

# 大洲市空家等対策計画



平成30年8月

大洲市

# 目次

## 序章

1 計画策定の背景	1
2 計画の位置付け	1
3 計画期間	2

## 第1章 空き家の現状・原因・課題について

1 空き家の現状について	3
(1) 大洲市の空き家の内訳（種類別）	
(2) 大洲市の空き家の内訳（建て方別）	
(3) 空き家の老朽度について	
2 空き家等の実態調査について	8
(1) 調査の内容	
(2) 調査の結果	
3 空き家の増加の背景及び原因について	14
(1) 人口減少・過疎化	
(2) 核家族化に伴う新規住宅の取得	
(3) 新築重視の施策と消費者の意識	

## 第2章 空き家等に関する総合的な対策について

1 空き家等に関する対策の基本的な方針等について	21
(1) 基本理念	
(2) 空き家等に関する対策の対象とする地区	
(3) 空き家等に関する対策の対象とする空き家等の種類	
(4) 空き家等に関する施策の対象等	
2 空き家等の調査について	25
(1) 空き家等の所在等の調査について	
(2) 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査について	
3 空き家等に関する相談体制等について	27
(1) 庁内の相談体制について	
(2) 他の機関や外部関係団体との連携	

## 第3章 特定空家等に対する措置等について

1 特定空家等と判断するための判定基準	29
2 特定空家等か否かの判定（審議会（仮称）への諮問）	29

3 特定空家等に対する措置等	29
4 老朽危険空き家等の除却補助制度	30

#### 第4章 適正管理・利活用・発生抑制対策について

1 所有者等に対する空き家等の適正管理等の促進について	32
2 空き家等の活用の促進に関する事項 (空き家等に係る跡地の活用の促進を含む)	32
(1) 空き家バンクの設置について	
(2) 移住者・市内子育てのための住宅改修等支援について	
(3) 古民家の活用について	
(4) 空き家等に係る跡地の活用について	
(5) 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(J T I) マイホーム 借上げ制度の活用について	
(6) その他	
3 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項	34
(1) ホームページによる公表	
(2) 補助金・融資制度について	

#### 資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法	35
2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	40
3 大洲市特定空家等判定基準	41



## 序章

### 1 計画策定の背景

近年、人口減少や高齢化など、様々な問題で社会情勢が大きく変化している中、全国的に空き家の増加が問題となっている。空き家の増加傾向は今後も続くことが想定されることから、空き家の倒壊などの保安上の危険に加え、防災・防犯・衛生・景観などへの影響が懸念されている。

空き家は個人の財産であり、所有者又は管理者が責任を持って適切に管理すべきものであるが、様々な事情により住まわれなくなった住宅などのうち、特に放置されて管理が不十分な空き家については、地域における生活環境に悪影響を及ぼす可能性があり、安全に安心して暮らすことのできる生活環境を確保するためにも、この空き家問題に対処していく必要があると考えられる。

このような中、国においては、管理が不十分な空き家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑みて、「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。）が平成26年11月27日に公布され、平成27年2月26日に「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」（以下「基本指針」という。）の一部施行、同年5月26日に特定空家等に対する措置等の施行により完全施行となった。

以上から、本市におきましては、市民の生命・身体及び財産を保護し、生活環境の保全を図り、併せて空き家の活用を促進し、安全安心なまちづくりを促進するために、この「空家等対策計画」を策定し、総合的かつ計画的に実施していくこととする。

#### 「空家等」の定義

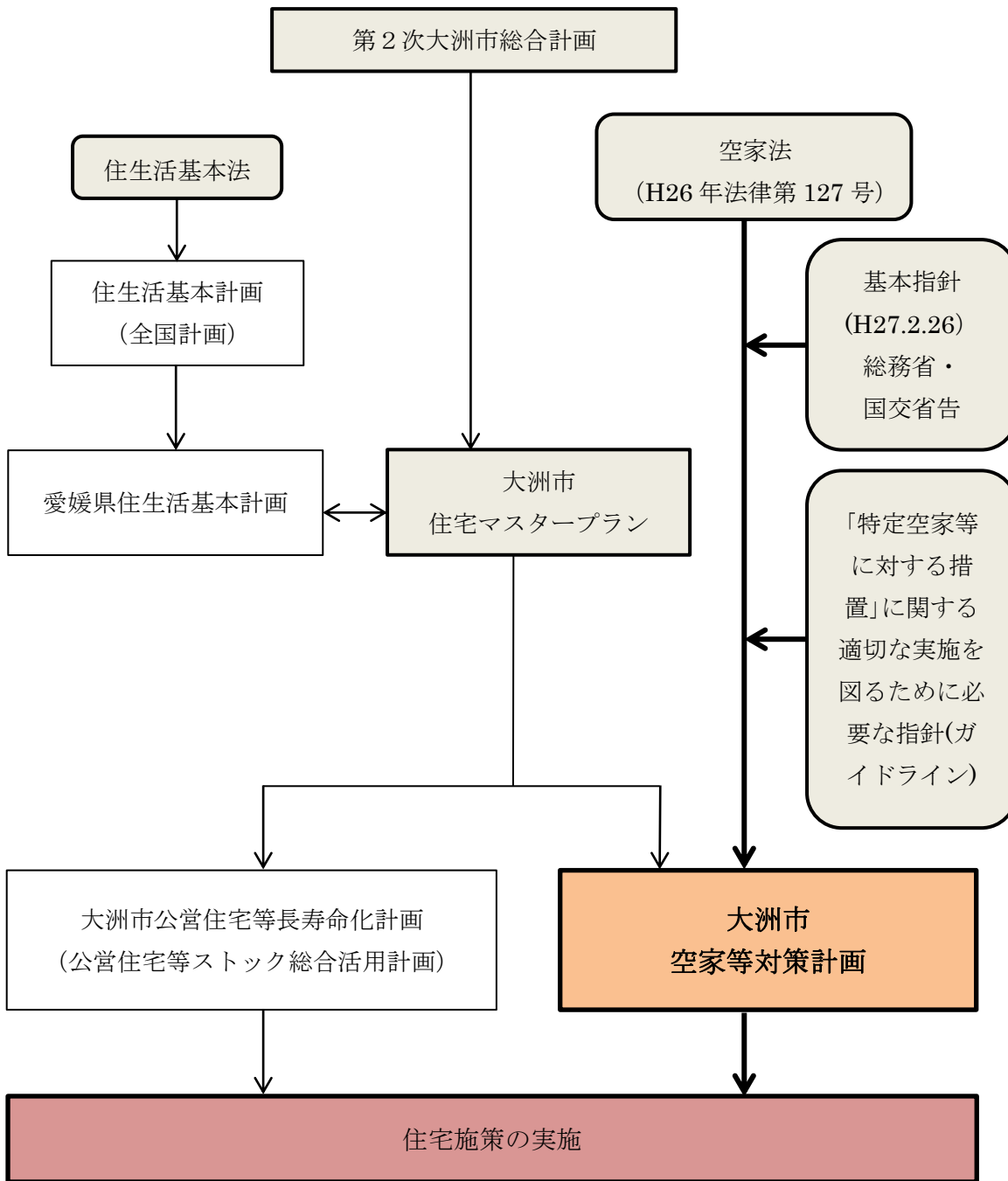
空家法第2条第1項では、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」と定義されている。

### 2 計画の位置付け

本計画は、空家法第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、基本指針に即した計画とする。

また、「第2次大洲市総合計画」や、「大洲市住宅マスタープラン」などの長期計画の住宅施策の方針に沿って、空き家対策を実施するものとし、本計画の位置付けを示す。

(大洲市空家等対策計画の位置付け)



### 3 計画期間

平成30年度～平成39年度（10年間）とする。

なお、市内の空き家等の状況や各種施策の実施による効果、社会情勢の変化や空き家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する。

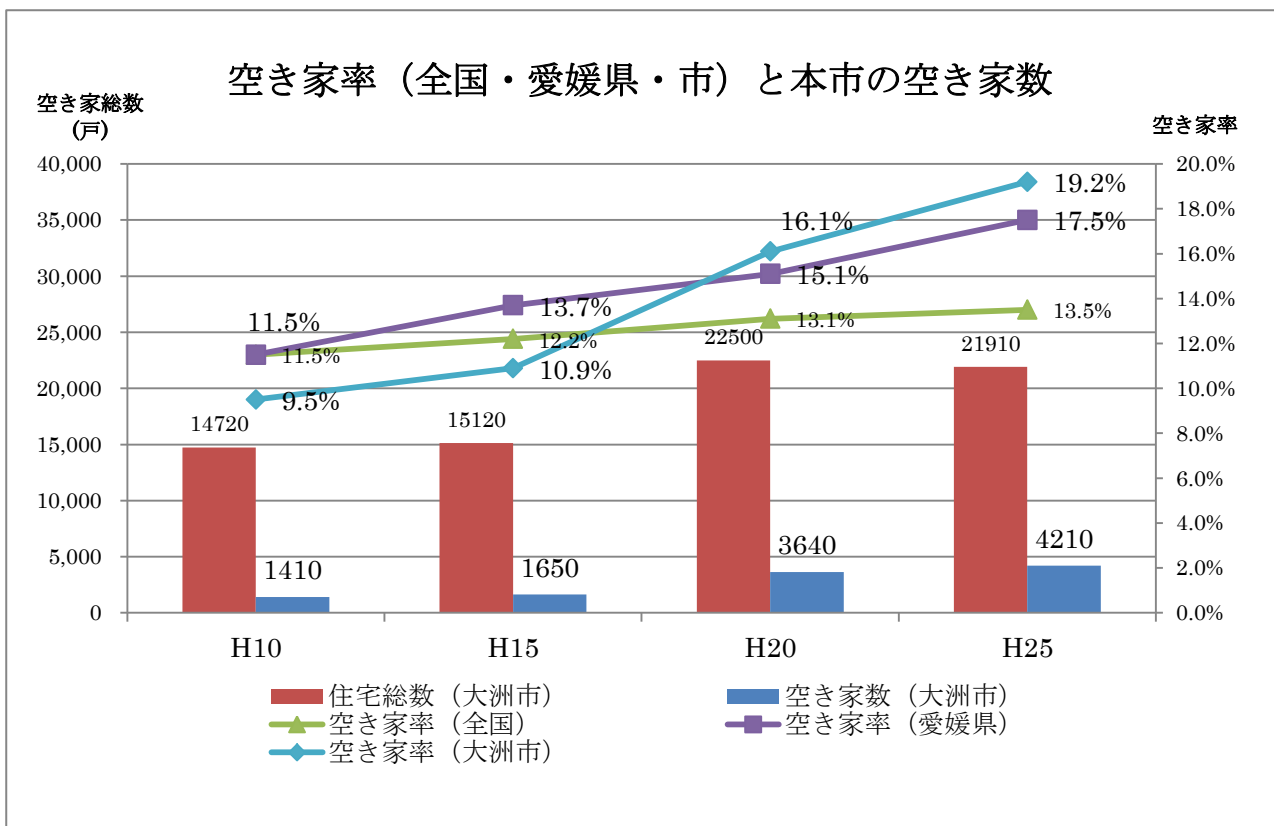
# 第1章 空き家の現状・原因・課題について

## 1 空き家の現状について

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、空き家については約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%）となっており、空き家数、空き家率共に過去最高となった。

また、愛媛県における住宅総数は、約705千戸で、5年前（平成20年）に比べて約24千戸増加（増加率3.5%）となっており、空き家総数は、約123千戸で、5年前（平成20年）に比べて約20千戸増加（増加率19.4%）となっており、全国と同様に空き家数、空き家率共に過去最高で、住宅総数に対する空き家総数の割合は、17.5%で、全国第6位であることが分かった。

本市においては、住宅総数は21,910戸で、5年前（平成20年）に比べ約590戸減少（減少率：2.6%）となっており、空き家総数は約4,210戸で、5年前（平成20年）に比べ570戸増加（増加率：13.5%）となっており、住宅総数に対する空き家総数の割合は19.2%と非常に高い水準である。（※H10・H15は長浜・肱川・河辺地域を除く）



「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

(参考) 県内市町別の空き家の状況

(単位:戸)

市 町	住宅総数	空き家総数	(内訳)			
			二次的住宅	賃貸用	売却用	その他
四国中央市	40,280	6,320 (15.7%)	370 (5.9%)	2,060 (32.6%)	60 (0.9%)	3,840 (60.8%)
新居浜市	58,350	9,370 (16.1%)	100 (1.1%)	3,620 (38.6%)	290 (3.1%)	5,360 (57.2%)
西条市	50,430	6,780 (13.4%)	180 (2.7%)	2,050 (30.2%)	280 (4.1%)	4,270 (63.0%)
今治市	82,260	15,710 (19.1%)	270 (1.7%)	5,150 (32.8%)	190 (1.2%)	10,110 (64.4%)
松山市	271,010	44,660 (16.5%)	1,290 (2.9%)	27,320 (61.2%)	820 (1.8%)	15,220 (34.1%)
砥部町	9,060	1,240 (13.7%)	120 (9.7%)	90 (7.3%)	80 (6.5%)	940 (75.8%)
伊予市	15,950	2,100 (13.2%)	60 (2.9%)	510 (24.3%)	60 (2.9%)	1,470 (70.0%)
東温市	15,440	2,290 (14.8%)	20 (0.9%)	990 (43.2%)	40 (1.7%)	1,250 (54.6%)
松前町	12,840	1,440 (11.2%)	20 (1.4%)	360 (25.0%)	-	1,060 (73.6%)
内子町	8,500	1,880 (22.1%)	40 (2.1%)	230 (12.2%)	20 (1.1%)	1,580 (84.0%)
大洲市	21,910	4,210 (19.2%)	80 (1.9%)	800 (19.0%)	70 (1.7%)	3,270 (77.7%)
八幡浜市	19,350	3,770 (19.5%)	150 (4.0%)	1,320 (35.0%)	100 (2.7%)	2,200 (58.4%)
西予市	20,170	3,910 (19.4%)	170 (4.3%)	550 (14.1%)	50 (1.3%)	3,130 (80.1%)
宇和島市	40,560	8,560 (21.1%)	450 (5.3%)	3,390 (39.6%)	60 (0.7%)	4,650 (54.3%)
愛南町	11,850	2,550 (21.5%)	30 (1.2%)	420 (16.5%)	-	2,100 (82.4%)
県 計	705,200	123,400 (17.5%)	3,900 (3.2%)	50,300 (40.8%)	2,100 (1.7%)	67,100 (54.4%)

※人口15,000人以下の市町については公表対象外

#### 住宅・土地統計調査結果と空き家等の実態調査について

本計画では、本市の空き家数等について、総務省が実施した「住宅・土地統計調査」による数値と、本市が平成27・28年度に実施した空き家等実態調査結果の双方を掲載しているが、それぞれ調査方法等が異なるため、両者の数値は一致していない。

それぞれの調査方法の概要は以下のとおりであり、空き家等実態調査結果が現実に即した数値となる。

○住宅・土地統計調査：総務省が5年ごとに行っている調査で、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を抽出による推計値で示したもの。

○空き家等実態調査：本市が平成27・28年度に実施した調査で、市内全域を対象に空き家等の現地調査を行ったもの

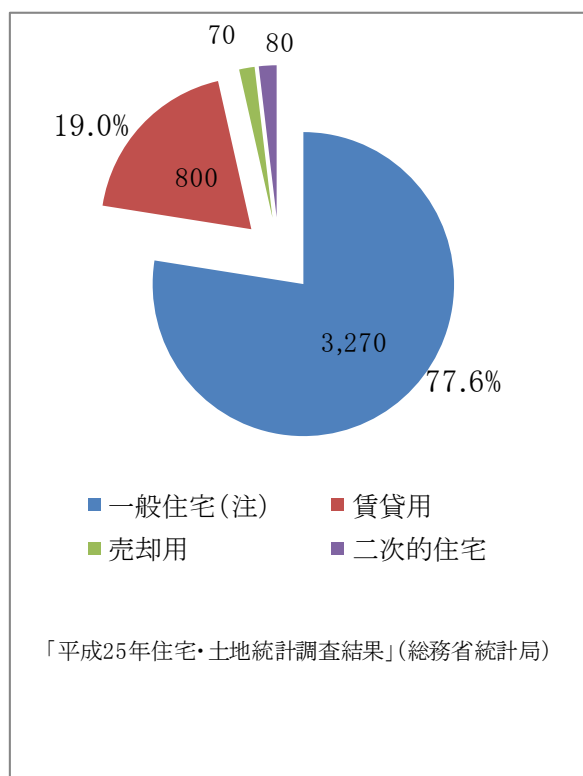
(1) 大洲市の空き家の内訳(種類別)

種類	空家戸数(戸)	割合
一般住宅(注)	3,270	77.6%
賃貸用	800	19.0%
売却用	70	1.6%
二次的住宅	80	1.9%
計	4,210	100.0%

(注)一般住宅:住宅・土地統計調査における  
空き家の内「その他の住宅」を示す。

【その他の住宅】

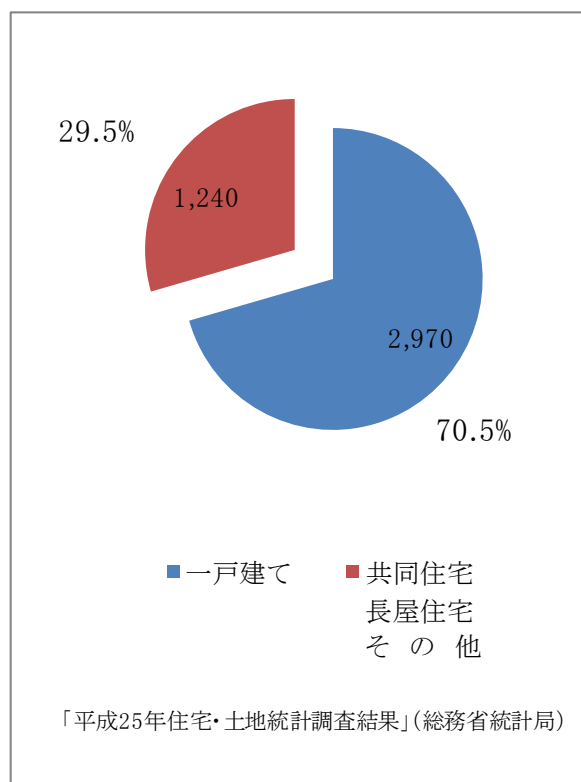
賃貸用・売却用・二次的住宅を除き、人が  
住んでいない住宅で、例えば転勤・入院など  
のため居住世帯が長期に渡って不在や、建て  
替えなどのために取り壊すことになっている  
住宅など



(2) 大洲市の空き家の内訳(建て方別)

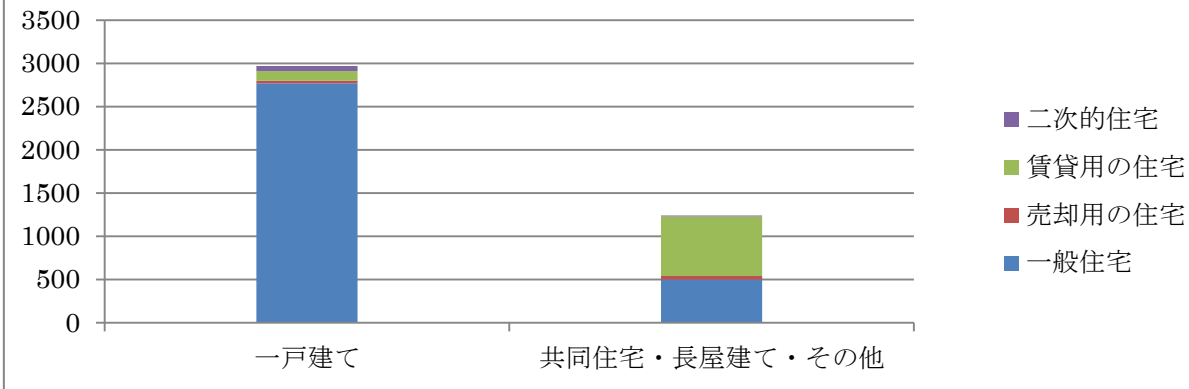
建て方	空家戸数(戸)	割合
一戸建て	2,970	70.5%
共同住宅 長屋住宅 その他	1,240	29.5%
計	4,210	100.0%

一戸建ての空き家が最も多く、全体の  
約70%を占めている。



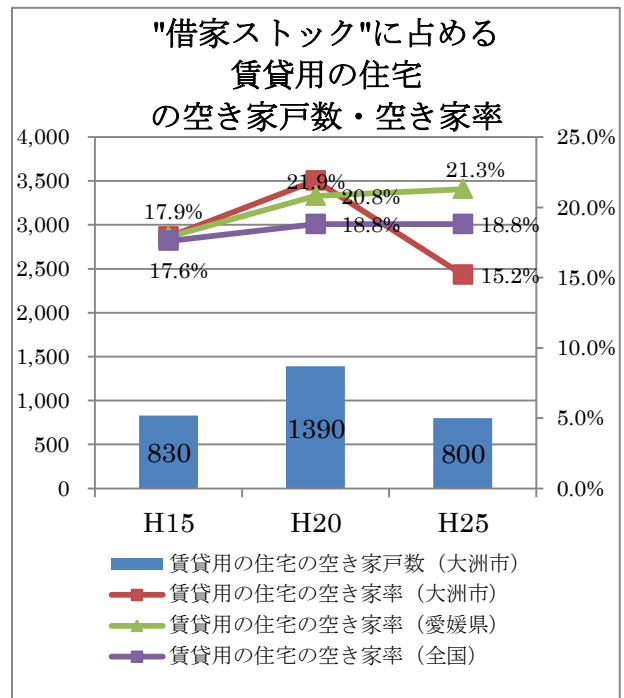
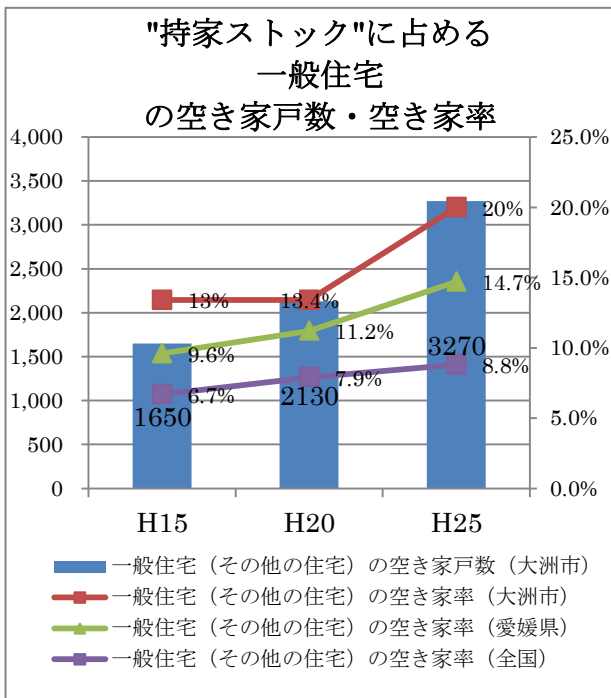


## 市内の建て方別の空き家の種類の状況（H25）



「平成 25 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

- 一戸建ての住宅については、一般住宅が最も多く、共同住宅・長屋建て・その他の空き家については、賃貸用が多い。



- 持家ストックに占める「一般住宅」の空き家率は、全国に比べ高い。

- 借家のストックに対する空き家率は、全国や県に比べて低い。

（※H15は長浜・肱川・河辺地域を除く）

【定義】社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第42回）（資料3「空家の現状と論点」（国交省）より）

持家ストックに占める「一般住宅（その他の住宅）」の空き家率

$$= \frac{\text{その他の住宅の空き家}}{\text{持家ストック（居住世帯あり持家+売却用空き家+二次的住宅の空き家+その他の住宅の空き家）}}$$

借家ストックに占める「賃貸用の住宅」の空き家率

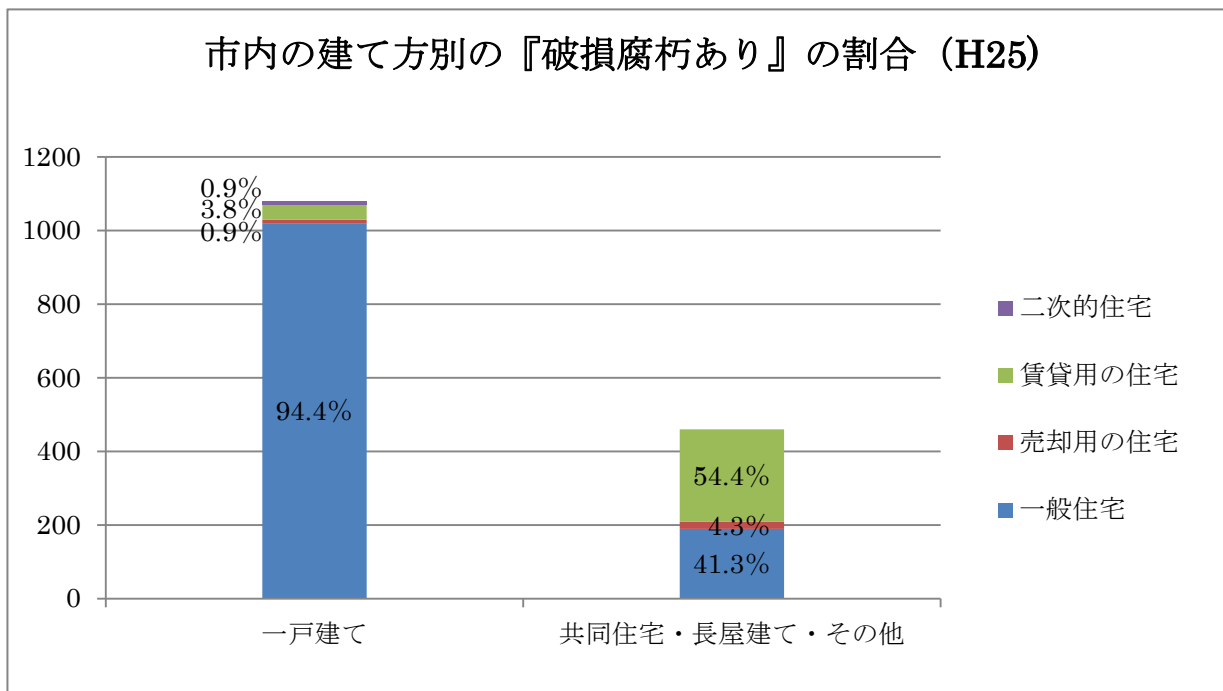
$$= \frac{\text{賃貸用の住宅の空き家}}{\text{借家ストック（居住世帯あり借家+貸借用空き家）}}$$

### (3) 空き家の老朽度について

平成25年住宅・土地統計調査（確報値）によると、空き家総数に対する「破損腐朽あり」は36.6%となっている。また、一戸建てのうち、一般住宅（その他の住宅）の空き家が最も割合が高く94.4%を占めるため、老朽化が進行していることがわかる。

(単位：戸)

空き家総数	4,210	破損腐朽あり	1,540	36.6%
		一戸建て	1,080	70.1%
		共同住宅・長屋住宅・その他	460	29.9%



「平成25年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

※一般住宅：住宅・土地統計調査における空き家のうち「その他の住宅」を示す。

※住宅・土地統計調査における空き家の種類

区分	解説
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、残業で遅くなった時に寝泊りするなど、たまに寝泊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	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、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)

## 2 空き家等の実態調査について

本市では、空家等対策計画の策定及び空き家等に関する施策を実施するための基礎資料として、市内全域の空き家等の現状を把握することを目的として、平成27・28年度において空き家等の実態調査を行った。

### (1) 調査の内容

各自治会や水道閉栓等の空き家情報を基に、空き家あるいは空き家等と思われる対象家屋2,293件に対して、外観目視による現地調査を行い、空き家等の戸数、建築物の老朽度・危険度のランク（不良度判定）付け、管理状況等の実態について把握した内容を調査結果として空き家等管理データベースとして整理した。

### (2) 調査の結果

空き家等実態調査による空き家の数は、2,065戸であった。このうち、特に目立った損傷や危険な損傷は認められない、「ほぼ修繕の必要がない」空き家は、1,046戸（51%）と全体の約半数を占めていることがわかった。一方、建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊等の危険性が考えられる、「危険度が高く解体等の措置が必要」である空き家は441戸（22%）存在しており、喫緊の対策が必要である。また、解体等の措置が必要なほどではないが、部分的に危険な損傷が認められる「老朽化が著しい」空き家は、482戸（23%）であった。

なお、総務省統計局が実施した、平成25年住宅・土地統計調査の大洲市における住宅総数（21,910戸）を引用した場合、空き家率は9.4%となる。

□空き家等対象調査件数 : 2,293件

（現地外観目視による調査で空き家  
または空き家等と思われる想定件数）

□空き家件数（判定可・不可） : 2,065件

判定可  
（現地外観目視・不良度判定・  
写真撮影実施）  
1,969件

判定不可  
96件

対象外  
228件

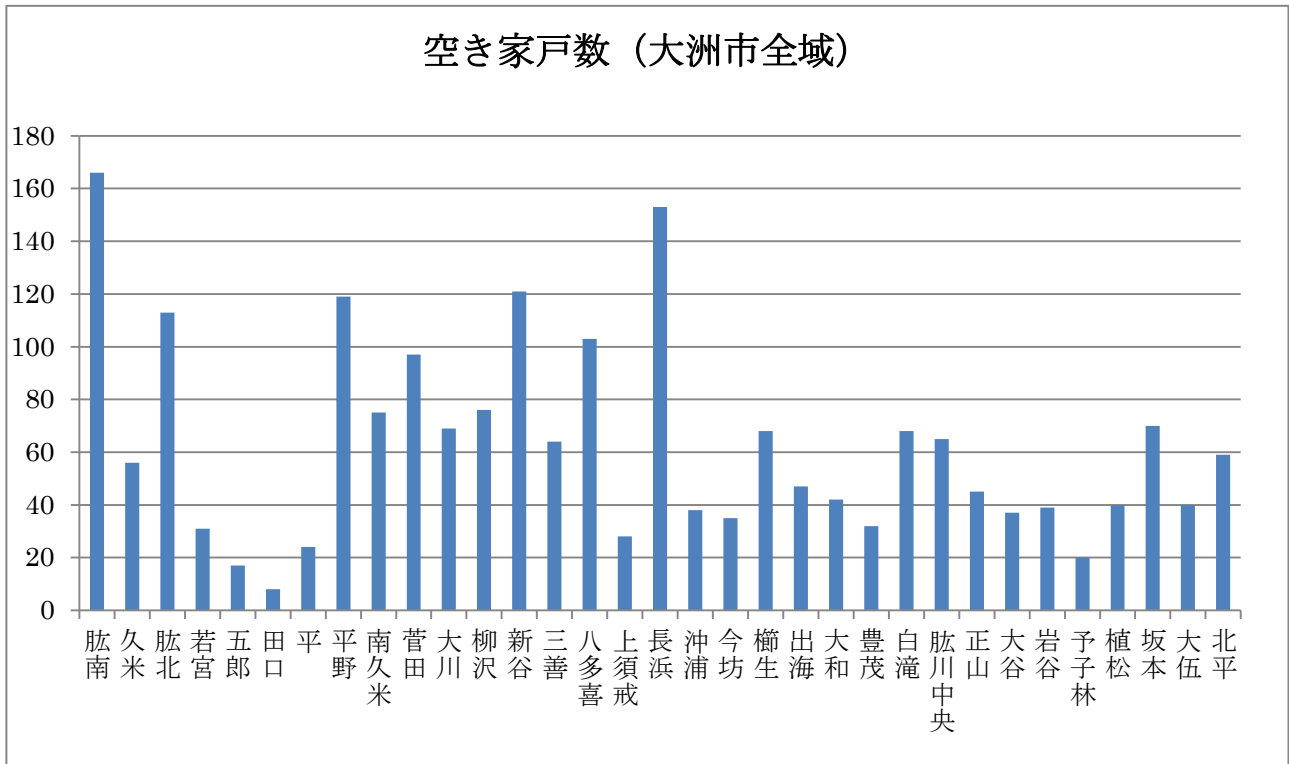
## 空き家実態調査結果

老朽度・危険度ランク（目安）

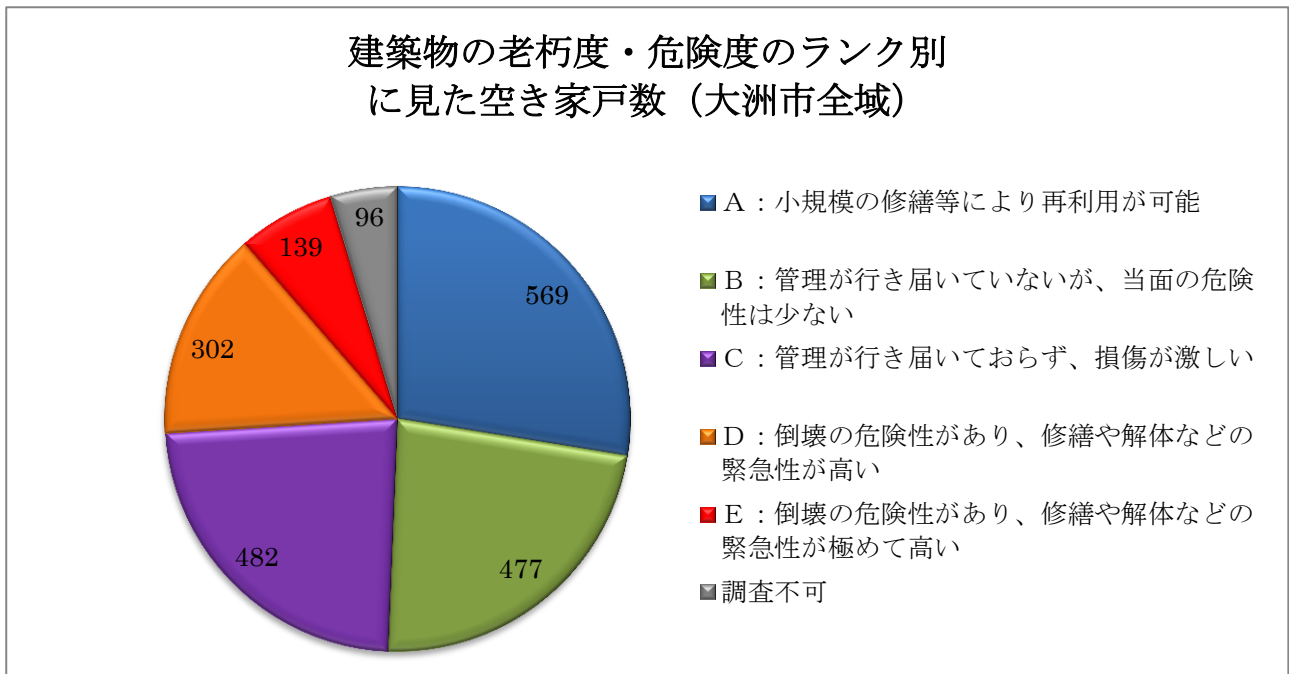
今後の対応	ランク	点数	判定内容
利活用の 検討	A	0～39点	小規模の修繕により再利用が可能
	B	40～69点	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない。
管理徹底	C	70～99点	管理が行き届いておらず、損傷が激しい
除却の 助言・指導	D	100～149点	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い
	E	150点以上	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が極めて高い
不明			建物に近寄れず、目視による危険度の判定ができなかったもの

H29. 3. 31時点

地 区	老朽度・危険度ランク						計	
	A	B	C	D	E	不明		
1	肱南	77	39	23	12	15	0	166
2	久米	13	16	11	8	4	4	56
3	肱北	33	28	29	17	6	0	113
4	若宮	12	5	6	5	3	0	31
5	五郎	10	1	2	2	2	0	17
6	田口	3	1	0	3	1	0	8
7	平	12	7	2	3	0	0	24
8	平野	49	26	29	9	2	4	119
9	南久米	9	24	18	16	6	2	75
10	菅田	41	26	16	11	3	0	97
11	大川	4	15	23	16	9	2	69
12	柳沢	4	15	26	20	3	8	76
13	新谷	49	29	28	10	4	1	121
14	三善	16	13	16	15	1	3	64
15	八多喜	27	25	27	10	5	9	103
16	上須戒	5	5	6	3	2	7	28
17	長浜 (喜島倉)	50	25	18	22	35	3	153
18	沖浦	14	5	10	6	3	0	38
19	今坊	6	7	9	4	5	4	35
20	櫛生	23	21	11	7	2	4	68
21	出海	23	11	7	3	3	0	47
22	大和	16	3	5	9	2	7	42
23	豊茂	6	7	9	7	2	1	32
24	白滝	13	14	17	12	3	9	68
25	肱川中央	11	22	13	16	2	1	65
26	正山	6	11	14	11	0	3	45
27	大谷	8	9	10	3	5	2	37
28	岩谷	5	5	17	8	2	2	39
29	予子林	2	6	10	2	0	0	20
30	植松	6	11	14	4	2	3	40
31	坂本	7	15	22	15	4	7	70
32	大伍	5	12	11	7	1	4	40
33	北平	4	18	23	6	2	6	59
合 計		569	477	482	302	139	96	2,065
割 合		28%	23%	23%	15%	7%	5%	100%

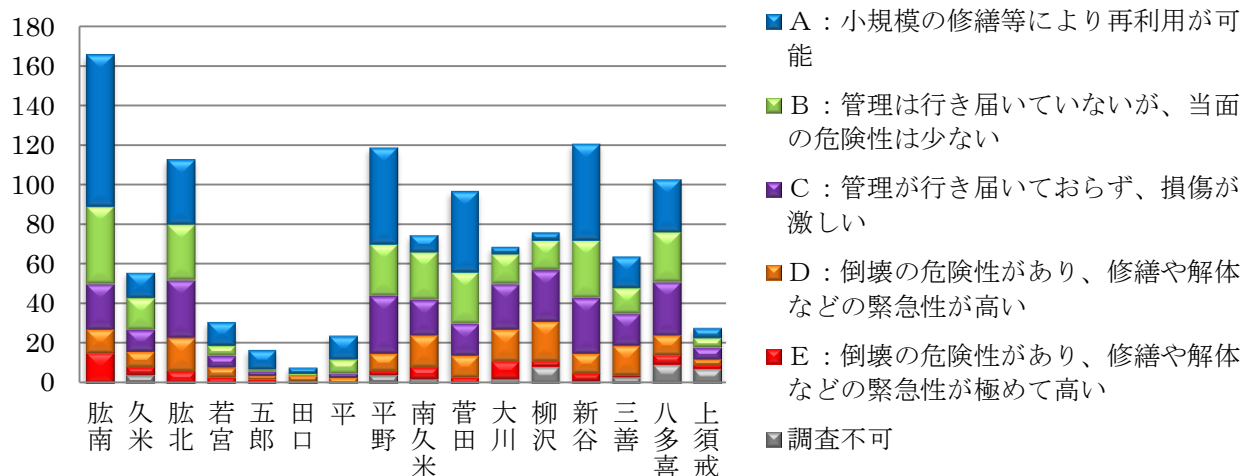


○ 空き家戸数は、大洲市全体で2,065戸あり、自治会別では肱南自治会が166戸で最も多い。



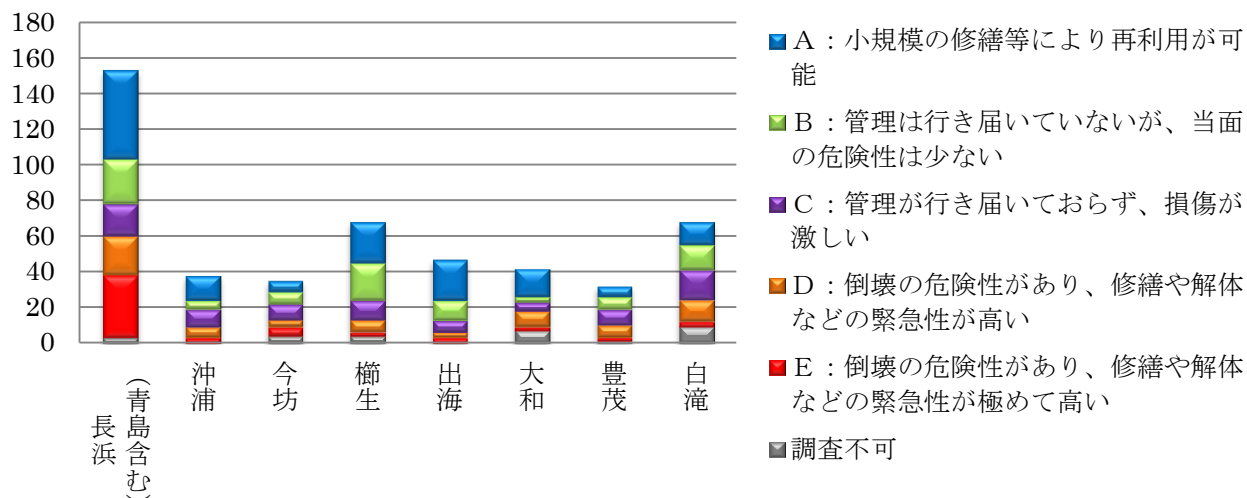
○ 2,065戸の空き家のうち、Aランク及びBランクの活用できる空き家が、約半数あることが分かる。

### 建築物の老朽度・危険度のランク別 空き家戸数（大洲地域）



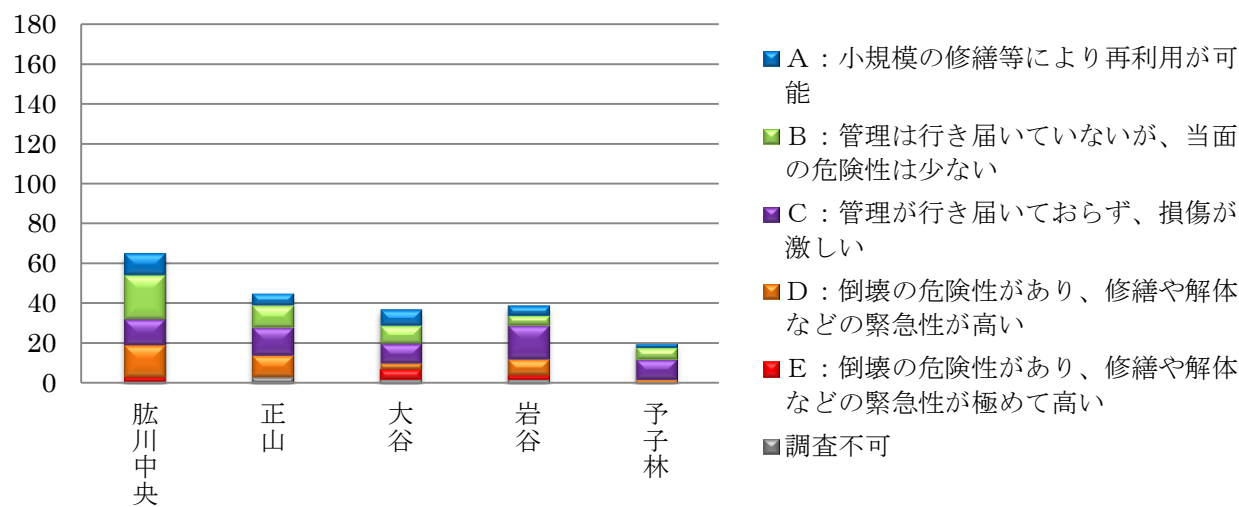
○ 大洲地域の空き家戸数の1位は、肱南地区166戸であるが、比較的健全な空き家が多く存在する。また、市街地から少し離れた地域である平野・菅田・新谷・八多喜地区も比較的活用できる空き家が多い。一方、南久米・大川・柳沢・三善地区は比較的老朽化した空き家が多い。

### 建築物の老朽度・危険度のランク別 空き家戸数（長浜地域）



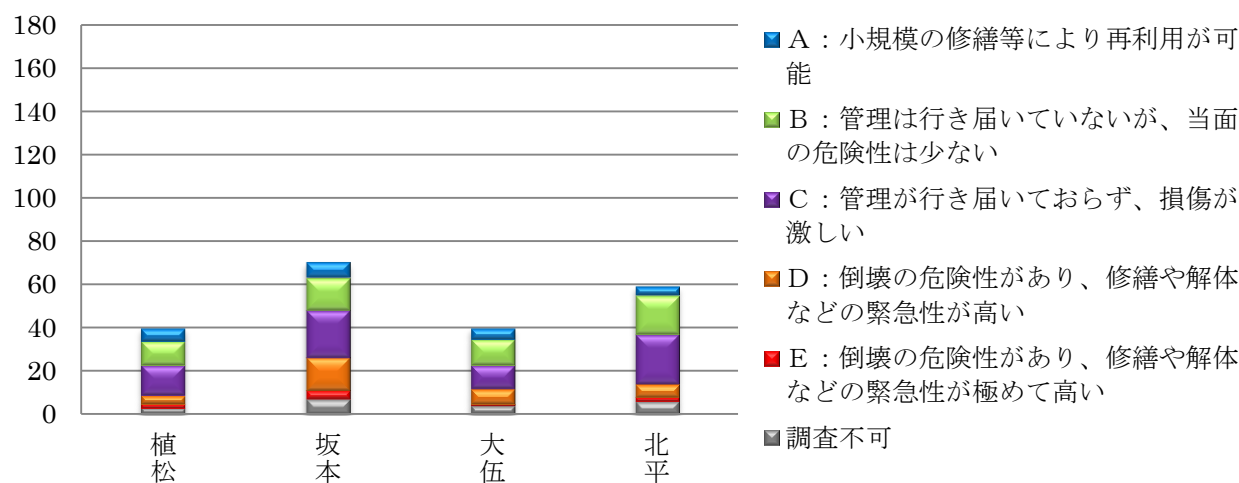
○ 長浜地域の空き家戸数の1位は、長浜地区153件である。出海・櫛生地区は、比較的活用できる空き家が多い。一方で、Dランク及びEランクの空き家比率が高いのは長浜地区37.3%で、長浜地域の中心部から少し離れた大和・白滝地区も比較的老朽化した空き家が多い。

### 建築物の老朽度・危険度のランク別 空き家戸数（肱川地域）



○ 肱川地域の空き家戸数の1位は、肱川中央地区65戸で、Aランク及びBランクの空き家比率が最も高いのも肱川中央地区の51.6%である。また、Dランク及びEランクの空き家比率が高いのも肱川中央地区8.1%となっており、人口密度に相応した結果であるが、岩谷地区については、人口割合から見ても空き家の数が多い。

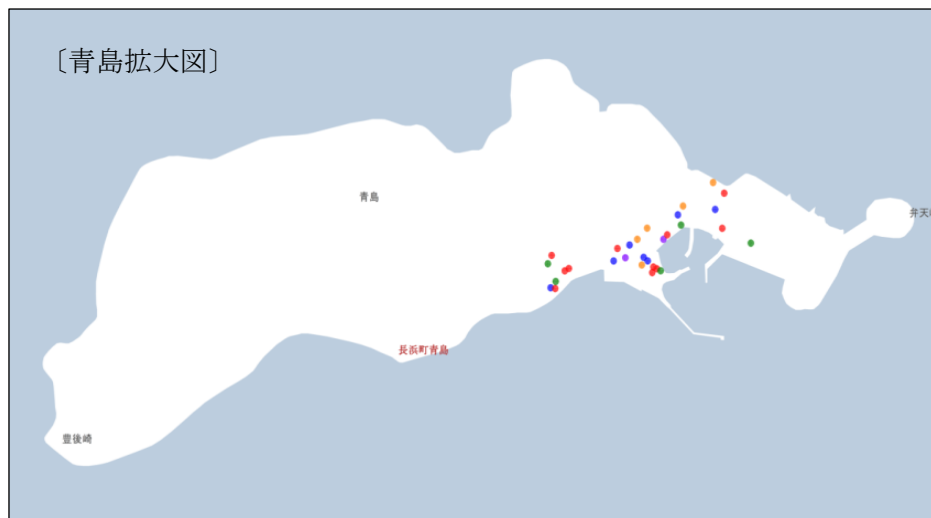
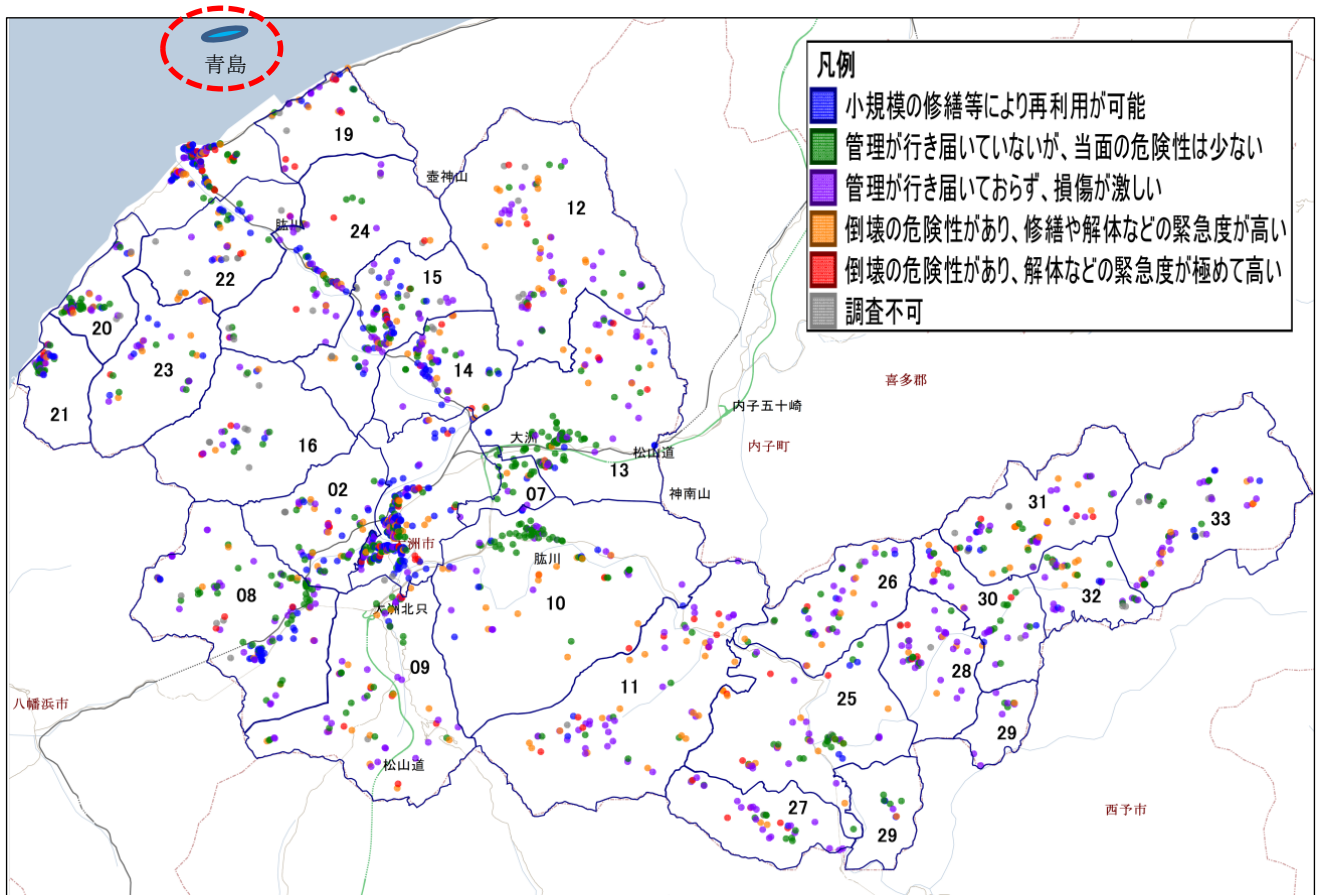
### 建築物の老朽度・危険度のランク別 空き家戸数（河辺地域）



○ 河辺地域の空き家戸数1位は、坂本地区70戸で、Aランク及びBランクの空き家比率が最も高いのは大伍地区の47.2%である。Dランク及びEランクの空き家比率が高いのは坂本地区30.2%で、全体的に見て全ての地区ともCランク空き家の数が多い。

## 空き家等の分布状況

空き家等実態調査において把握した空き家数 2,065 戸の分布状況を見ると、大洲地域及び長浜地域の中心市街地エリアの一部に集中しているものの、市内全体に分布していると言える。





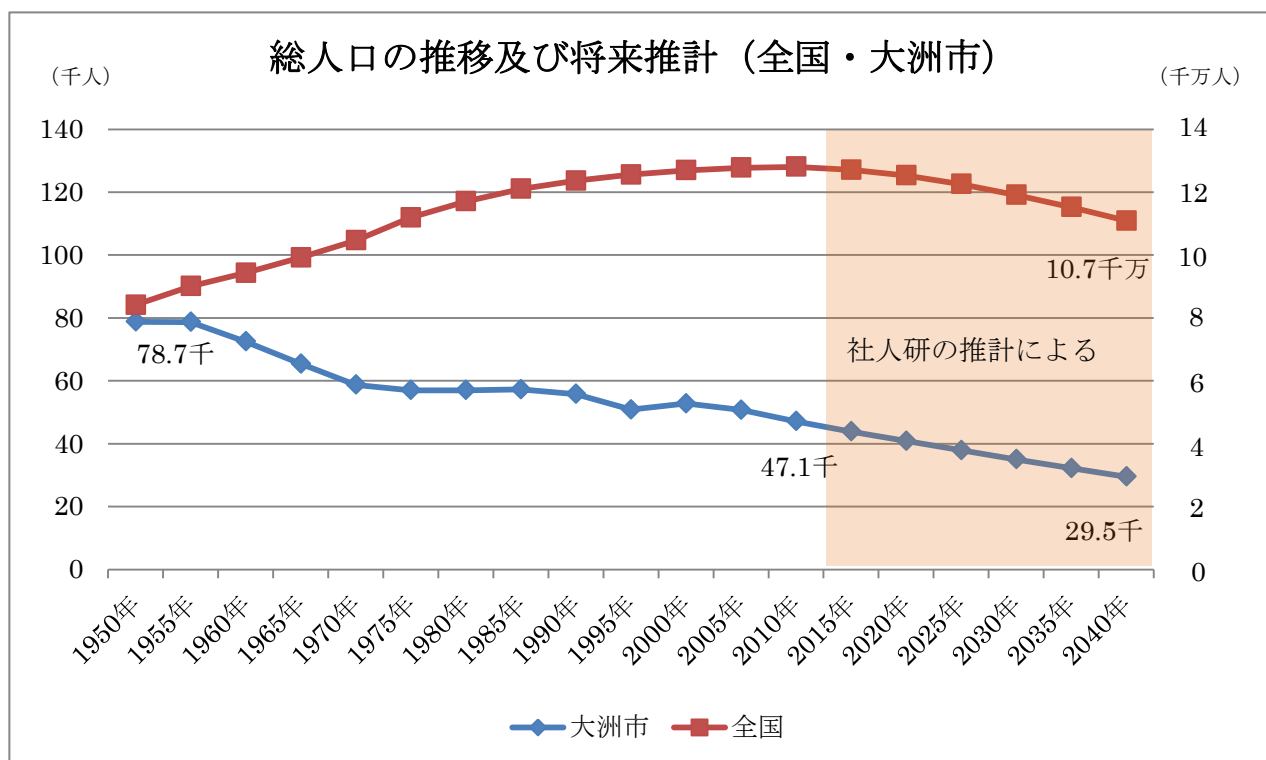
### 3 空き家の増加の背景及び原因について

空き家の増加の要因は様々であるが、一般的には下記に掲げる3つの事項が考えられる。

#### (1) 人口減少・過疎化

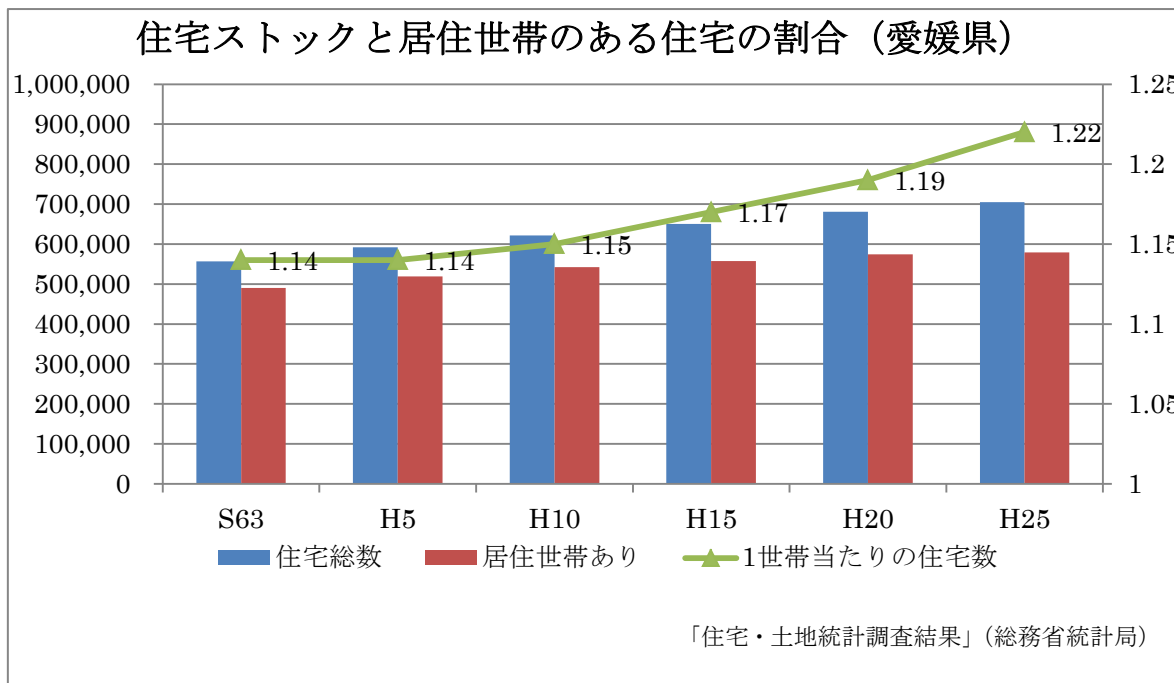
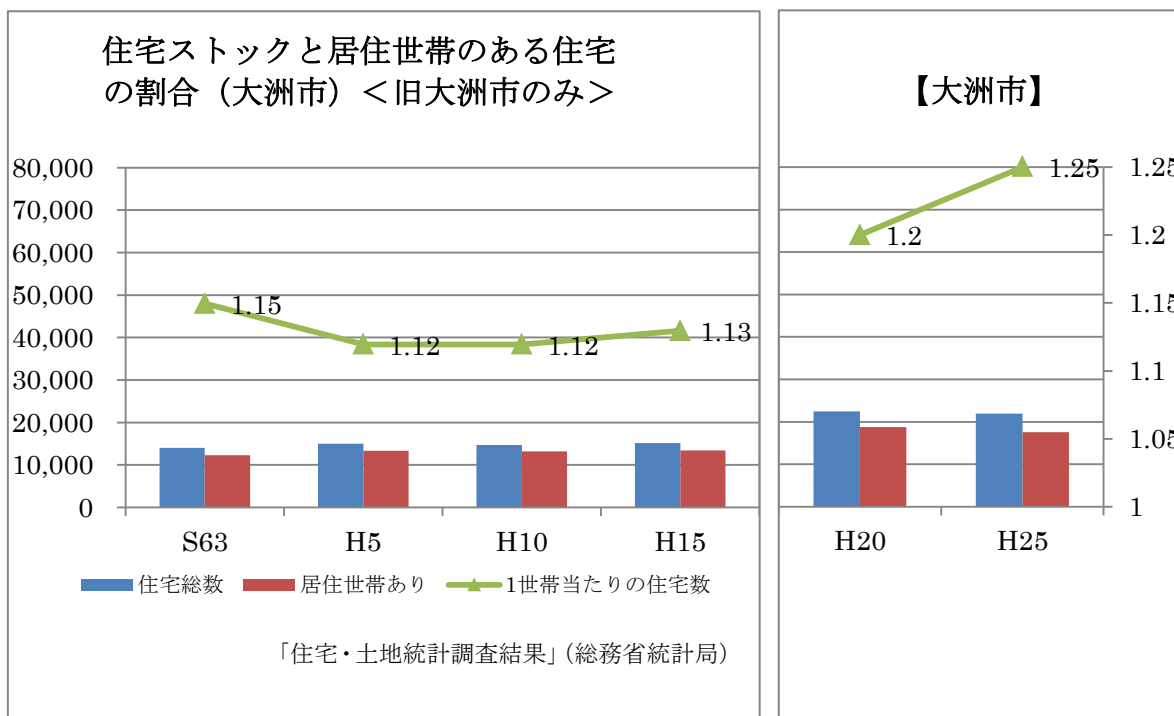
国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」（出生中位（死亡中位）推計）によると、2040年には我が国の人口は1億700万人に減少すると推計されている。

本市では、戦後、人口78,000人のピークを迎えた昭和25年（1950年）を境に、その後減少傾向に入り、平成22年（2010年）には、約47,000人まで減少しており、社人研の推計によると、平成52年（2040年）には、29,529人（2010（平成22）年比約62%）まで減少すると予測されている。



2010年までは総務省「国勢調査」、2015年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計による。

本市の住宅数は、平成17年以前（市町村合併前）は、ほぼ横ばいであった。平成25年には、平成20年に比べて住宅総数は減少したものの、住宅ストックは増加し、量的な充足は進んでいる状況にある。（※S63～H15は長浜・肱川・河辺地域を除く）

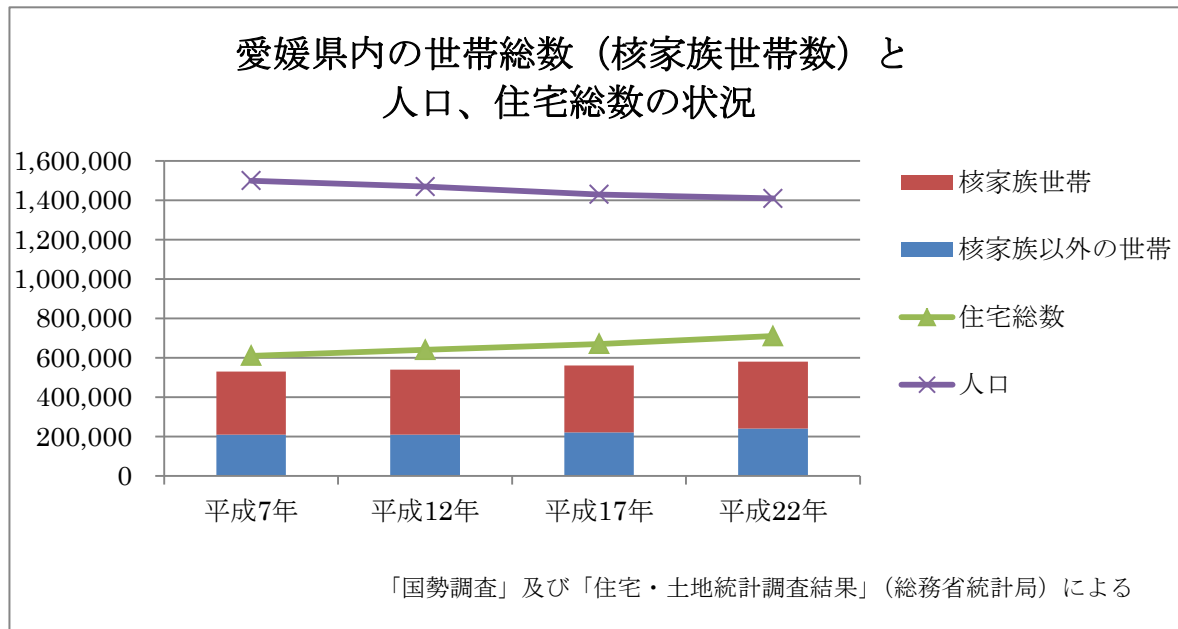


人口減少や過疎化により、世帯数に対し住宅供給量が充足している状況にある。

## (2) 核家族化に伴う新規住宅の取得

国税調査によると、愛媛県の人口は減少している一方、核家族を含め、全体の世帯数は、増加している。

この状況から、核家族化が進んでいることが見て取れ、それぞれの家族（世帯）が新規に住宅を取得する傾向にあると考えられる。



また、平成25年住宅・土地統計調査の内、「現住居以外の住宅の所有の状況」を見ると、愛媛県は「現住居以外の住宅を所有している世帯数」が全国に比べて多いことが分かる。また、四国他県も高い状況にあり、このことが四国の空き家率が高くなっている要因の一つと考えられる。

### 現住居以外の住宅の所有の状況（平成25年）

順位	都道府県	総世帯数	現住居以外の住宅を所有している世帯数	割合
1	長野県	778,000	77,000	9.9%
2	愛媛県	581,000	57,000	9.8%
3	徳島県	291,000	27,000	9.3%
4	滋賀県	517,000	47,000	9.1%
5	香川県	385,000	35,000	9.1%
	全 国	52,289,000	3,644,000	7.0%

「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

愛媛県内市町別の状況について、平成25年住宅・土地統計調査の内「現住居以外の土地を所有する世帯」のデータを参考とすることができる。

下表の状況から、南予地方でその傾向が高く、次いで東予地方が高いことが分かる。

(参考) 現住居以外の土地(宅地等)を所有する世帯《愛媛県内》

	市町村名	世帯総数	現住居以外の 土地を所有 する世帯	現住居以外の 宅地等を所有 する世帯	割合
		A		B	B÷A
東予	今治市	66,570	18,360	11,270	16.9%
	新居浜市	49,350	9,530	6,580	13.3%
	西条市	43,780	12,850	6,570	15.0%
	四国中央市	33,910	9,750	5,780	17.0%
	東予 計	193,610	50,490	30,200	15.6%
中予	松山市	226,350	32,440	24,280	10.7%
	伊予市	13,890	4,830	2,410	17.4%
	東温市	13,280	4,210	2,070	15.6%
	松前町	11,520	2,650	1,320	10.7%
	砥部町	7,980	2,920	1,410	17.4%
	中予 計	273,020	47,050	31,490	11.5%
南予	宇和島市	31,940	10,890	6,190	19.4%
	八幡浜市	15,580	5,560	3,180	20.4%
	大洲市	17,660	7,280	3,860	21.9%
	西予市	16,320	8,700	4,410	27.0%
	内子町	6,670	3,420	1,310	28.6%
	愛南町	9,150	4,130	1,860	20.3%
	南予 計	97,320	39,980	21,410	22.0%

「平成25年住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

(参考) 現住居以外の土地(宅地等)を所有する世帯《全国》

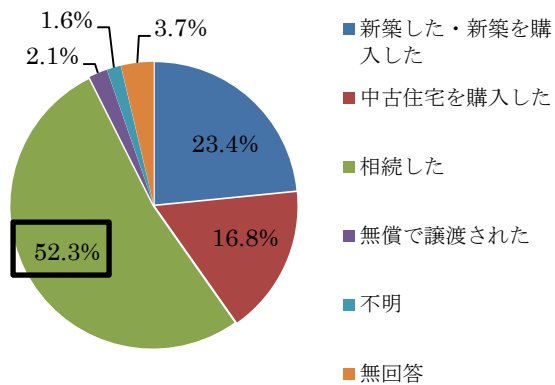
	—	世帯総数	現住居以外の 土地を所有 する世帯	現住居以外の 宅地等を所有す る世帯	割合
		A		B	B÷A
全 国		52,298,000	9,620,100	6,201,000	11.9%

国土交通省が実施した「平成26年 空き家実態調査 集計結果」(※)によると、住宅を取得した経緯については、『相続により取得した』と回答した割合(52.3%)が最も高くなっており、人が住まなくなった理由については、『死亡した』と回答した割合(35.2%)が最も高くなっている。

(※) 本調査は、平成25年住宅・土地統計調査(平成25年10月1日現在)の調査対象住宅のうち、戸建て空き家等から無作為に抽出したものの所有者を対象として行ったもの。

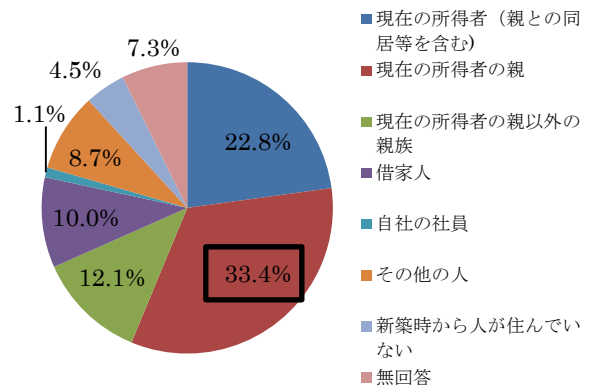
## 人が住まなくなった経緯

住宅を取得した経緯 (n=2,140)



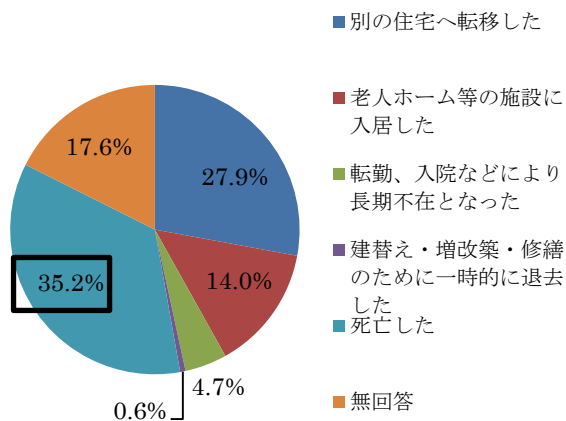
「平成26年 空き家実態調査 集計結果」(国土交通省住宅局)

最後に住んでいた人 (n=2,140)



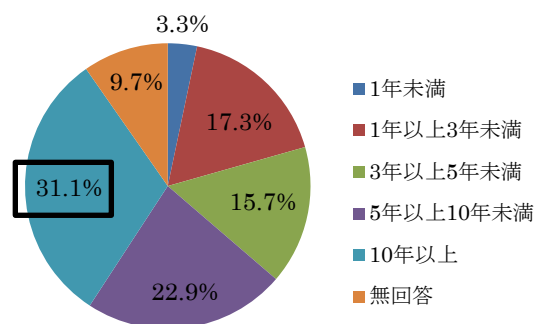
「平成26年 空き家実態調査 集計結果」(国土交通省住宅局)

人が住まなくなった理由 (n=1,700)



「平成26年 空き家実態調査 集計結果」(国土交通省住宅局)

人が住まなくなってからの期間 (n=2,140)



「平成26年 空き家実態調査 集計結果」(国土交通省住宅局)

昔ながらの家督相続が失われてきつつあり、親が死亡し、空き家となった実家の相続による取得が増えている。

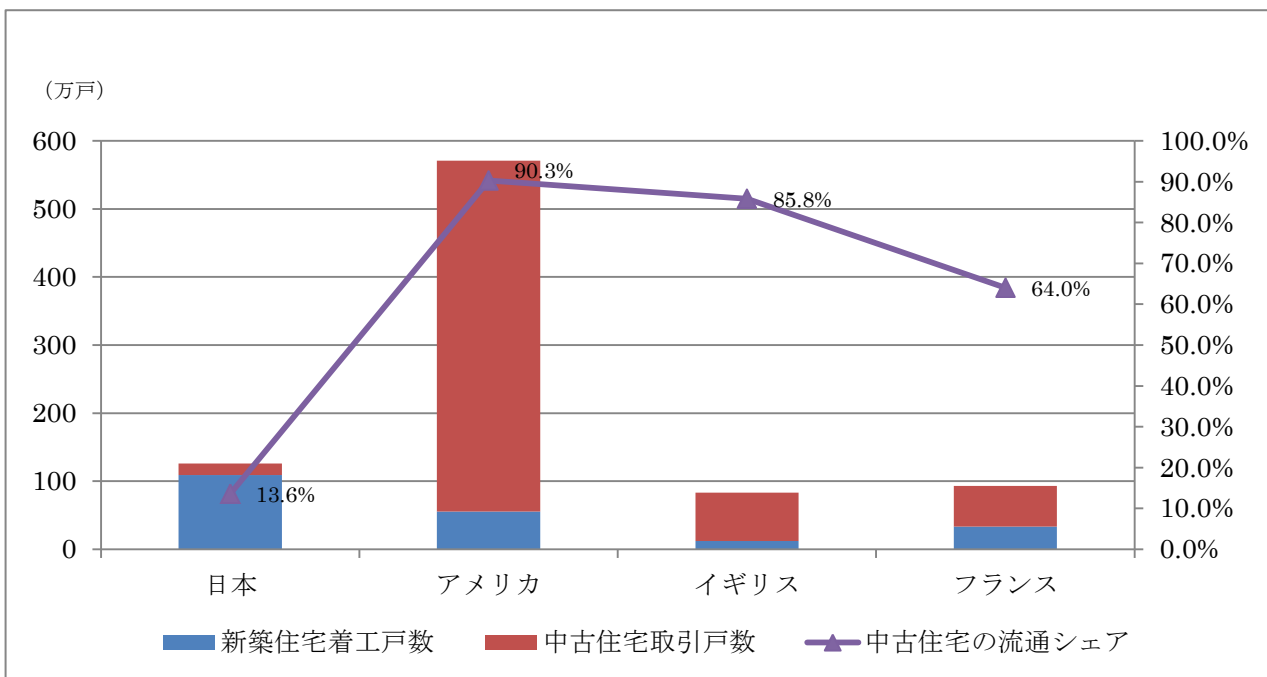
### (3) 新築重視の施策と消費者の意識

日本では戦後の住宅不足に対応するため、新築住宅の供給に重点をおいた支援制度（住宅ローン減税、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減等）を実施してきたことから、住宅購入時に新築住宅の優先意識が高く、中古住宅を選択する意識は低い。このことは、海外と比較して中古住宅の流通シェアが極めて少ないことから伺える。

#### 全流通量に占める中古住宅の流通シェア

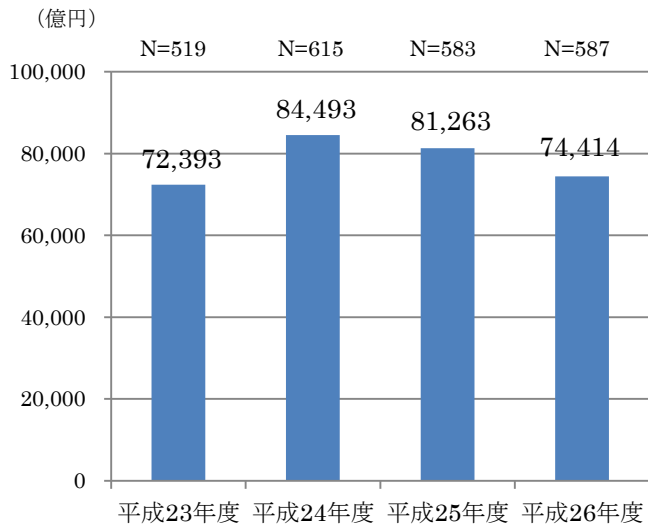
(単位：万戸)

国名	Data	新築住宅 着工戸数	中古住宅 取引戸数	全住宅 流通量	中古住宅 流通シェア	対 日本比
		A	B	C (A+B)	B÷C	
日本	H20	109	17.1	126.1	13.6%	-
アメリカ	H21	55.4	515.6	571.0	90.3%	6.6 倍
イギリス	H21	11.8	71.1	82.9	85.8%	6.3 倍
フランス	H21	33.4	59.4	92.8	64.0%	4.7 倍



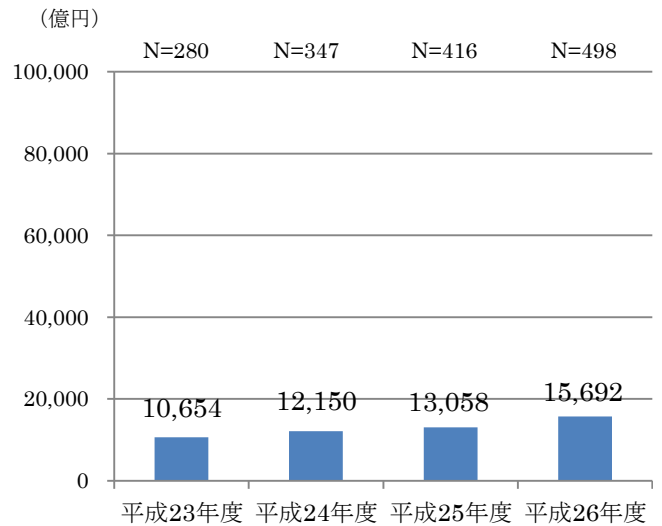
「平成 25 年中古住宅流通促進・活用に関する研究会」(国土交通省住宅局)

### 新築住宅向け新規貸出額の推移 【各年集計】



「平成 27 年度 民間住宅ローンの実態に関する調査 結果報告書」  
(国土交通省住宅局)

### 中古住宅向け新規貸出額の推移 【各年集計】



「平成 27 年度 民間住宅ローンの実態に関する調査 結果報告書」  
(国土交通省住宅局)

海外に比べて中古住宅の流通が極めて少ないが、国内においては中古住宅市場が拡大傾向にあり、利活用の関心が高まりつつある。



## 第2章 空き家等に関する総合的な対策について

### 1 空き家等に関する対策の基本的な方針等について

#### (1) 基本理念

適切な管理がされていない空き家等が、防災・衛生・景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないよう必要な措置を適切に講じるため、下記に掲げる基本理念のもと、空き家等に関する施策を進めることとする。

#### ア 空き家等の所有者等の責務

空家法第3条に規定されているとおり、空き家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等の適切な管理に努めるものとされている。このことから、まずは所有者等が自らの責任により、的確な対応がなされるよう、所有者等の意識啓発のための取組みを推進する。

#### イ 地域住民との協働

地域の空き家等の実態把握のみならず、空き家等に対する施策の実施にあたっては、最も身近な存在である住民との協力体制の確立が不可欠であることから、大洲市民及び地元自治会との連携を強化する。

#### ウ 関係機関・民間団体との連携

空き家等については空家法に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法、廃棄物処理法各法律の目的に沿って適正な運用を図るための措置が必要となる場合も考えられるため、関係機関との連携を強化する。また、空き家等に関し所有者等から寄せられる相談については、相続や不動産等の専門的知識を要する場合もあるため、これらの民間団体との協力体制を整備する。

#### エ 移住・定住の促進

移住・定住希望者に対し、きめ細かな移住相談サービスを提供できるよう、県や民間団体等と連携しながら、受入体制や情報発信力の強化を図るとともに、地域住民が主体となった移住の取組みを支援し、空き家等を利活用した移住・定住の促進に取り組む。また、空き家等を改修して地域の交流施設や諸活動の拠点施設にするなど、大切な地域資源としての活用にも取り組む。



## オ 施設の透明性や空き家等の措置に対する公平性の確保

空家等対策計画の策定にあたっては、地域の代表者、学識経験者等の有識者や、警察・消防機関、市の空家等対策の推進を行う担当部局職員等によって構成される協議会にて協議を行った上、広く市民に対し開示し、透明性を図ると共に情報発信を行うこととする。

また、空家法に規定する特定空家等に対する措置にあたっては、特定空家等対策審議会（仮称）を活用し、公平かつ公正な判断を行うものとする。

### 特定空家等とは

適切な管理がなされていないことにより、倒壊等により近隣に危険をもたらすおそれがあるなど、周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切な空家等のこと。特定空家等に対しては、所有者等へ必要な措置をとるよう助言・指導や勧告、命令が行えるほか、これらを経ても所有者等が必要な措置を実施しない場合には、市が所有者等に代わって必要な措置を実施する（代執行）ことができる。  
※特定空家等に対する措置等や判定基準の詳細については、第3章及び資料編に掲載。

## (2) 空き家等に関する対策の対象とする地区

空き家等に関する対策の対象とする地区は、大洲市の全域とする。

なお、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号の規定により定める本市の用途地域内及び本市の景観条例第6条の規定により定める景観計画区域内においては、より良好な市街地形成や、景観形成の推進を行っていく必要があることから、重点地区に位置付けることとする。

## (3) 空き家等に関する対策の対象とする空き家等の種類

空き家等に関する対策の対象とするものは、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とする。

空家等とは、「建築物が長期間にわたって使用されていない状態をいい、概ね年間を通して使用実績がない。」こと、つまり、「居住その他の使用がなされていないことが常態である。」こと！

### Q1 住宅以外の建築物も含まれるか？

☞ 住宅のほか、店舗・事務所・倉庫・工場等・全ての建築物が対象となる。

### Q2 空き地も「空家等」に含まれるか？

☞ 建築物が存在しない空き地は、「空家等」には該当しない。

### Q3 共同住宅・長屋の場合は？

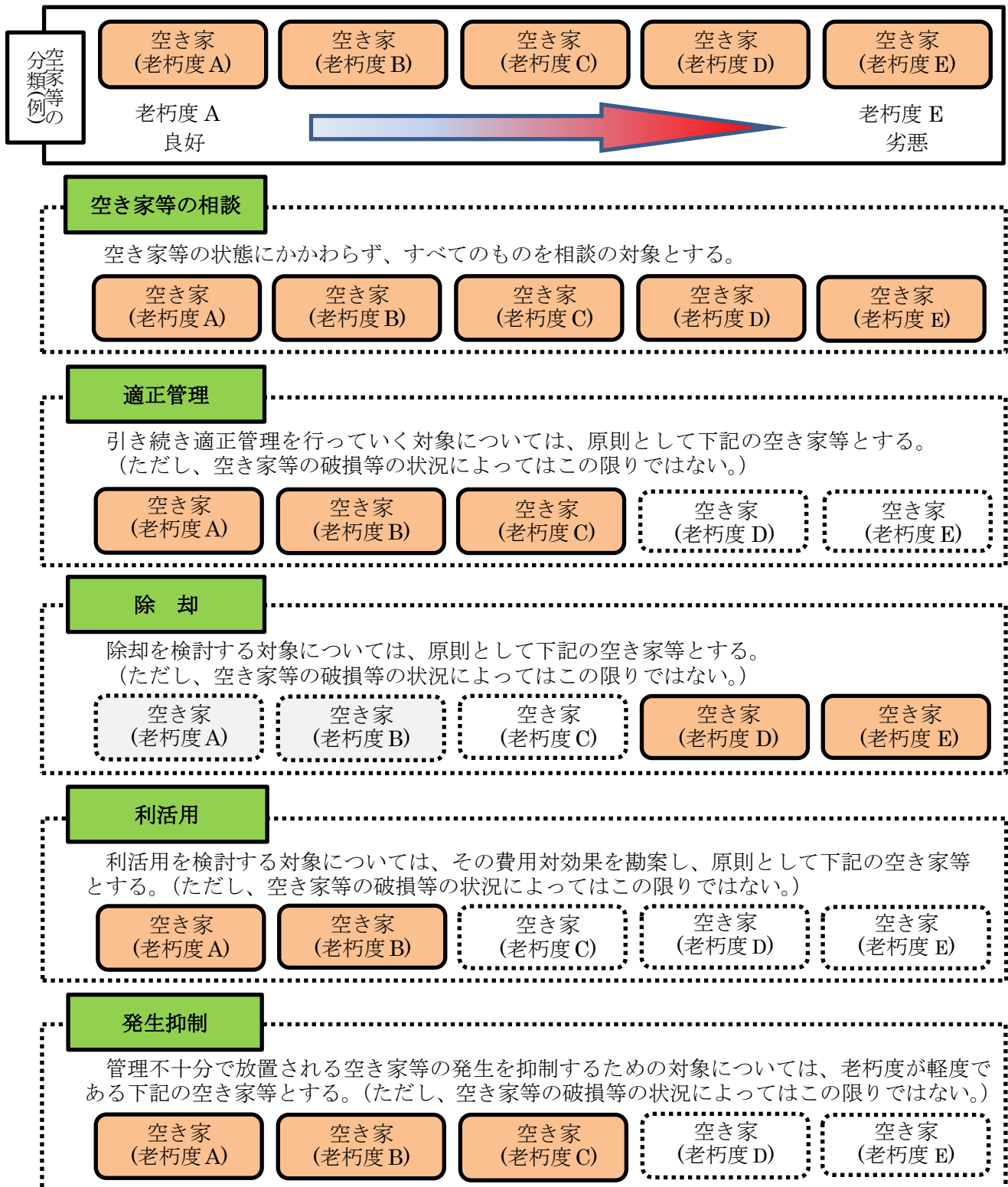
☞ 1戸でも居住されていれば、「空家等」には該当しない。なお、全室が空き家となった場合には、「空家等」に該当する。

なお、老朽化が進行し、構造耐力上主要な部分の損傷等により地震時等に倒壊により前面の避難路を閉塞するおそれのある空き家等や、敷地内の立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂して景観を損なっている空き家等については、空家法の「特定空家等」として行政が積極的に関与すべきものであり、あるいは、現時点で特に周辺への悪影響は出ていないが将来的に「特定空家等になる可能性があるもの」については、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。

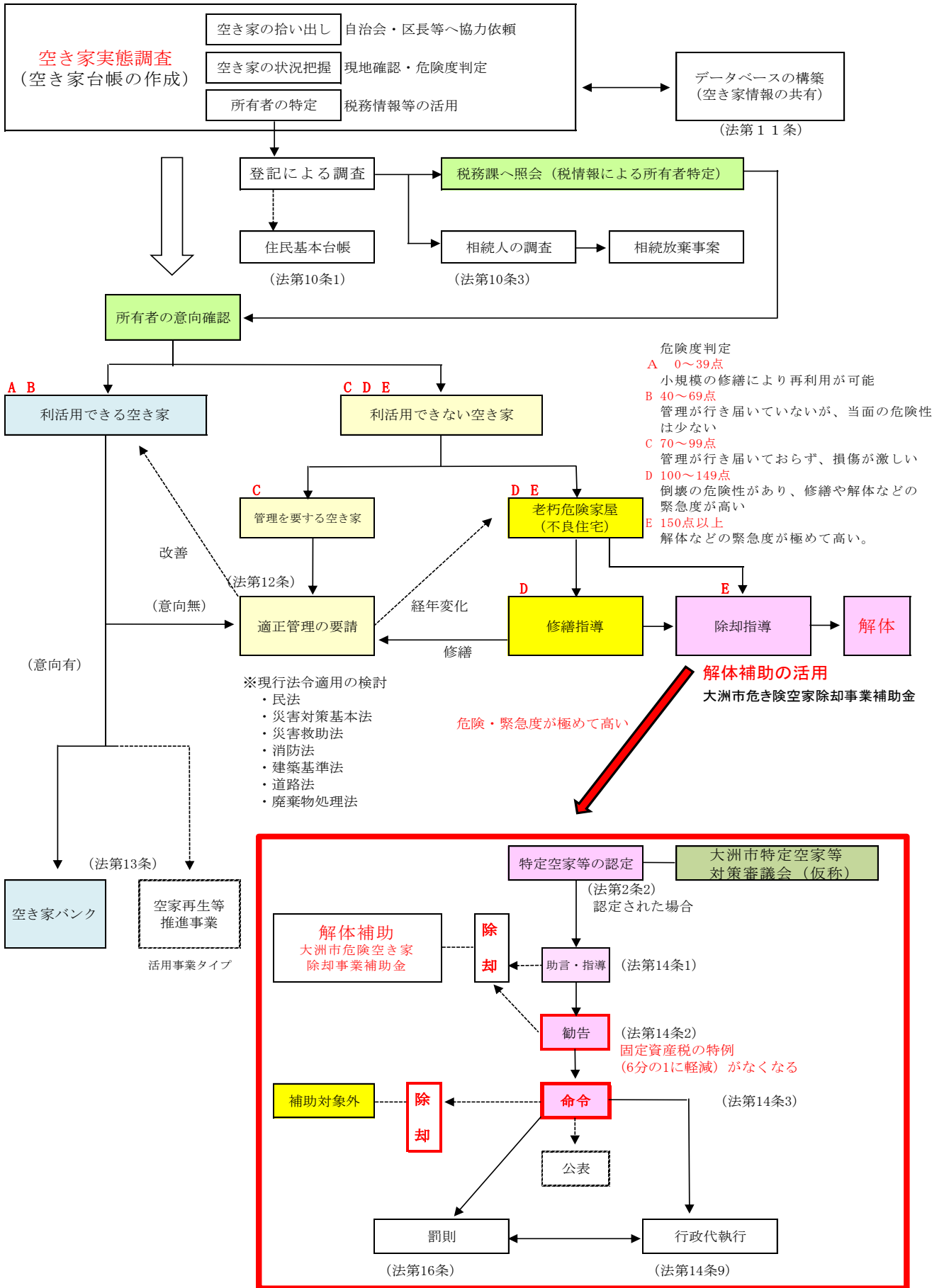
#### (4) 空き家等に関する施策の対象等

前述のとおり、空き家対策は多岐に渡るが、特に地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性のある空き家等は、その老朽度に比例して引き起こされる場合が多いため、各種施策の対象を、老朽度の程度によって分類する。

#### (空き家等に関する対策の対象とする空き家等のイメージ)



(空き家等対策フロー)



## 2 空き家等の調査について

### (1) 空き家等の所在等の調査について

下記の手順に従い、調査を行う。



#### [STEP1] 事前調査

これまで住民等から寄せられた空き家等による情報や、住宅地図の既往の資料を活用して、地域の空き家等の概略を把握する。

#### [STEP2] 空き家等の抽出

空家法第10条第1項の規定により取得した水道使用者情報等を活用して空き家等の候補の抽出を行う。

#### [STEP3] 現地調査（外観調査）

平成27・28年度に市が実施した実態調査における家屋の不良度の測定基準等を活用し、外観目視による不良度の調査を行う。また、当該調査により得られた測定結果について、その評点の大小により、下記のA～Eに分類する。

- |                  |                    |
|------------------|--------------------|
| A：評点 0点以上 39点未満  | B：評点 40点以上 69点未満   |
| C：評点 70点以上 99点未満 | D：評点 100点以上 149点未満 |
| E：評点 150点以上      |                    |

#### [STEP4] 所有者等の特定

地元の自治会への照会を含む近隣への聞き込み、登記簿情報、空家法第10条第1項の規定により取得した固定資産税の課税台帳の情報や水道閉栓情報等により、所有者等の特定を行う。

#### [STEP5] データベースの作成

空き家等の所在地・現況・所有者等の氏名の情報についてリスト化を行い、GIS等を活用して地図上で管理できるデータベースを作成する。

#### [STEP6] 意向調査

所有者等に対し、現在の空き家等の使用実態や、今後の利活用の意向等を把握するためのアンケート調査等を実施する。

(2) 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査について

上記により、D及びE（評点100点以上）に分類された空き家等の内、外観上危険と認められる空き家等について、特定空家等に該当するか否かを判定するため、敷地内に立ち入って状況を調査し、又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、立入調査を実施することとする。

なお、具体的な当該調査の方法については、第3章にて記載する。

(外観目視による不良度の調査に用いた建築物の不良度判定基準〔抜粋〕)

※住宅(鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅を除く)

建築物の不良度判定表

評定区分		評定項目	評定内容	評点	✓	最高 評点	評点計
1	構造一般の 程度	(1) 基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45	
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
		(2) 外壁	外壁の構造が粗末なもの	25			
2	構造の腐朽 又は破損の 程度	(3) 基礎、 土台、柱 又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの 等小修理を要するもの	25		100	
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり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			
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100			
		(4) 外壁	イ 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			
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25			
		(5) 屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15			
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25			
			ハ 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	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		30	
			ロ 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	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	雨どいがないもの	10		10	
備考：一の評定項目につき該当評定内容が複数ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち、最も高い評点とする。						合計点	

老朽度・危険度ランク		
ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能	0～39点
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない	40～69点
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	70～99点
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	100～149点
E	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度がきわめて高い	150点以上

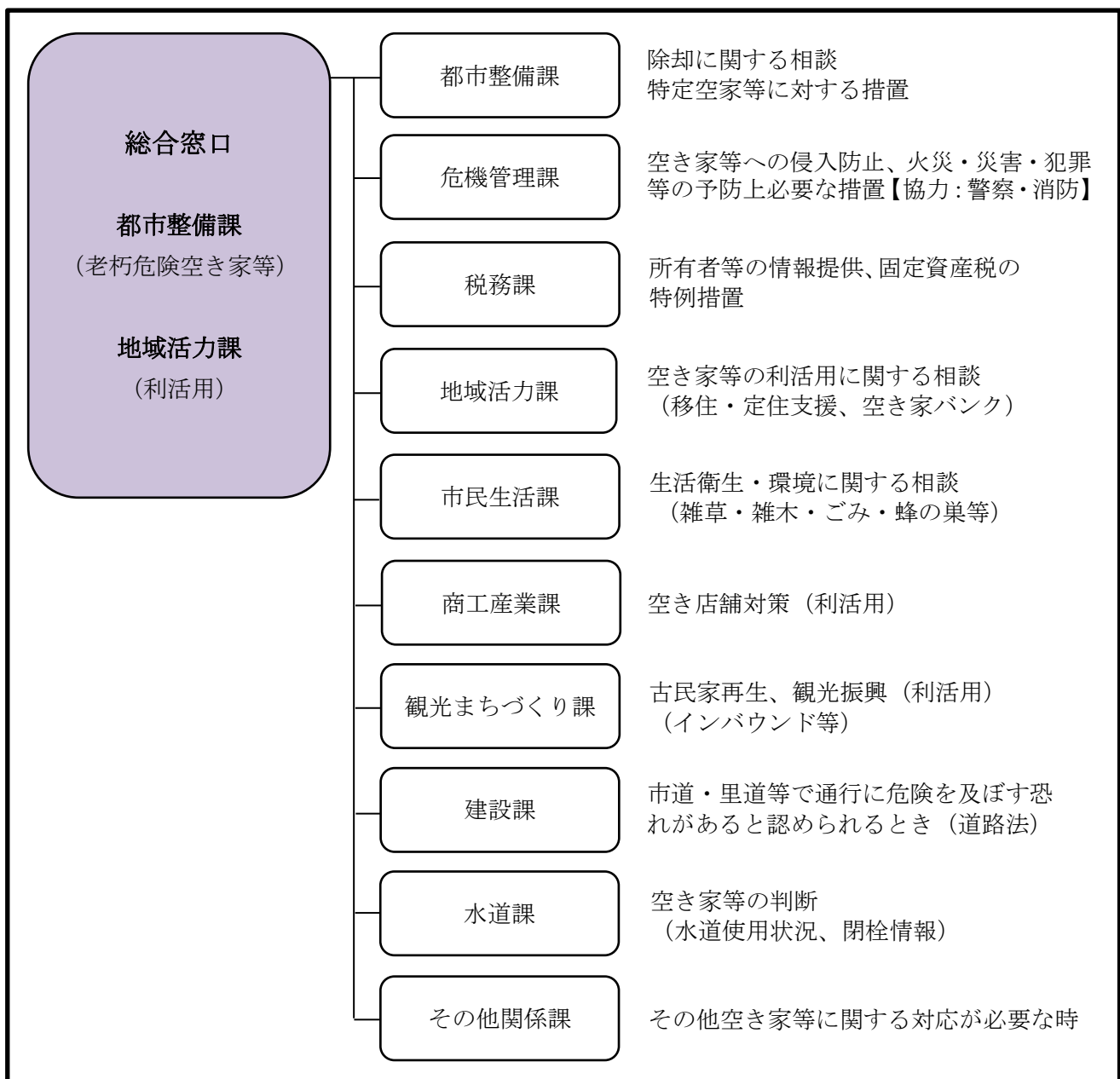
### 3 空き家等に関する相談体制等について

空き家等の所有者等から、適切な管理方法や、空き家等の除却又は利活用に係る各種相談があったときは、下記のとおり相談体制を整備の上情報共有・連携をしながら対応することとする。

#### (1) 市内の相談体制について

空き家等に関する相談が寄せられた場合、老朽危険空き家等利活用以外に関する内容は、都市整備課が、利活用に関する内容は、地域活力課が総合窓口となり聞き取りを行う。

内容について整理した後、当該相談内容を所管する担当課に情報提供をし、迅速な対応を依頼していくこととする。

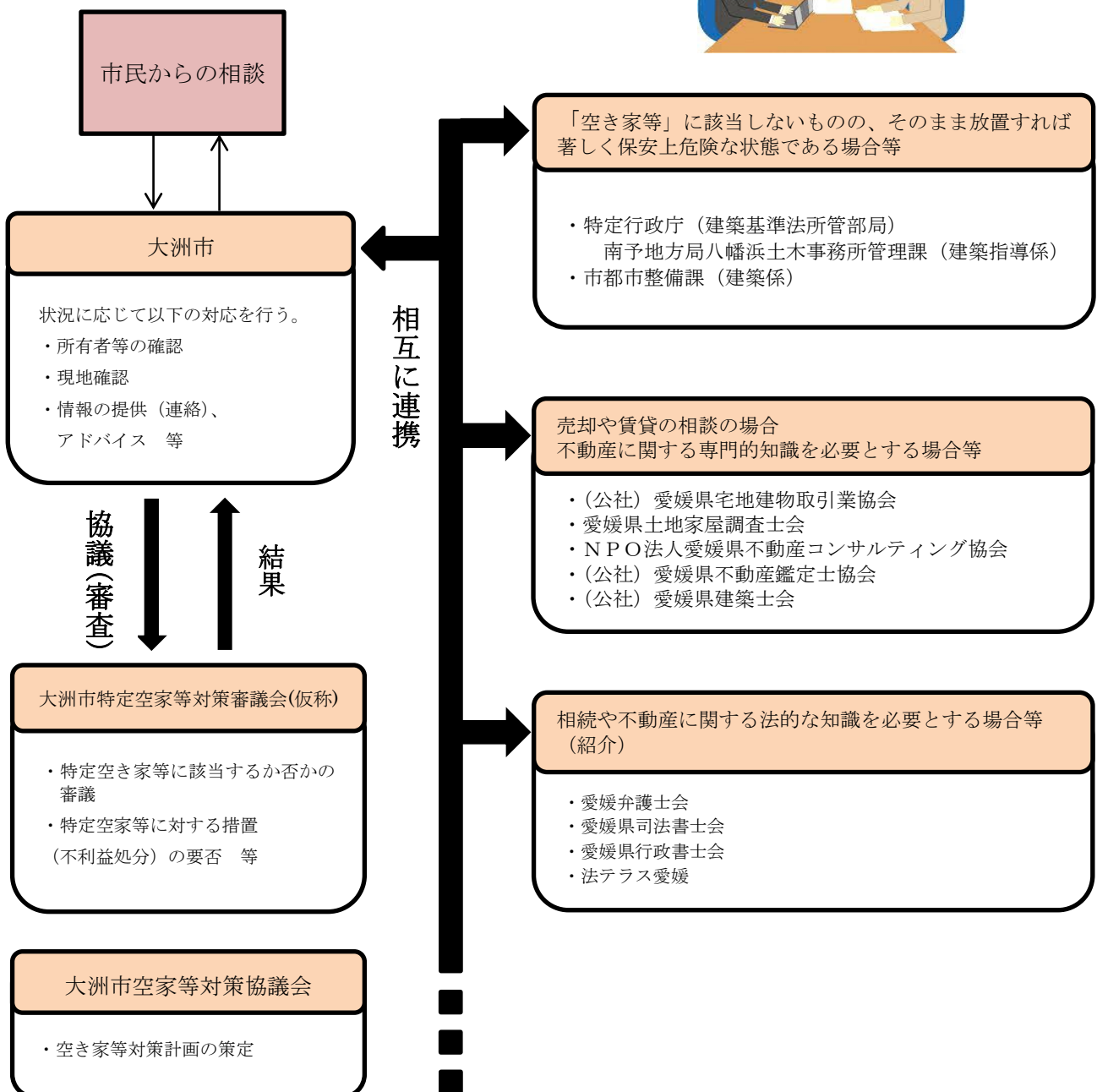


## (2) 他の機関や外部関係団体との連携

空き家等（特にこの内、特定空き家等）については空家法に限らず、他法令による措置が必要となる場合も考えられる。特に、関わりが深い建築基準法の所管部局については、それぞれの法の対応区分を下記のとおり定めることとし、相談案件に対する横断的な対応を行うこととする。

また、特定空き家等に関しては、今後設置する大洲市特定空き家等対策審議会（仮称）において、特定空き家等に該当するか否かや、特定空き家等と判断した後の不利益処分等の要否等について審議を行うこととし、公平・公正な判断により措置を行うこととする。

### (大洲市 他の機関や外部関係団体との連携)



## 第3章 特定空家等に対する措置等について

### 1 特定空家等と判断するための判定基準

特定空家等の判断にあたっては、資料編 大洲市における「特定空家等と判断するための判定基準」によるものとする。(41ページに掲載)

なお、特定空家等判定基準における詳細な運用については、今後、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」に準じて、本市の「運用マニュアル」を作成するものとする。

### 2 特定空家等か否かの判定(審議会(仮称)への諮問)

特定空家等か否かの判定にあたっては、上記1を元を実施した調査結果をもとに、今後設置する大洲市特定空家等対策審議会(仮称)の審議に諮り意見を聴取することとし、当該意見を参考にした上で、市長が判断することとする。

また、併せて、同審議会において指導等の対象となる措置の範囲や内容について確認を行うこととする。



### 3 特定空家等に対する措置等

上記2において、市長が特定空家等と判断したものについて、空家法第14条各項に基づく措置を検討することとするが、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必要な措置が講じられるよう努めることとする。

これらの空き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、段階的に実施するものとする。

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、大洲市特定空家等対策審議会(仮称)にて同条第3項の命令(不利益処分)以降の措置を講ずることとなるが、これらの要否については同審議会の審議に諮った上で、必要な措置を講ずることとする。

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、所有者等の同意がなくても、市が必要な最低限度の範囲で危険を回避する措置(緊急措置)を講じ、同審議会等には当該措置の事後に報告を行うという体制をとることで検討する。

#### 固定資産税等の住宅用地特例

土地にかかる固定資産税については、その土地に住宅が建っていれば、課税標準額が更地の場合と比較し、最大1/6に減額されるという特例措置が設けられている。この特例措置は、当該住宅が空き家であっても適用される。

ただし、当該住宅が特定空家等と判定され、市長より「勧告」がなされた場合には、この特例措置の対象外となる。



#### 4 老朽危険空き家等の除却補助制度

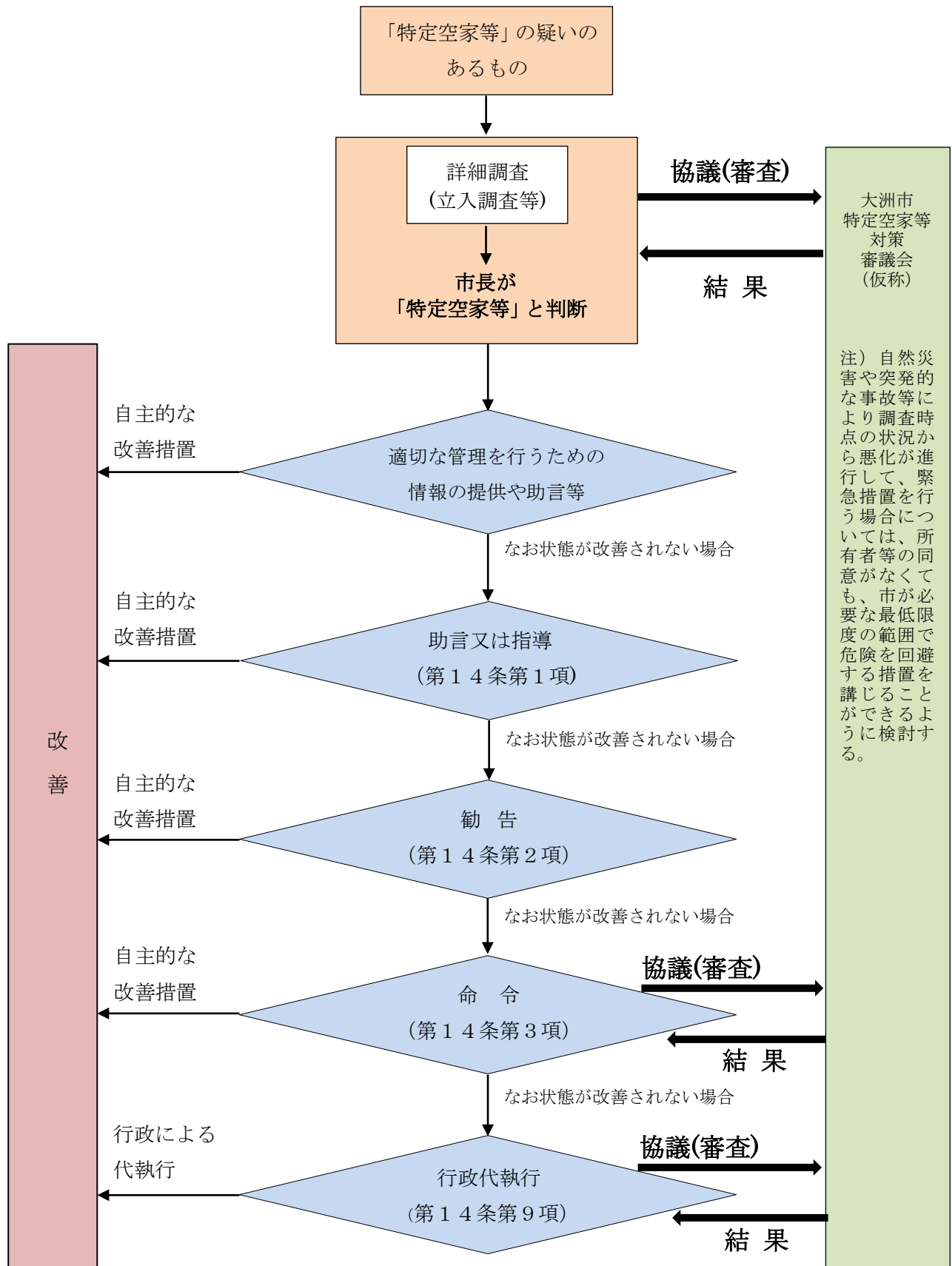
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等にある空き家等（特定空き家等を含む）については、地域の防災力や公益性を低下させるおそれがあるため、所定の要件を満たすものについては、大洲市危険空き家除却補助事業を活用し、除却を促進することで、地域住民の生命、身体又は財産等の保護に寄与することとする。

本事業の概要は、以下のとおり。

対象となる建築物	※条件を一部抜粋 ・大洲市内にあること ・居住の用に供する建築物であって、使用している者がいない空き家住宅であること ・構造の腐朽又は破損が著しく危険性が大きいもの ・建物が2戸以上立ち並んでいる道路の沿道にあること ・倒壊すれば、前面の道路を塞ぎ、避難等に支障をきたす恐れがあるもの
補助対象経費	・除却工事に要する経費 ・除却に伴い発生する産業廃棄物の処分費
補助金額	補助対象経費の10分の8（上限額：80万円）



(特定空家等に対する措置等のフロー)



## 第4章 適正管理・利活用・発生抑制対策について

### 1 所有者等に対する空き家等の適正管理等の促進について

空き家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空き家等が周辺地域にもたらす諸問題について、住民に対し広報活動や市民説明会等を実施し、情報発信及び普及啓発を図るものとする。

また、協議会（審議会）で実施した協議内容について、ホームページで公開する等、空き家等への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにする。

#### 【具体的な取組み】

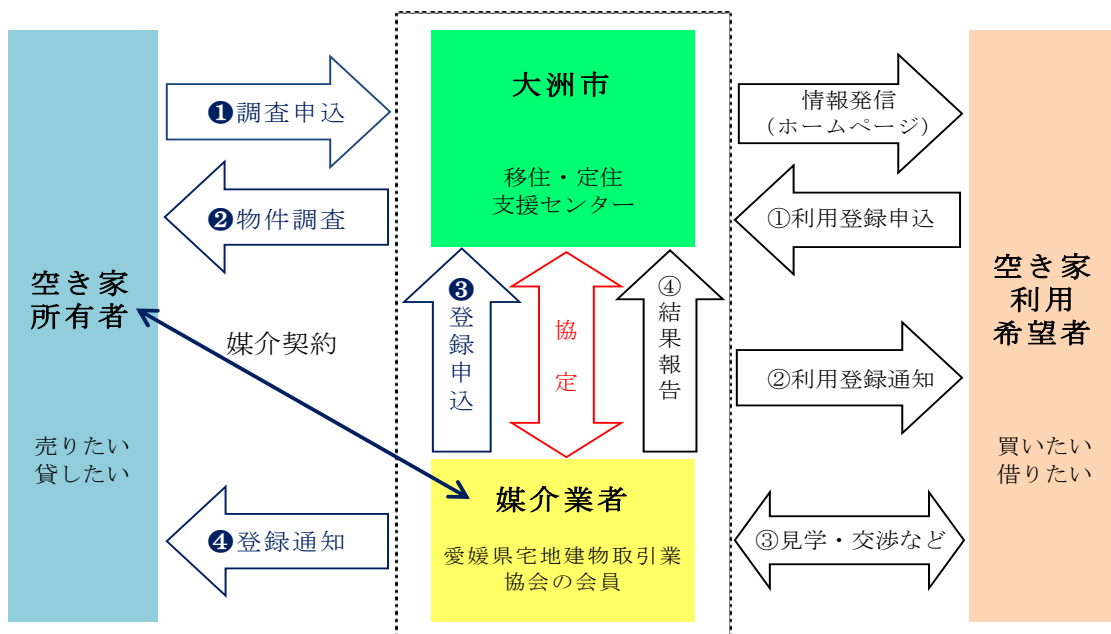
- 広報誌を活用した意識啓発記事の掲載
- 所有者に対し、意向調査時に適正管理の意識向上のための文書を送付
- 市内全戸に対し、適正管理の意識向上のためのチラシを送付
- 空き家管理代行業者リストの整備・提供

### 2 空き家等の活用の促進に関する事項（空き家等に係る跡地の活用の促進を含む）

#### (1) 空き家バンクの設置について

本市への移住・定住を促進し、地域に存する空き家の有効活用を図ることを目的として、賃貸や売却を希望する所有者等から空き家情報を提供していただき、不動産関係団体と協力し、活用につなげるためのマッチングを行う。

#### (空き家バンクの仕組み)



## (2) 移住者・市内子育て世帯のための住宅改修等の支援について

本市への移住・定住を促進するため、本市の空き家バンクに登録された一戸建住宅を購入又は賃貸し、住宅の改修を行う市外からの移住世帯、市内在住の子育て世帯を対象に住宅改修工事・取得費及び家財道具等処分費用の一部補助を行う。

## (3) 古民家の活用について

本計画で、重点地区に位置付けた景観計画区域のうち、肱南地区においては、歴史的町並保存対策に取組み、町家・古民家等の歴史的資源を活用した観光ビジネスにつなげていく。

## (4) 空き家等に係る跡地の活用について

空き家等の跡地については、家屋同様、所有者等に第一義的な責任があることを前提として、適切な管理を行うよう促す。

なお、木造密集市街地においては、火災又は地震が発生した場合において、延焼防止、避難路の確保、一時的な避難場所として活用できるポケットパーク等、有効的な活用に向けた検討を進める。

## (5) 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（J T I）マイホーム借上げ制度の活用について

J T I（※1）と協力し、50歳以上のシニアを対象にマイホームを借上げて賃貸住宅として転貸する、J T Iのマイホーム借上げ制度（※2）を活用し、特に使用目的の定まっていない空き家の所有者等を中心に、有効活用を促す。

※1 移住・住みかえ支援機構：国土交通省の支援のもと平成18年4月に設立。国の基金によるバックアップ（（一財）高齢者住宅財団の債務保証基金）を受け「マイホーム借上げ制度」等を運営している。

※2 シニアライフには広すぎたり、住みかえにより使われなくなった家を、最長で終身にわたって借り上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するシステム。ただし、所定の耐震性能等を有することが条件で、入居者との契約は3年毎の定期借家契約を基本とし、当該期間の賃料について一定額の保障を受けることが可能。

## (6) その他

○中古住宅の流通活性化に関する情報周知（県・関係団体との連携）

（上記（5）のJ T Iの取組みも関連）

○インスペクション（住宅診断）に関する取組み

○目的の定まっていない空き家の賃貸化促進（まちづくり組織や、不動産団体との連携）

○空き家を地域の滞在型交流施設として整備

○創業等による空き店舗改修と活用の促進

○空き家を公営住宅として活用することを検討（借上げ等）

○木造住宅耐震補助

### 3 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

#### (1) ホームページによる公表

住民が計画の内容について容易に知ることができ、かつ、広く本市の取組みを周知することのできるインターネットを有効活用し、本市のホームページで公表することとする。

#### (2) 補助金・融資制度について

##### 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、本市が設けている補助金を有効活用し、その管理不十分な空き家等の除却や、発生抑制を推進するものとする。

《再掲》

- ・老朽危険空き家等除却事業補助金
- ・移住・定住促進補助金

##### イ 金融機関との連携

空き家等の問題に対する地域貢献の観点等から、以下の掲げる県内の主要な金融機関において、空き家解体ローンを取り扱っているため、これらの有効活用を図るものとする。

- ・株式会社 伊予銀行
- ・株式会社 愛媛銀行
- ・愛媛県信用農業協同組合連合会
- ・愛媛信用金庫
- ・四国労働金庫
- ・宇和島信用金庫
- ・東予信用金庫
- ・川之江信用金庫

### 1 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 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。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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は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にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、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。

(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。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。



(特定空家等に対する措置)

- 第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
  - 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
  - 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
  - 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
  - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
  - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
  - 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
  - 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
  - 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村

長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 2 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則  
(平成二十七年四月二十二日総務省・国土交通省令第一号)

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

### 附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

### 3 大洲市特定空家等判定基準

特定空家等は、空き家等の物的状態が「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第2項に示される各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等を考慮する必要がある。次に示す判定基準のほか、地域住民の生命、財産、生活環境や通行人等に著しく悪影響を及ぼしているか、周辺に及ぼす悪影響の程度が社会通念上許容される範囲であるか、空家等が起因となる危険等の切迫性が高いか、また将来そのような状態になることが予見されるか等を総合的に判断するものとする。

ただし、個別の事案に応じてこれによらない場合も、その都度、適切に判断するものとする。

#### ○ 『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』

##### 1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

##### (1) 建築物が倒壊等するおそれがある

##### ア 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>基礎に不同沈下がある。</li> <li>柱が傾斜している。</li> </ul>
判断の基準	下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱う。）

##### イ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

<b>(ア) 基礎及び土台</b>	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>基礎が破損又は変形している。</li> <li>土台が腐朽又は破損している。</li> <li>基礎と土台にずれが発生している。</li> </ul>
判断の基準	基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合
<b>(イ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</b>	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>柱とはりにずれが発生している。</li> </ul>
判断の基準	複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<b>(7) 屋根ふき材、ひさし又は軒</b>	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根が変形している。</li> <li>屋根ふき材が剥落している。</li> <li>軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>軒がたれ下がっている。</li> <li>雨樋がたれ下がっている。</li> </ul>
判断の基準	目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合
<b>(イ) 外壁</b>	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。</li> <li>外壁に浮きが生じている。</li> </ul>
判断の基準	目視でも上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合
<b>(ウ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</b>	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul>
判断の基準	目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合
<b>(エ) 屋外階段又はバルコニー</b>	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に判断する。	
状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>
判断の基準	目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合

(オ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>門、塀が傾斜している。</li> </ul>
判断の基準	目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合

2 擁壁が老朽化し危険となる恐れがある。

擁壁の地盤条件、構造諸及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>ひび割れが発生している。</li> </ul>
判断の基準	擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	

○ 『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』

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

<ul style="list-style-type: none"> <li>吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況にある。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>排水等の流出による臭気の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>その他の建築物又は設備等の破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

<ul style="list-style-type: none"> <li>ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ごみ等の放置、不法投棄により、有害物質等の流出等があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>

○ 『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』

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

• 景観計画及び景観条例に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。

• 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態となっている。

• 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。

• 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。

• 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている。

• 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

• 敷地内にごみ等が散乱し、山積みしたまま放置されている。

○ 『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』

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。

• 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。

• 立木の枝等が、近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

- (2) 空き家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

• 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

• 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

• 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

• 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

• 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

• シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

<ul style="list-style-type: none"><li>• 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• その他、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li></ul>





## 大洲市空家等対策計画

大洲市 建設部 都市整備課

〒795-8601 愛媛県大洲市大洲 690 の1

電話 0893-24-1719 FAX 0893-24-1736

<http://www.city.ozu.ehime.jp/>

平成30年8月 策定