

概要版

東温市空家等対策計画

平成30年3月

東 温 市

1. 計画の目的と位置づけ

- わが国では、全国的に空き家が増加しています。特に、適切に管理されず長期間放置されている空き家が周辺的生活環境に悪影響を及ぼしていることから、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が公布され、平成27年5月に完全施行されました。
- 空家法の制定により、市町村はその区域内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（空家等対策計画）を定めることができ、この計画に基づき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ました。
- 本計画は、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、市民の良好な生活環境の保全及び安全・安心なまちづくりを推進し、空家等の有効活用により地域の活性化を図ります。

2. 「空家等」の定義

空家等

- 空家法では、空家等の定義（第2条第1項）を次のとおり定めています。
- 東温市における空家等対策の対象は、これに準じます。

建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

特定空家等

- 空家法では、空家等のうち、適正な管理がされず、次の状態にある空家等を「特定空家等」と定義（第2条第2項）しています。

「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
- ・ 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
- ・ その他周辺的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

3. 計画の対象

計画期間

本計画の期間は、平成30年度から平成39年度までの10年間とします。

なお、市内の空家等の状況や空家等対策の進捗状況、社会情勢の変化等により、必要に応じて見直しを図ります。

対象地区

本計画の対象地区は、東温市全域とします。
また、市街化区域については、防犯、防災及び衛生上の対策とともに景観その他活性化のための取組を推進する必要があることから、重点地区に位置付けます。

4. 東温市における空家等の現状

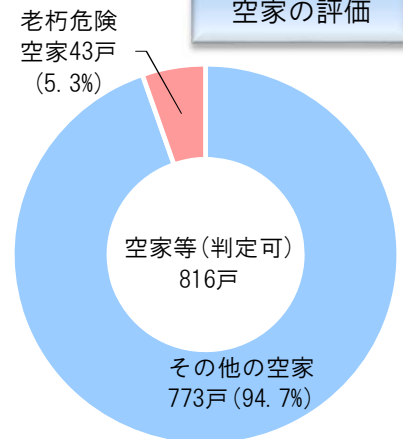
東温市では、市内の空家等の現況を把握するため、市内全域を対象とした空家等実態調査を平成28年度に実施しました。

- 本調査の結果、本市の空家等は市役所や川内支所周辺、国道11号(松山東道路)の沿線に集中しています。
- 市内の空家数は854戸で、空家率は6.0%であることがわかりました。
- また、そのうちの43戸は、不良度判定により「倒壊等の危険性があり、今後は撤去に向けた対策が必要となる空家等」(老朽危険空家)となっています。

空家数・空家率

小学校区名	建物数(戸)	空家数(戸)	空家率
	A	B	(B/A)
北吉井小学校	3,274	238	7.3%
南吉井小学校	4,807	171	3.6%
拝志小学校	885	60	6.8%
上林小学校	361	33	9.1%
川上小学校	3,590	151	4.2%
東谷小学校	813	146	18.0%
西谷小学校	610	55	9.0%
合計	14,340	854	6.0%

空家の評価

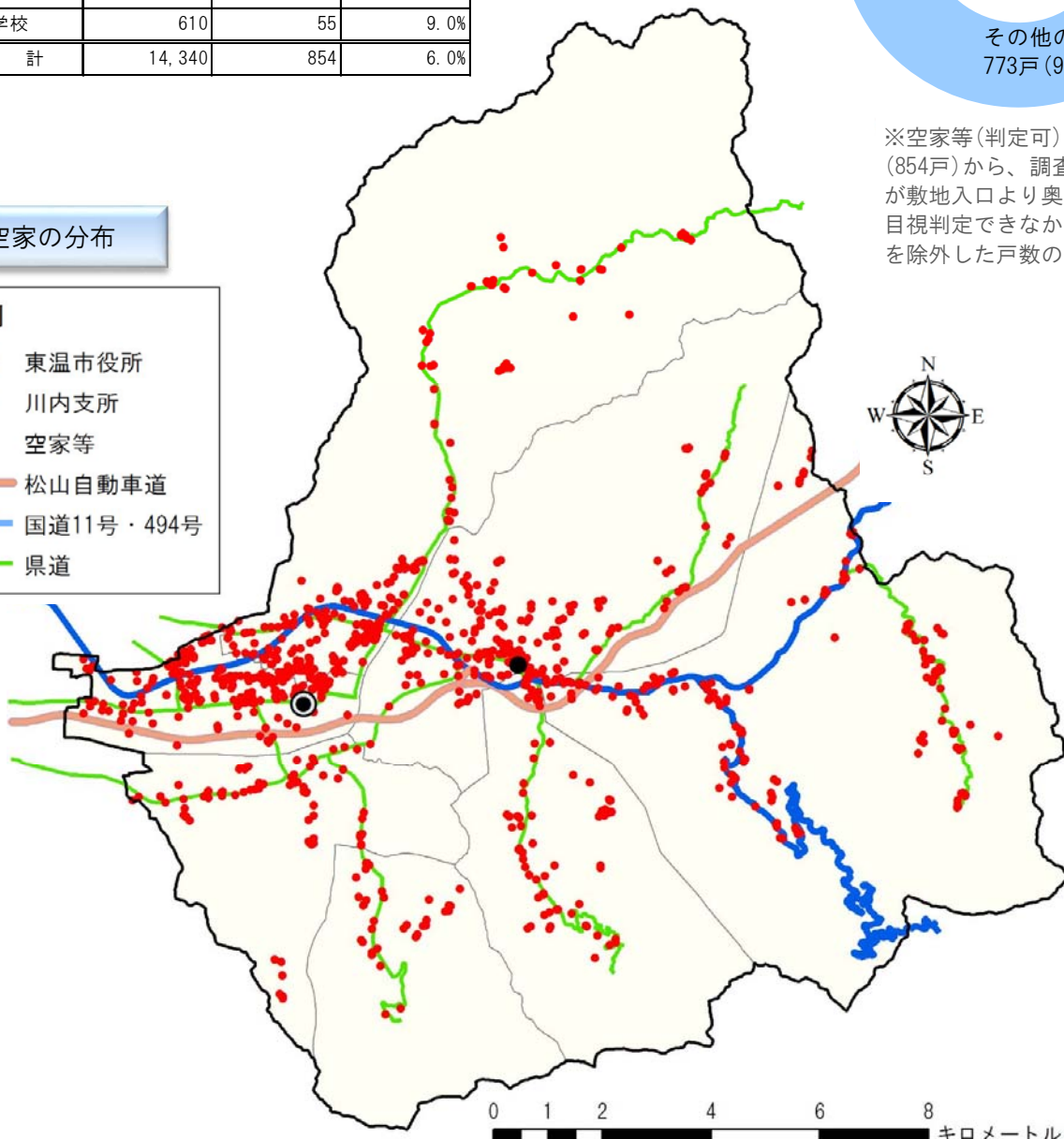


※空家等(判定可)は、空家総数(854戸)から、調査不可(住宅が敷地入口より奥の方にあり、目視判定できなかった)の空家を除外した戸数のこと。

空家の分布

凡例

- 東温市役所
- 川内支所
- 空家等
- 松山自動車道
- 国道11号・494号
- 県道



5. 空家等対策の基本理念

① 空家等の所有者の責務

- 空家法第3条の規定に基づき、所有者等が自らの責任によりの確な対応を行うよう、所有者等の意識啓発のための取組を推進します。

② 地域住民との協働

- 地域の空家等に最も身近な存在である市民及び地元自治会との連携を強化します。

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ることから、関係機関との連携を強化します。
- 相続や不動産等の専門的知識を有する民間団体との協力体制を整備します。

④ 移住・定住の促進

- 移住・定住希望者に対し、きめ細かな移住相談サービスの提供ができるよう、県や民間団体等と連携し、地域住民主体の取組を支援します。
- 空家等を改修し、大切な地域資源としての活用を図ります。

⑤ 施策の透明性や空家等の措置に対する公平性の確保

- 計画の作成・変更にあたっては、市民団体等の代表者、有識者、民間団体等及び関係行政機関の職員によって構成する「東温市空家等対策協議会」にて審議を行うとともに、広く市民に開示します。
- 特定空家等に対する措置を行う場合には、協議会の意見を踏まえ、公平かつ公正な判断を行います。

6. 空家等対策の内容

空家等の調査

市内の空家等の実態を把握するため、次の調査を行います。

① 定期的な空家等実態調査

- 事前調査
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から地域の空家等候補を抽出します。
- 実態調査
現地調査を実施し、空家等候補について「居住その他の使用がなされているか否か」を判断します。
空家等と判断した場合には、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「住宅の不良度測定基準等」を活用し、外観目視による不良度調査を行い、老朽度・危険度を5段階に評価します。
- データベースの作成・更新
調査結果をリスト化し、GIS等を活用して地図上で管理できるデータベースを整備します。このデータベースは、空家等調査の実施や空家等対策の取組とともに、空家等に関する情報を登録・更新します。

② 空家等の所有者等の特定及び意向調査

- 所有者等の特定
地元自治会への照会や近隣への聞き込み、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情報等により、所有者等の特定を行います。
- 意向調査
空家等の利用実態や今後の利活用に関する意向等を把握するため、所有者等へのアンケート調査を行います。

③ 特定空家等に該当するか否か判定するための調査

- 立入調査
老朽危険空家や地域から苦情のあった空家等を対象に、空家法第9条の規定に基づき、敷地内に立ち入って詳細調査を行います。
特定空家等の判断については、「東温市特定空家等判断基準」により行います。

空家等に関する相談体制／実施体制

相談体制

空家等に関する相談は、ワンストップ窓口を設置し、相談内容に応じて所管する担当課に情報提供を行い、迅速な対応を依頼します。

空家等対策の実施体制

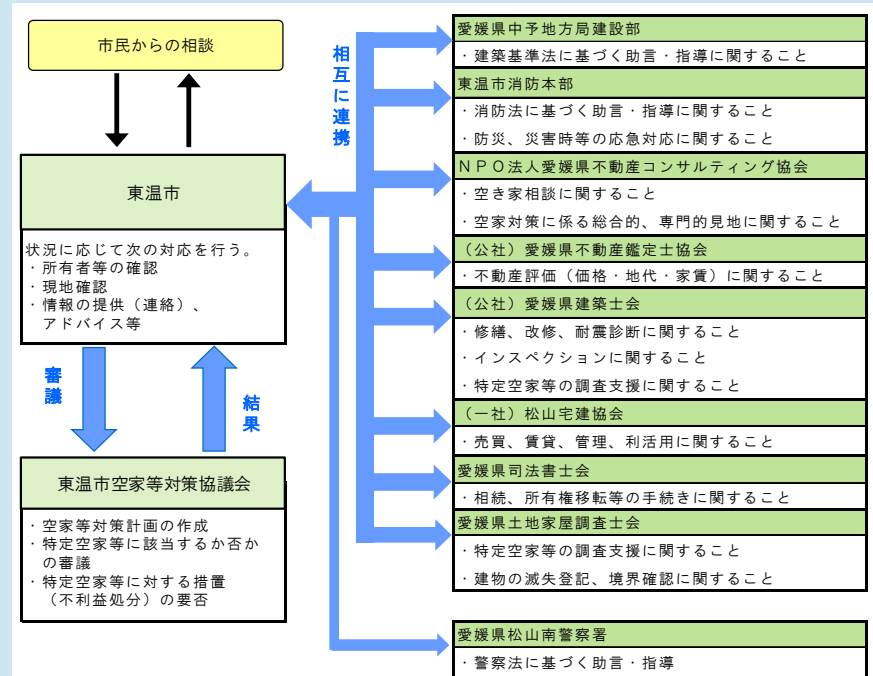
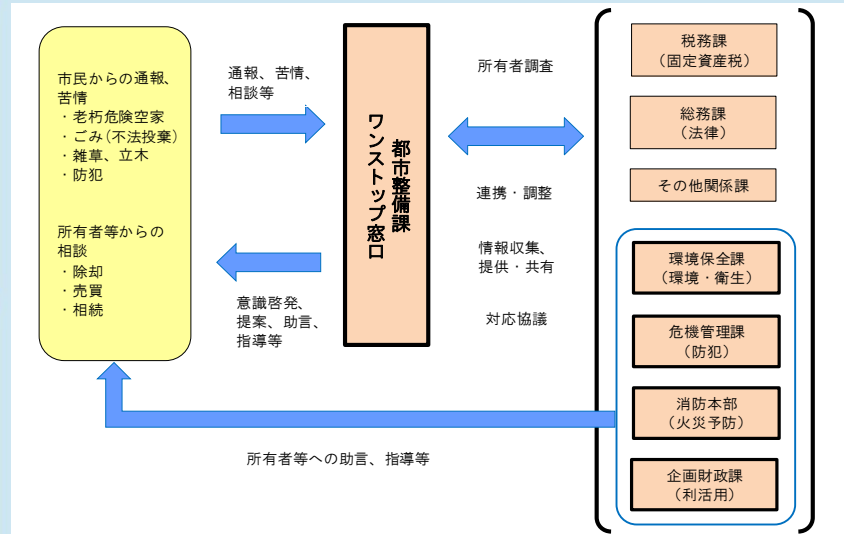
○東温市空家等対策協議会

空家等対策計画の作成や変更、空家等対策の実施に関する事項を協議する機関として「東温市空家等対策協議会」を設置しています。

この協議会は、地元代表、法務、不動産、建築等の各専門家により構成され、特定空家等に該当するか否かや、空家等の調査方針、特定空家等の立入調査及び措置の方針等を協議します。

○外部関係団体との連携

空家等（特に、このうち特定空家等）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措置が必要となる場合も考えられるため、外部関係団体と協力・連携し、横断的な対応を行います。



空家等の発生予防

市民意識の醸成・啓発

空家等の諸問題を広く周知することにより、市民の空家等に対する問題意識を高め、空家等が発生させない意識を醸成し、空家等の発生抑制を図ります。

また、空家等の所有者等が不明確とならないよう、相続登記を推進する働きかけを行います。

所有者等への意識啓発

空家等の所有者等の責務について周知し、意識啓発を行うとともに、空家等が地域に及ぼす影響や行政による支援制度等について情報提供を行います。

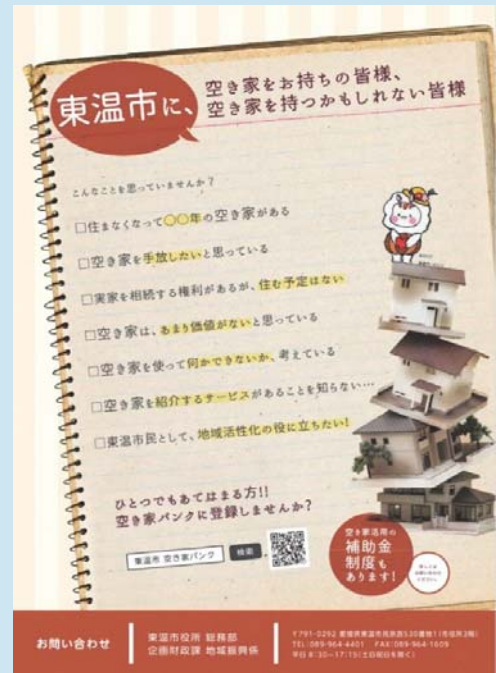
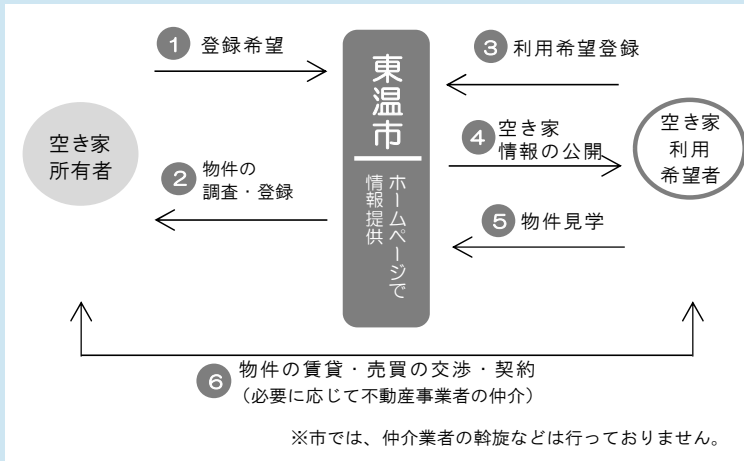
空家等の適正管理の促進

空家等の所有者等に対し、空家のまま放置している理由や、今後の利活用や処分等に関する意向についてアンケート調査を実施し、空家等の状況に応じた適正管理や利活用に関する情報提供を行います。

空家等の利活用促進

東温市空き家バンクの充実

移住定住希望者が安心して住まいを確保できるよう、空き家バンクの登録物件数の充実を図るとともに、移住定住希望者のニーズと空き家の所有者とのマッチングの充実を図ります。



空き店舗の活用

商店街の活性化と空き店舗の有効活用策として、「横河原ぶらっとHOME」を平成28年3月にオープンし、さまざまなイベントを開催しています。

今後も空き店舗の活用促進に取り組みます。



跡地利用

除却後の跡地が、草木の繁茂等により周辺地域に悪影響を及ぼすことがないように、土地の所有者による適切な管理を促進します。

また、除却後の跡地を子ども達の遊び場や高齢者の憩いの場、公共に資する防災空地等への利活用を促進し、空家等の除却や跡地整備への支援を検討します。



(跡地利用例：ポケットパーク)

空家等に関する補助金・融資制度

補助金

各種補助金を有効活用し、管理不十分な空家等の発生抑制や除却を推進します。

- 東温市木造住宅耐震診断事業補助金
- 東温市木造住宅耐震改修事業補助金
- 東温市空き家活用定住支援事業補助金
- 東温市U・I・Jターン者支援事業補助金
- 東温市老朽危険空家除却事業補助金

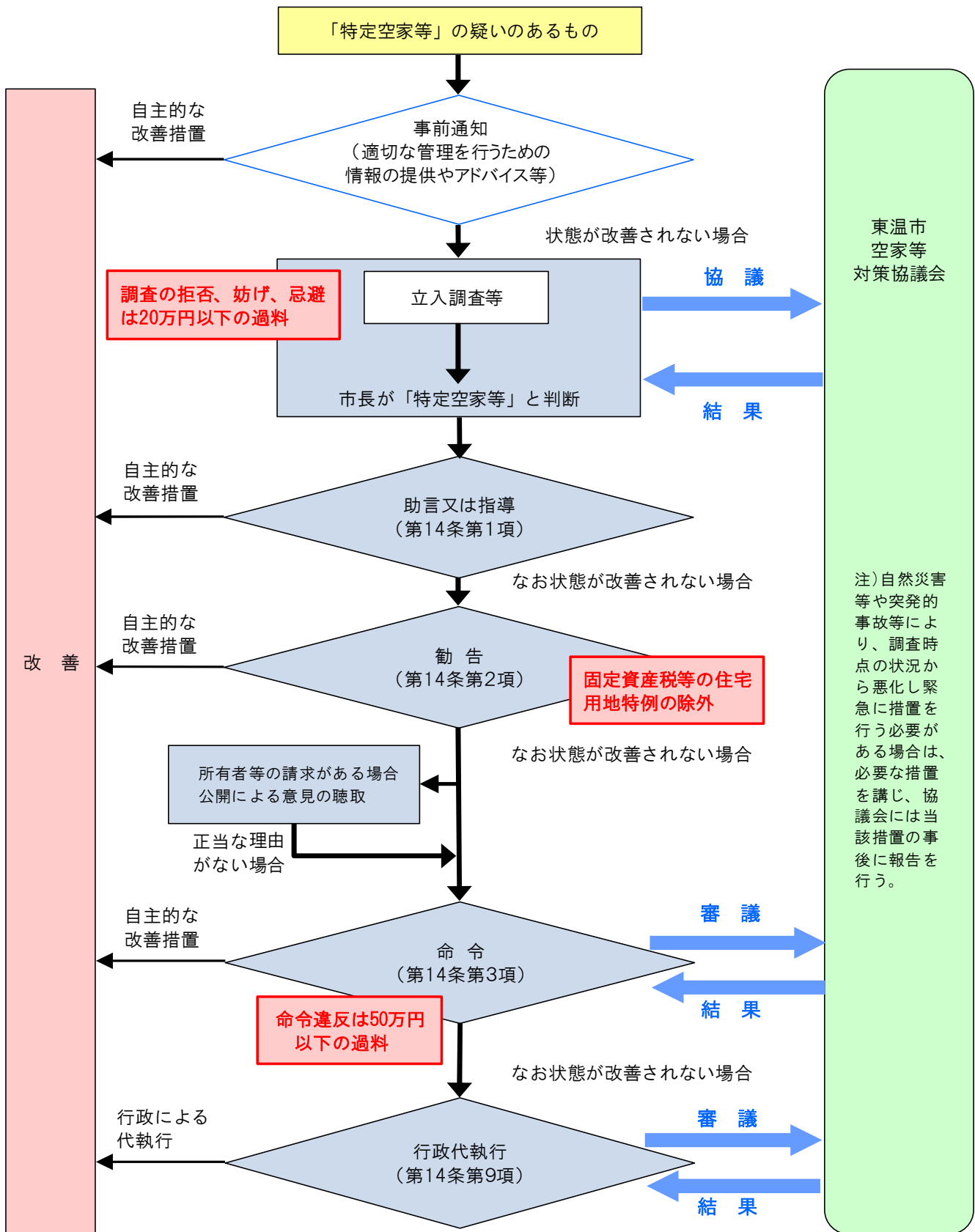
金融機関との連携

金融機関の優遇措置を活用し、空家等の適正管理の促進を図ります。

- 住宅ローン金利の優遇措置
- 空き家解体ローンの活用

特定空家等に対する行政措置等のフロー

特定空家等に該当すると考えられる空家等は、適切な管理が行われておらず、そのまま放置すれば地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことになります。市は、東温市空家等対策協議会と連携し、市民の良好な生活環境の保全及び安全・安心なまちづくりを推進するため、必要な措置を講じます。



※「空き家」及び「空家」の表記について、本計画では空家法に関する事項は「空家」を使用しています。

東温市空家等対策計画 【 概要版 】

発 行／愛媛県東温市

〒791-0292 愛媛県東温市見奈良530番地 1

TEL：089-964-2001（代）

FAX：089-964-1609

発行日／平成30年 3 月

編 集／東温市産業建設部都市整備課