
鬼北町空家等対策計画

平成 30 年 4 月

鬼 北 町

目次

はじめに	P.1
序章 計画の位置づけ	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	
2 計画策定の趣旨	P.8
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	P.9
2 基本的事項	P.9
(1) 目的	
(2) 対象とする地区	
(3) 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.11
(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.13
(1) 鬼北町空家実態調査	
(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処	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.20
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.23

はじめに

ライフスタイルの多様化により、核家族世帯や高齢者のひとり暮らし世帯の増加に加え、人口減少を伴う少子高齢化が加速したことにより、居住その他の使用がされていない「空家等」が年々増加しています。

本町におきましても平成 27 年度に調査を行い空家の数を把握したところでありますが、住宅総数 5,648 件のうちいわゆる「その他の住宅」に該当する空家が 514 件と、空家率(その他の住宅に限る。)が 9.1%となっております。

管理不全な状態の空家は、倒壊等による事故、犯罪、火災等の原因となり、町民等の生活環境及び安全で安心な暮らしを脅かすなど大きな問題を抱えており、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。

こうした状況を背景として、国において平成 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「法」とします。)が公布され、平成 27 年 5 月 26 日に完全施行となりました。

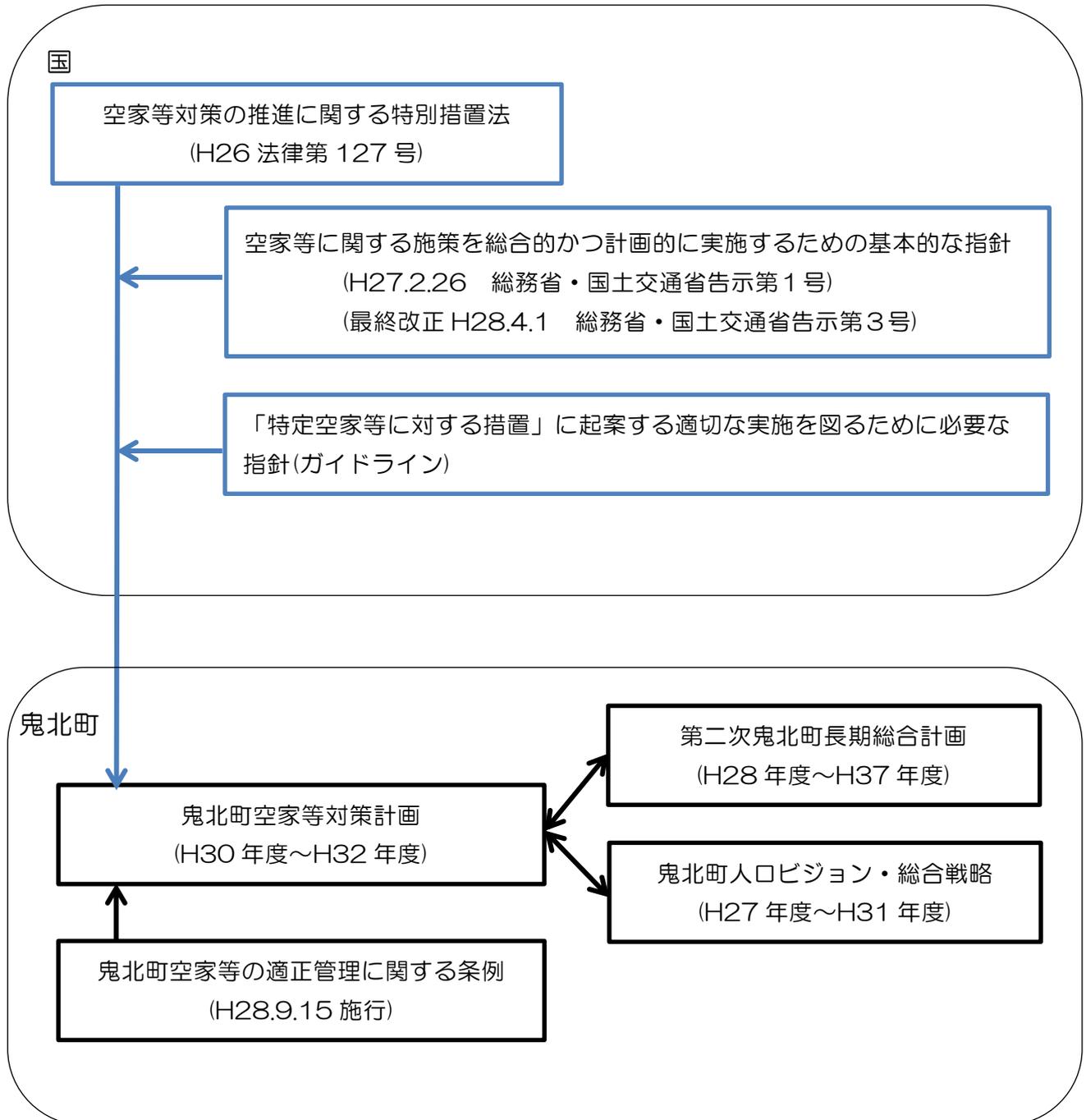
法の施行を受け、本町では管理不全な状態の空家等の管理の適正化を図ることにより、町民等の生活環境の保全及び安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的として、「鬼北町空家等の適正管理に関する条例」(以下、「条例」とします。)を制定し、平成 28 年 9 月 15 日に施行しました。

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、適正管理の推進、利活用の推進や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、本計画を策定するものです。

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、基本指針に即して定めることのできる「空家等対策計画」とします。

また、鬼北町人口ビジョン・総合戦略や第二次鬼北町長期総合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

A空家等の総数

本町では、平成27年6月5日から11月30日までの間、鬼北町全域で644件を対象とした空家実態調査を実施しました。調査対象は、住宅・土地統計調査における空家のうち、「売却用の住宅」、「賃貸用の住宅」、「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」（主に一戸建を対象とし、長屋建や共同住宅は除く）とし、水道の閉栓調書及び庁内職員へのヒアリングにより把握した調査対象物件について、現地調査により確認しました。

調査の結果は次のとおりです。

	住宅総数(棟) ※1	空家総数(棟)	(内 訳)				空家率
			二次的住宅	賃貸用	売却用	その他※2	
本町	5,648	514	—	—	—	514	9.1%

※1 住宅総数は、平成27年度に庁内資料から算出したものです。

※2 住宅・土地統計調査における「その他の住宅」のうち主に一戸建を対象とし、長屋建や共同住宅は対象外としました。

また、空家の不良度ごとに整理した結果は下表のとおりです。

	A	B	C	D	E	計
愛治地区	0	23	33	14	1	71
近永地区	1	60	26	8	0	95
好藤地区	2	38	20	14	1	75
三島地区	1	31	36	9	0	77
泉地区	0	26	21	6	0	53
日吉地区	0	80	54	7	2	143
計	4	258	190	58	4	514

(参考) 不良度の区分

ランク	点数	空き家バンク適正度	不良度（危険実態度）
A	0	最良	問題なし
B	1~30	良い	問題なし
C	31~70	修理は必要	場合により撤去も考える必要がある
D	71~130	住むには難しい	撤去を考える必要がある
E	131~185	住めない	撤去する必要がある

イ 空き家バンクの登録状況

当町の空き家バンク平成 29 年 3 月に運用開始し、同年 5 月に物件を公開しました。
平成 30 年 3 月現在の登録状況(仮登録を含む)は次のとおりです。

年度	登録物件数	成約	
		売買	賃貸
H29	6	2	1

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

※同一の物件についても、相談ごとに計上しています。

(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 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%）空家率は 13.5%となり、空家数、空家率共に過去最高となりました。

この 30 年間の比較では、空家総数で約 2.5 倍、空家率で約 1.6 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	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%

(H25 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 705 千戸で、5 年前（H20）に比べ約 24 千戸増加（増加率：3.5%）となっており、空家総数は約 123 千戸で、5 年前（H20）に比べ約 20 千戸増加（増加率：19.4%）となり、全国と同様、空家数、空家率共に過去最高となりました。また、住宅総数に対する空家総数の割合は 17.5%で、全国第6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	705,200	123,400	3,900	50,300	2,100	67,100	17.5%

(H25 年住宅・土地統計調査)

ウ 本町との比較

本町の調査では空家のうち二次的住宅及び賃貸用・売却用住宅を除いたその他の住宅(主に一戸建を対象とし、長屋建や共同住宅は除く)を調査対象としており、その他の住宅(長屋建や共同住宅を含む)を対象として再計算した愛媛県の空家率とほぼ同値(長屋建や共同住宅を含むと、愛媛県の数値より高くなる可能性がある)で全国と比較して、高い数値となっています。

	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	60,628,600	3,183,600	※	※	※	3,183,600	5.3%
愛媛県	705,200	67,100	※	※	※	67,100	9.5%
本町	5,648	514	—	—	—	514	9.1%

(3) 空家増加の背景と原因

ア 人口減少・過疎化

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

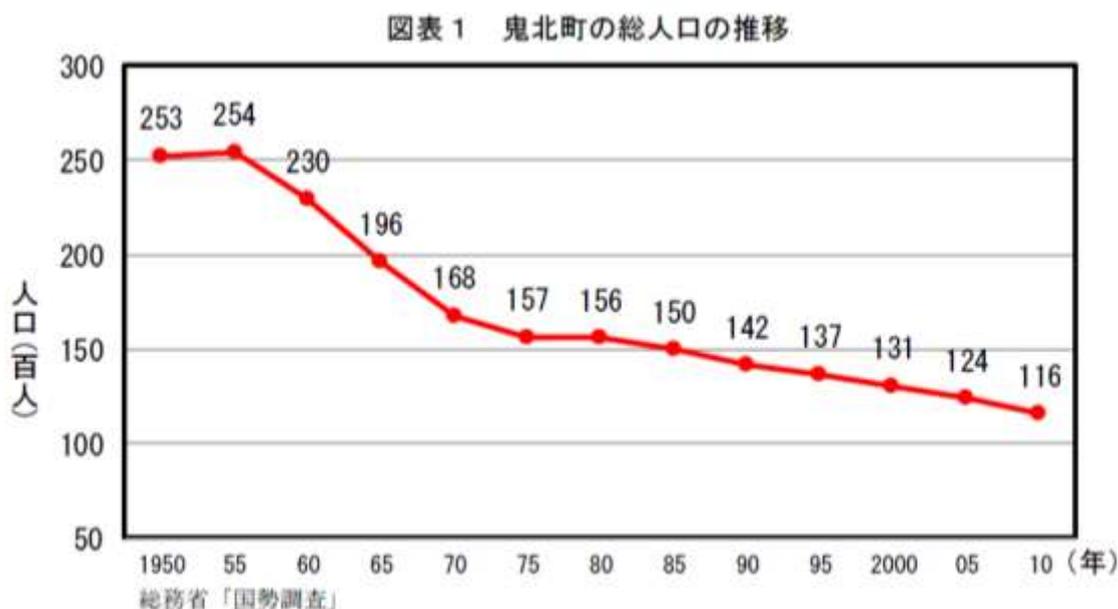
成 24 年 1 月推計)」（出生中位(死亡中位)推計)によると、2040 年には我が国の人口は 1 億 700 万人にまで減少すると推計されています。

一方、愛媛県では、戦後、人口が急増し、昭和 30(1955)年に約 154 万人でピークを迎えた後、高度経済成長期であった 1950 年代後半～70 年代前半にかけて、他の地域への大規模な人口流出が起こって一時的に減少した後、高度経済成長期が終焉を迎えた 1970 年代後半から、その規模が縮小し、1980 年代前半までは再び回復基調にありました。しかし、国の総人口がピークを迎えた平成 20(2008)年よりも 23 年も早い昭和 60(1985)年の約 153 万人を境に減少局面に入っており、社人研の「日本の地域別将来推計人口(平成 25 年 3 月推計)」によれば、平成 52(2040)年には 107 万人にまで減少すると推計されています。

(※「愛媛県人口ビジョン(平成 27 年 10 月 27 日)」第 2 人口の現状分析 P.1 より)

このような中で、本町では愛媛県が人口減少に転じた昭和 60(1985)年より早い時期から減少傾向が続いており、昭和 30(1955)年の 25,400 人をピークに、平成 22(2010)年までの 55 年間に半減以下になっています。社人研の推計によると、平成 52(2040)年には 6,875 人にまで減少すると推計されています。

(※「鬼北町人口ビジョン・総合戦略(平成 28 年 3 月)」P.2、P.31 より)



鬼北町の人口推計



イ その他の要因

担当課が空家等の所有者から普段の業務の範囲で聞き取った内容によると、空家等が放置される要因として、次のものが挙げられます。

- ・ 除却費用の捻出が困難であること。
- ・ 除却をした場合、取り壊した住宅分の固定資産税はかからなくなるが、土地については住宅用地に対する課税標準額の特例措置が適用されず固定資産税が上がることとなり、負担が増えるため、除却に消極的になるという所有者の心情があること。

(具体例) 敷地面積 300 m²、評価額 270 万円 (9,000 円/m²) の宅地の場合、宅地上の住宅を取り壊すと、宅地の固定資産税が 17,840 円増額になります。

ア) 宅地に住宅が 1 棟建っている場合の土地の固定資産税

■ 200 m²の課税標準額 (小規模住宅用地)

・ $9,000 \text{ 円} \times 200 \text{ m}^2 \times 1/6 = 300,000 \text{ 円} \dots \textcircled{1}$

■ 残り 100 m²の課税標準額 (一般住宅用地)

・ $9,000 \text{ 円} \times 100 \text{ m}^2 \times 1/3 = 300,000 \text{ 円} \dots \textcircled{2}$

■ 課税標準額合計 $\textcircled{1} + \textcircled{2} = 600,000 \text{ 円}$

■ 固定資産税額 $600,000 \text{ 円} \times 1.4\% = 8,400 \text{ 円}$

イ) 住宅を取り壊した場合の土地の固定資産税

■ 敷地全体が非住宅用地となり、課税標準額は評価額の 70% となります。

■ 300 m²の課税標準額 (非住宅用地)

・ $9,000 \text{ 円} \times 300 \text{ m}^2 \times 70\% = 1,890,000 \text{ 円}$

■ 固定資産税額 $1,890,000 \text{ 円} \times 1.4\% = 26,460 \text{ 円}$

- ・ 利活用できる空家等でも、内部に残っている家財の処分などに手間がかかることや費用の捻出が困難であること。
- ・ 利活用のために家財の搬出や修繕、権利関係の整備を行ったとしても、現実に売買・

賃貸につながる保障がないため、無駄な出費は避けたいという所有者の心情があること。

2 計画策定の趣旨

上述のとおり、人口減少及び空家等に特有の理由から、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、所有者等空家に関係する方々の生の声に耳を傾け、適正管理の推進、利活用の推進や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役割分担及び連携を図ります。

2 基本的事項

(1) 目的

ア 安全で安心なまちづくり

イ 空家を通じて人と人とがつながるまちづくり

ウ 移住・定住促進による活気のあるまちづくり

(2) 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) 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。）をいう。

(4) 計画期間

計画の期間については、鬼北町人口ビジョン・総合戦略(平成27年度～平成31年度)と連動させ、平成30年度から平成32年度までの3年間とします。

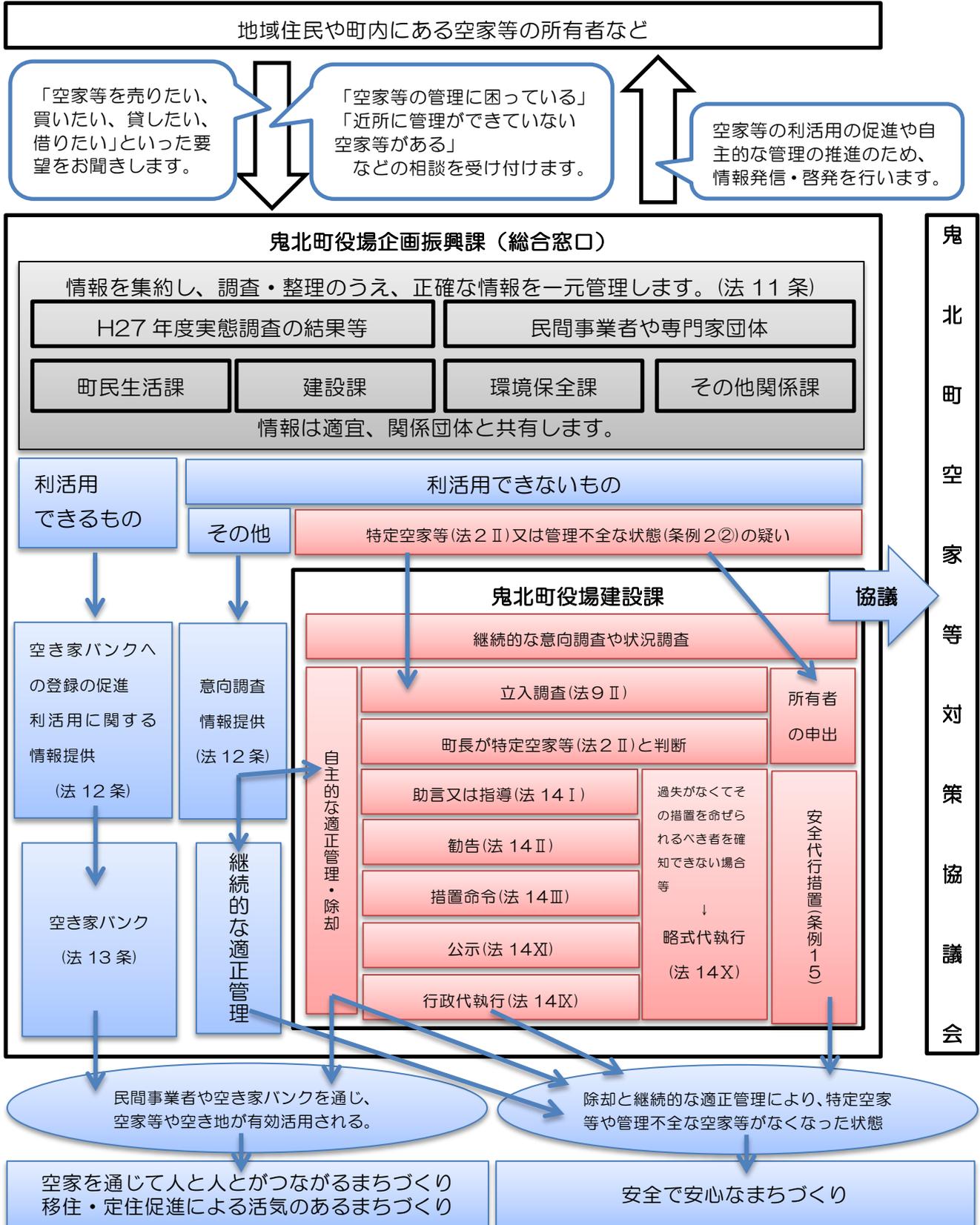
なお、第2期は5年間で予定しており、社会情勢の変化や空家等対策の進捗状況等により、必要に応じ適宜見直しを行います。また、第2期の終期は第二次鬼北町長期総合計画の終期であるので、同計画とも連動を図り、効果検証を行います。

	H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度	H34年度	H35年度	H36年度	H37年度
第二次鬼北町 長期総合計画	H28年度～H37年度								
人口ビジョ ン・総合戦略	H27年度～H31年度			反映	H32年度～H36年度				検証
空家等対策計 画	H30年度～H32年度			H33年度～H37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

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"> 空家等の相談に関する事(空家等総合窓口) 空家等対策計画の策定及び変更に関する事 空き家バンクの運営に関する事
建設課	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策協議会の運営に関する事 立入調査に関する事 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 空家等の除却に関する事

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"> (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 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 (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に関する事
建設課	<ul style="list-style-type: none"> (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 (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 (適正管理)
水道課	<ul style="list-style-type: none"> (利活用・適正管理) 水道の閉栓状況の提供に関する事。
環境保全課	<ul style="list-style-type: none"> (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 (利活用) 空き家バンク掲載希望物件の排水に関する事 (適正管理) 空家等に係る環境上、衛生上問題がある場合の措置内容の検討に関する事
農林課 農業委員会	<ul style="list-style-type: none"> (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
教育課	<ul style="list-style-type: none"> (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

2 空家等の調査

(1) 鬼北町空家実態調査

本町では、平成 27 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：平成 27 年 6 月 5 日から 11 月 30 日まで

対 象：住宅・土地統計調査における空家のうち、「売却用の住宅」、「賃貸用の住宅」、「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」（主に一戸建を対象とし、長屋建や共同住宅は除く）

結 果：空家件数は 514 件で、不良ごとの内訳は下表のとおりです。（再掲）

	A	B	C	D	E	計
愛治地区	0	23	33	14	1	71
近永地区	1	60	26	8	0	95
好藤地区	2	38	20	14	1	75
三島地区	1	31	36	9	0	77
泉地区	0	26	21	6	0	53
日吉地区	0	80	54	7	2	143
計	4	258	190	58	4	514

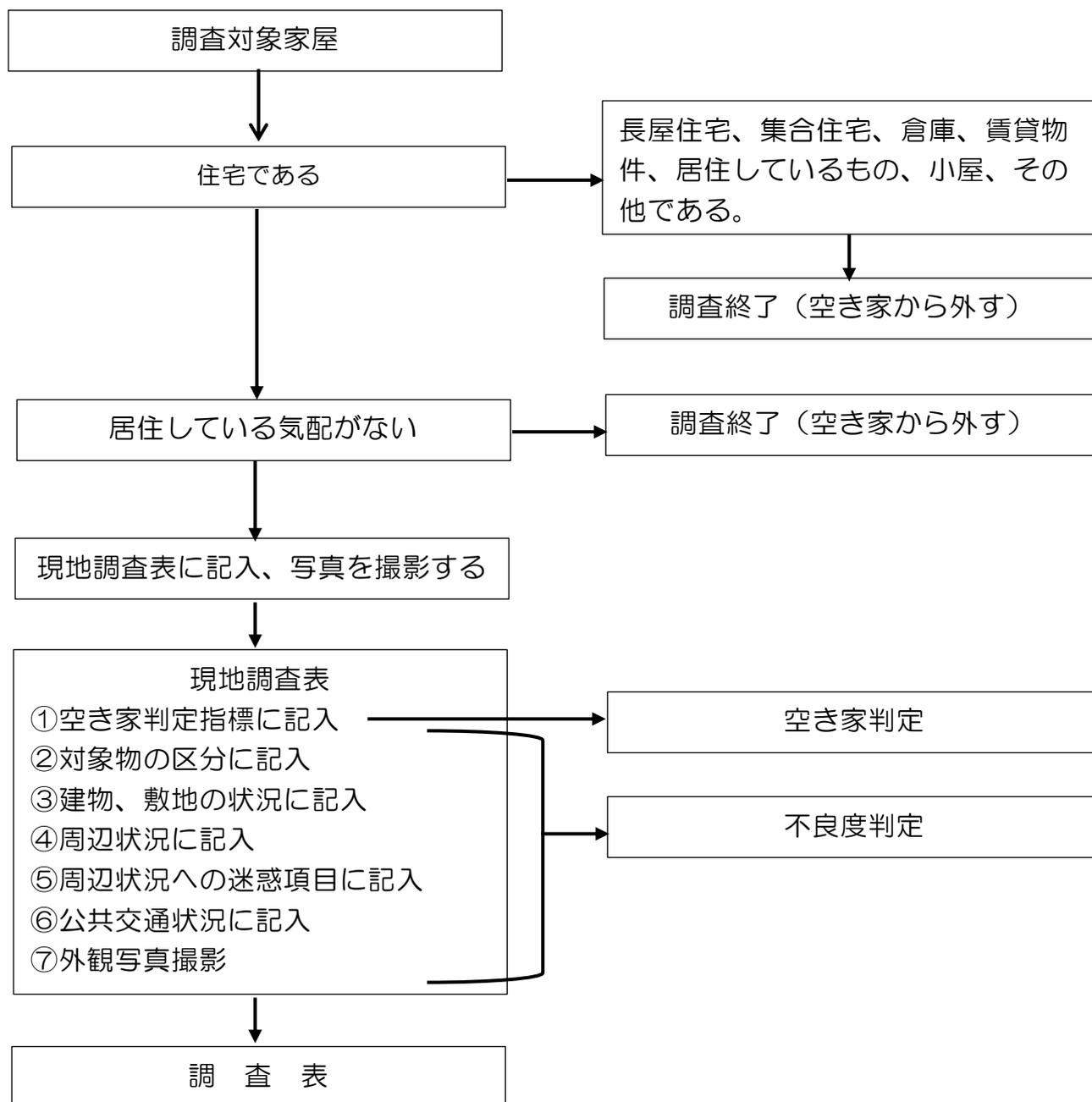
不良度参考

ランク	点数	空き家バンク適正度	不良度（危険実態度）
A	0	最良	問題なし
B	1~30	良い	問題なし
C	31~70	修理は必要	場合により撤去も考える必要がある
D	71~130	住むには難しい	撤去を考える必要がある
E	131~185	住めない	撤去する必要がある

（参考）空家及び不良度の判定基準について

現地調査時の空家判定手順（空家の考え方）

- 調査建築物は、原則住宅としました。
- 事前に調査した水道閉栓による空家は全て現地確認を行いました。
- 長屋住宅、集合住宅、倉庫、賃貸物件、居住しているもの、小屋、その他は空家としません。
- 空家判定の手順は次の通りです。



空き家調査票

所在地: 大字近永〇〇〇

調査実施日 月 日()

地図番号:

ページ: 1 2

番号:

空き家判定指標	表札	A 有 名前()	B 無	C 管理者看板有	D 管理者看板無	
	雨戸	A 全部締め切り	B 一部締め切り	C 締め切り無し	/	
	電気メーター	A 動いている	B 動いていない	C 確認できない	D なし	
	郵便受け	A ふさがれている	B 郵便物等が溜まっている	C 溜まっていない	D なし	
	生活状況	A 洗濯物がない	B 家庭用品が見えない	C 鉢植え・植栽がない	D カーテンがない	
	侵入防止の措置	A 有	B 無	/	/	
対象物の区分	種類	A 専用住宅	B 店舗・事務所等	C 店舗等の併用住宅	D その他()	
	階数	A 1階建	B 2階建	C 3階建以上	/	
敷地・建物の状況	門扉	A 有	B 無	/	/	
	フェンス	A 有	B 無	/	/	
	駐車場	A 有	B 無	/	/	
	外観	A 外壁に汚れや破損が見られる				
		B 屋根の瓦やタン板等に破損が見られる				
		C 窓ガラスに破損が見られる				
		D 窓台、物干しまたはバルコニーに崩れが見られる				
		E 塀が道路側に傾いている				
F 建物が明らかに傾いている						
G 住める状況ではない						
周辺状況	接道状況	A 2m未満	B 2~4m	C 4m以上	D その他	
	境接家屋状況	A 2m未満	B 2~4m	C 4m以上	D その他	
	募集状況	賃貸募集	A 有	B 無	/	
売買募集		A 有	B 無	/		
周辺状況への迷惑項目	A 犬・猫の棲み家	B 雑草等が繁茂	C ゴミ置き場化	D 危険物あり		
	E 樹木の張出	F 倒壊の恐れ	G その他()			
公共交通状況	A バス停から徒歩 1分			B 近永駅から車 1分		

不良度判定票

不良度判定票							
番号:							
判定区分		判定項目	判定内容	点数	チェック	最高 点数	点数計
1	構造の一般 の程度	基礎	ア 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	
			イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石でないもの	20			
		外壁又は 界壁	ア 外壁の構造が粗悪なものまたは各戸の界壁が住戸の 独立性を確保するため適当ではないもの	25			
2	構造の腐朽 または破損 の程度	基礎、土 台、柱又 は梁	ア 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐敗し、または破 損しているもの等小修理を要するもの	25		100	
			イ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁 が腐朽し又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に腐 朽又は破損があるもの等があるもの等大修理を要するもの	50			
			ウ 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			
		外壁又は 界壁	ア 外壁又は各戸の界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			
			イ 外壁又は各戸の界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又は壁体を貫通する穴を 生じているもの	25			
		屋根	ア 屋根ぶき材料の一部に剥落又ははずれがあり、雨漏り のあるもの	15			
			イ 屋根ぶき材料に著しい剥離があるもの、軒の裏板、たる 木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25			
			ウ 屋根が著しく変形したもの	50			
		3	防火上又は 避難上の 構造の程度	外壁	ア 延焼のおそれのある外壁のあるもの		10
イ 延焼のおそれのある外壁のあるもの壁面数が3以上ある もの	20						
屋根	ア 屋根が可燃性材料でふかされているもの			10			
4	排水設備	雨水	ア 雨樋がないもの	10		10	

(備考)一の判定項目につき該当判定内容が2又は3ある場合においては、当該等判定項目につい
ての点数は当該判定内容に応ずる各点数のうち最も高い点数とする。

合計:

(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。空家等の所在地、所有者等、不良度、対処法などの項目ごとにリスト化し個票で管理します。

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。

オ所有者等が町外の場合、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

空家等の所有者等を把握するための調査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、まずは不良度判定票(P.16)を用いて敷地外から外観目視により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、建築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、まずは建築物等の所有者に対して広報誌等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、利活用が可能なものについては、空き家バンクへの登録を促します。
- (2) また、不良度判定がC以下の空家については、町において除却後の跡地が地域活性化のために利用できないかを常に検討するとともに、宅地建物取引業者などの民間事業者を通じた跡地の利活用を促します。

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、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、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) 空家等が特定空家等に該当すると判断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、特定空家等に該当する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。

なお、鬼北町空家等対策協議会は法7条に基づく協議会であり構成員の中に町長が含まれているため、協議の場において判断することも可能です。

- (3) 特定空家等と判断したものについては、法第14条各項に基づく措置を検討することとなり、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、段階的に実施しますが、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。ただし、どの段階においても、所有者等の自らの意思による除却や適正管理を促進するための情報の提供を行います。

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、例えば、危険が切迫し、かつ、当該空家等の所有者等が判明しないときなど、緊急に措置を行う必要がある場合は、上記によらず町は必要最低限の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います。

法第14条各項に基づく措置の性質と不利益

○助言又は指導(法14Ⅰ)・・・行政指導

○勧告(法14Ⅱ)・・・行政指導

- ・固定資産税の特例措置の除外(勧告を受けると、当該特定空家等の敷地の用に供されている土地について、住宅用地に対する課税標準額の特例措置が適用されず固定資産税が上がることとなります。)

○措置命令(法14Ⅲ)・・・不利益処分

- ・空き家再生等推進事業の補助対象外となります。
- ・県費補助の補助対象外となります。

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、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

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。

また、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。

(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。

- ・空き家活用定住支援事業費補助金(空家等の所有者が空き家バンクを通じた空家等の利活用のために行う住宅改修や家財道具に要する費用に対する補助)

※未定、議会審議中

○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以上あるもので、所定の要件を満たすものについて除却に関する費用の一部を補助するものです。

イ 住宅支援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。

検討課題としては、次のようなものが挙げられます。

○利活用について

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。

(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。

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。

(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、権利関係が不完全である旨を明記した上で空き家バンクに登録し、交渉の申込みがあってから権利関係を整理することにしたい。

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。

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。