

---

# 鬼北町空家等対策計画

令和3年4月

鬼 北 町

---

---

# 目次

はじめに	P.1
序章 計画の位置付け	P.2
第1章 計画の趣旨	
1 計画策定の背景	P.3
(1)本町の空家の現状	
(2)全国及び愛媛県の空家の現状	
(3)空家増加の背景と原因及び課題	
2 計画策定の趣旨	P.9
第2章 空家等対策に関する基本的な方針	
1 空家等対策の基本な考え方	P.10
2 基本的事項	P.10
(1)目的	
(2)空家等に関する対策の対象とする地区	
(3)空家等に関する対策の対象とする空家等の種類	
(4)計画期間	
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フロー図	P.12
(1)空家等に関する対策の実施体制	
(2)庁内の組織体制及び役割	
2 空家等の調査	P.14
(1)鬼北町空き家等実態調査	
(2)空家等に関するデータベースの作成	
(3)空家等の所在を把握するための調査	
(4)空家等の所有者等を把握するための調査	
(5)空家等の状況を把握するための調査	
3 所有者等による空家等の適切な管理の促進	P.18
4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	P.18
5 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応	P.18
6 住民等からの空家等に関する相談への対応	P.19
7 空家等に関する対策の実施体制	P.19
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	P.21
(1)実効性のある対策に向けた計画等の見直し	
(2)住民等への周知	
(3)補助金の活用や融資制度の利用	
2 その他	P.22
おわりに	P.24

---

---

## はじめに

---

平成30年3月に策定した「鬼北町空家等対策計画」（平成30～令和2年度）がこのたび最終年度を迎えたため、前計画策定時からのニーズの変化や社会構造の変化をふまえながら、さらに空家対策を推進するために、計画を改定しました。改定にあたっては、これまでの取り組みを振り返り、相談体制の強化や、行政による指導強化など、課題に対する取り組みを強化しています。この「空家等対策計画」は、国において平成26年11月27日に交付された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」とします。）第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものであり、本町の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては、「鬼北町空き家等の適正管理に関する条例」や「鬼北町長期総合計画」、「鬼北町人口ビジョン・総合戦略」との整合性を図るものとし、期間を令和7年度までの5年間とします。

本町においても近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、長期間使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。

適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家等は、防災・防犯・安全・環境・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悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

本町におきましても、改定に合わせて令和2年度に実態調査を行い空家の数を把握したところでありますが、総建物数5,833件のうち空家が857件で、空家率が14.7%でした。前回空家率の9.1%（建物総数5,648件のうち、空家514件）から増加しております。

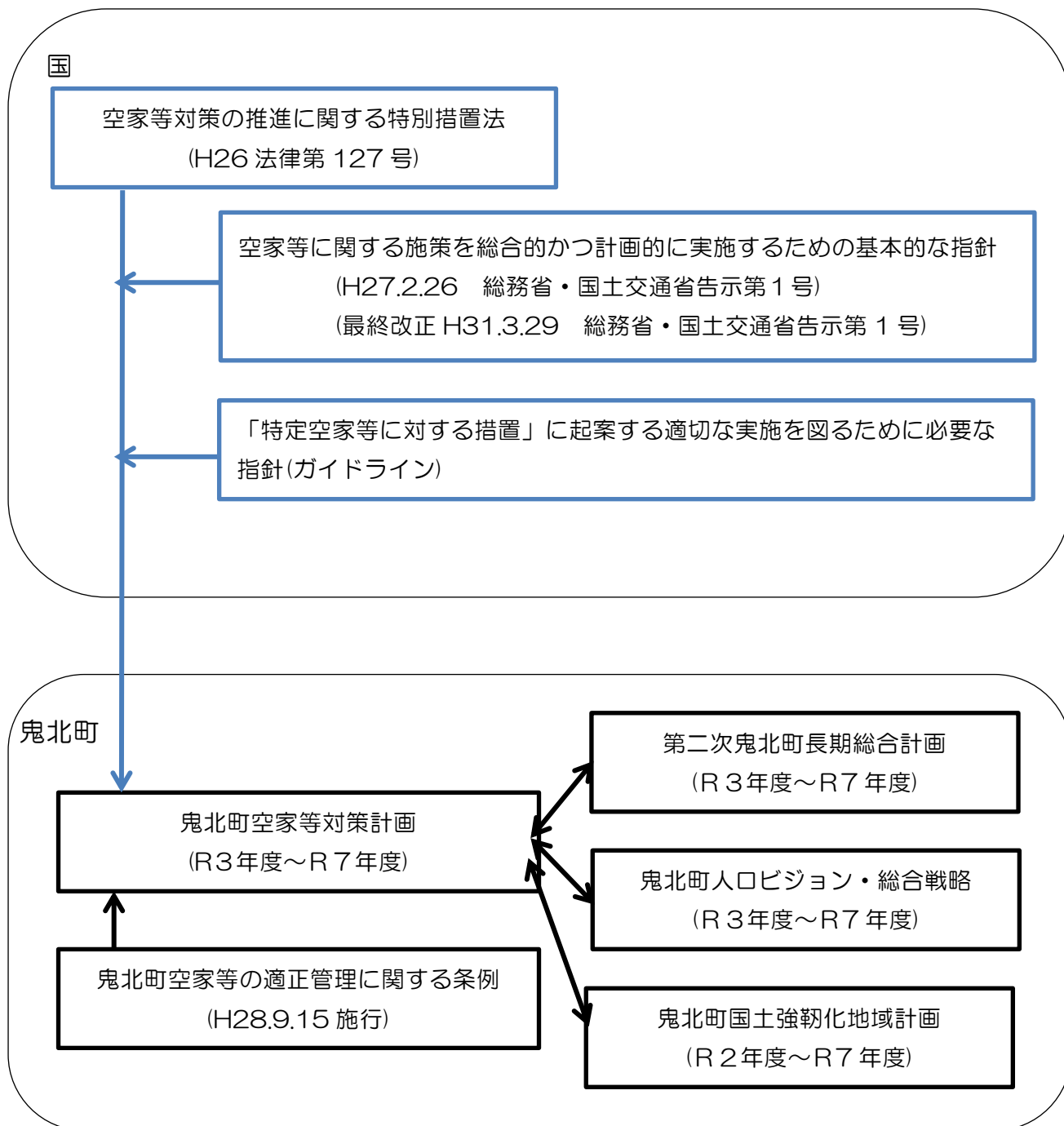
今後、空家等の増加に伴い、これらの問題は一層深刻化していくことが懸念されます。

空家等対策は緊急かつ重要な課題であり、所有者による適正管理を大前提としながらも、空家等の適正管理の推進、利活用の推進や空家等の発生防止のための啓発、最終的には代執行による除却等に取り組んで参りますが、これらの施策を総合的かつ計画的に推進するため、法及び条例に基づき、本計画を改定するものです。

## 序章 計画の位置付け

本計画は、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、基本指針に規して定めることのできる「空家等対策計画」とします。

また、第二次鬼北町長期総合計画や鬼北町国土強靱化地域計画など関連する本町計画と連携・連動しながら、空家等対策を実施してまいります。



# 第1章 計画の趣旨

## 1 計画策定の背景

### (1)本町の空家の現状

#### ア 空家等の総数

本町では、令和2年8月31日から9月30日までの間、鬼北町全域で5,833件を対象とした空家実態調査を実施しました。調査の結果、前回実態調査で空家と特定した514件のうち、135件が「居住が確認できた」や「更地になっていた」等で、空家等の対象外となったほか、残り379件は未だに空家等になったままの状況であったため、新規で空家等と特定された建物件数478件と同様、現地での不良度判定を行い、老朽度及び危険度のランク付けを実施しました。

調査の結果は次のとおりです。

#### 令和2年度鬼北町全体の空家等件数・空家率

鬼北町全体	空家等件数	857件
鬼北町全体	空家率	14.7%
鬼北町全体	総建物数	5,833件

※総建物数は、ゼンリン保有の建物数から算出したものです。

また、空家の老朽度及び危険度ごとに整理した結果は下表のとおりです。

	A	B	C	D	E	判定不能	計
愛治地区	13	21	51	12	12	3	112
近永地区	32	43	81	3	2	5	166
好藤地区	7	32	54	15	11	3	122
三島地区	17	23	104	11	16	3	174
泉地区	9	15	72	5	5	1	107
日吉地区	23	33	92	14	8	6	176
計	101	167	454	60	54	21	857

※「判定不能」とは、空家等と特定したが、公道からは草木の状況等により、空き家等である可能性がとて高いが、不良度判定ができなかったものです。

#### (参考)老朽度及び危険度のランク表

ランク	点数	評定内容
A	0~19点	目立った損傷は認められない。
B	20~39点	部分的な損傷はあるが、危険な損傷は認められない。
C	40~99点	部分的に危険な損傷が認められる。
D	100~134点	建物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる。
E	135点以上	建物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。

## イ 空き家バンクの登録状況

当町の空き家バンクは、平成 29 年 3 月に運用開始しました。  
登録状況は次のとおりです。

年度	新規登録物件数	成約	
		売買	賃貸
H29	5	2	1
H30	8	1	2
R1	11	2	2
R2	6	3	4

## ウ 町に寄せられた空家等の苦情や相談の状況

当町の空家等に関する苦情は、主に、企画振興課、建設課、環境保全課に寄せられます。

年度	苦情件数	対応	
		法的措置	任意の連絡
H27	3	0	2
H28	5	0	4
H29	4	0	3
H30	3	0	3
R1	3	0	3
R2	6	0	5

※同一の物件についても、相談ごとに計上しています。

## エ 老朽危険空家の除却の状況

当町の老朽危険空家除却事業は、平成 29 年 1 月に運用開始しました。  
除却件数は次のとおりです。

年度	件数
H29	8
H30	8
R1	9
R2	13

## (2)全国及び愛媛県の空家の現状

### ア 全国

総務省が公表した平成30年住宅・土地統計調査（確報値）によると、平成30年10月1日現在における全国の住宅総数は約6,241万戸で、5年前（平成25年）に比べ約178万戸増加（増加率：3.0%）となっており、その内、空家については、約849万戸で、5年前（平成25年）に比べ約29万戸増加（増加率：3.5%）空家率は13.6%となり、空家数、空家率共に過去最高を更新した。

この20年間の比較では、空家総数で約1.5倍、賃貸用又は売却用の住宅等を除いたその他の住宅で約1.9倍と増加の一途をたどっています。

	住宅総数(棟)	空家総数(棟)				空家率	
		(内 訳)					
		二次的住宅	賃貸用	売却用	その他		
全国	62,407,000	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6%

(H30年住宅・土地統計調査)

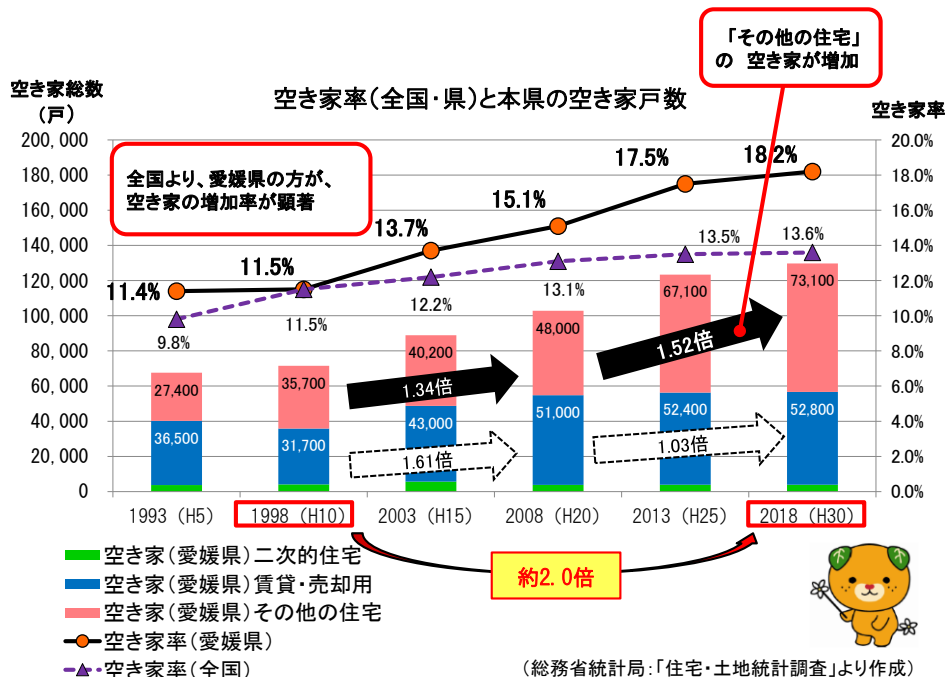
### イ 愛媛県

愛媛県においては、住宅総数は約714千戸で、5年前（H25）に比べ約9千戸増加（増加率：1.3%）となっており、空家総数は約130千戸で、5年前（H25）に比べ約6千戸増加（増加率：5.2%）となりました。

また、住宅総数に対する空家総数の割合は18.2%で、全国第7位であることが分かりました。

	住宅総数(棟)	空家総数(棟)				空家率	
		(内 訳)					
		二次的住宅	賃貸用	売却用	その他		
愛媛県	714,300	129,800	3,900	49,700	3,100	73,100	18.2%

(H30年住宅・土地統計調査)





---

### (3)空家増加の背景と原因及び課題

#### ア 人口減少と核家族化や世帯分離に伴う新規住宅の取得

国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」という。)の「日本の将来推計人口(平成29年7月推計)」「(出生3仮定(死亡中位仮定)推計)」によると、平成27(2015)年の日本の総人口は同年の国勢調査によれば1億2,709万人でした。出生中位推計の結果に基づけば、この総人口は、以後長期の人口減少過程に入り、平成52(2040)年の1億1,092万人を経て、平成65(2053)年には1億人を割って9,924万人になるものと推計されています。

一方、愛媛県では、人口・世帯数の推移を見ると、昭和30年に一度ピークを迎え154.1万人となった後、減少傾向となり140万人台となりましたが、昭和50年代には増加傾向に転じ、昭和60年に153.0万人まで人口規模が回復しました。その後、再度減少局面に入り、現在も減少傾向が継続しており、平成27年の国勢調査では1,385,262人となっています。世帯数は、人口減少の期間においても増加傾向を続けており、平成27年で591,972世帯となっていることから、世帯分離に伴う新築住宅の取得等により、住宅総数も増加していると考えられます。

また、上述の平成30年住宅・土地統計調査の結果から推察すると、用途が定まっていないう一戸建ての空家も増加していることが考えられます。

(※「愛媛県住生活基本計画(平成28年)」P.7より)

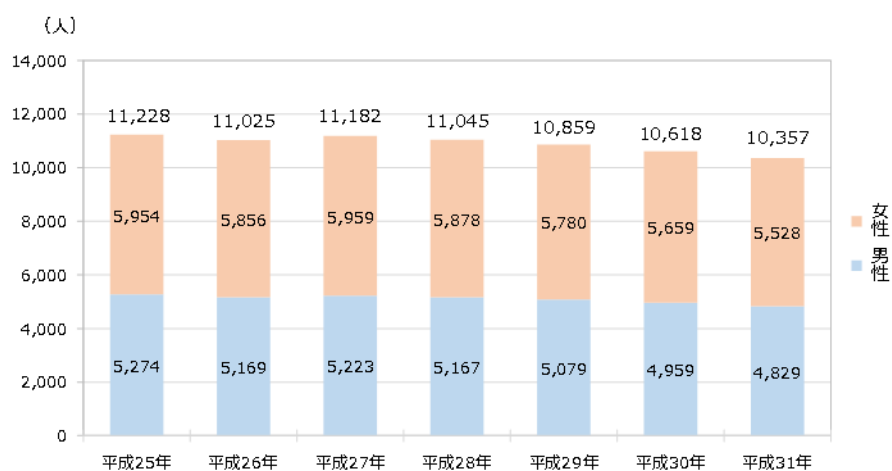
このような中で、本町では昭和30(1955)年の25,400人をピークに、平成27(2015)年の国勢調査によれば10,705人、社人研の「日本の地域別将来推計人口(平成29年月推計)」では、令和2年には9,796人を経て令和7年には8,874人まで減少すると推計されています。昭和60年以降、老年人口と年少人口が逆転する現象となっていることから、少子高齢化の影響を受けています。また、前回空家実態調査を実施した平成27年と本調査を比較すると、この5年間で老年人口は約6.4%増加しました。世帯数は4,614世帯で、そのうち「核家族世帯数」は2,695世帯(58.7%)となっており、全国平均(55.8%)より2.9%高く、核家族化が進んでいます。なお、「高齢夫婦世帯」は911世帯(19.8%)であり、愛媛県平均(13.8%)及び全国平均(11.4%)を大きく上回っており、高齢者のみの世帯(65歳以上の単身者及び高齢夫婦世帯)が一般世帯の40.4%を占めています。

また、令和2年空家等実態調査においても空家等は増えており(66.7%増加)、高齢者の増加とともに、空家等も増加していると考えられます。この理由として、自宅を所有する高齢者が高齢者施設や子供宅に転居するなど、居住しなくなった建物が増加したと考えられ、今後も団塊の世代を含めた高齢者の急激な増加に伴い、空家等も増加傾向と予測されます。

(※「鬼北町空き家等実態調査業務調査結果報告書(令和2年11月)」P.36  
第二次長期総合計画後期基本計画(令和3年3月)P.9より)



## 鬼北町の総人口の推移



資料：住民基本台帳

## 世帯の状況

単位：世帯、(%)

	鬼北町	愛媛県	全国
世帯総数	4,614	591,972	53,448,685
一般世帯数	4,590	590,629	53,331,797
核家族世帯数 (割合)	2,695 (58.7)	338,047 (57.2)	29,754,438 (55.8)
65歳以上の高齢者がいる世帯数 (割合)	2,823 (61.5)	268,765 (45.5)	21,713,308 (40.7)
65歳以上の単身者世帯数 (割合)	944 (20.6)	81,356 (13.8)	5,927,686 (11.1)
高齢夫婦世帯数 (割合)	911 (19.8)	81,216 (13.8)	6,079,126 (11.4)
3世代世帯数 (割合)	36 (0.8)	5,290 (0.9)	710,006 (1.3)
施設等の世帯数	24	1,343	116,888

注1) 高齢夫婦世帯とは、夫65歳以上妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯

注2) 「割合」は、一般世帯数を100とした値

資料：H27 国勢調査

### イ その他の原因

これまで町に寄せられた相談等からみえてきた空家となっている要因としては、次のような事項が考えられます。

---

① 所有権・相続に関すること

- ・単身高齢世帯が増加傾向にあり、施設への入所などにより、住宅所有者が不在となる。
- ・相続登記がされていないため、当事者も認知していないなど、責任の所在が明確にならず、所有者の特定にも時間がかかる。
- ・相続人が多数おり、権利関係の整理が難しい。
- ・土地所有者と建物所有者が異なっており、互いに疎遠になっている。

② 売買に関すること

- ・中古住宅の流通が十分に図られていない。
- ・中古住宅として売買や賃貸等、他の用途に使用する施設への活用に関するノウハウがない。

③ 管理に関すること

- ・遠隔地に居住しているため、空家等の状態を把握できていない。
- ・住宅所有者や相続人が遠方におり、適切な維持管理が難しく、放置するなどして、周辺環境への影響に対する問題意識が希薄である。

④ 建物の解体に関すること

- ・高齢化や低所得等により解体費用の捻出が困難である。
- ・住宅を解体すると土地の固定資産税の住宅用地特例がなくなるので、費用をかけて解体したくない。
- ・建物の解体後、土地利用や売却の見込みがない場合、解体したくても費用がかかるため、実行に移すのが困難である。

⑤ その他

- ・問題解決のための専門知識や適切な相談先の情報が不足している。
- ・地域コミュニティが衰退し、空家所有者の連絡先がわからない。
- ・空家等に関する制度や法律など、様々な情報が十分浸透していない。

ウ. 課題解消に向けた対策

上述の課題解消に向けた対策をまとめると、次のようなことが考えられます。

① 建物所有者・管理者への意識啓発

- ・所有者に対し、空家等の適正な管理を行う重要性、管理不全の空家等が近隣住民の生活環境に及ぼす影響等についての周知・啓発など、空家の発生を抑制する仕組みが必要です。
- ・単身高齢世帯が増加傾向にあり、相続時に空家等となることが多くなっています。相続登記や相続協議がされない場合や相続放棄される場合もあることから、空家等となる前に、日ごろから将来の土地、建物の利用方法について家族等で話し合いをすることが重要です。

② 空家等の利活用の促進

- ・町民が、既存住宅の維持管理やリフォームなどを安心して行える環境の整備や中古住宅の流通を活性化させる取り組みを進める必要があります。

---

③ 管理不全な空き家等の解体への対応

・利活用や適正な管理がされない状態が長期化すると、建物の劣化や損傷等が進み、特定空家等になってしまいます。解体費用が負担となり、そのまま放置されてしまうことを防ぐため、解体への支援策や費用を抑える工夫について検討する必要があります。

④ 立地条件に応じた対策の推進

・郊外地区と町中心部では、立地条件や市場性、周辺への影響度などに違いがみられ、利活用や解体に対する考え方も異なってくる場合があります。それぞれの立地条件に応じた取り組みを行う必要性があります。

⑤ 相談窓口の周知や情報発信

・町民、近隣住民、空家所有者が誰に相談してよいかわからず、そのまま放置されている現状を踏まえて、わかりやすく相談窓口や空家等に関する様々な情報を発信できる機会などを増やしていくことが必要です。

・空き家等所有者の個々の課題に対応するため、専門家による助言を受けやすくする環境が必要です。

## 2 計画策定の趣旨

上述のとおり、人口減少及び空家等の特有の理由から、今後も当町における空家等は増加していくものと推測されます。

空家等対策は緊急かつ重要な課題であることから、所有者による適正管理を大前提としながらも、空家等の適正管理の推進、利活用の推進や空家等の発生防止のための啓発、最終的には代執行による除却等に取り組んで参りますが、これらの施策を総合的かつ計画的に推進するため、本計画を策定します。

---

## 第2章 空家等対策に関する基本的な方針

---

### 1 空家等対策の基本的な考え方

本町では次に掲げる考え方のもと、空家等に関する施策を進めます。

(1)空家等の管理については、所有者等に第一義的な責任があります。

(2)住民に最も身近な基礎自治体として、住民の声を集約し、空家等に関する情報を整理します。

(3)空家等の措置に対する透明性・公平性の確保に努めます。

(4)地域住民や専門家団体など多様な主体※との連携を図ります。

※弁護士、司法書士、不動産鑑定士、宅地建物取引士、建築士等

### 2 基本的事項

#### (1)目的

##### ア 安全で安心なまちづくり

老朽危険空家の除却や所有者による空家の適正管理の啓発により、住環境の整備や防災・防犯を抑制します。

##### イ 空き家を通じて人と人とがつながるまちづくり

町内外の移住・定住希望者へ空家の情報提供を行い、町民と都市住民の交流拡大と定住を促進します。

##### ウ 移住・定住促進による活気のあるまちづくり

空家の有効活用を図り、交流人口が増加することで、コミュニティの維持及び地域活性化を図ります。

#### (2)空家等に関する対策の対象とする地区

本町の空家等は、町内6地区(愛治地区、近永地区、好藤地区、三島地区、泉地区、日吉地区)に広く点在していることから、空家等対策計画の対象地区は町内全域とします。

ただし、今後の空家等に関する情報収集や施策の実施の結果、重点的に施策を推進すべき地区がある場合は、重点地区と定めることとします。

#### (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、法第2条第1項に規定する「空家等」、長屋又は共同住宅の一部住戸若しく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。)とします。

※法第2条第1項

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

(4) 計画期間

計画の期間については、鬼北町長期総合計画(令和3年度～令和7年度)と連動させ、令和3年度から令和7年度までの5年間とします。なお、社会情勢の変化や空家等対策の進捗状況等により、必要に応じ適宜見直しを行います。

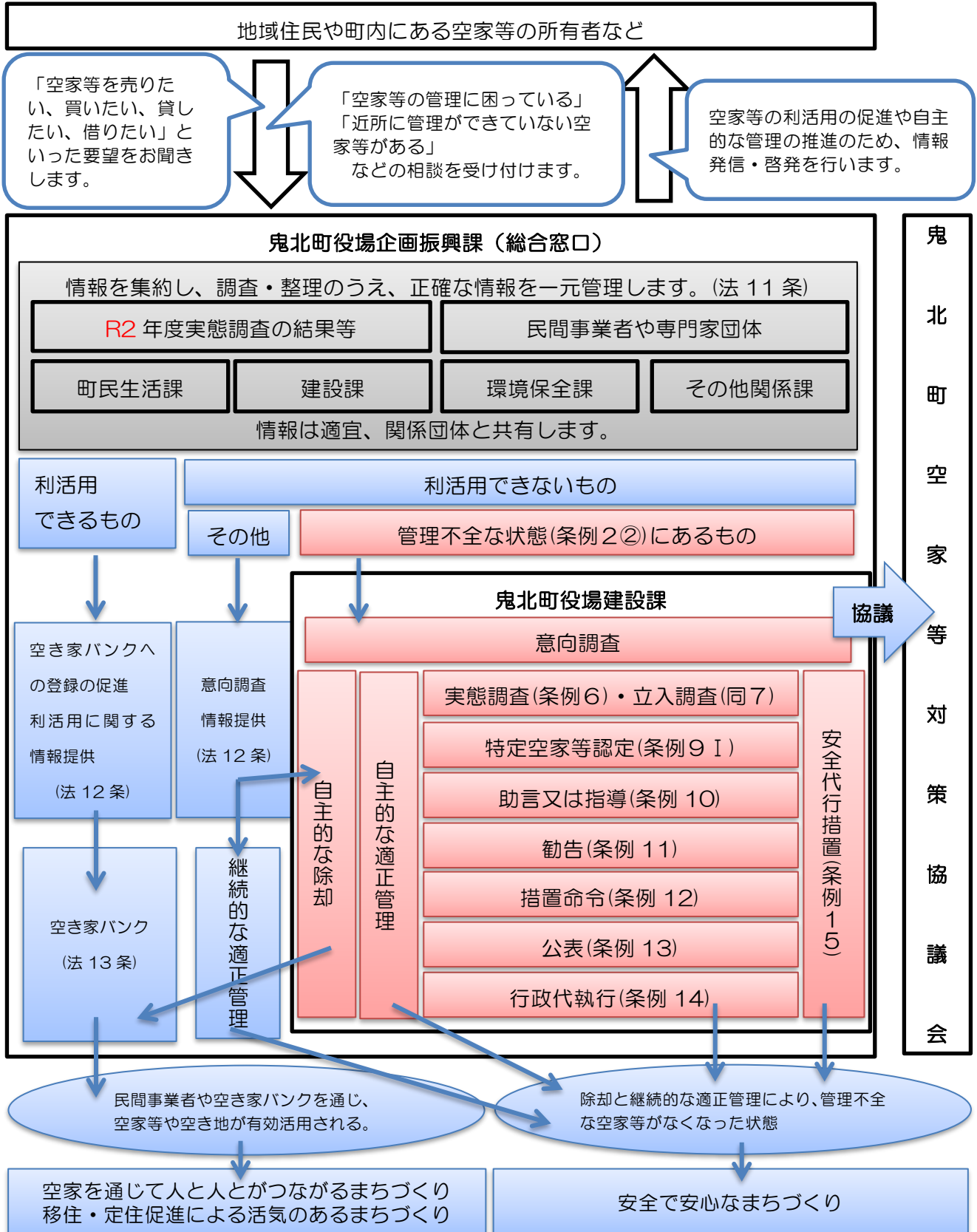
	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度
長期総合計画	（第二次後期計画） R3年度～R7年度					（第三次前期計画） R8年度～R12年度				
空家等対策計画	R3年度～R7年度					R8年度～R12年度				

※ 長期総合計画のR3年度～R7年度期間に、空家等対策計画のR3年度～R7年度期間が反映されていることを示すための青い矢印と「反映」という文字が追加されています。

# 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フロー図

### (1) 空家等に関する対策の実施体制



## (2) 庁内の組織体制及び役割

ア 中心となって対策を進めます。

担当課	役割
企画振興課	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の相談に関する事(空家等総合窓口)</li> <li>空家等対策計画の策定及び変更に関する事</li> <li>空き家バンクの運営に関する事</li> </ul>
建設課	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等対策協議会の運営に関する事</li> <li>立入調査に関する事</li> <li>特定空家等に係る措置(助言・指導・勧告・命令・代執行)に関する事</li> <li>老朽危険空家等の除却に関する事</li> </ul>

イ 協議や意見照会に対応します。

関係課	役割
町民生活課	<ul style="list-style-type: none"> <li>(利活用・適正管理) 空家等に関する固定資産税情報の提供に関する事</li> <li>空家等の所有者等の住基及び戸籍情報の提供に関する事</li> <li>(利活用・適正管理) 空き家バンク掲載希望物件付近の保育所の通所に関する事</li> </ul>
建設課	<ul style="list-style-type: none"> <li>(利活用) 空き家バンク掲載希望物件の接道義務や都市計画区域に関する事</li> <li>(利活用) 空き家バンク掲載希望物件の進入路や水路についての問題に関する事</li> <li>(適正管理) 所有者、管理者不明の空家等に係る建物等及び敷地に関する問題がある場合の措置内容の検討に関する事</li> </ul>
環境保全課	<ul style="list-style-type: none"> <li>(利活用) 空き家バンク掲載希望物件内部にある不用品等の処分に関する事</li> <li>(利活用) 空き家バンク掲載希望物件の排水に関する事</li> <li>(適正管理) 空家等に係る環境、衛生上問題がある場合の措置内容の検討に関する事</li> </ul>
農林課 農業委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>(利活用) 空き家バンク掲載希望物件の農地法上の問題に関する事</li> </ul>
教育課	<ul style="list-style-type: none"> <li>(利活用) 空き家バンク掲載希望物件の小中学校の校区や通学に関する事</li> </ul>



## 2 空家等の調査

### (1) 鬼北町空き家等実態調査

本町では、令和2年度に次のとおり実態調査を行いました。

対象地区：本町全域

期 間：令和2年8月31日から9月30日まで

内 容：前回実施した空家実態調査結果で空家等と判断した建物の確認と、  
前回調査以降に空家等となった建物を特定しました。

結 果：空家件数は857件で、老朽度及び危険ごとの内訳は下表のとおりです。(再掲)

	A	B	C	D	E	判定不能	計
愛治地区	13	21	51	12	12	3	112
近永地区	32	43	81	3	2	5	166
好藤地区	7	32	54	15	11	3	122
三島地区	17	23	104	11	16	3	174
泉地区	9	15	72	5	5	1	107
日吉地区	23	33	92	14	8	6	176
計	101	167	454	60	54	21	857

※「判定不能」とは、空家等と特定したが、公道からは草木の状況等により、空き家等である可能性がとても高いが、不良度判定ができなかったものです。

#### (参考) 老朽度及び危険度の判定基準について

ランク	点数	評定内容
A	0~19点	目立った損傷は認められない。
B	20~39点	部分的な損傷はあるが、危険な損傷は認められない。
C	40~99点	部分的に危険な損傷が認められる。
D	100~134点	建物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる。
E	135点以上	建物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。

---

## ア 空家等の判定基準

空家等の判断基準は平成 24 年 6 月国土交通省作成の「地方公共団体における空家調査の手引き」を基本とします。

- 郵便受けにチラシや郵便物が大量に溜まっている。
- 窓ガラスが割れたままになっている。
- カーテンや家具がない
- 門から玄関までの雑草の繁茂や放置物があるなど、出入りしている様子がない。
- 売却や賃貸物件の表示がある。
- 表札がない。
- 敷地内にごみ等の不法投棄物がみられる。
- 電気メーターが動いていない。

上記を総合的に判断して空家等の特定を行いました。

## イ 空家等の老朽度及び危険度のランク付けする基準

空家等と特定した建物は、外観目視による建物の判定を行い、老朽度及び危険度のランク付けを行うため、「地方公共団体における空家調査の手引き」を基本として評点判定を行います。また、評点に応じ 5 段階でランク付けし、以下の 2 通りの方法を用いることとしました。

### ① 合計点判定によるランク付け

空家等の不良度判定する基準の評点の合計に応じて A～E の 5 段階でランク付けするもの。

### ② 調査員の主観によるランク付け

現地にて調査を行った調査員が実際の空家等の見た目を基に、空家等の全体感を主観で判定して A～E の 5 段階でランク付けするもの。

これは、立地条件や障害物等で建物の評点項目が目視で確認できず、不明箇所として対応した場合、当該評価項目が加点されず、合計点が低くなるため、建物の実態を正確に判断できない可能性があります。そのため、調査員の主観によるランク分けも同時に行いました。

○建物に関する不良度判定基準

評価区分		評価項目	評価内容	評価点			
1	構造一般の程度	①基礎	(1) 構造耐力上主要な部分である基礎が確認できるもの	0			
			(2) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10			
			(3) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
		②外壁	(1) 外壁の構造が粗悪でないもの	0			
			(2) 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、 又は梁	(1) 柱の傾斜がなく、土台又は柱も破損や腐朽等がないもの	0			
			(2) 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			
			(3) 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			
			(4) 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100			
		④外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損がなく、下地の露出していないもの	0			
			(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15			
			(3) 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	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落やずれがないもの	0			
			(2) 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			
			(3) 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			
			(4) 屋根が著しく変形したもの	50			
		※評価項目が不明な箇所には、評価欄に“-”を記入の上、下記評価項目不明箇所欄にも“○”を必ず記入する				合計点	
		評価項目		①	②	③	④
不明箇所（○チェック）							

ウ 調査票兼老朽度・危険度判定表の作成

現地実態調査結果の記録等を基に空家等台帳データベースを作成するため、取得する内容を記した調査票を作成し、調査を行いました。

## (2)空家等に関するデータベースの作成(法 11 条)

実態調査の結果をもとに空家等に関する情報を整理し、一元化して管理します。空き家等の所在地、建物の不良度・危険度、景観情報、写真データなどを盛り込んだ形式で管理します。

データベースは庁内で共有し、対応した経過を個票に追加する形で随時更新します。

## (3)空家等の所在を把握するための調査(法第9条第1項)

前述の鬼北町空家実態調査によるもののほか、地域住民や所有者等、専門家団体からの情報提供（不良空家に関する苦情や空き家バンクへの掲載依頼など）により空家等の所在を把握します。これにより、随時データベースの更新を行います。

## (4)空家等の所有者等を把握するための調査(法第9条第1項、10条第1項、3項)

所在が判明した空家等については、次の方法により所有者等の把握を行います。

- ア 空家等の近隣住民や関係者等から聞き取り調査を行い、必要な情報を収集します。
- イ 固定資産税の課税情報から空家等の所有者等の住所・氏名、登録簿情報から権利関係や登記の状況を確認します。
- ウ 住民基本台帳や戸籍謄本及び付票の情報から、空家等の所有者等の現住所や相続関係者等を確認します。
- エ 必要に応じ、電気、ガス、水道等の情報から空家等の使用状況を確認します。
- オ 所有者等が市外の場合、必要に応じ、関係する市町村から情報を集めます。

※所有者等が確認できない場合

### (1)所有者等が不明の場合

前項の「2.所有者等の確認」により所有者等を確認できない場合は、法第14条第10項の規定による「過失なく措置を命ぜられるべきものを確知することができない」所有者が不明の空家等と判断します。

### (2)所有者等が不存在の場合

不在者財産管理制度や相続財産管理制度等の利用を検討します。

## (5)空家等の状況を把握するための調査

### ア 空家等を区分するための調査

対象となる空家等が利活用できるものか管理不全な状態にあるものかを判断するため、まずは敷地外から外観目視による調査で空家等の状況を調査します。

### イ 実態調査(条例第6条)

適切な管理が行われていない空家等に対しては必要な実態調査を行います。

### ウ 立入調査(条例第7条)

特定空家等に対する「助言・指導」「勧告」「命令」等の措置に必要な限度において、次のような方法で立入調査を行います。

- ① 空家等の所有者等が判明し、敷地に立入る必要がある場合は、立入調査5日前までに当該所有者等に対し通知します。ただし、通知する方が困難なときは、通知は要しないこととします。
- ② 所有者等と連絡が取れた際には立入調査の根拠のほか、立入調査をしようとするに至った理由についての説明に努め、立入調査を行う際は出来るだけ所有者等の立会いを求めます。
- ③ 立入調査にあたっては、建設課の職員を含む複数人で赴き、必要な調査を行います。立入調査する職員等は「立入調査員証」を携帯し、相手方や関係者から求められたときは、これを提示します。

### 3 所有者等による空家等の適切な管理の促進

- (1) 空家等は、所有権に基づきその所有者の責任において自主的に管理することが原則です。そこで、建築物等の所有者に対して固定資産税の納税通知書に空家に係るお知らせを同封し、また、広報誌等へを通じた啓発を行い、空家化の予防を図ります。
- (2) 次に、空家等については、その不良度に応じて空き家バンクへの登録の案内や除却をはじめとした管理についての連絡を所有者に送付し適正な管理を促します。
- (3) ただし、所有者が不明な場合や所有者が死亡し相続人が不存在である場合もあるため、このような場合は、町において調査を尽くし、公平性に配慮したうえで、適切な対応を行います。

### 4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

- (1) 町内にある空家のうち不良度判定が A 又は B であるものについては、空き家バンクへの登録及び移住者住宅改修事業への申し込みを促し、活用を図ります。
- (2) また、不良度判定が C 以下の空家についても、除却後の跡地を空き家バンクへ登録できるような仕組みを検討します。

### 5 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

- (1) 空家等のうち、空家法第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空き家等に該当するか否かの判断にかかわらず、町は、管理不全な状態にある空家等の所有者等に対し、意向調査や状況確認を継続的に行い、自主的な適正管理、自主的な除却を促し、早期に解決が図られるように努めます。

※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

(法第 2 条第 2 項及びガイドライン参照)



- 
- (2) 空家等が特定空き家等に該当した場合には法に基づく措置を行うこととなり、慎重な手続を期すため、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）」に準じて本町の判断基準を作成し調査します。

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町長が判断を下します。

- (3) 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なりますが、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ます。

しかし、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、段階的に実施するが、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、鬼北町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）以降の措置を講じます。

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家等が危険となることが切迫し、かつ、当該空き家等の所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを防止するため、条例の規定に基づき、町は必要最低限の措置を講ずるものとします。

## 6 住民等からの空家等に関する相談への対応

- (1) 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、窓口として企画振興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います。
- (2) 企画振興課は相談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、柔軟に対応します。

## 7 空家等に関する対策の実施体制

- (1) 空家等の施策については、行政内部の連携にとどまることなく、地域住民や専門家団体など多様な主体と連携体制を整え、効果的で効率的な取組みを図ります。
- (2) 本町では、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に行うため、空家法第 7 条第 1 項の規定に基づき「鬼北町空家等対策協議会」を設置しました。本協議会は、町長をはじめ、地域住民、法務、不動産、建築、その他幅広い分野の有識者で構成し、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（空家等が特定空家等に該当するか否か、空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立

---

入調査の方針、特定空家等に対する措置の方針など）、その他町長が必要と定めた事項について協議します。

- (3) 窓口である企画振興課及び鬼北町空家等対策協議会に参画している町民生活課、建設課、環境保全課においては、空家等に関する情報について常に共有し、整理すべき項目について協議を行い、より適切な情報になるように務めます。



---

## 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) 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施策の効果検証を実施します。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ります。

#### (2) 住民等への周知

ア 本計画については町のホームページや広報誌等に掲載し、住民等へ広く周知します。

イ 空き家バンクの掲載件数及び掲載情報を充実させ、登録及び利用について周知を図ります。

ウ 町が空家所有者から最長 10 年間借り上げて入居者に貸し付ける、空き家活用定住支援事業についても、物件及び入居者の募集をホームページや広報誌等を活用し周知します。

#### (3) 補助金の活用や融資制度の利用

##### ア 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、利活用による発生抑制や管理不全な空家等の除却を推進します。

##### ○利活用による発生抑制

- ・移住者住宅改修支援事業(移住者が行う住宅の改修等に要する費用に対する補助)

平成 28 年 4 月 1 日以降に、県外から移住した働き手世帯(構成員のうち少なくとも 1 人が 50 歳未満である世帯)または子育て世帯(中学生以下の子または孫がいる世帯)が、愛媛県または鬼北町空き家バンクに登録されている住宅について売買又は賃貸により入居する場合、住宅改修費用及び家財道具の搬出等の費用を補助するものです。

- ・鬼北町空き家活用移住支援事業費補助金(町外からの移住者向け)
- ・鬼北町定住促進空き家リフォーム等補助金(町内からの定住希望者向け)

空家等の所有者による空家等に残った家財道具の処分に要する費用、入居者が行う住宅改修や引っ越しに要する費用に対して補助するものです。

##### ○管理不全な空家等の除却

- ・鬼北町老朽危険空家除却事業

住宅地区改良法第 2 条第 4 項に規定する不良住宅で、不良度が 100 以上あるものの除却に関する費用の一部を補助するものです。

○持ち家の適正管理による発生抑制

・鬼北町住宅リフォーム補助金

〔 自己等が所有する住宅（建築した日から 10 年以上経過したものに限る。）の住環境の質の向上のための費用の一部を補助するものです。 〕

イ 住宅金融支援機構との協定に基づく金利優遇の活用推進

移住者住宅改修支援事業及び鬼北町空き家活用移住支援事業を通じて住宅を取得した顧客が、フラット 35(住宅ローン)を利用する場合、その金利を当初5年間において年間 0.25%引き下げる制度。

ウ 金融機関との連携

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ります。

## 2 その他

○空家等に関係する方々の生の声を反映します。

空家等の管理は所有者等に第一義的な責任がありますが、空家等の利活用及び適正管理に関する施策を行う際には、できる限り、関係者の要望に耳を傾け、これを検討課題として、常に関係者に寄り添った施策の推進に努めます。

○利活用について

**(H30)課題 1：家財等を全て処分せずに、空き家バンクに登録できないか。**

(H30 現状) 空き家バンクに登録する際には、家財等全て処分することが必要

(要望) 外観と間取り図のみで空き家バンクに登録し、交渉の申込みがあってから家財等の処分に着手したい。

(対策) 家財道具の処分費用に対する補助事業の創設により、家財道具を残したままでも空き家バンクに登録し、交渉成立後に撤去することができるようになりました。

**(H30)課題 2：権利関係が不完全であっても、空き家バンクに登録できないか。**

(H30 現状) 移転登記の未了や農地の違法転用など、将来的な紛争につながる恐れのある権利上の瑕疵がある場合、原則空き家バンクには登録していない。

(要望) 権利関係の整備には手間と、何より費用がかかってしまうので

(対策) 家族間での早めの相談をホームページや広報誌、固定資産税の納税通知書等により啓発を促しています。

**(H30)課題 3：農地も空き家バンクに登録できないか。また農地の譲渡制限を緩和できないか。**

(現状) 農地は、農地法上の譲渡制限があるため、空き家バンクには登録せず、備考欄に「農地等については別途応相談」と示すにとどまっている。

(要望) 所有している不動産を一括して処分したい。

(対策) 農地も空き家バンクに登録できるようにし、掲載の物件に関しては農地法第 3 条許可の下限面積を 1 アールにまで引き下げ、制限を緩和しました。

今後の検討課題としては、次のようなものが挙げられます。

○適正管理について

**(R3)課題1：買受人による除却を前提として、利活用できない空家等でも空き家バンクに登録できないか。**

(現状)不良度がCからEのものは住居としての利用ができないため、空き家バンクに登録していない。

(要望)建物を除却してから空き地として空き家バンクに登録する費用がないので、買受人による除却を前提として価格を設定した空き家を空き家バンクに登録できないか。

○利活用について

**(R3)課題2：家屋は解体し、土地だけが活用されず残っている。**

(現状)空き家（居宅）が残っている物件のみ取り扱っている。

(要望) 空き土地の状態でも空き家バンクに掲載できないか。

空家等対策を推進するにあたり、関係する施策を確実に実施していくため、数値目標を設定します。数値目標を設定することにより、現状や施策の推進状況等を分かりやすく示し、本計画の着実な推進を図ります。

また、下記推進事業では、国の空き家対策総合支援事業を活用して、更なる促進を図り、毎年度の推進状況について進行管理を行い、総合的・計画的に実施していきます。

	推 進 事 業	R2年度 現在	R7年度 目標	備 考
活用	鬼北町空き家情報(空き家バンク)新規掲載	6件/年	8件/年	
活用	鬼北町移住者住宅改修支援事業	1件/年	2件/年	
活用	鬼北町空き家活用定住支援事業	11件/年	15件/年	家財道具の撤去5件 改修 5件 引越し 5件
活用	鬼北町定住促進空き家リフォーム等補助金	5件/年	8件/年	家財道具の撤去2件 改修 2件 引越し 4件
活用	鬼北町移住定住促進空き家活用住宅	1件/年	2件/年	
除却	鬼北町老朽危険空家除却補助事業	13件/年	14件/年	
除却	空家等の苦情や相談対応処理件数	5件/年	8件/年	

---

## おわりに

---

少子高齢化や人口減少、核家族化の進行による世帯分離に伴う新築など、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・景観等の面で町民の生活に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地域コミュニティの活性化や、当町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、本町における空家等対策については、この「鬼北町空家等対策計画」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。

