ別の空家改修費補助件数

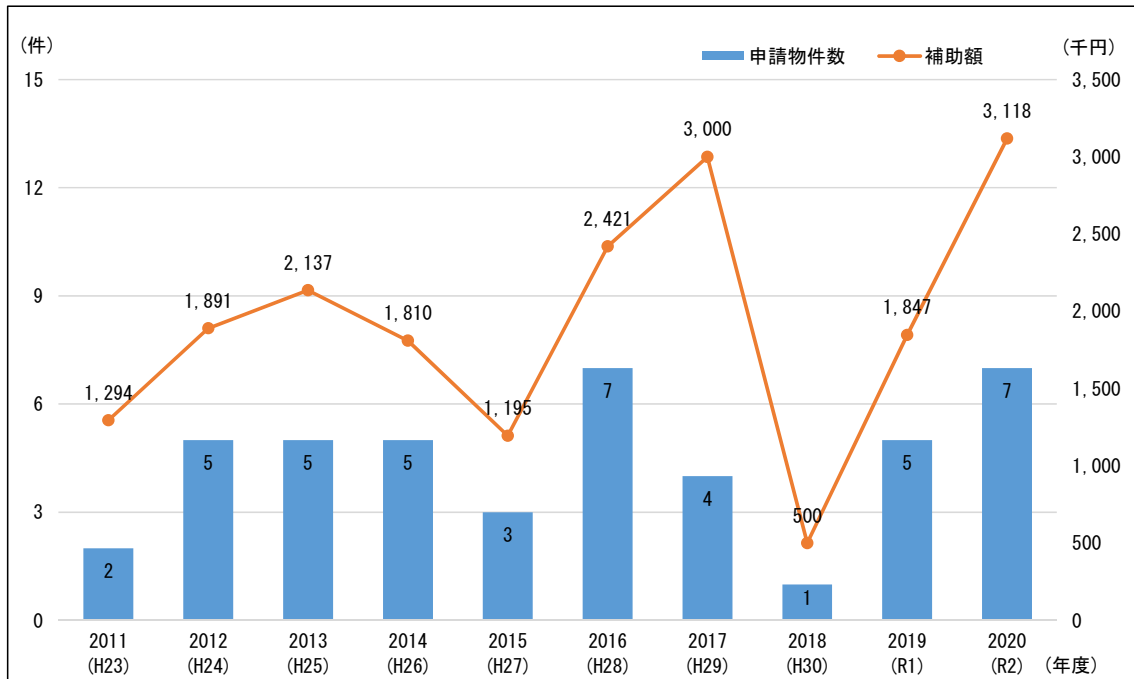


図 2-48 空家改修費補助件数と補助額

表 2-11 U・I ターンのための空き家改修費補助金の概要

補助金額	<ol style="list-style-type: none"> 1. 居住に要する部分の改修費の 2 分の 1 (上限 50 万円) 2. 起業 (業務) に要する部分の改修費の 2 分の 1 (上限 50 万円)
補助対象空家	<ol style="list-style-type: none"> 1. U・I ターン者が居住のため、江津市空き家バンクに登録された空家を市内の施工業者により改修等を行う場合
補助対象者	<ol style="list-style-type: none"> 1. 空家を購入した U・I ターン者 2. U・I ターン者に空家を貸し出す所有者
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. U・I ターン者は、補助事業完了後概ね 1 ヶ月以内に入居すること 2. 次の事項に合致する場合は補助金返還を求めます <ol style="list-style-type: none"> 1) 補助金交付後 5 年以内に改修した空家を売却または解体した場合 2) 入居者の転居後すみやかに空家バンクへの再登録を行わない場合 3. 補助金申請は、申請者、空家とも 1 回のみ

図 2-36～48、表 2-10～11 参考：江津市地域振興課提供資料より

◆ 木造住宅耐震化促進事業

本市では建築物の地震に対する安全性の向上を図ることにより、市民の生命と財産を守ることを目的として、市民が自ら行う木造住宅の耐震診断、耐震補強計画、耐震改修および解体除却の実施に要する費用の一部を補助する制度を実施しています。

令和元年度に補助要綱の一部改正を行い、補強計画及び解体除却に対しても補助を行うようになったところ、解体除却に対する補助が多く利用されています。

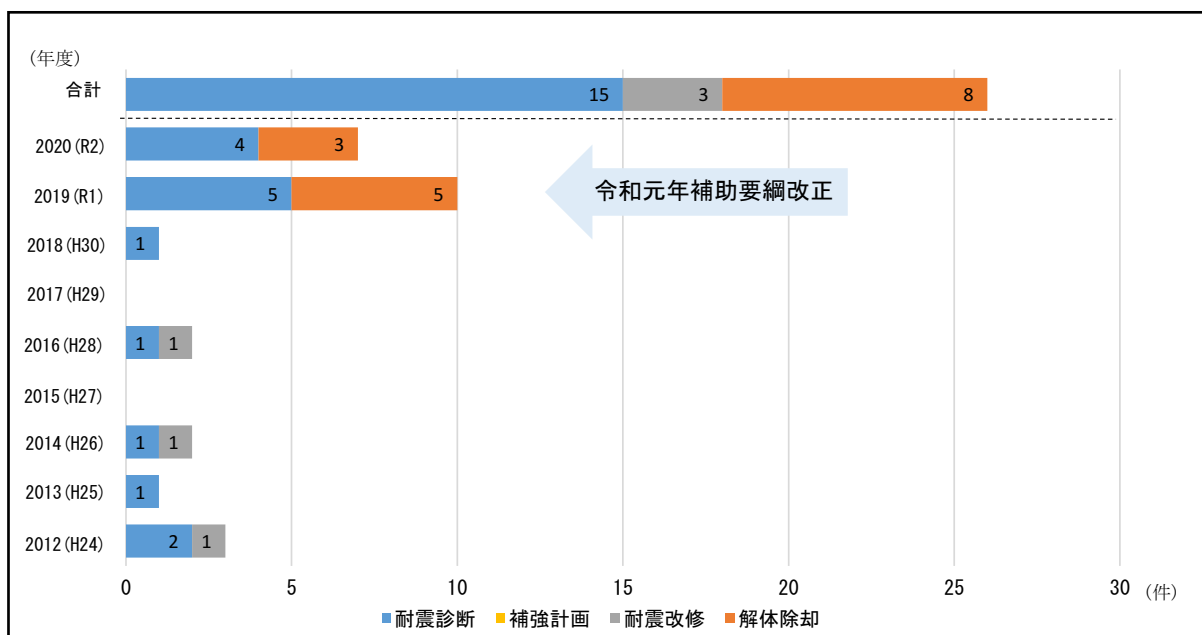


図 2-49 木造住宅耐震化促進事業利用件数

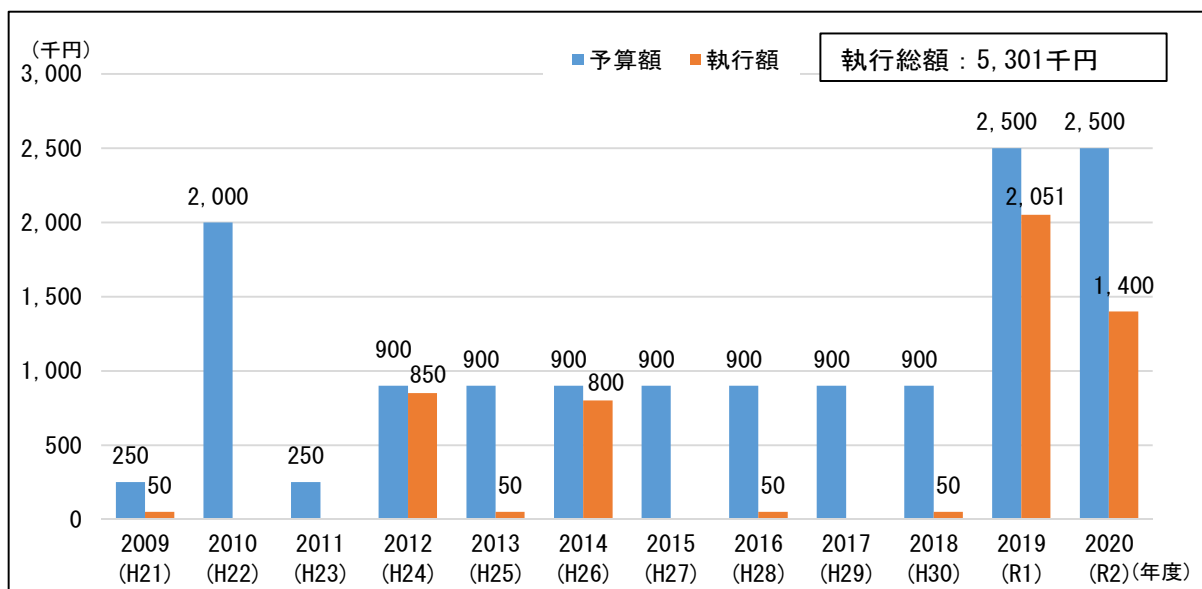


図 2-50 予算と補助金額の推移

表 2-12 江津市木造住宅耐震化促進事業補助金の概要

	一般耐震診断	耐震補強計画費	耐震改修費	解体除却費
補助金額	耐震診断に要する費用の3分の2以内の額 限度額 5万円	耐震補強計画に要する費用の3分の2以内の額 限度額 40万円	耐震改修に要する費用（1平方メートル当たり32,600円を限度とする）の100分の23以内の額 限度額 75万円	解体除却に要する費用の100分の23以内の額 限度額 40万円
補助対象者	江津市に存する昭和56年5月31日以前に着工された在来軸組工法、枠組壁工法、伝統的工法によるもので2階以下の一戸建て木造住宅、併用住宅（延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するものに限る）を所有している人。 耐震診断により上部構造評点が1.0未満とされた木造住宅を建築士事務所に所属する建築士が作成する上部構造評点を1.0以上に向上させるための計画および改修をする人、もしくは解体し除却する人。			

図 2-49～50、表 2-12 参考：江津市建築住宅課提供資料より

◆ 石州赤瓦利用促進事業

本市では、江津市を中心とする石見地方の特色ある景観となっている赤瓦の家並み景観の保全と創出、建築関連産業の活性化を目的とした石州瓦の利用に関する補助制度を実施しています。

運用開始からこれまでに、延べ870件（令和3年3月末時点）の補助件数となっており、広く市民に事業が浸透しています。平成27年に補助金の額を減額したため、近年は利用が減少傾向にあります。

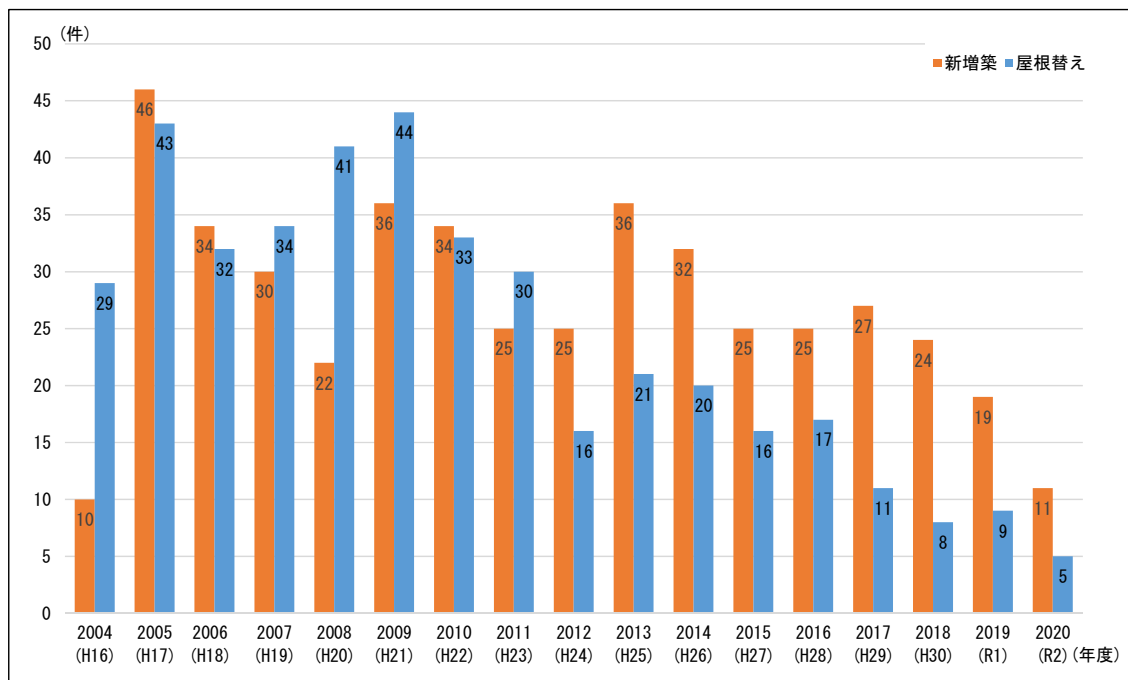


図 2-51 石州赤瓦利用促進事業補助金利用件数

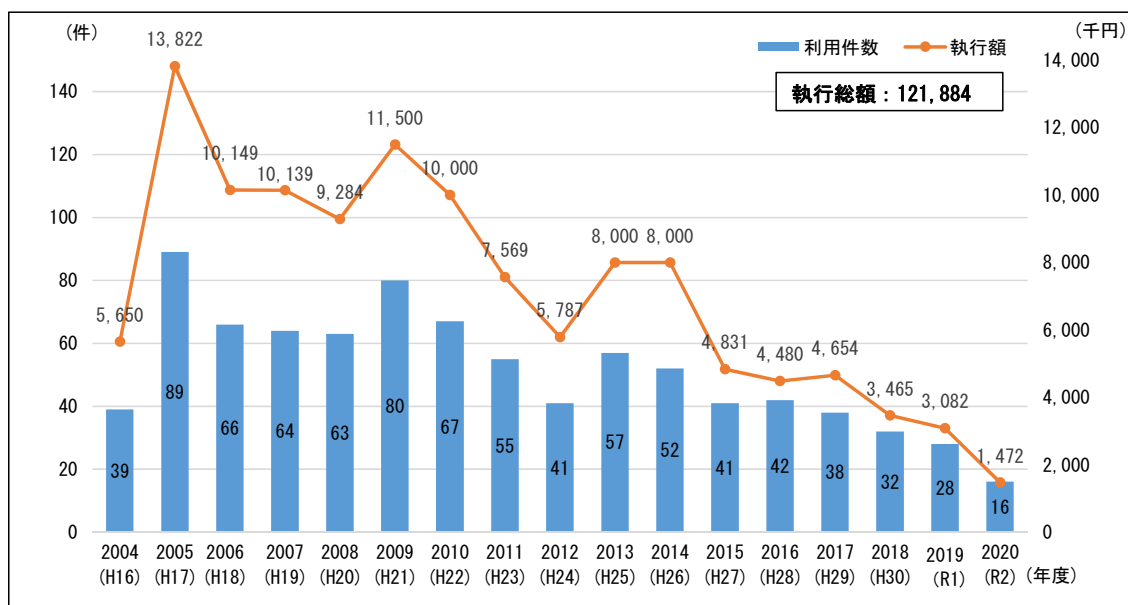


図 2-52 補助金利用件数と補助金額の推移

表 2-13 石州赤瓦利用促進事業補助制度の概要

補助金額	重点地区および重点候補地区 2,000 円/㎡ 限度額 40 万円 面積条件 30 ㎡以上 赤瓦景観保全地区 1,500 円/㎡ 限度額 30 万円 面積条件 40 ㎡以上 一般地域 750 円/㎡ 限度額 15 万円 面積条件 80 ㎡以上
補助対象瓦	補助対象になる瓦は、島根県内で生産される石州赤瓦であること。 (和瓦や洋瓦など、瓦の形状は問わない)
補助対象者	一定規模以上の石州赤瓦を利用する建築物の新築、増築および大規模修繕(屋根替え)などをする個人や事業者。 建築物の用途は問わない。 屋根面への太陽光発電パネルの設置を行わない。
適用地域について(景観計画に規定)	重点地区…江津本町地区、シビックセンターゾーン地区、江の川地区 重点候補地区…江津駅周辺地区、有福温泉地区 ※ふるさと島根の景観づくり条例に基づき、石州赤瓦に関する景観形成住民協定を締結することによって補助対象となる。 赤瓦景観保全地区…景観計画では市内 23 箇所を候補としている。 ※ふるさと島根の景観づくり条例に基づき、石州赤瓦に関する景観形成住民協定を締結することによって補助対象となる。 →現在は上都治地区、第 2 上新町団地、星島ニュータウンの 3 地区で住民協定が締結されている。 一般地域…上記以外の地域

図 2-51～52、表 2-13 参考：江津市建築住宅課提供資料より

(3) 空店舗活用に係る補助事業

◆ 空店舗活用事業

本市では、市民や来街者のニーズにあった店舗がそろそろ魅力ある中心市街地を形成するために、中心市街地に出店する事業者に対して店舗の改装費及び家賃の一部を補助しています。これまでに延べ31件の補助を行っています。

表 2-14 空店舗活用に係る補助実績

年度	江津市地域商業等支援事業 小売店等開業支援事業	江津駅前地区商業 活性化支援事業
2010 (H22)		
2011 (H23)	1	
2012 (H24)	5	
2013 (H25)	3	2
2014 (H26)	1	5
2015 (H27)	2	
2016 (H28)	5	
2017 (H29)	1	
2018 (H30)	1	
2019 (R 1)	3	
2020 (R 2)	2	
計	24	7

■ 江津駅前再生事業に伴う店舗の移転を含む。

■ グリーンモール閉店に伴う店舗の移転を含む。

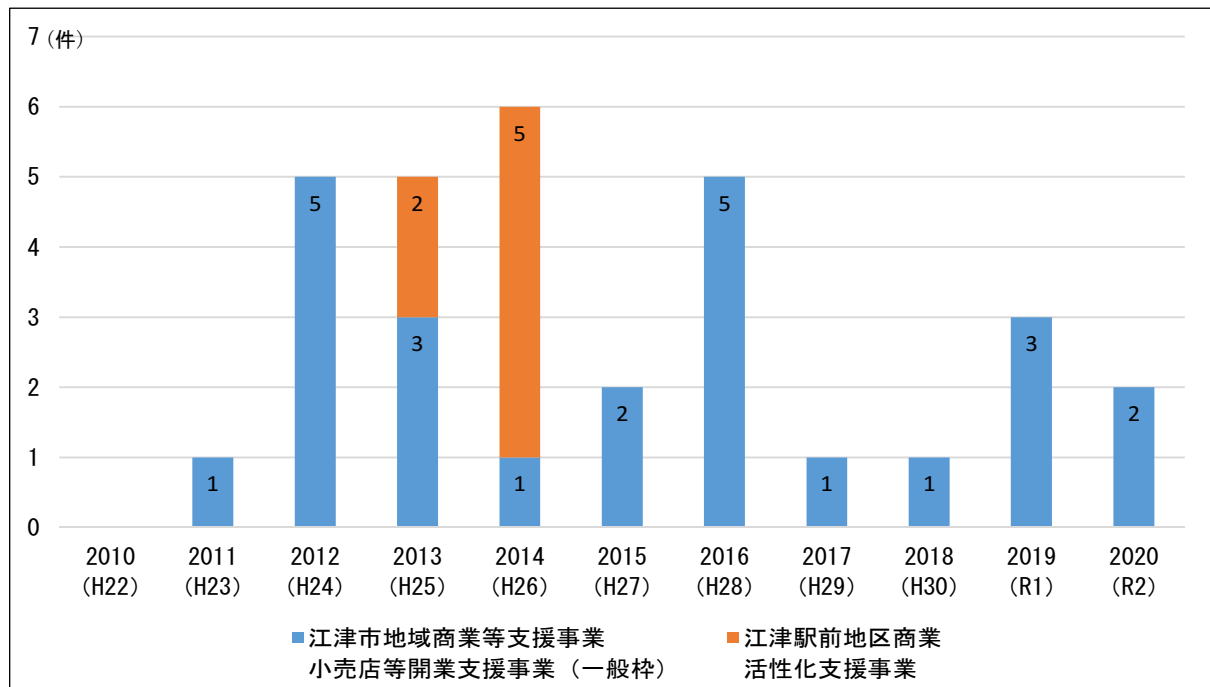


図 2-53 空店舗活用に対する補助件数の推移

表 2-15 江津市地域商業等支援事業費補助制度の概要（空店舗活用に係る部分の抜粋）

目 的	域経済の活性化、中小商業の振興及び商業機能の維持・向上に寄与することを目的とする。
区 分	小売店等開業支援事業（一般枠）
補助対象者	開店計画を有する中小企業者又は個人
補助対象業種	小売業、宿泊業、飲食サービス業、生活関連サービス業、娯楽業又は自動車整備業
対象地区域	ア 江津市中心市街地活性化基本計画に定める中心市街地の区域 イ 江津本町地区街なみ環境整備事業計画に定める街なみ環境整備事業区域 ウ 江津市桜江町川戸のうち、桜江都市計画区域 エ 有福温泉町湯町
補助対象経費	改修費、備品購入費、備品リース料、家賃、広告宣伝費
補助率	2分の1以内
補助限度額	200万円（家賃は月額10万円かつ12月分を上限とする。）

図 2-53、表 2-14～15 参考：江津市商工観光課提供資料より

(4) 令和元年度空き家活用の担い手強化・連携モデル事業（国土交通省）による検討成果

◆ 地方小都市の密集市街地における空き家・空き地活用担い手形成事業

実施主体	今井産業株式会社
目的	駅前密集市街地（東高浜地区）において、単に空家の解消を進めるだけでなく、まちづくりの観点から空家の解体とその後の跡地利用と既存の空地も集約化することで、まとまった土地を創出し、現状のままでは利用できない敷地を土地の再編により接道させ、面的整備を行うことで住環境改善及び居住人口の回復を図る。
取組み内容	<ul style="list-style-type: none"> ● 空家の物件評価、建物所有者特定、空家利活用意向調査の実施 ● 賃貸住宅需要の把握のための市場調査、企業アンケート等の実施 ● 借地持家の空家解体を促すとともに、解体跡地や空地の再編・有効活用を進めるため土地利用計画とスケジュール策定と事業性を確認

① 空家所有者の意向把握のためのアンケート調査結果（8件回収）

- 「何も決めていないが、将来の不安はある」が6件、「解体したい」が1件、「その他」1件となり、今後の予定がたっていない方が多いことがわかりました。また、5件は今回の取組に「関心があり、内容を聞かせてほしい」との回答がありました。
- アンケート票の自由記述の内容をみると、利用していないのに支払っている地代や解体費用などの経済的な負担の問題に加え、「まわりに迷惑がかかるのでは」「火事等が気になる」「放置になることに伴う周辺への気遣い」といった精神的負担が指摘されていました。また、空家対策の相談先や助言を求めていることがわかりました。

② アンケートを通じてわかった課題

- 空家対策をしようにも相手方が不明などの理由から入口部分でつまづいてしまう
⇒個人、土地所有者、民間・行政によるまちづくりが前に進まない
- 建物を解体する方向に意識が向かわず、その結果「問題先送り空家」が増加する
⇒なんとなく将来の不安を感じているが、相談先やどのような対策が必要か不明
- 地区全体のまちの維持管理が困難となる一方、管理コストが膨大に膨れあがる（駅前地区のポテンシャルも活用できず、コストがかさむばかりとなる）

③ 今後の空家対策にかかる課題と提案

- 地元住民と土地所有者の空家等に係る情報共有
 - ・ 地域コミュニティにおける情報の共有の仕組みづくりについて、地元まちづくり組織、地域に寄り添った活動が期待できるNPOや福祉法人等が連携して検討する必要があります。
- 空家の解体支援方策の検討
 - ・ 空家についての具体的な解体や再利用に係る支援策として、以下が考えられます。

- | |
|--|
| B) 今後策定予定の「江津市空家等対策計画」において解体助成制度を創設し、東高浜地区を含めた中心市街地や住宅市街地総合整備事業区域を優先する。
C) 「江津市木造住宅耐震化促進事業」をPRし、建築士等による耐震診断の実施と耐震改修を行い、空家の再利用を図る。
D) 地元金融機関による解体支援ローンの普及のための情報提供の機会を増やす。 |
|--|

- 空家の発生・抑止のための啓発や、空家対策の相談対応の仕組みの構築
 - ・ 早い段階から将来空家として放置されることの無いよう、住宅の所有者や管理者、建物の固定資産税納税者に対して空家対策についての啓発を行うことが望まれます。
 - ・ 利活用も含めて、空家対策に関する相談を誰にすればよいかわからない方が多いと考えられることから、今回作成した「手引書」をうまく活用していくことが大切です。また、専門家等による相談窓口や相談対応の仕組みを構築することが望まれます。
- 所有者探索等のために必要な取り組みの検討
 - ・ 今後、高齢化が一層進むなか、相続発生時の相続登記などがきちんと行われず、また相続発生等の情報が土地所有者に伝わらないケースが増えると地代徴収が困難となるほか、今後の土地利用にも支障が生じる事態がますます深刻化すると考えられます。
 - ・ このような状況は行政にとっても不利益を被ることになることから、一定の要件のもとに所有者探索等のための固定資産税の納税者情報や住民票・戸籍などの情報提供を可能とする仕組みが可能かどうか、どのような形で行政と専門家等との連携を図ることができるかなどについて検討することが望まれます。
- 賃貸住宅（共同住宅）の供給支援制度の検討
 - ・ 現在、江津市では中心市街地活性化施策の一環として、「江津市中心市街地新築住宅取得事業」において、中心市街地を対象とし5年以上の継続的な居住を目的として、新築（建替を含む）に対して30万円を上限とした補助金を交付する制度を用意しています。
 - ・ 賃貸住宅の事業性試算を踏まえると、中心市街地内において競争力のある賃貸住宅（共同住宅）を供給するためには支援が必要です。このため、上記事業の対象を、賃貸住宅（共同住宅）にも広げることで、空家対策（空家・空地の再編など）と土地活用の促進を図ることが期待できます。

(5) 空家等の相談受付

市の窓口寄せられた空家等にかかわる相談件数は、平成30年度から、令和3年6月末時点において、74件に上っています。所有者に相談内容を通知した結果、46件（62%）は返信がありました。その後、改善処置が具体的に確認できた件数は、わずか15件（20%）となっています。

現在、所有者による改善処置がなされたかどうか、市としてすべての追跡調査を行っているわけではありませんが、今後は改善処置の実施状況等を把握していく体制が必要です。

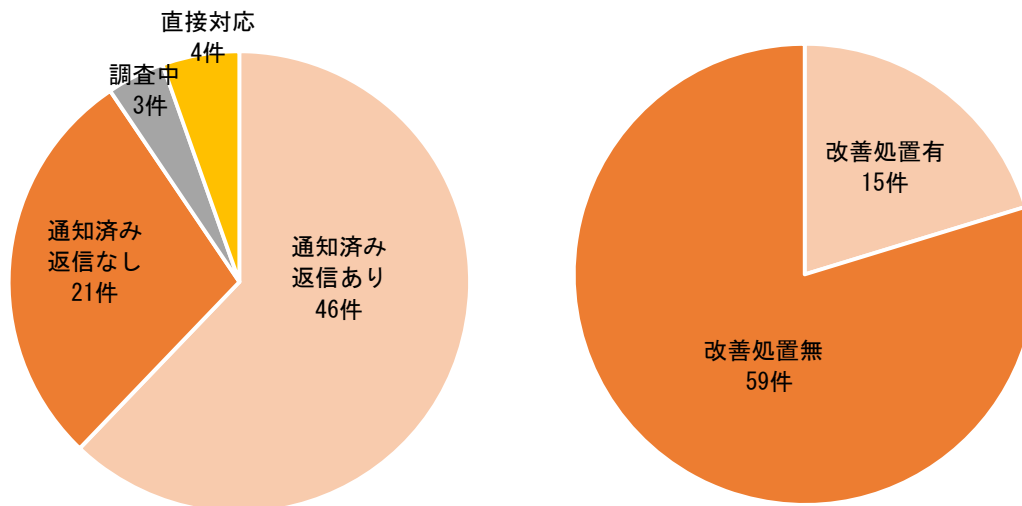


図 2-54 空家等の相談に対する所有者の対応
(左図：通知書に対する返信状況、右図：改善処置の有無)

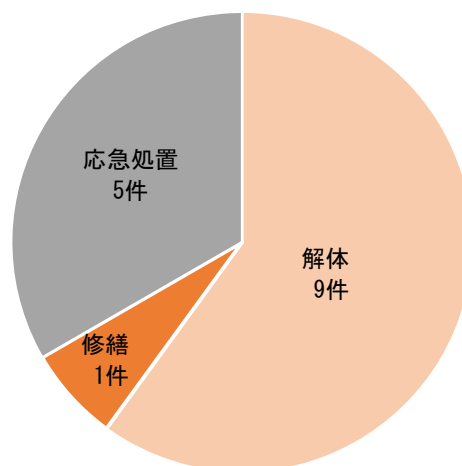


図 2-55 空家等の改善処置の内容

図 2-54～55 参考：江津市建築住宅課提供資料より

6. 江津市の空家等の課題

(1) 空家の現状・特性

1) 統計調査結果から見た現状・特性

- 人口・世帯数の減少によって空家数が増加
- 高齢者が所有する持ち家の割合が高い
- 旧耐震基準の住宅の割合が高い

本市の人口減少は今後も進行することが見込まれ、40年後にはさらに5千戸程度の空家が発生し、現在22%の空家率も50%を超えることが予測されます。持ち家に住む高齢者世帯も増えており、今後これらの住宅が一気に空家化することが予測されます。

一方で、利活用可能な空家も多く存在しますが、特に用途のないままに放置されれば、建物の老朽化が一層進むことになります。

本市では、旧耐震基準（昭和56年5月以前）で建築された住宅が4割を占めており、その半数は建築後50年以上が経過しています。これらの住宅が空家となった場合、そのまま放置されれば老朽化が急速に進むことが懸念されます。

2) 江津市空家等実態調査結果から見た現状・特性

- 市内全域で老朽化した空家が多い
- 市街地で空家が急増
- 国道9号沿道の空家
- 中山間地域で高い空家率
- 江津らしい景観を阻害する空家

実態調査の結果、本市の空家は2000棟を超え、そのうち、老朽化が激しいと判定された空家が半数を占めています。

特に近年、市街地での空家化が顕著となっています。まちなかのスポンジ化が進み、また家屋が隣接しているために、周囲に及ぼす影響が大きくなりつつあります。

一般国道9号沿道にも危険度の高い空家が多く、災害時の避難行動や物資輸送を阻害することが懸念されます。

中山間地域では、空家数は少ないものの空家率は高く、コミュニティの維持が課題となっています。

景観・観光資源として重要な区域においても多くの空家が存在し、良好な景観を阻害しています。

3) これまでの空家等対策の取組み状況から見た現状・特性

- 空き家バンク登録物件の現状
- 定住促進集落活性化住宅管理事業の満了
- 空家を適正管理していくための方策の提案
- 空家の除却費の補助が有効

江津市空き家バンクは、年々制度が浸透してきており、状態の良い物件の登録依頼及び物件に関する市内外からの問い合わせが増加しています。しかし、運営面において、災害危険エリアでの物件登録、耐震基準を満たしていない物件の取り扱い、現地調査の基準などを見直す必要があります。

平成 20 年度より開始した、定住促進集落活性化住宅管理事業は、令和 4 年度には全物件が契約満了となり、中山間地域の定住促進、集落活性化のための今後の対応が必要です。

これまでの空家等対策の取組みを通し、空家を適正管理していくためには地元住民と土地所有者の空家等に係る情報共有、早い段階から将来空家として放置されることの無いよう、住宅の所有者や管理者、建物の固定資産税納税者に対して空家対策についての啓発の実施、空家対策に関する相談窓口や相談対応の仕組みを構築することが必要とされています。

木造住宅耐震化促進事業において、解体除却に対する補助が多く利用されており、解体除却費用に対する支援のニーズの高さがうかがえます。

(2) 江津市の空家に関する課題

1) 増加する空家及び空家予備軍への対応

- ・ 江津市の人口が今後も減少することが予想されるなか、住宅の所有者の高齢化が進み、空家が今後も増加することが懸念されます。
- ・ 空家及び管理不全の空家の発生を予防するためにも、相続手続き、利活用に関する相談窓口を設置し、空家に関する様々な問題に対応する仕組みを構築する必要があります。

2) 空家の老朽化防止への対応

- ・ 空家は増加傾向にあるものの、健全で利用可能な空家も多く、それらの空家を老朽化させないためにも、所有者に対して適正な維持管理の必要性について啓発していく必要があります。
- ・ 空家に関する問題を地域コミュニティと共有し、地域と連携した効率的な空家対策が望まれます。

3) 空家・空地の流通・利活用の促進

- ・ 空家資源が活用されないままになっている中心市街地や利便性の高い駅周辺部において空家を有効に活用することにより、人口密度を維持していくことが必要です。
- ・ 高齢化と共に空家率が高い中山間地域のコミュニティ存続のためにも、空家や空地をU・Iターン者の確保のために有効活用することが必要です。
- ・ 空き家バンクのさらなる利活用の促進のため、需要に見合った物件を供給していくとともに、より安心して住んでもらうための登録要件の見直しを行いながら基礎的な品質を向上していくことが求められます。

4) 観光振興・歴史的景観の維持保全

- ・ 1350年以上の歴史を持つ「有福温泉」が位置する有福温泉地区や、歴史的な街並み景観を残す江津本町地区など、本市の観光振興や歴史的景観を維持するうえで重要な地区でも空家が増加し、景観を阻害しているため、空家の除却や空家、跡地の利活用の推進が必要です。

5) 防災上危険な空家への対応

- ・ 耐震基準に満たない建物の耐震化及び除却を促進し、危険性の高い建物の増加を防ぐことが必要です。
- ・ 空家実態調査において、「危険度が高い」「隣接し危険度が高い」と判定された空家の除却や「老朽化が激しい」と判定された空家の改善を促進する必要があります。
- ・ 空家の発生を抑制するため、緊急車両等の進入や住宅の建替えに支障をきたしている住宅密集市街地においては、狭あい道路（二項道路）の拡幅整備誘導等による住環境改善の推進が必要です。
- ・ 地域防災計画において緊急輸送路として位置付けられている国道9号沿道に危険度の高い空家の割合が高くなっており、これらの空家の除却推進が必要です。

(3) 都市構造上の重点課題

1) 空家・空地を活用した市街地の人口密度の維持・向上

今後、人口がさらに減少し、人口密度の低下が進むと、医療、商業等の生活利便施設や公共交通を維持することが困難になる恐れがあります。このことから、それぞれの地域特性に応じた都市機能を誘導・集積するとともに、まちづくりと連携した公共交通ネットワークを再構築することで、相互に役割を補完しながら、持続可能なまちづくりを進めていくコンパクトシティプラスネットワークの形成が必要になります。

その推進には、生活利便施設や住居等の立地誘導等により土地利用等の適正化を図っていくことが重要です。空家等の増加が都市機能の空洞化を招き、これらを阻害する要因のひとつともなりうる一方、空家等を「活用できる地域資源」と捉え、住宅ストックとして市場に再流通させ、地域での有効な利活用を進めることで、コンパクトシティプラスネットワークの形成につなげていくこともできるものと考えられます。

本市ではコンパクトシティプラスネットワークの形成を図るために「立地適正化計画」を策定して推進しています。本計画においても当計画との整合を図り、当計画における居住拠点（誘導）区域について、空家等対策を重点的に取り組む地域とし、人口密度の維持向上を目指します。

2) 空家を活用した中山間地域の定住促進

急激な高齢化の進行や若者の県外流出などによる人口減少に伴い、中山間地域における地域社会の維持が困難となっており、定住対策をはじめとする地域を活性化させるための対策を講じることが喫緊の課題となっています。

地方での暮らしへの関心が高まっている中、認知度が高い島根県の移住支援制度をはじめ各市町村においても対策が強化され、県内のU・Iターン者数は増加しています。

本市においても、これまで空き家バンクや定住相談、各種情報発信などの施策によってU・Iターン者数を確実に増やしてきました。この流れは今後もより大きく強いものにしていく必要があります。

本計画においては、U・Iターン者が求める居住環境を提供することで中山間地域への移住や定住を促進するため、地域と連携した空家活用について重点的に取り組んでいきます。