

松野町空家等対策計画

平成 31 年 3 月

■目次

第1章 空家等対策計画の趣旨	4
1 背景	
2 計画の位置づけ	
第2章 空家等の現状・課題	5
1 空家等の現状	
2 空家等における課題	6
第3章 空家等対策における施策	7
1 対策に関する基本的な方針	
(1) 所有者等の意識の涵養	
(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み	
(3) 特定空家等の取り組み	
(4) 住民からの相談に対する取り組み	8
(5) 定住・移住の促進	
(6) 施策の透明性や空家等の措置に対する公平性の確保	
2 計画期間	
3 対象地区	
4 対象とする空家等の種類	
5 空家等の調査	9
(1) 空家等調査方法	
(2) 実態調査	
(3) 空家等情報のデータベース化	10
(4) 所有者等の特定	11
6 空家等及び跡地の活用の促進	
(1) 地域住民からの要望による活用	
(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供	12
(3) 補助金の利用促進	
(4) 地域に応じた柔軟な対応の検討	
(5) 関係法令等の遵守	
7 特定空家等に対する措置等及びその他の対処	
(1) 措置の方針	13
(2) 措置の実施	

(3) 税制上の措置	
(4) その他の対処	14
8 空家等対策の実施体制	
(1) 庁内の組織体制及び役割	
(2) 松野町空家等対策協議会	
(3) 関係機関等との連携	
9 その他	15

資料編

1 松野町空家等対策協議会設置要綱	16
-------------------	----

第1章 空家等対策計画の趣旨

1 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が全国的に年々増加してきている。本町においても、適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家等※1は今後増加すると考えられ、防災・防犯・安全・衛生・景観の阻害等多岐にわたる問題、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあることから、早急な対策の実施が求められている。

そのため、国は空家問題の抜本的な解決策として、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」という。）を公布、平成27年5月26日に完全施行し、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠を整備した。

また、「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。）」を示し、市町村は必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して周知しながら、空家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとしている。

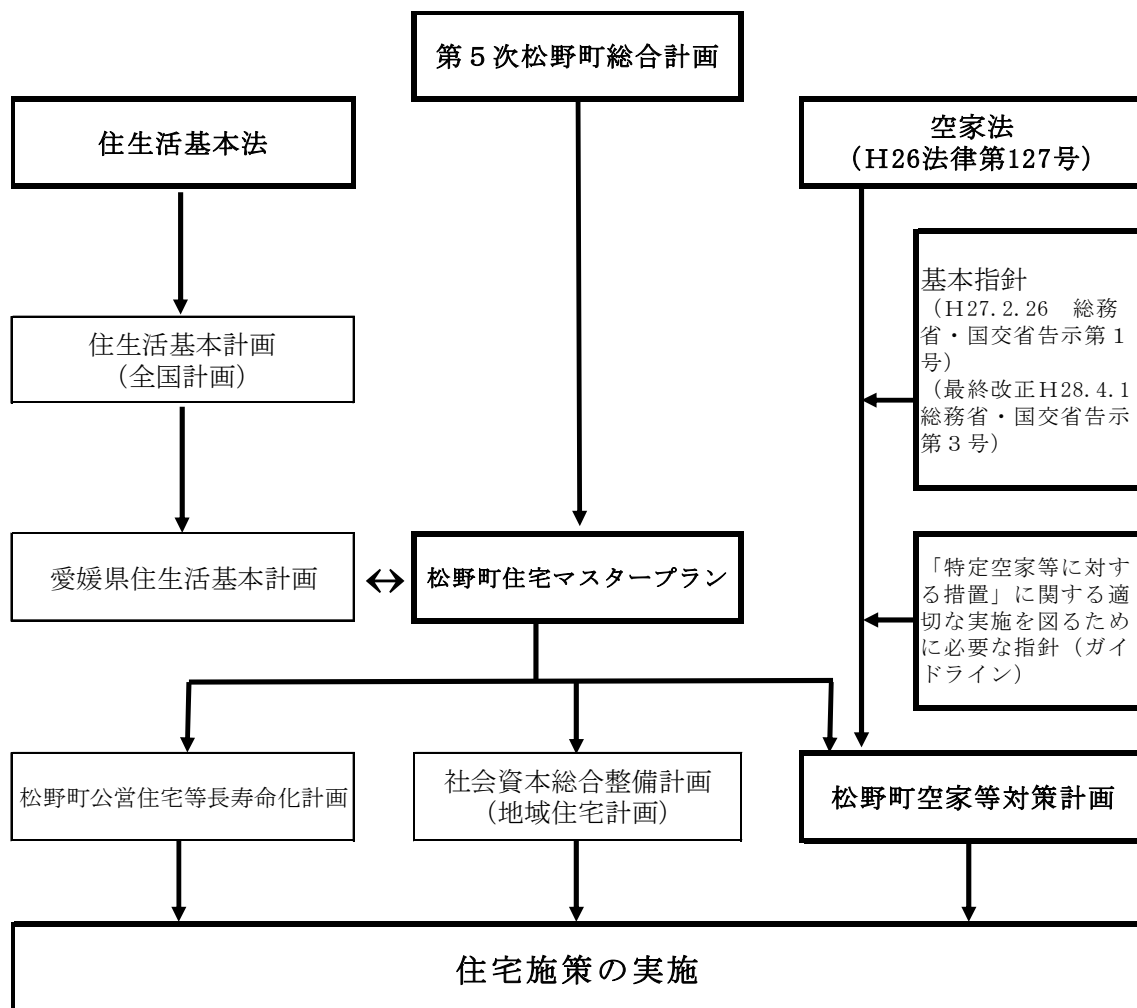
本町においても、増加傾向にある空家等対策は重要課題であると捉え、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、松野町空家等対策計画を策定し、本町の取り組むべき対策の方向性を明確に示すこととする。

※1 空家等とは、建築物又はこれに付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（立木その他土地に定着するものを含む）を指す。

2 計画の位置づけ

この「松野町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条第1項の規定に基づき、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、国の基本指針に即して定めたもので、本町の地域の実情に合わせ策定するものであり、空家等対策の基礎となるものである。

なお、計画の推進にあたっては「第5次松野町総合計画」、「松野町住宅マスタープラン」等に定める空家関連施策との整合性を図るものとする。



第2章 空家等の現状・課題

1 空家等の現状

空家等の件数は全国的にも増加しており、総務省が公表した平成25年度住宅・土地統計調査によると、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%）、そのうち空家については約820万戸で5年前に比べ約63万戸増加（増加率：8.3%）し、住宅総数の13.5%を空家が占め、空家数・空家率ともに過去最高となった。過去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る。

また、上記調査によると、愛媛県の住宅総数は約70.5万戸で5年前に比べ約2.4万戸増加（増加率：3.5%）、そのうち空家については約12.3万戸で5年前に比べ約2万戸増加（増加率：19.4%）し、住宅総数の17.5%を空家が占め、全国第6位、別荘等の二次的住宅※2を除く空家率については全

国第2位（空家総数：約11.9万戸、空家率：16.9%）であることが明らかとなり、全国同様に空家数・空家率ともに過去最高となった。

※2 二次的住宅とは、別荘や仕事の都合で寝泊まりするだけの住宅で、普段居住していない住宅を指す。

全国における空家の状況

年度	住宅総数	空家総数	空家				空家率
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他住宅	
H10	50,246,000	5,764,100	419,200	3,520,000		1,824,900	11.5%
H15	53,890,900	6,593,300	498,200	3,674,900	302,600	2,117,600	12.2%
H20	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	13.1%
H25	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

愛媛県における空家の状況

年度	住宅総数	空家総数	空家				空家率
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他住宅	
H10	621,300	71,500	4,100	31,700		35,700	11.5%
H15	650,100	88,900	5,700	40,100	2,900	40,200	13.7%
H20	681,100	102,800	3,800	49,100	1,900	48,000	15.1%
H25	705,200	123,400	3,900	50,300	2,100	67,100	17.5%

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

注）総務省の「平成25年住宅・土地統計調査」において、愛媛県の空家率は17.5%と公表されているが、これは抽出調査であるとともに人口15,000人未満の自治体については、調査の対象外とされている。

本町においては、平成29年度に空家等実態調査を実施し町内全域で166戸の空家を確認した。そのうち損傷が激しく倒壊の恐れのある不良空家が20戸程度あることが確認された。詳細については第3章－5－(2)に記載する。

2 空家等における課題

本町の総人口は、合併当時の1955年（昭和30年）には9,605人であったが、その後減少の一途をたどり、2015年（平成27年）の国勢調査によると4,068人となり、合併当時の約42%になっている。特に、若者の流出と出生率の低下等による若年層人口の減少と高齢化が進んでおり、高齢夫婦世帯や高齢単身世帯が増加傾向にあり、今後空家の増加が予想される。

また、人口減少が進んでいるにもかかわらず、世帯分離による住宅の新規

取得により住宅総数が増え続け、不用となった住宅が除却されずに残っていることが、空家を増加させる大きな要因になっている。

これまでの空家等対策については、住民等からの苦情があった場合など、所有者に対して適正な管理をするよう文書等により依頼をしてきた。しかしながら、強制力が無いため効果も薄く対策が進展しない状況であった。

第3章 空家等対策における施策

1 対策に関する基本的な方針

(1) 所有者等の意識の涵養

空家等の管理は、第一義的には当該空家等の所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）の責任において維持管理されるべきものであり、周辺的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である。このことから、所有者等に対して空家等の適正な管理を促し、利活用の意識付けに加え、また、相続、転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要である。このため、「固定資産税の納税通知書の送付時又は死亡後や転出時の手続き等の効果的なタイミングで空家等の適正管理に関するパンフレット等を配布」「町のホームページや広報誌を活用し所有者等へ周知」等の取り組みを行い、広く所有者等に対し啓発を行い空家等問題に関する意識の涵養を行う。

(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空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地域住民との連携が不可欠であることから、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する。

また、必要に応じて定期的な空家等のパトロールや相談会を実施し、所有者等や地域住民から相談や情報提供があった場合には、利活用に関してはふるさと創生課、除却等の整備等に関しては建設環境課が窓口となり、情報を収集するとともに、関係部署との情報共有を図りながら対応する。

また、各地区自主防災会を始めとした地域における各種団体との連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指す。

(3) 特定空家等の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいく。

(4) 住民からの相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ適確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を構築する。

(5) 定住・移住の促進

定住・移住希望者に対し、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り組みを支援し、空家等を利活用した移住・定住の促進に取り組む。

(6) 施策の透明性や空家等の措置に対する公平性の確保

空家等に関する施策や空家等対策計画の策定にあたっては、有識者や民間団体等によって構成する松野町空家等対策協議会において審議を行った上で、広く町民に開示し、透明性を図るとともに情報発信を行う。

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、本協議会において協議し、公平かつ公正な判断を行う。

2 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、平成 30 年度から 10 年間とするが、社会情勢の変化や空家対策の進捗状況等に応じ、見直しが必要になった場合は適宜見直しを行う。

3 対象地区

本町の空家等は町内に点在していることから、空家等対策計画における対象地区は町内全域とする。

但し、対策を進めていく過程で重点的に対策を推進すべき地区の設定が必要と判断した場合には、適宜その位置付けを行う。

4 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」とする。また、老朽化により地震時等に倒壊し、周囲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家等については、法の「特定空家等」として行政が関与していく。

なお、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、所有者に対し今後の適正管理等を促すなどの働きかけを行う。

5 空家等の調査

(1) 空家等調査方法

平成 27 年 9 月から 10 月にかけて町職員が独自調査したデータを基に、平成 29 年度において委託業者が全町を調査した。

(2) 実態調査

本町においては、平成 27 年度の職員による独自調査で抽出した空家を基に平成 29 年 8 月 30 日から平成 30 年 2 月 28 日まで空家等の実態を調査し、その過程で確認された空家を含め 166 戸の空家等の状況を把握した。職員による独自調査から 2 年後に実態調査を行ったところ、144 戸については解体等の対応がなされずに依然空家のままであるという結果になった。そのうち損傷が激しく倒壊の恐れのある不良空家（不良度判定結果 D・E）が 20 件程度あることが確認された。

松野町における空家の状況

住宅総数（棟）※3	空家等総数（棟）	空家率
2,888	166	5.7%

※3 平成 28 年度固定資産概要調書から抜粋

部落別の空家戸数は目黒地区が 26 戸と最も多くなっており、次いで豊岡後地区が 23 戸となっている。また、最も少ない部落は上家地地区で 4 戸、次いで延野々地区 6 戸となっている。

空家の部落別不良度判定結果（単位：戸）

部落名	空家					その他	計
	A	B	C	D	E		
松丸	15	3	2	1	0	9	30
延野々	3	0	0	1	2	0	6
豊岡後	18	3	0	1	1	0	23
豊岡前	5	3	1	1	2	1	13
富岡	11	1	2	3	0	1	18
上家地	2	0	1	1	0	1	5
目黒	23	1	0	1	1	3	29
吉野	10	3	0	0	0	5	18
蔵生	7	1	1	1	1	2	13
奥野川	7	1	0	0	3	0	11
計	101	16	7	10	10	22	166
計	144						

※4 表中の「その他」については、近隣住民より調査を拒否されたものを含む。

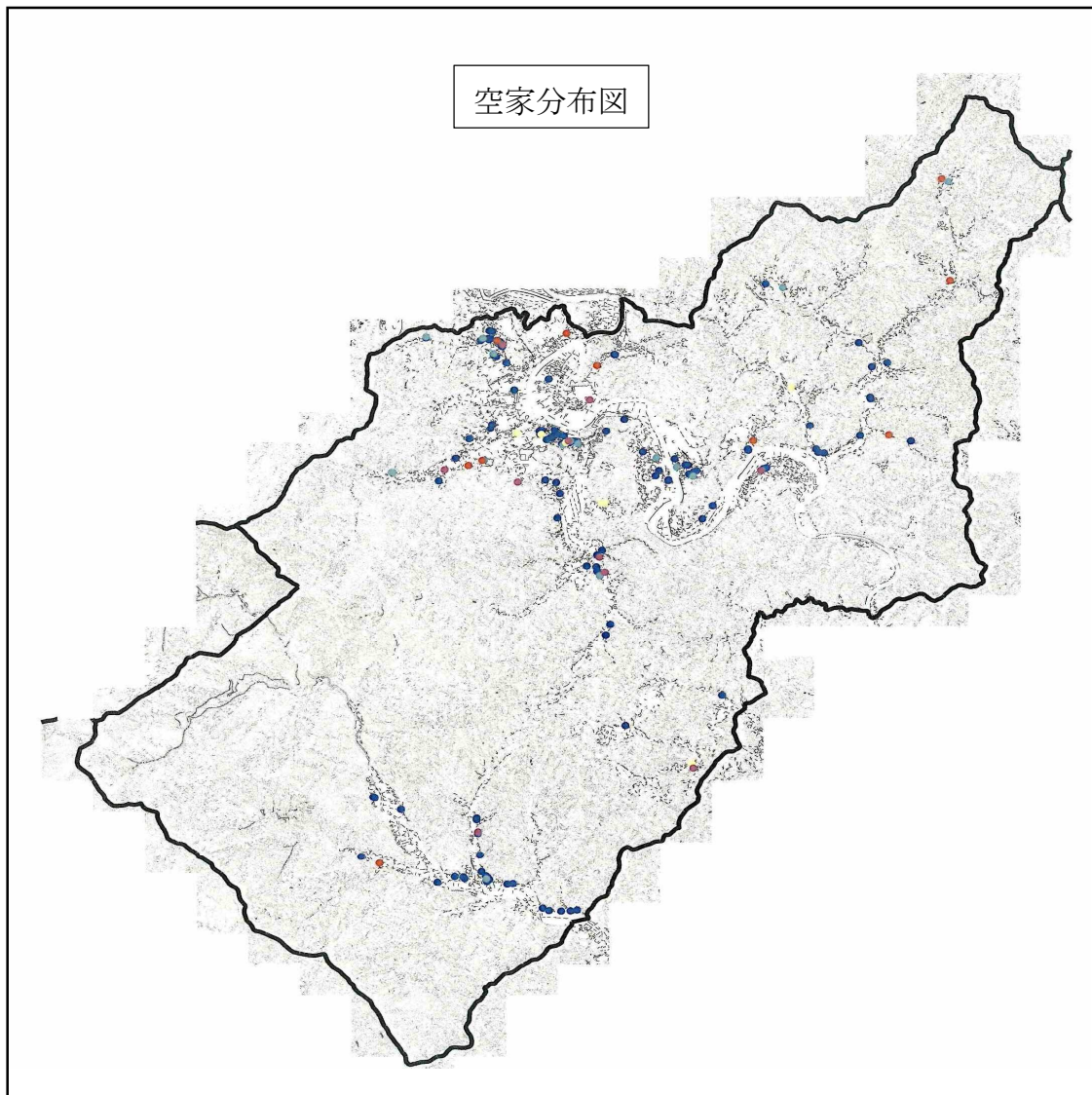
空家の部落別不良度判定結果（単位：戸）

ランク	判定内容	点数
A	ほとんど汚れが無く、修繕がいらぬ	0～39 点
B	小規模の修繕により再利用が可能	40～69 点
C	管理が行き届いていないが、当面の危険性はない	70～99 点
D	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	100～119 点
E	倒壊の危険性が有り、解体などの緊急度が極めて高い、もしくは倒壊している	120 点以上
その他	町職員による独自調査後に撤去されている	—

(3) 空家等情報のデータベース化

実態調査の結果を基に空家等の所在地、現況、所有者等の情報を個別にデータ化し、それらを地図上で管理するデータベースを整備することにより適正管理に向けた対応を図る。

また、地域住民や各種団体からの情報提供、空家等対策の取り組みで得られた情報により、随時データの更新を行う。



(4) 所有者等の特定

登記簿謄本、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等により所有者等の特定を行う。

未登記等により、所有者の特定が困難な場合においては、近隣住民への聞き取りや関係機関等への照会により情報収集し、所有者等の特定を行う。

6 空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体と連携した利活用の提案や自治会等の地域との連携による活用などを実施する。

(1) 地域住民からの要望による活用

町内に存在する空家等を活用し、移住・定住を目的とする者に対しマッチングを図るため、松野町空家バンクを設置する。

(2) 利活用可能な空家等及び跡地の情報提供

利活用が可能な空家等については、空家バンクに登録するとともに住宅改修費用の一部を補助するなど、移住者等に対し支援を行う。

また、本町に関する様々な情報については、インターネット等により発信することで相乗効果を図る。

(3) 補助金の利用促進

不良住宅の集積が居住環境を阻害している地域においては、住環境の改善又は災害の防止のために、不良住宅となっている空家等の除却にかかる経費の一部を補助する松野町老朽危険空家除却事業により除却を促す。

(4) 地域に応じた柔軟な対応の検討

空家等が環境や安全面で問題となっている地域については、空家等の適正管理講習会等を開催することで、管理不全な空家等を発生させない意識を醸成するとともに、解決策等について話し合い、管理不全な空家等の発生の抑制に努める。

(5) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合には、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するよう、関係機関と連携して所有者等に対し支援を行う。

7 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、町は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、景観的阻害の防止や健全な生活環境の保全を図るため、関係機関や地域住民と連携し必要な措置を講じる。

特定空家等の判断については、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を行い、松野町空家等対策協議会で意見を求め、町長が決定する。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等又は法による指導が困難である空家等については、関係法令を所管する機関と連携し指導等の措置を実施する。

(1) 措置の方針

措置の優先順位については、特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して行うものとする。措置内容としては下記の3点について検討する。

- ①特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握する。
- ②調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討する。
- ③措置の内容を決定するにあたり、松野町空家等対策協議会の意見を求めるものとする。

(2) 措置の実施

① 助言・指導

町長は、7-(1)で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行う。

② 勧告

町長は、指導・助言を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容をふまえた勧告を行う。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、町民課税務係と十分打合せを行うとともに、所有者等にもその旨を通知する。

③ 命令

町長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期間を定めて勧告の措置を命じる。

町長の命令は、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき実施する。

④ 行政代執行

町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、法第14条第9項の規定に基づき、命令の措置を所有者に代わり行う。

なお、所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき略式代執行を実施する。

(3) 税制上の措置

特定空家等において、町長が7-(2)-②の勧告を行うことで、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、勧告の猶予期限までに除却を行った空家等に対して、一定期間固定資産税等の減額を検討する。

(4) その他の対処

台風や集中豪雨により、瓦等の飛散及び倒壊の恐れがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ応急の措置を講じる。

8 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

課 名	役 割
建設環境課	・ 空家等の調査 ・ 空家等の適切な管理の促進 ・ 措置及び対処の実施 ・ 松野町空家等対策協議会及び関係機関との連絡調整
総務課	・ 道路交通安全確保等
防災安全課	・ 災害対策における総括
ふるさと創生課	・ 森の国松野町景観条例に基づいた土地の占有者等に対する勧告等 ・ 空家等及び跡地の活用促進
町民課	・ 法第 10 条第 1 項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報の提供
教育課	・ 通学路の安全確保 ・ その他児童及び生徒の危険防止

(2) 松野町空家等対策協議会

① 趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため関係課及び有識者等による松野町空家等対策協議会を設置する。

② 掌握事務

- ア 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
- イ 空家等の適正な管理及び利活用に関する事項についての協議
- ウ 特定空家等の措置に関する協議
- エ 町長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項

③ 協議会の構成

松野町空家等対策協議会の構成については、行政職員のほか、地域住民代表、学識経験者 10 人以内とする。

(3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携

及び協力のもと空家対策を実施する。

① 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

② 不動産業者

所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等

③ 建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応等

④ 建築業者

空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等

⑤ 警察

危険回避のための対応等

⑥ 消防

災害対策、災害時の応急措置等

⑦ 自治会

空家等情報の提供、跡地の利活用等

9 その他

空家等対策は多岐にわたることから、所有者等や地域住民、関係団体等と連携を図り、実態に即した形で対策を講じる。

資料編

松野町空家等対策協議会設置要綱

(目的)

第1条 この要綱は、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）第7条第3項の規定に基づき、松野町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に関して必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画の実施に係る次に掲げる事項に関すること。
 - ア 特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
 - イ 空家等及び特定空家等に対する立入調査の方針。
- (3) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (4) その他協議会において必要と認められる事項。

(組織)

第4条 委員は次のとおりとし、町長が委嘱する。

- (1) 区長会会長
 - (2) 司法書士
 - (3) 不動産鑑定士
 - (4) 建築士
 - (5) 総務課長
 - (6) 防災安全課長
 - (7) ふるさと創生課長
 - (8) 町民課長
 - (9) 教育課長
 - (10) 建設環境課長
- 2 委員の任期は、2年とする。ただし、再任は妨げない。
- 3 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に、会長及び副会長を各1人置き、会長は区長会会長をもって

充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集する。

2 協議会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 協議会は、必要に応じて、関係機関等の説明若しくは意見又は助言を求めることができる。

(守秘義務)

第7条 委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、建設環境課において処理する。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会の同意を経て、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成29年7月1日から施行する。