

---

# 鬼北町空家等対策計画（案）

令和8年3月  
愛媛県鬼北町

---

---

# 目次

はじめに	1 頁
序 章 計画の位置付け	2 頁
第 1 章 計画の趣旨	
1 計画策定の背景	3 頁
(1) 当町の空家の現状	
(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	1 1 頁
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	1 2 頁
2 基本的事項	1 2 頁
(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	1 4 頁
(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	1 6 頁
(1) 当町の空き家等実態調査	
(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	2 0 頁
4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	2 0 頁
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	2 1 頁
6 住民等からの空家等に関する相談への対応	2 2 頁
7 空家等に関する対策の実施体制	2 2 頁
第 4 章 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	2 4 頁
(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 数値目標	2 5 頁
おわりに	2 7 頁

---

---

## はじめに

---

令和３年４月に策定した鬼北町（以下「当町」という。）の空家等対策計画（以下「計画」という。）がこの度最終年度を迎えることとなり、策定時から社会構造等の変化を踏まえながら、更なる空家等の対策を推進するために計画を改定します。また、改定に当たってはこれまでの取り組みを振り返り諸課題における対策を強化していきます。

この計画は、国において令和５年１２月１３日に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和５年法律第５０号。以下「法」という。）第７条第１項の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めるもので、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、当町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、当町の空家等対策の基本となるものです。なお、計画の推進に当たっては、当町の長期総合計画との整合性を図るものとし、計画期間を令和８年度から令和１２年度までの５年間とします。

近年、当町においては、人口及び世帯数の減少や既存の建築物の老朽化等に伴い、長期間使用されていない建築物が年々増加の傾向にあります。適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家等は、防災・防犯・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じ、住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れのあるものもあり、早急な対策の実施が求められています。

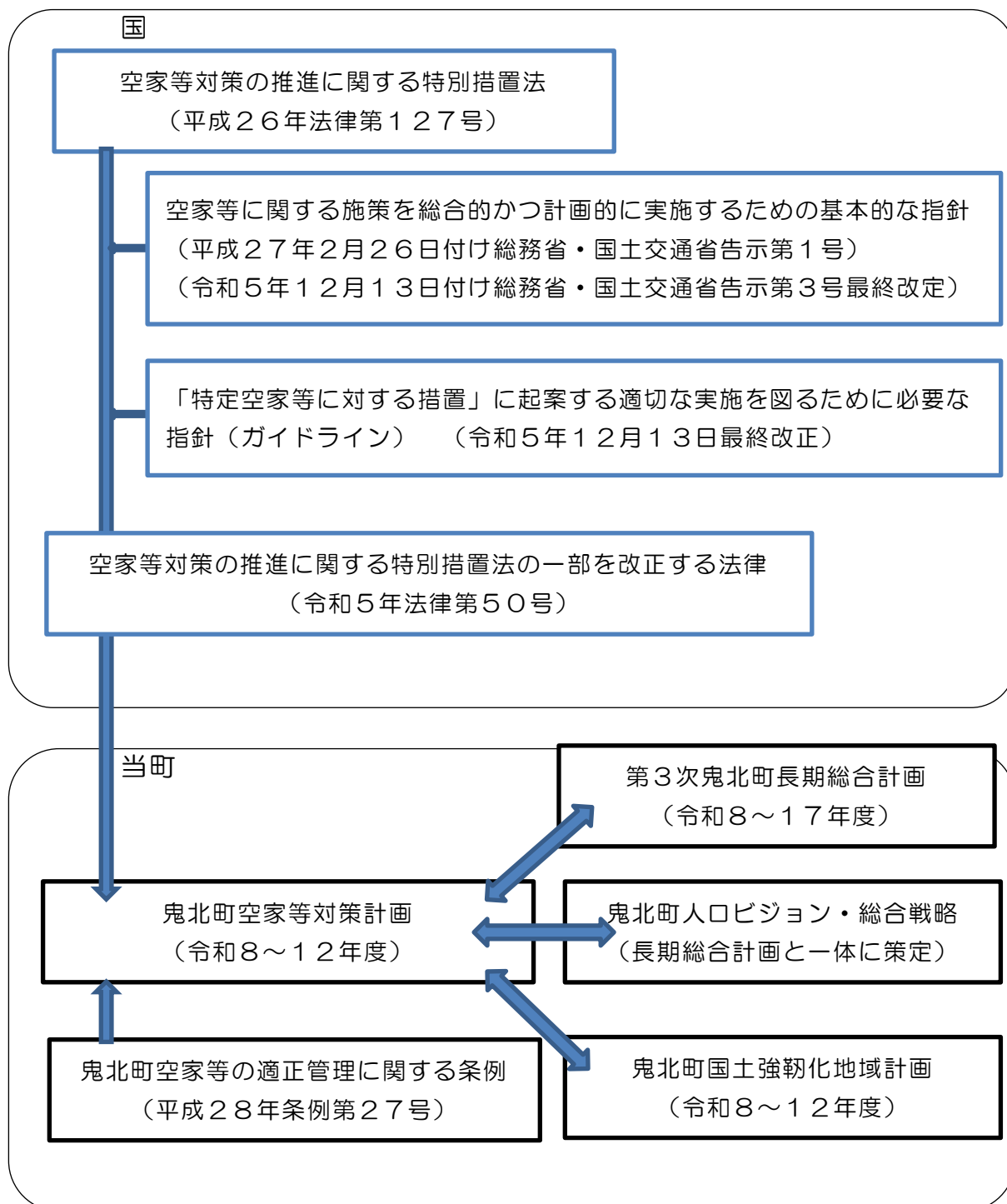
このような中、令和６年度に改めて空家等実態調査を行い、空家の数等を把握したところですが、建物総数５，８８１件のうち空家が８９７件で、空家率が１５．３％でした。前回空家率の１４．７％（建物総数５，８３３件のうち、空家８５７件）から増加している状況です。今後、空家等の増加に伴い、これらの問題は一層深刻化していくことが懸念され、空家等対策は緊急かつ重要な課題であり、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）による適正管理を大前提としながらも、空家等の適正管理の推進、利活用の推進や空家等の発生防止のための啓発、最終的には行政代執行による除却等に取り組んでいく必要があります。これらの施策を総合的かつ計画的に推進するため、この計画を改定するものです。

## 序章 計画の位置付け

この計画は、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の基本指針として定めることのできる「空家等対策計画」とします。

また、長期総合計画や国土強靱化地域計画など関連する計画と整合性を図りながら、空家等対策を実施していきます。

図表 1



## 第1章 計画の趣旨

### 1 計画策定の背景

#### (1) 当町の空家の現状

##### ① 空家等の総数

当町では、令和6年8月から10月までの間、鬼北町全域で5,881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857件のうち、141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716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181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。

図表2

令和6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 897件

鬼北町全体 空家率 15.3%

鬼北町全体 総建物数 5,881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、地区別での空家の老朽度及び危険度ごとに整理した結果は次のとおりです。

図表3

	A	B	C	D	E	判定 不能	計
愛治地区	38	16	42	5	13	6	120
近永地区	44	31	93	2	3	3	176
好藤地区	41	14	48	6	7	2	118
三島地区	43	30	83	17	9	2	184
泉地区	38	18	39	6	2	4	107
日吉地区	42	34	93	7	7	9	192
計	246	143	398	43	41	26	897

※「判定不能」とは、空家等と特定した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	評価内容
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。

## ② 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月に運用を開始しました。

図表 4

年度	新規登録 物件数	成約	
		売買	賃貸
平成29年度	5	2	1
平成30年度	8	1	2
令和元年度	11	2	2
令和2年度	6	3	4
令和3年度	14	6	2
令和4年度	8	4	5
令和5年度	7	1	5
令和6年度	3	1	2
令和7年度	4	1	0

## ③ サブリースの状況

当町の移住定住促進空き家活用住宅（サブリース）は、令和2年度に事業を開始しました。

図表 5

年度	件数
令和2年度	1
令和3年度	2
令和4年度	0
令和5年度	1
令和6年度	1
令和7年度	1

④ 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、主に建設課、環境保全課に寄せられます。

図表 6

年度	苦情等件数	対応	
		法的措置	任意の連絡
平成27年度	3	0	2
平成28年度	5	0	4
平成29年度	4	0	3
平成30年度	3	0	3
令和元年度	3	0	3
令和2年度	6	0	5
令和3年度	7	0	7
令和4年度	6	0	6
令和5年度	8	0	8
令和6年度	9	0	9
令和7年度	14	0	14

※同一の物件についても、相談毎に計上しています。

⑤ 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月に開始しました。

図表 7

年度	件数
平成29年度	5
平成30年度	5
令和元年度	9
令和2年度	13
令和3年度	12
令和4年度	9
令和5年度	5
令和6年度	8
令和7年度	7

図表4から図表7までの令和7年度の値は、令和7年12月31日現在。

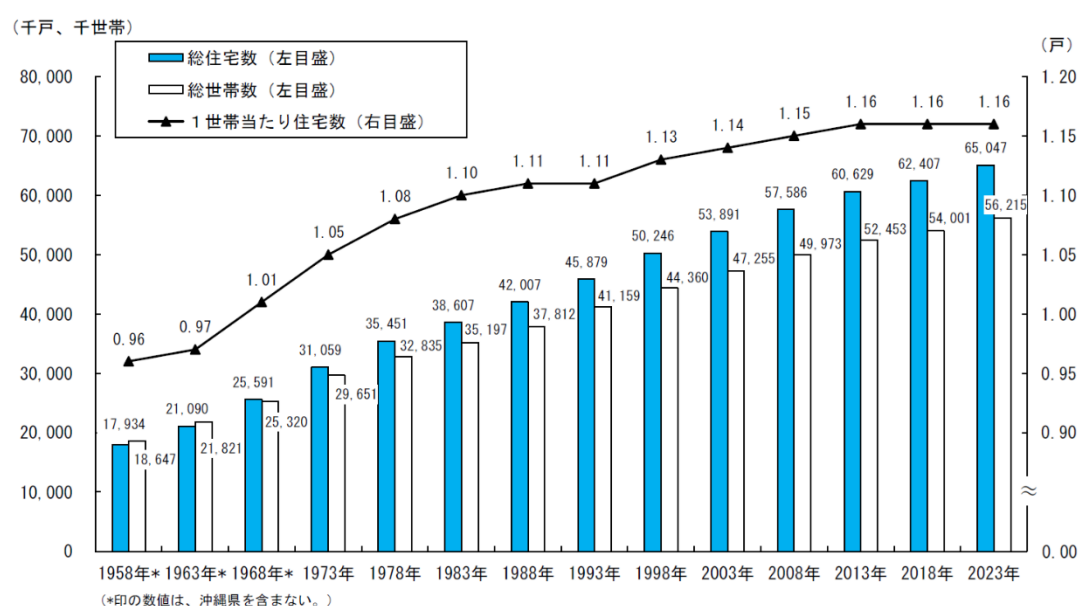
## （２）全国及び愛媛県の空家の現状

### ① 全国

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、令和５年１０月１日現在における全国の住宅総数は約６，５０４万戸で、５年前（平成３０年）に比べ約２２１万戸増加（増加率４．１％）となっており、そのうち、空家については、約９００万戸で、５年前（平成３０年）に比べ約５１万戸増加、空家率は１３．８％となり、空家数、空家率共に過去最高を更新しています。

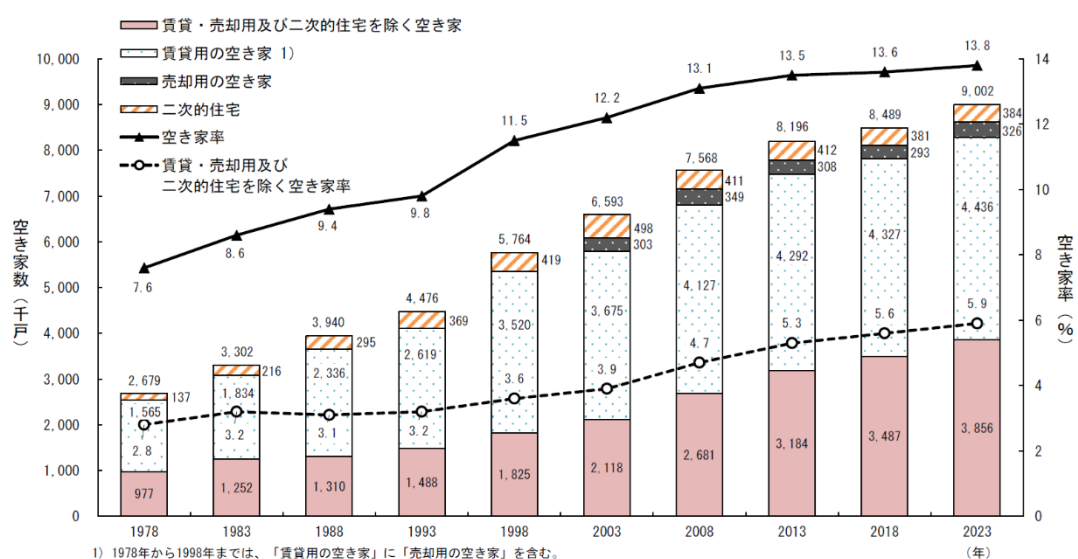
図表８

総住宅数、総世帯数及び１世帯当たり住宅数の推移－全国（１９５８年～２０２３年）



図表９

空き家数及び空き家率の推移－全国（１９７８年～２０２３年）





(出典 総務省 報道資料 令和5年住宅・土地統計調査  
住宅及び世帯に関する基本集計(確報集計)結果)

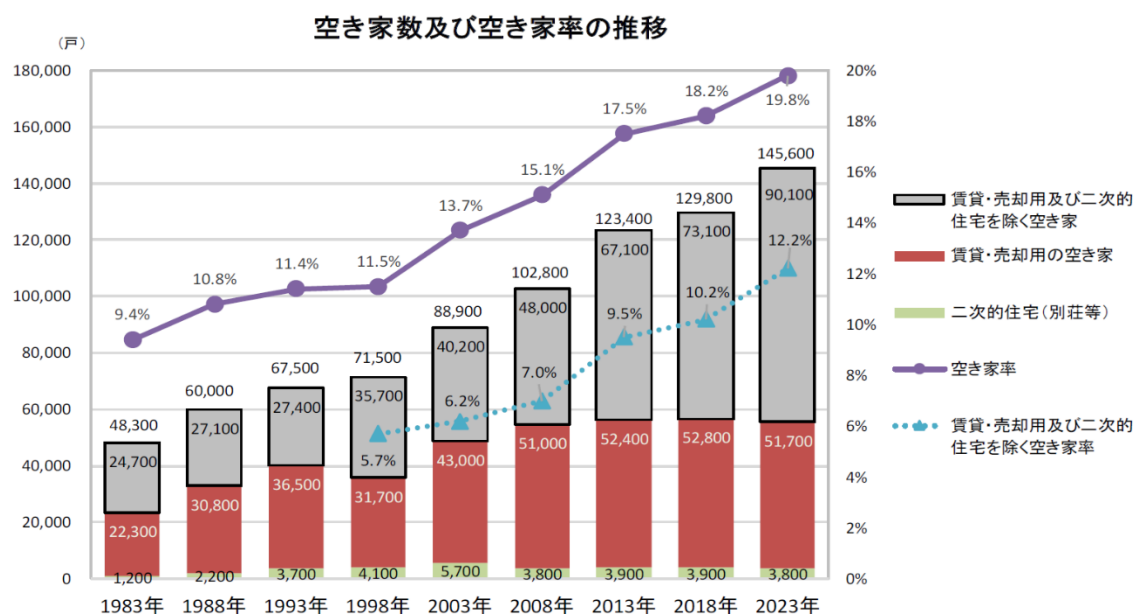
## ② 愛媛県

愛媛県においては、住宅総数は約736千戸で、5年前(平成30年)に比べ約22千戸増加(増加率3.1%)となっており、空家総数は約145千戸で、5年前(平成30年)に比べ約15千戸増加となりました。また、住宅総数に対する空家総数の割合は19.8%で、全国第4位であることが分かりました。

図表10

年次	総住宅数	総世帯数	1世帯当たりの住宅数
1973年	430,700	405,700	1.06
1978年	477,400	438,600	1.09
1983年	512,500	460,500	1.11
1988年	557,000	491,900	1.13
1993年	592,000	520,900	1.14
1998年	621,300	546,100	1.14
2003年	650,100	560,900	1.16
2008年	681,100	578,300	1.18
2013年	705,200	583,800	1.21
2018年	714,300	585,600	1.22
2023年	736,800	595,200	1.24

図表11



(出典 愛媛県 令和5年住宅・土地統計調査結果の概要)

---

### （３）空家増加の背景と原因及び課題

#### ① 人口減少と核家族化や世帯分離に伴う新規住宅の取得

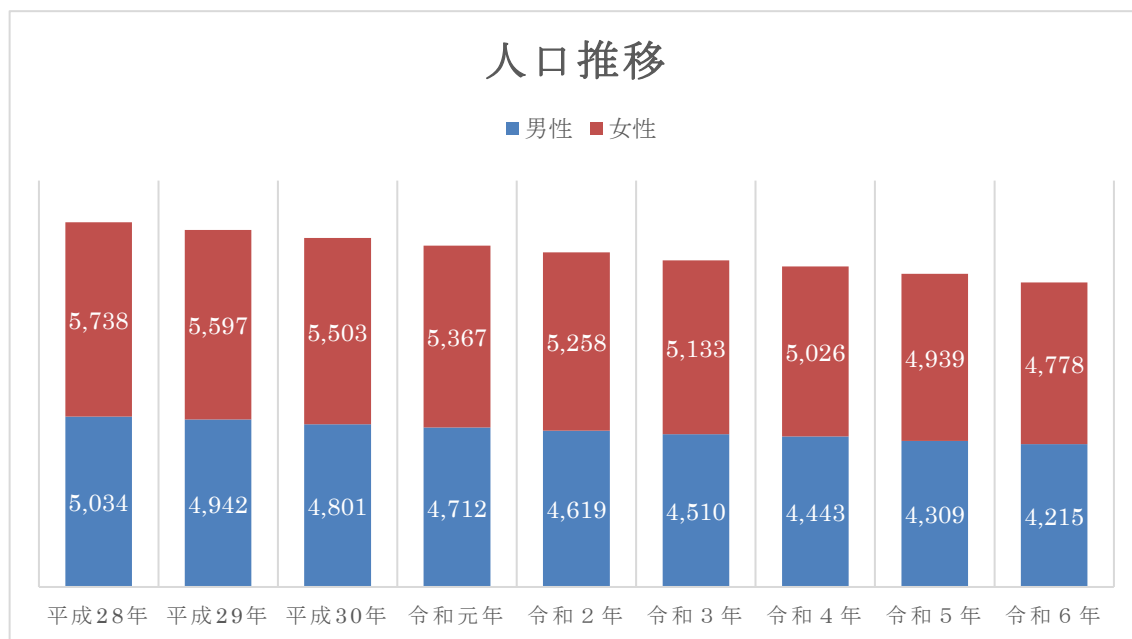
国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の「日本の将来推計人口（令和５年推計）」によると、令和２年の日本の総人口は、同年の国勢調査によれば１億２，６１５万人でした。出生中位推計の結果に基づけば、この総人口は、以後長期の人口減少過程に入り、２０４５年の１億８８０万人を経て、２０５６年には１億人を割って９，９６５万人になるものと推計されています。

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、令和２年の国勢調査では約１３３万人となっています。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年で約６０万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、前述の令和５年住宅・土地統計調査の結果から、使途が定まっていない一戸建ての空家が増加していることが考えられます。

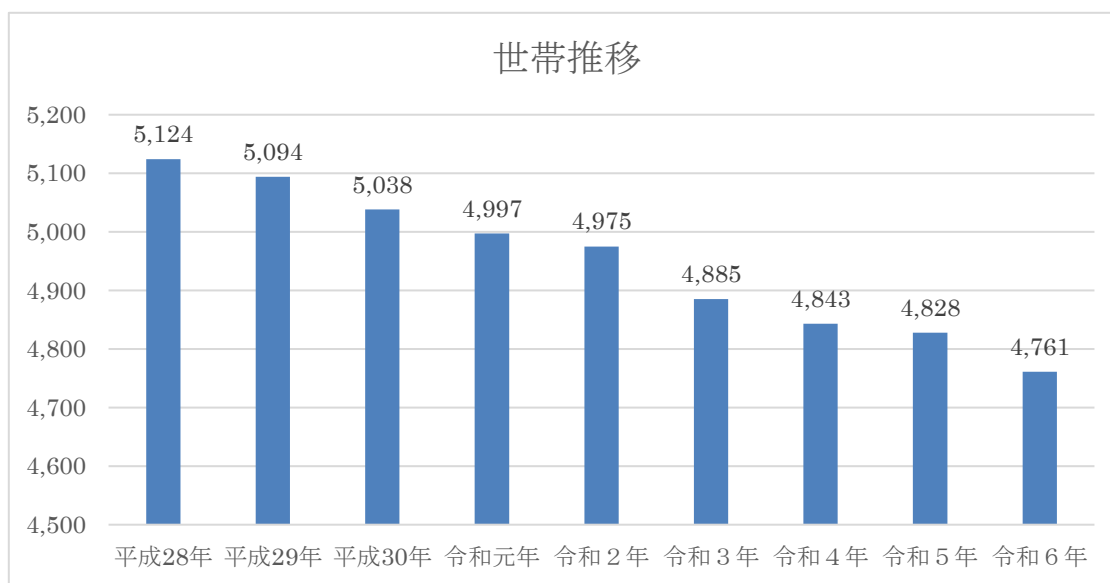
このような中で、当町では、昭和３０（１９５５）年の２５，４００人をピークに、令和２年の国勢調査によれば９，６８２人、社人研の「日本の地域別将来推計人口（令和５年推計）」では、令和７年には８，７２４人を経て令和１２年には７，８６２人まで減少すると推計されています。昭和６０年以降、老年人口と年少人口が逆転する現象となっていることから、少子高齢化の影響を受けています。また、前回空家実態調査を実施した令和２年からこの５年間で、老年人口、核家族世帯、高齢夫婦世帯ともに増加しており、近年においては高齢化が進んでいることも伺えます。

また、令和６年空家等実態調査においても空家等は増えており（４．６％増加）、前回調査同様、高齢者の増加とともに空家等も増加しています。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ども宅に転居するなど、居住しなくなった建物が増加したと考えられ、今後も人口減少を含めた高齢化率の上昇に伴い、空家等も増加する傾向と予測されます。

図表 1 2



図表 1 3



（出典 鬼北町HPより）

## ② その他の原因

これまで当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。

### ア 所有権・相続に関すること

単身高齢者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。

イ 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。

ウ 管理に関すること

住宅所有者や相続人が遠方におり、空家等の状態を把握できておらず、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。

エ 建物の解体に関すること

高齢化や物価高等により解体費用の捻出が困難である。建物の解体後の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。

オ 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。空家等に関する制度や法律、またそれらの改正など、様々な情報が十分浸透していない。

③ 課題解消に向けた対策

前述の課題解消に向けた対策をまとめると、次のような内容が考えられます。

ア 所有者等への意識啓発

所有者等に対し、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ことへの啓発が必要です。

また、単身高齢者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、今般の不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）の改正を踏まえた情報の提供を行うとともに、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の話し合いを推進していく必要があります。

イ 空家等の利活用の促進

住民が、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よう今般の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の改正を踏まえた情報の提供を行うとともに、中古住宅の流通を活性化させる新たな支援事業や既存事業の見直し、効率化を進める必要があります。

ウ 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、解体への支援事業を強化するとともに、費用を抑える工夫について情報提供していく必要があります。

---

### エ 立地条件に応じた対策の推進

町中心部と周辺部では、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ことがあります。それぞれの立地条件に応じた取組みを行う必要性があります。

### オ 相談窓口の周知や情報発信

住民、所有者等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、相談窓口や空家等に関する様々な情報をわかりやすく発信していくことが必要です。

所有者等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

前述のとおり、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想定されます。

空家等対策は緊急かつ重要な課題であることから、所有者等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、最終的には行政代執行による除却等に取り組むこととなりますが、これらの施策を総合的かつ計画的に推進するため、この計画を策定します。

---

## 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

当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、住民の声を収集し、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。

### 2 基本的事項

#### (1) 目的

##### ① 安全で安心なまちづくり

老朽危険空家の除却や所有者等による空家等の適正管理の啓発により、住環境の整備や防災、防犯を推進します。

##### ② 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・定住希望者へ空家等の情報提供を行い、交流人口の拡大と移住・定住を促進します。

##### ③ 交流人口の拡大による活気のあるまちづくり

空家等の有効活用を図り、交流人口が拡大することで、コミュニティの維持及び地域の活性化、地域事業の継続を図ります。

#### (2) 空家等に関する対策の対象とする地区

当町の空家等は、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、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、国の施策との連携や支援事業の有効活用等、重点的に施策を推進すべき地区を設定すべき場合は、重点地区を定めることとします。

法第7条第3項では、空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めることができる旨が規定されました。この制度は、地域の拠点となるエリアにおいて空家等が生じることで、当該地域の本来的な機能に影響を及ぼすことに鑑み、市町村が重点的に空家等の活用を進める区域を定め、地域の政策課題へ対応する制度となります。

#### (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」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。第14条第2項において同じ。）をいう。

（４）計画期間

計画の期間については、長期総合計画の前期計画（令和8年度～令和12年度）に合わせて、令和8年度から令和12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。

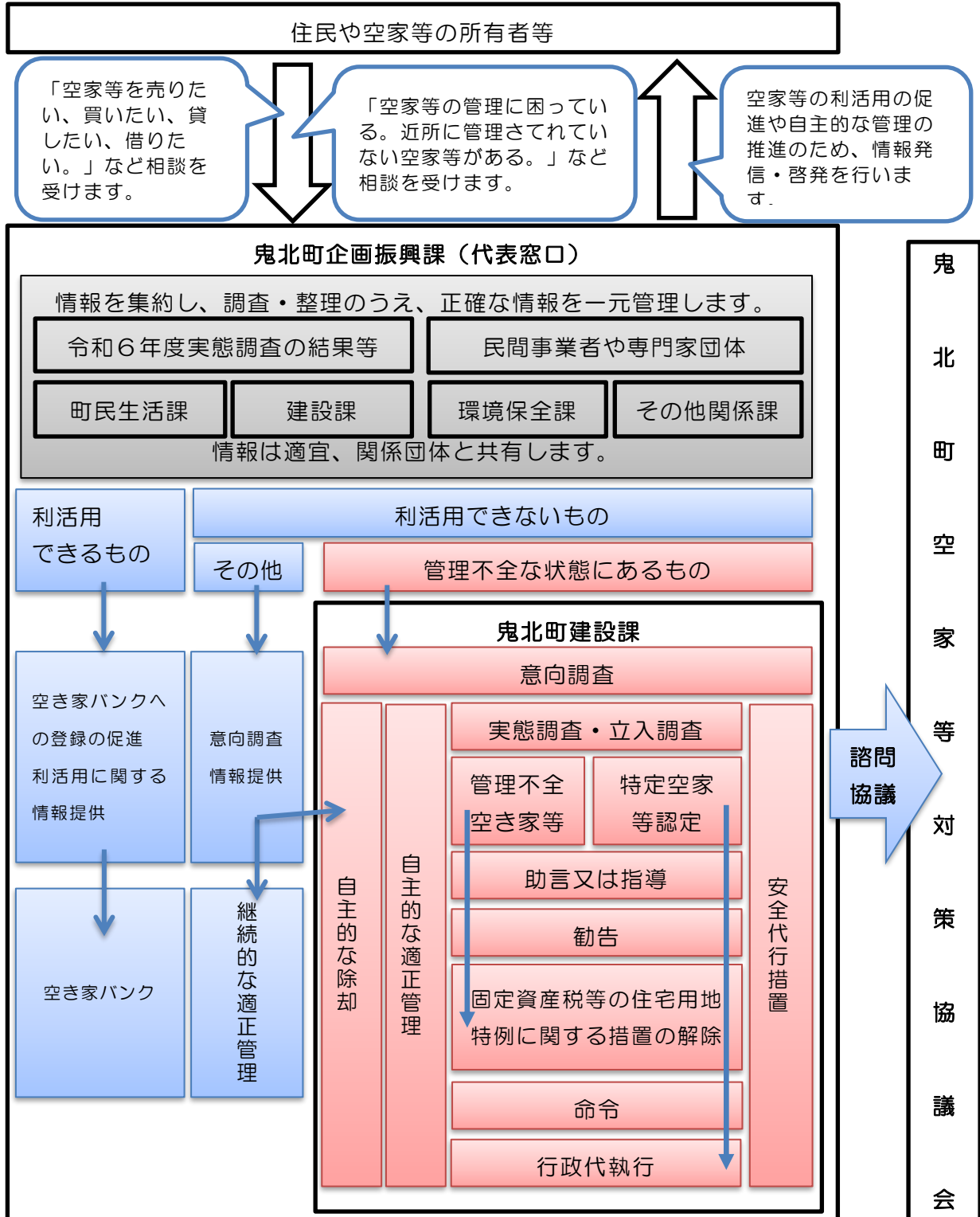
	令和 8年度	令和 9年度	令和 10年度	令和 11年度	令和 12年度
長期総合計画	（第3次計画前期）令和8年度～令和12年度				
空家等対策計画	令和8年度～令和12年度				



### 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

### ① 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こと（空家等代表窓口）</li> <li>・空家等対策計画の策定及び変更に関すること</li> <li>・空き家バンクの運営に関すること</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こと</li> <li>・立入調査に関すること</li> <li>・管理不全空家等に係る措置（助言・指導・勧告）に関すること</li> <li>・特定空家等に係る措置（助言・指導・勧告・命令・代執行）に関すること</li> <li>・老朽危険空家等の除却に関すること</li> </ul>

### ② 相談、協議や意見照会に対応します。

関係課等	役 割
町民生活課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等に係る固定資産税の情報の提供に関すること【利活用・適正管理】</li> <li>・空家等に係る相続及び登記の相談に関すること【適正管理】</li> <li>・空家等の所有者等の住民記録及び戸籍情報の提供に関すること【適正管理】</li> <li>・勧告を受けた管理不全空家等の固定資産税の住宅用地特例の解除に関すること【適正管理】</li> <li>・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こと【利活用・適正管理】</li> </ul>
建設課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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こと【利活用】</li> <li>・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こと【利活用】</li> <li>・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こと【適正管理】</li> <li>・空家等に係る増改築の法的要件の相談に関すること【利活用】</li> </ul>
環境保全課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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こと【利活用】</li> <li>・空き家バンク掲載希望物件の排水に関すること【利活用】</li> <li>・空家等に係る環境衛生上の問題（汚水、廃棄物、愛護動物等）に関すること【適正管理】</li> </ul>
農林課 農業委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家バンク掲載希望物件に関係する農地の課題に関すること【利活用】</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家バンク掲載希望物件に関する山林の課題に関すること【利活用】</li> <li>・空家等に係る環境衛生上の問題(野生動物)に関すること【適正管理】</li> </ul>
教育委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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こと【利活用】</li> </ul>

## 2 空家等の調査

### (1) 鬼北町空き家等実態調査(再掲)

当町では、令和6年8月から10月までの間、鬼北町全域で5,881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857件のうち、141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716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181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。

図表2

令和6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	897件	
鬼北町全体	空家率	15.3%	
鬼北町全体	総建物数	5,881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、地区別での空家の老朽度及び危険度ごとに整理した結果は次のとおりです。

図表3

	A	B	C	D	E	判定 不能	計
愛治地区	38	16	42	5	13	6	120
近永地区	44	31	93	2	3	3	176
好藤地区	41	14	48	6	7	2	118
三島地区	43	30	83	17	9	2	184
泉地区	38	18	39	6	2	4	107
日吉地区	42	34	93	7	7	9	192
計	246	143	398	43	41	26	897

※「判定不能」とは、空家等と特定した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	評価内容
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。

① 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。

○敷地内にゴミ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。

上述を総合的に判断して空家等の特定を行いました。

② 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。

ア 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。

イ 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	⑤	
不明箇所（○チェック）							

### ③ 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（法第１１条）

実態調査の結果を基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、法第10条第1項、同第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。

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 住民基本台帳や戸籍謄本及び附票の情報から、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。
- ④ 必要に応じて電気、ガス、上下水道等の情報から空家等の使用状況を確認します。
- ⑤ 所有者等が町外の場合、必要に応じて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

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22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

① 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。

② 実態調査

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。

③ 立入調査

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。

ア 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、通知することが困難なときは、通知は要しないこととします。

イ 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。

ウ 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。法第5条では、空家等の所有者等の責務として、空家等の適切な管理の努力義務に加え、「国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」旨が、法改正により追加で規定されました。当町では、所有者等に対して固定資産税の納税通知書に空家等に係るお知らせを同封、また、町広報誌等を通じた啓発を行い、空家等の発生予防及び適正な管理への協力を図ります。

(2) 空家等実態調査を活用し、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、所有者等に周知し、適正な管理を促します。

(3) 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は、当町において調査を行い公平性に配慮したうえで、適切な対応を行います。

また、民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる制度が定められています（財産管理制度）。「財産管理人」の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されていますが、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市町村長も選任請求可能とされています。今般、法が改正され、市町村長が特定空家等以外の空家等にも申立てが可能となったことから、核家族化・高齢化に起因する相続問題等による空家等の発生などに対応していくため、今後は、こういった制度を活用していく必要があります。

### 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) 町内にある空家等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。また、不良度判定が C 以下の空家等についても、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。

(2) 空家等を借上げリノベーションしてサブリースする事業者や、空家を買取りリノベーションして再販する事業者との連携により、空家を活用した住まいの流通を促進します。

---

(3) 古民家については、その特性から、活用を希望する傾向が借り手・貸し手ともにあります。これは、社会的な風潮の一つとも言えますが、当町においても相談や売買等の実績が見受けられるところです。今般の建築基準法の改正により、対応が難しくなる場合も考えられますが、移住・定住施策と一体となって対応していくべきと考えます。

## 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、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、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、当町は、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ています。

なお、法により追加された「管理不全空家等」については、情報を整理し、早期に助言又は指導を行うとともに勧告の措置を視野に入れ、積極的な対応を進めます。

※特定空家等とは、空家等のうち次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当たっては、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)」に準じて調査します。

また、特定空家等の判定に当たっては、その調査結果を基に当町が判断をします。

(3) 特定空家等と判断したものについては、法第22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、その他周辺の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。)を行ったにもかかわらず、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、法第22条第1項に規定する「助言又は指導」や、同第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うえで段階的に実施しますが、これら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、空家等対策協議会に諮ったうえで、同第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、前述によらず必要な措置を講ずることとし、空家等対策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、かつ当該空家等の所有者等が判明しない場合は、危険な状態となることを防止するため、関係規定に基づき、当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、その内容に応じ、庁内の組織体制及び役割に応じて、各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）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。

窓口である企画振興課及び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。

（２）当町では、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に行うため、法第8条第1項の規定に基づき、空家等対策協議会を設置しています。空家等対策協議会では、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、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）について協議します。

（３）国では、今般の法改正により、空家の活用・管理に係る相談や所有者と活用希望者のマッチング等を行う主体が活動しやすい環境を整備するため、「空家等管理活用支援法人」制度を創設しました。

市町村長が、空家等の活用や管理に積極的に取り組む NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定し、所有者・活用希望者への情報の提

---



---

供や相談、所有者からの委託に基づく空家等の活用や管理、市区町村からの委託に基づく所有者の探索、空家等の活用又は管理に関する普及啓発等が行えることとなりました。

当町においては、現段階では体制が整っていないところですが、地域おこし協力隊の活用を含め、核家族化・高齢化に起因する相続問題等による空家等の発生への対応も含め、今後、制度活用の検討が必要になってくると考えます。

---

## 第4章 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、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、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

- ①計画について、当町ホームページや広報きほく等に掲載して広く周知します。
- ②空き家バンクの専用サイトは、掲載件数及び掲載情報を充実し、登録及び利用について周知を図ります。
- ③当町が空家等の所有者等から最短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（サブリース事業）について、物件及び入居者の募集を当町ホームページや広報きほく等を活用し周知します。
- ④その他関連する情報が当町ホームページから確認できるようリンク等の充実を図ります。

#### (3) 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、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（県事業）

（移住者が行う住宅の改修等に要する費用に対する補助）

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）又は子育て世帯（中学生以下の子又は孫がいる世帯）が、県空き家情報バンクまたは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。

- ・空き家活用移住定住支援事業

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。

- 
- ・移住定住促進空き家活用住宅（サブリース）

〔 当町への移住定住促進と空家を地域資源として有効活用するため、当町が空家を借り上げ、改修し入居希望者に最短１０年間貸し付ける事業です。 〕

○管理不全な空家等の除却

- ・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

- ・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り。）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。 〕

②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空き家活用移住支援定住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年間に於いて年間０．２５％引き下げる制度。

③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家解体ローン等の有効活用を図ります。

## ２ 成果指標

空家等対策を推進するに当たり、関係する施策を確実に実施していくため、成果指標を設定します。成果指標を設定することにより施策の推進状況等をわかりやすく示し、計画の着実な推進を図ります。

また、推進事業においては、国の空き家対策総合支援事業等を活用して更なる促進を図り、毎年度の実施状況について進捗管理を行い計画的に実施していきます。

# 成果指標一覧

区分	推進事業	令和7年度 現在	令和12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	4件／年	8件／年	
活用	鬼北町移住者住宅改修支援事業	0件／年	2件／年	
活用	鬼北町空き家活用移住定住支援事業	1件／年	6件／年	家財道具の撤去2件・改修2件・引っ越し2件
活用	鬼北町移住定住促進 空き家活用住宅(サブリース)	1件／年	2件／年	
除却	鬼北町老朽危険空家 除却補助事業	7件／年	14件／年	
除却	空家等の苦情や相談 対応件数	14件／年	15件／年	

成果指標の令和7年度の値は、令和7年12月31日現在。

---

## おわりに

---

人口減少、過疎化、高齢化、核家族化など、社会の様々な問題が絡み合い、空家等は今後も増え続けることが想定されます。空家等の適正管理は、改正された法からもわかるとおり、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・防犯・環境・景観等、住民の生活に深刻な事態を招く恐れのある空家等の課題に取り組んでいくことは、当然の役割です。

また、空家等を活用して移住・定住や交流人口の拡大等を促進することは、地域コミュニティの活性化や過疎化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言えます。

今後、当町における空家等の対策については、本計画に基づき、空家等の所有者等や地域住民、関係団体などと連携を図りながら、地域の実態に即して積極的に実施していきます。