

伊方町空家等対策計画



伊 方 町

目 次

第1章 計画の概要	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画期間	3
4 計画の進行管理	3
5 計画の対象	3
第2章 空家等の現状・課題・対策について	4
1 空家等の現状について	4
2 空家等の実態調査について	9
3 増加する空家等に対する対策について	18
4 空家等対策の課題	21
第3章 空家等に関する総合的な対策について	23
1 空家等対策の基本理念	23
2 空家等に関する対策の基本的な方針等	23
3 空家等の調査	28
4 空家等に関する相談体制等	30
第4章 特定空家等に対する措置等について	32
1 特定空家等と判断するための判定基準	32
2 特定空家等の認定	32
3 特定空家等に対する措置等	32
4 老朽危険空家等の除却補助制度	34
第5章 適正管理・利活用・発生抑制の対策について	36
1 空家等対策の分類について	36
2 空家等の適正管理等の促進について	37
3 空家等の利活用の促進について	38
4 空家等の発生抑制について	49
参考資料	51
1 空家の増加の背景及び原因について	51
2 「空家等対策計画」策定に係るアンケート調査結果について	57

3	国土交通省における空き家対策支援メニュー等	65
---	-----------------------------	----

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化、核家族化など様々な社会情勢が大きく変化しており、既存の住宅等建築物の老朽化や共同住宅等の普及に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等の増加が全国的な問題となっています。空家等の増加傾向は今後も続くことが想定されることから、災害等による倒壊、犯罪悪用による保安上の危険、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、地域住民の生活環境への深刻な影響を及ぼすことが懸念されています。

空家等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すが、様々な事情により住まれなくなった住宅などのうち、適切な管理が行われず、特に放置されている空家等については、安全・安心な生活環境を確保することが喫緊の課題となっています。

このような情勢の中、国においては平成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」といいます。）が公布され、平成27年5月26日に完全施行されるなど、本格的な空家等対策への取組が進められており、伊方町（以下「本町」といいます。）においても空家等に対する総合的な対応を行うことが求められています。

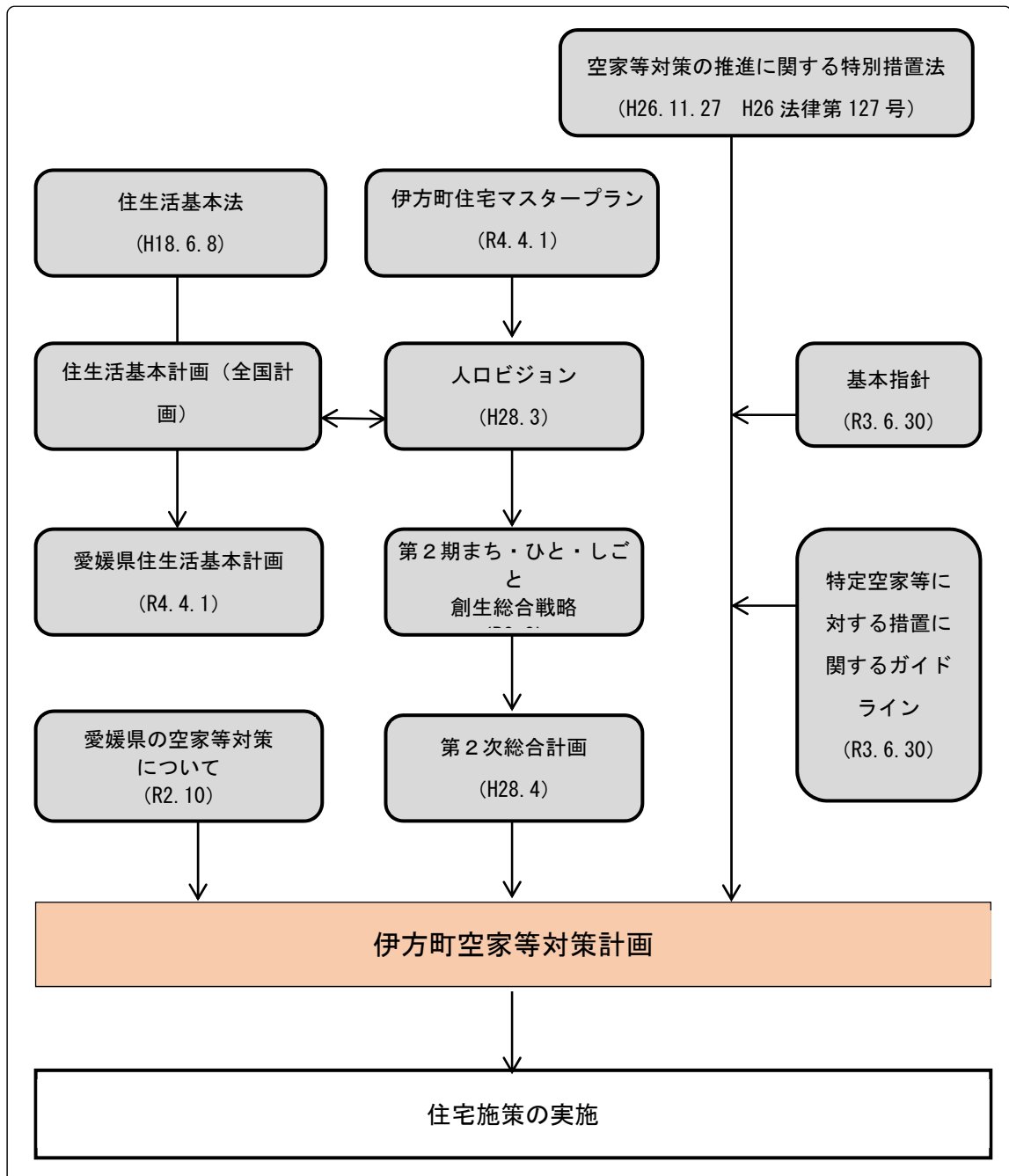
そこで本町では、町民の生命、身体及び財産保護、生活環境の保全の観点から、空家等の発生を抑制、空家等のさらなる活用促進、悪影響の有る空家等の除却など、安全・安心なまちづくりへ向けて、計画的かつ効果的な施策を検討・推進することにより、公共福祉の増進と地域振興への寄与を目的として、平成31年3月に「伊方町空家等対策計画」（以下「本計画」といいます。）を策定し、空家等対策に取り組んできました。

今後も、少子高齢化の進展や既存の住宅等の老朽化等にともない、空家等が増加していくことが予想されており、総合的な空家等対策をより一層推進する必要があることから、本計画を改定します。

2 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項の規定に基づく「空家等対策計画」として定め、「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日付け総務省・国土交通省告示第1号）（以下「基本指針」といいます。）に即し、「伊方町第2次総合計画」の下位計画として位置づけるとともに、「愛媛県の空家対策等について」（令和2年10月愛媛県）等の指針に沿って、空家等対策を推進するものとします。

<伊方町空家等対策計画の位置づけ>



3 計画期間

計画期間は、平成 31 年度～令和 10 年度までの 10 年間とします。

今回の改定は、前回空家調査から 5 年が経過し、年々増加する空家等の実態把握調査を実施するとともに、総合的な施策の推進を図るための見直しに該当します。

4 計画の進行管理

本計画に基づく施策を着実かつ効果的に推進するため、PDCA サイクル（計画（PLAN）→実施（DO）→評価（CHECK）→改善（ACTION））の考え方に基づき、定期的に施策の実施状況や効果の評価を行います。また、上位計画である「伊方町第 2 次総合計画」との整合を図るとともに、以下の状況による場合には、必要に応じて計画の評価と見直しを行っていくこととします。

- ・ 町内の空家等の状況変化が認められる場合
- ・ 各種施策の実施等による空家対策等の効果あるいは進捗状況が認められる場合
- ・ 社会情勢あるいは国や県の施策の変化等が生じた場合

5 計画の対象

（1）対象地域

本計画の対象地域は、本町全域（伊方地域・瀬戸地域・三崎地域）とします。

また、景観条例の規定により定める景観計画区域においては、伊方町景観計画（令和 2 年 3 月）とも整合し、景観形成の推進を行っていくこととします。

（2）空家等の定義

本計画で対象とする空家等の定義は、法第 2 条で規定する空家等とします。

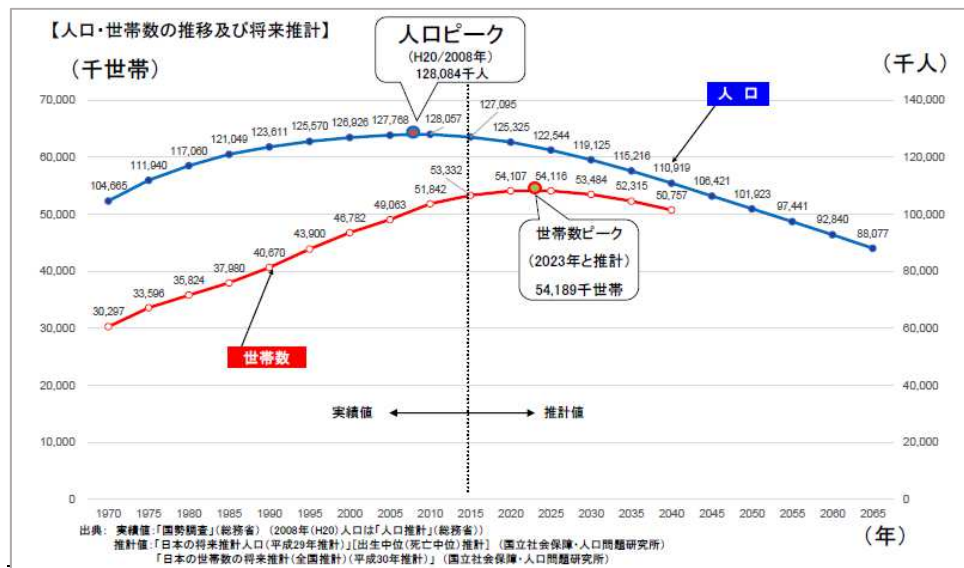
なお、老朽化が進行し、構造耐力上主要な部分の損傷等により、倒壊時に前面道路を閉塞するおそれのある空家等や、敷地内の立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂して景観を損なっている空家等については、法第 14 条で規定する「特定空家等」として行政が積極的に関与すべきものであり、あるいは、現時点で特に周辺への悪影響は出ていないが将来的に「特定空家等になる可能性があるもの」については、所有者等に対し今後の適正管理等を促すなどの働きかけが必要であると定義します。

第2章 空家等の現状・課題・対策について

1 空家等の現状について

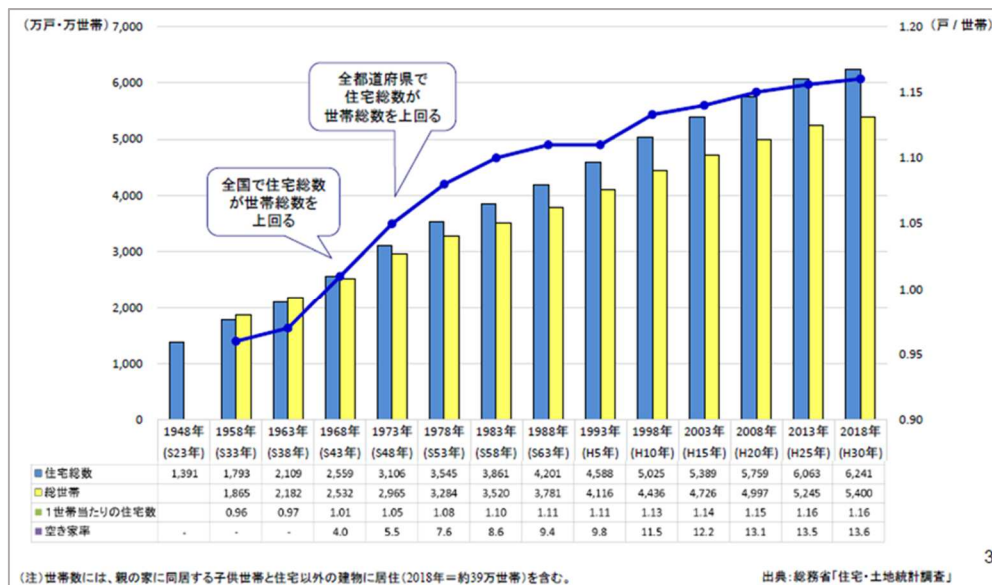
(1) 全国の状況と傾向

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」といいます。）の「日本の将来推計人口（平成30年3月30日公表）」によると、我が国の総人口は平成20年（2008年）頃の1億2,808万人をピークに減少し、世帯数についても令和5年（2023年）以降減少に転じると推計されています。



（出典）国土交通省公開資料

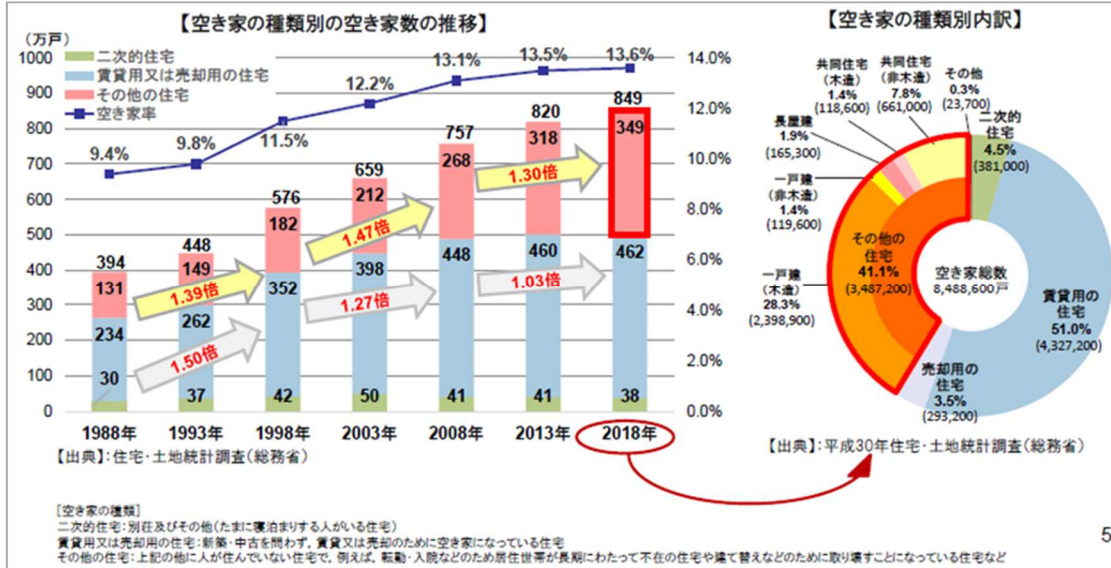
人口・世帯数の推移と比較して、平成30年時点における住宅ストック数（約6,240万戸）は、我が国の総世帯（約5,400万世帯）に対し約16%多く、量的には充足しているといえます。



（出典）国土交通省公開資料

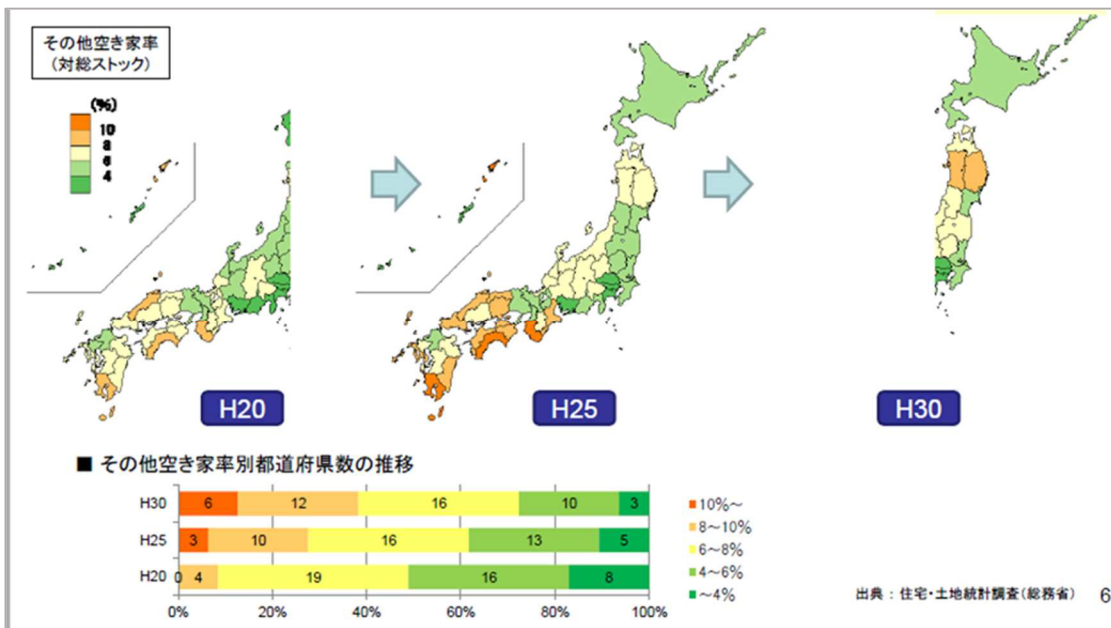
空き家の総数は、この20年間で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加しました。

そのうち、種類別の内訳をみると、賃貸用又は売却用の住宅を除いた「その他の住宅」（349万戸）がこの20年間で約1.9倍に増加しました。なかでも、一戸建（木造）が最も多く（240万戸）、一戸建て（非木造）、長屋建、共同住宅（木造）、共同住宅（非木造）と続きます。



（出典）国土交通省公開資料

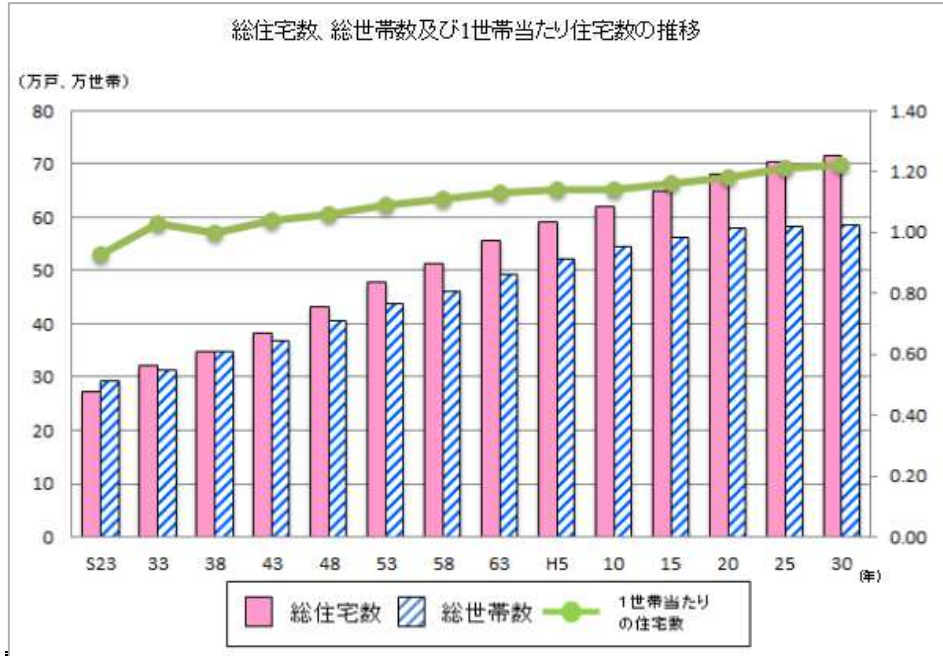
「その他空き家率」（賃貸用又は売却用の住宅を除いた「その他の住宅」の空き家数／総ストック数）は、西日本から上昇傾向にあり、「その他空き家率」が10%を超える都道府県は、平成20年から平成30年までの10年間で0→6自治体に増加しました。



（出典）国土交通省公開資料

(2) 愛媛県の状況と傾向

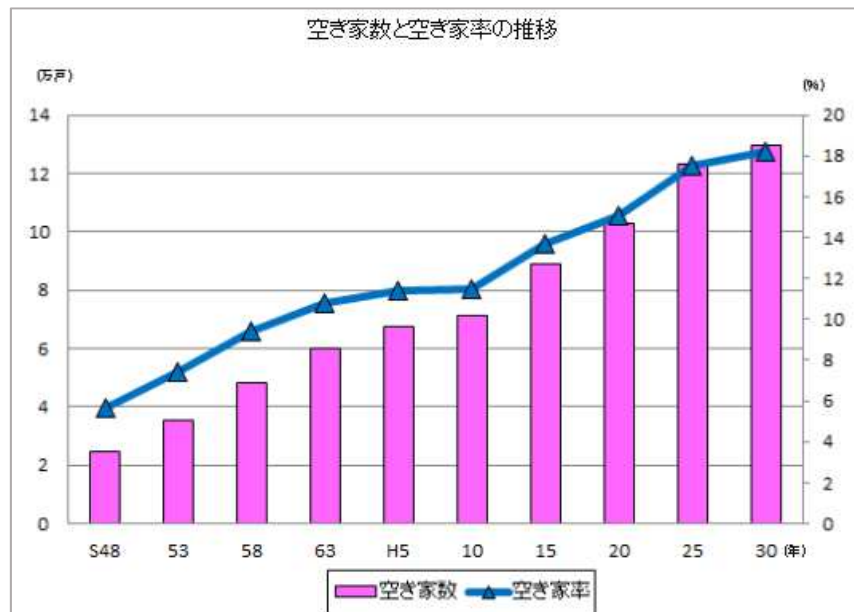
平成 30 年住宅・土地統計調査（平成 30 年 10 月 1 日・確報値）の都道府県別確報集計結果によると、愛媛県内の総住宅数は 714,300 戸で、前回（平成 25 年）調査時から 9,100 戸、1.3%増加しました。総世帯数は 585,600 世帯で、第 1 回目の昭和 23 年調査時から、総住宅数・総世帯数とも上昇し続けています。



(出典) 愛媛県ホームページ

愛媛県内の空き家数は 129,800 戸、空き家率は 18.2%（全国 13.6%）と、前回よりも高く、過去最高となっています。

なお、二次的住宅※を除くと、本県の空き家率は 17.6%（全国 13.0%）で、全国 5 位となっています（参考：前回平成 25 年調査での二次的住宅を除いた愛媛県の空き家率は 16.9%（全国 12.8%）で全国 2 位となっています。



(出典) 愛媛県ホームページ

一方、本町においては、本計画改定にあたり実施した令和3年度空家等実態調査（以下「実態調査」といいます。）の結果によると、本町の住宅総数は8,201戸（平成27年1月末）、空家等戸数は1,297戸（令和4年2月調査）、空家等率は15.8%となっています。抽出調査による推計値である住宅・土地統計調査と、実態調査では調査対象及び調査方法等に違いがあるため単純な比較は困難ですが、実態調査による空家等率は愛媛県の住宅・土地統計調査と比べると若干低い水準にあると考えられます。

<参考：空き家数及び空き家率>

	調査方法	調査年度	住宅総数 (戸)	空き家総数 (戸)	空家率
全国	住宅・土地統計調査	平成20年	57,586,000	7,567,900	13.1%
		平成25年	60,628,600	8,195,600	13.5%
		平成30年	62,407,400	84,88,600	13.6%
愛媛県	住宅・土地統計調査	平成20年	681,100	102,800	15.1%
		平成25年	705,200	123,400	17.5%
		平成30年	714,300	129,800	18.2%
伊方町	住宅・土地統計調査	平成20年	7,500	2,000	26.7%
		平成25年	6,930	※2,270	32.8%
	空家等実態調査	令和3年	8,201	1,297	15.8%

※住宅・土地統計調査による数値は、無作為抽出調査の結果および統計理論に基づく乗数計算等による推計値である為実際の数値等とは異なります。

<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 (内訳)				
		総数	二次的住宅	賃貸用	売却用	その他
松山市	270,100	39,340 (14.6%)	980 (2.5%)	23,500 (59.7%)	1,790 (4.6%)	13,060 (33.2%)
今治市	86,370	20,060 (23.2%)	1,000 (5.0%)	7,110 (35.4%)	390 (1.9%)	11,560 (57.6%)
宇和島市	39,150	8,450 (21.6%)	320 (3.8%)	3,020 (35.7%)	70 (0.8%)	5,040 (59.6%)
八幡浜市	18,530	4,160 (22.5%)	120 (2.9%)	1,330 (32.0%)	70 (1.7%)	2,649 (63.7%)
新居浜市	60,160	10,200 (17.0%)	130 (1.3%)	3,190 (31.3%)	170 (1.7%)	6,710 (65.8%)
西条市	53,340	9,820 (18.4%)	250 (2.5%)	2,880 (29.3%)	150 (1.5%)	6,540 (66.6%)
大洲市	22,350	4,960 (22.2%)	170 (3.4%)	1,140 (23.0%)	90 (1.8%)	3,550 (71.6%)
伊予市	16,120	2,150 (13.3%)	30 (1.4%)	330 (15.3%)	50 (2.3%)	1,740 (80.9%)
四国中央市	43,240	7,680 (17.8%)	80 (1.0%)	3,240 (42.2%)	70 (0.9%)	4,290 (55.9%)
西予市	20,580	4,640 (22.5%)	190 (4.1%)	470 (10.1%)	30 (0.6%)	3,950 (85.1%)
東温市	16,840	2,380 (14.1%)	100 (4.2%)	1,090 (45.8%)	30 (1.3%)	1,170 (49.2%)
松前町	12,240	1,510 (12.3%)	10 (0.7%)	610 (40.4%)	80 (5.3%)	800 (53.0%)
砥部町	9,530	1,060 (11.1%)	40 (3.8%)	80 (7.5%)	50 (4.7%)	900 (84.9%)
内子町	8,120	1,970 (24.3%)	20 (1.0%)	140 (7.1%)	30 (1.5%)	1,790 (90.9%)
愛南町	11,640	2,670 (22.9%)	110 (4.1%)	460 (17.2%)	30 (1.1%)	2,090 (78.3%)
県 計	688,310	121,050 (17.6%)	3,550 (2.9%)	48,590 (40.1%)	3,100 (2.6%)	65,839 (54.4%)

<住宅・土地統計調査における空き家の種類>

区分	住宅の種類定義	
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 空家等の実態調査について

本町では、令和3年度に町内全域の空家等の現状を把握することを目的として実施した空家等実態調査の結果について、本計画の改定及び今後の空家等に関する施策を実施していくための基礎資料としています。

(1) 実態調査の内容

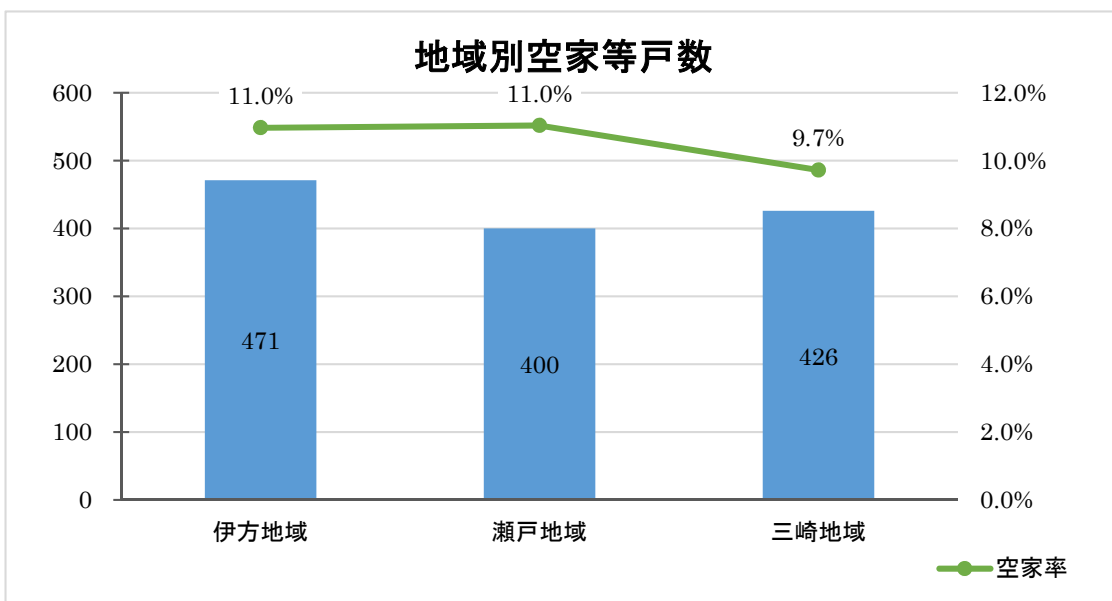
各地域（伊方地域・瀬戸地域・三崎地域）の全建物12,301戸のうち、空家あるいは空家等と思われる対象家屋1,297戸に対して、外観目視を基本とした実態調査を実施し、建物の構造（種類・主構造・階数）、建物の状況（外観破損状況・揺れに対する危険度）について、調査結果を空家等のデータベース資料として整理しました。

(2) 調査の結果

実態調査の結果、本町の空家等の数は1,297戸でした。地域別では、伊方地域471戸（空家率11.0%）、瀬戸地域400戸（空家率11.0%）、三崎地域426戸（9.7%）となっており、伊方地域と瀬戸地域で空家等の割合が多いことが分かります。

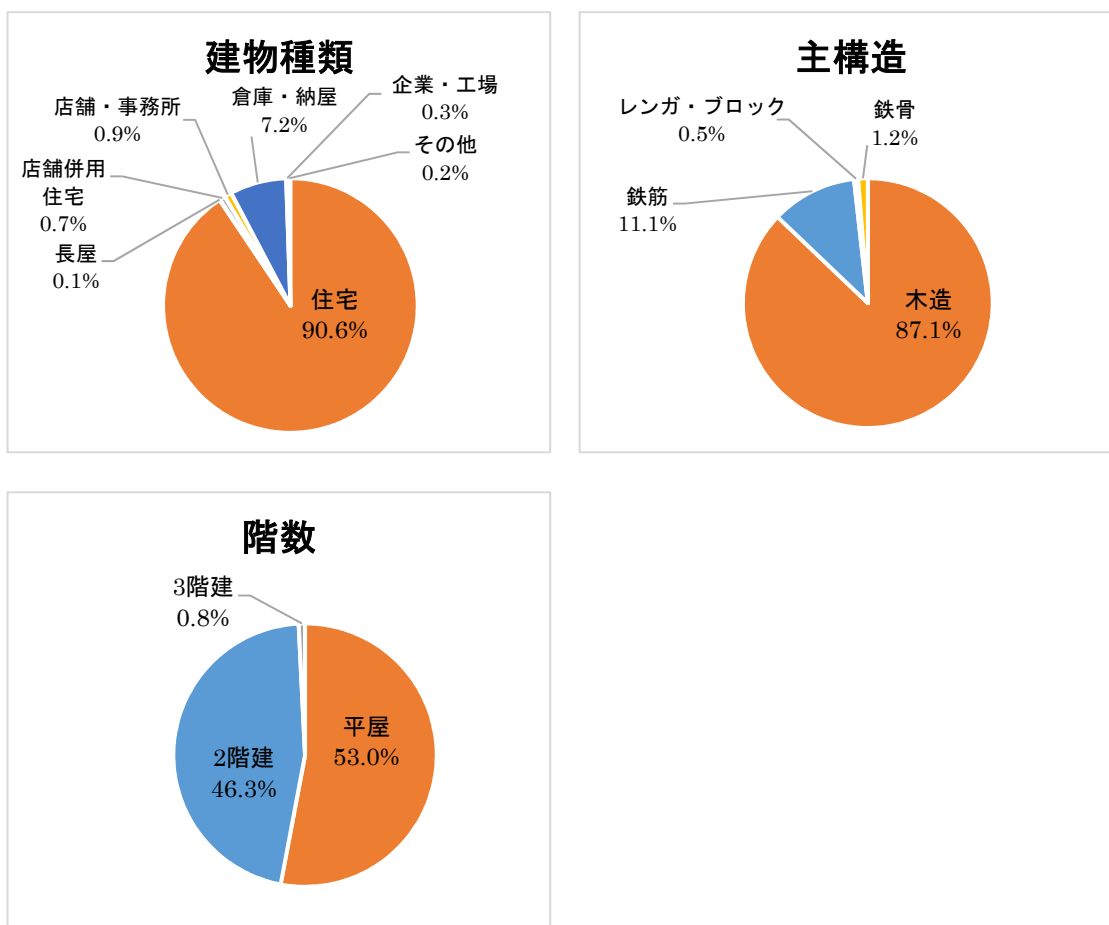
<地域別空家等戸数と空家率>

地 域	建物 総数	空家等 戸数	(内訳)							空家率
			住宅	長屋	店舗併 用住宅	店舗・ 事務所	倉庫・ 納屋	企業・ 工場	その他	
伊方地域	4,294	471	431	0	4	1	32	0	3	11.0%
瀬戸地域	3,625	400	365	0	2	3	29	1	0	11.0%
三崎地域	4,382	426	379	1	3	8	32	3	0	9.7%
合 計	12,301	1,297	1,175	1	9	12	93	4	3	10.5%



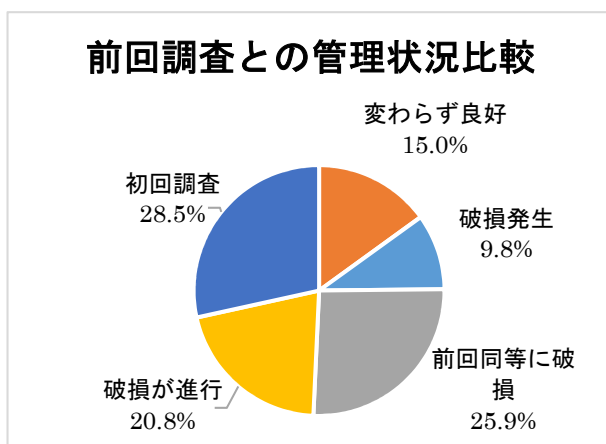
(3) 建物構造別の状況

空家等の建物構造別の状況をみると、建物種類では住宅が9割を占め、倉庫・納屋も約1割近く存在しています。また、主構造では木造が約9割で、階数は平屋が約5割、2階建が5割近くを占めています。



(4) 空家等管理の状況

平成 26 年度調査時と空家等の状態を比較すると、変わらず良好な空家等が約 2 割である一方、前回調査時と同等に破損した空家等が 4 分の 1 程度、破損が進行した空家等が約 2 割を占めています。



(5) 建物の老朽度及び危険度

空家等の外観破損状況（老朽度）をみると、「ほとんど汚れ無く、修繕がいらぬ」（ランクA）の空家等が637戸（49.1%）で最も多く、次いで「小規模の修繕により再利用が可能」（ランクB）の空家等が306戸（23.6%）、「倒壊の危険性が有り、解体などの緊急度が極めて高い」（ランクE）の空家等が155戸（12.0%）、「管理が行き届いていないが、当面の危険性はない」（ランクC）の空家等が149戸（11.5%）、「倒壊の危険性が有り、解体などの緊急度が極めて高い」（ランクD）の空家等が50戸（3.9%）でした。

また、倒壊時の周囲に対する影響（危険度）は、「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」（ランクⅡ）の空家等が1,021戸（78.7%）、「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」（ランクⅠ）の空家等が276戸（21.3%）でした。

これらの結果から、「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、喫緊の対策が必要であると考えられます。

<地域別空家等戸数>

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%

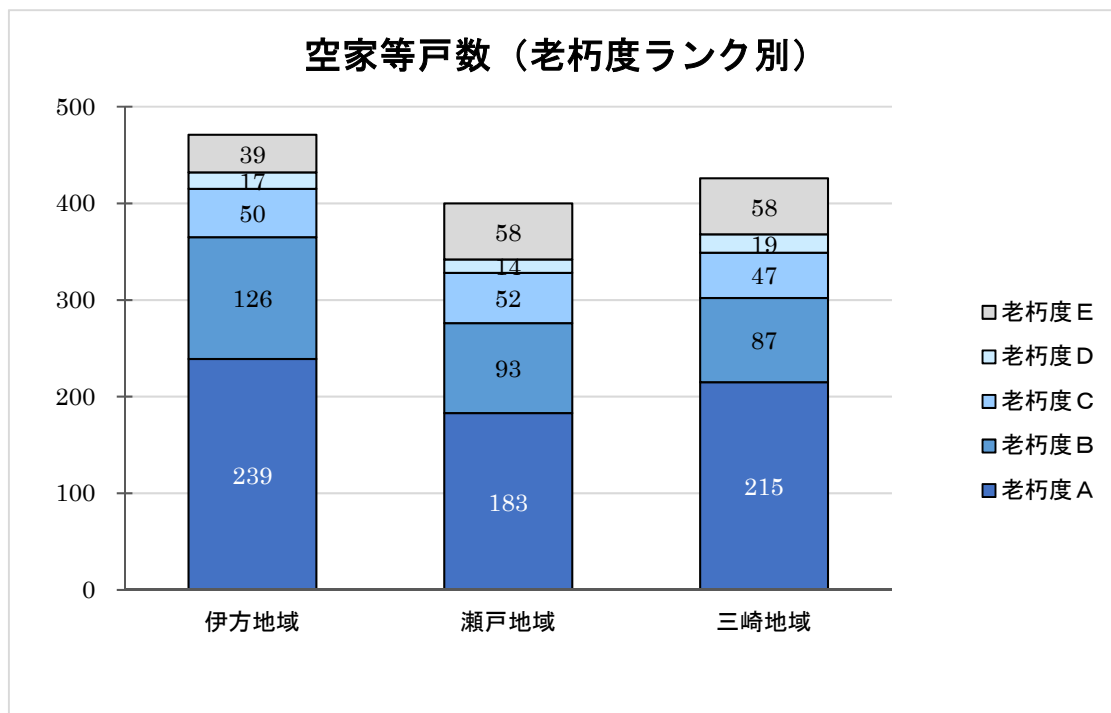
<老朽度・危険度ランク>

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	倒壊の危険性が有り、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

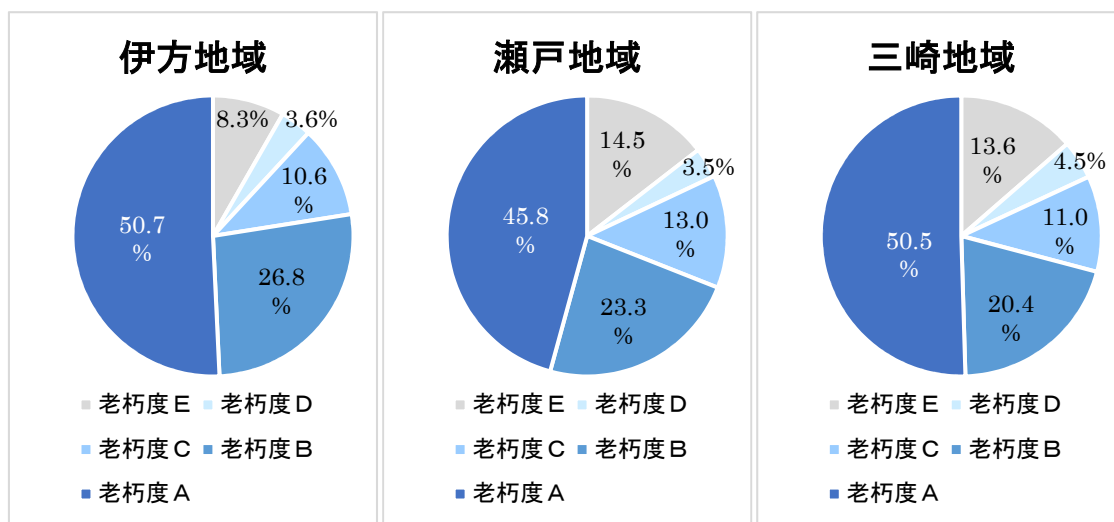
(6) 地域別の建物老朽度・危険度の状況

老朽度を地域別にみると、瀬戸地域は他地域と比べて比較的状态の良いランクA・Bの空家等の割合が少ない一方、伊方地域は他地域と比べてランクE（倒壊の危険性がある）の空家等の割合が少ない状況が分かります。

<老朽度ランク別 空家等戸数>

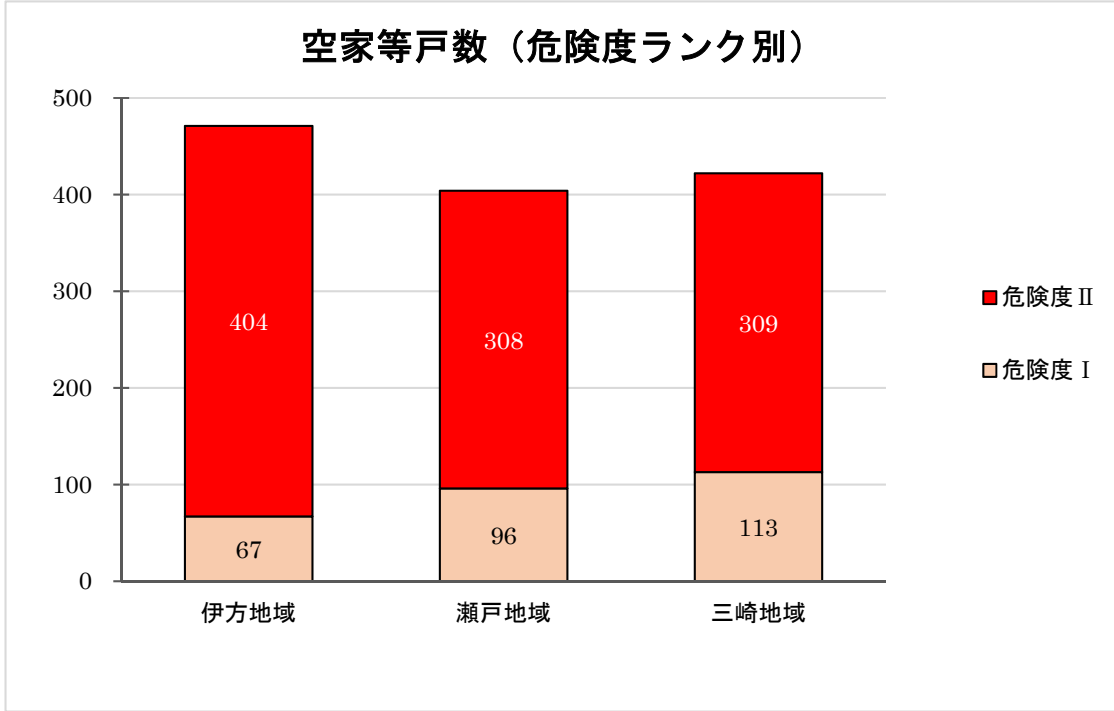


<老朽度ランク別割合>

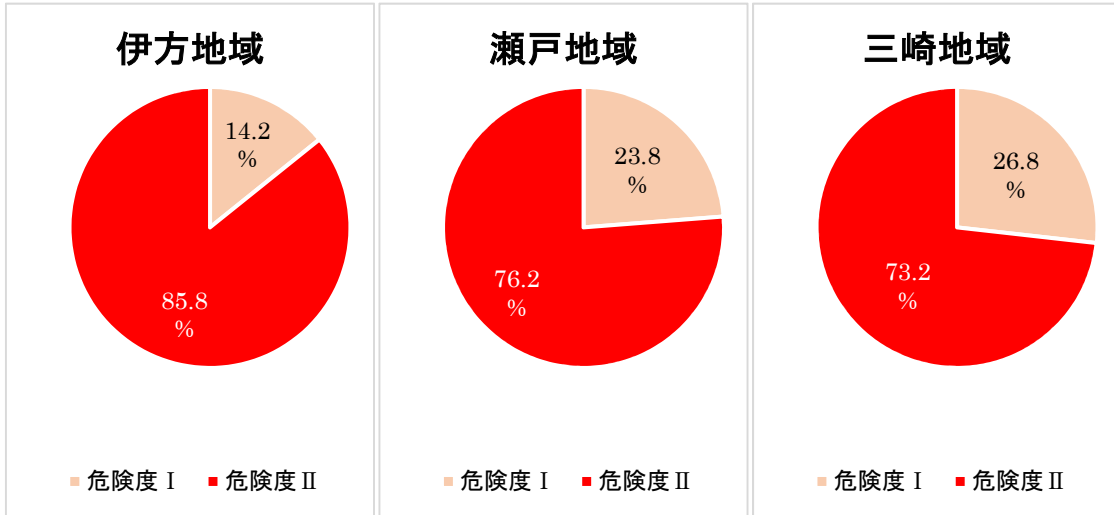


危険度を地域別にみると、伊方地域は他地域と比べてランクⅠ（倒壊時に周囲に対し危険を及ぼす可能性がない）の空家等の割合が少なく、ランクⅡ（倒壊時に周囲に対し危険を及ぼす）の空家等の割合が高い傾向にあります。

<危険度ランク別 空家等戸数>



<危険度ランク別割合>



(7) 老朽度・危険度からみる課題の検討

実態調査により把握した本町の空家等については、建物の老朽度及び危険度に応じて今後の対策の方向性を検討します。

下表緑色の空家等（160戸）については、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します。

また、下表黄色の空家等（計932戸）については、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するとともに、引き続き状況を注視していくことが必要です。

そして、下表赤色の空家等（計205戸）については、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ことが求められます。

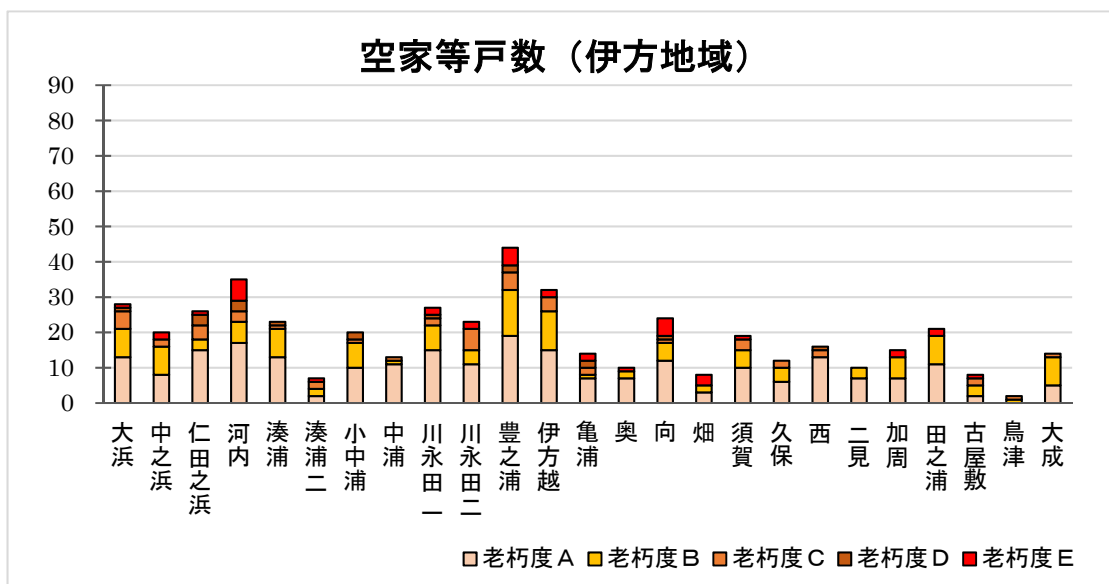
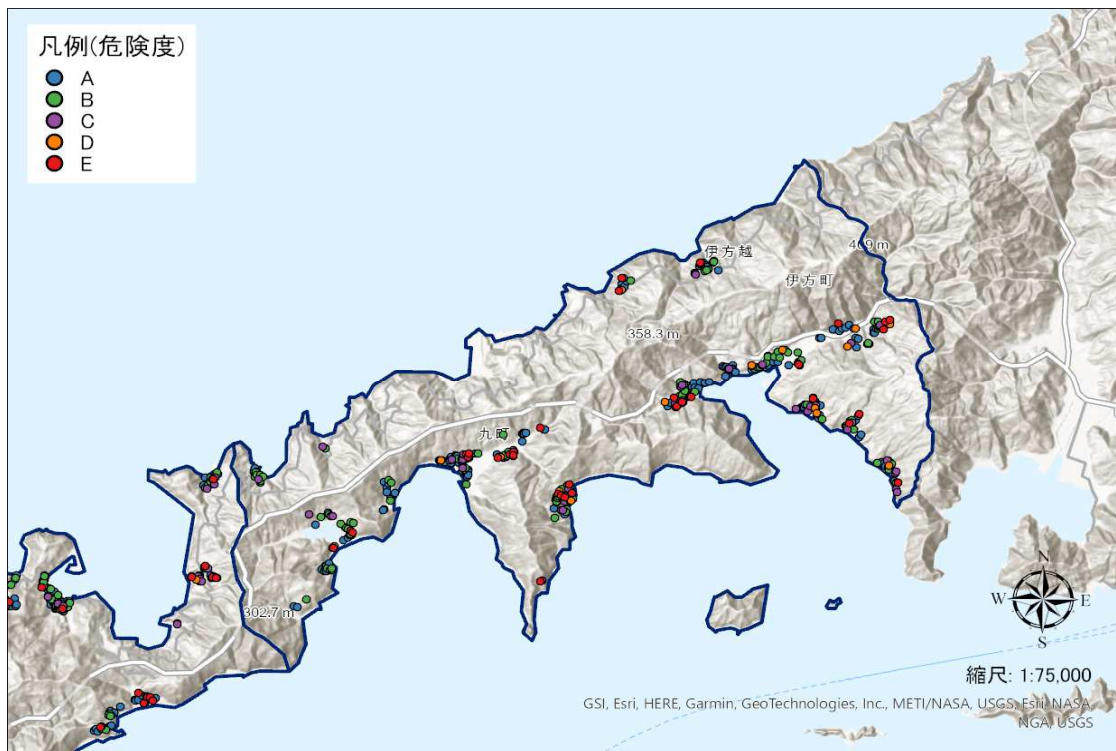
<老朽度・危険度ランク別空家等件数>

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

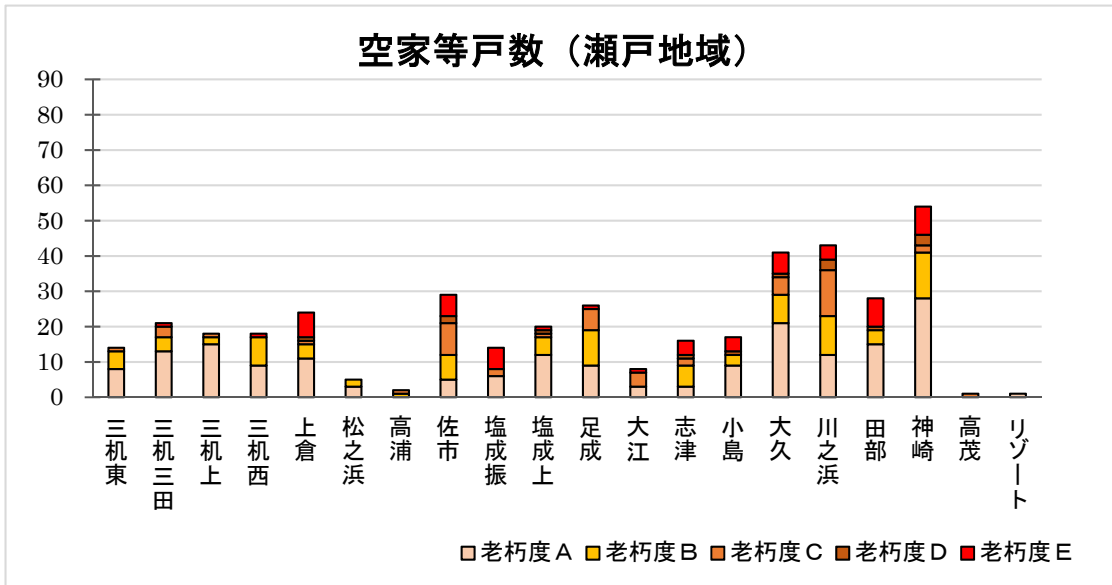
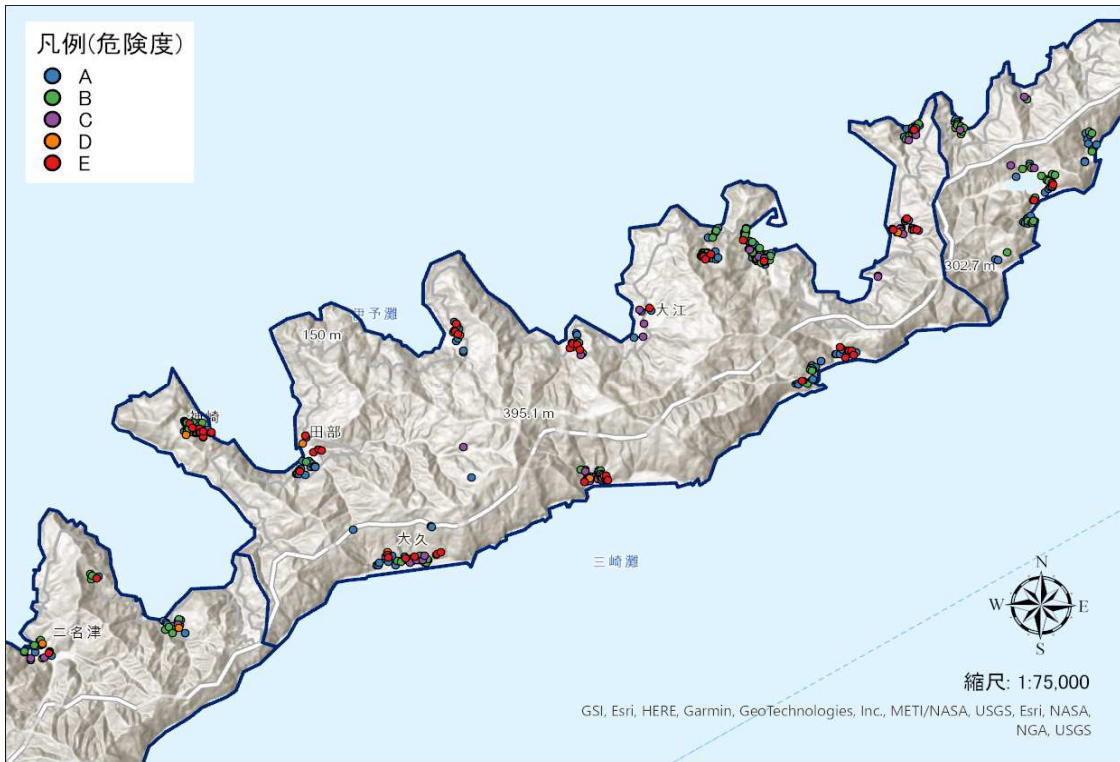
(8) 空家等の分布状況

実態調査において把握した空家等 1,297 戸の分布状況をみると、伊方地域は豊之浦地区・伊方越地区、瀬戸地域は川之浜地区・神崎地区、三崎地域は松地区・明神地区といった各地域の市街地エリアに集中していますが、全町としては伊方地域 471 戸・瀬戸地域 400 戸・三崎地域 426 戸と全体に分布していることが分かります。

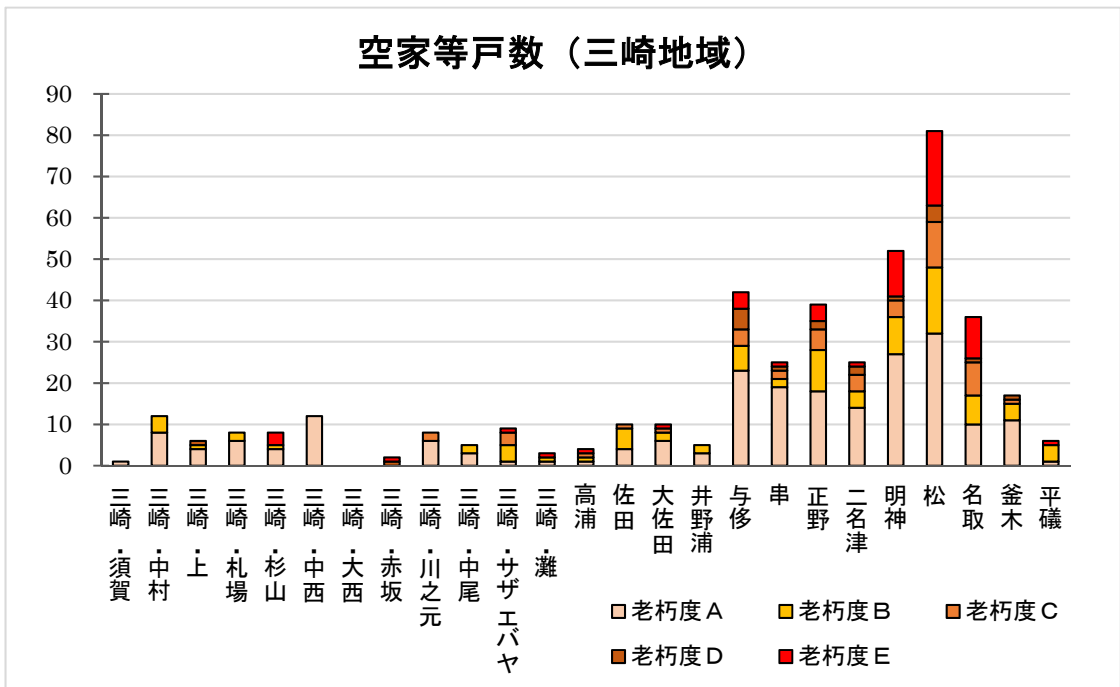
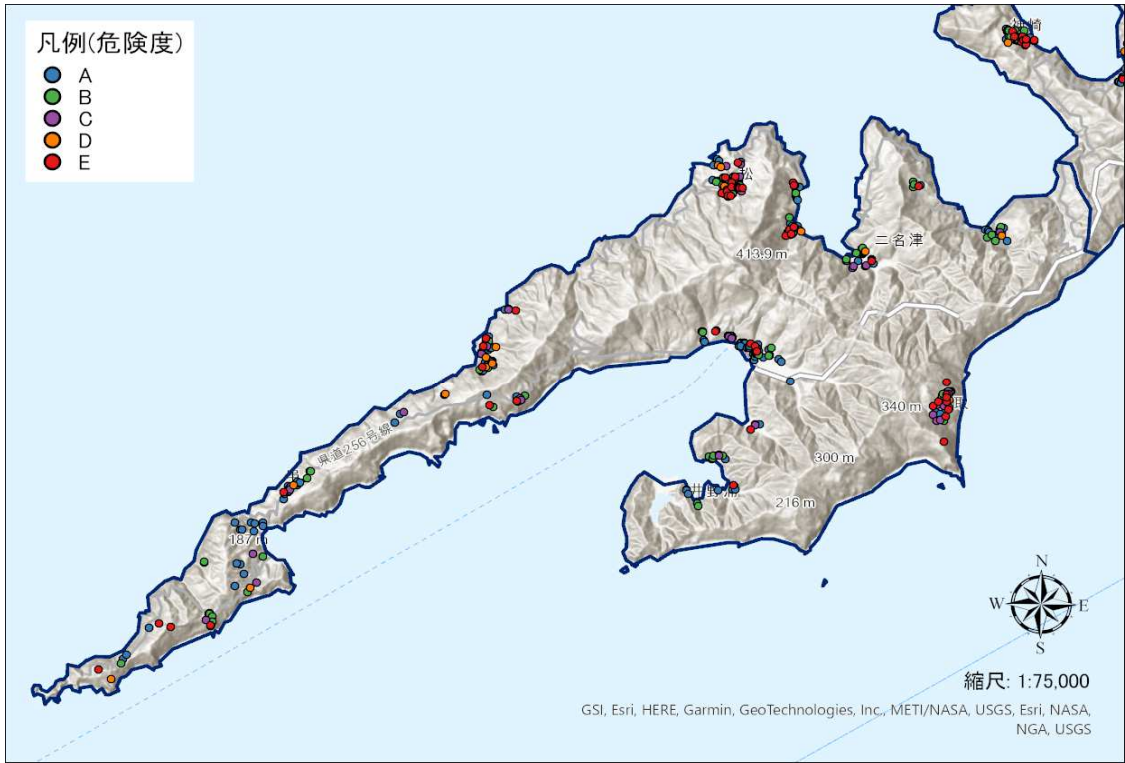
<伊方地域の空家等分布状況>



<瀬戸地域の空家等分布状況>



<三崎地域の空家等分布状況>



3 増加する空き家等に対する対策について

国土交通省は、令和の新たな時代における住宅政策の指針として、「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）を閣議決定しました。

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
<p>① 「社会環境の変化」の視点</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <ul style="list-style-type: none"> 自治体の地域防災計画等を踏まえ、避難施設と連携した住宅改修や盛土等による浸水対策の推進 災害の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制・安全な立地に誘導、既存住宅の移転の誘導 住宅の耐風性・耐震性、レジリエンス機能の向上 危険な密集市街地の解消 被災者の応急的な住まいを早急に確保 	<p>② 「居住者・コミュニティ」の視点</p> <p>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <ul style="list-style-type: none"> 子育てしやすく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 <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> バリアフリー性能・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 三世帯同居や近居等により、多世代がつながり交流するミクストコミュニティの形成 <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>③ 「住宅ストック・産業」の視点</p> <p>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、対策が急務</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 既存住宅の環境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 CO₂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 <p>目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一體的推進</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> 大工等の担い手の確保・育成、和の住まいの推進 生産性・安全性の向上に資する新技術開発の促進

（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」

「住生活基本計画」（令和3年）によると、居住目的のない空き家が増加を続けるなかで、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加しているなどの課題や、昨今の働き方改革やコロナ禍を景気として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきていること、テレワーク等を活用した地方や郊外での居住・2地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化しているといった変化を挙げています。

空き家問題については、

- ① 空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な2地域居住・他地域居住を推進する
- ② 地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、除却と合わせた敷地整序やランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進する
- ③ 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援する

を基本的な施策として示し、計画において「目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一體的推進」を目標として掲げています。

また、ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住流通の活性化に向け、

- ①基礎的な性能等が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅、長期優良住宅）を行って購入物件の安心感を高める
- ②これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進
- ③既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進

を基本的な施策として示し、計画において「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」を目標として掲げています。具体的な成果指標として、既存住宅流通及びリフォームの市場規模を平成30年の12兆円から14兆円（令和2年）としています。

前回（平成28年度）策定時と比べ、国民の住まい方に対する意識の変化や地方公共団体等における空家等施策の推進により明らかになってきた諸課題への対応など、空家等に関する全国の情勢変化が生じていることが分かります。

国土交通省
1. 空家対策の取組 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）
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 (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却
<ul style="list-style-type: none"> ○ 空き家関係の法制度の運用・手続き等を明確化し、市町村による空き家の実態把握を推進。所有者等による適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化 ○ 地方公共団体と地域団体等が連携して空き家所有者のための相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進 ○ 所有者不明空き家について、市町村による略式代執行等の法務的手続きを支援するとともに、財産管理制度の活用等の取組を拡大
(2) 立地・管理状況の良い空き家の多様な利活用の推進
<ul style="list-style-type: none"> ○ 空き家・空き地バンクを活用しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞在施設での居住、サブスクリプション型居住等、多様な二地域居住・多地域居住を推進 ○ 市街地の更新は円滑に進んでいないが、地域にとって重要な場である中心市街地等において、地方創生や中心市街地活性化、コンパクトシティ施策等と一体となって、空き家の除却と合わせた敷地整序や、土地等のコーディネート機能を担うランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進 ○ 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援するとともに、空き家を活用した新たなビジネスの創出を促進
成果指標
<ul style="list-style-type: none"> ・ 市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数 9万物件（平成27年5月～令和2年3月） → 20万物件（令和3年～令和12年） ・ 居住目的のない空き家数※ 349万戸（平成30年） → 400万戸程度におさえる（令和12年） <p>※ 住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数</p>

（出典）国土交通省公開資料

国の空き家対策等の推進に関する考え方は、令和3年度の予算・税制等に関する資料からも読み取ることができます。

空き家対策は、「壊すべきものは除却し、利用可能なものは活用する」との考え方のもと、既存住宅流通市場の活性化の一環として、また地域のまちづくり・住まいづくりとしての総合的な取り組みを支援していく内容となっています。

1. 空き家対策の取組 空き家対策等の推進(R3年度予算・税制等)		国土交通省	
<p>○ 空き家対策は、壊すべきものは除却し、利用可能なものは活用するとの考え方のもと、地域のまちづくり・住まいづくりとしての取組を支援</p> <p>○ また、既存住宅流通市場の活性化の一環として支援</p>			
解体・撤去 利用 用途転換 住宅として流通	予算	市町村による総合的な取組(活用、除却等)を推進(空き家対策総合支援事業) 「空き家対策計画」に基づく空き家対策を地域のまちづくりとして実施する市町村に対し、国が重点支援	45億円 (1.29倍)
	予算	社会資本整備総合交付金(空き家の活用・除却を基幹事業として支援)	社会資本整備総合交付金等の内数
	予算	住宅団地における持続可能な居住環境の形成(住宅市街地総合整備事業住宅団地ストック活用型) 空き家等既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を総合的に支援	社会資本整備総合交付金等の内数
	予算	子育て世帯や高齢者世帯等向けの賃貸住宅に空き家等を活用 住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等へ支援	社会資本整備総合交付金等の内数
	予算	空き家・空き地等の流通・活用の促進 ・空き家/バンク未設置の自治体における空き家/バンクの設置・運営のためのガイドライン作成 ・コロナ禍における空き家等の有効活用事例の収集・展開	0.1億円(0.36倍)
	予算	既存住宅流通・リフォーム市場の整備 ・長期優良住宅化リフォーム推進事業(長期優良住宅化リフォーム工事を支援) ・住宅ストック維持・向上促進事業(住宅ストックの評価・流通等の一体的な仕組みの開発・普及、担い手の育成や専門家等との連携・相談体制の構築等を支援)	45億円(1.00倍) 6.41億円(0.91倍)
	融資	空き家の取得への支援 空き家対策に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅の改修又は取得に対して、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利引下げを実施	
発生防止等	税制	買取再販で扱われる住宅の取得等に係る不動産取得税・登録免許税の特例	
	税制	空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 相続により生じた古い空き家(含:除却後の敷地)を譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除	
	税制	固定資産税等の特例(住宅用地特例の解除) 空家法に基づく勧告をした特定空家等に係る敷地について住宅用地特例の対象から除外	
人材育成等	予算	モデル的な取組への支援(住宅市場を活用した空き家対策モデル事業) 人材の育成や専門家等との連携・相談体制の構築等を支援	3.5億円 11 (増)

(出典) 国土交通省公開資料

4 空家等対策の課題

(1) 空家等の発生抑制

住宅・土地統計調査によると、愛媛県全体として、平成 25 年調査では空き家総数 123,400 件、うち賃貸用住宅 50,300 件・売却用住宅 2,100 件でしたが、平成 30 年調査では空き家総数 129,800 件（前回比 105.2%）、うち賃貸用住宅 49,700 件（同 98.8%）・売却用住宅 3,100 件（同 147.6%）と推移しており、おおむね増加傾向となっています。

住宅・土地統計調査の結果は人口 15,000 人以上の地方自治体が公表対象であるため、本町の統計結果は公表されていませんが、働き世代の人口流出や少子高齢化の進展など本町の人口推移は愛媛県と同様の傾向であることを鑑みると、今後一層の増加が予想されます。

空家等の増加を予防するためには、現在の空家等の所有関係など詳細を把握して利活用を促進するとともに、人口ビジョンに掲げる将来展望を実現するための各種施策を推進する必要があります。

(2) 所有者等への意識啓発

国土交通省の平成 26 年度空家等実態調査によると、所有者等においては、今後の活用意向が「予定なし」（現状のまま）という方も多いと推察され、そのまま放置すれば老朽化して倒壊等の危険性が増大することから、空家等の管理において第一義的責任のある所有者等へのさらなる意識啓発に取り組む必要があります。

また、将来的に所有者等になり得る方への制度の認知を普及していくことが利活用促進や管理不全空家等の予防につながるなど施策拡充における重要なポイントとなるため、町民・町民活動を行う団体・事業者等と連携し、これらの支援にも取り組む必要があります。

(3) 空家等の利活用促進

本町では、人口減少に対する取り組みとして、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、増加する空家等や空き地など地域資源の有効活用を図るため、情報発信を続けています。

実態調査より、老朽度 A（ほとんど汚れ無く、修繕がいらぬ空家等）が全体の 49%を占めており、空き家バンクへの登録促進や地域資源として利活用促進を図るためには、所有者等への意向調査の実施など制度のさらなる拡充策が求められます。

(4) 空家等の適正管理の促進

実態調査より、老朽度 B・C（小規模修繕が必要または管理が行き届いていない空家等）が全体の 35%を占めていることから、適正管理を促進することにより、管理が行き届いていない空家等を「利活用可能な空家等にしていく」とともに、管理不全により「周辺の生活環境に悪影響を及ぼす状態にしない」ための施策を検討する必要があります。

また、所有者等の高齢化に伴い管理不全になるなどの問題も生じているため、町民・町民活動を行う団体・事業者等と連携し、これらの支援にも取り組む必要があります。

(5) 管理不全空家等への対応

実態調査より、老朽度D・E（管理が行き届いておらず、損傷が激しい空家等）かつ危険度Ⅱ（倒壊時に前面道路や隣家に危険を及ぼす可能性がある空家等）が全体の9.5%となることから、管理不全による老朽危険空き家等の増加や倒壊等の危険性の増大、樹木雑草等の繁茂による景観悪化のなど周辺的生活環境へ深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。

本町では、平成23年度より「危険廃屋解体撤去事業」、平成28年度より「特定老朽化危険空家等除却促進事業」を創設し除却に取り組んでいます。今後も、所有者等に対する助言・指導により除却を推進するとともに、緊急性のある空家等の所有者等に対しては法に基づく除却に取り組む必要があります。

第3章 空家等に関する総合的な対策について

1 空家等対策の基本理念

本町では「伊方町第2次総合計画」（平成28年3月）の基本目標の一つとして、「快適・安心・安全なまちづくり」を掲げており、良好な生活空間の維持及び定住人口の減少抑制のため、町が認定した危険廃屋の解体促進や空き家バンク等を含む定住支援策を推進しています。

一方で、適切な管理が行われていない空家等は、防災・衛生・景観など地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼし、社会問題となっています。空家等の所有者等をはじめ、町・町民・町民活動を行う団体・事業者等がこの問題を認識したうえで相互に連携を図り、空家等の発生抑制や地域資源として利活用促進を図るなど、適切な管理が行われるよう取り組まなければなりません。

このことを基本理念として、本計画では以下の空家等に関する施策を推進していくこととします。

2 空家等に関する対策の基本的な方針等

(1) 空家等対策の円滑な推進

基本理念に基づき、空家等対策を推進していくためには、以下の事項に留意し、関係者及び関係機関の適切な理解のもと、必要な措置を実施します。

ア 空家等の所有者等の責務

法第3条に規定されているとおり、第一義的には、空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、空家等の適正管理に努めるものとされています。そこで、所有者等の責務を広く周知するため、広報誌・パンフレット・ホームページ等により、既に空家等の所有者等に該当する方のみならず、これからなり得る方も含めた方々に対する情報発信を推進し、「空家等の適正管理に関する意識の啓発及び醸成」を図ります。

イ 地域住民との協働

地域の空家等の実態把握のみならず、空家等対策の施策の実施においては、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す。そのため、町民及び地元自治会等との連携を強化し、町民コンセンサスの形成と情報収集体制を強化しつつ、空家等を活用したUIJターン者や起業者等を支援する体制づくりを推進します。

ウ 関係機関・民間団体との連携

空家等は、法に限らず、建築基準法・道路法・消防法・災害対策基本法・災害救助法・廃棄物処理法・地方税法・民法など各法律の根拠に則り、目的に沿った適正

な運用を図るための措置が必要となることから、各省庁・愛媛県等の関係機関との連携強化を図ります。

空家等に関し所有者等から寄せられる相談については、空家等の相続や不動産の資産活用等に係る専門的知識を要する場合に備えて弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士関連団体や地域NPO団体等との連携、空家等の利活用・流通・管理等の継続的な技術の向上やノウハウの蓄積等のためには、建築設計事務所・工務店・不動産関連事業者等との連携など本町の関係部署だけでの対応は困難な場合があることから、専門知識を有する民間団体との協力体制を強化します。

また、民間団体と連携する機会を活用し、職員に対して必要な研修を実施するなど担当職員の専門知識の習得などスキルアップを図ります。

<空家等に対する他法令による諸規制等>

1. 具体の事案に対する対応手段の選択肢となる諸規制等						
所管	施策等の名称	予算措置の有無	地方財政措置の有無	税制措置の有無	根拠法の有無	概要
国土交通省	住宅局建築指導課	建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置	×	×	×	○ 建築基準法第10条 ・特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、正当な理由なく当該勧告に係る措置がとられなかった場合において、特に必要と認めるときは命令できる。 ・特定行政庁は、著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令できる。 ・特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないときは代執行できる。
国土交通省	道路局	道路法に基づく禁止行為等に対する措置	×	×	×	○ 道路法第43条、第44条、第47条の11、第48条、第71条第1項・第3項 ○沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務 ○道路保全立体区域内の制限 ○道路管理者等の監督処分
消防庁	予防課	消防法に基づく火災の予防のための措置	×	×	×	○ 消防法第3条、第5条、第5条の3、第9条 ・消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。また、消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。 ・火災の予防のために必要な事項は政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。
内閣府 消防庁	政策統括官(防災担当) 国民保護・防災部 防災課	災害対策基本法に基づく応急公用負担等	×	×	×	○ 災害対策基本法第64条 市町村長は、災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等ができる。
内閣府	政策統括官(防災担当)	災害救助法に基づく救助	×	×	×	○ 災害救助法第4条第10号 災害救助法施行令第2条第2号 災害に基づく救助として、災害によって遭った日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。
2. 空家等対策に必要な諸手続規定等						
所管	施策等の名称	予算措置の有無	地方財政措置の有無	税制措置の有無	根拠法の有無	概要
法務省	民事局民事第二課	地方税法に基づく不動産登記情報の通知	×	×	×	○ 地方税法第382条 登記所は、建物の表示又は所有権等に関する登記をしたときは、10日以内にその旨を当該家屋等の所在地の市町村に通知しなければならない。
法務省	民事局民事官室	民法に基づく財産管理制度	×	×	×	○ 民法第25条から第29条、第951条から第959条 不在者がその財産の管理人を置かなかったとき、あるいは、相続財産につき相続人のあることが明らかでないときに、家庭裁判所が、利害関係人又は検察官の請求に基づき不在者財産管理人又は相続財産管理人を選任し、家庭裁判所の監督の下、これらの管理人をして当該財産の管理等に当たらせる制度

エ 移住・定住の促進

本町では、ホームページやSNSを活用した移住定住ポータルサイトを開設し、移住・定住に関する窓口の一元化を図るとともに、空き家バンク情報・就業支援制度・子育て支援など町の魅力情報の発信源としても活用し、空家等の利活用・流通などを促進しています。

(伊方町移住応援サイト「いかたライフ」)

<http://www.town.ikata.ehime.jp/site/iju-teiju/>

また、本計画に基づき、本町の関係部署が連携を図り、住民への周知・相談、連絡等の窓口対応、施策の実行などの役割を明確にするとともに、基本指針に示されている支援施策等を参考にしつつ、空家等対策の施策を講じています。

県・民間団体等とも連携することで、受入体制や情報発信力の強化を図り、移住・定住希望者に対するきめ細やかなサービスの提供や向上、空家等を改修した地域の交流施設や諸活動の拠点施設活用、地域住民が主体となった移住の取組み支援など、大切な地域資源の活性化のために「空家等を利活用した移住・定住の促進」を総合的な視点から推進します。

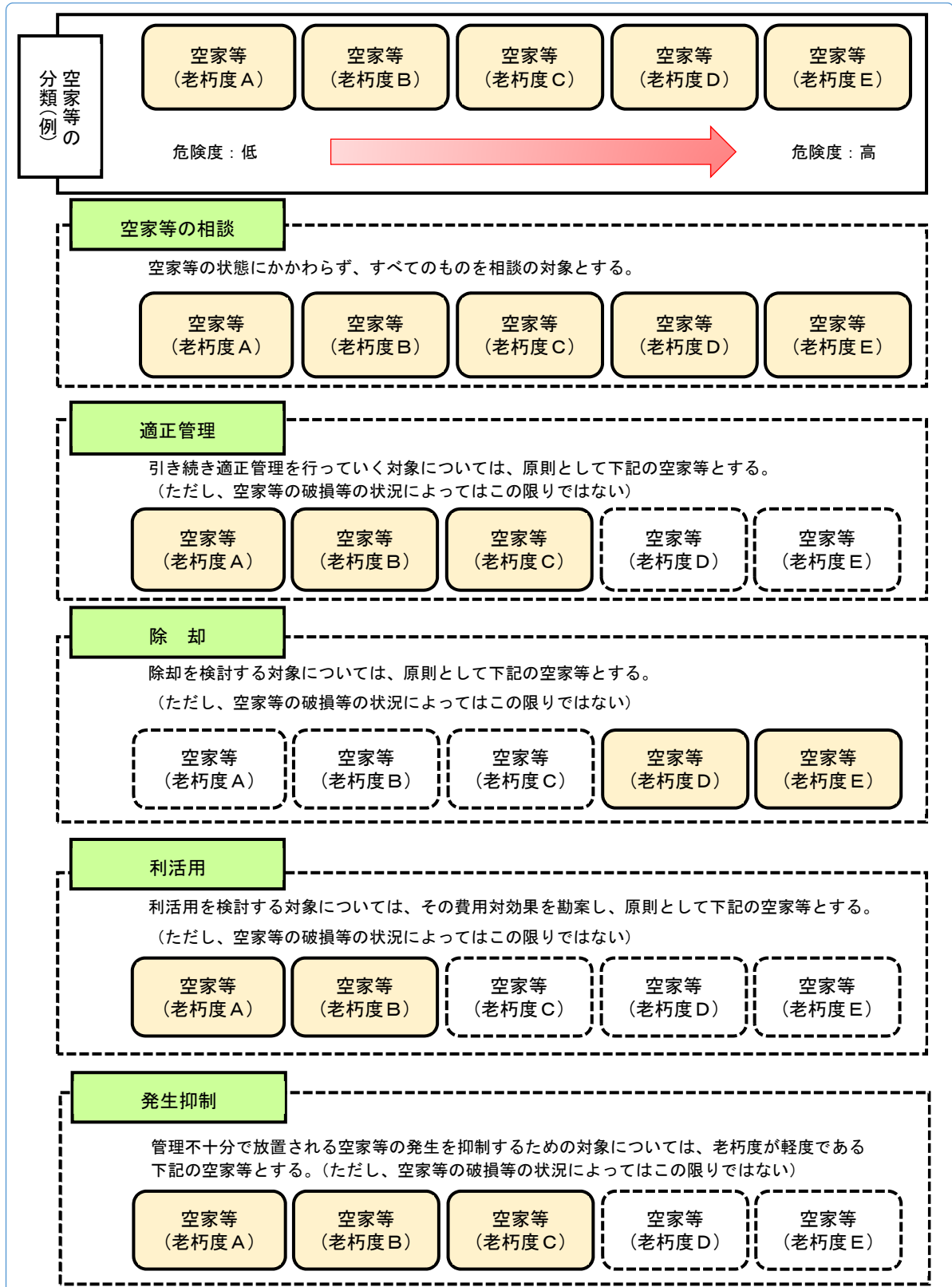
オ 施設の透明性や空家等の措置に対する公平性の確保

本計画の策定及び特定空家等に対する措置においては、各地域住民の代表者である区長、民間有識者である建築士・司法書士、本町では副町長を筆頭とした空家等対策の推進を行う担当部局責任者である職員によって構成される空家等対策協議会（平成30年3月30日告示第19号）、及び関係機関や推進担当部局職員等により構成される連絡調整会議にて協議し、公平かつ公正な判断のうえで、広く町民に対し開示し、透明性を確保した情報発信を行うこととします。

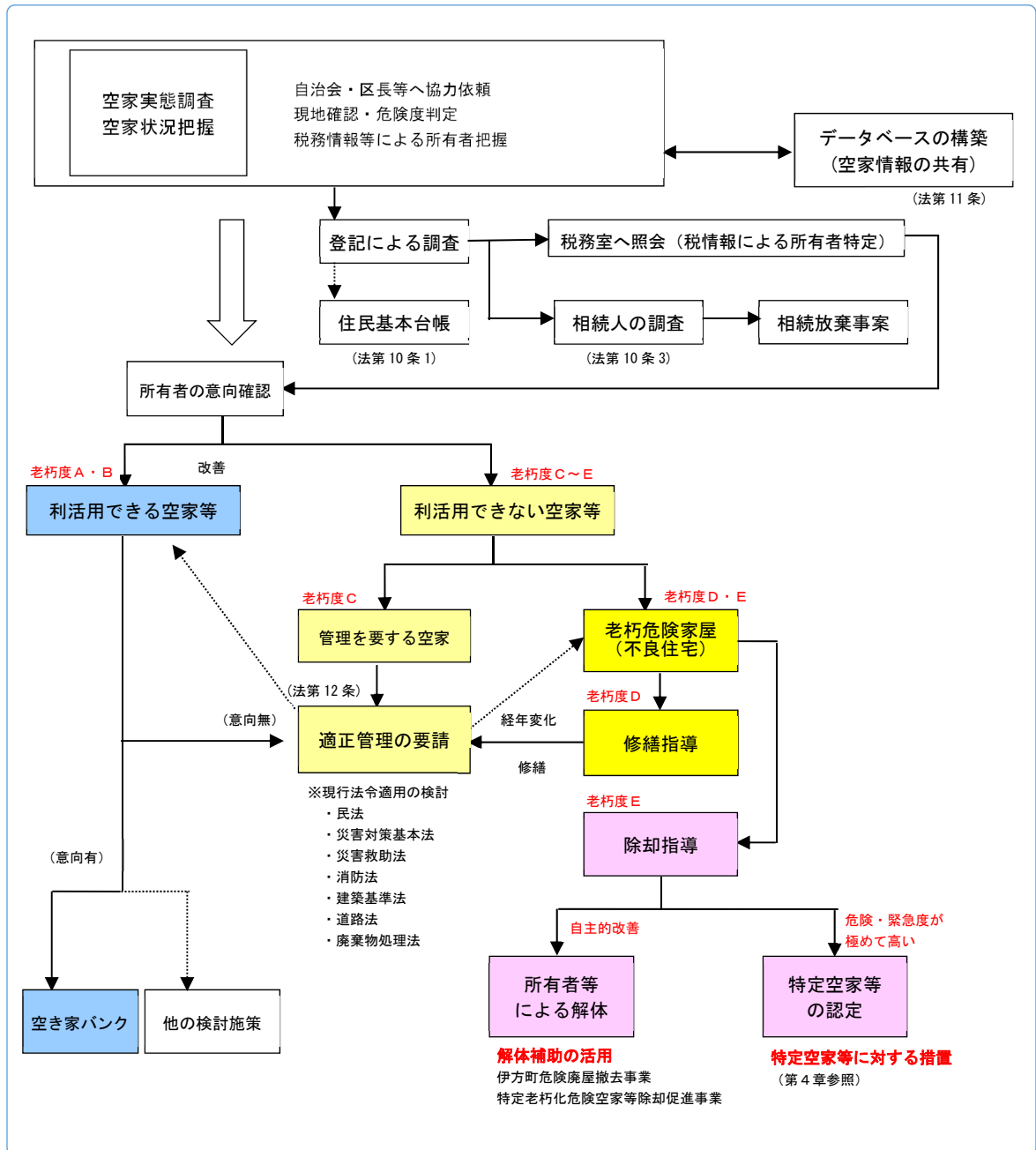
(2) 空家等に関する対策の対象等

空家等対策における推進方策は多岐に渡りますが、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家等は、その老朽度に比例して生じる場合が多いため、各種施策の対象を老朽度によって分類することとします。

〈空家等に関する対策イメージ〉



<空家等対策のフロー>



3 空家等の調査

(1) 空家等の実態調査

下記の手順に基づき事前調査を行い、調査結果をデータベース化することで、空家等の状況変動の速やかな把握と適切な対応を行えるよう備えることとします。

[STEP1] 事前調査

これまで住民等から寄せられた空家等に関する情報や、住宅地図等の既往資料を活用し、地域の空家等の概略を把握します。

[STEP2] 空家等の抽出

法第10条第1項の規定により取得した税務情報および水道停栓情報等を利用して空家等想定箇所の抽出を行います。

[STEP3] 現地調査（外観調査）

実態調査を実施し、家屋の不良度判定基準等を活用し、外観目視による不良度の調査を行います。

（老朽度ランクA～E、危険度ランクⅠ・Ⅱ）

[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、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います。

[STEP5] データベースの構築

空家等の所在地・現況・所有者等の氏名の情報についてリスト化し、GIS等を利用して地図上で管理できるデータベースを構築します。

[STEP6] 意向調査

所有者等あるいは地区長に対し、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のアンケート調査等を実施します。

(2) 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査

上記により、老朽度ランクD・Eに分類された空家等のうち、外観上危険と認められる空家等について、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等、愛媛県公表資料「県内における「特定空家等」と判断するための判断基準（案）」に準じて対応を検討します。

<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]例>

(い)	(ろ)	(は)	(に)	✓ 欄	(ほ)	評点計
					最高 評点	
評定区分	評定項目	評定内容	評点			
1	(一) 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		50	
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
	(二) 柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が七・五センチメートル未満のもの	20			
	(三) 外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの	25			
2	(一) 床	イ 根太落ちがあるもの	10		100	
		ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15			
	(二) 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			
		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			
	(三) 外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15			
		ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、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			
	(四) 屋根	イ 屋根ぶ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			
		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つたもの	25			
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50			
3	(一) 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三以上あるもの	20			
	(三) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10			
					合計	点

：内部調査を実施しなければ判別できないため、不明な場合は測定の対象としない。

<建築物の不良度判定表例>

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

4 空家等に関する相談体制等

(1) 庁内の相談体制

本計画の適切かつ円滑な推進にあたり、本町の主要な関係部署との役割を定め、次のとおり組織しています。

空家等の所有者等から相談については、「老朽危険空き家等の適切な管理方法や除却等に関する相談」は建設課が、「利活用に関する相談」は総合政策課が、それぞれ総合窓口として相談内容の聞き取りを実施します。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。

<空家等対策に係る本町の主な関係部署と役割>

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）	<ul style="list-style-type: none"> ・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）	<ul style="list-style-type: none"> ・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）	<ul style="list-style-type: none"> ・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）	<ul style="list-style-type: none"> ・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）	<ul style="list-style-type: none"> ・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）	<ul style="list-style-type: none"> ・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

(2) 他の機関や外部関係団体との連携

特定空家等の施策推進においては、危険建築物としての特性を鑑み、法に限らず、建築基準法等の他法令による措置が必要となることも推察されます。そのため、庁内体制のみならず外部関係団体等との連携も緊密に図り、伊方町空家等対策協議会・本町関係部署・外部関係団体により、相互に相談案件等に対する組織横断的な対応を推進することとします。

また、特定空家等に関しては、平成 30 年 4 月に設置された伊方町空家等対策協議会において、特定空家等の認定協議や認定後の不利益処分等の要否について協議を行うこととし、公平・公正な判断により措置を行うこととします。

<伊方町と外部関係団体との連携>

担当組織	役割
伊方町（建設課・総合政策課）	相談に対する窓口対応（総合窓口）
伊方町（担当部署）	相談に対する詳細対応（各部署）



相互に連携する関係団体・部署

連携する関係団体・部署	役割
伊方町空家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策計画の作成・変更・実施に関すること 特定空家等の認定に関すること 特定空家等に対する措置（不利益処分）の要否等 空家等に関する施策の推進に関すること その他空家対策上必要と認める事項に関すること
<ul style="list-style-type: none"> 南予地方局 八幡浜土木事務所 特定行政庁（建築基準法所管部局） 伊方町建設課（建設管理室） 	<ul style="list-style-type: none"> 「空家等」に該当しないが、そのまま放置すれば著しく保安上の危険な状態にある建築物への対応
<ul style="list-style-type: none"> 愛媛県土地家屋調査士会 （公社）愛媛県宅地建物取引業協会 （公社）愛媛県不動産鑑定士協会 （公社）愛媛県建築士会 NPO 法人愛媛県不動産コンサルティング協会 	<ul style="list-style-type: none"> 売買・賃貸の相談対応 不動産に関する専門知識を必要とする対応
<ul style="list-style-type: none"> 愛媛県弁護士会 愛媛県司法書士会 愛媛県行政書士会 日本司法支援センター法テラス 	<ul style="list-style-type: none"> 相続の相談対応 不動産に関する法的な知識を必要とする対応
その他	（要検討）

第4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、法第2条第2項に示される各状態であるか否かについて、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、判定することが必要となります。そのため、特定空家等判定基準における詳細な運用については、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、運用に資するものとします。

2 特定空家等の認定

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、指導等の対象となる措置の範囲や内容を決定することとします。

3 特定空家等に対する措置等

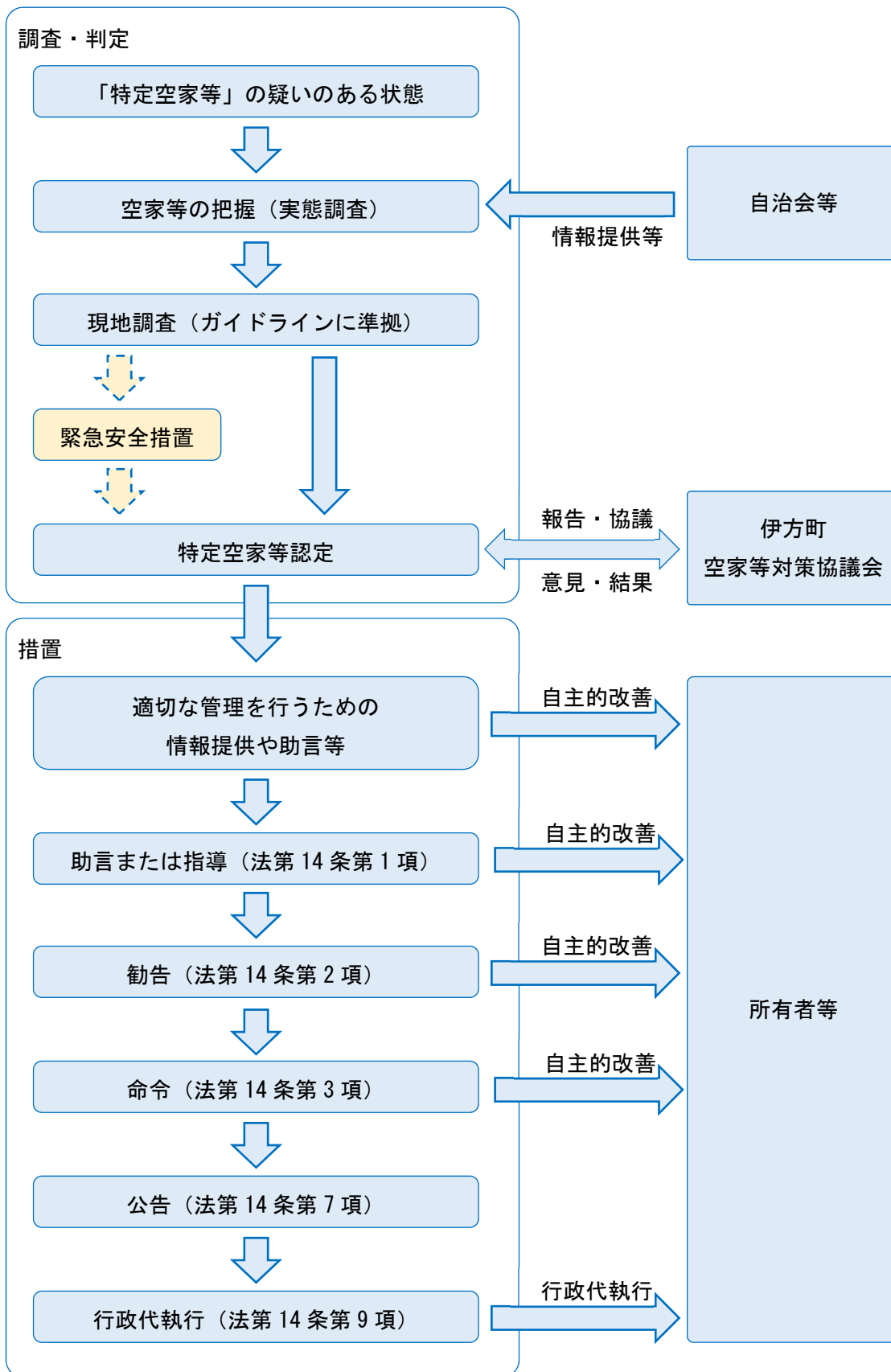
伊方町空家等対策協議会が特定空家等と判断したものについては、法第14条各項に基づき、倒壊等による近隣住居及び前面道路等への被害を未然に防ぐとともに、土地の有効活用をはかるため、利活用が困難な空家等や危険な空家等は積極的な除却等措置を検討する必要があります。

しかしながら、本町では所有者等の自らの意思により、自主的な改善への取組みを支援することも肝要であると位置づけ、空家等の状況に関する情報提供（改善のためのアドバイス等を含む）や、法第14条第1項に規定する「助言又は指導」、あるいは同条第2項に規定する「勧告」など、それぞれにおいて相当の猶予期限も設けたうえで、段階的な措置を実施することとします。

但し、これらの行政指導を実施しても特定空家等の状況が改善されないと認められる場合においては、伊方町空家等対策協議会にて法14条第3項に基づき不利益処分に対応する以降の措置を命ずることとなりますが、なおその措置を命ぜられた者が措置を履行しないもしくは履行しても十分でない、あるいは期限までに完了する見込みが無い場合などは、行政代執行法の定めるところに従う等の措置に至る場合もあります。

なお、自然災害等や突発的事故等に起因し、調査時点よりも状況の悪化や進行が認められ、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、町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、同協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も検討の範囲とします。

<特定空家等に対する措置等の流れ>



4 老朽危険空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」にある空家等（特定空家等を含む）については、当該空家等が地域住民の生命・財産・生活環境や通行人等への安全性などを脅かすのみならず、地域の防災力や公益性を低下させるおそれがあります。そのため、所定の要件を満たす場合については、「伊方町危険廃屋解体撤去事業」や「伊方町特定老朽化危険空家等除却促進事業」を活用し、除却を促進することで、地域住民の生命、身体及び財産等保護への寄与等、危険を未然に防止するための施策を推進していきます。

(1) 伊方町危険廃屋解体撤去事業について

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、町内において老朽化し、倒壊の危険性のある不良住宅の解体撤去を行う者に対し、解体撤去工事等に要する経費の一部を補助することで、不良住宅の撤去を促進し、地域の安心安全の確保及び住環境の改善に資することを目的とした補助事業です。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を有しています。

	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

(2) 伊方町老朽危険空き家等除却事業について

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、県内の市町が国の事業を活用して実施する「特定老朽危険空家等の除却に要する費用」に対し、国と県が費用の一部を市町に支援する制度です。不良住宅や空家住宅または空き建築物の集積が居住環境を阻害している地域において、老朽危険空家等の除却にかかる経費に対する補助をすることで、住環境の改善及び災害の未然防止等、防災・減災対策推進に資することを目的としています。平成 28 年度～令和 3 年度の 6 年間で 104 件の除却実績を有しています。

	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

<危険廃屋解体撤去事業と特定老朽化危険空家等除却促進事業の補助要件>

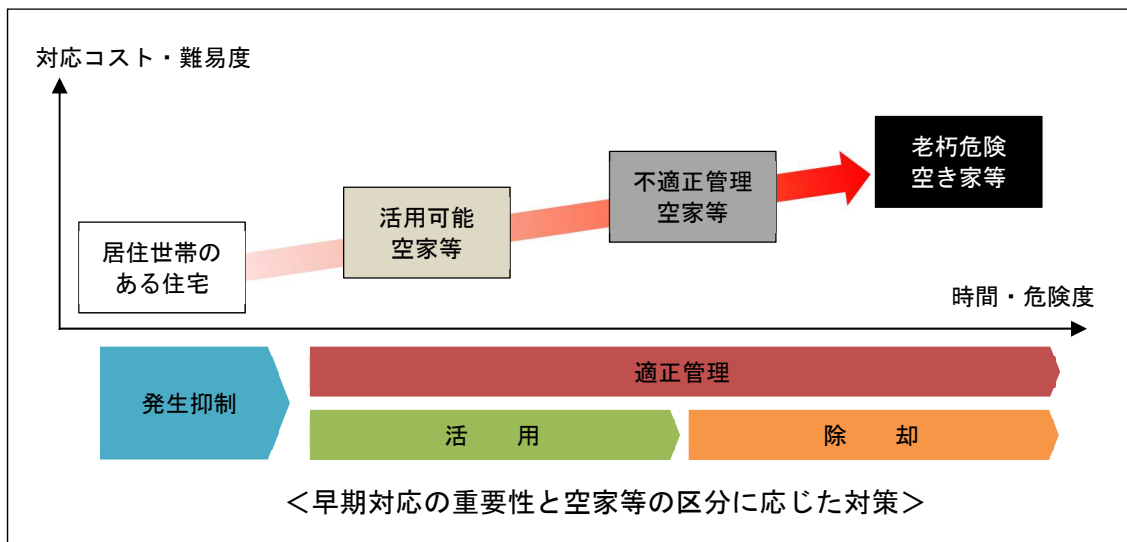
	危険廃屋解体撤去事業 (伊方町単独の補助制度)	特定老朽化危険空家等除却促進事業 (国・県・伊方町の補助制度)
補助限度額	事業費の1/2(上限50万円)	事業費の4/5(上限額なし)
構造	木造住宅	木造・非木造に限らず
建物の 撤去状態	部分残し可能	同一敷地内の建物を全撤去するもの に限る
制度の 利用回数	原則申請者1人につき一度のみ	無制限
立地条件	特になし	建物が沿道に面していること
申請者	①所有者 ②相続人の代表者 ③上記①または②から委任を受けた伊方町民	
申請資格	①税の滞納がないこと ②町内業者・建設業法に基づく建設業の許可を得たもの、または 建設工事に関する法律に基づく解体工事業の登録を受けた解体業者 ③解体対象は生活実態の合った住居であること	
事業採択条件	①解体撤去に要する事業費のみが補助対象(建替えの場合は補助対象外) ②本町の定める不良度基準を満たすこと(不良度判定100点以上) ③解体後は3年間更地とすること ④両方の制度を同時には利用不可	

第5章 適正管理・利活用・発生抑制の対策について

1 空家等対策の分類について

空家等が発生し、そのまま放置される要因やそこから生じる問題は、複雑化・多様化しています。これらは、ひとつに特定できるものではなく、居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっています。また、空家等は適切な管理を怠り老朽化が進むほど、修繕等に要するコストが高くなるばかりか相続を重ねて権利関係が複雑化していくと、売却や除却等の処分行為に必要な権利の調整が煩雑になり、問題解決に向けた難易度が高くなっていきます。

空家等対策は問題が深刻化する前の早期対応が必要であることから、空家等の実態調査結果をもとに、空家等対策の対象とする住宅を空家化していくまでのプロセスに応じて、「居住世帯のある住宅」、「活用可能空家等」、「不適正管理空家等」、「老朽危険空き家等」の4つの状況区分に対し、求められる空家等対策を「適正管理」、「利活用」、「発生抑制」、「除却」の4つに分類し、各対策を検討・実施していきます。



2 空家等の適正管理等の促進について

空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について、住民に対する広報活動や町民説明会等の情報発信による普及啓発を実施し、意識の醸成を図っていくこととします。また、協議会による協議や活動内容についても、ホームページで公開する等により、空家等への関心を広く呼び起こし、地域全体でその対処方策を検討・共有していきます。

【適正管理等の促進例】

- ・ 広報誌を活用した意識啓発記事の掲載
- ・ 区長等を通じ、所有者等への適正管理の意識醸成のためのパンフレットを配布
- ・ 空き家管理代行業者リストの整備や提供

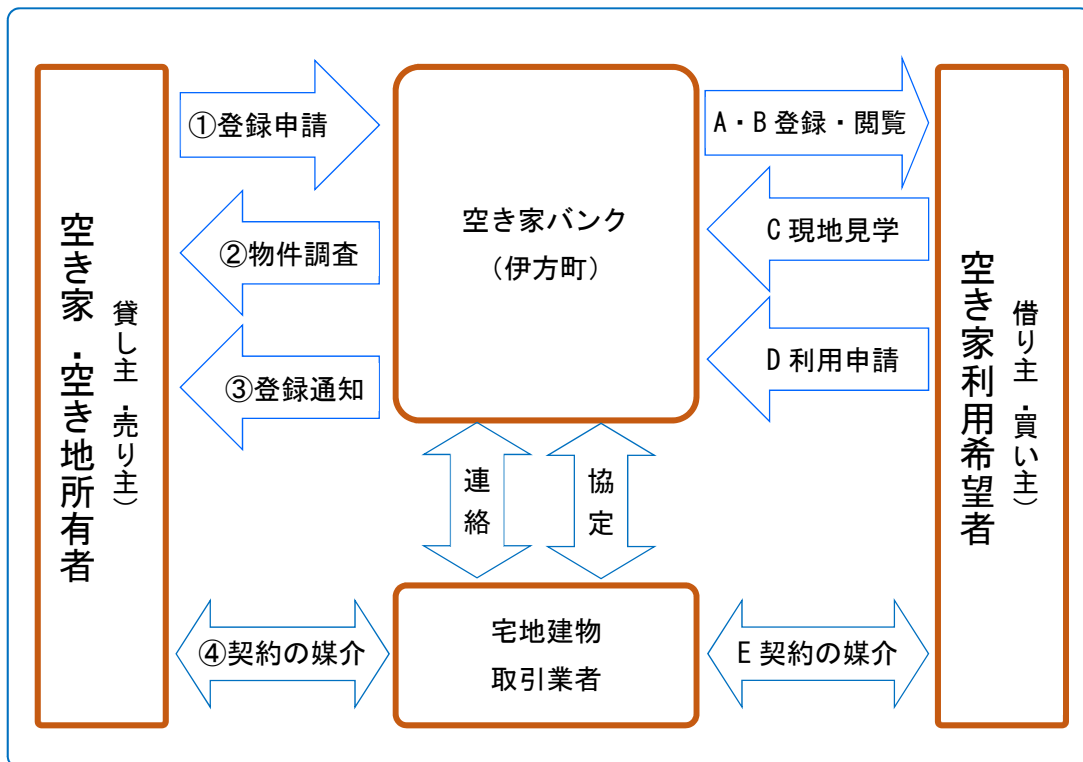
3 空家等の利活用の促進について

(1) 伊方町空き家バンク制度について

本町では、人口減少に対する取り組みとして、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、町内の空家等（空き地を含む）の活用による移住・定住を促進しています。賃貸や売却を希望する所有者等から空家等となった住宅や空き地の提供情報を登録し、田舎暮らしを希望される方への「住まい」の情報を提供するため、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みや、地域資源の有効活用の両側面において、地域活性化を推進しています。

空き家バンク制度の開設からの 5 年間強で 52 件がバンク登録され、そのうち 14 件が賃貸等の成約に至っており、さらなる利活用促進策としての効果が期待されます。

<伊方町空き家バンク制度>



<空き家バンク 登録件数実績（令和 4 年 1 月時点）>

年度	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

(2) 住宅支援制度について

本町では、ホームページによる伊方町移住定住ポータルサイト「いかたライフ」を構築・活用し、前項(1)で示した空き家バンク制度の他、就業支援制度や子育て支援・教育など総合的に移住・定住を促進するために、「住まい」「仕事」「暮らし」に関する魅力情報の発信に努めています。

また、町外からの移住及び集落機能の維持による「若者人材」の定着促進策として「移住者住宅改修支援事業」、あるいは、本町が販売した遊休土地等を購入し、住宅を新築する「若者や子育て世代」の定住促進のための「若者定住促進新築住宅建設補助金」により、情報発信のみならず、「住まい」に対する支援制度を定めています。

<移住者住宅改修支援事業と若者定住促進新築住宅建設補助金制度の補助要件>

	移住者住宅改修支援事業 (県・伊方町の補助制度)	若者定住促進新築住宅建設補助金 (伊方町の補助制度)
補助限度額	<p>【県外からの移住者】</p> <p>住宅改修・家財道具搬出費用の 2/3 (上限)</p> <p>①住宅改修費用 200 万円 ※子育て世帯は 400 万円</p> <p>②家財道具搬出費用 20 万円</p> <p>【県内移住者】</p> <p>住宅改修・家財道具搬出費用の 1/3 (上限)</p> <p>①住宅改修費用 100 万円 ※子育て世帯は 200 万円</p> <p>②家財道具搬出費用 10 万円</p>	<p>土地購入代金の 1/4 相当額</p>
補助対象者	<p>以下の①～③を全て満たすこと</p> <p>①町外から移住</p> <p>②取得または賃貸した空き家住宅を改修して 5 年以上定住する</p> <p>③50 歳未満の働き手世帯 (50 歳未満が 1 人以上の世帯 または子育て世帯 (中学生以下の子どもがいる世帯))</p>	<p>以下の①～③を全て満たすこと</p> <p>①町内に住所を有すること</p> <p>②町が販売した土地を購入後、3 年以内に住宅を新築した方で次のいずれかに該当する方</p> <p>ア 子育て世帯 (高校生以下の子どもと同居)</p> <p>イ 本人または配偶者の年齢が 40 歳未満かつ婚姻後 3 年以内</p> <p>②補助金交付後、5 年以上継続して町に住所を有し、かつ住宅に居住</p>
対象住宅	<p>県・町の空き家バンクなどを通じて購入・賃貸した一戸建て住宅</p>	<p>町が若者定住促進のために販売した遊休土地等を購入し、新築した住宅</p>

(3) 古民家等の活用について

昨今、古民家等は観光あるいは産業創出の地域の歴史的資源として、その役割が注目されていますが、景観上あるいは耐震化の観点において適正な管理策が求められます。

景観上の観点においては、景観計画区域に留意するなかで、本町では現在策定中の景観計画とも整合しつつ、景観形成の推進を図ります。

耐震化の観点においては、昭和 56 年 5 月以前に着工した建築物は耐震性が不十分であることを鑑み、「伊方町木造住宅耐震改修事業補助金」により、適正な管理等を促進することを支援することも重要です。

<木造住宅耐震改修事業補助金制度の事業メニューと補助要件>

各事業メニュー共通事項	
対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現に居住の用に供している町内の既存木造住宅の所有者 ・ 市町村民税等の公共料金を滞納していない者（耐震診断を除く）
対象住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された 1 戸建ての木造住宅 ・ 階数が 2 階以下で、延べ面積が 500 平方メートル以下のもの ・ 専用住宅、若しくは併用住宅で、延べ床面積の過半が住宅の用途に供されているもの ・ 枠組み壁工法、丸太組工法、大臣等の特別な認定を得た工法は対象外
事業名	耐震診断
対象事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「愛媛県木造住宅耐震診断事務所」の登録を受けた建築士事務所が「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」 ・ 愛媛県耐震改修促進連絡協議会の評価委員会にて評価を受けたもの
補助金の額	・ 耐震診断費用の 3 分の 2 以内、かつ、上限 40,000 円以内
事業名	耐震診断技術者派遣制度
対象事業	・ 対象となる住宅の耐震診断を希望する方のご自宅に愛媛県木造住宅耐震診断事務所の登録要綱に定める耐震診断技術者を派遣するもの
個人負担額	・ 評価手数料として 3,000 円または 9,720 円（評価機関による）
事業名	耐震改修設計
対象事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 愛媛県耐震改修促進連絡協議会が設置する評価委員会にて評価を受けた耐震診断の結果、上部構造評点のうち最小の値が 1.0 未満と診断された既存木造住宅 ・ 愛媛県耐震診断マニュアル等に基づき診断した結果、改修後の総合評点が 1.0 以上となるもの ・ 愛媛県耐震改修促進連絡協議会の評価委員会にて評価を受けたもの
補助金の額	・ 耐震改修設計費用の 3 分の 2 以内、かつ、上限 200,000 円以内
事業名	耐震改修工事
対象事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 愛媛県耐震診断マニュアル等に基づき診断した結果、改修後の総合評点が 1.0 以上で、評価委員会にて耐震改修計画の評価を受けたもの ・ 耐震改修設計事務所により耐震改修工事監理がされるもの ・ 平成 24 年 4 月 1 日以降に着手するものにあつては、リフォーム瑕疵保険に加入されたもの ・ 耐震改修工事を行った後も居住の用に供されるもの
補助金の額	・ 耐震改修工事費用の 5 分の 4 以内、かつ、上限 1000,000 円以内

事業名	段階的耐震改修工事
対象事業	<ul style="list-style-type: none"> ・愛媛県耐震診断マニュアル等に基づき診断した結果、改修後の総合評点が0.7以上1.0未満となるものであって、評価委員会にて耐震改修計画の評価を受けたもの ・平成24年4月1日以降に着手するものにあつては、リフォーム痲痺保険に加入されたもの ・段階的耐震改修工事を行った後も居住の用に供されるもの
補助金の額	・段階的耐震改修工事費用の5分の4以内、かつ、上限500,000円以内
事業名	耐震改修工事監理
対象事業	・上記の規定に基づいて行う既存木造住宅の耐震改修工事に係るもの
補助金の額	・耐震改修工事監理費用の3分の2以内、かつ、上限40,000円以内
事業名	耐震シェルター設置工事
対象事業	<ul style="list-style-type: none"> ・愛媛県耐震診断マニュアル等に基づき診断した結果、総合評点が1.0未満の住宅で、公的機関等により安全性の評価を受けた耐震シェルター等を設置したもの ・耐震シェルター設置工事を行った後も居住の用に供されるもの
補助金の額	・耐震シェルター設置工事費用の要した費用以内、かつ、上限400,000円以内

(4) 空家等の利活用・除却等に対する支援施策等

国では、市町村による総合的な空家等対策の取り組みを一層促進するため、空家等対策計画に基づき実施する空家等の活用や除却などに対して、「空き家対策総合支援事業」及び「空き家再生等推進事業」をはじめとして、市町村に対する各種補助・交付金制度などの財政支援措置を拡充しています。

本町においても、町民の居住環境の改善・向上及びまちづくり・地域活性化の観点から、地域の民間事業者や団体等とも協力・連携しながら、積極的に空家等の利活用・除却等へ向けた検討を進めます。

<空き家再生等推進事業（平成20年度～）概要>

社会資本整備総合交付金
及び防災・安全交付金の内訳

空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

居住環境の整備改善を図るため、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用等に取り組む市町村に対し支援を行う

事業内容	空き家の除却	空き家の活用
<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の除却 例：不良住宅の除却 ポケットパークとして跡地を利用する空き家を解体 ・空き家の活用 例：空き家を地域交流施設に活用 ・空家等対策計画の策定等に必要空き家の実態把握 ・空き家の所有者の特定 例：所有者の特定のための交通費、通信費、委託費等 	 <p style="font-size: x-small;">居住環境の整備改善のため、空き家を除却しポケットパークを整備</p>	 <p style="font-size: x-small;">地域活性化のため、空き家を活用し観光交流施設を整備</p>

補助対象	補助率																												
空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象とする地区において行う事業 （上記要件は空き家の除却、活用に限る）	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="3">所有者が実態</th> <th colspan="3">地方公共団体が実態</th> </tr> <tr> <th></th> <th>国</th> <th>地方公共団体</th> <th>事業者</th> <th>国</th> <th>地方公共団体</th> <th>事業者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>除却</td> <td>2/5</td> <td>2/5</td> <td>1/5</td> <td>2/5</td> <td>3/5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>活用</td> <td>1/3</td> <td>1/3</td> <td>1/3</td> <td>1/2</td> <td>1/2</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		所有者が実態			地方公共団体が実態				国	地方公共団体	事業者	国	地方公共団体	事業者	除却	2/5	2/5	1/5	2/5	3/5		活用	1/3	1/3	1/3	1/2	1/2	
	所有者が実態			地方公共団体が実態																									
	国	地方公共団体	事業者	国	地方公共団体	事業者																							
除却	2/5	2/5	1/5	2/5	3/5																								
活用	1/3	1/3	1/3	1/2	1/2																								

<空き家対策総合支援事業（平成28年度～）概要>

国土交通省

空き家対策総合支援事業

空家特措法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用、関連事業など総合的な空家等対策に取り組む市町村に対し支援を行う（社会資本整備総合交付金とは別枠で措置）

事業内容	空き家の除却	空き家の活用
空家等対策計画に基づき実施する以下の事業 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の除却 例：特定空き家等の除却 ポケットパークとして跡地を利用する空き家を解体 ・空き家の活用 例：空き家を地域活性化のための地域交流施設に活用 ・空家等対策計画の策定等に必要空き家の実態把握 ・空き家の所有者の特定 例：所有者の特定のための交通費、通信費、委託費等 ・関連する事業等 例：周辺建物の外観整備、残置動産の撤去費等 	 <p style="font-size: x-small;">居住環境の整備改善のため、空き家を除却し防災空地を整備</p>	 <p style="font-size: x-small;">地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用</p>

民間事業者等と連携して事業を推進
 法定の協議会など

補助対象	補助率																												
以下の①、②を満たす市区町村 <ul style="list-style-type: none"> ①空家等対策計画を策定 ②空家特措法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある など	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="3">所有者が実態</th> <th colspan="3">地方公共団体が実態</th> </tr> <tr> <th></th> <th>国</th> <th>地方公共団体</th> <th>事業者</th> <th>国</th> <th>地方公共団体</th> <th>事業者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>除却</td> <td>2/5</td> <td>2/5</td> <td>1/5</td> <td>2/5</td> <td>3/5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>活用</td> <td>1/3</td> <td>1/3</td> <td>1/3</td> <td>1/2</td> <td>1/2</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		所有者が実態			地方公共団体が実態				国	地方公共団体	事業者	国	地方公共団体	事業者	除却	2/5	2/5	1/5	2/5	3/5		活用	1/3	1/3	1/3	1/2	1/2	
	所有者が実態			地方公共団体が実態																									
	国	地方公共団体	事業者	国	地方公共団体	事業者																							
除却	2/5	2/5	1/5	2/5	3/5																								
活用	1/3	1/3	1/3	1/2	1/2																								

<空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置（平成27年度税制改正）>

空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置(固定資産税等)

空家の全国的な増加が懸念される中、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、空家の存する敷地に係る固定資産税等について必要な措置を講ずる。

概要

「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「空家法」という)の規定に基づき、市町村長が特定空家等(第30条)の所有者等に対して周辺の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した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとする。

(注)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な状態にある空家等

措置の内容

○ 適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、固定資産税等の特例措置(人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例)を解除。

【現行の住宅用地特例】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税率	1/6に減額	1/3に減額

【管理が不十分な空家のイメージ】

■ 空家法上の特定空家等に対する措置の流れと固定資産税等の住宅用地特例の適用対象除外のタイミング

<空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)(平成28年度税制改正)>

空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

○本措置のイメージ

被相続人が居住の用に供していた家屋(※)及びその敷地

空き家

耐震リフォーム(耐震性がある場合は不要)

取壊し

譲渡

更地

譲渡

空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の適用(※)

(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費}(\text{譲渡価額} \times 5\%) - \text{譲渡費用}(\text{除却費用等}) - \text{特別控除}3,000\text{万円}$$

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- 昭和55年建築
- 被相続人が20年間所有
- 除却費200万円
- 取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円
 $(500\text{万円} - 500\text{万円} \times 5\% - 200\text{万円} - 3,000\text{万円}) \times 20\% = 0\text{円}$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円
 $(500\text{万円} - 500\text{万円} \times 5\% - 200\text{万円}) \times 20\% = 55\text{万円}$

(出典) 国土交通省公開資料

<空き家対策の支援メニュー等一覧（令和2年度末時点）>

		国土交通省における空き家対策支援メニュー等(令和2年度末時点)  国土交通省			
		地方公共団体	所有者	購入者、移住者等	民間事業者等
解体・撤去		①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能
利用	情報提供・把握	②全国版空き家・空き地バンク	②全国版空き家・空き地バンク	②全国版空き家・空き地バンク	②全国版空き家・空き地バンク ③空き家所有者情報の提供に関するガイドライン
	住宅として流通	④セーフティネット住宅 ⑤安心R住宅	④セーフティネット住宅 ⑤安心R住宅	④セーフティネット住宅 ⑤安心R住宅 ⑥JHF融資	④セーフティネット住宅 ⑤安心R住宅 ⑦手数料の見直し ⑧買取再販に係る税制特例措置
	用途転換	①空き家対策総合支援事業 ※地域活性化に資する用途への転用 ⑨建築基準法改正(H30)	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能 ⑨建築基準法改正(H30)	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能 ⑨建築基準法改正(H30)	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能 ⑨建築基準法改正(H30)
発生防止等		⑩空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除			
相談体制整備等		⑪住宅市場を活用した空き家対策モデル事業			⑪住宅市場を活用した空き家対策モデル事業

(出典) 国土交通省公開資料

(5) 空家等に係る跡地の利活用について

空家等に限らず、空家等の跡地についても、建築物と同様、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していく必要があります。

国においては、全国版空き家・空き地バンクの構築や、地域の空き家等の流通モデルの構築など、新たな方向性を踏まえた施策展開について、昨今のIT技術の発展・浸透も活用しつつ、空き家・空き地の標準化・一元的に向けた検討もなされています。

さらには、空家等とともに全国的に増加・問題となっている「所有者不明土地」に対する円滑な公共事業等の推進及び地域の実情に応じた適切な利用・管理を促進するため、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(平成30年6月13日公布。平成30年法律第49号)が平成30年11月15日より一部施行され、空き地の利活用にに向けた法制度の整備が進んできています。

また、本町においては、火災・地震等の災害が発生した場合の二次災害抑止の観点において、市街地における空家等の延焼防止、近隣住民の避難路の確保、空き地の一時的な避難場所としての活用等、緊急事態が生じた際にも空家等や空家等に係る跡地に対しても、「愛媛県広域避難計画」や地震・津波・風水害・原子力の4編から構成される「伊方町地域防災計画」等に則って、本町各地域における緊急時対応への有効活用策についても検討を進める必要があります。

<所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 概要>

1-1. 所有者不明土地法の概要

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年6月13日公布、平成30年法律第49号)

背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地(※)が全国的に増加している。
- (※) 不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。
- 公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・ 不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合(所)：約 **20%**
- ・ 所有者不明土地の外縁
- ・ 探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最終探索の所)：**0.41%**
- ・ 所有者不明土地

直轄事業の用地取得業務において
あい路案件となっている要因

経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)
・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み 【平成31年6月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における取用手続の合理化・円滑化(所有権の取得)

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、取用委員会に代わり都道府県知事が裁定(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化

② 地域福利増進事業の創設(利用権の設定)

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

地域福利増進事業のイメージ

2. 所有者の探索を合理化する仕組み 【平成30年11月15日施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※)合理化を実施。(※)照会範囲は親族等に限定

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み 【平成30年11月15日施行】

財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設(※民法は、利害関係人又は検査官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

【目標・効果】 ○ 所有者不明土地の取用手続に要する期間(取用手続への移行から取得まで)：約1/3短縮(約31→21ヵ月)
○ 地域福利増進事業における利用権の設定数：施行後10年間で累計100件

(出典) 国土交通省公開資料

45

(6) その他

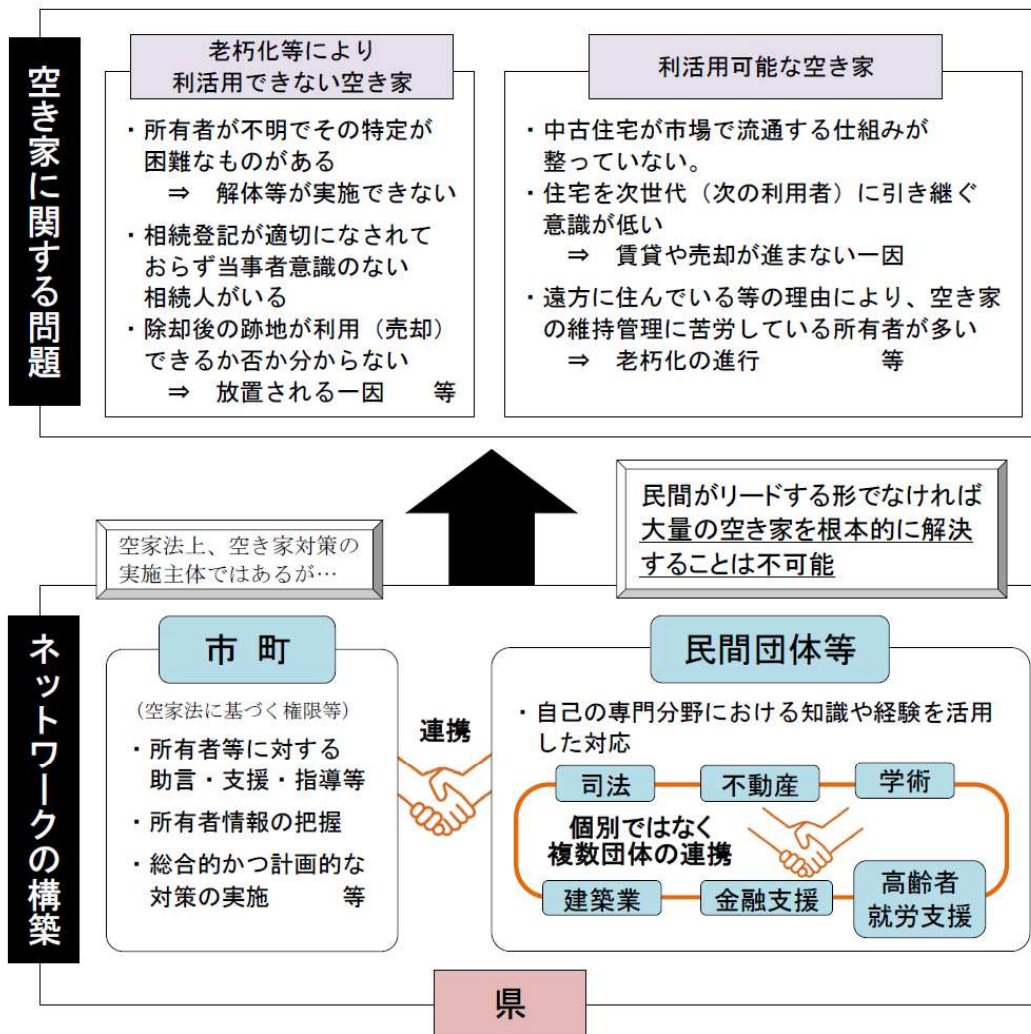
空家等及び空き家等に係る跡地は、状況や目的によって様々な活用策を講じることが可能ですが、国や県の施策も視野にいれつつ、本町として魅力的な施策や支援制度の推進のため、新規施策の検討あるいは既存制度の拡充など総合的な観点で検討が必要です。

これまでに示した空家等の増加や近年の少子高齢化の加速などの状況を鑑み、平成 29 年 10 月 25 日に「住宅セーフティネット法改正法」が施行され、新たな住宅セーフティネット制度が本格化しました。これは、高齢者・低額所得者・子育て世帯等の「住宅確保要配慮者」が増加傾向にある中で、住宅確保要配慮者の入居に拒否感を示す民間賃貸住宅の提供者も増加しており、住宅ストックや賃貸住宅の供給促進などの観点から、国からの総合的な政策支援が打ち出されています。

また、愛媛県内においては、約 40 団体により「愛媛県空き家対策ネットワーク」が構成され、民間主導により空き家の流通（住宅の循環）を加速させる事を目標として活発な活動も行われています。

本町においても、これらの最新施策の活用も検討する中で、愛媛県空き家対策ネットワークや愛媛県居住支援協議会等の取組みなども参考にしつつ、利活用可能な空家等の有効活用を推進していきます。

<愛媛県空き家対策ネットワークにおける活動等について>



空き家に関する課題や解決手法等を議論し、複数の団体が連携して対応にあたることのできるよう、本県がその架け橋となる。

(現在、総合的な空き家対策を推進することを目的とした協議会はない。)

○課題解決のノウハウを蓄積し、関係団体間の情報共有・連携を図ることで、円滑な対応を行い空き家の減少や発生抑制を図る。

○他の協議会の活動に際し、空き家の有効活用に関する協力をを行い、住宅支援施策の推進を図る。

目標

建物の状態に応じた住宅の価値の評価手法など、市場において中古住宅の流通が促進される仕組みを検討し、民間主導により空き家の流通（住宅の循環）を加速させる。

<愛媛県空き家対策ネットワーク構成団体>

種 別	団 体 名	主 な 役 割 (担当分野における意見等)
地方公共団体 (21 団体)	愛媛県	事務局 (庶務)
	県内全市町 (20 市町)	空き家対策の行政主体
学術関係団体 (1 団体程度)	愛媛大学	ネットワーク活動の指揮 (マネージメント)
司法等関係団体 (6 団体)	松山地方法務局	不動産の登記 (土地・建物)
	愛媛弁護士会	主に民法
	愛媛県司法書士会	相続登記・相続人調査
	愛媛県土地家屋調査士会	土地の合筆・分筆
	愛媛県行政書士会	相続人調査
	四国税理士会 愛媛県支部連合会	税 (相続税・贈与税等)
不動産関係団体 (4 団体)	(公社)愛媛県宅地建物取引業協会	不動産取引・空き家相談の 実情等
	(公社)全日本不動産協会愛媛県本部	
	NPO 法人 愛媛県不動産コンサルティング協会	
	愛媛県不動産鑑定士協会	不動産の価値の評価
建築業等関係団体 (4 団体)	(一社)愛媛県建設業協会	住宅リフォームやインス ペクション (住宅診断)
	(一社)愛媛県中小建築業協会	
	(公社)愛媛県建築士会	
	(一社)愛媛県建築士事務所協会	
高齢者就労支援団体 (1 団体)	(公社)愛媛県シルバー人材センター連合会	空き家の適正管理支援 (草木の剪定や見回り等)
金融支援関係団体 (1 団体)	(独法)住宅金融支援機構 四国支店	中古住宅の流通のための 金融支援
(計 40 団体)		

※本県は、各団体の連携強化 (情報共有・情報提供等) や庶務業務を行う。

※会費は無料。構成団体は、随時追加する可能性あり。

4 空家等の発生抑制について

(1) 地域おこし協力隊との連携

総務省の「地域おこし協力隊推進制度」に基づき、本町でも「地域おこし協力隊員」の方々の地域協力活動を支援しながら、地域への定住・定着を図る取組みを積極的に推進しており、隊員の方々は、移住・定住ポータルサイト「いかたライフ」とも連携し、SNSを駆使して日々の地域情報を発信するなど積極的な活動を行っています。

昨今の空家等の増加状況に目を向けると、いかに発生抑制のための対応策が重要であるかという課題に対し、住民のみならず地域と密接に関係のある地域おこし協力隊員の方々の協力も得つつ、連携も強化し、地域への意識醸成や啓蒙活動も検討します。

(2) 中古住宅市場の活性化

積極的な利活用可能な空家等の流通を促進することが、中古住宅市場の活性化となり、さらには地域経済の活性化にも繋がり、空家等の発生抑制への効果となっていきます。

国や不動産業界など様々な分野において、既存住宅に対する取引・保険・税制優遇等の制度も支援されていますが、空家等の所有者等や、これから移住・定住を検討する方々への幅広い支援制度の紹介や普及など、効果的な情報発信の方法を検討します。

	制度事例	概要
宅建業法	既存住宅のインスペクション (住宅診断)	中古住宅の取引時点において消費者が物件の状態・品質を把握できる様にするため、第三者(建築士等)による客観的な住宅検査・調査を行う
住宅瑕疵担保責任保険法人	既存住宅瑕疵担保保険	売買された中古住宅に欠陥が見つかった場合の補修費用等の保険金が支払われる仕組み
国土交通省	長期優良住宅化リフォーム 推進事業	既存住宅の長寿命化や三世帯同居等、複数世帯の同居の実現に資するリフォームの先進的取組み支援制度
国土交通省	安心R住宅	消費者が安心して「住みたい」「買いたい」と意識できる様、国の関与のもとで商標付与を行う仕組み
税制優遇措置	譲渡所得にかかる特別控除	空家等の相続人が当該空家または取壊し後の土地を譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円を特別控除する税制制度
J T I	移住・住みかえ支援機構の マイホーム借上げ制度	J T I と協力し、50歳以上のシニアを対象とした使用目的の定まっていない空家等の転貸策支援制度

(3)「全国版空き家・空き地バンク」の活用

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」を構築しています。平成29年10月より、公募により選定した2事業者（株式会社LIFULL、アットホーム株式会社）が試行運用を開始し、準備が整った自治体から順次掲載を進め、平成30年4月より本格運用を開始しています。

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【株式会社LIFULL・アットホーム株式会社】が試行運用を開始。
- 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 URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>
アットホーム株式会社 URL: <https://www.ekiya-athome.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。

17

(出典) 国土交通省公開資料

国土交通省が公開している資料によると、令和3年8月末日時点で840自治体が参加し、愛媛県では松山市、八幡浜市、新居浜市、西条市、大洲市、西予市、東温市の7自治体が掲載されおり、順次物件情報の掲載等を進めています。これまでの成約実績は、全国で約8,700件（令和3年8月末日時点）であり、一定の効果をあげていることがうかがえます。

「全国版空き家・空き地バンク」では、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ため、本町を知らない消費者に対しても、移住・定住を検討している消費者ニーズとのマッチングが期待できます。

「伊方町空き家バンク制度」のさらなる利活用促進を図るとともに、本町への移住・定住を推進するため、「全国版空き家・空き地バンク」の活用を検討します。

参考資料

1 空家の増加の背景及び原因について

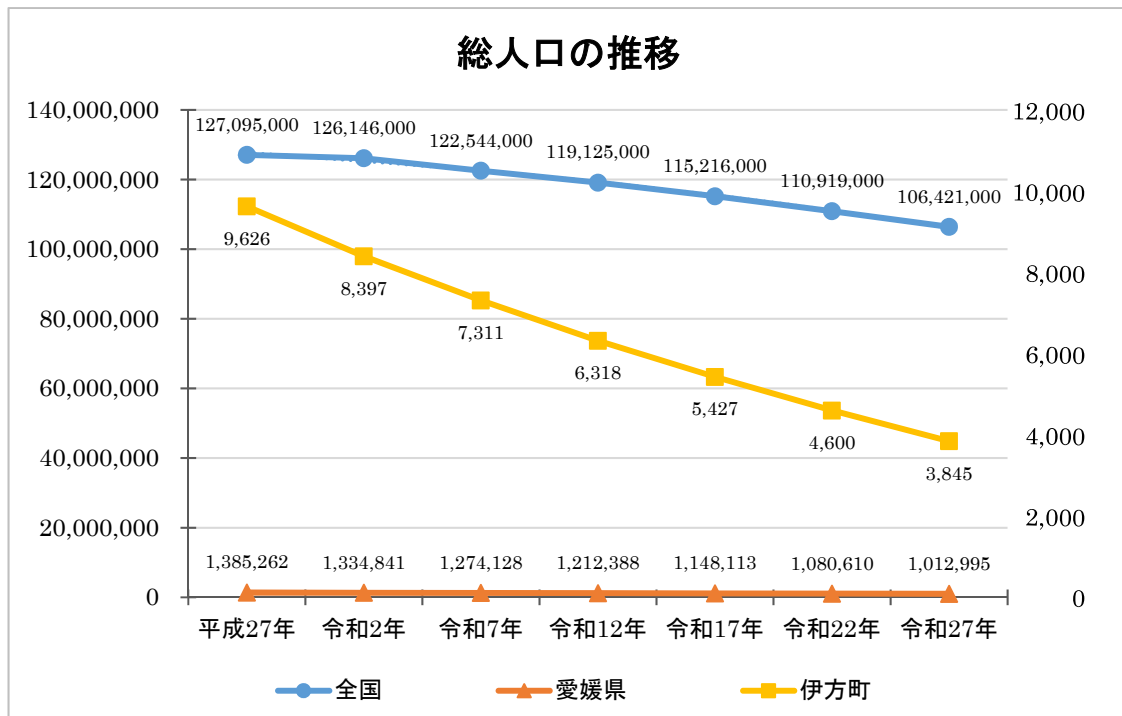
(1) 人口減少・過疎化

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」といいます。）の「日本の将来推計人口（平成30年3月30日公表）」によると、平成27年の我が国の総人口は1億2,710万人ですが令和27年には人口は1億640万人（平成27年を100とした場合の指数は83.7）に減少すると推計されています。

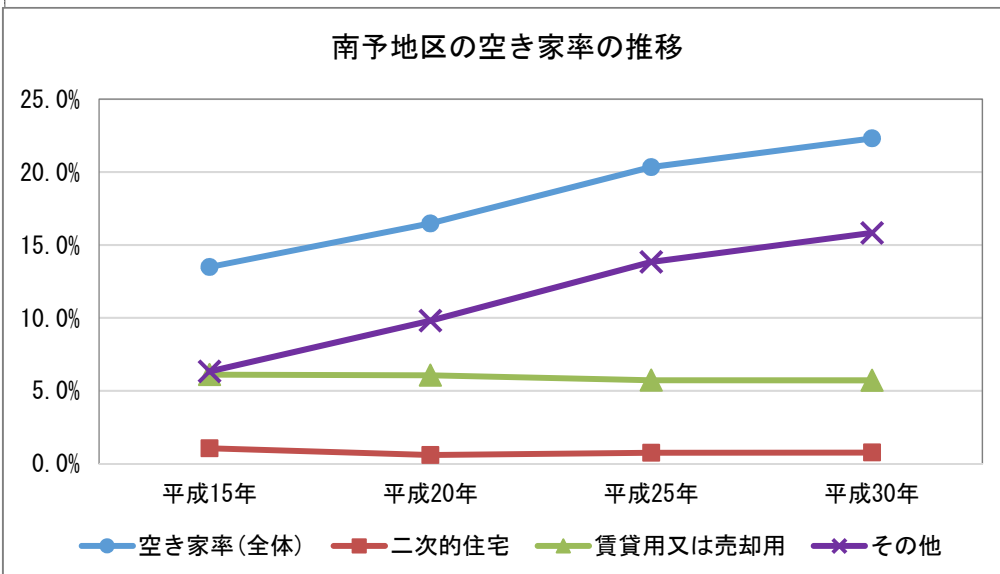
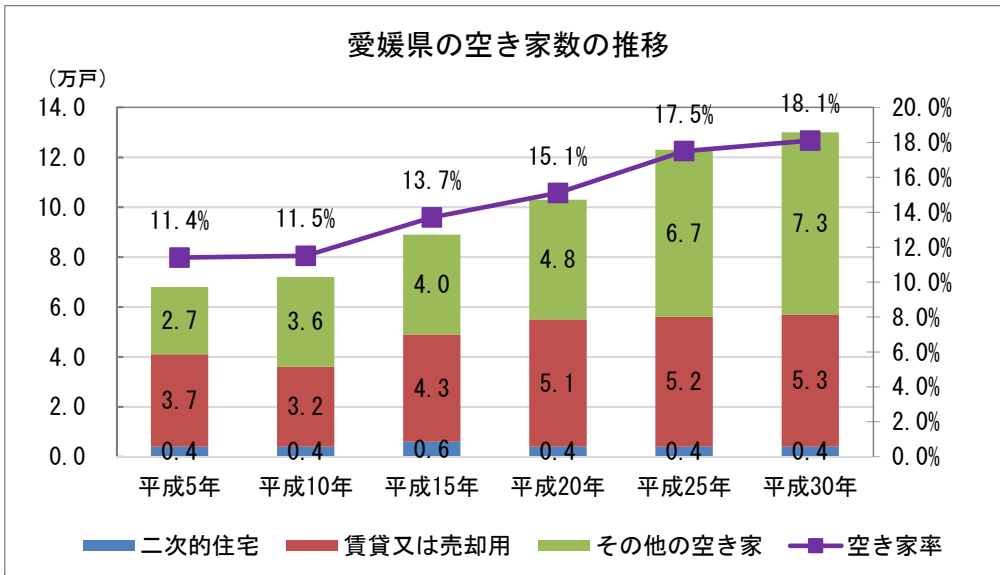
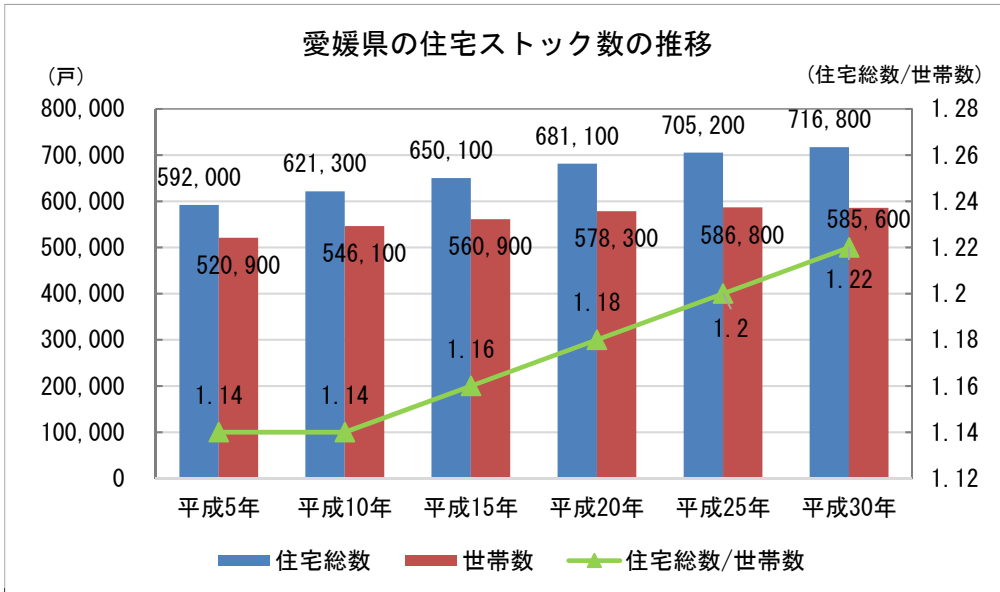
本町では昭和55年の人口18,753人から令和2年の8,397人へと減少し、40年間の減少率は▲55.2%となっています。減少傾向は依然続いており、社人研の推計によると、令和27年には、3,845人（平成27年に対する指数は39.9）まで減少すると推計されています。

人口減少・過疎化の状況は県内全域の傾向ですが、愛媛県人口ビジョン（平成27年10月27日）によると、南予地域においては10～19歳と20～29歳の若い年齢層で転入者数を転出者数が上回る「転出超過」の傾向にあり、特に県内（中予地域）への転出超が非常に多いとされています。

本町では伊方町人口ビジョン（平成28年3月）によると毎年250人前後の転入に対し、約300～400人が転出しており、進学や就職を機に町外へ転出するケースが人口減少の要因となっています。一方で、年代によっては転入超過のケースも見られ、年齢的に転職・介護・子供の教育・別荘への移住など、UターンやUIJターンに関する転入増加も見られることから、今後の空家対策等と密接に繋がる分野であることが分かります。



国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30年）、令和2年国勢調査による。



「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

(2) 核家族化に伴う新規住宅の取得

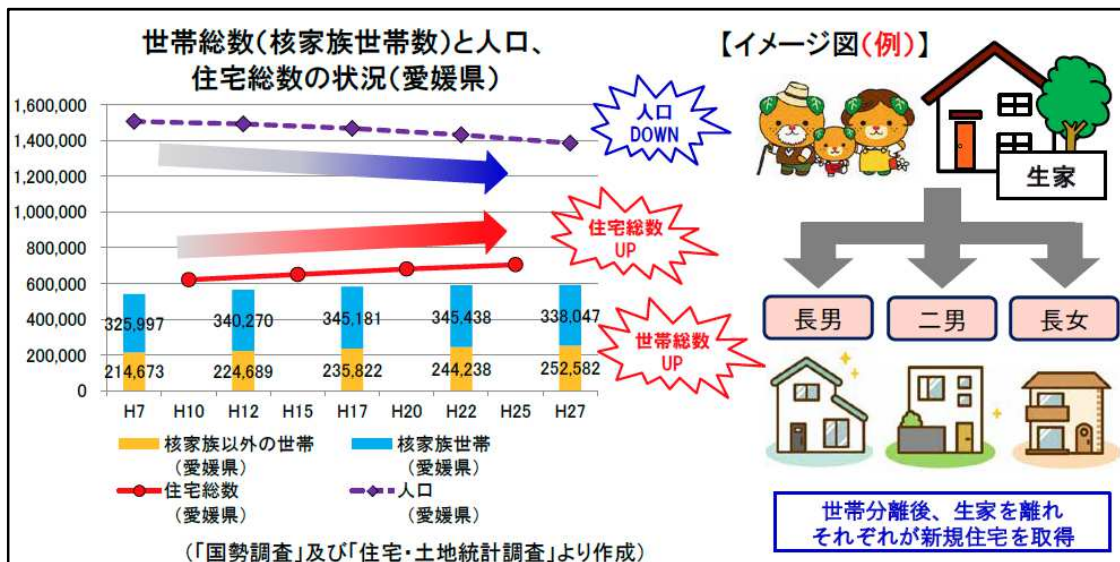
国勢調査によると、愛媛県の総人口は減少している一方、全体の世帯数は増加してい

ることから、世帯の分離（核家族化）が進み、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ことが推察されます。

また、平成 30 年住宅・土地統計の調査より、「現住所以外の住宅の所有の状況」をみると、愛媛県は「現住所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も分かります。これは、マイホームを新築するなど既に居を構えている環境にあるなかで生家（実家）を親から相続するケースなど、空き家率が高くなっている要因の一つと推察されます。四国の他県も同様の状況にあり、四国地方共通の特徴であり、愛媛県内においては南予地域においてその傾向が高いことがわかります。

国土交通省が実施した「平成 26 年空家実態調査 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ます。

このことから、従来からの家督相続が失われつつある昨今、親が死亡した場合にそのまま空き家となった実家を相続することによる取得が増えていることがわかります。



参照：愛媛県ホームページ

※平成 25 年住宅・土地統計調査の調査対象住宅のうち、国土交通省が戸建て空家等から無作為抽出したものの所有者を対象として行ったものです。

(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、海外よりも中古住宅の流通シェアが極めて少ない状況であり、中古住宅を選択する意識は低いといえます。

しかし、総務省「住宅・土地統計調査（確報値）」（平成 25 年）及び愛媛県「住宅着工統計」（平成 30 年 11 月 5 日）によると、新築住宅着工はほぼ横ばいのなか、中古住宅の取得に若干の増加が見られます。

また、国土交通省「住生活基本計画（全国計画）」（平成 28 年）によると、平成 23 年度～令和 2 年度の計画においても、少子高齢化・人口減少の急速な進展の現状、世帯数の減少により空家等がさらに増加することを「空き家問題」として提起していますが、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことが肝要であるとし、居住者からの視点（居住の安定確保）、住宅ストックからの視点（急増する空家の活用・除却の推進）、産業・地域からの視点（住宅地の魅力の維持・向上）を目標として掲げています。そのために必要な施策の総合的かつ計画的な推進の実現に向け、市町村においても地域特性に応じて、きめ細やかな施策の方向性を提示することが必要であると示されています。

これらの状況から、国民の住宅に対する意識の変化や地方公共団体等における空家等施策の推進など、空家等に関する全国の情勢変化が生じてきていることが分かります。

<参考：現住居以外の住宅の所有の状況（平成 30 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	809,100	109,800	13.6%
2	香川県	399,100	51,300	12.9%
3	島根県	265,400	33,900	12.8%
4	高知県	316,300	40,300	12.7%
5	和歌山県	385,700	48,700	12.6%
11	愛媛県	583,100	68,600	11.8%
	全国	53,788,000	5,110,000	9.5%

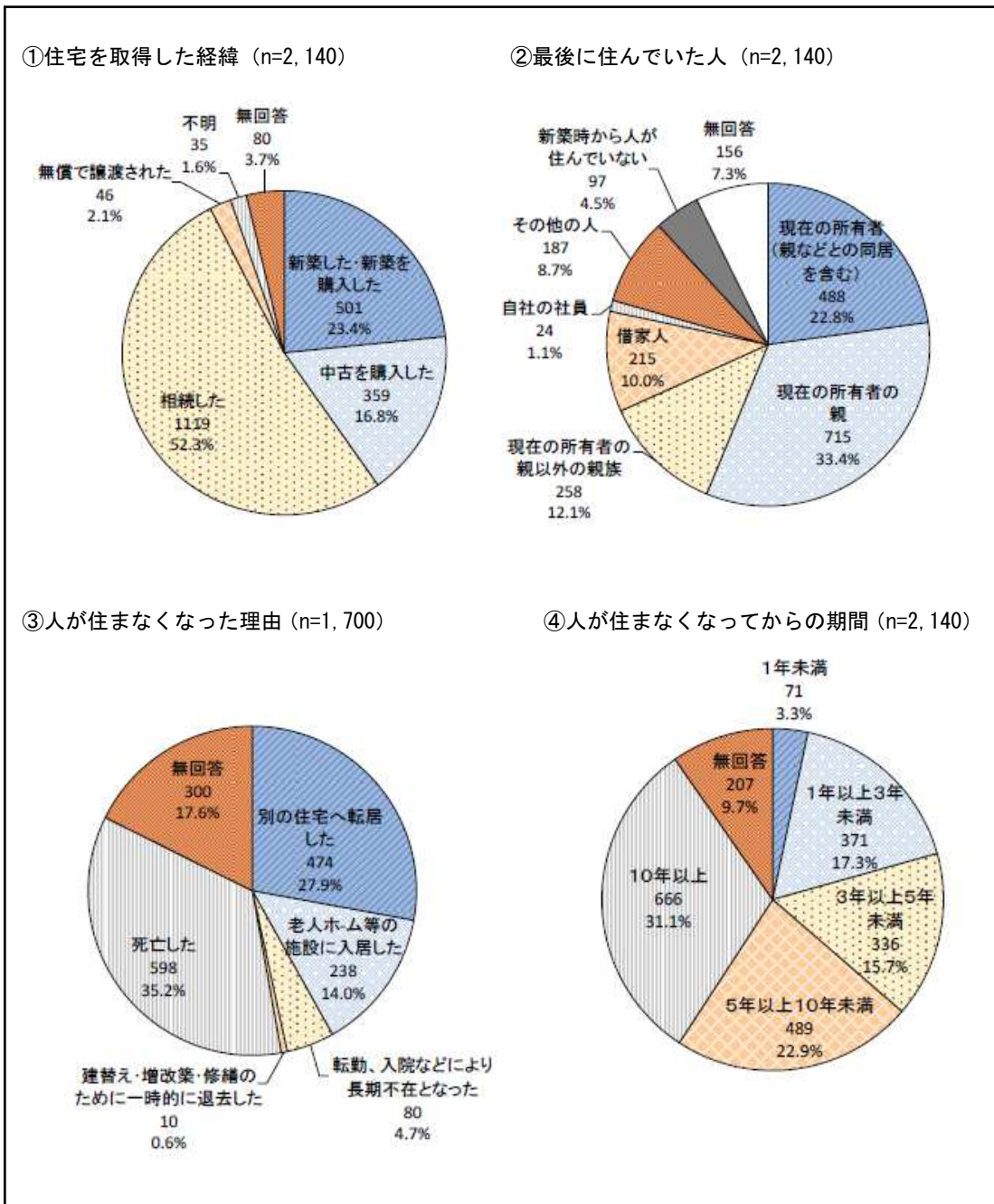
「平成 30 年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

<参考：現住居以外の土地（住宅等）を所有する世帯《愛媛県内》>

	市町村名	世帯総数	現住所以外の土地を所有する世帯	現住所以外の宅地等を所有する世帯	割合
		A		B	B ÷ A
東予地域	今治市	65,740	16,320	10,240	15.6%
	新居浜市	50,170	9,430	6,410	12.8%
	西条市	43,470	11,670	6,340	14.6%
	四国中央市	35,470	9,360	5,480	15.4%
	計	194,850	46,780	28,470	14.6%
中予地域	松山市	230,200	29,150	21,770	9.5%
	伊予市	14,060	4,360	2,250	16.0%
	東温市	14,510	3,770	1,820	12.5%
	松前町	10,700	2,580	1,410	13.2%
	砥部町	8,510	2,120	1,280	15.0%
	計	277,980	41,980	28,530	10.3%
南予地域	宇和島市	30,670	9,680	5,580	18.2%
	八幡浜市	14,220	4,260	2,820	19.8%
	大洲市	17,320	6,530	3,630	21.0%
	西予市	15,870	7,030	3,700	23.3%
	内子町	6,100	2,770	1,670	27.4%
	愛南町	8,950	3,450	1,820	20.3%
	伊方町	情報無し			
	計	93,130	33,720	19,220	20.6%
愛媛県	583,100	130,500	80,100	13.7%	
全国	53,788,000	8,655,100	5,886,400	10.9%	

「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

<参考：人が住まなくなった経緯>



「平成 26 年空家実態調査 集計結果」(国土交通省住宅局)

2 「空家等対策計画」策定に係るアンケート調査結果について

平成 26 年度空家等実態調査の結果を踏まえ、町内各地区の地区長に対して、空家等の戸数把握状況、老朽危険空家等及び所有者等不明な空家等の状況、老朽危険空家等の解体・除却補助制度及び空き家バンク制度の周知状況、その他空家等対策に関する意見・要望等について、平成 30 年度にアンケート調査を実施しました。

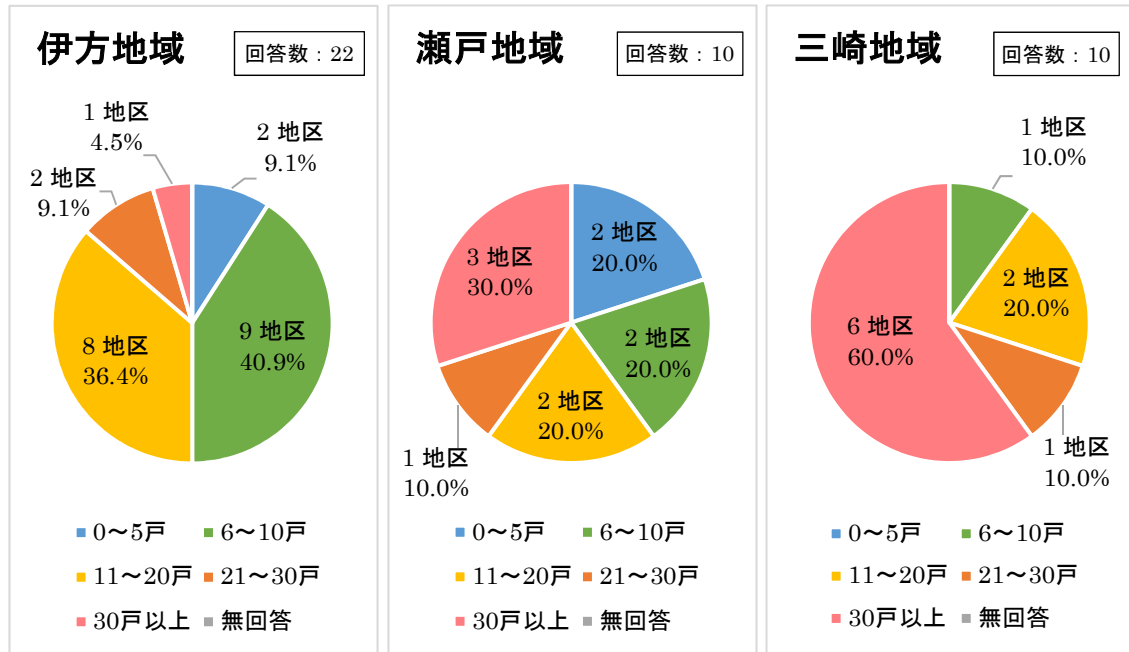
町内全 54 地区の内、42 地区の地区長から回答がありました。(回答率 77.8%)

アンケートによる調査項目および集計結果は以下のとおりです。

調査期間	平成 30 年 11 月 ～ 平成 30 年 12 月											
調査対象	3 地域 54 地区の区長											
調査方法	調査票による地区長へのアンケート											
調査項目	<p>以下の 10 項目についてアンケート調査を実施</p> <table border="1"> <tr> <td>設問</td> </tr> <tr> <td>【問 1】区長が把握している地区内の空き家戸数</td> </tr> <tr> <td>【問 2】問 1 のうち、老朽化し危険な空き家の戸数</td> </tr> <tr> <td>【問 3】問 2 のうち、木造の空き家の戸数</td> </tr> <tr> <td>【問 4】持ち主不明な空き家の戸数</td> </tr> <tr> <td>【問 5】危険な空き家を解体・除却する場合の補助金制度の認知状況</td> </tr> <tr> <td>【問 6】問 5 に対する意見・要望（自由記入）</td> </tr> <tr> <td>【問 7】伊方町空き家バンク登録制度の認知状況</td> </tr> <tr> <td>【問 8】問 7 に対する意見・要望（自由記入）</td> </tr> <tr> <td>【問 9】空き家の再利用に対する有効な方策に関する意見（自由記入）</td> </tr> <tr> <td>【問 10】空き家対策についての意見（自由記入）</td> </tr> </table>	設問	【問 1】区長が把握している地区内の空き家戸数	【問 2】問 1 のうち、老朽化し危険な空き家の戸数	【問 3】問 2 のうち、木造の空き家の戸数	【問 4】持ち主不明な空き家の戸数	【問 5】危険な空き家を解体・除却する場合の補助金制度の認知状況	【問 6】問 5 に対する意見・要望（自由記入）	【問 7】伊方町空き家バンク登録制度の認知状況	【問 8】問 7 に対する意見・要望（自由記入）	【問 9】空き家の再利用に対する有効な方策に関する意見（自由記入）	【問 10】空き家対策についての意見（自由記入）
設問												
【問 1】区長が把握している地区内の空き家戸数												
【問 2】問 1 のうち、老朽化し危険な空き家の戸数												
【問 3】問 2 のうち、木造の空き家の戸数												
【問 4】持ち主不明な空き家の戸数												
【問 5】危険な空き家を解体・除却する場合の補助金制度の認知状況												
【問 6】問 5 に対する意見・要望（自由記入）												
【問 7】伊方町空き家バンク登録制度の認知状況												
【問 8】問 7 に対する意見・要望（自由記入）												
【問 9】空き家の再利用に対する有効な方策に関する意見（自由記入）												
【問 10】空き家対策についての意見（自由記入）												
有効回答数	42 地区（回答率 77.8%）											

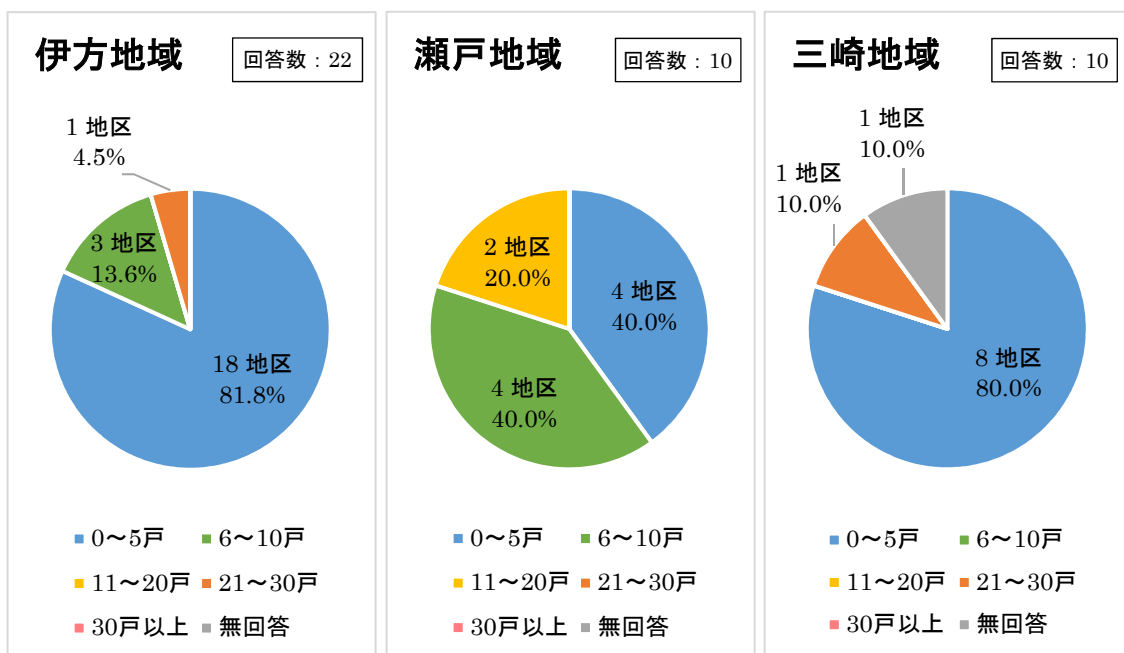
(1) 各地区の空家等の戸数

地域別の空家等の戸数をみると、三崎地域、瀬戸地域、伊方地域の順に空家等の多い地区の割合が高いことが分かります。空家等の多い地区の割合が最も高い三崎地域では、6割の地区で30戸以上の空家等が存在するとの回答でした。



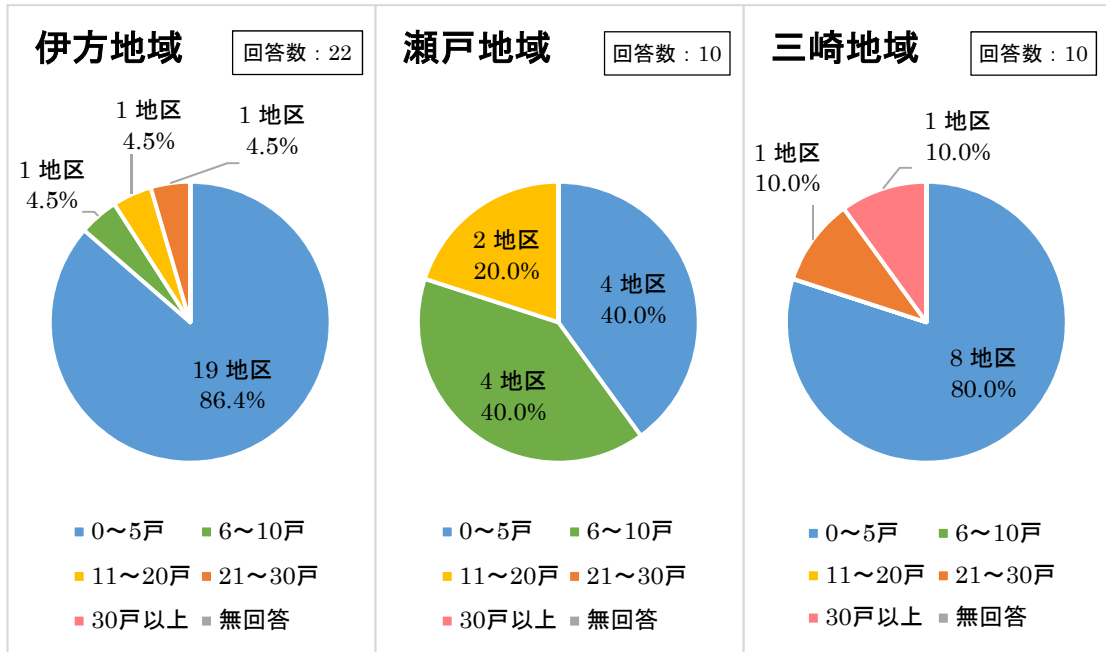
(2) 老朽危険空家等の戸数

地域別の老朽危険空家等の戸数をみると、伊方地域、三崎地域では特定の地区に集中して老朽危険空家等が多く存在しており、一方、瀬戸地域では各地区に広く分布している傾向が分かります。



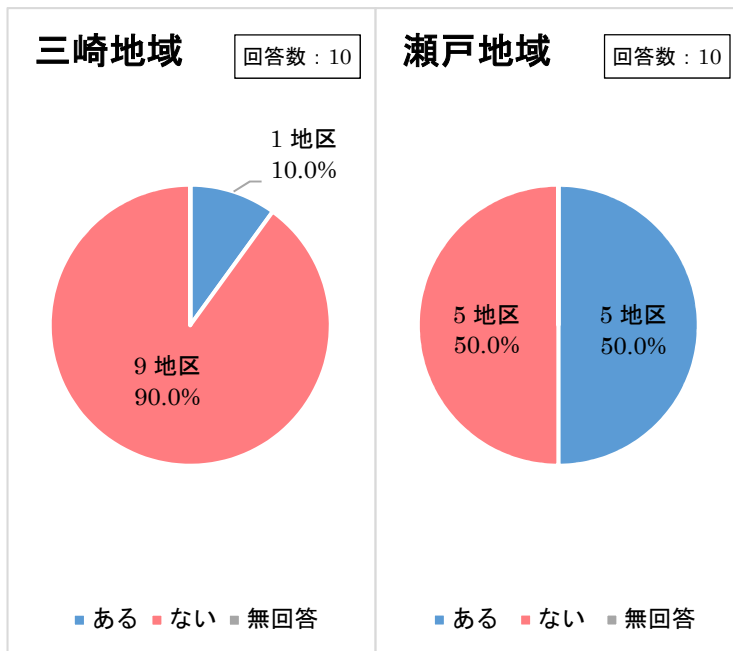
(3) 老朽危険空家等（木造）の戸数

上記（2）と比較してみると、老朽危険空家等はほぼ木造によるものであることが分かります。



(4) 所有者等が不明な空家等の戸数

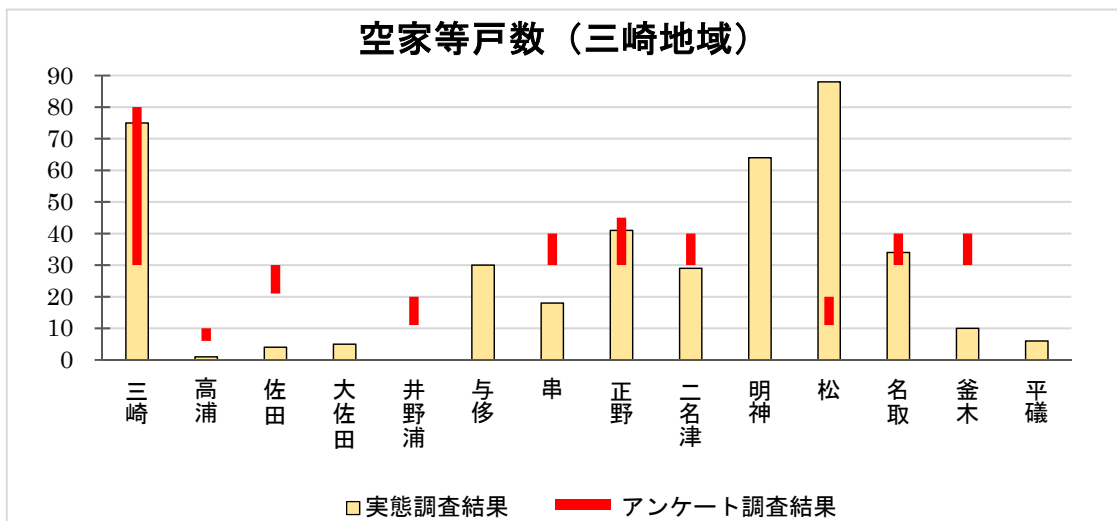
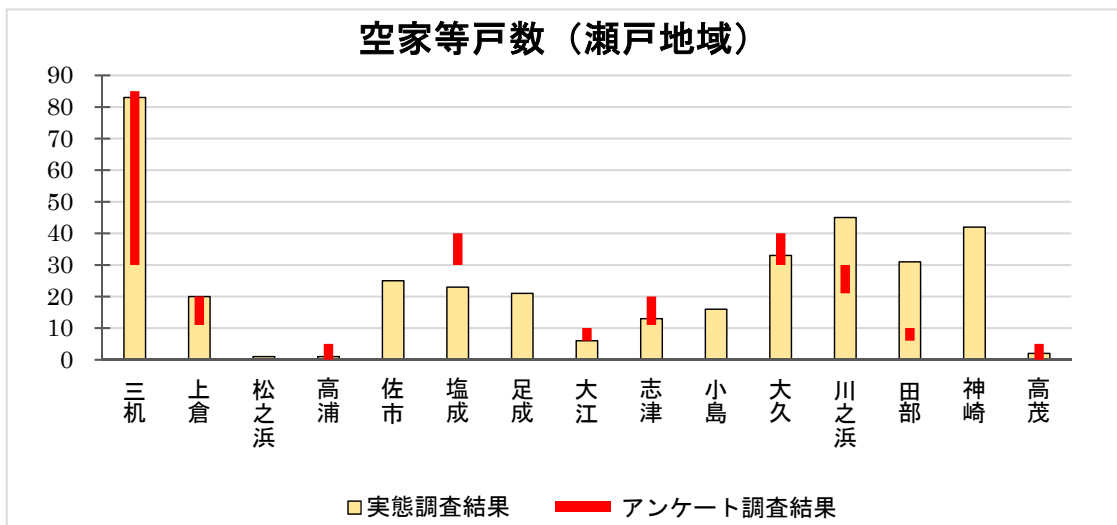
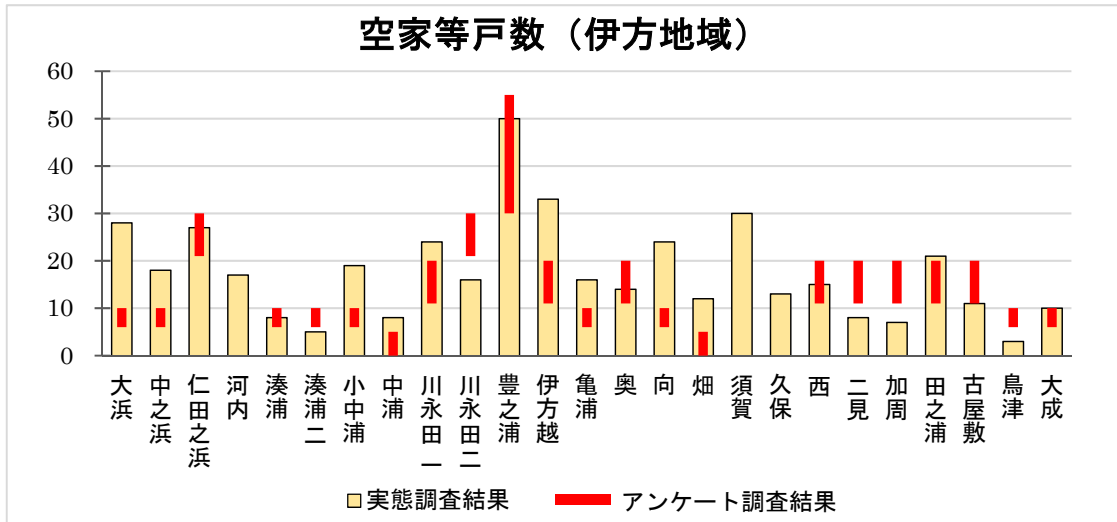
伊方地域で22地区中4地区（7戸）、瀬戸地域で10地区中5地区（26戸）、三崎地域で10地区中1地区（17戸）の合計10地区（50戸）で所有者等が不明な空家等があるとの回答がありました。瀬戸地域では所有者等が不明な空家等が存在する地区の割合が高いことが分かります。



(5) 平成 26 年度実態調査とアンケート結果による空家等戸数の比較

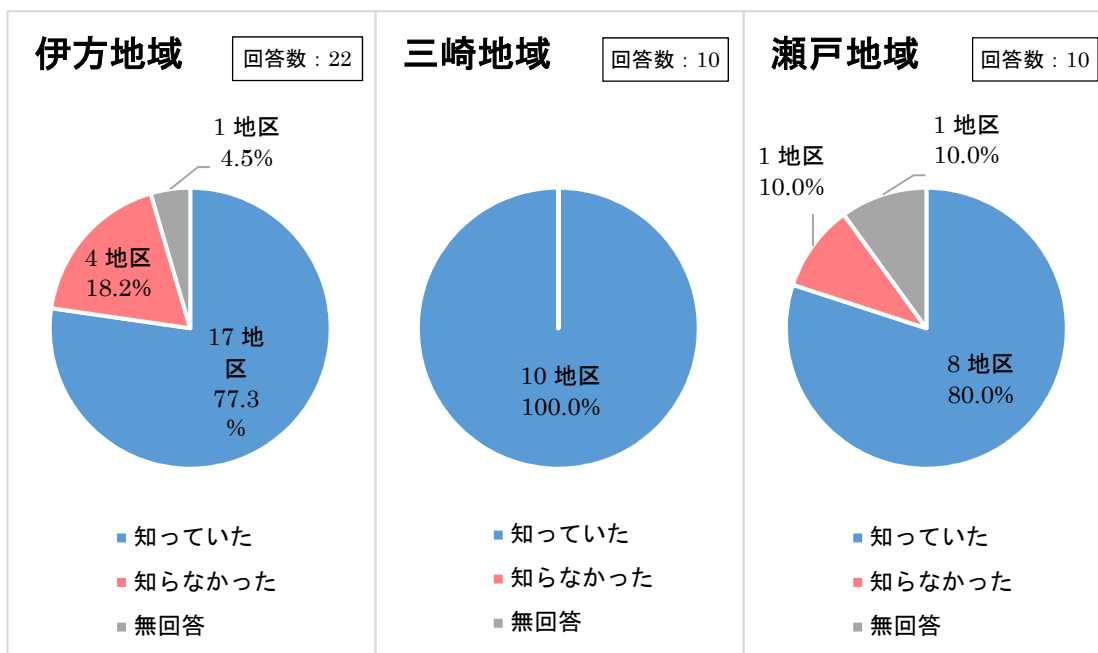
平成 26 年度に実施した空家等の実態調査結果と、平成 30 年度に実施した各地区長へのアンケート結果における空家等戸数を比較すると下図のとおりです。

平成 26 年度実態調査とアンケートでは調査時点の差異もありますが、本町の空家等の状況について、引き続き各地区長とも連携して実態の詳細把握に努めます。



(6) 老朽危険空家等の解体・除却補助制度の認知状況

老朽危険空家等の解体・除却に対する補助制度については、各地域とも7割以上の地区長より「知っていた」との回答がありました。引き続き、空家等の所有者等及び町民の方へ広く周知していく必要があります。



(7) 老朽危険空き家の解体・除却補助制度に対する意見・要望

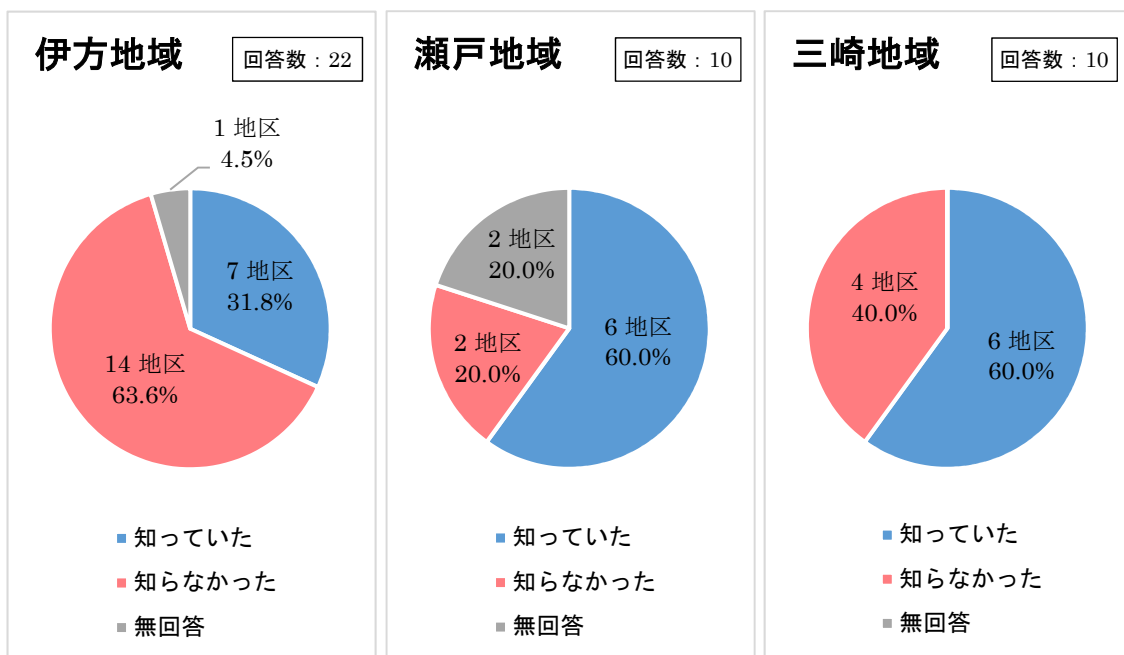
老朽危険空家等の解体・除却補助制度に対して、下記の意見・要望がありました。

補助限度額の増額
・補助額の増額や建て替えに補助があれば。(解体しても家主にメリットがない)
・場所が悪い場合には、どうしても費用が高額になるため、補助金の上積み。
・全額公費負担にして欲しい。
・空き家が車道に面していないと費用がかかるため、補助限度額の見直しを。
・空き家の所有者の事情により、危険な状態の空き家は全額補助する制度が必要である。
・町単独の事業費の補助限度額の上限 50 万円は少ないのでは？上限を無くせないか？
・個人負担をもう少し軽くすれば解体する家も増えてくるのでは？(例えば1割負担にするとか)
・町単独事業の限度額を 100 万円に (道路に面していないと費用がかかるため)
・補助金の上限を上げる。
・補助金制度はありがたいが、それ以上に解体費用がかかること。
・名取地区は重機等が入らない場所が多いので、補助金制度を利用しても経費がかかりすぎる。
補助制度の周知
・所有者に周知をすることが必要。高齢者は紙媒体の方が良いと思う。HPを見ることはないと思う。
・最近知った。知らない町民が多いと思う。
・補助金が出ることは知っているが、条件等、具体的に知っている人は少ないのでは？
・空き家所有者は知らないと思われる。
補助対象となる空家等の定義・条件の明確化

・不良度判定が明確でない。
・廃屋の判定、補助額、具体例で表現出来れば。
・空き家の定義を明確に文章で！
補助対象となる空家等の定義・条件の拡大
・倉庫等は対象になっていないが、危険が生じている場合は対象にして欲しい。
・危険な状態になるまでに年月がかかる場合が多く、対象になりにくい。
その他意見・要望
・利用件数と補助金の使用金額はいくらですか。
・空き家の持ち主の名義が先代などになっているため、解体などが難しかったと思います。町の方も相談しやすくし、解体できるために遠方などへ連絡してほしいと思います。
・現在の補助金制度で良いと思います。
・希望者にとって、ありがたい。今後ますます増加するでしょう。

(8) 伊方町空き家バンク制度の認知状況

本町で平成28年度より運営している空き家バンク制度については、瀬戸地域、三崎地域では6割の地区の地区長より「知っていた」との回答がありましたが、伊方地域では認知が低い状況であることが分かりました。引き続き、空家等の所有者等及び町民の方へ広く周知していく必要があります。



(9) 伊方町空き家バンク制度に対する意見・要望

空き家バンク制度に対して、下記のような意見・要望がありました。

意見・要望
・登録数が少ない。きれいで住めるような家が少ない。
・当地域は交通の便が悪く、登録しても可能性が低い。
・条件等あるのでは（登録できる住宅は少ない）。
・空き家バンク登録制度を知らない町民は多いと思います。
・空き家バンクの登録状況など情報公開して欲しい。
・高齢者には書面だとわかりづらいため、言葉で説明した方が良い。

・ 毎年、区長さんなどに連絡して（紙媒体）、一戸ずつわかるように知らせると良い。
・ 問6と同様に所有者への働きかけがもっと必要。
・ 何を見れば、誰に聞けばいいのか？
・ 内容がわからないので、何とも言えない。
・ 築数年で住まなくなった物件。ぜひ、活用をすべき。広報等で宣伝を願いたい。
・ 登録するのは、個人の同意が必要と思われるため、難があるが早急に実施するべきと思う。
・ 空き家になってしまうと老朽化が進んでしまう。

(10) 空家等の有効利活用に関する意見

空家等の利活用の方策として、下記のような意見がありました。

意見・要望
・ まだ使えそうな古民家などは、民宿やカフェなどに使ってほしいと思います。また、少しリフォームして、広く貸し出していくと利用できると思います。
・ 再利用出来そうな空き家は少ない。立地も悪い。リフォームの必要が無ければ子供食堂などに使えると思う。
・ 空き家のリフォーム代の援助等が必要。
・ リフォームの補助をする等。
・ リフォーム。
・ 空き家はあるが家財道具を片付けるのが大変なので、借家として利用できない。(リフォーム等)
・ 町に買い取ってもらい、町営住宅として貸し出す。
・ 状態が良ければ貸し出しも(安い家賃で)。可能なものは再利用が良いと思います。
・ 再利用できる空き家ではない。空き家の所有者が死亡し、所有者不明。土地の所有者は別人。この場合、土地の所有者との関係を知りたい。
・ 再利用可能な空き家は現状維持のための最低限のメンテが必要と思われる。でないに住めなくなる。
・ 1日でも早く現状を見て欲しい。(庭の手入れ・家の中の空気入れ替え)
・ 大変、難しい。

(11) 空家等対策に関する意見

空家等対策全般について、下記のような意見がありました。

意見・要望
・ 更地にして、安く提供し、家を建ててもらう。
・ 解体するにしても、賃貸としても、場所の悪い所(道路から離れている所)は敬遠されると思うので、道路整備が不可欠。
・ 雇用が生まれないと人は増えないと思います。何よりも雇用の創出が先決だと思います。みかん山を整備し、就農者を集めるなどすると、空き家を活用できるようになるのではないのでしょうか。
・ 一定期間放置している空き家(査定する)は、所有者の同意が得られれば町で解体し、町の所有とできる制度があれば良い。また、少数となった集落から転居を促し、空き家の場所に集合住宅を建て入居させることで、町を活性化させることが出来る。(総合的に配置計画を行う。)
・ 働く場所の確保がなければ、人は残らないし、Uターンもないので、空き家が増えると思う。
・ 補助金制度にしろ、バンク登録にしろ、広く住民に周知していくことが必要だと思う。
・ 相続したくない。帰郷したくない。更地にして税が上がる。
・ 老朽化した家は早く解体してほしい。近所の人たちに迷惑がかかるので。

<ul style="list-style-type: none">・伊方町独自のやり方が必要と思いますが、人口の減少も進む中で、各個人が元気な間に話をして結果を出す。
<ul style="list-style-type: none">・空き家になって、住まないようになれば、早めに役場へ連絡するシステムを作ると良い。そうすれば、使い道もまだあると思います。また、固定資産税の問題もあるので、町が管理するようになれば、そのぐらいの額は持ち主に出してあげると良い。
<ul style="list-style-type: none">・空きを放置した状態のものがあり、危険。空き家を解体しても、木材等を放置したままの状態なので、シロアリが発生しないか心配である。
<ul style="list-style-type: none">・就労できる環境づくりが不可欠。シルバーコロニーでは町づくり対策にならない。
<ul style="list-style-type: none">・もう、再利用とか、空き家バンクとかいうレベルでは無いと思う。抜本的改革が必要。

3 国土交通省における空き家対策支援メニュー等

<空き家対策の支援メニュー等一覧（令和2年度末時点）>

		国土交通省における空き家対策支援メニュー等(令和2年度末時点)  国土交通省			
		地方公共団体	所有者	購入者、移住者等	民間事業者等
解体・撤去		①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能
利用	情報提供・把握	②全国版空き家・空き地バンク	②全国版空き家・空き地バンク	②全国版空き家・空き地バンク	②全国版空き家・空き地バンク ③空き家所有者情報の提供に関するガイドライン
	住宅として流通	④セーフティネット住宅 ⑤安心R住宅	④セーフティネット住宅 ⑤安心R住宅	④セーフティネット住宅 ⑤安心R住宅 ⑥JHF融資	④セーフティネット住宅 ⑤安心R住宅 ⑦手数料の見直し ⑧買取再販に係る税制特例措置
	用途転換	①空き家対策総合支援事業 ※地域活性化に資する用途への転用 ⑨建築基準法改正(H30)	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能 ⑨建築基準法改正(H30)	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能 ⑨建築基準法改正(H30)	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能 ⑨建築基準法改正(H30)
発生防止等			⑩空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除		
相談体制整備等		⑪住宅市場を活用した空き家対策モデル事業			⑪住宅市場を活用した空き家対策モデル事業

①空き家対策総合支援事業

空家特措法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対し支援を行う(社会資本整備総合交付金とは別枠で措置)

事業内容 空家等対策計画に基づき実施する以下の事業 ・空き家の除却 例: 特定空家等の除却 ポケットパークとして跡地を利用する空き家を解体 ・空き家の活用 例: 空き家を地域活性化のための地域交流施設に活用 ・空家等対策計画の策定等に必要空き家の実態把握 ・空き家の所有者の特定 例: 所有者の特定のための交通費、通信費、委託費等 ・関連する事業等 例: 周辺建物の外観整備、残置動産の撤去費等	空き家の除却   居住環境の整備改善のため、特定空家等を除却	空き家の活用   地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用	法定の協議会など、民間事業者等と連携して事業を推進																							
	補助対象 以下の①、②を満たす市区町村 ①空家等対策計画を策定 ②空家特措法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある など	補助率 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="3">所有者が実施</th> <th colspan="2">地方公共団体が実施</th> </tr> <tr> <th></th> <th>国</th> <th>地方公共団体</th> <th>所有者</th> <th>国</th> <th>地方公共団体</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>除却</td> <td>2/5</td> <td>2/5</td> <td>1/5</td> <td>2/5</td> <td>3/5</td> </tr> <tr> <td>活用</td> <td>1/3</td> <td>1/3</td> <td>1/3</td> <td>1/2</td> <td>1/2</td> </tr> </tbody> </table>			所有者が実施			地方公共団体が実施			国	地方公共団体	所有者	国	地方公共団体	除却	2/5	2/5	1/5	2/5	3/5	活用	1/3	1/3	1/3	1/2
	所有者が実施			地方公共団体が実施																						
	国	地方公共団体	所有者	国	地方公共団体																					
除却	2/5	2/5	1/5	2/5	3/5																					
活用	1/3	1/3	1/3	1/2	1/2																					

②「全国版空き家・空き地バンク」について

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)】が試行運用を開始。
- 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5月末日時点で907自治体参加
- 順次、物件情報の掲載等を推進中(現在、570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7,900件の物件が成約済 ※令和3年5月末日時点

3

③「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」について

公表：平成30年6月8日

- 空き家の利活用の促進を図る上で、宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携が重要。
- 市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を内容とするガイドライン(試案(平成29年3月公表)を拡充したものを)を策定・公表。

ガイドラインの概要

1. 法制的な整理

- 空家特措法により、課税情報等を空き家対策のために市町村内部で利用できるようになった。当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- 所有者本人の同意が得られれば、課税情報を含む空き家所有者情報を民間事業者等に提供することが可能であり、個人情報保護条例、地方税法及び地方公務員法に抵触しない。

2. 空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み



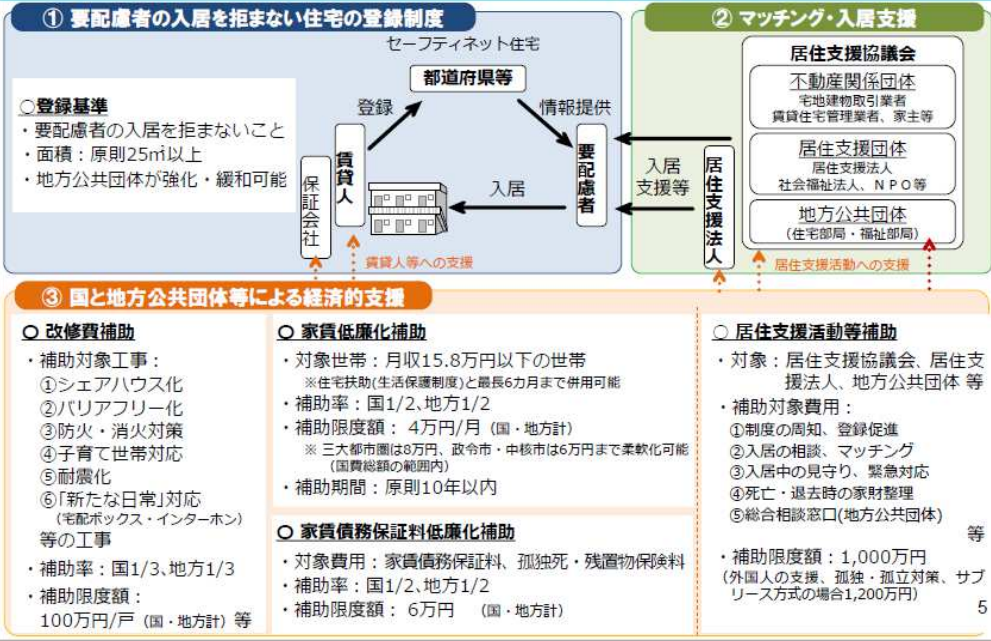
- 空き家の特定等(左記①)に活用されている情報
 固定資産税課税情報/不動産登記情報/住民票記載情報/水道閉栓情報/自治会等からの情報/死亡届等
- 同意取得(左記③)に当たっての留意事項
 (1)同意取得の相手方：所有者
 (2)同意取得の内容：
 ① 情報の提供先
 例：〇〇協会△△支部及び所属事業者
 ② 提供先における利用目的
 ③ 提供される情報の内容
 例：氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等
 (3)同意取得の方法：書面が望ましい
- 所有者情報の提供(左記④)に当たっての留意事項
 ○ 市町村による民間事業者の登録制度や市町村と事業者団体との協定等が考えられる(市町村が積極的に関与)
 ○ 苦情対応やトラブル防止に配慮した仕組みづくりが重要

3. 市町村における先進的な取組

- 市町村の先進的な取組事例を、スキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介。

4

④民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット制度の枠組み



⑤「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める「安心R住宅」制度を創設。【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始】

従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」「古い、汚い」「選ぶための情報が少ない、わからない」(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



- 耐震性あり
- インスペクション済み
- 現況の写真
- リフォーム等の情報 など

登録団体一覧 令和3年3月30日時点

番号	登録日	名称(略称)	番号	登録日	名称(略称)
1	平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック)	8	平成30年9月25日	一般社団法人全国住宅産業協会(全住協)
2	平成30年1月29日	一般社団法人リノベーション協議会	9	平成31年4月25日	一般社団法人スチキリノベーション推進協会
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会(公社)全日本不動産協会	10	令和2年3月13日	一般社団法人新築住宅100パーセント実行委員会(新築住宅100%実行委員会)
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県不動産協会	11	令和2年3月13日	一般社団法人住宅不動産実業家協議会(実業家協)
5	平成30年6月28日	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JEROD)	12	令和2年10月16日	一般社団法人日本不動産産業協会(不動産協)
6	平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構(iAMS機構)	13	令和3年3月30日	一般社団法人安心ストック住宅推進協会(安心ストック)
7	平成30年8月27日	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)			

※事業者が既存住宅を買い取り、買の上を認るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業(買取再販事業)で扱われる住宅について、事業者に課される不動産取得税を減額する現行の特例措置の対象を、対象住宅が「安心R住宅」である場合等に、敷地部分に拡充(平成30年度税制改正)、R3年3月末時点で、「安心R住宅」流通件数は累計3,891件。

⑥フラット35地域連携型及び地方移住支援型の概要

「ニッポン一億総活躍プラン」、「まち・ひと・しごと創生基本方針」等における地方創生等の推進に向け、「子育て支援」、「UIJターナード」、「コンパクトシティ形成」、「空き家対策」、「防災対策」等の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利を引き下げることにより、地方公共団体の地域特性を踏まえた住まいづくり・まちづくり等に関する取組を支援する。

【主な要件】

- ・国の計画・方針等の沿った地域の住宅政策課題を解決するための施策であること
- ・地方公共団体において、住宅の建設・購入・改良に対して、一定の補助金等の財政支援を行うものであること

【地方公共団体と住宅金融支援機構の連携イメージ】



⑦「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」の改正

報酬規制の趣旨

宅地建物取引業者が、媒介・代理の依頼者の取引知識や経験が乏しいことに乗じて、依頼者に対して不当に高額な報酬を請求することがないよう、依頼者の保護及び宅地建物取引の公正の確保を目的として、報酬額の上限を規制

○宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)(抄)

(報酬)

- 第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は賃借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。
- 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。
- 3・4 (略)

現行の報酬額の上限の算定方法

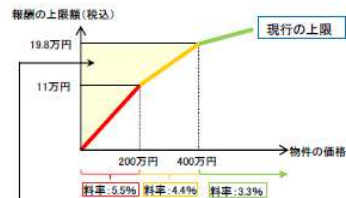
売買又は交換の媒介・代理の依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、売買の代金又は交換に係る宅地又は建物の価額に応じて、以下の割合を乗じて得た金額を合計した金額以内

物件価格に応じて以下の割合を乗じる

200万円以下	5.5%
200万円超～400万円以下	4.4%
400万円超	3.3%

※ 成約時に売主又は買主から成功報酬として受領(代理の場合は2倍)

法定当初(昭和27年)に都道府県ごとに定めていた報酬の額を参考に、昭和45年に上記の旨を定めた告示を制定



報酬告示の改正内容(H30.1.1より施行)

売主から薄黄色で塗りつぶした部分まで受領可能とするよう改正。

【概要】低廉な空き家等(物件価格が400万円以下の宅地建物)であって、通常より現地調査費用等を要するものについては、従前の報酬額の上限に加えて、当該費用等を考慮した額の報酬を売主から受領できるようにする。ただし、18万円の1.1倍を上限とする。

⑧買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置(不動産取得税・登録免許税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合において、宅地建物取引業者による当該住宅の取得に課される不動産取得税及び買主が当該住宅を取得する際の移転登記に課される登録免許税を減額する特例を措置。

施策の背景

- 既存住宅流通市場の更なる活性化に向けて平成30年4月より、宅地建物取引業者法の改正によるインスペクションの活用や、「安心R住宅」制度などの取組を開始したところ。
- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業。消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大に大きな役割を果たすものとして期待。

目標 2030年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円とする
〔住生活基本計画(令和3年3月閣議決定)〕

特例措置の内容

- 以下の通り、買取再販で扱われる住宅の取得等に係る税制特例を措置。

【不動産取得税(事業者)】 住宅：築年月日に応じ、一定額を減額
 敷地：一定の場合に一定額を減額

【登録免許税(買主)】 住宅：税率を一般住宅特例より引き下げ



※新築、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

9

⑨「建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号)」の概要

【平成30年6月27日公布】
 【令和元年6月25日施行】

背景・必要性

① 建築物・市街地の安全性の確保

- 糸魚川市大規模火災(H28.12)や埼玉県三方町産業火災(H29.2)などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題

② 既存建築ストックの活用

- 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要
- 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題

【既存建築ストックの活用イメージ】



③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

- 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要

【木材活用ニーズへの対応】



法律の概要

建築物・市街地の安全性の確保

【令和元年6月25日施行】

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。

- 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大(大規模倉庫等を想定)。
- 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設。
- 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和。

戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

- 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ階数3以下)を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
- 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し(不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し)。

大規模な建築物等に係る制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

- 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。
- 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

木造建築物等に係る制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。

- 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し(高さ13m・軒高9m超〜高さ16m超・階数4以上)。
- 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらかし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
- 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

<その他>

【①、②は平成30年9月25日施行。③は令和元年6月25日施行/平成30年9月25日施行】

- ① 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外
- ② 興行場等の仮設建築物の存続期間(現行1年)の延長等
- ③ 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化

※施行日：【平成30年9月25日施行】又は【令和元年6月25日施行】10

⑩ 空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合に、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

耐震リフォーム
(耐震性がある場合は不要)

Point 1 Point 2 Point 3

被相続人が居住の用に供していた家屋及びその敷地 → 相続 → 空き家 → 取壊し → 更地 → 譲渡

空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の適用

譲渡に関する要件

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までの譲渡であること
 特例の適用期限である2023年12月31日までの譲渡であること
 被相続人が相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合については、2019年4月1日以降の譲渡が対象

○相続した家屋の要件

- ① 相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること
- ② 相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものであること

被相続人が要介護認定等を受け、相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合
 ・入所の直前において被相続人が居住しており、かつ当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものであること
 ・被相続人が老人ホーム等に入所をした時から相続の開始の直前まで、その家屋について、被相続人による一定の使用がなされ、かつ事業の用、貸付けの用又はその者以外の者の居住の用に供されていたことがないこと

- ③ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建築物を除く。)であること
- ④ 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと(取壊し後の土地を譲渡する場合、家屋について相続の時から取壊しの時まで、かつ土地について相続の時から譲渡の時まで、事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと)
- ⑤ 取壊し後の土地を譲渡する場合の土地について、取壊し時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと

○譲渡する際の要件

- ① 譲渡価額が1億円以下
- ② 家屋を譲渡する場合(その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む。)、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること

⑪ 住宅市場を活用した空き家対策モデル事業

全国における空き家対策を加速化するため、空き家対策の執行体制の整備が必要な自治体における専門家等と連携した相談窓口の整備等を行う取組、民間事業者が空き家の発生防止等の抜本的対策に取組むモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る。

事業内容

1. 空き家に関する相談窓口等の民間連携支援

相談窓口等の空き家対策の執行体制の整備が必要な自治体を対象として、空き家相談のための人材育成、法務・不動産・建築等の多様な専門家と連携した相談体制を構築する取組を支援。

地方公共団体
関係部局

建築
建築士・建設業者

福祉
社会福祉士

自治会
地域住民・民生委員

NPO等

法務
弁護士・司法書士

不動産
宅建士・不動産鑑定

金融
地方銀行

空き家対策プラットフォーム
(専門家連携・ワンストップ対応)

2. 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決

空き家に係る全国共通の各種課題に対して、住宅市場を活用した空き家対策に関する新たなビジネスの構築等のモデル的な取組に対して支援。

<想定される取組例>

- * 空き家対策と居住支援を連携させ、住宅確保要配慮者向けの住宅を確保する取組
- * シェアリング・サブスクリプション等を活用したビジネス化・産業を展開し、空き家の潜在的需要を喚起する取組
- * 遠隔地や海外に住む所有者が安心して円滑に売却できる方法を模索する取組
- * コロナ禍後の新生活様式のためのテレワークやサテライトオフィス等に活用するための空き家を転用する取組

事業要件

- ・上記1. については原則として地方公共団体と専門家等が連携して実施すること
- ・本事業の成果を広く公開すること

補助対象

市区町村、民間事業者等

補助率

定額補助

事業期間

令和3年度～令和5年度

(出典) 国土交通省公開資料

伊方町空家等対策計画

令和4年3月

発行 伊方町

編集 伊方町 建設課

〒796-0301

愛媛県西宇和郡伊方町湊浦 1993 番地 1

電話 0894-38-0211（代表） 建設課直通 38-2656

FAX 0894-38-1378

HP <http://www.town.ikata.ehime.jp/>