

八幡浜市空家等対策計画



八幡 浜 市

平成 2 9 年 3 月
(令和 4 年 3 月改定)
(令和 7 年 3 月改正)

～ 目 次 ～

はじめに	・ ・ ・	1
序章 計画の位置付けについて	・ ・ ・	2
第 1 章 空き家の現状及び増加する背景	・ ・ ・	3
1 空き家の現状	・ ・ ・	3
2 空き家増加の背景及び原因	・ ・ ・	6
第 2 章 空家等に関する総合的な対策	・ ・ ・	10
1 空家等対策の基本的方針等	・ ・ ・	10
2 空家等の調査及び調査後の対応	・ ・ ・	14
3 空家等対策計画の期間	・ ・ ・	17
4 空家等に関する相談体制及び空家等対策 の実施体制	・ ・ ・	18
第 3 章 空家等に関する具体的対策	・ ・ ・	21
1 空家等の適正管理及び発生抑制の推進	・ ・ ・	21
2 利活用可能な空家等への対策	・ ・ ・	21
3 利活用できない空家等への対策	・ ・ ・	24
第 4 章 空家等対策計画の推進	・ ・ ・	32
空家等対策の実施に関し必要な事項	・ ・ ・	32

発 行：八幡浜市 産業建設部 建設課 空き家対策係

住 所：八幡浜市保内町宮内 1 番耕地 2 6 0 番

はじめに

近年の人口減少に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づけられています。

また、空家法第 7 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〔令和 5 年 12 月 13 日最終改正〕）」（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、平成 29 年 3 月に「八幡浜市空家等対策計画」を策定しました。そして、同年 6 月に「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。）を制定し、本市の取り組むべき対策の方向性を明確にし、空家等対策の推進を図っていきます。

※空家等・・・空家法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」

【「空家」及び「空き家」の表記について】

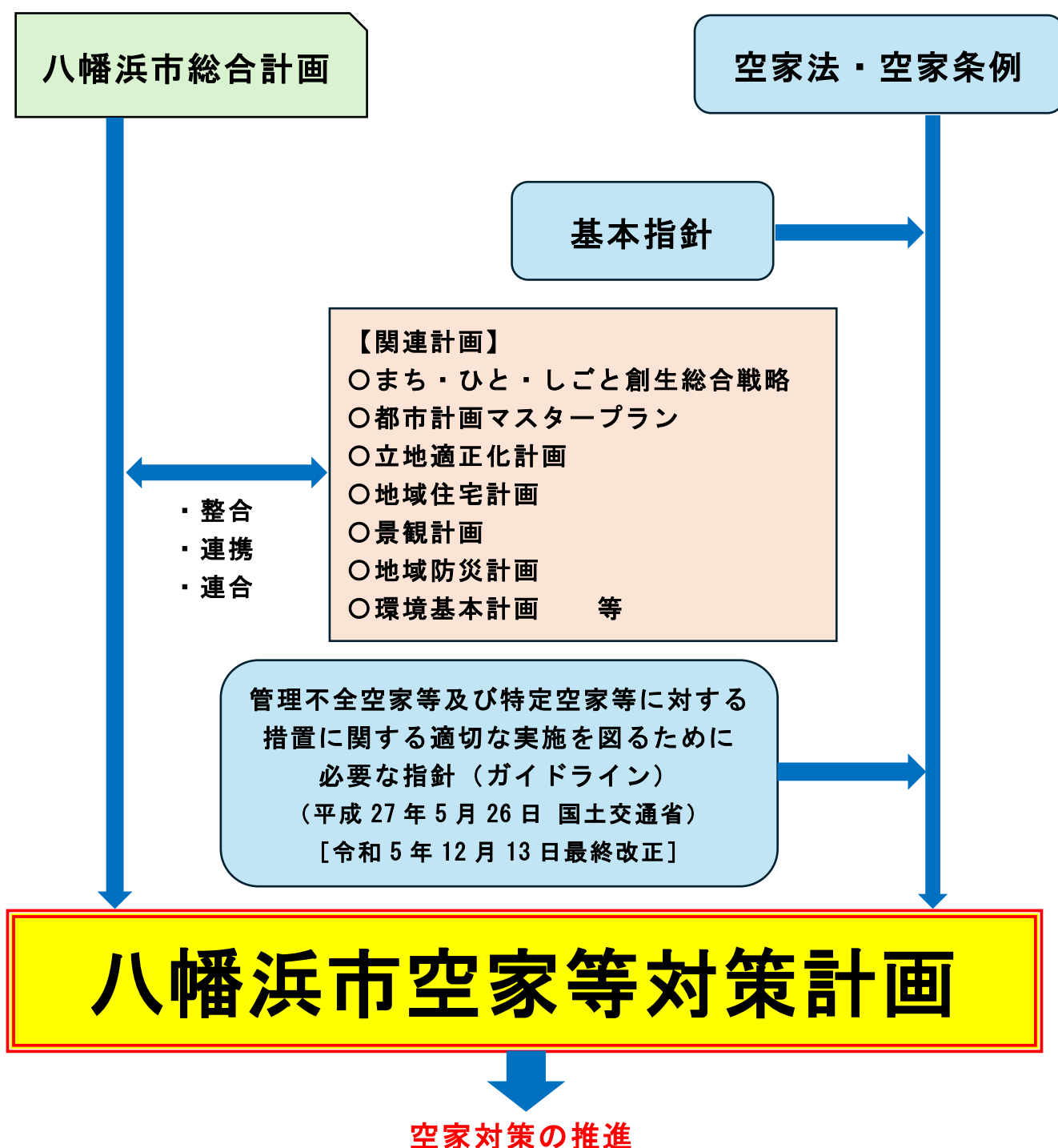
本計画では、空家法に基づき策定する計画であることから、空家法の表記に倣い、「空家」と表記しています。

なお、「空き家バンク」など市の既存施策、国や県の資料又は統計調査等の用語等、固有名詞として扱われるものについては、「空き家」と表記しています。

序章 計画の位置付けについて

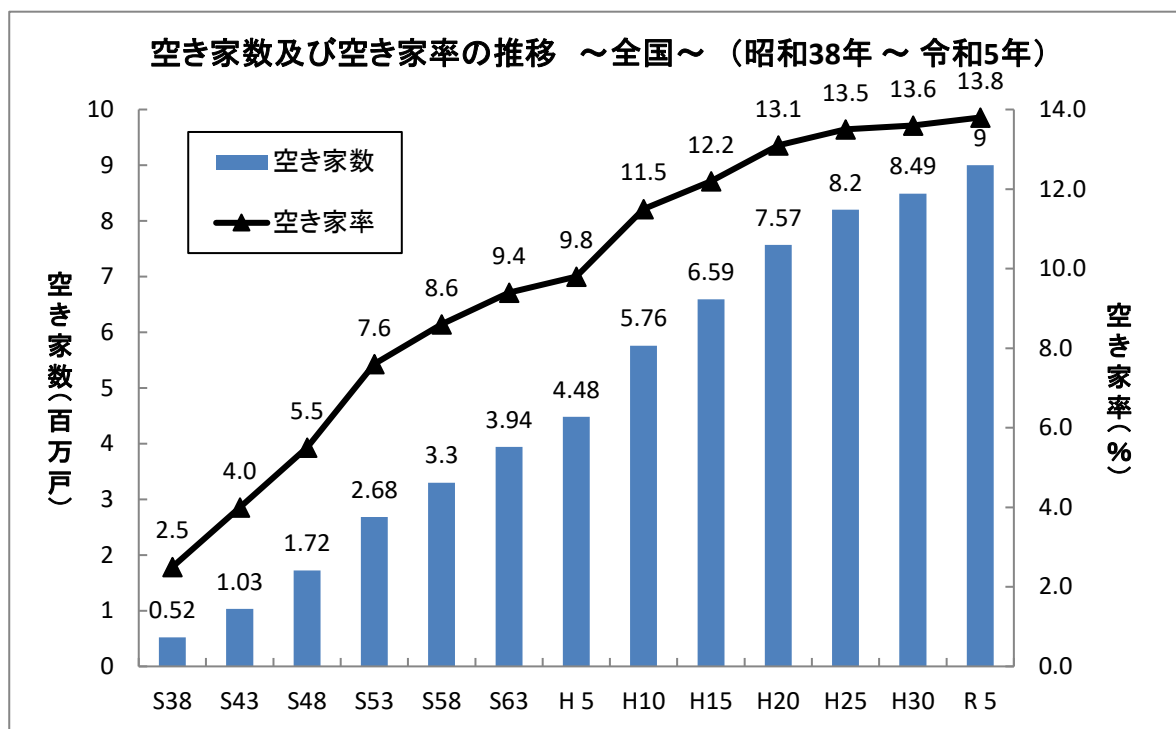
本計画は、空家法第7条第1項に規定する、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本的指針に即して定めることのできる「空家等対策計画」とする。

また、八幡浜市総合計画や、各分野の関連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。



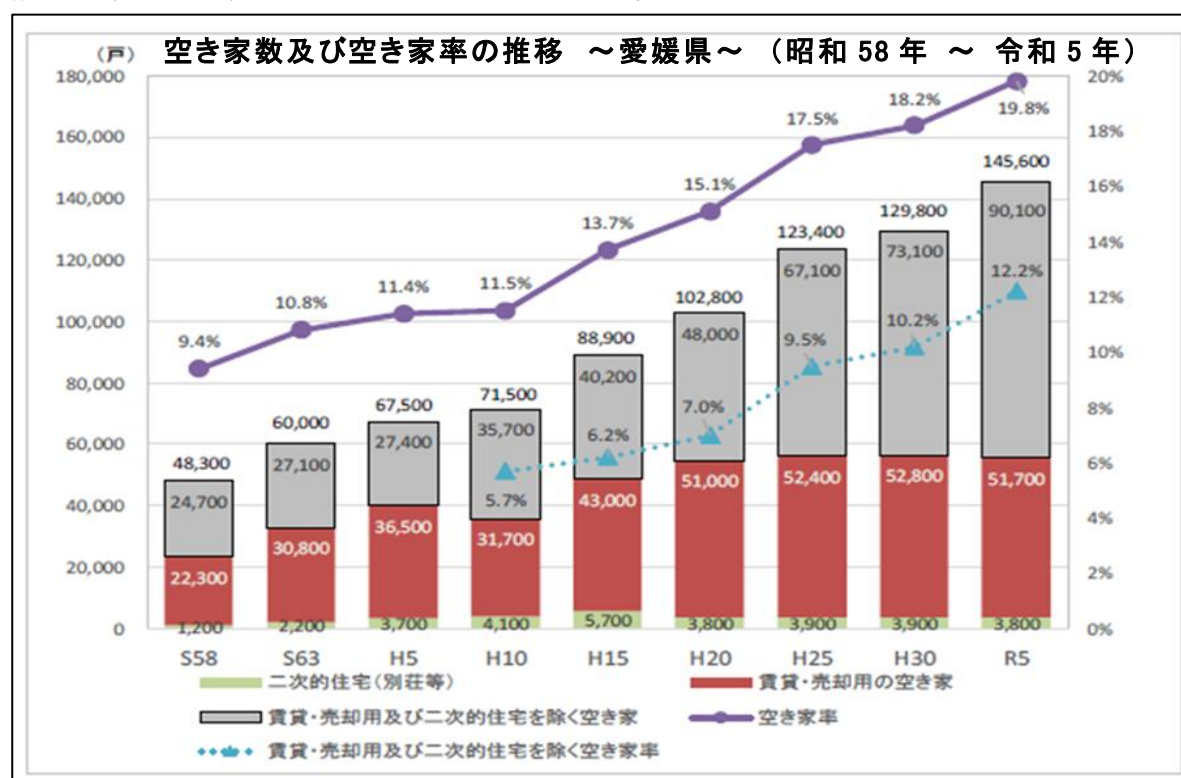
第1章 空き家の現状及び増加する背景

1 空き家の現状



資料：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

総務省が公表した令和5年住宅・土地統計調査（確報値）によると、全国の住宅総数は約6,505万戸で、5年前（平成30年）に比べ約264万戸増加（増加率：4.1%）となっている。その内、空き家については、約900万戸と、5年前（平成30年）に比べ約51万戸増加し、空き家率は13.8%と、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、空き家数は約2倍、空き家率は約1.4倍と一貫して増加の一途をたどっている。



資料：愛媛県「住宅・土地統計調査（住宅及び世帯に関する基本集計）」の結果について

令和5年度 愛媛県内市町別の空き家の状況

(単位：戸)

市 町	住宅総数	空き家数 (内 訳)				
			二次的住宅 (別荘等)	賃貸用	売却用	その他
四国中央市	43,410	7,980	380	3,350	180	4,080
		(18.4%)	(4.8%)	(42.0%)	(2.3%)	(51.1%)
新居浜市	65,700	14,770	200	4,510	540	9,530
		(22.5%)	(1.4%)	(30.5%)	(3.7%)	(64.5%)
西条市	54,540	11,610	400	2,950	270	7,990
		(21.3%)	(3.4%)	(25.4%)	(2.3%)	(68.8%)
今治市	88,560	22,730	460	6,970	350	14,950
		(25.7%)	(2.0%)	(30.7%)	(1.5%)	(65.8%)
松山市	284,440	42,570	1,250	20,820	1,340	19,160
		(15.0%)	(2.9%)	(48.9%)	(3.1%)	(45.0%)
砥部町	9,850	1,380	30	400	50	900
		(14.0%)	(2.2%)	(29.0%)	(3.6%)	(65.2%)
伊予市	17,070	2,600	70	450	40	2,040
		(15.2%)	(2.7%)	(17.3%)	(1.5%)	(78.5%)
東温市	16,840	2,380	100	1,090	30	1,170
		(14.1%)	(4.2%)	(45.8%)	(1.3%)	(49.2%)
松前町	14,100	1,320	-	510	-	800
		(9.4%)		(38.6%)		(60.6%)
内子町	7,280	1,460	70	240	20	1,130
		(20.1%)	(4.8%)	(16.4%)	(1.4%)	(77.4%)
大洲市	21,490	4,470	20	720	70	3,660
		(20.8%)	(0.4%)	(16.1%)	(1.6%)	(81.9%)
八幡浜市	18,030	4,560	210	1,420	120	2,820
		(25.3%)	(4.6%)	(31.1%)	(2.6%)	(61.8%)
西予市	20,240	5,740	60	620	60	4,990
		(28.4%)	(1.0%)	(10.8%)	(1.0%)	(86.9%)
宇和島市	40,620	11,080	180	2,890	130	7,890
		(27.3%)	(1.6%)	(26.1%)	(1.2%)	(71.2%)
愛南町	11,660	2,870	90	360	40	2,380
		(24.6%)	(3.1%)	(12.5%)	(1.4%)	(82.9%)
県 計	736,800	145,600	3,800	48,400	3,300	90,100
		(19.8%)	(2.6%)	(33.2%)	(2.3%)	(61.9%)

※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「令和5年住宅・土地統計調査」

愛媛県の住宅総数は約 73 万 7 千戸で、5 年前（平成 30 年）に比べ約 2 万 3 千戸増加（増加率：3.1%）となっている。その内、空き家については、約 14 万 6 千戸と、5 年前（平成 30 年）に比べ約 1 万 6 千戸増加し、住宅総数に占める空き家数の割合は 19.8%と、空き家数、空き家率共に過去最高となった。

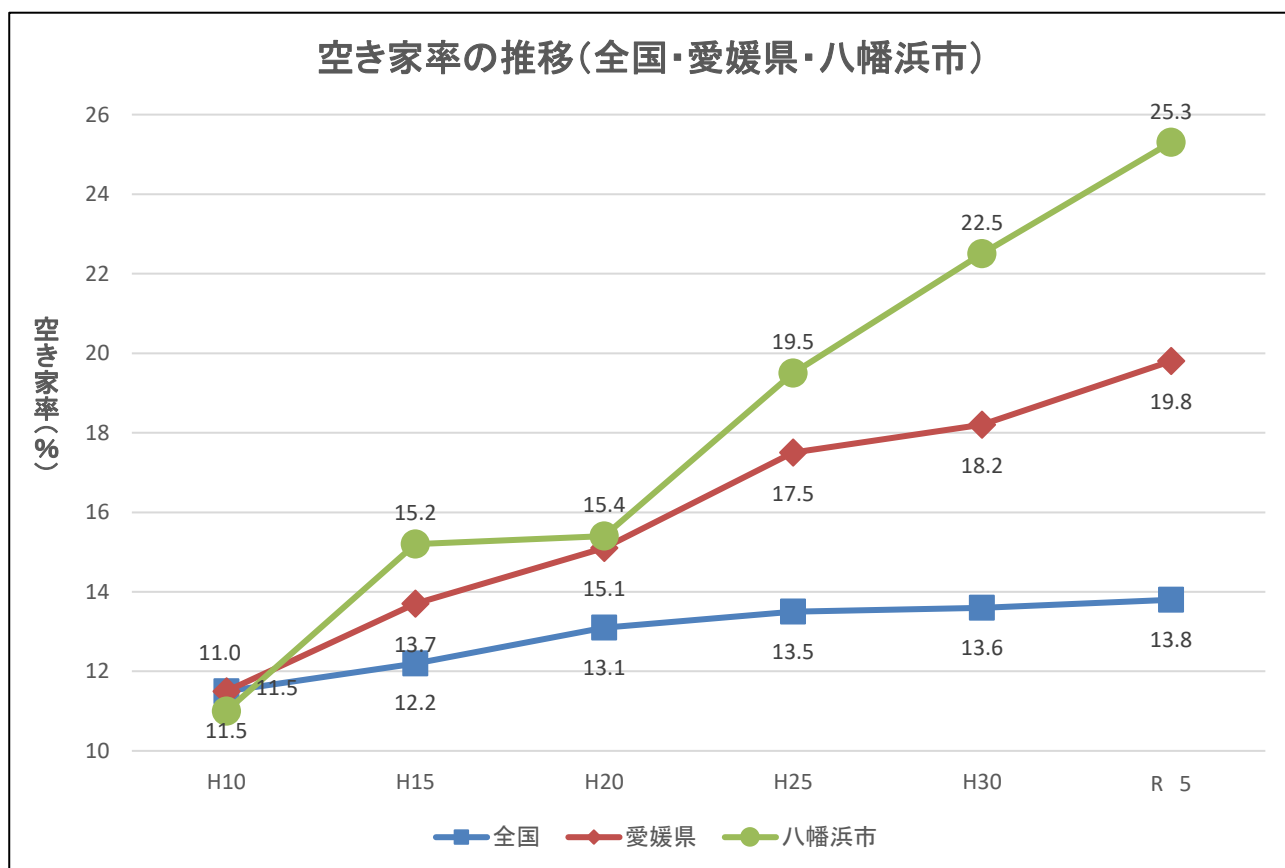
愛媛県内の市町においては、南予地域の市町の空き家率が高い推移となっており、いずれの市町も空き家率が 20%を超えている状況である。

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 (別荘等)	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%
H30	18,530	4,160	120	1,330	70	2,640	22.5%
R 5	18,030	4,560	210	1,420	120	2,820	25.3%

※H10・H15の数値については、旧八幡浜市のみ

資料：総務省「住宅・土地統計調査」



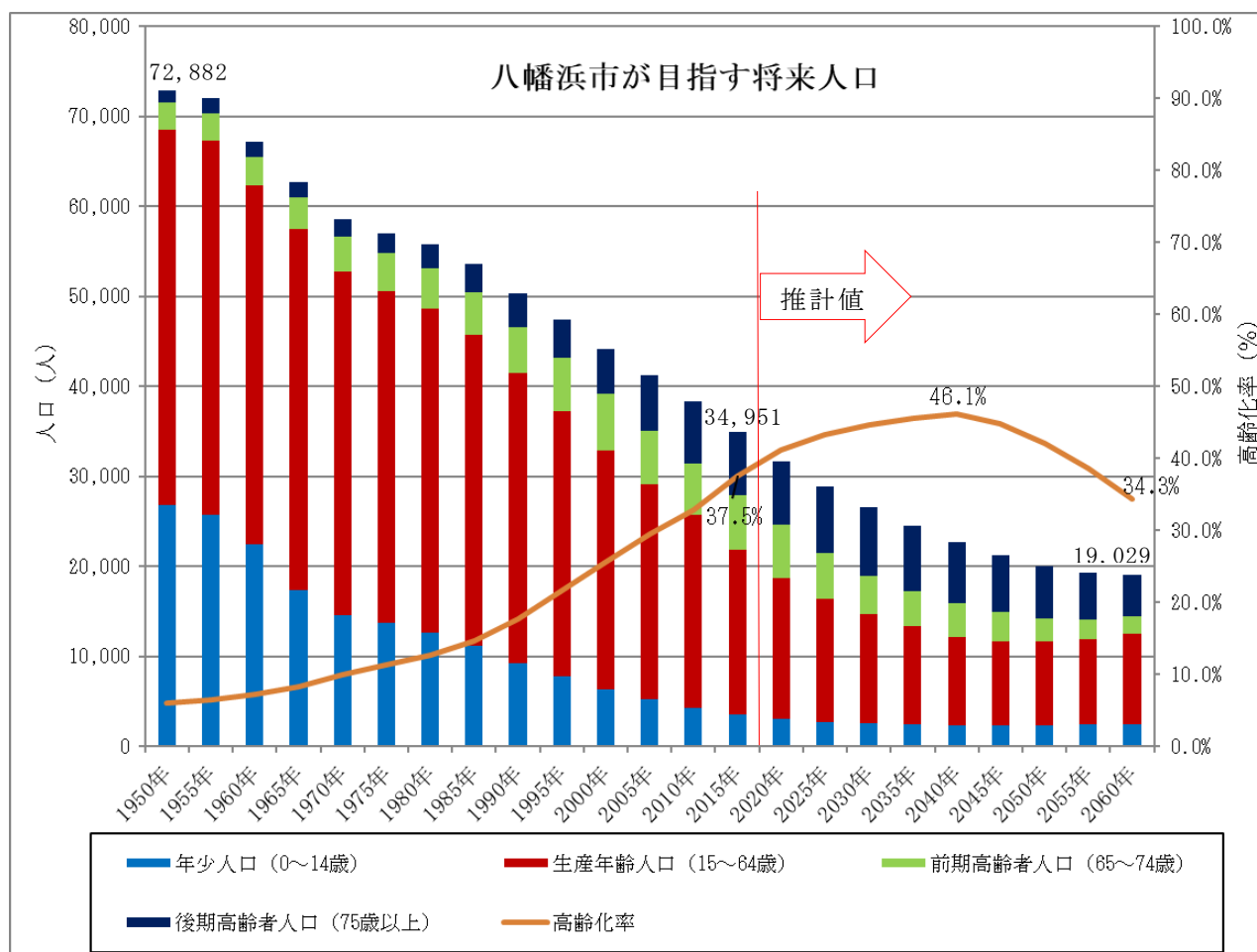
本市の住宅総数は18,030戸で、5年前（平成30年）に比べ500戸減少（減少率：2.7%）となっている。その内、空き家については、4,560戸と、5年前（平成30年）に比べ400戸増加し、住宅総数に占める空き家数の割合は25.3%と、全国・愛媛県同様、空き家数、空き家率共に過去最高となった。

また、空き家率については、愛媛県下11市のうち4番目に高い値となっており、全国、愛媛県の空き家率と比べて非常に高い水準にある。平成30年から住宅総数は減少傾向にあるものの、その一方で空き家数は年々増加傾向にあり、それに比例し空き家率も上昇傾向にある。

2 空き家増加の背景及び原因

（1）人口の減少及び過疎化

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。2020年（令和2年）に策定した「第2期八幡浜市人口ビジョン」においては、2060年将来人口推計は、70%減少、10,338人と予想されるところ、46%減少、19,029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。



資料：八幡浜市「第2期八幡浜市人口ビジョン」

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となっている。

また、本市では、若年世代の都市部等への流出が多く、高齢化率の上昇に伴い、高齢夫婦世帯や高齢単身世帯が増加傾向にあるため、今後ますます空き家の増加が予想される。

（２）新築重視の施策及び消費者の意識

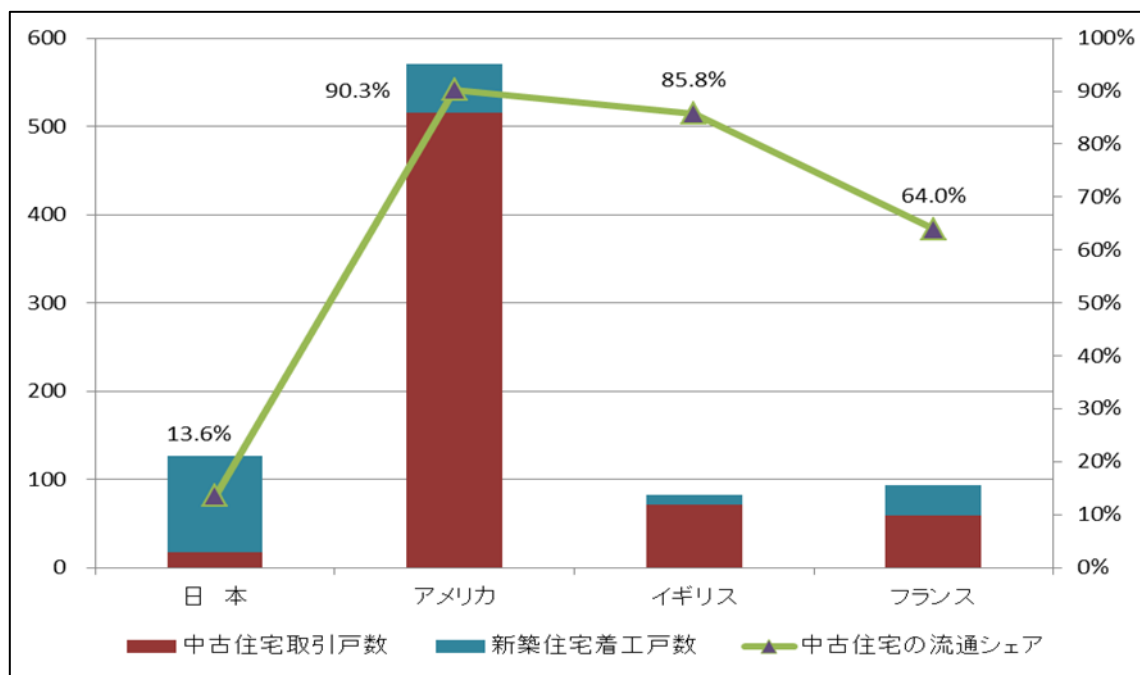
日本では戦後の住宅不足に対応するため、新築住宅の供給に重点を置いた支援制度を実施してきたことから、住宅購入時に新築住宅の優先意識が高く、中古住宅を選択する意識が低いと言われている。

（支援制度例）住宅ローン控除、固定資産税の新築減税、不動産取得税の軽減 等

各国における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 名	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)	$B \div C$	
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

また、上の表で示すように欧米諸国に比べ、中古住宅の流通量が極めて少なく、新築住宅を好む日本人の気質も、空き家を増加させる要因の一つとなっている。

（３）固定資産税等の住宅用地特例が与える影響

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

この特例は、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るため、家屋の除却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」を満たさない土地であれば、除却してしまうと再建築できない場合があるため、宅地として利用できない可能性もある。

これらのことも、空き家を増加させる要因の一つとなっている。

【固定資産税等の住宅用地特例の概要】

	小規模住宅用地※ (200 m ² 以下の部分)	一般住宅用地※ (200 m ² を超える部分)
固定資産税の課税標準額	1/6 に軽減	1/3 に軽減

※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変動

固定資産税等の住宅用地特例の有無により、どれほど税額が異なるのか下記の条件で試算し、比較する。

諸条件

- ・家屋（構造：木造平屋建、面積：100 m²、築年数：築 60 年、評価額：19 万円）
- ・土地（面積：150 m²、評価額：600 万円）

税額計算方法

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）

【 住宅用地特例 有 】

<課税標準額>

家屋：19 万円（評価額と同額。20 万円未満は非課税。）

土地：600 万円 $\times 1/6 = 100$ 万円・・・①

<税額>・・・①より

100 万円 $\times 1.4\% = 14,000$ 円

【 住宅用地特例 無 】 ※家屋を除却し、更地にした場合

<課税標準額>

家屋：0 円

土地：600 万円 $\times 0.7※ = 420$ 万円・・・②

※0.7 は住宅用地特例の適用が無い土地にかかる補正率

<税額>・・・②より

420 万円 $\times 1.4\% = 58,800$ 円

家屋をそのままにしている場合（住宅用地特例「有」）と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** にもなる。

※上記計算例はあくまでも事例であり、実際の税額等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、遺産分割協議や相続登記等の手続きを完了していなければ、家屋を除却したくとも多数の相続人が関係してくるため複雑な手続きとなり、前に進まなくなる場合がある。

また、除却に多額の費用が掛かることから、経済的な事情によりためらう場合も少なくないと考えられる。

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に対して、「愛着」や「思い出」があり除却すること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施策

1 空家等対策の基本的方針等

(1) 基本理念

本市は、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。

また、空家等の所有者等、地域住民、関係機関・民間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 空家等の所有者等による適正管理

空家等の管理は、第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきものであり、所有者等は空家法第5条の規定により、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、住民及び自主防災会を始めとした地域における各関係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、本市政策推進課（移住担当）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等、大切な地域資源としての活用にも取り組む。

⑤ 施策の透明性及び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・変更にあたっては、地域住民や関係団体等の代表者、有識者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諮った上で、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認定、命令、行政代執行にあたっては、本協議会において協議会委員から意見を聴取の上、審議し、公平かつ公正な判断を行う。

（２）空家等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、適宜設定を行う。

（３）空家等対策の対象とする空家等の種類

本計画において対象とする空家等とは、空家法第２条第１項に規定する「空家等」及び空家条例第２条に規定する「長屋空家等」とする。

「空家等」（空家法第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。

「長屋空家等」（空家条例第２条）

長屋及び共同住宅の一部住戸又はこれらに附属する工作物であって居住その他の使用が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。

※ 長屋や共同住宅については、一部でも居住がある場合、空家法に規定する「空家等」に該当しない「法定外空家」となるが、本計画においては、「空家等」として位置付け、空家等対策の推進を図っていく。

（４）空家等対策の対象

空家等対策は多岐にわたるが、その対策は空家等の状態によって異なるため、各対策の対象を不良度判定の結果（老朽度）によりA（良好）からD（劣悪）に分類する。

空家等の状態 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（昭和 35 年法律第 84 号）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、次の評点で分類する。

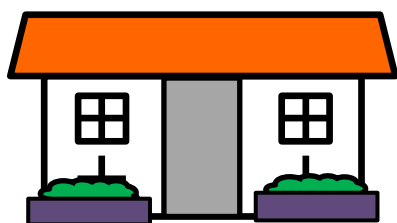
A : 0～24 点	B : 25～49 点	C : 50～99 点	D : 100 点以上
------------	-------------	-------------	-------------

※②～⑤について、空家等の破損等の状況によっては上表の限りではない。

（５）「利活用可能な空家等」と「利活用できない空家等」

空家等対策については、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る。

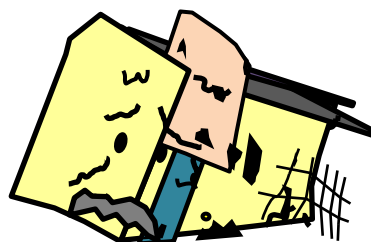
利活用可能な空家等



（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

<参考>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

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】

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	チェック	最高評価点	評価点
1	構造一般の程度	① 基礎 イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	10 20		45	
		② 外壁 外壁の構造が粗悪なもの	25			
2	構造の腐朽又は破損の程度	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 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 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	25 50 100		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 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	15 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 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 ハ 屋根が著しく変形したもの	15 25 50			
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥ 外壁 イ 延焼のおそれのある外壁があるもの ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	10 20		30	
		⑦ 屋根 屋根が可燃性材料でふかされているもの	10			
4	排水設備	⑧ 雨水 雨樋がないもの	10		10	

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

2 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

本市の空家等の実態を把握すべく平成 28 年度及び令和 3 年度に、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。その結果は、下記のとおりである。

①空き家数の状況

<平成 28 年度>

住宅総数※		空き家数		空き家率	
17,771 戸		1,186 戸		6.7%	
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	858 戸	313 戸	267 戸	181 戸	97 戸
旧保内	328 戸	103 戸	86 戸	85 戸	54 戸
合計	1,186 戸	416 戸	353 戸	266 戸	151 戸
割合	100%	35%	30%	22%	13%

※住宅総数については、固定資産概要調書より抜粋。

<令和 3 年度>

住宅総数※		空き家数		空き家率	
17,594 戸 (前回比△177 戸)		1,834 戸 (前回比＋648 戸)		10.4% (前回比＋3.7%)	
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%

※住宅総数については、固定資産概要調書より抜粋。

平成 28 年度と令和 3 年度の調査結果を比較すると、住宅総数は 177 戸減少と微減にかかわらず、空き家数は 648 戸増加（増加率 54.3%）と約 1.5 倍まで増加した。地区別にみると旧保内地区は大きな変化は見られないものの、旧八幡浜地区においては、567 戸増加（増加率 66.1%）と、空き家の増加の傾向が顕著である。また老朽度別に見ると、老朽度 A の空き家数は 398 戸増加と、約 2 倍まで増加しており、空き家数全体の約半数近くを占めている状況であるため、この老朽度 A の空き家の適正管理を促していくことが、管理不全な空き家の発生予防に繋がると考えられる。

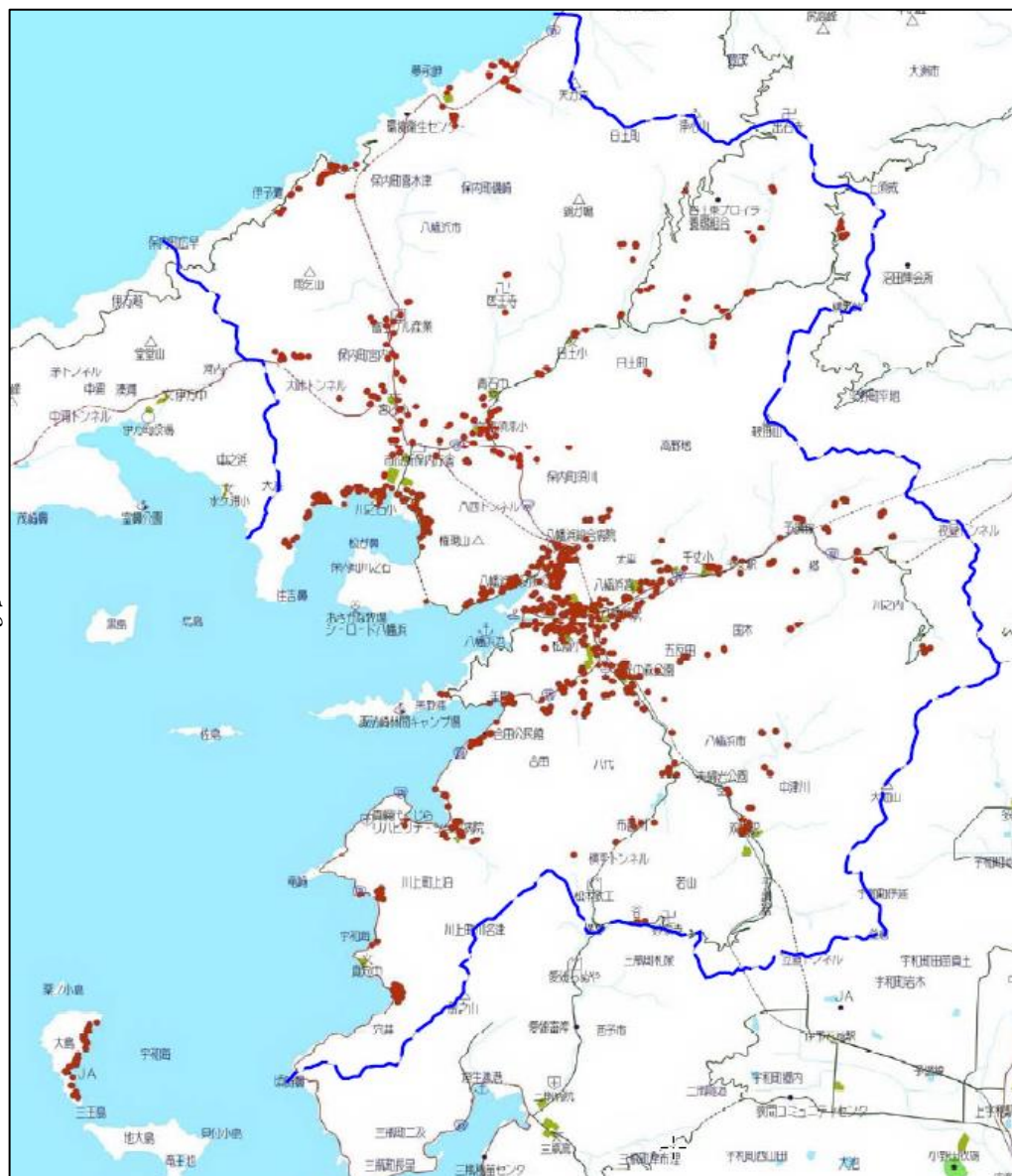
なお、空き家率については「住宅・土地統計調査」における数値と乖離があるが、「住宅・土地統計調査」は人口規模別に調査区を抽出し、抽出率の逆数等の積を乗じて算出された推定値であるため、現状に近い空き家率は上記であると考ええる。

②空き家の分布状況

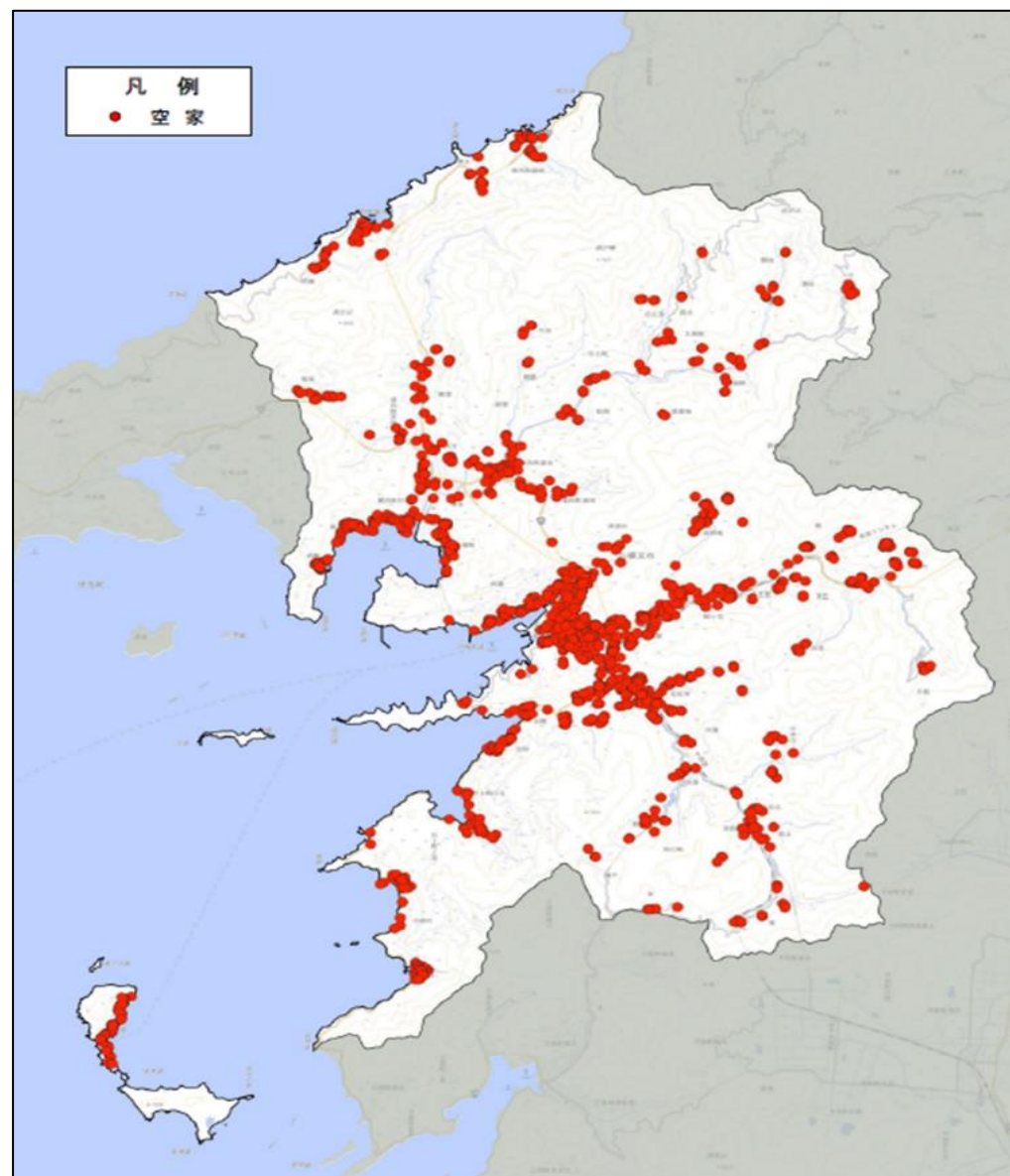
空き家の分布状況については、市内全域に点在しているが、旧八幡浜地及び旧保内町の中心市街地周辺に集中している。

なお、平成 28 年と令和 3 年度において、分布状況に大きな変化は見られない。

平成 28 年度 空家等実態調査



令和 3 年度 空家等実態調査



（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 GIS 等を活用し、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向けた適切な対応を図る。

また、地域住民や各団体等からの情報提供、現地調査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法務局の登記情報、固定資産税課税台帳、戸籍等の情報を用いて所有者等の特定を行う。

（４）所有者等への連絡及び意向調査

所有者等に対し、空家等の状態に応じた適正管理のための文書や啓発冊子等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、今後の意向等を確認し、状況の把握に努め、所有者等によって最適な空家対策等を提案する。

（５）特定空家等を判定するための調査

空家等実態調査により、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、住民の生活に現に悪影響を及ぼしている空家等について、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 条に規定する※立入調査を実施する。

※立入調査

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 年度から令和 8 年度までの 10 年間とする。

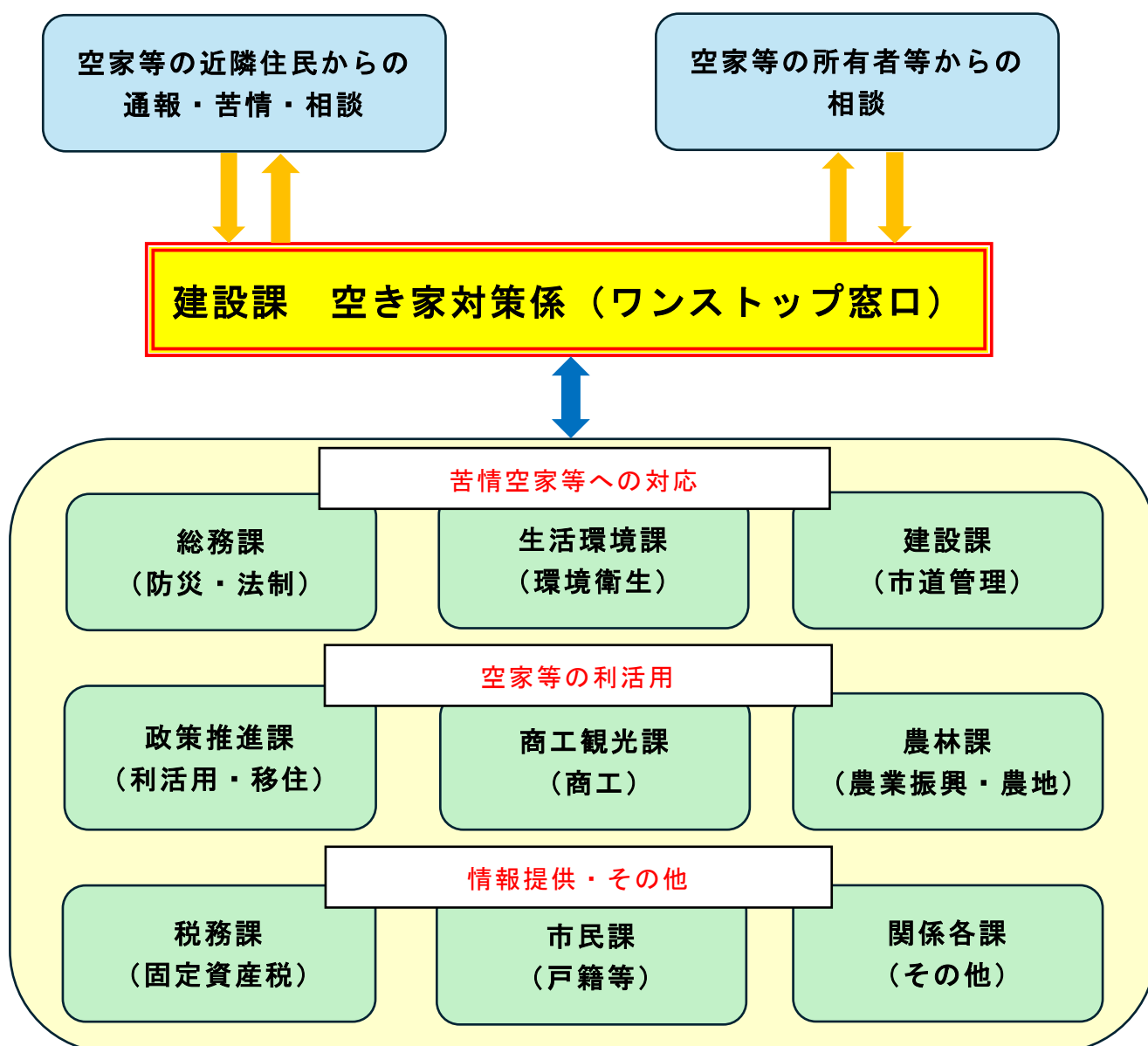
4 空家等に関する相談体制及び空家等対策の実施体制

(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空き家対策係が対応することとし、空家等の状況や相談内容、今後の意向等について聞き取りを行う。

聞き取り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。

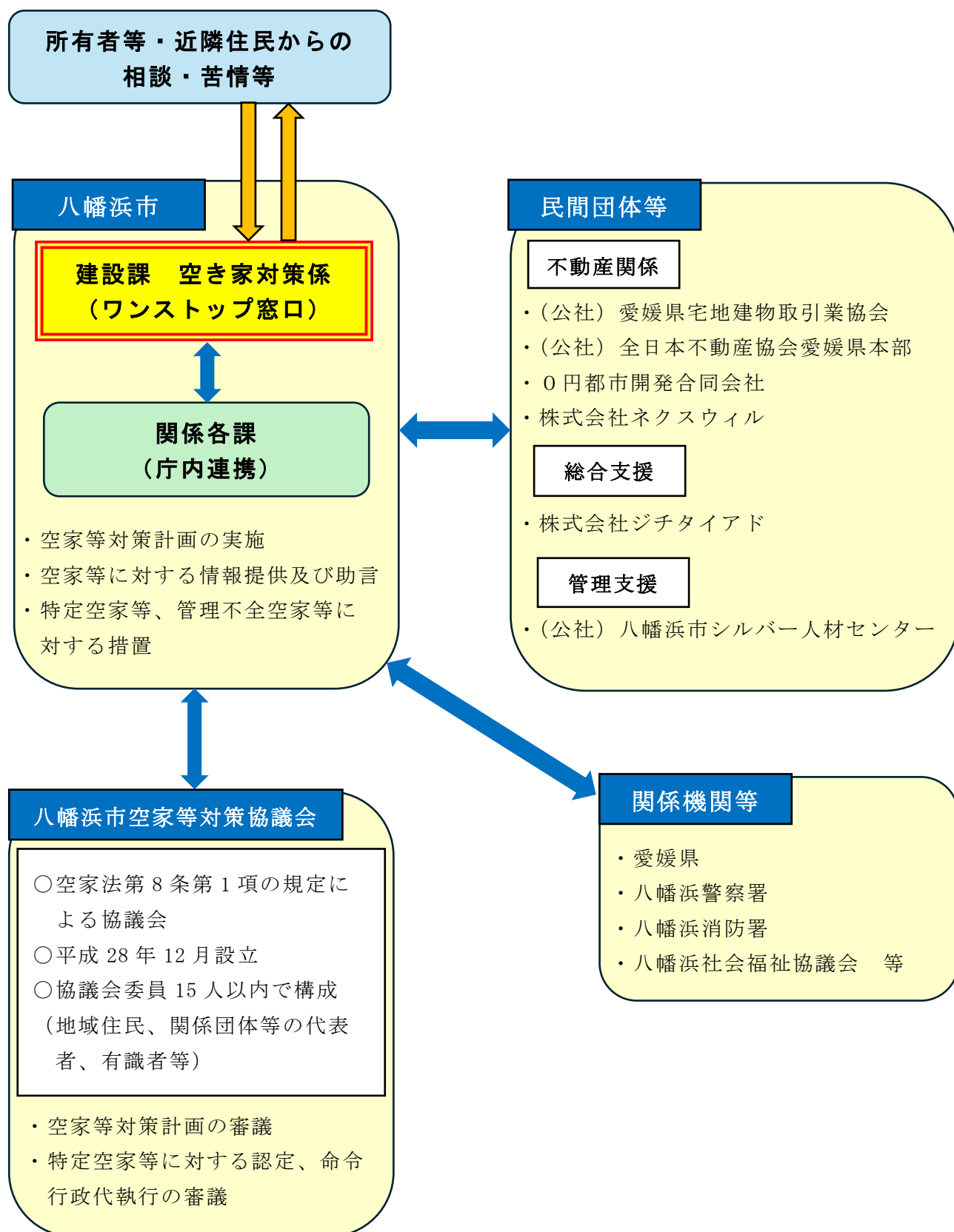
空家等に関する相談体制（庁内）



(2) 空家等対策の実施体制

空家等対策の推進には、多方面からの取組が必要であり、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る。

関係機関や民間団体等との連携



空家等対策の推進に関する協定の締結

空家等対策を推進するため、本市と民間団体等との間で相互連携を図り、空家等対策の多様な問題への対応を図る目的で協定を締結している。

今後も、民間団体等の連携を積極的に図っていく。

【協定締結団体】

団体名称	締結日	役割
(公社) 愛媛県宅地建物取引業協会	平成 29 年 3 月 10 日	八幡浜市空き家バンクにおける空家等の媒介
(公社) 全日本不動産協会愛媛県本部	平成 29 年 3 月 10 日	
(公社) 八幡浜市シルバー人材センター	平成 29 年 3 月 10 日	空家等の適正管理の推進
0 円都市開発合同会社	令和 3 年 7 月 10 日	0 円譲渡による空家等の流通及び利用促進
株式会社ジチタイアド	令和 6 年 11 月 1 日	空き家問題解決のための総合相談窓口
株式会社ネクスウィル	令和 7 年 2 月 6 日	訳あり物件買取りによる空家等の流通及び利用促進

(3) 空家等管理活用支援法人

改正空家法（令和 5 年 12 月 13 日施行）により、「空家等管理活用支援法人」の指定が可能となった。

この制度の狙いは、指定により、空家等の活用や管理に取り組む NPO 法人、社団法人、会社等（以下「民間法人」という。）が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む行政の補完的な役割を果たしていくことにある。

今後も増加が見込まれる空家等に対して、行政のみで対応していくことは人員等の現実的な制限があり、制度の活用を検討すべきであるが、空家等の問題を解決するにあたり、地域に根差した団体や枠組み、相互連携が必要であると考えため、本市の方針等が明確に定まるまでは、「空家等管理活用支援法人」を指定しないこととする。

ただし、民間法人からの指定の申出等があり、その申出等が、本市における空家等の問題解決にあたり、有用かつ効果的であると認められる場合は、指定について都度検討していく。

第3章 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

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、所有者等の意識を醸成し、適正な管理を促すことで管理不全な空家等の発生の予防・抑制に努める。

【具体的な取組】

- ① 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
- ② 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
- ③ 空家等についてノウハウを有する民間団体等の紹介
- ④ 空家等の所有者等への情報提供・助言文書の送付（空家法第12条）
- ⑤ 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

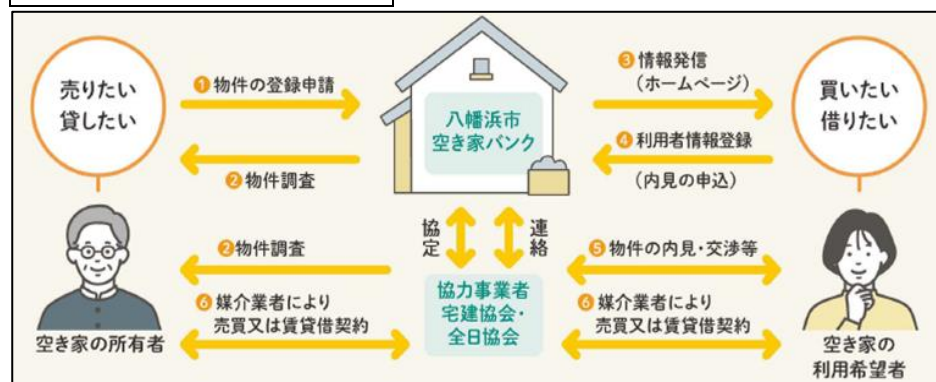
（1）空き家バンクへの登録

市内にある利活用可能な空家等を、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、平成29年9月に八幡浜市空き家バンクを設置した。

空き家バンクについては、不動産の専門的な知識等が必要であるため、不動産関係団体や市内不動産業者等と連携・協力し、登録を推進していく。

また、利活用可能な空家等の情報を積極的に発信するため、平成30年に国土交通省が支援する「全国版空き家・空き地バンク」にも参画し、八幡浜市空き家バンクとの相乗効果を図っている。

空き家バンクイメージ図



<登録費用>

- ・ 無料

<メリット>

- ・ 全国に情報発信
- ・ リフォーム補助金の利用可能

【実績・成果目標】

項目	実績 (令和7年2月末現在)	成果目標 (平成29年度から令和8年度)
掲載件数	243件	400件
契約件数	153件	200件

（２）移住者のための住宅改修支援

60歳未満の構成員が同居する働き手世帯や、18歳未満の子どもと同居する子育て世帯に対し、空家等の改修や家財道具の処分等「住まいの確保」に必要な費用について補助を行う「八幡浜市移住者住宅改修支援事業補助金」を活用し、移住・定住の促進を図る。

【八幡浜市移住者住宅改修支援事業補助金】

項目	内容
対 象 者	○補助金の交付申請を行う日の属する年度前5年度の4月1日以後に愛媛県外から移住されたもので、補助対象事業を行う空き家に5年以上居住する意思のあるもの ○就学、転勤・赴任による異動ではないこと ○対象となる空き家が所在する地域の自治会等に参加する意思のあるもの ○申請日時時点で60歳未満の構成員が同居する世帯（働き手世帯）又は申請年度の4月1日時点で18歳未満の子どもが同居する世帯（子育て世帯） ○市税の滞納がないもの ○過去に当補助金の交付を受けたことがないこと
対象住宅	○移住者が居住を目的に、えひめ空き家情報バンク又は八幡浜市空き家バンクから購入した一戸建て住宅であること ○移住者が対象住宅の改修などを行うことができる権限を有していること ○過去に当補助金の交付を受けた住宅ではないこと
対象経費	○移住者が行う住宅の改修や家財道具の搬出等に要する経費
補助金額	○補助対象経費（税抜）の3分の2以内（千円未満切り捨て） ○住宅改修の補助上限額：働き手世帯100万円、子育て世帯400万円 ※補助対象経費が50万円以上の改修に限る ○家財道具の搬出の補助上限：20万円 ※補助対象経費が5万円以上の搬出などに限る

（３）空家等の活用支援

利活用可能な空家等については、新しい住まいとして活用するに限らず、小規模の福祉施設や民間団体等が活動する場、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の上、「八幡浜市空家等活用促進事業補助金」を活用し、地域コミュニティの活性化を図る。

【八幡浜市空家等活用促進事業補助金】

項目	内容
対 象 者	○空家等の所有者等又は所有者等から同意を得ているもの ○地域コミュニティの活性化等に資する事業を10年以上継続して実施できるもの ※プレゼンテーションによる審査会あり ○市税等の滞納がないもの ○事例として紹介することに了承できるもの
対象住宅	○市内に存する空家等 ○申請日時点で居住者又は利用者がいないもの ○一戸建ての住宅、長屋住宅、共同住宅又は寄宿舍に該当するもの ○昭和56年5月31日以前に着工された建築物を利活用する場合は、補助金交付請求までに現行耐震基準に適合した耐震性を確保できるもの
対象経費	○空家等の改修・改築工事（耐震工事を含む）等に要する経費
補助金額	○補助対象経費（税抜）の3分の2以内（千円未満切り捨て） ○補助上限額：500万円

【実績・成果目標】

項目	実績 (令和7年2月末現在)	成果目標 (平成29年度から令和8年度)
利活用可能な空家等を地域活性化のために活用した戸数	1戸	4戸

【過去事例（平成29年度）】

- ・空家等を改修し、コワーキング事業（働く場所の提供等）、コラーニング事業（プログラミング教室等）、交流事業（交流の場・宿泊スペースの提供等）等の事業を運営。

（４）空家等の寄付採納

所有者等から市へ寄付の申出があった利活用可能な空家等については、個々の申出ごとに、リフォームやリノベーションを施した後の活用方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

空家等の取得にあたっては、築年数が古いほど改修費用等がかさむ傾向にあるため購入を躊躇することも考えられる。そのため、空き家バンクを通じて購入・賃貸した空家等については、その改修費用を補助する「八幡浜市空き家バンクリフォーム等補助金」を活用し、空家等の流通促進を図る。

また、再建築不可（未接道）や多数の相続人による共有等により、通常の不動産市場では流通が困難な空家等については、協定締結事業者である「０円都市開発合同会社」や「株式会社ネクスウィル」と相互連携の上、空家等の流通促進を図る。

【八幡浜市空き家バンクリフォーム等補助金】

項目	内容
対 象 者	○空き家バンクの利用希望者又は物件登録者のうち、売買契約又は賃貸借契約を締結した日から１年以内の者 ※ただし、３親等以内の親族間において、空き家に係る売買契約又は賃貸借契約を締結したものを除く ○市税等の滞納がないもの
対象住宅	○空き家バンクを通じて購入又は賃貸した空き家
対象経費	○リフォーム等工事に要する経費 ※リフォーム等工事に要する経費（税抜）が２０万円以上であること ※門、塀等の外構工事を除く
補助金額	○補助対象経費（税抜）の１０分の１以内（千円未満切り捨て） ○補助上限額：３０万円

３ 利活用できない空家等への対策

（１）老朽危険空家除却事業補助金の活用

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可能性がある。

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。

なお、令和７年度より、除却費の上昇等による所有者等の負担を低減するため、補助上限額を８０万円から１００万円（大島地区については１６０万円から２００万円）に増額する。

【八幡浜市老朽危険空家除却事業補助金】

項目	内容
対 象 者	○老朽危険空家等の所有者等又は相続者等 ○市税等の滞納がないもの
対象住宅	○市内に存する老朽化して危険な空家等 ※ただし、空家等の老朽度、倒壊した場合の周囲への影響等が市の定める基準を満たすもの
対象経費	○建物全部の除却及び処分等に要する経費 ※家財道具、機械、車両等の処分を除く
補助金額	○補助対象経費（税抜）の 5 分の 4 以内（千円未満切り捨て） ○補助上限額：100 万円（大島地区に限り補助上限額：200 万円）
除却後の要件	○土砂等の流出や雑草の繁茂等、周辺の移住環境を阻害しないよう跡地の適正管理を行うこと

【実績・成果目標】

項目	実績 (令和 7 年 2 月末現在)	成果目標 (平成 29 年度から令和 8 年度)
老朽危険空家等の除却戸数	262 戸	295 戸

（２）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。

除却後については、所有者等の意向を確認し、近隣住民等への周知や空き家バンクへの登録を案内する等、空き地の流通促進を図る。

（３）空き地や空家等の寄付採納

空き地や利活用できない空家等について、市へ寄付の申出があった場合は、個々の申出ごとに、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。

（４）空家条例の規定による措置

適正な管理が行われていないことにより保安上著しく危険な状態の空家等について、公共の安全を確保するため緊急の必要がある場合には、空家条例第 17 条の規定による※「緊急安全措置」を実施し、その危害等を予防し、拡大を防ぐ。

「緊急安全措置」実施後は、所有者等の意向を確認し、空家等の適正管理や除却等を促していく。

※緊急安全措置（空家条例第 17 条）

市長は、保安上著しく危険な状態の空家等について、公共の安全を確保するため緊急の必要がある場合には、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要な最小限度の措置をとることができる。

【緊急安全措置 実施例】

- ・剥落しそうな瓦の除去
- ・瓦飛散防止ネットの設置
- ・単管等設置による家屋の倒壊防止

（５）財産管理制度の活用

適正な管理が行われていない空家等について、空家等の所有者等が不明・不在である場合や、所有者等はいるものの当該者による適切な管理が期待できない場合等は、財産管理制度の活用（本市による申立等）を検討する。

<財産管理制度の種類>

種類	根拠条文	申立先
不在者財産管理制度	民法第 25 条 第 1 項	家庭裁判所 （不在者の従来の住所地・居住地）
相続財産清算制度	民法第 952 条 第 1 項	家庭裁判所 （被相続人の最後の住所地）
所有者不明建物管理制度	民法第 264 条の 8 第 1 項	地方裁判所 （当該建物の所在地）
管理不全土地管理制度	民法第 264 条の 9 第 1 項	地方裁判所 （当該土地の所在地）
管理不全建物管理制度	民法 264 条の 14 第 1 項	地方裁判所 （当該建物の所在地）

（６）空家法の規定による措置

適正な管理が行われていない空家等について、所有者等に情報提供または助言を行っても、改善が見られない場合は、空家等の老朽度、周囲への影響、危険等の切迫性等を総合的に勘案し、「管理不全空家等」または「特定空家等」に認定し、空家法の規定による措置（行政指導・行政処分）を講じていく。

【管理不全空家等】

① 管理不全空家等とは

管理不全空家等とは、空家等（長屋空家等を除く。）のうち、以下の状態にあるものをいう。

空家法第 13 条第 1 項

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあるもの

② 管理不全空家等の判定基準

管理不全空家等の判定にあたっては、国の「管理不全空家等及び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「管理不全空家等」・「特定空家等」と判断するための判定基準（案）」に準じて判定調査を行う。

③ 管理不全空家等に対する措置の手順

空家等の所有者等が適切な管理を行っていない場合は、直ちに管理不全空家等に該当する訳ではない。当該空家等の管理状況、老朽度、近隣住民の生活環境に及ぼし得る影響の程度を踏まえて総合的に勘案し、判断する。

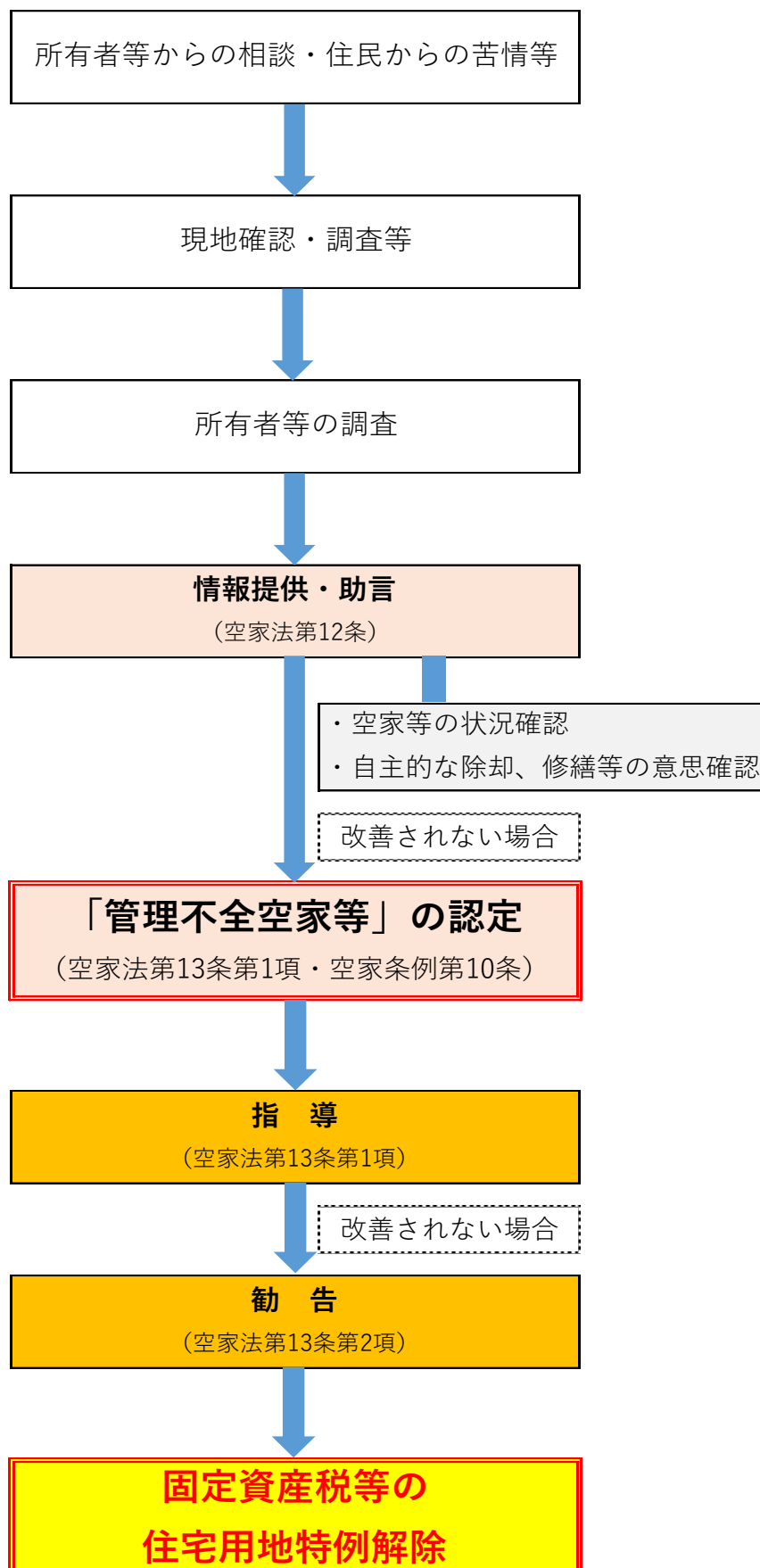
また、管理不全空家等の認定に先立ち、空家等の所有者等に対し、空家法第 12 条の規定による情報提供や助言等を行う。それでもなお、所有者等による自発的な改善がされない場合は、管理不全空家等の認定について検討することとなる。

管理不全空家等の認定については、財産権の強い制約を伴わないことから八幡浜市空家等対策協議会に諮ることはせず、建設課内で判断することとする。

管理不全空家等に認定後、まずは空家法第 13 条第 1 項の規定による指導を行う。指導をしてもなお、状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれがある場合には、空家法第 13 条第 2 項の規定により、特定空家等に該当することを防止するために必要な具体的な措置について勧告する。

なお、勧告をしたときは、固定資産税等の住宅用地特例が解除されることから、勧告をした旨含め、空家等に関する情報について、税務部局と情報共有し、連携して必要な対応を行う。

管理不全空家等に対する措置の手順等



【特定空家等】

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。

空家法第 2 条第 2 項

- ・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 特定空家等の判定基準

特定空家等の判定にあたっては、国の「管理不全空家等及び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「管理不全空家等」・「特定空家等」と判断するための判定基準（案）」に準じて判定調査を行う。

③ 特定空家等に対する措置の手順

特定空家等の認定に先立ち、空家等の所有者等に対し、空家法第 12 条の規定による情報提供や助言等を行う。それでもなお、所有者等による自発的な改善がされない場合は、特定空家等の認定について検討することとなる。

なお、認定にあたり、空家法第 9 条の規定による「立入調査」が必要な場合は、空家等の所有者に、その旨を 5 日前までに通知する。

特定空家等の認定については、財産権の強い制約を伴い得ることから八幡浜市空家等対策協議会に諮り、意見を求めた上で市長が判断することとなる。

特定空家等に認定後、法の規定を適用する場合は、空家法第 22 条各項の規定による「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の手続を、順を経て行う。

ただし、空家法第 22 条第 11 項の規定による「緊急代執行」については、災害その他非常の場合において、措置を命令するいとまがないときは、命令を経ることなく可能である。（「助言又は指導」及び「勧告」を経ている必要はある。）

本来、不利益処分である「命令」及び「代執行」については、八幡浜市空家等対策協議会に諮った上で行うこととしているが、「緊急代執行」の場合は、当該措置の事後に同協議会に報告を行う。

また、措置を命じられるべき者を確知することができないとき（所有者等不明）は、措置を行うべき旨等をあらかじめ公告の上、空家法第 22 条第 10 項の規定による「略式代執行」を行う。

④ 特定空家等に対する措置の内容

ア 助言又は指導（空家法第 22 条第 1 項）

所有者等に対し、その特定空家等について、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の必要な措置をとるよう助言又は指導を行う。まずは、行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始める。

なお、助言又は指導は文書により行う。

イ 勧告（空家法第 22 条第 2 項）

助言又は指導した場合において、なお特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、※相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告する。

なお、勧告をしたときは、固定資産税等の住宅用地特例が解除されることから、勧告をした旨含め、空家等に関する情報について、税務部局と情報共有し、連携して必要な対応を行う。

ウ 命令（空家法第 22 条第 3 項）

勧告を受けた所有者等が、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、※相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを命令する。

また、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、公開に意見の聴取を行う。

なお、命令をする場合は、その命令の要否について「八幡浜市空家等対策協議会」にて審議する。

エ 行政代執行（空家法第 22 条第 9 項）

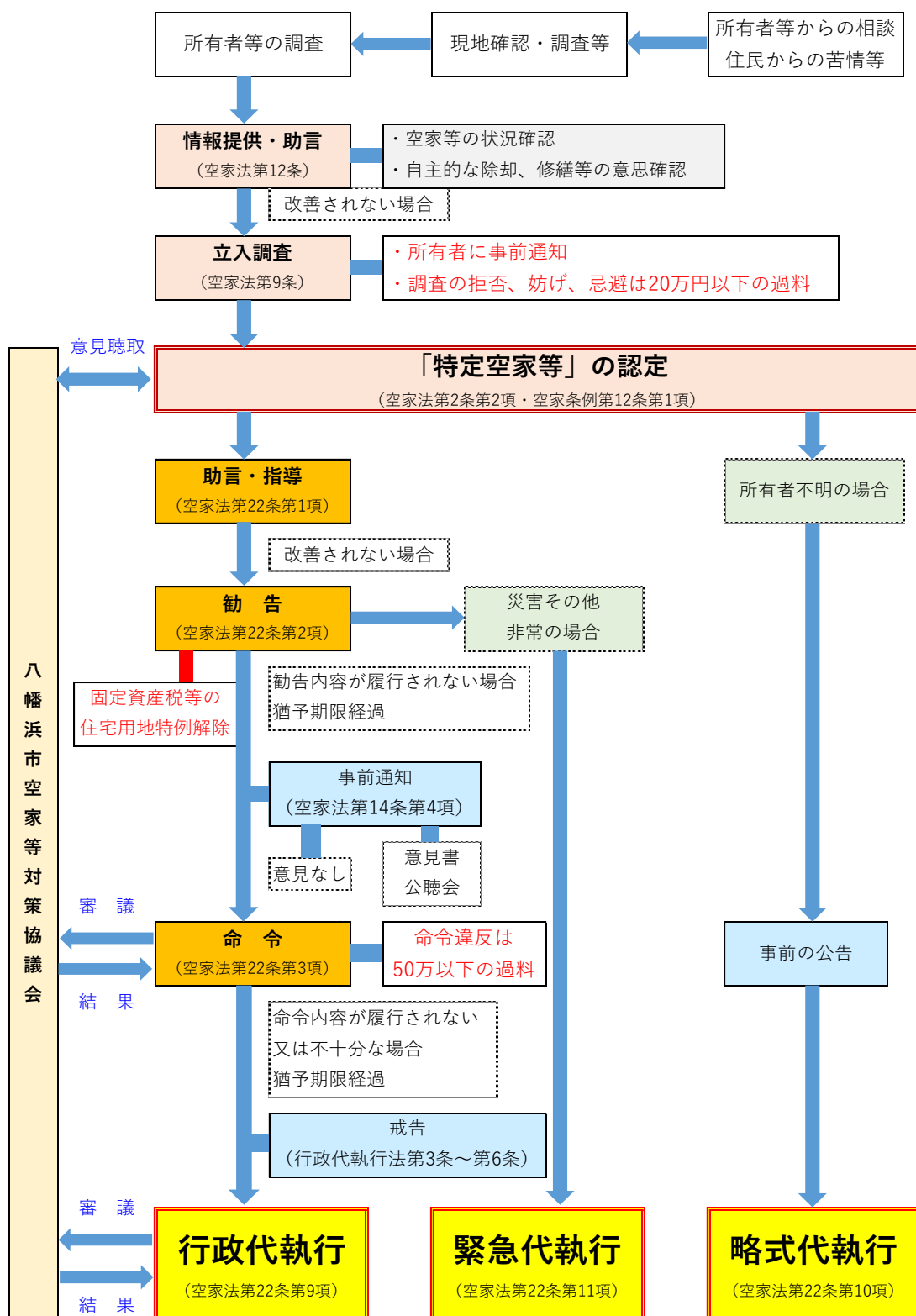
所有者等が命令にかかる措置を履行しないとき等は、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行い、その費用を義務者から徴収する。

なお、代執行をする場合は、命令のときと同様、その要否について「八幡浜市空家等対策協議会」にて審議する。

※相当の猶予期限

その措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、おおよそのところは、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ことが考えられる。

特定空家等に対する措置の手順等



【実績・成果目標】

項目	実績 (令和7年2月末現在)	成果目標 (平成29年度から令和8年度)
特定空家等の除却戸数	3戸	3戸

第4章 空家等対策計画の推進

空家等対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画の公表

本計画については、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する。

(2) 計画の見直し

本計画は平成29年3月に作成し、作成から5年となる令和4年3月に見直しを行ったが、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う。

また計画見直し時についても、その内容を市のホームページに公表する。

(3) 所有者等の意識の醸成

空家等の適正管理は、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が、その諸制度等は多岐かつ複雑であるため、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く。

(4) 補助金及び融資制度の活用

① 補助金の有効活用

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、本市が設けている補助事業や制度等を有効活用し、管理がされていない空家等の除却やその発生抑制、空家等の利活用等を推進する。

(補助事業について)【再掲】

- 八幡浜市移住者住宅改修支援事業補助金
- 八幡浜市空家等活用促進事業補助金
- 八幡浜市空き家バンクリフォーム等補助金
- 八幡浜市老朽危険空家除却事業補助金

② 金融機関との連携

下記の金融機関との連携体制を構築し、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」等の有効活用を図る。

(金融機関)

- 株式会社伊予銀行 ○株式会社愛媛銀行 ○愛媛信用金庫
- 愛媛県信用農業協同組合連合会 ○四国労働金庫 ○住宅金融支援機構