

空家等対策計画



伊予市

平成30年3月
(令和5年3月 改訂)

はじめに

近年、人口減少や住宅の老朽化、社会ニーズや産業構造の変化にともない、空家が年々増加し、全国的に大きな社会問題となっています。特に、適切な管理が行われていない空家は防災、衛生、景観などさまざまな面において周辺の生活環境に悪影響を及ぼしており、早急な対策が求められています。

こうしたことから、国においては、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布され、平成27年5月に全面施行されました。この法の制定により、空家等に関する対策を実施する市町村にさまざまな権限と責任が付与されました。

本市におきましても、平成28年に空家等実態調査を行った結果、市内の空家等の数は約1,300戸で、このうち老朽化による倒壊のおそれがあるなどの危険な空家等が約160戸存在しており、空家問題が顕在化しています。これら空家等に関するさまざまな課題を解決するため、平成29年9月に設置した「伊予市空家等対策審議会」での審議、答申を経て、「伊予市空家等対策計画」を策定いたしました。

令和3年6月の国土交通省の空家法基本方針及び特定空家等ガイドラインの改正、令和3年度の空家等実態調査、令和4年度の関係団体との連携協定を踏まえ、空家等対策をより一層推進するために本計画の改訂を行います。

本計画は、空家とならないための予防・発生抑制、空家となった場合の適正管理と利活用促進、管理不全となった空家等の解消、そして除却後の跡地利用を図るといった段階に応じた取組の基本的な考え方や方向性をとりまとめたもので、今後の空家等対策の基礎と考えています。

また、空家等の管理については、第一義的には所有者の責任ですが、空家等対策を進めるためには所有者だけでなく、市民、事業者、行政それぞれがお相互に連携・協力していくことが重要であり、関係者の皆様と連携・協力を図りながら、本計画に基づき空家等に関する対策を積極的に推進してまいりますので、所有者をはじめ関係者の皆様には、より一層のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定にあたり、貴重なご意見をいただきました伊予市空家等対策審議会の委員の皆様をはじめ、意見公募にご意見をお寄せいただくなど、ご協力をいただきましたすべての皆様に心から感謝申し上げます。

令和5年3月

伊予市長 武智 邦典

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の対象	3
4. 計画期間	3
第2章 空家の現状・原因・課題	5
1. 住宅・土地統計調査による空家の現状	5
2. 伊予市空家実態調査	9
3. 空家の増加の背景及び原因	16
4. 総括	23
第3章 空家等対策の基本方針	25
1. 基本理念	25
2. 空家等に関する施策の対象	26
3. 空家等対策の実施体制	27
第4章 空家等対策の内容	31
1. 空家等の調査	31
2. 老朽度・危険度ランク別対応方針	33
3. 関係団体との連携強化と総合相談窓口（ワンストップ）の専門的対応	34
4. 空家等の発生予防	35
5. 空家等の利活用促進	37
6. 管理不全な空家等の解消	39
7. 跡地の活用	40
第5章 特定空家等対策制度	41
1. 特定空家等の判断基準	41
2. 特定空家等の判定手順	41
3. 特定空家等に対する措置等	41
第6章 計画の推進	44
1. 計画の公表	44
2. 計画の見直し	44
資料	45
○空家等対策の推進に関する特別措置法	45
○空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	50
○伊予市特定空家等判断基準	51

伊予市のSDGs（持続可能な開発目標）への取組

伊予市では、2015年(平成27年)に国連サミットにおいて採択されたSDGs (Sustainable Development Goals - 持続可能な開発目標)「誰一人取り残さない持続可能で多様性と包摂性のある社会」の実現への貢献を目指しています。

SDGsの考え方を本市の施策に取り入れる取組として、伊予市の将来にわたる持続的発展を目指すため、「伊予市SDGs推進プロジェクト会議」を立ち上げて、市政へのSDGsの取り入れ方を研究しています。

本計画を推進することは、SDGsの達成に向けた取組にもつながっていきます。SDGsの17の目標のうち本計画と特に関連性が高い目標としては、以下の11、17が挙げられます。



あなたとずっと
みんなでもっと
みらいはきっと



「空家」及び「空き家」の表記について

○本計画は、「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)に基づき策定する計画であることから、『あきや』については、「空家」を正式な表記とし、その定義は法に則するものとする。

○なお、「空き家バンク」など市の既存施策、国や県の資料又は統計調査等の用語など、固有名詞として扱われているもの表現については「空き家」と表記している。

第1章 計画の目的と位置づけ

1. 計画策定の背景と目的

近年、人口減少をともなう少子高齢化や、既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化等により、空家が年々増加しています。特に、使用されず、適切な管理も行われず、長期間放置された住宅等の建築物が、結果として防犯や防災上の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているケースが全国的に増えています。また、空家の増加傾向が続くことによって、より一層深刻化することが懸念されています。

本市においても、空家の増加や管理不足による廃屋化の進行など問題が顕在化しており、市民の生命・身体・財産の保護や生活環境の保全のために、空家に対する適切な対策及び対応が求められています。

このような状況を踏まえ、「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。）が、平成26年11月27日に公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

空家法では、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等を「特定空家等」と位置づけ、市町村長が特定空家等に対する立入調査や助言・指導、勧告、命令、行政代執行を行うことができるものと定め、命令違反者に対する罰則などとあわせて、空家等の適切な措置を講ずることとしています。

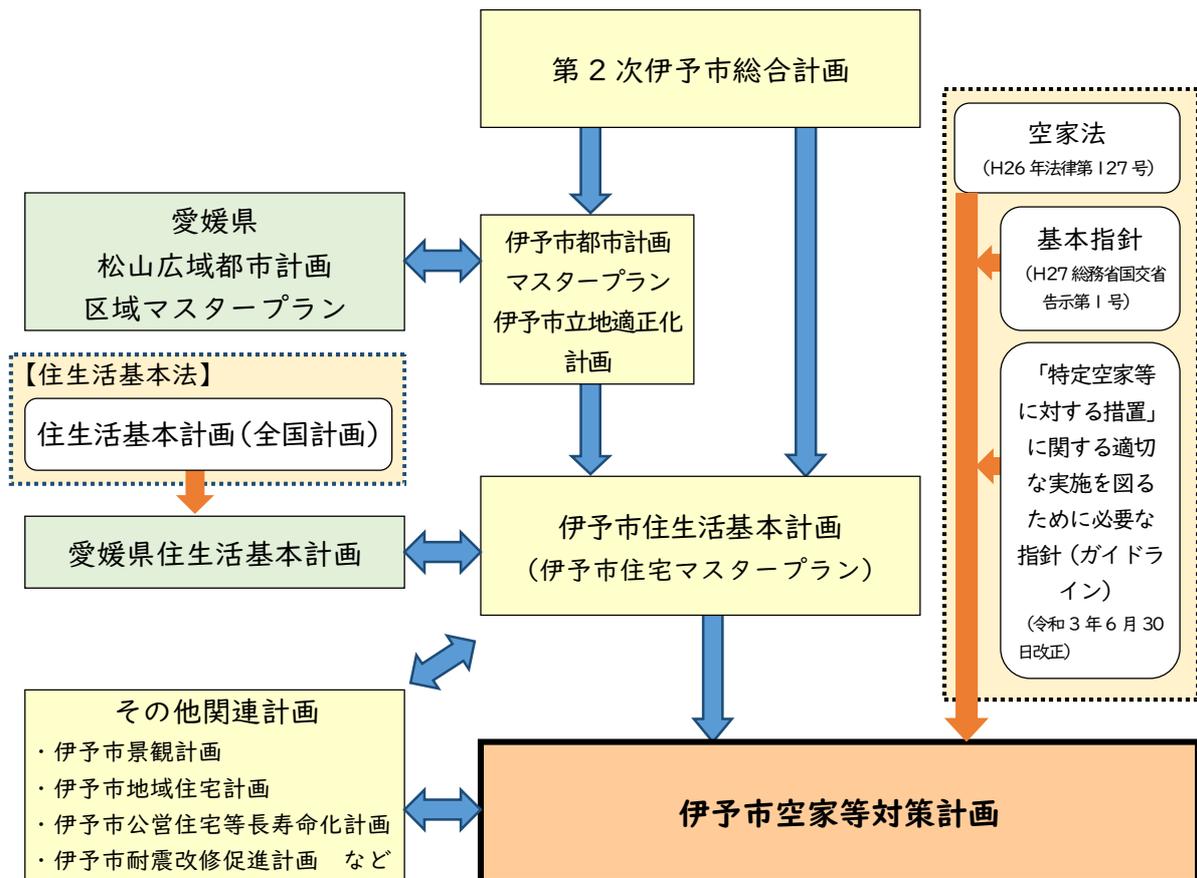
また、空家法第6条第1項の規定により、市町村はその区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成27年2月26日総務省・国土交通省告示第1号）」（以下「基本指針」という。）に即して、空家等に関する対策についての計画を定めることができ、同じく空家法第4条の規定により、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施、その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとされています。さらに、令和3年6月30日の基本方針の改正では、特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨の記載や、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体について、協議会の構成員の例に加えるとともに、専門的相談について連携して対応することが記載されるなど、早期の対応、専門的対応により保安上、衛生上の問題への解決が求められています。

このような情勢を踏まえ、本市においても、空家等対策は緊急かつ重要な課題であると考えており、市民が快適に生活できるまちづくりを推進し、空家等の有効活用による地域の活性化を図るため、「伊予市空家等対策計画」を策定し、本市の取り組むべき対策の方向性を明確に示していきます。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法に基づくとともに、「基本指針」及び国土交通省の「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）」（令和3年6月30日改正）（以下、「特定空家ガイドライン」という。）に則し、本市の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の計画として策定します。

また、「第2次伊予市総合計画」「伊予市住生活基本計画」や「伊予市都市計画マスタープラン」等の本市の上位・関連計画との整合を図ります。



伊予市空家等対策計画の位置づけ

3. 計画の対象

(1) 対象とする地区

本計画の対象とする地区は、伊予市の全域とします。

また、「伊予市立地適正化計画（平成31年1月）」で定められた居住誘導区域については、人口密度の維持及び居住環境の向上を図る観点から、「空家の活用」を図る区域となります。

「伊予市景観計画（平成24年12月）」で定められた郡中景観計画区域及び湊町・灘町重点地区は伊予市の特徴的な景観を形成する地区であり、空家の発生を抑制し、良好な市街地景観を形成する区域となります。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定される「空家等」とします。

なお、老朽化の進行による構造耐力上主要な部分の損傷等のため、地震時等に倒壊し、前面の避難路等を閉塞するおそれのある空家等や、敷地内の立木等が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、空家法第2条第2項に規定される「特定空家等」として、行政が積極的に関与していきます。

4. 計画期間

本計画の計画期間は、平成30年度から令和7年度までの8年間とします。

4年後の計画見直しとして、令和4年度に計画を見直しました。なお、社会情勢の変化や空家対策の実施状況を踏まえ、適宜見直しを行います。

*「空家等」及び「特定空家等」とは

○空家等（空家法第2条第1項）

概ね年間を通じ、居住その他の使用実績がない以下のものをいいます。

- ・建築物又はこれに附属する工作物（門、塀、看板等）及びその建築物の敷地。（立木その他の土地に定着する物を含む。）



○特定空家等（空家法第2条第2項）

空家等のうち、次の状態のものをいいます。

- a. 放置すれば、倒壊など著しく保安上危険となるおそれのあるもの
- b. 放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのあるもの
- c. 適切な管理が行われず、著しく景観を損なっているもの
- d. 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もの

■参考事例

- a. 放置すれば、倒壊など著しく保安上危険となるおそれのあるもの
 - ・ 建物の倒壊
 - ・ 屋根、外壁等の脱落・飛散 等
- b. 放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのあるもの
 - ・ 排水等の流出による臭気発生
 - ・ ごみ等の放置、不法投棄 等



- c. 適切な管理が行われず、著しく景観を損なっているもの
 - ・ 樹木雑草等の繁茂
 - ・ 屋根や外壁等の落書き 等
- d. 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もの
 - ・ 不審者の侵入
 - ・ 不審火による出火 等



資料：国土交通省、国土技術政策総合研究所、公益社団法人日本住宅総合センター

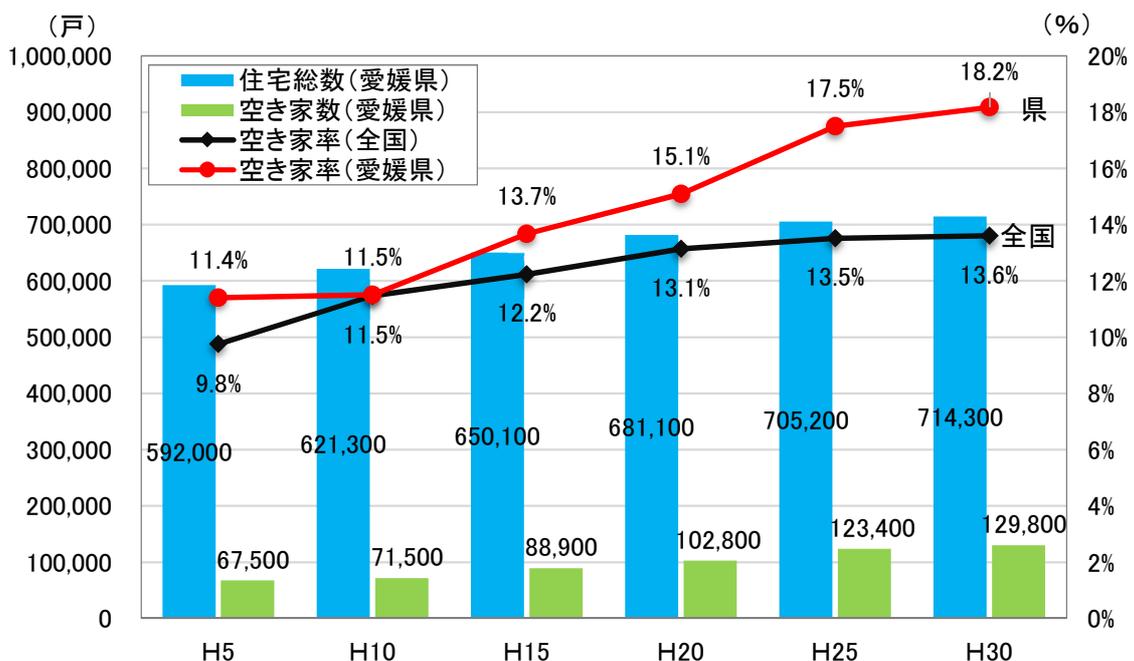
第2章 空家の現状・原因・課題

1. 住宅・土地統計調査による空家の現状

(1) 全国の概況

総務省が公表した平成30年住宅・土地統計調査によると、平成30年10月1日現在における全国の住宅総数は約6,241万戸で、5年前（平成25年）に比べて約178万戸増加しています。そのうち、空家^{※1}については約849万戸で、5年前（平成25年）に比べて約29万戸増加しており、空家数、空家率がともに過去最高となりました。

愛媛県では、住宅総数は約71.4万戸で、5年前（平成25年）に比べて約9,000戸増加しており、空家総数は約13万戸で、5年前（平成25年）に比べて約7,000戸増加しています。また、住宅総数に対する空家総数の割合は18.2%で、全国第7位であり、全国と同様に空家数、空家率ともに過去最高となりました。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

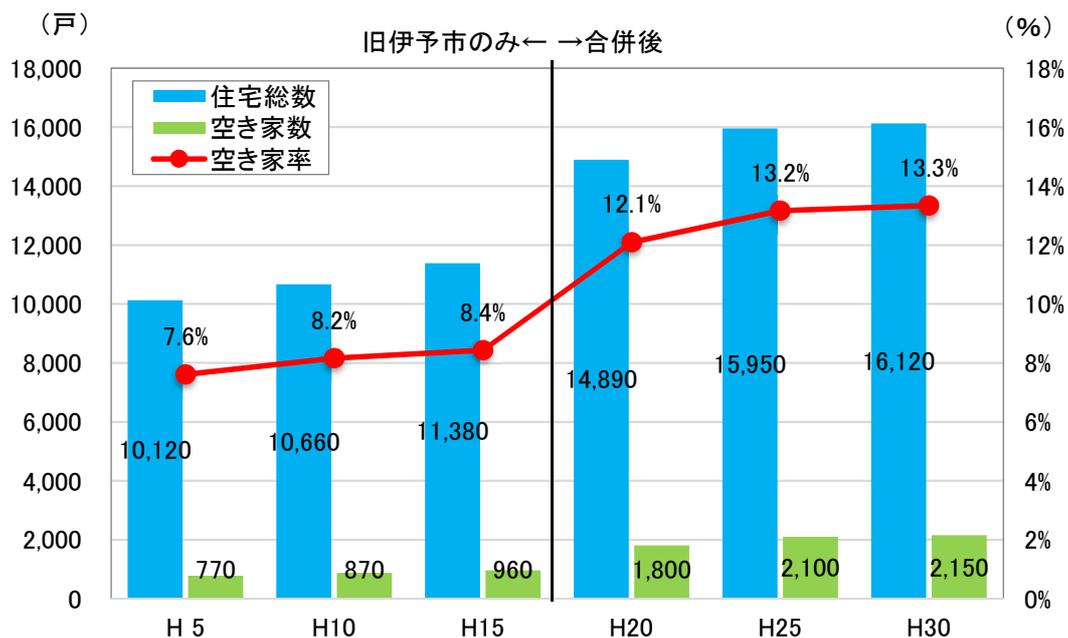
空家率（全国・愛媛県）及び愛媛県の空家数

※1：住宅・土地統計調査における「空家」の定義は、一戸建ての住宅や、アパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる住宅において、ふだん人が居住していない住宅。

(2) 伊予市の空家の現状

① 空家数と空家率

平成30年住宅・土地統計調査によると、平成30年10月1日現在における伊予市の住宅総数は16,120戸であり、空家数は2,150戸となっています。また、合併後の平成25年から平成30年の5年間で、住宅総数は170戸増加、空家数は50戸増加しており、全国、愛媛県と同様に、空家数、空家率ともに過去最高となりました。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

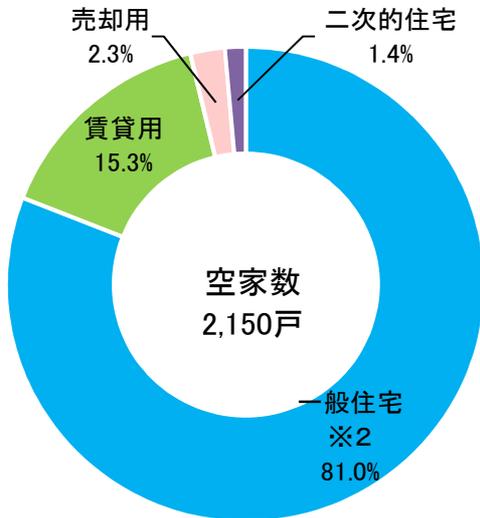
伊予市の空家数及び空家率

*合併前市町の統計データについて

住宅・土地統計調査では、表章の対象を「市、区及び人口1万5千人以上の町村」としているため、合併前市町のうち中山町・双海町は条件に合わず、統計データが公開されていない。そのため、合併前のデータは、旧伊予市のみとなっている。

② 空家の種類

空家の種類は、「一般住宅」が1,740戸（81.0%）で最も多く、次いで「賃貸用」が330戸（15.3%）となっています。



(単位:戸)

空家の種類*	空家数	割合
一般住宅※ ²	1,740	81.0%
賃貸用	330	15.3%
売却用	50	2.3%
二次的住宅	30	1.4%
合計	2,150	100.0%

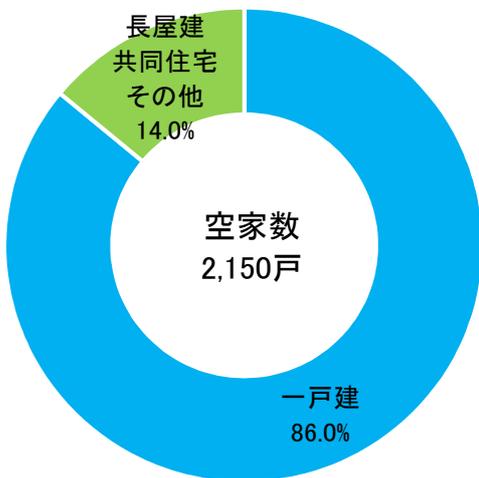
資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

※2 一般住宅とは、住宅・土地統計調査における空家のうち「その他の住宅」を示します。

伊予市における空家の種類

③ 空家の建て方

空家の建て方は、一戸建が空家の約9割（1,850戸、86.0%）となっています。



(単位:戸)

空家の建て方*	空家数	割合
一戸建	1,850	86.0%
長屋建 共同住宅 その他	300	14.0%
合計	2,150	100.0%

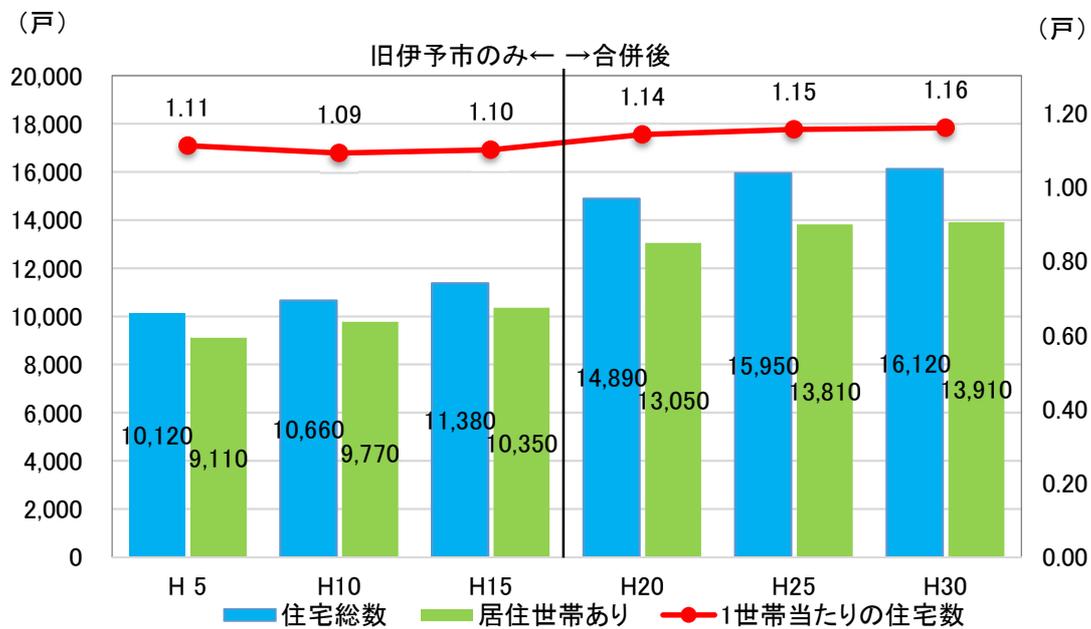
資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

伊予市における空家の建て方

*空家の「種類」について、賃貸用/売却用の住宅は、賃貸/売却のために空家になっている住宅。二次的住宅は、別荘などの避暑等の目的で使用される普段は人が住んでいない住宅等。「建て方」について、一戸建ては、一つの建物が1住宅であるもの。長屋建は、二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ外部への出入口を有しているもの。共同住宅は、一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段等を共有しているもの等。

(3) 伊予市の住宅ストック

本市の住宅数は、合併以前から世帯数を上回っており、世帯数の増加に対応して住宅ストックも増加し、量的な充実が進んでいる状態にあります。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

伊予市の住宅ストック

2. 伊予市空家実態調査

(1) 調査概要

- 調査年度：令和3年度
- 対象地域：伊予市全域
- 調査方法：外観目視による現地調査
- 対象とする空家：公共施設を除く建築物

(2) 空家数・空家率【地区別、大字別集計】

(単位：戸)

地区	大字	戸数	H28空家 調査結果 A	R3空家調査				増減 B-A	空家率
				H28居住等 ※	H28空家 ※ C	R3新規 D	空家計 C+D=B		
郡中地区	灘町	470	50	16	34	32	66	16	14.0%
	米湊	1,705	109	50	59	73	132	23	7.7%
	上吾川	808	39	6	33	25	58	19	7.2%
	下吾川	2,888	90	44	46	100	146	56	5.1%
	湊町	408	49	16	33	34	67	18	16.4%
計		6,279	337	132	205	264	469	132	7.5%
上野地区	下三谷	666	19	9	10	5	15	-4	2.3%
	上三谷	696	13	5	8	17	25	12	3.6%
	上野	775	22	7	15	4	19	-3	2.5%
	宮下	646	8	1	7	5	12	4	1.9%
	八倉	266	5	0	5	9	14	9	5.3%
計		3,049	67	22	45	40	85	18	2.8%
大平地区	鵜崎	13	6	1	5	1	6	0	46.2%
	両澤	28	2	0	2	2	4	2	14.3%
	上唐川	97	20	2	18	8	26	6	26.8%
	下唐川	101	8	0	8	9	17	9	16.8%
	平岡	37	9	1	8	11	19	10	51.4%
	大平	732	38	15	23	17	40	2	5.5%
計		1,008	83	19	64	48	112	29	11.1%
中村地区	三秋	224	14	4	10	11	21	7	9.4%
	中村	207	10	3	7	6	13	3	6.3%
	森	321	21	6	15	13	28	7	8.7%
	本郡	218	7	5	2	9	11	4	5.0%
	尾崎	537	43	16	27	21	48	5	8.9%
	三島町	106	6	2	4	8	12	6	11.3%
	市場	250	12	6	6	13	19	7	7.6%
	稲荷	516	18	8	10	16	26	8	5.0%
計		2,379	131	50	81	97	178	47	7.5%
中山地区	中山	767	127	23	104	62	166	39	21.6%
	出渚	810	146	19	127	65	192	46	23.7%
	栗田	63	11	0	11	0	11	0	17.5%
	佐礼谷	509	96	10	86	54	140	44	27.5%
計		2,149	380	52	328	181	509	129	23.7%
双海地区	高野川	111	16	5	11	12	23	7	20.7%
	上灘	1,090	129	32	97	81	178	49	16.3%
	高岸	299	50	2	48	40	88	38	29.4%
	大久保	181	28	3	25	22	47	19	26.0%
	串	703	107	6	101	87	188	81	26.7%
計		2,384	330	48	282	423	524	194	22.0%
合計		17,248	1,328	323	1,005	548	1,877	549	10.9%

※H28 居住等：R3 調査では居住が確認された建物

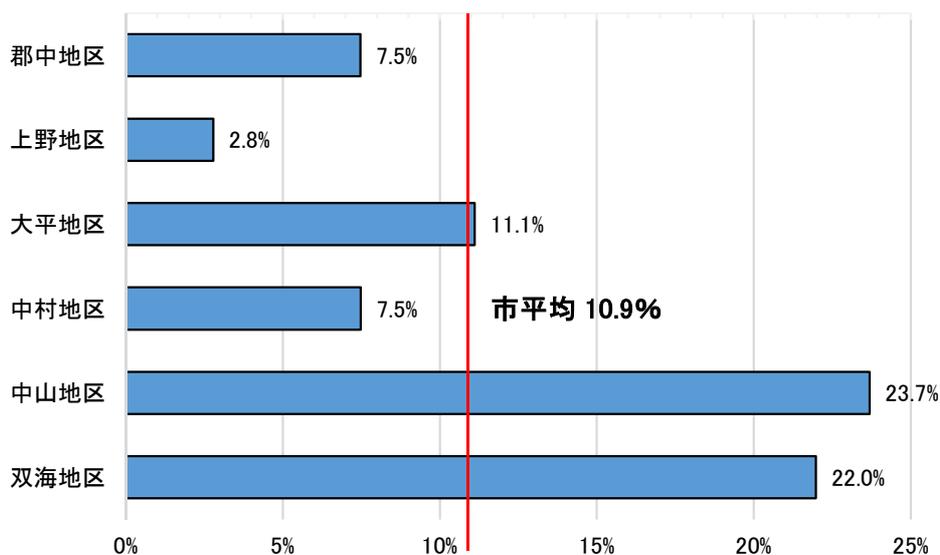
H28 空家：R3 調査でも引き続き空家であった建物

(3) 空家数・空家率【地区別】集計

伊予市全域の空家件数は 1,877 戸、空家率は 10.9%（以降、市平均空家率という。）です。

地区別に空家率をみると、中山地区 23.7%、双海地区 22.0%、大平地区は 11.1%で市平均空家率を上回っており、中山地区は市平均空家率より 12.8 ポイント上回っています。

一方、上野地区 2.8%、郡中地区と中村地区は 7.5%で市平均空家率より下回っており、上野地区は市平均空家率より 8.1 ポイント下回っています。

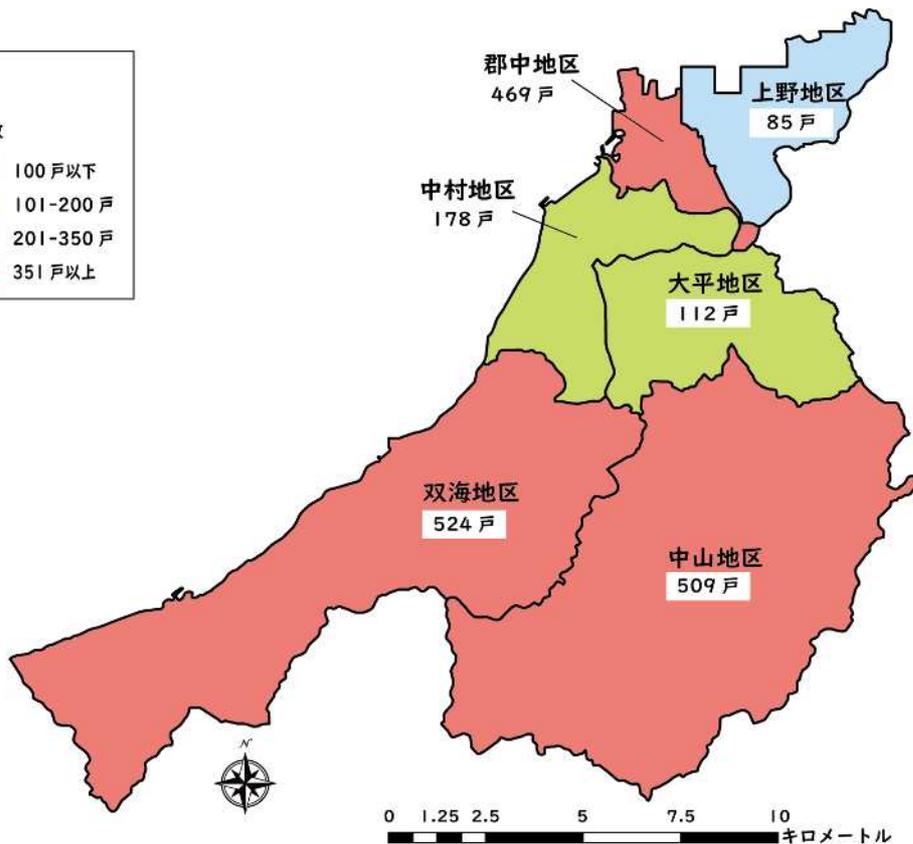
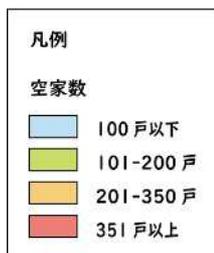


(単位：戸)

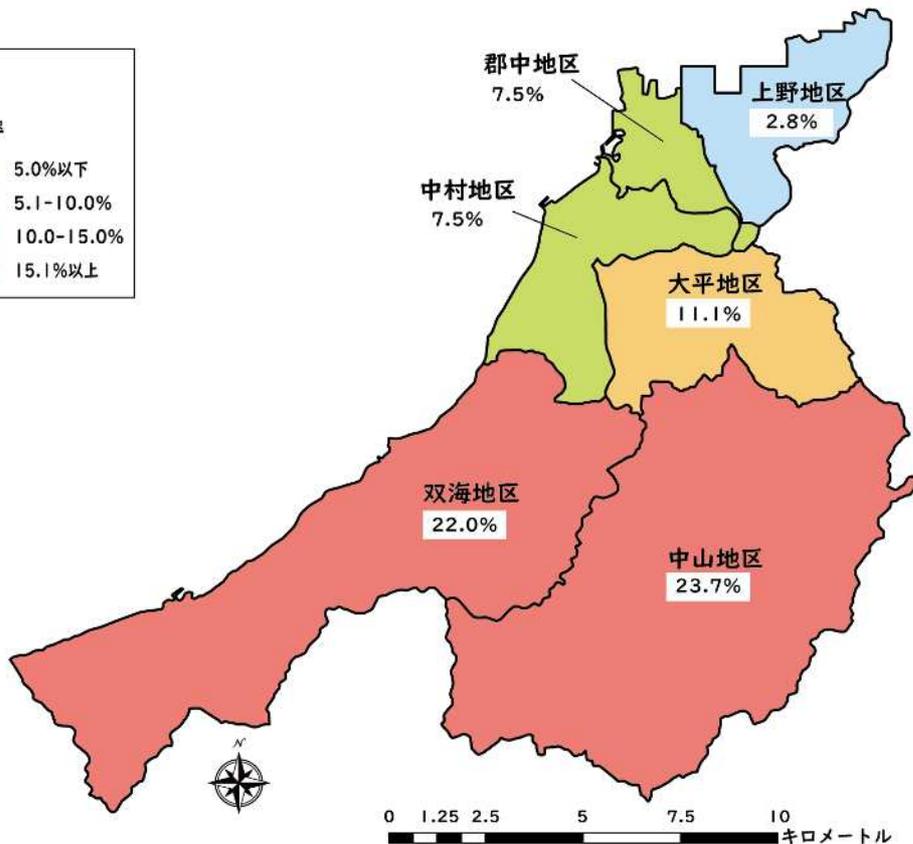
	建物数 (A)	空家数 (B)	空家率 (B/A)
郡中地区	6,279	469	7.5%
上野地区	3,049	85	2.8%
大平地区	1,008	112	11.1%
中村地区	2,379	178	7.5%
中山地区	2,149	509	23.7%
双海地区	2,384	524	22.0%
合計	17,248	1,877	10.9%

地区別の空家数・空家率

*地区名は、伊予市ホームページ「人口統計＞地区別推計人口」を参照した。



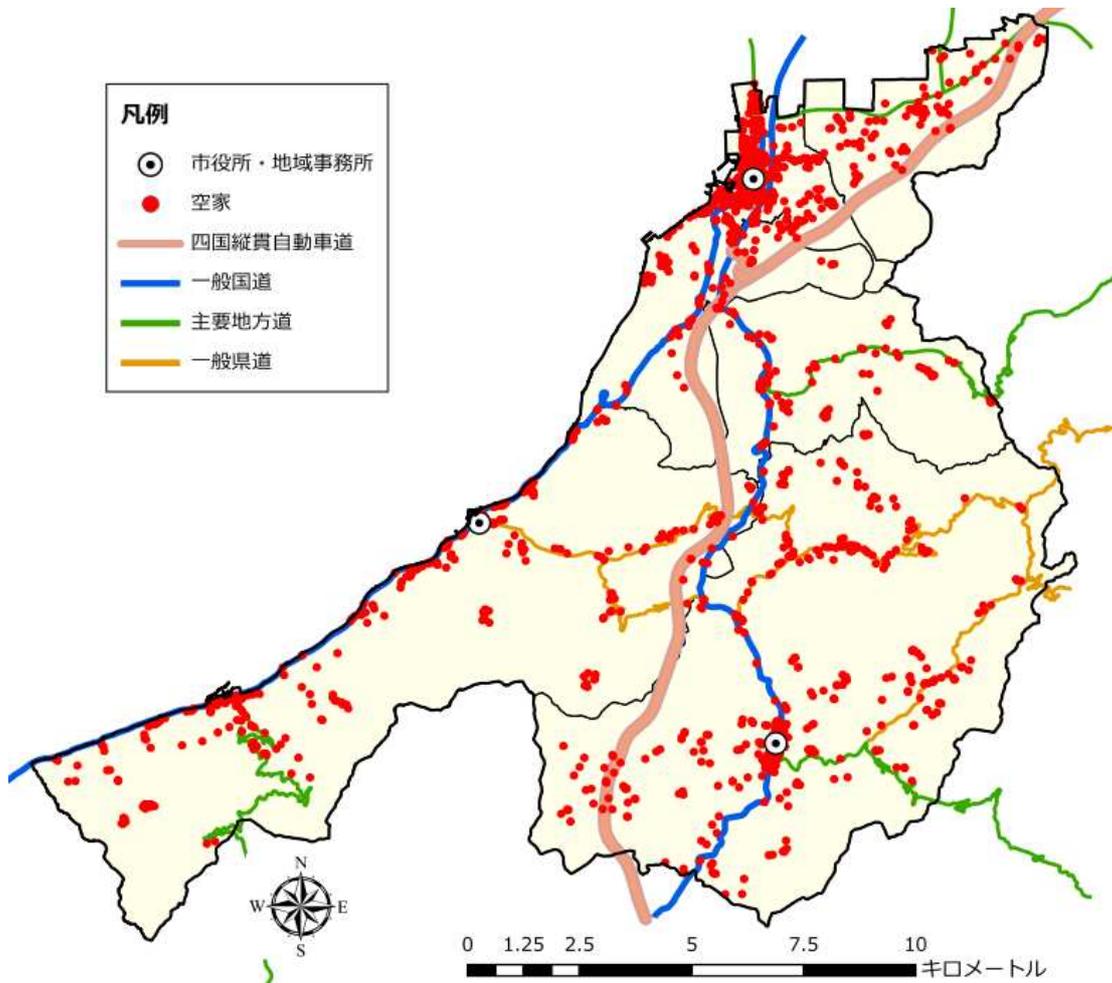
地区別空家数の分布



地区別空家率の分布

(4) 空家分布図

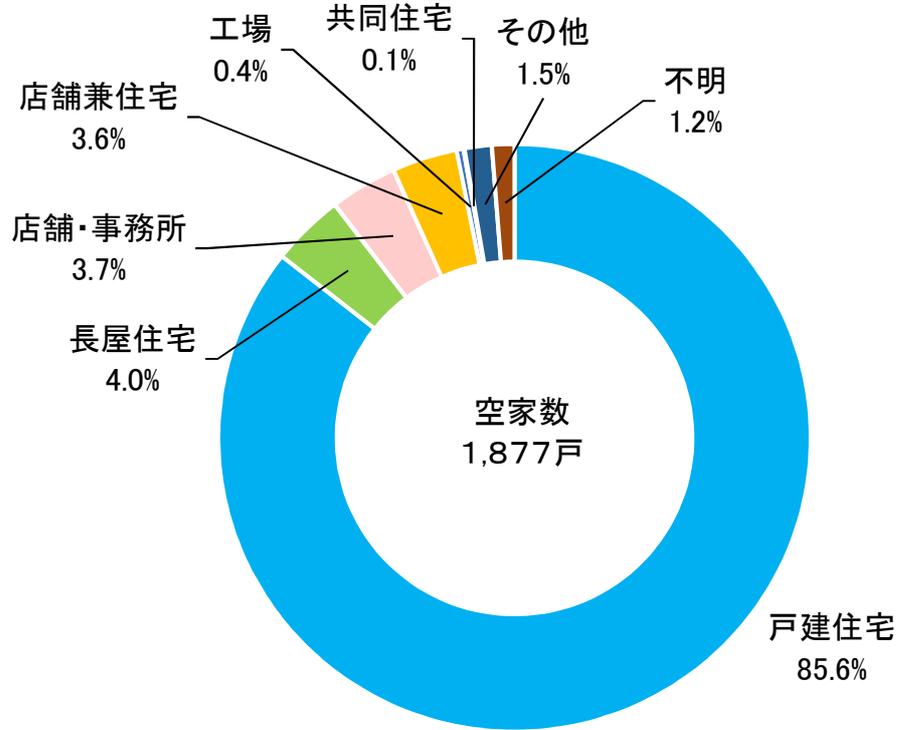
空家実態調査の結果、本市の空家は、市役所や地域事務所の周辺に集中しています。



空家の分布状況

(5) 建物用途

空家の建物用途は、戸建て住宅が85.6%となっています。



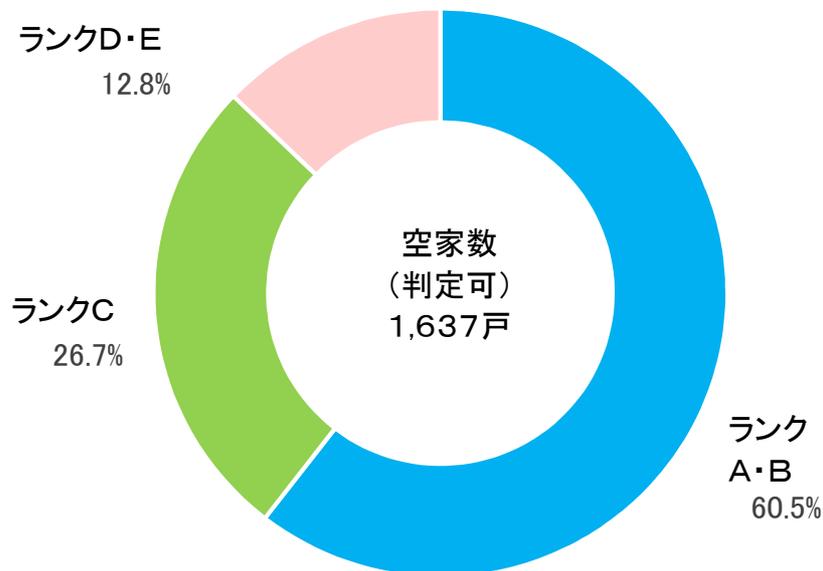
(単位：戸)

	空家数	建物用途							
		戸建住宅	長屋住宅	店舗・事務所	店舗兼住宅	工場	共同住宅	その他	不明
郡中地区	469	350	50	29	35	2	0	3	0
上野地区	85	69	0	4	5	2	0	4	1
大平地区	112	99	0	5	0	0	0	8	0
中村地区	178	149	11	6	8	1	0	0	3
中山地区	509	465	13	10	5	1	0	5	10
双海地区	524	475	1	15	14	1	1	8	9
合計	1,877	1,607	75	69	67	7	1	28	23

空家の建物用途

(6) 老朽度・危険度ランク

不良度判定^{※3}結果をランク別にみると、ランクAとBの合計で60.5%と半数以上を占め、ランクCは26.7%、不良度の高いランクDとEの合計で12.8%となっています。



(単位：戸)

	空家数 (判定可)	不良度判定				
		A	B	C	D	E
郡中地区	397	250	48	81	13	5
上野地区	84	18	13	30	18	5
大平地区	100	11	7	32	30	20
中村地区	156	53	17	53	20	13
中山地区	427	312	50	46	5	14
双海地区	473	107	104	195	32	35
合計	1,637	751	239	437	118	92

※空家数のうち、不良度判定調査により採点した戸数。

A：小規模の修繕により再利用が可能。

B：管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない。

C：管理が行き届いておらず、損傷が激しい。

D：倒壊の危険性あり、修繕や解体などの緊急度が高い。

E：倒壊の危険性あり、解体などの緊急度が極めて高い。

空家の老朽度・危険度ランク

※3：不良度判定とは、外観目視による現地調査において、「不良度判定基準」に基づいて算出された評点の合計点により、老朽度・危険度ランクを割当てする方法のこと。

「倒壊時の周囲への危険性」と「老朽度・危険度ランク」をみると、特定空家となりうる、老朽度・危険度「ランクD」と「ランクE」のうち、倒壊時に周囲への危険性がある空家は176戸（D：105戸、E：71戸）となっています。

地区別にみると、双海地区が52戸（D：29戸、E：23戸）で最も多く、次いで大平地区が43戸（D：25戸、E：18戸）、中村地区が33戸（D：20戸、E：13戸）となっています。

倒壊時に周囲に危険を及ぼす空家
周囲の危険度ランクⅠ（危険の可能性なし）（単位：戸）

	空家数 (判定可)	不良度判定				
		A	B	C	D	E
郡中地区	2	0	0	0	1	1
上野地区	1	0	0	0	1	0
大平地区	15	1	1	6	5	2
中村地区	0	0	0	0	0	0
中山地区	87	54	11	13	3	6
双海地区	48	10	7	16	3	12
合計	153	65	19	35	13	21

※空家のうち、不良度判定調査により採点した戸数

周囲の危険度ランクⅡ（危険の可能性あり）（単位：戸）

	空家数 (判定可)	不良度判定				
		A	B	C	D	E
郡中地区	395	250	48	81	12	4
上野地区	83	18	13	30	17	5
大平地区	85	10	6	26	25	18
中村地区	156	53	17	53	20	13
中山地区	340	258	39	33	2	8
双海地区	425	97	97	179	29	23
合計	1,484	686	220	402	105	71

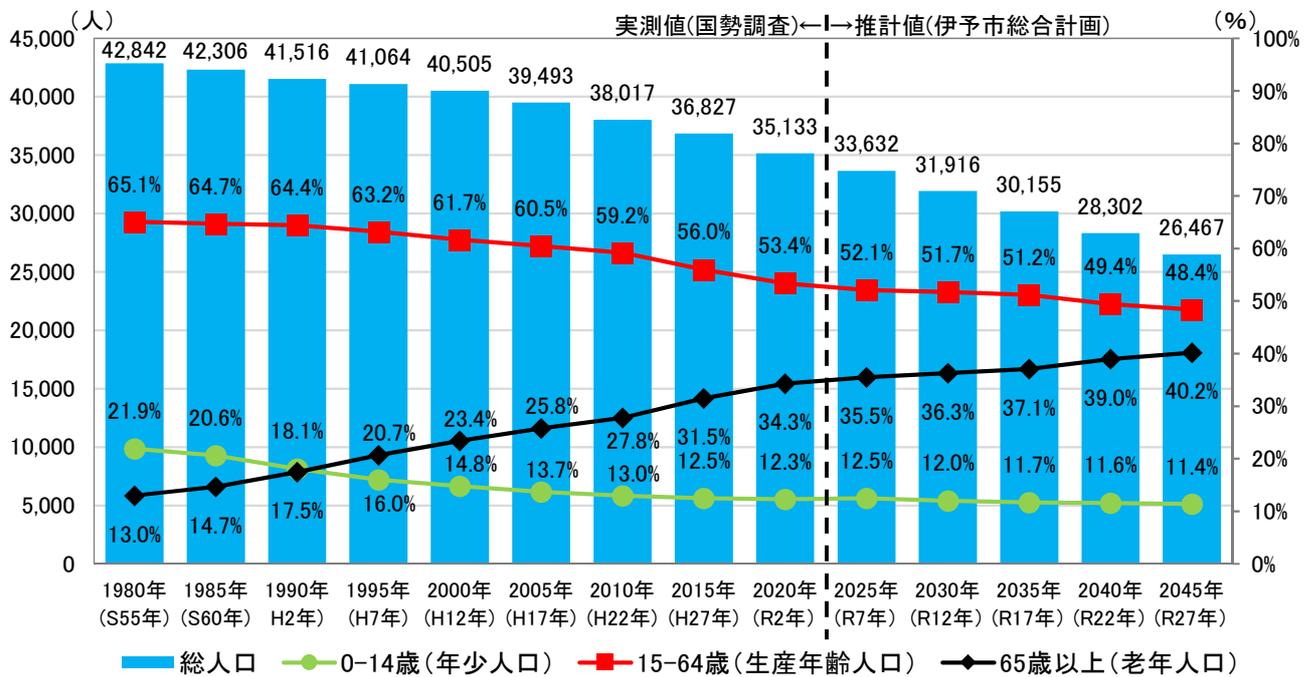
※空家のうち、不良度判定調査により採点した戸数

3. 空家の増加の背景及び原因

(1) 人口減少

本市の総人口は、2020年(令和2年)の国勢調査によると35,133人で、1950年(昭和25年)の52,614人をピークに減少傾向にあり、これが空家増加の一因であると考えられます。

なお、2021年(令和3年)に策定した「第2次伊予市総合計画後期基本計画」によると、今後も人口減少が続く見込みとなっています。「第2次伊予市総合計画後期基本計画」に掲げる「次代を担う子どもたちの育成支援」や「移住定住推進プロジェクト」などの施策により、2045年(令和27年)の人口を現在の趨勢では26,467人と予想されることを31,000人まで抑えることを目標としています。



資料：～2020年：総務省「国勢調査」(各年)、2025年～：伊予市「第2次伊予市総合計画基本計画」

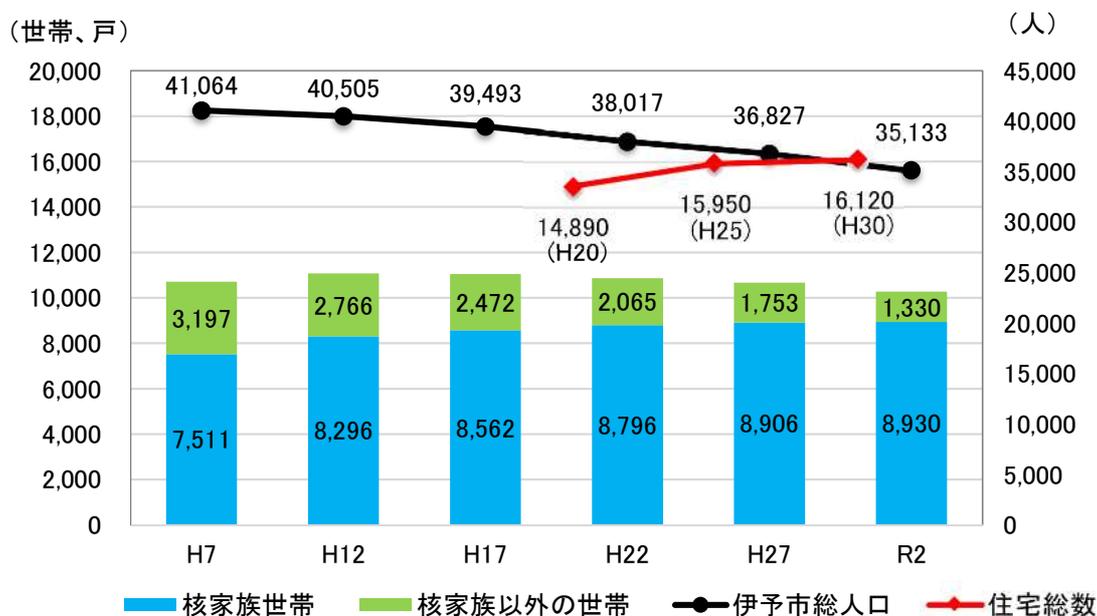
伊予市の人口推移

(2) 核家族化に伴う新規住宅の取得

本市では、1950年（昭和25年）をピークに人口が減少する一方で、核家族化の進展により世帯数が増加しています。また、住宅総数も増加傾向にあることから、それぞれの家族が、既存の住宅の活用よりも新規住宅を取得する傾向にあると考えられます。

国土交通省が実施した「令和元年空き家所有者実態調査 集計結果」によると、人が住まなくなった経緯について、住宅取得の経緯は「相続」が約5割、最後に住んでいた人は「現在の所有者の親」が約4割、人が住まなくなった理由は「死亡」と「別の住宅への転居」がそれぞれ約4割、人が住まなくなってからの期間は「10年以上」が約5割で、それぞれ最も高くなっています。

このように、親から独立した子が新規住宅を取得した後、親の死亡などにより子が住宅を相続するものの、当該住宅が活用されないことにより空家となるというケースが多いと推測されます。



(単位：戸)

国勢調査（調査年）	H7	H12	H17	H22	H27	R2
伊予市総人口	41,064	40,505	39,493	38,017	36,827	35,133
核家族世帯	7,511	8,296	8,562	8,796	8,906	8,930
核家族以外の世帯	3,197	2,766	2,472	2,065	1,753	1,330

住宅・土地統計（調査年）	H5	H10	H15	H20	H25	H30
住宅総数	10,120	10,660	11,380	14,890	15,950	16,120

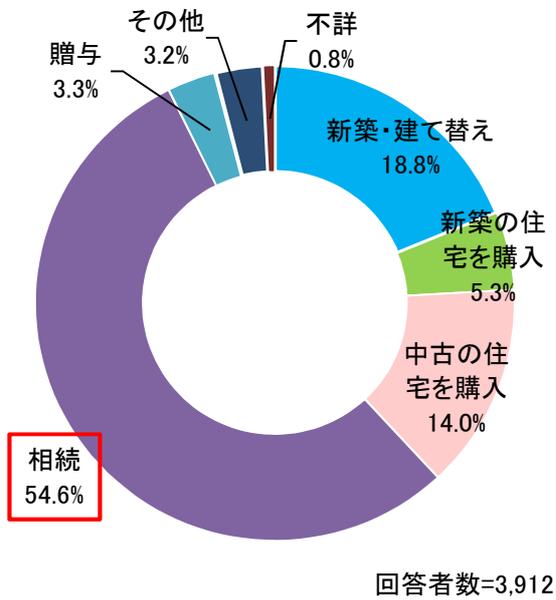
※H5からH15の住宅総数は、旧伊予市の住宅総数だけであるため、グラフでは表示していない。

資料：総務省「国勢調査」（各年）、総務省「住宅土地統計調査」（各年）

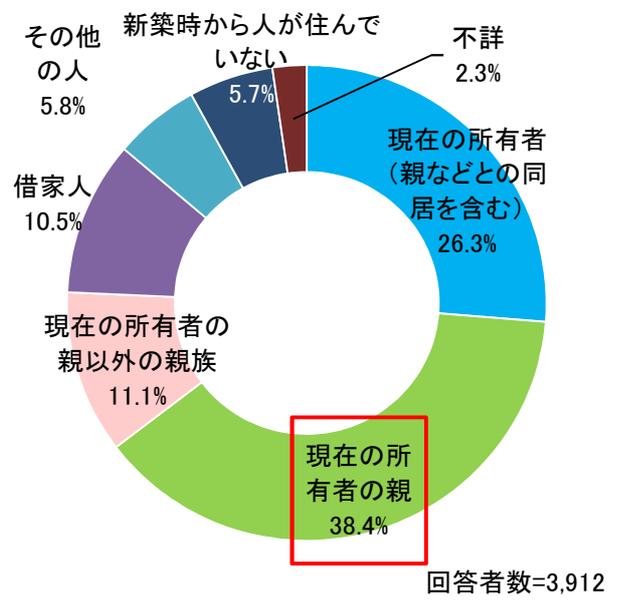
核家族世帯数と人口、住宅総数の推移

【人が住まなくなった経緯】

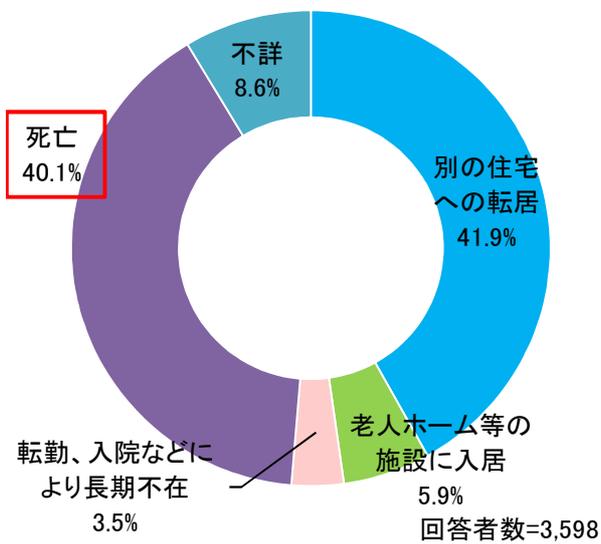
<住宅の取得方法>



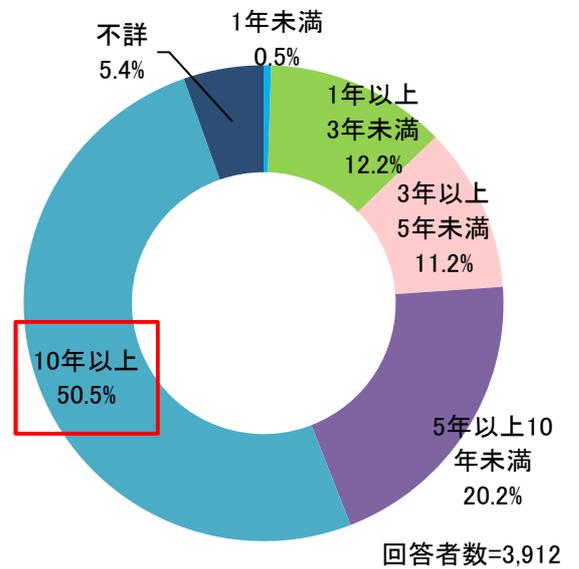
<最後に住んでいた人>



<人が住まなくなった理由>



<居住世帯のない期間>



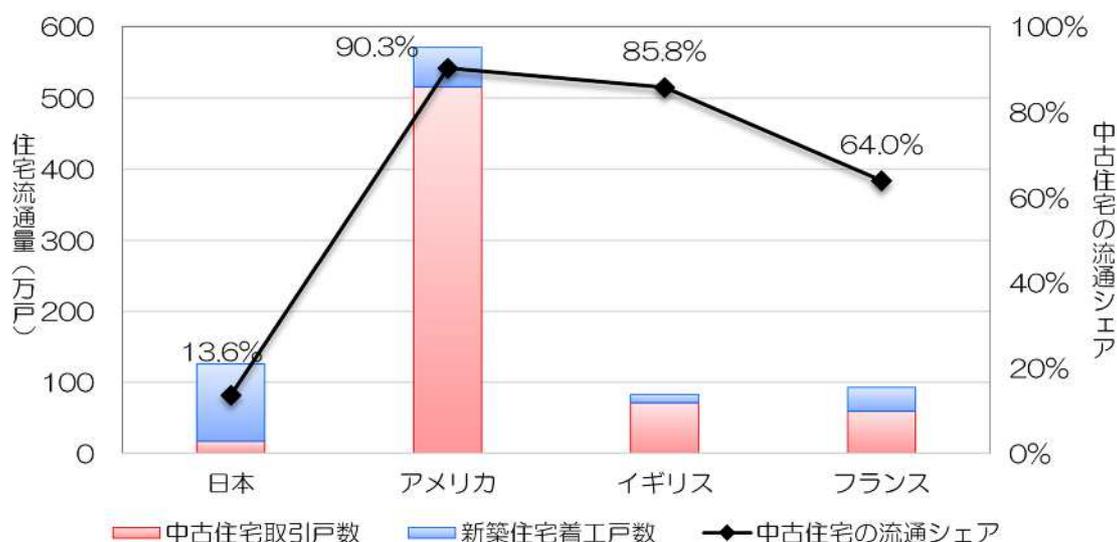
資料：国土交通省住宅局「令和元年空家所有者実態調査報告書」

(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が低くなっています。

海外と比較すると、中古住宅の流通シェアが極めて少ないといえます。

このように、新規住宅取得が優先され、中古住宅の活用が図られていないことが空家を増加させる要因の一つと考えられます。



(単位：万戸)

国	年	新築住宅 着工戸数 A	中古住宅 取引戸数 B	全住宅 流通数 C(A+B)	中古住宅の 流通シェア (B/C)	対 日本比
日本	H20	109.0	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

資料：国土交通省「平成 25 年中古住宅流通促進・活用に関する研究会」

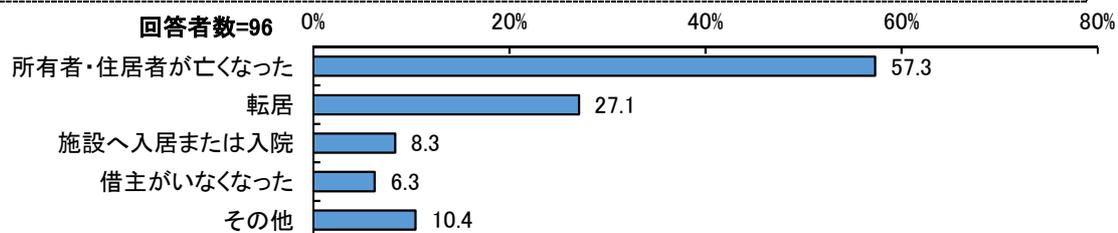
全住宅流通量に占める中古住宅の流通シェア

(4) 伊予市の所有者意向調査

平成 28 年度空家実態調査の結果を基に、老朽度・危険度ランク B～E の所有者に意向調査を実施しました。

■ 現在に至った経緯をご回答ください。(複数回答)

「所有者・住居者が亡くなった」が最も多い回答で5割台です。次いで、「転居」が2割台です。

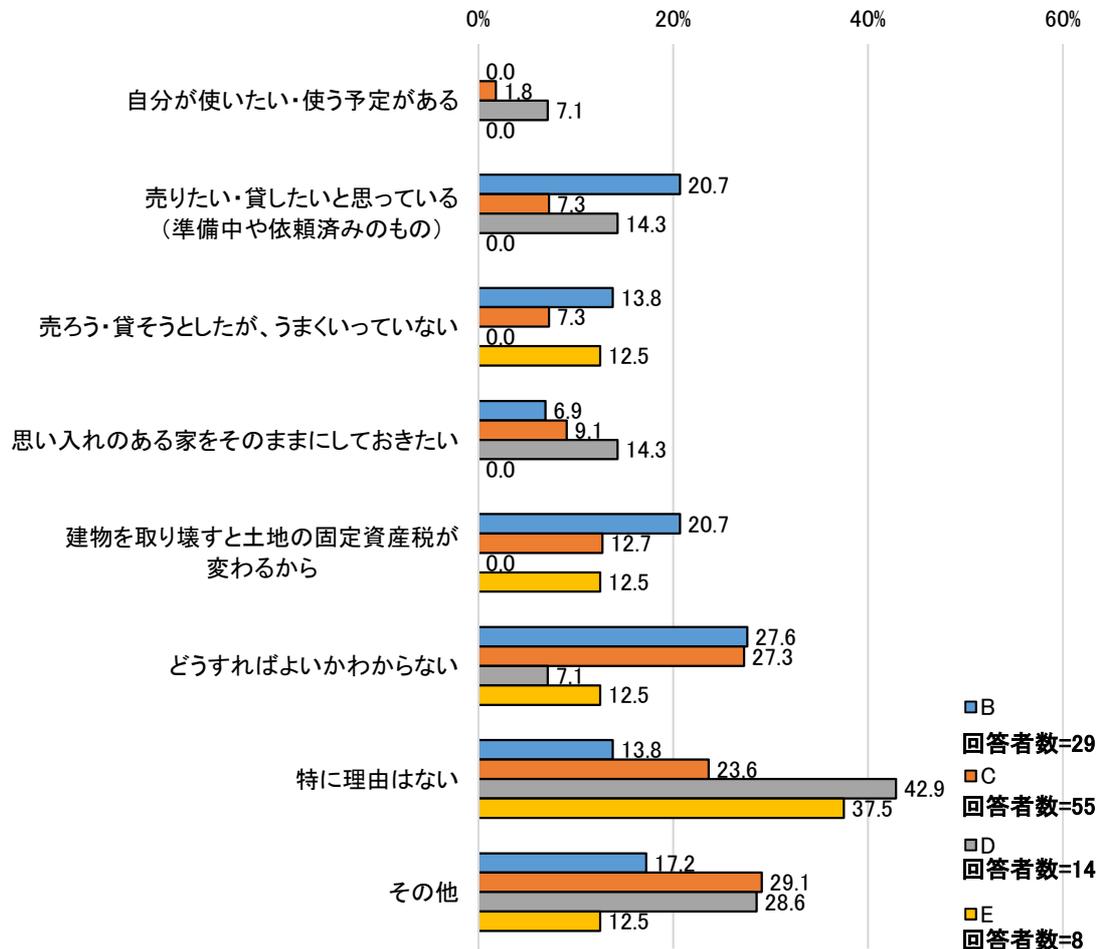


■ 現在の状況のままになっている理由をご回答ください。(複数回答)

BとCランクの所有者の意向は、「どうすればいいかわからない」が最も多い回答で、約3割です。次いで、「売りたい・貸したいと思っている」、「建物を取り壊すと土地の固定資産税が変わるから」が上位回答です。

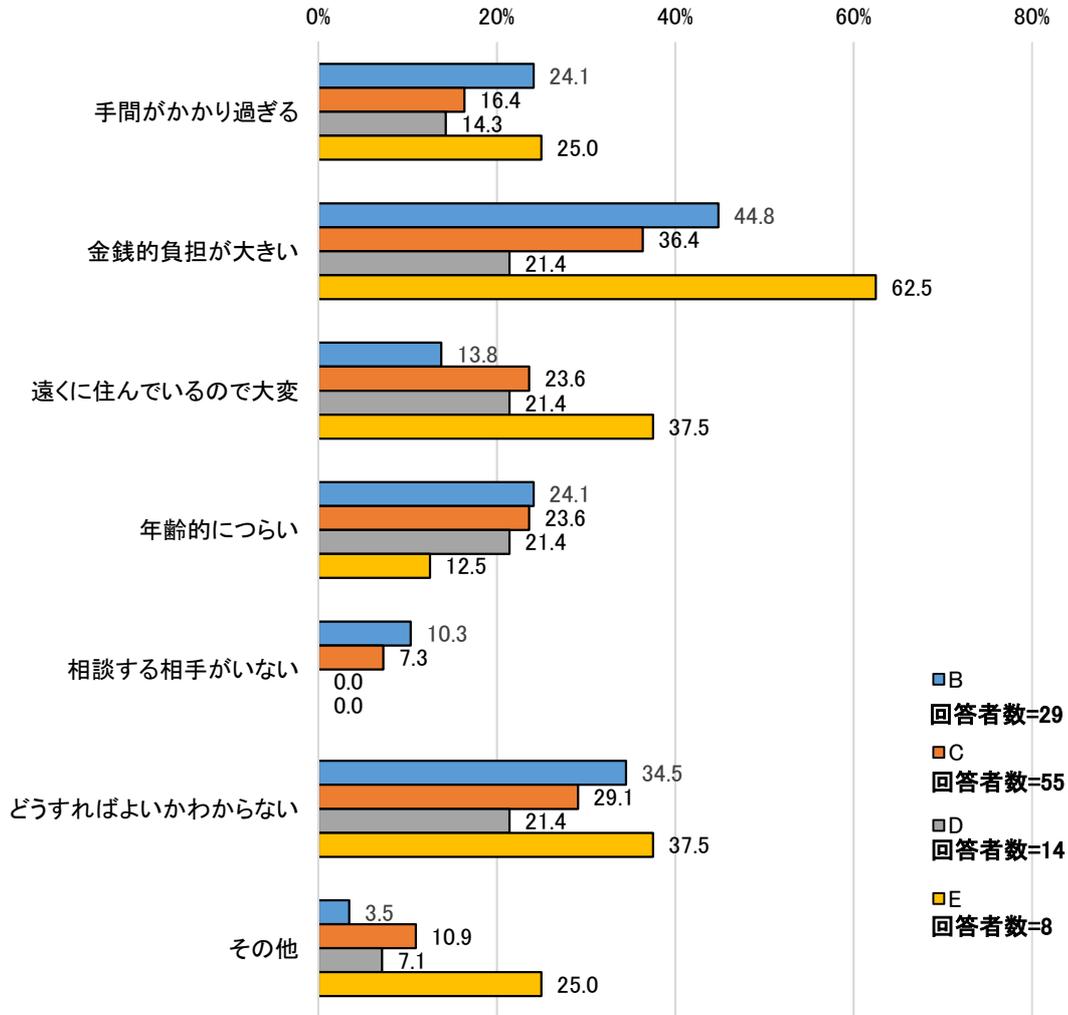
DとEランクの所有者の意向は、「特に理由はない」が最も多い回答です。

Eランクの所有者は、「売ろう・貸そうとしたが、うまくいっていない」と考えている人が1割います。



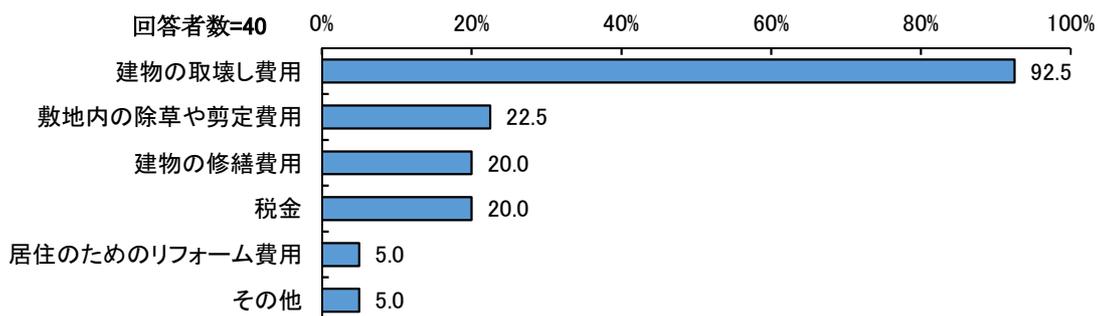
■維持管理について困っていることは何ですか。(複数回答)

B～Eランクすべて「金銭的負担が大きい」が最も多い回答です。
 Eランクは、「金銭的負担が大きい」が6割台、次いで「遠くに住んでいるので大変」と「どうすればよいかわからない」が3割台の回答です。
 Dランクは、「金銭的負担が大きい」、「遠くに住んでいるので大変」、「年齢的につらい」、「どうすればよいかわからない」が同率で2割台の回答です。



■「金銭的負担が大きい」と答えた方にお聞きします。何にお金がかかってお困りですか。(複数回答)

「建物の取壊し費用」が最も多く9割台の回答です。

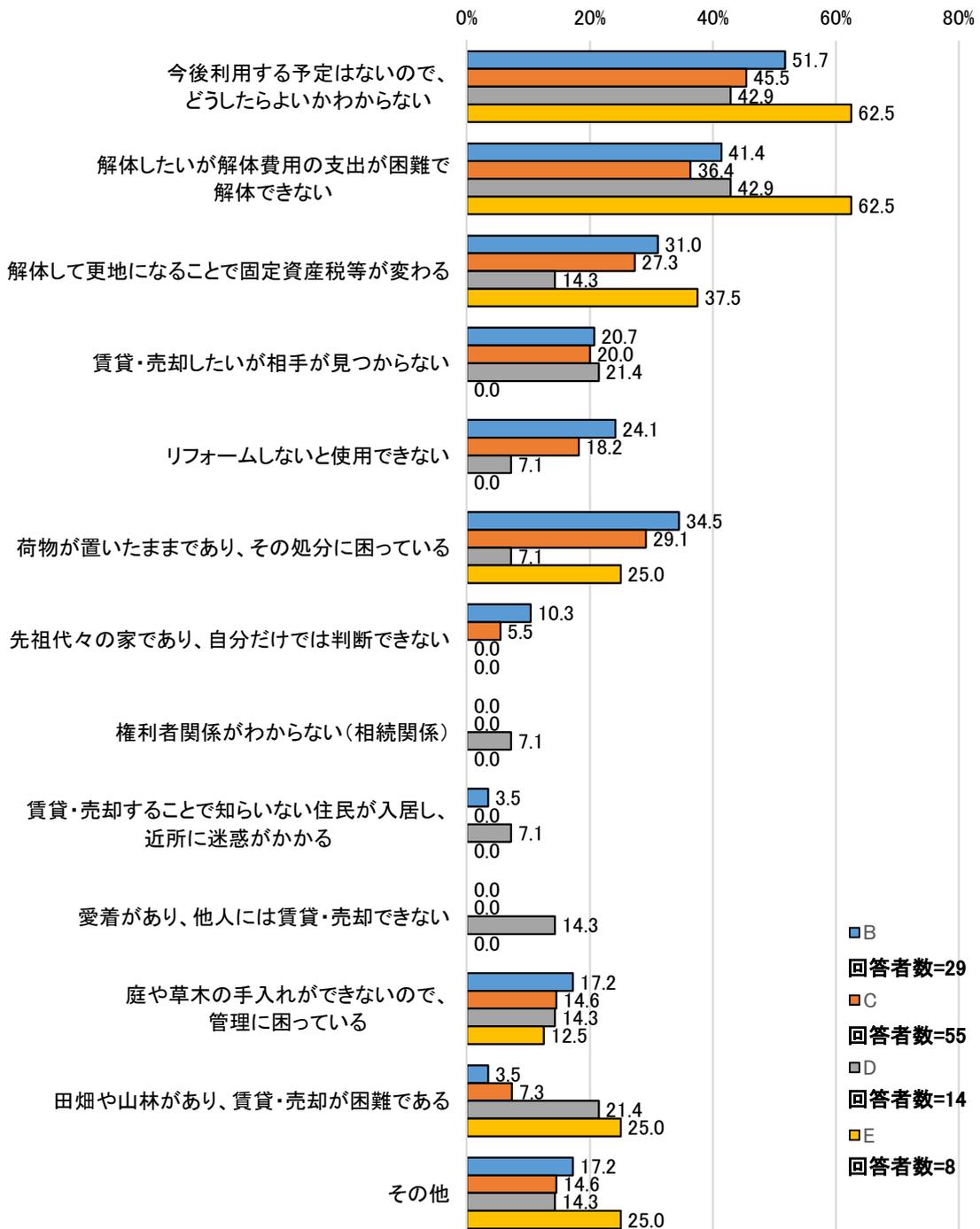


■対象住宅の今後の活用について、心配ごとはありますか。(複数回答)

B～Eランクすべて「今後利用する予定はないので、どうしたらよいかわからない」が最も多い回答です。

Eランクは、「今後利用する予定はないので、どうしたらよいかわからない」と「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」が同率で6割、次いで「解体して更地になることで固定資産税等が変わる」が3割台の回答です。

Dランクは、「今後利用する予定はないので、どうしたらよいかわからない」、「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」が同率で4割台の回答です。また、Dランクは「権利者関係がわからない(相続関係)」が挙げられています。



4. 総括

(1) 住宅の現状

本市では、平成 20 年から平成 30 年の 10 年間で住宅総数が 1,230 戸増加、空家数が 350 戸増加しています。平成 30 年住宅・土地統計調査によると、本市の空家の種類は「二次的住宅」を除く、「賃貸用、売却用、一般住宅」が 98.6%を占めており、住宅総数が世帯数を上回っていることから、住宅ストックの量的な充足が進んでいる状況です。

(2) 空家の現状

本市の空家の実態について、不良度判定を行った空家 1,637 戸のうち、現状の建物の状態がよい、老朽度・危険度「ランク A」、「ランク B」が 990 戸 (60.5%) あり、これらの空家については、今後も適切に維持管理を継続し、利用希望者への仲介など地域活性化に向けた再利用促進が望まれます。

老朽度・危険度「ランク D」、「ランク E」は、市全体で 210 戸 (12.8%) あり、地区別にみると、双海地区が 67 戸で最も多く、次いで大平地区が 50 戸あります。これらの空家は、倒壊等の危険が予測されるため、今後は撤去などに向けたさまざまな対策を行うことが望まれます。

老朽度・危険度「ランク C」は、市全体で 437 戸 (26.7%) あり、地区別にみると、双海地区が 195 戸で最も多く、次いで郡中地区が 81 戸あります。「ランク C」は、今すぐに倒壊などの危険は少ないものの、時間の経過とともに「ランク D」、「ランク E」に悪化していくことが予想されるため、緊急性は高くないと考えられますが、老朽度・危険度が悪化する前に対策を行うことが望まれます。

(3) 将来的に空家となるおそれがある住宅

本市では、65 歳以上の老年人口割合が年々増加しており、2020 年 (令和 2 年) には 33.8%でしたが、2045 年には 40.2%になると見込まれています。また、核家族化の進展により、高齢者世帯においても「高齢者夫婦のみの世帯」や「高齢者単独世帯」などが増加傾向にあるとみられます。

「令和元年空家実態調査集計結果 (国土交通省)」より、空家増加の要因として「親の死亡により相続した住宅が活用されないことで空家となるケースが多い」と示唆されていることから、「高齢者夫婦のみの世帯」や「高齢者単独世帯」が居住する住宅は、今後、空家となるおそれが高いと予想されます。

(4) 伊予市の空家の実態

本市の空家発生の要因を所有者の実態（アンケート調査結果）からみると、空家発生の要因は、「所有者・住居者の死亡」や「転居」によるものでした。

危険性の高い空家（DとE判定）は、「自分が使う予定がある」や「売りたい・貸したい」といった利用する意向は低いことが現状で、そのまま放置されることが推測され課題となります。放置される理由は、「建物の取壊し費用の負担」、維持管理上の「金銭負担が大きい」と「遠くに住んでいる」が挙げられています。

危険性の高い空家（DとE判定）の所有者は、今後どうするべきかの方向性を持ってもらうよう、危険空家の放置の危険性の説明、空家対策計画の制度説明など周知徹底が必要になります。

現在、危険性はあまり高くない空家（BとC判定）は、「売りたい・貸したい」意向があっても、うまくいっていない現状です。所有者もどうしたらいいのかわからないといった課題があります。

現在、危険性はあまり高くない空家（BとC判定）の所有者は、空き家バンク制度の周知徹底や危険空家の放置の危険性の説明、維持管理の必要性を周知徹底していくことが必要になります。

第3章 空家等対策の基本方針

1. 基本理念

(1) 所有者等による適正管理の促進

空家等の管理責任は、空家法第3条に規定されているとおり、第一義的には所有者等にあることが前提であり、所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める責務があります。

このことから、本市では、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を通じて、所有者等による適正管理を促進します。

(2) 地域住民との連携

地域の空家等の実態把握や、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市民との協力体制の確立が不可欠であることから、市民及び地元自治会と連携し、取り組めます。

(3) 関係機関・民間団体との連携

空家等については、空家法以外にも関係法令が多岐にわたり（例えば建築基準法、消防法、道路法等）、それぞれの法律の目的に沿った対応が必要となる場合も考えられるため、関係部署間の連携や、関係機関との連携を強化します。

空家等に関し所有者等から寄せられる相談については、空家の維持や相続、除却等多岐にわたるが、関係団体との協定により連携体制を強化し、総合的に対応できるよう相談窓口を設置します。

(4) 移住・定住の促進に向けた空家等の有効活用

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、県や関係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を支援し、空き家バンクを活用した移住・定住の促進に取り組めます。

また、空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めます。

(5) 管理不全空家等への的確な対応

適切な管理がなされていない空家等は、倒壊等の危険だけでなく、衛生面、景観面、防犯面等のさまざまな問題を地域に引き起こします。本市においても住宅の老朽化や敷地内の草木の繁茂等に対する市民からの相談件数は増加傾向にあります。

このような管理不全空家等に対しては、空家等の所有者等と協力して問題解決に取り組むとともに、特に空家法に規定される「特定空家等」に対しては、法に基づいた的確かつ早急な対応を行い、良好な住環境の保全を図ります。

(6) 施策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・改訂にあたっては、市民団体の代表者や学識経験者、法務・不動産・建築等に関する専門家、地域住民等によって構成される「伊予市空家等対策審議会」にて審議を行うとともに、広く市民に開示し、透明性を図るとともに情報発信を行います。

また、特定空家等に対する措置（勧告・命令・行政代執行）を行う場合には、伊予市空家等対策審議会の意見を踏まえ、公平かつ公正な判断を行います。

2. 空家等に関する施策の対象

空家等対策は多岐にわたりますが、特に地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性がある空家等は、その老朽度に比例して引き起こされる場合が多いため、各種施策の対象を不良度判定の結果（老朽度・危険度ランク）により分類します。

空家等の状態 空家等対策	老朽度・危険度ランク				
	A (良好)	B	C	D	E (劣悪)
① 空家等の相談	○	○	○	○	○
② 適正管理	○	○	○	—	—
③ 除却	—	—	—	○	○
④ 利活用	○	○	—	—	—
⑤ 発生抑制	○	○	○	—	—

*老朽度・危険度ランクは、住宅地区改良法に基づく不良度判定により、次の評点で分類しています。A：0-19点、B：20-39点、C：40-99点、D：100-134点、E：135点以上。

*②～⑤については、空家等の損壊等の状況によっては、上表の限りではない。

利活用可能な空家等

- ①空家等の相談
- ②適正管理
- ④利活用
- ⑤発生抑制



利活用できない空家等

- ①空家等の相談
- ③除却



3. 空家等対策の実施体制

(1) 伊予市空家等対策審議会

本市では、本計画の策定や空家等対策の実施に関する事項を審議するための機関として、「伊予市空家等対策審議会」を設置しています。

① 組織

審議会の委員は10人以内とし、次に掲げる者のうちから市長が委嘱又は任命します。

- ・学識経験を有する者
- ・市長が認めた団体の関係者
- ・地域住民の代表者
- ・公募による市民
- ・その他市長が必要と認める者

② 所掌事務

審議会は、以下の事項について審議を行います。

- ・空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- ・特定空家等の所有者等に対する措置命令に関すること。
- ・特定空家等に係る代執行に関すること。
- ・その他空家等の適正な管理及び利活用に関し、市長が必要と認めること。

(2) 空家等に関する庁内体制

空家等に関する市民からの苦情相談・通報等があったときは、都市整備課が対応窓口として、空家等の状況や相談内容について聞き取りを行います。

寄せられた苦情相談等について整理した後、相談内容を所管する担当課に情報提供し、連携しながら、迅速な空家等対策の実施を推進します。

空家等の対応窓口

産業建設部
都市整備課
TEL. 089-982-1111

産業建設部
都市整備課-空き家対策室
・ 空家等対策計画策定、計画の推進
・ 空家除却の助成、木造住宅の耐震化等の支援措置
・ 空家等対策審議会の設置、運営

産業建設部
土木管理課
・ 市道の管理に関する事（空家等により沿道の交通に支障となる場合）

産業建設部
環境政策課
・ 空家等へのごみ（不法投棄）に関する事

総務部
総務課
・ 自治会関係者との連絡調整に関する事
・ 広報等に関する事

総務部
危機管理課
・ 防犯に関する事

総務部
税務課
・ 所有者等の情報提供、固定資産税の住宅用地の特定

企画振興部
地域創生課
・ 移住定住促進の取組に関する事

伊予消防署
・ 周囲の燃焼の恐れのあるものの除去、その他の火災予防上措置が必要なとき

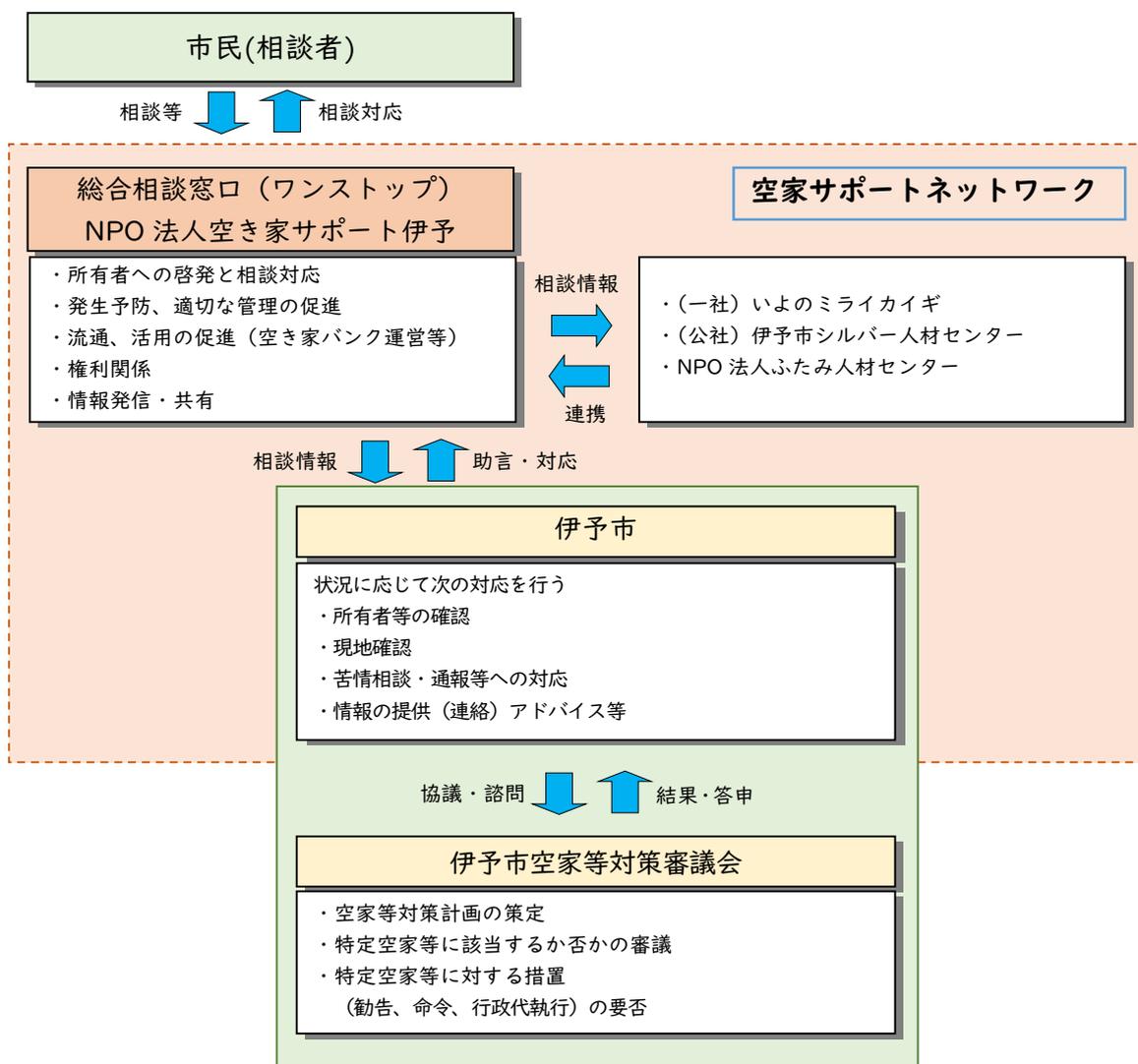
その他関係課室
・ その他空家等に関する対応が必要なとき

空家等に関する庁内体制

(3) 他機関や外部関係団体との連携

空家等がもたらす問題の解決に向け、伊予市を含む関係 5 団体で「伊予市における空家等対策の推進に関する協定」を令和 4 年 11 月に締結し、空家等対策に総合的に取り組んでいます。相談体制強化として、空家等対策に関する総合相談窓口（ワンストップ）を設置し、空家等の所有者等からの適切な管理の方法や、除却又は利活用に係る各種相談に適切で迅速な対応による問題解決を図っています。

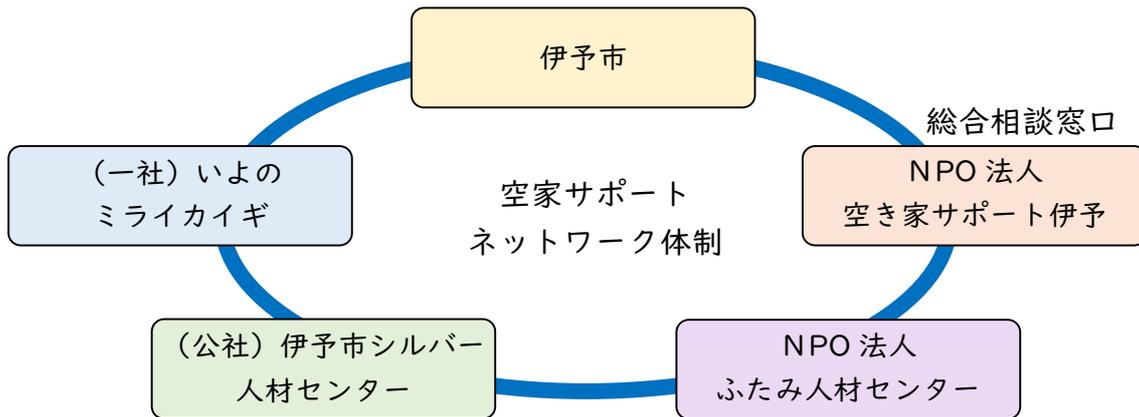
特定空家等に関しては、伊予市空家等対策審議会において、特定空家等に該当するか否かや、特定空家等と判断した後の不利益処分等の要否等について審議を行うこととし、公平・公正な判断により措置を行うこととしています。



(4) 実施体制の拡充

関係 5 団体での協定締結により形成された空家サポートネットワーク体制の強化を図り、総合相談窓口（ワンストップ）、空家バンク等の実施体制の充実を図るとともに、さらなるネットワーク体制の拡充に努めます。

また、空家等に関する相談会・講習会の開催や職員研修等の実施を通して、空家の維持・利活用・除却に努めます。



第4章 空家等対策の内容

1. 空家等の調査

市内の空家等の実態を把握し、的確な空家等対策を実施するため、定期的に空家等の調査を行います。

調査の概要は、次のとおりです。

調査主体	伊予市
対象地域	市内全域
調査時期	空家等対策計画の見直しに合わせて実施
調査対象	本計画で対象とするすべての空家等
調査の種類	空家等の所在等の調査【H28 及び R3 調査済み】 空家等の所有者等及び活用意向等の調査 特定空家等に該当するかを判定するための予備調査

(1) 空家等の所在等の調査

空家等の所在等の調査は、次の手順で行います。

STEP 1-1：市民からの相談、事前調査

○市民等から寄せられた空家等に関する情報や、空家等実態調査のデータ、住宅地図等の既往の資料を活用し、地域の空家等の概略を把握します。



STEP 1-2：空家等候補の抽出

○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（閉栓情報）又は住民票（基本台帳）等の市の内部情報の活用や、住宅地図及びGIS^{※4}等により、空家等の候補を抽出します。



STEP 1-3：現地調査（外観調査）

○STEP 1-2 で抽出した空家等候補を対象に、住宅地区改良法（昭和35年5月17日法律第84号）に規定される「住宅の不良度の測定基準等」に基づき、外観目視による不良度の調査を行います。

○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、次のAからEに分類します。

- ・ A (0 以上 20 未満)
- ・ B (20 以上 40 未満)
- ・ C (40 以上 100 未満)
- ・ D (100 以上 135 未満)
- ・ E (135 以上)

(2) 空家等の所有者等及び活用意向等の調査

空家等の所有者等及び活用意向等の調査は、以下の手順で行います。

STEP 2-1：所有者等の特定

○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等により、所有者や相続人等の特定を行います。



STEP 2-2：意向調査

○所有者等に対し、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を実施します。また、空家等の程度に応じた適正管理のための案内を送付することとします。

(3) 特定空家等に該当するかを判定するための予備調査

現地調査（外観調査）により、「倒壊等の危険性があり老朽度が著しく活用不可能なもの」（老朽度・危険度ランクD、E [評点100以上]）に分類された空家等、又は「周囲の塀等や雑草の繁茂等により外観調査ができなかった空家等候補」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観察し、又は建物に触れるなどして詳しい状況を調査する必要がある場合は、空家法第9条に基づき立入調査を実施します。

なお、具体的な調査方法等については、「第5章 特定空家等への対応」において記載しています。

(4) 空家等のデータベースの追加、修正又は更新等

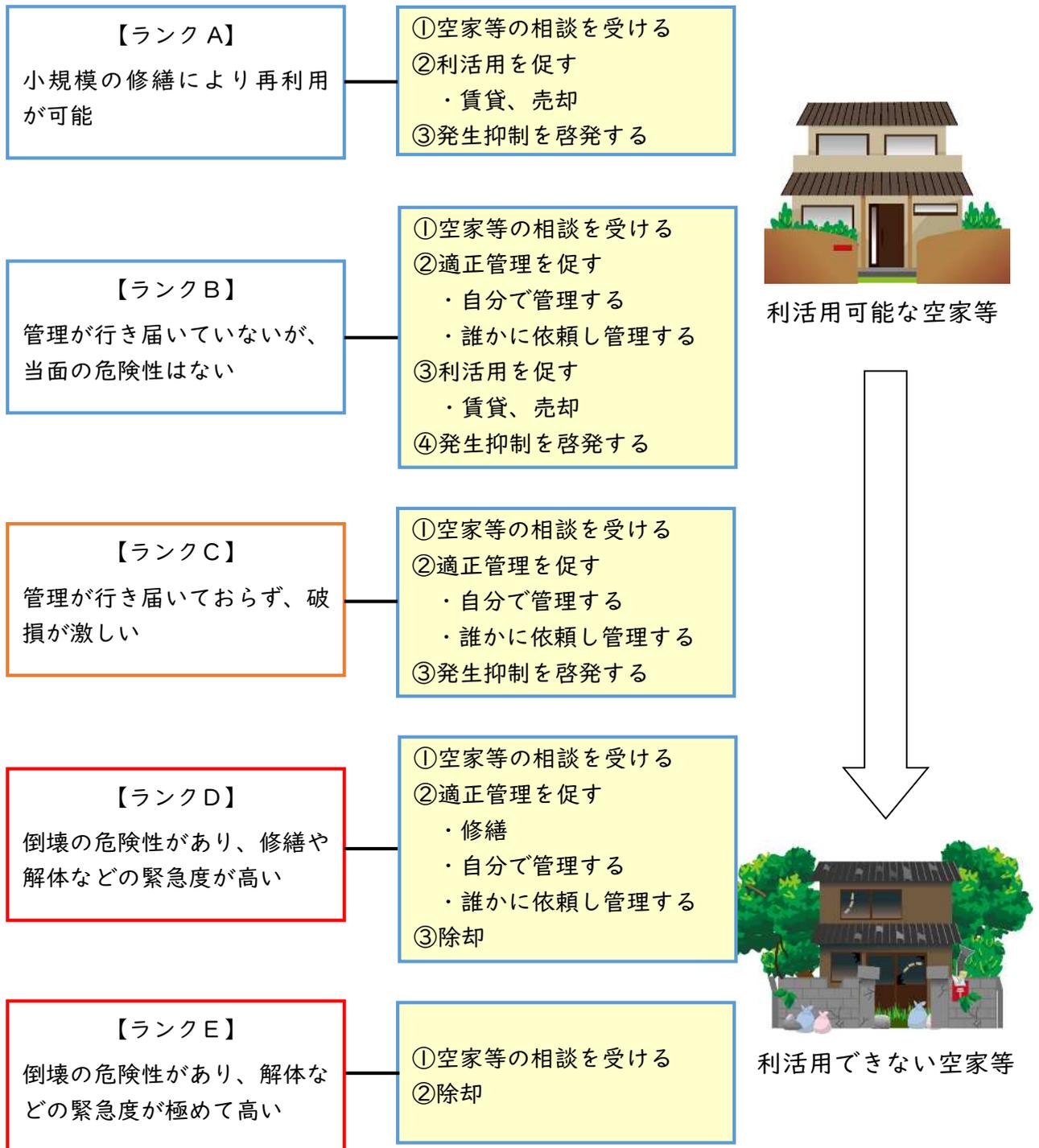
空家等の所在地、現況、所有者等の氏名等の情報について、GISにより地図上で管理している現データベースへの追加、修正又は更新等を行います。

なお、このデータベースは、特定空家等への対応状況、空き家バンクへの登録等の利活用状況等、各種対策の実施状況についても随時登録・更新していくものとします。

※4：GISとは、地理情報システム（Geographic Information System）の略称で、コンピュータ上の地図上に様々な情報を重ね合わせて表示・編集したり、検索・分析するシステムのこと。

2. 老朽度・危険度ランク別対応方針

空家等調査により、老朽度・危険度判定結果別に、以下の空家等対策の対応方針を示します。



3. 関係団体との連携強化と総合相談窓口（ワンストップ）の専門的対応

(1) 関係団体との連携強化

空家等がもたらす問題の解決に向け、関係団体で連携して空家等の増加の抑制、活用、措置等の総合的な取組を推進します。

令和4年11月に伊予市を含む関係5団体で「伊予市における空家等対策の推進に関する協定」を締結しました。これにより、相談体制強化をはじめ、各団体が有する専門的な知識やノウハウを活用し、空家等対策に関する適切で迅速な対応による問題解決を図っています。

【連携による具体的な取組】

- ・ 市民や所有者等への啓発・相談に関すること
- ・ 空家等の発生予防や、適切な管理に関すること
- ・ 空家等の流通及び活用の促進に関すること
- ・ 空家等の権利関係に関すること
- ・ 空家等対策に必要な情報の共有及び発信に関すること など

(2) 総合相談窓口（ワンストップ）の専門的対応

伊予市では、空き家対策室を中心に空家等の対策に取り組んでいますが、関係団体との連携によって、空家等対策の総合相談窓口（ワンストップ）を設置しています。

総合相談窓口（ワンストップ）では、相談内容を関係団体で共有し、専門的な知見からの助言を受け、相談者に応答するとともに相談者と専門家をつなげています。

- ・ 空家を売りたい・貸したい
 - ・ 空家を修繕・撤去したい
 - ・ 相続について知りたい
 - ・ 樹木や雑草の伐採を頼みたい
 - ・ 空家の管理ができないが、どうしたらよいか
 - ・ 移住を考えているが空家を紹介してほしい
- など、解決に向けて対応します。

【具体的な取組】

- ・ 空家等所有者の相談への総合対応
- ・ 空き家バンクの情報提供と登録の推進
- ・ 空家等対策に必要な情報の共有及び発信に関すること <再掲> など

4. 空家等の発生予防

(1) 市民意識の醸成・啓発

① 市民への情報発信

空家等対策を進めるためには、空家等についての意識を広く市民の間で醸成することが必要です。地域に空家等が増加すると、防犯や防災の面で周辺の住環境に悪影響が生じるおそれがあることから、空家等に関する問題意識を高めることが、空家等の発生抑制につながるものと考えられます。このため、関係部局や関連団体、地域等が連携し、市民に対する周知・啓発を行います。

また、高齢単身世帯については、施設入所や転居等により、将来空家等になると予想されるため、居住者等に空家等の問題を認識してもらい、事前に適切に対応することを促す必要があります。そこで、福祉・医療事業者等や、関係部局等とも連携して、空家等対策に関する情報提供に取り組みます。

【具体的な取組】

- 市ホームページや広報いよし、パンフレット等による情報提供
- 高齢者世帯に向けた相続や住宅の適切な管理に関する情報提供
- 相続登記の推進

② 空家等所有者等への意識啓発

空家等の管理責任は第一義的には所有者等にあり、所有者等は、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責務があります。

しかしながら、「空家等の問題を認識していない」、「空家等対策の必要性を実感しているものの、相談相手や方法が分からない」、「所有者が遠方に居住しており十分な管理ができない」など所有者等のさまざまな理由により適切な管理が行われていない空家等が市内に点在しているのが現状です。

そこで、空家等に関する総合的な情報を掲載したリーフレットの作成や、空家等に関するセミナーや講演会、相談会を実施するなど、所有者等への意識啓発を図り、適切な管理等を促進します。

【具体的な取組】

- 市ホームページや広報いよし、パンフレット等による情報提供 <再掲>
- 空家等の利活用促進に関する制度等の情報提供
- 空家等に関するセミナーや講演会、相談会の実施
- 固定資産税の納税通知書の送付時に、意識啓発チラシを同封
- 他機関や専門家団体、関係団体との連携等
- アンケート調査等による所有者等の空家等利活用に関する意向把握
- 空家等の相談・維持管理・活用方法・支援制度等をまとめたリーフレットの作成

(2) 適正管理の促進

良好な空家等が管理不全の状態にならないための予防保全、管理不全の空家等により住環境が阻害されることの防止等、所有者等による適切な管理を促進します。

また、本市では、住宅の約8割が木造住宅であり、このうち昭和56年以前の住宅については、現在の建築基準法上の基準を満たしていない住宅も多く、増築等の制約を受けるためリフォーム等が進みにくい状況にあります。このため、「伊予市木造住宅耐震診断支援事業」及び「伊予市木造住宅耐震改修支援事業」等を活用し、既存住宅の質の向上に取り組みます。

【具体的な取組】

○耐震化に伴う改修制度の活用促進
○伊予市景観条例に基づく歴史的なまちなみや自然環境などの維持・保全
○地域と連携した良質なまちづくりの推進
○愛媛県や市の助成、融資制度の活用
○伊予市立地適正化計画(H31改訂)に基づく、まちなかへの居住誘導による市街地への集約

伊予市木造住宅耐震診断支援事業	
耐震診断費用補助	<p>■「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に、申請者が依頼し耐震診断するものです。</p> <p>◇耐震診断にかかった費用（消費税抜き金額）のうち4万円を限度に補助します。（千円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てます。）</p>
耐震診断技術者派遣	<p>■「愛媛県木造住宅耐震診断事務所登録要綱」で定める耐震診断技術者を、申請者の住宅に派遣し耐震診断するものです。</p> <p>◇診断結果に対する評価料で、3千円又は9千円+消費税（評価を行う機関により違いが生じます。）</p>
伊予市木造住宅耐震改修支援事業	
補助金額	<p>■耐震診断の支援の対象となる住宅、耐震診断を実施し評価を受け、補強が必要と判断された住宅等に対して耐震改修工事費用の一部を補助します。</p> <p>◇耐震改修事業として、耐震改修工事にかかった費用のうち100万円を上限に5分の4を補助、改修設計費のうち5万円を上限に6分の1を補助、工事監理費のうち2万円を上限に3分の1を補助します。「代理受領制度」が利用できます。</p> <p>◇耐震シェルター設置工事として、工事にかかった費用のうち40万円を上限に補助します。</p>

5. 空家等の利活用促進

(1) 移住・定住推進事業との連携

① 空き家バンクの活用促進

空き家バンクの認知度向上及び登録物件数の充実を図るため、市ホームページや広報いよしへの掲載、空家セミナーや個別相談会の開催等さまざまな取組により、周知・啓発を図ります。

また、移住定住希望者が求める空家等と空き家バンクが提供する空家等とのミスマッチや移住定住後の地域等のトラブルを防ぎ、安心して住まいを確保できるよう、伊予市移住サポートセンター「いよりん」と連携し、移住定住希望者のニーズと空家等の所有者等とのマッチングの充実を図ります。

【具体的な取組】

- 移住定住相談窓口の設置
- 移住定住相談窓口（空き家バンク窓口）による相談の受付
- 空家セミナーや個別相談会の開催による空き家バンク対象物件の掘り起こし
- 空き家バンク窓口職員の研修
- 移住相談拠点としての活用
- 就職相談や福祉サービスとの連携など移住後の定住・定着支援
- 移住者住宅改修支援事業
- 移住定住希望者のニーズと空き家バンク登録物件とのマッチングの充実
- 移住定住希望者へのお試し住宅の貸し出し

② 移住定住者のための住宅改修支援

県や市の空き家バンク等を通じて購入又は賃貸借した空家等の改修費用及び空家等に残留する家財道具の搬出費用の一部を補助する「伊予市移住者住宅改修支援事業」を実施し、定住促進と地域の活性化を図ります。

対象となる空家	◇県・市空き家情報バンク等に登録された物件で、市内地域団体または移住サポートセンターを通じて補助対象者が居住を目的として購入・賃借した一戸建ての空家とする。
補助対象経費	<ul style="list-style-type: none"> ■空家の改修 ◇補助対象経費の2/3（1,000円未満の端数は切捨て） ◇上限額：140万円 ■家財道具の搬出等 ◇補助対象経費の2/3（1,000円未満の端数は切捨て） ◇上限額：20万円

(2) 市場流通の活性化

空家等の増加を抑制するためには、流通を支援する取組や住宅ストックの改善により、空家等を積極的に活用することが必要です。

そのため、空き家バンク制度やこれと連携した移住定住支援の取組等の関連制度の情報を周知し、空家等の物件情報をより多くの住宅取得希望者に提供するとともに、インスペクション（住宅診断）や既存住宅売買瑕疵保険等の普及啓発を行うことで、空家の流通を促進します。

なお、これら空家等の流通促進に関する取組は、今後のまちづくりの方向性を見据えながら実施することを基本としますが、立地が悪くても空家の活用ニーズがある場合は、管理不全による老朽化を未然に防ぐという観点から、空家の有効な活用についても支援します。

【具体的な取組】

○移住者住宅改修支援事業 <再掲>
○愛媛県や市の助成、融資制度の活用 <再掲>
○空家等流通促進のための連携体制づくり（不動産鑑定士、建築士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、宅地建築物取引士、税理士等）
○中古住宅の流通活性化に関する情報の周知
○インスペクション（住宅診断）の普及啓発
○目的の定まっていない空家の賃貸化促進（マイホーム借上げ制度の活用促進等）
○空家や空家除却後の跡地を、地域の集会所、子育て支援施設や防災上有効な施設として整備・活用するなど、公共的な施設として活用
○商店街の空き店舗利用の支援や、活性化支援

住宅等リフォーム木材利用促進事業	
補助対象	県内に存在する個人住宅や店舗等で、次のすべての条件を満たすもの。 ア 県産材を利用する面積・材積とそれぞれの補助単価をもとに積算した金額の合計で、1件当たり100,000円を超える住宅等のリフォーム工事であること。 イ 県内に本店を置く建築業者が施工する住宅等のリフォーム工事であること。 なお、住宅等のリフォーム工事のうち木工事に係る経費が、補助金算定額を上回ることを採択の条件とする。
補助単価	県産材を利用した床・壁等の仕上げ面積、または、構造材等の使用材積を基準に、次の補助単価を適用する。 ア 床材 10,000円/㎡ イ 壁・天井材 5,000円/㎡ ウ 構造材等 50,000円/㎡
補助率等	住宅等1件当たり100,000円を補助金の下限とし、140,000円を補助金の上限とする。 なお、補助金の算定は、様式第1号及び様式第5号に基づき行い、千円未満の金額は切捨てとする。

(3) 維持管理

関連5団体での協定締結により実施される空家等対策総合窓口での所有者等への相談対応を通して、空家の適正な維持管理や利活用につなげます。

6. 管理不全な空家等の解消

(1) 空家法に基づく措置の実行

空家法の施行により、周辺に深刻な影響を与える危険な空家等（特定空家等）については、行政指導や行政処分を行うことが可能となりました。これらの空家等については、周辺へ与える危険の解消を最優先とし、空家等及びその跡地の安全性の向上に取り組みます。

なお、具体的な措置については、「第5章 特定空家等対策制度」において記載しています。

【具体的な取組】

- | |
|--|
| ○管理不全な状態の空家等の所有者等への指導 |
| ○所有者調査及び立入調査の実施 |
| ○空家法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）による特定空家等の解消 |

(2) 特定空家等への対応

特定空家等に該当する建築物等は、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。市は、市民の生命、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るため必要な措置を講じます。

(3) 老朽危険空き家除却事業

本市では、老朽化した空家（特定空家等を含む）の除却を進めるため、所定の要件を満たす空家等の除却にかかる費用の一部を補助する「伊予市老朽危険空き家除却事業」を行っています。

本事業の概要は、以下のとおりです。

補助対象事業	◇老朽危険空き家の除却工事（廃棄物の処分を含む。） ＊家財道具、機械、車両等の処分を除く。
補助金額	◇除却工事費（消費税・地方消費税を除く）の4／5以内。 ◇上限80万円。

(4) 空き家解体ローンの活用

空家等の問題に対する地域貢献の観点等から、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ます。本市では、以下の金融機関について、制度の有効活用を促進します。

- | | |
|-----------------|------------|
| ・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 | ・川之江信用金庫 |
| ・東予信用金庫 | ・宇和島信用金庫 |

7. 跡地の活用

特定空家等の除却だけを進めると空地が増加し、それらが適切に管理をされないと雑草等の繁茂等の問題を引き起こします。

このため、特定空家等対策として除却を進めるにあたっては、跡地を管理不十分な空地のまま放置させず、さらには良質な土地活用を促す取組を推進します。

(1) 管理者意識の醸成・啓発

除却した後の跡地については、草木の繁茂等により地域に悪影響を及ぼすことのないよう、当該土地の所有者による適切な管理を促進します。

(2) 地域等による活用への支援

地域の安全・安心の確保や良好な住環境を確保するため、除却後の跡地を子どもたちの遊び場所や高齢者の憩いの場、さらには公共に資する防災空地などとして利用する場合には、空家等の除却や跡地整備への支援について検討します。

【具体的な取組】

- 市ホームページや広報いよし、パンフレット等による情報提供 <再掲>
- 空家等の相談・維持管理・活用方法・支援制度等をまとめたリーフレットの作成 <再掲>
- 除却後の良質な土地利用促進のための支援制度の検討

第5章 特定空家等対策制度

そのまま放置すれば倒壊等により著しく保安上危険となる空家等又は著しく衛生上有害な状態の空家等に対し、又は将来そのような状態になることが予見される空家等に対しては、法に基づき、特定空家等に対する措置を講じます。

1. 特定空家等の判断基準

特定空家等の判定については、国が定めた、特定空家等の判断の参考となる基準を示す特定空家ガイドラインが公表されていますが、愛媛県においては、さらに具体的かつ実践的な基準を示す「県内における「特定空家等」と判断するための判定基準（案）について」（平成27年12月）が策定されています。

本市では、愛媛県が策定した判定基準（案）に準拠した「伊予市特定空家等判断基準」を作成し、特定空家等に該当するか否かを判断します。

2. 特定空家等の判定手順

(1) 立入調査（詳細調査）

空家等の所在等の調査により「倒壊等の危険性があり、老朽度が著しく活用不可能なもの（老朽度・危険度ランクD、E）」と判断された空家等や、「周囲の塀等や雑草の繁茂等により外観調査ができない」と判断された空家等候補、地域住民等から苦情のあった空家等を対象に詳細調査を行います。

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

(2) 特定空家等の判定

立入調査の結果、特定空家等に該当すると考えられるものについて、審議会で意見聴取を行うとともに、指導等の対象となる措置の範囲や内容について協議します。

特定空家等か否かの判定は、審議会の意見を踏まえ、市長が判断します。

なお、特定空家等と判断した場合は、その旨を所有者等に文書で通知します。

3. 特定空家等に対する措置等

(1) 所有者等への助言・改善依頼

現地調査（外観調査）及び地域住民等への聞き取り調査、並びに行政資料による所有者情報の収集により、空家等の状態確認と所有者等の特定を行います。

所有者等が特定できた場合、当該空家等の危険性や周辺的生活環境に及ぼしている深刻な影響に関する情報提供を行うとともに、所有者等が自らの意思により必要な措置が講じられるよう、改善のためのアドバイス等に努めることとします。

(2) 助言・指導〔空家法第14条第1項〕

空家等に関する助言・改善依頼を行ったにもかかわらず、空家等の状態が改善されないと認められる場合は、立入調査を行い、伊予市空家等対策審議会（以下、「審議会」という。）の意見を踏まえ、特定空家等かどうか市長が判断します。

特定空家等と判断された場合、空家等の所有者等又は相続人全員に対し、当該空家等が「特定空家等」である旨を文書で通知し、空家法第14条第1項の規定に基づき「助言・指導」を実施します。

(3) 勧告〔空家法第14条第2項〕

所有者等への助言・指導を行ったにもかかわらず改善が見られない場合には、相当の猶予期限を設けた上で、空家法第14条第2項の規定に基づき、「勧告」を実施します。

なお、「勧告」の措置を行う場合には、審議会で要否について審議を行います。

また、「勧告」の対象となった特定空家等は、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。

(4) 命令〔空家法第14条第3項〕

勧告を受けた所有者等が正当な理由がなく勧告に係る措置をとらなかった場合は、空家法第14条第3項の規定に基づき、所有者等に対し、必要な措置をとることを命令します。

また、空家法に基づき、「命令」の措置を講ずる特定空家等の所有者等に対し、弁明の機会を与えるため、事前通知書を送付し、公開による意見の聴取を行うこととします。

なお、「命令」の措置を行う場合には、審議会で要否について審議を行います。ただし、自然災害等や突発的事故等により、緊急に措置を行う必要がある場合には、速やかに必要な措置を講じ、審議会等には事後報告を行うこととします。

(5) 代執行〔空家法第14条第9項〕

所有者等が命令を履行しなかった場合、又は履行しても不十分と認められる場合は、行政代執行法に基づき、市が必要な措置を実施し、その費用については所有者等から徴収します。

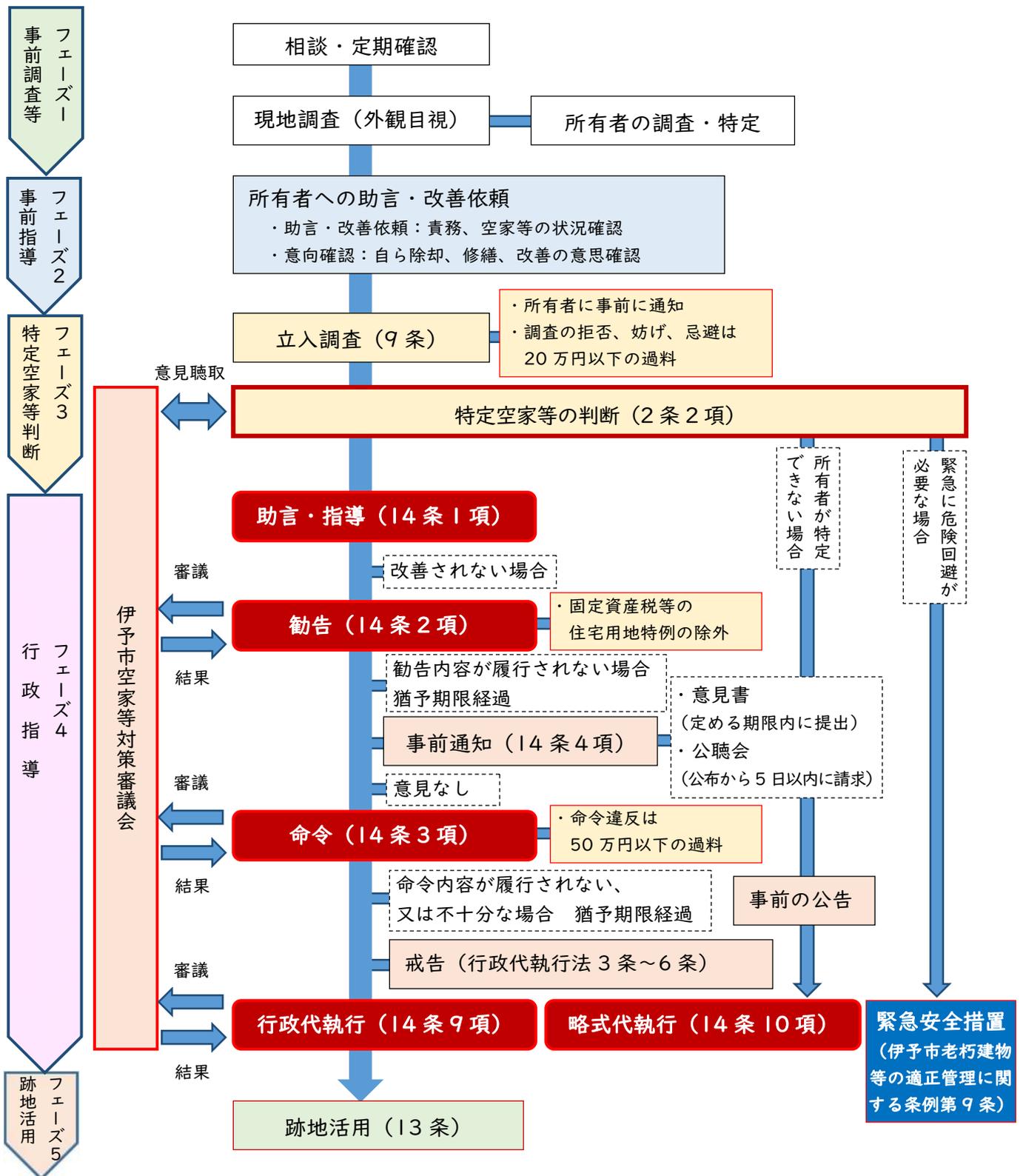
なお、「代執行」を行う場合も、命令の場合と同様に、審議会で要否について審議を行います。

(6) 略式代執行〔空家法第14条第10項〕

所有者等が特定できない場合は、「助言・指導」「勧告」「命令」を経ず、「略式代執行」により市が必要な措置を実施します。

(7) 緊急安全措置

周辺住民の生命、身体等に切迫した危険がある場合で、かつ所有者等が直ちに特定空家等の状態を改善することができない特別な事情があると認められる場合、危険な状態を回避するため、市が必要な措置を実施し、その費用については所有者等から徴収します。



特定空家等に対する措置等

第6章 計画の推進

1. 計画の公表

本計画は、市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ものとします。

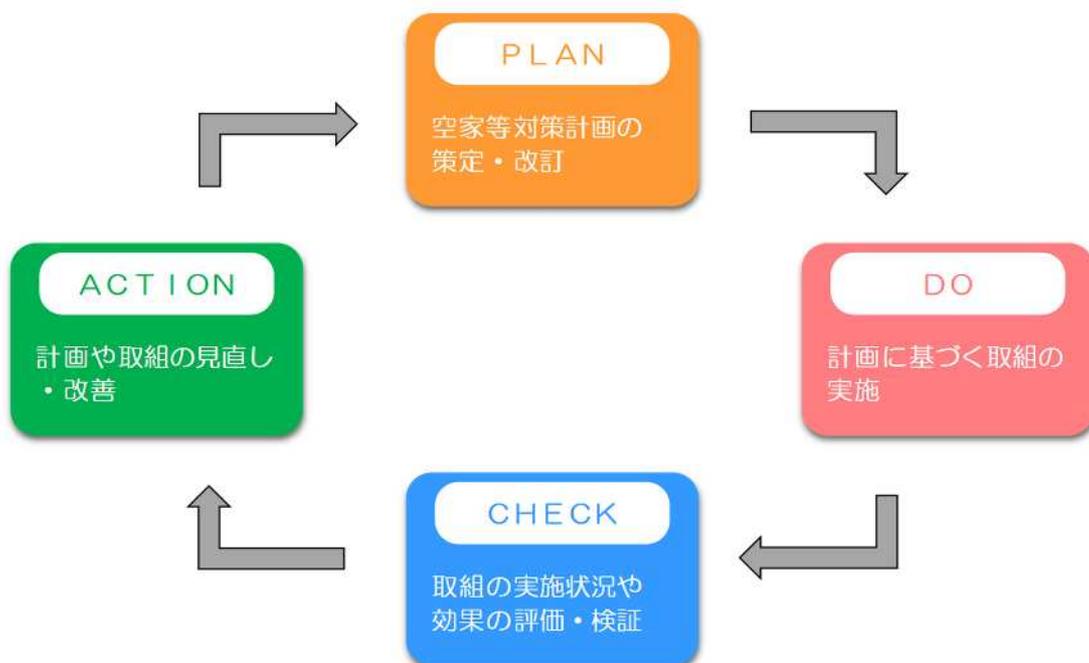
2. 計画の見直し

本計画は、概ね4年後に見直しを行います。

計画の見直し（フォローアップ）にあたっては、4年間で1つのPDCAサイクルとして、計画策定（PLAN）、施策の実行（DO）、施策の効果の分析・検証（CHECK）、計画や施策の見直し・改善（ACTION）を繰り返すことにより、市民の意見を反映させていきます。

また、計画の見直し時期に合わせて、空家等実態調査を行います。

計画の見直しの状況は、随時、情報公開を行い、市民に見える形とします。



○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(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、その保有に当たつ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の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。
 - 11 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。

○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（平成二十六年法律第百二十七号）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

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。

○伊予市特定空家等判断基準

この基準は、空家等の物的状態が空家法第2条第2項の規定に基づき、各状態であるか否かを判断する際の参考とすべき基準を定めるものとします。

なお、特定空家等は、将来の蓋然性を含むため、必ずしも定量的な基準により一律に判断することになじまないものであることから、当該空家等をそのまま放置した場合の悪影響の程度等について考慮し、個別の事案に応じ、総合的に判断します。

(1) 特定空家等の判定項目一覧【木造建築物】

評価区分	評価項目	評価内容	レベル	評価
1	①近隣の建築物	(1) 影響が小さい	1	
		(2) 隣地等に倒壊するおそれあり	2	
		(3) 多数の者が使用する施設等に倒壊するおそれあり	3	
	②前面道路	(1) 影響が小さい	1	
		(2) 前面道路に倒壊するおそれあり	2	
		(3) 避難路等の前面道路に倒壊するおそれあり	3	
③周辺の生活環境に悪影響を与える	(1) 動物の侵入や、ねずみ・シロアリ等の大量発生	3		
	(2) 窓ガラスや壁の破損等防犯上の危険あり	3		
	(3) 立木・雑草が前面道路や近隣の敷地に越境している	3		
2	一見して危険と判断されるもの。	④崩壊・崩落 (1) 既に建築物の全体又は、一部が崩壊・崩落している。	3	
		⑤基礎の破壊等 (1) 既に基礎に著しい破壊が生じており、上部構造との著しいずれがある。	3	
		⑥建築物の傾斜 (1) 既に建築物全体又は、一部に著しい傾斜がみられる。	3	
		⑦その他 (1) 擁壁等に著しい破損等がみられる。	3	
3	建築物及び敷地	⑧構造躯体の不同沈下 (1) 破損なし(又は軽微) (2) 著しい屋根の落ち込みや浮き上がりがある。 (3) 小屋組みや外壁に損傷を生じる変形がある。	1	
			2	
			3	
		⑨建築物の1階の傾斜 (1) 1/60以下 (2) 1/60~1/20 (3) 1/20超	1	
			2	
			3	
	⑩基礎の破損 (1) 破損なし(又は軽微) ※2mm未満の微細なひび割れを含む (2) 一部ひび割れや欠損あり ※2mm以上のひび割れが複数みられる等 (3) (2)の現象が基礎全体にみられる等	1		
		2		
		3		
	⑪構造躯体等の腐食・シロアリ被害の有無 (1) ごく一部の断面欠損(概ね腐朽率10%以下) (2) 一部の断面欠損(概ね腐朽率10%~30%未満) (3) 複数箇所の断面欠損(概ね腐朽率30%以上)	1		
		2		
		3		
⑫外観目視による不良度判定(一部抜粋) (1) 50点以下 (2) 50~100点未満 (3) 100点以上	1			
	2			
	3			
4	落下危険物等	⑬屋根材・ひさし等(瓦・金属板) (1) ほとんど破損なし (2) 部分的に、著しいずれや破損がみられる。 (3) 全面的にずれや破損がみられる。	1	
			2	
			3	
		⑭外装材 (1) ほとんど破損なし (2) 一部に大きな亀裂や、壁仕上げ材の剥離等がある。 (3) 著しい破損等がみられ、仕上げ材の落下のおそれ	1	
			2	
			3	
	⑮看板・機器等 (1) ほとんど破損なし (2) 傾斜やずれがみられる。 (3) 脱落・落下・転倒のおそれがある。	1		
		2		
	⑯屋外階段又はバルコニー (1) ほとんど破損なし (2) 部分的な腐食や、破損がみられる。 (3) 脱落・落下等のおそれがある。	1		
		2		
		3		
⑰門又は塀 (1) ほとんど破損なし (2) 部分的なひび割れ、破損や傾斜がみられる。 (3) 破損・部材の落下・転倒のおそれがある。	1			
	2			
			3	

(2) 特定空家等の判断の参考となる基準

特定空家等と判断するための立入調査では、次の①～⑦の項目について調査します。

①近隣の建築物	
判定手法	調査対象空家等の周囲に存する隣地等の「隣地境界線から 45° のライン」を引いて当該ラインが調査対象空家等（建築物に付属する工作物及びその敷地を除く。）に干渉する場合、隣地等に倒壊するおそれがあるものとして判断する。
判断項目	レベル1 ・隣地境界線から 45° のラインを引いたとき、そのいずれもが調査対象空家等に干渉しない場合 レベル2 ・隣地境界線から 45° のラインが調査対象空家等に干渉する場合 レベル3 ・隣地境界線から 45° のラインが調査対象空家等に干渉し、かつ隣地等に「多数の者が使用する施設等」が存する場合
②前面道路	
判定手法	前面道路の「道路境界線から 45° のライン」を引いて、当該ラインが調査対象空家等に干渉する場合は、前面道路に倒壊するおそれがあるものとして判断する。
判断項目	レベル1 ・前面道路の道路境界線から 45° のラインを引いたとき、調査対象空家等に干渉しない場合 レベル2 ・前面道路の道路境界線から 45° のラインが調査対象空家等に干渉するが、「前面道路が閉塞しても他の隣家等の避難・救助経路が確保されている場合」及び「前面道路が避難路等に当たらない場合」 レベル3 ・前面道路に倒壊(道路を閉塞)した場合、他の隣家等の避難・救助の経路が確保されない場合 ・前面道路に倒壊するおそれがあり、当該前面道路が避難路等に指定されている場合

③周辺の生活環境	
判定方法	「立木・雑草等」や「野生動物・害虫等」、「不適切管理による防犯上の危険等」により、周辺の生活環境に悪影響を与えるおそれがあるか否かを判断するため、目視による調査を行う。
状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ●立木が原因 <ul style="list-style-type: none"> ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等により、前面道路や近隣の家屋の敷地に越境していないか、又は通行に支障を生じていないか ・立木や雑草等の繁茂により、玄関まで到達することが困難な状態かどうか（定期的な管理がなされていない） ●空家等に棲みついた動物等が原因 <ul style="list-style-type: none"> ・動物の棲みつきにより、鳴き声その他の音が頻繁に発生し、又は糞尿その他の汚物の放置により臭気が発生している ・棲みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、又は敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、又はシロアリが大量発生し近隣の家屋に飛来している ●建築物等の不適切な管理等が原因 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・屋根の雪止めの破損等不適切な管理により、落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている ・周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している
④崩壊・崩落、 ⑤基礎の破壊等、 ⑥建築物の傾斜、 ⑦その他	
判定手法	既に空家全体又は一部が崩壊している場合や、建築物の傾斜が大きいものについては、地震や台風等の自然災害により倒壊や飛散する可能性が非常に高いことから、明らかに危険と考えられる空家等として判断する。
判断項目	・調査対象空家等から、ある程度はなれた地点から建築物を見て、一見して判断できる危険性の有無を確認する。
⑧構造躯体の不同沈下	
判定手法	<p>地盤の沈下により、建築物が変形したり損傷したりしていないかを判断するため、次の事項等について調査を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形していないか ・小屋組等に変形が生じて破損していないか ・地割れがないか ・建物周囲に雨水等の滞留跡はないか ・地中埋設管付近で異臭が発生していないか 等
⑨建築物の1階の傾斜	
判定手法	<p>建築物の1階部分の高さに対する横ずれ（層間変形）の比をラジアン単位で算出したもので判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・調査対象空家等の柱に「下げ振り」をおろして建物の傾斜具合を測定する。 ・外壁面でも差し支えないが、構造躯体（柱）で計測するのが望ましい。 ・最も傾きが大きい箇所を測定する。

⑩基礎の破損	
判定手法	<p>クラックスケール等を用いた外観目視による調査を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・状況を記録に残すため、適宜、写真撮影を行うこと。 ・2mm以上のひび割れがみられるか否かなどを確認する。
⑪構造躯体等の腐食・シロアリ被害の有無	
判定手法	<p>躯体の腐食やシロアリ被害を判断する際には、既に仕上げ材が損傷又は剥離して内部が用意に確認できる箇所等、露出している部分において目視による確認を行う。</p> <p>建物の周長からおおよその部材延長（本数）を割り出し、腐朽率を確認する。</p>
⑫外観目視による不良度判定	
判定手法	<p>住宅地区改良法施行規則（S63.6.27 建設省令第10号）第1条第1項第一号に掲げる「住宅の不良度判定基準」を準用し、外観目視による測定を行う。</p>
⑬屋根材・ひさし等（瓦・金属板）	
判定手法	<p>飛散・落下等により、周辺の建築物（隣家等）や通行人等に危険をもたらすおそれがあるかを判断するため、目視による調査を行う。</p>
⑭外装材	
判定手法	<p>クラックの発生状況や剥離などの破損の程度について、目視による調査を行う。なお、木造の空家の外装仕上げ材に発生しているクラックについては、鉄筋コンクリート造の躯体等のクラック調査のようなクラック幅や長さの調査は省略することとし、被害の程度や範囲で評価する。</p>
⑮看板・機器等、 ⑯屋外階段又はバルコニー	
判定手法	<p>破損等により、部材が飛散又は落下するおそれがあるか否かを判断するため、目視による調査を行う。</p>
⑰門又は塀	
判定手法	<p>破損等により、門又は塀が倒壊・転倒・落下等するおそれがあるか否かを判断するため、目視による調査を行う。</p>

(3) その他検討する項目

上記の調査項目のほか、次の事項についても確認し、必要に応じて、特定空家等の判断基準に加えることとする。

① 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

建築物又は設備等の破損等	
状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し、ばく露する可能性が高い状況である。 ・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、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・その他建築物又は設備等の破損等が原因で、汚物や有害物質の流出、臭気の発生等があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
ごみ等の放置、不法投棄	
状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・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、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・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。

② 著しく景観を損なっている状態

既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	
状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画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。 ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等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。
周囲の景観と著しく不調和な状態	
状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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、山積したまま放置されている。

伊予市空家等対策計画

平成 30 年 3 月（令和 5 年 3 月 改訂）

発行 伊予市

〒799-3193 愛媛県伊予市米湊 820 番地

TEL : 089-982-1111（代表） FAX : 089-983-3681

<https://www.city.iyo.lg.jp/index.html>

編集 伊予市 産業建設部都市整備課