

# 伊方町空家等対策計画（改定概要版）

## 1. 計画改定の方針

この計画は、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）（以下「法」といいます。）に基づき、町民の生命、身体及び財産の保護、生活環境保全の観点から、空家等の発生抑制、利活用促進、周囲に悪影響をおよぼす空家等の除却など、安全・安心なまちづくりへ向けて、計画的かつ効果的な施策を検討・推進することにより、公共福祉の増進と地域振興への寄与を図る計画です。

法の施行以降、全国の市町村において、適切な管理が行われていない空家等への対応として、法の規定に基づく特定空家等に対する措置のほか、条例に基づく措置や所有者等が自ら行う空家等の除却への補助等の市町村の取組により、全国で約9.0万件（令和元年度末時点）の空家等について除却・修繕等の対応が実施されてきました。その一方で、全国の空家等の数は今後も増加が見込まれ、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、引き続き空家等の発生の抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進することが求められています。

伊方町は、全国の空家等対策の取組事例や新たに得られた知見を基に、愛媛県の住宅施策との整合を図るとともに、前回調査から5年が経過したことから令和3年度空家等実態調査の結果を踏まえ、伊方町空家等対策計画の改定を行いました。

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）

背景

（1）住生活基本計画（全国計画）の見直し【令和3年3月19日】

（2）基本指針<sup>※1</sup>及び特定空家等ガイドライン<sup>※2</sup>の改正【令和3年6月30日】

※1：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5条第1項に基づく「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」

※2：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14条第14項に基づく「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）

（3）愛媛県住生活基本計画の修正に対応

①危険な空き家の除却・更新の推進

②管理不全空家の発生予防

（4）令和3年度伊方町空家等実態調査の結果を踏まえた修正

①空家等実態調査の結果

②空家等対策の推進について

（5）本町の空家等対策の実績を踏まえた修正

## 2. 修正の主な内容

### (1) 住生活基本計画（全国計画）の見直し

【計画案.p18】

新規

- 国土交通省による、令和の新たな時代における住宅政策の指針として、「新たな住生活基本計画の概要」を追加
- 国の空家等対策の推進に関する考え方の事例として、令和3年度の予算・税制等に関する資料を掲載

1. 空き家対策の取組 新たな住生活基本計画の概要（令和3年3月19日閣議決定）		
住生活基本法 平成18年6月施行	現行の住生活基本計画（全国計画） 【計画期間】平成28年度～37年度	新たな住生活基本計画（全国計画） 【計画期間】令和3年度～令和12年度
<b>① 「社会環境の変化」の視点</b> <b>目標1 新たな日常やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</b> ○住宅内テレワークスペースの確保等、職住一体・近接、非接触型の環境整備 ○国民の新たな生活観をかなえる地方、郊外、複数地域での居住を推進 ○新技術を活用した住宅の「契約・取引」「生産・管理」プロセスのDXの推進	<b>② 「居住者・コミュニティ」の視点</b> <b>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</b> ○子育てしやすい家事負担の軽減に資するリフォームの促進 ○若年・子育て世帯のニーズもかなえる住宅取得の推進 ○良質で長期に使用できる民間賃貸ストックの形成 等 <b>目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</b> ○A「リニア」性能・良好な温熱環境を備えた住宅整備 ○住宅団地の建替え等における医療福祉等の拠点整備 ○三世代同居や近居等により、多世代がつながり交流するミクスドコミュニティの形成 等 <b>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</b> ○公営住宅の建替え、長寿命化等のストック改善 ○地方公共団体と民間団体が連携したセーフティネット登録住宅の活用 ○多様な世帯のニーズに応じてUR賃貸住宅を活用 ○住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による支援体制の確保 等	<b>③ 「住宅ストック・産業」の視点</b> 気候変動問題について、パリ協定、IPCC報告を踏まえ、我が国もカーボンニュートラルを宣言し、対策を急務 <b>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</b> ○柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 ・既存住宅の性能等の情報を購入者に分かりやすく提示 ・既存住宅の瑕疵保険充実や紛争処理体制の拡充等 ○適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生の円滑化 ○世代をこえて取引されるストックの形成 ・CO <sub>2</sub> 排出量の少ない長期優良住宅、ZEHストックの拡充、LCCM住宅の普及、省エネ基準の義務づけ等 ・省エネルギー対策の強化に関するロードマップの策定 ・V2Hの普及、CLTを活用した中高層住宅の木造化 等 <b>目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</b> ○自治体と地域団体等が連携し、空き家の発生抑制、除却等を推進 ○中心市街地等において、空き家・空き地の一体的な活用等による総合的な整備 等 <b>目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</b> ○大工等の担い手の確保・育成、和の住まいの推進 7 ○生産性・安全性の向上に資する新技術開発の促進 等

（出典）国土交通省公開資料「住生活基本計画（全国計画）令和3年3月19日」

### (2) 基本指針及び特定空家等ガイドラインの改正

【計画案.p32】

継続

- 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）」及び愛媛県の「県内における「特定空家等」と判断するための判定基準（案）」に基づき、判定します。

### (3) 愛媛県住生活基本計画の修正に対応

#### ①危険な空き家の除却・更新の推進

【計画案.p21、p32】

継続

- 空家等の適正管理にあたっては、空家等の所有者等が第一義的な責務を有することから、所有者等の責務や適正管理に関する意識の啓発及び醸成を図るため、情報発信を推進します。

継続

- 当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度と危険等の切迫性を総合的に勘案のうえ、特定空家等か否かの認定においては、当該空家等の物的状況確認のほか、伊方町危険廃屋審査委員会委員や関係部署との協議・意見聴取などを行ったうえで、伊方町空家等対策協議会において判断します。

②空き家の適正な維持管理・活用促進による管理不全空家の発生予防 【計画案.p30】

継続

・空家等の所有者等からの相談については、相談内容に応じて、総合窓口と所管する担当部署とが相互に情報共有のうえ、迅速な対応を実施します。

総合窓口	役割
建設課	・老朽危険空き家等の管理方法・除却等の相談
総合政策課	・空家等利活用の相談



相談内容により担当部署が対応

主な関係部署	役割
建設課（建設管理係）	・空家等の調査 ・空家等対策計画の策定・変更 ・庁内調整 ・危険空家等の対策・措置（除却等）
建設課（地域整備係）	・通行に危険を及ぼすおそれのある町道・里道等対策
総務課（危機管理係）	・空家等への侵入防止 ・火災・災害・犯罪等の予防的対策 （警察・消防との協力体制を要する場合）
町民課（税務係）	・所有者等の情報提供 ・相続者等の情報提供 ・特定空家等の対策（固定資産税に係る住宅用地特例の除外）
町民課（住民生活係）	・生活衛生・環境に関する相談・措置 （雑草・雑木・ごみ・蜂の巣等）
総合政策課 （まちづくり政策係）	・空家等利活用に関する相談（移住定住支援・空き家バンク） ・流通促進
観光商工課 （観光商工係）	・空き店舗対策・古民家再生 （利活用・インバウンド等の観光振興対策）
上下水道課（上水道係）	・水道使用状況・閉栓情報等の提供
その他関係部署	・上記以外に空家等に関する対応が必要な場合

・空家等の利活用や流通の促進を図るため、全国の自治体と空家等の条件を比較しながら物件検索ができる「全国版空き家・空き地バンク」を活用し、本町を知らない消費者に対しての情報発信を強化します。

新規

【計画案.p50】

1. 空き家対策の取組 「全国版空き家・空き地バンク」について 国土交通省 運用開始：平成30年4月

**現状・課題**

- 空き家バンクは、全自治体の約7割(1,261自治体)が設置済み、未設置の自治体のうち、169自治体が準備中又は今後設置予定である等、各地域の空き家対策として取組が進んでいる(令和元年10月実施アンケート)。
- しかしながら、自治体ごとに各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、検索が難しいなど、課題も存在。

**全国版空き家・空き地バンクの構築**

- 国土交通省では、各自治体が個々の空き家バンクに掲載している空き家等の情報について、自治体を横断して簡単に検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築。
- 平成29年10月より、公募により選定した2事業者【(株)LIFULL・アットホーム(株)】が試用運用を開始。
- 準備が整った自治体から順次掲載を進め、システムの改善等を行った上で、平成30年4月より本格運用を開始。

**現在の運用状況**

- 令和3年8月末日時点で840自治体参加
- 順次、物件情報の掲載等を推進中 (現在、579自治体が掲載中)

**これまでの成約実績**

- 自治体へのアンケート調査等によると、約8,700件の物件が成約済 ※令和3年8月末日時点

株式会社LIFULL アットホーム株式会社

URL: <https://www.homes.co.jp/ah/abank/> URL: <https://www.atthome.jp/>

※ 国土交通省HPにも下記バナーを設置

バナーをクリックすると各社のサイトをご覧ください。

#### (4) 令和3年度伊方町空家等実態調査の結果を踏まえた修正

##### ①空家等実態調査の結果

【計画案.p11、p14】

更新

- ・本町の空家等は1,297戸で、前回調査から93戸増加
- ・外観目視を基本とした実態調査により、建物の構造（種類・主構造・階数）、建物の状況（外観破損状況・揺れに対する危険度）を判定
- ・「損傷が激しい」もしくは「倒壊の危険性がある」空家等は老朽度ランクD・Eの合計で205戸（15.9%）、また「倒壊時に周囲に対し危険を及ぼす」空家等は危険度ランクIIで1,021戸（78.7%）であり、損傷が激しい空家等に対し、喫緊の対策が必要

地 域	空家等 戸数	老朽度ランク					危険度ランク	
		A	B	C	D	E	I	II
伊方地域	471	239	126	50	17	39	67	404
瀬戸地域	400	183	93	52	14	58	96	308
三崎地域	426	215	87	47	19	58	113	309
合 計	1,297	637	306	149	50	155	276	1,021
割 合	100.0%	49.1%	23.6%	11.5%	3.9%	12.0%	21.3%	78.7%

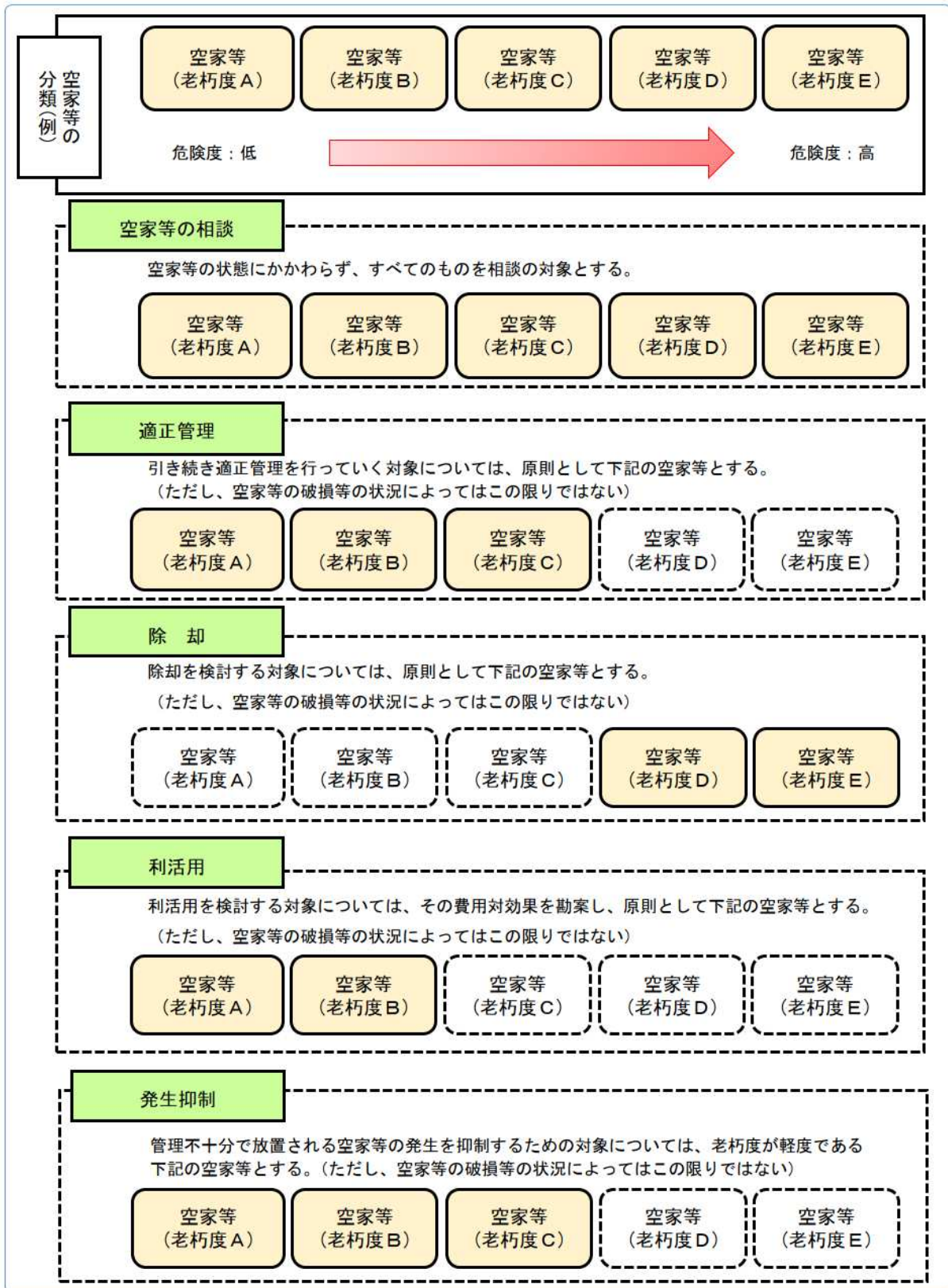
- ・緑色の空家等（160戸）は、建物としてまだ十分に活用できる空家等の可能性が高く、所有者等の意向も踏まえた上で、有効利活用策を検討
- ・黄色の空家等（932戸）は、このまま放置されれば更に老朽化・危険化していくことが懸念されるため、所有者等に対して意識啓発を図り適正管理を促進
- ・赤色の空家等（205戸）は、地震・台風等の災害発生時に周囲へ対する危険性が高く、可及的速やかに対策を講じる必要があります

危険度ランク (倒壊時の周囲の危険)	老朽度ランク					合 計
	A (損傷なし)	B (小規模修繕)	C (管理不足)	D (破損多数)	E (倒壊危険)	
I (危険なし)	92	68	34	13	69	276
II (危険あり)	545	238	115	37	86	1,021
合 計	637	306	149	50	155	1,297

老朽度(破損状況)	判定内容
A	ほとんど汚れ無く、修繕がいらぬ
B	小規模の修繕により再利用が可能
C	管理が行き届いていないが、当面の危険性はない
D	管理が行き届いておらず、損傷が激しい
E	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い
危険度(倒壊時の影響)	判定内容
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、隣家又は公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある

更新

- 空家等対策の実施にあたっては、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家等は、その老朽度に比例して生じる場合が多いため、実態調査による老朽度判定に基づき、対策を推進します。



## (5) 本町の空家等対策の実績を踏まえた修正

### 伊方町危険廃屋解体撤去事業

【計画案.p34】

継続

- ・伊方町危険廃屋解体撤去事業は、平成 23 年度に町単独の補助制度として創設し、平成 23 年度～令和 3 年度までの 11 年間で 122 件の解体撤去の実績
- ・除却を促進し、地域住民の生命、身体及び財産等保護への寄与等、危険を未然に防止するため、継続して施策を推進します。

	H23～H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	計
伊方地域	24	6	3	1	5	7	3	49
瀬戸地域	26	5	1	3	5	3	1	44
三崎地域	15	5	2	2	1	4	0	29
件数計	65	16	6	6	11	14	4	122
事業費(千円)	30,587	7,672	3,000	2,834	5,434	6,885	2,000	58,412

### 伊方町老朽危険空き家等除却事業

【計画案.p34】

継続

- ・伊方町老朽危険空き家等除却事業は、平成 28 年度に新設され、平成 28 年度～令和 3 年度の 6 年間で 104 件の除却実績
- ・除却を促進し、地域住民の生命、身体及び財産等保護への寄与等、危険を未然に防止するため、継続して施策を推進します。

	H28	H29	H30	R1	R2	R3	計
伊方地域	2	4	4	9	15	13	47
瀬戸地域	-	5	5	10	7	4	31
三崎地域	1	1	7	3	6	8	26
件数計	3	10	16	22	28	25	104
事業費(千円)	3,625	15,704	29,772	35,521	45,540	45,988	176,150

### 伊方町空き家バンク制度

【計画案.p38】

継続

- ・平成 28 年 12 月 1 日より「伊方町空き家バンク制度」を開設し、開設から令和 3 年度までの 5 年間強で 52 件が登録され、そのうち 14 件の賃貸等が成約
- ・地域の不動産関係団体との協力を得ながら、都市住民の地域への呼び込み、地域資源の有効活用等の面において、継続して地域活性化を推進

	H28	H29	H30	R1	R2	R3	計
伊方地域	7(2)	4(0)	5(1)	4(0)	4(1)	2(2)	26(6)
瀬戸地域	1(0)	3(0)	0(1)	2(0)	6(1)	2(1)	14(3)
三崎地域	4(1)	4(0)	0(2)	1(1)	3(1)	0(0)	12(5)
件数計	12(3)	11(0)	5(4)	7(1)	13(3)	4(3)	52(14)

( ) 内は成約件数