

【計画の概要】

1 計画の背景及び位置付け

人口減少に伴う少子高齢化や核家族の進展化、既存住宅等の老朽化等により、年々空家等が増加し、空家等対策は本市の喫緊の課題となっていることから、空家等に関する施策を総合的かつ実施的に対策するため本計画を策定しました。

本計画は、「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。）」第7条第1項に規定する「空家等対策計画」とし、「八幡浜市総合計画」、「まち・ひと・しごと総合戦略」等、各分野の関連計画と整合性を図り、連携・連動しながら実施します。

2 対象とする地区

八幡浜市全域

3 対象とする空家等の種類

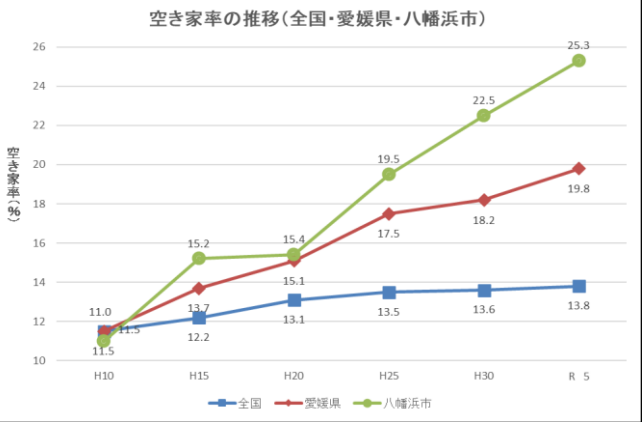
空家法第2条第1項に規定する「空家等」及び「八幡浜市空家等対策の推進に関する条例」（以下「空家条例」という。）第2条に規定する「長屋空家等」

4 計画の期間

平成29年度から令和8年度まで（10年間）

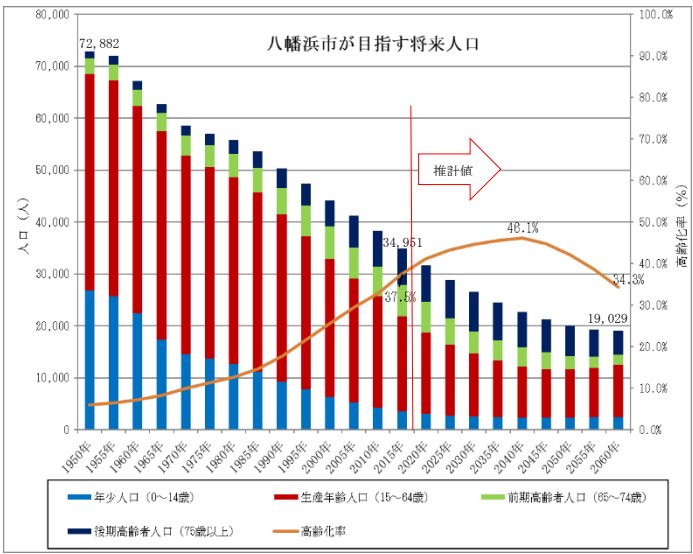
【空き家の現状及び増加背景】

1 空き家の現状



2 増加背景及び原因

- (1) 人口減少及び過疎化
- (2) 新築住宅の施策及び消費者の意識
- (3) 固定資産税等の住宅用地特例が与える影響等
- (4) その他の要因（相続登記、経済的事情等）



【空家等に関する総合的な対策】

1 空家等対策の基本方針

- (1) 空家等の所有者等による適正管理
- (2) 地域住民との協働
- (3) 関係機関・民間団体等との連携
- (4) 定住・移住の促進
- (5) 施策の透明性及び空家等の措置に対する公平性の確保

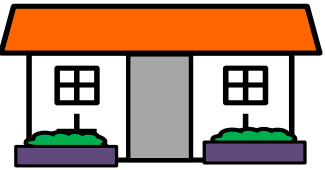
2 空家等対策の対象

空家等の老朽度に応じて大きく「利活用可能な空家等（老朽度A・B）」と「利活用できない空家等（老朽度C・D）」に分けて対策を講じます。

空家等対策	老朽度			
	A (良好)	B	C	D (劣悪)
①空家等の相談	○	○	○	○
②適正管理	○	○	○	-
③除却	-	-	○	○
④利活用	○	○	-	-
⑤発生抑制	○	○	-	-

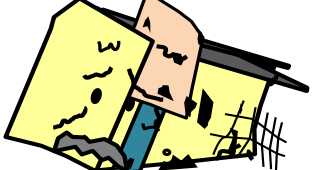
◆老朽度は、住宅地区改良法に基づく不良度の測定基準による外観目視により判定を行い次の評点で分類
A： 0～24点
B： 25～49点
C： 50～99点
D： 100点以上

利活用可能な空家等



- （具体的な対策例）
- 空き家バンクへの登録
 - 移住者のための住宅改修支援
 - 空家等の活用支援
 - 空家等の寄付採納
 - 空家等の流通促進

利活用できない空家等



- （具体的な対策例）
- 老朽危険空家除却事業補助金の活用
 - 除却後の土地の有効活用
 - 空き地や空家等の寄付採納
 - 空家条例の規定による措置
 - 財産管理制度の活用
 - 空家法の規定による措置

3 空家等の調査及び調査後の対応

- (1) 八幡浜市空家等実態調査（令和3年度）

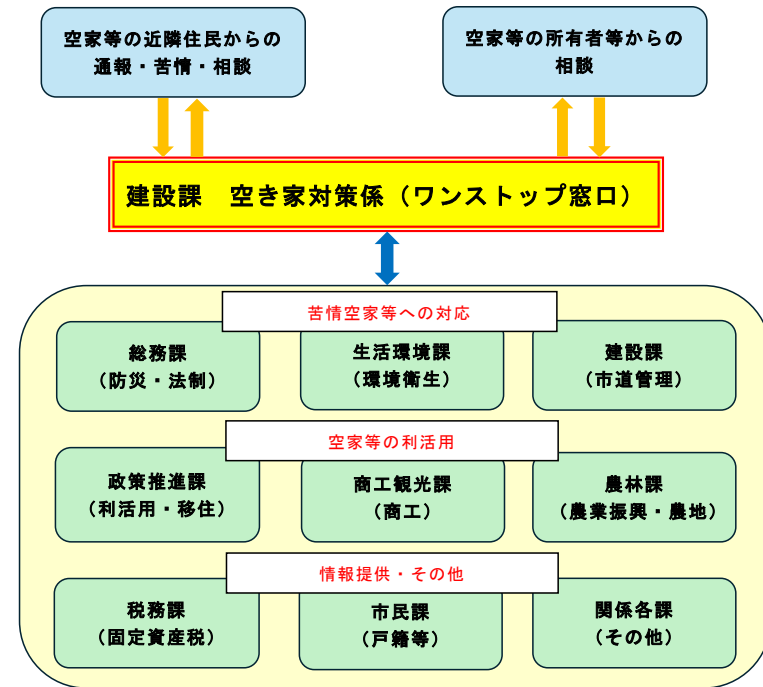
住宅総数		空き家数		空き家率	
17,594 戸		1,834 戸		10.4%	
空き家数の内訳					
	空き家数	外観調査による空き家の老朽度			
		A	B	C	D
旧八幡浜	1,425 戸	629 戸	397 戸	271 戸	128 戸
旧保内	409 戸	185 戸	99 戸	85 戸	40 戸
合計	1,834 戸	814 戸	496 戸	356 戸	168 戸
割合	100%	44%	27%	20%	9%

- (2) 空家等に関するデータベースの作成
- (3) 空家等の所有者等の特定
- (4) 所有者等への連絡及び意向調査
- (5) 特定空家等を判定するための調査



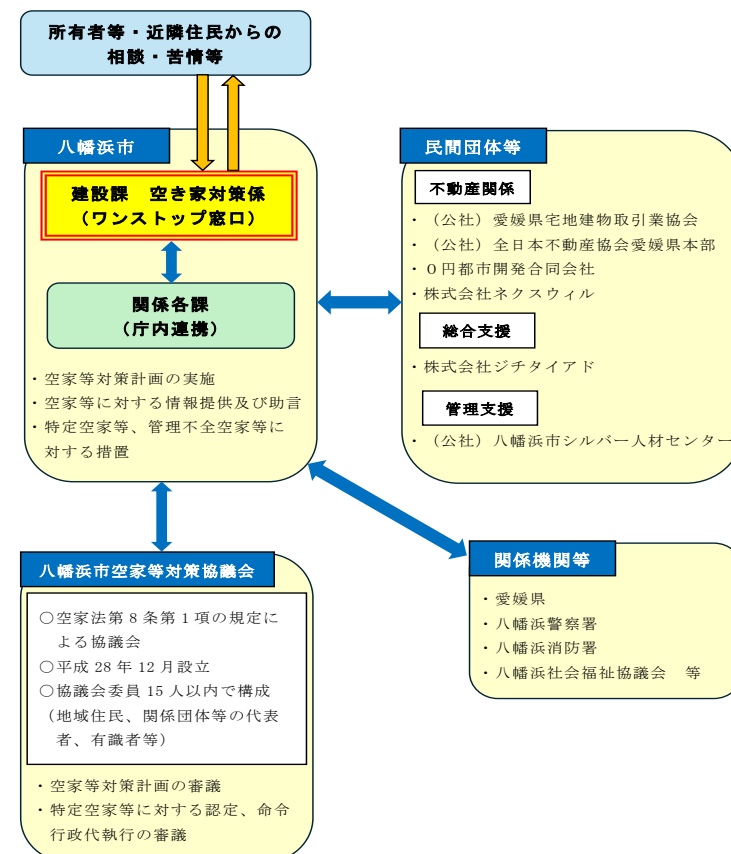
4 空家等に関する相談体制

空家等に関する相談等については、建設課空き家対策係がワンストップ窓口となり、関係部署と連携しながら柔軟に対応します。



5 空家等対策の実施体制

空家等対策の推進には、関係機関や民間団体等と相互に連携を図り、効果的かつ効率的な取組を図ります。



【空家等に関する具体的対策】

1 空家等の適正管理及び発生抑制の推進

- 固定資産税の納税通知書の送付時や死亡後の手続き等の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
- 市ホームページや広報、「八幡浜市空き家の手引き」等による情報発信
- 空家等についてノウハウを有する民間団体等の紹介
- 空家等の所有者等への情報提供・助言文書の送付
- 相談会・セミナー等の開催

2 利活用可能な空家等への対策

- 空き家バンクへの登録 「八幡浜市空き家バンク」及び「全国版空き家・空き地バンク」への登録促進
- 移住者のための住宅改修支援 「八幡浜市移住者住宅改修支援事業補助金」の活用による移住・定住の促進
- 空家等の活用支援 「八幡浜市空家等活用促進事業補助金」の活用による地域コミュニティの活性化の促進
- 空家等の寄付採納 リフォーム後等の活用方法等、市にとって有用と認められる場合に限り採納を検討
- 空家等の流通促進 「八幡浜市空き家バンクリフォーム等補助金」の活用及び民間団体等との相互連携による流通促進

3 利活用できない空家等への対策

- 老朽危険空家除却事業補助金の活用 保安上危険となるおそれのある状態等にある空家等の除却の促進
- 除却後の土地の有効活用 近隣住民等への周知及び空き家バンクへの登録等による空き地の流通促進
- 空き地や空家等の寄付採納 市にとって有用と認められる場合に限り採納を検討
- 空家条例の規定による措置 「緊急安全措置（※瓦の除去等）」による危険な状態の空家の危害等を予防
- 財産管理制度の活用 所有者等の不明等により空家等の適切な管理が期待できない場合等は本市による申立を検討
- 空家法の規定による措置 「管理不全空家等」または「特定空家等」に認定し、行政指導・行政処分を検討

【空家等対策の実施に関し必要な事項】

1 計画の公表

住民等が計画の内容を容易に知ることができ、かつ本市の取組を周知できるよう市のホームページに公表します。

2 計画の見直し

社会情勢の変化や空家等対策の進捗状況等により、必要に応じ随時計画の見直しを行います。

3 所有者等の意識の醸成

既存の空家等対策のみにとどまらず、所有者等が空家等のさまざまなことについて知る機会を設け、所有者等の意識を醸成していきます。

4 補助金及び融資制度の活用

本市が設けている補助事業等や金融機関が取り扱っている「リフォームローン」、「空き家解体ローン」、「リバースモーゲージローン」等の有効活用を図ります。

