

八幡浜市空家等対策計画(案)



平成29年 月
八 幡 浜 市

～ 目 次 ～

はじめに	…	1
序章 計画の位置付けについて	…	2
第1章 空き家の現状と増加する背景	…	3
1 空き家の現状		
2 空き家増加の背景と原因		
第2章 空家等に関する総合的な対策	…	10
1 空家等に関する対策の基本的方針等		
2 空家等の調査と調査後の対応		
3 空家等対策計画の期間		
4 空家等に関する相談体制と対策の実施体制		
第3章 空家等に関する具体的対策	…	18
1 具体的な空家等対策の概要		
2 利活用可能な空家等への対策		
3 利活用できない空家等への対策		
第4章 空家等対策計画の推進	…	26
1 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項		
2 その他		
おわりに	…	27

はじめに

近年の人口減少を伴う少子高齢化や核家族化の進展、既存住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等により、全国的に空家等※が増加しており、中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、「空き家問題」として社会的に大きくクローズアップされています。

このような状況を踏まえ、地域住民の生命、身体、又は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平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が公布され、平成27年5月26日に完全施行となりました。

空家法においては、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

また、空家法第6条第1項の規定により、市町村はその区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「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日総務省・国土交通省告示第1号）」（以下「基本指針」という。）に即して、空家等に関する対策についての計画を定めることができ、同じく空家法第4条の規定により、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとされています。

本市においても、空家等対策は、緊急かつ重要な課題であると考えており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、八幡浜市空家等対策計画を策定し、本市の取り組むべき対策の方向性を明確に示していきます。

※空家等とは

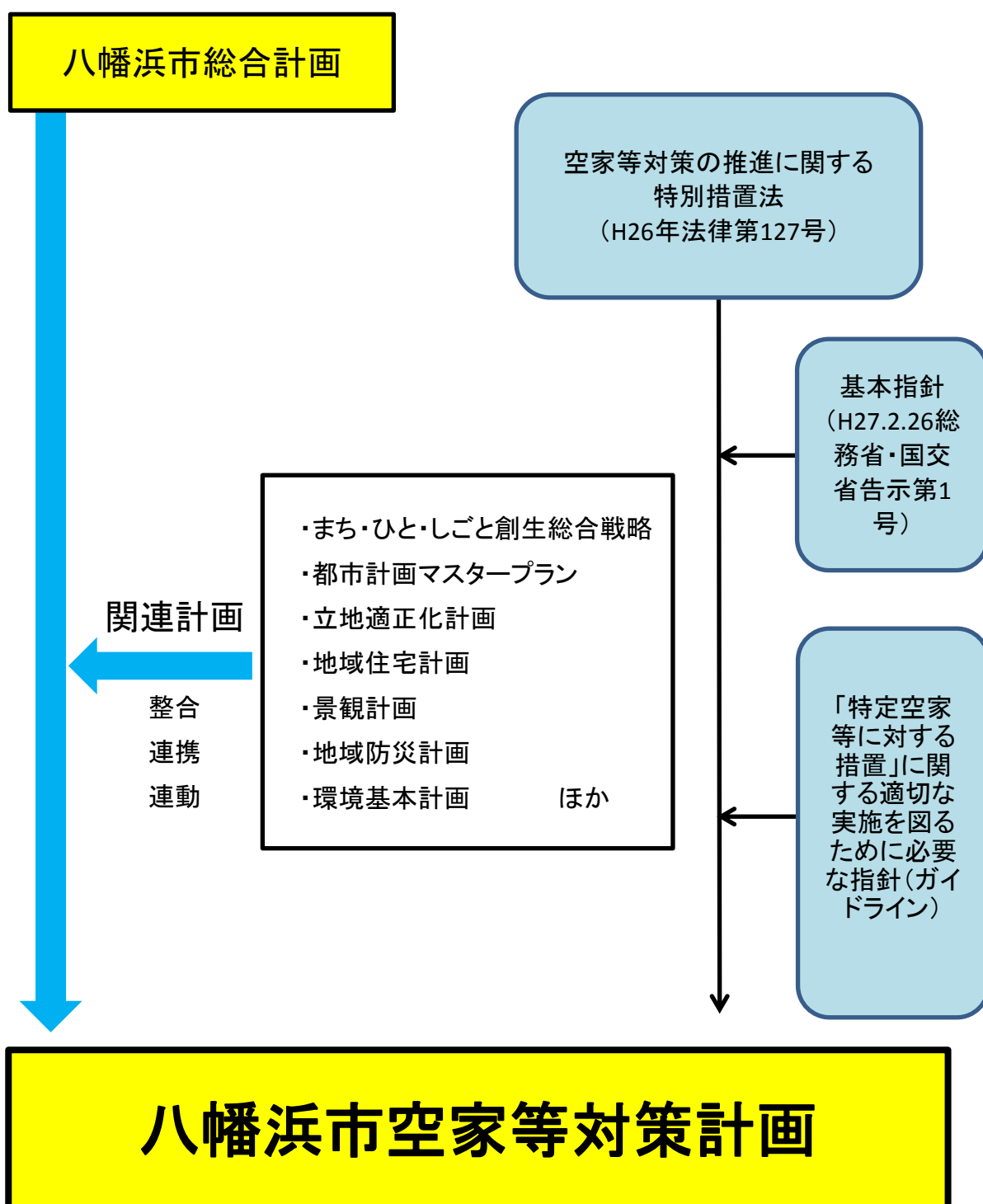
建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの 及び その敷地
(立木その他の土地に定着するを物を含む)



序章 計画の位置付けについて

本計画は、空家法第6条第1項に規定する、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して定めることのできる「空家等対策計画」とする。

また、八幡浜市総合計画や、各分野別計画など、まちづくりを進める他計画と整合性を図り、連携・連動しながら、空家等対策を実施するものとし、以下に本計画の位置付けを示す。

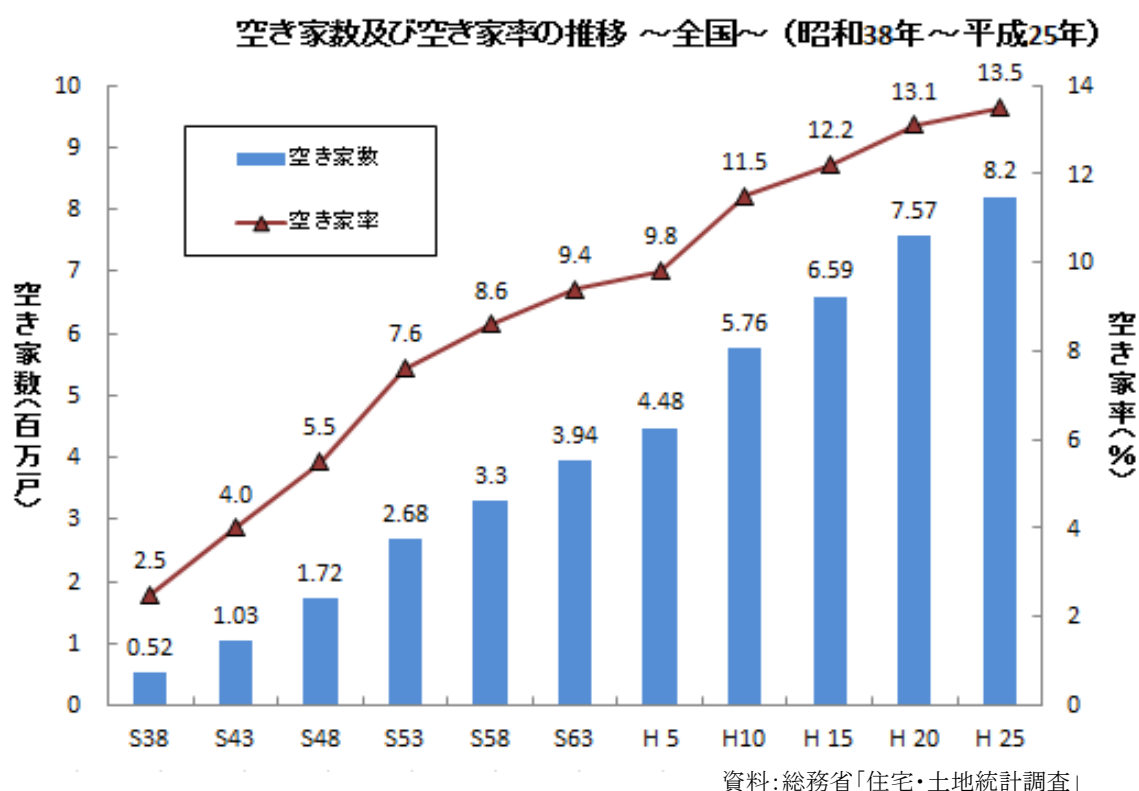


第1章 空き家の現状と増加する背景

1 空き家の現状

総務省が公表した平成25年住宅・土地統計調査（確報値）によると、平成25年10月1日現在における全国の住宅総数は約6,063万戸で、5年前（平成20年）に比べ約304万戸増加（増加率：5.3%）となっており、その内、空き家については、約820万戸で、5年前（平成20年）に比べ約63万戸増加（増加率：8.3%）空き家率は13.5%となり、空き家数、空き家率共に過去最高となった。

この30年間の比較では、空き家総数で約2.5倍、空き家率で約1.6倍と増加の一途をたどっている。



平成25年住宅・土地統計調査によると愛媛県の住宅総数は約70万5千戸で、5年前（平成20年）に比べ約2万4千戸増加（増加率：3.5%）、空き家総数は約12万3千戸で、5年前（平成20年）に比べ約2万戸増加（増加率：19.4%）した。また、住宅総数に対する空き家総数の割合は17.5%で、全国第6位、別荘等の二次的住宅※を除く空き家率については全国第2位（空き家総数：約11万9千戸、空き家率：約16.9%）であることが明らかとなり、全国同様、空き家数、空き家率共に過去最高となった。

なかでも、次ページの県内市町別の空き家の状況が示す通り、南予地域における空き家率が非常に高いことが分かった。

※ 「二次的住宅」とは、別荘や仕事の都合で寝泊まりするだけの住宅で普段居住していない住宅

県内市町別の空き家の状況

(単位:戸)

市 町	住宅総数	空き家総数 (内訳)				
			二次的住宅	賃貸用	売却用	その他
四国中央市	40,280	6,320	370	2,060	60	3,840
		(15.7%)	(5.9%)	(32.6%)	(0.9%)	(60.8%)
新居浜市	58,350	9,370	100	3,620	290	5,360
		(16.1%)	(1.1%)	(38.6%)	(3.1%)	(57.2%)
西条市	50,430	6,780	180	2,050	280	4,270
		(13.4%)	(2.7%)	(30.2%)	(4.1%)	(63.0%)
今治市	82,260	15,710	270	5,150	190	10,110
		(19.1%)	(1.7%)	(32.8%)	(1.2%)	(64.4%)
松山市	271,010	44,660	1,290	27,320	820	15,220
		(16.5%)	(2.9%)	(61.2%)	(1.8%)	(34.1%)
砥部町	9,060	1,240	120	90	80	940
		(13.7%)	(9.7%)	(7.3%)	(6.5%)	(75.8%)
伊予市	15,950	2,100	60	510	60	1,470
		(13.2%)	(2.9%)	(24.3%)	(2.9%)	(70.0%)
東温市	15,440	2,290	20	990	40	1,250
		(14.8%)	(0.9%)	(43.2%)	(1.7%)	(54.6%)
松前町	12,840	1,440	20	360	-	1,060
		(11.2%)	(1.4%)	(25.0%)	-	(73.6%)
内子町	8,500	1,880	40	230	20	1,580
		(22.1%)	(2.1%)	(12.2%)	(1.1%)	(84.0%)
大洲市	21,910	4,210	80	800	70	3,270
		(19.2%)	(1.9%)	(19.0%)	(1.7%)	(77.7%)
八幡浜市	19,350	3,770	150	1,320	100	2,200
		(19.5%)	(4.0%)	(35.0%)	(2.7%)	(58.4%)
西予市	20,170	3,910	170	550	50	3,130
		(19.4%)	(4.3%)	(14.1%)	(1.3%)	(80.1%)
宇和島市	40,560	8,560	450	3,390	60	4,650
		(21.1%)	(5.3%)	(39.6%)	(0.7%)	(54.3%)
愛南町	11,850	2,550	30	420	-	2,100
		(21.5%)	(1.2%)	(16.5%)	-	(82.4%)
県 計	705,200	123,400	3,900	50,300	2,100	67,100
		(17.5%)	(3.2%)	(40.8%)	(1.7%)	(54.4%)

※人口15,000人以下の市町については公表対象外

資料:総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

全国における空き家の状況

年度	住宅総数	空き家総数	空き家				空き家率
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他住宅	
H10	50,246,000	5,764,100	419,200	3,520,000		1,824,900	11.5%
H15	53,890,900	6,593,300	498,200	3,674,900	302,600	2,117,600	12.2%
H20	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	13.1%
H25	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%

資料:総務省「住宅・土地統計調査」

愛媛県における空き家の状況

年度	住宅総数	空き家総数	空き家				空き家率
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他住宅	
H10	621,300	71,500	4,100	31,700		35,700	11.5%
H15	650,100	88,900	5,700	40,100	2,900	40,200	13.7%
H20	681,100	102,800	3,800	49,100	1,900	48,000	15.1%
H25	705,200	123,400	3,900	50,300	2,100	67,100	17.5%

資料:総務省「住宅・土地統計調査」

八幡浜市における空き家の状況

年度	住宅総数	空き家総数	空き家				空き家率
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他住宅	
H10	14,610	1,610					11.0%
H15	13,950	2,120	80	780	10	1,250	15.2%
H20	18,930	2,920	60	1,270	30	1,560	15.4%
H25	19,350	3,770	150	1,320	100	2,200	19.5%

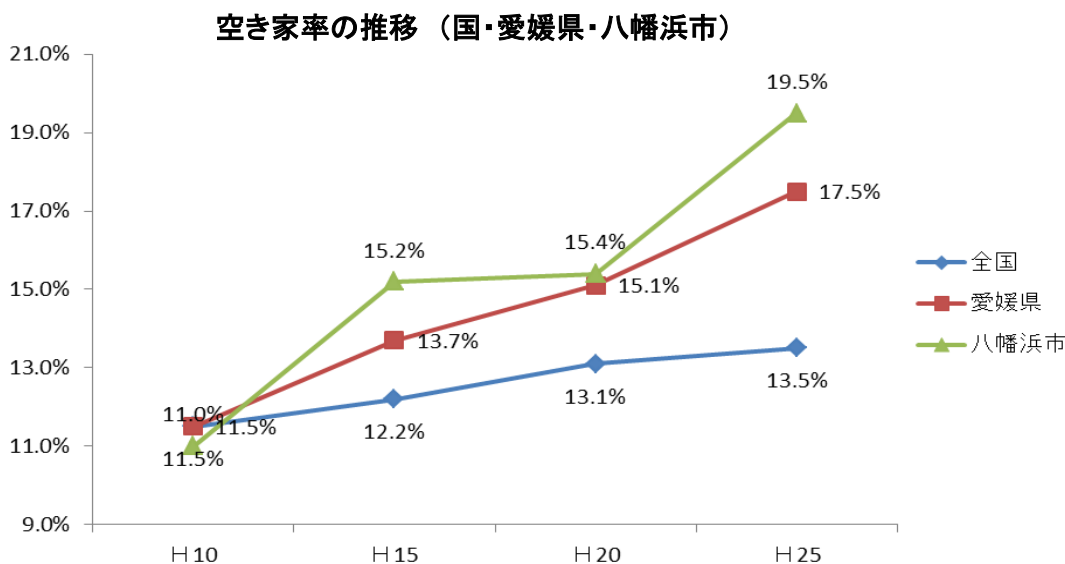
資料:総務省「住宅・土地統計調査」

※ 住宅・土地統計調査については、人口15,000人以下の市町村は公表対象外であるため、H10とH15の数値については、旧八幡浜市のみの数値となっている。

平成25年住宅・土地統計調査によると本市の住宅総数は19,350戸で、5年前（平成20年）に比べ420戸増加（増加率：2.2%）、空き家総数は3,770戸で、5年前（平成20年）に比べ840戸増加（増加率：28.7%）となり全国・愛媛県同様、空き家数、空き家率共に過去最高となった。

また、住宅総数に対する空き家総数の割合は、19.5%で、県下11市のうち宇和島市に次ぐ2番目に高い割合となった。

特に対策が必要となる「その他住宅」について、合併後の平成20年と平成25年を比較すると、約1.4倍となる640戸増加している。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

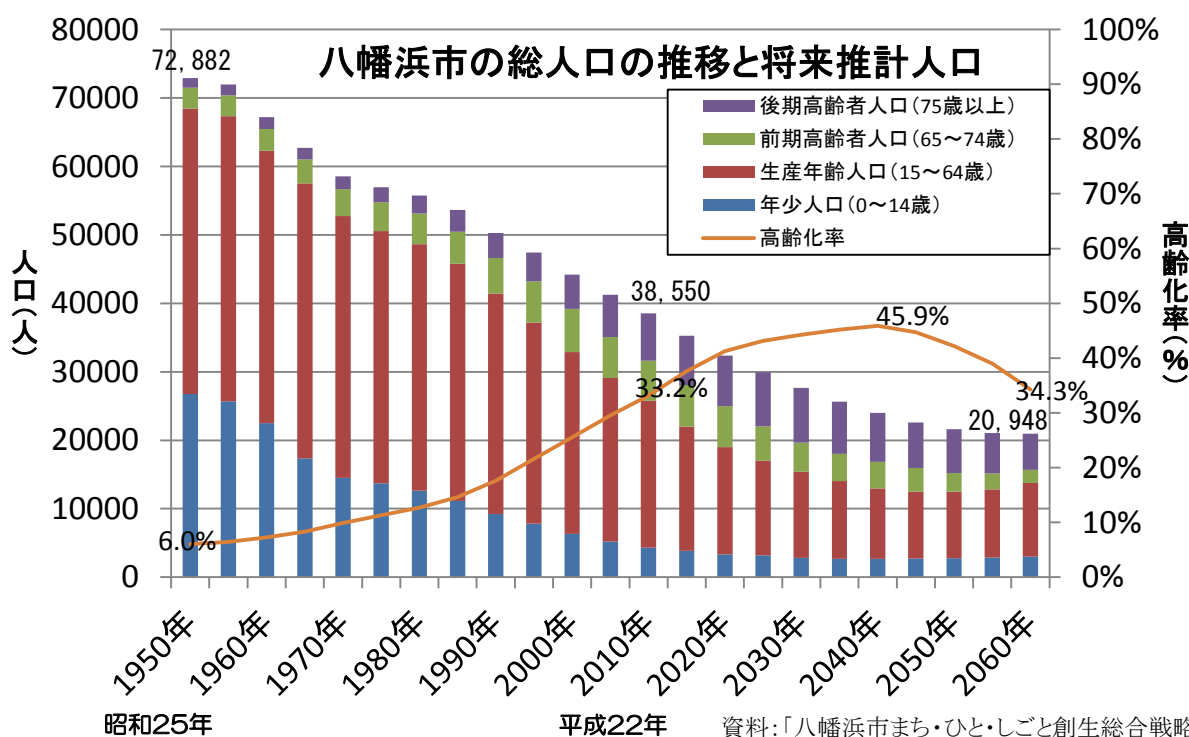
2 空き家増加の背景と原因

（1）人口の減少と過疎化

本市の総人口は、2015年（平成27年）の国勢調査によると34,951人、1950年（昭和25年）の72,882人をピークに半数以下に減少した。

2015年（平成27年）に策定した「八幡浜市まち・ひと・しごと創生総合戦略」においては、2060年の人口を現在の趨勢では、63%減少、14,253人と予想されるところ、45%減少、20,948人まで抑えることを目標としている。

また、そうなった場合の人口構造については、高齢化率が2040年頃まで上昇するものの2060年には、2010年と同じレベルに回復するとともに、生産年齢人口が総人口の半分以上を占めるであろうと予測している。



このように、人口が減少しているにもかかわらず、住宅総数が増え続け、不用となった住宅が除却されずに残っていることが、空き家を増加させる大きな要因になっている。

また、本市では、若い世代の都市部等への流出が多くなっているため、高齢化率の上昇に比例して、高齢夫婦世帯や高齢単身世帯が増加傾向にあり、今後ますます空き家の増加が予想される。

(2) 新築重視の施策と消費者の意識

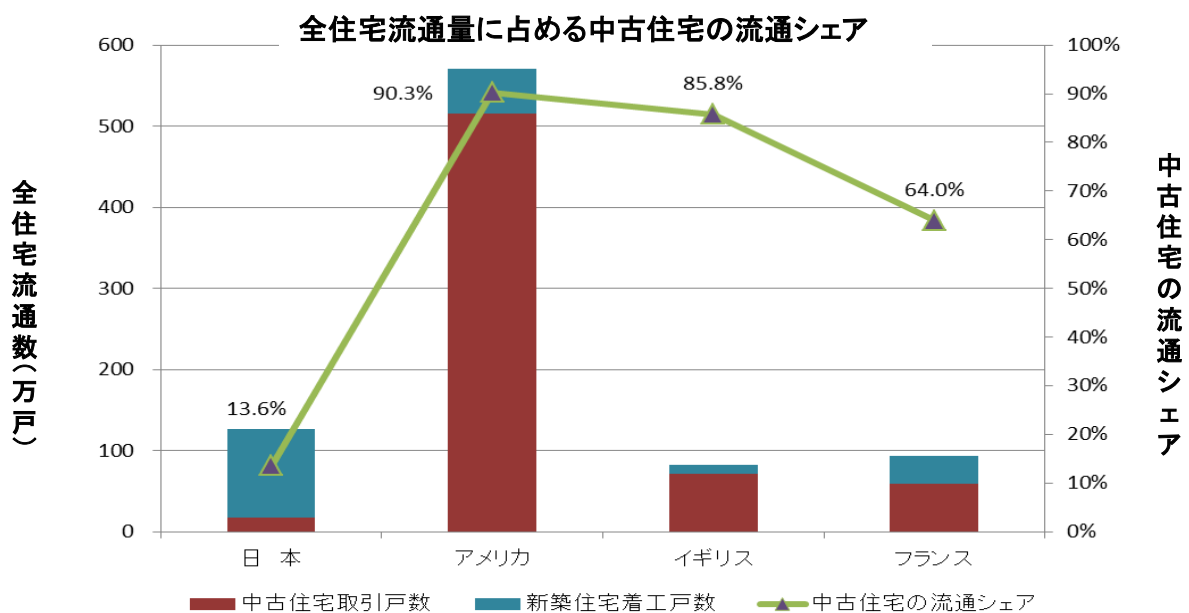
日本では戦後の住宅不足に対応するため、新築住宅の供給に重点をおいた支援制度を実施してきたことから、住宅購入時に新築住宅の優先意識が高く、中古住宅を選択する意識が低いとされている。

- 【例】 ・住宅ローン減税 ・固定資産税の減税
 ・不動産取得税の軽減 等

全住宅流通量に占める中古住宅の流通シェア

(単位:万戸)

国	年	新築住宅 着工戸数	中古住宅 取引戸数	全住宅 流通量	中古住宅の 流通シェア	対 日本比
		A	B	C(A+B)	B ÷ C	
日本	H20	109	17.1	126.1	13.6%	—
アメリカ	H21	55.4	515.6	571.0	90.3%	6.6倍
イギリス	H21	11.8	71.1	82.9	85.8%	6.3倍
フランス	H21	33.4	59.4	92.8	64.0%	4.7倍



資料:「平成25年中古住宅流通促進・活用に関する研究会」より

このように、欧米諸国に比べ、中古住宅の流通量が極めて少ない状態であり新築志向の日本人の気質が、空き家を増加させる要因の一つになっている。

(3) 固定資産税等の住宅用地特例が与える影響

現在、固定資産税の仕組みとして、居住の用に供する家屋の敷地面積に応じて、固定資産税等の住宅用地特例が適用されている。

このことから、居住の有無にかかわらず、土地の上に家屋があれば固定資産税が軽減され、更地にするための多額の費用等を勘案すれば、そのまま放置しておく方が節税になるという考え方が定着している。

また、古い家屋については、建築基準法第43条に規定する、いわゆる「接道要件」を満たさない敷地であれば、除却してしまうと再建築できない場合があり、たとえ除却したとしても、宅地にすらならないケースもある。

これらのことも、空き家を増加させる要因の一つになっている。

固定資産税等の住宅用地特例の概要

	小規模住宅用地※ (200㎡以下の部分)	一般住宅用地※ (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準額	1/6に減額	1/3に減額

※住宅用地とは

①専用住宅（専ら人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地（家屋の延べ床面積の10倍まで）

②併用住宅（一部を人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地（家屋の延べ床面積の10倍まで）

※居住部分の割合により適用率が変動

【参考例】

固定資産税等の住宅用地特例が「有るケース」と「無いケース」

家屋（木造平屋建、面積100㎡、築60年、評価額：19万円）

土地（面積：150㎡、評価額：600万円）

税額計算

課税標準額（1,000円未満切り捨て）×1.4%=固定資産税額（100円未満切り捨て）

【特例「有」】

課税標準額

家屋：19万円・・・評価額と同額となり、20万円未満は課税されない

土地にかかる固定資産税：600万円 × 1/6 = 100万円 … ①

固定資産税・・・①より

100万円 × 1.4% = 14,000円

固定資産税：14,000円 … A

【特例「無」】

○上記家屋を除却し、更地にした場合

課税標準額

家屋：0円

土地にかかる固定資産税：600万円 × 0.7 = 420万円 … ②

※ ここでいう「0.7」は住宅用地特例がかからない土地にかかる一定率

固定資産税・・・②より

420万円 × 1.4% = 58,800円

税額(合計)：58,800円 … B

**※『特例「有」のA』（古い家屋をそのままにしている場合）と
『特例「無」のB』（古い家屋を除却した場合）の固定資産税額を
比較すると、4.2倍になる。**

注) あくまでも今回の事例に限った場合であり、上記は、諸条件により変動する。

(4) その他の要因

その他の要因として、相続に関する問題が挙げられる。例えば、父母や祖父母が死亡した際に、相続関係の手続きが完了していなければ、いざ、家屋を除却しようと思いついたとしても、多数の相続人が関係し、複雑な手続きとなり、前に進まなくなるケースがある。

また、空き家を除却したくても、多額の費用が掛かることから、経済的にためらうケースも少なくない。

さらに、家屋の所有者等は、生まれ育った家、長年生活の拠点としてきた家という存在に対して、「愛着」や「思い出」があり解体を躊躇するといったことも考えられる。

第2章 空家等に関する総合的な対策

1 空家等に関する対策の基本的方針等

(1) 基本理念

下記に掲げる基本理念のもと、空家等に関する施策を進める。

なお、本市は、空家等の所有者等、地域住民、関係機関・関係団体等への働きかけや連携の中心的役割を担い、安全・安心、快適で活気ある地域づくりのため、効果的な空家等対策を講ずる。

① 空家等の所有者等の責務

空家等の管理は、第一義的には当該空家等の所有者又は占有者の責任において行われるべきものであり、空家等の所有者等は、周辺的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されている。このことから、まずは所有者等が自らの責任により、的確な対応を行うよう、所有者等への意識啓発のための取組を推進する。

② 地域住民との協働

空家等に対する施策の実施にあたっては、最も身近な存在である住民との協力体制の確立が不可欠であることから、住民及び各地区自主防災会を始めとした地域における各種団体との連携を強化する。

③ 関係機関・民間団体等との連携

空家等については空家法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等各法律の目的に沿って適正な運用を図るための措置が必要となる場合も考えられるため、関係機関・関係団体等との連携を強化する。また、空家等に関し所有者等から寄せられる相談については相続や不動産等の専門的知識を要する場合もあるため、民間団体等との協力体制を整備する。

④ 定住・移住の促進

定住・移住希望者に対し、きめ細かな移住相談サービスを提供できるよう、県や民間団体等と連携しながら、受入体制や情報発信力の強化を図るとともに、地域住民が主体となった移住の取組を支援し、空家等を利活用した移住・定住の促進に取り組む。また、空家等を改修して地域の交流施設や諸活動の拠点施設にするなど、大切な地域資源としての活用にも取り組む。

⑤ 施策の透明性や空家等の措置に対する公平性の確保

空家等に関する施策や空家等対策計画の策定にあたっては、有識者や、民間団体等によって構成する八幡浜市空家等対策協議会において審議を行った上で、広く市民に開示し、透明性を図るとともに情報発信を行う。

また、空家法に規定する特定空家等に対する措置にあたっては、本協議会において協議し、公平かつ公正な判断を行う。

(2) 空家等に関する対策の対象とする地区

本市の空家等は、市内に広く点在していることから、空家等に関する施策の対象とする地区は、八幡浜市の全域とする。

ただし、対策を進めていく過程で重点的に対策を推進すべき地区（重点対象地区）の設定が必要と判断した場合には、適宜その位置付けを行う。

(3) 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類

空家等に関する対策の対象は、原則、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とする。

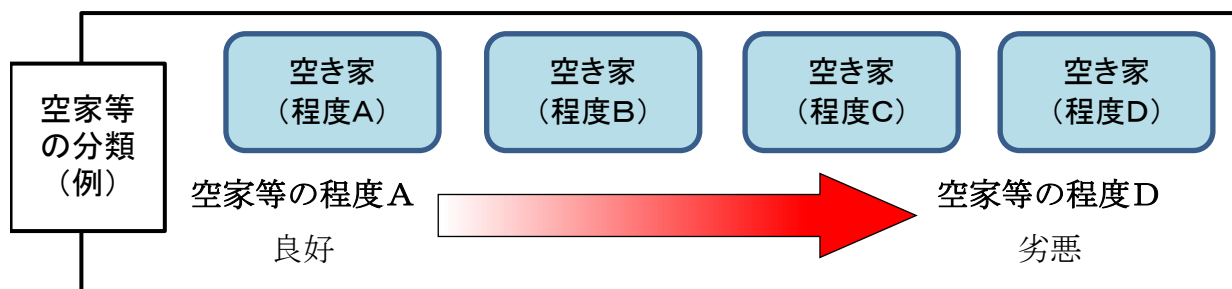
なお、老朽化の進行による構造耐力上主要な部分の損傷等のため、地震時等に倒壊し、周囲の避難路等を閉塞するおそれのある空家等や、敷地内の立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂して景観を損なっている空家等については、空家法の「特定空家等」として行政が積極的に関与していく。

また、現時点で特に周辺への悪影響は出ていないが、将来的に「特定空家等になる可能性があるもの」については、所有者等に対し今後の適正管理等を促すなどの働きかけを行う。

(4) 空家等に関する施策の対象等

前述のとおり、空家等対策は多岐にわたるが、各種施策の対象については空家等の程度によって違いが生じることとなる。そのため、各種施策の対象を空家等の程度によってAからDに分類する。

空家等に関する対策の対象とする空家等のイメージ（例）



空家等の相談

空家等の程度にかかわらず、すべてのものを相談の対象とする。

空き家
(程度A)

空き家
(程度B)

空き家
(程度C)

空き家
(程度D)

適正管理

下記の空家等については、引き続き適正管理を行っていく。

(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではない。)

空き家
(程度A)

空き家
(程度B)

空き家
(程度C)

空き家
(程度D)

除却

下記の空家等については、所有者等に対し除却を促す。

(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではない。)

空き家
(程度A)

空き家
(程度B)

空き家
(程度C)

空き家
(程度D)

利活用

下記の空家等については、費用対効果を勘案し、利活用を検討する。

(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではない。)

空き家
(程度A)

空き家
(程度B)

空き家
(程度C)

空き家
(程度D)

発生抑制

下記の空家等については、管理不十分による放置の発生を抑制する。

(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではない。)

空き家
(程度A)

空き家
(程度B)

空き家
(程度C)

空き家
(程度D)

(5) 空家等の程度を判断する外観調査

外観調査については、住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）に基づく不良度の測定基準（別表第1）を準用し、外観目視による不良度の調査を行う。

また、当該調査により得られた評定結果について、その評点の大小によりAからDに分類する。

別表第1

住宅（鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅を除く。）の不良度の測定基準【抜粋】

評定区分	評定項目	評定内容	評点	チェック	最高評点	評点			
1	構造一般の程度	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45				
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20						
	② 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25						
2	③ 基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100				
		ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50						
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100						
	④ 外壁	イ 外壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15						
		ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25						
	⑤ 屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15						
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25						
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50						
	3	⑥ 外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10				30	
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20					
⑦ 屋根		屋根が可燃性材料でふかれているもの	10						
4	⑧ 雨水	雨樋がないもの	10		10				

備考 一の評定項目につき該当評定内容が二又は三ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

空家等の程度	A	0以上 25未満	(空家等の程度 良好)	
	B	25以上 50未満	↓	
	C	50以上100未満	↓	
	D	100以上	(空家等の程度 劣悪)	

合計	
	点

2 空家等の調査と調査後の対応

(1) 八幡浜市空家等実態調査

平成28年5月28日から8月29日まで、八幡浜市全域を対象とした八幡浜市空家等実態調査を実施した結果は、下記の通りである。

	住宅総数	空き家数	空き家率
八幡浜市空家等実態調査	17,771	1,186	6.7%

	空き家数	外観調査による空家等の程度			
		A	B	C	D
旧八幡浜	858	313	267	181	97
旧保内	328	103	86	85	54
計	1,186	416	353	266	151

※ 住宅総数については、平成28年度固定資産概要調書から抜粋

注) 平成25年に実施された住宅・土地統計調査によると当市の空き家率は19.5%。また、今回実施した空家等実態調査における空き家率は6.7%であり、12.7%の開きが生じている。この差は、住宅・土地統計調査が、人口規模別に調査区を抽出し、抽出率の逆数等の積を乗じて算出された推定値であるため生じたもので、現状により近い空き家率については、今回実施した空家等実態調査結果の6.7%であると考え。

(2) 空家等に関するデータベースの作成

実態調査の結果をもとに空家等の所在地、現況、所有者等の情報についてリスト化を行い、それらを地図上で管理するデータベースを整備することで空家等の発生抑制及び適正管理にむけた適切な対応を図る。

また、地域住民や各種団体からの情報提供、空家等対策の取組で得られた情報により随時データの更新を行う。

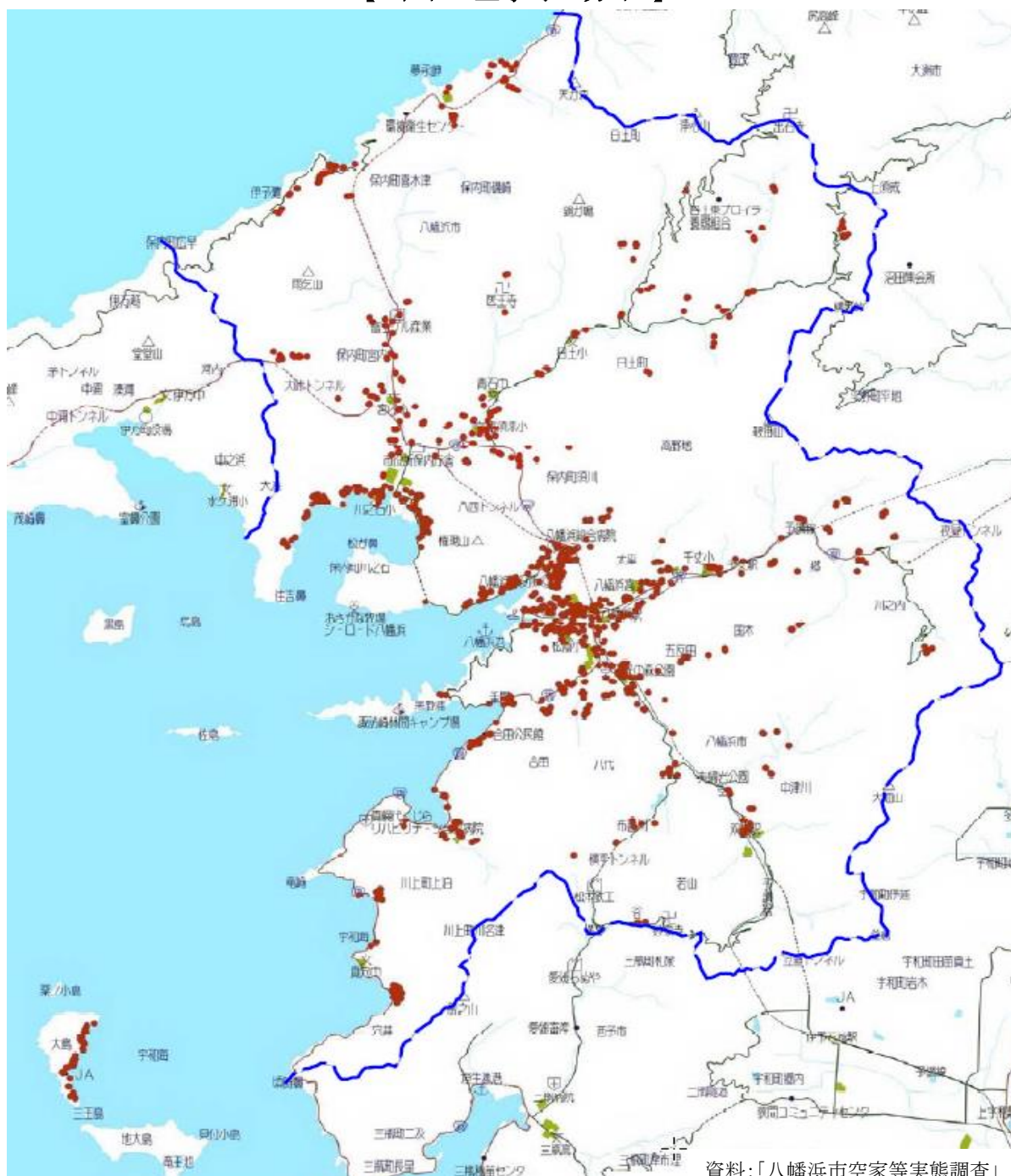
(3) 空家等の所有者等の特定

空家等の近隣住民への聞き込みや登記簿情報、空家法第10条第1項の規定により取得した固定資産税の課税台帳の情報等により所有者等の特定を行う。

(4) 所有者等への連絡と意向調査

所有者等に対し、空家等の程度に応じた適正管理のための案内を送付するとともに、空家等となっている原因や利用頻度、今後の予定等を調査し、状況の把握に努める。また、利活用可能な空家等については、「八幡浜市空き家バンク」へ登録する等、今後の意向を確認する。

【 本市の空家等の分布 】



(5) 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査

実態調査により、CまたはDに分類された空家等（ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではない）の内、外観上危険と認められ、住民の生活に悪影響を及ぼしているような空家等について、特定空家等に該当するか否かを判定するため、空家法第9条に則した形で立入調査※を実施する。

※「立入調査」とは

外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。

3 空家等対策計画の期間

計画の期間は、平成29年度から平成38年度までの10年間とする。

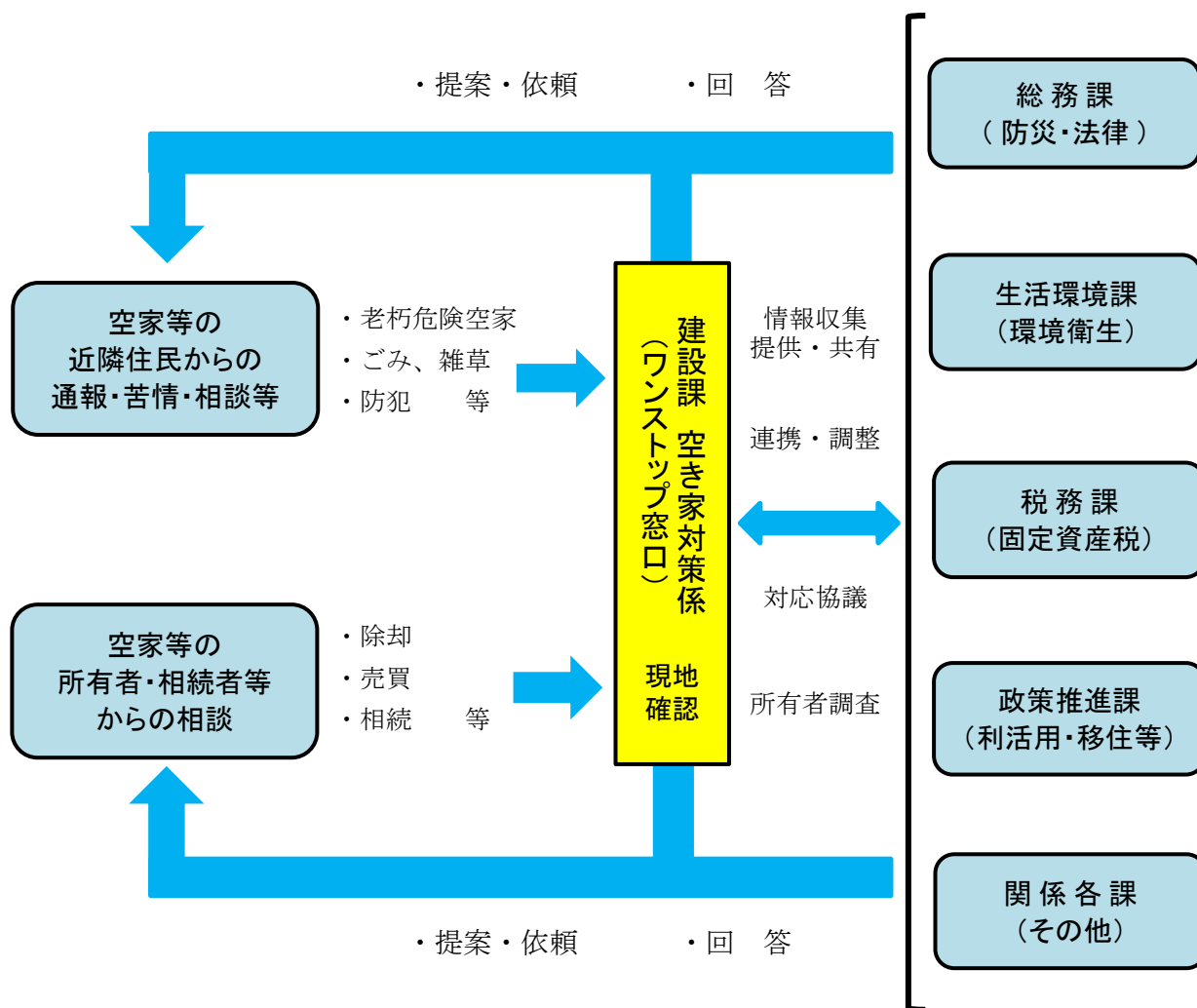
なお、社会情勢の変化や空家等対策の進捗状況等により、必要に応じ概ね5年で見直しを行う。

4 空家等に関する相談体制と対策の実施体制

(1) 空家等に関する相談体制

空家等に関して、所有者等からの相談や、住民からの情報が寄せられた場合は、ワンストップ窓口として建設課が対応することとし、空家等の状況や相談内容について聞き取りを行う。

内容等について整理した後、関係部署と情報の共有を図り、連携しながら状況に応じて、柔軟に対応する。



(2) 空家等対策の実施体制

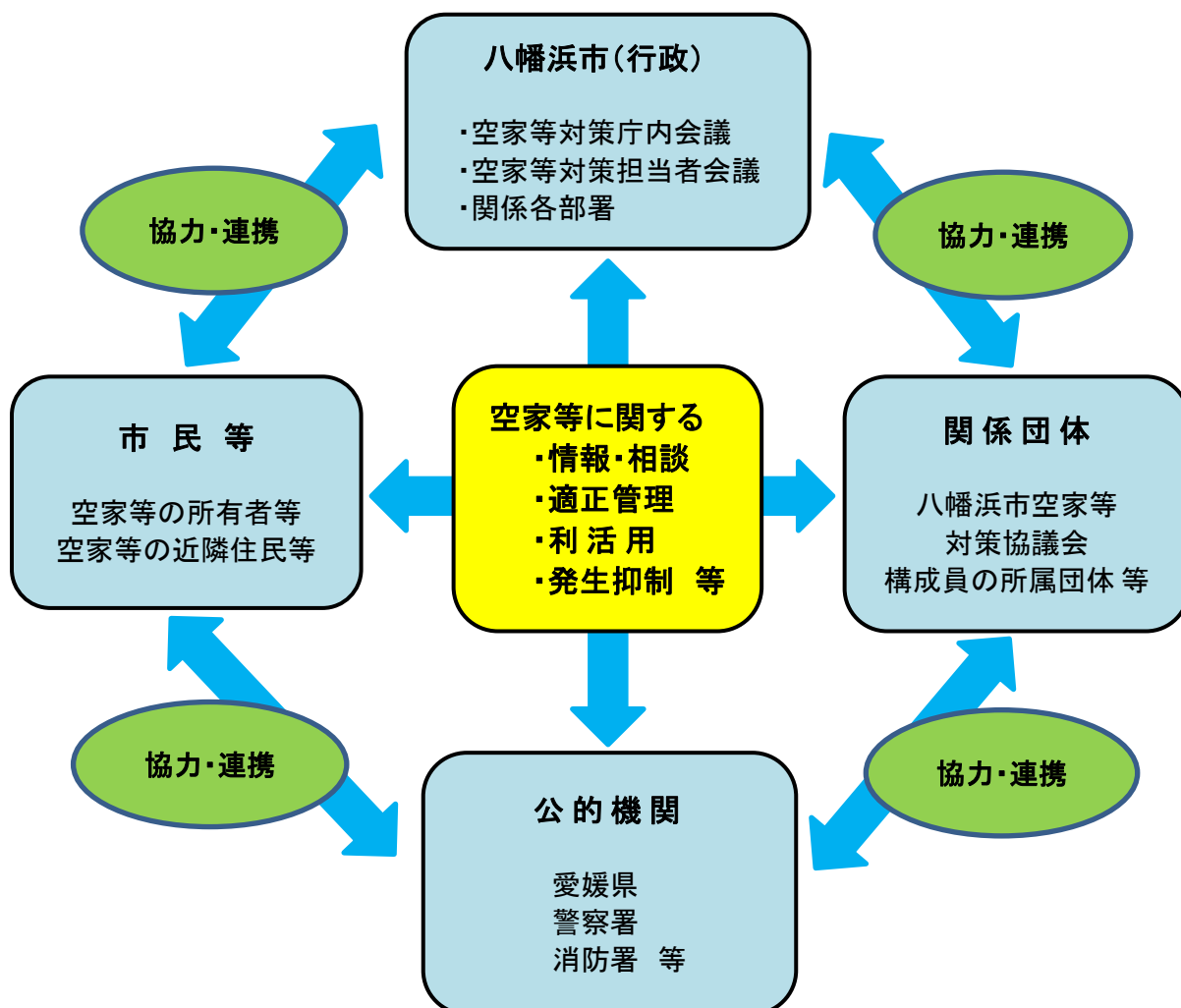
空家等への対策は、行政が単独で実施するのみならず、市民や外部の関係団体、公的機関等との協力・連携体制を整え、効果的で効率的な取組を図る。

① 八幡浜市空家等対策協議会

本市では、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、空家法第7条第1項の規定に基づき、「八幡浜市空家等対策協議会」を設置した。本協議会は、市長をはじめ、地域住民、市議会議員、法務、不動産、建築、福祉等、幅広い分野の有識者で構成し、①空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項、②特定空家等の認定に関する事項、③空家等に関する施策の推進に関する事項、④その他市長が必要と定めた事項について協議する。

② 庁内関係部署による空家等対策会議

空家等がもたらす問題は、防災・衛生・景観等多岐にわたることから、市内部の組織として「空家等対策庁内会議（幹部会議）」・「空家等対策担当者会議（関係部署事務担当者会議）」を設置し、関係部署との連携・調整を図るとともに、具体的な施策を検討する。



第3章 空家等に関する具体的対策

1 具体的な空家等対策の概要

(1) 空家等の適正管理の推進

空家等の管理については、第一義的には所有者等によって行われるべきものであることから、管理者である意識を醸成し、適正な管理を促すことが必要である。

そのため、固定資産税の納税通知書の送付時や死亡後の手続き、転出時の手続き等、効果的なタイミングで空家等の適正管理等に関するチラシを配布するとともに、市のホームページや広報誌を活用することで、所有者等の意識の向上を図る。

また、空家等の適正管理について、行政から働きかけることはもちろんのこと、行政と専門的な知識や経験を持つ関係団体との協力体制の整備を進め相互に連携を図ることで、適正管理を推進し、管理不全な空家等の発生抑制に努める。

(2) 管理不全な空家等の発生の予防・抑制

地域住民や所有者等に対して空家等がもたらす諸問題や空家等の適正管理に関する講習会等を実施することで、管理不全な空家等を発生させない意識を醸成し、管理不全な空家等の発生の予防・抑制に努める。

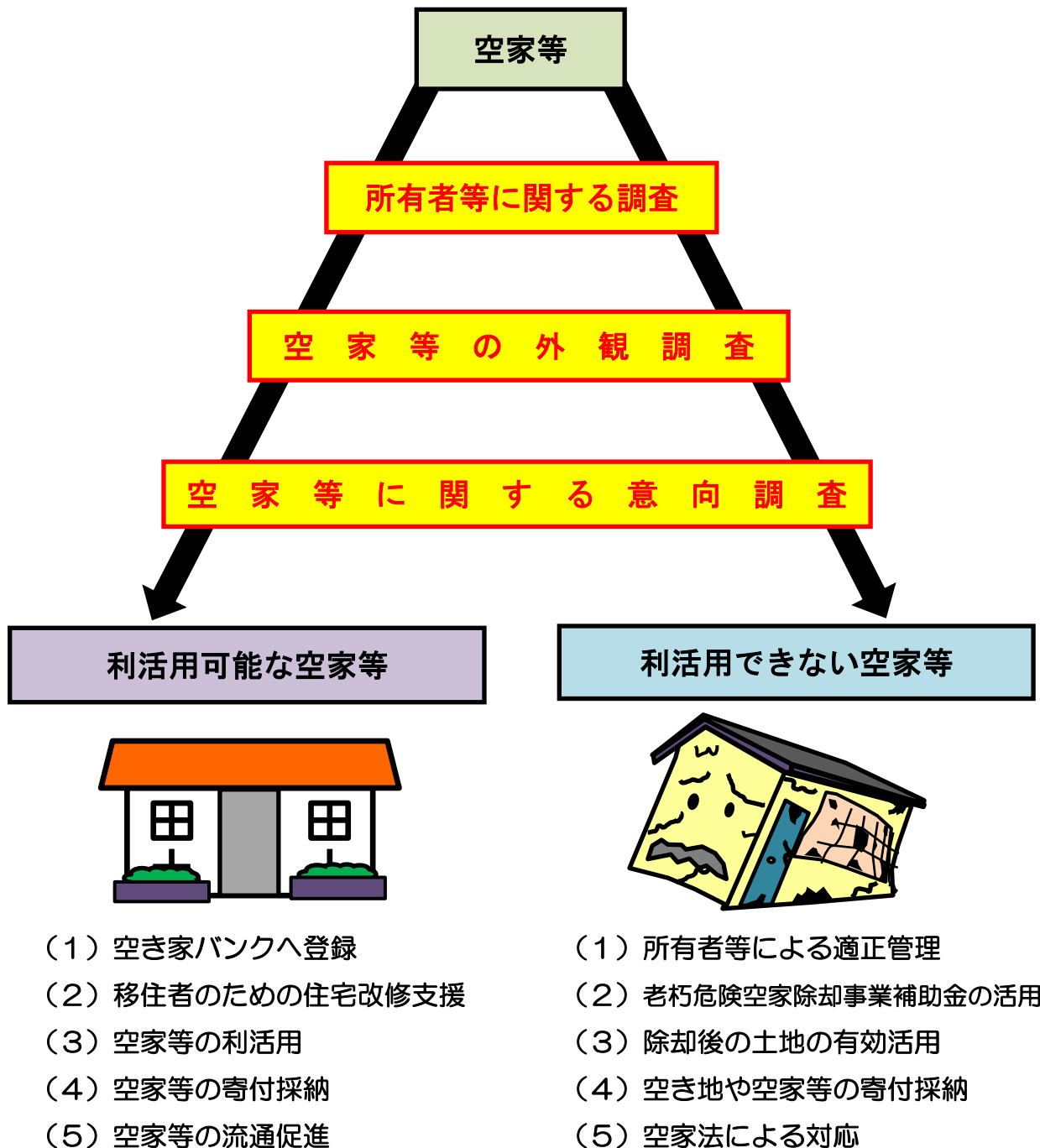
(3) 「利活用可能な空家等」と「利活用できない空家等」

空家等に関する施策については、空家等の程度に応じて大きく「利活用可能な空家等」と「利活用できない空家等」に分けて対策を講ずる。

最も重要になる空家等の情報については、所有者等からの相談や地域住民からの情報提供、空家等実態調査等によって集積することができる。これらの情報のうち、その時点で所有者等が分からないものについては、第2章で述べた空家等の所有者等を特定する作業を行う。

また、必要に応じて、空家等の程度を判定する外観調査と空家等に関する意向調査を実施する。

(具体的な空家等対策のイメージ)



2 利活用可能な空家等への対策

(1) 空き家バンクの設置

市内に存する空き家を活用して、移住・定住を主たる目的とする者に対しマッチングを図るため、八幡浜市空き家バンクを設置する。

空き家バンクについては、賃貸や売買など不動産の専門的な知識や資格等が必要であるため、不動産関係団体等と連携・協力した体制の整備に努める。

また、空き家バンクの設置に併せて、本市に関する様々な情報をインターネット等により発信することで相乗効果を図る。

(2) 移住者のための住宅改修支援

構成員に50歳未満の働き手として活躍できる者を含む世帯や、中学生以下の子どもを含む子育て世帯に対し、空き家の改修や家財道具の処分等「住まいの確保」に必要な費用に関して補助を行うことで移住・定住の促進を図る。

(3) 空家等の活用支援

程度の良い空家等については、リフォームやリノベーションを行うことで新しい住まいとして再生することができる。また、小規模の福祉施設や民間団体が活動する場、地域コミュニティ施設等への転用等、多くの可能性を秘めている。

このような空家等の有効活用について相談があった場合、空家等の所有者等の意向を確認するとともに、関係機関等と連携・協力しながら協議を重ね必要な範囲で支援することを検討する。

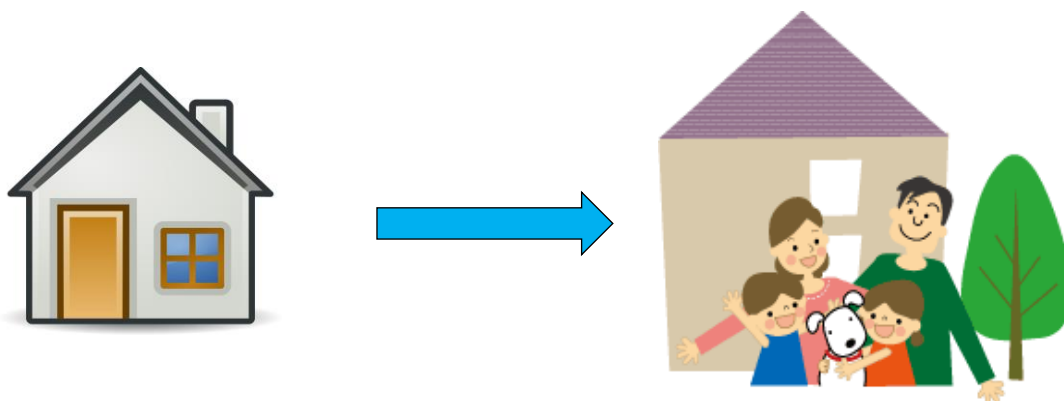
(4) 空家等の寄付採納

所有者等から市へ寄付の申し出があった程度の良い空家等については、個々の申し出ごとに、リフォームやリノベーションを施した後の活用法や地域における有効活用等、可能な限り幅広く協議し、市にとって有用と認められる場合に限り採納することを検討する。

(5) 空家等の流通促進

空き家となっている中古住宅の取得や改修、建て替えを行う際、特に子育て世帯が行う場合等について、中古住宅の流通促進を図ることを目的とした新たな制度の構築を検討する。

あわせて、空家等の所有者等の意向を確認しながら、不動産関係団体の協力を得ることで、不動産流通市場における空家等の流通の活性化を図る。



3 利活用できない空家等への対策

(1) 所有者等への周知

空家等の管理については、第一義的には、所有者等に管理責任があるため、適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題、特定空家等に関する措置について、所有者等へ連絡し、空家等の適正管理を促す。

(2) 老朽危険空家等に関する対策

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態等にある空家等（特定空家等を含む）については、地域の防災力の低下を招くだけでなく、住民の安全・安心な生活に影響を及ぼす恐れがある。そのため、所定の要件を満たすものについては、八幡浜市老朽危険空家除却事業を活用し、除却を促す。

【八幡浜市老朽危険空家除却事業の概要】

・補助対象となる空き家

本市に存する老朽化して危険な空き家
ただし、空き家の程度、倒壊した場合の周囲への影響等が
本市の基準を満たすもの

・補助対象者

老朽危険空き家の所有者等

・補助対象となる工事

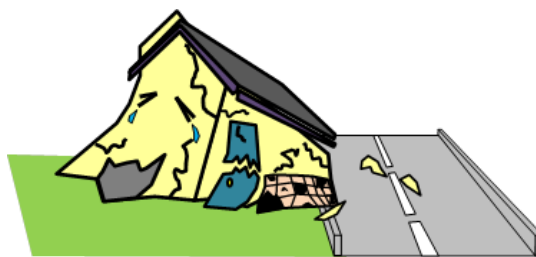
建物全部の除却と処分
ただし、家財道具、機械、
車両等の処分は除く

・補助率及び補助上限額

除却工事費用の4/5以内
補助上限額80万円

・その他要件

除却後1年を経過しないうちに住宅等の建築や敷地の譲渡を行わないこと
地域の居住環境を阻害しないよう、跡地の適正管理を行うこと



(3) 除却後の土地の有効活用

今まで放置されていた空家等の除却が進むことで、今後、空き地の増加も予想される。このような空き地については、その所在や地域性等を考慮し、地域住民や関係団体等と協議しながら、実情に応じた有効活用がなされるよう働きかける。

また、空家等と同様に所有者等の意向を確認しながら、不動産関係団体の協力を得ることで、不動産流通市場における空き地の流通の活性化を図る。

(4) 空き地や空家等の寄付採納

空き地や利活用できない程度の空家等について、市へ寄付の申し出があった場合は、その土地の活用方法を幅広く協議し、市にとって有用と認められる場合に限り採納することを検討する。

(5) 空家法に基づく措置

空家法に基づき、適正な管理が行われていないと判断した空家等については、特定空家等に指定し、以下の「助言又は指導」から「行政代執行」の措置を講ずる。

① 特定空家等とは

特定空家等とは、空家等のうち、以下の状態にあるものをいう。

- ・そのまま放置すれば倒壊若しくは保安上危険となるおそれのある状態
- ・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
- ・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

② 特定空家等と判断するための基準と特定空家等か否かの判定

特定空家等の判断にあたっては、国の「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」及び、愛媛県が作成した「県内における『特定空家等』と判断するための判定基準（案）」について（平成27年12月）」に準じて本市の判断基準を作成し調査する。

また、特定空家等か否かの判定にあたっては、その調査結果を基に、八幡浜市空家等対策協議会において意見を求め、当該意見を参考にした上で、市長が判断を下す。

③ 特定空家等に対する措置等の概要

特定空家等と判断したものについては、空家法第14条各項に基づく措置を検討することとするが、まずは、同法の措置に先立ち、所有者等の自らの意思により除却、修繕、立木竹の伐採、その他周辺環境を保全するために必要な措置が講じられるよう努める。

これらの空家等の状況に関する情報の提供（改善のためのアドバイス等を含む）を行ったにも関わらず、なお特定空家等の状態が改善されないと認められる場合は、空家法第14条第1項に規定する「助言又は指導」や、同条第2項に規定する「勧告」について、それぞれ相当の猶予期限※を設けた上で、段階的に実施する。

以上の行政指導を実施しても、なお特定空家等の状態が改善されないと認められる場合は、八幡浜市空家等対策協議会に諮った上で、同条第3項の命令（不利益処分）以降の措置を講ずる。

なお、自然災害等や突発的事故等により調査時点の状況から悪化が進行し緊急に措置を行う必要がある場合は、上記によらず必要な措置を講ずることとし、同協議会には当該措置の事後に報告を行う。

※相当の猶予期限とは

措置の対象となっている物件を整理するための期間や工事の施行に要する期間を合計したものを標準とする。

④ 特定空家等に対する措置等の詳細

ア 特定空家等の所有者等への勧告

助言又は指導を受けた後も、当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、相当の猶予期限をつけて必要な措置を取るよう所有者等に勧告する。

また、「勧告」を実施した場合は、その「特定空家等」の敷地について固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されるため、速やかに税務課等の関係部局へ情報を提供する。

イ 特定空家等の所有者等への命令

「勧告」を受けた後も、正当な理由がなく、その「勧告」にかかる措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは相当の猶予期限をつけて、その「勧告」にかかる措置を命ずる。

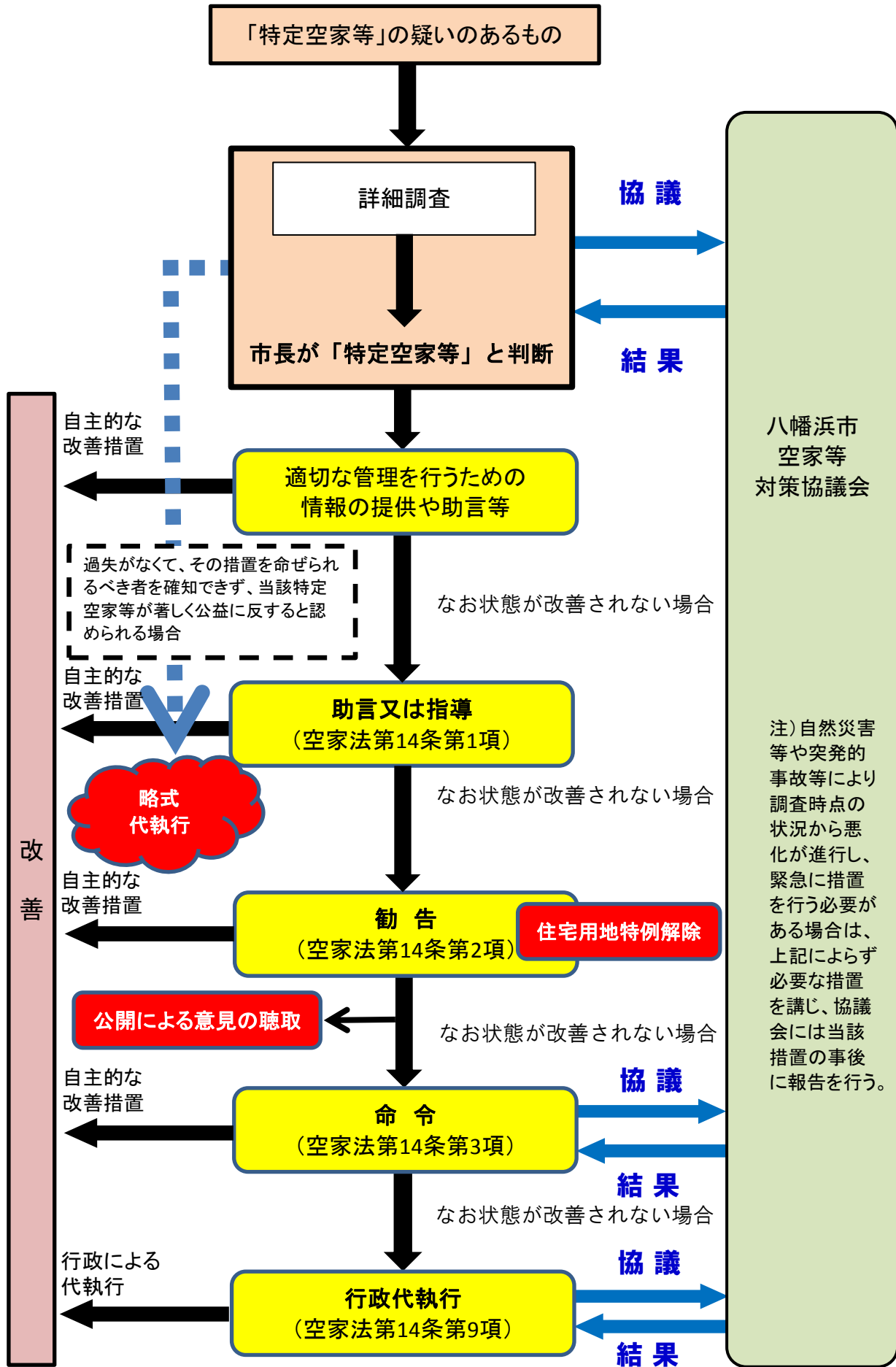
なお、空家法に基づき、「勧告」にかかる措置を命令しようとする特定空家等の所有者等に対し、弁明の機会を与えるため、事前通知書を送付し、公開による意見の聴取を行う。

ウ 特定空家等の所有者等への代執行

特定空家等の所有者等が命令にかかる措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行してもその期限までに完了する見込みがないときは、代執行を行い、その費用を義務者から徴収する。

また、不動産登記簿情報、住民票情報、固定資産税課税情報等を活用し所有者等の特定に努めたが、措置を命じられるべき人を確知することができず当該特定空家等が著しく公益に反すると認められるときは、略式代執行を行う。

(特定空家等に対する措置等のフロー)



第4章 空家等対策計画の推進

1 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 空家等の適正管理に関する条例の制定について

行政の支援が必要な課題に対して幅広く対応していくため、空家法や既存の各法令に加え、それらを補完することを目的に、空家等の適正管理に関する条例の制定に向けた取組を進める。

(2) 実効性のある対策に向けた計画等の見直し

空家等対策を着実に推進していくため、本計画については定期的にローリングを実施する。また、計画期間中に実務上の課題等が生じた場合、関係部署や関係機関と協議を行い、本計画の方針に沿って迅速で弾力的な対応を図る。

(3) 住民等への周知

本計画については市のホームページや広報誌等に掲載し、住民等へ広く周知する。

(4) 補助金の活用や融資制度の利用

① 補助金等の有効活用

地域の住環境の向上に資するものや、地域活性化を図るために必要なもので、所定の要件を満たすものについては、補助事業を有効活用し、その管理不全な空家等の除却や、発生抑制を推進する。

【参考（再掲）】

- ・八幡浜市老朽危険空家除却事業
- ・八幡浜市移住者住宅改修支援事業
- 等

② 金融機関との連携

下記の金融機関と連携し、当該金融機関が地域貢献の観点等で取り扱っている、リフォームや空き家解体ローン等の有効活用を図る。

- ・株式会社 伊予銀行
- ・株式会社 愛媛銀行
- ・愛媛県信用農業協同組合連合会
- ・愛媛信用金庫
- ・四国労働金庫
- など

2 その他

空家等対策は多岐にわたることから、所有者等や地域住民、関係団体等と連携を図り、実態に即した形で対策を講ずる。

おわりに

少子高齢化や人口減少をはじめ、社会の様々な問題が絡み合い、空家等は今後ますます増え続けることが予想されます。

ここまで述べてきたように、空家等の適正管理については、第一義的には、所有者等の責任において実施すべきものであることは言うまでもありません。

しかしながら、住民に最も近い基礎自治体として、防災・衛生・景観等の面で深刻な事態を招いている空家等の問題に取り組んでいくことは当然の役割であります。

また、空家等を活用して移住・定住等を促進することは、当市の人口減少に歯止めをかけるための施策として、有効かつ必要なものであるとも言えます。

今後、本市における空家等対策については、この「八幡浜市空家等対策計画」に基づき、空家等の所有者等や地域住民、関係団体等と連携を図りながら、地域の実態に即した形で積極的に実施していきます。