

砥部町空家等対策計画

平成 30 年 4 月

砥部町

目次

序章 | 計画の策定背景・位置付け

1 計画の策定背景	2
2 空家等対策計画の位置付け等	3
(1) 計画の位置付け	3
(2) 定めるべき事項	4
(3) 計画の構成	5

第1章 | 砥部町における空家等の現状と課題

1 空家等の現状	8
(1) 愛媛県及び本町の空き家、空き家率の推移	10
(2) 空き家等件数の実態	11
(3) 空き家率の実態	13
(4) 空き家等の内訳	15
(5) 空き家等の老朽度・危険度	16
(6) 空き家等の分布	17
(7) 現状のまとめ	18
2 空家等の発生・増加要因について	19
2-1 社会的な要因	19
(1) 人口減少・過疎化	19
(2) 世帯形態の変化	22
(3) 住宅ニーズの変化	24
2-2 物質的・心象的な要因	27
(1) 個人用住宅の空き家の賃貸に関する所有者意向	28
(2) 個人用住宅の空き家の管理に関する所有者意向	30
2-3 空家等の発生・増加要因のまとめ	31
3 空家等対策の課題	32

第2章 | 空家等に関する対策の基本的な方針等

1 空家等に関する対策の基本的な方針	36
(1) 基本理念	36
(2) 施策の方向性と基本施策	38
2 空家等対策の対象	39
(1) 対象とする空家等の種類	39
(2) 対象範囲と計画期間	41

第3章 | 空家等対策の基本施策

1 空家等の実態把握	45
(1) 実態調査	45
(2) 所有者等の特定と意向調査	46
(3) データベースの管理・活用	46
2 空家等の発生抑制と適正管理の推進	47
2-1 住民や所有者等の意識の醸成・啓発	47
(1) 啓発チラシの作成と広報誌やホームページ等を活用した情報発信	47
(2) 相談会や講習会の開催	48
(3) 相続の生前対策の推進	48
(4) 相続登記の推進	48
2-1 住宅の良質化の推進	49
(1) 住宅の質の向上	49
3 空家等や跡地の流通・活用の促進	50
(1) 所有者等への働きかけ	50
(2) 空き家バンクの設置・活用	50
(3) 空家等の改修、家財道具等の処分	51
(4) 関連施策との連携	51
(5) 寄付採納の検討	51
4 管理不全対策の推進	52
(1) 詳細調査（立入調査）	52
(2) 特定空家等の判断	52
(3) 特定空家等に対する措置（指導、助言、勧告等）	54
(4) 除却に対する補助	56
(5) 跡地の活用	56
5 推進・支援体制の構築	57
(1) 相談窓口の設置	57
(2) 推進体制の整備	58
(3) 関係機関等との連携体制の整備	58

第4章 | 計画の進行管理

1 進行管理	62
2 成果指標及び数値目標	63

参考資料

1 空家等調査票兼不良度判定表	66
-----------------------	----

序 章 | 計画の策定背景・位置付け

1 計画の策定背景

2 空家等対策計画の位置付け等

1 計画の策定背景

近年、地域における人口減少や核家族化、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズや産業構造の変化等に伴い「空家等」が増加しています。空家等の中には適切に管理がおこなわれない結果、火災の危険性や倒壊のおそれなどの地域の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じており、今後、さらに空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

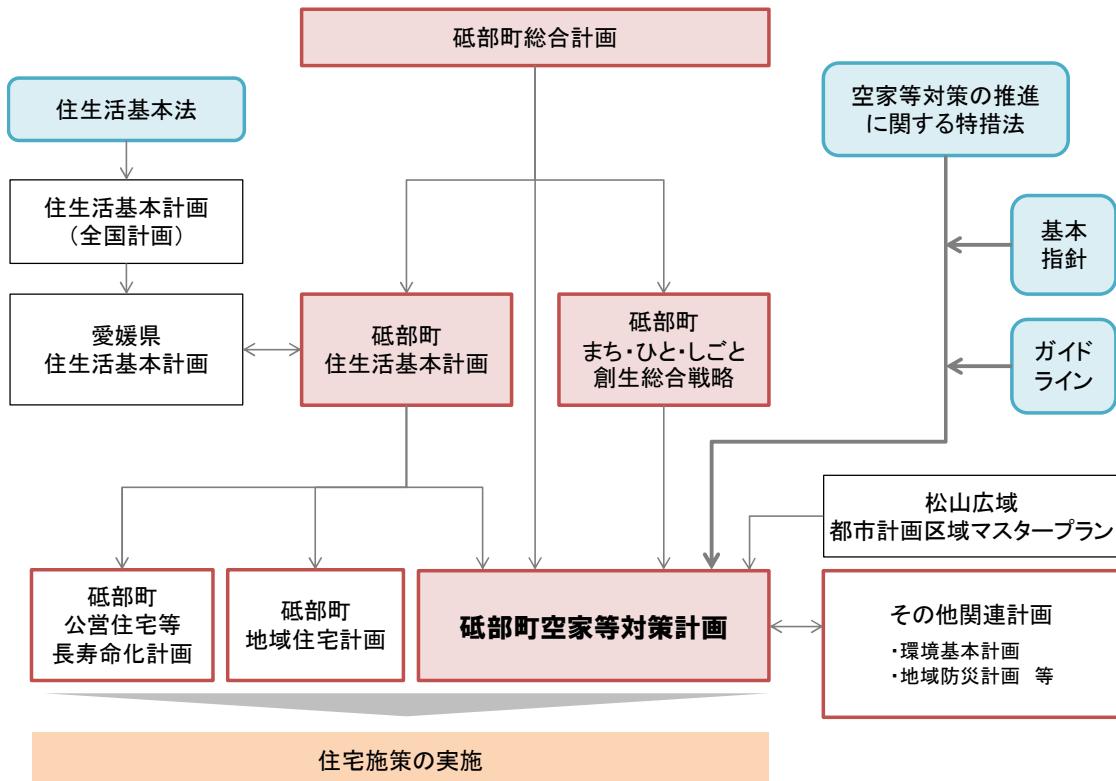
そのような中、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「空家法」という。)が公布(平成27年5月26日完全施行)されるなど、国においても本格的な空家等対策に取り組むこととなりました。

本町においても空家等の増加が課題となっていることから、空家等への対策を総合的かつ計画的に実施するために、空家等に関する対策についての基本的な考え方を定め、良好な生活環境の保全と地域の活性化を図ることを目的として、空家法に基づく、「砥部町空家等対策計画(以下、「空家等対策計画」という。)」を策定します。

2 空家等対策計画の位置付け等

(1) 計画の位置付け

空家等対策計画は、空家法第6条第1項の規定により、本町におけ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、「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）」（以下、「基本指針」という。）に即して定めます。また、砥部町総合計画や砥部町住生活基本計画などの上位計画に沿って、空家等対策を実施するものとします。



(2) 定めるべき事項

空家等対策計画では、総合的かつ計画的な空家等の対策を実施するため、空家法に基づく以下の項目を定めます。

空家等対策計画に定める事項（空家法第6条抜粋）

（空家等対策計画）

第六条 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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(3) 計画の構成

空家等対策計画の構成は、次の通りです。

序章

- ・計画の策定背景
- ・空家等対策計画の位置付け等

第1章 砥部町における空家等の現状と課題

- ・空家等の現状
- ・空家等の発生・増加要因について
- ・空家等対策の課題

第2章 空家等に関する対策の基本的な方針等

- ・空家等に関する対策の基本的な方針
基本理念、施策の方向性と基本施策
- ・対象とする地区、対象とする空家等の種類、計画期間

第3章 空家等対策の基本施策

- ・空家等の実態把握
空家等の調査方法や手順、意向調査、データベースの管理・活用
- ・空家等の発生抑制と適正管理の推進、住民や**所有者等による空家等の適切な管理の促進**、住宅の良質化の推進
- ・空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進
所有者等への働きかけ、空き家バンクの設置、関連施策との連携
- ・管理不全対策の推進
詳細調査、特定空家等の判断、**特定空家等に対する措置等**
- ・推進・支援体制の構築
空家等に関する相談への対応、対策の実施体制

第4章 計画の進行管理

- ・進行管理
- ・成果指標及び数値目標

参考資料

赤字：空家等対策計画に定める事項（空家法第6条規定）

第1章 | 砥部町における空家等の現状と課題

1 空家等の現状

2 空家等の発生・増加要因について

3 空家等対策の課題

1 空家等の現状

人口減少や少子・高齢化の進行、産業構造の変化などから空家等が発生・増加しています。下記の調査等から本町における住宅やその所有者の特徴、空き家の実態などを整理します。

なお、各調査において“空家等”的定義が異なるため、各調査における空家等は以下の名称にて整理しています。

砥部町空き家等実態調査 空き家等
 住宅・土地統計調査 空き家
 空家実態調査 戸建て空き家等

表 空家等に係る調査一覧

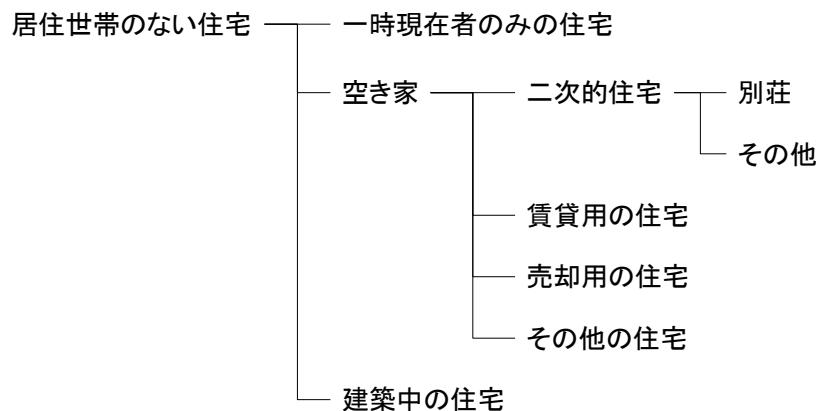
	(1)	(2)	(3)
調査名	砥部町 空き家等実態調査	平成 25 年 住宅・土地統計調査	平成 26 年 空家実態調査
調査 時期	平成 28 年 8 月 ～平成 29 年 2 月	平成 25 年 10 月	平成 26 年 11 月 ～平成 27 年 2 月
調査 主体	砥部町	総務省	国土交通省
調査 内容	砥部町内全域のすべての家屋（15,018 件）に対し、外観目視による現地調査を実施し、空き家等を特定したもの。	全国約 350 万戸・世帯を対象に、調査票を配布し、住宅等に関する事項等について把握したもの。	全国の戸建て空き家等から 11,163 戸を対象に、調査票を配布し、空き家の現況や利用状況等について把握したもの。
調査 目的	砥部町全域の空き家等の件数や分布状況を把握し、空き家不良度判定表に基づき現地調査を行うことにより、今後の計画的な適正管理、また利活用のためにデータベースを作成することを目的としたもの。	住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の資料を得ることを目的としたもの。	全国の戸建て住宅の空き家等について利用状況、管理実態などを把握し、空き家に関する基礎資料を得ることを目的としたもの。
調査 方法	全戸確認により実態を把握	サンプル調査	サンプル調査

各調査における空家等の対象

■ 砥部町空き家等実態調査

空き家等	戸建住宅、併用住宅、店舗・事務所、長屋住宅、共同住宅（全室空いているマンション、アパート及び長屋、事務所、工場等で、居住その他の使用がなされていないことが常態となっているもの。）のうち、以下の条件に当てはまるもの。 • 1年以上の建築物等の使用実績がないこと • 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、カーテンがない、家具がない • 門から玄関まで草が生えていて出入りしている様子がうかがえない • 売り・貸し物件の表示がある • 上記以外（電気メーターが動いていない等）
------	---

■ 住宅・土地統計調査（A調査）、空家実態調査（B調査）



分類			内容		A調査 空き家	B調査 空き家
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅		—	○
空 き 家	二次的 住 宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅		○	○
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅		○	○
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅		○	○
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅		○	○
	その他の住宅		上記以外の人が住んでいない住宅で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）		○	○
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの		—	—

A調査：住宅・土地統計調査（総務省）、B調査：空家実態調査（国土交通省）

(1) 愛媛県及び本町の空き家、空き家率の推移

- ・愛媛県の空き家率は 17.5%、本町は 13.7%と増加傾向

総務省が公表した住宅・土地統計調査によると、平成 25 年 10 月 1 日現在における愛媛県の住宅総数は約 705,000 戸で 5 年前に比べて約 24,000 戸増加しています。また、空き家総数は約 123,000 戸と 5 年前に比べて約 20,000 戸増加しており、住宅総数と空き家総数ともに過去最高となるなど、いずれも増加傾向にあります。

住宅総数に対する空き家総数の割合（空き家率）は 17.5% となっています。なお、平成 25 年における本町の空き家数は 1,240 戸、空き家率は 13.7% となつており、県と同様に増加傾向にあります。

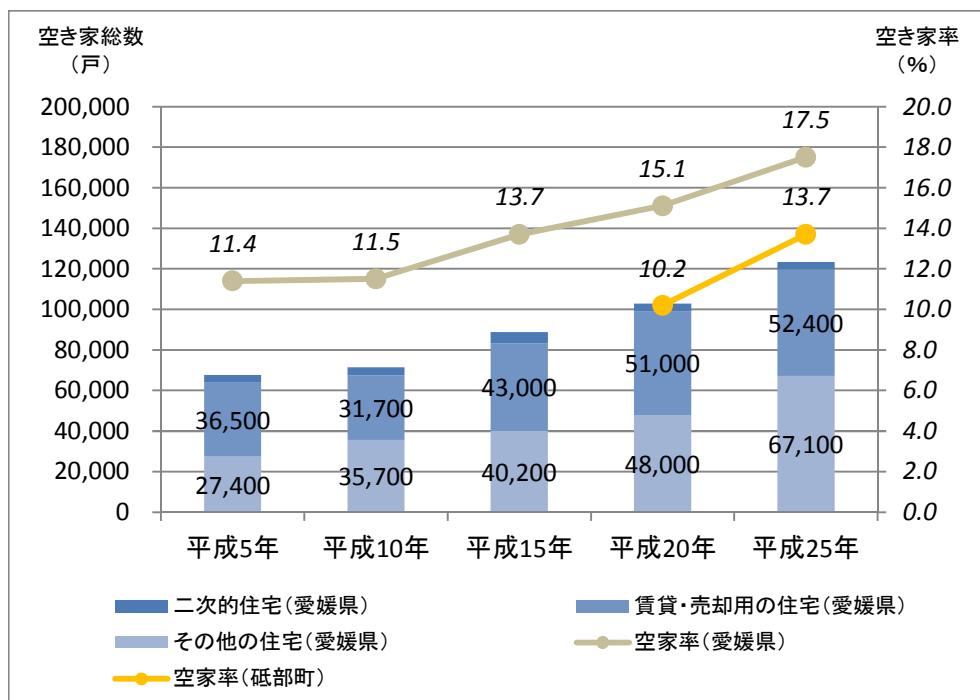


図 空き率 (愛媛県・砥部町) と愛媛県の空き家戸数⁽²⁾

表 砥部町における住宅総数と空き家総数⁽²⁾

年度	住宅総数 (戸)	空き家 総数 (戸)					空き家率 (%)
			二次的 の住宅	賃貸用の 住宅	売却用の 住宅	その他の 住宅	
平成20年	8,700	890	100	180	-	610	10.2
平成25年	9,060	1,240	120	90	80	940	13.7

(2) 出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）[平成 5 年～平成 25 年]

（2）空き家等件数の実態

- ・本町の空き家等は395件（平成29年2月時点）
- ・砥部小学校区の件数が多い

砥部町空き家等実態調査（平成29年2月）において、本町における空き家等の件数は町全体で395件となっています。小学校区別に見ると、砥部小学校区が155件と最も多くなっています。

町南部の山間地域において、空き家等の多い地区がまとまっています。また、砥部町役場周辺や麻生小学校周辺の市街地においても空き家等が多くなっています。

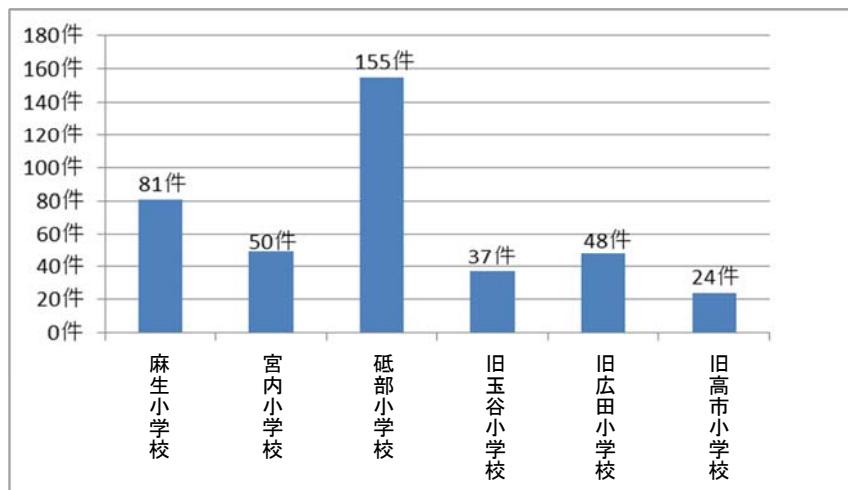


図 小学校区別の空き家等の件数⁽¹⁾

(1) 出典：砥部町空き家等実態調査報告書（砥部町）〔平成29年〕

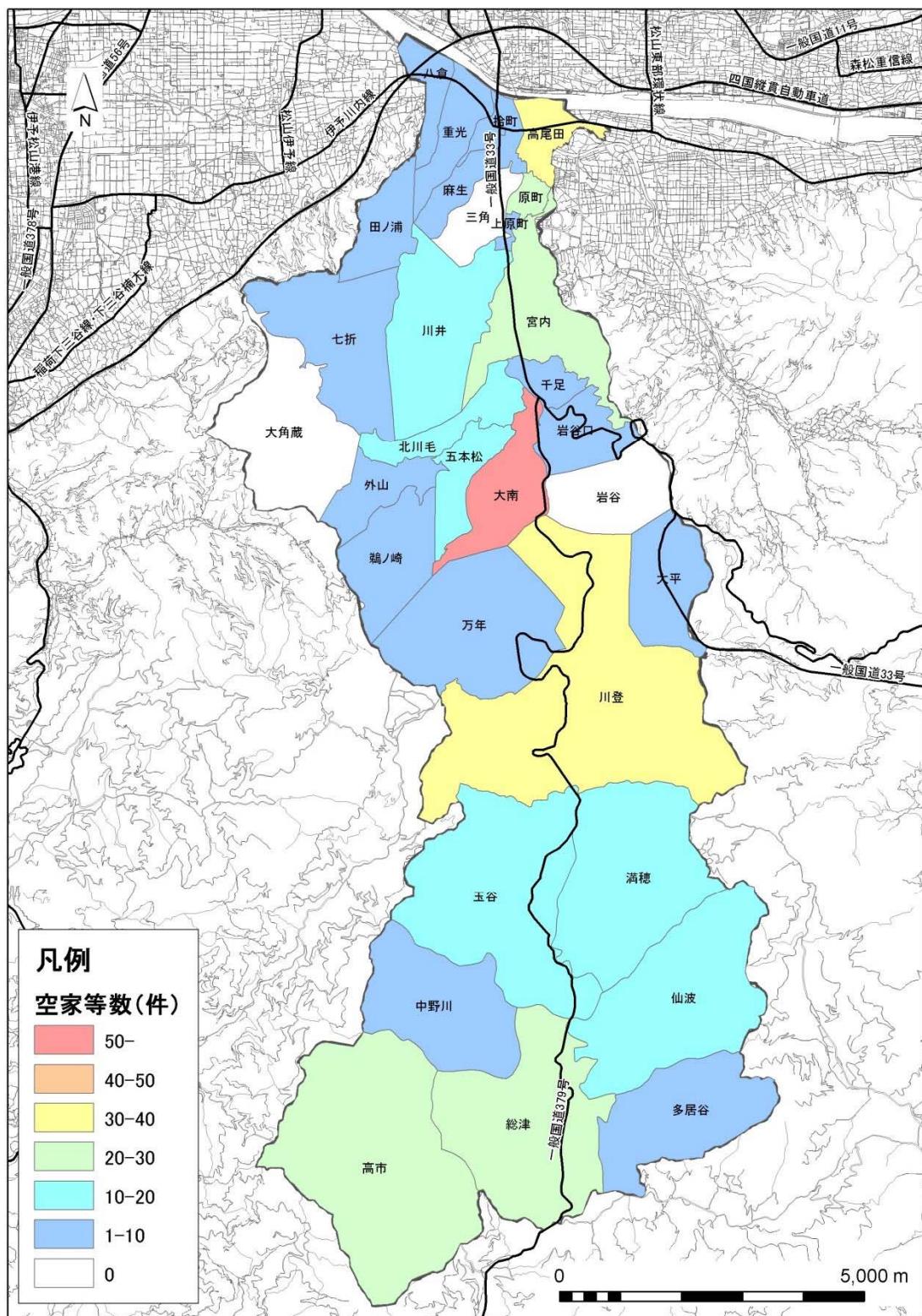


図 地区別の空家等の件数⁽¹⁾

(1) 砥部町空き家等実態調査結果（砥部町）〔平成29年〕を基に作成

(3) 空き家率の実態

- ・本町の空き家率は2.6%（平成29年2月時点）
- ・小学校区では旧玉谷小学校区が8.3%と高い割合

空き家率は町全体で2.6%、小学校区別では旧玉谷小学校区が8.3%と最も高くなっています。

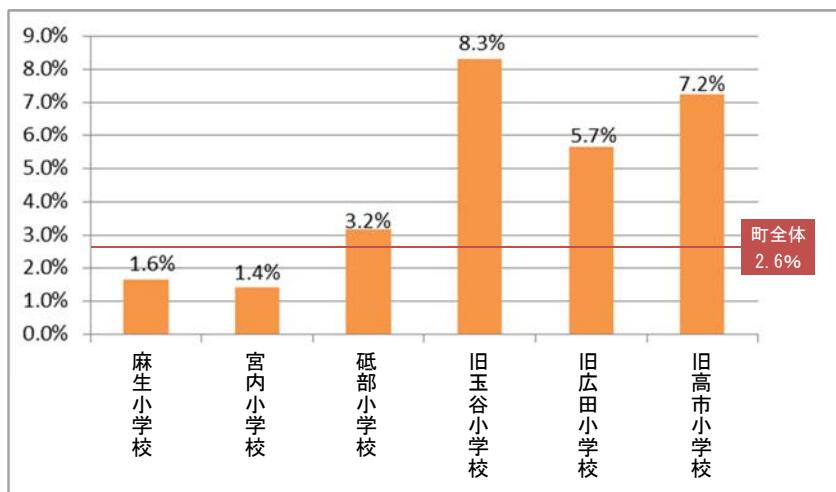


図 小学校区別の空家率⁽¹⁾

空き家率=空き家等の件数（395件）÷建物数（15,018件）

※建物数は、㈱ゼンリンが住宅地図調査時に収集したデータ（戸建住宅、事業所、一般建物等を含む建物の総数）を集計・分類して使用。

(1) 出典：砥部町空き家等実態調査報告書（砥部町）[平成29年]

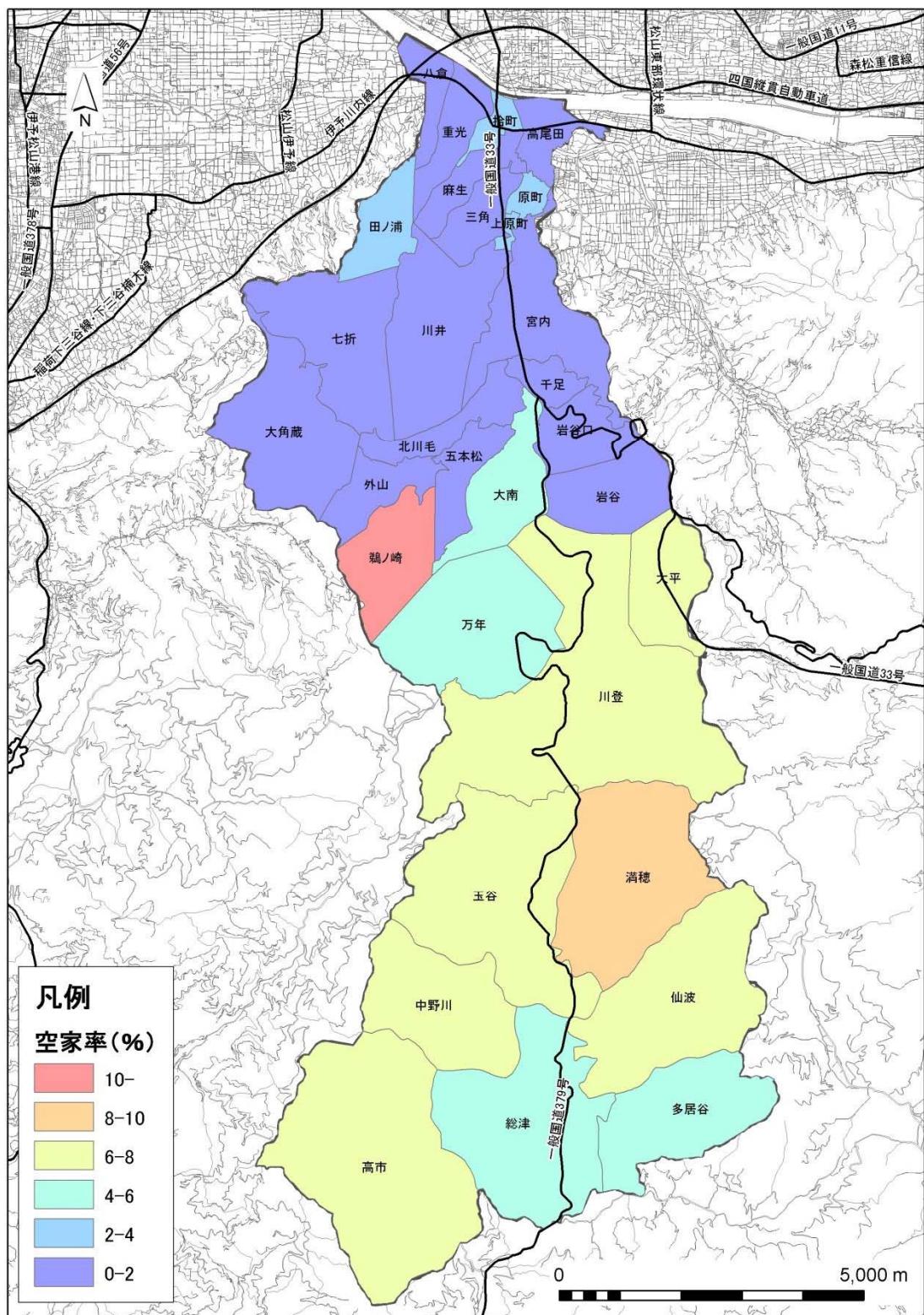


図 地区別の空家率⁽¹⁾

(1) 砥部町空き家等実態調査結果（砥部町）〔平成29年〕を基に作成

(4) 空き家等の内訳

- 空き家等の内訳として、戸建住宅が80%を占めている
- 本町の空き家等は愛媛県と比べて戸建住宅の割合が高く、共同住宅や長屋住宅の割合が低い

本町における空き家等の内訳としては、戸建住宅が317戸（80.3%）と最も多く、次いで店舗・事務所が25戸（6.3%）となっています。

なお、調査手法は異なりますが、愛媛県の空き家における戸建住宅の割合と比べてもその割合が高く、共同住宅や長屋住宅の割合が低くなっていることが特徴となっています。

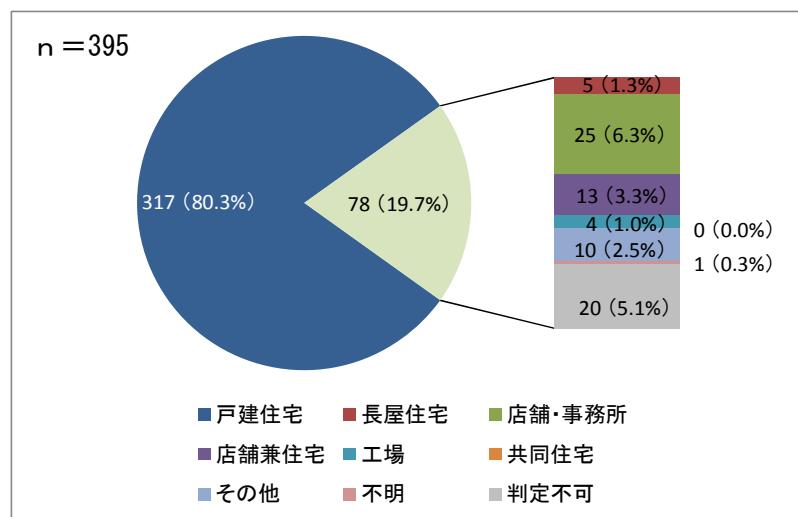
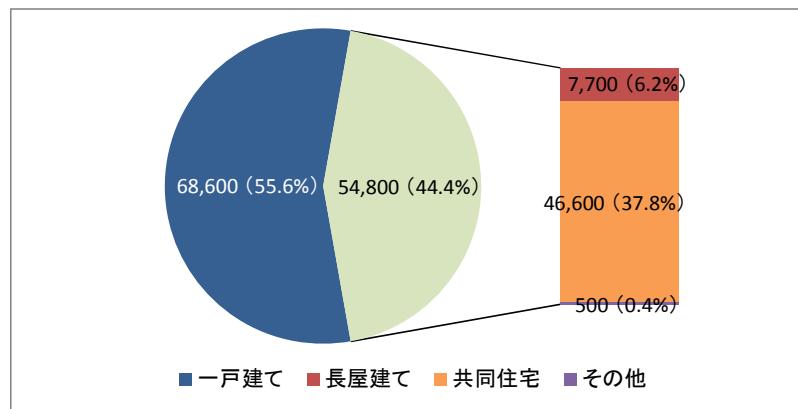


図 建物用途別空き家等の内訳⁽¹⁾



参考 愛媛県の空き家の内訳⁽²⁾

(1) 出典：砥部町空き家等実態調査結果（砥部町）〔平成29年〕

(2) 出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）〔平成25年〕

(5) 空き家等の老朽度・危険度

- 空き家等のうち 70%が危険な損傷や目立った損傷は認められず、修繕により再利用が可能

空き家等については、建築物の構造の腐朽や破損の程度などを踏まえて次の5段階にて区分すると、ランク A が 194 件 (49.1%) と最も多く、次いでランク B が 77 件 (19.5%) となっています。なお、倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高いランク E は 17 件 (4.3%) となっています。

老朽度・危険度の区分（ランク）

- A : 目立った損傷は認められない。
- B : 危険な損傷は認められない。
- C : 部分的に危険な損傷が認められる。
- D : 建築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 : 建築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。

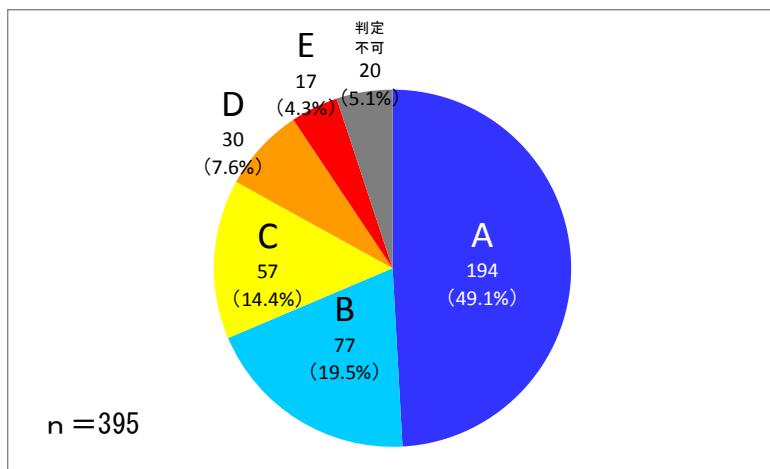


図 老朽度・危険度のランク別に見た 空き家等の件数⁽¹⁾



図 空き家等の例（左：ランク D、右：ランク E）

(1) 出典：砥部町空き家等実態調査結果（砥部町）〔平成 29 年〕

(6) 空き家等の分布

- 役場周辺や町中心部の市街地において空き家等が集中している
- 山間部では集落ごとに点在している

本町における空き家等の分布は以下の通りです。砥部町役場周辺や町中央部の市街地において空き家等が集中しています。一方、山間部においては、集落ごとに点在しています。

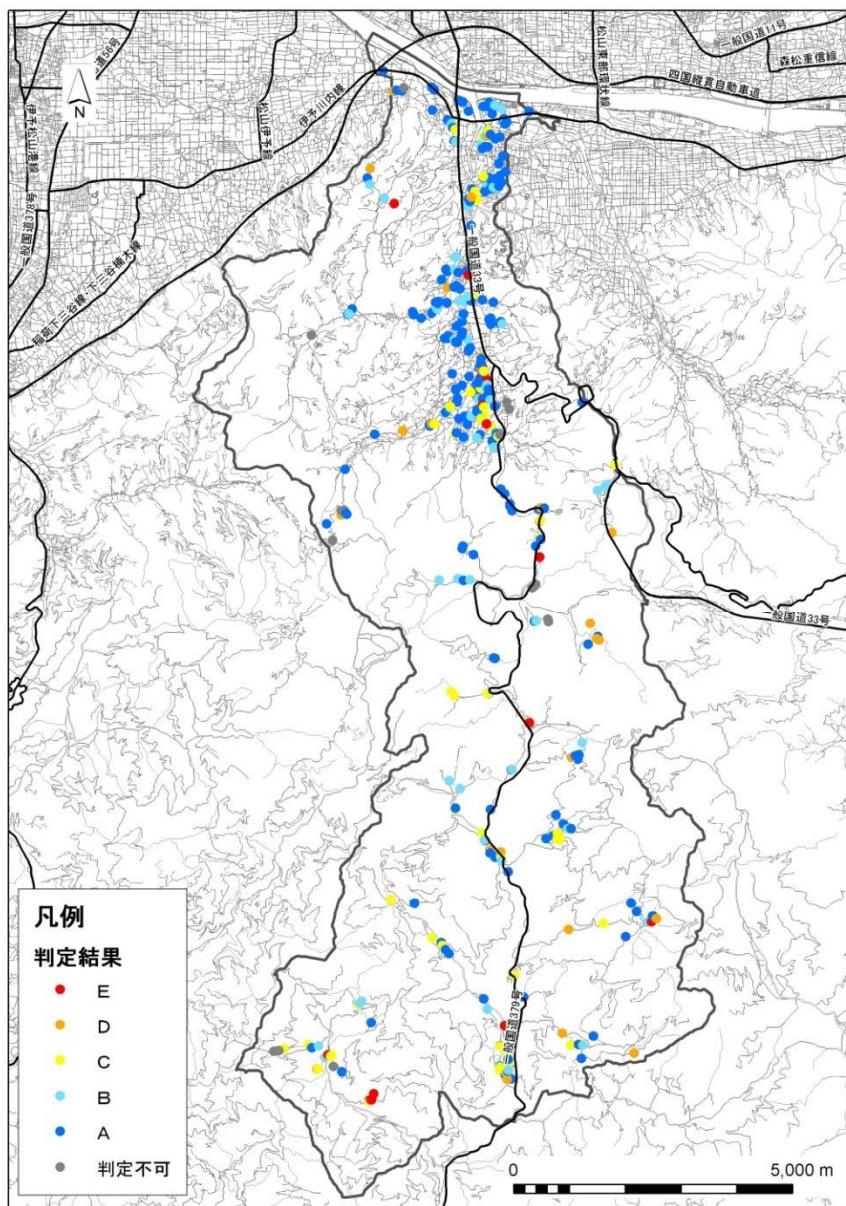


図 空家等の分布⁽¹⁾

(1) 砥部町空き家等実態調査結果（砥部町）〔平成29年〕を基に作成

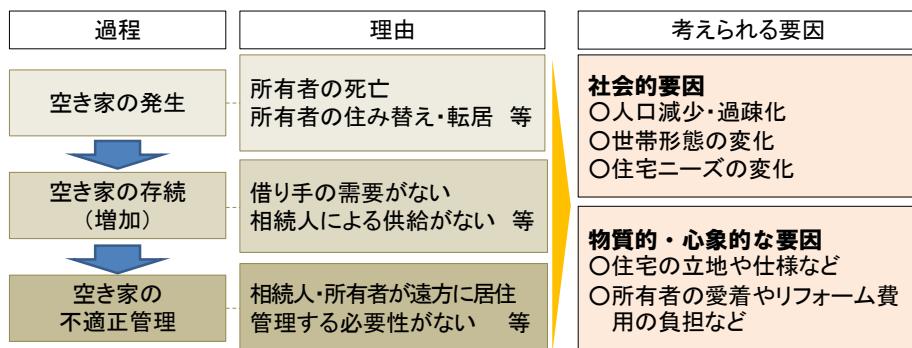
(7) 現状のまとめ

- ・空き家等の数は多くないものの、増加傾向にある
- ・市街地では空き家等の件数が多く狭い範囲に集中し、山間部では点在しているものの空き家率が高い
- ・戸建住宅かつ修繕により再利用が可能な空き家等が多い

現状	まとめ
<ul style="list-style-type: none"> ・愛媛県の空き家率は17.5%、本町は13.7%と増加傾向（総務省調査） ・本町の実態調査では、空き家等は395件、空家率は2.6%（平成29年2月時点） 	<ul style="list-style-type: none"> ○全国調査において本町の空き家数は1,240戸（空き家率13.7%）となっているものの、実態調査の空き家等は395件（空き家率2.6%）となっています。 ○ただし、増加傾向は見て取れることから、今後、さらなる空き家等の増加が見込まれます。
<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の件数は砥部小学校区で多く、空き家率では旧玉谷小学校区が高い ・役場周辺や町中心部の市街地において空き家等が集中している ・山間部では集落ごとに点在している 	<ul style="list-style-type: none"> ○役場周辺や町中心部では、住宅の密集や狭隘な道路などの問題がある中で、空き家等が集中しています。 ○山間部では集落ごとに空き家等が点在しているものの、住戸数に占める空き家数（空き家率）が高くなっています。
<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の内訳として、戸建住宅が80%を占めている ・本町の空き家等は愛媛県の空き家と比べて戸建住宅の割合が高く、共同住宅や長屋住宅の割合が低い ・空き家等のうち70%が危険な損傷や目立った損傷は認められず、修繕により再利用が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ○戸建住宅の割合が高く、修繕により再利用が可能な空き家等が多いことが特徴です。

2 空家等の発生・増加要因について

本町における空家等の発生、または増加する要因を、以下の過程から整理します。



2-1 社会的な要因

(1) 人口減少・過疎化

① 人口推移と将来推計

空家の発生と密接な係りを持つ人口の推移を見ると、本町では昭和40年代から平成7年頃までは人口が大きく増加したものの、平成17年の人口22,424人をピークに減少に転じています。また、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の推計では、平成72年には12,500人程度まで減少することが予測されています。

平成7年から平成27年の人口増減を地域別に見ると、山間部で人口減少・過疎化が著しく進行する一方で、町北部や役場周辺では人口が増加しています。

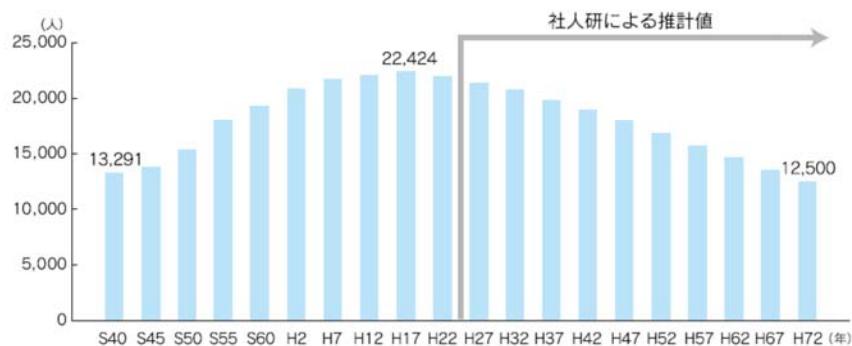


図 総人口の推移と将来推計⁽⁴⁾

(4) 出典：砥部町人口ビジョン

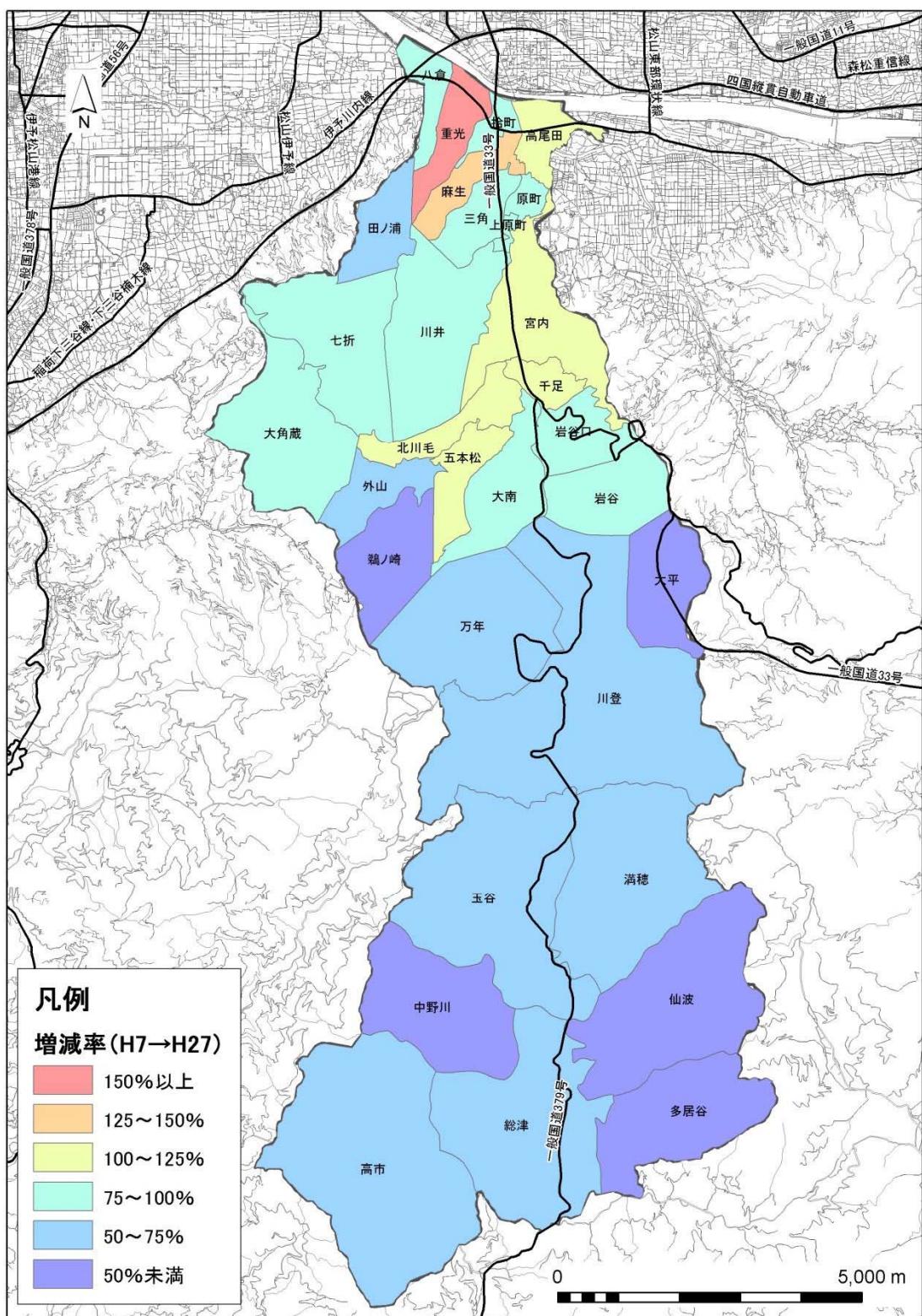


図 地域別の人口推移（人口増減率）⁽⁵⁾

(5) 国勢調査結果（総務省統計局）[平成7年～平成27年]を基に作成

② 1世帯当たりの住宅数の推移

愛媛県では、住宅総数が世帯数を上回る傾向にあり、平成25年には1世帯当たりの住宅数が1.22戸となっています。本町においても、1世帯当たりの住宅数が平成25年に1.14戸と住宅総数が世帯数を上回るとともに、増加傾向にあることから量的な充足が進んでいる状況にあります。

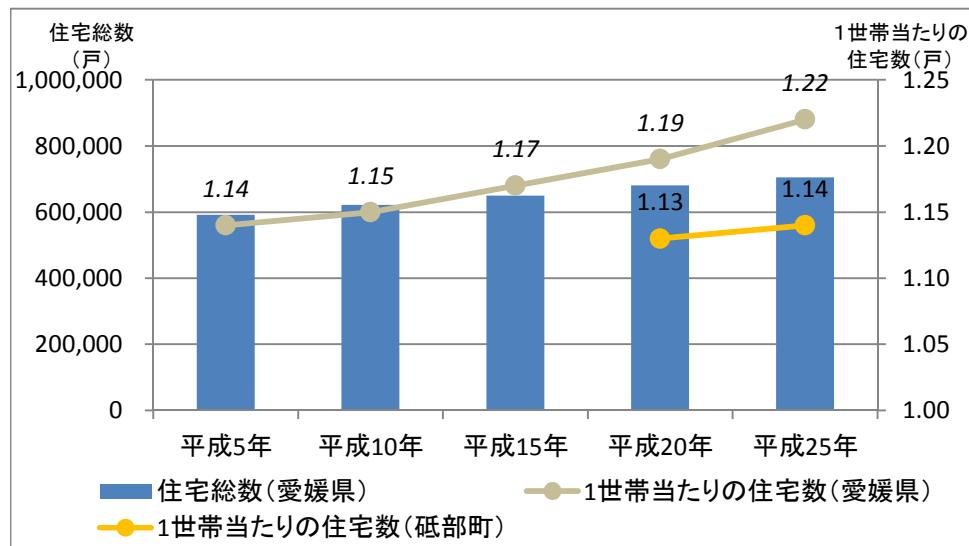


図 1世帯当たりの住宅数の推移⁽²⁾

③ 人口減少・過疎化の影響について

- ・人口減少や過疎化により、世帯数に対して住宅供給量は充足
- ・今後、人口の急激な減少が予測される中で、住宅需要量の低下等から、さらなる空家等の増加が懸念

人口減少・過疎化が進む中、住宅供給量は充足している状況にあり、空家等の発生要因の一つと考えられます。今後、人口の急激な減少が予測される中で、現状の住宅ストックに対して住宅需要量が低下し、さらなる空家等の増加が懸念されます。

(2) 出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）[平成5年～平成25年]

(2) 世帯形態の変化

① 世帯数の推移

総人口が増加から横ばい、減少に転じたにもかかわらず、世帯数は増加し続けています。中でも単独世帯数が増加しており、特に65歳以上の高齢者単独世帯が20年間で約2.4倍に増加しています。

一方で、核家族世帯は平成27年に減少しており、核家族世帯の単独世帯化や核家族世帯の転入減少などが考えられます。

表 一般世帯数等の推移⁽⁵⁾

区分	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
世帯数 [※]	7,042 (1.00)	7,651 (1.09)	8,139 (1.16)	8,192 (1.16)	8,267 (1.17)
核家族世帯	4,569 (1.00)	5,061 (1.11)	5,320 (1.16)	5,362 (1.17)	5,299 (1.16)
核家族以外	2,473 (1.00)	2,590 (1.05)	2,819 (1.14)	2,830 (1.14)	2,968 (1.20)
うち単独世帯数	1,269 (1.00)	1,528 (1.20)	1,779 (1.40)	1,910 (1.51)	2,207 (1.74)
うち65歳以上	395 (1.00)	494 (1.25)	574 (1.45)	699 (1.77)	955 (2.42)

※一般世帯のうち住宅に住む一般世帯数

()内は平成7年を1とした指数

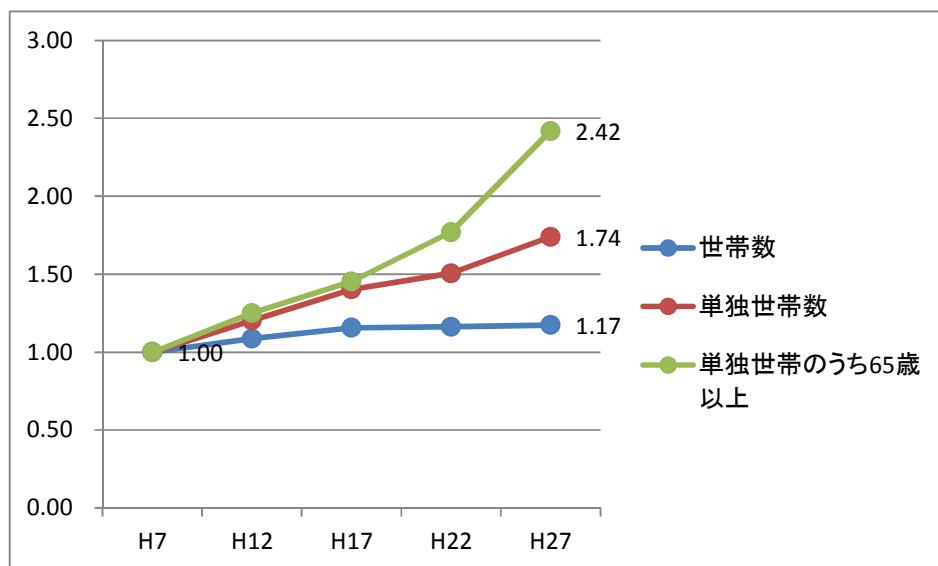


図 平成7年を基準とした一般世帯数等の変化

(5) 出典：国勢調査結果（総務省統計局）〔平成7年～平成27年〕

② 戸建て空き家等を所有した経緯

全国的な傾向として、戸建て空き家等となった住宅を所得した経緯については、「相続した」が52.3%と最も多く、人が住まなくなつた理由については、最後に住んでいた人が「死亡した」が35.2%と最も多くなっています。

不明
35
3.7%

無回答
80
2.1%

無償で譲渡された
46
1.6%

新築した・新築を
購入した
501
23.4%

中古を購入した
359
16.8%

相続した
1119
52.3%

n = 2,140

図 住宅を取得した経緯⁽³⁾

n = 2,140

無回答
300
17.6%

別の住宅へ転居
した
474
27.9%

死亡した
598
35.2%

老人ホーム等の
施設に入居した
238
14.0%

建替え・増改築・修繕の
ために一時的に退去した
10
0.6%

転勤、入院などにより
長期不在となつた
80
4.7%

図 人が住まなくなつた理由⁽³⁾

③ 世帯形態の変化の影響について

- ・高齢者の単独世帯の増加
- ・戸建て空き家等を所有した経緯として「相続」が多い
- ・高齢者単独世帯が増加する中で、所有者の死亡に伴う空家等の増加が懸念

高齢者単独世帯の増加が今後も予想される中で、所有者の死亡による相続が増加するとともに、過疎化が進む地域では住宅の相続者が遠方に居住する状況が見られることから、さらなる空家等の増加が懸念されます。

(3) 出典：空家実態調査集計結果（国土交通省住宅局）〔平成 26 年〕

(3) 住宅ニーズの変化

① 人口移動の状況

本町では、平成20年頃までは転入者数が転出者数を上回る「社会増」の状態にありました。しかし、平成21年以降は、転出者数が転入者数を上回る転出超過（35人～132人／年）状態が続き、社会増減はマイナスが常態化しています。

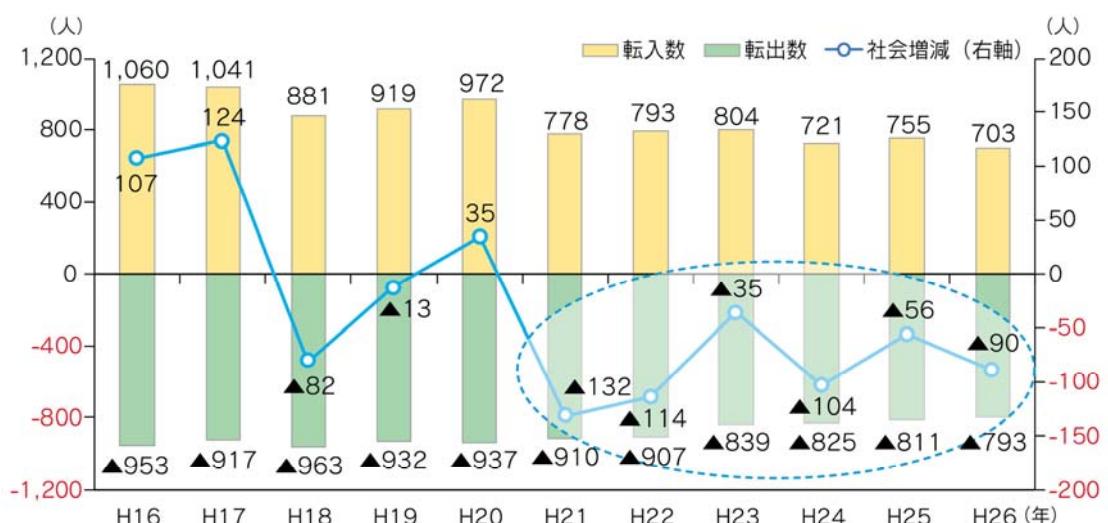


図 転入者数・転出者数の推移⁽⁴⁾

平成22年から平成27年の地区別の転入者数を見ると、高尾田地区が最も多く、1,000人以上の転入が見られます。その他、麻生小学校周辺や役場周辺においても100人以上の転入が見られます。

これらの地域では、流入に伴う住宅需要が見込まれるほか、1,000人以上の転入が見られる高尾田地区では、新たな住宅の建設が進んでいると考えられます。

一方、町南部の山間地については、転入者が50人未満の地区が大半を占めており、人口減少と相まって住宅ストックは充足傾向にあると考えられます。ただし、広田支所のある総津地区では、周辺の地区に比べ転入者が多くなっています。

(4) 出典：砥部町人口ビジョン（資料：愛媛県統計課 [推計人口]）

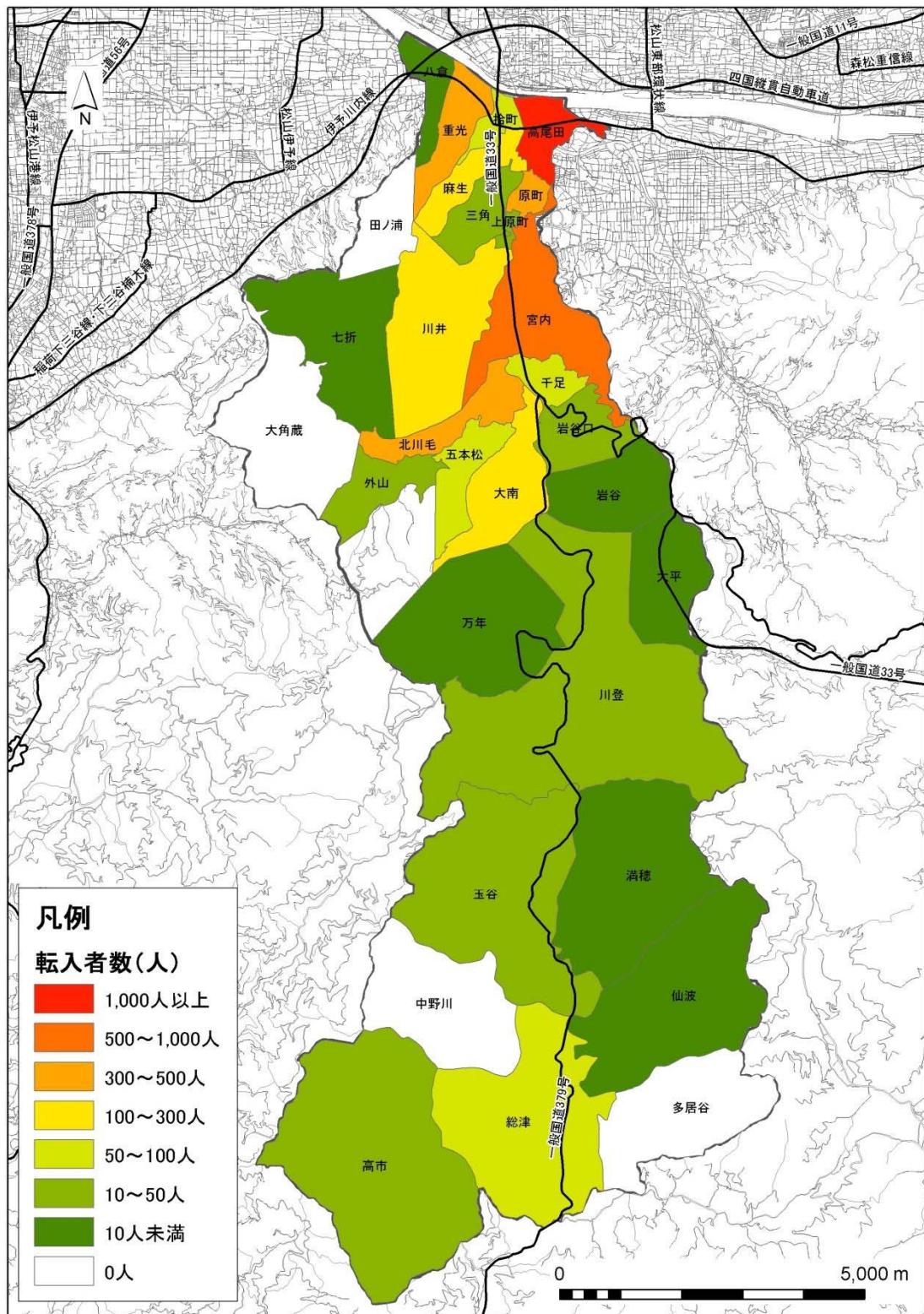


図 地区別の転入者数（平成 22 年から平成 27 年）⁽⁵⁾

(5) 国勢調査結果（総務省統計局）〔平成 22 年、平成 27 年〕を基に作成

② 住宅所有の状況

住宅所有状況を見ると、持ち家世帯が最も多く平成27年で6,209世帯となって います。なお、持ち家世帯は増加傾向にあるものの、平成17年以降は微増とな っています。

一方、民間借家世帯は平成7年から20年間で1.63倍と増加傾向にあり、今後も 増加することが予想されます。

表 住宅所有別の世帯数⁽⁵⁾

区分	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
持ち家	5,476 (1.00)	5,834 (1.07)	6,138 (1.12)	6,145 (1.12)	6,209 (1.13)
公的借家	528 (1.00)	533 (1.01)	568 (1.08)	510 (0.97)	482 (0.91)
民間借家	860 (1.00)	1,001 (1.16)	1,247 (1.45)	1,296 (1.51)	1,400 (1.63)
給与住宅	109 (1.00)	137 (1.26)	129 (1.18)	123 (1.13)	103 (0.94)
間借り等	69 (1.00)	146 (2.12)	57 (0.83)	118 (1.71)	73 (1.06)
計*	7,042	7,651	8,139	8,192	8,267

*一般世帯のうち住宅に住む一般世帯数

()内は平成7年を1とした指数

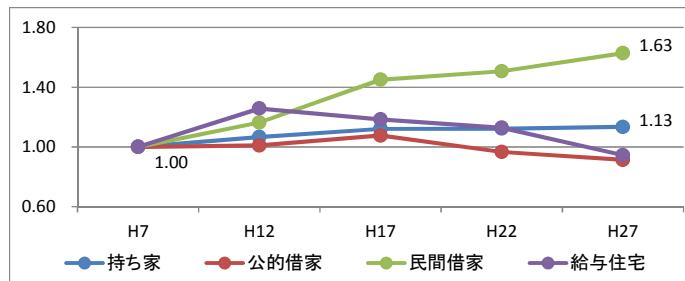


図 平成7年を基準とした住宅所有別世帯数の変化

③ 住宅ニーズの変化の影響について

- ・人口移動は転出超過傾向にある
- ・高尾田地区において大幅な転入が見られる
- ・持ち家世帯は微増、民間借家世帯は増加傾向

人口移動は転出超過傾向にあり、空家等の発生要因の一つとして考えられま す。また、単独世帯の増加や民間借家を所有する世帯の増加から、戸建住宅に 対する居住ニーズが減少したことも空家等の発生要因の一つと考えられます。

(5) 出典：国勢調査結果（総務省統計局）[平成7年～平成27年]

2-2 物質的・心象的な要因

国土交通省「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」において、空家等の発生要因が示されています。

発生要因としては、住宅の立地や仕様、コンディションなどの「住宅の物質的な要因」と、所有者の愛着や貸すことへの不安など「所有者の心象的な要因」に分けることができます。

本町においても、これら住宅の物質的な要因や所有者の心象的な要因が空家等の発生・増加要因となっていることが考えられます。

特に、所有者の心象的な要因について、既存資料からその特徴を整理します。

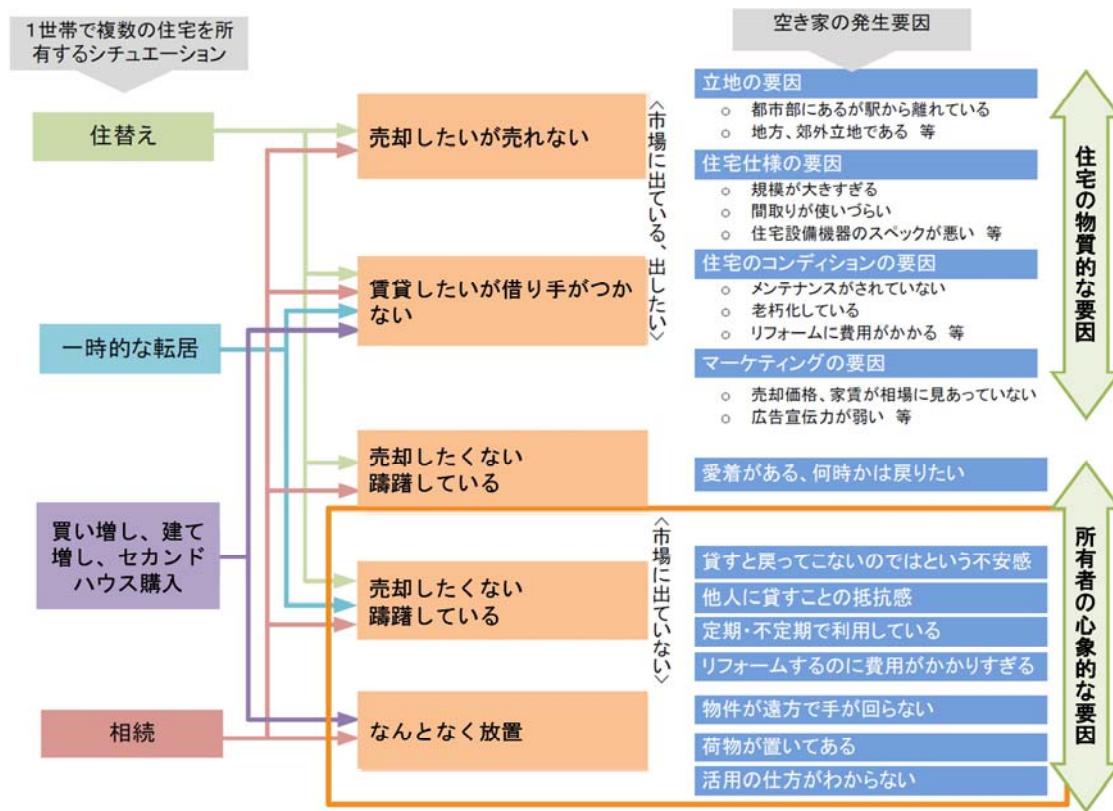


図 空家等の発生要因⁽⁶⁾

(6) 個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会資料（国土交通省）を一部加工

(1) 個人用住宅の空き家の賃貸に関する所有者の意向

① 個人用住宅の空き家を貸すにあたり心配な点

個人用住宅の空き家を貸し出すにあたり心配な点として挙げられている点は、「貸し出すには相当のリフォームが必要ではないか」や「一度貸し出すと、返してもらうのが大変なのではないか」、「入居者のマナーや家賃滞納の対応が大変なのではないか」が多くなっています。

一方で、所有者の約7割が「特に何もしていない」状況であるものの、その半数は「賃貸してみたい（賃貸を考えてもよい）」との意向を有しており、空家等の有用活用に向けた潜在的な可能性がうかがえます。

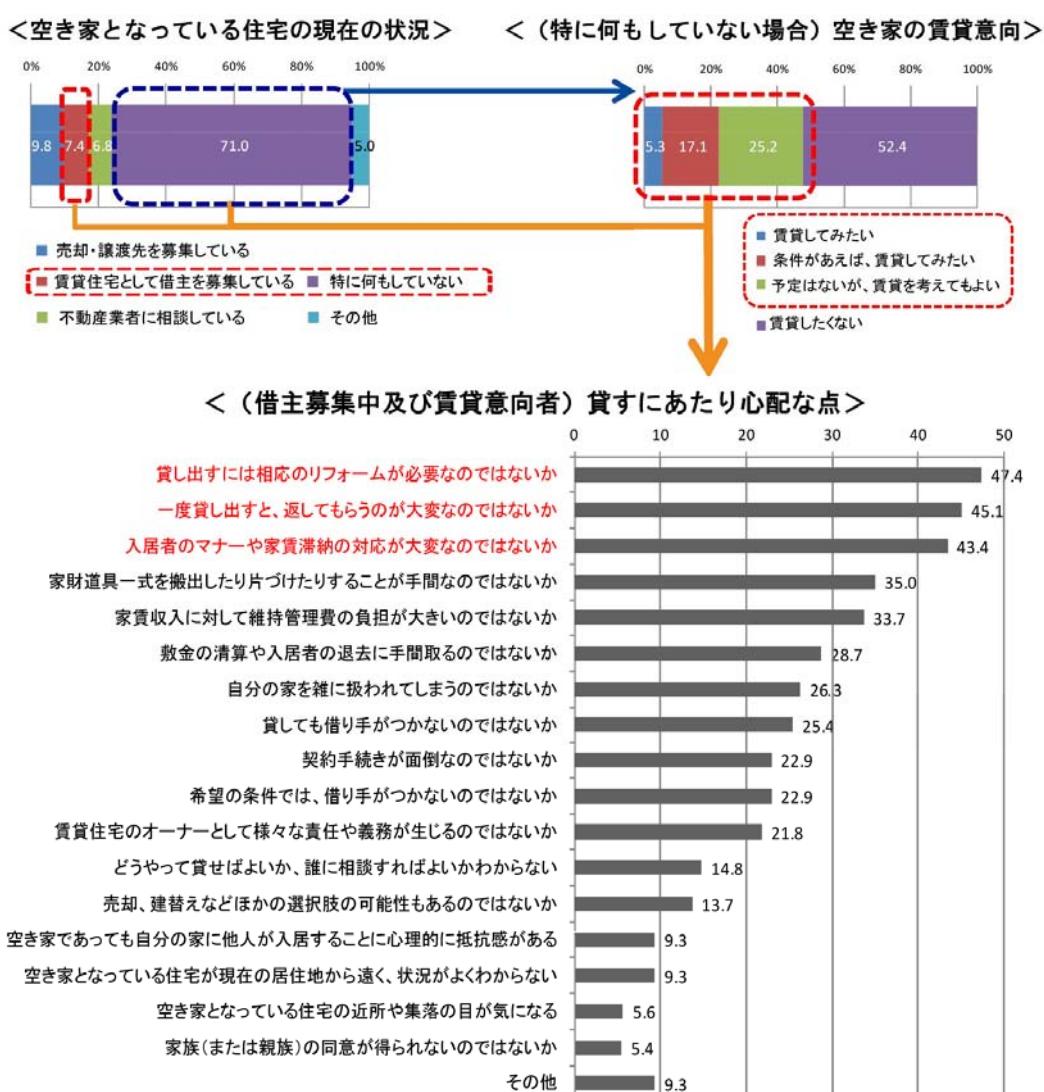


図 貸し出すにあたり心配な点⁽⁶⁾

(6) 出典：個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会報告書（国土交通省）

② 個人用住宅の空き家を貸したくない理由

個人用住宅の空き家を賃貸したくない理由としては、「一度貸し出すと、返してもらうのが大変だと思うから」が最も多く、次いで「貸し出すには相当のリフォームが必要だから」となっており、貸すにあたって心配な点と同様の傾向となっています。

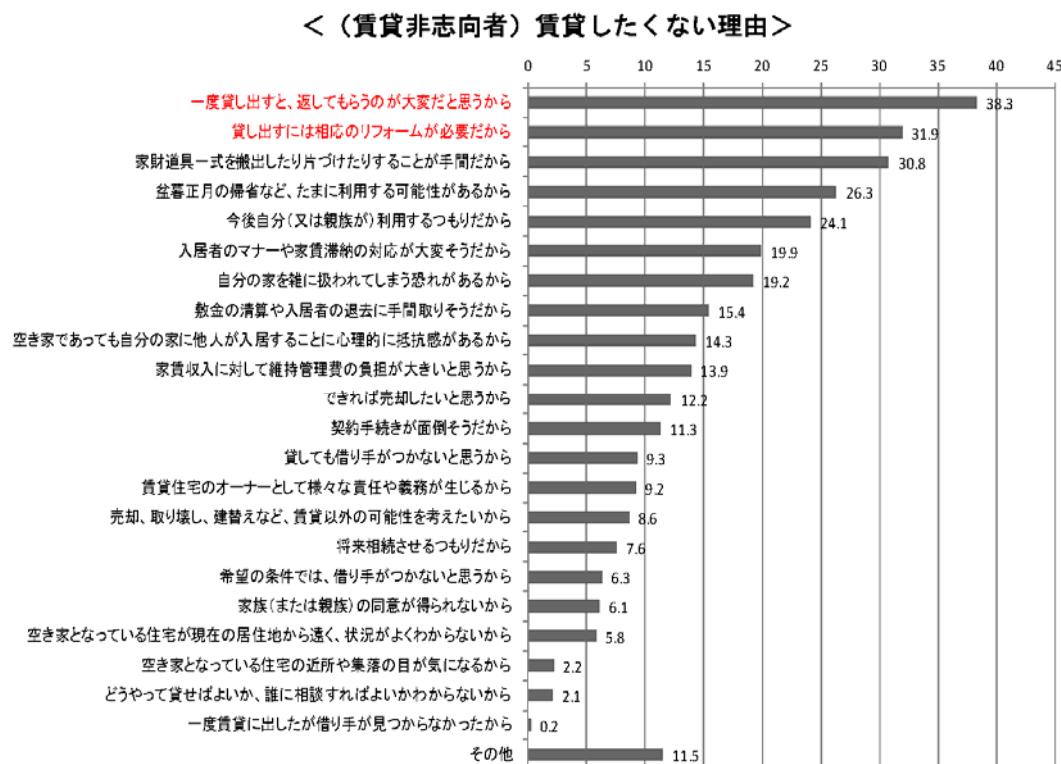


図 賃貸したくない理由⁽⁶⁾

③ 空家等の賃貸に関する所有者の意向の影響について

- ・貸出すことへの不安やリフォームの必要性などを危惧
- ・特になにもしていない個人用住宅の空き家の半数が賃貸としての希望あり

個人用住宅の空き家の所有者の心象として、貸し出すことへの不安やリフォームの必要性などを危惧しており、その結果、賃貸（売却）としての流通が停滞し、空家等が増加する要因の一つとなっています。

(6) 出典：個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会報告書（国土交通省）

(2) 個人用住宅の空き家の管理に関する所有者の意向

① 個人用住宅の空き家を管理していない理由

- 特に管理していない理由は「自分で管理できない」が多い

個人用住宅の空き家を管理していない理由としては、「空き家が遠方にあり、自分で管理できないから」や「しばらく住む予定がなく、管理する必要性を感じないから」が多くなっています。所有者と空家等の所在地の物理的状況や所有者自身の空家等に対する認識不足がうかがえます。

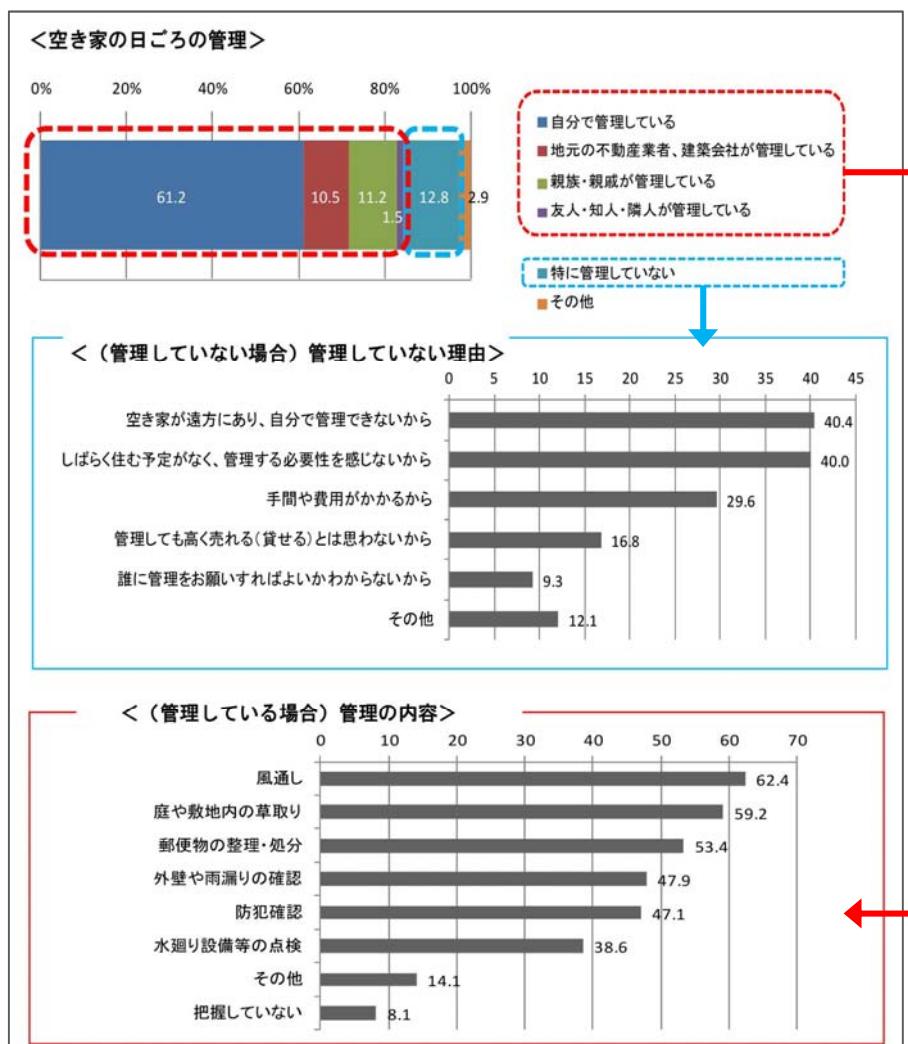


図 空家等の管理状況とその理由⁽⁶⁾

(6) 個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会資料（国土交通省）を一部加工

2-3 空家等の発生・増加要因のまとめ

- ・住宅供給量の充足と住宅需要量の低下
- ・高齢者単独世帯の増加と所有者の死亡
- ・民間借家世帯の増加
- ・所有者の心象的な要因により流通が停滞

現状	まとめ
<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少や過疎化により、世帯数に対して住宅供給量は充足 ・今後、人口の急激な減少が予測される中で、住宅需要量の低下等から、さらなる空家等の増加が懸念 	○住宅供給量が充足している状況にある中で、今後、さらなる人口減少に伴って住宅需要量の低下や住宅ストックの増加が進み、空家等の増加が懸念されます。
<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の単独世帯の増加 ・戸建て空き家等を所有した経緯として「相続」が多い ・所有者の死亡に伴う空家等の増加が懸念 	○高齢者単独世帯の増加が今後も予想される中で、所有者の死亡に伴う空家等の発生が懸念されます。
<ul style="list-style-type: none"> ・流出超過傾向 ・高尾田地区において大幅な転入が見られる ・持ち家世帯は微増、民間借家世帯は増加傾向 	○単独世帯の増加に伴って、民間借家への入居・転居が進み、戸建住宅に対する居住ニーズが減少したことで空家等が発生しています。
<ul style="list-style-type: none"> ・貸出すことへの不安やリフォームの必要性などを危惧 ・特になにもしていない空家等の半数が賃貸としての希望あり ・特に管理していない理由は「自分で管理できない」が多い 	○所有者の心象的な要因から空家等の流通が停滞し、空家等が増加しています。また、所有者が遠方に居住しており自分で管理ができないなどの理由から空家等が管理不全となっています。

3 空家等対策の課題

空家等の現状、発生・存続要因から、空家等対策に向けて大きく次の5つの課題が挙げられます。



①空家等の発生の抑制

- ・本町では、空家等の数は395件（空き家率2.6%）と比較的少ないものの、住宅供給量は充足しており、今後さらなる人口減少や過疎化によって空家等が増加することが見込まれます。
- ・新たな空家等が発生する前に、高齢者単独世帯をはじめとした空家等となる恐れのある住宅所有者等に対して、意識啓発や住宅のリフォームなどの支援を図ることが必要です。

②空家等の適正な管理

- ・本町では、住宅の密集や狭隘道路の問題がある地域で空家等の集中が見られます。
- ・損傷の激しい空家等は少ないものの、管理不全によっては周辺の住環境に深刻な影響を及ぼすことから、適正な管理に向けて所有者の意識啓発や相談体制を強化することが必要です。

③空家等の利活用の促進

- ・本町は、空家等のうち利活用可能なものが約7割程度あります。一部の地域では人口が増加しており、空家等の利用の可能性はあるものの、増加する単独世帯などの居住ニーズと空家等の条件がマッチングしていない状況にあります。

- ・単独世帯向けのシェアハウスや移住者向けのリノベーションなど地域の居住ニーズに応じた空家等の活用の支援を図ることが必要です。また、空家等の流通を促すため、情報発信や関係機関との連携を強化することが必要です。
- ・さらに、空家等の跡地については、関係機関との連携のもと地域の活性化に向けて積極的に活用を図ることが重要です。

④危険性の高い空家等の解消

- ・本町では、著しく危険性の高い空家等は少ないものの、住宅の密集する地域等で確認されています。
- ・周辺への危険性がある空家等については、所有者への助言や除却費用の補助などの支援を図るとともに、必要に応じて法的措置を講じることが必要です。

⑤推進体制の構築・強化

- ・さらなる空家等の増加が予想される中、空家等による防災、防犯、衛生、景観などの様々な問題の発生が懸念されます。
- ・空家等対策を着実に進めていくためには、住民や地域、関係機関との連携などの強化を図るとともに、空家等の及ぼす様々な問題に対応するため分野横断的な府内推進体制の構築を図ることが重要です。
- ・また、空家等の状況を継続して把握することで、諸問題の発生を未然に防ぐことも重要です。

第2章 | 空家等に関する対策の基本的な方針等

1 空家等に関する対策の基本的な方針

2 空家等対策の対象

1 空家等に関する対策の基本的な方針

(1) 基本理念

空家等のもたらす諸問題の解消を図るとともに、暮らしやすいまちづくりを進めるため、上位計画におけるまちづくりの考え方を踏まえ、以下に掲げる基本理念のもと空家等の対策を推進します。

所有者や地域との協働による 愛着を持ち安心して暮らし続けられる住環境の実現

適切な管理がなされていない空家等は、倒壊や火災発生等の防災の問題、ゴミの不法投棄などによる悪臭の発生など住環境へ様々な悪影響を及ぼします。そのため、所有者や地域との協働による適切な空家等の管理と活用を促し、地域の防災、防犯、衛生、景観等の向上を図ることで、愛着を持ち安心して暮らし続ける住環境の実現を目指します。

① 「所有者や地域との協働による適切な対応」

○空家等の所有者等の責務

空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任により、空家等の適切な管理に努めるものとします。また、空家等を発生させないよう、住宅の所有者も空家等のもたらす影響について認識するとともに、事前の対応に努めるものとします。

○地域住民との協働

空家等のもたらす諸問題はその周辺地域に影響するため、最も身近な存在である地域住民との協働により適切な対応に努めます。

○関係機関・民間団体との連携

空家等のもたらす諸問題は多岐にわたることから、関係機関や民間団体との連携により適切な対応に努めます。

② 地域資源としての活用

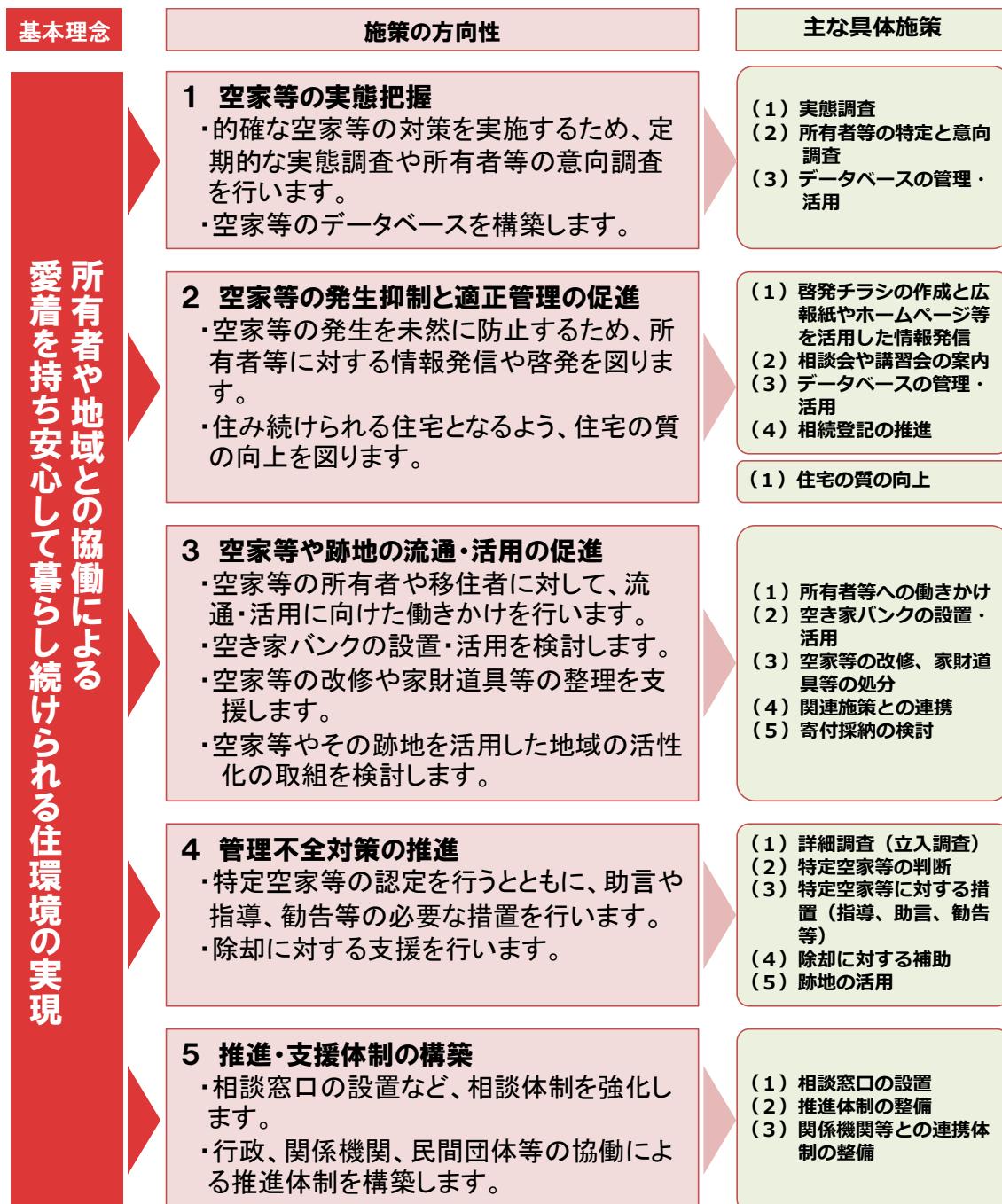
空家等を地域の資源と捉え、定住・移住における“住まい”として再認識するとともに、地域の活性化に向けた活用も検討します。

③ 透明性や公平性の確保

空家等は個人の財産であることから、その施策や措置にあたっては、協議会での審議や情報公開等により、透明性や公平性を確保します。

(2) 施策の方向性と基本施策

今後の空家等対策の課題等を踏まえ、基本理念に基づき以下の施策の方向性により空家等対策を推進します。



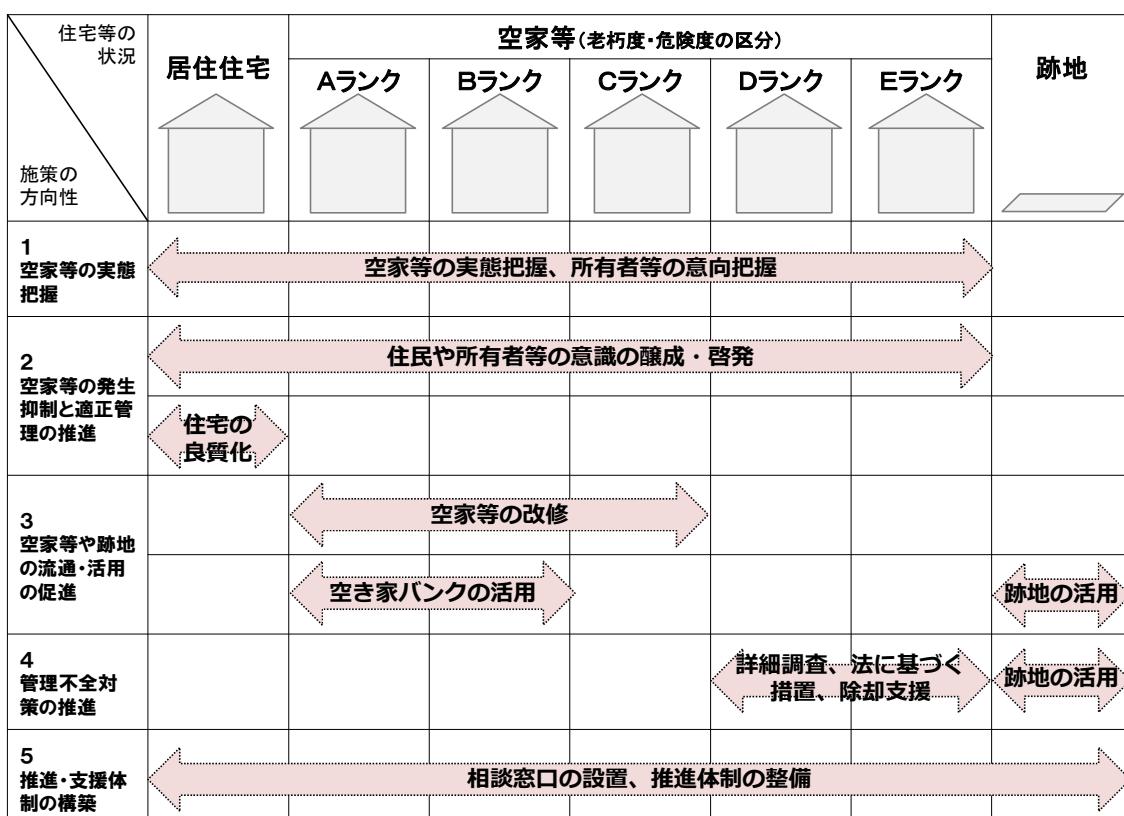
2 空家等対策の対象

(1) 対象とする空家等の種類

空家等に関する対策の対象は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。ただし、将来的に空家等になる可能性がある住宅についても、所有者等に対し今後の適正管理等を促すなどの働きかけが必要であることから、その対策にも努めることとします。

なお、地域住民の生活環境に影響を及ぼす可能性のある空家等は、その老朽度に比例して引き起こされる場合が多いため、各種施策の実施にあたっては、その老朽度の程度によって検討します。

また、倒壊等により前面の避難路等を閉塞するおそれのある空家等や敷地内の立木等が繁茂して景観を損なっている空家等、特に地域の生活環境に著しく影響を及ぼす空家等については、空家法の「特定空家等」として認定し、必要な措置を講じるものとします。



Aランク：目立った損傷は認められない。

Bランク：危険な損傷は認められない。

Cランク：部分的に危険な損傷が認められる。

Dランク：建築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ランク：建築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。

「空家等」の定義（空家法第2条第1項）

空家法において、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ものを含む。）をいう。」と定義されています（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）。

「建築物」

建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当します。

「居住その他の使用がなされていないことが常態である」

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となります。

対象となる空家等に関するQ & A

Q. 住宅以外の用途（店舗や事務所等）も対象となりますか？

A 店舗、事務所、倉庫、工場等、すべての建築物が対象となります。

Q. 倉庫として年に数回出し入れしている住宅やお盆・正月の行事に定期的に使用している住宅などは空家等に該当しますか？

A 年に数回利用しているものは、使用実績があるものとして該当しません。概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となります。

Q. 建築物等のない「空き地」についても対象となりますか？

A 空家が存在していることが前提条件であるため、該当しません。

Q. 共同住宅や長屋はどのような扱いですか？

A 建物の中に1住戸でも入居があれば、空家等には該当しません。

（2）対象範囲と計画期間

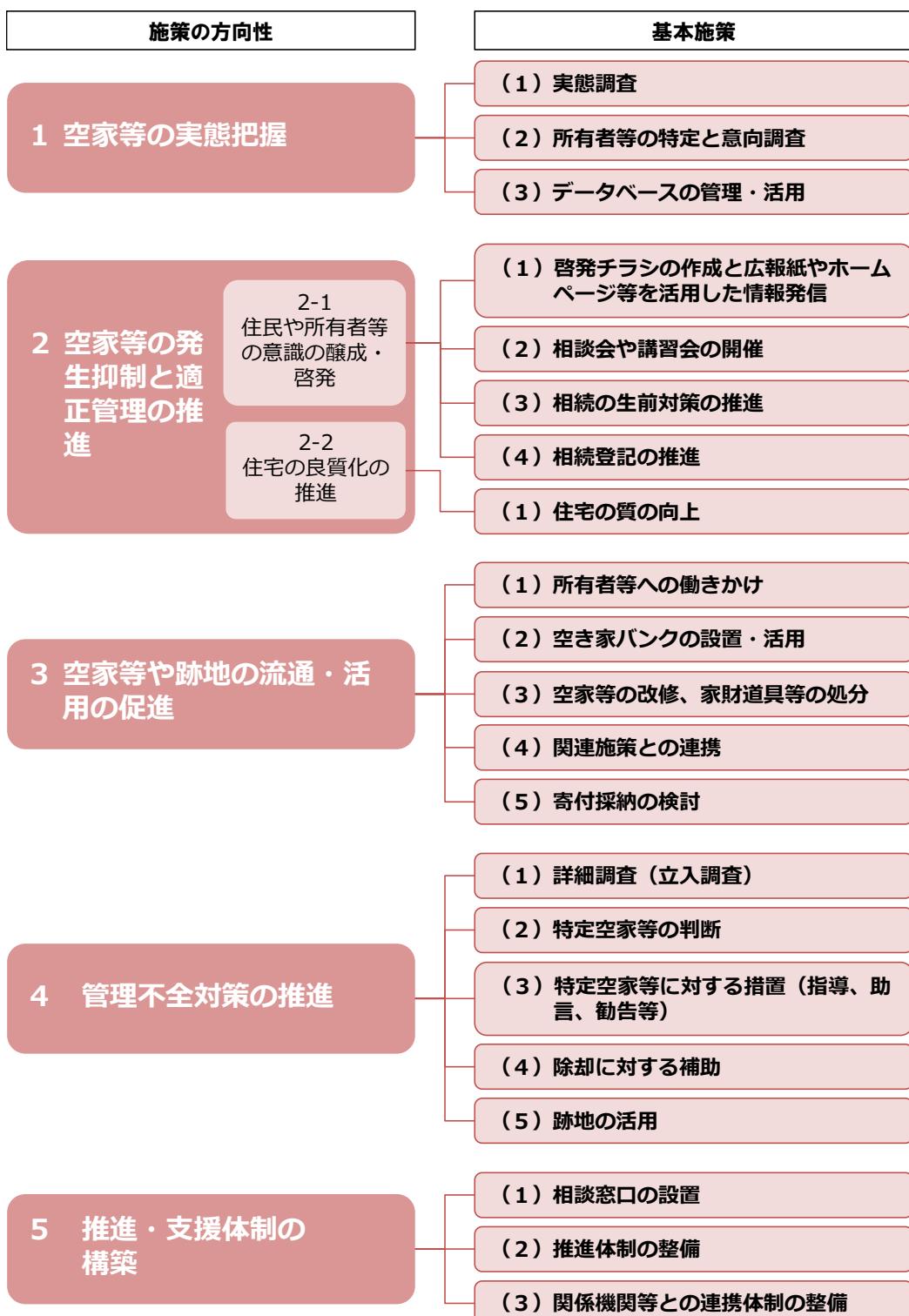
本町における空家等は広く分布しており、また老朽度・危険度の高い空家等の偏在も見られないことから、空家等に関する施策の対象範囲は砥部町の全域とします。なお、防災・防犯上の危険性が高い地区や商業施設等の衰退が進む地区、まちづくりの機運が高い地区などについては、今後、必要に応じて重点地区として位置づけ、必要な対策を検討することとします。

また、計画期間は10年間とし、社会情勢の変化や空家等対策の進捗状況に応じ、概ね5年ごとに見直しを行うこととします。

第3章 | 空家等対策の基本施策

- 1 空家等の実態把握
- 2 空家等の発生抑制と適正管理の推進
- 3 空家等や跡地の流通・活用の促進
- 4 管理不全対策の推進
- 5 推進・支援体制の構築

空家等対策を効率的に進めていくため、以下の体系に基づいて施策を推進します。



施策の体系図

1 空家等の実態把握

町内の空家等の実態やその所有者等の意向に応じた的確な空家等対策を実施するため、定期的に空家等に関する調査を行います。

また、空家等の実態調査により把握した空家等の所在地、所有者の情報等についてはG I S等を活用して地図上にデータベースとして管理します。

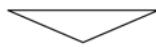
(1) 実態調査

本町では、平成28年度に空き家等実態調査を行っています。今後は、社会情勢の変化等に伴う計画の見直しに合わせて、定期的に、同様の実態調査を行います。なお、調査にあたっては、以下の手順により実施します。

Step 1

空家等の候補の抽出

- ・住民等から寄せられた空家等の情報や住宅地図等の既往資料、水道使用者情報等を活用し、空家等の候補を把握します。



Step 2

現地調査（外観目視調査）

- ・空家等の候補について、空家等調査票兼不良度判定表（参考資料を参照）を用い、外観目視による不良度の調査を行います。また、得られた測定結果については、A～Eに分類します。



ランク	評定内容
A	目立った損傷は認められない。
B	危険な損傷は認められない。
C	部分的に危険な損傷が認められる。
D	建築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	建築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）所有者等の特定と意向調査

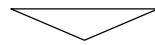
空家等の適正管理の啓発や利活用の促進に向け、空家等の所有者等の特定を行い、その意向を把握します。なお、所有者等への意向調査は、空家等の適正管理や流通・活用に向けた足がかりとなることから、所有者等の関心を促すとともに、所有者等一人ひとりの行動計画（所有する空家等の今後のあり方）を検討する機会となるような工夫に努めます。

調査にあたっては、以下の手順により実施します。

Step 1

所有者等の特定

- ・自治会への照会や近隣への聞き込み、登記簿情報、固定資産税の課税台帳等の確認により所有者等の特定を行います。



Step 2

意向調査

- ・特定した空家等の所有者等に対して、現在の空家等の使用実態や今後の利活用の意向等を把握するため、アンケート調査を行います。

（3）データベースの管理・活用

実態調査や意向調査により得られた空家等の所在地、家屋構造、不良度、所有者等の氏名、利活用の意向等の情報については、G I S 等を活用してデータベースを管理します。

2 空家等の発生抑制と適正管理の促進

2-1 住民や所有者等の意識の醸成・啓発

住民にとって空家等は身近な問題になりつつある一方で、所有者等の問題意識が低い状況が見られます。こうした中、住宅・空家等を所有者が自ら適切に維持・管理していくためには、多様な情報提供が必要と考えます。

そこで、空家に関する講習会や相談会、啓発チラシの配布等を通じて、早い段階から住宅・空家等の所有者に管理意識の醸成を図り、適正な管理を促すとともに、空家等の発生を抑制します。

(1) 啓発チラシの作成と広報誌やホームページ等を活用した情報発信

住宅・空家等の所有者等に対して意識啓発を図るため、空家等の及ぼす影響や所有者等の責務、管理不全によって第三者被害を与えた場合の損害などを示した啓発チラシを作成します。

また、それら啓発チラシについては、広報紙や固定資産税の納税通知書と併せて配布するとともに、町のホームページ等において広く公開します。



空き家をお持ちではありませんか？

近年、空き家の増加が社会問題となっています。平成27年には「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、空き家の持ち主（所有者等）の責務が明確になりました。

また、管理が不十分な空き家は、この法に基づき「特定空き家等」と判断されることがあります。

【特空家等とは】
空き家等には、
①そのまま放置すれば危険等著しく保安上危険となるおそれのある状態
②そのまま放置すれば軽い火災・上吊等による危険となるおそれのある状態
③適切な管理が行われていないことにより著しく財産等を蒙るおそれのある状態
④その周辺の生活環境の保全を図るために必要があるおそれがある状態

【特空家等の特徴】
・そのまま放置すれば危険等著しく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軽い火災・上吊等による危険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財産等を蒙るおそれのある状態
・その周辺の生活環境の保全を図るために必要があるおそれがある状態

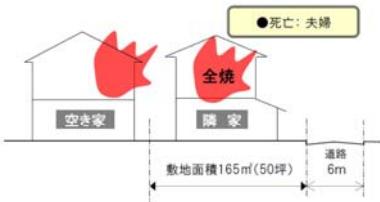
【特空家等の特徴】
・そのまま放置すれば危険等著しく保安上危険となるおそれのある状態
・そのまま放置すれば軽い火災・上吊等による危険となるおそれのある状態
・適切な管理が行われていないことにより著しく財産等を蒙るおそれのある状態
・その周辺の生活環境の保全を図るために必要があるおそれがある状態

空き家発生による外部不経済の損害額の試算結果(その1)

■火災による隣接家屋の全焼・死亡事故(想定)

損害区分	損害額(万円)
住宅	900
家財	280
焼失家屋の解体・処分	135
小計①	1,315
死亡逸失利益	800
慰謝料	4,000
葬儀費用	260
小計②	5,060
合計①+②	6,375

【試算の前提とした被害モデル】



●死亡：夫婦

敷地面積165m²(50坪)

道路 6m

【試算方法】

- ・物件損害は、国税庁の指示文書「東日本大震災に係る被災控除の適用における(損出額の合理的な計算方法について)」(平成23年4月27日)や理財省の「商業物処理費の算定基準、倒壊家屋等の解体工事費の算定基準」(平成22年8月19日)、「建設施工単価」(24年1月)((一財)経済調査会)等に基づき、独自に試算
- ・人身損害は、「交通事故損害算定基準－実務運用と解説－(平成24年2月23日改訂)」((財)日弁連交通事故相談センター)等に基づき、独自に試算

○所在地：東京都(郊外)
○敷地面積：165m²(50坪)
○延べ床面積：83m²(25坪)
○建築時期：平成4年(築後20年)
○居住世帯：世帯主：74歳(無職)
妻：69歳(無職)
※夫婦の何れも国民年金を40年完納

空き家の啓発チラシの例
(出典：愛知県岡崎市HP)

損害額の試算
(出典：公益社団法人日本住宅総合センター資料)

（2）相談会や講習会の開催

空家等の所有者をはじめ、今後、空家等となる可能性のある住宅（空き家予備軍）の所有者やその家族など、多くの住民に対して空家等の様々な問題を広く周知するため、講習会等の開催を検討します。

また、空家等や住宅に対する困りごとなどを把握し、早めの対策につなげるため、空家等に関する相談会の実施を検討します。

その際、身近な空家等の活用に向けて、区長や地域住民による地縁を活かした自発的なPR活動を促すための啓発に努めます。

空き家予備軍とは、将来的に空家等となる可能性のある住宅のこととで、高齢者の独り暮らしなどが想定されます。

（3）相続の生前対策の推進

高齢者世帯や単身高齢者等を対象に、住まいを適切に引き継いでいくことの必要性や意義について働きかけを行うことを検討します。

また、空き家バンクの周知を図るとともに、その生前登録について検討し、空家等の未然防止に努めます。

（4）相続登記の推進

住宅所有者の死後、建物の相続登記がなされずに、所有者等が不明確となることが空家等の発生や不適切な管理につながる要因のひとつと考えられます。そのような事態を防ぐため、相続発生時に速やかに登記の名義変更をするよう、各種手続きや通知時を利用して働きかけを行います。

2-2 住宅の良質化の推進

住まいとしての規模や性能が不十分であると、住み続けるまたは住み継ぐことが難しく、空家等の発生要因のひとつとなっています。

そのため、既存住宅の良質化を図ることで、将来的な空家等の発生抑制につなげます。

（1）住宅の質の向上

住宅の質の向上に向けて、耐震診断や耐震改修、リフォームに関する支援を行います。

また、これらの支援事業については積極的に利用されるよう、所有者や不動産事業者等への周知に努めます。

事業名称等	内容
耐震診断技術者派遣事業	愛媛県に登録された耐震診断技術者を派遣し、耐震診断を実施
耐震診断費用の補助	愛媛県木造住宅耐震診断事務所が、「愛媛県木造住宅耐震診断マニュアル」に基づき実施する耐震診断の経費の一部を補助
耐震改修費用の補助	耐震改修における設計、工事等の経費の一部を補助
砥部町住宅リフォーム補助事業費補助金	住み続けたいまち及び子育てしやすい住まいづくりを支援することで良好な住環境整備を促進し、空き家の増加の抑制を図るため、既存住宅のリフォームの経費の一部を補助

3 空家等や跡地の流通・活用の促進

空家等が放置される要因として、貸出すことへの不安やリフォームの必要性などを危惧していることが考えられます。

そのため、空家等が住まいとして住民や移住者に供給されるよう、所有者等に対する働きかけや必要な支援を行い、空家等の流通を促し、空家等の多様な活用を促進します。また、空家等の除却後の跡地についても同様に流通・活用を促進します。

(1) 所有者等への働きかけ

空家等の所有者等の意向調査を踏まえ、流通・活用の促進に向けて有効な各種情報の提供等を行い、意識の醸成を図ります。



活用事例を紹介した空家等に関するパンフレットの例
(出典: 空き家の便利帳、京都市)

(2) 空き家バンクの設置・活用

空家等やその跡地を活用して、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の取組みとして、不動産関係団体と協力し、砥部町空き家バンクの設置を検討します。

また、空き家バンクの設置に併せて、地区の受け入れ体制の強化を図るとともに、本町に関する様々な情報をインターネット等により発信することで相乗

効果を図ります。

さらに、空き家予備軍となる住宅についても、空き家バンクへの事前登録を検討し、空家等の未然防止に努めます。

(3) 空家等の改修、家財道具等の処分

働き手世帯や子育て世帯をターゲットに、県外からの移住・定住を促す仕組みづくりとして、空き家の改修や家財道具の処分といった「住まいの確保」に要する費用に対し補助を行います。

事業名称等	内容
砥部町移住者住宅改修支援事業費補助金	町内にある空き家の有効活用を図り、県外から町内への移住及び定住を促進するため、移住者が行う住宅の改修等に要する費用に対し、予算の範囲内で補助金を交付する (要綱:参考資料参照)



(4) 関連施策との連携

空家等やその跡地を活用して、地域のコミュニティ活動や交流の拠点、オープンスペース、共同駐車場等の創出を検討するなど、住宅施策をはじめ、まちづくりや景観、防災等の関連施策との連携を図りながら、地域での活用方法を検討します。また、事業化にあたっては、「空き家対策総合支援事業」をはじめ、国や県の関連事業を積極的に活用します。

(5) 寄付採納の検討

所有者等から町へ寄付の申し出があった程度の良い空家等や空き地については、個々の申し出ごとに、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、町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します。

4 管理不全対策の推進

管理不全となった空家等は、倒壊や火災発生時の防災の問題、ゴミの不法投棄などによる悪臭など周辺の住環境へ様々な悪影響を及ぼします。

そのため、危険性の高い空家等については、詳細な調査を行うとともに、必要に応じて特定空家等に認定し、空家法に基づく措置を実施します。

（1）詳細調査（立入調査）

空家等の実態調査により「Dランク」、「Eランク」と判断された空家等や近隣住民からの苦情のあった空家等を対象に、倒壊の危険性や周辺環境への影響等について詳細な調査を行います。

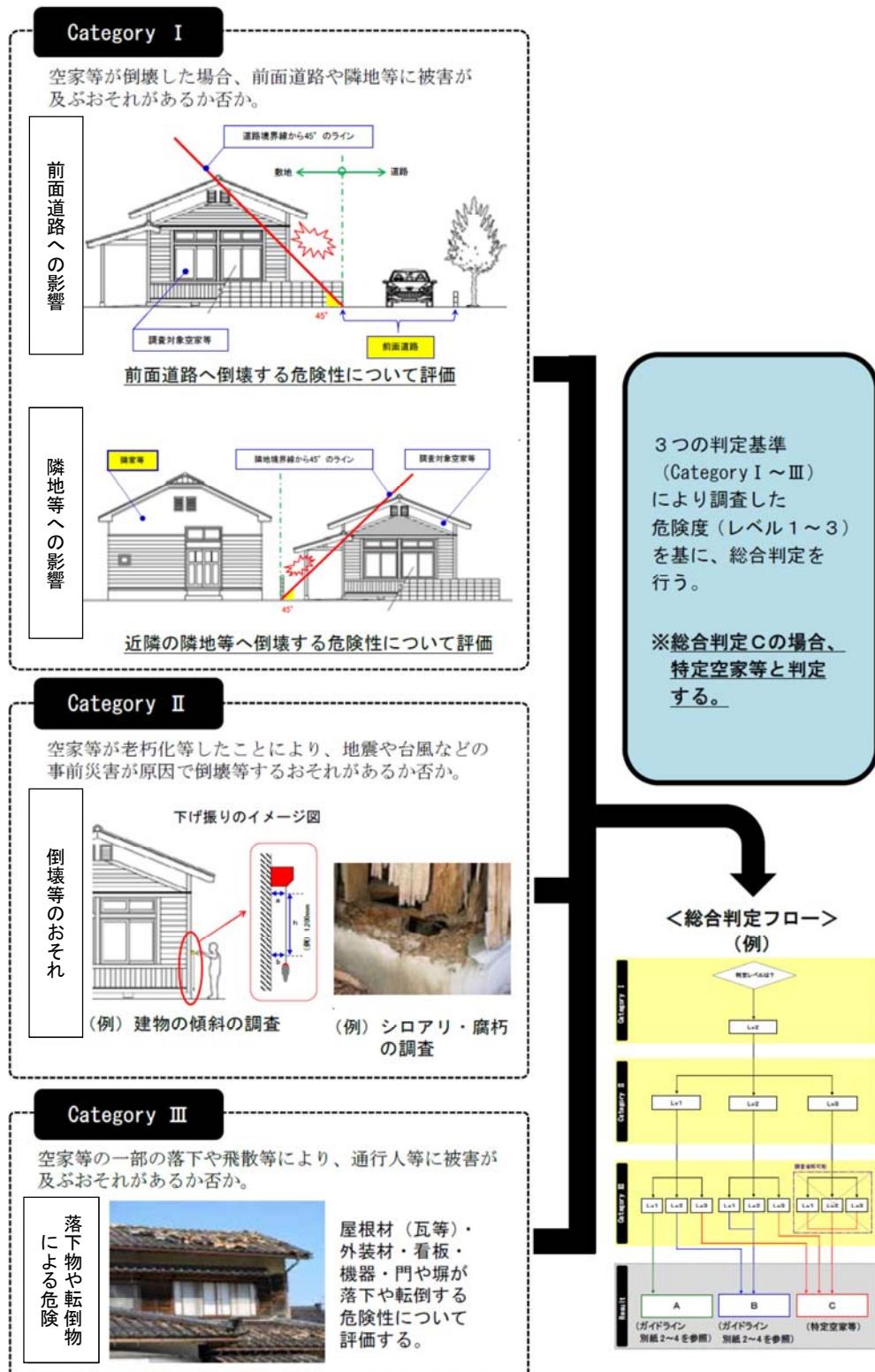
なお、敷地内に立ち入って状況を観察し、または建築物に触れる等して詳しい状況を調査する必要がある場合は、空家法に基づき、敷地内への立入調査を行います。この場合においては、事前に所有者等への通知を行うものとします。

（2）特定空家等の判断

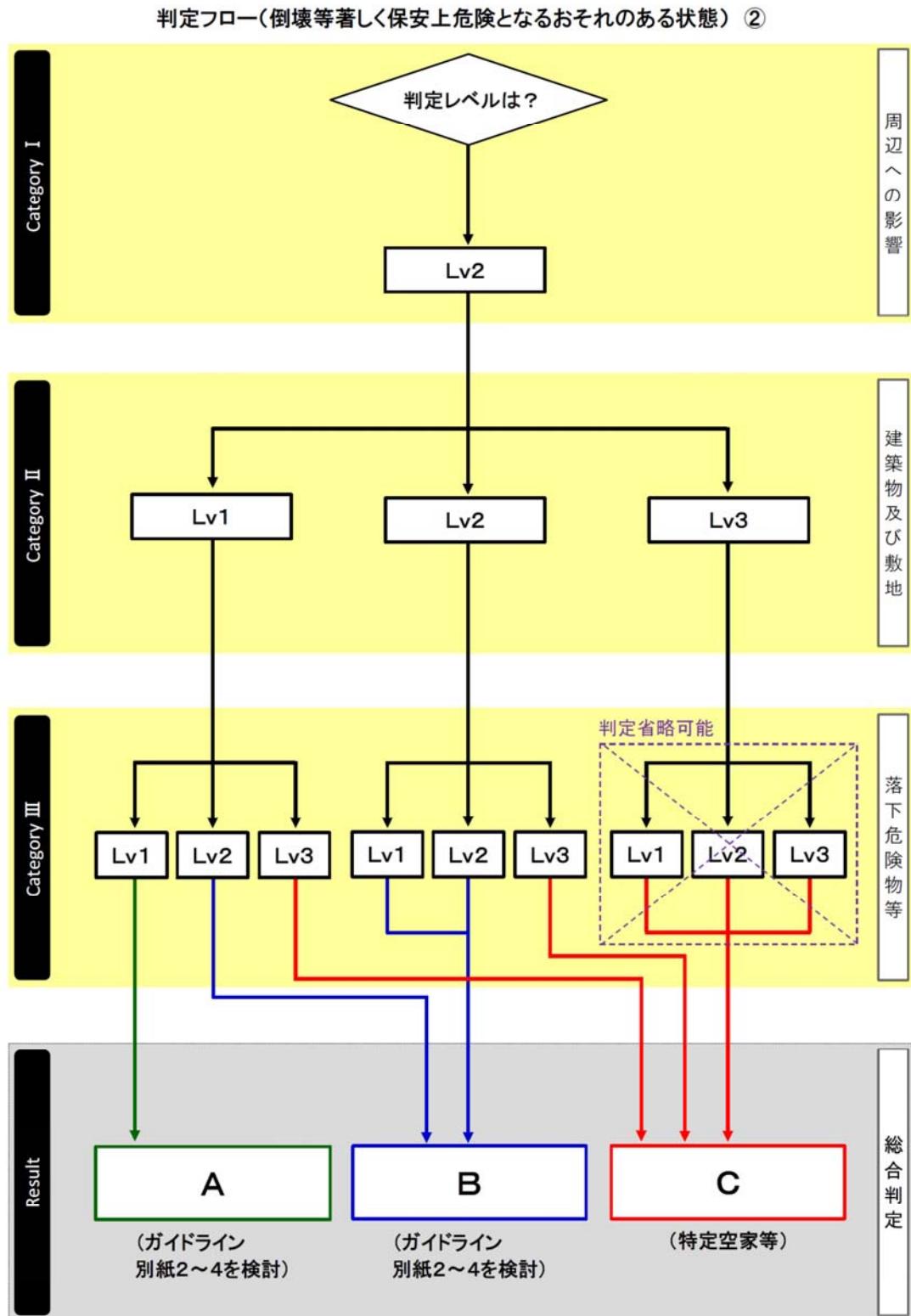
特定空家等の判断にあたっては、愛媛県が示す「県内における『特定空家等』と判断するための判定基準（案）」（平成27年12月）を基に、詳細調査の結果等を踏まえて、町長によりその判断を行うこととします。なお、その判断が困難な場合には、愛媛県への助言を求めるとともに、必要に応じて審議会への諮問を行います。

特定空家等と判断した場合には、その旨を所有者等へ通知します。

【参考】判定フローのイメージ



「県内における『特定空家等』と判断するための判定基準(案)」における判定フローのイメージ



「県内における『特定空家等』と判断するための判定基準（案）」における総合判定フローの例
(category I が Lv 2 の場合)

（3）特定空家等に対する措置（指導、助言、勧告等）

特定空家等と認定された空家等については、次の①～④の措置を実施します。なお、どの段階までの措置を行うかについては、当該特定空家等の状態や周辺への悪影響の度合い等を踏まえて検討するものとします。

また、所有者等に求める措置や代執行の内容は、周辺の生活環境の保全を図るために必要かつ合理的な範囲内とします。

① 助言・指導

所有者等に対し、必要な措置を実施するよう助言又は指導を行うことにより、所有者等の自らの意思による改善を促します。

② 勧告

所有者等への助言・指導を行ったにもかかわらず改善が見られない場合には、必要に応じて所有者等に対して必要な措置をとることを勧告します。なお、この勧告の対象となった特定空家等については、固定資産税等の住宅用地特例から除外されることとなります

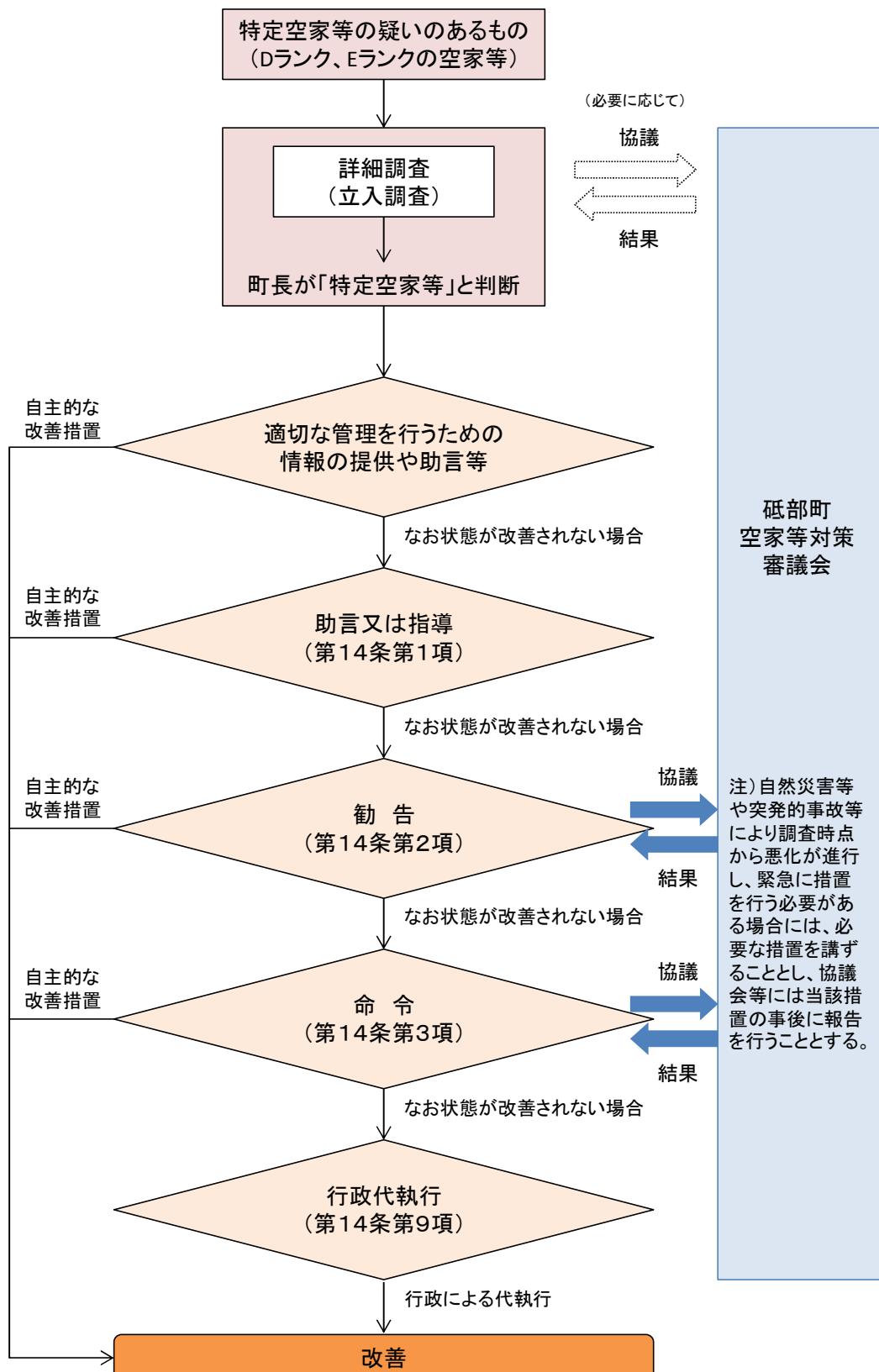
③ 命令

所有者等への勧告を行ったにもかかわらず、必要な措置がとられない場合で、特に必要がある場合は、所有者等に対して必要な措置をとることを命令します。なお、命令を行う場合には、審議会への諮問を行います。ただし、自然災害や突発的事故等により、緊急に対応する必要がある場合は、速やかに必要な措置を講じ、審議会には事後報告を行うこととします。

④ 代執行

所有者等への命令を行ったにもかかわらず、必要な措置がとられない場合には、行政代執行法の定めに従い、町が必要な措置を実施します。この場合に要した費用については、所有者等から徴収します。

また、所有者等が不明なために命令が行えない場合には、命令を行うことなく代執行を行うことができます。なお、代執行を行う場合にも、命令の場合と同様に審議会への諮問を行います。



特定空家等に対する措置等のフロー

（4）除却に対する補助

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、地域の防災力や公益性を低下させるおそれがあるため、所定の要件を満たすものについては砥部町老朽危険空き家等除却補助事業や金融機関の実施する空き家解体ローン等を活用し、除却を促進することで、地域住民の生命、身体又は財産等の保護に寄与することとします。

事業名称等	内容
砥部町老朽危険空き家除却事業補助金	不良住宅の集積が居住環境を阻害している地域について、住環境の改善又は災害の防止のために、空き家である不良住宅の除却にかかる経費の一部を予算の範囲内において補助するもの

（5）跡地の活用

空家等の除却後の跡地については、「3 空家等や跡地の流通・活用の促進」に示す通り、関連施策との連携等によって流通・活用を図ります。

5 推進・支援体制の構築

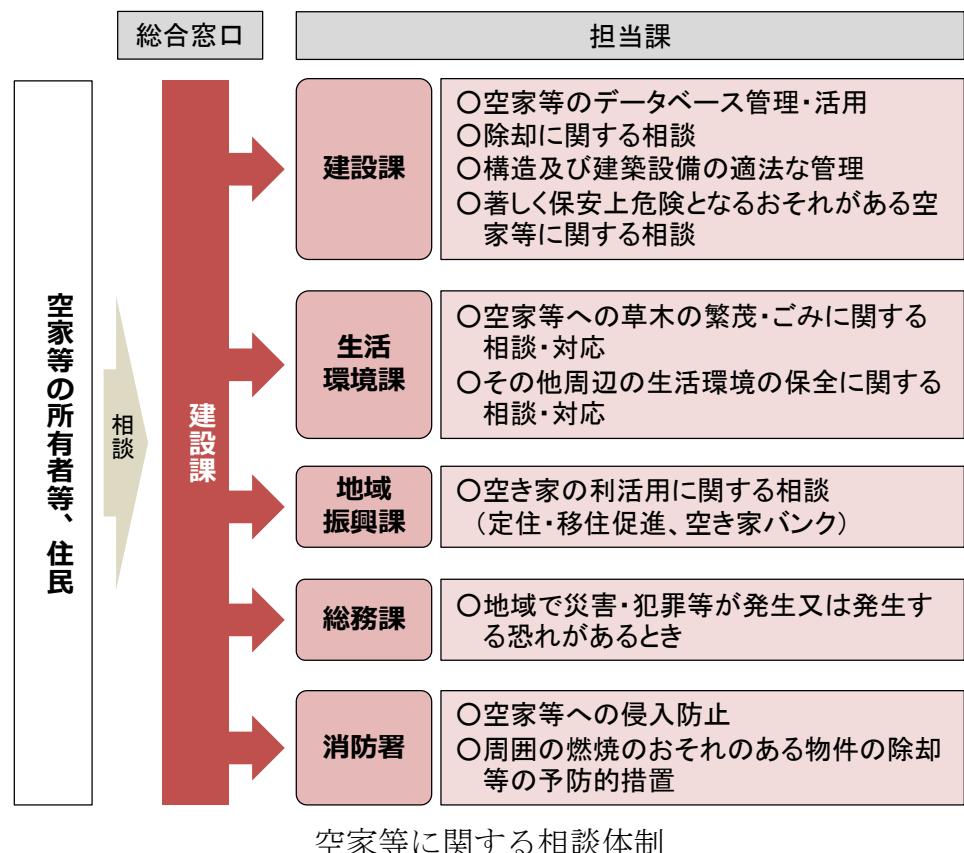
空家等の対策を進めるためには、空家等の及ぼす様々な問題に対応できる行政の体制が不可欠であるとともに、地域や民間関連団体等の多様な主体の連携も必要となります。

そのため、空家等に対する相談・推進体制を構築するとともに、関係機関との連携のもと、必要な支援を実施します。

（1）相談窓口の設置

空家等の所有者等をはじめ、地域住民から空家等に関する相談が寄せられた場合は、下図に示すとおり、総合窓口（ワンストップ窓口）として建設課で空家等の状況や相談内容について聞き取りを行います。

内容等を整理した後、当該相談内容を所管する担当課に情報提供・問い合わせを行い、対応策を回答することとします。なお、迅速な対応に向けて、相談マニュアルの作成を検討します。



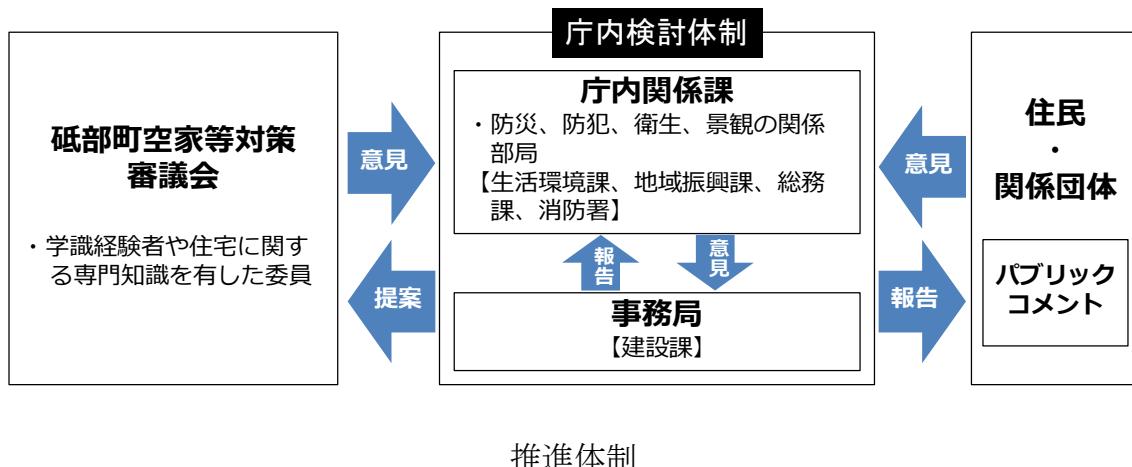
（2）推進体制の整備

① 審議会

本町では、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、「砥部町空家等対策審議会」を設置しました。この審議会は、地域住民、学識経験者、土地家屋調査士、司法書士、建築士等の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に関する協議を行うほか、今後、同計画の実施の一環として、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、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。

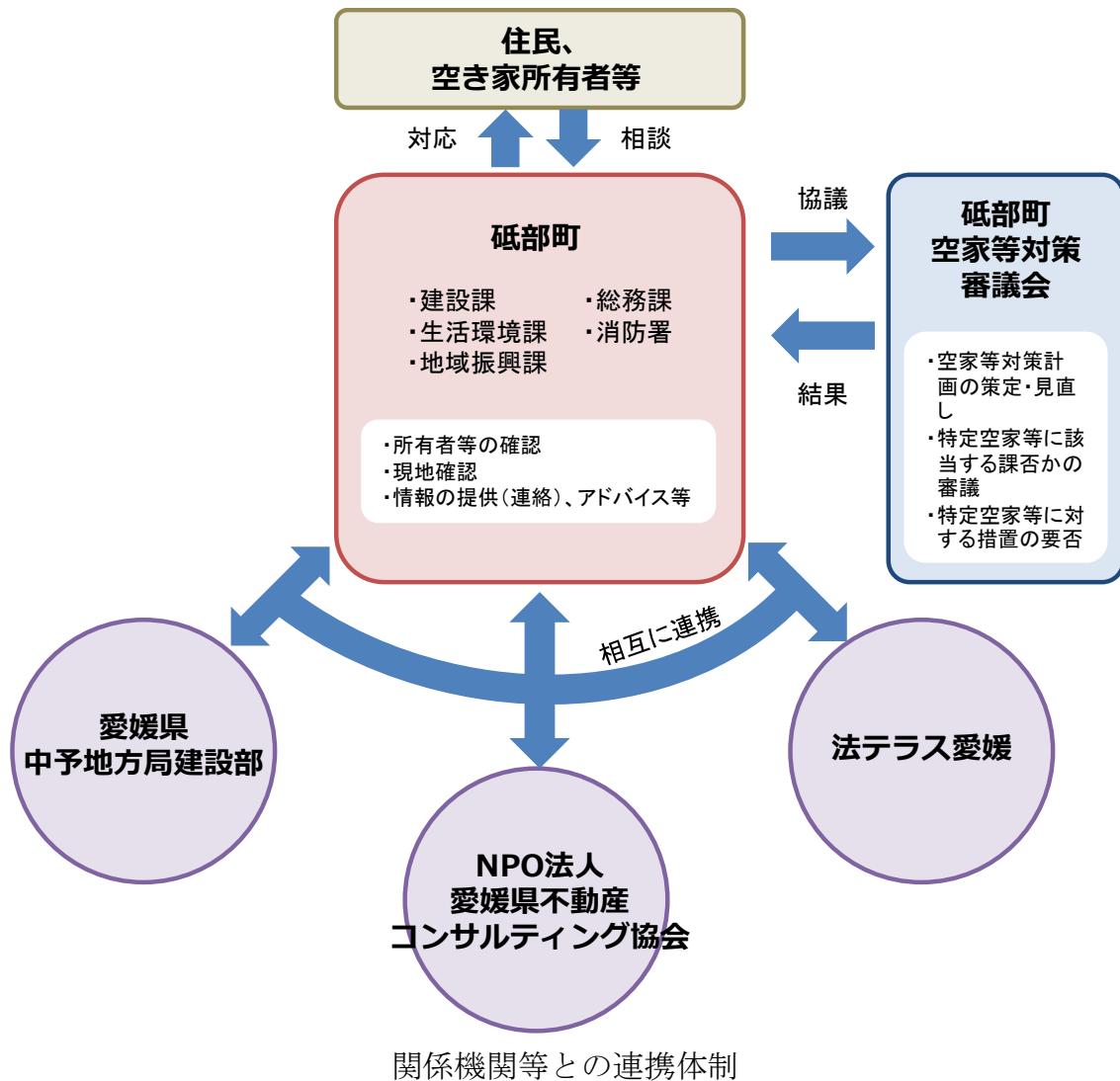
② 庁内体制

空家等がもたらす問題は、防災・衛生・景観等様々であることから、その関係法令や対応方法も多岐にわたります。そのため、複数の関連する部局を横断する庁内検討体制を構築し、連携・調整のもと必要な対応を検討します。



（3）関係機関等との連携体制の整備

空家等の対策に応じて専門的な助言や対応が行えるよう、民間事業者や各種関係団体等との連携体制を整備します。



第4章 | 計画の進行管理

1 進行管理

2 成果指標及び数値目標

1 進行管理

本計画は、PDCAサイクルの考え方に基づく進行管理を行うものとし、施策の効果等の検証を踏まえ、必要に応じて計画や施策の見直しを行いながら、空家等対策を推進していくこととします。なお、施策の進捗状況やその効果等については、「砥部町空家等対策審議会」に報告し、適正な評価に努めます。



PDCA サイクルによる進行管理

2 成果指標及び数値目標

本計画の進行管理を行うための成果指標と、具体的な目標値を次のとおり設定します。

成果指標	現状値	目標値
賃貸・売却用等以外の「その他空き家数」	940 戸 (平成 25 年)	1,050 戸程度に抑制 (平成 39 年)
空き家バンク物件登録申請数 (累計)	—	45 件 (平成 34 年度)

～参考：賃貸・売却用等以外の「その他空き家数」の推移と目標値の関係～

	現状値	趨勢値	目標値	
愛媛県 ※1	6.7 万戸 (平成 25 年)	8.4 万戸 (平成 37 年) 【125%】	7.4 万戸 (平成 37 年) 【110%】	
砥部町 ※2	940 戸 (平成 25 年)	1,180 戸 (平成 37 年) 【125%】	1,040 戸 (平成 37 年) 【110%】	1,050 戸 (平成 39 年) 【112%】

【 】現状値を基準とした当該数値の割合

※1 愛媛県住生活基本計画（平成 29 年 3 月）より

※2 愛媛県の変化率を基に、本町に換算したもの

參考資料

1 空家等調查票兼不良度判定表

1 空家等調査票兼不良度判定表

空家等「調査票」兼不良度判定表								砥部町役場																		
								ID: {ID}																		
調査番号		調査年月日	2016年 月 日	調査員名																						
住宅地図帳番号	《住宅地図帳記載位置》	建物名称	《建物名称》																							
所在地	《建物所在地》	町民提供情報						民提供情報																		
○空家と判定した判断基準(複数可)																										
A:郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている。				B:窓ガラスが割れたまま、戸戸が全閉している、カーテンがない、家具がない等																						
C:門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない。				D:外観が廃屋風である。																						
E:その他上記以外(電気メータが動いていない、取り外されている等)				その他理由()																						
判定状況	1:可 2:不可	売買物件表示の有無	1:無 2:売 3:貸 4:管理会社のみ																							
空家種別	1:空家 2:管理物件	管理会社名																								
建物用途	1:戸建住宅 2:長屋住宅 3:店舗・事務所	連絡先																								
	4:店舗兼住宅 5:工場 6:共同住宅 7:その他	近景画像																								
階数	1:一階 2:二階 3:三階 4:四階以上	遠景画像																								
○建築物に関する不良度判定基準																										
評定区分	評定項目	評定内容						評点																		
1 構造一般的程度	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、土台又は柱が倒壊し、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						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) 屋根ふき材料の一部に剥落やずれがないもの							0																
	(2) 屋根ふ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) 屋根ふ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																			
	3 防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	(1) 延焼のおそれのある外壁がないもの						0																	
(2) 延焼のおそれのある外壁があるもの						10																				
(3) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの						20																				
⑦屋根		(1) 屋根が不燃性材料でふかれているもの						0																		
	(2) 屋根が可燃性材料でふかれているもの						10																			
4 排水設備	⑧雨水	(1) 雨樋があるもの						0																		
		(2) 雨樋がないもの						10																		
※評定内容に対し、不明箇所には“-”を記入。								合計点																		
<table border="1"> <tr> <td>評定項目</td> <td>①</td> <td>②</td> <td>③</td> <td>④</td> <td>⑤</td> <td>⑥</td> <td>⑦</td> <td>⑧</td> </tr> <tr> <td>不明箇所 (○チェック)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>								評定項目	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	不明箇所 (○チェック)									
評定項目	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧																		
不明箇所 (○チェック)																										
○建築物の老朽度・危険度のランク																										
ランク	評定内容						点数	合計点判定	主観判定																	
A	目立った損傷は認められない。						0~39点																			
B	危険な損傷は認められない。						40~69点																			
C	部分的に危険な損傷が認められる。						70~99点																			
D	建築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。						100~149点																			
E	建築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。						150点以上																			
○建築物の周囲に対する危険度のランク																										
ランク	評定内容						評定																			
I	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がない																									
II	倒壊した場合に、隣家または公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある																									

ID: {ID}

※下記項目に概要があれば、「評定」に○を記入すること

○工作物の状況

評定区分	評定項目	評定内容	評定	画像
工作物の程度	①付属物、門、塀の状態	付属物、門、塀が傾斜、破損している		R1

○衛生上の問題に関する判定基準

評定区分	評定項目	評定内容	評定	画像
衛生上の問題	①汚物の流出又は臭気の発生 ②ごみ等の放置又は不法投棄あり	浄化槽等の放置または排水等の流出により臭気が発生している。 ごみ等の放置または不法投棄により近隣、道路等に影響が発生している。		R2

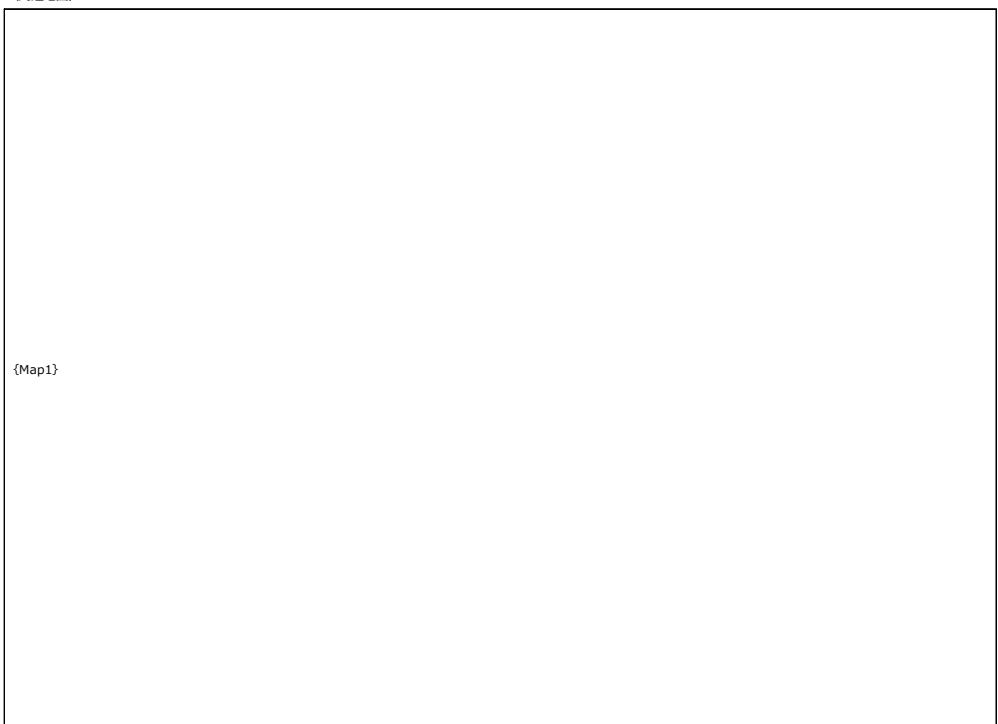
○景観上の問題に関する判定基準

評定区分	評定項目	評定内容	評定	画像
景観上の問題	①窓ガラス等の破損 ②立木、雑草等の繁茂	窓ガラスが割れたまま放置されている。 立木等が庭や建築物を覆う程度まで繁茂している。 雑草の手入れがされていない、繁茂している状態。		R3 R4

○その他周辺の生活環境への悪影響に関する判断基準

評定区分	評定項目	評定内容	評定	画像
生活環境への問題	①立木の状態 ②小動物の住家 ③害虫等の発生 ④不適切な管理	立木の腐朽または倒壊により枝等が大量に散らばっている。立木が近隣家屋や道路にのみ出している。 犬、猫等の小動物が住み着いている。 ハチの巣、シロアリや害虫が発生している。 1Fの窓ガラス、玄関、外壁が貫通している等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置している。		R5 R6 R7 R8

(周辺地図)



※判定対象外

1. 居住有り 2. 更地になっている 3. 公営住宅 4. その他	その他理由:
------------------------------------	--------

(備考・特記事項)

(備考・特記事項)

砥部町空家等対策計画

作成日／平成 30 年 4 月

作成者／砥部町 建設課

〒791-2195

愛媛県伊予郡砥部町宮内 1392 番地

TEL 089-962-6010

FAX 089-962-4277
