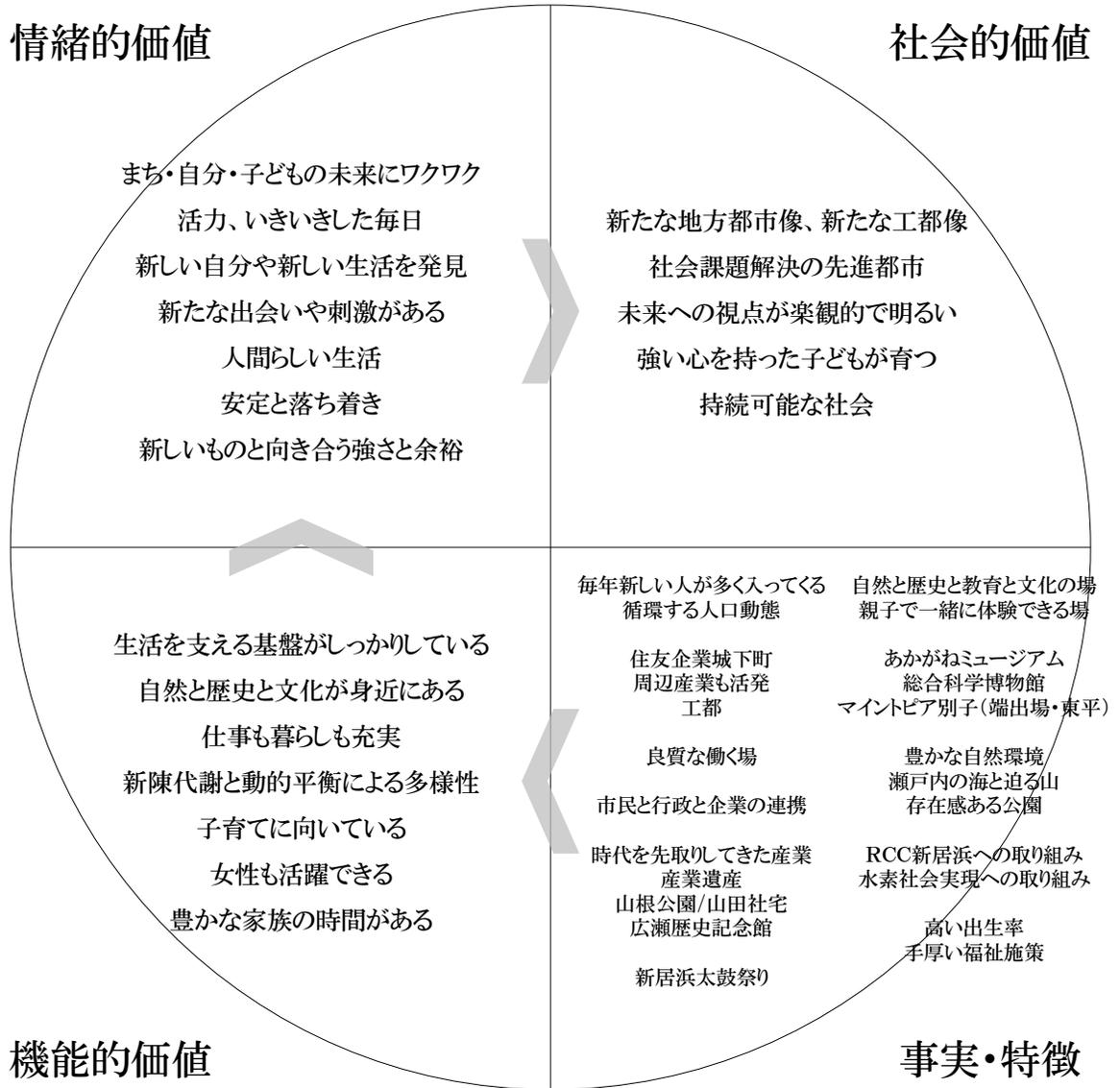


## ブランド価値構造

ブランドを構成する要素を、事実・特徴→機能的価値→情緒的価値→社会的価値の4つの視点から分析



## 新居浜市以外の出身(転入者)、20代後半から30代で、 小さな子ども(未就学児)のいるママ

---

- 新居浜市に住み続けるかどうかの意思決定をする年代へのアプローチ
- もともと新居浜への評価は高くないが、この層の共感を得られれば、新居浜への定着が進み、他の層にも共感が拡がることが期待される
- 子育てしやすいまちづくりを進め、子育てを地域と関わるきっかけとし、行政や地元出身者とのつながりと新居浜への愛着を持ってもらう

※ 市の取組は、すべての市民のためのものですが、シティブランド戦略立案においては、象徴的なターゲット※を設定します。そのターゲットにまず伝わるかどうかを出発点とし、戦略を練り上げることにより、市民すべてが共感し参加できるものにしていきます。

- 新居浜はずっと昔から、「新しい」を受け入れてきた
- 市制施行80周年を迎える今、  
さらに「新しい」ヒト・モノ・コトを引き寄せ、  
これまでとこれからが混ざり合うことにより、  
他にはない新居浜市の「新しい」暮らしをつくりあげていく。
- 「新しい」視点によって、まちの魅力が再発見される。  
「新しい」価値観によって、まちの未来が構想される。  
「新しい」挑戦によって、まちが活性化する。  
それらを、新居浜の未来の活力に。

新居浜はずっと昔から、「新しい」を受け入れてきました。  
「新居」という地名に起源を持つまち。  
別子銅山の発見によって「新しい仕事」が生まれたまち。  
そして、工都として働き手である多くの「新しい人々」を受け入れてきたまち。

新居浜は今でも、毎年多くの「新しい人々」を迎え入れています。  
3人に1人はずっと新居浜に住んでいる人、  
次の1人は一旦外に出てから戻ってきた人、  
そして残りの1人は新居浜に新しくやってきた人で構成されています。

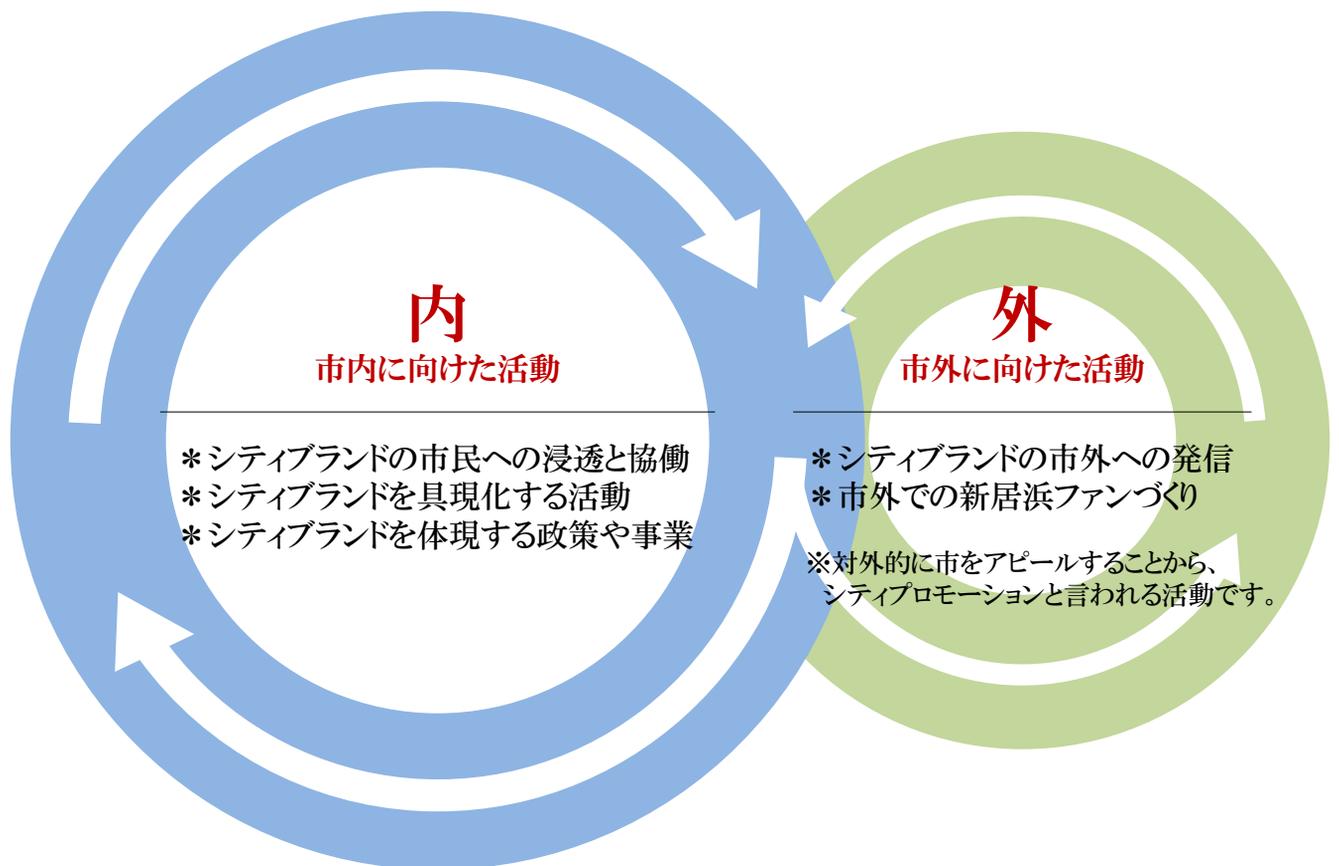
そして新居浜は、「新しい」ヒト・モノ・コトを受け入れるだけでなく、  
それをチカラとして、他の場所にはない個性と「新しい価値」を生み出してきました。

今では全国に誇る高い出生率によって人口を維持し、  
新たに「企業城下町版生涯活躍のまち」へ取り組むなど、  
市民の誰もがいきいきと暮らせる、「新しい暮らし」を実現しようとしています。  
さあ次は、どんな「新しい」が待っているだろう、  
どんな「新しい」を生み出せるだろう。  
私たちは「新しい」が未来をつくるチカラになると信じているから。

## 新しいをチカラにするまち 新居浜市

新居浜市のシティブランド戦略は、「内」と「外」の両輪で取り組みます。特に、市内に向けた活動は、ブランドの骨格をつくるものとして重要です。また、市外に向けても、新居浜の魅力を発信していきます。

## 新居浜市シティブランド戦略



新居浜市のシティブランド戦略において、中長期的に目指すのは、新居浜に対する、市民の誇りと愛着を高めること、市民を主役にしたまちづくりを進めること、市外にも、新居浜ファンをつくっていくことです。

## 新居浜市シティブランド戦略

### 新居浜への誇りと愛着 市民を主役に

市民が、新居浜に誇りと愛着を持つ。  
それにより、住み続けたいと思う。  
あるいは、離れてもいずれ戻りたいと思う。

市民が主役になり、市と一緒にあって、  
未来の新居浜をつくり続ける。

### 新居浜のファンづくり

市外に向けては、まずは新居浜市への  
興味を喚起することから始める。

情報発信と活動の積み重ねにより、  
少しずつ共感を得ながら、  
新居浜ファンをつくっていく。

※地方自治体の情報発信競争が激しい昨今では、  
安易な取組ではなく、戦略的に進めることが必要。  
ファンづくりの先には、観光誘致や移住促進の  
可能性が開ける。

※市外の情報発信をどこまで広げるかは戦略推進  
の段階と予算を踏まえ、精緻な検討が必要。  
対象範囲を拡げすぎると、予算は大きく膨らみ、  
効果も薄まってしまう懸念がある。まずは、愛媛県内  
と四国エリアで基盤をつくることから始める。

## 1. 未来の新居浜をつくる主役は、市民。

市民の共感が得られるか、市民の心がポジティブ※1に向くか、市民が小さな一歩でも前に進むことができるかを判断材料に。

## 2. 市民が信じられる価値、前に向かう価値を。

現状の価値を大切に守るだけでなく、未来を見据え、ポテンシャルのある新たな価値を見極めることも必要。

## 3. まずは転入者の若いママの心が動くか。

戦略の成否を判断するにあたり、転入者の若いママを想定。まずはこのターゲットをふり向かせることができるかどうか。そして、市民みんなの共感が得られるかどうか。

## 4. ブランドづくりは市民のファンづくりから。

新居浜ブランドのファンを、内なるところで確立する。そのプロセスを経て、段階的に外への情報発信を拡大させていく。

## 5. アクションを可能な限り集約していく。

市からの情報発信や各部局で進めている施策も同じフレーム※2で語ることを考える。オンリーワン、ナンバーワン、ファーストワンを生み出すエンジンに。

※1 ポジティブ  
積極的。プラス思考。  
※2 フレーム  
枠組。

新居浜市のシティブランド戦略の目標指標としては、  
市民向けには「好意度」と「誇り度」(いずれも主に転入者の底上げを目指す)、  
また、市外向けには「魅力度」を設定します。

※地元出身者/Uターン層の「好意度」や「誇り度」は重要であるものの、既に一定程度高いため、計測可能な変化を生みにくい。  
※市外の「認知度」も重要だが、認知度向上は費用対効果が高くない。現状では低い「魅力度」に注目することが適切である。

## 市内の目標指標(KPI)

### 新居浜市 市民アンケート調査

平成28年8月実施分を起点として3年後、平成31年の目標

#### ○新居浜市への好意度

	現状 [平成28年]		目標 [平成31年]
市外からの転入者	75.6%	→	80.0% (+4.4pt)

#### ○新居浜市への誇り度

	現状 [平成28年]		目標 [平成31年]
市外からの転入者	56.4%	→	60.0% (+3.6pt)

## 市外の目標指標(KPI)

### 地域ブランド調査

平成28年6-7月実施分を起点として3年後、平成31年の目標

#### ○魅力度

現状 [平成28年]		目標 [平成31年]
3.5点 全国558位/1,000位 県内8位/15位	→	8.0点(+4.5pt) 全国200位以内/1,000位 県内3位以内/15位

## 4 ブランド・スローガンとシンボルマーク

## ブランド・エッセンス

- \* 未来の新居浜の姿を言い表したもの
- \* 新居浜市を主語に考えたもの

新しいをチカラにするまち



## ブランド・スローガン※と シンボルマーク

- \* 未来の市民の姿勢を示したもの
- \* 市民を主語に考えたもの

?

※ ブランド・スローガン  
ブランドの価値や意味、伝えたいことを、  
簡潔で、伝播しやすいように表現した言葉。

立案したブランド戦略及びブランドエッセンスをもとに、  
新居浜市のブランド・スローガンとして  
「Hello! NEW」を開発・選定しました。

# Hello! NEW

Hello! NEW PEOPLE (新しい人々)

Hello! NEW JOB (新しい仕事)

Hello! NEW LIFE (新しい生活)

Hello! NEW SENSE (新しい感覚)

Hello! NEW CULTURE (新しい文化)

ヒト、モノ、コト。

このまちに集まるたくさんの「新しい」を

受けとめ、交わり、

次の新しいを生み出そう。

新しいをチカラに。

ひとり一人の軽やかなフットワークが、

このまちの未来になってゆく。

水色の吹き出し/風船モチーフによるシンボルマークを  
開発・選定しました。



〈開発意図〉

Hello! NEWと、吹き出し/風船モチーフの組み合わせ。  
市民の想いが生まれる。気持ちが動き出す。  
ひとりひとりの想いがふくらみ、大きな想いに。

開発・選定理由は、主に以下の5つです。  
新居浜のこれまでを大切に、これからをつくるときに、  
市民の想いを最も重ねられ、前に進む力となるものです。



新居浜市が目指す未来の姿を、  
印象的かつ簡潔に表現している。

主役となる市民が、口にしやすい、  
身近なところから参画できる。

新居浜市の持っている魅力を、  
もっともわかりやすく伝えることができる。

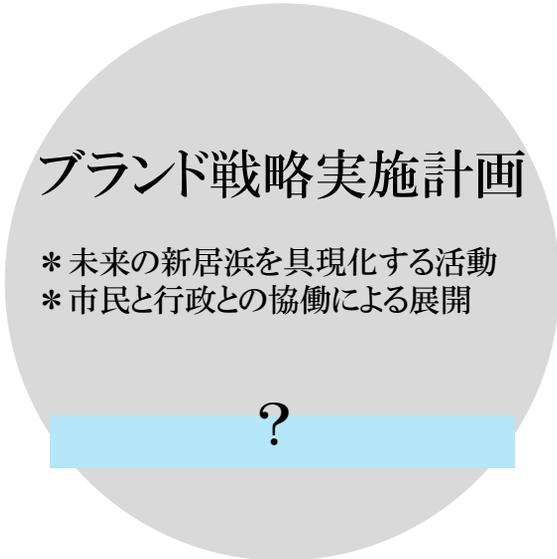
新居浜市の持っている潜在的な価値を、  
視覚的に引き出すことができる。

新居浜市のこれまでと、これからの  
取組を包括することができる。  
※一体的な情報発信のため

## 5 シティブランド実施計画



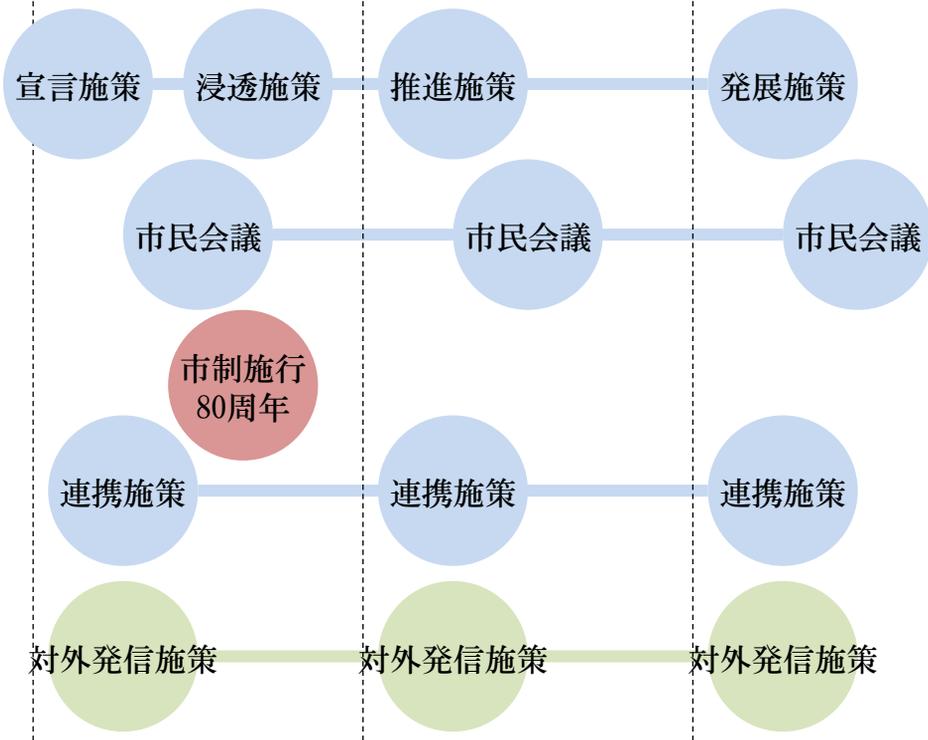
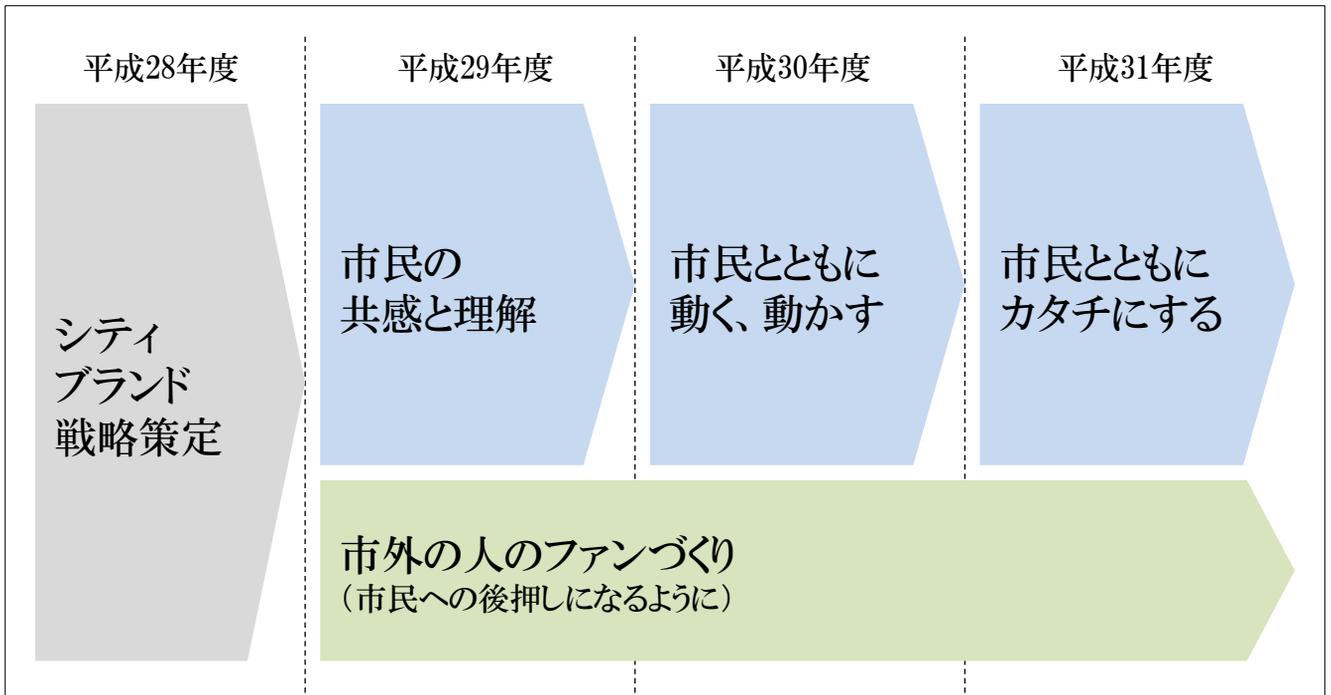
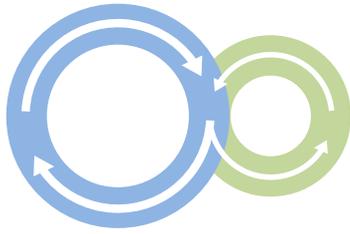
Hello!  
NEW



## ブランド戦略実施計画

- \* 未来の新居浜を具現化する活動
- \* 市民と行政との協働による展開

?



## 平成29年度

## ① 市内外への情報発信施策の実施

新居浜市シティブランド戦略は、まず市民の皆さんに知ってもらうことからスタートします。シティブランド戦略とはどのような活動なのか、何のためにやるのか、どんな効果が期待できるのかについて分かりやすく伝えます。

また、市外に対しても情報発信を行い、新居浜市への興味を喚起していきます。

- ・シティブランド宣言(ブランド・スローガン、シンボルマークの発表)
- ・市内各所でのポスターの掲示
- ・シティプロモーション用ウェブサイトやSNS※1などの開設
- ・主に愛媛県あるいは四国エリアでの広告展開など

## ② (仮称)新居浜みらい会議の開催

新居浜市シティブランド戦略では、市民と行政が一緒になって、未来の新居浜市をつくっていきます。市民の皆さんに参加していただき、シティブランド戦略を推進する、(仮称)新居浜みらい会議を立ち上げます。会議には市内で生まれ育った方、最近新居浜市に転入された方、若者からお年寄りまで、幅広い参加を募る必要があります。

- ・新居浜市が目指す方向の共有と議論
- ・新居浜市の新たな魅力の探索、発見、発信
- ・シティブランド戦略のシンボル事業※2の企画(市制施行80周年記念事業と連携)など

## ③ シティブランド戦略の効果測定調査

シティブランド戦略を推進する最大の目的は、市民の満足度や誇りを向上させることです。シティブランド戦略の効果客観的に把握するために、定期的な調査を継続的に実施して、進捗状況の管理や施策展開の見直しに役立てます。

※1 SNS(ソーシャルネットワーキングサービス)

個人間のコミュニケーションを促進し、社会的なネットワークの構築を支援する、インターネットを利用したサービスのこと。

※2 シンボル事業

ブランドの価値や目指す姿を象徴する事業。その事業の推進を通じて、ブランドの意味が共有され、目標の実現が促進される。

## 平成30年度

平成30年度は、(仮称)新居浜みらい会議での議論を踏まえたシンボル事業の実践を中核に据え、さらに新居浜市シティブランド戦略を幅広く展開します。シンボル事業にはさらに多くの市民参加を促し、市民と行政とが一体になって新しい新居浜づくりを進めます。

シティプロモーションは、シンボル事業を市内外へ広く告知するだけでなく、市内外からの参加を促し、事業自体を推進する役割も担います。

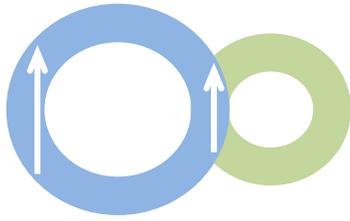
## 平成31年度

平成31年度はシティブランド戦略の3年目、第1ステージの仕上げの年になります。シンボル事業も2年目となり、さらに強力に押し進めます。

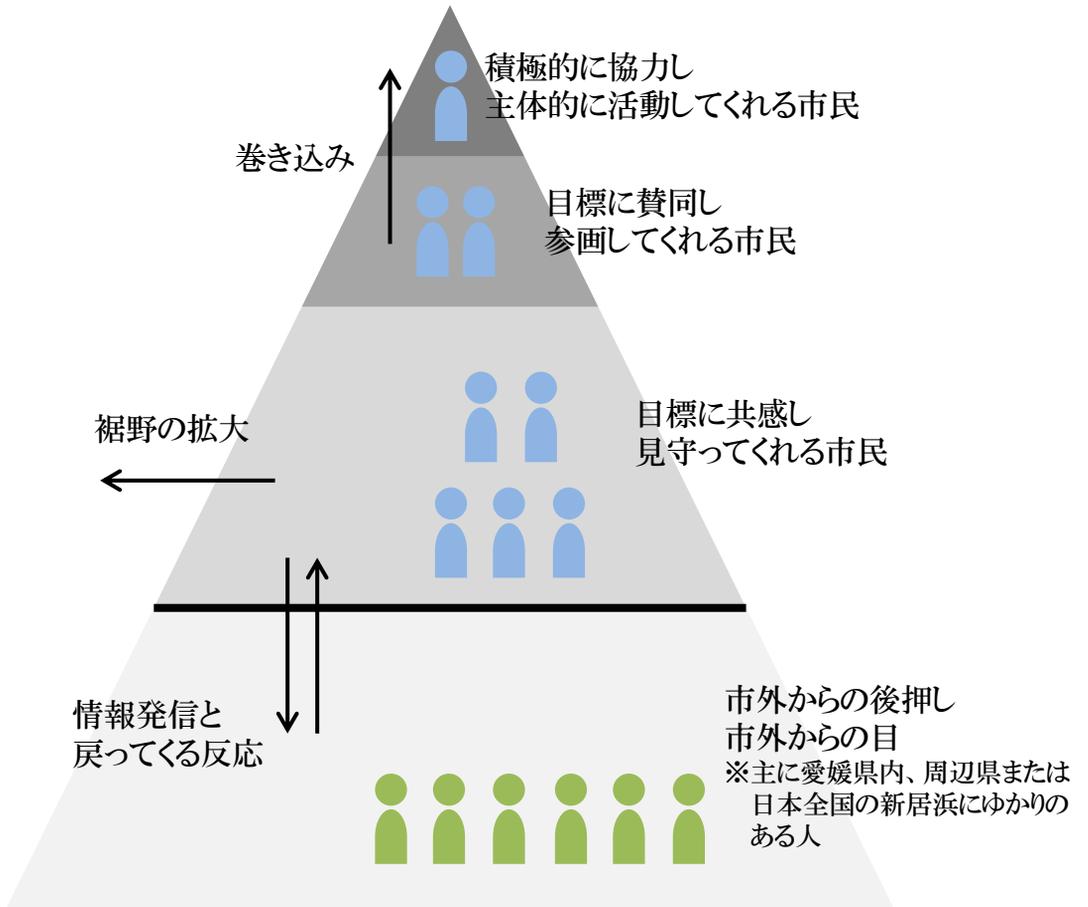
事業の特性にもよりますが、市外からの来訪のきっかけとして機能させることも考えられます。その場合、シティプロモーションは市外への告知機能も担うこととなります。

3年間の成果を測定分析し、平成32年度以降の第2ステージにおけるシティブランド活動につなげていきます。

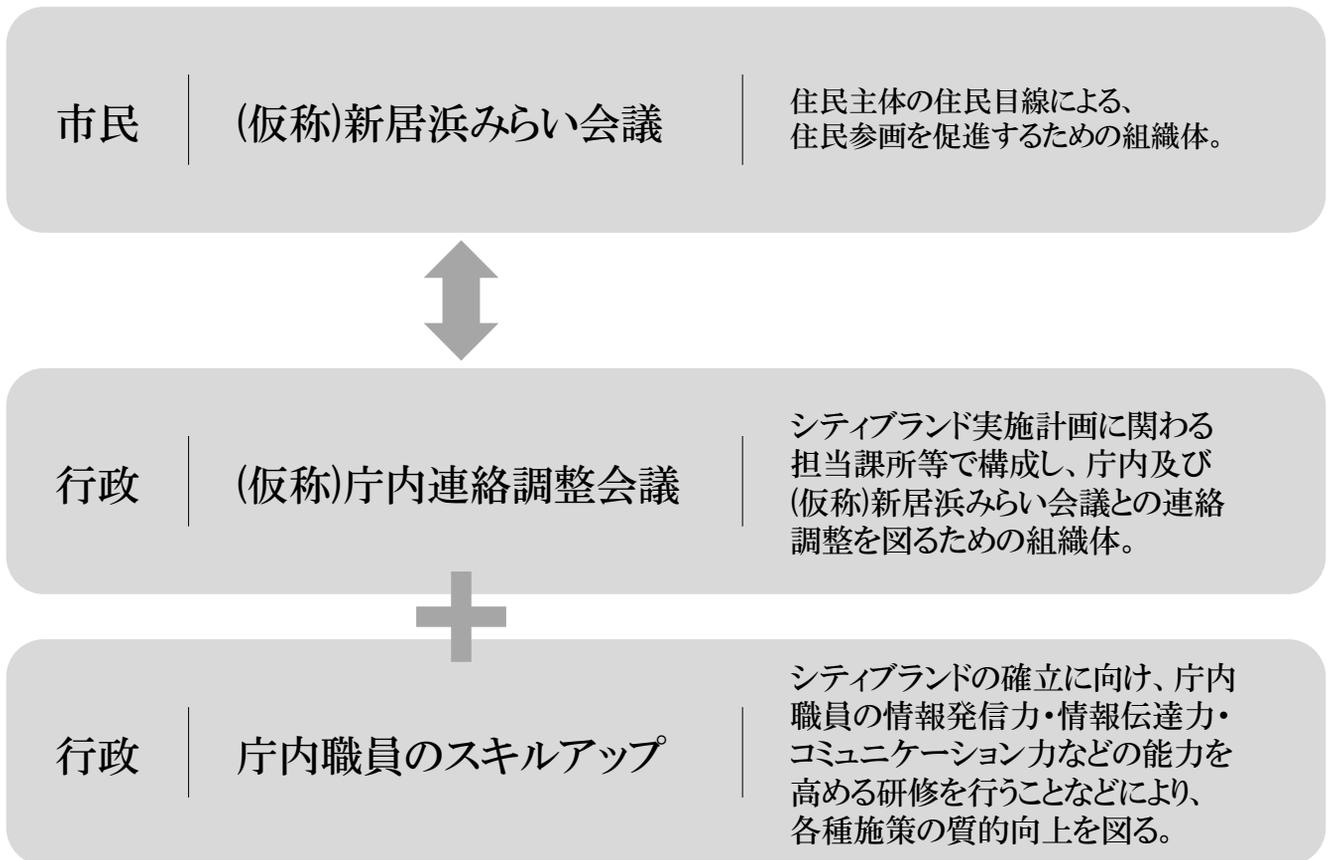
※上記展開施策に記載した事業は基本的なものであり、これ以外の事業はシティブランド戦略事業の委託事業者を選定する公募型プロポーザルで提案のあったものから選定します。



シンボルマーク  
 未来の新居浜の目標であり  
 市民が共有するビジョンであり  
 求心力の中心



シティブランド戦略の取組を着実に推進するためには、市民と行政との協働による「オール新居浜」の全市体制を構築する必要があるため、当面、次の組織を立ち上げ、それぞれの緊密な連携を図りながら、取組を推進します。



# **N FACTBOOK**

新居浜市シティブランド戦略資料

# 目次

N FACT BOOKの要約	76	(参考資料)産業都市	115
I 新居浜の現状	80	(1)防府市	116
1. 新居浜市基本情報	81	(2)磐田市	122
(1)新居浜市の概要	81	(3)延岡市	128
(2)生活環境	83	(4)日上市	133
①住	83	(5)苫小牧市	138
②働	84	(参考)新居浜市	143
③産業	85	主婦ワークショップ実施記録	148
④収入/貯蓄	86	勤労男性ワークショップ実施記録	156
⑤交通	87	高校生ワークショップ実施記録	166
⑥教育	89	西高教論ヒアリング記録	176
2. 情報環境	90		
(1)新居浜市の情報資源(市の施策、イベント、施設等)	90		
①観光	90		
②文化イベント	92		
(2)新居浜市の情報発信状況	93		
3. 市民意識	95		
(1)市民から見た新居浜	95		
(2)市外から見た新居浜	96		
4. 今後5年間の主要な環境変化/上位計画	97		
(1)ブランド戦略を考える上で前提となる上位計画について	97		
(2) 今後5年間程度で具体化する重点的な施策/事業について	98		
(3) 行政の施策以外で今後5年間程度で実現する事象について	98		
(4) 産業振興に関連する施策等について	99		
II 人口動向	100		
1. 総人口	101		
(1) 視点1 人口ピラミッド	102		
(2) 視点2 年齢階層推移	103		
(3) 視点3 転出入	107		
2. 3つの視点から見えること	108		
3. 人口動態と市民アンケートの統合分析	111		
(1) 居住歴パターンはほぼ1/3ずつ	111		
(2) 転出入と合わせて見てみる	112		

# N FACTBOOKの要約

N FACTBOOKは新居浜市シティブランド戦略を考えるための基礎情報収を集約したものです  
可能な限り幅広く俯瞰的にまちをとらえると同時に生活者視点の情報収集も行いました

## 面積/自然環境など

新居浜市は、四国の瀬戸内海側のほぼ中央に位置する人口約12万人の都市です。

元禄4年（1691年）の別子銅山開坑によって繁栄し、沿岸地帯は工場群が帯状に形成され四国屈指の臨海工業都市となっています。

平成15年4月1日、別子銅山という文化歴史的背景を共有した別子山村と合併しました。

現在は、平成22年度に策定した第五次新居浜市長期総合計画（H23～H32）において、「ーあかがねのまち、笑顔輝くー産業・環境共生都市」を目指す都市像とし、魅力あるまちづくりを目指しています。

平成27年10月1日 国勢調査

- 人口 119,903人
- 世帯数 50,653世帯
- 面積 234.3平方キロメートル  
(可住地面積63.11km<sup>2</sup>)

**別子銅山から下りた山側（上部）と海側工場地帯周辺（川西、川東）その間を東西の丘陵が迫るとい自然環境がまちの発展に影響を与えている**

## 観光

### 観光資源は開花させづらい

産業遺産は市内各所に点在し、その間の公共交通機関が整備されておらず、観光資源としてのポテンシャルは開花していない

東予東部圏域の観光客は合計数で松山圏域の1/3、今治圏域の3/5にことまり、両地域が大幅に伸びているのに対し停滞している  
また、両地域が県外観光客が半分を占めるのに対し、県内観光客が中心を占める

## 生活

### 住

宅地価格は安定、新居浜はバブル期の高騰が少なかった  
供給量は松山以外では圧倒的に豊富

### クルマ社会

公共交通は整備が十分ではなく、クルマがないと動きにくいまち  
子ども/お年寄りの足がない

### 消滅した繁華街

大型ショッピングセンターへの一極集中

### 働

製造業・建設業が中核を担う構造  
医療福祉など生活サービス領域が拡大  
女性の求人就職が男性を上回る

### 高校卒業後の進路

高校卒業1,000人のうち700人弱が進学

女子は8割が進学

就職は300人強

就職者の9割は県内、6割は製造業

## 産業

### 総生産

市内総生産で見ると製造業は、総生産の1/3を占めるにすぎない  
製造業を中心にその周辺産業で構成される  
これは就業者数と同様の傾向

### 住友系企業

住友系企業が生産額のほぼ1/2を占める

## 情報発信

### 発信物

市の発信物はデザイン的にも配慮し、  
アプリ/Facebook等SNSを活用した情報発信も行っているが  
やや静的でおとなしい印象のものが多い

### 文化イベント

積極的な文化的イベントは、まちの魅力づくりに不可欠  
「新居浜市」「あかがねミュージアム」「新居浜市ミュージアム」など表示  
が統一されていない

## 今後5年間の主要な環境変化

新居浜市市制施行80周年記念事業（H29年度実施）  
「つむぐ つなぐ 未来へ 人へ」  
愛顔つなぐえひめ国体（H29年度実施）

### 《行政》

- ・新居浜市企業城下町版生涯活躍のまち（RCC新居浜）  
（H31年度導入予定）

### 《民間》

- ・J R新居浜駅前東横イン建設（H29年）  
14階建246室のホテル
- ・住友化学愛媛工場飼料添加物メチオニン製造設備増設  
（H30年）国内最大級の500億円を投資
- ・住友グループ日暮別邸移築（H30年）

### 《産業》

- ・ものづくりブランド創出・支援事業/製造業イメージアップ事業/技  
術シーズ展示会開催事業等の支援事業
- ・創業支援セミナーの開催/新居浜市創業支援補助金などの創業  
支援
- ・水素社会推進事業/水素社会推進協議会を開催し、エネルギー  
関連産業の創出・振興の推進

## 産業都市比較

※全国の企業城下町と呼ばれる他地域の人口動態を比較  
（防府市、磐田市、延岡市、日立市、苫小牧市）

好調な磐田/苫小牧に対し日立/延岡は厳しい状況  
基幹となる産業の好不調が人口に反映する  
新居浜の流出入でみる人口動態は、産業都市として平均的  
20代30代、特に20代の流入確保がポイントになるのはどの都市も  
同様の傾向  
20代流出は、防府を除けば同年代人口比11%前後と同水準  
20代流入が低調な延岡/日立は人口減少が著しい

新居浜は転入に対して、やや転出数が多い傾向

30代40代の転出過剰に加え、その家族と思われる0～9歳・10～  
19歳の転出が過剰、このような傾向は日立/延岡など人口減少地  
区で著しい

## 市民は新居浜をどう見ているか

### 市民の新居浜市への評価はやや低い

- ・ 好意度は加重平均値（2,1,-1,-2点）で0.95点と平均的。30代男性、転入者、居住歴10年未満で低い。
- ・ 住みやすさは0.84点、誇り／自慢度は0.42点で、全国や愛媛県と比べやや低め。継続居住意向は0.99点。30代男性、転入者、居住歴10年未満で低いのは、好意度と同様。誇り／自慢度は20～30代女性も高くない。
- ・ 魅力的でない点は「家族で楽しめる施設が少ない」「市内の交通の便が悪い」が半数近く。「若者向けの施設が少ない」は20代以下で3/4、30～50代で4割以上。
- ・ 好きな地域資源は「新居浜太鼓祭り」が2/3で他を引き離す（総合評価の高い層では8割前後）。「新居浜太鼓祭り」が20代で高いのに対して、「えび天・じゃこ天・えびちくわ」「広瀬歴史記念館」「マイントピア」「別子銅山記念館」は年配層ほど高め。

### 市民の新居浜市への評価はやや低い傾向を示す

地元出身者、Uターン層と市外からの転入者で評価の格差が大きい

## 市外から新居浜はどう見えているか

### 【地域ブランド調査2015】株式会社ブランド総合研究所

2015順位	魅力度		認知度		情報接触度		観光意欲度		居住意欲度		産品購入意欲度	
松山市	1	93	1	110	2	170	1	51	1	56	4	76
今治市	2	125	2	154	1	117	2	118	2	125	1	31
宇和島市	3	221	4	275	3	311	3	192	4	187	2	70
伊予市	4	253	3	254	4	339	4	222	3	142	3	80
八幡浜市	5	497	8	656	9	698	6	434	10	627	7	322
西予市	6	510	7	642	6	634	5	374	5	295	5	200
新居浜市	7	545	5	491	5	560	8	495	7	441	9	358
内子町	7	545	10	829	10	871	11	658	6	308	8	335
西条市	9	667	6	622	8	665	7	471	8	547	12	667
伊方町	10	723	9	782	7	650	15	870	14	923	13	899
大洲市	11	745	11	846	12	890	12	772	9	580	14	906
砥部町	12	831	14	938	11	882	14	790	13	827	10	566
東温市	13	890	12	930	15	963	9	539	11	665	6	258
愛南町	13	890	12	930	13	901	10	611	11	665	11	642
四国中央市	15	946	15	945	14	923	13	784	14	923	15	991

※全国1047都道府県市町村を対象に約29,000人に調査  
ここに示したのはランキング順位、左が愛媛県内、右が全国の値

認知度、情報接触度は県内5位にあるが、その他の項目に関しては、相対的に県内順位が落ちる傾向にある  
新居浜市は観光・産品資源の認知が低いため、認知度や情報接触度に比べ、若干順位が低い

存在感はあるが、魅力的にはなり切れない

## 主婦/高校生/働く人ヒアリングから見えてくること

### 主婦

多くが新居浜出身のUターン層

その多くが大都市の空気を吸ってきたので、少し物足りなさを感じている

#### 「未来の新居浜」

- ライブな文化芸術ニーズ 子どもに触れさせたい
- 公共交通機関の充実を求める声
- 公園／街の景観整備を求める声
- 新居浜らしさを明確化してほしい

### 市外出身勤労男性

- 地元の人との交流は少ない/県外同士
- 新居浜への愛着は低い
- 子どもと一緒に過ごす場所が少ないことが特に不満

### 高校生

- 19人中15人は卒業したら市外に出る予定
  - 新居浜への愛着は極めて高く、「好きなところ」では太鼓まつり、別子銅山、自然、公園などが挙がる
  - 故郷が魅力的であって欲しい  
「帰ってくる時にいいまちであって欲しい」という思いが感じられた
- 公共交通機関の弱さは多くの市民が指摘**

### 西高教諭

- 西高のような進学校の場合、全員が進学のために新居浜市を出るが、その後市に戻ってくる者は少数派と推測される
- 新居浜の子ども達は太鼓祭りを中心に地元が大好きだが、進学する生徒にとってそれが地元に戻ってくる動機になるとは考えにくい

## 人口

### 総人口

新居浜市の人口は、2015年国勢調査で119,903人  
平成22年(2010)から△1.5%、減少傾向だがそのマイナスは小さい  
その原因として1番にあげられるのは安定した就職環境にあると考えら  
れる

中核にある住友系企業製造業と、その周辺企業さらにその周辺の  
サービス業が安定していたことが20歳以上の流入を促進した

20代以上の転入が総人口のプラス要因となる一方、30代40代の家  
族を含むとみられる転出超過がマイナス要因となっている

このような傾向は「地方産業都市モデル」といえるもの

ブランド戦略を構築する時に、この特性を前提とすることがポイント

1次産業都市モデルだけでなく、地方産業都市モデルも崩壊の危機  
に直面している

**20代人口転入の好調が新居浜人口のプラス要因**

**30代40代の家族を含むとみられる転出超過がマイナス要因となっ  
ている**

人口推移予想（国立社会保障・人口問題研究所）

2020年 114,000人

2030年 104,000人

2040年 94,000人

2050年 85,000人

2060年 75,000人

## 市民の構成

### 【市民アンケート結果から】

**新居浜出身者、Uターン、市外からの転入者の比率は、おおよそ  
1/3ずつ**

- ・ 転入者が多いのは30代男性で50%
- ・ 同居している子どもがいるのは40%弱（進学したら必ず市外へ）
- ・ 転入者の転入目的は結婚が1/3、転勤が20%弱。50代以下の  
男性に絞ると、転勤30%弱、転職、新卒での就職が各20%程度
- ・ 今後の転出予定者は全体の15%（20～30代では40%）。そ  
の内、再転入意向ありが10%、なしが1/3（転入者ではなしが  
50%）男性の30代では転入者が50%を占めるが、40代  
（25.5%）50代（12.5%）と転入者比率が低下する

### 【市民アンケート+転出入状況から】

10代後半から20代にかけて、大量の転出と転入が起きる

20代で転入した男性は、新居浜への愛着が高まらないまま30代40  
代で転出している傾向が推測される

また、新居浜の流出入差のほぼ半数（180人）は0～9歳、10～  
19歳が占めており、そのうちの大半は親の転居に伴う子どもの転出と  
判断される

**新居浜の人口は、転入者の動向が大きく影響を与えている**

2020年2月5日

【視察先】

ONPO法人尾道空き家再生プロジェクト  
「空き家再生の取組について」

# 空き家×？＝

プロジェクトについて

予定表

活動内容

再生物件

空き家バンク

お問合せ

リンク

活動に参加する。

活動を応援する。

空き家を活用する。

尾道空き家再生プロジェクトの活動への参加ができます。

ご厚意で尾道空き家再生プロジェクトの活動を支援して頂くこともできます。

尾道空き家再生プロジェクトの再生物件への短期的な滞在やスペースのご利用ができます。

## スタッフ採用情報

再生した空間で一緒に働いてくれる

スタッフを募集しています。

2019年度  
賛助会員さん大募集中!



01



&lt;イベント&gt;

## 通称ガウディハウス完成お披露目会

2007年に代表の豊田 雅子が個人的に衝動買いをした通称ガウディハウスが、2020年、干支がひとまわ

02



&lt;イベント&gt;

## 文人たちとのみはらしサロン

ライターズ・イン・レジデンス尾道2020を開催中の尾道ゲストハウスみはらし亭では期間中の毎週土曜夕方から滞在中の4人のライタ

03



&lt;イベント&gt;

## 尾道的台湾小宇宙

台湾大好き尾道人による台湾をテーマにした自己満足マルシェです。何かと台湾とご縁のある尾道で、個人レベルでの交流が深まっ

04



&lt;イベント&gt;

## みはらし亭 折り箱茶会

現在ゲストハウスとして活用されている「みはらし亭」の建物は、大正10年水尾町にて折り箱業を営み財を成した石井誉一氏が築いた茶

05



&lt;イベント&gt;

## 第3回「ライターズ・イン・レジデンス尾道」

林英美子、志賀直哉、小津安二郎、大林宣彦...「尾道」というフィールドで、先人たちは何かを感

06



&lt;イベント&gt;

## 台湾×尾道クロストーク「時をかける台北散歩」～日式建築リノベーション最前線～

近年、空き家再生・リノベーション事例が注目されている台湾。特

07



&lt;イベント&gt;

## 第12回 尾道まちづくり発表会 ～新たに開く尾道東物語～

第12回 尾道まちづくり発表会 ～新たに開く尾道東物語～ 空き家問題は漠然と知れ渡っています

08



&lt;イベント&gt;

## 尾道空き家再生！夏合宿 Summer School 2019

尾道空き家再生！夏合宿 Summer School 2019 日時：2019年8月27日（火）～30日

尾道空き家再生プロジェクトについて ▶活動趣旨▶五つの柱▶会員組織▶会員の募集

## 活動趣旨

瀬戸内海のおだやかな海と山々に囲まれた街、尾道。尾道固有の町並みや建物はそこで営まれてきた暮らしの歴史であり文化です。その中でも特にユニークな環境をもつ山手地区ですが、現在、空洞化と高齢化が進み、空き家が数多く存在しています。その中には建築的価値が高いもの、不思議で個性的なもの、景観が優れているもの等さまざまな魅力をもったものも含まれていますが、残念ながら住人を失った家々の傷みは年々加速しています。尾道空き家再生プロジェクトではそれらの空き家を再生し、新たな活用を模索していきます。この活動を通じてほかにはない尾道らしいまちづくりを展開していきたいと思っております。

## 尾道の現状



かつて茶園文化とともに大いに栄えた尾道の斜面地。



しかし、車社会への転換とともに取り残され、



現在では高齢化と空洞化が進み



空き家が増加してきている



新たな入居や活用への動きもあるが



廃墟化がすすんでいるエリアもある

## 5つの柱

### 空き家 × 建築 abandoned house × architecture

尾道の旧市街の家々は時代劇のロケセットのように統一されたものではなく、2キロ四方の中心市街地に、まるで家の博物館のように各時代の家々が点在しています。繁栄した時代を象徴する町屋や土蔵、お茶室や日本庭園のあるお屋敷や洋風建築など……。そして、山あり海ありの変化の多い地形に合わせてつくられた不定形な家や眺望重視の絶景の家、増築を重ねた変形の家、希少な木造3階建ての家など、個性的な生活感あふれる尾道らしい家がいっぱいです。そんな尾道建築の面白さや失われつつある職人技などをより多くの人に伝えたいと思います。

### 空き家 × 環境 abandoned house × environment

地球環境のことを考えると、古い家に住み続けることは、産業廃棄物や森林伐採の減少にもつながり、重要なエコ活動になります。また、空き家が放置される要因の一つである不要な家財道具のリユース・リサイクル、廃材や古道具の再利用によって、エコ活動に貢献するだけでなく、レトロな尾道らしい町並みを残していくことにも努めます。二度と新築の建てられない斜面地の更地などは、畑や手づくり公園など、緑化運動にも努めます。

### 空き家 × コミュニティ abandoned house × community

尾道の斜面地や路地裏に点在する多くの空き家は、少子高齢化、地方都市の過疎化、中心市街地の空洞化の象徴となりつつあります。いくら古い建物や景観を守っても、そこに人がいないと魅力的な町とは言えません。次世代が住まなくなった空き家の里親探しや、新しい移住者さんへの暮らしのアドバイス、空き家・空き地を使った世代間の交流、イベント企画など新しいコミュニティづくりのお手伝いもせさせとしていきたいと思います。

#### 空き家 × 観光 abandoned house × tourism

尾道には大勢の方が観光に訪れてくださっていますが、1日2日ではとうていディープな町・尾道を知り尽くすことはできません。何度も足繁く通っていたか、長期滞在するのをおすすめします。そこで、空き家を使った短期貸家を、安く長く滞在したい方や尾道暮らしを体験したい方に提供していきたいと考えています。また、住めるようにするには難しい空き家も、趣味のお店や工房など、山手のそぞろ歩きや路地裏探検をもっと面白くしていけるモノに再生できるのではないかと考えています。

#### 空き家 × アート abandoned house × art

尾道は多くの文人や芸術家に愛されてきた町で、アートとは切り離すことが出来ません。これからも尾道から世界に発信してくれるアーティストを育てていけるよう、空き家を美術や文学を学ぶ若者たちの寮やアトリエ、ギャラリー、セミナーハウスなどに活用していければと考えます。また、アーティストインレジデンス（芸術家の滞在制作）を尾道に深く浸透させるべく、長期滞在可能な場と制作・発表の場として空き家を活用し続け、アートの仕掛けによって、尾道の町をもっと輝かせていきたいです。

### 会員組織

[▷定款](#) [▷設立趣旨書](#) [▷役員名簿](#) [▷団体プロフィール](#) [▷活動報告書](#) [▷会計報告書](#)

NPO法人尾道の空き家再生プロジェクトは地域の方々や行政、他団体の協力を得ながら活動しています。会には五つの活動の柱に応じた各方面の専門のメンバーがおり、相互に協力しながら会の運営を行っています。会員には正会員、賛助会員、ボランティア会員の3種類があります。

### 会員の募集

[▷入会のご案内](#)

我々の活動を理解、賛同して頂ける方のご参加をお待ちしています！

専門的な知識や経験は全く問いません。尾道が好きで尾道のまちづくりに参加したいと思っているだけで結構です。自分たちの住む町を良くしていきたい、遠く離れた故郷を守りたい。そんな思いの方がたくさん集まる会にしていきたいです。

ぜひ、ご協力下さい！



活動内容

## 尾道建築塾

### 尾道建築塾▶

尾道のユニークな建物や町並みを専門家とともに散策する「たても探訪編」と、再生現場で実際の作業を体験する「再生現場編」があります。

## 尾道空き家談議

### 尾道空き家談議▶

尾道の空き家問題と関わりのあるゲストを招いて情報交換をする会です。毎回様々な提案や楽しいアイデアが飛び交います。



### 空き地再生ピクニック▶

ピクニックを楽しみながら、斜面地に点在する空き地の活用方法を考えます。草刈り、掃除から始めて手づくり公園や菜園、花畑など色々なアイデアで空き地を再生する計画。

## 空き家再生イベント

### 空き家再生チャリティイベント▶

空き家再生の修復費用を捻出するため、それぞれの再生物件で様々なイベントを開催。斜面地の現状や古い家の良さに触れたり、毎回進化する再生過程を見てもらう機会にもなっています。



### 現地で空き家再生蚤の市▶

尾道の空き家が放置される理由のひとつに傾斜地で家財道具の運び出しが困難なことがあげられます。そんな荷物のリユースのために再生物件の現場で蚤の市を開催。

## まちづくり発表会

### 尾道まちづくり発表会▶

市民に空き家問題に対する理解を深めてもらうために開催するシンポジウム。毎回テーマを変えながら尾道のまちづくりをみんなで考える場をつくります。



再生物件

再生物件  
01

## 旧和泉家別邸

通称尾道ガウディハウス

詳細▶

尾道市三軒家町9-17（ひやま時計店向かいの石段を33段アガル）大正末期から昭和初期にかけて戦前の豊かな時代に、他の港町と同様尾道でもハイカラな洋風建築が流行りました。鉄道開通後栄え始めていた尾道駅裏の斜面地には...



再生物件  
02

## 北村洋品店

子連れママの井戸端サロン

詳細▶

尾道市三軒家町3-23（栗原温泉と同じ並び）昔は駅裏の三軒家町や天満町にはたくさんのお店や町工場、工房などがあったそうです。ご近所の方から、駅裏のメインストリートにはお店が建ち並び、それはそれは賑やかで七...



再生物件  
03

## 児玉茶園

詳細▶

江戸時代後期から大正時代の初めにかけて、商業都市尾道では、斜面地や海岸沿いの風光明媚な場所に「茶園（さえん）」と呼ばれる別荘住宅を設ける豪商が多く生まれました。大正4年に発行された「尾道案内」（吉田松太郎...



再生物件  
04

## つるハウス

洋風文化住宅

詳細▶

1 建物概要 1-1 概要および規模 名称 津留邸（二戸一長屋の東半分が津留邸であるが、便宜上全体の呼称とする）員数 1棟 構造・形式 木造平屋 カラー 鉄板瓦棒葺き 一部波板カラー鉄板葺き...



再生物件  
05

## 森の家

詳細▶

尾道市東土堂町2-23（光明寺真上）尾道の街の中心に位置するにも関わらず大木におおわれ、森の中にいるような感覚におそわれる通称「森の家」。降り積もる枯れ葉を使った堆肥づくりから始まり、「空き家再生！夏合宿...



再生物件  
06

## 三軒家 アパートメント

詳細▶

尾道市三軒家町3-26（北村洋品店の3軒南）尾道駅裏徒歩3分という好立地にあるにもかかわらず、中心市街地空洞化や生活スタイルの変化、建築基準法の改訂などの影響で時代に取り残され全棟空き家となってしまった風呂...



再生物件  
07

## 光明寺會館

詳細▶

尾道市東土堂町2-1（光明寺本堂左下）もともと国の労働基準監督署として当時の山手には珍しい鉄筋コンクリートの2階建ての建物が建てられた後、同敷地にある光明寺の会館として利用され、その後たまに地域の寄り合いな...



再生物件  
08

## 本の家

詳細▶

尾道市東土堂町7-5（ネコノテパン工場東）近隣のアーティストが美術書、建築書を集めた小さな図書室を目指して、マイペースに再生している建物です。



再生物件  
09

## ツタの家

再生物件  
10

## アクアの森の 小さな家

詳細▶

尾道市東土堂町3-17 2011年に開催されたアーティスト・イン・レジデンス尾道「AIR Onomichi2011」の招聘作家のレジデンスルームとしてAIR Onomichi実行委員会と共に再生させた物件です。10年以上空き家で南の窓は自生



詳細▶

尾道市東土堂町6-2 700坪の広大な土地にあったボロボロの廃屋を「第2回尾道空き家再生！夏合宿2012」で、一週間で再生し、アクアの森の管理小屋として活用していました。現在は所有者さんにご返還していますので、無断...



再生物件  
11

## 路地の家

詳細▶

尾道市土堂一丁目7-13（商店街の「みやち」と海岸通りのセブンイレブンの間）路地の家は、尾道の魅力の大規模を占める「坂」と「路地」のうちの「路地」の暮らしや風景、人間模様などを研究、発信するために、尾道空き...



再生物件  
12

## 坂の家

坂暮らし体験ハウス

詳細▶

尾道市西土堂町2-2（つるハウスの右下）尾道の駅裏斜面地に密集する大正から昭和初期に建てられた洋風長屋の一軒を再生し、空き家を探している方や坂暮らしを検討中の方に坂暮らし体験ハウスとして、また、移住が決まり...



再生物件  
13

## あなごのねどこ

尾道ゲストハウス

詳細▶

尾道市土堂2丁目4-9（駅からふたつ目の商店街アーケード内）尾道ゲストハウス「あなごのねどこ」は、「うなぎ」の寝床のような奥行き深い尾道町家を地元の特産品の「あなご」にちなんで名前をつけた、尾道空き家再生プロ...

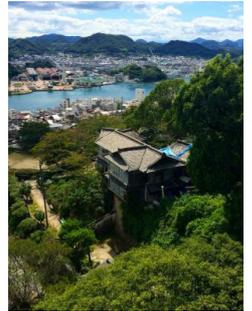


再生物件  
14

## みはらし亭

詳細▶

尾道市東土堂町15-7（千光寺すぐ下）もともと神社仏閣しか建っていなかった神聖な土地である尾道三山の山麓に、明治の半ばに尾道に鉄道が敷かれて以降、線路建設のために立ち退きにあった人たちの家や豪商たちの別荘建築が...



再生物件  
15

## 旧堅山医院

再生物件  
16

## 長江の家

再生物件  
17

## 松翠園・大広間

再生物件  
18

## 旧料亭たけうち



## 尾道市空き家バンクとは

尾道らしい坂の町や古い家に暮らしてみたいという方と空き家をどうにかしたいと願う大家さんとをマッチングするシステムのことで、高齢化と廃屋化の進む坂の町に定住してくれる移住者を広く募集し、地域の活性化を担う次世代のコミュニティを構築しつつ、坂の町尾道の町並みを後世に引き継いでいくことを目的としています。

2009年10月より、NPO法人尾道空き家再生プロジェクトが尾道市と協働で新たに「尾道市空き家バンク」をスタートさせることになりました。今まで培ってきた地域の方々との連携や100件を超える定住相談の経験を生かし、行政だけでは行き届かなかった部分を補えるような支援をしていきたいと考えています。尾道に移住したい、空き家を探したい方々だけでなく、旧市街地に古い家を抱える家主さんに対して、専門家とともに何かしらの支援をしていけるよう心がけます。我々としては、尾道らしい景観や地域のコミュニティを大事にくださる方に空き家バンクを使って移住してきていただきたいと考えます。尾道が好きで、不便だけれども豊かな坂暮らしをよく理解し、一緒に守っていこうという方を歓迎しています。

## 実施エリアについて

尾道市が「地域活性化のための空き家情報提供等の推奨事業」における特別区域に指定した西土堂町、東土堂町、長江一丁目、東久保町、西久保町を中心に実施します。このエリアは尾道三山の南斜面地の山手地区と呼ばれる地域で、「坂の町尾道」の顔とも言える場所ではありますが、高齢化と空洞化が進み、200軒を超える空き家があると報告されています。

\*特別区域以外の地域は対象外なので、市内の不動産屋さんにご相談ください。

\*平成25年10月より上記の区域に加え、東御所町、土堂一丁目、土堂二丁目、十四日元町、久保一丁目、久保二丁目、久保三丁目、尾崎本町の国道2号線及び市道本通線、自動車が通り抜けできる道路に面した空き家を対象外とした平野地域も物件登録可能になりました。

## 契約までのプロセス

バンクをご利用希望の方はNPO尾道空き家再生プロジェクトに電話で予約をして頂き、利用者登録をしたのち、事務局にて空き家物件情報を閲覧することができます。また随時、空き家バンク説明会、ガイドツアー等開催しておりますので興味のある方はそちらの機会もご利用ください。詳しい開催日時は予定表のページをご参照下さい。

(※1) 宅地建物取引業法の規制により、物件の説明は出来ません。

(※2) 契約の仲介を、尾道市へ委託希望される方は、尾道市から市内の不動産屋さんにお問い合わせすることもできます。ご相談下さい。

## お問合せ・受付窓口

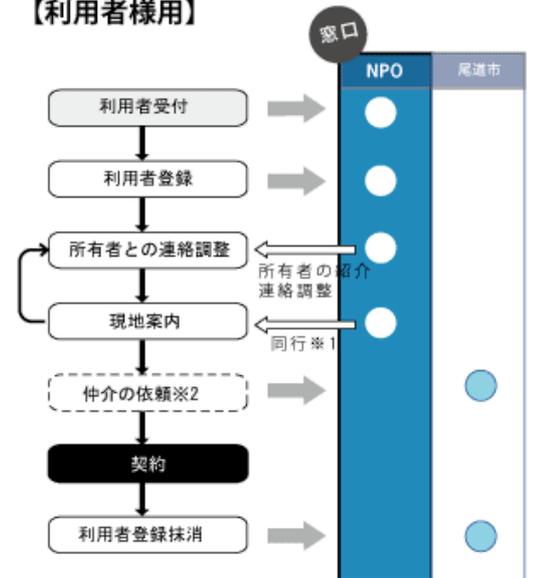
尾道市空き家バンク専用ダイヤル **080-5624-5067**

よくある質問(Q & A)はこちら

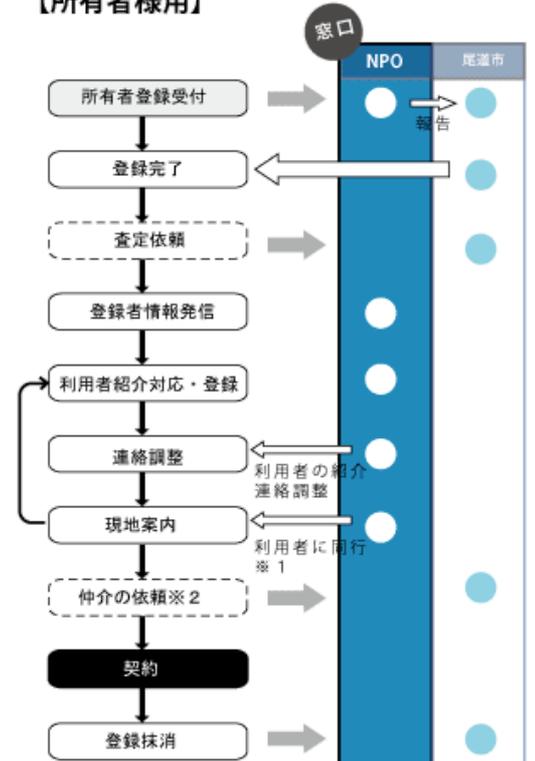
尾道市空き家バンク制度要綱はこちら

詳しい空き家紹介の流れはこちら

## 【利用者様用】



## 【所有者様用】



## 空家等対策

[通常ページへ戻る](#) 掲載日：2019年4月1日更新

近年、長期にわたり住む人がいなくなった空家等が増加し、十分に手入れされないまま放置された結果、防災・衛生・景観等の面で周辺の生活環境に悪影響を及ぼし、大きな社会問題となっています。

そうした空家等に対する対策を進めるため、平成27年5月26日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行されました。

※「空家等」とは、建築物また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、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除く。（法第2条第1項）

### 空家等の所有者・管理者のみなさまへお願い

法律の中で、「空家等の所有者等は、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に努めるものとする」（法第3条）と規定しています。

**空家等は個人の財産です。所有者や管理者には、適切に管理する責任があります。**

定期的な建物の点検や敷地内の雑草・樹木の剪定を行ったり、窓を開けて風を通すなど、日ごろから適正な管理を心がけましょう。

### 建物をお持ちのみなさまへ

適切に管理されていない空家等を増やさないためには、「空き家問題」が身近なものであることを知っていただき、

- お住まいが空家等になる前から準備していただくこと
- 空家等になった場合は、適切に管理するとともに、活用についても考えていただくこと

が大切と考え、リーフレットを作成しましたのでご覧ください。

 [建物をお持ちのみなさまへ（リーフレット）](#) [PDFファイル]

### 空家等の解体をお考えの方へ

Q 空家等を解体したいけれど、どこに頼めばいいのかわからない。

A 市の令和元年・2年度建設工事等入札参加資格者名簿において、登録業種に「解体」のある業者の一覧です。

解体をお考えの際の参考にしてください。

また、市の令和元年・2年度の建設工事等入札参加資格者名簿は、市ホームページで公表しています。

こちらからご覧ください。

[令和元年・2年度建設工事等入札参加資格者名簿](#) <外部リンク>

Q 入札参加資格者名簿とは？

A 市が一般競争及び指名競争入札に参加を希望する者から申請を受け、審査の結果により、有資格者と認められた者を掲載した名簿です。

この名簿の有効期限は、令和3年3月31日までです。

※建設工事等入札参加資格者名簿に登録のある業者以外にも、市内で「解体」事業を行っている業者があります。

業者をお選びの際には、インターネットやタウンページなどもご活用ください。

## 空家等の利活用や除却に対する補助事業のご案内

市では、平成30年度から空家等の利活用や除却に対する新たな補助事業を開始しました。

詳しくは、こちらのページをご覧ください。

### 【空家等の利活用に関する補助事業】

[1 尾道市空家等活用促進モデル事業補助金](#)

[2 尾道市空家等改修支援事業補助金](#)

### 【空家等の除却に関する補助事業】

[3 尾道市特定空家等及び不良空き家除却支援事業補助金](#)

## 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について

平成28年度税制改正において「空き家の発生を抑制する特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）」が創設されました。相続によって生じた空き家（耐震リフォームしたもの）の売却または取壊し後の土地の譲渡で一定の要件を満たす場合は、譲渡所得から3,000万円が控除されます。

平成31年度の税制改正に伴い、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除が令和4年12月31日まで期間が延長されました。また、今回の改正により、被相続人が老人ホーム等に入所していた場合も一定の要件を満たせば適用の対象となります。

※制度の詳細については国土交通省HP「[空き家の発生を抑制するための特例措置](#)」をご覧ください。

相続によって生じた空き家が尾道市内に所在する場合に、この特例措置を利用するために必要な書類のうち「**被相続人居住用家屋等確認書**」はまちづくり推進課住宅政策係で発行します。

## 空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報

空家等対策の推進に関する特別措置法に関する情報や、国の税制上の措置等について詳しくは、国土交通省 ホームページ [「空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報」](#) をご覧ください。

### 「ひろしま空き家の窓口」のご案内

「広島県空き家対策推進協議会」では、空家等の売却、賃貸、管理、リフォームなどの相談を受け付ける窓口を設置しています。※相談は無料です。

詳しくは、[「ひろしま空き家の窓口」\(広島県ホームページ\)](#) をご覧ください。

### 空き家バンクのご案内

市では、西土堂町、東土堂町、長江一丁目、西久保町及び東久保町（斜面市街地）等を対象とした「**尾道市空き家バンク**」及び御調町内を対象とした「**御調地区空き家バンク制度**」を実施しています。

詳しくは、こちらをご覧ください。

[尾道市空き家バンク](#)

[尾道市御調地区空き家バンク制度](#)

### 市内の空家実態調査の結果について

市では、平成27年度に市内の空家等の現状を把握するため、空家等の実態調査を実施し、市内の空家の件数は**7,353件**という調査の結果が出ました。

※調査の対象となった空家

一戸建ての専用住宅及び店舗併用住宅、共同住宅（全室空いているマンション、アパート及び長屋）、事務所、工場等で、居住その他の使用がなされていないことが常態となっているもの。  
（ただし、別荘や賃貸用や売却用は除く。）

調査の結果について詳しくは、「 [尾道市空家実態調査結果 \[PDFファイル/312KB\]](#)」をご覧ください。

### 尾道市空家等対策計画

尾道市では、空家等対策を総合的かつ計画的に実施していくため、平成29年3月、尾道市空家等対策計画を策定しました。

詳しくはこちらをご覧ください。

[尾道市空家等対策計画を策定しました](#)

### 関連リンク

・[尾道市空家等対策協議会](#)

## このページに関するお問い合わせ先

---

### [まちづくり推進課](#)

〒722-8501 広島県尾道市久保1丁目15-1 本庁舎3階

住宅政策係(空き家相談)

Tel : (0848)38-9347

## 空家等対策

[通常ページへ戻る](#) 掲載日：2019年4月1日更新

近年、長期にわたり住む人がいなくなった空家等が増加し、十分に手入れされないまま放置された結果、防災・衛生・景観等の面で周辺の生活環境に悪影響を及ぼし、大きな社会問題となっています。

そうした空家等に対する対策を進めるため、平成27年5月26日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行されました。

※「空家等」とは、建築物また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、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除く。（法第2条第1項）

### 空家等の所有者・管理者のみなさまへお願い

法律の中で、「空家等の所有者等は、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に努めるものとする」（法第3条）と規定しています。

**空家等は個人の財産です。所有者や管理者には、適切に管理する責任があります。**

定期的な建物の点検や敷地内の雑草・樹木の剪定を行ったり、窓を開けて風を通すなど、日ごろから適正な管理を心がけましょう。

### 建物をお持ちのみなさまへ

適切に管理されていない空家等を増やさないためには、「空き家問題」が身近なものであることを知っていただき、

- お住まいが空家等になる前から準備していただくこと
- 空家等になった場合は、適切に管理するとともに、活用についても考えていただくこと

が大切と考え、リーフレットを作成しましたのでご覧ください。

 [建物をお持ちのみなさまへ（リーフレット）](#) [PDFファイル]

### 空家等の解体をお考えの方へ

Q 空家等を解体したいけれど、どこに頼めばいいのかわからない。

A 市の令和元年・2年度建設工事等入札参加資格者名簿において、登録業種に「解体」のある業者の一覧です。

解体をお考えの際の参考にしてください。

また、市の令和元年・2年度の建設工事等入札参加資格者名簿は、市ホームページで公表しています。

こちらからご覧ください。

[令和元年・2年度建設工事等入札参加資格者名簿](#) <外部リンク>

Q 入札参加資格者名簿とは？

A 市が一般競争及び指名競争入札に参加を希望する者から申請を受け、審査の結果により、有資格者と認められた者を掲載した名簿です。

この名簿の有効期限は、令和3年3月31日までです。

※建設工事等入札参加資格者名簿に登録のある業者以外にも、市内で「解体」事業を行っている業者があります。

業者をお選びの際には、インターネットやタウンページなどもご活用ください。

## 空家等の利活用や除却に対する補助事業のご案内

市では、平成30年度から空家等の利活用や除却に対する新たな補助事業を開始しました。

詳しくは、こちらのページをご覧ください。

### 【空家等の利活用に関する補助事業】

[1 尾道市空家等活用促進モデル事業補助金](#)

[2 尾道市空家等改修支援事業補助金](#)

### 【空家等の除却に関する補助事業】

[3 尾道市特定空家等及び不良空き家除却支援事業補助金](#)

## 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について

平成28年度税制改正において「空き家の発生を抑制する特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）」が創設されました。相続によって生じた空き家（耐震リフォームしたもの）の売却または取壊し後の土地の譲渡で一定の要件を満たす場合は、譲渡所得から3,000万円が控除されます。

平成31年度の税制改正に伴い、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除が令和4年12月31日まで期間が延長されました。また、今回の改正により、被相続人が老人ホーム等に入所していた場合も一定の要件を満たせば適用の対象となります。

※制度の詳細については国土交通省HP「[空き家の発生を抑制するための特例措置](#)」をご覧ください。

相続によって生じた空き家が尾道市内に所在する場合に、この特例措置を利用するために必要な書類のうち「**被相続人居住用家屋等確認書**」はまちづくり推進課住宅政策係で発行します。

## 空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報

空家等対策の推進に関する特別措置法に関する情報や、国の税制上の措置等について詳しくは、国土交通省 ホームページ [「空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報」](#) をご覧ください。

### 「ひろしま空き家の窓口」のご案内

「広島県空き家対策推進協議会」では、空家等の売却、賃貸、管理、リフォームなどの相談を受け付ける窓口を設置しています。※相談は無料です。

詳しくは、[「ひろしま空き家の窓口」\(広島県ホームページ\)](#) をご覧ください。

### 空き家バンクのご案内

市では、西土堂町、東土堂町、長江一丁目、西久保町及び東久保町（斜面市街地）等を対象とした「**尾道市空き家バンク**」及び御調町内を対象とした「**御調地区空き家バンク制度**」を実施しています。

詳しくは、こちらをご覧ください。

[尾道市空き家バンク](#)

[尾道市御調地区空き家バンク制度](#)

### 市内の空家実態調査の結果について

市では、平成27年度に市内の空家等の現状を把握するため、空家等の実態調査を実施し、市内の空家の件数は**7,353件**という調査の結果が出ました。

※調査の対象となった空家

一戸建ての専用住宅及び店舗併用住宅、共同住宅（全室空いているマンション、アパート及び長屋）、事務所、工場等で、居住その他の使用がなされていないことが常態となっているもの。  
（ただし、別荘や賃貸用や売却用は除く。）

調査の結果について詳しくは、「 [尾道市空家実態調査結果 \[PDFファイル/312KB\]](#)」をご覧ください。

### 尾道市空家等対策計画

尾道市では、空家等対策を総合的かつ計画的に実施していくため、平成29年3月、尾道市空家等対策計画を策定しました。

詳しくはこちらをご覧ください。

[尾道市空家等対策計画を策定しました](#)

### 関連リンク

・[尾道市空家等対策協議会](#)

## このページに関するお問い合わせ先

---

### [まちづくり推進課](#)

〒722-8501 広島県尾道市久保1丁目15-1 本庁舎3階

住宅政策係(空き家相談)

Tel : (0848)38-9347

## 適切に管理されていない空家は 特定空家等に指定される場合があります

- 特定空家等とは**
- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態にある空家等
  - ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態にある空家等
  - ③適切な管理が行われないうちにより著しく景観を損なっている状態にある空家等
  - 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にある空家等

危険な空家が放置され、「特定空家等」と判定されると、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、状態の改善を求められます。それでも、改善されない空家等は、勧告により固定資産税等の減税の特例から除外され、更地並みの固定資産税が賦課されます。

また、尾道市では、「尾道市空家等対策条例」を制定しました。条例では、緊急安全措置の実施について定めています。

### 【緊急安全措置】

空家等が管理不全な状態にあり、公共の場所に対する危険が切迫していると判断されたとき、市が危険な状態を回避するために必要最低限度の措置をとる場合があります。ただし、かかった費用は所有者等に請求されます。

### 特措法の主な措置の流れ



※勧告(第14条第2項)を受けた特定空家等の敷地は、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税を減税する特例(住宅用地特例)から除外されます。

※命令(第14条第3項)に違反した場合は50万円以下、立入調査の拒否等をした場合は20万円以下の過料に処せられることがあります。

## 空家の活用について

### 誰かが使えばメリットがたくさん!

早い時期に空家を使うことで維持管理の負担をなくしたり老朽化を防ぐことができます。できるだけ空家のままにしておかないよう、賃貸や売却などにより活用することも検討してみましょう。また、空家の物件情報を提供する空き家バンクで賃貸や売却ができることがあります。詳しくは、市の相談窓口にお問合せください。

## 空家に関するお問合せ

### 尾道市建築課住宅政策係

〒722-8501 尾道市久保一丁目15-1

Tel (0848) 38-9347

E-mail kenchiku@city.onomichi.hiroshima.jp

### ホームページ

尾道 空家等

検索

### 【お住まいや不動産に関するご相談】 住まいのコンシェルジュ相談窓口

公益社団法人広島県宅地建物取引業協会

Tel (082) 243-9530

ホームページ <http://sumai-con.jp/>

### 公益社団法人 全日本不動産協会広島県本部

Tel (082) 241-7696

### 【相続等に関するご相談】

※受付時間が決まっています。詳しくはお尋ねください。

### 広島司法書士会 福山総合相談センター

Tel (084) 926-4654

### 広島司法書士会 総合相談センター

Tel (082) 511-7196

# 建物をお持ちの みなさまへ

## お持ちの建物を空家にしないために

建物が適切に管理されず放置されると...



屋根瓦の落下や壁が倒れるなどして通行人等に怪我をさせたり隣家に被害がでると責任を問われることがあります

近年、長期にわたり住む人がなくなった空家が増加し十分に手入れされないまま放置された結果、防災・衛生・景観等の面で周辺の生活環境に悪影響を及ぼし大きな社会問題となっています。

尾道市

# 住みよい環境づくりのために適切に管理をしましょう

## まずは“空家にしない”

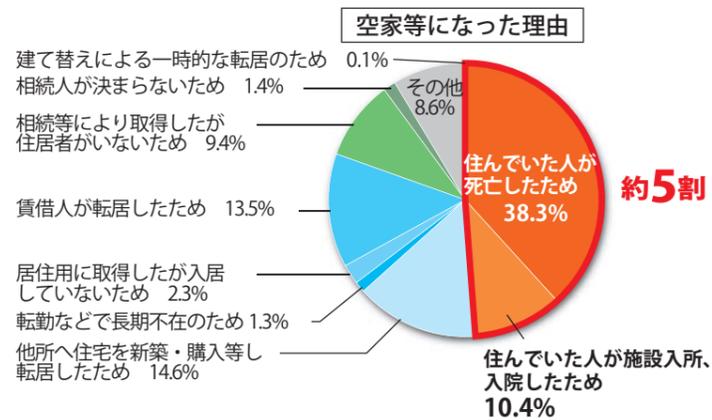
### 自分が住めなくなった時のことを考えてみよう

市内の空家等の所有者へのアンケートの結果、空家等になった理由の約5割が「所有者の死亡」や「施設入所」により、住む人がいなくなったことでした。

自分が住めなくなったときにスムーズに引渡しができるように、権利関係の確認や現状に合わせた登記の変更、相続などでの引継ぎ方を関係者で相談しておきましょう。

そのためには、弁護士、司法書士、税理士等専門家に相談しておくことも大切です。

約5割が死亡や施設入所が理由



平成28年「尾道市空家等所有者等意向調査結果」より

## 住んでいるうちに確認しておきましょう

**登記**  
 前所有者の名義のままになっていませんか  
 相続登記がなされず、登記簿の名義人が先祖のままになっていると、相続権を持つ人が数人に及ぶ場合もあります。早めの名義確認と現状に合わせた登記の変更をしておきましょう。

**登記**  
 敷地が他人名義になっていませんか  
 家屋の建っている敷地が他人名義の場合、借地権等がないと建物の権利を主張できず、建物の撤去費用を負担しなければならない場合があります。敷地を利用する権利が登記されているか確認しておきましょう。

**耐震性能**  
 耐震性能は満たしていますか  
 昭和56年5月以前に着工した建物は現在の耐震基準を満たしていないことがあります。着工年と耐震基準を満たしているか確認し、必要な場合は耐震補強工事をしておきましょう。

**管理の引継ぎ**  
 子どもの世代等と相談はできていますか  
 家主の死亡や施設入所などにより空家化してしまうケースが多数あります。後々の相続トラブルに発展しないよう、誰が持ち家を相続するのか、誰が管理するのか、費用負担等の引継ぎ方を子どもの世代等と相談しておきましょう。

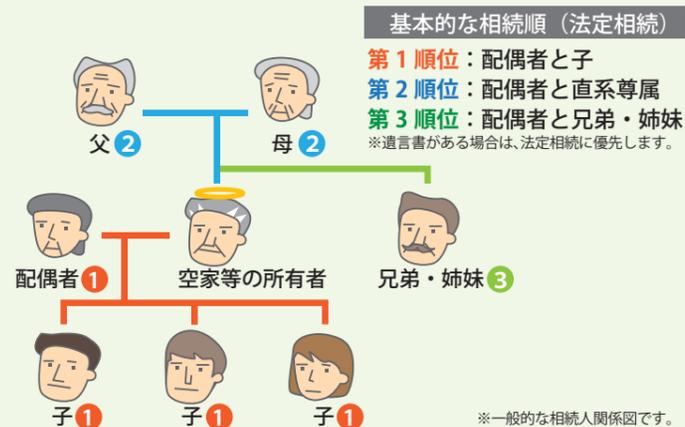
**身辺整理**  
 スムーズに引渡せる準備はできていますか  
 空家となった持ち家に家財道具がそのままになっていると、スムーズに建物を明け渡せず、管理している人に迷惑をかける場合があります。元気なうちに身の回りを整理してスムーズな引渡しができるようにしておきましょう。

## 相続と不動産の関係

相続した実家の建物が空家になってしまうケースが多くあります。基本的な法定相続は、右の図のように第1順位が配偶者と子、子がない場合、または相続放棄した場合には、次の順位の人が相続人となります。

しかし、遺産分割協議等の手続きをしないまま相続が繰り返されると共有名義人が数十人に及び、売却や賃貸が簡単にできなくなる場合があります。

相続が発生したら、遺産分割協議を行い手続きをしておきましょう。



## 次に“適正管理”

### 周りに迷惑をかけないためにしっかり管理

人が住まない住宅は早く傷みます。近隣に迷惑をかけないためにも、通風・換気、敷地内の掃除などのメンテナンスや壁や床、天井などの傷み具合のチェックは定期的に行いましょう。

ご自身が、遠方にお住まいの場合や長期に施設に入所する場合は、空家の管理サービスを利用するなど適切に管理できるようにしておきましょう。また、空家に異常があったときに連絡がとれるよう町内会やご近所と連絡先を交換しておくことも大切です。

#### 空家の管理できていますか？

以下のような状況の場合は、親戚や管理サービスの業者に管理を依頼するなどして適正な管理を行いましょう。

- 年一回程度も清掃、見回りに行けない
- 誰にも管理を頼んでいない
- どのような状況が把握していない

### 簡単にできる空家管理のポイント

空家の管理は日常の家の清掃・手入れと大きく変わりません。定期的に傷み具合の点検や管理を行いましょう。

- 建物の状態の点検**
  - 雨漏り・水漏れ・カビの発生や手すりなどのガタつき
- 通風・換気**
  - すべての窓、間仕切りや引き戸、収納や物置・押入れを開放
  - 換気扇の運転
- 清掃**
  - 室内の簡単な清掃
- 通水**
  - 台所・浴室・洗面所など全ての蛇口の通水
  - 各排水口に水を流す（防臭、防虫のため）
- 敷地内清掃**
  - 敷地内の落ち葉やごみの掃除
- ポストの確認**
  - ポストや玄関の郵便物・配達物の確認
- 庭や植木の手入れ**
  - 庭の草刈り、隣家の敷地や道路へ越境している庭木の剪定
- 管理が終わり帰る前に**
  - 窓・玄関の施錠の確認
  - 電気・水道メーターの確認

※一般的な相続人間関係図です。

# 尾道市空き家バンク

[通常ページへ戻る](#) 掲載日：2019年4月2日更新

## 『尾道暮らし』はじめませんか？

緑豊かな田園風景から瀬戸内の多島美まで、多彩な表情を持つまち尾道。

「瀬戸内の十字路」の周辺には、長い歴史に育まれた文化の薫り高い落ち着いた暮らしがあります。

本市では、「人材」「資源」「広域拠点性」の3つの魅力を「尾道オリジナル」として、さらにみがき高め、尾道だからこそできる独創的なまちづくりを進めています。



## 尾道市空き家バンクとは

「尾道市空き家バンク」は、尾道の坂の町や路地にある空き家の利用を考えている方に、**尾道市とNPO法人尾道空き家再生プロジェクトとが連携して、空き家の情報を提供するシステム**です。

尾道市空き家バンクの利用について、詳しくは、連携先である下記のNPO法人へお問い合わせください。

## 尾道市空き家バンクの対象区域

- 町全域      西土堂、東土堂、長江一丁目、長江二丁目、西久保町、東久保町  
三軒家町（令和元年6月から新たに対象区域となりました。）
  
- 車が入れない路地に面した区域  
東御所町、土堂一丁目、土堂二丁目、十四日元町、尾崎本町、  
久保一丁目、久保二丁目、久保三丁目

## 尾道市空き家バンクのご利用にあたって

- ・尾道市及びNPO法人は、空き家の交渉及び賃貸借等の契約については、直接関与しません。

- ・空き家の契約等に関する一切のトラブル等については、当事者間で解決してください。
- ・トラブルを避けるため、交渉等に当たっては宅地建物取引業者の仲介をお勧めします。

## 空き家をお持ちの方へ（売りたい・貸したい）

尾道市の特別区域における空き家を募集しています。空き家登録の流れについては、次のとおりです。

1. 「登録申込書（新規）」及び「登録カード」を提出する。
2. 「登録完了書」を受け取る。
3. 空き家情報がNPO法人及び利用希望者に情報提供される。
4. 利用希望者と交渉・契約する。
5. 登録内容が変更されたら、登録内容の変更を届出する。
6. 登録を取り消すときは「登録抹消届出書」を提出する。  
※申し込みいただいても、空き家の登録をお断りする場合があります。

## 空き家の利用を希望する方へ（買いたい・借りたい）

空き家情報の利用登録の流れについては、次のとおりです。

1. 「利用申込書（新規）」を提出する。
2. 空き家情報が提供される。
3. 空き家所有者と交渉・契約する。
4. 登録内容の変更、または登録を取り消すときは届出する。  
※申し込みいただいても、空き家の利用登録をお断りする場合があります。

## 空き家バンクの利用についてのお問い合わせはこちらへ

NPO法人 尾道空き家再生プロジェクト

電話番号 080-5624-5067

ホームページ [NPO法人尾道空き家再生プロジェクト\[空き家バンク\]](#)

## 尾道市空き家バンク制度要綱及び各種様式

-  [尾道市空き家バンク制度要綱 \[PDFファイル/175KB\]](#)
-  [（様式第1号）尾道市空き家バンク物件登録申込書 \[Wordファイル/31KB\]](#)
-  [（様式第2号）尾道市空き家バンク物件登録カード \[Wordファイル/128KB\]](#)
-  [（様式第4号）尾道市空き家バンク物件登録抹消届出書 \[Wordファイル/31KB\]](#)
-  [（様式第6号）尾道市空き家バンク利用申込書 \[Wordファイル/41KB\]](#)

## 関連サイト

[尾道市御調地区空き家バンク制度](#)

[尾道移住ポータル](#)

[広島県「ひろしま空き家の窓口」](#)

[広島県交流定住ポータルサイト「広島暮らし」](#)

[不動産オンラインひろしま「スマイミー」](#)

## このページに関するお問い合わせ先

---

### [まちづくり推進課](#)

〒722-8501 広島県尾道市久保1丁目15-1 本庁舎3階

住宅政策係(空き家相談)

Tel : (0848)38-9347

# 尾道市御調地区空き家バンク

[通常ページへ戻る](#) 掲載日：2017年1月10日更新

## 尾道市御調町内を対象とした「空き家バンク」について

尾道市では、御調町内における空き家の有効活用を通して、定住促進による地域の活性化を図るため「尾道市御調地区空き家バンク」を行っています。

### 方法

- (1)空き家バンク物件台帳への登録及び紹介については、御調町内で既に定住推進の取り組みを進めている一般社団法人みつぎさいこうに委託し運営します。
- (2)空き家バンクについては、[専用ホームページ](#)を開設し、御調町の紹介や里山暮らしなどの情報提供も行っていきます。
- (3)町内各振興区長会などを通じて広く町内から空き家情報を収集します。
- (4)御調町内にある空き家となっている家屋で、所有者が空き家バンクに登録して譲渡または貸し出しに承諾していただける物件がありましたら、一般社団法人みつぎさいこう、または御調支所まちおこし課まちおこし係までお知らせください。
- (5)一般社団法人みつぎさいこうの連絡先は、  
電話：0848-36-5866 または Mail：welcome@mitsugiakiya.jp です。

## 要綱及び様式

 [尾道市御調地区空き家バンク制度要綱 \[PDFファイル/155KB\]](#)

 [別記様式 \[PDFファイル/413KB\]](#)

## 関連サイト

みつぎ空き家バンク <http://mitsugiakiya.jp/>

尾道市空き家バンク <https://www.city.onomichi.hiroshima.jp/soshiki/36/13587.html>

尾道移住ポータル <http://onomichi-ijuportal.jp/>

ひろしま空き家バンク みんな <http://minto-hiroshima.jp/>

## このページに関するお問い合わせ先

---

[御調支所まちおこし課](#)

# 尾道市空家実態調査報告 概要

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「特措法」という。)が平成27年5月26日に完全施行されたことに伴い、本市における空家等の現状を把握することを目的とする調査を行った。

**尾道市空家の件数は、7,353件(※調査不可及び管理物件を除く、判定可能な件数)という結果であった。**

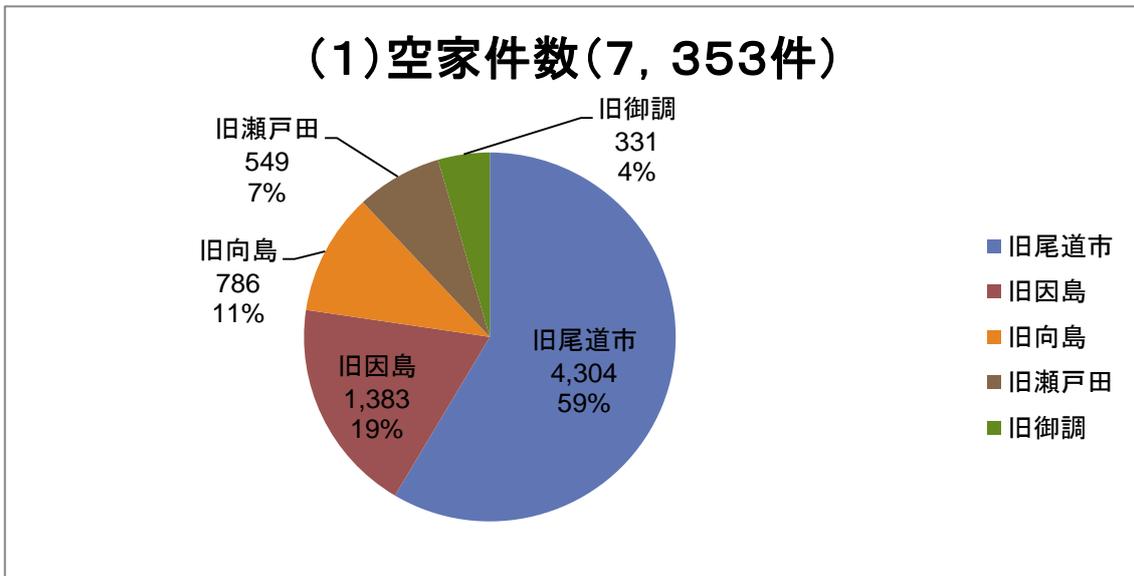
調査対象 尾道市全域

調査方法 「外観目視」による調査

調査期間 平成27年10月19日~平成28年3月31日

空家判断基準

- ・ 郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている
- ・ 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない等
- ・ 門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない
- ・ 上記以外(電気メータが動いてない、取り外されている)



単位:件

## <用語の定義>

空家: 一戸建ての専用住宅及び店舗併用住宅、共同住宅(全室空いているマンション、アパート及び長屋)、事務所、工場等で、居住その他の使用がなされていないことが常態となっているもの。